

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BEŞEVLER MAHALLESİ
H21C05D3D PAFTA, 684 ADA 1 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

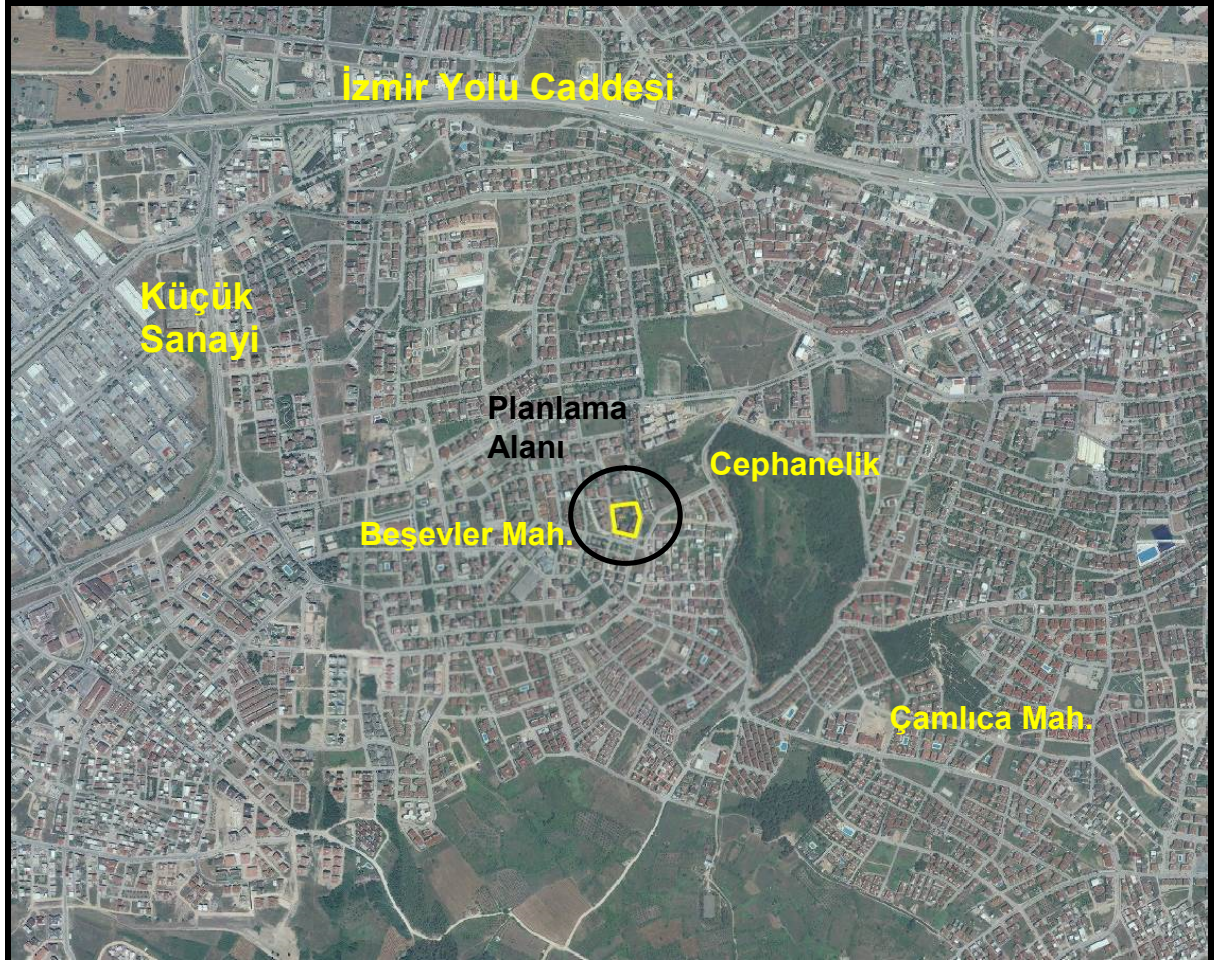
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

MART 2018

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BEŞEVLER MAHALLESİ
H21C05D3D PAFTA, 684 ADA 1 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

