

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BEŞEVLER MAHALLESİ
H21C05D4B PAFTA, 610 ADA 4 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

MART 2017



BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BEŞEVLER MAHALLESİ
H21C05D4B PAFTA, 610 ADA 4 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

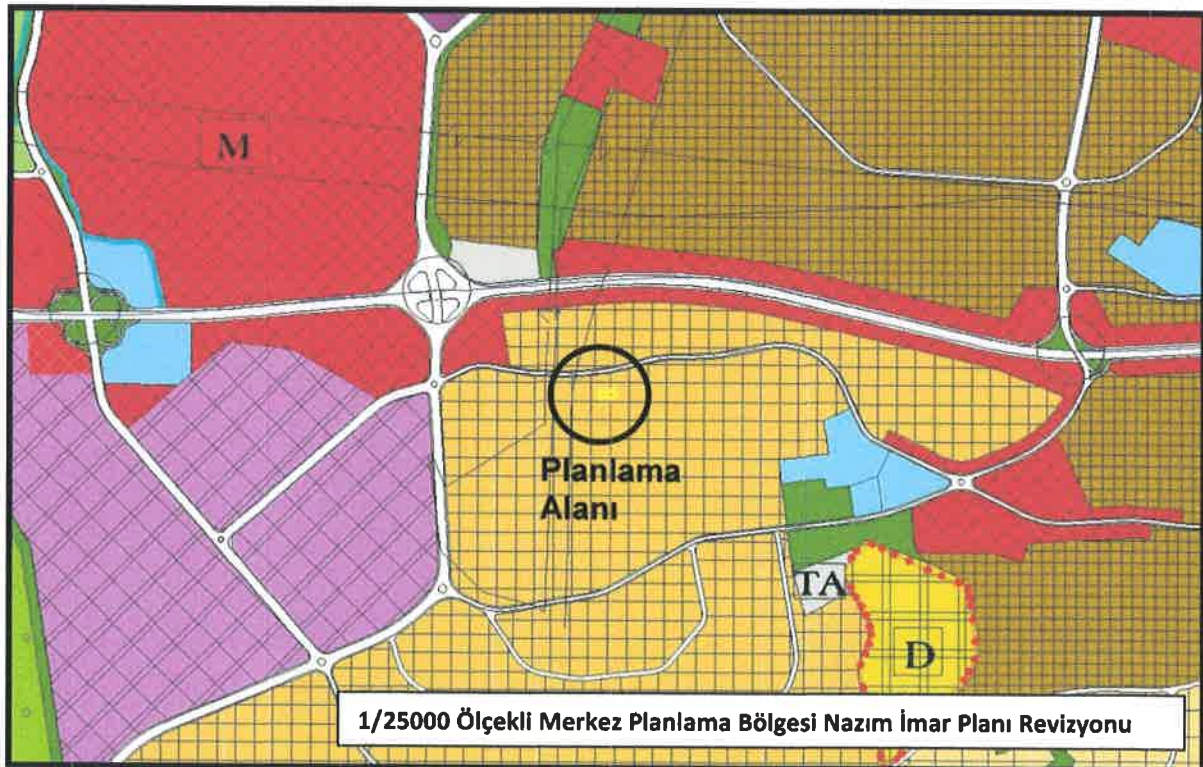
Planlama Alanı, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi, H21C05D4B pafta, 610 ada 4 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanı oluşturan parsel 1214,00 m² alana sahiptir.

