




İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, KARAMAN MAHALLESİ 168 ADA16 PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
AÇIKLAMA RAPORU	
Dosya No:	PİN:
	
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin/...../20..... tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Alinur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Karaman Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C05C pafta, 168 ada 16 parsel numaralarında kayıtlı taşınmaza ait 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Değişikliği yapılması talep edilmiştir. Söz konusu talep üzerine gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği hazırlanmıştır.

KONUM

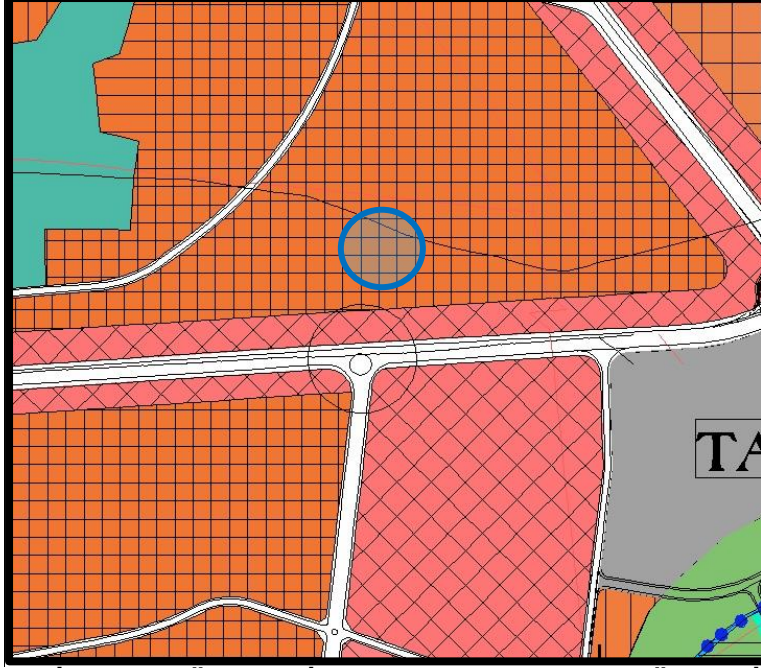
Plan değişikliği talebine konu taşınmaz Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Karaman Mahallesi sınırlarında, Kültür Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Bursa-İzmir Karayolu'nun yaklaşık 170 metre kuzeyinde konumlanmaktadır. Carrefour AVM ye ise yaklaşık 300 m mesafede yer almaktadır.



YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

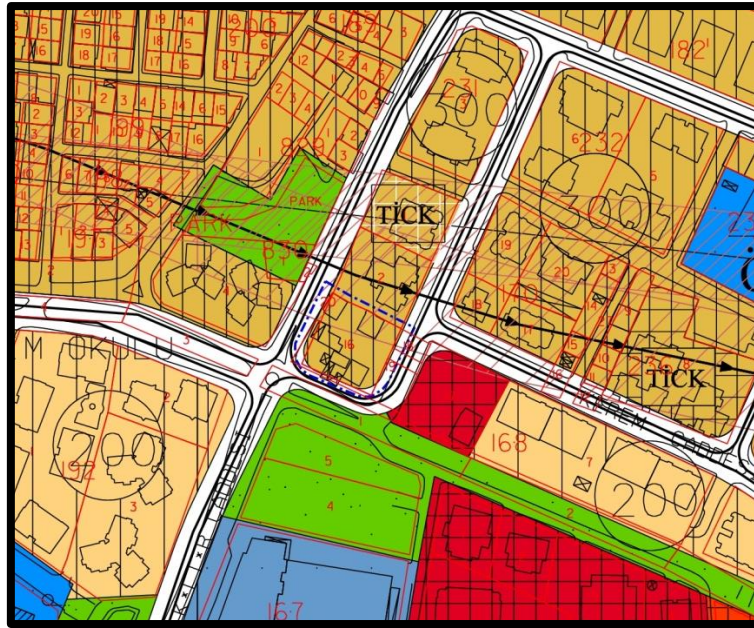
Plan değişikliğine konu alan;

- 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında; **“Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı”** olarak planlıdır.



