

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BEŞEVLER MAHALLESİ
H21C05D4B PAFTA, 610 ADA 4 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
H21C05D4B PAFTA, 610 ADA 4 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

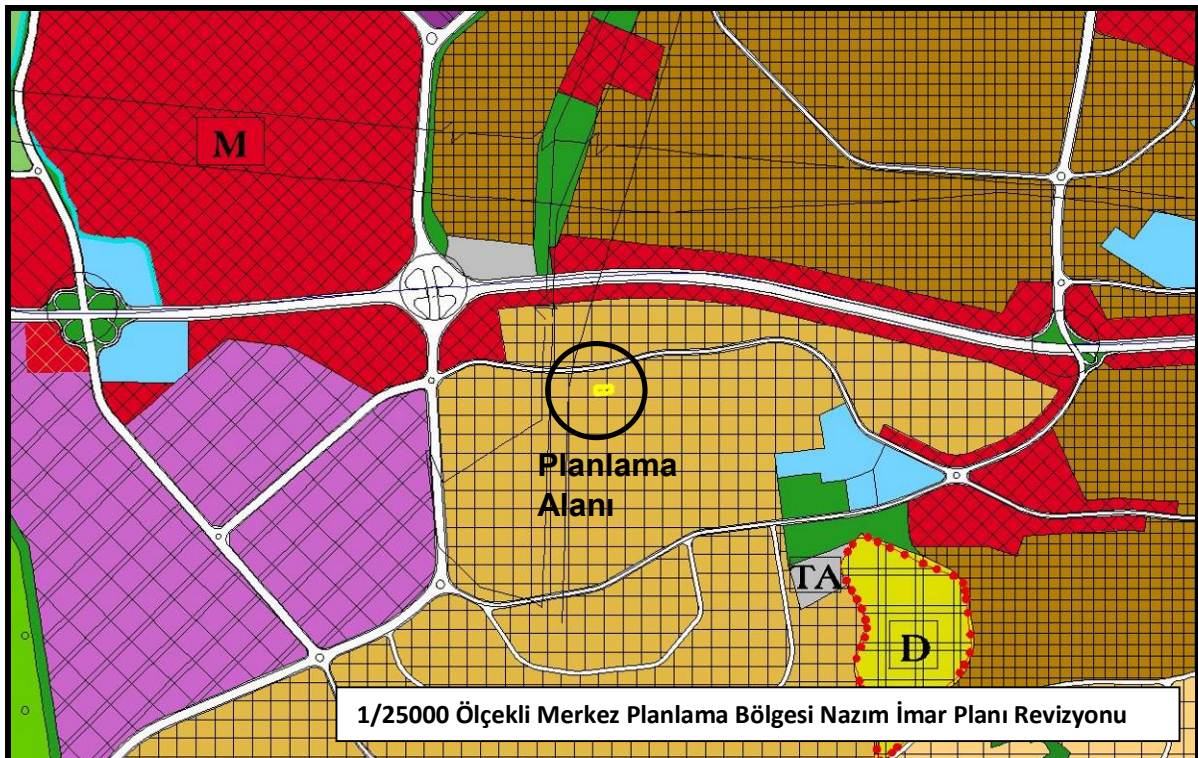
Planlama Alanı, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi, H21C05D4B pafta, 610 ada 4 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanı oluşturan parsel 1214,00 m² alana sahiptir.

