İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI 3

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ 4

2.1. Planlama Alanının Konumu 4

2.2. Ulaşım İlişkileri 4

3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ 5

3.1. Eğim Durumu 5

3.2. Yükseklik Durumu 5

3.3. Yönlenme Durumu 5

3.4. Jeolojik Durum 5

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU 6

4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu 6

5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI 6

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU 6

6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planındaki Durumu 6

6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu 7

6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu 8

7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI 9

7.1. Planlama Alanı Kullanımları 10

7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları 11

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu 4

Şekil 2:Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri 5

Şekil 3:Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri 7

Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu 8

Şekil 5:1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu 9

Şekil 6:746 Ada 4 Sayılı parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı 10

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları 8

Tablo 2: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları 10

FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1 6

Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2 6

Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3 6

Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4 6

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi, 746 ada 4 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parselin mevcut durumuna bakıldığında parselde deprem riski taşımakta olan 2 adet 3 katlı yapı bulunmaktadır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında planlama alanı "Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı"nda kalmaktadır. 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda "Az (200k/ha) Yoğunlukta Meskun Konut Alanı" olarak planlıdır.

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı'nda parsel, konut alanı olup E:0.75, Yençok:9.50, Taks:0.40 ve Ayrık Nizam yapılaşma koşullarına sahiptir. Parselin bulunduğu bölgenin, hemen hemen tamamı yapılaşmıştır. Bölgedeki yapıların büyük bir bölümü deprem yönetmeliği öncesi olup bölge bu açıdan risk taşımaktadır. Bu parselde bulunan yapılar da ilgili kentsel dönüşüm yasasından yararlanılarak bu bölgedeki dönüşüme öncü olmak istemektedir. Parseldeki 0.75 emsal büyüklüğü ve 3 kat olan imar koşulu alanda dönüşüm için içerisinde yer alacak konutların büyüklük ve cephe yönelişi açısından yeniden yapılanması mümkün olamamaktadır. Ayrıca bölgedeki ihtiyaçların ve kullanım tercihlerinin değişmesi ve mevzuatta yaşanan değişiklikler doğrultusunda planlama alanında fonksiyon değişikliği de gerekmektedir. Bu nedenlerle parsel içerisinde emsal değerinin 0.75'den 1.25'e ve yüksekliğin 9.50'den Yençok:15.50'ye çıkarılması, parselin konut ve ticaret alanı olması, zemin katta ticaret kullanımı yer alması ve TAKS değerinin 0.50 olarak yeniden düzenlenmesi talep edilmektedir.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesinde bulunan yaklaşık 1961,1m^2 büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde ağırlıklı olarak konut alanları, BHA, yeşil alanlar ve eğitim alanları bulunmaktadır.



Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, önemli bir ulaşım aksı olan Beşevler Caddesinin güneyinde konumlanmıştır. Söz konusu parsel batısında Zakkum Sokak, doğusunda Nilüfer Sokaktan giriş almaktadır.



Şekil 2:Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından düşük eğim derecesine sahip olup, eğim %0-5 arasında değişmektedir. Alan, ağırlıklı olarak batıdan doğuya doğru yükselmektedir.

3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı doğu-batı istikametinde denizden 129-135 m. yüksekliktedir.

3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli batı bakılıdır.

3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanında jeolojik etüdü etkileyecek bir plan değişikliği talebi bulunmamaktadır.

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

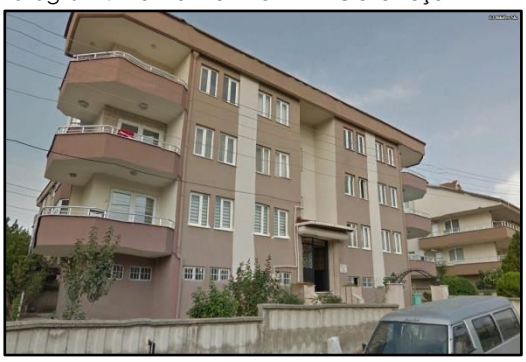
Planlama alanı, mevcutta konut alanı olup çevresinde konut, sağlık, BHA ve park alanı kullanımı yoğunlukludur.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2



Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3



Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4

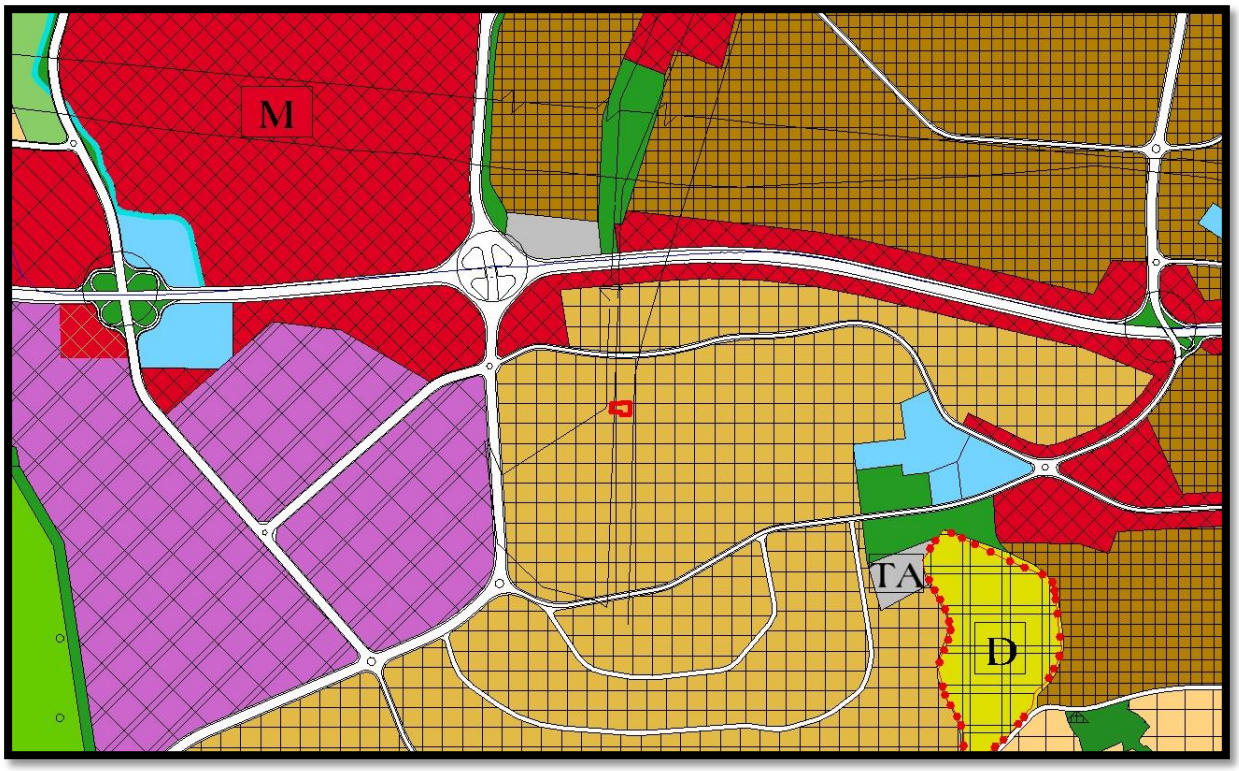
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 746 ada 4 sayılı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, toplam alan büyüklüğü 1961,1 m²'dir.

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planındaki Durumu

1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında planlama alanı "Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı"nda kalmaktadır. Üst ölçekte planlama alanın çevresi ağırlıklı olarak konut, ticaret alanı ve park alanı olarak planlıdır.



Şekil 3:Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri

6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda "Az Yoğunlukta (200ki/ha) Meskun Konut Alanı" olarak planlıdır. Söz konusu parselin yakın çevresi genel olarak konut alanı, park ve yeşil alan, BHA ve eğitim alanı olarak planlıdır.



