

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BEŞEVLER MAHALLESİ
H21C.05D.3A PAFTA, 575 ADA 3 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ BEŞEVLER REVİZYONU UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

EYLÜL 2018

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BEŞEVLER MAHALLESİ
H21C05D3A PAFTA, 575 ADA 3 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ BEŞEVLER REVİZYONU UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

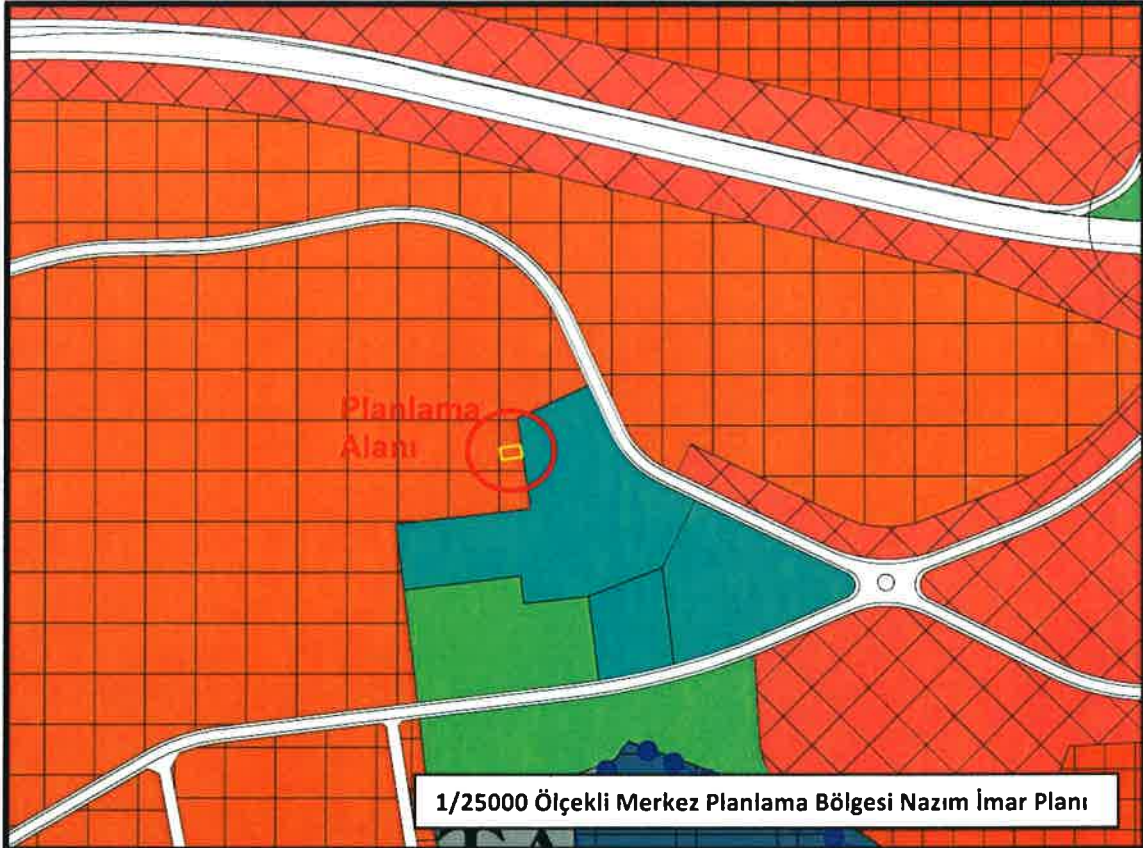
Planlama Alanı, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi, H21C.05D.3A pafta, 575 ada 3 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanı oluşturan 3 parsel 374.00 m² alana sahiptir.

