



**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BEŞEVLER MAHALLESİ
H21C05D4C PAFTA, 715 ADA 1 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
28/01/2020 tarih ve 297 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

OCAK 2020

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BEŞEVLER MAHALLESİ
H21C05D4C PAFTA, 715 ADA 1 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

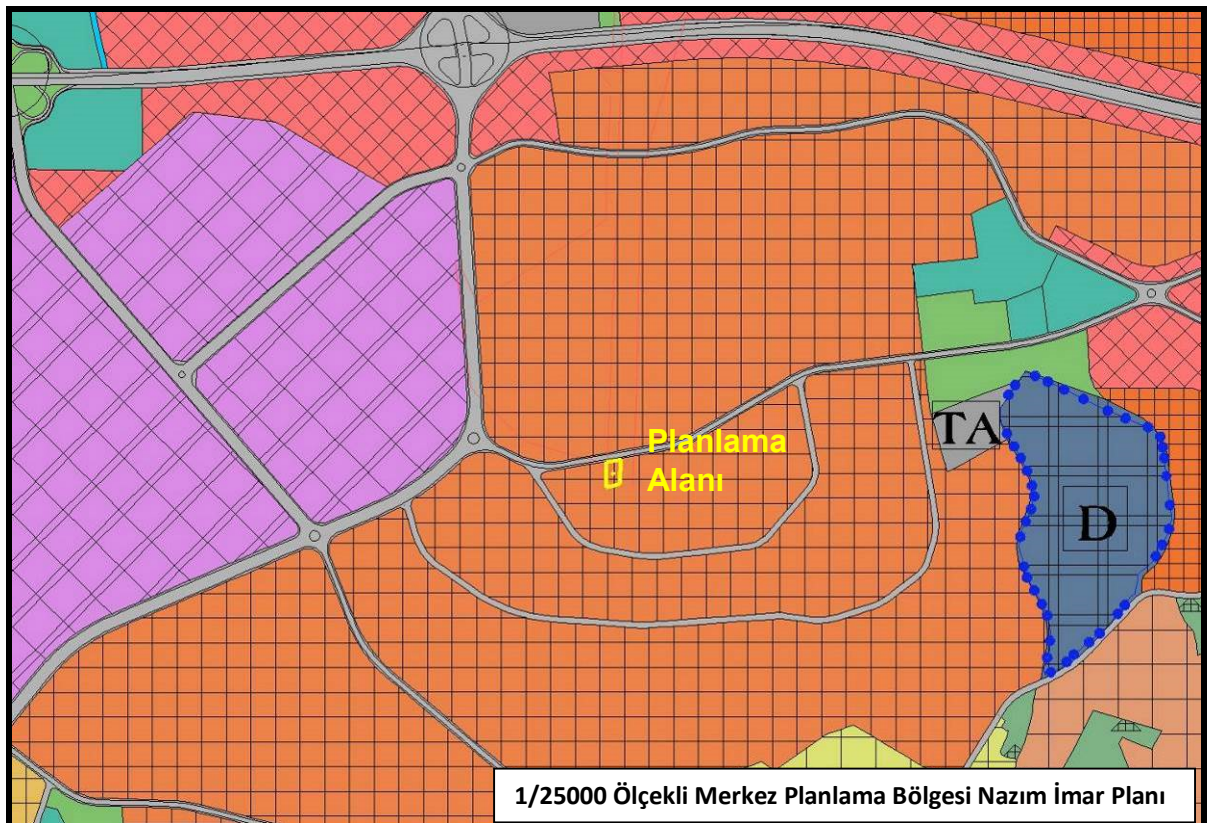
Planlama Alanı, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi, H21C05D4C pafta, 715 ada 1 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanı oluşturan parsel 2180.00 m² alana sahiptir.

