NİLÜFER İLÇESİ, İHSANİYE MAHALLESİ, H21C05C4B/C PAFTALAR, 364 ADA 2 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ BEŞEVLER REVİZYONU UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi, 364 ada 2 parselde 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır. Plan değişikliği hazırlanan parsel tapu kütüğünde İhsaniye Mahallesine kayıtlı olmasına rağmen mevcut hali ile Beşevler/Konak Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

Plan değişikliği yapılmasındaki amaç söz konusu alanda mevcut durumda riskli yapı tanımına giren binaların yıkılıp, fen ve sağlık kurallarına uygun, deprem yönetmeliği hükümleri doğrultusunda yeniden inşa edilmesidir.

PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Beşevler Mahallesi Bursa Merkezinin batısında, Nilüfer Belediye sınırları içerisinde yer almaktadır. Değişikliğe konu parsel konumu itibariyle, Bursa-İzmir Karayolunun 580 metre, Yıldırım Caddesinin 260 metre güneyinde, Kara Fatma Heykeli'nin 950 metre doğusunda Beşevler Caddesi üzerinde yer almaktadır. Bölge içerisinde konut yapılaşmaları büyük ölçüde tamamlanmış durumdadır. Plan değişikliğine konu parsel 2.291 m^2 büyüklüğündedir.



Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü

PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu:

Parselin arazi kullanım durumuna bakıldığında, üzerinde üç adet beş katlı yapı bulunan düzenlenmiş bahçeye sahip site yer almaktadır.

Planlama Alanı Mülkiyet Durumu:

364 ada 2 parselin yakın civarındaki mülkiyet sahipliklerine bakıldığında özel mülkiyetler bulunmaktadır. Ayrıca parselin doğusunda ve güneyinde kamu mülkiyetine geçmiş park alanları ve otopark alanı, 200 metre batısında kamu mülkiyetinde olan İlköğretim Okulu ve 100-300 metrelik mesafede kamu mülkiyetinde olan Pazar alanı, Sağlık Tesisi Alanı yer almaktadır.

Plan değişikliği hazırlanan parsel özel mülkiyettir.

PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu:

Parselin arazi kullanım durumuna bakıldığında; parsel üzerinde yer alan 3 adet 5 katlı yapı orta/kötü durumda olup betonarme yapıdır. 60 adet adet meskenden oluşan siteye kuzeyindeki Beşevler Caddesinden giriş yapılmaktadır.

Planlama Alanı Fotoğrafları:



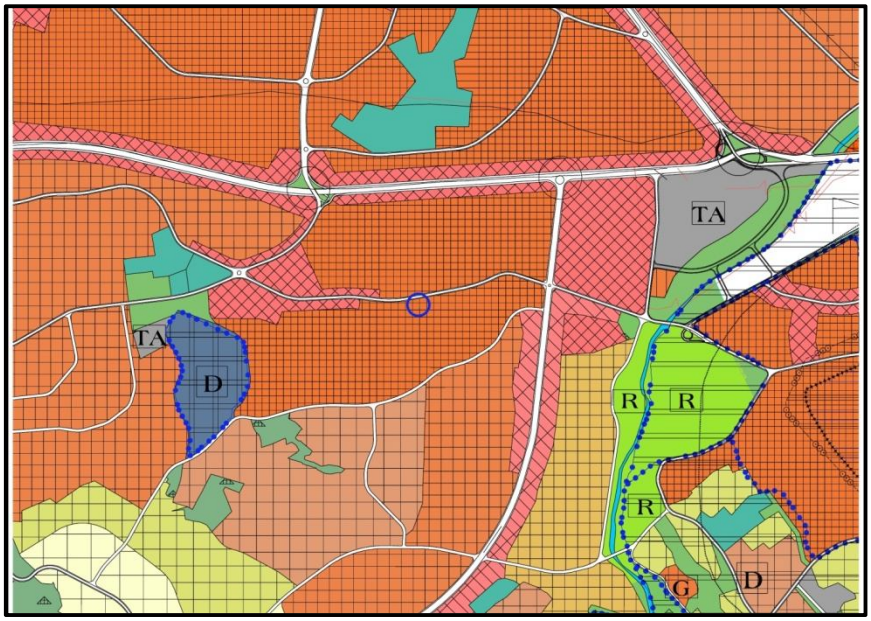



özkan

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

Planlama Alanı 1/25000 Plan Durumu:

