



**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BEŞEVLER KONAK MAHALLESİ,
374 ADA7 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ BEŞEVLER REVİZYONU
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Dosya No:

PİN:

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

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Konak Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C05C4C pafta, 374 ada 7 parsel numarasında kayıtlı taşınmaza ait 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması talep edilmiştir. Söz konusu talep üzerine gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği hazırlanmıştır.

KONUM

Plan değişikliği talebine konu taşınmaz Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Konak Mahallesi sınırlarında, Konak Caddesinin yaklaşık 70 m güneyinde, Eğitimciler Caddesinin ise yaklaşık 70m. kuzeyinde konumlanmaktadır. Parsel Ben sokağa cepheli konumdadır. Konak yüzme havuzunun ise yaklaşık 100m. kuzeydoğusunda yer almaktadır.



YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

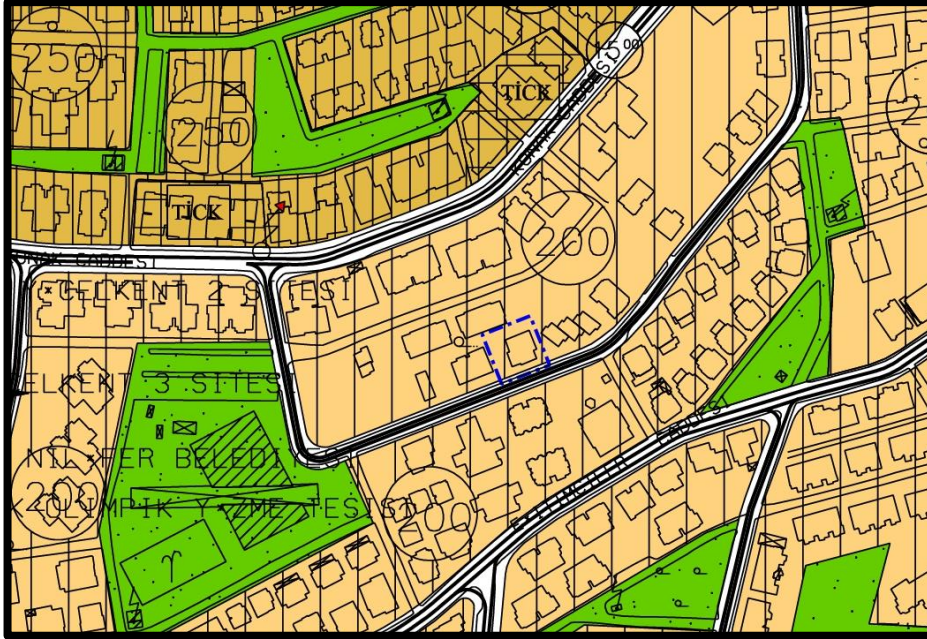
Plan değişikliğine konu alan;

- 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında; “Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı” olarak planlıdır.



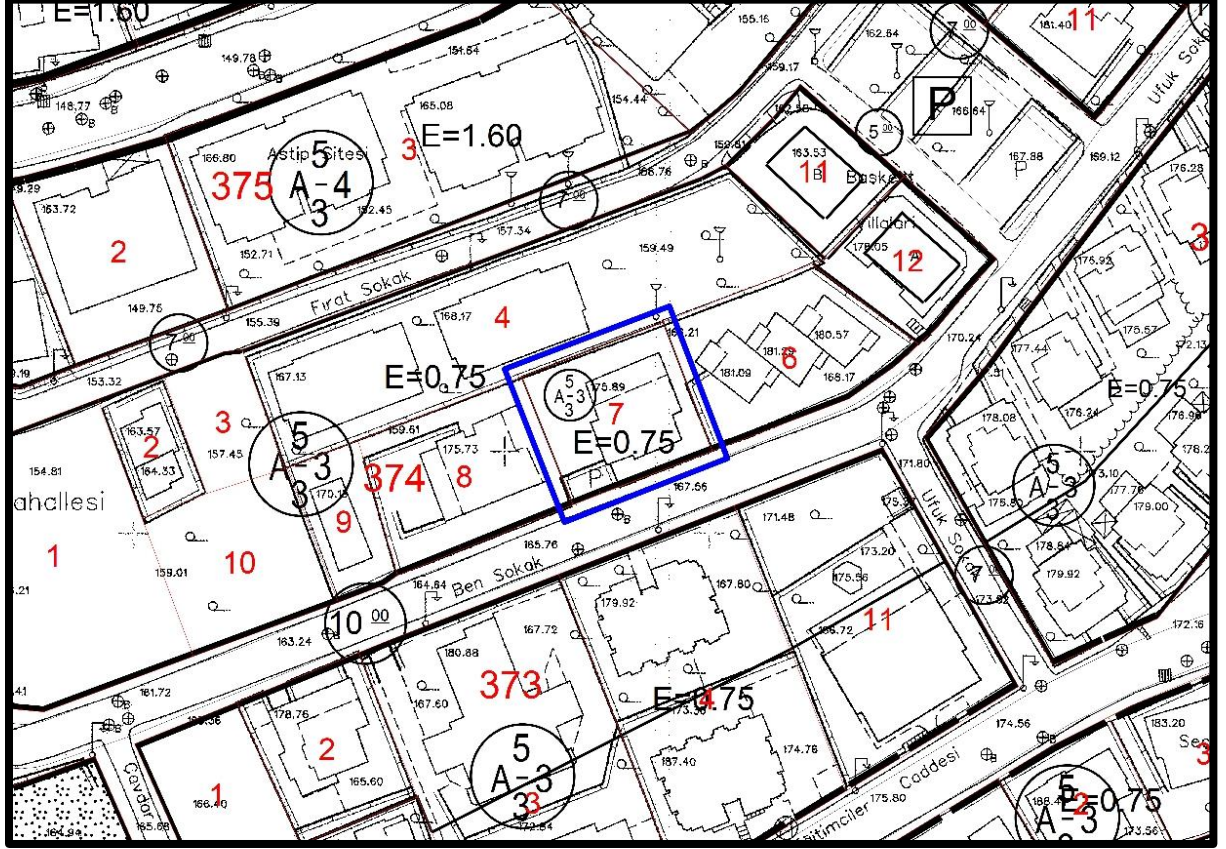
Yürürlükteki 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Örneği

