

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21c05d pafta, 717 ada 2 parsel de kayıtlı taşınmazlara ait 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Plan Değişikliği yapılması talep edilmiştir. Söz konusu talep üzerine gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği hazırlanmıştır.

KONUM

Plan değişikliği talebine konu taşınmaz Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi sınırlarında, Bilginler Caddesinden cephelidir. Beşevler Küçük Sanayi Sitesine 252 m, Bursa İzmir Karayoluna 1 km mesafededir.

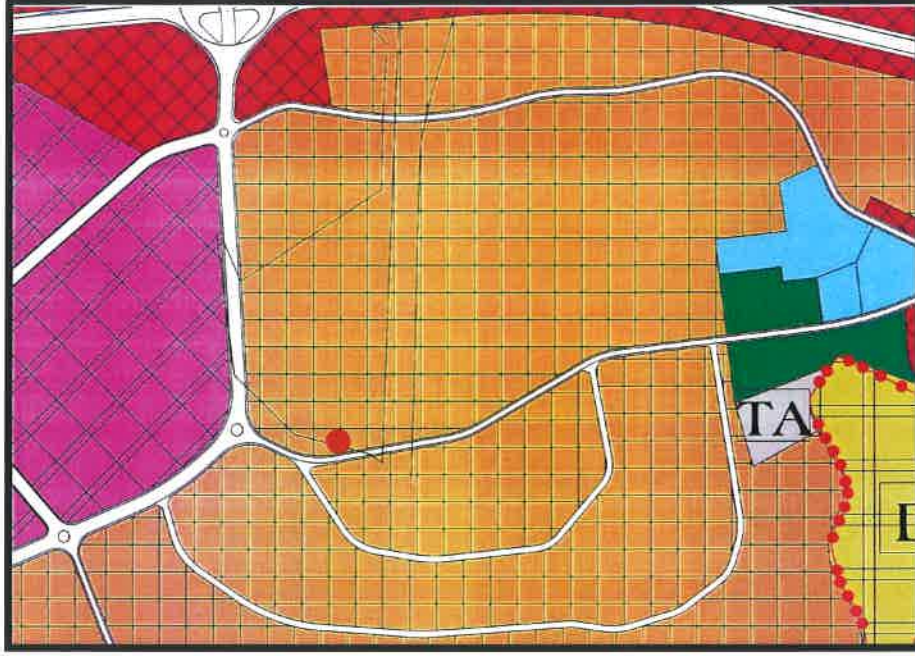


YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu alan;

- 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonunda; "Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı" olarak planlıdır.

8



Yürürlükteki Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli NİP Revizyonu Örneği

- 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında; “200 k/ha Yoğunluklu Meskun Konut Alanı ” olarak planlıdır.



Yürürlükteki Nilüfer 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği

8

GEREKÇE

1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda; 717 ada 2 parsel numaralarında kayıtlı taşınmaz "**200 ki/ha Yoğunluklu Meskun Konut Alanı**" olarak planlıdır. Söz konusu parsellerde parsel malikleri kentsel dönüşüm kapsamında, oldukça eski olan yapılarını yenilemek istemektedir. Yapılar, 1999 depreminden çok önce yapıldığından, Deprem Yönetmeliğine uygun yapılmamış, kullanım ömrünü doldurmuş ve yenilenmesi elzem olan yapılardır. Bu bağlamda parsel malikleri Kentsel Dönüşüm kapsamında, yapılarını deprem yönetmeliğine uygun olarak yeniden inşa etmek istemektedir.

