

1.PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı Nilüfer ilçesi Beşevler mahallesinde 1/5000 ölçekli H-21-C-05-C 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 binalar 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 tespitine ilişkin İl Müdürlüğümüzce sunulan başvuru dilekçesi ve riskli bina tespit raporunun

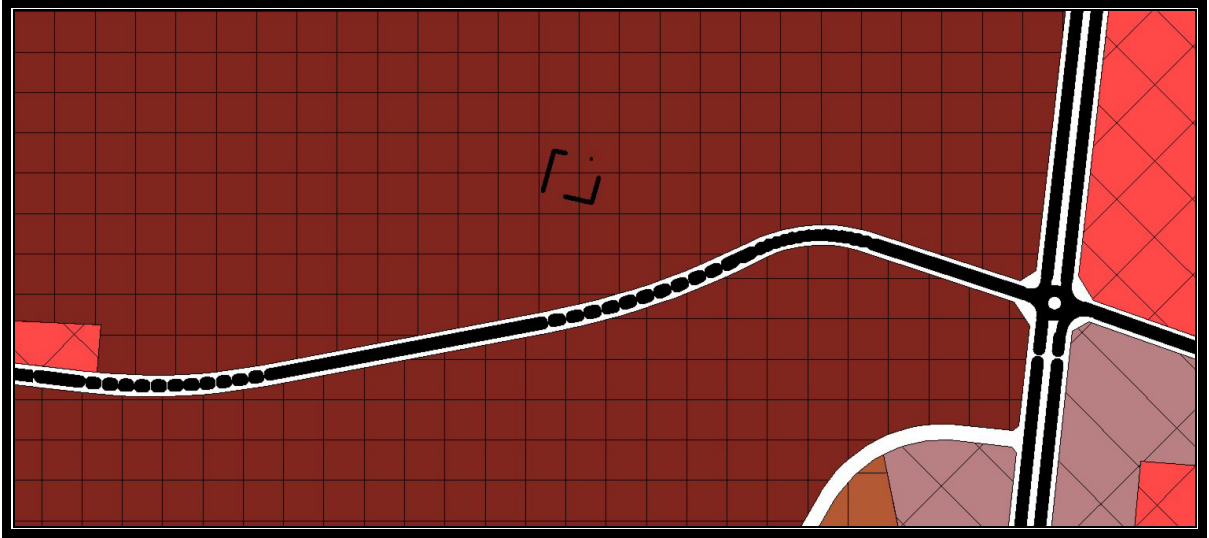
“aslı gibidir” yapılmış onaylı birer örneği yazımızın ekinde gönderilmektedir” denmektedir. Riskli Yapı Tespit İnceleme Formunda 337 ada 1 numaralı parsel 187707 kimlik numaralı binanın yapılan karot testleri neticesinde yapının riskli olduğu belirtilmiştir.

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

3.MEV CUT İMAR DURUMU VE ARAZİ KULLANIMI

Planlamaya konu 337 ada 1 numaralı parsel yürürlükteki 1/25000 ölçekli nazım imar planında sık yoğunluklu meskun kentsel yerleşim alanıdır. (Bkz. Şekil-2)

Şekil-2 Mevcut 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı



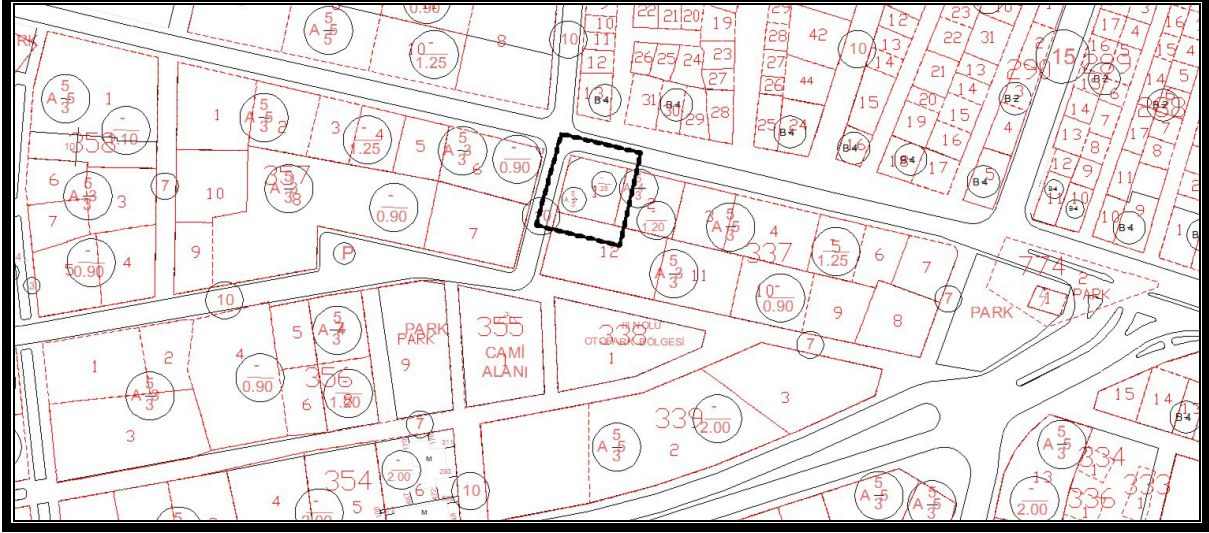
Alan 1/5000 ölçekli nazım imar planında ise orta yoğunluklu (250 kişi/ha) meskun konut alanıdır. (Bkz. Şekil-3)

