

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, İHSANİYE MAHALLESİ
H21C.05C.1D PAFTA, 2186 ADA, 3 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ FETHİYE-İHSANİYE
REVİZYON İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

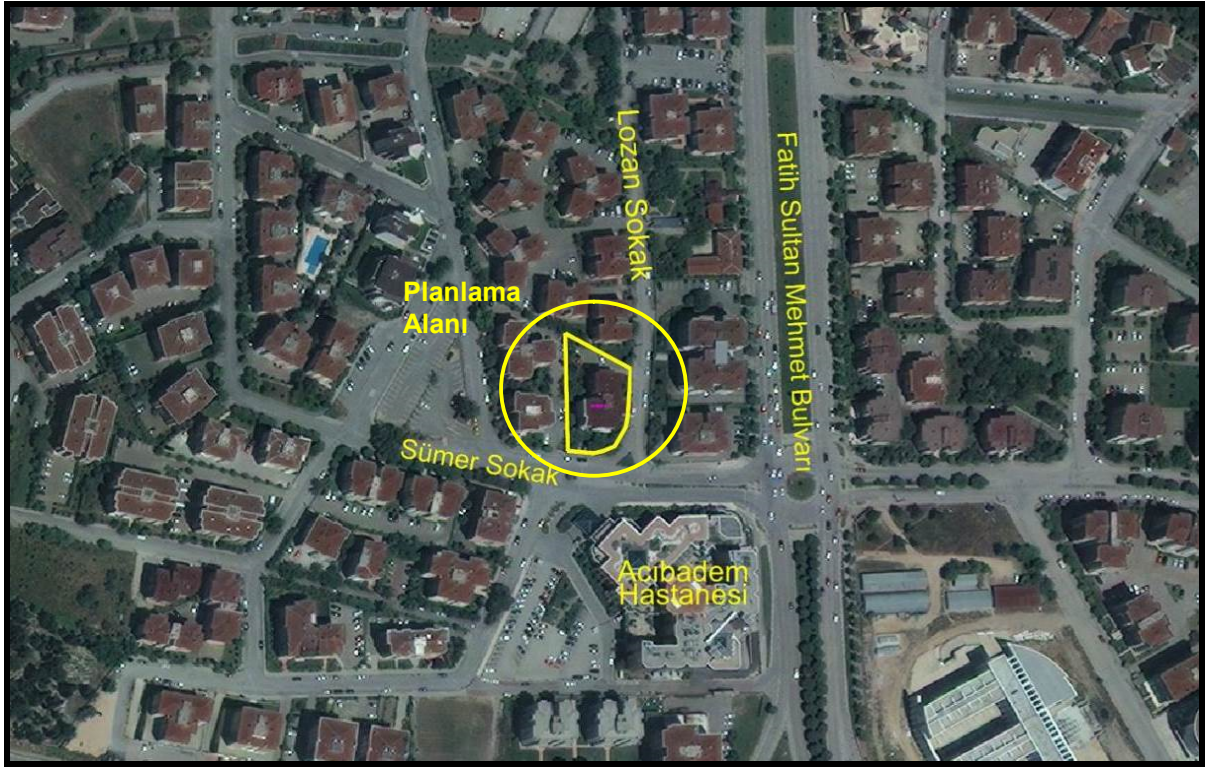
MART 2018

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, İHSANİYE MAHALLESİ
H21C05C1D PAFTA, 2186 ADA 3 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ FETHİYE-İHSANİYE REVİZYON İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