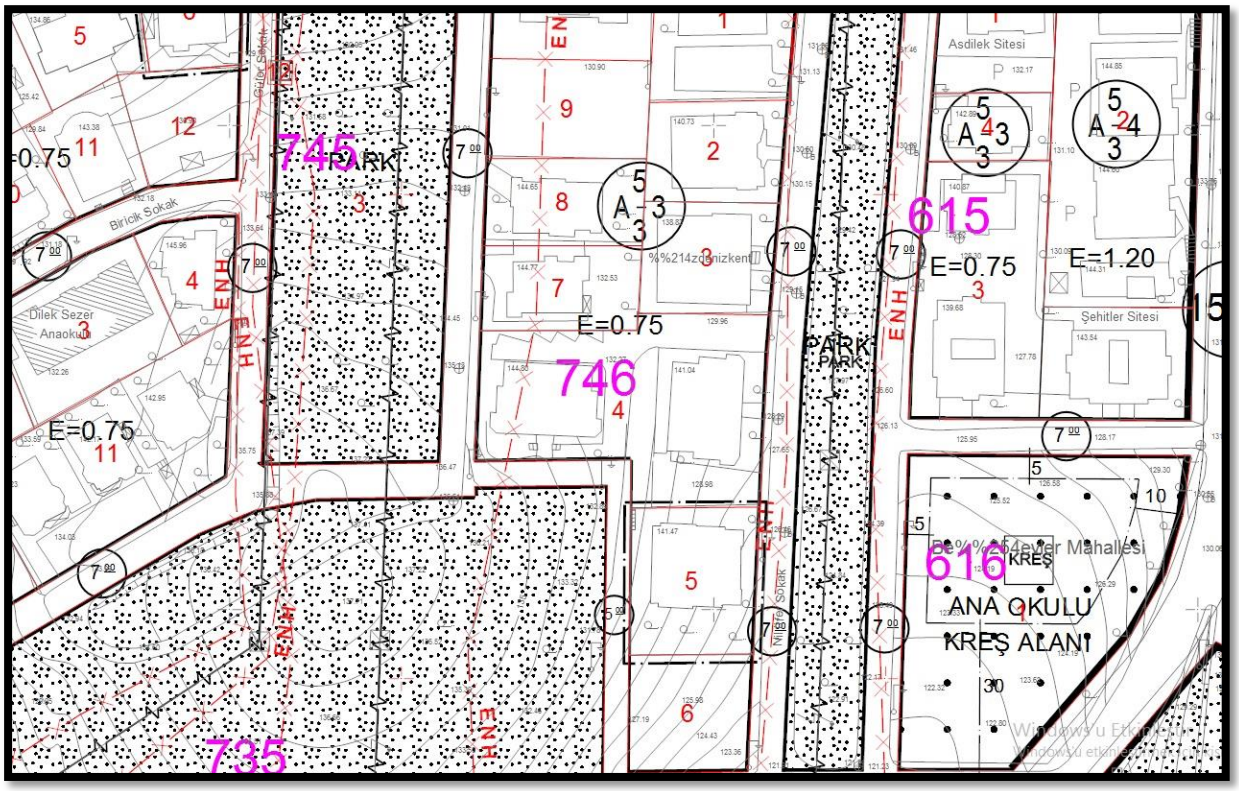
Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı'nda planlama alanı konut alanında kalmaktadır. Bu alan için planda yapılaşma koşulları Emsal:0.75, Taks:0.40, Yençok:9.50m. olarak belirlenmiştir.

FONKSİYON	PARSEL ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)
Konut Alanı	1961,1	1470,82

