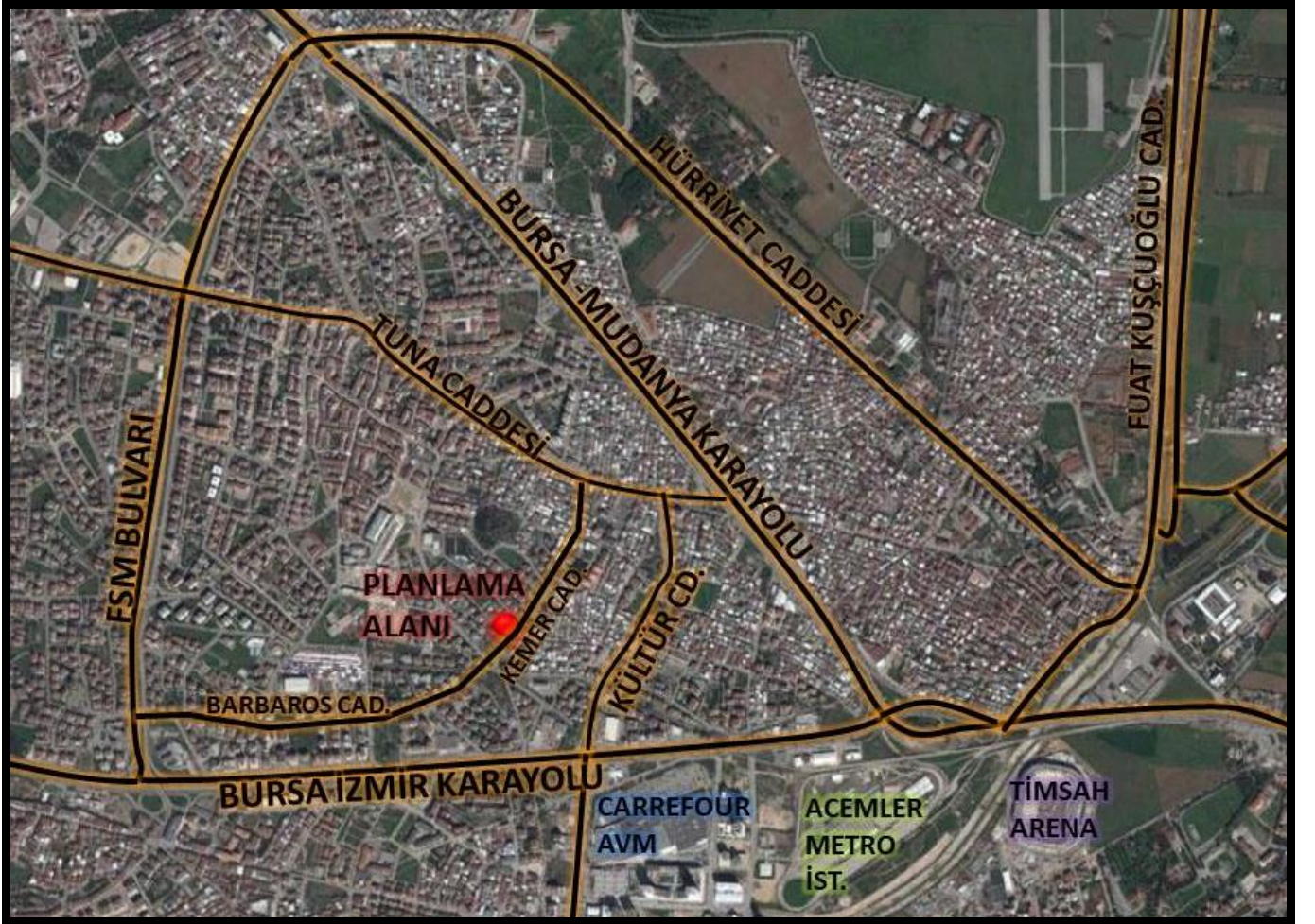


UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C05C2D pafta 2145 ada, 1 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaza ilişkin olarak 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması talebi üzerine gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

