

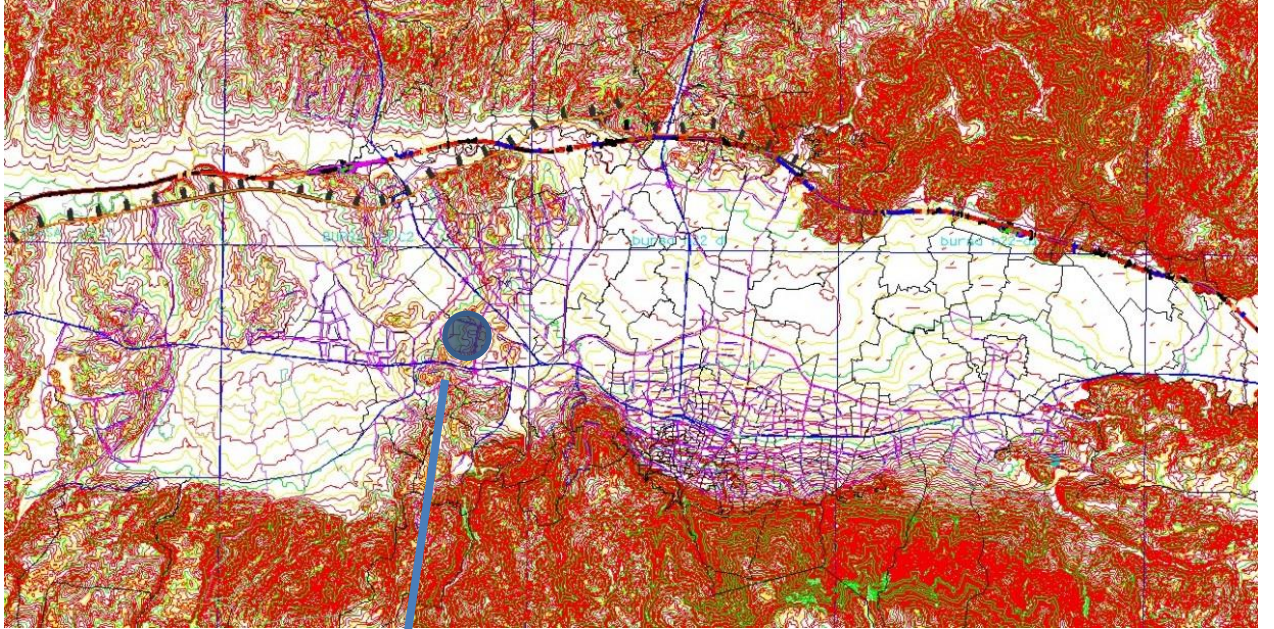
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi, 2170 ada 3 numaralı taşınmazla ilgili plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