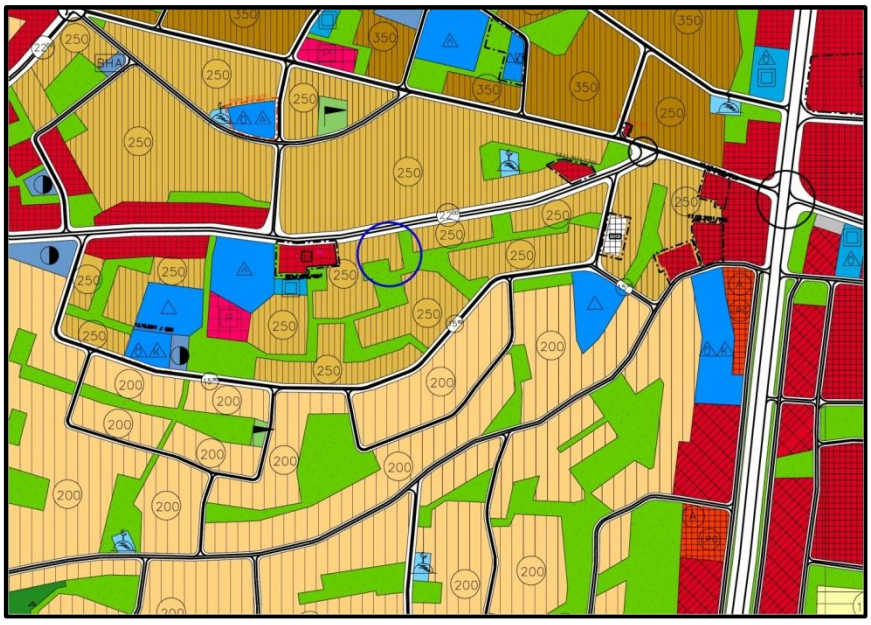
Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda 350 ki/ha Yoğunluklu Meskun Konut Alanı olarak planlıdır.



Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama Alanı 1/5000 Plan Durumu:

1/5.000 Ölçekli Bursa Büyükşehir Belediyesi Nilüfer Belediyesi Nazım İmar Planında Yüksek Yoğunlukta (250 kişi/ha) Meskun Konut Alanı olarak planlıdır.



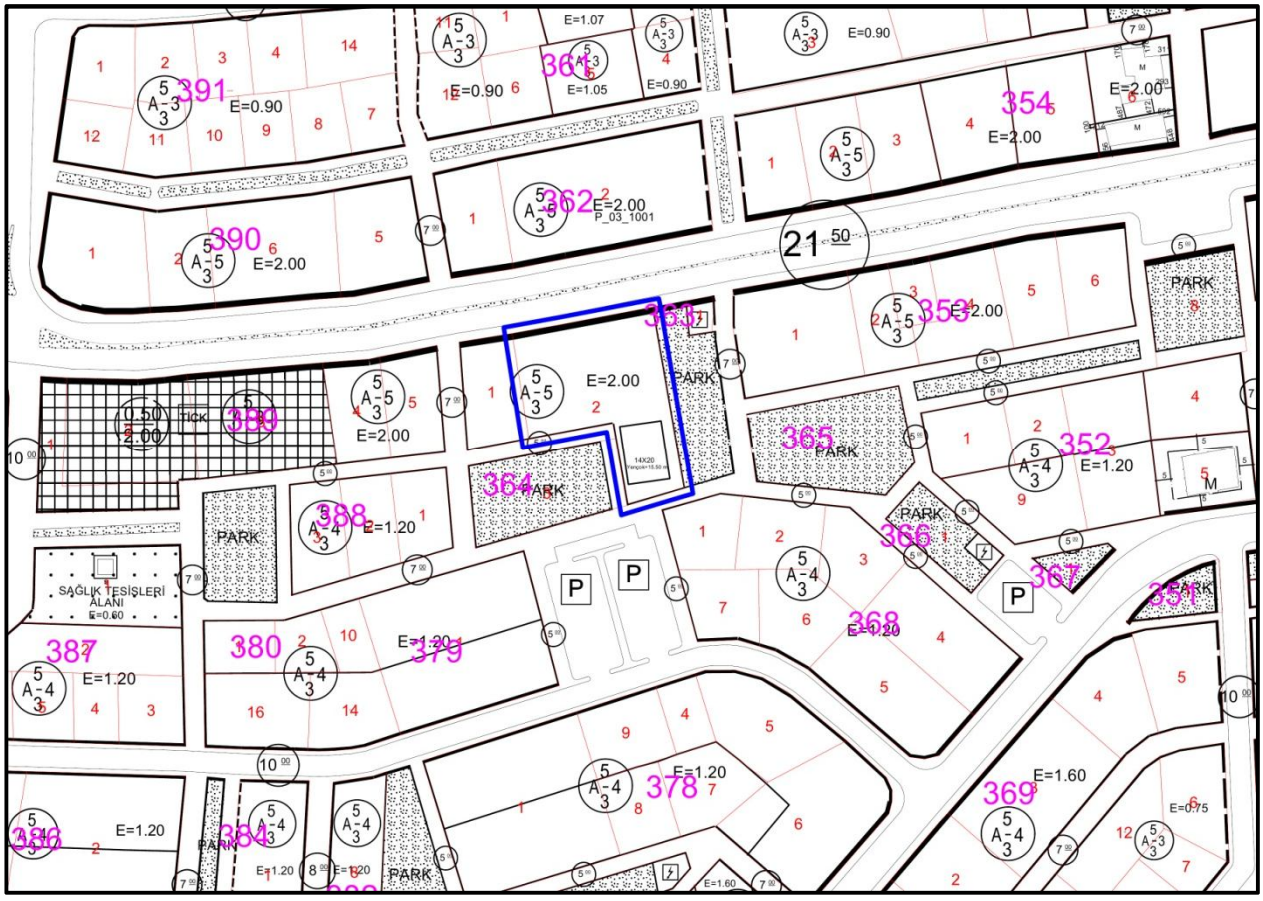
Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu:

