

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BEŞEVLER MAHALLESİ  
H21C.05D.3A PAFTA, 575 ADA 3 PARSEL  
1/1000 ÖLÇEKLİ BEŞEVLER REVİZYONU UYGULAMA  
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

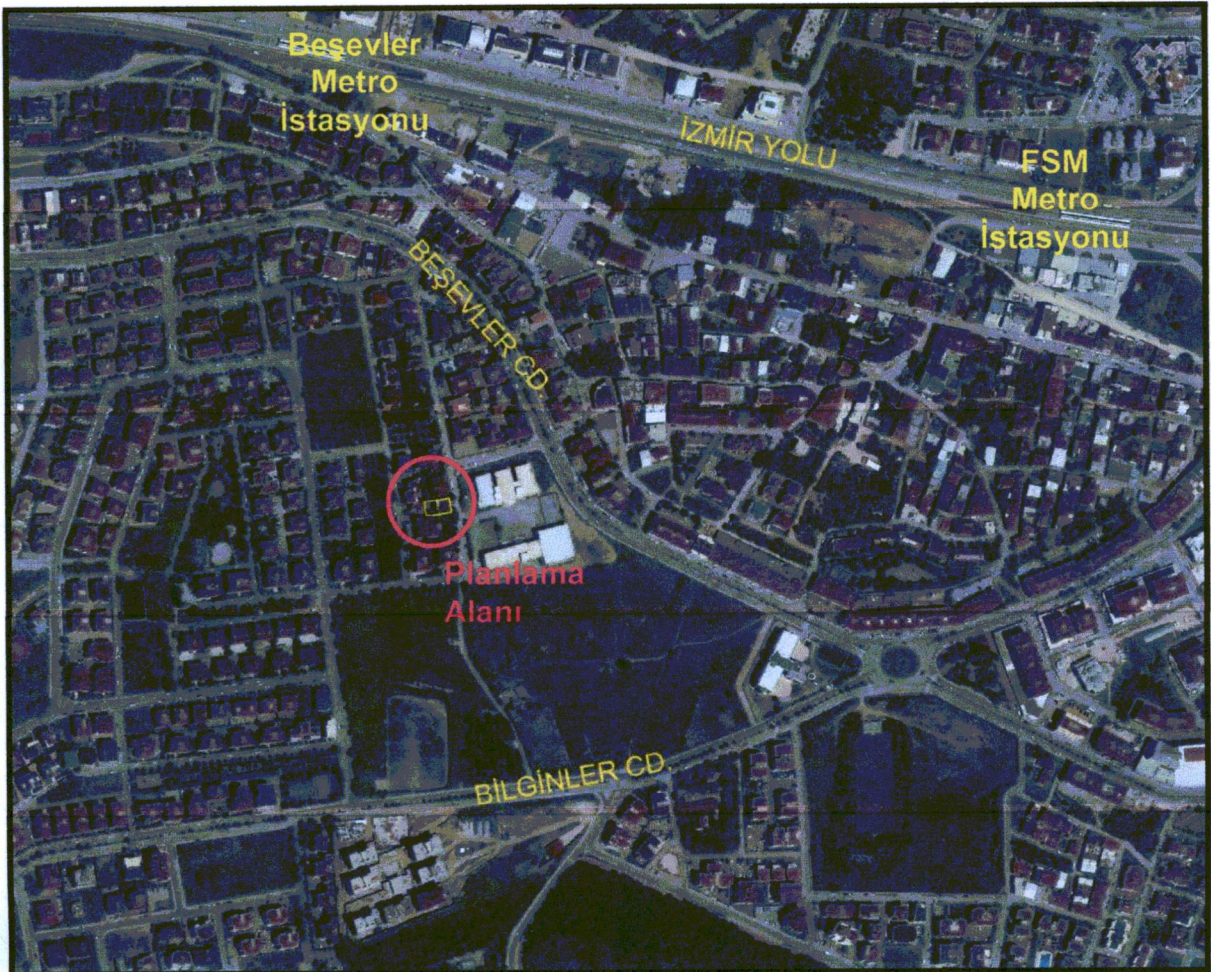
MAYIS 2016

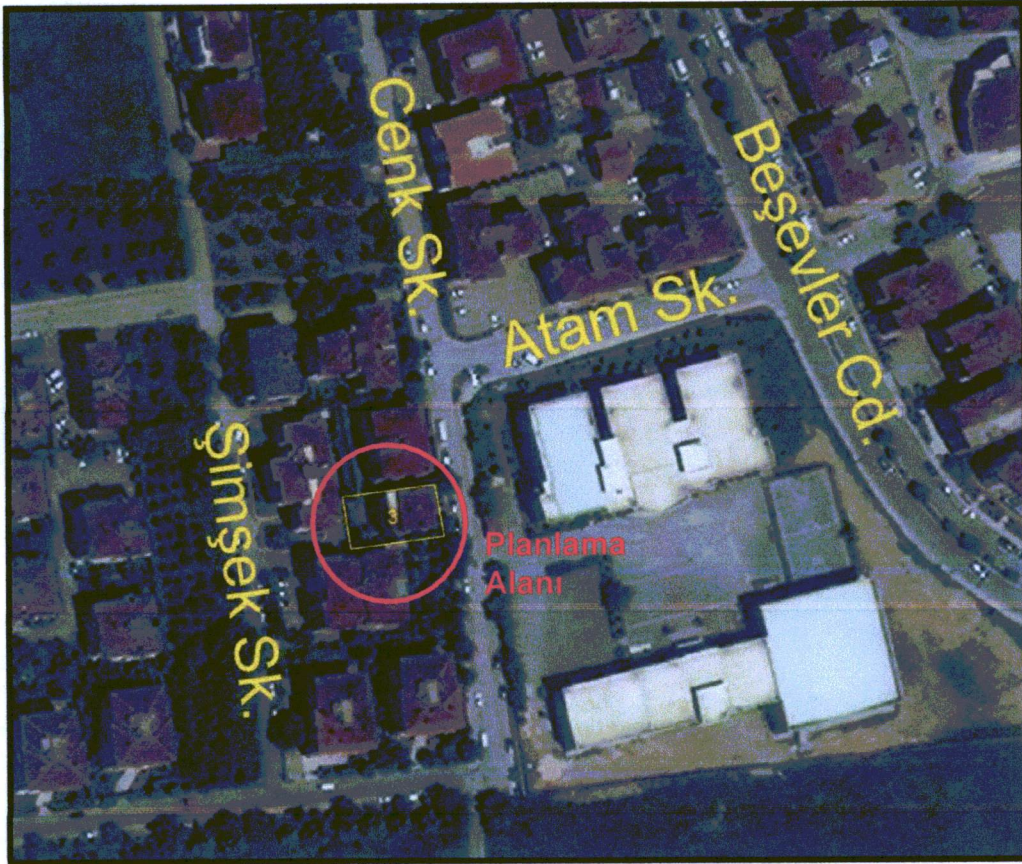
*Ca*

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BEŞEVLER MAHALLESİ**  
**H21C.05D.3A PAFTA, 575 ADA 3 PARSEL**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ BEŞEVLER REVİZYONU UYGULAMA İMAR PLANI**  
**DEĞİŞİKLİĞİ**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

