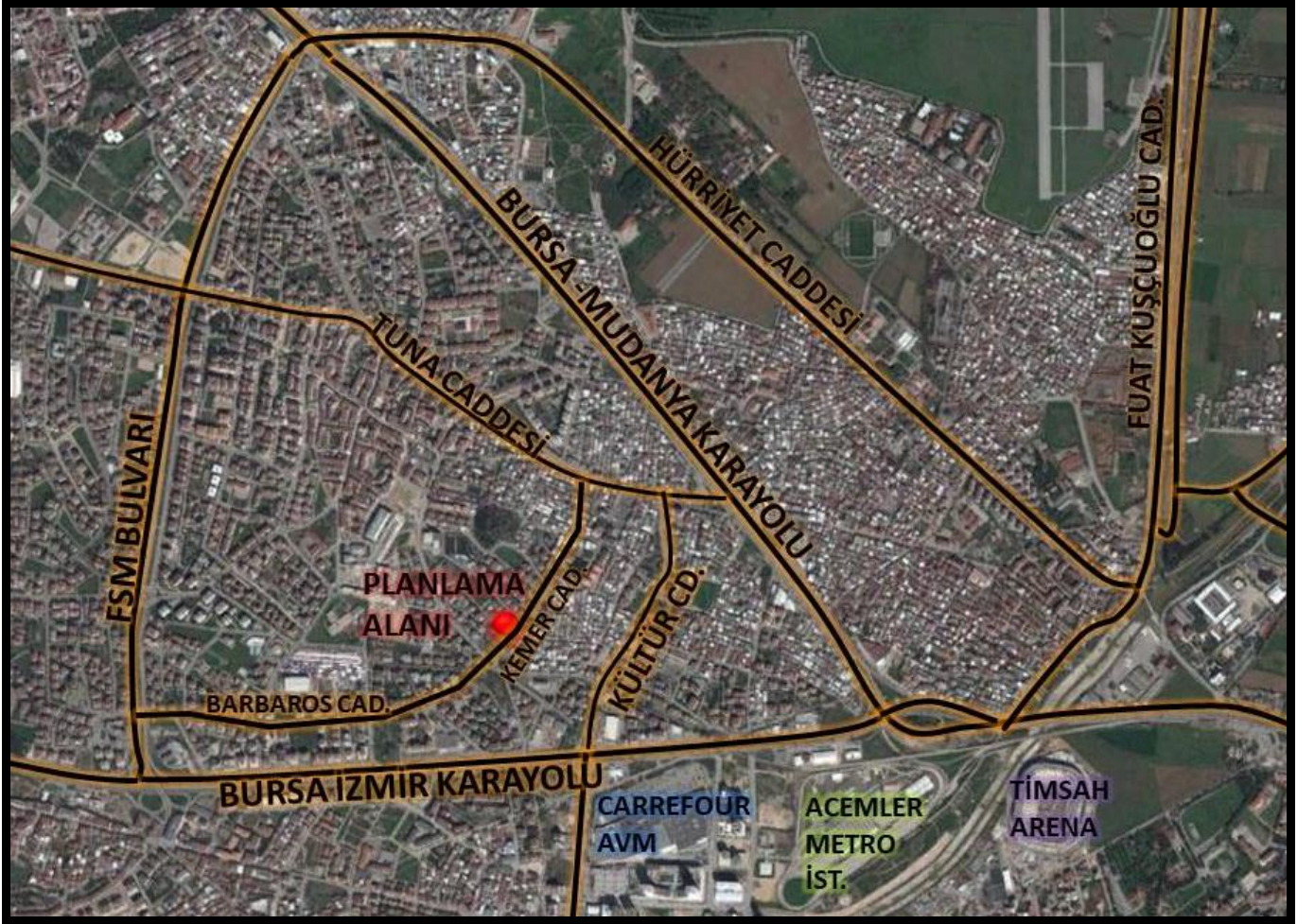


NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C05C pafta 2145 ada, 1 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaza ilişkin olarak 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanması talebi üzerine, gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

