

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, İHSANİYE MAHALLESİ,
2123 ADA 3 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI TADİLATI

ATAKAN AYVAZ LTD. ŞTİ.

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI	3
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ.....	4
2.1. Planlama Alanının Konumu	4
2.2. Ulaşım İlişkileri.....	4
3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ	5
3.1. Eğim Durumu.....	5
3.2. Yükseklik Durumu	5
3.3. Yönlenme Durumu	5
3.4. Jeolojik Durum	5
4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU	6
4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu	6
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI	6
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU	7
6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Bursa Nazım İmar Planındaki Durumu	7
6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu.....	7
6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu	8
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	10
7.1. Planlama Alanı Kullanımları	11
7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları	11

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu	4
Şekil 2:Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri	5
Şekil 3:Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri	7
Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu	8
Şekil 5:1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu	9
Şekil 6:2123 ada 3 parsele ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	11

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları	9
Tablo 2: Yapı Ruhsatı Veri Karşılaştırması (Hane halkı büyüklüğü TÜİK verilerine göre 3,7 baz alınmıştır.) ..	10
Tablo 3: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları.....	11

FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1	6
Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2	6
Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3	6
Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4	6

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi, 2123 ada 3 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı" olarak tanımlanmıştır. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı Ticaret-Konut Alanında kalmaktadır.

Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı'nda parsel; Ticaret-Konut Alanı olup E:1.25, Yençok:24.50 yapılaşma koşullarına sahiptir.

Parselin riskli yapı şerhi bulunmakta olup, mevcutta bulunan riskli yapılar yıkılmış durumdadır. Parselin 08.03.2018 tarih ve 1042/13 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır. Parselde yapımı devam etmekte olan proje, yapı ruhsatı verildiği tarihte geçerli olan yönetmeliğe göre hazırlanmış olup, bu hakkın devamlılığının sağlanabilmesi amacıyla yükseklik ve yapı çekme mesafeleri ile ruhsatında bulunan otopark hesabına esas toplam yapı inşaat alanı ve bağımsız bölüm alanına istinaden plan değişikliği talep edilmektedir.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi'nde bulunan yaklaşık 8255,39 m² büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde ticaret alanları, yoğun olarak konut alanları bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Nilüfer İlçesinde bulunan önemli bir ulaşım aksı olan Fatih Sultan Mehmet Caddesi ile Kanuni Caddesinden cephe almaktadır. Parselin ulaşım bağlantıları, yol genişlikleri ve konumu istenilen plan değişikliğini destekleyici niteliktedir.



Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından arazi içerisinde güneydoğudan, kuzeybatıya doğru eğime sahiptir. Eğim %0-5 arasında değişmektedir. Alan güneydoğudan kuzeybatıya doğru yükselmektedir.

3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı güneydoğu-kuzeybatı istikametinde denizden 131-138 m yüksekliktedir.

3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli güneydoğu baklıdır.

3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanında jeolojik durumda yeniden değerlendirmeyi gerektirecek bir değişiklik olmamasından kaynaklı bir inceleme yapılmamıştır.

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanında, mevcutta 3 adet bina bulunmaktadır. Alanın çevresinde ağırlıklı olarak konut kullanımı mevcuttur.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2



