

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C05C1D pafta, 2173 ada, 2 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaza ilişkin olarak, 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Uygulama İmar Planında plan 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 Fatih Sultan Mehmet Bulvarı üzerinde, bulvara doğu yönünde cepheli olarak konumlanmaktadır. Planlama alanı Bursa-İzmir Karayolunun ise yaklaşık 220m. kuzeyinde yer almaktadır.

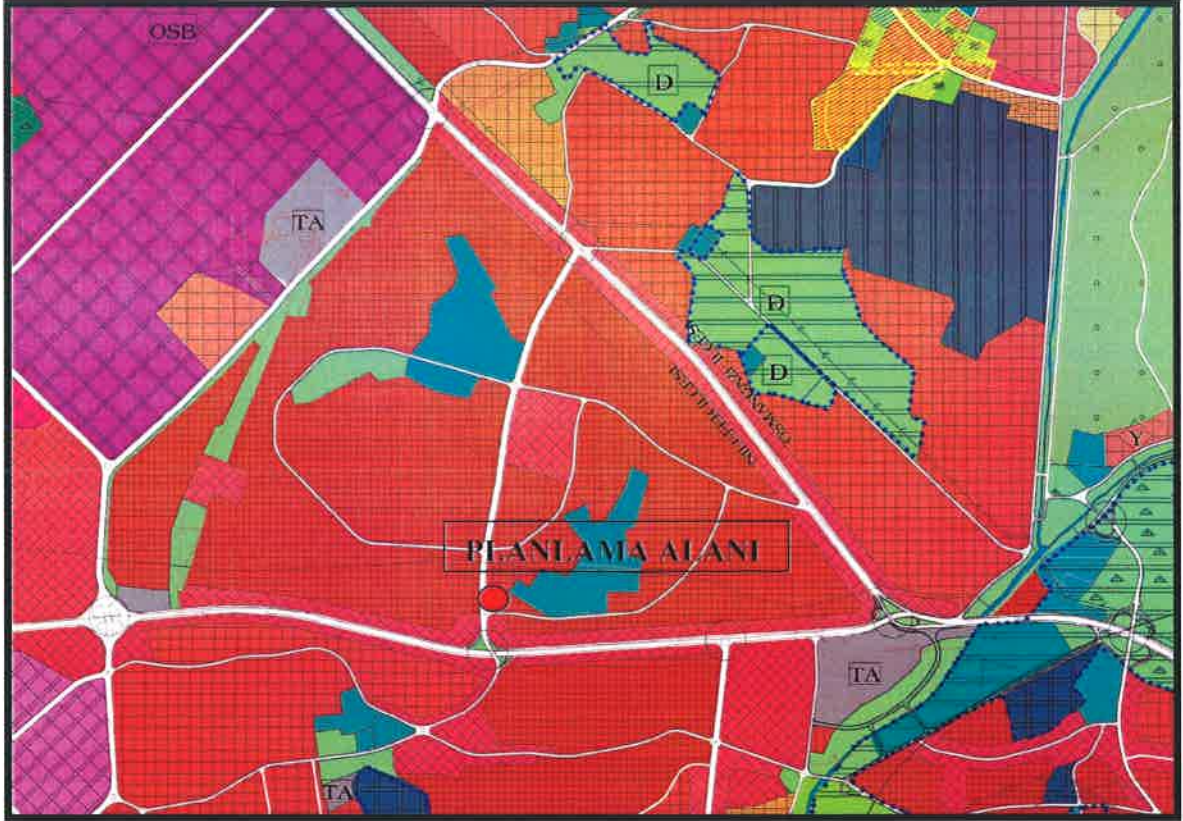


5

YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

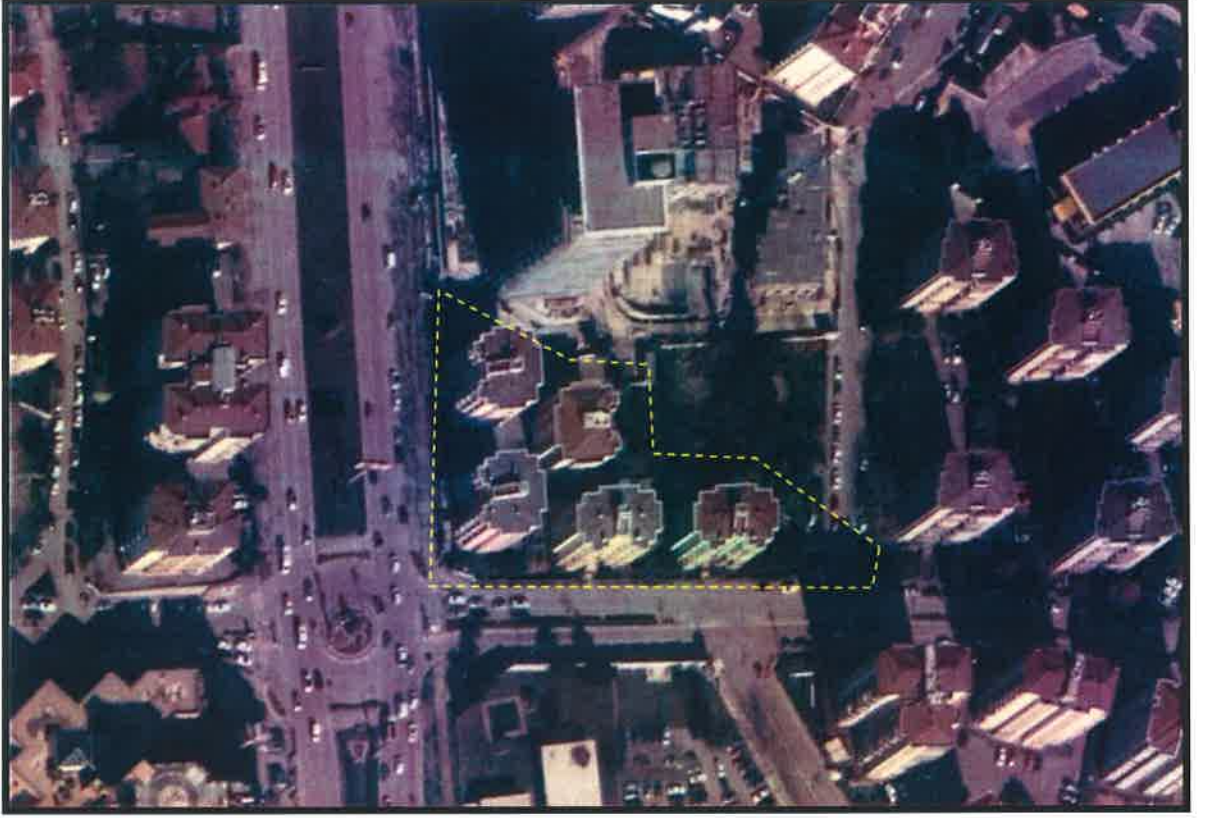
Planlama alanına ilişkin yürürlükteki plan kararları şu şekildedir;

- 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 “**Tali Ticaret Alanı**” ve “**300 kişi/ha Meskun Konut Alanı**” olarak planlıdır.
- 1/1000 Ölçekli Fethiye - İhsaniye Uygulama İmar Planında “**Ayrık nizam 5 kat, E=1.25, 5m. ön bahçe, 4m. yan bahçe mesafesi, yapılaşma koşullu Konut Alanı**” olarak planlıdır.



YÜRÜRLÜKTEKİ BBŞB MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NİP ÖRNEĞİ

9



AKSEL SİTESİNİN YAKIN UYDU GÖRÜNTÜSÜ

GEREKÇE

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C05C1D pafta, 2173 ada, 2 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaz 1/1000 Ölçekli Fethiye - İhsaniye Uygulama İmar Planında “**Ayrık nizam 5 kat, E=1.25, 5m. ön bahçe, 4m. yan bahçe mesafesi, yapılaşma koşullu Konut Alanı**” olarak planlıdır.

Fatih Sultan Mehmet Bulvarı Bursa İli'nin en işlek ve yoğun yapılaşmanın olduğu bulvarlarından birisidir. Bulvara cepheli olarak konumlanan parselin malikleri taşınmazlarında Kentsel Dönüşüm kapsamında yapılarını yeni ve modern bir şekilde yeniden inşa etmeyi talep etmektedir. Söz konusu 2173 ada 2 parsel için Kentsel Dönüşümüne yönelik olarak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmış ve söz konusu plan değişikliği “**Ticaret Alanı**” olarak **Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.06.2017 tarih ve 1957 sayılı kararı** ile onaylanmıştır.