- 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda; “200 ki/ha Yoğunluklu Meskun Konut Alanı” olarak planlıdır.



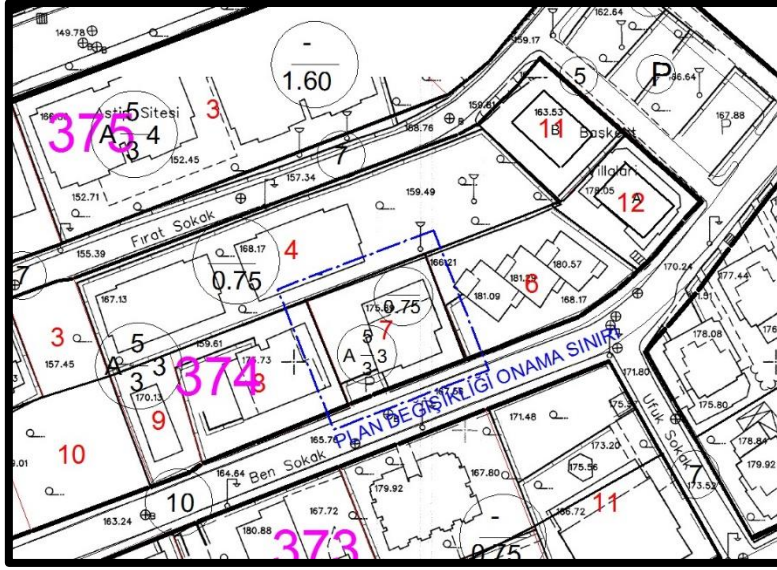
Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Örneği

- 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı'nda; “Ayrık Nizam 3 Kat, 5m. ön bahçe mesafesi, 3m. yan bahçe mesafesi tanımlı, E: 0.75 Yapılaşma Koşullu Konut Alanı” olarak planlıdır. (Kentsel Dönüşüm plan değişikliği öncesi)



Kentsel Dönüşüm Plan Değişikliği Öncesi

1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı Örneği

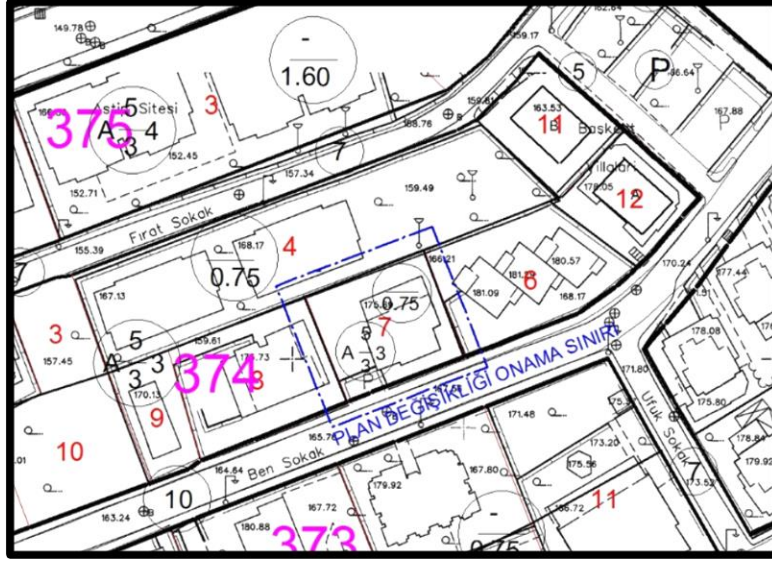


Onaylanan 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı Plan Değişikliği Örneği