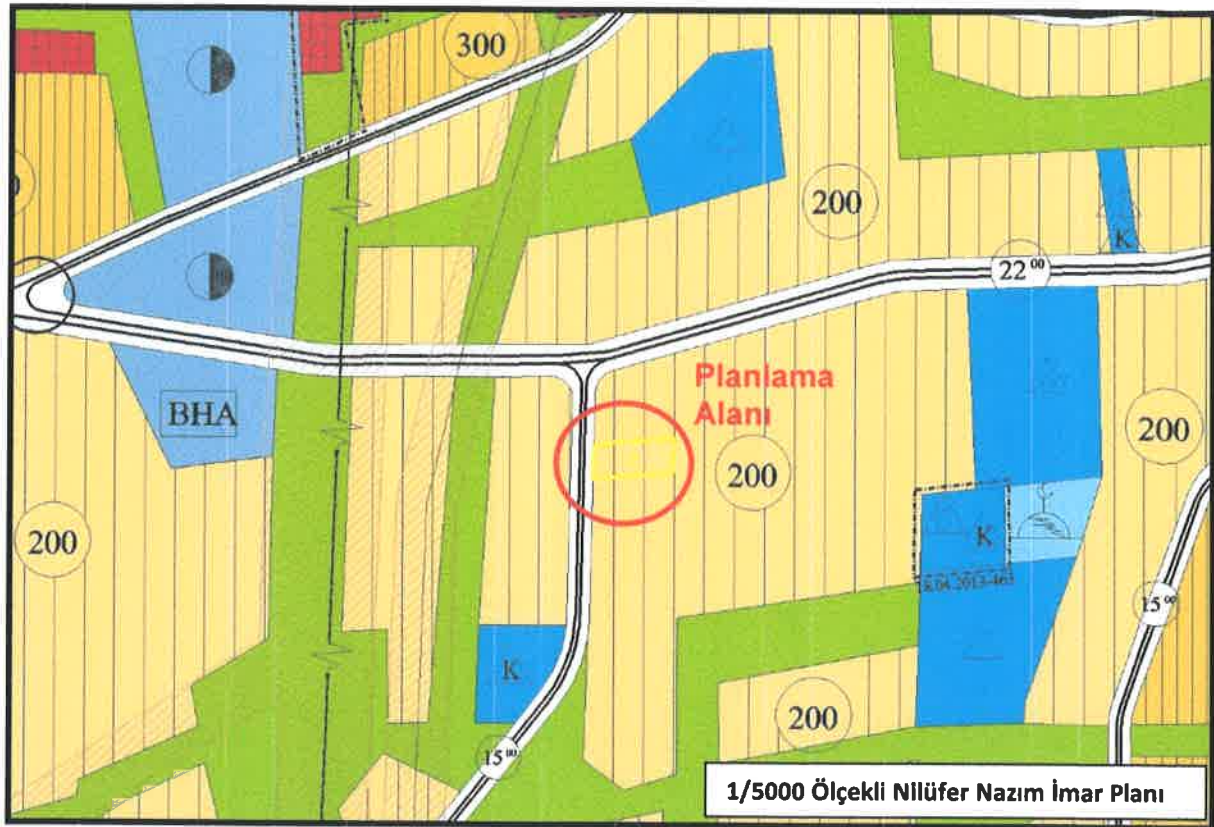
Planlama alanı Nilüfer İlçesinin güneyinde, Beşevler mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Aynı zamanda parsel, Beşevler metro istasyonunun yaklaşık 600 metre güneybatısında ve Bursa'nın önemli röper noktalarından biri konumunda olan Küçük Sanayi bölgesinin doğusunda, alanın doğu sınırına yaklaşık 550 metre mesafede ve Bursa-İzmir yolunun da yaklaşık 350 metre güneyinde yer almaktadır. Parselin içerisinde yer aldığı Beşevler mahallesi, son 20 yıl içerisinde hızla yapılaşmış, ayırık nizam blok ve sitelerden oluşan konut bölgesi niteliğindedir. Plan değişikliğine konu parsel batı cephesinden Bayır Sokak' a, doğu yönünde Beydağı Sokak'a cephelidir. Halihazırda parselin batı bölümünde 1 bloktan oluşan 18 daireli ayırık nizam 5 (beş) katlı betonarme apartman bulunurken doğu bölümünde otopark alanı olarak kullanılan bir alan bulunmaktadır. Alanda batı yönünde azalan, hafif-orta derecede eğim bulunmaktadır.



