

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BEŞEVLER MAHALLESİ
H21C05D3A PAFTA,570 ADA 7 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Plan İşlem Numarası:

Arşiv No:

Dosya Kodu:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../20... tarih ve sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ARALIK 2018

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BEŞEVLER MAHALLESİ
H21C05D3A PAFTA, 570 ADA 7 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

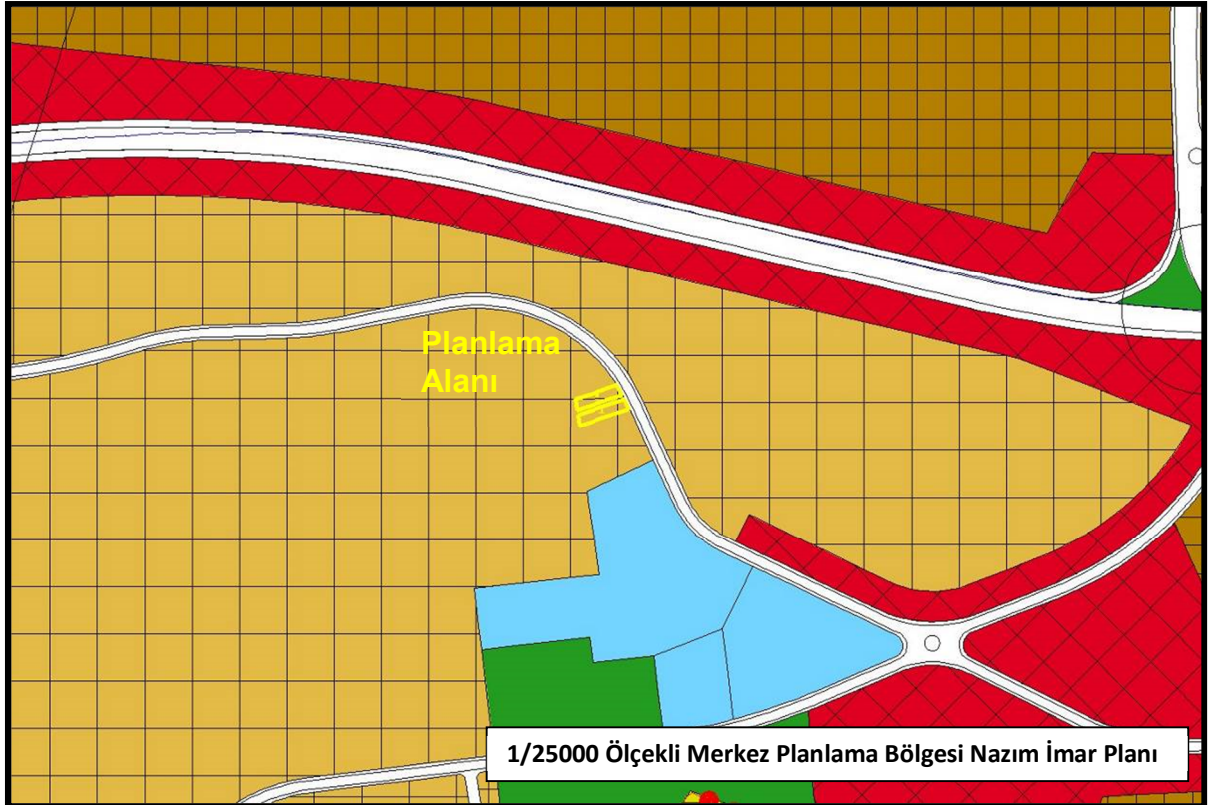
Planlama Alanı, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi, H21C05D3A pafta, 570 ada 7 nolu parsellerin bulunduğu alanı kapsamaktadır. 570 Ada 7 parsel 1800,00 m² alana sahiptir.