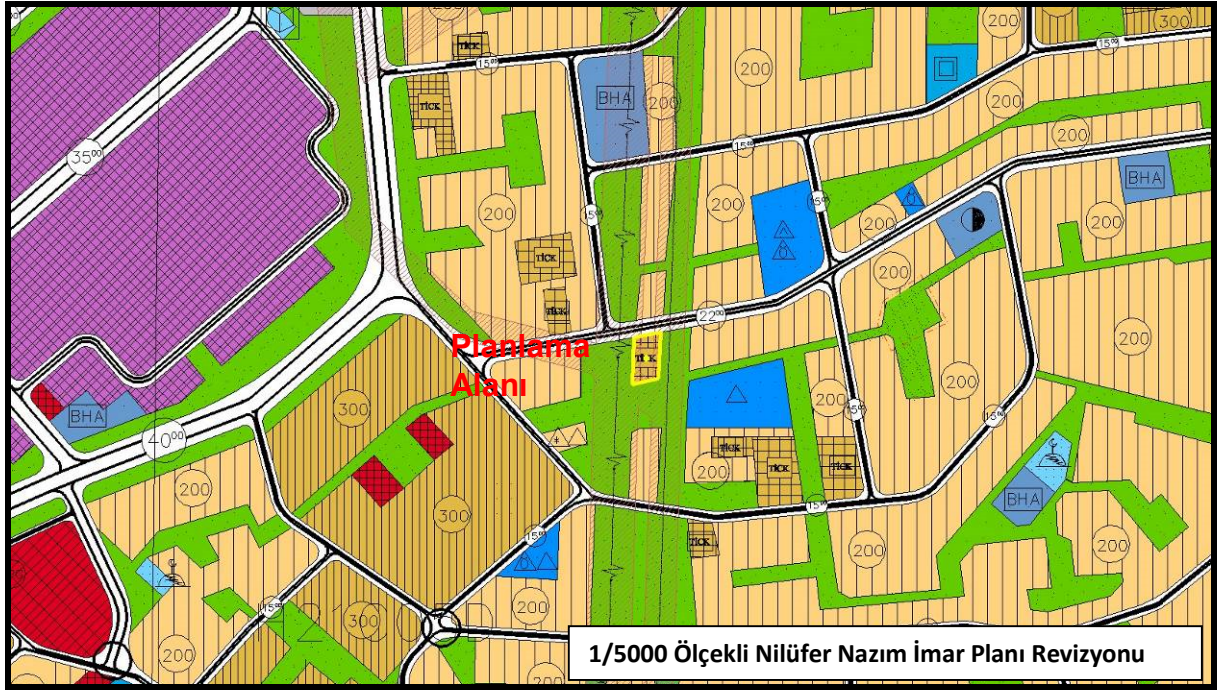
Planlama alanı Nilüfer İlçesinin güneyinde, Beşevler mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Parsel, Ataevler metro istasyonunun yaklaşık 1150 metre güneyinde, bölgenin ve Bursa'nın önemli röper noktalarından biri konumunda olan Küçük Sanayi bölgesinin doğusunda, alanın doğu sınırına yaklaşık 400 metre mesafede ve Bursa-İzmir yolunun da yaklaşık 1050 metre güneyinde yer almaktadır. Parselin içerisinde yer aldığı Beşevler mahallesi, son 20 yıl içerisinde hızla yapılaşmış, ayırık nizam blok ve sitelerden oluşan konut bölgesi niteliğindedir. Parselin güneydoğu köşesinde, röper noktası konumunda Abdurrahman Vardar İlköğretim Okulu konumlanmıştır. Plan değişikliğine konu parsel kuzey yönünde, bölgenin önemli arterlerinden birisi olan Bilginler Caddesi' ne cepheli konumdadır. Bunun dışında doğu yönünde İsimli Sokak ve güney yönünde de Figen Sokak' a cephelidir. Halihazırda parsel üzerindeki yapılar riskli yapı tespiti yapılarak yıkılmıştır. Parsel genel olarak düz sayılabilecek bir eğim yapısına sahiptir.