KONUM

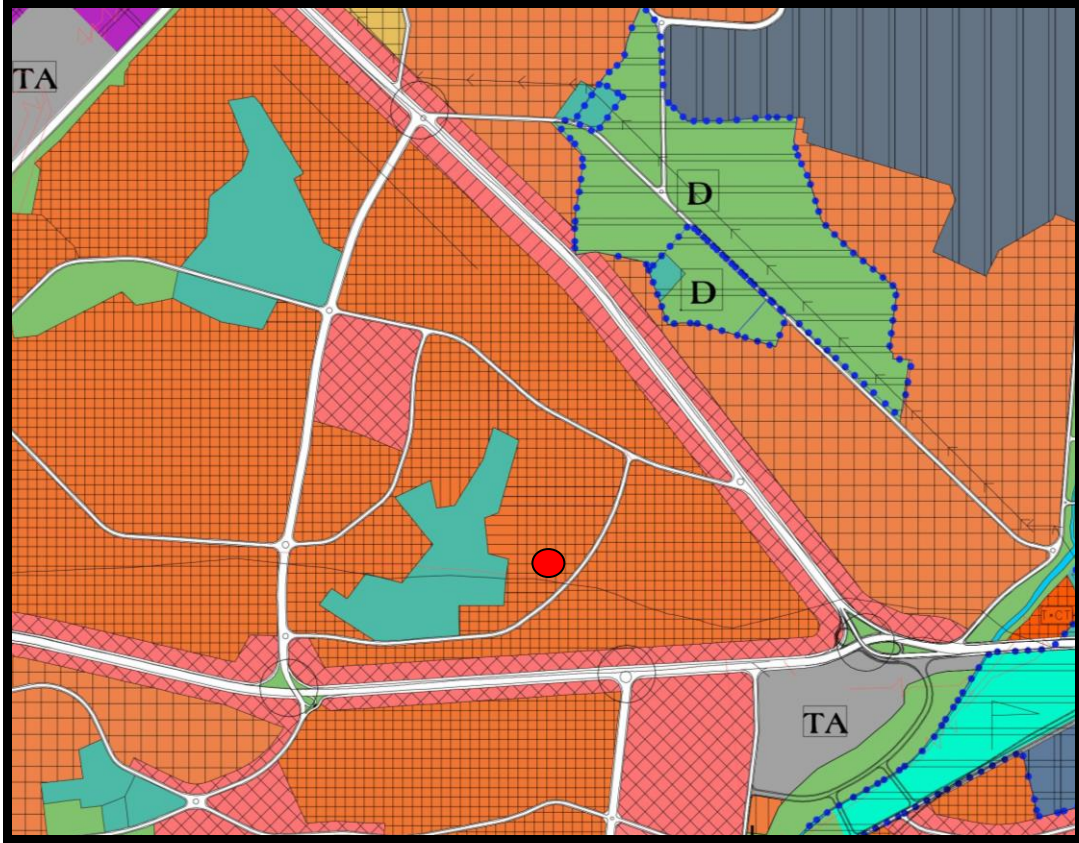
Plan değişikliğine konu alan, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Söz konusu parsel Bursa-İzmir Karayolu'nun yaklaşık 350 metre kuzeyindedir. FSM Bulvarının ise yaklaşık 1km. doğusunda konumlanmaktadır. Bursa-Mudanya Yolu'nun ise yaklaşık 700 metre güneybatısında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



