

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BEŞEVLER MAHALLESİ
H21C.05D.3A PAFTA, 580 ADA 4 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ BEŞEVLER REVİZYONU 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

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BEŞEVLER MAHALLESİ
H21C05D3A PAFTA, 580 ADA 4 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ BEŞEVLER REVİZYONU UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

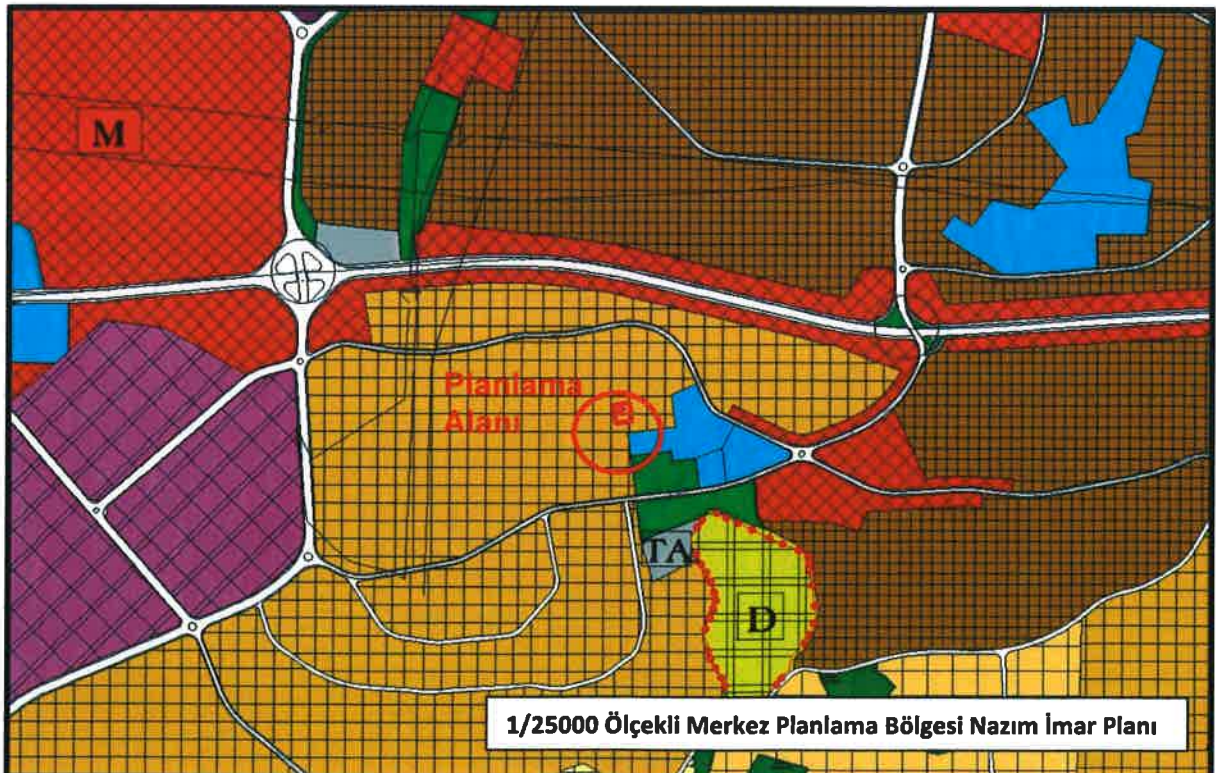
Planlama Alanı, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi, H21C.05D.3A pafta, 580 ada 4 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanı oluşturan 3 parsel 3648 m² alana sahiptir.

