

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, AKÇALAR MAHALLESİ
H21C.06A.4D PAFTA, 160 ADA 5 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ŞUBAT 2017

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, AKÇALAR MAHALLESİ
H21C.06A.4D PAFTA, 160 ADA 5 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

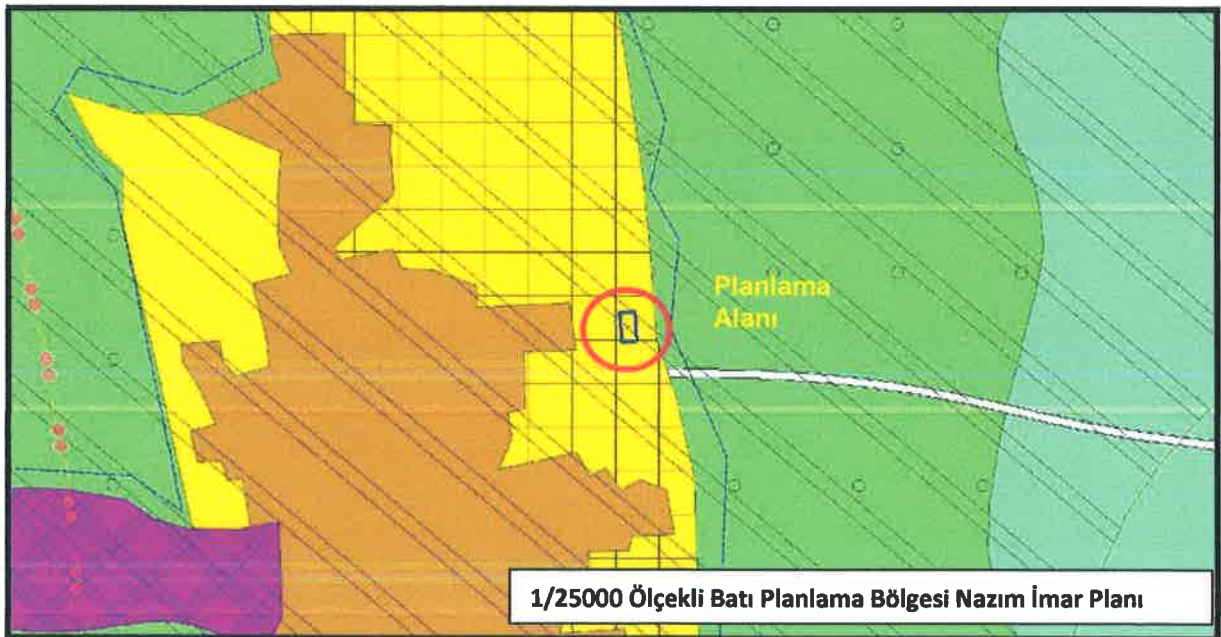
Planlama Alanı, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Akçalar Mh., H21C.06A.4D pafta, 160 ada 5 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanı oluşturan 5 parsel 1790.85 m² alana sahiptir.

