

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BEŞEVLER MAHALLESİ
H21C05C4A PAFTA, 410 ADA 13 PARSEL
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

MART 2017



BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BEŞEVLER MAHALLESİ
H21C05C4A PAFTA, 410 ADA 13 PARSEL
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

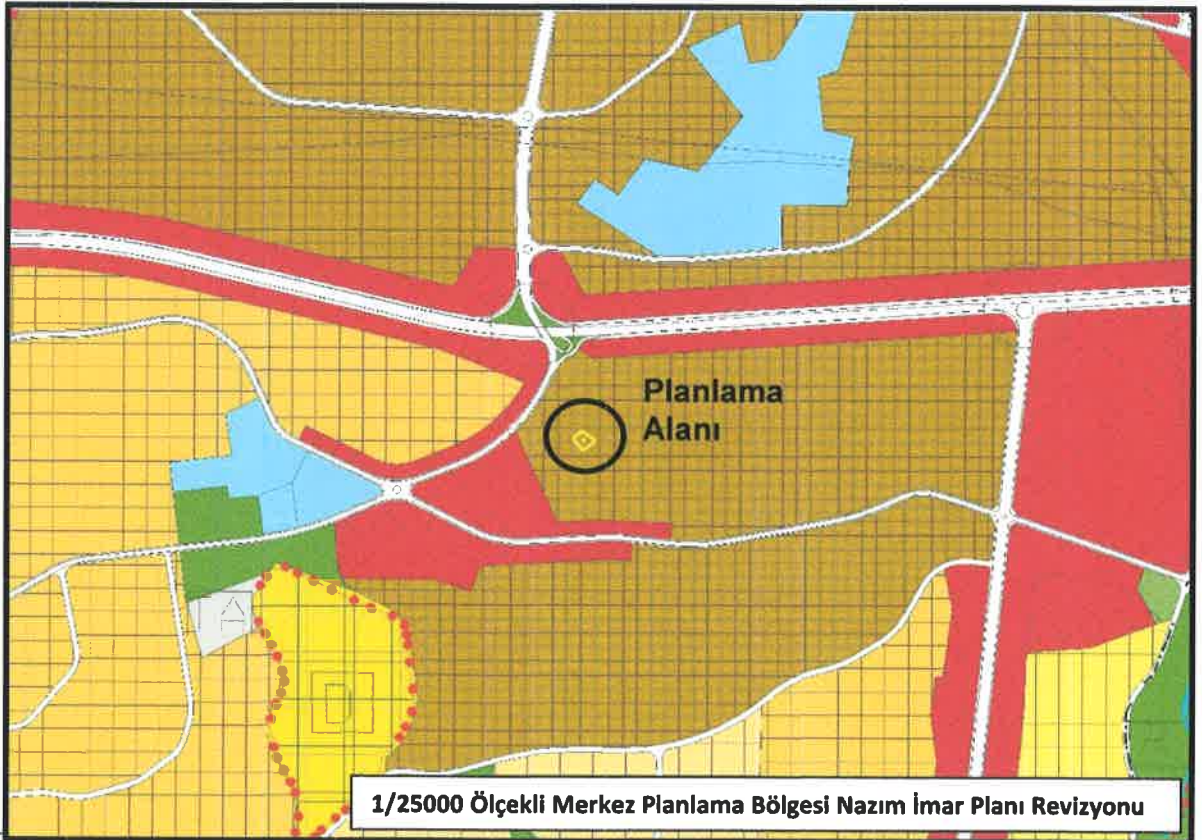
Planlama Alanı, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi, H21C05C4A pafta, 410 ada 13 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanı oluşturan 13 parsel 1576,00 m² alana sahiptir.