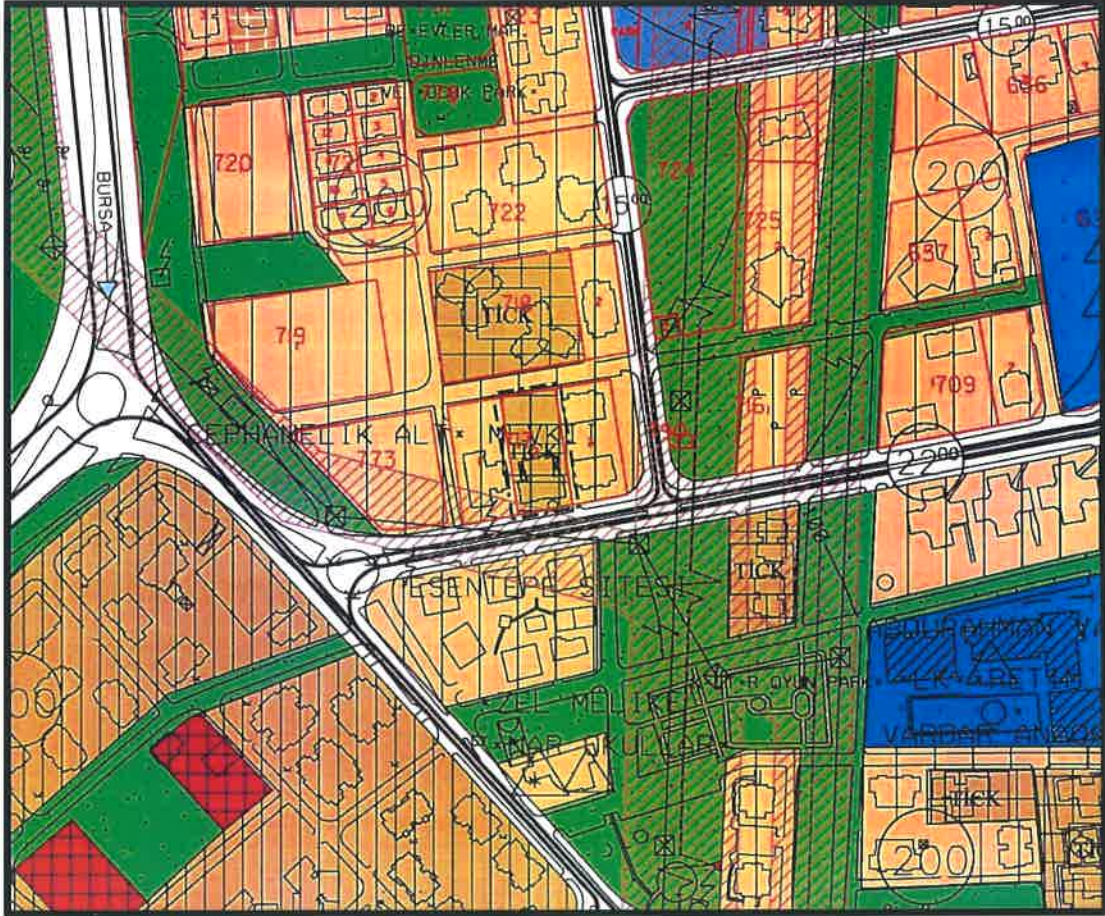
Parselin TİCK olarak planlanmasına yönelik olarak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyon Uygulama İmar Planı değişiklikleri hazırlanarak **Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 26.04.2017/1227 tarih/sayılı** kararı ile onaylanmıştır.

Parsel üzerindeki yapılar için Çevre Şehircilik Bakanlığı'nca **22.06.2017 tarihinde riskli yapı kararı alınmıştır**. Bu kapsamda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 Tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı kanunun 6. maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda yeniden plan değişikliği yapılması gerekliliği doğmuştur. Bu durumda, önceden konut alanı olarak planlı parselin yeniden Ticaret Konut Alanı olarak planlanması gerekliliği doğmuştur.

Ticaret Konut alanının Ticaret kapsamında; perakende ticaret ve ofis kullanımları yer alacaktır. Dolayısı ile yeni yapılaşan Ticaret Konut alanı ağır bir taşıt trafiğine sebep olmayacak, ulaşım sistemini de olumsuz etkilemeyecektir. Bursa İzmir Karayoluna 1 km mesafede olan ve Bilginler Caddesi üzerinde yer alan parsel alanından bu ana ulaşım aksına ulaşım Dumlupınar Caddesi ile kolaylıkla sağlanmaktadır. Dolayısı ile yapılan plan değişikliği Ulaşım Sistemini olumsuz etkilemeyecektir. Otopark ise parsel içerisinde çözümlenecektir. Bu nedenle parsel yakın çevresindeki otopark ihtiyacı da artmayacaktır.

HESAPLAR

ALAN KULLANIMI	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN BÜYÜKLÜĞÜ	ÖNERİ PLAN ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	FARK
Konut Alanı	1782	-	-1782
Ticaret-Konut Alanı	-	1782	+1782
Toplam	1782	1782	0



Önerilen 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Örneği

PLANLAMA KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21c05d pafta, 717 ada 2 parsel de kayıtlı taşınmaza ait 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Değişikliği ile yürürlükteki “200 kişi/ha yoğunluklu meskun Konut Alanı” olarak tanımlı alan kullanım kararları yapılan plan değişikliği ile birlikte **“Ticaret-Konut Alanı”** olarak tanımlanmıştır.

Saygılarımla arz ederim.

Saim LELOĞLU

A Gr. Plancı -Mimar

Dipl. No: 11070
Oda Sicil No: 10581