

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21c05d4d pafta, 717 ada 2 parsel numarasında kayıtlı taşınmaza ait 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı 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.



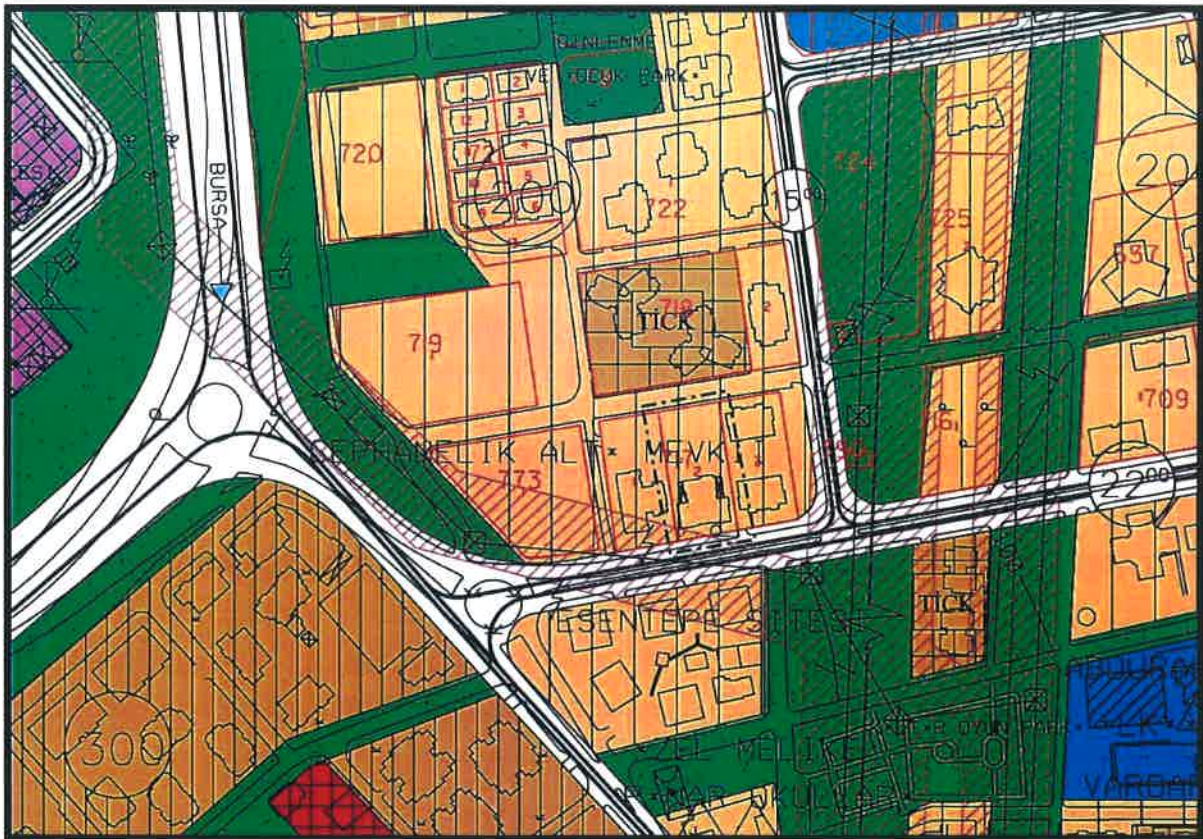
YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu alan;