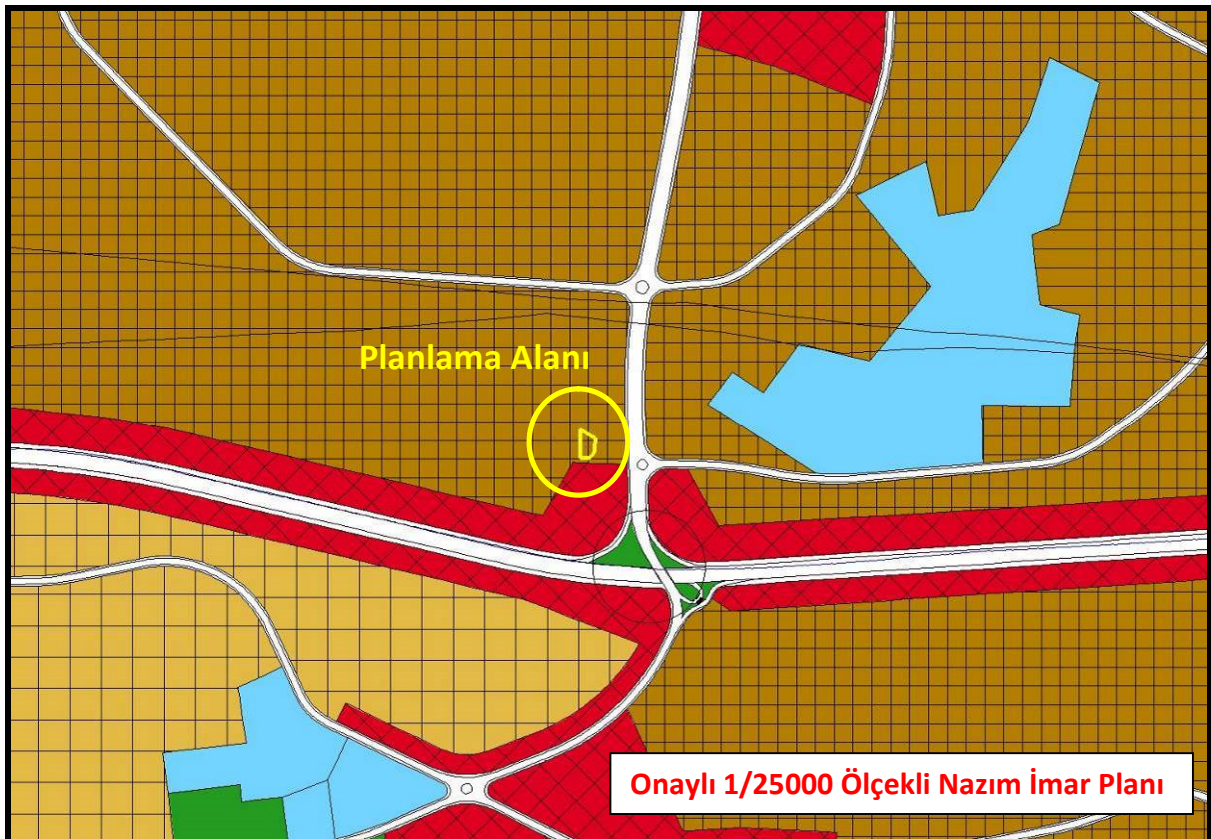
Planlama Alanı, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi, H21C.05C.1D pafta, 2186 Ada 3 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Parsel 1389.00 m² alanlıdır.

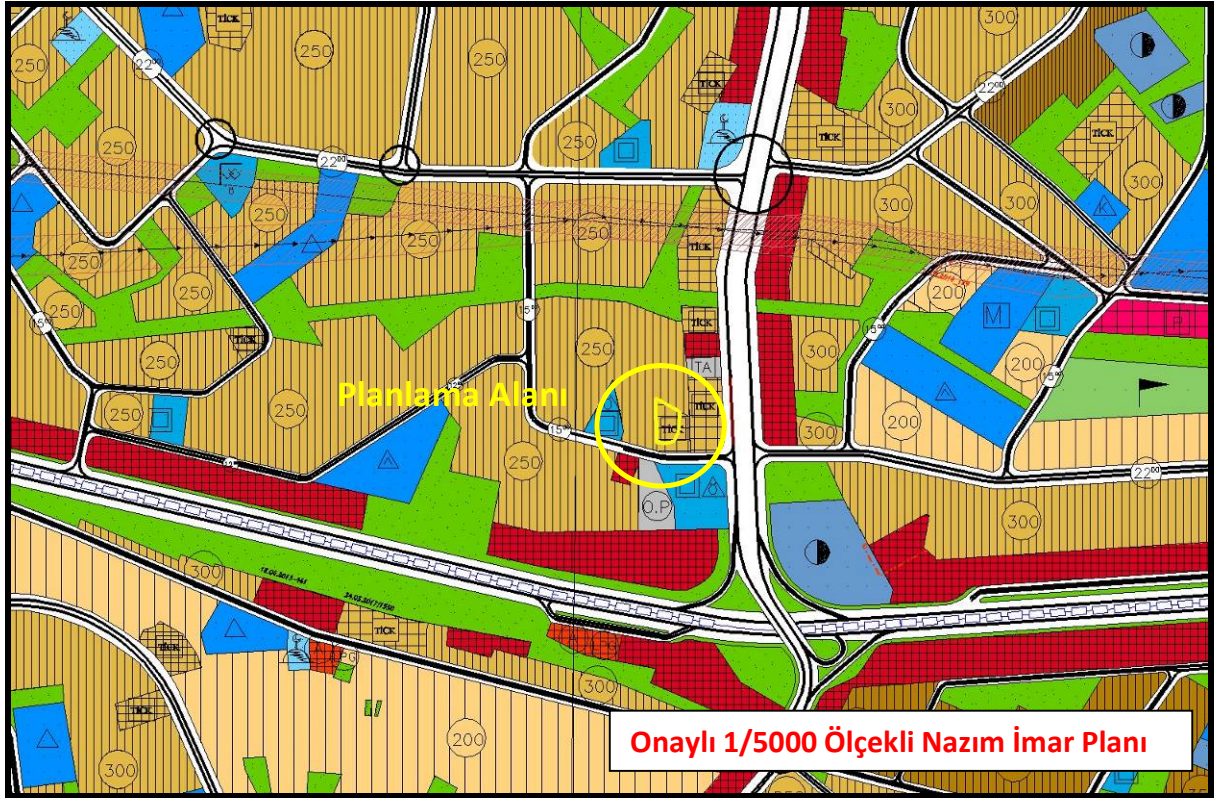
Planlama alanı Nilüfer İlçe merkezinde, İzmir-Bursa yolunun yaklaşık 220 metre kuzeyinde, İzmir-Bursa yolu ile Mudanya-Bursa yolunu birbirine bağlayan ve Nilüfer ilçesinin önemli arterlerinden olan Fatih Sultan Mehmet Bulvarının yaklaşık 70 metre batısında konumlanmıştır. Bölgedeki önemli röper noktalarından olan Acıbadem Hastanesi, planlama alanının güney yönünde karşı cephesinde bulunmaktadır. Nilüfer Belediye binası da alanın yaklaşık 870 metre kuzeydoğusunda bulunmaktadır. Parsel doğu yönünde Lozan Sokak, güney yönünde ise Sümer Sokak' a cephelidir. Alanın çevresinde genel olarak ayırık nizam 5, 6 katlı, genelde siteler şeklinde yapılaşmış konut bölgesi bulunmaktadır. Alan ve Acıbadem Hastanesi çevresinde bulunan binaların zemin katlarında genelde ticaret kullanımı görülmektedir. Alanın yaklaşık 70 metre doğusunda bulunan Fatih Sultan Mehmet Bulvarı üzerinde de zemin katlarda tamamen ticaret kullanımı hakimdir. Halihazırda parsel üzerindeki yapılar riskli yapı tespiti yapılarak yıkılmıştır. Alan genel olarak düz bir yapıda olmakla beraber, alanın güney cephesinde bulunan Sümer Sokak doğu yönünde azalan orta derecede eğime sahiptir.



