

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, FETHİYE MAHALLESİ  
H21C05A3D PAFTA, 1883 ADA 2 PARSEL  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

## **PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**MART 2018**

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, FETHİYE MAHALLESİ**  
**H21C05A3D PAFTA, 1883 ADA 2 PARSEL**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Planlama Alanı, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Fethiye Mahallesi, H21C05A3D pafta, 1883 ada 2 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanı oluşturan parsel 1735.00 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

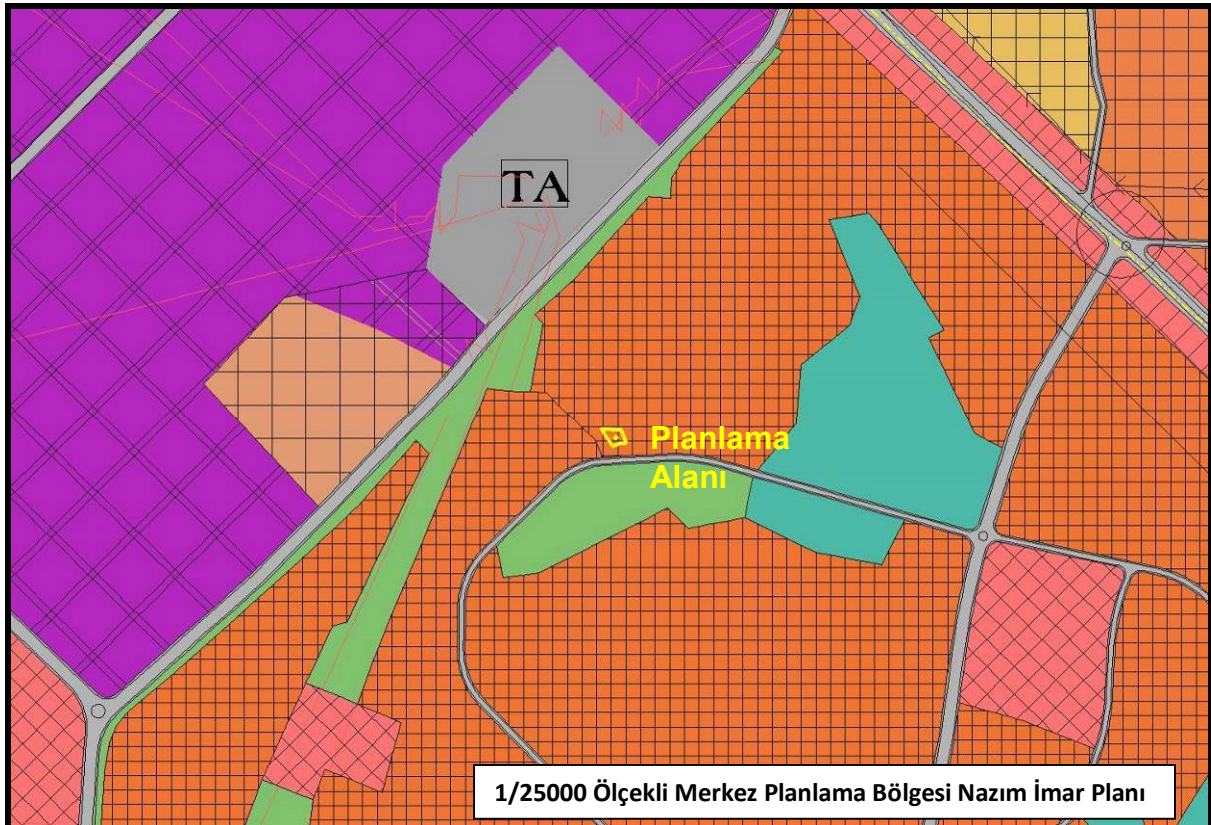
Planlama alanı Nilüfer İlçesinde ve Ataevler konut bölgesinde, Fethiye mahallesi sınırları içerisinde, Ataevler Mahallesinin kuzeyinde, Fethiye Mahallesinin de güneybatısında bulunmaktadır. Ataevler konut bölgesi, son 20 yıl içerisinde hızla yapılaşmış, ayrık nizam, 4-5 katlı, siteler şeklinde gelişmiş konut bölgesidir. Bölgenin batı sınırını, kuzey-güney yönünde ilerleyen ve genel olarak sanayi bölgeleri ile konut bölgelerini (NOSAB-BOSAB ile Ataevler) birbirinden ayıran Ata Bulvarı oluşturmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan parselde bu artere yakın konumlu olmakla birlikte, bölgedeki diğer önemli arter konumunda olan Nilüfer Hatun Caddesi' ne güney yönünde cepheli sayılabilir. Bölgedeki önemli röper noktalarından olan Aqua Park ve yine bölgedeki önemli alışveriş ve rekreasyon merkezi konumunda olan Podyum Park da parselin güney yönünde karşı cephesinde konumlanmışlardır. Plan değişikliğine konu parsel kuzey yönünde Fersah Sokak ve güney yönünde Özden Sokak ve Nilüfer Hatun Caddesi' ne cephelidir. Halihazırda parsel üzerindeki yapılar riskli yapı tespiti yapılarak yıkılmıştır. Alan eğim yönünden düz denilebilecek bir yapıya sahiptir.



