

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C05C1D pafta, 1275 ada 3 parsel numarasında kayıtlı taşınmaza ait 1/1000 Ölçekli Fethiye İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması talep edilmiştir. Söz konusu talep üzerine gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği hazırlanmıştır.

KONUM

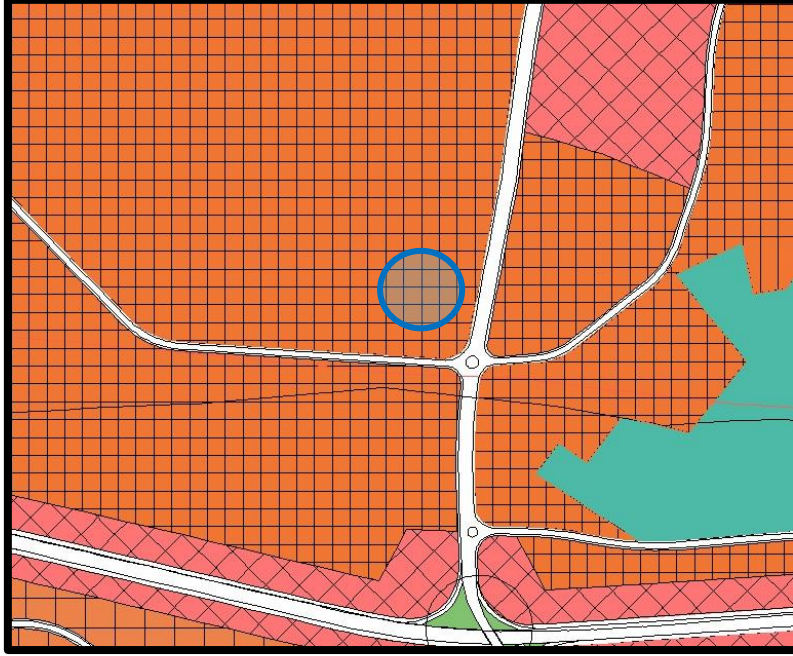
Plan değişikliği talebine konu taşınmaz Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Cumhuriyet mahallesi sınırlarında, Sedef Sokak üzerinde, Yasemin Parkının doğusunda konumlanmıştır. Fatih Sultan Mehmet Bulvarı'na 130 m, Fatih Sultan Mehmet Cami'ne 80 m ve Fatih Sultan Mehmet Metro İstasyonuna 629 m mesafededir. Nilüfer Hatun Caddesine 86 m mesafededir.



YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

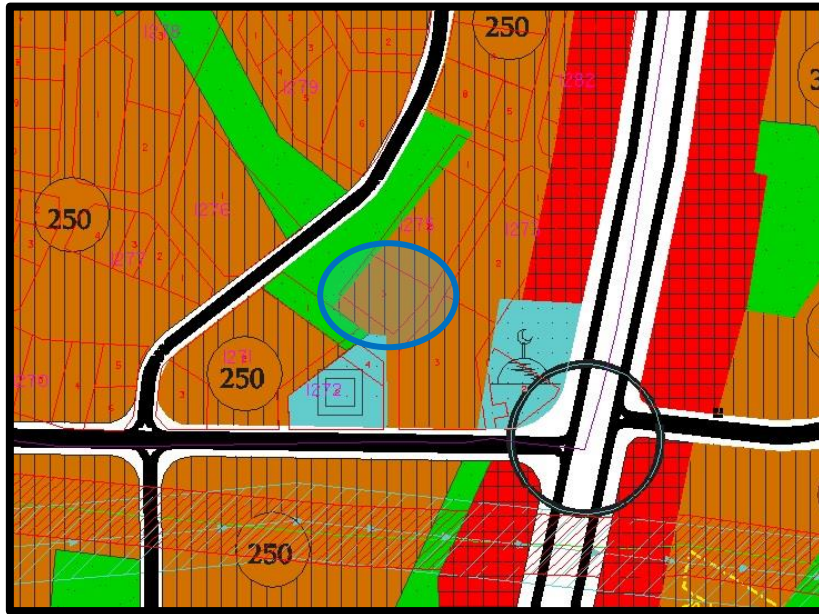
Plan değişikliğine konu alan;