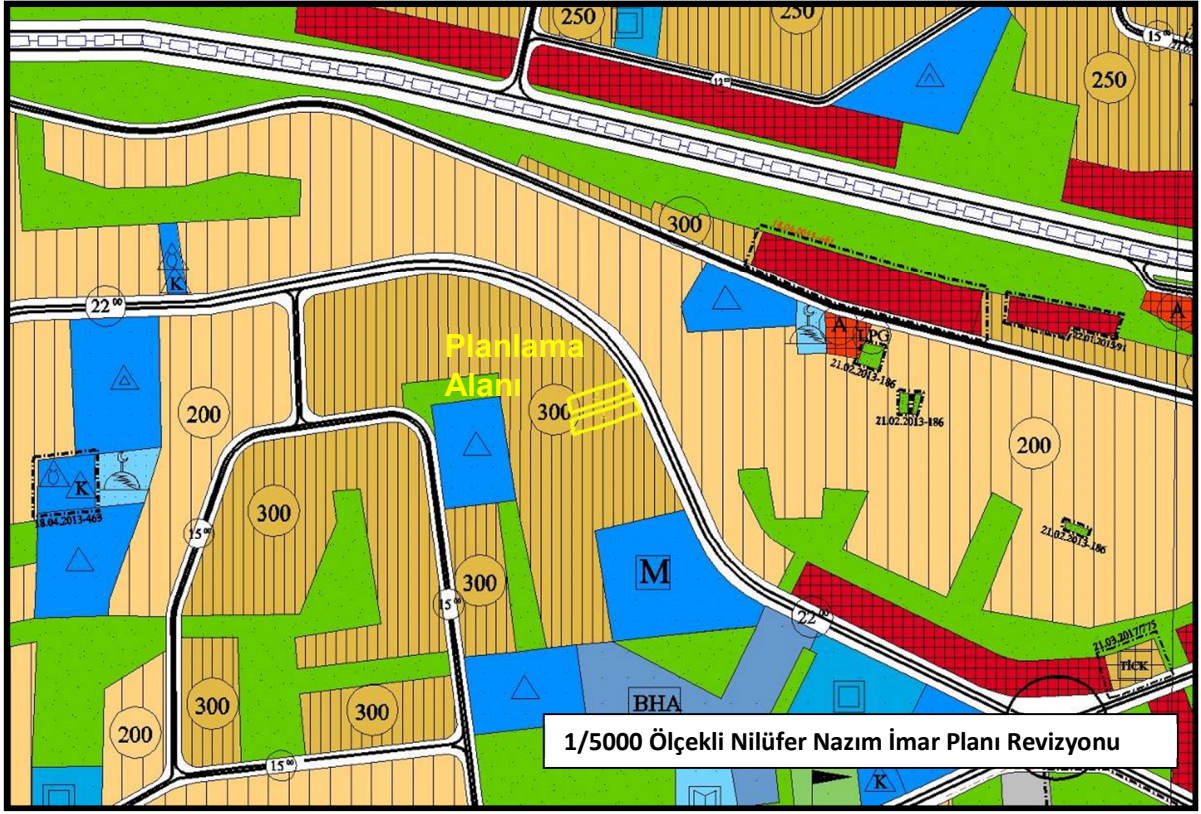
Planlama alanı Nilüfer İlçesinde, Beşevler mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Beşevler mahallesi, son 20 yıl içerisinde hızla yapılaşmış, ayırık nizam blok ve sitelerden oluşan konut bölgesi niteliğindedir. Parsel, Beşevler metro istasyonunun yaklaşık olarak 330 metre güneydoğusunda ve Fatih Sultan Mehmet metro istasyonunun yaklaşık olarak 600 metre güneybatısında konumlanmıştır. Bursa'nın önemli arterlerinden olan İzmir Yolu Caddesi de parselin hemen kuzeyinde 250 metre mesafededir. Plan değişikliğine konu parseller doğu yönünde bölgedeki önemli arterlerden olan Beşevler Caddesi, batı yönünde cenk Sokak' a cepheli konumda olup iki parsel arasından (570 ada 1 parsel kuzeyi ve 571 ada 4 parsel güneyi) Bahçe Sokak geçmektedir. Halihazırda 570 ada 1 parsel içerisinde 2 adet 1 katlı, 1 adet 2 katlı, 2 adet 3 katlı ve 571 ada 4 parsel içerisinde de 1 adet 2 katlı ve 3 adet 3 katlı olmak üzere toplam 9 adet betonarme, konut kullanımlı yapı mevcuttur. Alanda doğu yönünde azalan, hafif-orta derecede eğim bulunmaktadır.



