

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye (Barış) Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C05C1D pafta 2189 ada, 2 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaza ilişkin olarak yetkilisine 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 (Barış) Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Söz konusu parsel İzmir yolu ile FSM Bulvarının kesiştiği kavşağa kuzeybatı yönünde yaklaşık 200-250 metre mesafededir. İzmir Yolunun 70metre kuzeyinde, FSM Bulvarının ise 150 metre batısında konumlanmaktadır. Bursa Acıbadem Hastanesinin batı komşuluğunda yer almaktadır.



2



YIKILMADAN ÖNCEKİ UYDU GÖRÜNTÜSÜ



YIKILDIKTAN SONRAKİ UYDU GÖRÜNTÜSÜ



İNŞAAT AŞAMASINDAKİ UYDU GÖRÜNTÜSÜ

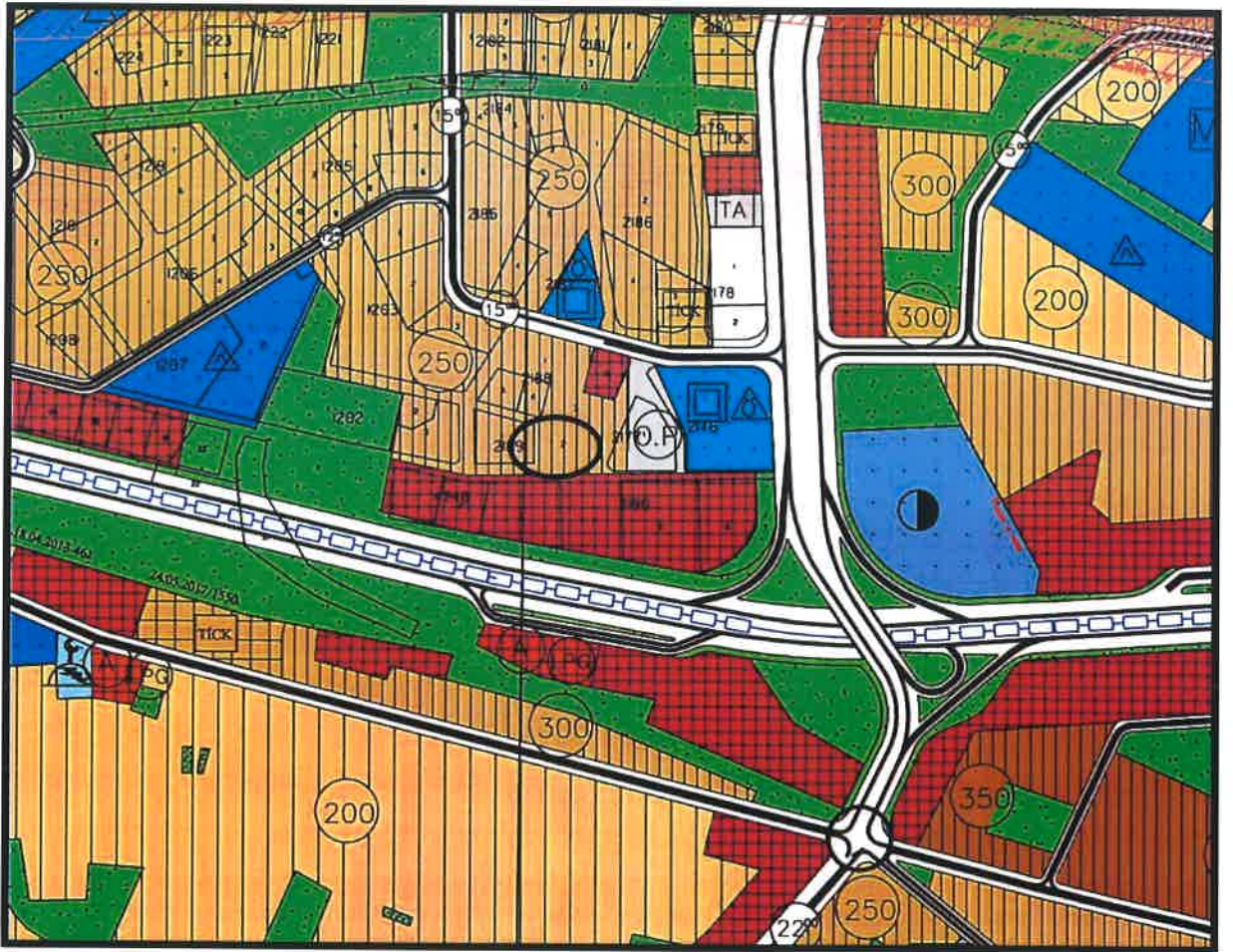
Planlama alanına ilişkin yürürlükteki plan kararları şu şekildedir;

- 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 “**250 Kişi/Ha Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı**” olarak planlıdır.
- 1/1000 Ölçekli Fethiye İhsaniye Uygulama İmar Planı’nda “**Ayrık Nizam, Yedi kat, 5m. ön bahçe mesafesi, 4m. yan bahçe mesafesi, KAKS=1.75 yapılaşma koşullu Konut Alanı**” olarak planlıdır.