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



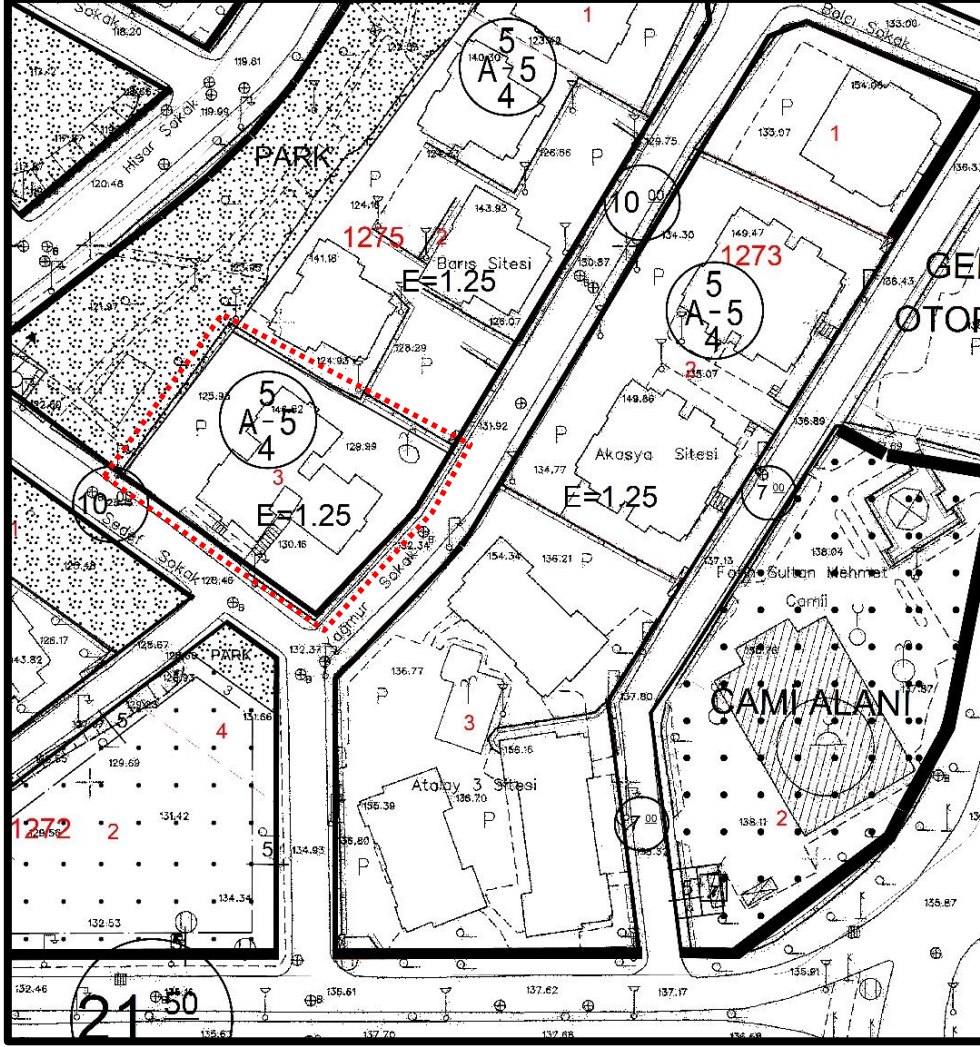
Yürürlükteki 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Örneği

- 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı’nda; **“250 Ki/ Ha Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı”** olarak planlıdır.



Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Örneği

- 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı'nda; ***"Ayrık Nizam, 5 kat, 5m. ön bahçe mesafesi, 4m. yan bahçe mesafesi, E:1.25 yapılaşma koşullu Konut Alanı"*** olarak planlıdır.



Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Fethiye İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı Örneği

GEREKÇE

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C05C1D pafta, 1275 ada 3 parsel numaralarında kayıtlı taşınmaz, 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı'nda; ***"Ayrık Nizam, 5 kat, 5m. ön bahçe mesafesi, 4m. yan bahçe mesafesi, E:1.25 yapılaşma koşullu Konut Alanı"*** olarak planlıdır.

Söz konusu parsel üzerindeki yapılar Deprem Yönetmeliği öncesi yapılmış olup deprem açısından risk taşımaktadır. Parsel malikleri yapılarının yıkılarak Kentsel Dönüşüm kapsamında yenilenerek yeniden inşa edilmesini talep etmektedir. Yeni yapıların deprem yönetmeliğine uygun olarak sağlıklı ve modern bir şekilde yapılaşması talep edilmektedir. Ayrıca yeni oluşan parselde daha kullanışlı ve estetik görünümlü yapılar yapılması planlanmaktadır.

Dolayısı ile Kentsel Dönüşüm sürecine girilmiş ve ömrünü tamamlamış olan yapılara ilişkin olarak gerekli incelemeler yapılarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan **riskli yapı kararı alınmıştır**. Mevcut yapılara ilişkin olarak 11.08.2017 onay tarihli yıkılan yapı formu alınmış ve yapılar 05.09.2017 tarihinde fiilen yıkılmıştır. **Ayrıca 15.12.2017 tarih ve 1032/13 sayılı yeni yapı ruhsatı da alınmıştır.**

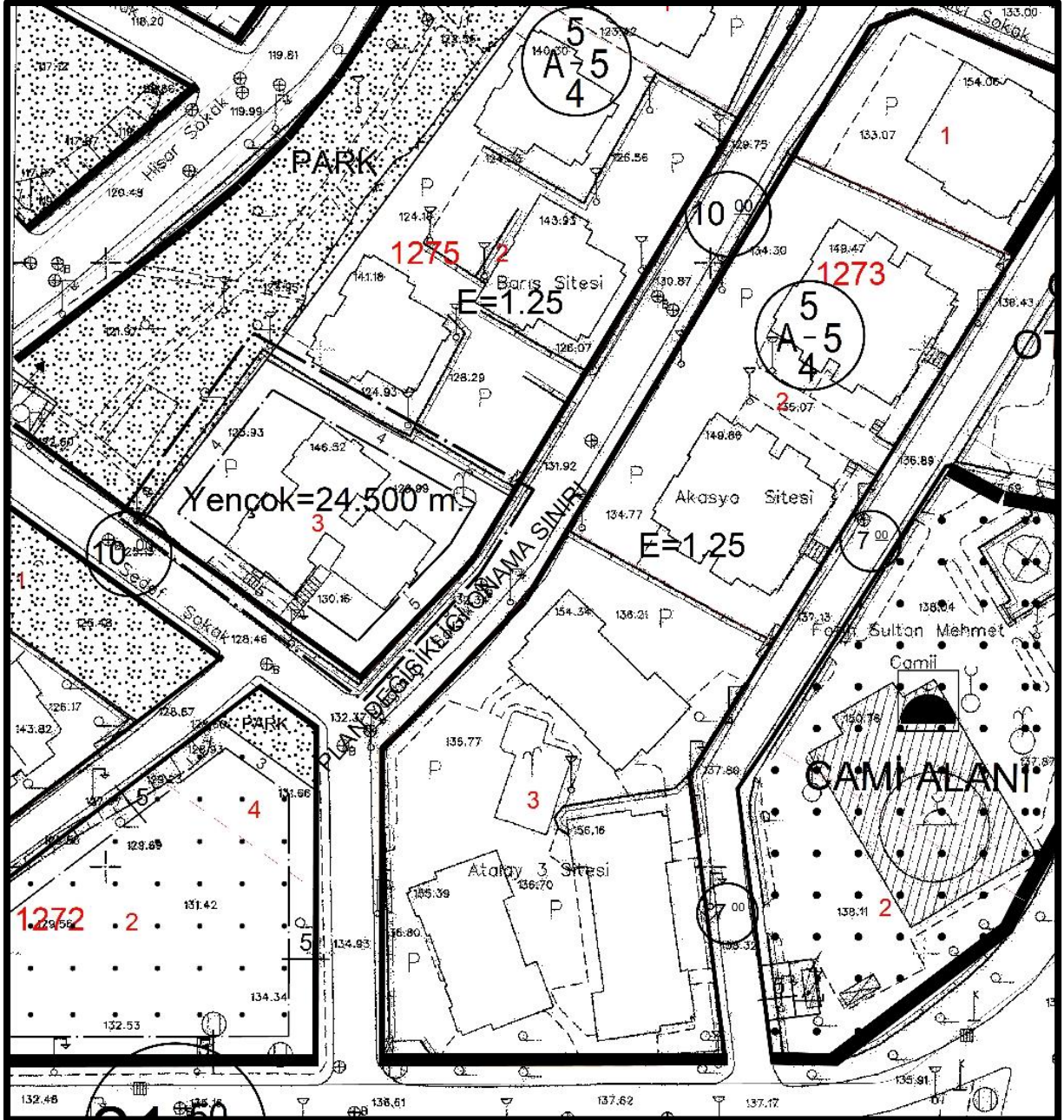
Söz konusu parselde ilişkin evvelce yapılan ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 22.03.2017 tarih 841 sayılı karar ile onaylanarak yürürlüğe giren 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne dava açıldığı bilgisine ulaşılmıştır. Otopark sorunu parsel içerisinde çözümlenecektir. Böylelikle yapılan plan değişikliği ile ulaşım sistemi hiçbir şekilde etkilenmemektedir.