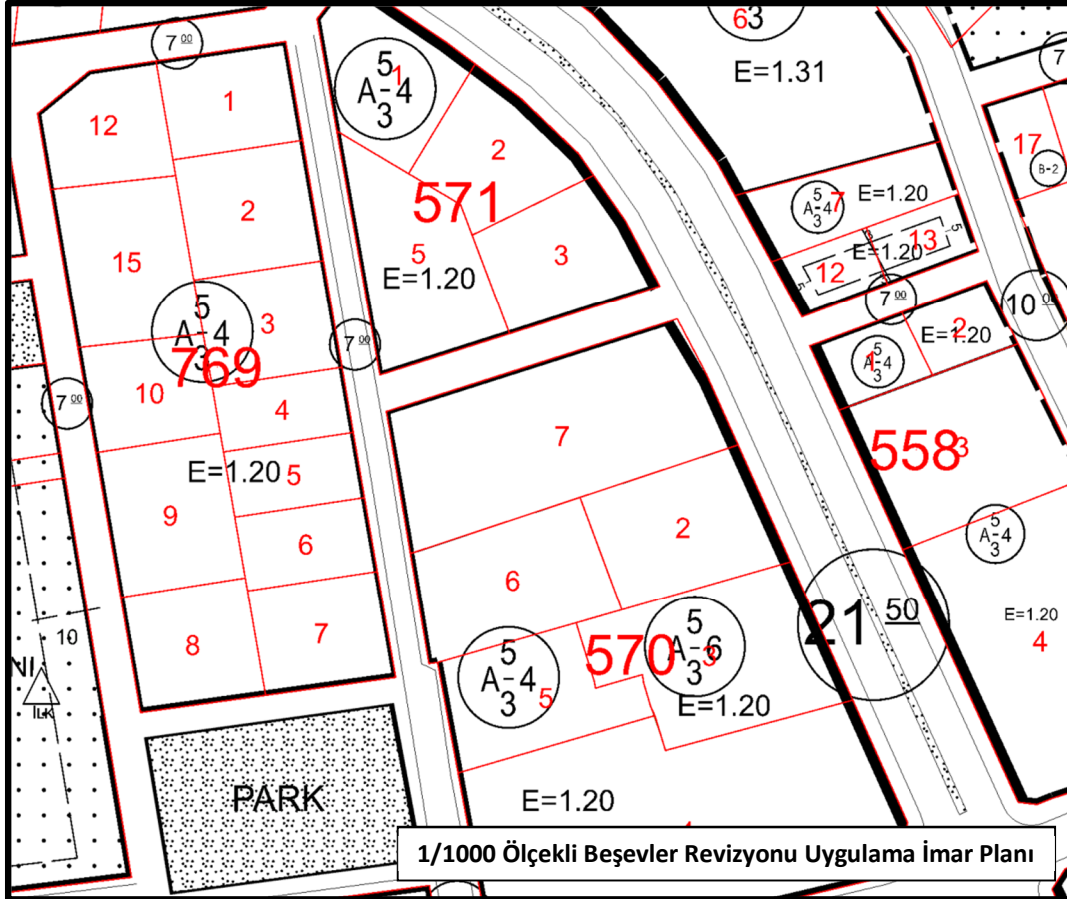


Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde "275 K/Ha Orta Yoğunlukta Meskun Kentsel Yerleşme Alanları" kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde de benzer şekilde "300 K/Ha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





Planlama alanını oluşturan Beşevler Mahallesi, 570 ada 7 parsel, onaylı 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planında, plansız durumdadır.



