

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C05C1D pafta, 2173 ada, 2 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaza ilişkin olarak, 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Uygulama İmar Planında plan değişikliği hazırlanması talebi üzerine gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

KONUM

Plan değişikliğine konu alan, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Söz konusu parsel Fatih Sultan Mehmet Bulvarı üzerinde, bulvara doğu yönünde cepheli olarak konumlanmaktadır. Planlama alanı Bursa-izmir Karayolunun ise yaklaşık 220m. kuzeyinde yer almaktadır.

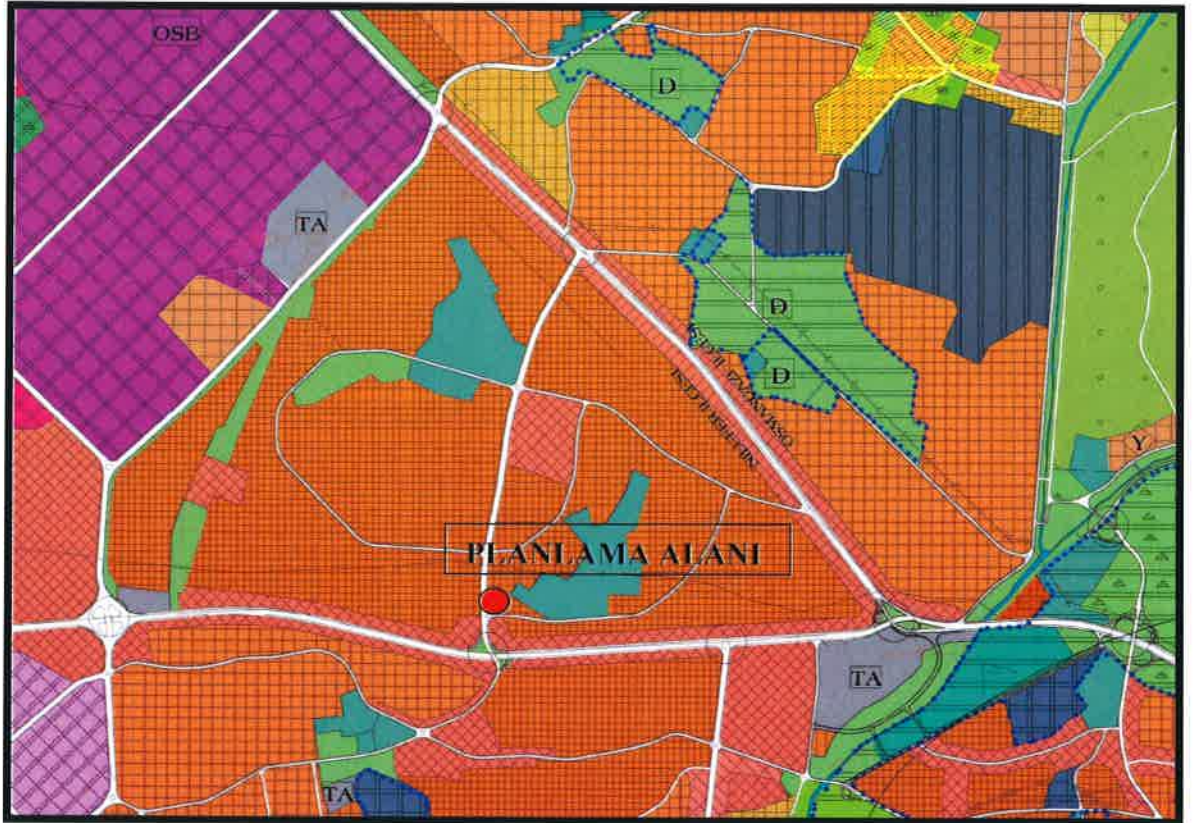


2

YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Planlama alanına ilişkin yürürlükteki plan kararları şu şekildedir;

- BBŞB Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında “**350 Kişi/Ha Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanı**” olarak planlıdır.
- 1/5000 Ölçekli Nilüfer Belediyesi Nazım İmar Planı’nda “**Tali Ticaret Alanı**” ve “**300 kişi/ha Meskun Konut Alanı**” olarak planlıdır.
- 1/1000 Ölçekli Fethiye - İhsaniye Uygulama İmar Planında “**Ayrık Nizam, Beş kat, 5m. ön bahçe mesafesi, 4m. yan bahçe mesafesi, KAKS=1.25 yapılaşma koşullu Konut Alanı**” olarak planlıdır.