YÜRÜRLÜKTEKİ 1/25000 ÖLÇEKLİ MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ NİP ÖRNEĞİ

- 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda; **“300 Ki/ Ha Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı”** olarak planlıdır.



YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZIM İMAR PLANI ÖRNEĞİ

GEREKÇE

Plan değişikliğine konu köşe parsel konumundaki 168 ada 16 parselde yer alan yapılar ekonomik ömrünü tamamlamış, deprem yönetmeliği öncesi yapılmış eski yapılardır. Bursa-İzmir Karayolu'na yaklaşık 170 metre mesafede ve Kültür Caddesi'ne cepheli olarak konumlanan parselin malikleri, taşınmazlarında yer alan yapılarının "Kentsel Dönüşüm" kapsamında yıkılarak yeni ve modern bir şekilde yeniden inşa edilmesini talep etmiştir. Söz konusu parselin Kentsel Dönüşüm kapsamında TİCK olarak planlanmasına yönelik olarak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanarak, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 24.05.2017 tarih ve 1563 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Plan değişikliği askı itirazları ise Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 26.07.2017 tarihli kararı ile reddedilmiştir.

Parsel üzerindeki yapılar için 09.02.2017 ve 21.02.2017 tarihlerinde riskli yapı kararı alınmıştır. Ancak onaylanan plan değişikliklerine ilişkin Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 2017/1309 E. Sayılı ve 16.01.2018 tarihli Yürütmeyi durdurma kararı alınmıştır.

Alınan Yürütmeyi Durdurma kararları sonucu Riskli Yapı Belgesini almış parsel malikleri mağdur duruma düştüğünden parselde ilişkin işlem yapma zorunluluğu doğmuştur. Bu durumda, üç yönünde ana ulaşım bağlantıları olan parsel alanının yeniden TİCK olarak planlanmasına yönelik olarak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda değişikliğe gidilmesi gerekliliği doğmuştur.

Artan yapı yoğunluğunun tamamı, yapının Ticaret olan kısmında kullanılacaktır. Bu durumda Konut yoğunluğu artmayacaktır. Toplam İnşaat Alanı artışına rağmen konut birim sayısı ve bu alanda yaşayan kişi sayısı artmayacaktır. Mevzuata göre bu durumda ilave donatı ihtiyacı da olmamaktadır.

Ticaret Konut alanının Ticaret kapsamında; perakende ticaret ve ofis kullanımları yer alacaktır. Dolayısı ile yeni yapılaşan Ticaret Konut alanı ağır bir taşıt trafiğine sebep olmayacak, ulaşım sistemini de olumsuz etkilemeyecektir. Söz konusu parsel İzmir Yoluna 170m. mesafede olmasından ve Bursa İzmir Karayoluna bağlanan ana aks üzerinde olmasından dolayı ulaşım problemi oluşmayacaktır. Ayrıca otopark parsel içinde çözümlenecektir.