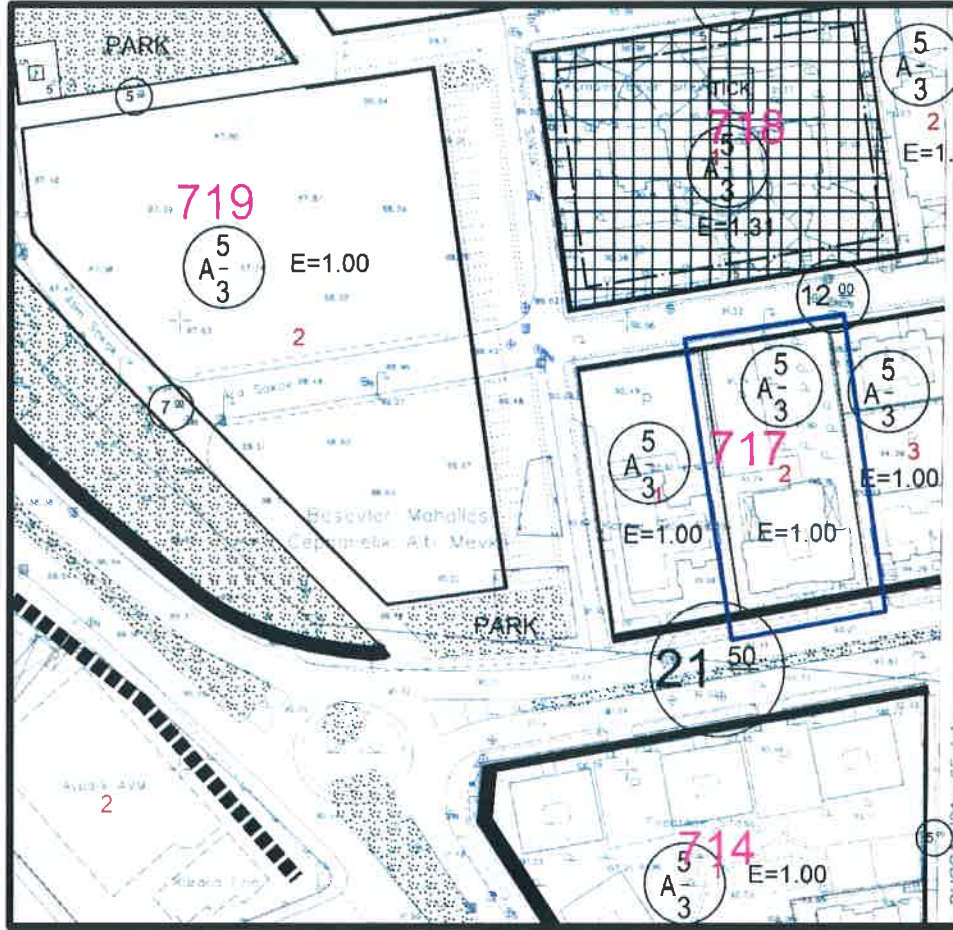
- 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında; “Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı” olarak planlanmıştır.

8

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



- 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı'nda; "Ayrık Nizam, 5m. ön bahçe, 3m. yan bahçe mesafesi tanımlı, E=1.00 yapılaşma koşullu Konut Alanı" olarak planlıdır. (Kentsel Dönüşüm Plan Değişikliği Öncesi)



Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı Örneği

(Kentsel Dönüşüm Plan Değişikliği Öncesi)

GEREKÇE

Söz konusu 717 ada 2 parsel, 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı'nda; "Ayrık Nizam, 5m. ön bahçe, 3m. yan bahçe mesafesi tanımlı, E=1.00 yapılaşma koşullu Konut Alanı" olarak planlıdır.

Söz konusu parselin malikleri, taşınmazlarında yer alan ve deprem yönetmeliği öncesi yapılan eski yapıların yıkılarak Kentsel Dönüşüm kapsamında yeni ve modern bir şekilde yeniden inşa edilmesini talep etmektedir. Parsele ilişkin olarak riskli yapı kararı alınması koşulunda emsal artışı yapılmasına ve parselin TİCK olarak planlanmasına yönelik olarak 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı değişiklikleri hazırlanarak **Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin**

24.04.2017/1227 tarih/sayılı kararı ile onaylanmış, **20.06.2017/1934 tarih/sayılı** kararı ile askı itirazları reddedilerek kesinlik kazanmıştır.

Parsel malikleri Kentsel Dönüşüm sürecine uygun yasal süreci devam ettirmektedir. Parsel üzerindeki yapılar için Çevre Şehircilik Bakanlığı'nca **22.06.2017 tarihinde riskli yapı kararı alınmıştır**. Ancak **Bursa 2. İdare Mahkemesince 15.12.2017 tarih ve 2017/1812 Esas no'lu** karar ile plan değişikliğine ilişkin yürütmeyi durdurma kararı alınmıştır. Böylelikle parselle ilişkin işlem yapma zorunluluğu doğmuştur. Bu nedenle yeniden 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda değişikliğe gidilmesi gerekmiştir.