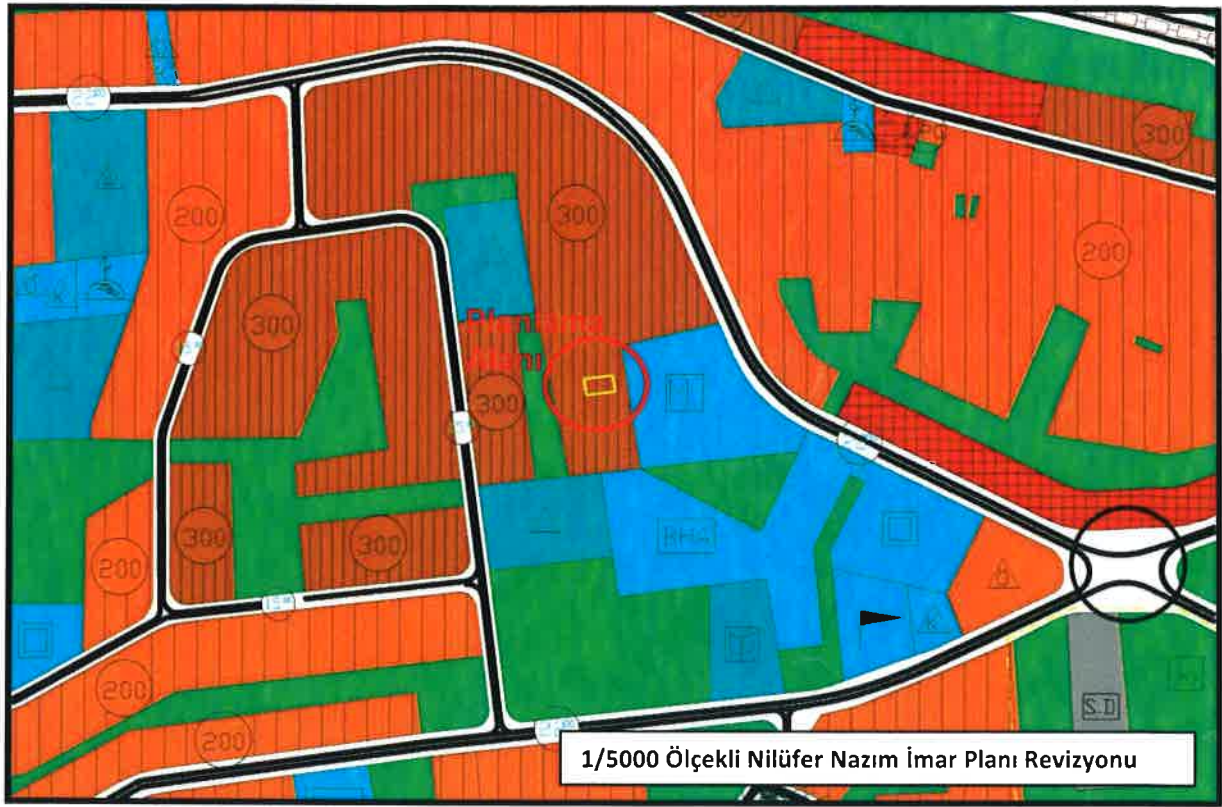
Planlama alanı Nilüfer İlçesinin güneyinde, Beşevler mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Aynı zamanda parsel, Beşevler metro istasyonunun yaklaşık 450 metre güneyinde ve Fatih Sultan Mehmet metro istasyonunun da yaklaşık 675 metre güney batısında bulunmakta olup, bölgenin ve Bursa'nın önemli röper noktalarından biri konumunda olan Küçük Sanayi bölgesinin doğusunda, alanın doğu sınırına yaklaşık 1200 metre mesafede ve Bursa-İzmir yolunun da yaklaşık 400 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 doğu cephesinden Cenk Sokak' a cephelidir. Ayrıca yine parselin doğu yönünde karşı cephesinde Hüseyin Özdilek Anadolu Meslek Lisesi mevcuttur. Halihazırda parsel içerisinde ayırık nizam 4 (dört) katlı betonarme bina bulunmaktadır. Alanda batı yönünde azalan, hafif-orta derecede eğim bulunmaktadır.