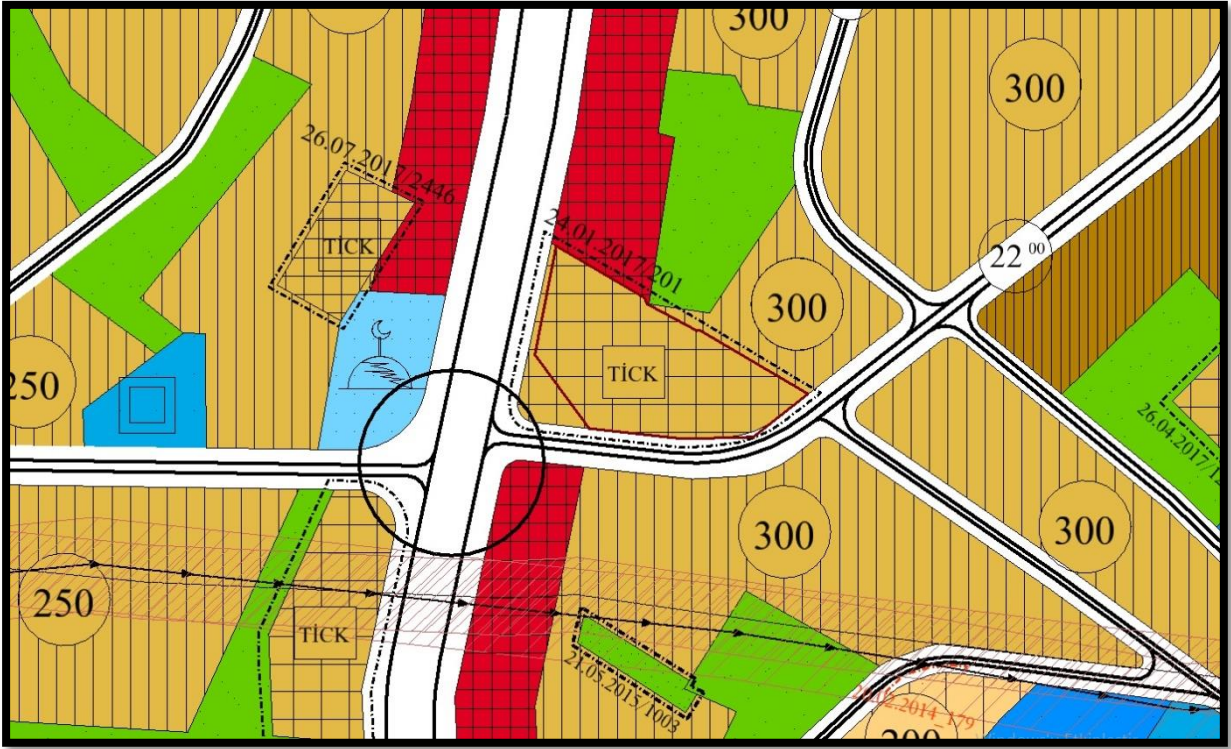
Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3



Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4

5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 2123 ada 3 parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, tamamı özel mülkiyete aittir. Toplam alan büyüklüğü 8255,39 m²'dir.



Şekil 4: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planında planlama alanı; Ticaret Konut Alanı olup yapılaşma koşulları Emsal:1.25, Yençok:24.50 m şeklindedir.

İmar durumu sorgusunda aşağıda yer alan plan notları mevcuttur.

1- Riskli yapı şerhi aldığı takdirde Çevre Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih ve E=14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı kanunun 6.maddesinin 12.bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesine devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği geçerlidir. Kentsel dönüşüm yapılması durumunda E=1.75 Yençok:33.50 m. olarak uygulanacaktır.

2- Ticaret %60 oranına kadar yapılabilir.

3- 2.bodrum kat açığa çıkabilir.