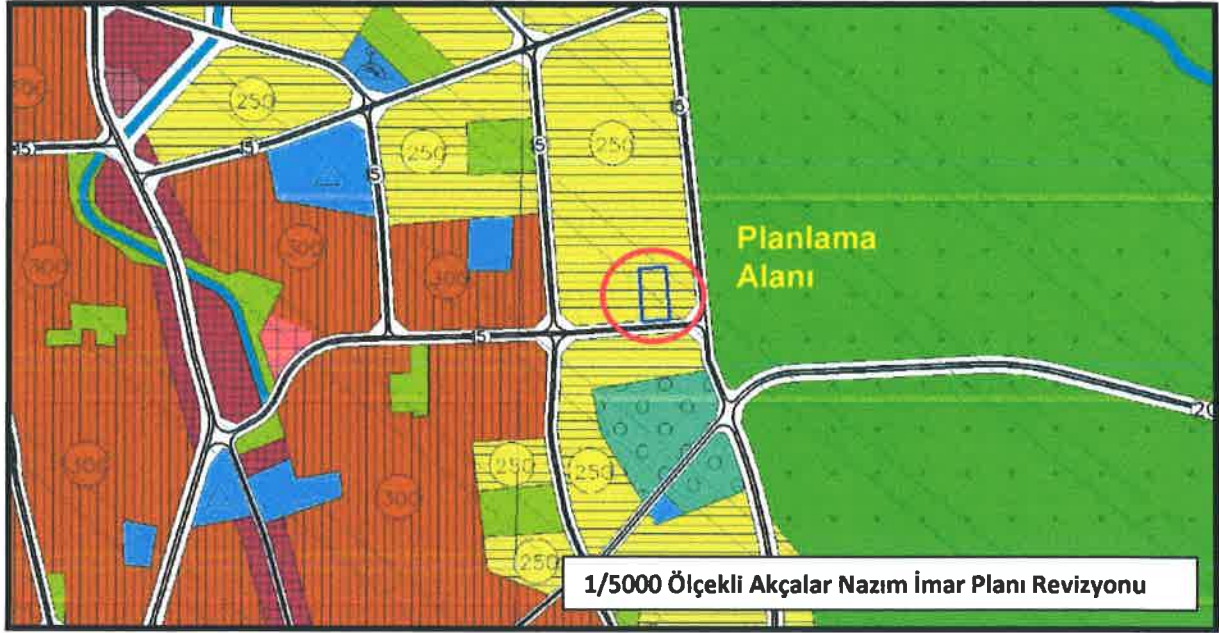
Planlama alanı Nilüfer İlçesi merkezinin güneybatısında, Akçalar kent merkezinin kuzeydoğusunda bulunmaktadır. Akçalar kent merkezi parsel kuşuçuşu olarak yaklaşık 590 metre mesafededir. Plan değişikliğine konu 160 ada 5 parsel çift cepheli olup, kuzey yönünde İsimli Sokak, güney yönünde ise Balıkçı Yolu Caddesine cephelidir. Hasanağa OSB parselin yaklaşık 2200 metre doğusunda, bölgedeki önemli röper noktalarından olan Uluabat Gölü de parselin yaklaşık 2350 metre batısında yer almaktadır. Halihazırda parsel üzerinde 3 adet yapı bulunmakta olup, bunlardan bir tanesi 2 katlı diğerleri tek katlıdır. Parsel çevresinde tamamıyla imarlı parseller bulunmakla birlikte, yapılaşma henüz seyrek durumdadır. Genel olarak ayırık nizam yapılaşma görülmektedir. Parselde genel olarak güneydoğu yönünde artan hafif-orta derecede eğim bulunmaktadır.



