

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Konak Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21c05c4c pafta, 374 ada 7 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlara ait 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması talep edilmiştir. Söz konusu talep üzerine gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği hazırlanmıştır.

KONUM

Plan değişikliği talebine konu taşınmaz Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Konak Mahallesi sınırlarında, Konak Caddesinin 120 m güneyinde Ben sokağına cepheli konumdadır.



2

YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu alan;

- 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında; “**Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı**” olarak planlıdır.



Yürürlükteki Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Plan Örneği

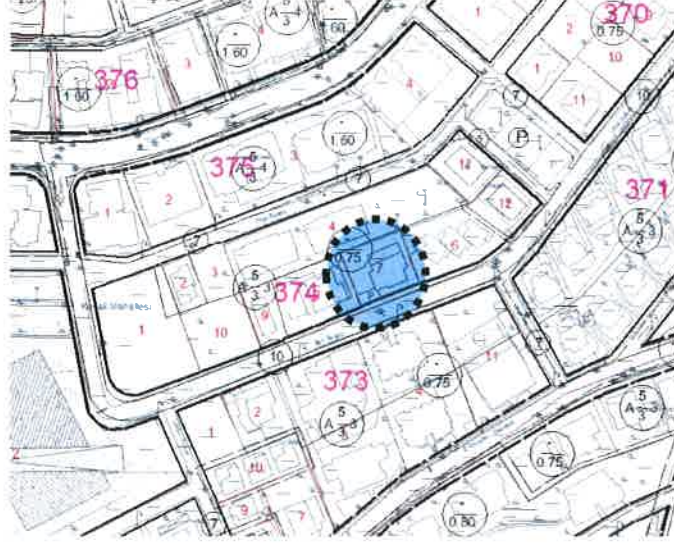
- 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda; “**200 ki/ha Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı**” olarak planlıdır.



Yürürlükteki Nilüfer Nazım İmar Planı Plan Örneği

91

- 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı'nda; **“Ayrık Nizam 3 Kat, E: 0.75 Yapılaşma Koşullu Konut Alanı”** olarak planlıdır.



Yürürlükteki Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı Plan Örneği

GEREKÇE

1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı'nda; 374 ada 7 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlar **“Ayrık Nizam, 3 Kat, E:0.75 yapılaşma koşullu Konut Alanı”** olarak planlıdır. Söz konusu parsellerde parsel malikleri kentsel dönüşüm kapsamında, oldukça eski olan yapılarını yenilemek istemektedir. Yapılar, 1999 depreminden çok önce yapıldığından, Deprem Yönetmeliğine uygun yapılmamış, kullanım ömrünü doldurmuş ve yenilenmesi elzem olan yapılardır. Bu bağlamda parsel malikleri Kentsel Dönüşüm kapsamında, tanınan Emsal Artışı hakkından da faydalanmak istemektedir.

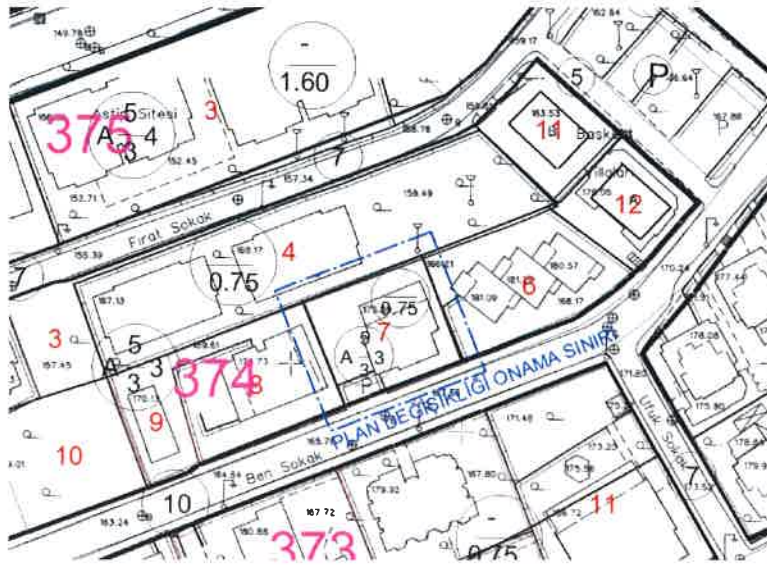
Plan değişikliğinde Bursa Büyükşehir Belediye meclisinde Kentsel Dönüşüme ilişkin alınmış olan ve 1/5000 ölçekli plan notlarına yansıtılan, “Riskli yapı tespit edilerek Kentsel dönüşüm yapılması halinde 0.50’ye kadar Emsal artışı yapılabilir.” Kararına istinaden bu parsel ile ilişkin 0.35 emsal artışı yapılmasına ilişkin plan notu tanımlanmıştır. 0.75 olan Emsal değerinin 1.10 olarak düzenlenmesini, 3 kat olan yapılaşma hakkının ise 4 kat olarak değiştirilmesini talep etmektedirler.

Böylelikle öncelikle daha sağlam, Deprem Yönetmeliğine uygun olarak yapılmış, daha kullanışlı ve estetik görünümlü yeni yapıların oluşturulması sağlanmış olacaktır.

9

PLANLAMA KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Konak Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21c05c4c pafta, 374 ada 7 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlara ait 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılarak bu parsellerdeki “**E=0.75,Ayrık Nizam 3 kat**” yapılaşma koşullu konut alanı, **E=1.10, Yençok=12.50 m** yapılaşma koşullu Konut Alanı olarak değiştirilmesine dair plan notu hazırlanmıştır.



1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı Plan Değişikliği Örneği

HESAPLAR

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	Kat Adeti
KONUT E=0.75	627	0	3
KONUT E=1.10	0	627	4
TOPLAM	627	627	

PLAN NOTLARI

- 1- Parselde riskli yapı tespiti yapılarak kentsel dönüşümden yararlanılması durumunda yapılaşma koşulları E: 1.10, Yençok: 12.50 m olarak uygulanacaktır. Kentsel Dönüşüm emsal artışı için ilave imar planı değişikliği aranmaz.
- 2- Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri Geçerlidir.

Saygılarımla arz ederim.


Saim LELOĞLU
A Gr. Plancı -Mimar
Dipl. No: 11070
Oda Sicil No: 10581