Şekil-3 Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



1/1000 ölçekli uygulama imar planında ayrıık 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 Fotoğraflar

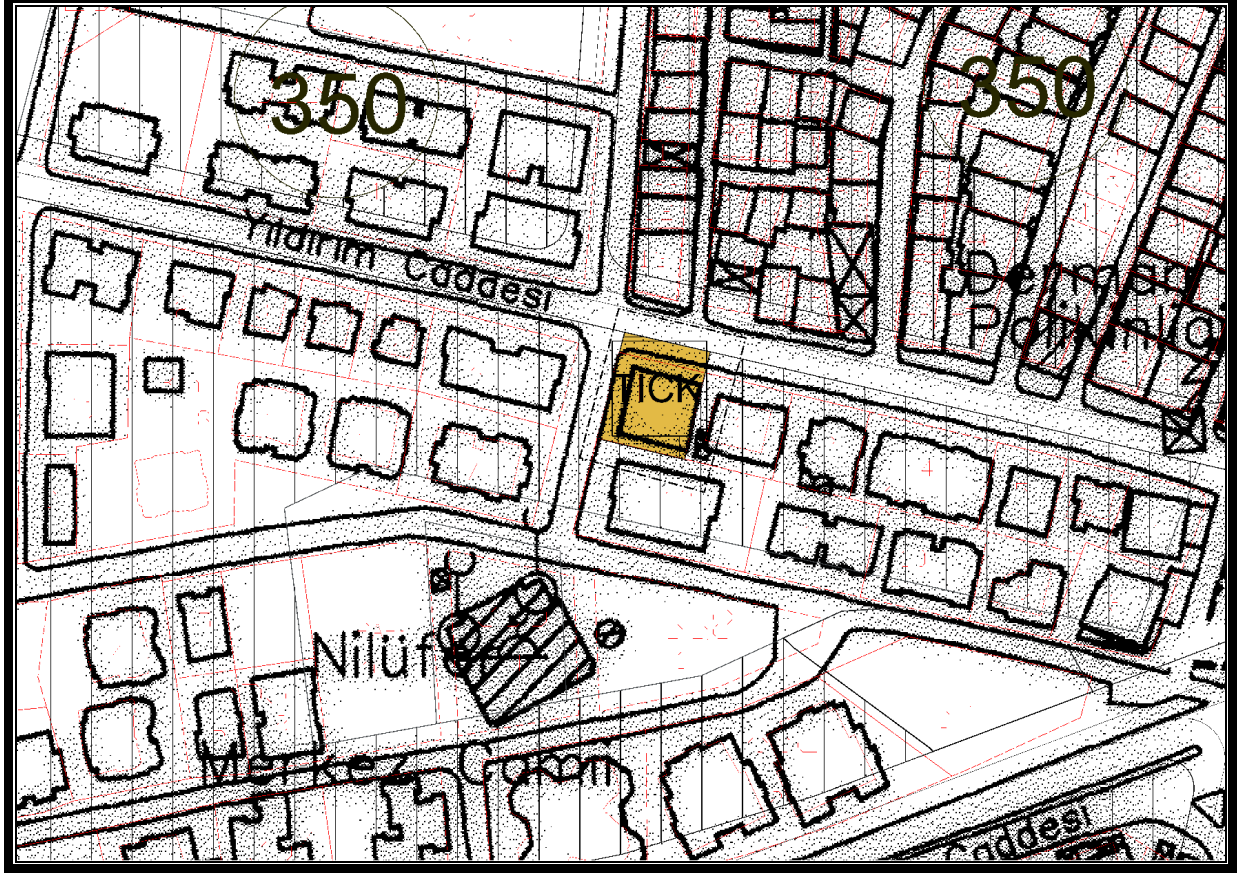


4. PLANLAMA KARARLARI

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.

Planlama alanında değişiklik ile nüfus artışı yapılmadığından ilave sosyal ve teknik altyapı alanı önerilmemiştir.

Şekil-6 Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım 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	585.75	-----
TİCARET+KONUT ALANI	-----	585.75
TOPLAM	585.75	585.75