Taşınmaz 1/1000 ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı kapsamında Emsal=2,00 yapılaşma koşulu ile Ayrık Nizam 5 Katlı Konut Alanı olarak planlıdır.

Parsel kuzeyinden 21,50 metre genişliğinde Taşıt Yoluna, güneyinden 5 metre genişliğinde yaya yoluna cepheli olup doğusunda ve güneyinde Park Alanı yer almaktadır.

Parselin yakın civarındaki konut yerleşimleri genel olarak tamamlanmıştır. Bölge içerisinde yer alan konut yapıları genellikle 20-30 yaş aralığında olup bu yapılarda da kentsel dönüşüm süreçleri başlamıştır.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İmar Planı Değişikliği:

Plan değişikliğine konu parsel içerisinde yer alan 3 adet yapının "Riskli Yapı" tespiti yapılarak, yapıların yıkılması halinde Kentsel Dönüşüm mevzuatından faydalanarak yeniden inşa edilmesi amaçlanmaktadır. Hazırlanan plan değişikliğinde kentsel dönüşümün desteklenmesi ve müteahhitlik payı oluşması

hedefi ile 364 ada 2 parseli kapsayacak biçimde *"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 Belediyesine devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği geçerlidir. Kentsel dönüşüm yapılması durumunda E=2.50, Yençok=21.50 m olarak uygulanacaktır. 2)Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir. 3)Ticaret oranı toplam inşaat oranının %30'unu geçemez. 4)Parselin cephe aldığı yolların en üst seviyesinden kot alınacaktır. Bina su basman kotu 3.00 olacaktır. 5)2. bodrum kat açığa çıkabilir. İskan edilen 1. bodrum katın %50'si emsale dahildir. 6)1. Bodrum ve zemin katlarda bağımsız ticari birimler yer alabilir. Blok boyu şartı aranmaz. 7)Çatının son kat bağımsız bölümü ile kendi içinde irtibatlandırılarak çatı arası piyesler ve teras yapılabilir. Ait olduğu bağımsız bölümün sınırlarını aşamaz ve emsale dahil edilmez. 8)Parselde çekme mesafelerinin içinin tamamına yapı yapılabilir." Plan hükümleri eklenmiştir.*

364 ada 2 parsel günlük perakende ticaretin yoğun olduğu Beşevler Caddesi üzerinde yer alması sebebi ile TİCK olarak gösterilmiştir.

Plan değişikliği kapsamında başka her hangi bir düzenleme yapılmamıştır.