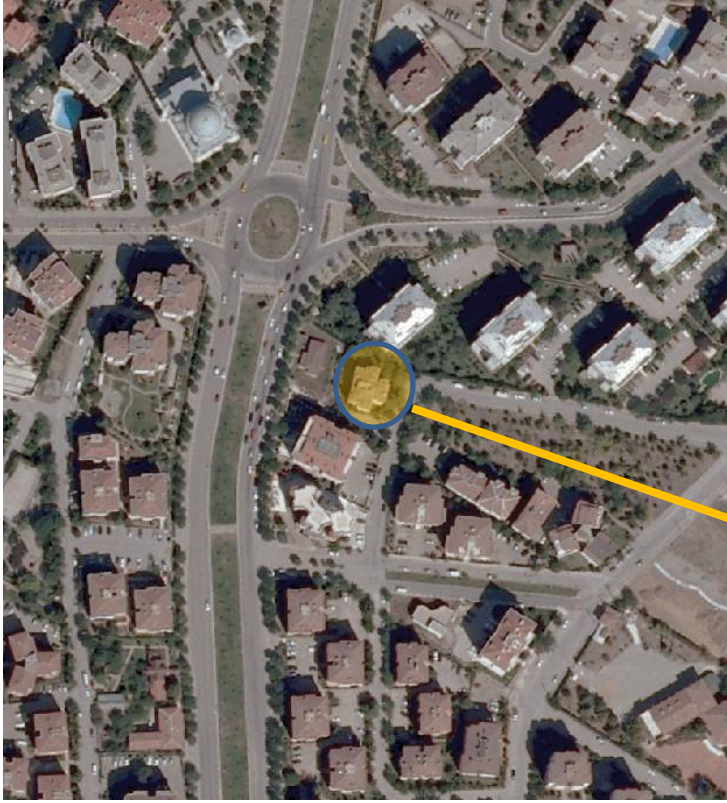
KONUMU

Planlama alanı; Bursa İli, Nilüfer İlçesi; İhsaniye Mah. 2170 ada 3 parselde kayıtlı yaklaşık 905 m²'lik tapulu alanı kapsamaktadır.



Planlama Alanı

Planlama Alanı Nilüfer İlçesi, Fatih Sultan Mehmet Bulvarı üzerinde yer alan yapı adasında yer almakta olup; Volkan Sokağına cepheli konumdadır.



Planlama Alanı

Planlama Alanının uydu görüntüsü

JEOLJİK DURUM:

Planlama Alanının Jeolojik Jeoteknik Etüt raporunda söz konusu alanın QA12- Ne2- Qym/b.konisi Zemin Değerlendirmesinde olduğu belirtilmiştir.

