

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BEŞEVLER MAHALLESİ  
H21C05D3B PAFTA, 519 ADA 4 PARSEL  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

## **PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**MART 2017**



**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BEŞEVLER MAHALLESİ**  
**H21C05D3B PAFTA, 519 ADA 4 PARSEL**  
**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Planlama Alanı, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi, H21C05D3B pafta, 519 ada 4 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanı oluşturan 4 parsel 1783,00 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

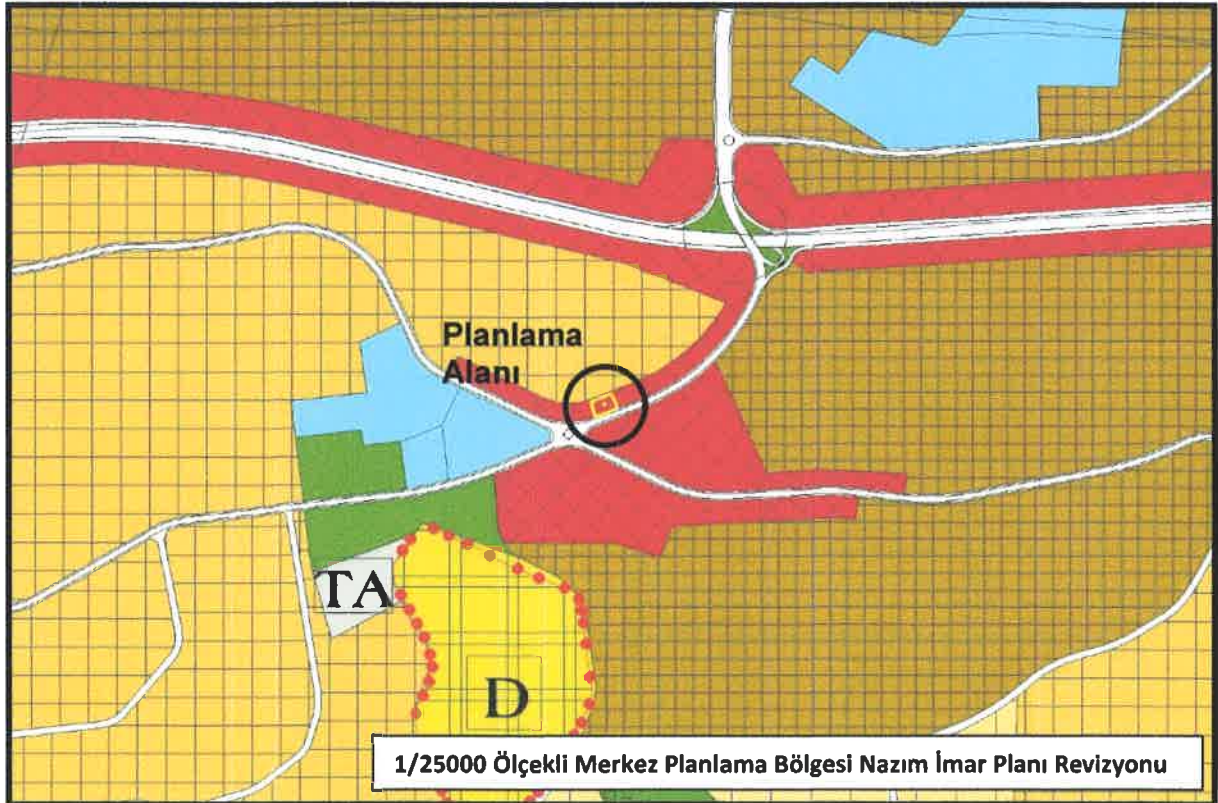
Planlama alanı Nilüfer İlçesinde, Beşevler mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Beşevler mahallesi, son 20 yıl içerisinde hızla yapılaşmış, ayırık nizam blok ve sitelerden oluşan konut bölgesi niteliğindedir. Parsel, Fatih Sultan Mehmet metro istasyonuna yaklaşık olarak 350 metre güneyinde, Bursa İl Emniyet Müdürlüğü parselin yaklaşık olarak 500 metre güneybatısında konumlanmıştır. Bursa'nın önemli arterlerinden olan İzmir Yolu Caddesi de parselin hemen kuzeyinde 350 metre mesafededir. Plan değişikliğine konu parsel doğu yönünde Kanarya Sokak, güney yönünde bölgedeki önemli arterlerden olan Bilginler Caddesi'ne cephelidir. Parsel yine bölgedeki önemli röper noktalarından olan Karafatma Heykelinin bulunduğu kavşak noktasının da kuzeydoğusunda bulunmaktadır. Diğer yönlerden parsel alanı, park alanıyla ve komşu parsellerle çevrilidir. Halihazırda parsel içerisinde zemin katlarında dükkanların olduğu 3 bloktan oluşan bitişik nizam 5 (beş) katlı yapı bulunmaktadır. 24' ü konut, 14' ü dükkan toplam 38 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Alanda güneydoğu yönünde azalan, hafif-orta derecede eğim bulunmaktadır.