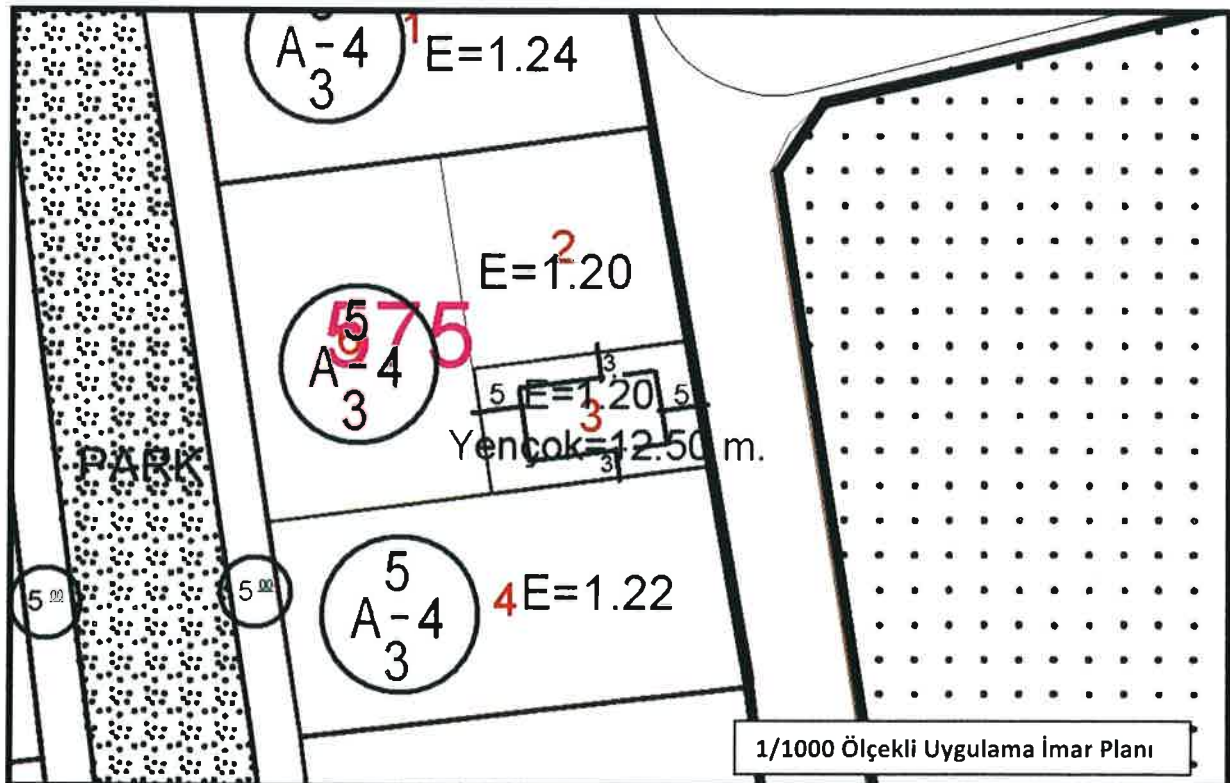


Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde "275 K/Ha Orta Yoğunlukta Meskun Kentsel Yerleşme Alanları" kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde de benzer şekilde "300 K/Ha Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanları" kullanımlıdır.





Planlama alanını oluşturan Beşevler Mahallesi, 575 ada 3 parsel, onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında, "**Konut Alanı**" kullanımıdır. Parsel üzerindeki yapı ile ilgili olarak, riskli yapı tespiti yapılarak kentsel dönüşüm yapılması halinde ön ve arka cephesinden 5 metre, yan cephelerinden 3 metre, TAKS: 0.35, KAKS: 1.70 olmak üzere ayırık nizam ve Yençok:15.50 m. yapılaşma haklarına sahiptir.