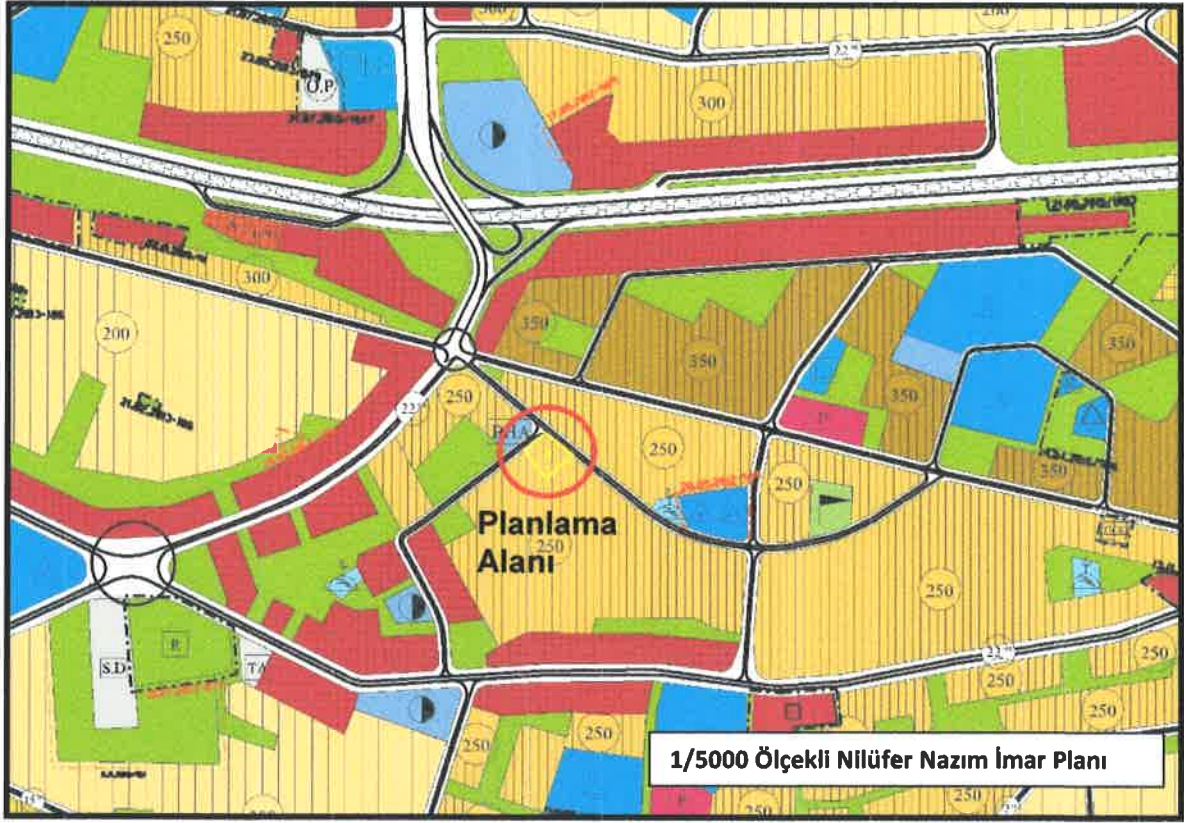
Planlama alanı Nilüfer İlçesinde, Beşevler mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Beşevler mahallesi, son 20 yıl içerisinde hızla yapılaşmış, ayrık nizam blok ve sitelerden oluşan konut bölgesi niteliğindedir. Parsel, önemli röper noktalarından Fatih Sultan Mehmet metro istasyonunun yaklaşık 350 metre güneydoğusunda, Bursa İl Emniyet Müdürlüğü' nün yaklaşık olarak 300 metre güneyinde konumlanmıştır. Bursa'nın önemli arterlerinden olan İzmir Yolu Caddesi de parselin hemen kuzeyinde 250 metre mesafededir. Aynı zamanda parselin kuzeybatı yönünde karşı cephesinde yine bölgedeki önemli röper noktalarından olan Konak Kültür evi bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu parsel kuzeydoğu yönünde Yavuz Sokak, kuzeybatı yönünde Yakut Sokak ve güneydoğu yönünde Bilgiç Sokak'a cephelidir. Halihazırda parsel içerisinde 1 adet ayrık nizam 4 katlı betonarme apartman ve 1 adet müştemilat kullanımlı yığma yapı bulunmaktadır. Toplam 8 adet daire mevcuttur. Alanda kuzeybatı yönünde azalan, hafif-orta derecede eğim bulunmaktadır.