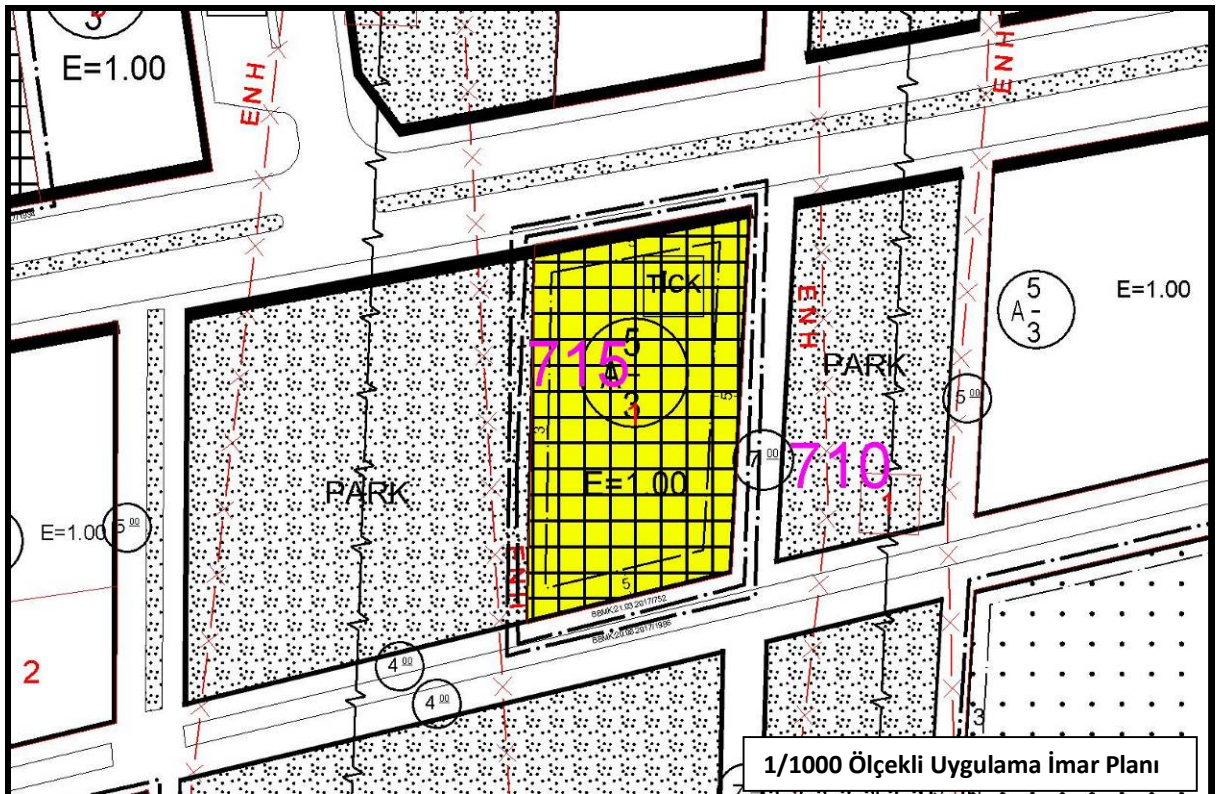


Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde "275 K/Ha Orta Yoğunlukta Meskun Kentsel Yerleşme Alanları" kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde de benzer şekilde "Ticaret+Konut Alanı" kullanımlıdır. Fakat parselle ilişkin 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Revizyonu, Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 2017/E. 944 sayılı ve 2018/729 sayı ve 23.05.2018 tarihli kararı ile iptal edilmiştir.





Planlama alanını oluşturan Beşevler Mahallesi, 715 ada 1 parsel, onaylı 1/1000 Ölçekli Beşevler Uygulama İmar Planında, **"Ticaret+Konut Alanı"** kullanımlıdır. Parsel E:1.00, ön cepheden 5 metre, yan cephelerden 3 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılmak kaydıyla, ayırık nizam yapılaşma haklarına sahiptir. Yükseklik Serbesttir. Ayrıca parselin imar durumunda, parsel üzerindeki yapıların riskli yapı olarak tespit edilmesi durumunda emsalin 1.50, maksimum bina yüksekliğinin 24.50 olarak kullanılacağına dair plan notu bulunmaktadır. Ayrıca Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 2017/E. 944 sayılı ve 2018/729 sayı ve 23.05.2018 tarihli ilanı ile iptal edilmiştir.



Plan değişikliğine konu parsel 2180.00 m² alana sahiptir. Parsel içerisinde ki yapılar, ruhsatlı olmakla beraber eski yönetmelik hükümlerine göre, 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 üzerindeki yapılar 17.02.2017 tarihinde alınan riskli yapı şerhi doğrultusunda yıkılmıştır. Sonrasında yapılan kentsel dönüşüm amaçlı plan değişiklikleri doğrultusunda yeni ruhsat alınarak yeni yapılar inşa edilmiş ve edilmektedir. Ancak bilindiği üzere parsel üzerinde tanımlı olan imar planı mahkeme kararı ile iptal edilmiştir. Bu durum parsel üzerinde yeni inşa edilen ve edilecek olan yapıların maliklerini mağdur etmektedir. Halihazırda plansız durumda kalan bu yapıların yeniden planlı hale gelmeleri ve artan nüfus sebebiyle mekânsal planlar yapım yönetmeliği 26. Maddesinin 5. Fıkrasında tanımlanan sosyal donatı alanlarında artış yapılması, gerekli donatı alanlarının sağlanabilmesi amacıyla imar planı değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Parselde tanımlı imar durumu doğrultusunda 25.09.2017 tarihli inşaat ruhsatı mevcuttur. Bu doğrultuda parsel üzerinde yeni yapılar inşa edilmiş ve edilmektedir. Ancak bilindiği üzere parsel üzerinde tanımlı olan imar planı mahkeme kararı ile iptal edilmiştir. Nilüfer Belediyesi ile yapılan yazışmalar doğrultusunda bu ruhsata esas emsal alanı tespit edilmiştir. Bilindiği üzere, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 05.09.2016 tarih ve 14820 sayılı yazısında 6306 sayılı kanunun 6/12 bendi uyarınca riskli yapılara ilişkin kentsel dönüşüm yapma yetkisini geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi' ne devretmiştir. Buradan hareketle parselde artan nüfusun mekânsal planlar yapım yönetmeliği 26. Maddesinin 5. Fıkrasında tanımlanan sosyal donatı ihtiyacını karşılayabilmek amacıyla plan değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan plan değişikliği ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Bursa Büyükşehir Belediyesi' ne geçici olarak devrettiği yetki kullanılarak, parsel üzerinde tanımlı imar haklarında değişiklik yapılmadan donatı alanlarını sağlayabilmek amacıyla park alanına terk oluşturulmuştur. Nilüfer Belediyesi'ne yapılan başvuru sonucu alınan 19.06.2019 tarih ve E.70847 sayılı cevabi yazıda belirtilen emsal alanı (1085,42 m² toplam artan emsal alanı) doğrultusunda, kişi başı 31,25 konut alanı ve kişi başı 10 m² donatı alanı birim değerleri üzerinden 244,29 m² donatı alanı ihtiyacı hesaplanmıştır.