Söz konusu parselde hak sahibi olan birçok malik Kentsel Dönüşüm sürecine uygun olarak her türlü yasal süreci takip ederek, belgelerini almış, ancak yapıları yıkılmış olduğundan, ruhsat almalarına rağmen inşaatları sekteye uğramış ve mağdur duruma düşmüştür. Bu nedenle plan değişikliğinin yeniden yapılması gerekliliği doğmuştur.

HESAPLAR

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ(m ²)
1275/3	1724

ALAN KULLANIMI	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK (m ²)
KONUT ALANI (A-5, E:1.25)	1724	0	-1724
KONUT ALANI (A-8)	0	1724	1724
TOPLAM (PL.AL.)	1724	1724	0



ÖNERİLEN 1/1000 ÖLÇEKLİ FETHİYE İHSANİYE REVİZYONU UIP ÖRNEĞİ

PLANLAMA KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1275 ada 3 parselde ait 1/1000 ölçekli Fethiye İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı'nda Plan Değişikliği yapılarak söz konusu parsel "***Ayrık Nizam, Yençok:24.50m, 5m. ön bahçe mesafesi, 4m. yan bahçe mesafesi yapılaşma koşullu Konut Alanı***" olarak planlanmıştır. Söz konusu parselle ilişkin aşağıdaki plan notları plana ilave edilmiştir;

PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- YAPI ÇEKME MESAFELERİ VE Yençok SAĞLAMAK KAYDIYLA 15.12.2017 TARİH VE 1032/13 SAYILI RUHSATINDA BULUNAN OTOPARK HESABINA ESAS 6850,20m², TOPLAM YAPI İNşAAT ALANI 4957,10 m² BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANLARINI AřAMAZ.**
- 2- NÜFUS ARTIřINDAN 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.**

Saygılarımla arz ederim.