KONUM

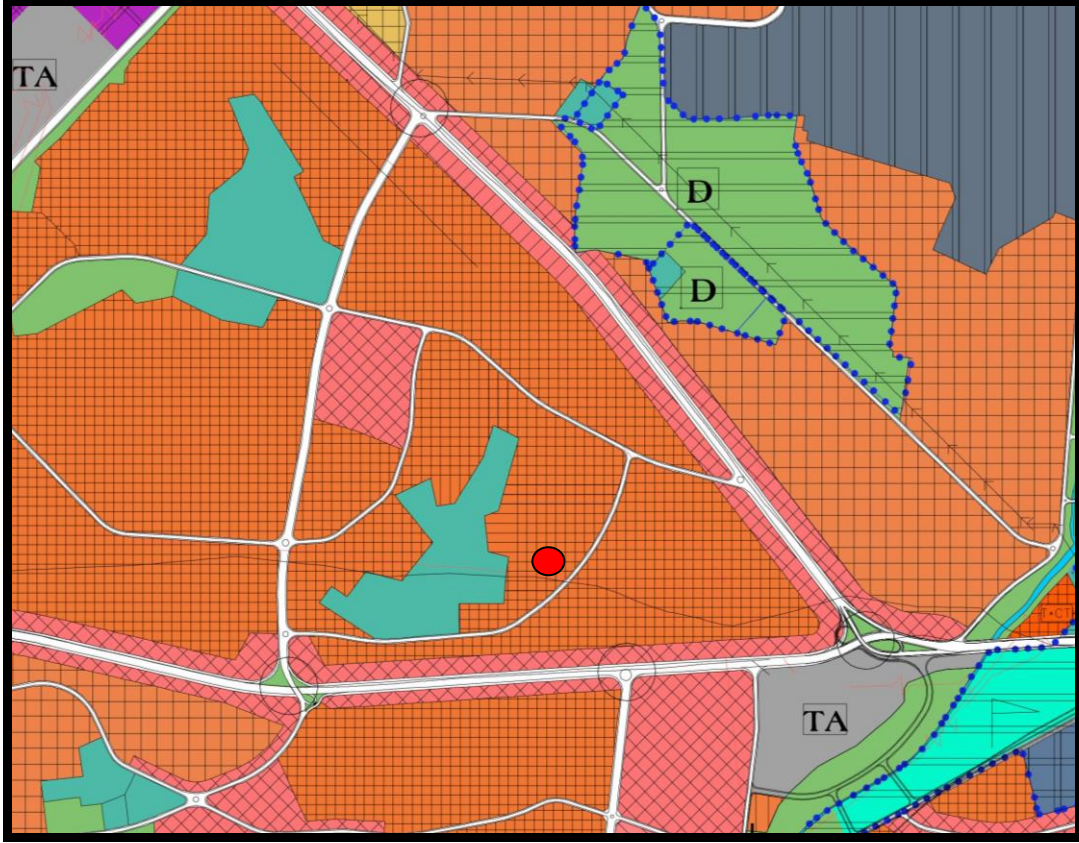
Plan değişikliğine konu alan, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Söz konusu parsel Bursa-İzmir Karayolu'nun yaklaşık 350 metre kuzeyindedir. FSM Bulvarının ise yaklaşık 1km. doğusunda konumlanmaktadır. Bursa-Mudanya Yolu'nun ise yaklaşık 700 metre güneybatısında yer almaktadır.



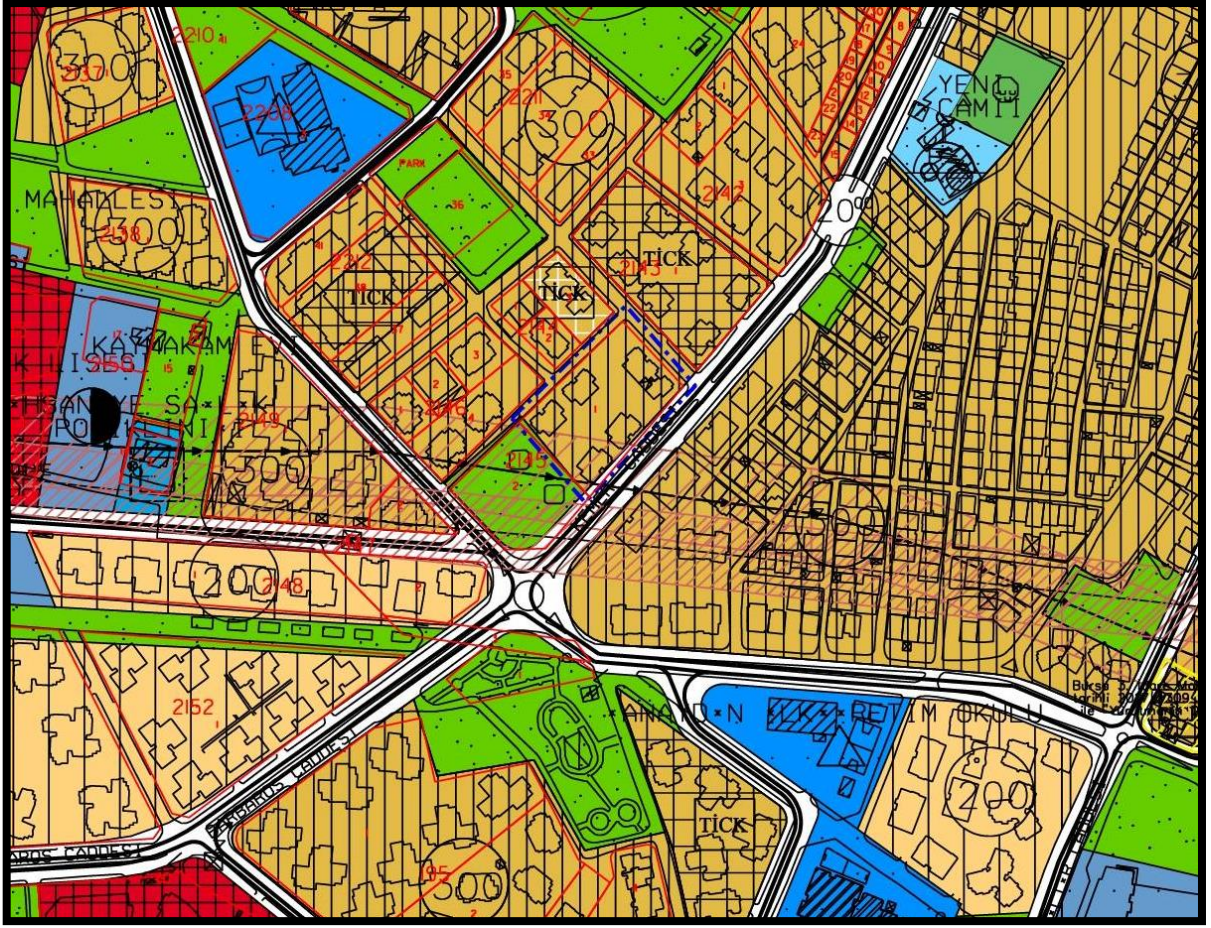
YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Planlama alanına ilişkin yürürlükteki plan kararları şu şekildedir;