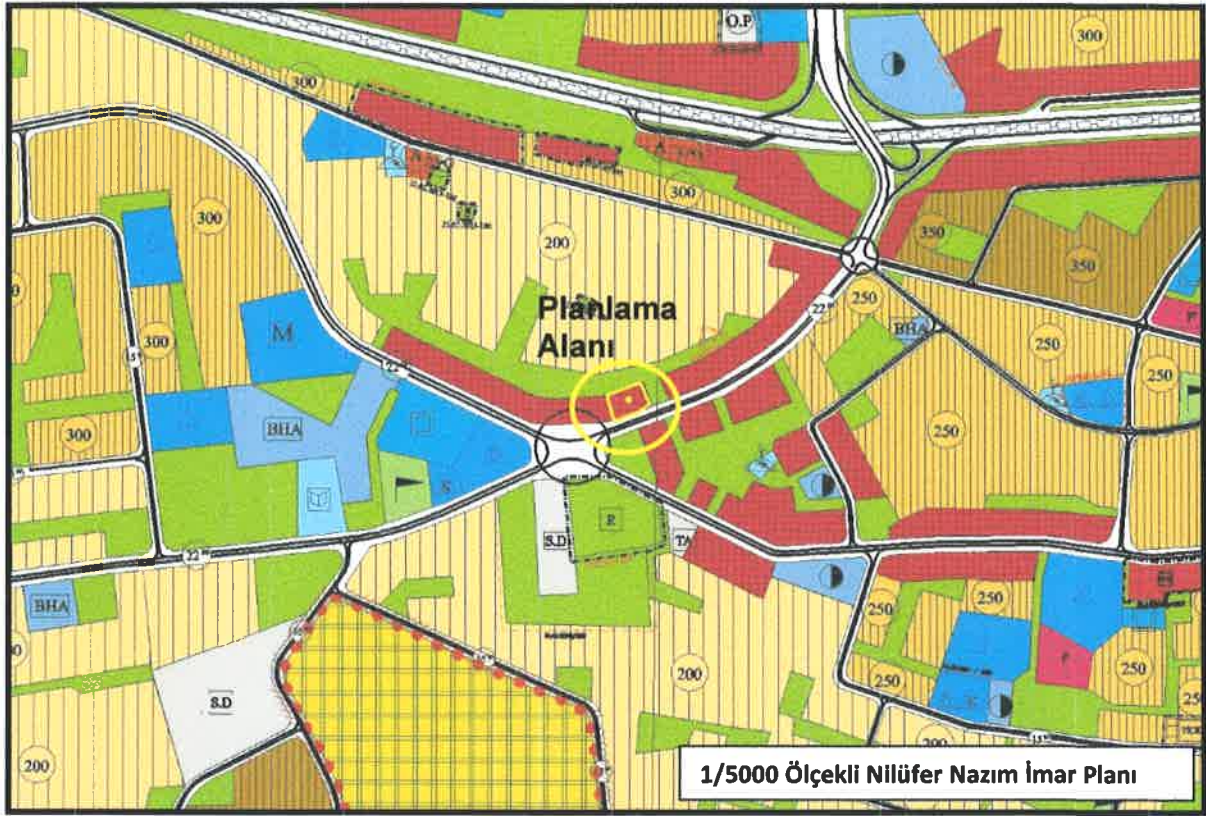




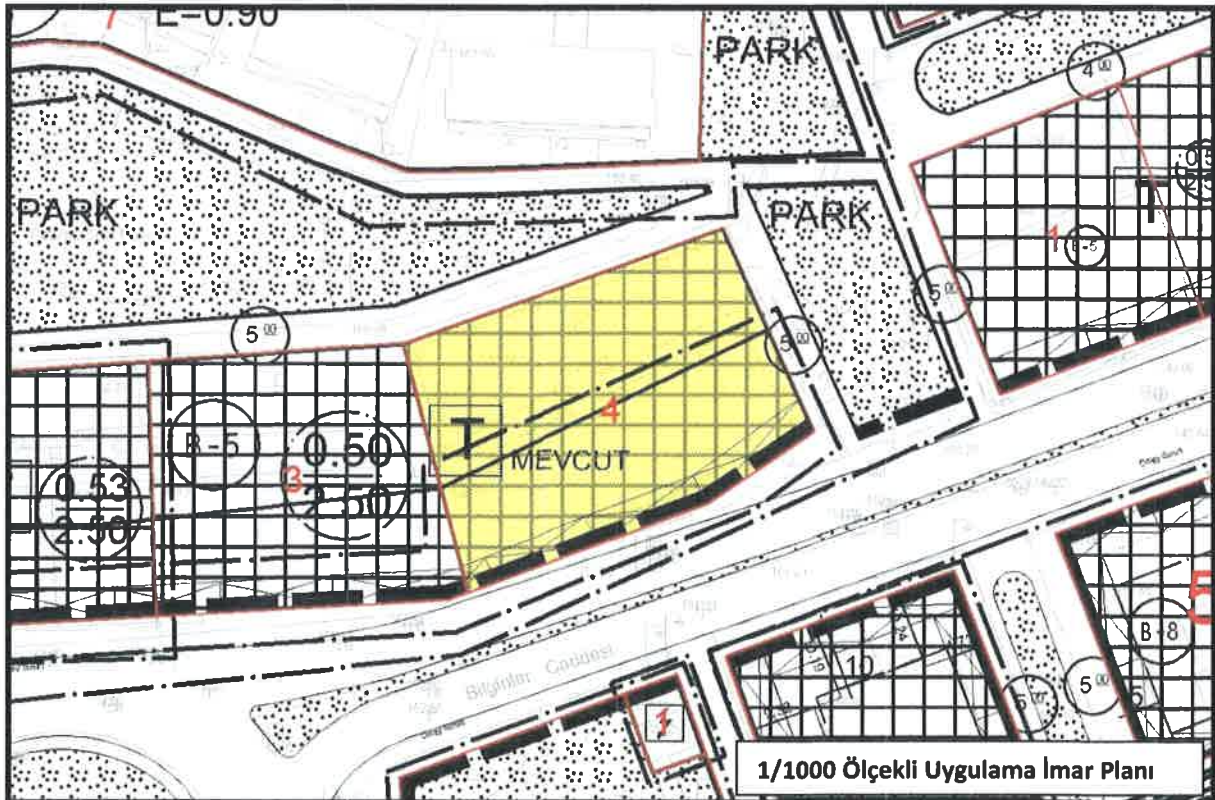
Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde "Diğer Ticaret Alanları" kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı sınırları içerisinde de benzer şekilde "Tali İş Merkezleri" kullanımlıdır.







Planlama alanını oluşturan Beşevler Mahallesi, 519 ada 4 parsel, onaylı 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planında, "**Ticaret Alanı**" kullanımlıdır. Parselin, TAKS=0.50, KAKS=2.50 olmak üzere bitişik nizam 5 kat yapılaşma haklarına sahiptir.



Plan değişikliğine konu parsel 1783,00 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Parsel içerisinde ki yapılar, eski yönetmelik hükümlerine göre, 1999 yılı deprem sonrasında yapılan yönetmelik değişikliklerinden etkilenmeden inşa edilmiştir. Bu sebeple binalar, deprem açısından önemli risk taşımaktadırlar. Zira deprem sonrasında yapılan yönetmelik değişiklikleri ile binaların daha sağlam ve dayanıklı yapılabilmesi amacıyla çeşitli düzenlemeler yapılmıştır. Buradan hareketle parsel üzerinde, deprem açısından riskli durumda bulunan yapıların, dönüşerek yeniden inşası düşünülmektedir. Bu amaçla parselde kat malikleri tarafından nazım ve uygulama imar planı değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Bilindiği