

1.PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı Nilüfer ilçesi Beşevler mahallesinde 1/1000 ölçekli H21-C-05-C-4-B paftasında,

X= 4453000 - 4453200,

Y= 413700 - 413800, koordinatları arasında kalan yaklaşık 476 metrekarelik bir alandır. Planlama alanı Beşevler Mahallesi hudutlarında, Bursa il merkezinin batısında, Uludağ'ın kuzey batısında, Nilüfer ilçe merkezinin güneyinde Yıldırım Caddesi üzerinde bulunmaktadır.

Şekil-1 Planlama Alanını Gösterir Uydu Görüntüsü



2.PLANLAMAMANIN AMACI VE KAPSAMI

Planlamaya konu parselde 1 blok 10 bağımsız birimden oluşan yapı bulunmaktadır. Söz konusu yapı 1985 yılında bitirilerek iskan edilmeye başlanmıştır. Bahse konu bina ruhsat projelerine ve inşa tarihindeki meri mevzuata uygun olarak yapılmıştır. Ancak 17 Ağustos 1999 yılında yaşanan deprem felaketi sonrasında güncel şartlara göre revize edilerek 06.03.2007 tarih ve 26454 sayılı resmi gazete ile yayınlanarak yürürlüğe giren “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” açısından değerlendirme yapıldığında, önceden yapılan yapılar afet açısından tehlike arz etmektedir.

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 21.01.2019 tarih ve 4152 sayılı yazısının ekinde 31.10.2015 tarihinde testleri yapılan yapının; “337 ada 1 numaralı parsel 187707 kimlik numaralı binaya ait 6306 sayılı afet riskli altındaki alanların dönüştürülmesi hakkındaki kanun kapsamında bakanlığımızca lisanslandırılmış kuruluş tarafından yapılan riskli yapı

Doğanbey Mah. Haşim İşcan Cad. Tuğsa İş Merkezi No:9/503 Osmangazi-BURSA

tespitine ilişkin İl Müdürlüğümüzce sunulan başvuru dilekçesi ve riskli bina tespit raporunun “aslı gibidir” yapılmış onaylı birer örneği yazımızın ekinde gönderilmektedir” denmektedir. Riskli Yapı Tespit İnceleme Formunda 337 ada 1 numaralı parsel 187707 kimlik numaralı binanın yapılan karot testleri neticesinde yapının riskli olduğu belirtilmiştir.

Riskli yapı tespiti neticesinde yenilenmesi zorunlu olan 337 ada 1 parsel üzerindeki yapının kentsel dönüşümünü teşvik etmek ve bölgenin güncel ihtiyaçları ile parsele komşu yapılaşmalar gözetilerek alanda emsal ve değer artışını sağlanarak alanın “Ticaret+Konut Alanı” olarak planlanması amaçlanmaktadır.

3.MEV CUT İMAR DURUMU VE ARAZİ KULLANIMI

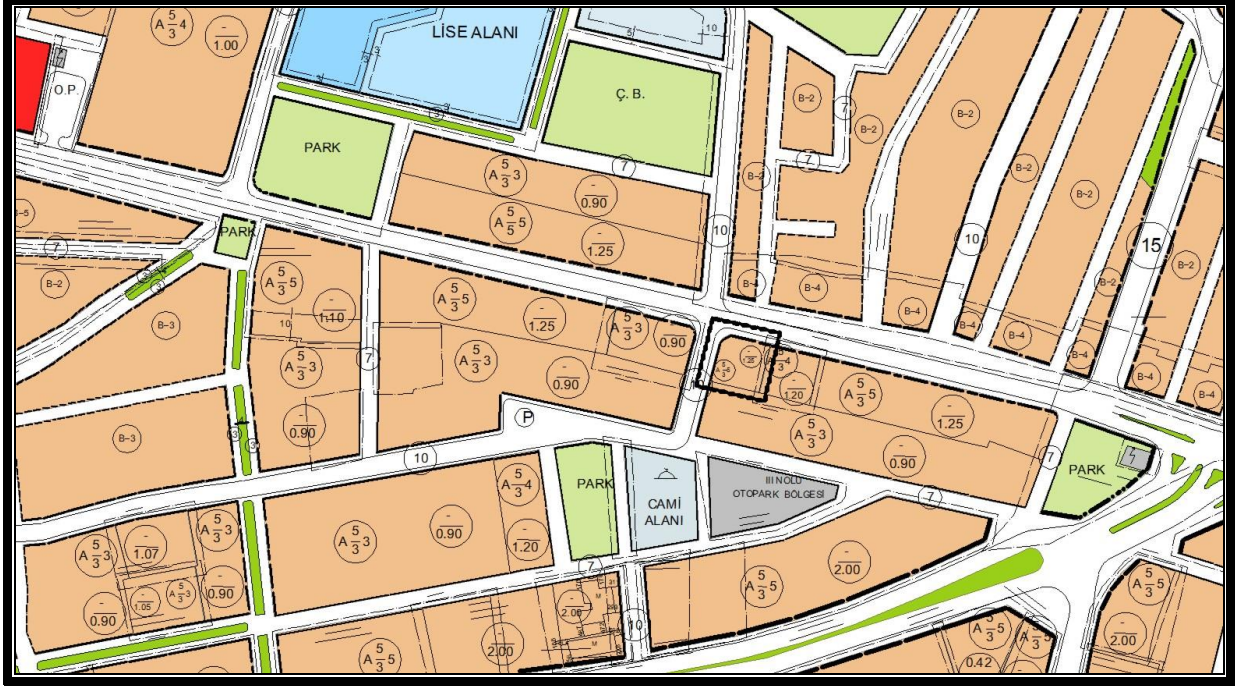
Planlamaya konu 337 ada 1 numaralı parsel yürürlükteki 1/5000 ölçekli nazım imar planında “Ticaret+Konut” alanıdır. (Bkz. Şekil-3)

