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

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

MART 2017

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.

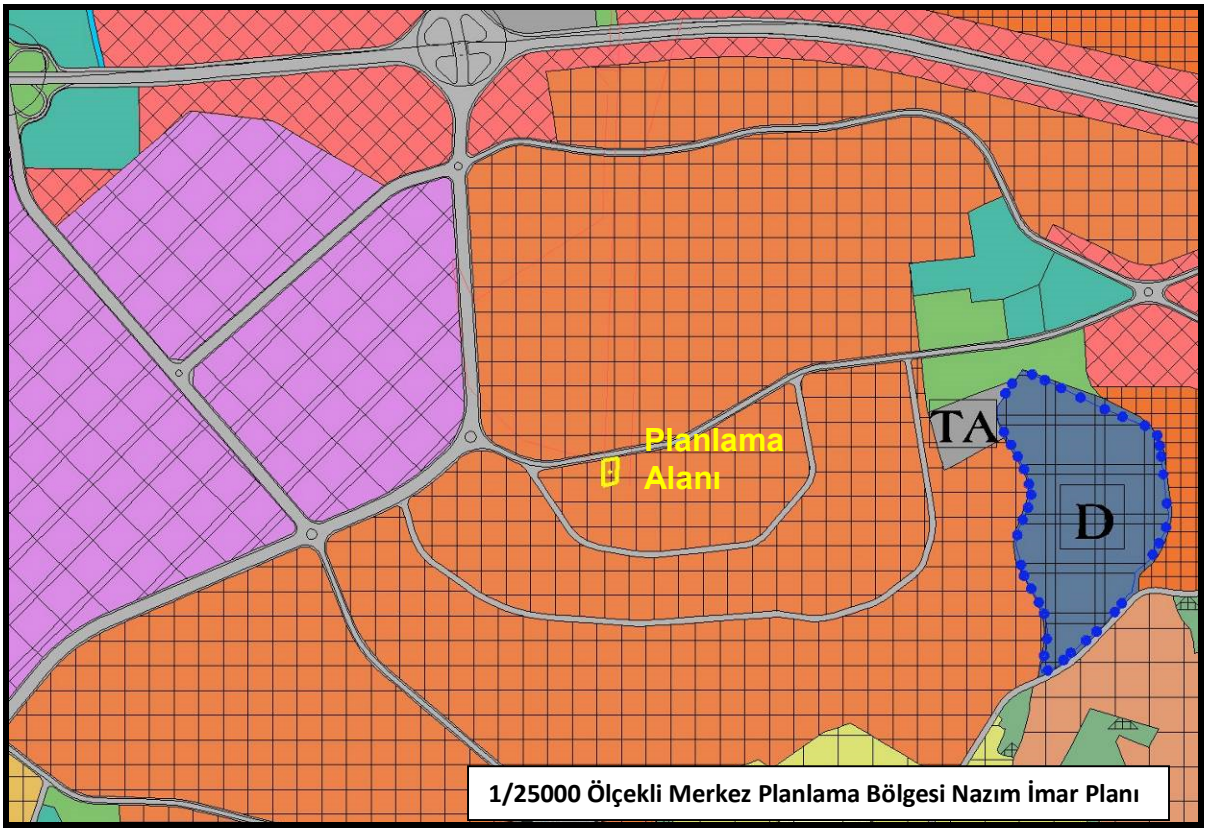
Planlama alanı Nilüfer İlçesinin güneyinde, Beşevler mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Parsel, Ataevler metro istasyonunun yaklaşık 1150 metre güneyinde, bölgenin ve Bursa'nın önemli röper noktalarından biri konumunda olan Küçük Sanayi bölgesinin doğusunda, alanın doğu sınırına yaklaşık 400 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, ayrık 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 İsimsiz Sokak ve güney yönünde de Figen Sokak' a cephelidir. Köşe konumlu parsel üzerinde halihazırda ayrık nizam bodrum+zemin+4 (dört) normal katlı 2 adet betonarme bina bulunmaktadır. Toplam 20 bağımsız bölümlü site genel olarak düz sayılabilecek bir eğim yapısına sahiptir.