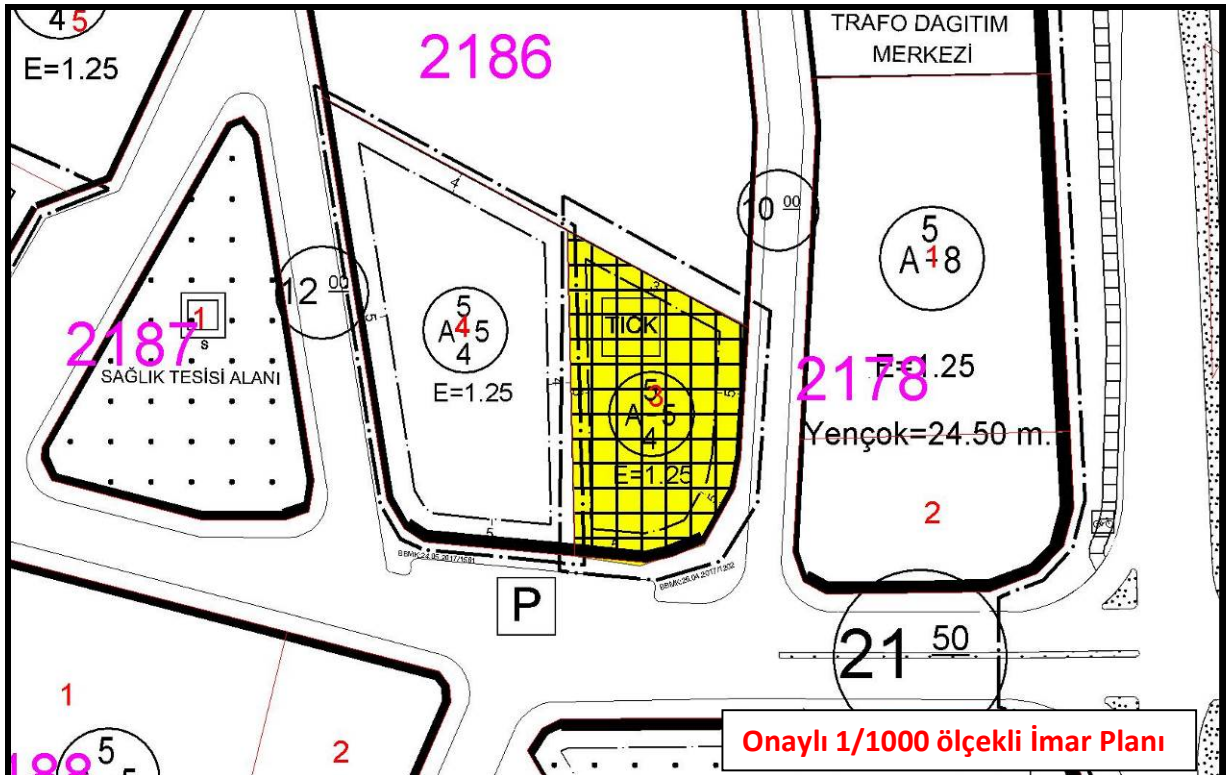


Planlama alanı, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında "350 K/Ha, Yüksek Yoğunlukta Meskun Kentsel Yerleşme Alanları" ve 1/5000 Ölçekli Nilüfer Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında ise, "Ticaret+Konut Alanı" kullanımına sahiptir.





Plan değişikliği hazırlanan alana ait, onaylı 1/1000 ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyon İmar Planı incelendiğinde, değişikliğe konu parselin tamamı, ön cepheden 5 metre, yan cephelerden 3 metre yapı yaklaşma mesafeli, E=1.25 ayrıntı nizam 5 kat ticaret+konut kullanımlı imar durumuna sahiptir. Ayrıca parselin imar durumunda, parsel üzerindeki yapıların riskli yapı olarak tespit edilmesi durumunda emsalin 1.75, maksimum bina yüksekliğinin 24.50 olarak kullanılacağına dair plan notu bulunmaktadır.



Plan değişikliğine konu parsel 1389,00 m² alana sahiptir. Parsel içerisinde ki yapılar, ruhsatlı olmakla beraber eski yönetmelik hükümlerine göre, 1999 yılı deprem sonrasında yapılan yönetmelik değişikliklerinden etkilenmeden inşa edilmiştir. Bu sebeple binalar, deprem açısından önemli risk taşımaktadırlar. 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 yapılar, riskli yapı tespiti yapılarak yıkılmışlardır. Burada amaç parseldeki riskli yapıların dönüşümüdür. Bu dönüşümü sağlayabilmek amacıyla parselde kat malikleri tarafından uygulama imar planı değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Bilindiği üzere, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 05.09.2016 tarih ve 14820 sayılı yazısında 6306 sayılı kanunun 6/12 bendi uyarınca riskli yapılara ilişkin kentsel dönüşüm yapma yetkisini geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi' ne devretmiştir. Buradan hareketle, parselde deprem açısından risk taşıyan yapının dönüşerek, daha sağlam ve yaşanabilir bir yapı inşa edilmesi amacıyla plan değişikliği hazırlanmıştır. Parsel sahiplerince binanın yeniden yapılmasının mümkün olmaması sebebi ile müteahhit tarafınca yaptırılması düşünülmektedir. Buradan hareketle müteahhit firmanın ve mal sahiplerinin birlikte yapacakları inşaat düşünüldükçe, parsel üzerinde tanımlı inşaat alanı yeniden düzenlenmiştir. Hazırlanan plan değişikliği ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı' nın Bursa Büyükşehir Belediyesi' ne geçici olarak devrettiği yetki kullanılarak, parsel üzerinde tanımlı imar haklarında artış yapılmıştır. Bu artış sonrasında da 12.03.2018 tarihinde ruhsat alınmış, yeni yapı inşaat aşamasına gelmiştir. 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 | TİCARET- KONUT ALANI (E=1.75) | TİCARET- KONUT ALANI (E=1.75) |
|-------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| ONAYLI İMAR PLANI | 1389,00 m ² | - |
| ÖNERİ İMAR PLANI | - | 1389,00 m ² |

PLAN NOTLARI

1. YAPI ÇEKME MESAFELERİ VE YENİ ÇOK SAĞLAMAK KAYDIYLA 12.03.2018 TARİH 1043/03 SAYILI RUHSATINDA BULUNAN OTOYOL HESABINA ESAS 6257,10 M² TOPLAM YAPI İNŞAAT ALANI 4426,40 M² BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANLARINI AŞMAZ.

2- NÜFUS ARTIŞINDAN KAYNAKLI DONATI İHTİYAÇ BULUNMASI DURUMUNDA, RUHSAT VERMEYE YETKİLİ BELEDİYELERİN MECLİSİ TARAFINDAN, DONATI ALANLARI ELDE EDİLMESİNE YÖNELİK UYGULAMA YÖNTEMİ HAKKINDA KARAR ALINARAK, BU DOĞRULTUDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.