7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

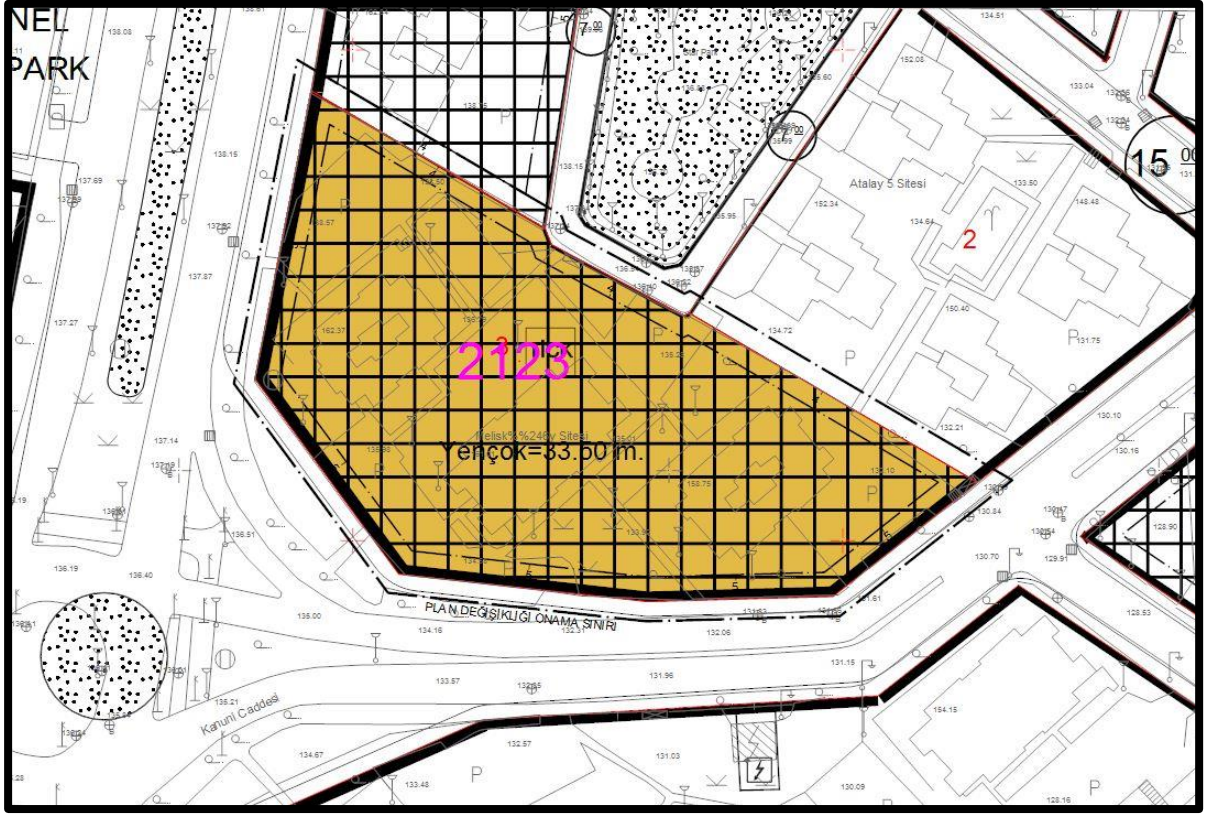
Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21C05C1D pafta, 2123 ada, 3 numarada kayıtlı taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; riskli yapıların ortadan kaldırılıp, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturulması amaçlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliğinde; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.05.2017 tarih 1575 sayılı kararıyla onaylanan plan değişikliği öncesinde Konut Alanı planlı olan parsel, Ticaret ve Konut Alanı önerilmiş olup, kat yüksekliği 24.50m'den 33.50m'ye çıkarılmıştır. Parselde tüm yollardan 5'er metre ve komşu parsellerden 4'er metre çekme mesafesi önerilmiştir. Parselde yapımı devam etmekte olan proje, yapı ruhsatı verildiği tarihte geçerli olan yönetmeliğe göre hazırlanmış olup, bu hakkın devamlılığının sağlanabilmesi amacıyla 2 adet plan notu ilave edilmiştir.

Parselin eski yapı ruhsatı incelendiğinde 96 adet konut birimi, 4 adet ticaret birimi var olduğu görülmektedir. Yeni yapı ruhsatına göre ise 110 adet konut birimi ve 45 adet ticaret birimi bulunmaktadır. Bu veriler ışığında 14 adet konut birimi artışı söz konusudur. Ancak eski yapı ruhsatındaki konut metrekareleri ile yeni yapı ruhsatındaki konut metrekareleri farklılık göstermektedir. Bu verilerden çıkaracağımız sonuç; nüfus yoğunluğunun tablo 2 deki hesaplarda yer aldığı gibi değildir. Eski yapı ruhsatına ilişkin imar planında öngörülen yoğunluğa ancak ulaştığı söylenebilir. Parselde gerçekleştirilen emsal artışı ticari birimlerde kullanılmıştır. Eski yapı ruhsatında 4 adet ticari birim mevcutken, yeni yapı ruhsatında 45 adet ticari birim yer alması emsal artışının ticari birimlerde kullanıldığını kanıtlar niteliktedir.

YAPI RUHSATI	Konut Birimi	Ticaret Birimi	Nüfus(ki)=(Konut Birimi x Hanehalkı Büyüklüğü)
Eski Yapı Ruhsatı	96	4	355
Yeni Yapı Ruhsatı	110	45	407

Tablo 2: Yapı Ruhsatı Veri Karşılaştırması (Hane halkı büyüklüğü TÜİK verilerine göre 3,7 baz alınmıştır.)



Şekil 6:2123 ada 3 parsele ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının kullanımları ve büyüklükleri korunmuştur.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN(m ²)	ÖNERİ ALAN (m ²)
Ticaret-Konut Alanı	8255,39	8255,39

Tablo 3: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları

7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları

Planlama alanına ilişkin plan notları:

1) Yapı çekme mesafeleri ve Yençok sağlamak kaydıyla 08.03.2018 tarih 1042/13 sayılı ruhsatında bulunan otopark hesabına esas 53649,20 m² toplam yapı inşaat alanı 32750,20 m² bağımsız bölüm alanlarını aşamaz.

2) Nüfus artışından kaynaklı donatı ihtiyaç bulunması durumunda, ruhsat vermeye yetkili belediyelerin meclisi tarafından, donatı alanları elde edilmesine yönelik uygulama yöntemi hakkında karar alınarak, bu doğrultuda uygulama yapılacaktır.