Daha önceden Konut Alanı olarak planlı parsel, plan değişikliği sonrası Ticaret Konut Alanı olarak planlanmıştır. 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 21.5 ve 12metre enkesitli olarak planlı ana yollardan cepheli parselde yapılan plan değişikliği Ulaşım Sistemini olumsuz etkilemeyecektir. Otopark ise parsel içerisinde çözümlenecektir. Bu nedenle parsel yakın çevresindeki otopark ihtiyacı da artmayacaktır.

HESAPLAR

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ(m ²)
717/2	1782

ALAN KULLANIMI	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK (m ²)
KONUT ALANI	1782	0	-1782
TİCARET KONUT ALANI	0	1782	1782
TOPLAM (PL.AL.)	1782	1782	0

KONUT İNŞAAT ALANI	1782.0	2341.0	559.0	% 87.6
TİCARET İNŞAAT ALANI	0.0	332.0	332.0	12.4
TOPLAM İNŞAAT ALANI	1782.0	2673.0	891.0	

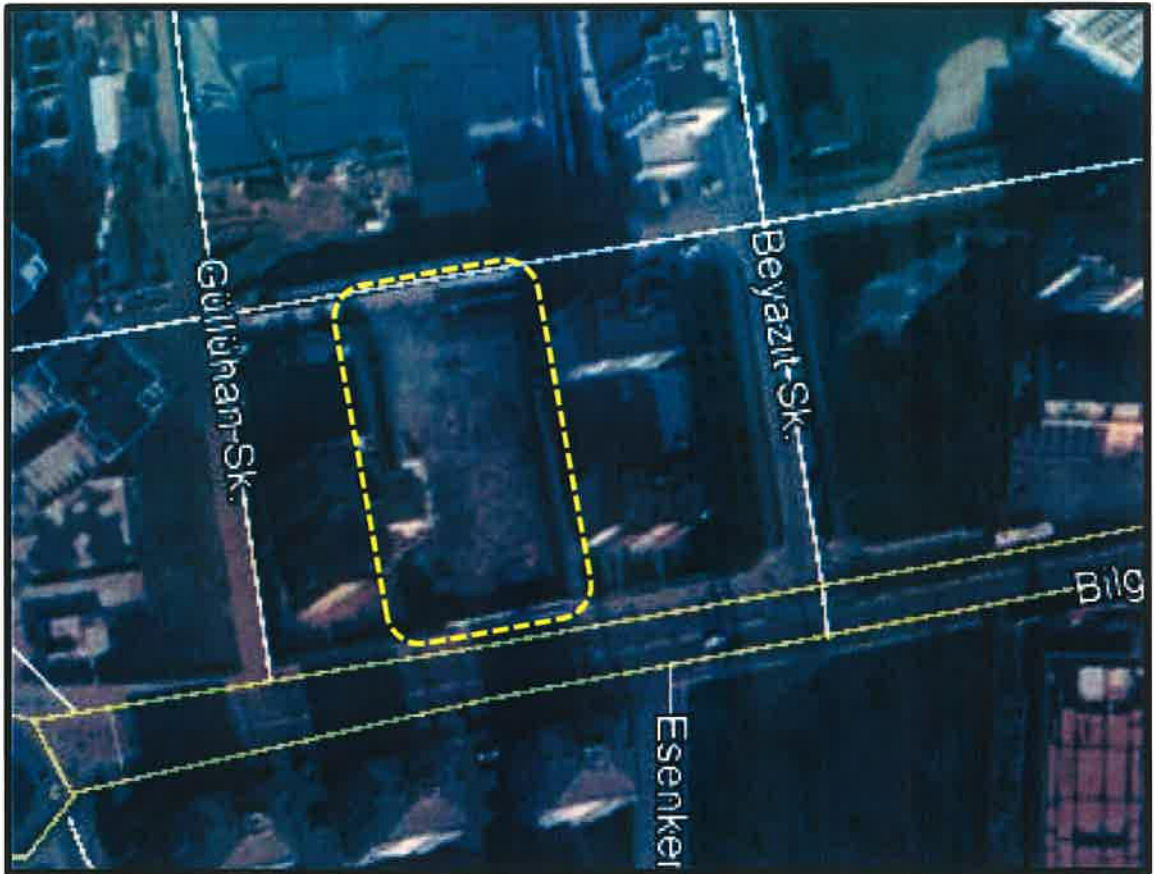
ARTAN KONUT EMSALİ SOSYAL DONATI İHTİYACI	275.5
ARTAN TİCARET EMSALİ SOSYAL DONATI İHTİYACI	81.8
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI	357.3