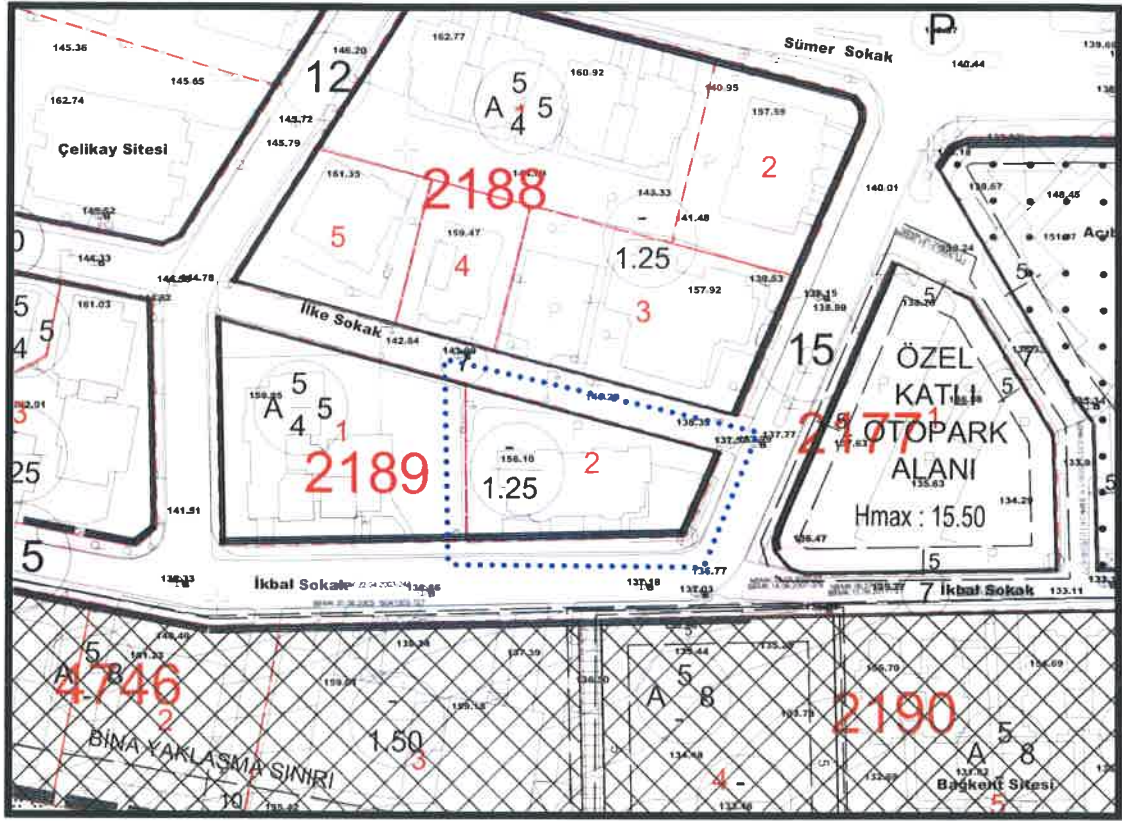
A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a cursive script.