YIKIM ÖNCESİ PARSEL UYDU FOTOĞRAFI

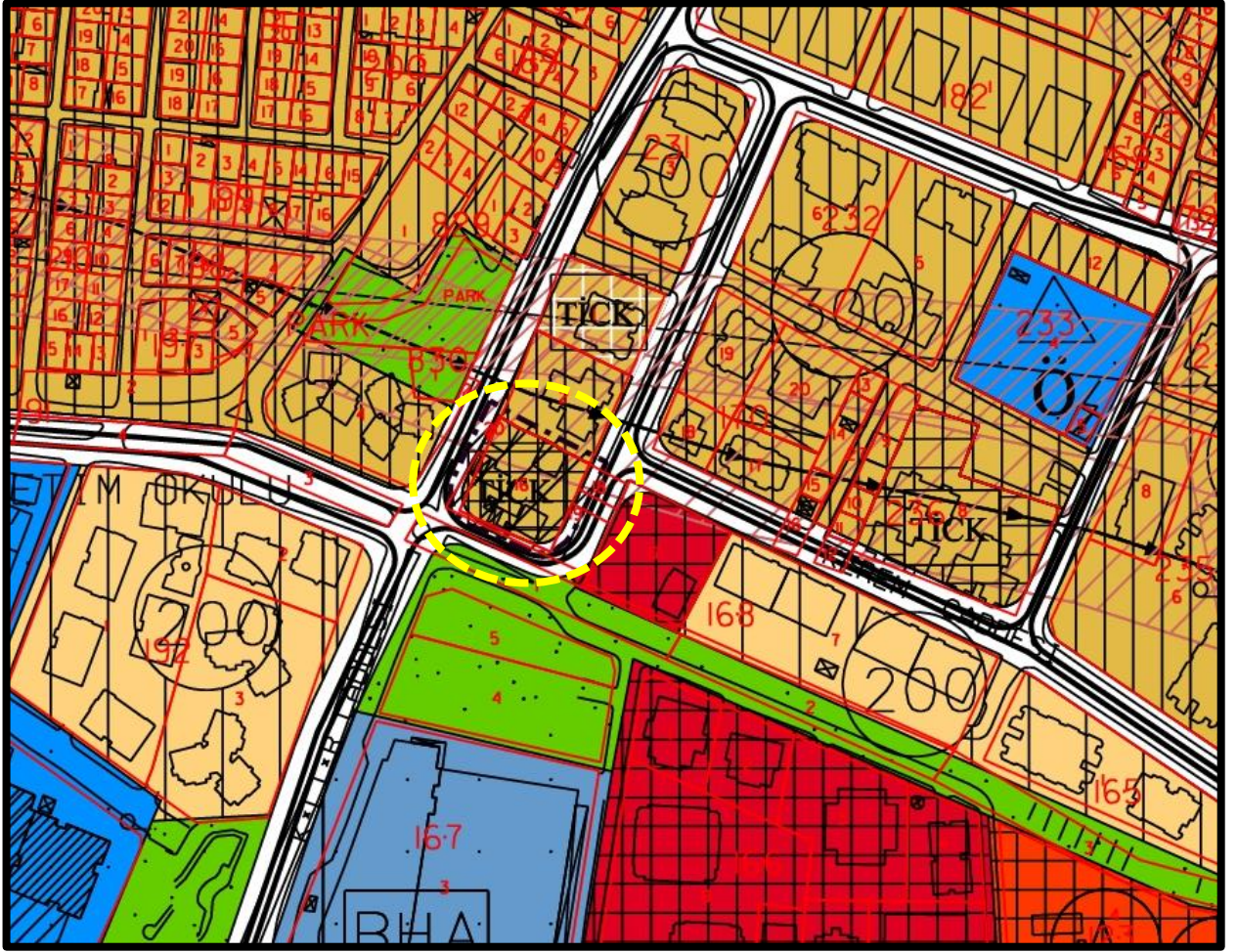


YIKIM SONRASI PARSEL UYDU FOTOĞRAFI

HESAPLAR

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ(m ²)
168/16	1195.08

ALAN KULLANIMI 1/5000	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK (m ²)
KONUT ALANI	1263	0	-1263
TİCARET KONUT ALANI	0	1263	1263
TOPLAM (PL.AL.)	1263	1263	0



ÖNERİLEN 1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZİM İMAR PLANI ÖRNEĞİ

PLANLAMA KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Karaman Mahallesi, 168 ada 16 parsel ilişkin 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Değişikliği yapılarak yürürlükteki planda **“Konut Alanı”** olarak tanımlı alan kullanım kararı **“Ticaret-Konut Alanı”** olarak tanımlanmıştır.