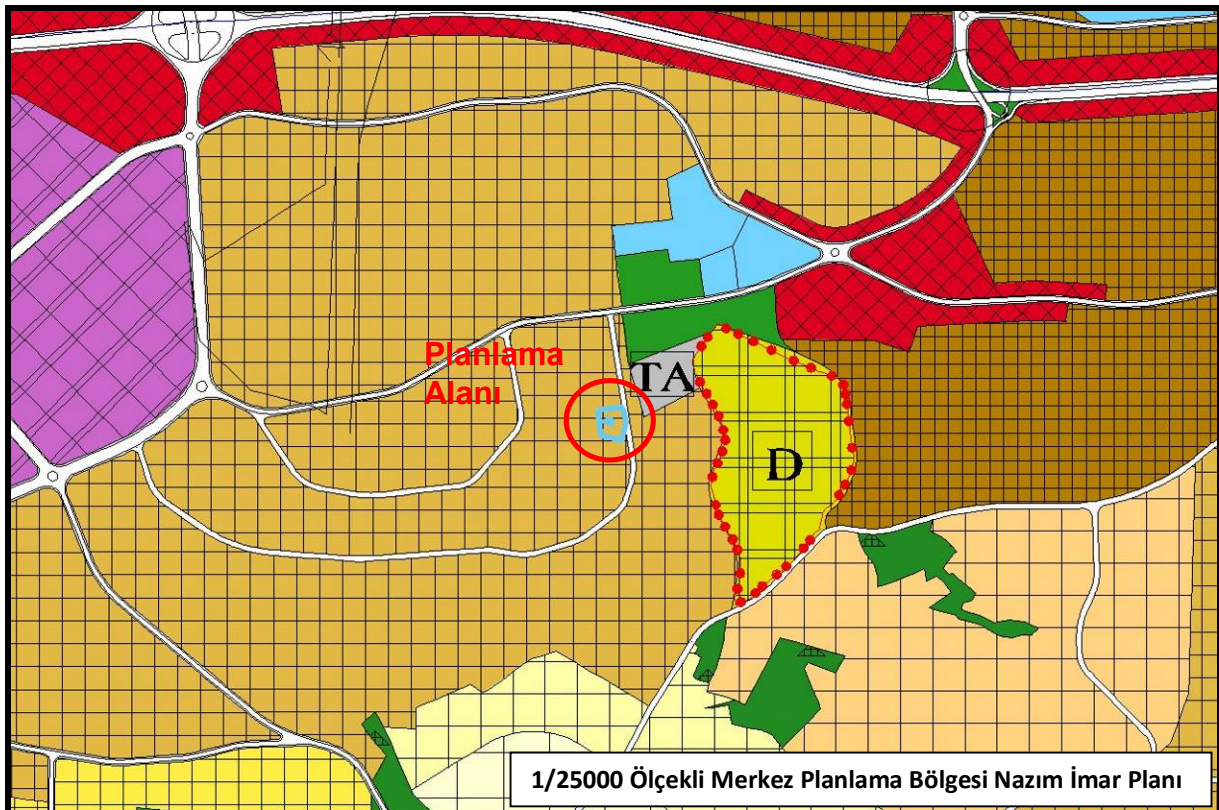
Planlama Alanı, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi, H21C05D3D pafta, 684 ada 1 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanı oluşturan 1 parsel 5413,00 m² alana sahiptir.