BBŞBMK:21.03.2017/755

ONAYLANAN PLAN NOTLARI BBŞBMK:21.03.2017/755

- 1- Parselde riskli yapı tespiti yapılarak kentsel dönüşümden yararlanılması durumunda yapılaşma koşulları E: 1.10, Yençok: 15.50 m olarak uygulanacaktır. Kentsel Dönüşüm emsal artışı için ilave imar planı değişikliği aranmaz.
- 2- Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri Geçerlidir.



Onaylanan 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı Plan Değişikliği Örneği

BBŞBMK:20.06.2017/1954

ONAYLANAN PLAN NOTLARI - BBŞBMK:20.06.2017/1954

1. RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALDIĞI TAKDİRDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ 05.09.2016 TARİH VE E.14820 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN 6306 SAYILI KANUNUN 6. MADDESİNİN 12. BENDİ UYARINCA GEÇİCİ OLARAK BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNE DEVREDİLEN YETKİ DOĞRULTUSUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEÇERLİDİR. KENTSEL DÖNÜŞÜM YAPILMASI DURUMUNDA **E:1.10, Yençok:15.50m.** OLARAK UYGULANACAKTIR.
2. BODRUM KATLAR AÇIĞA ÇIKABİLİR. BİRİNCİ BODRUM KATIN EKLENTİSİ YAPILABİLİR. EMSAL'E DAHİLDİR. 1. BODRUM KATTA KULLANILAN NET ALANIN YARISI EMSAL'E DAHİL DEĞİLDİR.
3. BODRUM KATLARDAN BİNA GİRİŞİ YAPILABİLİR.
4. SUBASMAN KOTU +3.00 M'YE KADAR YÜKSELTİLEBİLİR.
5. KAT BRÜT ALANININ %20 Sİ KADAR AÇIK ÇIKMA/BALKON YAPILABİLİR. AÇIK ÇIKMA VE BALKONLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
6. ÇATI İLE BAĞLANTILI ÇATI ARASI PİYESLER YAPILABİLİR. BU PİYESLER EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
7. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

GEREKÇE

Nilüfer ilçesi, Beşevler, Konak Mahallesi 374 ada, 7 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz, yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı'nda; "Ayrık Nizam, 3 Kat, 5m. ön bahçe mesafesi, 3m. yan bahçe mesafesi tanımlı, E:0.75 yapılaşma koşullu Konut Alanı" olarak planlıdır. Söz konusu parselde parsel malikleri kentsel dönüşüm kapsamında, oldukça eski olan yapılarını yenilemek istemektedir. Yapılar, 1999 depreminden çok önce yapıldığından, Deprem Yönetmeliğine uygun yapılmamış, kullanım ömrünü doldurmuş ve yenilenmesi elzem olan yapılardır. Bu bağlamda parsel malikleri Kentsel Dönüşüm kapsamında, yapılarının yıkılarak yeniden yapılmasını talep etmiş ve bu doğrultuda, riskli yapı kararı alınması durumunda, Çevre Şehircilik Bakanlığından alınan yetki ile emsal artışı yapılmasına yönelik uygulama imar planı değişikliği yapılmıştır. Söz konusu plan değişikliği **Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 21.03.2017/755 ve 30.06.2017/1954 tarih/sayılı kararlar** ile onaylanmıştır. Söz konusu plan değişikliklerine yapılan itirazlar ise **27.09.2017 tarih ve 2895** sayılı meclis kararı ile red olmuştur.