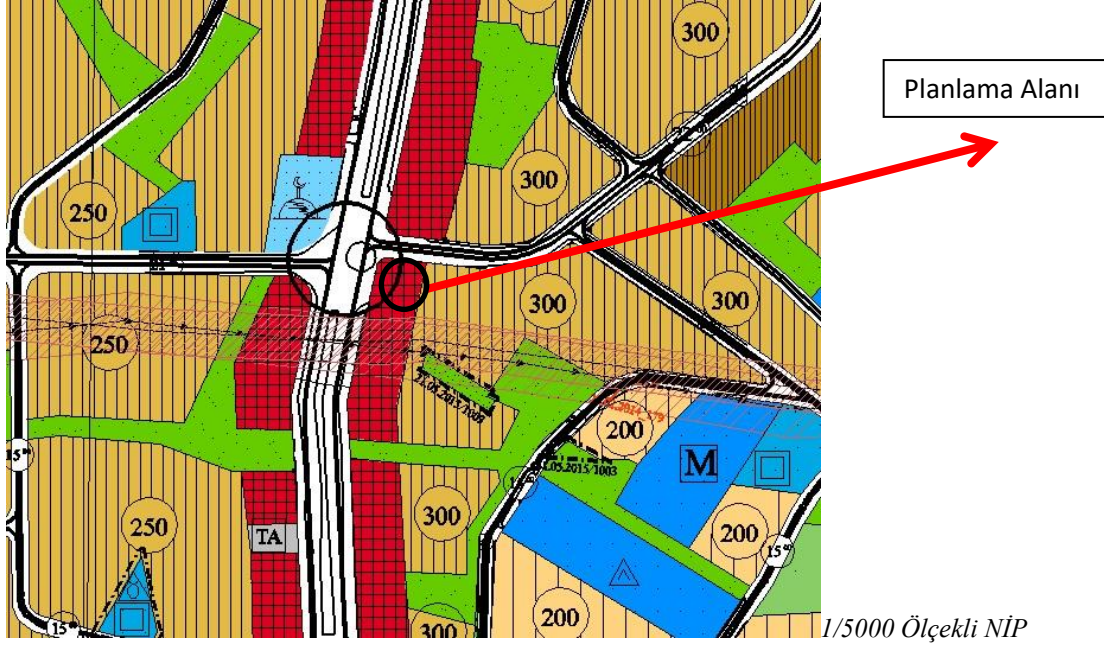


Planlama Alanı

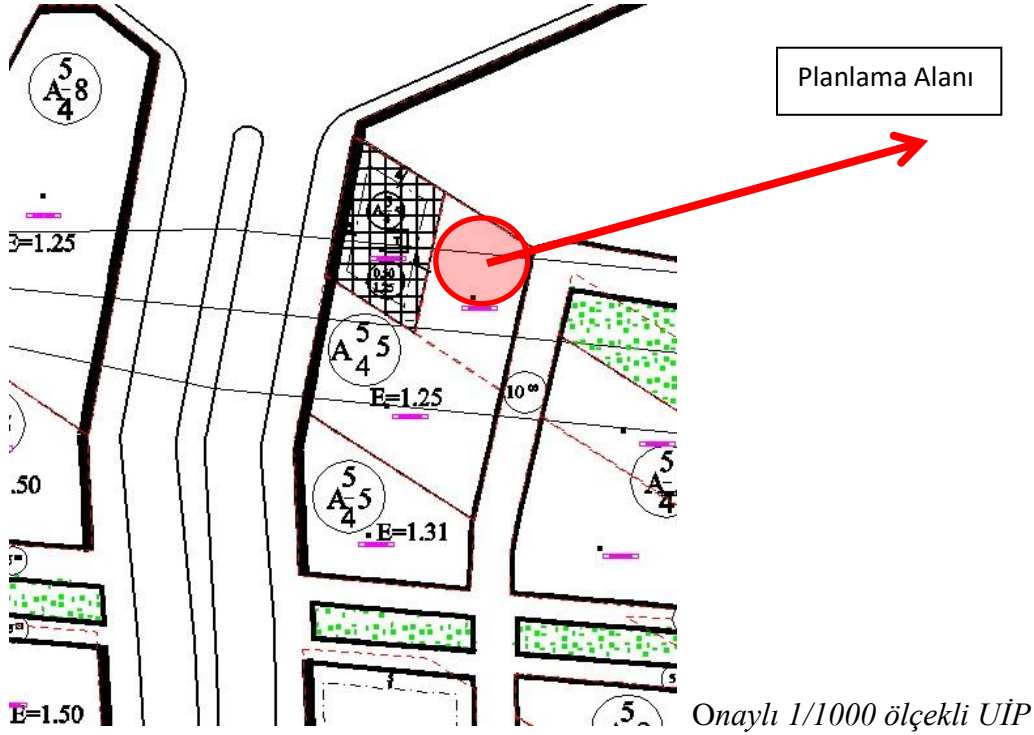
Jeolojik durumuna bakıldığında; Planlamaya konu olan alan alüvyon, neojen, yamaç molozu, birikinti konisi olduğu görülmektedir.

YÜRÜRLÜKTE Kİ NAZIM İMAR PLANI

Üst Ölçekli Plan olan 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında; Ticaret Alanı olarak planlıdır.