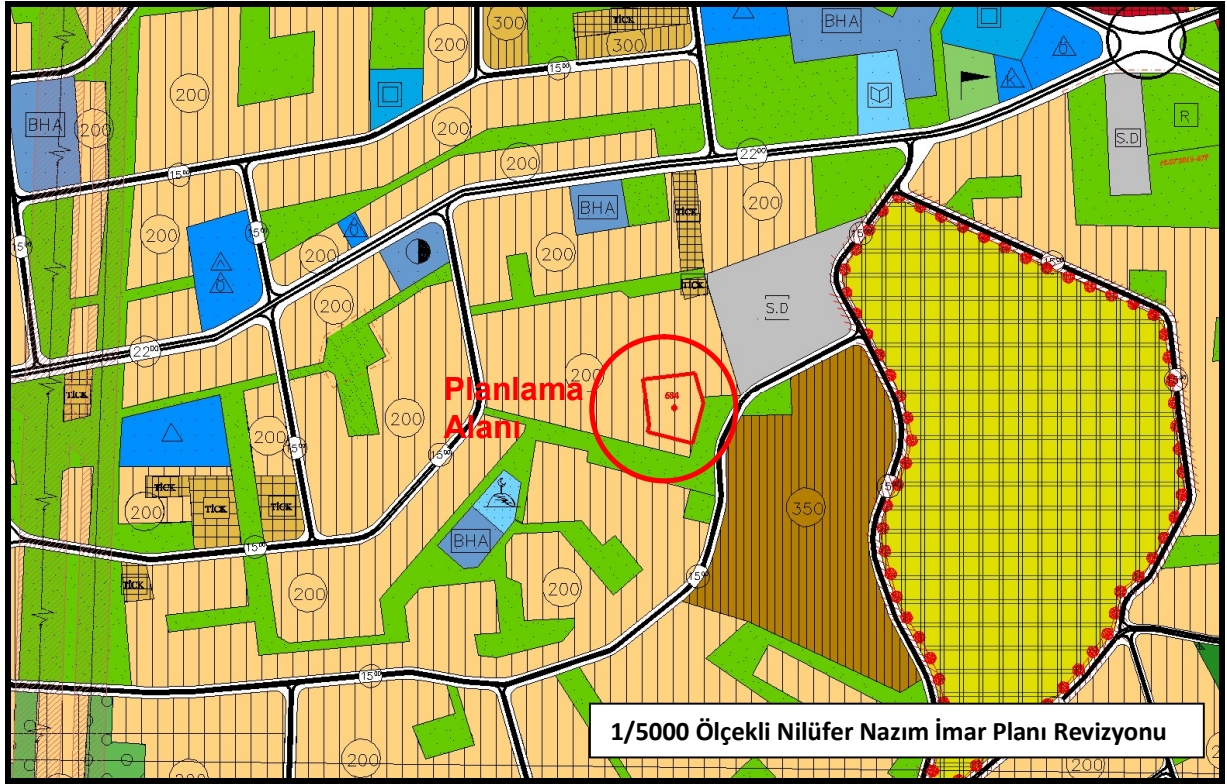
Planlama alanı Nilüfer İlçesinin güneyinde, Beşevler Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Aynı zamanda parsel, cephanelik olarak bilinen rekreasyon alanının yaklaşık 300 metre batısında konumlanmıştır. Sınırları içinde bulunduğu Beşevler Mahallesi ve plan değişikliği yapılan alan bölgenin ve Bursa'nın önemli röper noktalarından biri konumunda olan Küçük Sanayi bölgesinin doğusunda, alanın doğu sınırına yaklaşık 1600 metre mesafede ve Bursa-İzmir Yolu'nun da yaklaşık 1600 metre güneyinde yer almaktadır. Aynı zamanda parsel, Beşevler Metro İstasyonu'nun da 1600 metre güneyinde bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu parselin batı cephesinde Balcalı Sokak, doğu cephesinde Onurlu Sokak olmak üzere ulaşım 2 yoldan sağlanmaktadır. Halihazırda parsel üzerinde 6 adet betonarme yapı riskli yapı tespiti yapılarak yıkılmıştır. Genel olarak içinde anıldığı Beşevler konut bölgesi de planlı olarak gelişmiş, genelde ayırık nizam olarak yapılaşmış konut bölgesidir. Alanda kuzeybatı yönünde azalan, hafif-orta derecede eğim bulunmaktadır.