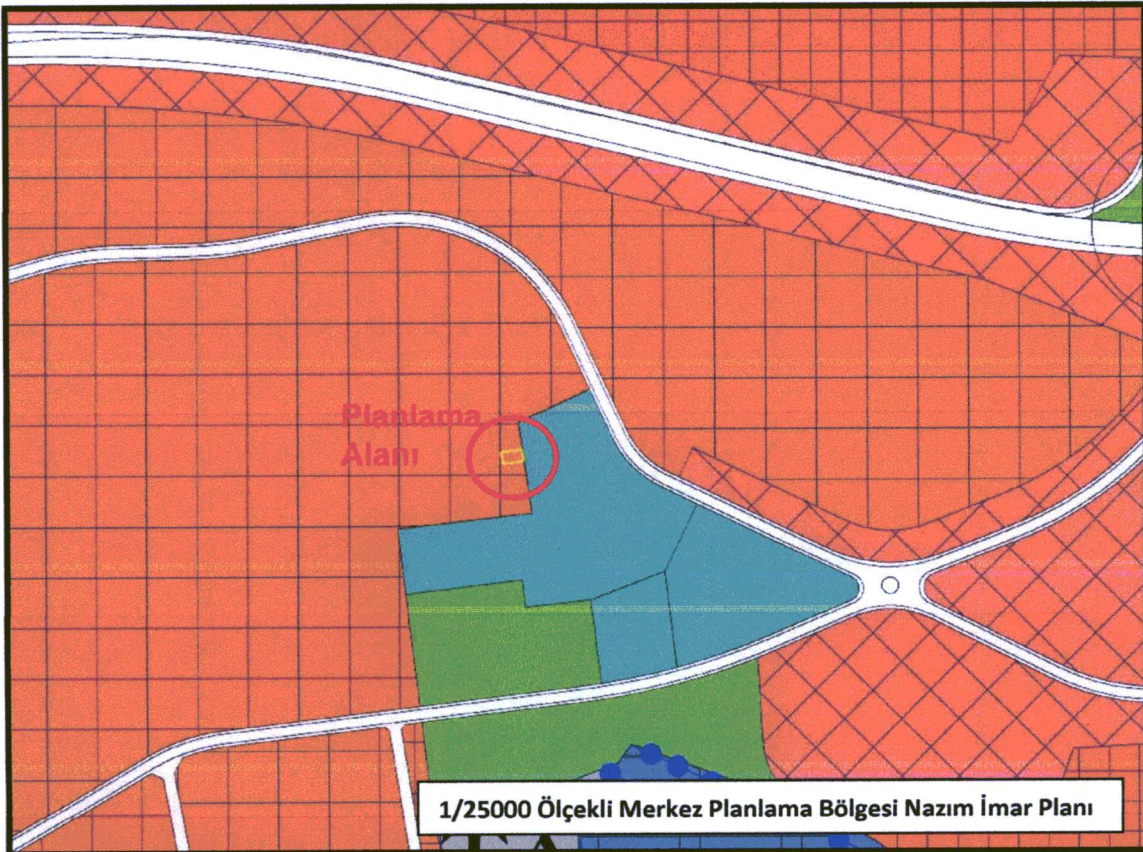
Planlama Alanı, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi, H21C.05D.3A pafta, 575 ada 3 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanı oluşturan 3 parsel 374.31 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