- BBŞB Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında “**350 Kişi/Ha Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanı**” olarak planlıdır.
- 1/5000 Ölçekli Nilüfer Belediyesi Nazım İmar Planı’nda “**300 Kişi/Ha Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı**” olarak planlıdır.



YÜRÜRLÜKTEKİ BBŞB MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NİP ÖRNEĞİ



YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZIM İMAR PLANI ÖRNEĞİ GEREKÇE

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C05C2D pafta 2145 ada, 1 parsel yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Fethiye - İhsaniye Uygulama İmar Planında “Ayrık Nizam, Beş kat, 5m. ön bahçe mesafesi, 4m. yan bahçe mesafesi, KAKS=1.25 yapılaşma koşullu Konut Alanı” olarak planlıdır. Söz konusu taşınmazın malikleri Kentsel Dönüşüm kapsamında taşınmazları üzerinde yer alan yapılarını modern bir şekilde yeniden inşa etmeyi talep etmiş ve bu nedenle riskli yapı kararı alınması durumunda emsal artışına yönelik plan değişikliği yapılmıştır. Söz konusu plan değişikliği Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 26.04.2017 tarih ve 1228 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Askı itirazları ise Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.06.2017 tarih ve 1936 sayılı kararı ile red olarak plan değişikliği kesinleşmiştir.

Ancak söz konusu plan değişikliğine 20.01.2016 tarihli -2015/1114Esas, 22.08.2017 tarihli-2017/1146 Esas, 22.09.2017 tarihli-2017/1308 Esas nolu yürütmeyi durdurma amaçlı davaların açıldığı ve mahkeme tarafından Yürütmeyi Durdurma kararı alındığı öğrenilmiştir. Parsel malikleri Kentsel Dönüşüm sürecini yasal olarak takip etmiştir. Parsel malikleri yüklenici firma ile kat karşılığı sözleşmelerini yapmıştır. Parsel üzerindeki yapılar için Çevre Şehircilik Bakanlığı’nca A-B-C-D-E-F bloklar için 22.08.2017, 13.09.2017, 27.09.2017 ve 21.09.2017 tarihlerinde riskli yapı

kararı alınarak Kentsel Dönüşüm sürecine girilmiştir. Daha sonra 26.02.2018 onaylı ve 19.02.2018-2018/39-40-41-42-43 tarih ve nolu yıkım ruhsatları alınarak binaların yıkımı gerçekleşmiştir. Riskli yapı kararı ve yıkım ruhsatları alarak yıkımına başlanmış ve birçok malikin mağduriyetinin söz konusu olduğundan plan değişikliğinin yeniden yapılması zorunluluğu doğmuştur.

Yeniden yapılan plan değişikliğinde parselin Konut yerine “Ticaret Konut Alanı” olarak yapılaşması ve planlanması talep edilmiştir. Bu doğrultuda parsel maliklerinin mağduriyetini önlemek amacıyla 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı’nda da değişiklik yapılması gerekmiştir. Bu nedenle 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Fethiye - İhsaniye Uygulama İmar Planı Değişikliği yeniden hazırlanmıştır.

PLANLAMA ALANI UYDU FOTOĞRAFLARI



YIKIM ÖNCESİ HAVA FOTOĞRAFI



YIKIM AŞAMASI HAVA FOTOĞRAFI



ÖNERİLEN 1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZIM İMAR PLANI ÖRNEĞİ

HESAPLAR (1/5000)

(1/5000)	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m²)	ÖNERİ PLAN (m²)	FARK
MESKUN KONUT ALANI	4250	0	-4250
TİCARET KONUT ALANI	0	4250	4250
TOPLAM PARSEL ALANI	4250	4250	0

PLAN KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C05C pafta 2145 ada, 1 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaza ilişkin olarak, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Değişikliği yapılarak parsel alanı “Ticaret Konut Alanı” olarak planlanmıştır.

Saygılarımla arz ederim.