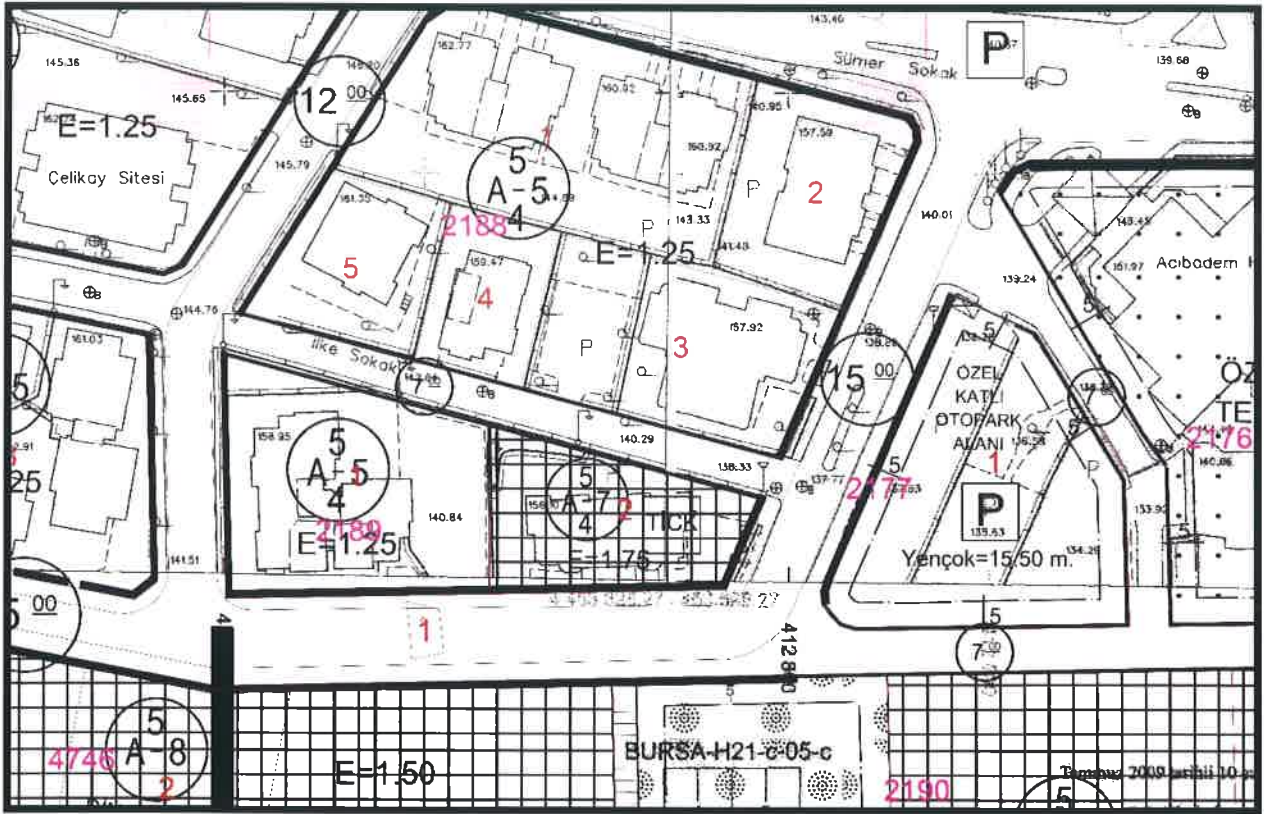
YÜRÜRLÜKTEKİ BBŞB MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NİP ÖRNEĞİ



YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZIM İMAR PLANI ÖRNEĞİ



KENTSEL DÖNÜŞÜM PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMADAN ÖNCEKİ
1/1000 ÖLÇEKLİ FETHİYE İHSANIYE UYGULAMA İMAR PLANI ÖRNEĞİ



KENTSEL DÖNÜŞÜM PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI (BBŞBMK:27.12.2017/3898)
1/1000 ÖLÇEKLİ FETHİYE İHSANIYE UYGULAMA İMAR PLANI ÖRNEĞİ

9

GEREKÇE

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye (Barış) Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C05D-5C pafta 2189 ada, 2 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaz 1/1000 Ölçekli Fethiye İhsaniye Uygulama İmar Planı'nda önceden **“Ayrık Nizam, Beş kat, 5m. ön bahçe mesafesi, 4m. yan bahçe mesafesi, Emsal=1.75 yapılaşma koşullu Konut Alanı”** olarak planlı idi.

Fatih Sultan Mehmet Bulvarı Bursa İli'nin en işlek ve yoğun yapılaşmanın olduğu bulvarlarından birisidir. Bulvara 150 metre mesafede ve ticari fonksiyonların yoğun olarak bulunduğu bir alanda konumlanan parselin malikleri taşınmazlarında Kentsel Dönüşüm kapsamında yapılarını Deprem yönetmeliğine uygun olarak yeniden ve modern bir şekilde yeniden inşa etmeyi talep etmektedir. Mekânsal planlar yapım yönetmeliğinden önce konut alanı planlı alanlarda zemin katta ticari fonksiyon kullanılabilirdi. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği sonrası konut ticaret ayrımının yapılması gerekliliğinden dolayı yeni mevzuata uygun olarak parselin “Ticaret Konut Alanı” olarak planlanması gerekmektedir. Yapılacak yeni yapıların parselin bulunduğu konum itibarıyla de ticaret ve konut fonksiyonları içermesi talep edilmektedir.

Ancak, mevcut planlarda yönetmelik sonrası yeniden düzenleme yapılmadığından, konut alanı olarak planlı alanlarda karma kullanım olabilmesi için “Ticaret Konut Alanı” olarak planlanması gerekmektedir.

