

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BEŞEVLER MAHALLESİ  
H21C05D3A PAFTA,570 ADA 7 PARSEL  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM 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**  
**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Planlama Alanı, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi, H21C05D3A pafta, 570 ada 7 nolu parselin (eski 570 ada 1 parsel ve 571 ada 4 parsel) bulunduğu alanı kapsamaktadır. 570 Ada 7 parsel 1800,16 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

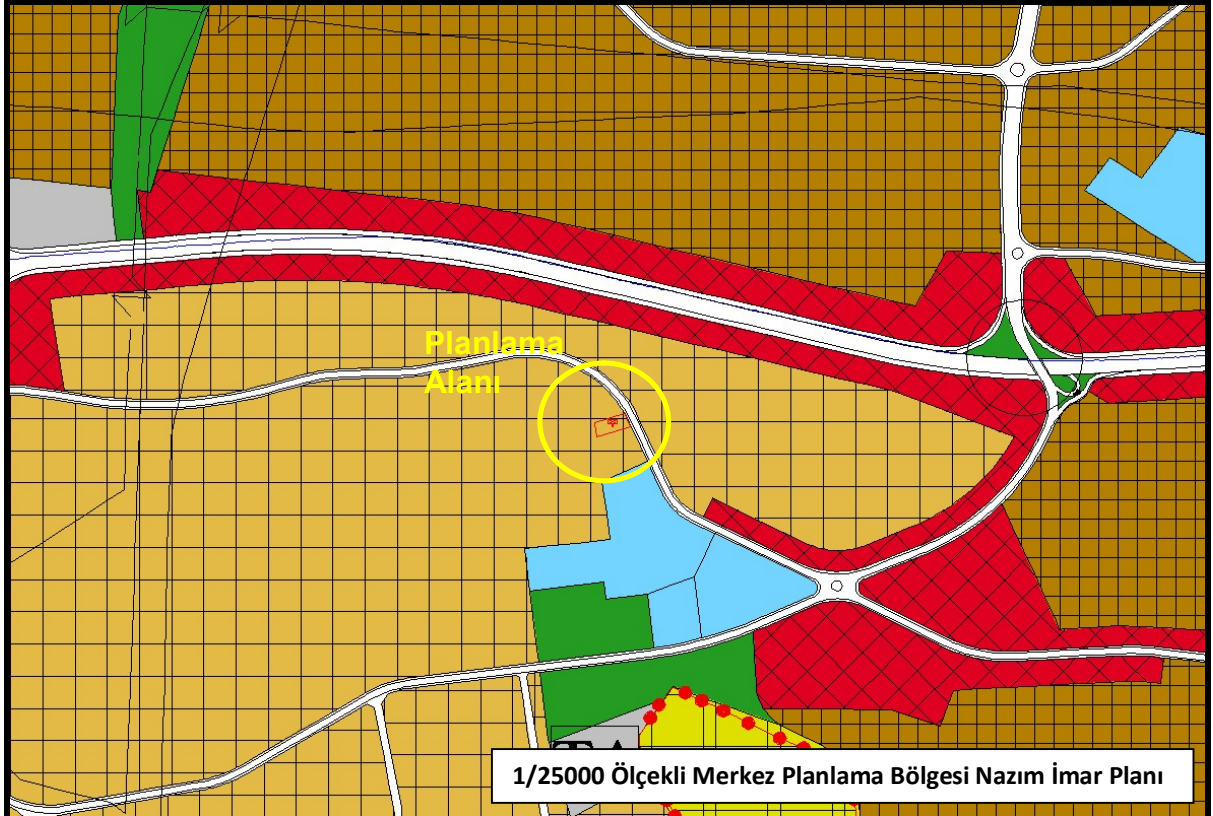
Planlama alanı Nilüfer İlçesinde, Beşevler mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Beşevler mahallesi, son 20 yıl içerisinde hızla yapılaşmış, ayrık nizam blok ve sitelerden oluşan konut bölgesi niteliğindedir. Parsel, Beşevler metro istasyonunun yaklaşık olarak 330 metre güneydoğusunda ve Fatih 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.