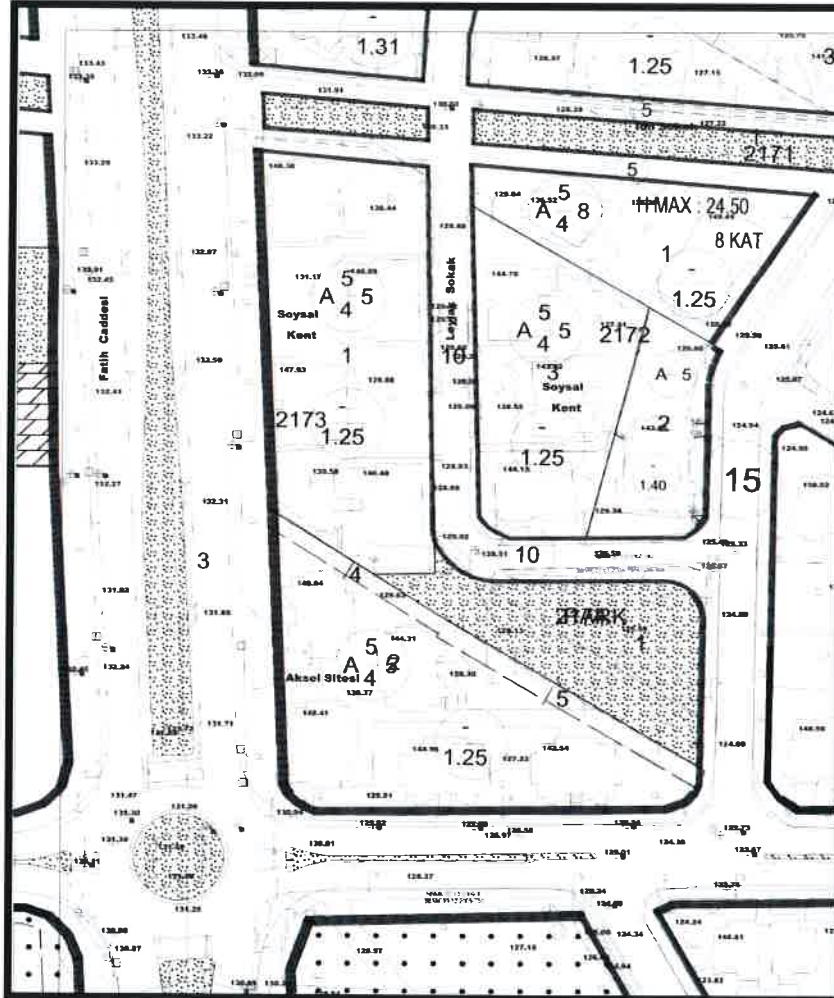


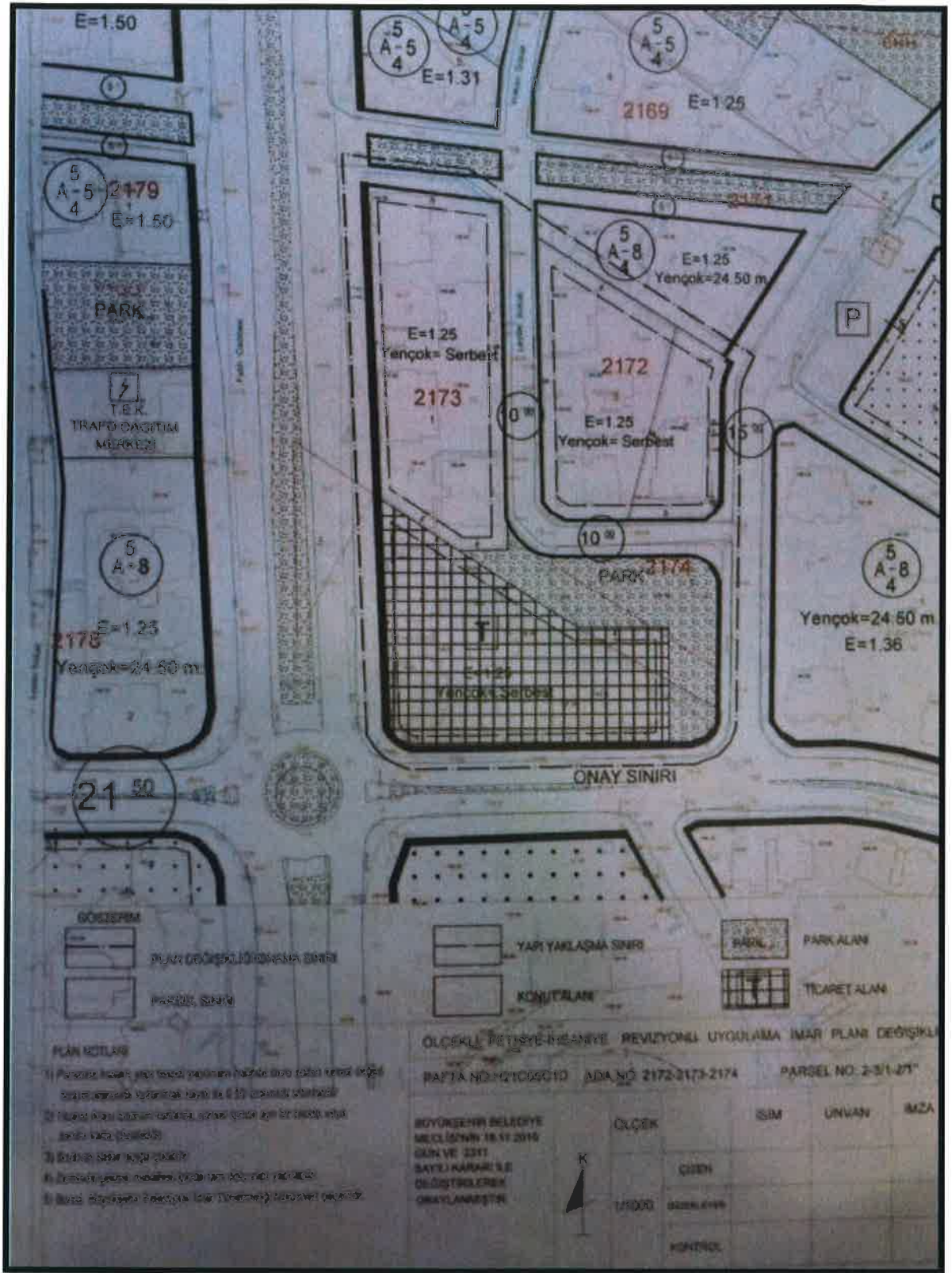
YÜRÜRLÜKTEKİ BBŞB MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NİP ÖRNEĞİ

2



YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZIM İMAR PLANI ÖRNEĞİ





ONAYLI ANCAK ASKI İTİRAZINA KONU PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

27



AKSEL SİTESİNİ YAKIN UYDU GÖRÜNTÜSÜ

GEREKÇE

Plan değişikliğine konu parsellerden 2173 ada 2 parsel malikleri plan değişikliği önerisine dahil olup diğer parseller değişiklik dışındadır. Söz konusu parsel ile ilgili ilk önerilen plan değişikliği önerisinde 2173/2 parselin maliklerinin onayı alınmamıştır. Söz konusu parselde halen mevcut Aksel Sitesi Yönetimine ait 5 adet yapı vardır. Mevcut parsel, üçgen formu olup, bu formda yapılaşmalarda alan kayıpları ve kullanışsız alanlar oluşmaktadır. Parsel malikleri söz konusu yerleşimde tapu alan büyüklüğü değişmemek kaydıyla alanlarının Ticaret Alanı olarak planlanmasını ve üçgen parsel formunun değişmesini talep etmektedir.