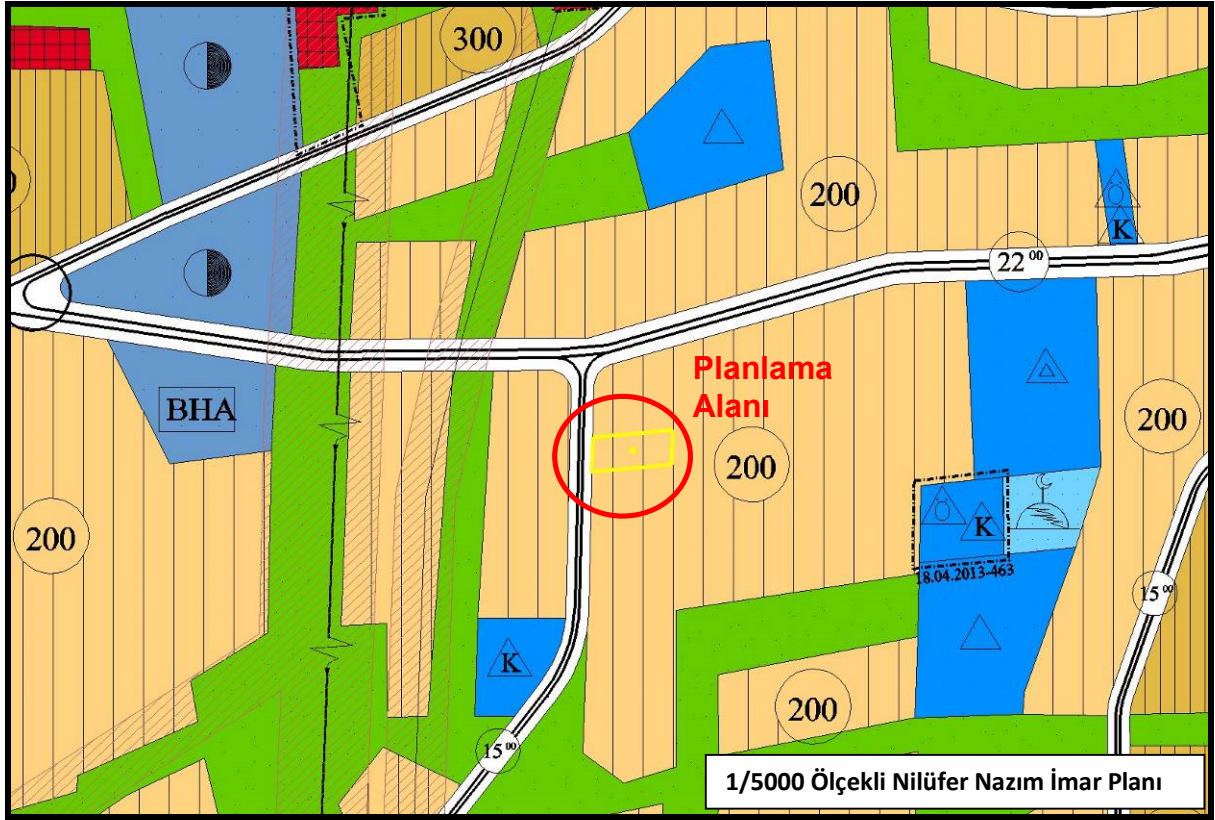
Planlama alanı Nilüfer İlçesinin güneyinde, Beşevler mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Aynı zamanda parsel, Beşevler metro istasyonunun yaklaşık 600 metre güneybatısında ve Bursa'nın önemli röper noktalarından biri konumunda olan Küçük Sanayi bölgesinin doğusunda, alanın doğu sınırına yaklaşık 550 metre mesafede ve Bursa-İzmir yolunun da yaklaşık 350 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 batı cephesinden Bayır Sokak' a, doğu yönünde Beydağı Sokak'a cephelidir. Halihazırda parselin batı bölümünde 1 bloktan oluşan 18 dairesi ayırık nizam 5 (beş) katlı betonarme apartman bulunurken doğu bölümünde otopark alanı olarak kullanılan bir alan bulunmaktadır. Alanda batı yönünde azalan, hafif-orta derecede eğim bulunmaktadır.



