

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BEŞEVLER MAHALLESİ  
H21C05C4C PAFTA, 375 ADA 3 PARSEL  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

## **PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**MART 2017**

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, KONAK MAHALLESİ**  
**H21C05C4C PAFTA, 375 ADA 3 PARSEL**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Planlama Alanı, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Konak Mahallesi, H21C054C pafta, 375 ada 3 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanı oluşturan parsel 2533,00 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

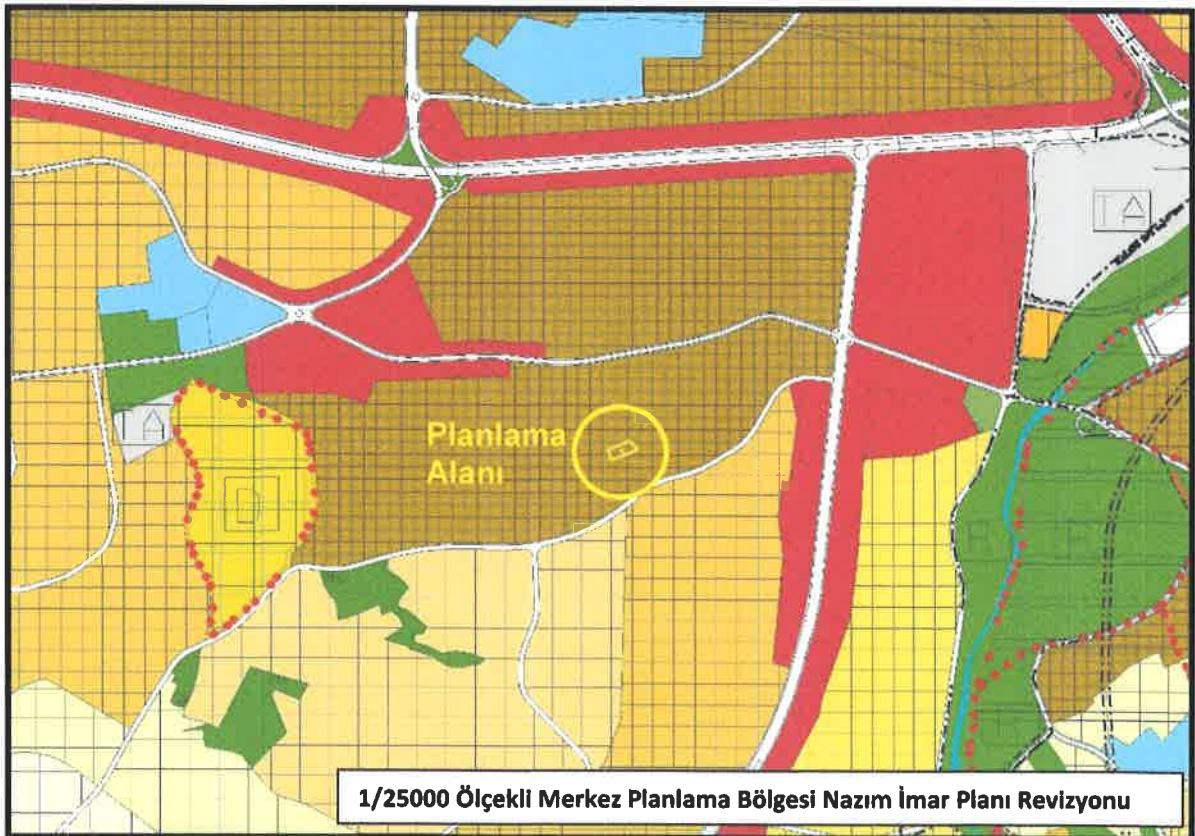
Planlama alanı Nilüfer İlçesinin güneyinde, Beşevler mahallesi (İdari Konak Mahallesi) sınırları içerisinde bulunmaktadır. Aynı zamanda parsel, Nilüfer metro istasyonunun yaklaşık 850 metre güneybatısında ve Bursa'nın önemli röper noktalarından biri konumunda olan Carrefour Alışveriş Merkezinin yaklaşık 900 metre güneybatısında ve Bursa-İzmir yolunun da yaklaşık 800 metre güneyinde konumlanmıştır. Parsel bölgenin önemli arterlerinden olan Konak Caddesi' ne cepheli konumdadır. Parselin içerisinde yer aldığı bölge olan Beşevler ve Konak mahallesi, son 20 yıl içerisinde hızla yapılaşmış, ayırık nizam blok ve sitelerden oluşan konut bölgesi niteliğindedir. Plan değişikliğine konu parsel güneyde Fırat Sokak' a, kuzeyde Konak Caddesi'ne cephelidir. Ayrıca yine parselin güneybatı yönünde Konak Olimpik Yüzme Havuzu mevcuttur. Halihazırda parsel içerisinde 2 bloğu 4 (dört) katlı, 2 bloğu 5 (beş) katlı olmak üzere toplam 4 bloktan ve 36 bağımsız bölümden oluşan ayırık nizam betonarme yapılar bulunmaktadır. Alanda kuzey yönünde azalan, hafif-orta derecede eğim bulunmaktadır.



