

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BEŞEVLER MAHALLESİ  
H21C05C4A PAFTA, 410 ADA 13 PARSEL  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

## **PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**MART 2017**



**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BEŞEVLER MAHALLESİ**  
**H21C05C4A PAFTA, 410 ADA 13 PARSEL**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA 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 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

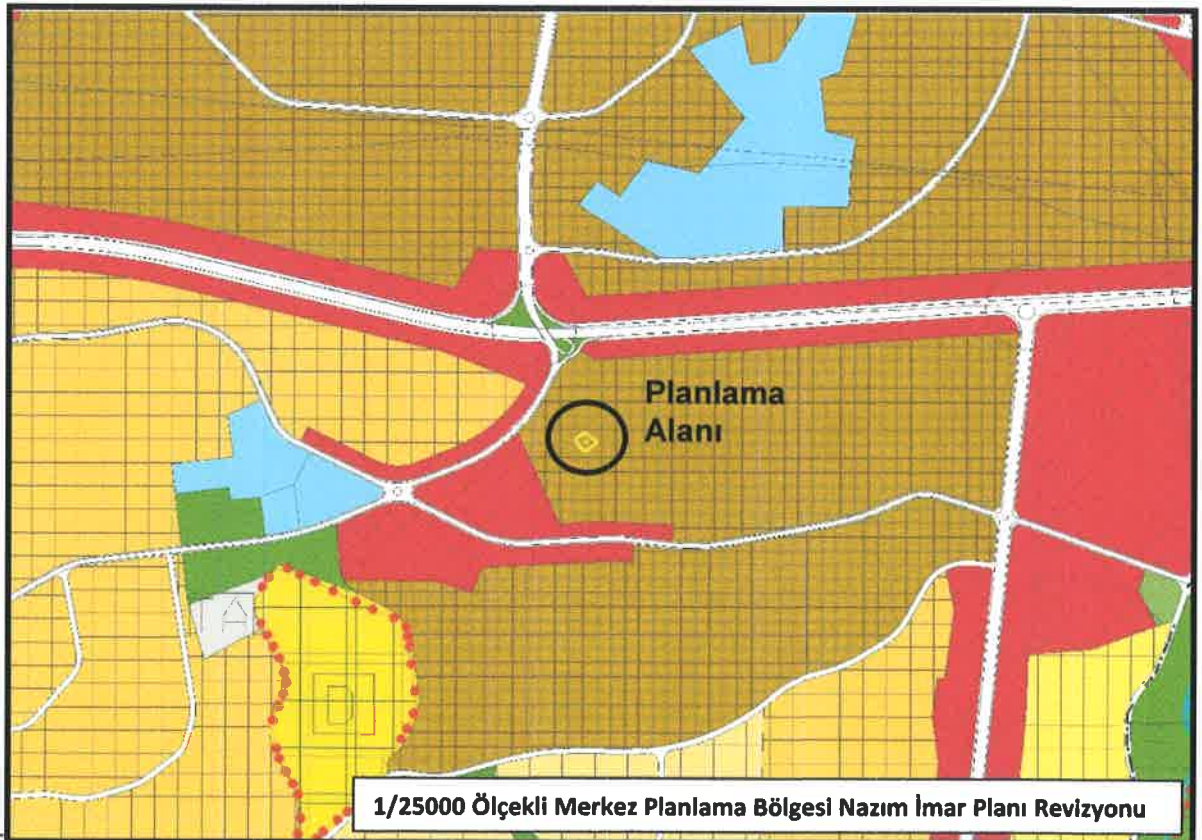
Planlama alanı Nilüfer İlçesinde, Beşevler mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Beşevler mahallesi, son 20 yıl içerisinde hızla yapılaşmış, ayırık nizam blok ve sitelerden oluşan konut bölgesi niteliğindedir. Parsel, önemli röper noktalarından Fatih Sultan Mehmet metro istasyonunun yaklaşık 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 ayırık 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.