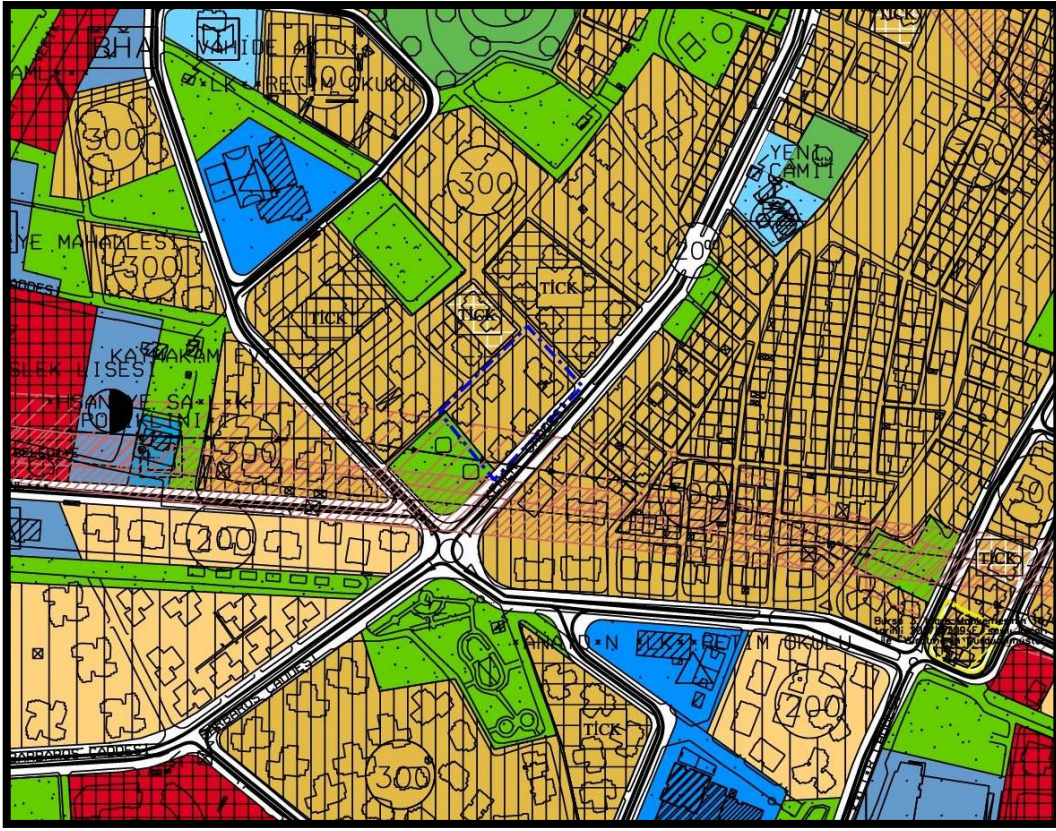
YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Planlama alanına ilişkin yürürlükteki plan kararları şu şekildedir;

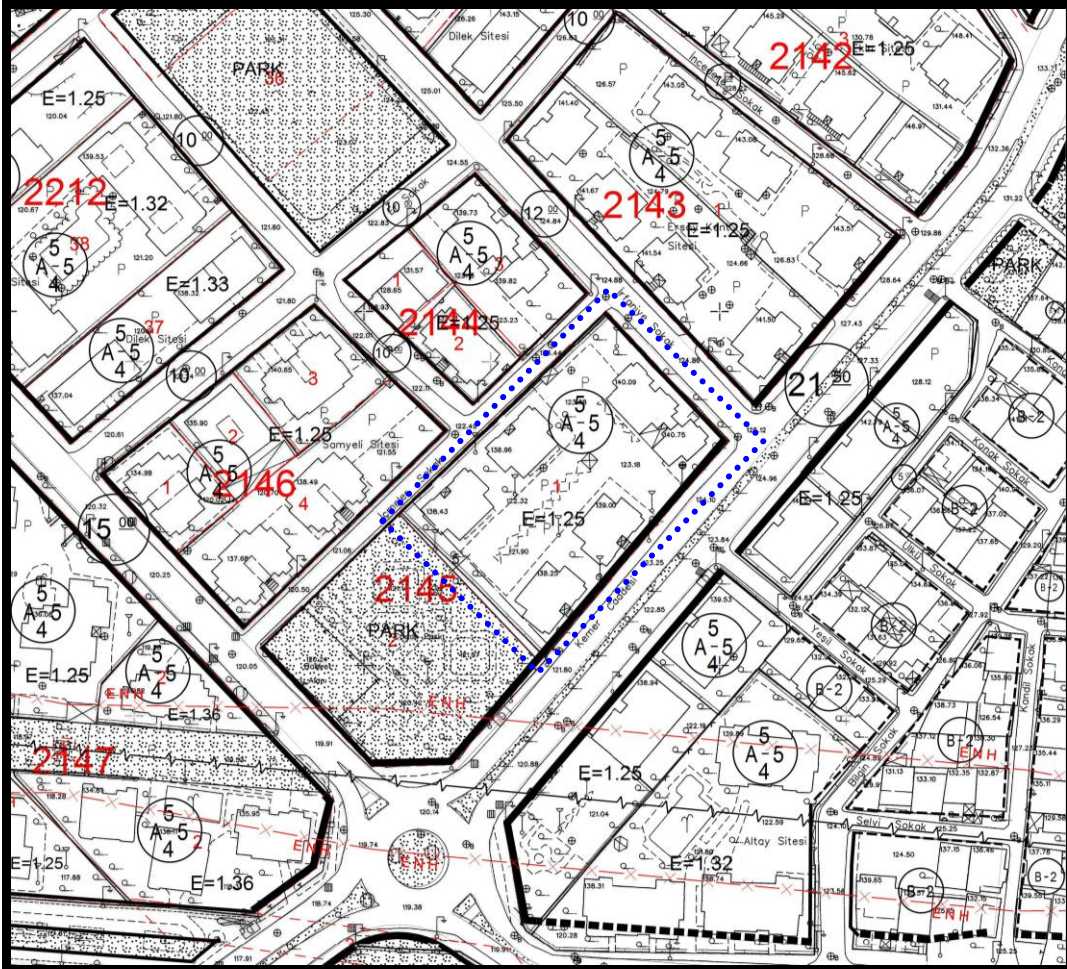
- BBŞB Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında “**350 Kişi/Ha Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanı**” olarak planlıdır.
- 1/5000 Ölçekli Nilüfer Belediyesi Nazım İmar Planı’nda “**300 Kişi/Ha Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı**” olarak planlıdır.
- 1/1000 Ölçekli Fethiye - İhsaniye Uygulama İmar Planında “**Ayrık Nizam, Beş kat, 5m. ön bahçe mesafesi, 4m. yan bahçe mesafesi, KAKS=1.25 yapılaşma koşullu Konut Alanı**” olarak planlıdır.