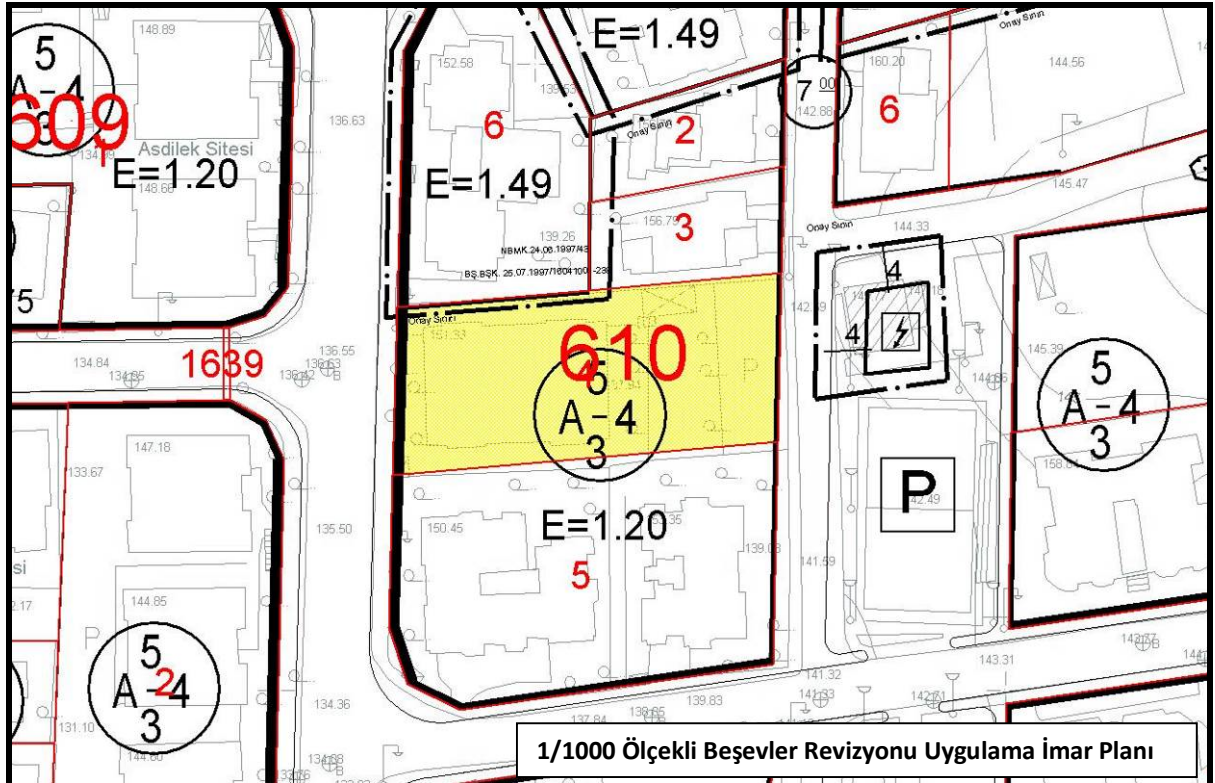


Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde "275 K/Ha Orta Yoğunlukta Meskun Kentsel Yerleşme Alanları" kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı sınırları içerisinde de benzer şekilde "200 K/Ha Az Yoğunlukta Meskun Konut Alanları" kullanımlıdır.





Planlama alanını oluşturan Beşevler Mahallesi, 610 ada 4 parsel, onaylı 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planında, "**Konut Alanı**" kullanımıdır. Parsel, ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesi 3 metre, E: 1.20 olmak üzere ayrıntı nizam 4 katlı yapılaşma haklarına sahiptir.



Plan değişikliğine konu parsel 1214,00 m² alana sahiptir. Parsel üzerindeki yapı, eski yönetmelik hükümlerine göre, 1999 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 yapıların, dönüşerek yeniden inşası düşünülmektedir. Bu amaçla parselde kat malikleri tarafından uygulama imar planı değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Buradan hareketle parsel ile ilişkin donatı ihtiyacı hesaplanmıştır. Artış yapılan **0,50** emsal katsayısının **0,50 Konut**, katsayısı 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 içerisinden sağlanmıştır. Toplam donatı ihtiyacı **194,2 m²** olup bu terk miktarının **102,093 m²**'si parka terk, **92,107 m²**'si ise yola terk alanına ayrılmıştır.

Yukarıda anlatılan donatı alanı ihtiyacı hesabı aşağıda verilmiştir.