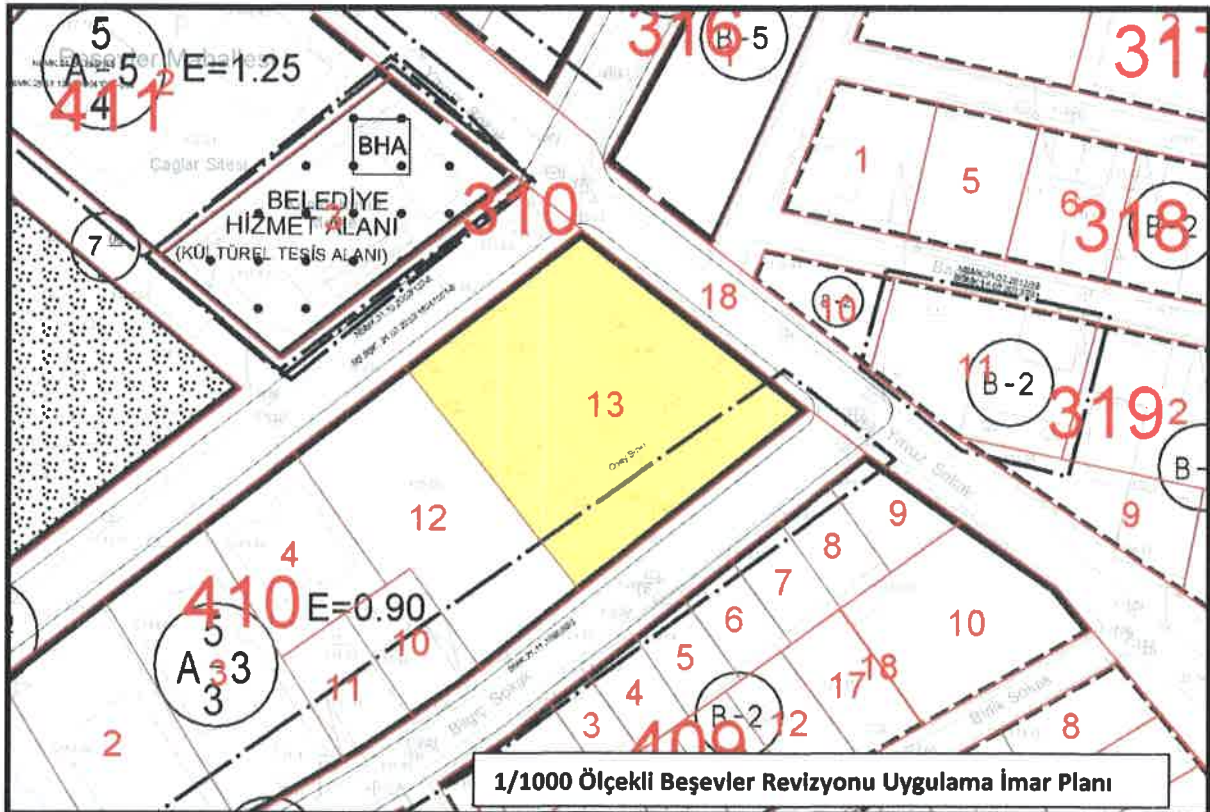


Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde "350 K/Ha Yüksek Yoğunlukta Meskun Kentsel Yerleşme Alanları" kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı sınırları içerisinde de benzer şekilde "250 K/Ha Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanları" kullanımlıdır.





Planlama alanını oluşturan Beşevler Mahallesi, 410 ada 13 parsel, onaylı 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planında, "**Konut Alanı**" kullanımlıdır. Parselin ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesi 3 metre, Emsal:0.90 olmak üzere ayırık nizam 3 kat yapılaşma haklarına sahiptir.



Plan değişikliğine konu parsel 1576,00 m² alana sahiptir. Parsel içerisinde ki yapılar, ruhsatsız olmakla beraber 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, H21C05C4A pafta, 410 ada 13 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	MESKUN KONUT ALANI (E=0.90)	TİCARET- KONUT ALANI (E=1.40)
ONAYLI İMAR PLANI	1576,00 m ²	-
ÖNERİ İMAR PLANI	-	1576,00 m ²

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

Osmanlı / BURSA

Çekirge V.D. 530 024 1704 T.C. No. 504 767 51364

Nezir Dönmez
A Gazi Dış. No: 277
ODTÜ No: 13241