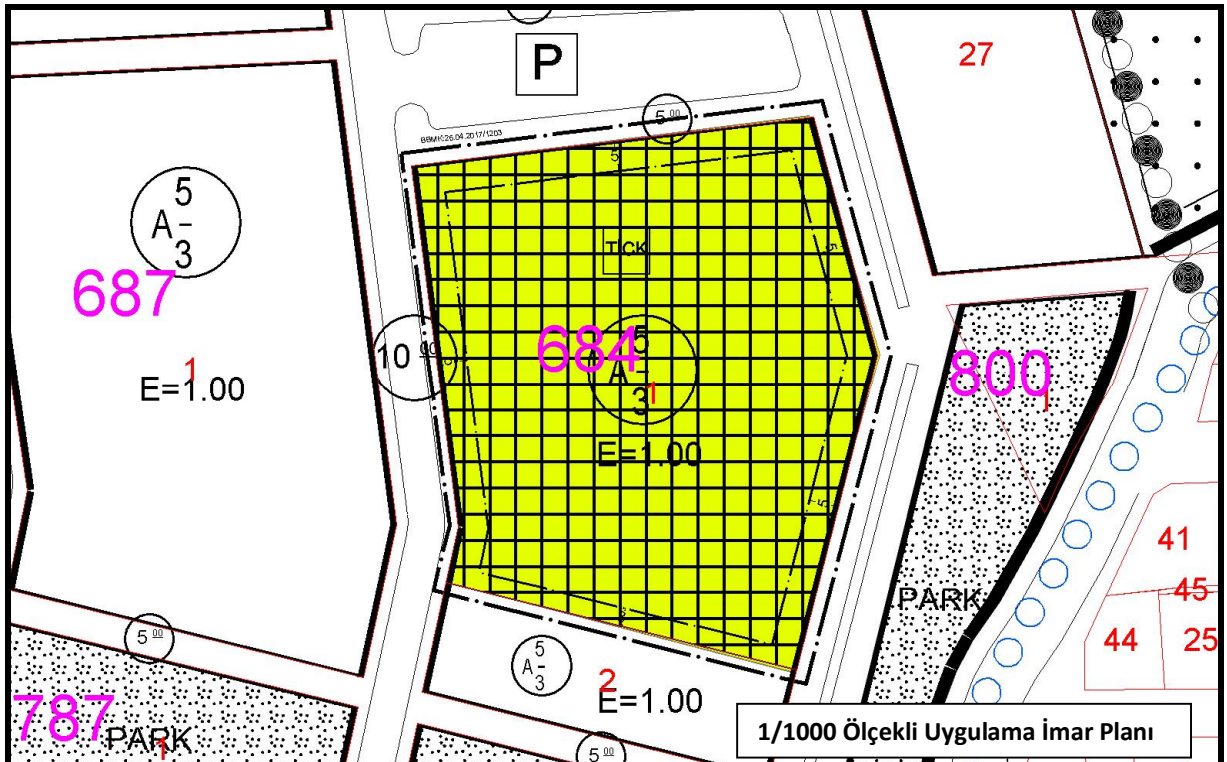


Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde "275 K/Ha Meskun Kentsel Yerleşme Alanları" kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde de benzer şekilde "200 K/Ha Az Yoğunlukta Meskun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





Planlama alanını oluşturan Beşevler Mahallesi, 684 ada 1 parsel, Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında, **"Ticaret-Konut Alanı"** kullanımlıdır. Parsel ön cephesinden 5 metre, yan cephesinden 3 metre, E=1.00 olmak üzere ayırık nizam yapılaşma haklarına sahiptir. Ayrıca parselin imar durumunda, parsel üzerindeki yapıların riskli yapı olarak tespit edilmesi durumunda emsalin 1.50, maksimum bina yüksekliğinin 24.50 olarak kullanılacağına dair plan notu bulunmaktadır.



Plan değişikliğine konu parsel 5413,00 m² alana sahiptir. Parsel içerisinde ki yapılar, ruhsatlı 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 yapılar, riskli yapı tespiti yapılarak yıkılmışlardır. Burada amaç parseldeki riskli yapıların dönüşümüdür. Bu dönüşümü sağlayabilmek amacıyla 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. Buradan hareketle, parselde deprem açısından risk taşıyan yapının dönüşerek, daha sağlam ve yaşanabilir bir yapı inşa edilmesi amacıyla plan değişikliği hazırlanmıştır. Parsel sahiplerince binanın yeniden yapılmasının mümkün olmaması sebebi ile müteahhit tarafınca yaptırılması düşünülmektedir. Buradan hareketle müteahhit firmanın ve mal sahiplerinin birlikte yapacakları inşaat düşünüldükçe, parsel üzerinde tanımlı inşaat alanı yeniden düzenlenmiştir. Hazırlanan plan değişikliği ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı' nın Bursa Büyükşehir Belediyesi' ne geçici olarak devrettiği yetki kullanılarak, parsel üzerinde tanımlı imar haklarında artış yapılmıştır. Bu artış sonrasında da 21.02.2018 tarihinde ruhsat alınmış, yeni yapı inşaat aşamasına gelmiştir. 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	TİCARET+KONUT ALANI (E=1.50)	TİCARET+KONUT ALANI (E=1.50)
ONAYLI İMAR PLANI	5413,00 m ²	-
ÖNERİ İMAR PLANI	-	5413,00 m ²

PLAN NOTLARI

- 1- YAPI ÇEKME MESAFELERİ VE YENİ ÇOK SAĞLAMAK KAYDIYLA 21.02.2018 TARİH 1040/09 SAYILI RUHSATINDA BULUNAN OTOPARK HESABINA ESAS 29518,70 M² TOPLAM YAPI İNŞAAT ALANI 19158,70 M² BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANLARINI AŞAMAZ.
- 2- NÜFUS ARTIŞINDAN KAYNAKLI DONATI İHTİYAÇ BULUNMASI DURUMUNDA, RUHSAT VERMEYE YETKİLİ BELEDİYELERİN MECLİSİ TARAFINDAN, DONATI ALANLARI ELDE EDİLMESİNE YÖNELİK UYGULAMA YÖNTEMİ HAKKINDA KARAR ALINARAK, BU DOĞRULTUDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.