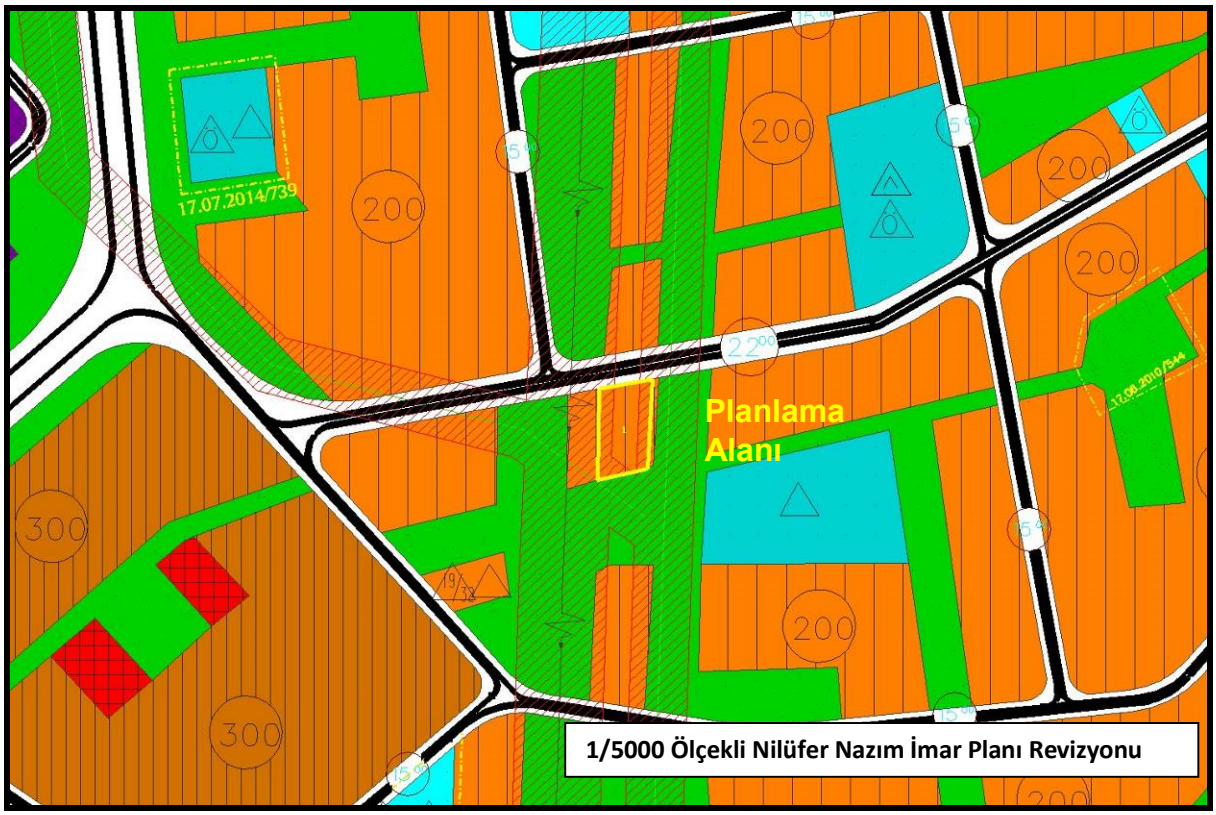
Simetri Şehir Planlama – Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704



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 "200 K/Ha Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanları" kullanımlıdır.