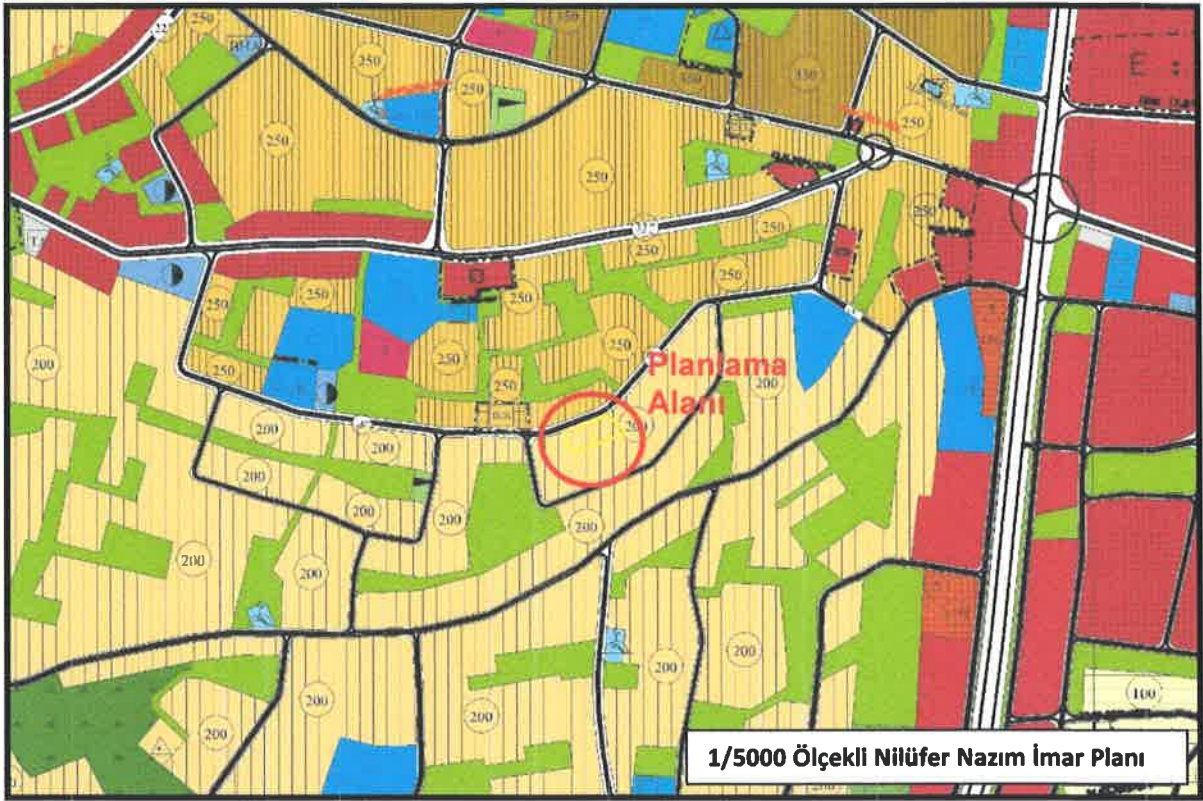




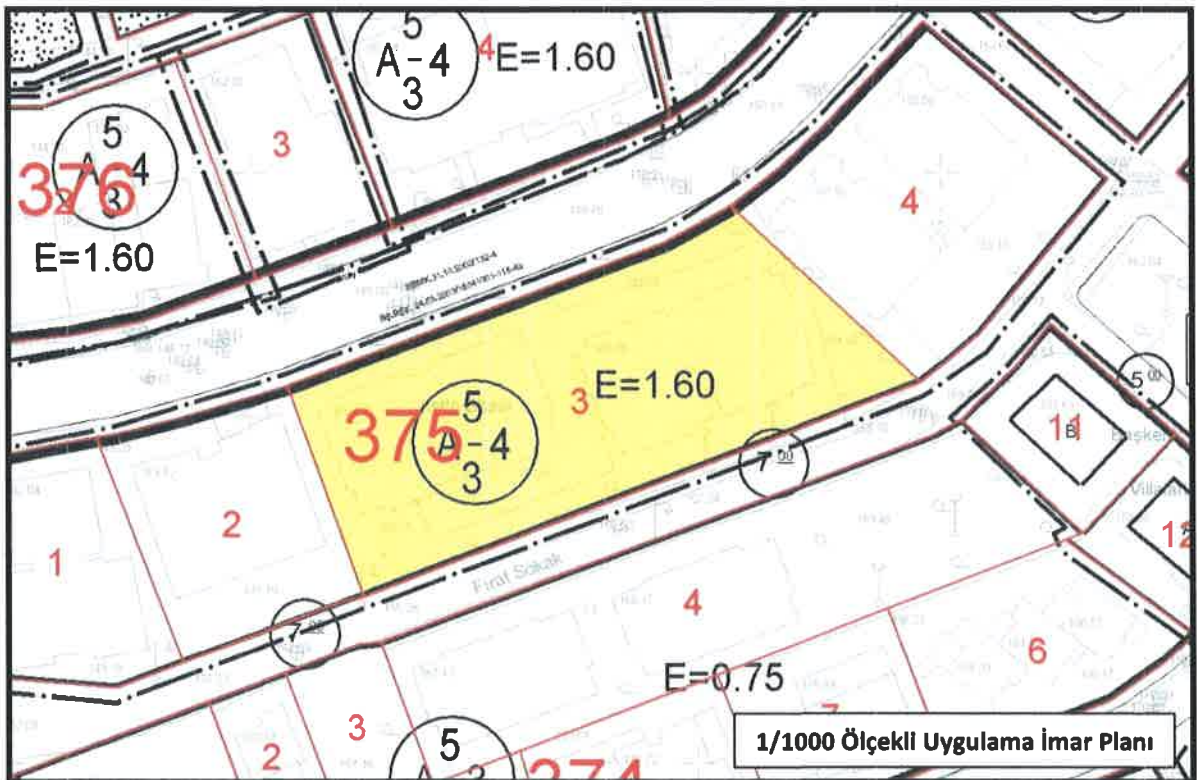
Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde "350 K/Ha Yüksek Yoğunlukta Meskun Kentsel Yerleşme Alanları" kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı sınırları içerisinde de benzer şekilde "200 K/Ha Az Yoğunlukta Meskun Konut Alanları" kullanımlıdır.







Planlama alanını oluşturan Konak Mahallesi, 375 ada 3 parsel, onaylı 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planında, "**Konut Alanı**" kullanımıdır. Parsel, ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesi 3 metre, TAKS: 0.40, KAKS: 1.60 olmak üzere ayırık nizam 4 katlı yapılaşma haklarına sahiptir.



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. Buna istinaden hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile Beşevler Mahallesi, H21C05C4C pafta, 375 ada 3 nolu parsel üzerinde tanımlı imar haklarında artış yapılmıştır. Riskli yapı kararı alınması durumunda yapılacak kentsel dönüşümün gerçekleşebilmesi amacıyla, parsel üzerinde tanımlı inşaat alanı yeniden düzenlenmiştir. Hazırlanan plan değişikliği ile parselin onaylı imar planı üzerindeki yapılaşma haklarında herhangi bir değişiklik yapılmamış, riskli yapı ilanı ve kentsel dönüşüm yapılması halinde yeni oluşacak yapılaşma hakları ile ilgili olarak aşağıdaki plan notları tanımlanmıştır. Tüm bu gerekçelerle hazırlanan imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

KULLANIM ALAN	KONUT ALANI (E=1.60)	KONUT ALANI (E=2.35)
ONAYLI İMAR PLANI	2533,00 m <sup>2</sup>	-
ÖNERİ İMAR PLANI	-	2533,00 m <sup>2</sup>

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. KENTSEL DÖNÜŞÜM YAPILMASI DURUMUNDA E=2.10, Yençok=21.50 m. (7 KAT) OLARAK UYGULANACAKTIR.

3. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

MAZİN DEMİREL  
Yönetim Sistemleri Bölümü  
Tıp Fakültesi No: 1341