Plan değişikliğine konu parsel **374.00 m²** alana sahiptir. Parsel üzerinde 10.10.1995 tarih ve 118/14 sayı ile alınan ruhsat doğrultusunda parsel üzerine 4 katlı betonarme bina inşa edilmiş, bu yapıya ilişkin 14.01.1997 tarih ve 18/08 sayı ile yapı kullanma izni düzenlenmiştir. Görüleceği üzere yapı ruhsatı ve binanın inşa tarihi, 1999 depremi öncesine tekabül etmektedir. Yapı, eski yönetmelik hükümlerine göre, 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 yapının dönüşerek yeniden inşası düşünülmektedir. Bu amaçla parsel üzerinde Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 25.10.2016 gün ve 2219 sayılı kararı ile onaylanan, kentsel dönüşüm amaçlı plan değişikliği yapılmıştır. Bu aşamadan sonra, parsel üzerinde yapılan mimari çalışmalar sonucunda, parselin sahip olduğu eğim sebebiyle 2.bodrum ve 3. Bodrum katın açığa çıkması gerekliliği ortaya çıkmış, arka bahçe mesafesinin yönetmelik gereği 3 metre olabileceği görülmüştür. Bu sebeple, bu verilerin düzeltilebilmesi amacıyla parsel sahibi tarafından plan değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 31.05.2018 gün ve 1537 sayılı kararı ile; "Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.05.2018 gün ve 1415 sayılı kararı ile imar ve bayındırlık komisyonuna havale edilen konu komisyonumuzca değerlendirilmiş olup; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından "Riskli Yapı"lara ilişkin belediyemize verilen yetki doğrultusunda onaylanan İmar Plan değişikliklerinde "Nüfus artışından kaynaklı donatı ihtiyacı bulunması durumunda, ruhsat vermeye yetkili Belediyelerin Meclisi tarafından, Donatı Alanları elde edilmesine yönelik uygulama yöntemi hakkında karar alınarak, bu doğrultuda uygulama yapılacaktır" plan notu ilave edilmiştir."

Bu kapsamdaki alanlarda donatı alanı ihtiyacını karşılamaya yönelik ilkeler şu şekildedir;

- Artan nüfusun donatı ihtiyacı hesabında, kişi başına yaşam alanı 35 m², kişi başına en düşük Donatı Alanı ihtiyacı 17.25 m² olarak kabul edilecektir.
- Bu hesap yöntemi ile büyüklüğü belirlenen Donatı Alanı iki şekilde elde edilebilir;
 1. Parsel malikleri kendilerine ait arazilerden ihtiyaç duyulan donatı alanlarını karşılayacak kadarını Bursa Büyükşehir Belediyesi' ne sadece Donatı Alanı olarak kullanılmak üzere bedelsiz terk edebilir.
 2. Parsel malikleri, ihtiyaç duyulan donatının karşılık geldiği bedeli m² başına 1000 (bin) Türk Lirası olarak kabul edilmek ve Bursa Büyükşehir Belediyesi' ne sadece donatı alanı olarak kullanılmak üzere şartlı bağış yapabilir.
 3. Sosyal ve Teknik Donatı Alanlarının kamulaştırma işlemi Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılacaktır.
- Her iki yöntemle elde edilen bedel ve araziler, planlama bölgelerinde gerçekleştirilecek plan revizyonu kapsamında yine Donatı Alanı olarak kullanılacaktır.

- Kentsel Dönüşüm Sosyal-Teknik Altyapı Alanı Fonu oluşturulmasına ilişkin yukarıda açıklanan ilkelerin uygun olduğuna oybirliği/oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Bu meclis kararından hareketle parselle ilişkin donatı ihtiyacı hesaplanmıştır. Artış yapılan **0,50** emsal katsayısının **0,50 Konut** katsayısı olarak kullanılacağı öngörülmektedir. Bu duruma ait Donatı İhtiyaç hesabı tablosu da aşağıda verilmiştir. Ortaya çıkan nüfus artışına istinaden ihtiyaç duyulan **92,115 m²** donatı alanları ihtiyacı da parsel içerisinde sağlanmayıp malikler tarafından parası ödenecektir

Yukarıda anlatılan donatı alanı ihtiyacı hesabı aşağıda verilmiştir.