üzere, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 05.09.2016 tarih ve 14820 sayılı yazısında 6306 sayılı kanunun 6/12 bendi uyarınca riskli yapılara ilişkin kentsel dönüşüm yapma yetkisini geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi' ne devretmiştir. Buradan hareketle, parsel üzerindeki yapıların kentsel dönüşümünün yapılabilmesi amacıyla 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile Beşevler Mahallesi, H21C05D3B pafta, 519 ada 4 nolu parsel üzerinde tanımlı imar kullanımında değişikliğe gidilmiş, parsel kullanımı "**Ticaret-Konut Alanı**" olarak yeniden düzenlenmiştir. Bu düzenlemede tamamıyla kentsel dönüşüm amaçlanmaktadır. Tüm bu düzenlemelerle ilgili alansal değişimler de aşağıdaki tabloda verilmiştir. Yukarıda anlatılan sebeplerle önerilen imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

KULLANIM ALAN	TİCARET ALANI (E=2.50)	TİCARET- KONUT ALANI (E=3.00)
ONAYLI İMAR PLANI	1783,00 m <sup>2</sup>	-
ÖNERİ İMAR PLANI	-	1783,00 m <sup>2</sup>

**SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA**  
**Alp KAYA - Şehir Plancısı**  
 Oda Sic. No: 2082 Gazi Dış. No:277  
 Kükürtlü Mh. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9  
 Osmangazi / BURSA  
 Çekirge V.D. 530 024 1704 TC No: 504 767 51354

NEVİN  
 A GÜZEL  
 ODTÜ