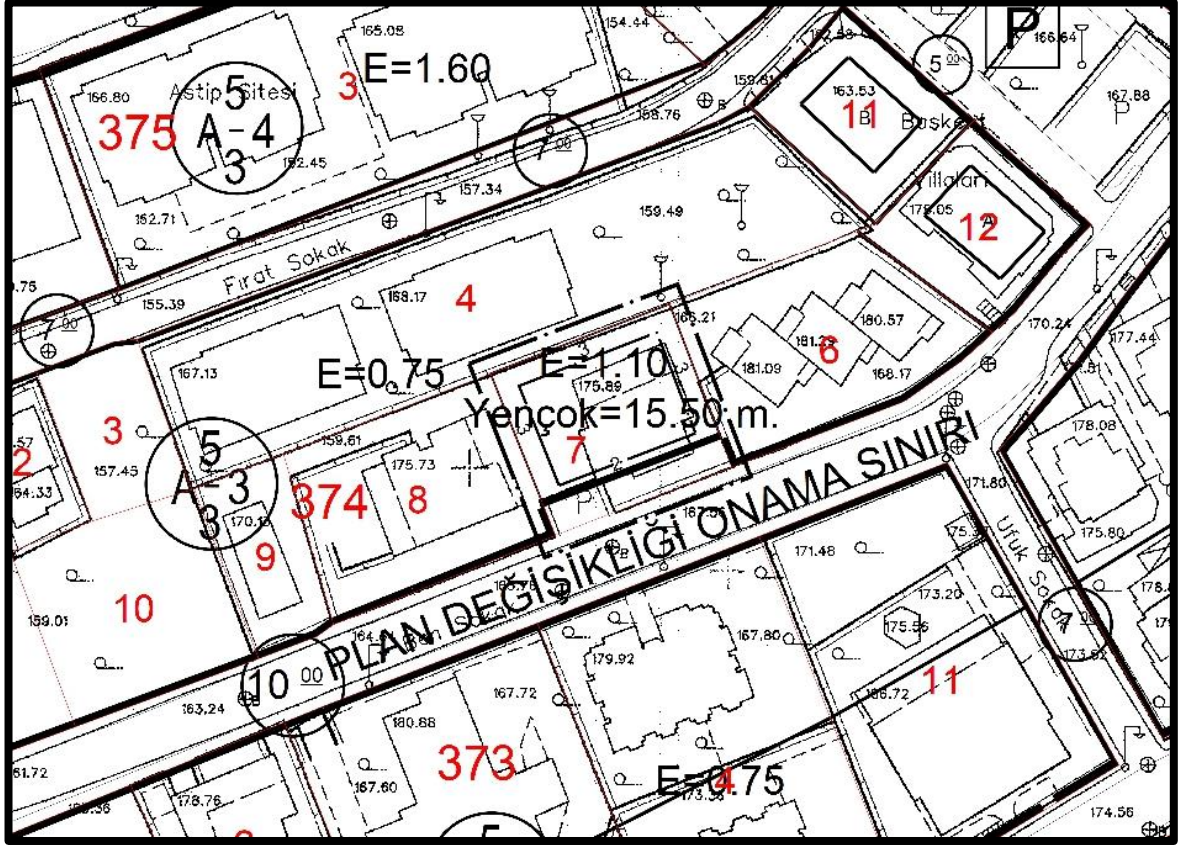
Ancak onaylanan plan değişikliklerine yürütmeyi durdurma kararı için dava açıldığı öğrenilmiştir. Parsel malikleri ise parselleri ile ilgili Kentsel Dönüşüm sürecini yasal olarak takip etmektedir. Parseldeki yapıya ilişkin 15.01.2018 tarihinde Riskli Yapı Kararı alınmıştır. Ancak **riskli yapı kayıt tarihi 17.08.2017'dir**. Ancak açılan dava sonucu Kentsel Dönüşüm süreci sekteye uğramıştır. Bu nedenle söz konusu parsel ile ilişkin işlem yapılması gerekliliği doğmuştur. Bu nedenle 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Yeni yapılan plan değişikliği ise **BBŞB Meclisinin 16.08.2018 tarih ve 2114 sayılı kararı ile onaylanmıştır**. Onaylanan plan değişikliği ise askı itirazı sonrası yeniden değerlendirilmek üzere imar komisyonundadır. Bu süreçte Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince "Riskli yapılara ilişkin Bursa Büyükşehir Belediyesine verilen yetki doğrultusunda onaylanan plan değişikliklerine ilişkin donatı alanları edilmesine yönelik plan notları ilave edilerek, donatı alanları elde edilmesine ilişkin ilkeler belirlenmiştir. "Kentsel Dönüşüm" kapsamında olan parsel alanına ilişkin, donatı alanı elde edilmesine yönelik değişiklik önerilerek, imar komisyonundaki dosyanın yeniden güncellenmesi gerekmiştir.

Bu doğrultuda parselde kullanılacak emsal artışına yönelik Bursa Büyükşehir Belediyesince belirlenen hesap yöntemi kullanılarak gereken hesaplamalar yapılmış ve gereken sosyal donatı alanı olarak kullanılmak üzere toplam 108.15m² alan, parsel alanı içerisinde Yeşil Alan olarak, bilabedel kamuya terk edilmiştir.