Yukarıda anlatılan donatı alanı ihtiyacı hesabı aşağıda verilmiştir.

Tapu Alanı

715/1 : **2180 m²**

Emsale Esas İnşaat Alanı (Onaylı Plan)

E=1.00

2180x1.00 = 2180 m²

Emsale Esas İnşaat Alanı (Öneri Plan)

Toplam Emsal Alanı= **2943,42 m²**

715/1 Ticaret Artışı= **322.00 m²**

715/1 Konut Artışı=**763.42 m²**

Sosyal Donatı İhtiyacı

715/1 Konut =2943,42-2180=**763.42 m²**

763,42 / 31,25x10 = **244.29 m²**

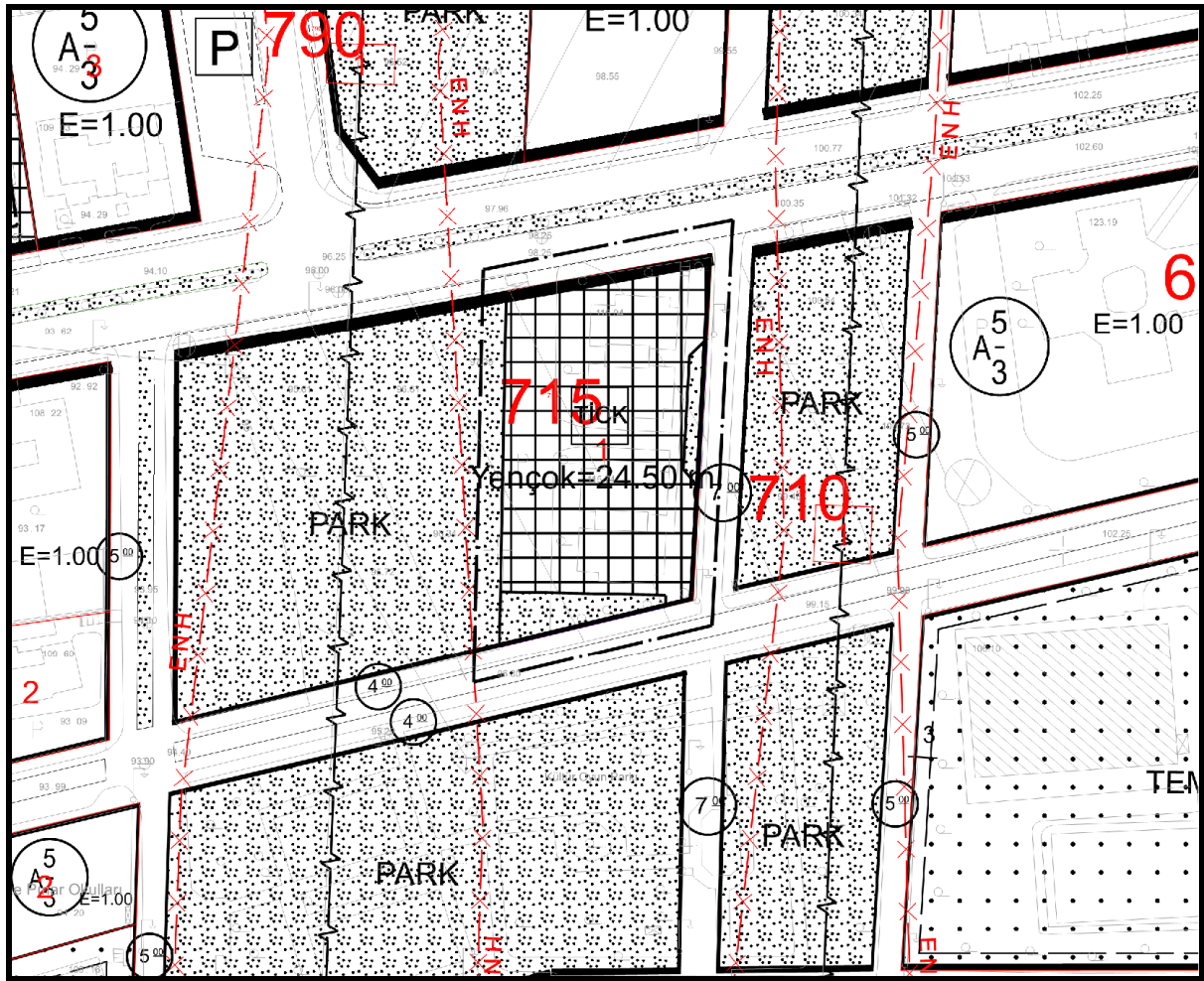
TOPLAM : 244.29 m²

Terkler

715/1 PARK ALANI : **244.59 m²**

TOPLAM : 244.59 m²

Buradan hareketle yukarıda tanımlanan donatı alanlarını sağlayabilmek amacıyla parselin güneybatı cephesinden 174,909 m², doğu cephesinden 69,681 m² parka terk alanı olarak düzenlenmiştir. Tüm bu düzenlemelere ilişkin alansal değişimler aşağıda verilmiştir. Hazırlanan plan değişikliği ile parselin onaylı imar planı üzerindeki yapılaşma haklarında herhangi bir değişiklik yapılmamış, yalnızca donatı alanları tanımlanmış ve alandaki mevcut yapılaşma haklarını korumak amacıyla aşağıdaki plan notları tanımlanmıştır. Tüm bu gerekçelerle hazırlanan imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.



KULLANIM ALAN	TİCARET- KONUT ALANI (E=1.00)	TİCARET- KONUT ALANI (E=1.50)	PARK
	ONAYLI İMAR PLANI	2180.00 m ²	-
ÖNERİ İMAR PLANI	-	2180.00 m ²	244,59