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları

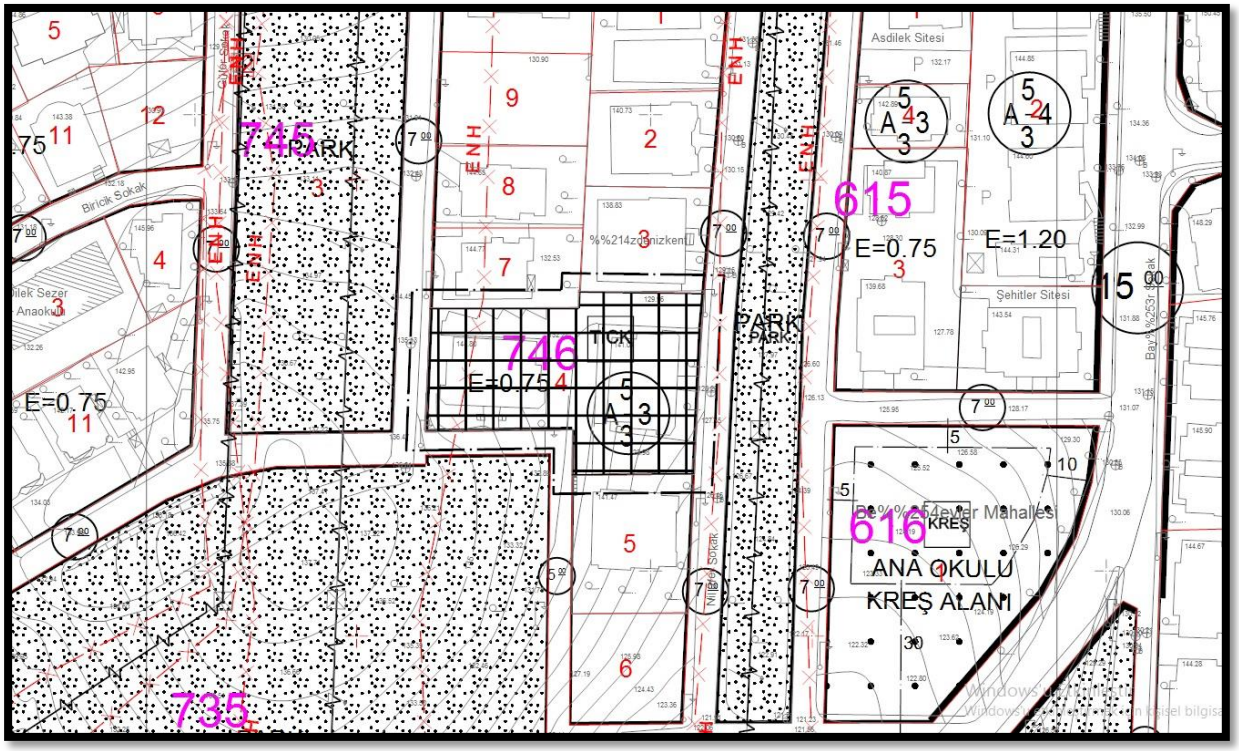


Şekil 5:1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21C05D4B pafta, 746 ada, 4 numarada kayıtlı taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı Tadilatında; 0.50 emsal artışına gidilmiştir. Parsel içerisinde 2 adet 3 katlı deprem yönetmeliği açısından risk taşımakta olan, fiziki durumu kötü yapılar mevcuttur. Bu parselde bulunan yapılar için ilgili kentsel dönüşüm yasasından yararlanılarak yapılacak yeniden inşa ile bu bölgedeki dönüşüme öncü olmak istemektedir. Parsel içerisinde emsal değerinin 0.75'ten 1.25'e ve kat yüksekliğinin 9.50'den Yençok:15.50'ye çıkarılması, parselin konut ve ticaret alanı olması ve TAKS değerinin 0.50 olarak yeniden düzenlenmesi talep edilmektedir. Parselde gerçekleştirilen plan değişikliğinde yapılan emsal artışı yapı yoğunluğunu arttırıcı olmakla beraber parselde ticaret fonksiyonunun da eklenmesi sebebiyle yapılan emsal artışı ticaret için kullanılacağı için nüfus artışı getirmeyecektir. Bu artış ile beraber yapıların dönüşümü sağlanarak güvenli ve sağlıklı bir fiziki yapı ortaya çıkacak, sağlıklı bir çevre edinilecektir.

Bölge günümüzde giderek gelişim göstermekte ve merkezi hale gelmekte, sosyal profilin ve mekanı kullananların değişimi ile birlikte kullanımların ve ihtiyaçların değişimi söz konusudur. Bu nedenle bölgede ticaret fonksiyonuna yönelik ihtiyaç yoğunlaşmaktadır. Yapılan plan değişikliği ile birlikte hem bölgedeki ihtiyaçlar karşılanmakta hem de kentsel dönüşüm gerçekleştirilebilmektedir. Parselin bulunduğu alan fiziki altyapı açısından (yol genişlikleri, otopark alanları, kentsel açık alanlar, yapı yükseklikleri ve silüet vb.) hem konut ve ticaret fonksiyonu içermeye, hem de yükseklik ve yapı yoğunluğu artışına uygundur.



Şekil 6:746 Ada 4 Sayılı parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu değiştirilmiş, büyüklükleri korunmuştur.

FONKSİYON	PARSEL ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	KAT ADEDİ
Mevcut Konut Alanı	1961,1	1470,82	**3**
Öneri Ticaret-Konut Alanı	1961,1	**2451,37**	**5**

Tablo 2: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları

7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları

1) Riskli yapı şerhi aldığı takdirde 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 geçerlidir. Kentsel dönüşüm yapılması durumunda E:1.25, Taks:0.50, Yençok:15.50m olarak uygulanacaktır.

2) Ticaret oranı toplam inşaat oranının %30'sini geçemez.

3) Bina subasman kotu 3.00 olacaktır.

4)Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.