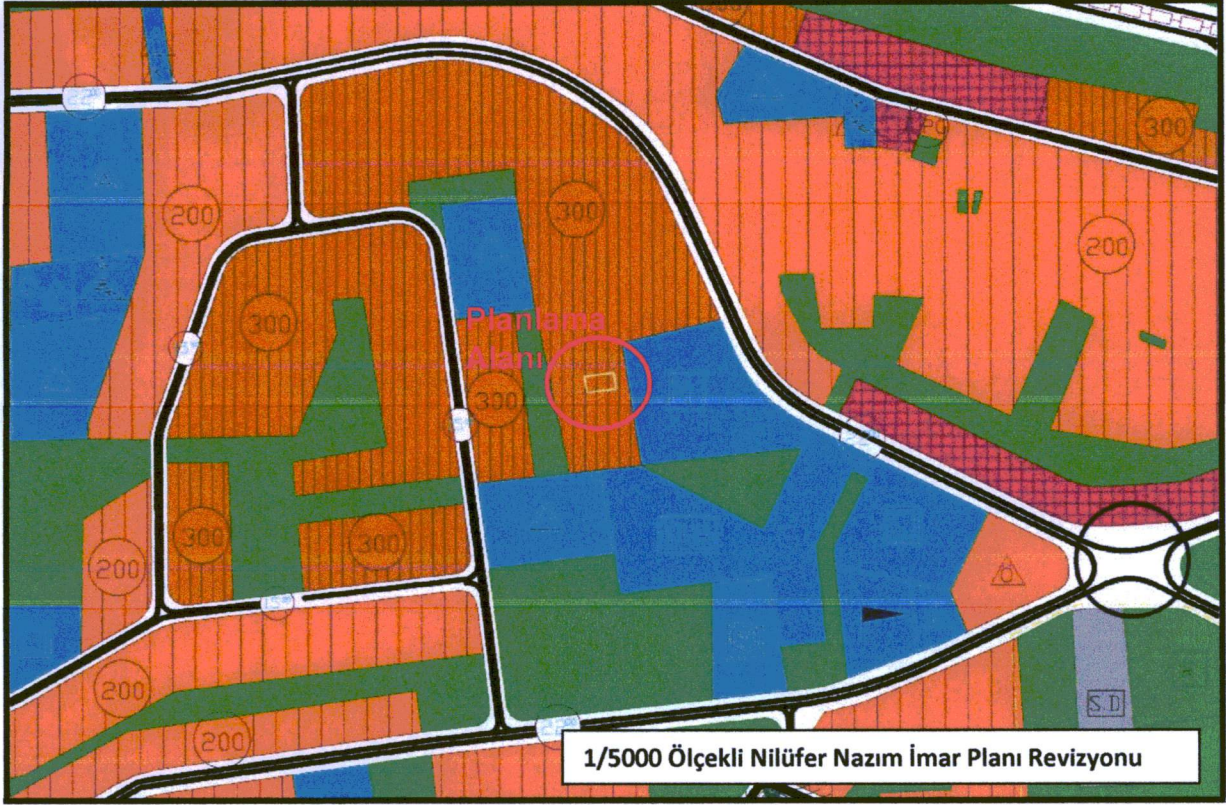
Planlama alanı Nilüfer İlçesinin güneyinde, Beşevler mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Aynı zamanda parsel, Beşevler metro istasyonunun yaklaşık 450 metre güneyinde ve Fatih Sultan Mehmet metro istasyonunun da yaklaşık 675 metre güney batısında bulunmakta olup, bölgenin ve Bursa'nın önemli röper noktalarından biri konumunda olan Küçük Sanayi bölgesinin doğusunda, alanın doğu sınırına yaklaşık 1200 metre mesafede ve Bursa-İzmir yolunun da yaklaşık 400 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. Plan değişikliğine konu parsel doğu cephesinden Cenk Sokak' a cephelidir. Ayrıca yine parselin doğu yönünde karşı cephesinde Hüseyin Özdilek Anadolu Meslek Lisesi mevcuttur. Halihazırda parsel içerisinde ayırık nizam 4 (dört) katlı betonarme bina bulunmaktadır. Alanda batı yönünde azalan, hafif-orta derecede eğim bulunmaktadır.