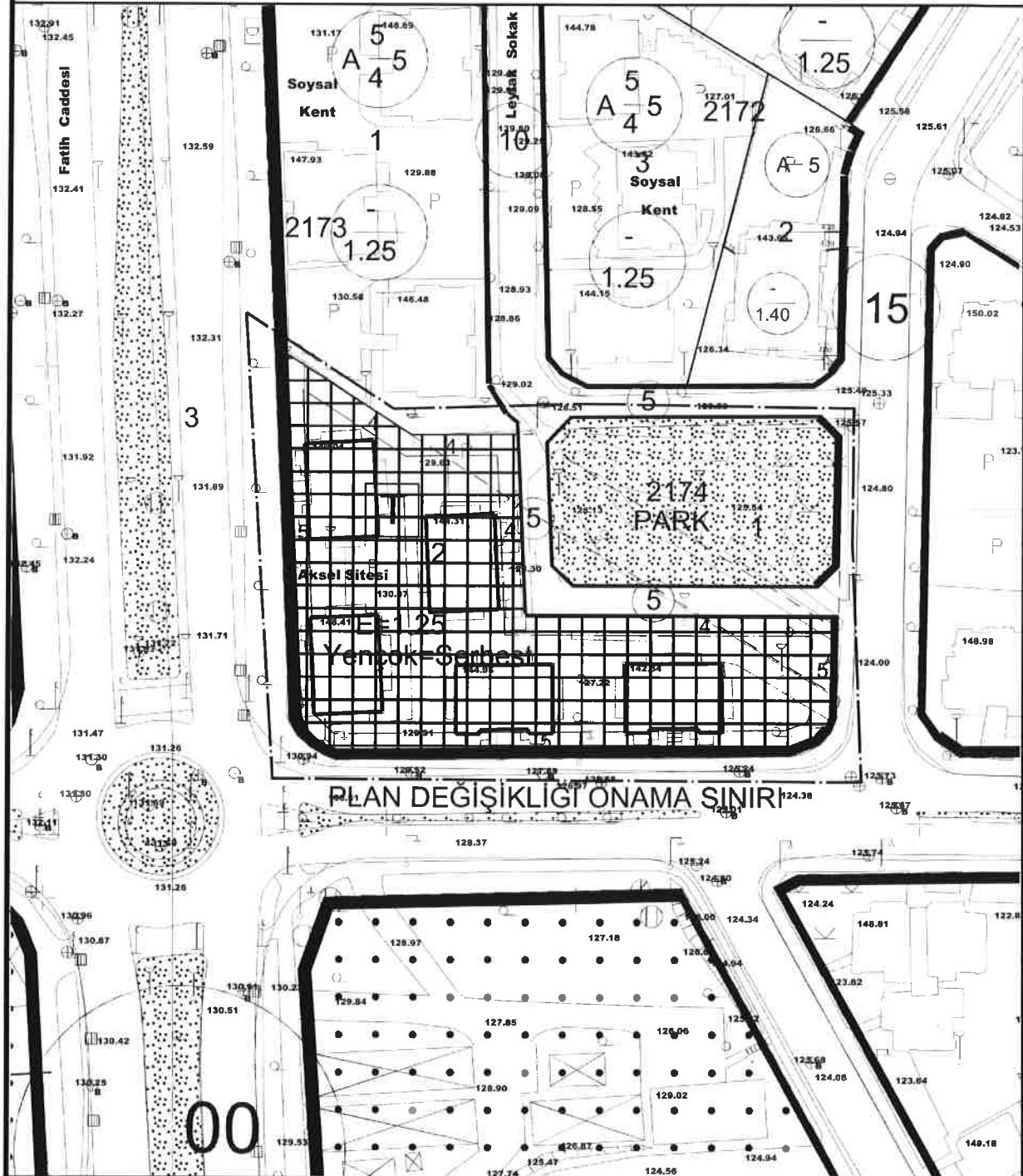
Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 05.09.2016 tarih ve e.14820 sayılı yazısında belirtilen 6366 sayılı kanunun 6. maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda, parselde ait riskli yapı şerhi alındığı takdirde uygulanmak üzere, kentsel dönüşüm yapılması durumunda Emsalin 1.75 olarak uygulanması yönünde plan notu da plana ilave edilmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediyesi Yönetmeliği Haziran ayı sonunda yürürlükten kalkacaktır. Tip İmar Yönetmeliği Hükümleri uygulanmaya başlayacaktır. Bu yönetmelikte ise su basman kotunun +1.00m.'ye kadar yükseltilebileceği ifade edildiği için bu konuda yaşanacak mağduriyeti önlemek için "Su Basman Kotu +3.00m.'ye Kadar Yükseltilebilir" plan notu ilave edilmesi gerekmektedir.