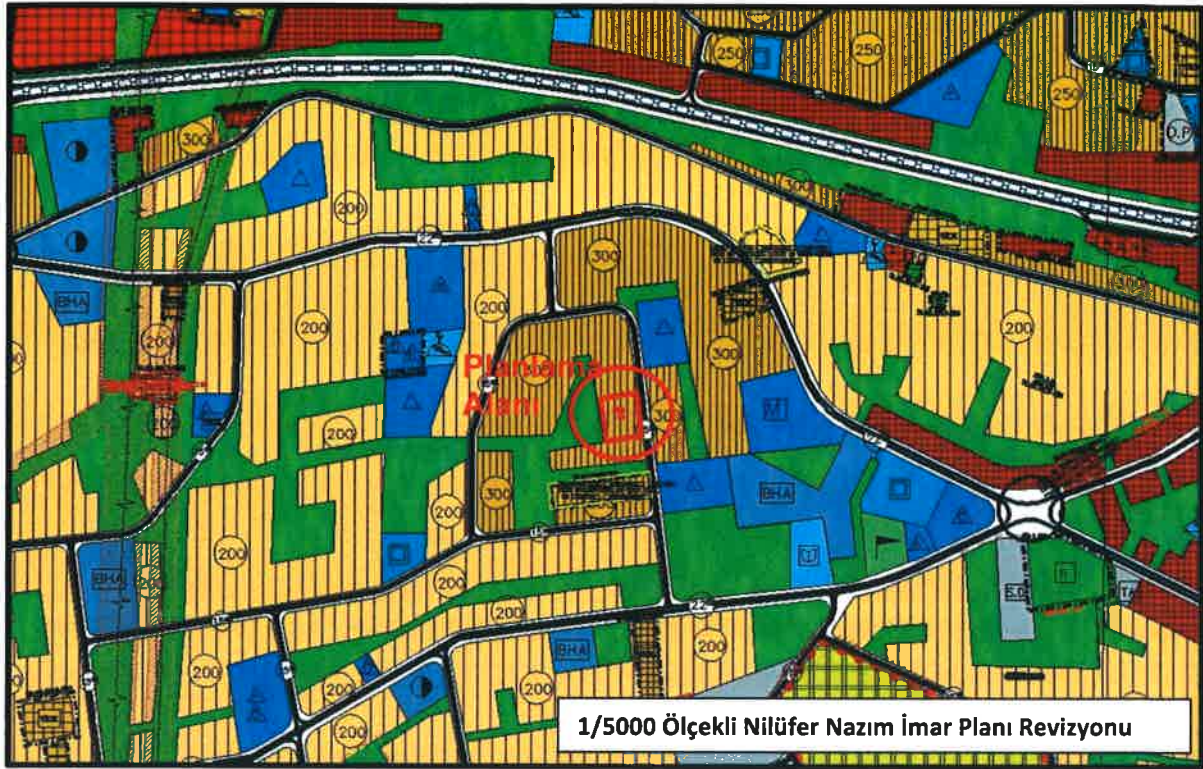
Planlama alanı Nilüfer İlçesinin güneyinde, Beşevler mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Parsel Beşevler metro istasyonunun yaklaşık 470 metre güneyinde ve Fatih Sultan Mehmet metro istasyonunun da yaklaşık 830 metre güney batısında bulunmakta olup, bölgenin ve Bursa'nın önemli röper noktalarından biri konumunda olan Küçük Sanayi bölgesinin doğusunda, alanın doğu sınırına yaklaşık 1200 metre mesafede ve Bursa-İzmir yolunun da yaklaşık 400 metre güneyinde yer almaktadır. Parselin içerisinde yer aldığı Beşevler Mahallesi, son 20 yıl içerisinde hızla yapılaşmış, ayrık nizam blok ve sitelerden oluşan konut bölgesi niteliğindedir. Plan değişikliğine konu parsel doğu cephesinden Güneş Caddesine, batı cephesinden ise Bağcı Sokak'a cephelidir. Alan içerisinde bulunan konut kullanımlı betonarme bloklar, kentsel dönüşüm yapılabilmesi amacıyla yıkılmış olup, parsel şu anda boş durumdadır. Alanda batı yönünde azalan, hafif-orta derecede eğim bulunmaktadır.