Plan değişikliğine konu parsellerden 570 Ada 7 parsel 1800,00 m² alana sahiptir. Parsel içerisinde ki yapılar, ruhsatsız olup 1999 yılı öncesinde, 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 yapıların, dönüştürülerek yeniden inşası düşünülmektedir. Bu amaçla parsel malikleri tarafından nazım ve uygulama imar planı 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 **0,075 Ticaret, 0,425 Konut** katsayıları ile kullanılacağı öngörülmektedir. Bu duruma ait Donatı İhtiyaç hesabı tablosu da

aşağıda verilmiştir. Ortaya çıkan nüfus artışına istinaden ihtiyaç duyulan donatı alanları ihtiyacı da parsel içerisinde sağlanmıştır. Toplam donatı ihtiyacı **410,118 m²** olup bu terk miktarının 226,062 m²'lik bölümü yola terk, 184,056 m²'lik bölümü park alanına ayrılmıştır. Yol alanı parselin batı, kuzey ve doğu cephelerinden 2 şer metre ayrılarak yol alanı karşılanmıştır.

Yukarıda anlatılan donatı alanı ihtiyacı hesabı aşağıda verilmiştir.

Tapu Alanı

570/7 : **1800 m²**

0.50 Emsal Artış Alanı

570/7 Ticaret Artışı:= 1800 x 0,075 = **135 m²**

570/7 Konut Artışı=1800 x 0,425 = **765 m²**

SOSYAL DONATI İHTİYACI

570/7 Ticaret=135 / 35 x 17,25=66,4125/2=**33,206 m²**

570/7 Konut =765 / 35 x 17,25 = **376,912 m²**

TOPLAM : 410,118 m²

TERKLER

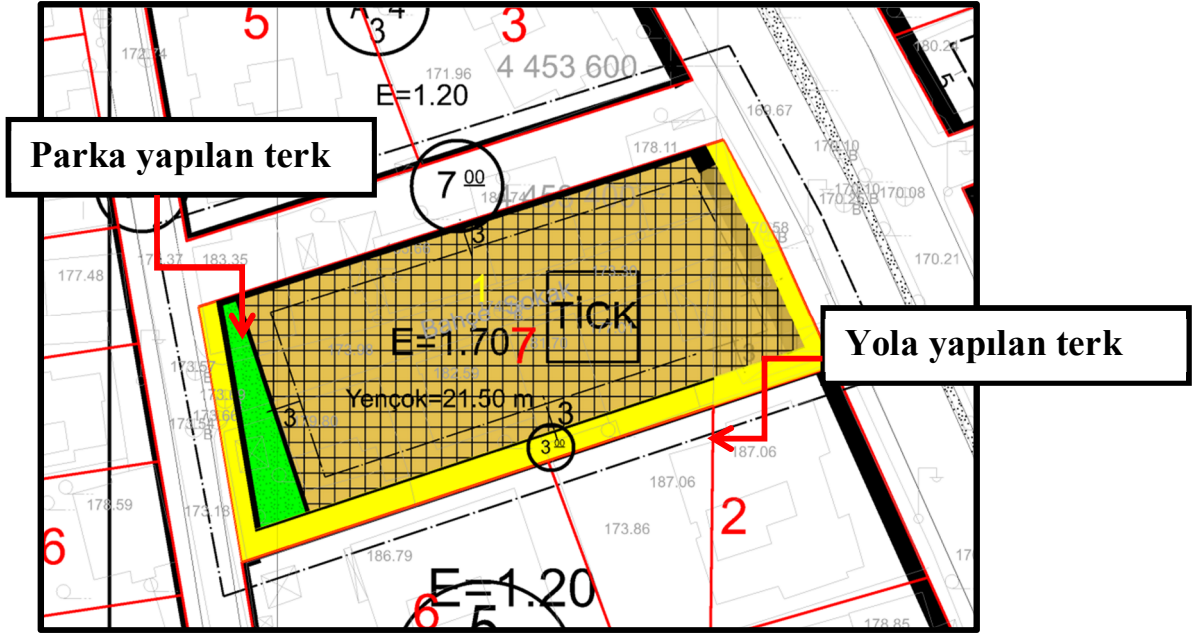
570/7 YOL : **304,487 m²**

570/7 PARK : **105,631 m²**

TOPLAM : 410,118 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 olup yan bahçe ve arka bahçe mesafeleri 3 metre, **Emsal=1,70 Yençok=21,50 (7 Kat)** olarak belirlenmiştir. 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.

ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ



	Onaylı İmar Planı	Öneri İmar Planı
Mevcut Konut Parsel Alanı Toplamı	1800,00	
Mevcut Ticaret Parsel Alanı Toplamı	-	
Mevcut Konut İnşaat Alanı	2160	
Mevcut Ticaret İnşaat Alanı	-	