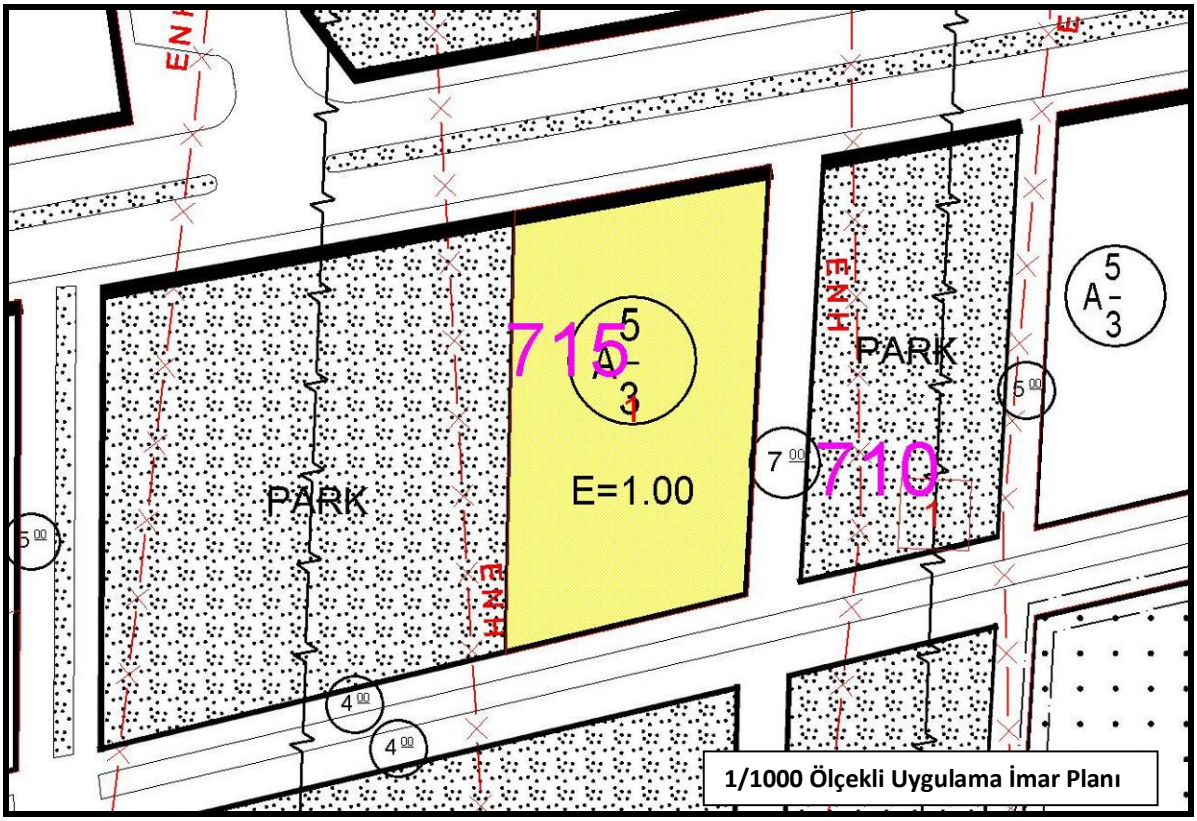


Simetri Şehir Planlama – Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704



1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Revizyonu

Planlama alanını oluşturan Beşevler Mahallesi, 715 ada 1 parsel, onaylı 1/1000 Ölçekli Beşevler Uygulama İmar Planında, "**Konut Alanı**" kullanımlıdır. Parsel E:1.00, ön cepheden 5 metre, yan cephelerden 3 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılmak kaydıyla, ayrık nizam yapılaşma haklarına sahiptir. Yükseklik Serbesttir.



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Simetri Şehir Planlama – Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

Plan değişikliğine konu parsel 2180.00 m² alana sahiptir. Parsel üzerinde bodrum+zemin+4 katlı 2 adet betonarme bina inşa edilmiş olup, bu yapılara ilişkin ruhsat 1999 depremi öncesine aittir. Görüleceği üzere yapı ruhsatı ve binaların inşa tarihi, 1999 depremi öncesine aittir. Bu doğrultuda yapılar, eski yönetmelik hükümlerine göre, 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 parselde kat malikleri tarafından nazım ve uygulama imar planı değişikliği yapılması talep edilmektedir.

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, parsel üzerindeki yapılar için riskli yapı tespiti yapılarak kentsel dönüşüm yapılması durumunda, yeni imar hakları tanımlanabilmesi amacıyla plan değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde olduğu gibi Ataevler Mahallesi, H21C05D4C pafta, 715 ada 1 nolu parsel üzerinde tanımlı imar kullanımında değişikliğe gidilmiş, parsel kullanımı "**Ticaret-Konut Alanı**" olarak yeniden düzenlenmiştir. Parselin kuzey, doğu ve güney yönlerinde ana yollara cepheli olduğu konumlarda 5' er metre diğer cephesinde 3 metre yapı yaklaşma mesafesi düzenlenmiştir. Onaylı imar planı üzerinde parsel için tanımlı yapılaşma hakları incelendiğinde, E=1.00 olarak Yençok=serbest olarak yapılaşma hakları tanımlandığı görülmektedir. Hazırlanan plan değişikliği ile kentsel dönüşüm yapılması halinde parsel kullanımı yukarıda anlatıldığı üzere Ticaret-Konut olarak yeniden düzenlenecek ve emsal de Bakanlığın Büyükşehir Belediyesine verdiği yetki doğrultusunda 0.50 artışla **Emsal=1.50** olarak hesaplanacaktır. Artış yapılan 0.50 emsal katsayısının ticaret olarak kullanılacağı öngörülmektedir. Buradan hareketle, parsel üzerinde yapılan emsal artışı, herhangi bir nüfus artışı doğurmamaktadır. Artan bir nüfus artışı olmaması sebebiyle de, mekânsal planlar yapım yönetmeliği 26. Maddesinin 5. Fıkrasında tanımlanan sosyal donatı alanlarında artış yapılması gerekliliği de bulunmamaktadır. Yapılan bu artışa istinaden parsel için tanımlanan yapı yüksekliği de yeniden düzenlenerek 24.50 olarak belirlenmiştir. Hazırlanan plan değişikliğine ilişkin plan notları ve yapılan 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.

KULLANIM / ALAN	MESKUN KONUT ALANI (E=1.00)	TİCARET-KONUT ALANI (E=1.50)
ONAYLI İMAR PLANI	2180.00 m²	-
ÖNERİ İMAR PLANI	-	2180.00 m²

Simetri Şehir Planlama – Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

PLAN NOTLARI

1. RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALDIĞI TAKDİRDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI' NIN 05.09.2016/14820 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN 6306 SAYILI KANUNUN 6/12 BENDİ UYARINCA GEÇİCİ OLARAK BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ' NE DEVREDİLEN YETKİ DOĞRULTUSUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEÇERLİDİR. KKENTSEL DÖNÜŞÜM YAPILMASI DURUMUNDA E=1.50, Yençok=24.50 m., TAKS=0.50 OLARAK UYGULANACAKTIR.
2. GİRİŞ KATLARINDA TİCARET KULLANIMI YER ALACAK OLUP GİRİŞ ÜSTÜ KATLARDA KONUT YAPILABİLİR.
3. SU BASMAN KOTU +3.00 METREYE KADAR KALDIRILABİLİR.
4. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Simetri Şehir Planlama – Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704