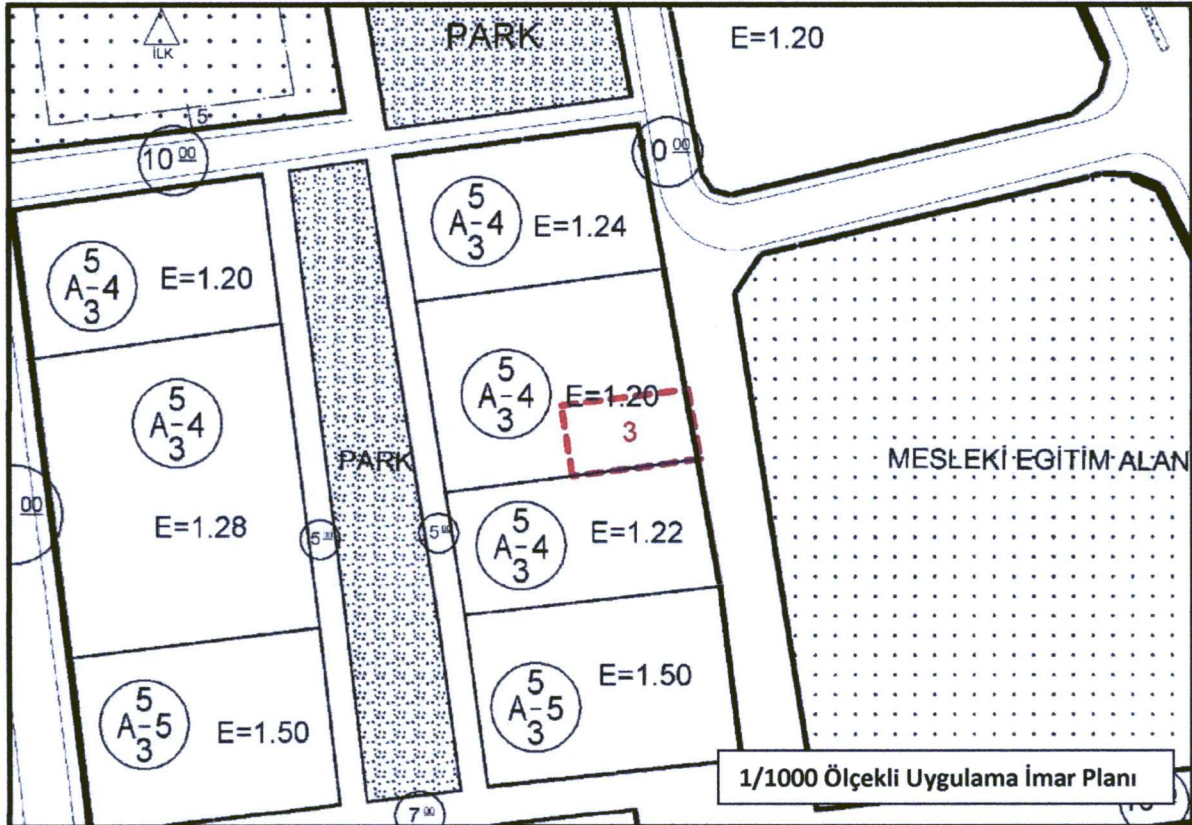


Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde "275 K/Ha Orta Yoğunlukta Meskun Kentsel Yerleşme Alanları" kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde de benzer şekilde "300 K/Ha Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanları" kullanımlıdır.





Planlama alanını oluşturan Beşevler Mahallesi, 575 ada 3 parsel, onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında, "**Konut Alanı**" kullanımıdır. Parsel ön cephesinden 5 metre, yan cephesinden 3 metre, TAKS: 0.30, KAKS: 1.20 olmak üzere ayrı nizam 4 kat yapılaşma haklarına sahiptir.



Plan değişikliğine konu parsel 374.31 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Parsel üzerinde 10.10.1995 tarih ve 118/14 sayı ile alınan ruhsat doğrultusunda parsel üzerine 4 katlı betonarme bina inşa edilmiş, bu yapıya ilişkin 14.01.1997 tarih ve 18/08 sayı ile yapı kullanma izni düzenlenmiştir. Görüleceği üzere yapı ruhsatı ve binanın inşa tarihi, 1999 depremi öncesine tekabül etmektedir. Yapı, eski yönetmelik hükümlerine göre, deprem sonrasında yapılan yönetmelik değişikliklerinden etkilenmeden inşa edilmiştir. Bu sebeple bina, deprem açısından önemli risk taşımaktadır. 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 yapının dönüşerek yeniden inşası düşünülmektedir. Bu amaçla parsel sahibi tarafından plan değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile Beşevler Mahallesi, H21C.05D.3A pafta, 575 ada 3 nolu parsel üzerinde tanımlı imar haklarında artış yapılmıştır. Parsel sahiplerince binanın yeniden yapılmasının mümkün olmaması sebebi ile müteahhit tarafınca yaptırılması düşünülmektedir. Buradan hareketle müteahhitin alacağı pay, parsel üzerinde tanımlı inşaat alanına eklenerek parsel üzerinde tanımlı inşaat alanı yeniden düzenlenmiştir. Hazırlanan plan değişikliği ile parselin ön ve arka cephelerinde 5' er, yan cephelerinde 3' er metre yapı yaklaşma mesafeleri düzenlenmiş, E=1.70 ve Yençok=15.50 olacak şekilde yaklaşma koşulları tanımlanmış, ayrıca aşağıdaki plan notları ilave edilmiştir.

### PLAN NOTLARI

1- MAKSİMUM TAKS=0.35'DİR.

2- BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1- KENSEL DÜZENİM YAPILMASI DURUMUNDA

E:1.70 Yençok:15.50 OLARAK UYGUNLAŞTIRILIR.



BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
İMAR YÖNETMELİĞİ

SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA

Alp KAYA - Şehir Plancısı

Oda Sic. No: 2082 Gazi İp. No:277

Kükürtlü Mh. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9

Osmangazi / BURSA

Çekirge V.D. 530 024 1704 T.C. No: 504 767 51364

