

**BURSA İLİ-NİLÜFER İLÇESİ-BEŞEVLER MAHALLESİ
H21C 05C 3A PAFTA-267 ADA-7 PARSEL
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**



**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BEŞEVLER MAHALLESİ,
267 ADA, 7 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Dosya No:
PİN:

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

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

**BURSA İLİ-NİLÜFER İLÇESİ – BEŞEVLER MAHALLESİ
H21C 05C 3A PAFTA-267 ADA-7 PARSEL
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Bilindiği gibi Bursa 1. Derece deprem kuşağında yer almaktadır. Bu nedenle kentteki mevcut yapı stoğunun afet riski altında olduğu kaçınılmaz bir gerçektir. Mevcut yapıların yenilenerek depreme dayanıklı yapılara dönüştürülmesi afet riskinin azaltılması açısından önem arz etmektedir.

Afet riski göz önünde bulundurularak 267 ada, 7 parselde (E:1 parsel) mevcut binaya ilişkin 07.03.2017 tarihinde riskli bina tespiti yapılmıştır. Parselde kentsel dönüşüm amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisince 01.06.2016 tarih ve 1527sayılı kararıyla onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu plan değişikliği kararları doğrultusunda 267 ada, 1 parselin batısında park alanı terk edilmiş doğu bölümünde oluşan 267 ada, 7 parsel için 25.08.2017 tarih ve 996/11 sayılı yapı ruhsatı alınarak riskli binanın yenilenmesi işlemi başlamıştır. Ruhsata esas plan değişikliği Bursa 3. İdare Mahkemesinin 18.05.2018 tarih ve 2017/189 E. Sayılı kararıyla iptal edilmiştir.

Plan değişikliği; yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda 267 ada, 7 parselde ruhsata esas plan değişikliğinin iptal edilmesi sonucu doğan mağduriyetin giderilmesi amacıyla, maliklerin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU – ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Plan değişikliğine konu 267 ada, 7 parsel Bursa İli, Nilüfer İlçesi sınırları dahilinde yer almaktadır. Parsel İzmir Yolu'nun güneyinde ve Lefkoşe Caddesinin batısında yer iki yola yaklaşık 150 m mesafede olup ana ulaşımını bu yollardan sağlayacak konumdadır.



Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

Parselin kuzeyinden 15 m olarak planlı Merkez sokak geçmekte olup bu yol doğuda Lefkoşe Caddesine bağlanmaktadır. Doğusunda 7 m olarak planlı Barış Sokak bulunmaktadır. Parselin batısında daha önce 267 ada, 1 parselden terk edilen park alanı bulunmaktadır.

3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

3.1. EĞİM DURUMU

Planlama alanının eğim durumu %5'in altında olup alan düz bir topoğrafik yapıya sahiptir.

3.2. YÜKSEKLİK DURUMU

Planlama alanının ortalama rakımı 113 m olup parsel köşeleri arasındaki yükseklik farkı 1 m altındadır.

3.3. YÖNELME DURUMU

Planlama alanının düz bir topoğrafik yapıya sahip olması nedeniyle parselin herhangi bir yöne bakısından söz edilememektedir.

3.4. JEOLJİK DURUM

Bursa 1. Derece deprem kuşağında yer almaktadır. Bu nedenle jeolojik açıdan deprem riski bulunmaktadır.

Bursa Büyükşehir belediyesince yaptırılarak onaylanan zemin değerlendirme raporunda plan değişikliğine konu alan "QAI alüvyon zemin kısmen kum ve malzeme ocağı olarak işletilmiş ve/veya doldurulmuş" olarak tanımlanan bölgede kalmaktadır.

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1. MEVCUT ARAZİ KULLANIM DURUMU

Plan değişikliğine konu 267 ada, 7 parsel üzerinde halihazırda 25.08.2017 tarih ve 996/11 sayılı ruhsat ile inşa edilen 8 katlı yapı bulunmaktadır.

Parsel doğu ve kuzeyden imar yollarına, batıda park alanına cepheli olup güney cephesinden komşu parsel ile bitişik durumdadır.

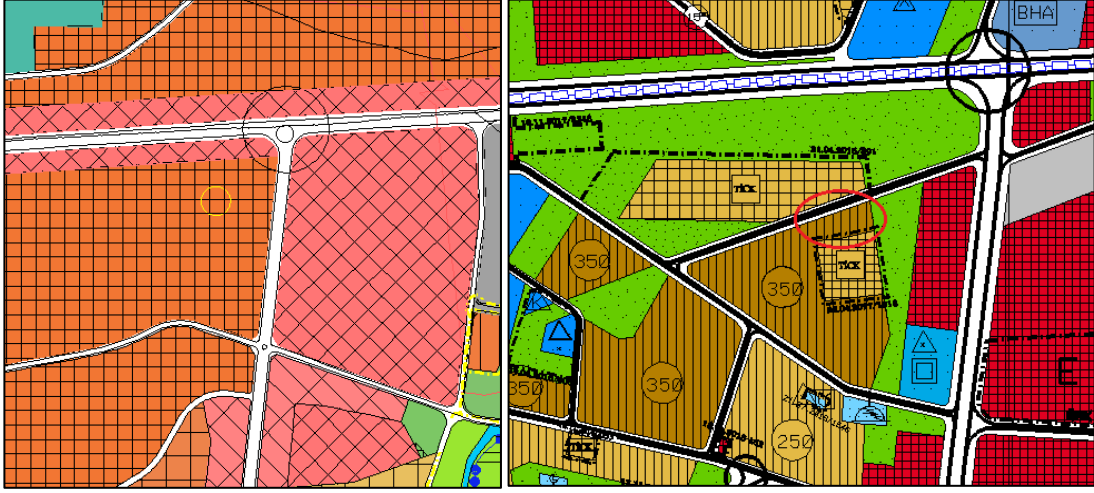
4.2. MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu 267 ada, 7 parsel özel mülkiyette olup alanı 1257,56 m²'dir. Parselin batısındaki park alanı söz konusu parselden terk edilmiş olup alanı 748,74 m²'dir.

5. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MER'İ PLAN DURUMU

Plan değişikliğine konu 267 ada, 7 parsel 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında yüksek yoğunluklu meskun konut alanında kalmaktadır.

Parsel 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında 350 ki/ha brüt yoğunluklu meskun konut alanı olarak tanımlı bölgede kalmakta olup parselin kuzeyinden 15 m ulaşım aksı geçmektedir. Parselin doğusu yeşil alan olarak planlanmıştır.



1/25000 ölçekli nazım imar planı örneği

1/5000 ölçekli nazım imar planı örneği

267 ada, 7 parsel, kentsel dönüşüm amaçlı plan değişikliği yapılmadan önce 267 ada, 1 parsel olarak, 1/1000 ölçekli Beşevler Uygulama İmar Planında ayrıık nizam 5 kat, KAKS=1.25 yapılanma koşullu konut alanında kalmaktadır. Parselin kuzeyinde 15 m, batısında 10 m, doğusunda 7 m yollar planlanmış olup güney cephesi komşu parsele sınırdır.

Büyükşehir Belediye Meclisince 01.06.2016 tarih ve 1527 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile 267 ada, 1 parselin batı bölümü park alanı olarak, doğu bölümü E=1.75 ve Yençok=24.50 m yapılanma koşullu konut alanı olarak planlanmıştır. Plan değişikliği doğrultusunda yapılan imar uygulamasıyla 267 ada, 1 parselin doğu bölümü 267 ada, 7 parsel olarak konut alanında, batı bölümü park alanı olarak tescil edilmiştir.

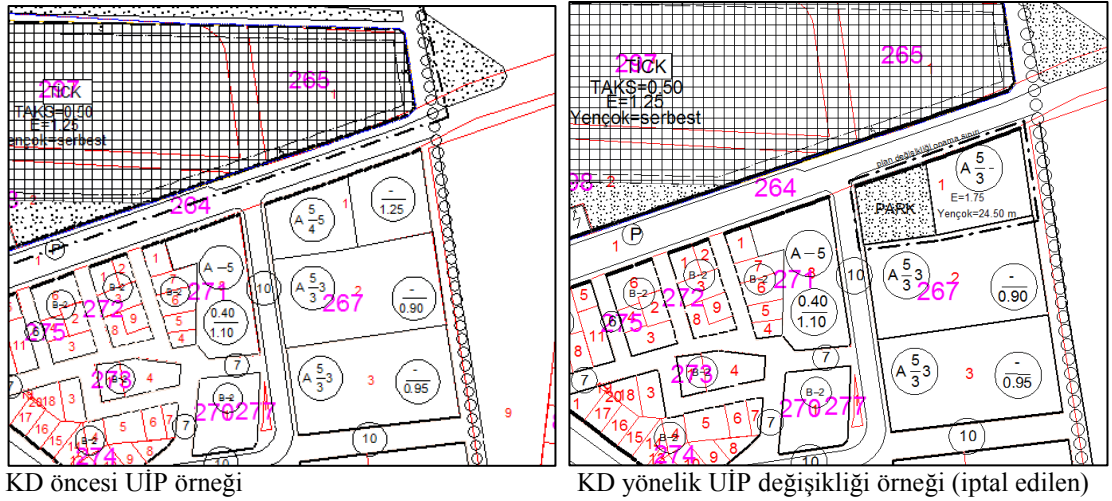
Plan değişikliğinde aşağıdaki plan notları geçerlidir.

1. Yeşil alan bilabedel terk edilmek kaydıyla emsal brüt parsel alanı üzerinden hesaplanır.

2. Yeşil alan kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

3. Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

4. Belirtilmeyen hususlarda Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı Hükümleri geçerlidir.



6. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Büyükşehir Belediye Meclisince 01.06.2016 tarih ve 1527 sayılı kararıyla onaylanan plan değişikliğinin Bursa 3. İdare Mahkemesinin 18.05.2018 tarih ve 2017/189 E. Sayılı kararıyla iptal edilmesi nedeniyle doğan mağduriyetin giderilmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 267 ada, 7 parselde yol cephelerinden 5 m, komşu parsellerden 3 m çekme mesafesi önerilmiştir. Parselde Yençok=24.50 m olarak önerilmiştir.