27

1/1000 ÖLÇEKLİ FETHİYE-İHSANİYE REVİZYONU UYGULAMA İMAR PLANI KAPSAMINDA
2173 ADA 2 PARSELE AİT PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ
PLAN HÜKÜMLERİ

1. RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALDIĞI TAKDİRDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ 05.09.2016 TARİH VE E.14820 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN 6366 SAYILI KANUNUN 6. MADDESİNİN 12. BENDİ UYARINCA GEÇİCİ OLARAK BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNE DEVREDİLEN YETKİ DOĞRULTUSUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEÇERLİDİR. KENTSEL DÖNÜŞÜM YAPILMASI DURUMUNDA E=1.75 OLARAK UYGULANACAKTIR.
2. BODRUM KATLAR AÇIĞA ÇIKABİLİR.
3. ZEMİNDE ÇEKME MESAFESİ İÇİNDE TAM DOLU YAPI YAPILABİLİR.
4. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
5. SU BASMAN KOTU +3.00M.'YE KADAR YÜKSELTİLEBİLİR.



ÖNERİLEN 1/1000 ÖLÇEKLİ FETHİYE - İHSANİYE UYGULAMA İMAR PLANI ÖRNEĞİ

—M

HESAPLAR

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
KONUT ALANI	4495.5	0.0	-4495.5
PARK ALANI (KOMŞULUKTA)	1962.0	1771.7	-190.3
TİCARET ALANI	0.0	4495.5	4495.5
YOL ALANI	0.0	190.3	190.3

PLAN KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C05C1D pafta, 2173 ada, 2 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaza ilişkin olarak 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Uygulama İmar Planı'nda değişiklik yapılarak, “**E=1.25, Yençok=Serbest, ana yollardan 5'er metre, diğer yönlerden 4'er metre çekme mesafesi tanımlı Ticaret Alanı**” olarak planlanmıştır. Plan değişikliğine konu parselle ilgili aşağıdaki plan hükümleri de plana ilave edilmiştir.

PLAN HÜKÜMLERİ

1. RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALDIĞI TAKDİRDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ 05.09.2016 TARİH VE E.14820 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN 6366 SAYILI KANUNUN 6. MADDESİNİN 12. BENDİ UYARINCA GEÇİCİ OLARAK BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNE DEVREDİLEN YETKİ DOĞRULTUSUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEÇERLİDİR. KENTSEL DÖNÜŞÜM YAPILMASI DURUMUNDA E=1.75 OLARAK UYGULANACAKTIR.
2. BODRUM KATLAR AÇIĞA ÇIKABİLİR.
3. ZEMİNDE VE BODRUM KATLARDA ÇEKME MESAFESİ İÇİNDE TAM DOLU YAPI YAPILABİLİR.
4. SU BASMAN KOTU +3.00M.'YE KADAR YÜKSELTİLEBİLİR.
5. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Saygılarımla arz ederim.


Saim LELOGLU
A Gr. Plancı -Mimar
Dipl. No: 11070
Oda Sicil No: 10581