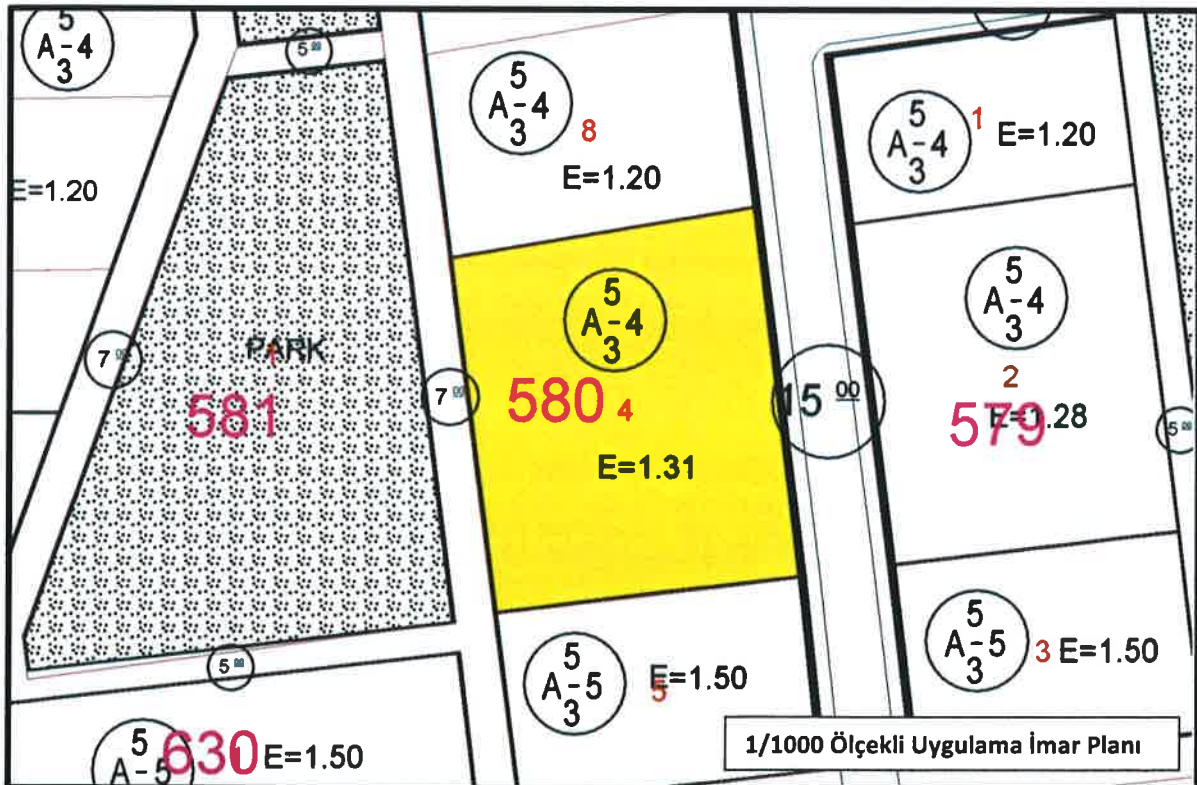


Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde "275 K/Ha Orta Yoğunlukta Meskun Kentsel Yerleşme Alanları" kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde de benzer şekilde "300 K/Ha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





Planlama alanını oluşturan Beşevler Mahallesi, 580 ada 4 parsel, onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında, "**Konut Alanı**" kullanımıdır. Yapılaşma koşulu olarak da ön ve arka cephesinden 5 metre, yan cephelerinden 3 metre, Emsal=1.31 olmak üzere ayırık nizam 4 kat yapılaşma hakları tanımlanmıştır.



Plan değişikliğine konu 580 Ada 4 parsel **3648 m²** alana sahiptir. Parsel içerisinde ki yapılar, 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.

Buradan hareketle parsele ilişkin donatı ihtiyacı hesaplanmıştır. Artış yapılan **0,50** emsal katsayısının **0,50 Konut** katsayısı olarak kullanılacağı öngörülmektedir. Bu duruma ait Donatı İhtiyaç hesabı tablosu da aşağıda verilmiştir. Ortaya çıkan nüfus artışına istinaden ihtiyaç duyulan donatı alan miktarı **583,7 m²** olup bu terk miktarının **319,465 m²'lik** bölümü yola terk, **264,235 m²'lik** bölümü park alanı olarak karşılanmıştır.

Yukarıda anlatılan donatı alanı ihtiyacı hesabı aşağıda verilmiştir.