Tapu Alanı

575/3 : **374 m²**

0.50 Emsal Artış Alanı

575/3 Konut Artışı=374 x 0,50= **187 m²**

SOSYAL DONATI İHTİYACI

575/3 Konut =187 / 35 x 17,25 = **92,115 m²**

TOPLAM : 92,115 m²

TERKLER

575/3 TERK ALANI=92,115 M²

TOPLAM : 92,115 m²

Yukarıda bahsedildiği üzere hazırlanan plan değişikliği ile parsel kullanımı Ticaret-Konut olarak yeniden düzenlenmiş ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Büyükşehir Belediyesi' ne verilen yetki doğrultusunda imar haklarında artış yapılmış **Emsal=1.70 ve Yençok=15,50** olarak belirlenmiştir. Artış yapılan **0,50** emsal katsayısının tamamı konut katsayısı ile kullanılacağı öngörülmektedir. Tüm bu düzenlemelerle ilgili alansal değişimler de aşağıdaki tabloda verilmiştir. Yukarıda anlatılan sebeplerle önerilen imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

	Onaylı İmar Planı	Öneri İmar Planı
Mevcut Konut Parsel Alanı Toplamı	374	
Mevcut Ticaret Parsel Alanı Toplamı	-	
Mevcut Konut İnşaat Alanı	448,8	
Mevcut Ticaret İnşaat Alanı	-	
Toplam Mevcut İnşaat Alanı	448,8	
Mevcut Park Alanı	-	
Mevcut Yol Alanları	-	
Öneri Konut Parsel Alanı (E=1.70)		374
Öneri Ticaret İnşaat Alanı (E=...)		-
Öneri Konut İnşaat Alanı (E=1.70)		635,8
Toplam Öneri İnşaat Alanı		635,8
Öneri Park Alanı		-
Öneri Yol Alanı		-

KULLANIM ALAN	PARSEL ALANI	KONUT ALANI (E=1.20)	KONUT ALANI (E=1.70)
ONAYLI İMAR PLANI	374 m ²	374 m ²	-
ÖNERİ İMAR PLANI			374 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 EMSAL ARTIŞI İÇİN İLAVE İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ARANMAZ.
2. NÜFUS VEYA YAPI YOĞUNLUĞUNDAN KAYNAKLI DONATI İHTİYACI 575 ADA 3 PARSEL İÇİN 92,115 M2'DİR. BU ALANIN 92,115 M2'Sİ DONATI İÇİN YETKİLİ BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ 31.05.2018 TARİH VE 1537 SAYILI KARAR DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. DONATI TEMİNİNE İLİŞKİN GEREKLİ İŞLEMLER GERÇEKLEŞTİRİLMEDİĞİ SÜRECE EMSAL ARTIŞINA YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEÇERLİ DEĞİLDİR. KAMUYA AYRILAN ALANLAR BİLABEDEL TERK EDİLECEKTİR. TERK İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
3. EMSALE KONU İNŞAAT ALANININ TAMAMI KONUT OLARAK KULLANILACAKTIR.
4. PLANDA KAMUYA TERK EDİLEN ALANLAR (YOL, OTOPARK, PARK VS) PLANDA ÖNGÖRÜLEN KULLANIM FONKSİYONLARI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
5. SOSYAL VE TEKNİK DONATI ALANLARININ KAMULAŞTIRMA İŞLEMİ BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN YAPILACAKTIR.

6. 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.
7. 2. VE 3.BODRUM KAT YAPILABİLİR VE AÇIĞA ÇIKABİLİR. BURADAN OTOPARK GİRİŞİ YAPILABİLİR.
8. EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI VE TAKS 374 M² ALANLI 575 ADA 3 PARSEL ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.