Parselin batısında daha önce söz konusu parselden terk edilen alan park alanı olarak yeniden planlanmıştır. Söz konusu park alanı kentsel dönüşüm amaçlı hazırlanan plan değişikliği bölgede emsal artışına bağlı olarak artacak nüfusun sosyal donatı alanı ihtiyacının karşılanmasına yönelik olarak planlanmıştır.

Plan değişikliğinde 25.08.2017 tarih ve 996/11 sayılı ruhsattaki toplam inşaat alanları aşılmayacaktır. Buna göre toplam yapı inşaat alanı 6992,30 m², bağımsız bölüm alanı toplamı 5093,00 m² aşamaz.

Plan değişikliği ile arazi kullanımı değişimi aşağıdaki gibidir.

	KD öncesi plan (m²)	KD amaçlı plan değ. (iptal edilen) (m²)	Plan değişikliği (m²)
Konut alanı	2006,30	1257,56	1257,56
Park alanı	0	748,74	748,74
TOPLAM	2006,30	2006,30	2006,30

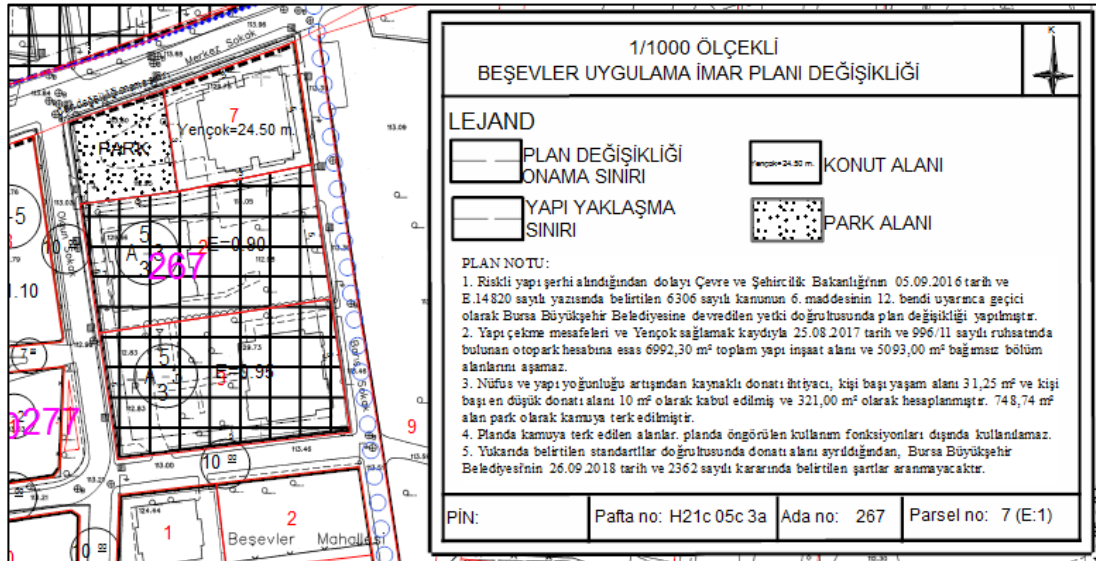
Yapılan düzenleme ile 267 ada, 7 parselde mevcut ruhsatta toplam yapı inşaat alanı 6992,30 m², bağımsız bölüm alanı toplamı 5093,00 m²'dir.

Kentsel dönüşüm öncesi alan 2006,30 m², emsal 1.25 olup emsale dahil toplam inşaat alanı 2507,88 m²'dir. Kentsel dönüşüm amaçlı hazırlanan plan değişikliğinde emsal brüt üzerinden 1.75 olarak önerilmiş olup emsale dahil toplam inşaat alanı 3511,03 m², artan inşaat alanı 1003,15 m²'dir. Kişi başına 31.25 m² inşaat alanı kabulüyle artan nüfus 32.1 kişidir. Kişi başına min 10 m² donatı alanı kabulüyle

gereken donatı alanı 321 m² olup daha önce parselden terk edilen park alanı 748,74 olup gerekli alanın üzerindedir.

Plan değişikliğinde aşağıdaki plan hükümleri geçerlidir.

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 Belediyesine devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği yapılmıştır.
2. Yapı çekme mesafeleri ve Yençok sağlamak kaydıyla 25.08.2017 tarih ve 996/11 sayılı ruhsatında bulunan otopark hesabına esas 6992,30 m² toplam yapı inşaat alanı ve 5093,00 m² bağımsız bölüm alanlarını aşamaz.
3. Nüfus ve yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı yaşam alanı 31,25 m² ve kişi başı en düşük donatı alanı 10 m² olarak kabul edilmiş ve 321,00 m² olarak hesaplanmıştır. 748,74 m² alan park olarak kamuya terk edilmiştir.
4. Planda kamuya terk edilen alanlar. planda öngörülen kullanım fonksiyonları dışında kullanılamaz.
5. Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrıldığından, Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.



Plan değişikliği önerisi

Bilginize arz ederim.