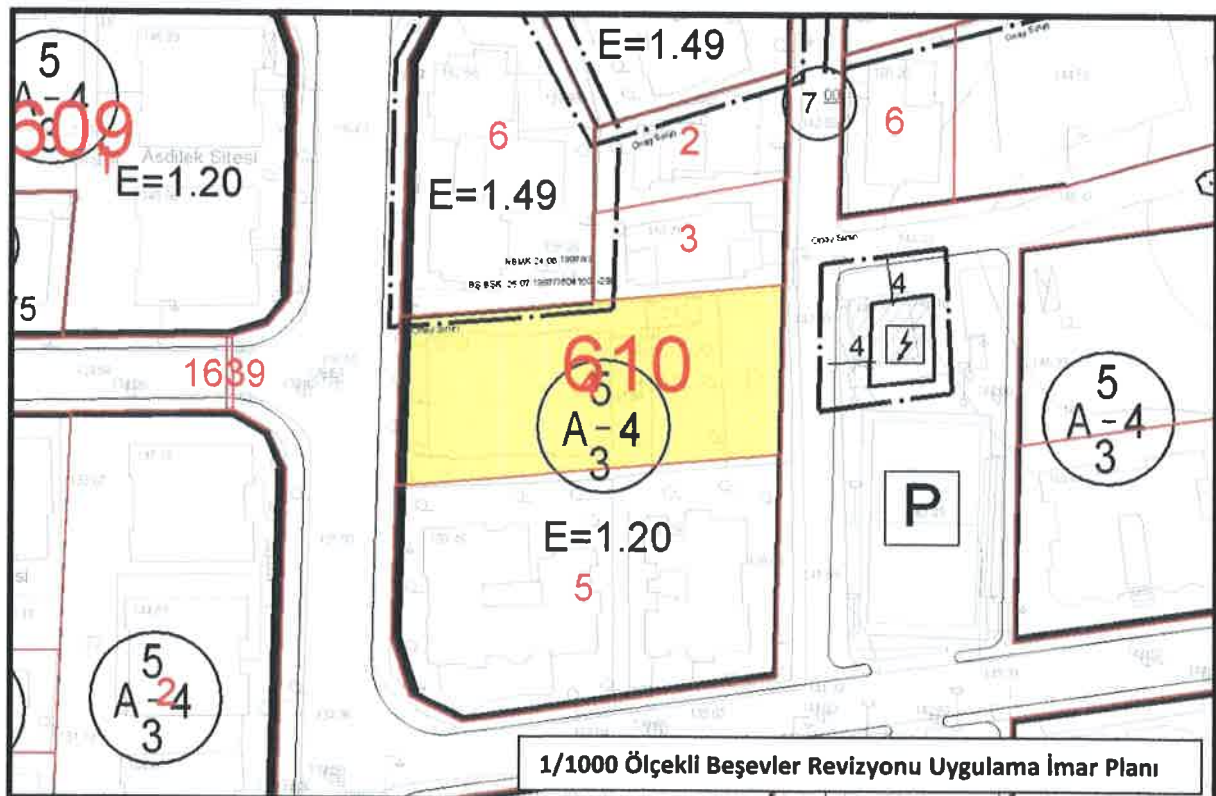


Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde "275 K/Ha Orta Yoğunlukta Meskun Kentsel Yerleşme Alanları" kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı sınırları içerisinde de benzer şekilde "200 K/Ha Az Yoğunlukta Meskun Konut Alanları" kullanımlıdır.





Planlama alanını oluşturan Beşevler Mahallesi, 610 ada 4 parsel, onaylı 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planında, "**Konut Alanı**" kullanımlıdır. Parsel, ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesi 3 metre, E: 1.20 olmak üzere ayırık nizam 4 katlı yapılaşma haklarına sahiptir.



Plan değişikliğine konu parsel 1214,00 m² alana sahiptir. Parsel üzerindeki yapı, eski yönetmelik hükümlerine göre, 1999 deprem sonrasında yapılan yönetmelik değişikliklerinden etkilenmeden inşa edilmiştir. Bu sebeple bina, deprem açısından önemli risk taşımaktadır. 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 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. Buna istinaden hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile Beşevler Mahallesi, H21C.05D.4B pafta, 610 ada 4 nolu parsel üzerinde tanımlı imar haklarında artış yapılmıştır. Riskli yapı kararı alınması durumunda yapılacak kentsel dönüşümün gerçekleştirilmesi 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=1.20)	KONUT ALANI (E=1.70)
ONAYLI İMAR PLANI	1214,00 m ²	-
ÖNERİ İMAR PLANI	-	1214,00 m ²

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. KENTSEL DÖNÜŞÜM YAPILMASI DURUMUNDA E=1.70, Yençok=21.50 m. (7 KAT) OLARAK UYGULANACAKTIR.
2. SU BASMAN KOTU +3.00 M.' YE KADAR KALDIRILABİLİR.
3. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA

Alp KAYA - Şehir Plancısı

Oda Sic. No: 2082 Gen. Dip. No: 77

Kükürtlü Mh. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9

Osmangazi / BURSA

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

NOVİTİ ŞEHİR PLANLAMA
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ No: 13741