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. YAPI, ÇEKME MESAFELERİ VE YENÇOK SAĞLAMAK KAYDIYLA 25.09.2017 TARİH 1003/16 SAYILI RUHSATINDA BULUNAN OTOPARK HESABINA ESAS TOPLAM YAPI İNŞAAT ALANI 6905,90 M² VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANLARI 4990,70 M² OLACAKTIR. BU ALANLAR İÇİNDE EMSALE ESAS TOPLAM İNŞAAT ALANI 3265.42 M²'DİR. EMSALE ESAS BU ALANIN 2943.42 M²'KONUT ALANI, 322.00 M² TİCARET ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.
3. 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 EDİLMİŞ VE 244.59 M² OLARAK HESAPLANMIŞTIR. BU ALANLAR OTOPARK-YOL VE PARK ALANI OLARAK KAMUYA BİLBEDEL TERKEDİLECEKTİR. TERK İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
4. PLANDA KAMUYA TERK EDİLEN ALANLAR (YOL, OTOPARK VE PARK) PLANDA ÖNGÖRÜLEN KULLANIM FONKSİYONLARI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
5. YUKARIDA BELİRTİLEN STANDARTLAR DOĞRULTUSUNDA DONATI ALANI AYRILACAĞINDAN, BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN 26.09.2018 TARİH VE 2362 SAYILI KARARINDA BELİRTİLEN ŞARTLAR ARANMAYACAKTIR.
6. PARSELLERDEN TERK EDİLECEK PARK ALANI, NİLÜFER BELEDİYESİ'NCE UYGUN BULUNACAK PEYZAJ PROJESİ DOĞRULTUSUNDA PARSEL MALİKİNCE YAPILACAKTIR. DÜZENLEME PROJESİ BELEDİYESİNCE UYGUN BULUNMADAN VE GERÇEKLEŞTİRİLMESİNE İLİŞKİN TAAHHÜT ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI, TAAHHÜTNAME GERÇEKLEŞTİRİLMEDEN YAPI KULLANMA İZNİ VERİLEMEZ.