Tapu Alanı

610/4 : **1214,00 m²**

0.50 Emsal Artış Alanı

610/4 Konut Artışı=1214 x 0,50 = **607 m²**

SOSYAL DONATI İHTİYACI

610/4 Konut =607 / 31,25 x 10 = **194,2 m²**

TOPLAM : 194,2 m²

TERKLER

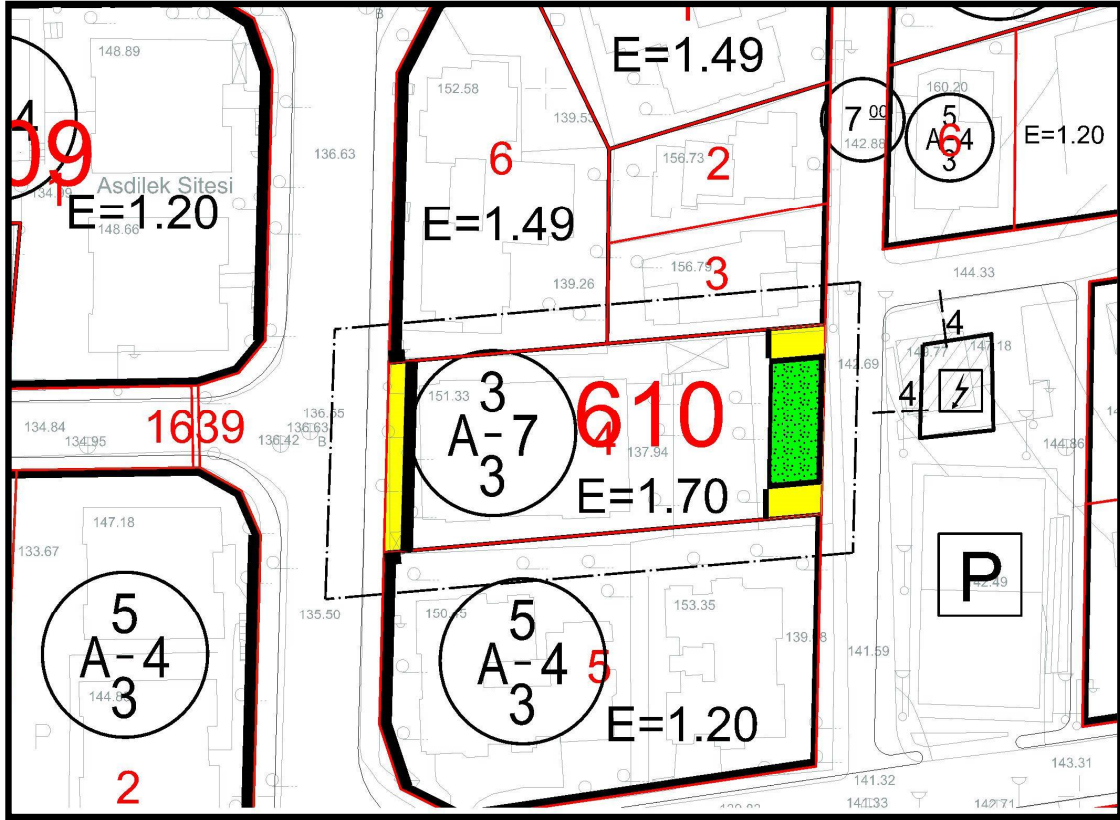
610/4 YOL : **92,107 m²**

610/4 PARK: **102,093 m²**

TOPLAM : 194,2 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 **E=1.70, Yençok=21.50 m. (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	1214	
Mevcut Ticaret Parsel Alanı Toplamı	-	
Mevcut Konut İnşaat Alanı	1456,80	
Mevcut Ticaret İnşaat Alanı	-	
Toplam Mevcut İnşaat Alanı	1456,80	
Mevcut Park Alanı		
Mevcut Yol Alanları		
Öneri Konut Parsel Alanı (E=1.20)		1019,8
Öneri Ticaret İnşaat Alanı		-
Öneri Konut İnşaat Alanı (E=1,70)		2063,80
Toplam Öneri İnşaat Alanı		2063,80
Öneri Park Alanı		102,093
Öneri Yol Alanı		92,107

ALAN \ KULLANIM	KONUT ALANI (E=1.20)	KONUT ALANI (E=1.70)
ONAYLI İMAR PLANI	1214,00 m ²	-
ÖNERİ İMAR PLANI	-	1019,8 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 31,25 M² VE KİŞİ BAŞI EN DÜŞÜK DONATI ALANI 10 M² OLARAK KABUL EDİLMİŞTİR VE 194,2 M² OLARAK HESAPLANMIŞTIR. BU ALANIN 92,107 M²'Sİ YOL ALANI, 102,093 M²'Sİ PARK ALANI OLARAK KAMUYA BİLABEDEL TERKEDİLECEKTİR. TERK İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
3. 610 ADA 4 PARSELİN ALAN TOPLAMI 1214 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 KONU İNŞAAT ALANININ %100'Ü KONUT ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.(İLAVE ALINAN 0,50 EMSALİN TAMAMI KONUT ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR..)
6. YUKARIDA BELİRTİLEN STANDARTLAR DOĞRULTUSUNDA DONATI ALANI AYRILACAĞINDAN, BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN 26.09.2018 TARİH VE 2362 SAYILI KARARINDA BELİRTİLEN ŞARTLAR ARANMAYACAKTIR.