Toplam Mevcut İnşaat Alanı	2160	
Mevcut Park Alanı	-	
Mevcut Yol Alanları	-	
Öneri Ticaret-Konut Parsel Alanı (E=1.70)		1389,882
Öneri Ticaret İnşaat Alanı (E=0.075)		135
Öneri Konut İnşaat Alanı (E=1.625)		2925
Toplam Öneri İnşaat Alanı		3060
Öneri Park Alanı		105,631
Öneri Yol Alanı		304,487

KULLANIM ALAN	PARSEL ALANI	KONUT ALANI (E=1.20)	TİCARET- KONUT ALANI (E=1.70)	YOL ALANI(TERK)	PARK ALANI(TERK)
ONAYLI İMAR PLANI	1800,00 m ²	1800,00 m ²	-		
ÖNERİ İMAR PLANI			1389,882 m ²	304,487 m ²	105,631 m ²

PLAN NOTLARI

1. RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALINDIĞINDAN DOLAYI 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 YAPILMIŞTIR.
2. NÜFUS VEYA YAPI YOĞUNLUĞU ARTIŞINDAN KAYNAKLI DONATI İHTİYACI, KİŞİ BAŞI YAŞAM ALANI 35 M² VE KİŞİ BAŞI EN DÜŞÜK DONATI ALANI 17,25 M² OLARAK KABUL EDİLMİŞTİR VE 410,118 M² OLARAK HESAPLANMIŞTIR. BU ALANIN 304,687 M²'Sİ YOL VE 105,631 M²'Sİ PARK ALANI OLARAK KAMUYA BİLABEDEL TERKEDİLECEKTİR. TERK İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
3. 570 ADA 7 PARSELİN ALAN TOPLAMI 1800,00 M² OLUP, EMSAL BU ALAN ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.
4. PLANDA KAMUYA TERK EDİLEN ALANLAR (YOL, OTOYOL VE PARK) PLANDA ÖNGÖRÜLEN KULLANIM FONKSİYONLARI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
5. EMSALE KONUSU İNŞAAT ALANININ %95,3'Ü KONUT, %4,7'Sİ TİCARET ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.(İLAVE ALINAN 0,50 EMSALIN 0,42'Sİ KONUT, 0,08'Sİ TİCARETTİR.)
6. YUKARIDA BELİRTİLEN STANDARTLAR DOĞRULTUSUNDA DONATI ALANI AYRILACAĞINDAN, BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN 26.09.2018 TARİH VE 2362 SAYILI KARARINDA BELİRTİLEN ŞARTLAR ARANMAYACAKTIR.
7. KOT, PARSELİN DOĞUSUNDAKİ 21,50 M² GENİŞLİĞİNDEKİ BEŞEVLER CADDESİNDEN ALINACAK OLUP GİRİŞ KAT YÜKSEKLİĞİ 4 METREYİ GEÇEMEZ.