Tapu Alanı

$$580/4 = 3648 \text{ m}^2$$

0.50 Emsal Artış Alanı

$$580/4 \text{ Konut Artışı} = 3648 \times 0,50 = 1824,00 \text{ m}^2$$

SOSYAL DONATI İHTİYACI

$$580/4 \text{ Konut} = 1824,00 / 31.25 \times 10 = 583,70 \text{ m}^2$$

$$\text{TOPLAM : } 583,70 \text{ m}^2$$

TERKLER

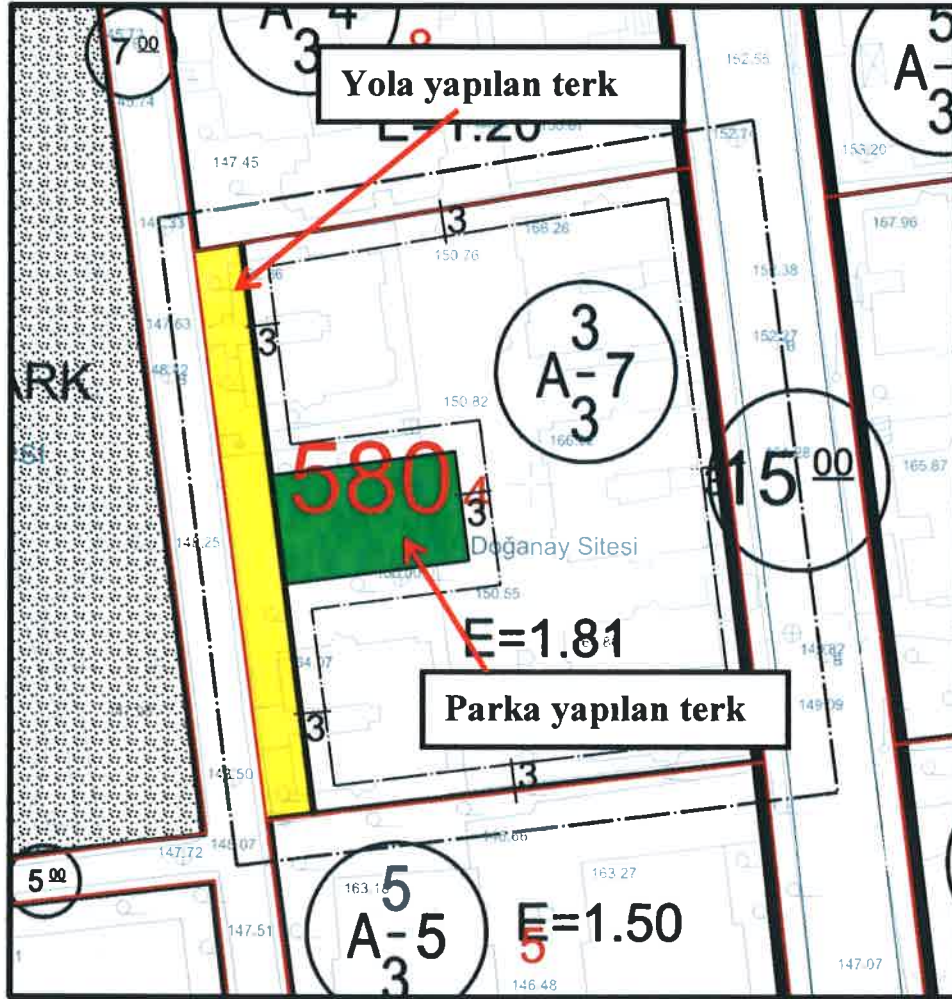
$$580/4 \text{ PARK'A TERK ALANI} = 264,235 \text{ m}^2$$

$$580/4 \text{ YOLA TERK ALANI} = 319,465 \text{ m}^2$$

$$\text{TOPLAM : } 583,70 \text{ m}^2$$

Yukarıda bahsedildiği üzere hazırlanan plan değişikliği ile parsel kullanımı değiştirilmemiş ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Büyükşehir Belediyesi' ne verilen yetki doğrultusunda imar haklarında artış yapılmış **Emsal=1.80 ve Yençok=21.50** olarak belirlenmiştir. Artış yapılan **0,50** emsal katsayısının tamamı konut katsayısı ile kullanılacağı öngörülmektedir. 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	3648,00	
Mevcut Ticaret Parsel Alanı Toplamı	-	
Mevcut Konut İnşaat Alanı	4778,88	
Mevcut Ticaret İnşaat Alanı	-	
Toplam Mevcut İnşaat Alanı	4778,88	
Mevcut Park Alanı	-	
Mevcut Yol Alanları	-	
Öneri Konut Parsel Alanı (E=1.81)		3064,3
Öneri Ticaret İnşaat Alanı (E=...)		-
Öneri Konut İnşaat Alanı (E=1.81)		6602,88
Toplam Öneri İnşaat Alanı		6602,88
Öneri Park Alanı		264,235
Öneri Yol Alanı		319,465

KULLANIM ALAN	KONUT ALANI (E=1.31)	KONUT ALANI (E=1.81)	PARKA TERK ALANI	YOLA TERK ALANI
ONAYLI İMAR PLANI	3648,00 m ²	-	-	-
ÖNERİ İMAR PLANI	-	3064,30 m ²	264,235 m ²	319,465 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 583,70 M² OLARAK HESAPLANMIŞTIR. BU ALANIN 319,465 M²'Sİ YOL ALANI, 264,235 M²'Sİ PARK ALANI OLARAK KAMUYA BİLABEDEL TERKEDİLECEKTİR. TERK İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
3. 580 ADA 4 PARSELİN ALAN TOPLAMI 3648,00 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 KONU İNŞAAT ALANININ %100'Ü KONUT ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.(İLAVE ALINAN 0,50 EMSALİN TAMAMI KONUTTUR.)
6. YUKARIDA BELİRTİLEN STANDARTLAR DOĞRULTUSUNDA DONATI ALANI AYRILACAĞINDAN, BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN 26.09.2018 TARİH VE 2362 SAYILI KARARINDA BELİRTİLEN ŞARTLAR ARANMAYACAKTIR.