Yapılan plan değişikliği ile Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından belirlenen hesap yöntemi doğrultusunda, Kentsel dönüşüm kapsamında verilen emsal artışına karşılık elde edilmesi gereken sosyal donatı alanı 108.15m² olarak belirlenmiş ve parsel alanı içerisinde, parselin güney cephesinden, Yol Alanı olarak, kamuya bilabedel terk edilmek üzere ayrılmıştır.

Söz konusu parsel Konak Caddesinin yaklaşık 70 m güneyinde, Eğitimciler Caddesinin ise yaklaşık 70m. kuzeyinde konumlanmaktadır. İki ana cadde arasında yer alan parselde yapılacak plan değişikliği ulaşım sistemini olumsuz yönde etkilemeyecektir. Ayrıca otopark parsel içinde çözümlenecektir.



ÖNERİLEN 1/1000 ÖLÇEKLİ BEŞEVLER REVİZYONU UYGULAMA İMAR PLANI ÖRNEĞİ

HESAPLAR

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B,METRUK)
BEŞEVLER 374/7	627		

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

	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m ²)
Riskli Yapı Bilgileri	15.01.2018	726.32
Yapı Kayıt Tarihi	17.08.2017	

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
KONUT ALANI	627.00	627.00	0.00
TOPLAM ALAN	627.00	627.00	0.00

**Öneri Plan Fonksiyon kullanım % si :

KONUT İNŞAAT ALANI	627X0.75=470.25	627X1.10=689.7	219.5
TOPLAM İNŞAAT ALANI	627X0.75=470.25	627X1.10=689.7	219.5

	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	219.5	219.5/35=6.27	6.27X17.25=108.15
TİCARET ALANI	0.0	0	0
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			108.15

**Sosyal donatı hesabı Konut Alanlarında kişi başı 35 m², üstünden yapılacaktır. Kişi başı 17.25 m² sosyal donatı alanı ayrılacaktır. Ticaret Alanlarına ilişkin sosyal donatı hesabı yapılmayacaktır.

TERK SONRASI KALAN ALAN	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
KONUT ALANI	627.00	518.85	0.00
KONUT ALANI TOPLAMI	627.00	518.85	-108.15
YOL ALANI	0.00	108.15	108.15
TOPLAM TERK ALANI	0.00	108.15	108.15

PLANLAMA KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Konak Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C05C4C pafta, 374 ada 7 parsel numaralarında kayıtlı taşınmaza ilişkin olarak 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılarak bu parselde planlı “E=0.75,Ayrık Nizam 3 kat yapılaşma koşullu Konut Alanı”, “**E=1.10, Yençok=15.50m. ön bahçeden 2m., diğer yönlerden 3’er metre bahçe mesafesi tanımlı yapılaşma koşullu Konut Alanı**” olarak değiştirilmesine dair plan notu hazırlanmıştır. Kentsel dönüşüm kapsamında verilen emsal artışına karşılık elde edilmesi gereken sosyal donatı alanı 108,15m² olarak belirlenmiş ve parsel alanı içerisinde, parselin güney cephesinden, Yol Alanı olarak, kamuya bilabedel terk edilmek üzere ayrılmıştır. Plan değişikliğine aşağıdaki plan notları ilave edilmiştir;

ÖNERİLEN 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 35M² VE KİŞİ BAŞI EN DÜŞÜK DONATI ALANI 17.25M² OLARAK KABUL EDİLMİŞ VE 108.15 M² OLARAK HESAPLANMIŞTIR. BU ALANLAR YOL ALANI OLARAK KAMUYA BİLABEDEL TERKEDİLECEKTİR. TERK İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
3. 374 ADA 7 PARSELİN ALAN TOPLAMI 627M² OLUP, EMSAL BU ALAN ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.
4. PLANDA KAMUYA TERKEDİLEN ALANLAR (YOL, OTOYOL VE PARK) PLANDA ÖNGÖRÜLEN KULLANIM FONKSİYONLARI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
5. EMSALE KONUSU İNŞAAT ALANININ %100’Ü KONUT OLARAK KULLANILACAKTIR.
6. YUKARIDA BELİRTİLEN STANDARTLAR DOĞRULTUSUNDA DONATI ALANI AYRILACAĞINDAN, BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN 26.09.2018 TARİH VE 2362 SAYILI KARARINDA BELİRTİLEN ŞARTLAR ARANMAYACAKTIR.

Saygılarımla arz ederim.