Bursa Büyükşehir Belediyesinin aldığı karar doğrultusunda artan Konut ve Ticaret emsal alanına tekabül eden sosyal donatı alanı hesabı tablo olarak yukarıda verilmiştir.

Parsel alanında %87.6 konut, %12.4 oranında ticaret kullanılacağı varsayılarak yapılan hesaba göre, kişi başı yaşam alanı 35m² ve kişi başı donatı ihtiyacının 17.25m² olduğu varsayılarak yapılan hesapta, artan konut ve ticaret emsal alanına karşılık, artan konut emsalinin tamamı, artan ticaret emsalinin yarısı donatı hesabına tabi olacağından, 357.3m² sosyal donatı alanı gerekmektedir.



YIKIM ÖNCESİ PARSEL UYDU FOTOĞRAFI

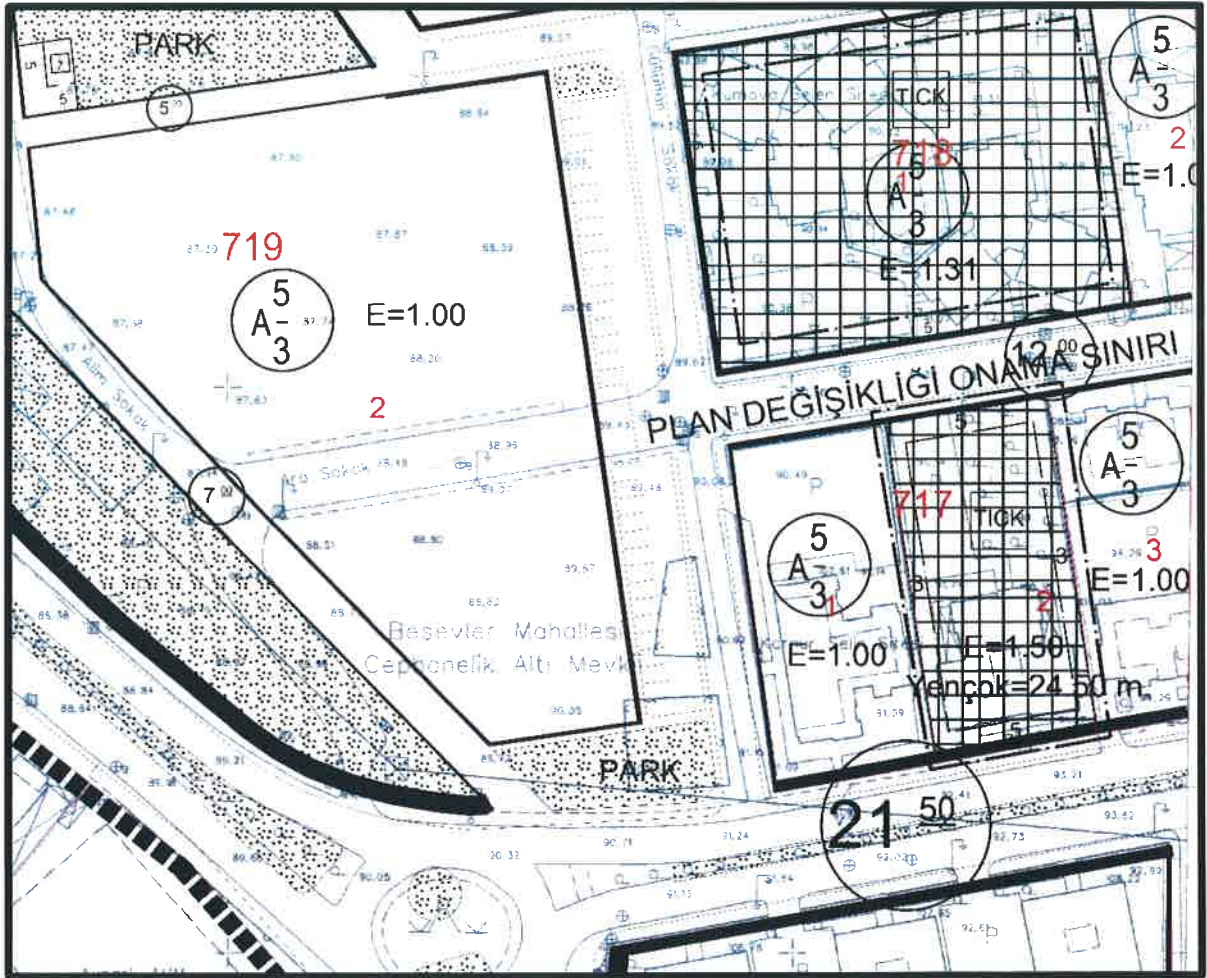


YIKIM SONRASI PARSEL UYDU FOTOĞRAFI

8



Önerilen 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Örneği



ÖNERİLEN 1/1000 ÖLÇEKLİ BEŞEVLER REVİZYONU UIP ÖRNEĞİ

8

PLANLAMA KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi, 717 ada 2 parseli ait 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılarak, parsel alanında **“E:1.50, Yençok:24.50m. 5m. ön bahçe, 3m. yan bahçe mesafesi yapılaşma koşulu tanımlı Ticaret Konut Alanı”** tanımlanmıştır. Parsel ile ilgili olarak plana aşağıdaki plan hükümleri ilave edilmiştir;

ÖNERİ PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALINDIĞI TAKDİRDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN 05.09.2016 TARİH VE E.14820 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN 6306 SAYILI KANUNUN 6. MADDESİNİN 12. BENDİ UYARINCA GEÇİCİ OLARAK BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NE DEVREDİLEN YETKİ DOĞRULTUSUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEÇERLİDİR.