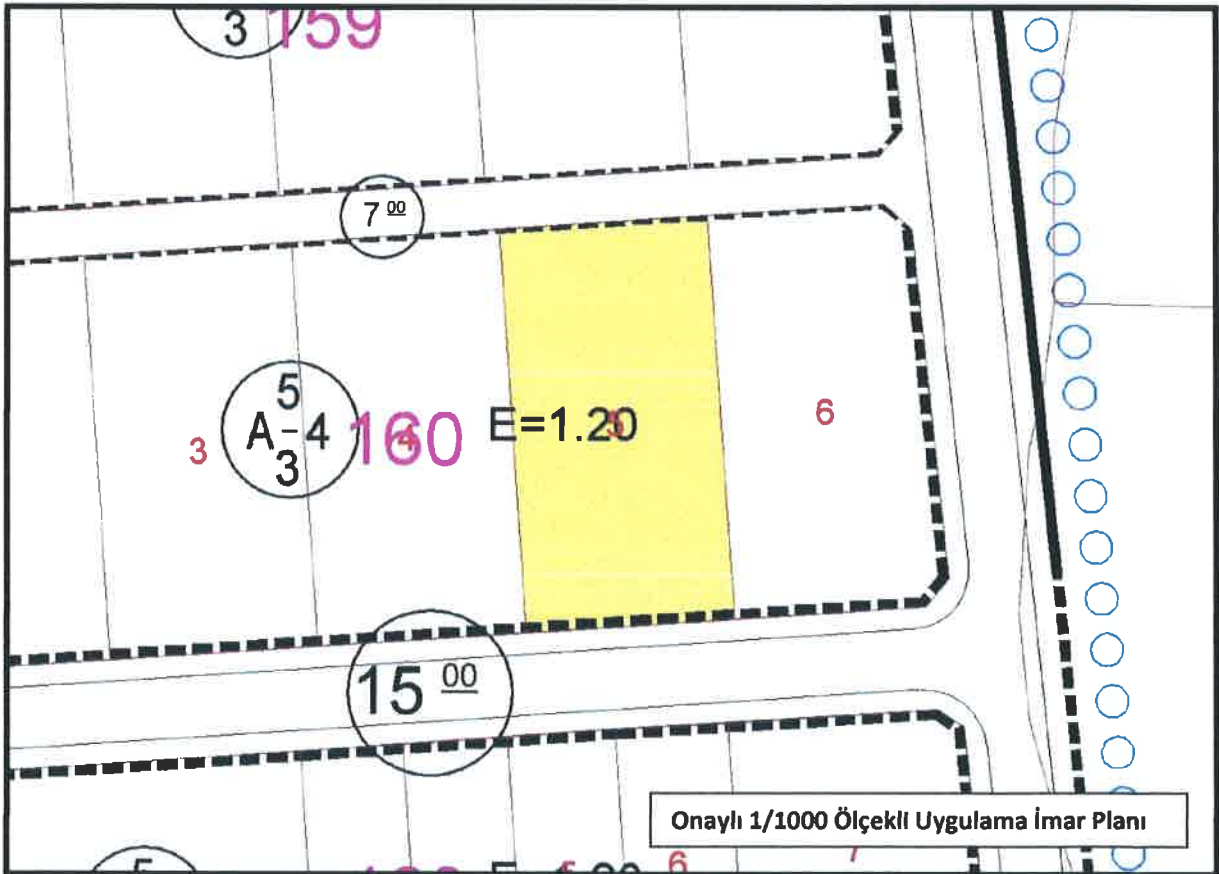


Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde "100 K/HA Seyrek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanları" kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Akçalar Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde de "250 K/HA Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanları" kullanımlıdır.





Planlama alanını oluşturan Akçalar Mahallesi, 160 ada 5 parsel, onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında, "**Konut Alanı**" kullanımına sahiptir. Parsel ön ve arka cephelerinden 5' er metre (her iki yoldan), yan cephelerinden 3' er metre yapı yaklaşma mesafelerine sahip olup, Emsal (KAKS)=1.20, 4 kat olacak şekilde yapılaşma haklarına sahiptir.



Plan değişikliğine konu parsel 1790.85 m² alana sahiptir. Parsel üzerinde 24.03.1999 tarih ve 09/02 sayı ile ilk ruhsatlı, 15.07.2013 tarih ve 736/10 sayı ile de son ruhsat yenilemeli, 3 katlı konut kullanımlı betonarme yapı ile 2 adet müştemilatı mevcuttur. 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 Akçalar Mahallesi, H21C06A4D pafta, 160 ada 5 nolu parsel üzerinde tanımlı imar haklarında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı' nın 05.09.2016 tarih ve 14820 sayılı yazısına istinaden artış yapılmıştır. Parsel sahiplerince binanın yeniden yapılmasının mümkün olmaması sebebi ile müteahhit tarafınca yaptırılması düşünülmektedir. Buradan hareketle müteahhitin ve mal sahiplerinin birlikte yapacakları inşaat düşünülerek, parsel üzerinde tanımlı inşaat alanı yeniden düzenlenmiştir. Hazırlanan plan değişikliği ile parselin onaylı imar planı üzerindeki yapılaşma haklarında herhangi bir değişiklik yapılmamış, riskli yapı ilanı ve kentsel dönüşüm yapılması halinde yeni oluşacak yapılaşma hakları ile ilgili olarak 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	KONUT ALANI (E=1.20)	KONUT ALANI (E=1.70)
ONAYLI İMAR PLANI	1790.85 m ²	-
ÖNERİ İMAR PLANI	-	1790.85 m ²

PLAN NOTLARI

1.RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALDIĞI TAKTİRDE 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. KENTSEL DÖNÜŞÜM YAPILMASI DURUMUNDA E=1.70, Yençök=18.50 m OLARAK UYGULANACAKTIR.

2.SU BASMAN KOTU +3.00M.'YE KADAR KALDIRILABİLİR.

3.BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Nevin DEMİREL
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dipl.No:13741

SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA
Alp KAYA - Şehir Plancısı
Oda Sic. No: 2082 Gari Dip. No: 2170
Kükürtlü Mh. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9
Osmangazi / BURSA
Çekirge V.D. 530 021 1704 T.C. No: 504 767 51364