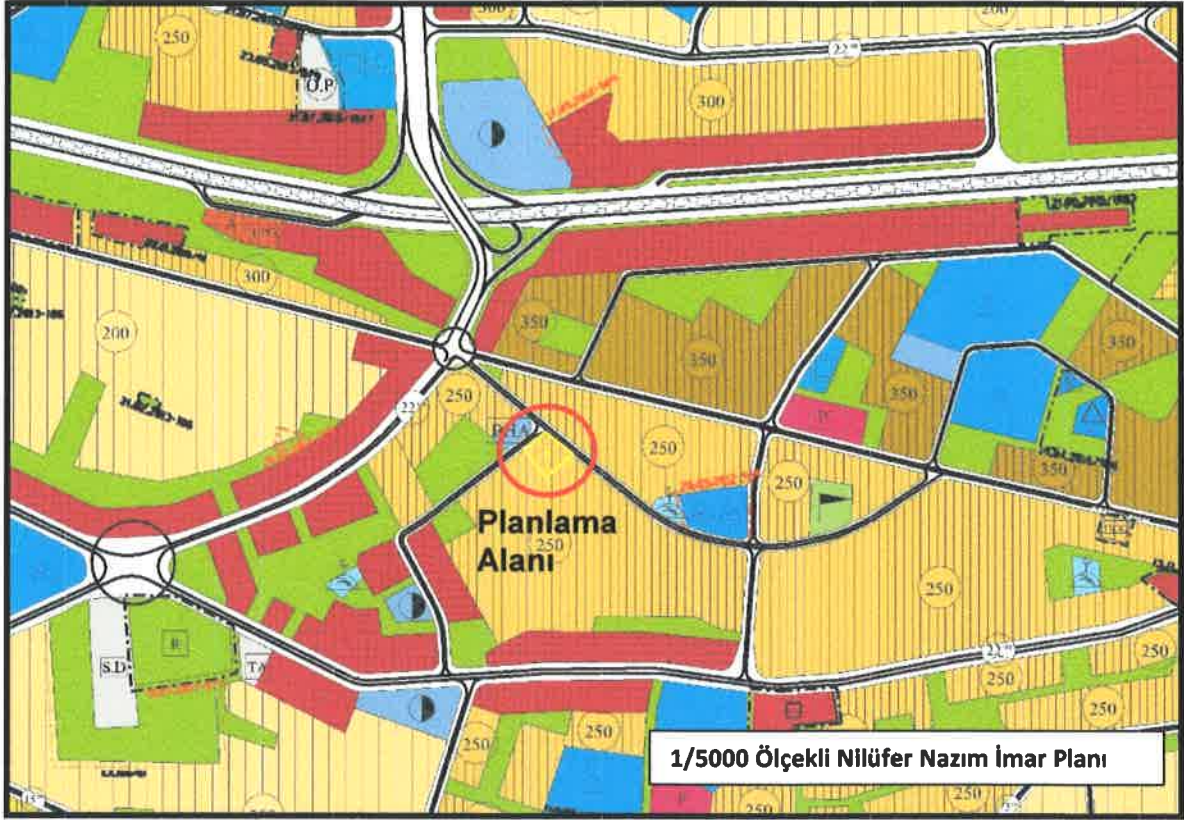




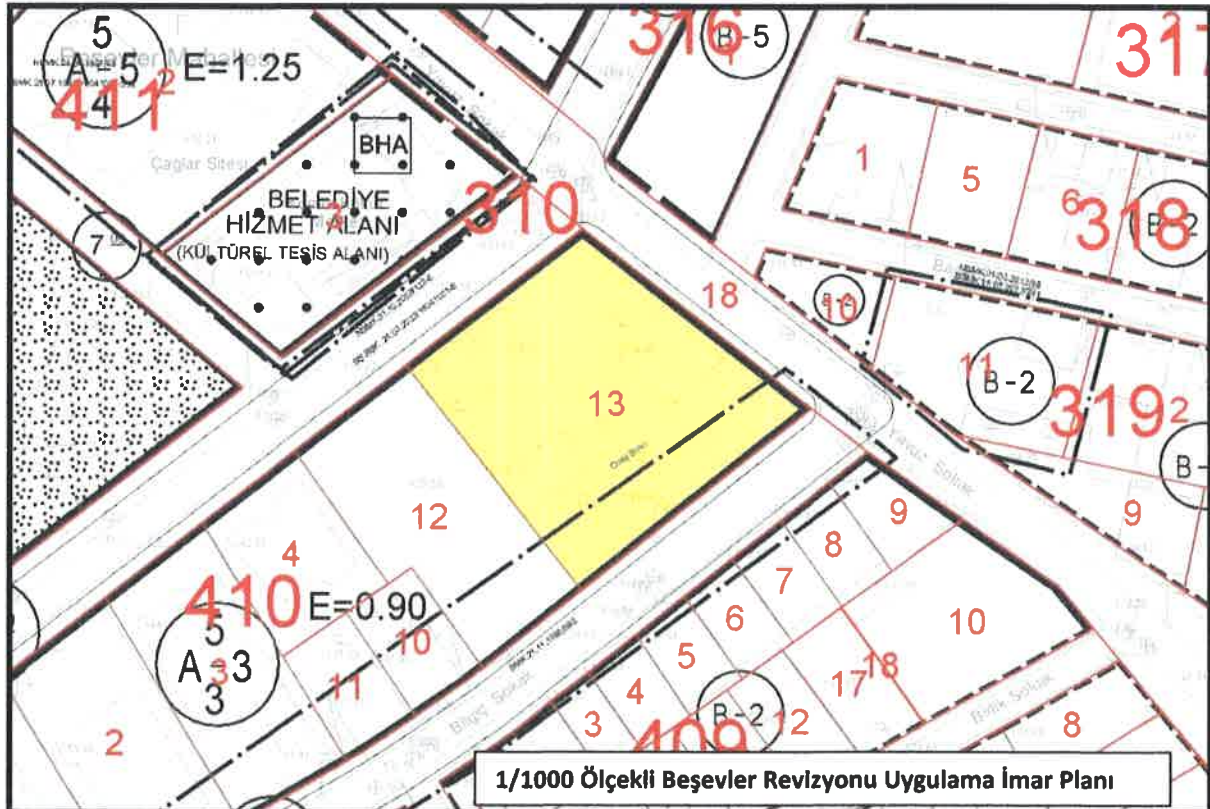
Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde "350 K/Ha Yüksek Yoğunlukta Meskun Kentsel Yerleşme Alanları" kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı sınırları içerisinde de benzer şekilde "250 K/Ha 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 m<sup>2</sup> 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 değişikliğinin devamı olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde de olduğu gibi 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. Onaylı imar planı üzerinde parsel için tanımlı yapılaşma hakları incelendiğinde, Emsal=0.90 olarak, yönetmelik çerçevesinde tanımlı haklarla yapılacak 3 katlı yapılaşma tanımlandığı görülmektedir. Hazırlanan plan değişikliği ile parsel kullanımı yukarıda anlatıldığı üzere Ticaret-Konut olarak yeniden düzenlenmiş ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Büyükşehir Belediyesi' ne verilen yetki doğrultusunda imar haklarından artış yapılmış **Emsal=1.40 ve Yençok=15.50 (5 Kat)** olarak belirlenmiştir. Artış yapılan 0.50 emsal katsayısının ticaret olarak kullanılacağı öngörülmektedir. Buradan hareketle, parsel üzerinde yapılan emsal artışı, herhangi bir nüfus artışı doğurmamaktadır. Artan bir nüfus artışı olmaması sebebiyle de, mekânsal planlar yapım yönetmeliği 26. Maddesinin 5. Fıkrasında tanımlanan sosyal donatı alanlarında artış