Kentsel Dönüşüm ile ilgili tüm yasal süreç sırasıyla işlemiştir. Parsel üzerindeki yapılar için Çevre Şehircilik Bakanlığı'na **06.10.2017 tarihinde riskli yapı** kararı alınmıştır. Ancak Bursa İdare Mahkemesince plan değişikliğine ilişkin **01.03.2018 tarih ve 2017/1815 Esas** sayılı karar ile **yürütmeyi durdurma** kararı alınmıştır. Böylelikle parsel ile ilişkin işlem yapma zorunluluğu

8

doğmuştur. Bu nedenle 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda yeniden değişikliğe gidilmesi gerekmiştir.

Parselin tapu alanı 4495.49m²'dir. Daha önceden tamamı konut alanı olarak planlı parselde, yapıların artık ticaret alanı olarak planlanmasından dolayı, riskli yapı kararı alınması koşulunda yapılan Emsal artışı, alandaki nüfus yoğunluğunu değiştirmeyecektir. Aksine yaşayan kişi sayısı düşecektir. Konut birim sayısı kalmayacaktır. **Aksel Sitesi'nde önceden yer alan 46 konut birimi tamamen ticaret kullanımına dönüşeceğinden, yönetmeliğe göre konut birimlerinin ihtiyaç duyduğu donatı alanlarına da ihtiyaç kalmayacaktır.** Bu doğrultuda parsel alanı için yeni donatı ihtiyacı da olmayacaktır.

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

Parselde planlanan Ticaret kapsamında; perakende ticaret ve ofis kullanımları yer alacaktır. Dolayısı ile yeni yapılaşan Ticaret Konut alanı ağır bir taşıt trafiğine sebep olmayacak, ulaşım sistemini de olumsuz etkilemeyecektir. Söz konusu parsel alanı en önemli ana ulaşım arterleri olan İzmir Bursa Karayolu ve Bursa-Mudanya Karayoluna ana bağlantı teşkil eden Fatih Sultan Mehmet Bulvarı üzerinde konumlanmaktadır. Bu nedenle ulaşım sistemi olumsuz yönde etkilenmeyecektir. Ayrıca otopark parsel içerisinde çözümlenecektir. Dolayısı ile parsel çevresindeki otopark ihtiyacı artmayacaktır.

Parsel alanı üçgen formu olup yapılaşma açısından kullanışsız yaşam alanları oluşacağından, parsel alanı değişmemek koşulu ile takas yapılarak parselin formu daha köşeli bir hale getirilmiştir. Böylelikle parselin kuzeydoğusunda planlı Park alanı da daha kullanışlı bir form almıştır.



g

HESAPLAR

2173/2 tapu alanı: 4495,5m²

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
KONUT ALANI	4495.5	0	-4495.5
PARK ALANI (KOMŞULUKTA)	1962	1771.7	-190.3
TİCARET ALANI	0	4495.5	4495.5
YOL ALANI	0	190.3	190.3

KONUT İNŞAAT ALANI	5619.4	0.0	-5619.4
TİCARET İNŞAAT ALANI	0.0	7867.1	7867.1
TOPLAM İNŞAAT ALANI	5619.4	7867.1	2247.8

ARTAN KONUT EMSALİ SOSYAL DONATI İHTİYACI	0.0
ARTAN TİCARET EMSALİ SOSYAL DONATI İHTİYACI	553.9
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI	553.9

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

Parsel alanının tamamı ticaret alanı olarak kullanılacaktır. Artan ticaret inşaat alanları gösterilerek yapılan hesaba göre, kişi başı yaşam alanı 35m² ve kişi başı donatı ihtiyacının 17.25m² olduğu varsayılarak, (konut inşaat alanı hiç kullanılmayacağından) artan emsalin tamamı ticaret alanında kullanılacağından, ticaret alanlarındaki artışın %50'si donatı hesabına tabi olacağından, 553,9m² sosyal donatı alanı gerekmektedir.

PLAN KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C05C1D pafta, 2173 ada, 2 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaza ilişkin olarak 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Uygulama İmar Planı'nda değişiklik yapılarak **“E:1.75, Yençok=40.50m. yapılaşma koşullu, yollardan 5'er metre, diğer yönlerden 4'er metre çekme mesafesi tanımlı Ticaret Alanı”** olarak planlanmıştır. Plan değişikliğine konu parselle ilgili aşağıdaki plan hükümleri de 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- PARSELİN TAMAMI TİCARET OLARAK KULLANILACAKTIR.

Saygılarımla arz ederim.


Saim LELOĞLU
4 Or. Plancı-Mimar
Dipl. No: 11070
Tic. Sicil No: 10681