- 2- NÜFUS VEYA YAPI YOĞUNLUĞUNDAN KAYNAKLI DONATI İHTİYACI KARŞILANMASI İÇİN YETKİLİ BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ'NİN 31.05.2018 TARİH VE 1537 SAYILI KARARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. DONATI TEMİNİNE İLİŞKİN GEREKLİ İŞLEMLER GERÇEKLEŞMEDİĞİ SÜRECE, EMSAL ARTIŞINA YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEÇERLİ DEĞİLDİR.
- 3- EMSAL ARTIŞI KONUT ALANI OLARAK SAĞLANIYOR İSE ARTIŞIN TAMAMI, EMSAL ARTIŞI TİCARET ALANI OLARAK SAĞLANIYOR İSE ARTIŞIN % 50'Sİ DONATI HESABINA TABİ OLACAKTIR.
- 4- SOSYAL VE TEKNİK DONATI ALANLARININ KAMULAŞTIRMA İŞLEMİ BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN YAPILACAKTIR.
- 5- BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ'NİN 31.05.2018 TARİH VE 1537 SAYILI KARARINDA BELİRLENEN YÖNTEM DOĞRULTUSUNDA ELDE EDİLECEK BEDEL VEYA ARAZİLER, KENTSEL DÖNÜŞÜM GERÇEKLEŞTİRİLEN İLGİLİ PLANLAMA BÖLGELERİNDE (İLÇESİNDE) GERÇEKLEŞTİRİLECEK PLAN REVİZYONU KAPSAMINDA YİNE DONATI ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.
- 6- PARSELDE KONUT KULLANIM ORANI %87.6, TİCARET KULLANIM ORANI %12.4 OLACAKTIR.

Saygılarımla arz ederim.

Saim LELOĞLU
A Gr. Plancı -Mimar
Dipl. No: 11070
Oda Sicil No: 10581