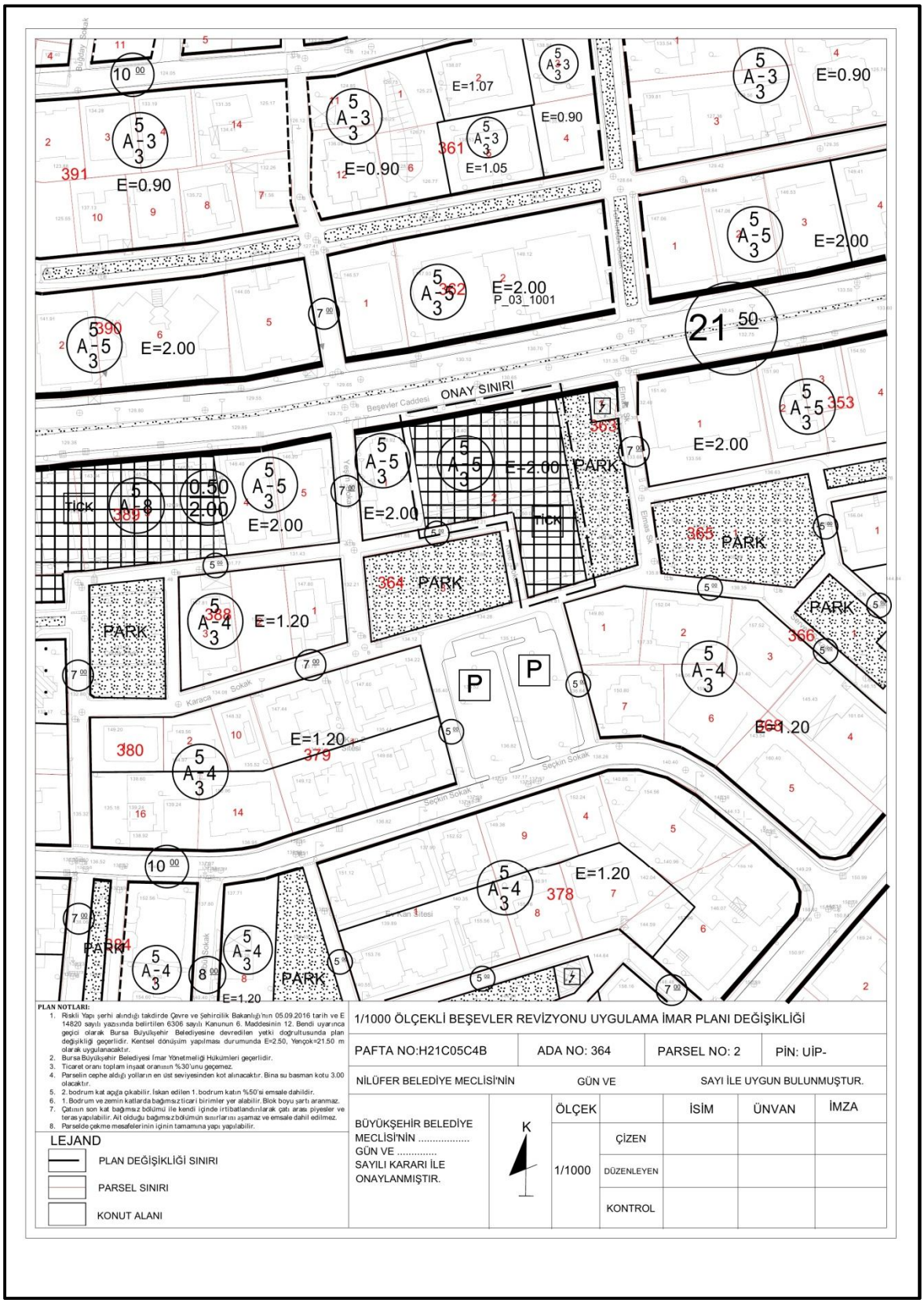
Planlama Alanı Kullanımları:

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
KONUT ALANI	2.291	100.00	0	0,00
TİCARET+KONUT ALANI	0	0,00	2.291	100.00

PLAN NOTLARI:

1. Riskli Yapı şerhi alındığı 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 Belediyesine devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği geçerlidir. Kentsel dönüşüm yapılması durumunda E=2.50, Yençok=21.50 m olarak uygulanacaktır.
2. Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.
3. Ticaret oranı toplam inşaat oranının %30'unu geçemez.
4. Parselin cephe aldığı yolların en üst seviyesinden kot alınacaktır. Bina su basman kotu 3.00 olacaktır.
5. 2. bodrum kat açığa çıkabilir. İskan edilen 1. bodrum katın %50'si emsale dahildir.
6. 1. Bodrum ve zemin katlarda bağımsız ticari birimler yer alabilir. Blok boyu şartı aranmaz.

7. Çatının son kat bağımsız bölümü ile kendi içinde irtibatlandırılarak çatı arası piyesler ve teras yapılabilir. Ait olduğu bağımsız bölümün sınırlarını aşamaz ve emsale dahil edilmez.
8. Parselde çekme mesafelerinin içinin tamamına yapı yapılabilir.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı