

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI	3
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ	4
2.1. Planlama Alanının Konumu	4
2.2. Ulaşım İlişkileri	4
3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ	5
3.1. Eğim Durumu	5
3.2. Yükseklik Durumu	5
3.3. Yönlenme Durumu	5
3.4. Jeolojik Durum	5
4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU	6
4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu	6
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI	6
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU	6
6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu	6
6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu	7
6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu	8
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	9
7.1. Planlama Alanı Kullanımları	12
7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları	12

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu	4
Şekil 2:Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri	5
Şekil 3:Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri.....	6
Şekil 4: 1/5000 ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Plan Durumu	7
Şekil 5:1/5000 ölçekli Kentsel Dönüşüm İlişkin Plan Değişikliği.....	7
Şekil 6:1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Uygulama İmar Planı Durumu	8
Şekil 7:1/1000 ölçekli Kentsel Dönüşüm İlişkin Uygulama İmar Planı Durumu	9
Şekil 8:747 Ada 3 Sayılı parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı.....	11

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları.....	8
Tablo 2: Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı-1	10
Tablo 3: Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı-2	11
Tablo 4: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları.....	12

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi, 747 ada 3 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parsellerin mevcut durumuna bakıldığında parselde deprem riski taşımakta olan yapılar yıkılmış durumda olup, yeniden yapılaşma sürecine girmiştir. Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı "Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı"nda kalmaktadır.

1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda parsel kentsel dönüşüme ilişkin plan değişikliği öncesi Konut Alanı planlı olup, Kentsel Dönüşüme ilişkin plan değişikliği ile "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlanmış, plan değişikliği iptal edilmiştir.

1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Mevcut Durumda Konut Alanı planlı olan parsel, Kentsel Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı ile birlikte ticaret-konut alanı olarak planlanmış olup, bu plan değişikliği iptal edilmiştir.

Parselin riskli yapı şerhi bulunmakta olup, mevcutta bulunan riskli yapılar yıkılmış durumdadır. Söz konusu parselde; nüfus veya yapı yoğunluğundan kaynaklı donatı ihtiyacının karşılanmasına yönelik kentsel dönüşüme ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır. Parselde yapımı devam etmekte olan projede kentsel dönüşüme ilişkin alınan emsal artışı hakkının devamlılığının sağlanabilmesi ve yönetmelikler çerçevesinde artan inşaat alanına ilişkin gerekli donatının sağlanması amacıyla emsal, yükseklik ve yapı çekme mesafelerine ilişkin plan değişikliği talep edilmektedir.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi'nde bulunan yaklaşık 1200m² büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde ağırlıklı olarak konut alanları, BHA, yeşil alanlar ve eğitim alanları bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, önemli bir ulaşım aksı olan Beşevler Caddesinin güneyinde konumlanmıştır. Söz konusu parsel güneyinde Güven Sokak, doğusunda Nilüfer Sokaktan giriş almaktadır.

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanı, mevcutta konut alanı olup parselde bulunan riskli yapılar yıkılmış durumdadır.

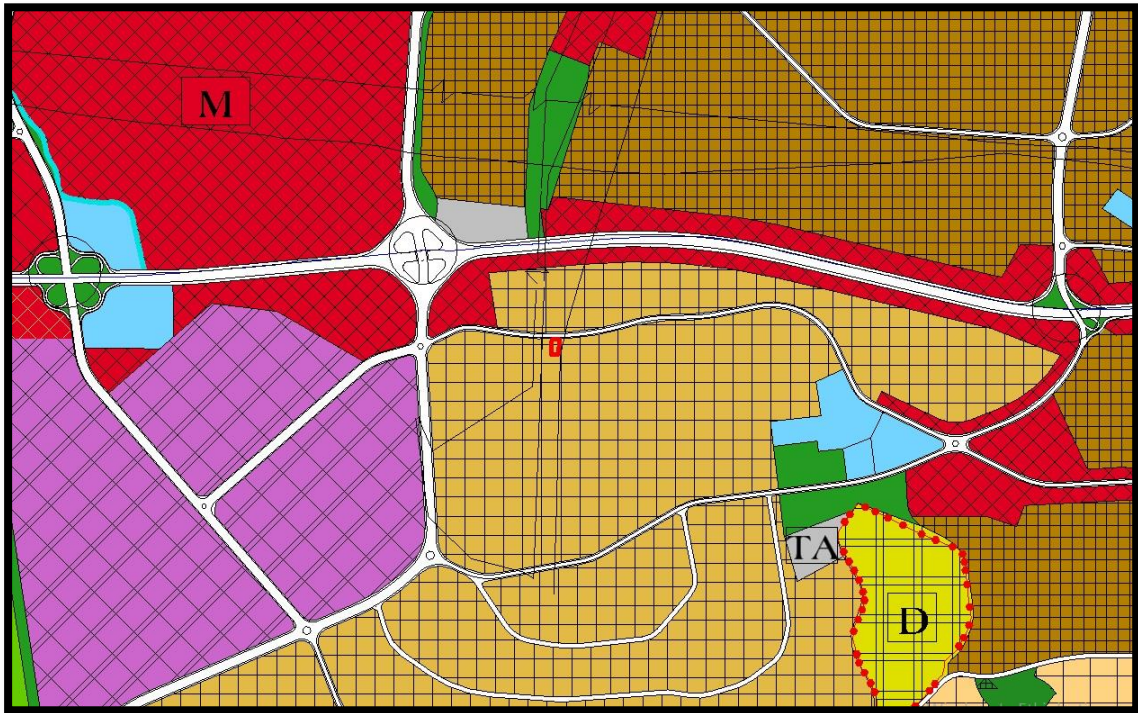
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 747 ada 3 sayılı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, özel mülkiyete aittir. Alan büyüklüğü 1200 m²'dir.

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

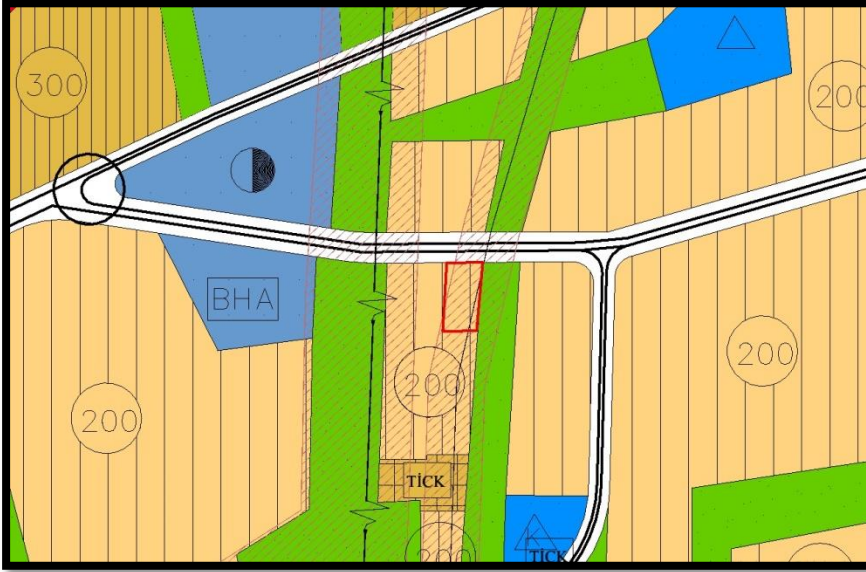
1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı "Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı"nda kalmaktadır. Üst ölçekte planlama alanın çevresi ağırlıklı olarak konut, ticaret alanı ve park alanı olarak planlıdır.



Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri

6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı, kentsel dönüşüm ilişkin plan değişikliği öncesi Konut Alanı planlı olup, Kentsel Dönüşüm ilişkin plan değişikliği ile "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlanmıştır. Bu plan değişikliği iptal edilmiştir.



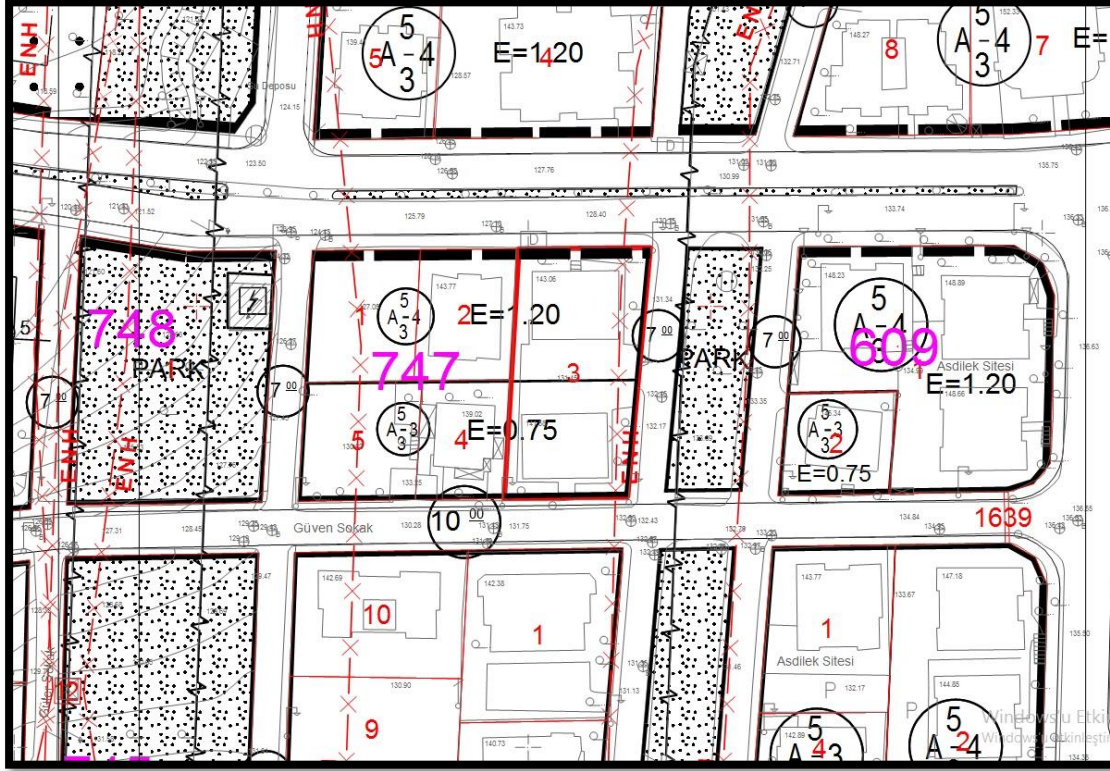
Şekil 4: 1/5000 ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Plan Durumu



Şekil 5: 1/5000 ölçekli Kentsel Dönüşüm İlişkin Plan Değişikliği

6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; Kentsel Dönüşüme ilişkin plan değişikliği öncesi mevcut durumunda Konut Alanı planlıdır.



Şekil 6: 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Uygulama İmar Planı Durumu

Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan Değişikliği sonrası Ticaret-Konut alanı olarak planlanmıştır. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 26.04.2017/1208 sayılı kararı ile onaylanan bu plan değişikliği iptal edilmiştir.

FONKSİYON	PARSEL ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
Konut Alanı	1200

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B, METRUK)
747/3	1200	ÖZDENİZKENT	B

	Tarihi/Sayısı	Bağımsız Bölüm (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
Ruhsat Bilgileri	-	-	-

	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m ²)
Riskli Yapı Bilgileri	19.09.2017	1722.30

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
KONUT ALANI	1200	-	-1200
TİCARET ALANI	-	-	-
TİCARET-KONUT ALANI	-	1134,72	+1134,72
DİĞER ALANLAR	-	65,28	+65,28
TOPLAM ALAN	1200	1200	-

**Öneri Plan Fonksiyon kullanım % si : 100

Ticaret Alanı:300m²

Ortak emsal:0.975 →0.98

0.25 emsal ticarete, 0.17 emsal konutta kullanılmıştır. Artan emsal 0.42'dir.

KONUT İNŞAAT ALANI	1200x0.98=1176	1200x1.15=1380	+204
TİCARET İNŞAAT ALANI	-	1200x0.25=300	+300
TOPLAM İNŞAAT ALANI	1176	1680	+504

	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	1380-1176=204	204/31.25 =6,52	65,28m ²
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			65,28 m²

Tablo 2: Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı-1

**Sosyal donatı hesabı Konut Alanlarında kişi başı 31,25 m² üstünden yapılacaktır. Kişi başı 10 m² sosyal donatı alanı ayrılacaktır.

Toplam artan inşaat alanı 504m² olup, ticaret alanı ise toplam 300m² 'dir. Bu oranla 0.50 emsal artışının 0.25'inin ticarete kullanıldığı görülmektedir. Konut alanında emsal artışı 0.17 olup, artan konut inşaat alanı 204m²'dir.

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu TİCK önerilmiş olup donatı alanı dengesinin sağlanabilmesi için park alanı terki yapılmıştır.

FONKSİYON	PARSEL ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
Ticaret ve Konut Alanı	1134,72
Park Alanı	65,28
Toplam	1200

Tablo 4: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları

7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları

1) Riskli yapı şerhi alındığından dolayı 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 plan değişikliği yapılmıştır. Taks: 0.50'yi geçemez.

2) Nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı Yaşam Alanı 31,25 m² ve kişi başı en düşük Donatı Alanı 10 m² olarak kabul edilmiş ve 65,28 m² olarak hesaplanmıştır. Bu alanlar Park Alanı olarak Kamuya bilabedel terkedilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

3) 747 ada, 3 parselin alan toplamı 1200 m² olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır.

4) Planda Kamuya terkedilen alanlar (yol, otopark ve park) planda öngörülen kullanım fonksiyonları dışında kullanılamaz.

5) Emsale konu İnşaat Alanı'nın %82,14'ü Konut, %17,86'sı Ticaret Alanı olarak kullanılacaktır.

6) Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda Donatı Alanı ayrılacağından, Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.