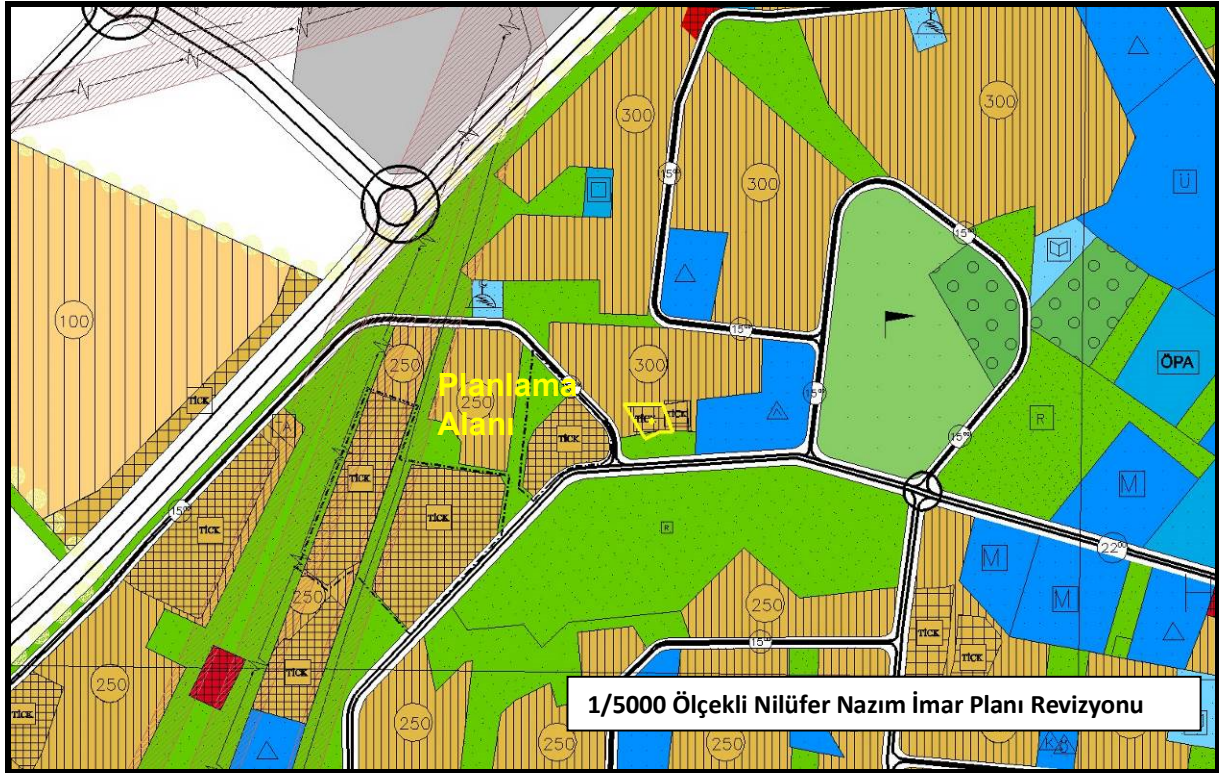




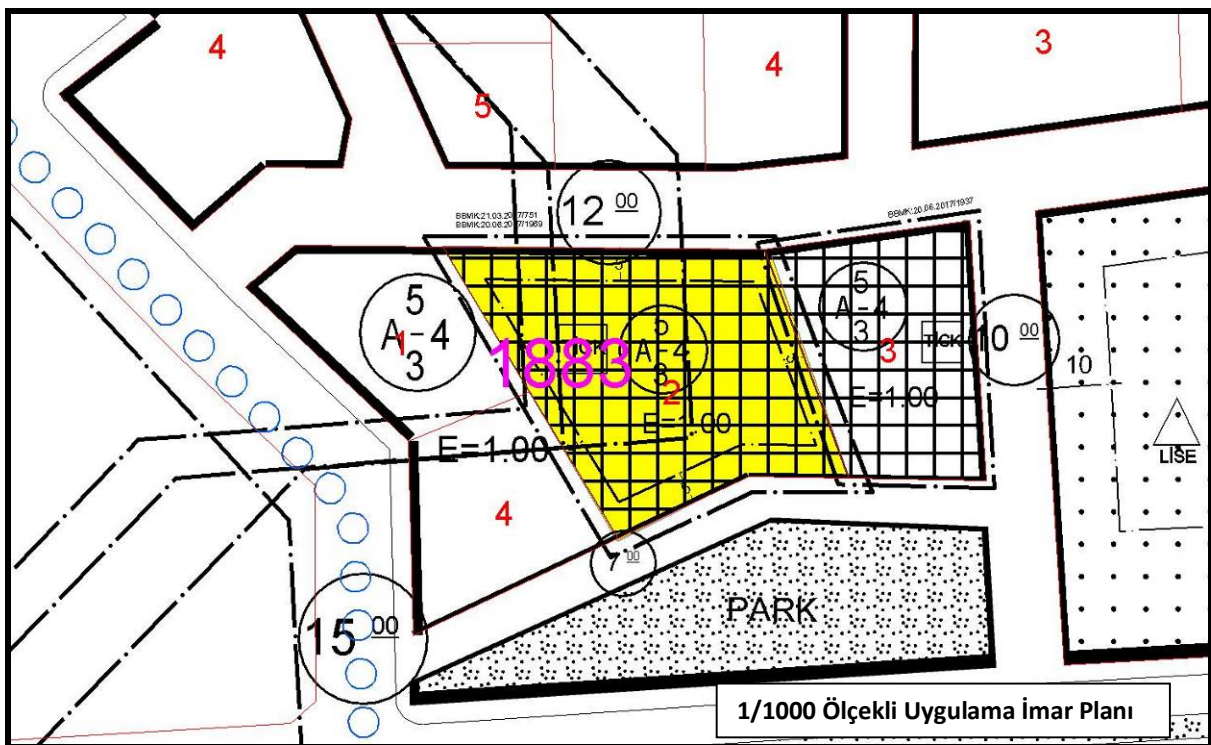
Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde "350 K/Ha Yüksek Yoğunlukta Meskun Kentsel Yerleşme Alanları" kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde ise "Ticaret+Konut Alanı" kullanımlıdır.







Planlama alanını oluşturan Fethiye Mahallesi, 1883 ada 2 parsel, onaylı 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Uygulama İmar Planında, “**Ticaret+Konut Alanı**” kullanımıdır. Parsel E:1.00, ön cepheden 5 metre, yan cephelerden 3 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılmak kaydıyla, ayırık nizam 4 kat yapılaşma haklarına sahiptir. Ayrıca parselin imar durumunda, parsel üzerindeki yapıların riskli yapı olarak tespit edilmesi durumunda emsalin 1.50, maksimum bina yüksekliğinin 24.50 olarak kullanılacağına dair plan notu bulunmaktadır.





Plan değişikliğine konu parsel 1735.00 m<sup>2</sup> 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 27.07.2017 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.

<b>KULLANIM</b> <b>ALAN</b>	<b>TİCARET- KONUT ALANI</b> <b>(E=1.50)</b>	<b>TİCARET- KONUT ALANI</b> <b>(E=1.50)</b>
<b>ONAYLI İMAR PLANI</b>	1735.00 m <sup>2</sup>	-
<b>ÖNERİ İMAR PLANI</b>	-	1735.00 m <sup>2</sup>

## PLAN NOTLARI

1- YAPI ÇEKME MESAFELERİ VE YENİ ÇOK SAĞLAMAK KAYDIYLA 27.07.2017 TARİH 986/01 SAYILI RUHSATINDA BULUNAN OTOPARK HESABINA ESAS 4609,70 M<sup>2</sup> TOPLAM YAPI İNŞAAT ALANI 3764,60 M<sup>2</sup> BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANLARINI AŞAMAZ.

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.