YÜRÜRLÜKTEKİ BBŞB MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NİP ÖRNEĞİ



YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZIM İMAR PLANI ÖRNEĞİ



YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ FETHİYE - İHSANİYE UYGULAMA 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 tarih /39-40-41-42-43 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. Bu nedenle 1/1000 Ölçekli Fethiye - İhsaniye Uygulama İmar Planı Değişikliği yeniden hazırlanmıştır.

Yapılan plan değişikliği ile söz konusu parselin Ticaret Konut Alanı olarak planlanması talep edilmektedir. Bu doğrultuda ve önceden onaylanan plandaki yapılaşma koşulları talep edilmiştir. Yapılan plan değişikliği ile parsel maliklerinin mağduriyeti önlenmeye çalışılmıştır.

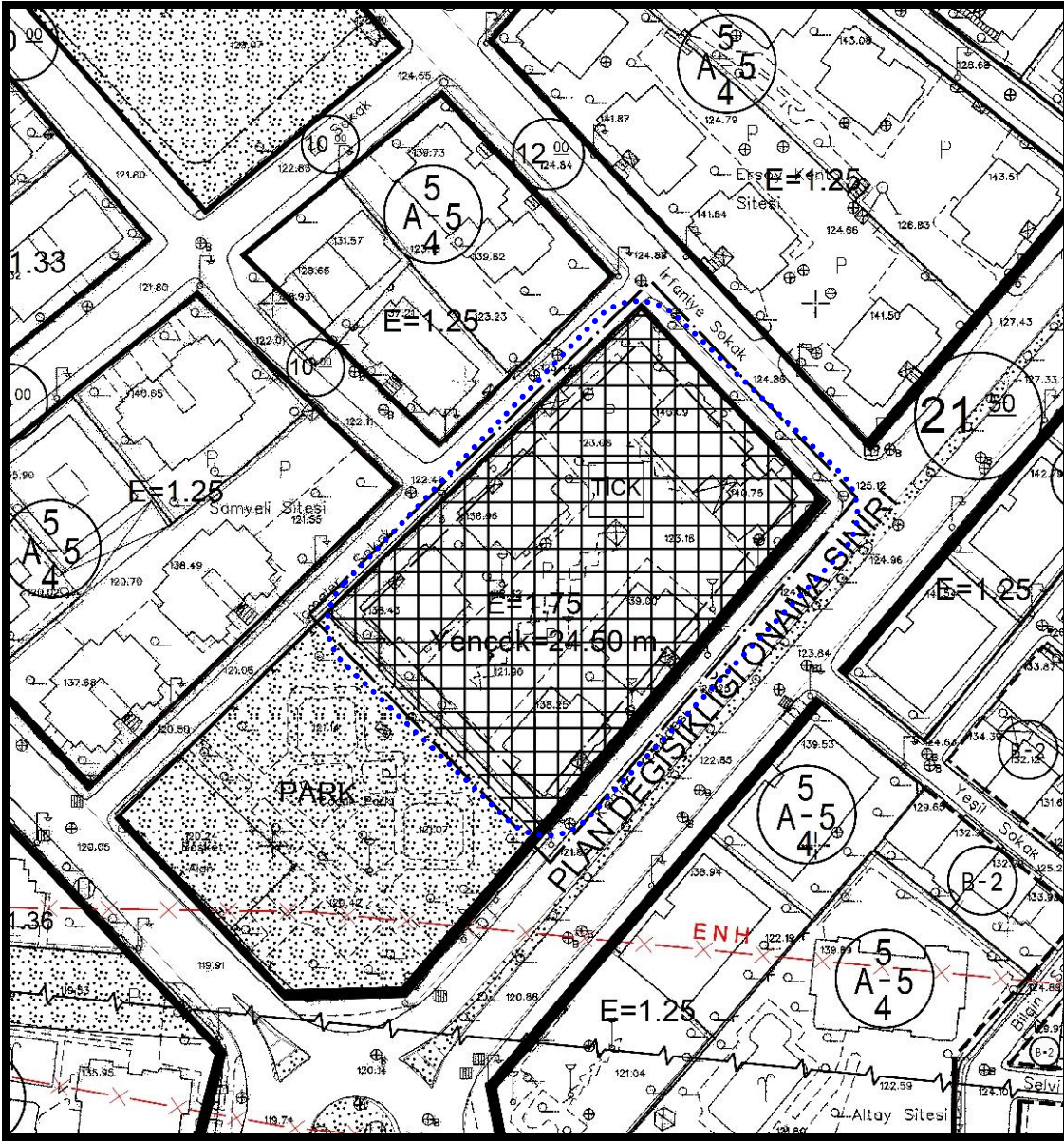
Plan değişikliğine konu parsel alanı, Barbaros Caddesi ve Tuna Caddesi ile Fatih Sultan Mehmet Bulvarı ve Bursa İzmir Karayolu’na bağlantı yapılabilen ana ulaşım aksı üzerinde konumlanmaktadır. Ulaşım olanaklarının çeşitliliği ve merkezi konumundan dolayı yapılan plan değişikliği ulaşım sistemini olumsuz etkilememektedir. Ayrıca otopark parsel içerisinde çözümlenecektir. Böylelikle parsel çevresinde otopark ihtiyacı da artmayacaktır.