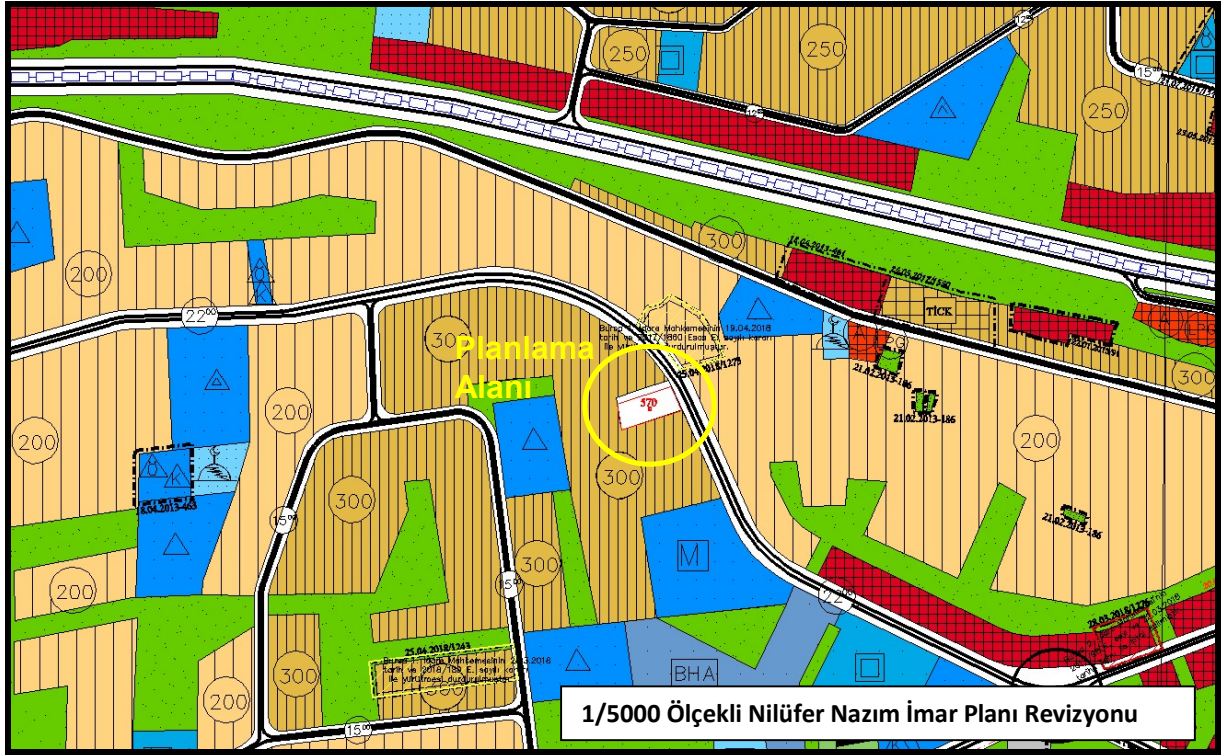




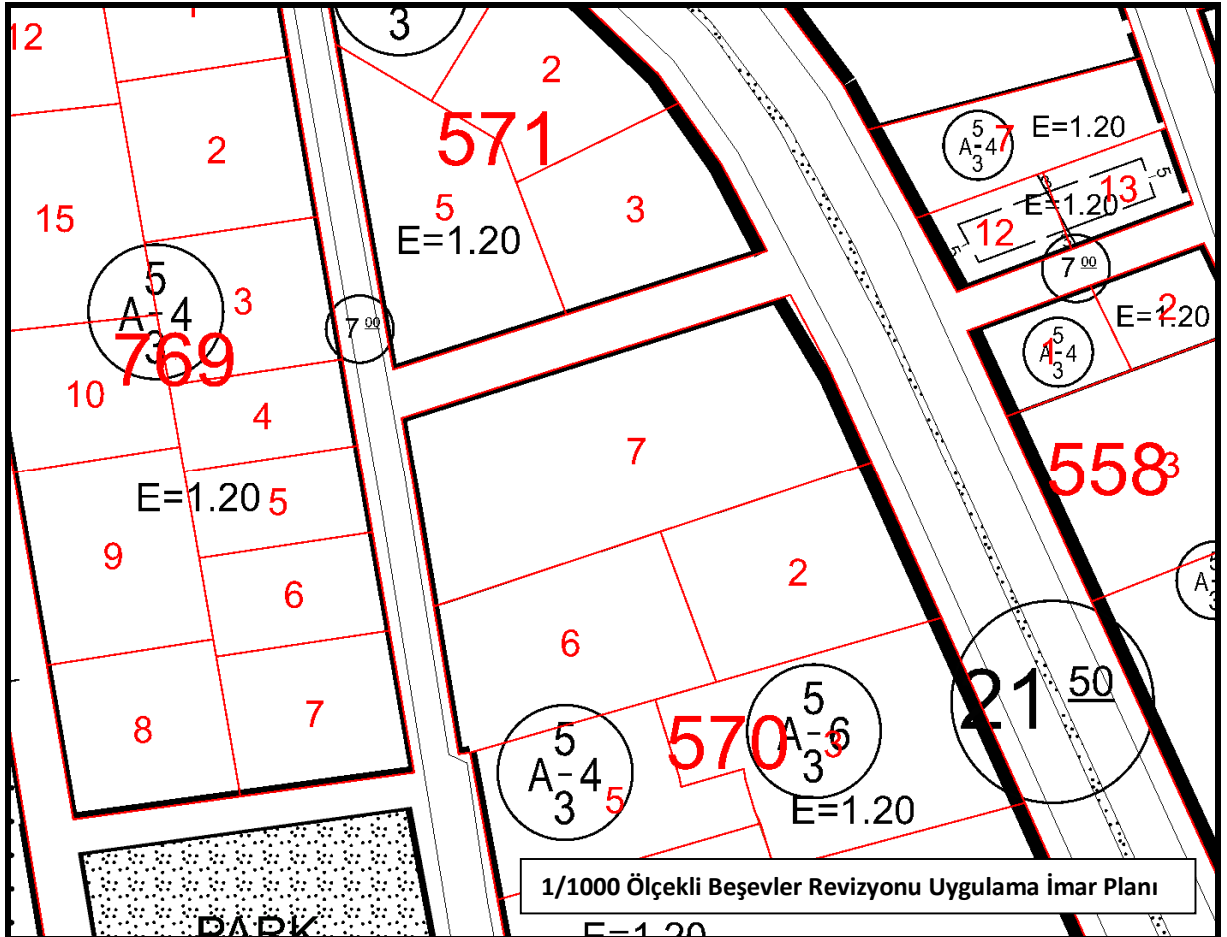


Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde "275 K/Ha Orta Yoğunlukta Meskun Kentsel Yerleşme Alanları" kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde ise plansız durumdadır.





Planlama alanını oluşturan Beşevler Mahallesi, 570 ada 7 parsel, onaylı 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planında yine 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Revizyonunda olduğu plansız durumdadır.



Plan değişikliğine konu parsel olan 570 Ada 7 parsel 1800,16 m<sup>2</sup> 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, dönüşerek yeniden inşası düşünülmektedir. Bu amaçla parsel malikleri tarafından nazım ve 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, parsel üzerindeki yapıların kentsel dönüşümünün yapılabilmesi amacıyla 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile Beşevler Mahallesi, H21C05D3A pafta, 570 ada 7 nolu parsel üzerinde tanımlı imar kullanımında değişikliğe gidilmiş, parsel kullanımı **"Ticaret-Konut Alanı"** olarak yeniden düzenlenmiştir. Bu düzenlemede tamamıyla kentsel dönüşüm amaçlanmaktadır. 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.

| <b>KULLANIM<br/>ALAN</b> | <b>MESKUN<br/>KONUT ALANI<br/>(E=1.20)</b> | <b>TİCARET-<br/>KONUT ALANI<br/>(E=1.70)</b> |
|--------------------------|--|--|
| <b>ONAYLI İMAR PLANI</b> | 1800,16 m <sup>2</sup>                     | -  |
| <b>ÖNERİ İMAR PLANI</b>  | -  | 1800,16 m <sup>2</sup>                       |