yapılması gerekliliği de bulunmamaktadır. Buna göre parselin ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesi 3 metre olacak şekilde ve E=1.40, Yençok=15.50 m (6 kat) TAKS=0.50 olacak şekilde yapılaşma koşulları tanımlanmış ve bununla ilgili aşağıdaki plan notları ilave edilmiştir. 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	ÖNERİ İMAR PLANI
	1576,00 m <sup>2</sup>	-
	-	1576,00 m <sup>2</sup>

## PLAN NOTLARI

1. RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALDIĞI TAKDİRDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI' NIN 05.09.2016/14820 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN 6306 SAYILI KANUNUN 6/12 BENDİ UYARINCA GEÇİCİ OLARAK BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ' NE DEVREDİLEN YETKİ DOĞRULTUSUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEÇERLİDİR. KKENTSEL DÖNÜŞÜM YAPILMASI DURUMUNDA E=1.40, Yençok=15.50 m. (5 KAT), TAKS=0.50 OLARAK UYGULANACAKTIR.
2. GİRİŞ KATLARINDA TİCARET KULLANIMI YER ALACAK OLUP GİRİŞ ÜSTÜ KATLARDA KONUT YAPILABİLİR.
3. SU BASMAN KOTU +3.00M.'YE KADAR KALDIRILABİLİR.
4. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

**SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA**  
**Alp KAYA - Şehir Plancısı**  
 Oda Sic. No: 2082 Gazi Da. No: 277  
 Kükürtlülü Mh. Kelebek Sk. İpek Apt. No: 3 D: 9  
 Osmangazi / BURSA  
 Çekirge VD 530 624 1704 T.C. No: 504 751 51364

Nov 10 1941  
A. C. [illegible]  
[illegible]