YIKIM ÖNCESİ HAVA FOTOĞRAFI



YIKIM AŞAMASI HAVA FOTOĞRAFI

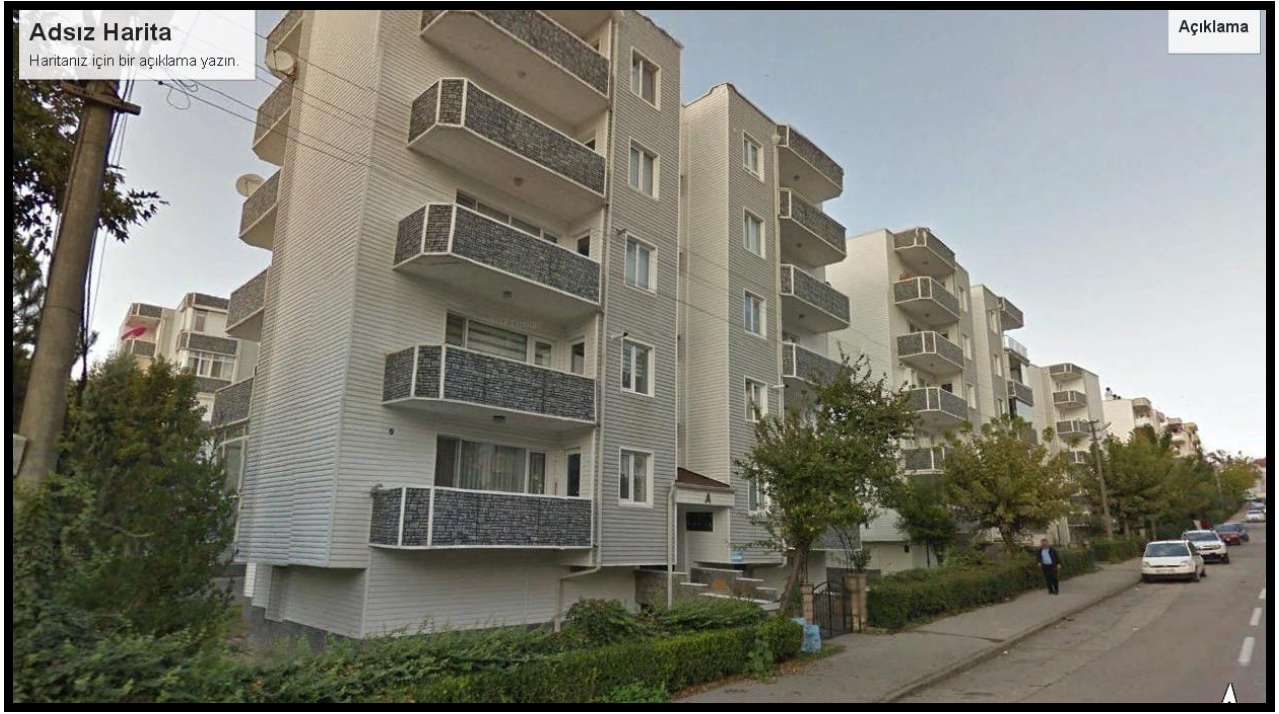


ÖNERİLEN 1/1000 ÖLÇEKLİ FETHİYE - İHSANİYE UYGULAMA İMAR PLANI ÖRNEĞİ

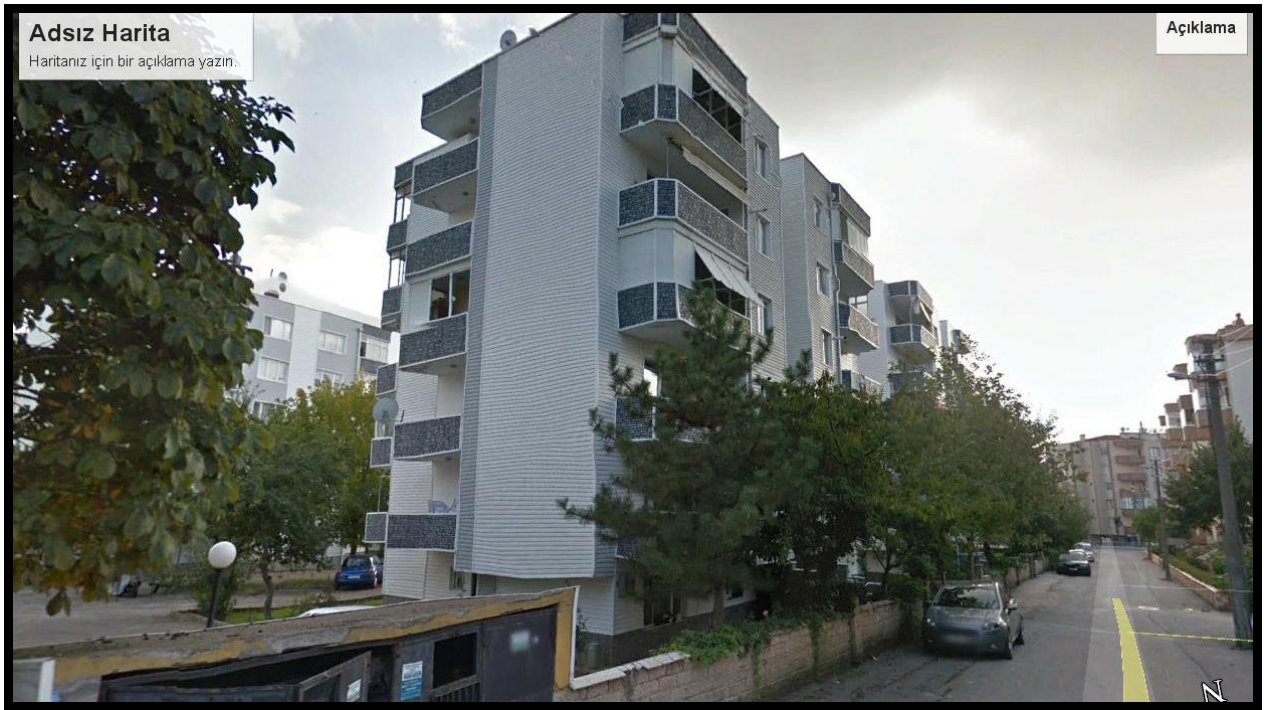
ALANA AİT YIKIM ÖNCESİ FOTOĞRAFLAR



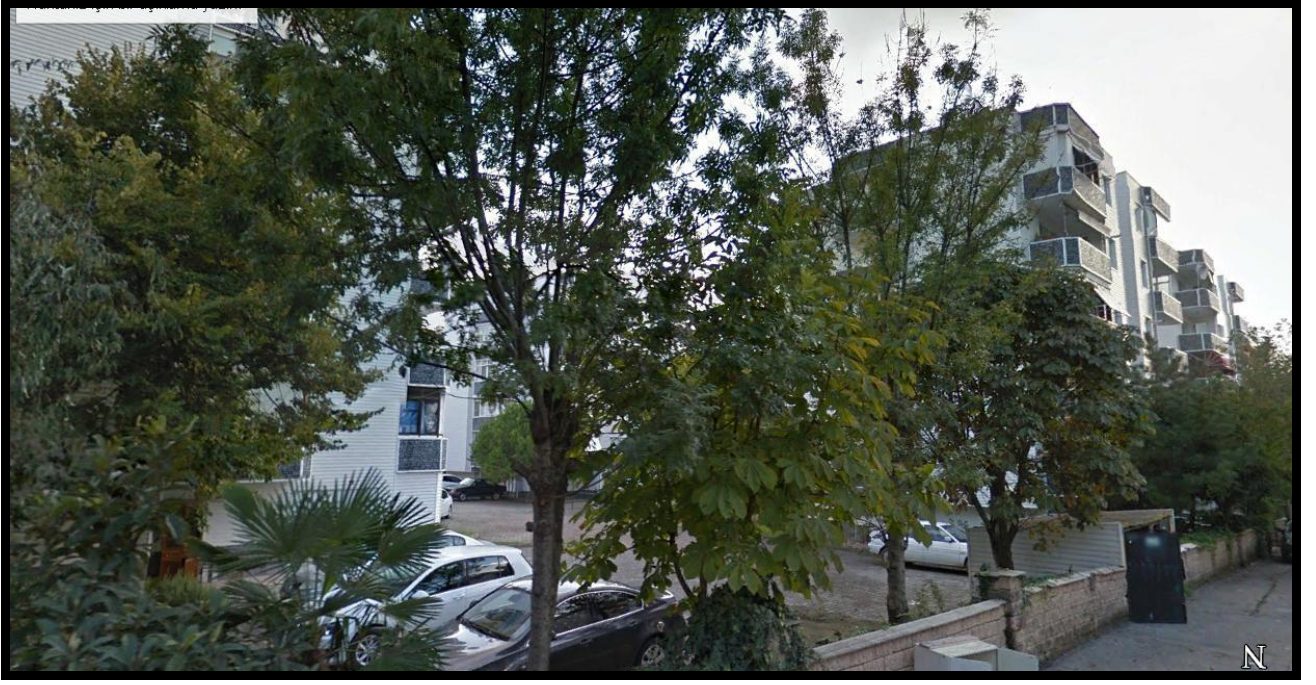
1- GÜNEY YÖNÜNDEN



2- GÜNEYBATI YÖNÜNDEN



3- KUZEYDOĞU YÖNÜNDEN



4- KUZEYDOĞU YÖNÜNDEN



5- KUZEYBATI YÖNÜNDEN

HESAPLAR

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ(m²)
2145/1	4400

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m²)	ÖNERİ PLAN (m²)	FARK
KONUT ALANI E=1.25	4400	0	-4400
TİCARET KONUT ALANI E=1.75	0	4400	4400
TOPLAM PARSEL ALANI	4400	4400	0