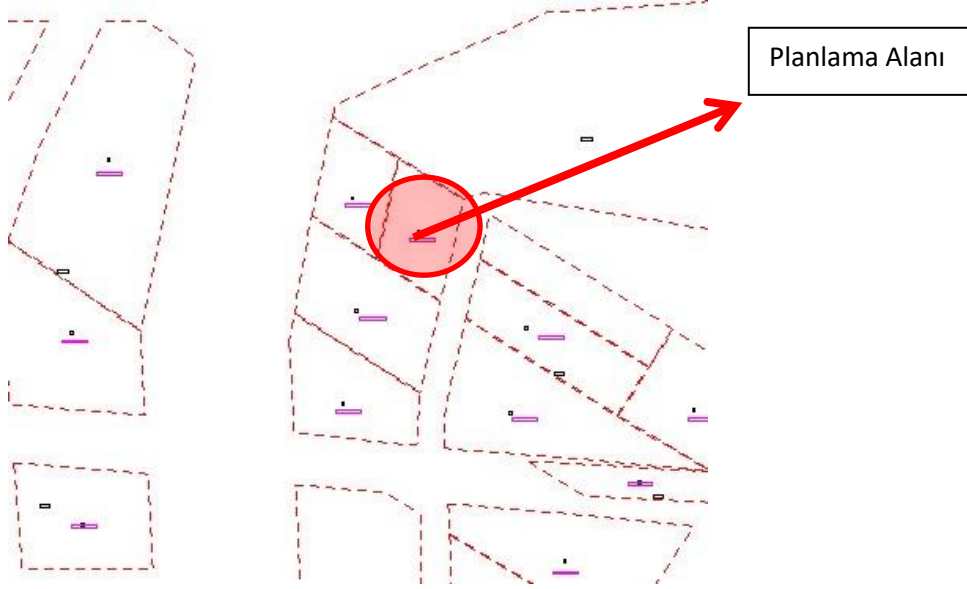
YÜRÜRLÜKTE Kİ UYGULAMA İMAR PLANLARI



1/1000 ölçekli Fethiye İhsaniye Revizyon Uygulama İmar Planında Ayırık Nizam 5 kat, Ön bahçe mesafesi 5m., yan bahçe mesafesi 4m, Emsal: 1,25 olarak planlıdır.

MÜLKİYET DURUMU:

İhsaniye Mahallesi, 2170 ada 3 nolu parselin kadastro durumu aşağıda verilmiş olup, özel mülkiyete konu parseldir.



GEREKÇE:

Üst ölçekli plan kararları doğrultusunda; Kentsel Dönüşümden faydalanarak riskli bir durumda olan binanın güvenli hale getirilebilmesi amacı ile plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

ÖNERİ İMAR PLANI KARARLARI:

Plan değişikliği ile söz konusu parsel; Ticaret Alanı olarak planlanmış olup;Yençok:18.50m.olarak düzenlenmiş ve plan notları ilave edilmiştir.

Plan Notu:

- 1) Yapı çekme mesafeleri ve Yençok sağlamak kaydıyla 30.09.2017 tarih 1016/11 sayılı ruhsatında bulunan otopark hesabına esas 4768.55 m2 toplam yapı inşaat alanı 2460.60 m2 bağımsız bölüm alanlarını aşamaz.
- 2) Nüfus ve yapı yoğunluğundan kaynaklı donatı ihtiyacı karşılanması için yetkili Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından, donatı alanları elde edilmesine yönelik uygulama yöntemi hakkında karar alınarak, bu doğrultuda uygulama yapılacaktır.
- 3) Belirlenecek yöntem doğrultusunda donatı teminine ilişkin gerekli işlemler gerçekleşmediği sürece, emsal artışına yönelik plan değişikliği geçerli değildir.

4) Emsal artışı konut alanı olarak sağlanıyor ise artışın tamamı, emsal artışı ticaret alanı olarak sağlanıyor ise artışın %50'si donatı hesabına tabi olacaktır.

5) Sosyal ve Teknik Donatı Alanlarının kamulaştırma işlemi Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılacaktır.

6) Belirlenecek yöntem doğrultusunda elde edilecek bedel veya araziler, Kentsel Dönüşüm gerçekleştirilen ilgili Planlama Bölgeleri'nde (İlçesinde) gerçekleştirilecek plan revizyonu kapsamında yine donatı alanı olarak kullanılacaktır.

HESAP TABLOSU

	KD ÖNCESİ	KD SONRASI	FARK
Parsel Alanı	904 m ²	904 m ²	-
Fonksiyon	Konut	Ticaret	-
Emsal	1.25	1.75	0.50
İnşaat Alanı	1130m ²	1582m ²	+452 m ²
Nüfus	32 kişi	0 kişi	-32

FETHİYE İHSANİYE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
(İHSANİYE MAH. 2170 ADA 3 PARSEL)