Şekil-3 Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



1/1000 ölçekli uygulama imar planında ayırık nizam 5 katlı konut alanı olarak planlıdır. Yola cepheli kısımlarda yapı yaklaşma mesafesi 5 metre, komşu parsellere cepheli kısımlarda ise 3 metredir. İnşaat taban alanı katsayısı (TAKS) ile ilgili bir sınırlama belirtilmemiş olan imar planında kat alanı katsayısı (KAKS)(E) 1.25 olarak planlıdır. (Bkz. Şekil-4)

Şekil-4 Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Planlama alanında bulunan 1985 tarihinde yapılmış olan blok zemin üzerine 3 kat yüksekliğindedir. (Bkz. Şekil-5)

Şekil-5 Alana Ait Fotoğraf



4.PLANLAMA KARARLARI

Yapılan plan değişikliği ile alanın yenileme safhasında ihtiyacı olan ticaret kullanımlarının da ilave edilebilmesine imkan sağlamak için planlamaya konu taşınmaz “Ticaret+Konut Alanı” olarak planlanmıştır. Yapı yaklaşma mesafeleri ve en fazla yapı yüksekliği (Yençok) meri imar planında olduğu şekli ile muhafaza edilmiştir. Kentsel dönüşümü teşvik için ilave edilen 0.25 emsal değeri eklenerek E=1.50 olarak planlanan

“Konut+Ticaret Alanı”nda, artan inşaat alanının tamamı “Ticaret Alanı” olarak planlandığından ilave sosyal donatı alanına ihtiyaç duyulmamıştır.

Planlama alanında belirtilen toplam emsal alanının %16.7’si ticaret, %83,3’ü konut alanı olarak kullanılacaktır. Parsele imar durumu düzenlenirken emsal brüt alan olan 476 m² üzerinden hesap edilecektir.

Tablo-1 İlave Donatı Alanı Hesabı

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B,METRUK)
337/1	476	----	B

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

	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m ²)
Riskli Yapı Bilgileri	-----	-----

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
KONUT ALANI	476	-----	-476
YOL ALANI	-----	-----	-----
TİCARET-KONUT ALANI	-----	476	476
DİĞER ALANLAR	-----	-----	-----
TOPLAM ALAN	476	476	0

****Öneri Plan Fonksiyon kullanım % 83,3’ü konut, %16,7’si ticaret olarak kullanılacaktır.**

KONUT İNŞAAT ALANI	476*1.25=595	476*1.25=595	0
TİCARET İNŞAAT ALANI	-----	476*0.25=119	119
TOPLAM İNŞAAT ALANI	476*1.25=595	476*1.50=714	119

	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	0	0	0
TİCARET ALANI	119	0	0
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			0

Şekil-6 Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



Mevcut plan ve öneri plan değişikliklerindeki alanların dağılımı aşağıdaki gibidir.

Tablo-1 Alan Dağılımı

	MEVCUT (m ²)	ÖNERİ (m ²)
KONUT ALANI	476	-----
TİCARET+KONUT ALANI	-----	476
TOPLAM	476	476

5.PLAN NOTLARI

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.

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 edilmiştir. İlave verilen emsal miktarının tamamı "Ticaret Alanı" olarak kullanılacağından ilave donatı alanı ayrılmamıştır. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

3-) 337 ada, 1 parselin alan toplamı 476 m² olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır.

4-) Planda kamuya terk edilen alanlar (yol, otopark ve park) planda öngörülen kullanım fonksiyonları dışında kullanılamaz.

5-) Emsale konu inşaat alanının %83,2'si "Konut Alanı", % 16,7'si "Ticaret Alanı" olarak kullanılacaktır. (İlave alınan 0,25 emsalin tamamı ticarettir.)

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