KONUT İNŞAAT ALANI	5500	6545	1045
TİCARET İNŞAAT ALANI	0	1155	1155
TOPLAM İNŞAAT ALANI	5500	7700	2200

ARTAN KONUT EMSALİ SOSYAL DONATI İHTİYACI	522.5
ARTAN TİCARET EMSALİ SOSYAL DONATI İHTİYACI	288.8
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI	811.3

Bursa Büyükşehir Belediyesinin aldığı karar doğrultusunda artan Konut ve Ticaret emsal alanına tekabül eden sosyal donatı alanı hesabı tablo olarak yukarıda verilmiştir.

Parsel alanında %85 konut, %15 oranında ticaret kullanılacağı varsayılarak yapılan hesaba göre, kişi başı yaşam alanı 35m² ve kişi başı donatı ihtiyacının 17.25m² olduğu varsayılarak yapılan hesaba, artan konut ve ticaret emsal alanına karşılık, artan konut emsalinin tamamı, artan ticaret emsalinin yarısı donatı hesabına tabi olacağından, 811,3m² sosyal donatı alanı gerekmektedir.

PLAN KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C05C2D pafta 2145 ada, 1 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaza ilişkin olarak, 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılarak parsel alanı “**E:1.75, Yençok:24.50m. ve her yönden 5’er metre çekme mesafesi yapılaşma koşulu tanımlı Ticaret Konut Alanı**” olarak planlanmıştır. Aşağıdaki plan hükümleri plana ilave edilmiştir;

ÖNERİ PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALINDIĞI TAKDİRDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI’NIN 05.09.2016 TARİH VE E.14820 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN 6306 SAYILI KANUNUN 6. MADDESİNİN 12. BENDİ UYARINCA GEÇİCİ OLARAK BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ’NE DEVREDİLEN YETKİ DOĞRULTUSUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEÇERLİDİR.
- 2- NÜFUS VEYA YAPI YOĞUNLUĞUNDAN KAYNAKLI DONATI İHTİYACI KARŞILANMASI İÇİN YETKİLİ BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ’NİN 31.05.2018 TARİH VE 1537 SAYILI KARARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. DONATI TEMİNİNE İLİŞKİN GEREKLİ İŞLEMLER GERÇEKLEŞMEDİĞİ SÜRECE, EMSAL ARTIŞINA YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEÇERLİ DEĞİLDİR.
- 3- EMSAL ARTIŞI KONUT ALANI OLARAK SAĞLANIYOR İSE ARTIŞIN TAMAMI, EMSAL ARTIŞI TİCARET ALANI OLARAK SAĞLANIYOR İSE ARTIŞIN % 50’Sİ DONATI HESABINA TABİ OLACAKTIR.
- 4- SOSYAL VE TEKNİK DONATI ALANLARININ KAMULAŞTIRMA İŞLEMİ BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN YAPILACAKTIR.
- 5- BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ’NİN 31.05.2018 TARİH VE 1537 SAYILI KARARINDA BELİRLENEN YÖNTEM DOĞRULTUSUNDA ELDE EDİLECEK BEDEL VEYA ARAZİLER, KENTSEL DÖNÜŞÜM GERÇEKLEŞTİRİLEN İLGİLİ PLANLAMA BÖLGELERİNDE (İLÇESİNDE) GERÇEKLEŞTİRİLECEK PLAN REVİZYONU KAPSAMINDA YİNE DONATI ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.
- 6- PARSEL ALANINDA %85 ORANINDA KONUT, %15 ORANINDA TİCARET KULLANIMI OLACAKTIR.

Saygılarımla arz ederim.