Parsele ilişkin riskli yapı kararı alınması durumunda emsal artışı yapılmasına yönelik plan değişikliği teklifi hazırlanmış ve Çevre Şehircilik Bakanlığında alınan yetki doğrultusunda, **Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 31.08.2016 tarih ve 1715 sayılı kararı ile onaylanmıştır.** Kentsel Dönüşüm sürecine girmiş olan parsel alanında parsel üzerindeki yapılar için Çevre Şehircilik Bakanlığı'na **22.11.2016 tarihinde riskli yapı kararı alınmış, 03.02.2017 tarihli yıkım ruhsatı alınarak yıkım gerçekleşmiştir. Parsel alanı için 31.05.2017 tarih 965/05 sayılı yapı ruhsatı alınmıştır.** Bu doğrultuda yeni inşaat başlamıştır. Halen tamamlanmak üzeredir. **Ruhsat 16.04.2018 tarihinde (1047/02sayılı) yenilenerek şimdiki ruhsatı alınmıştır.**

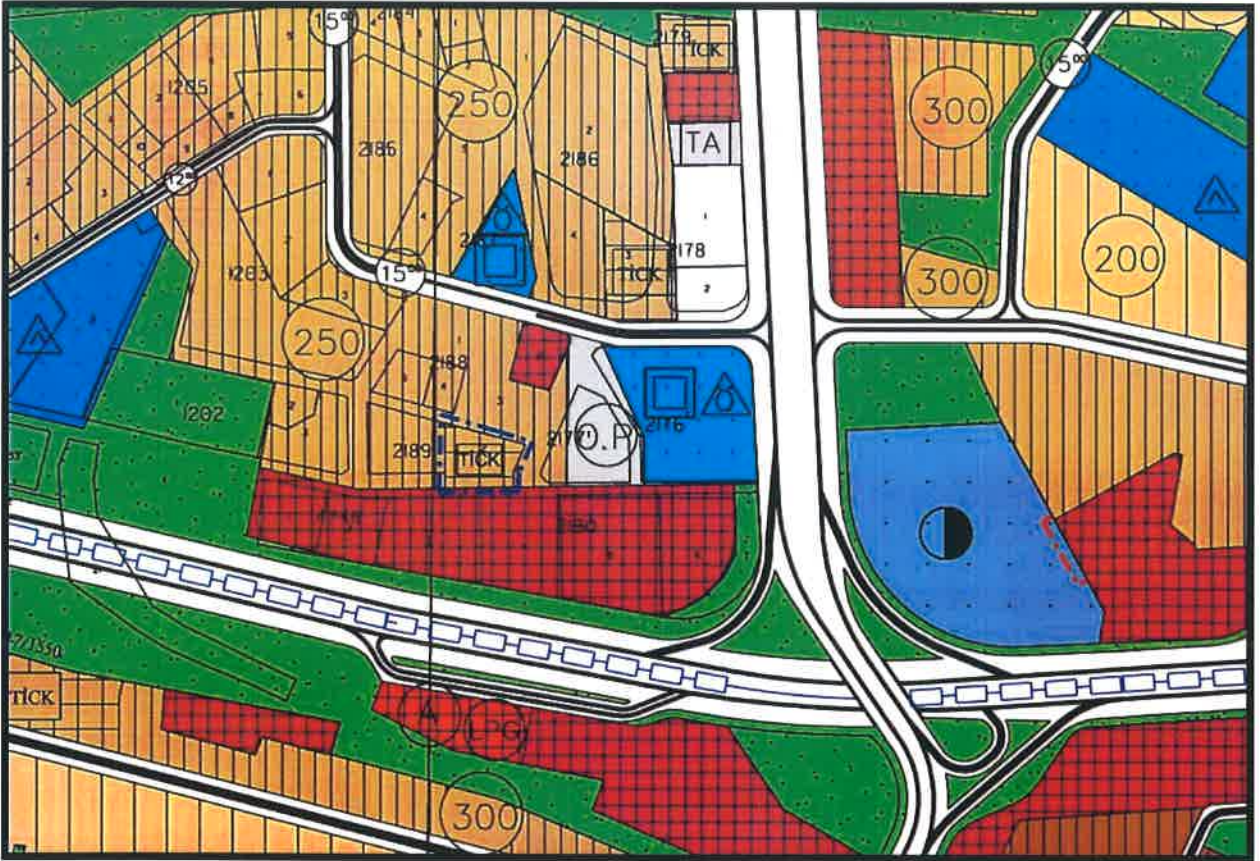
Ancak **Bursa 2. İdare Mahkemesince 16.11.2017 tarih ve 2017/364 Esas no'lu karar ile plan değişikliğine ilişkin yürütmeyi durdurma kararı alınmıştır.** Böylelikle parsele ilişkin yeniden işlem yapma zorunluluğu doğmuştur. Bu doğrultuda yeniden 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli İmar Planı Değişiklikleri yapılmış ve **BBŞB Meclisinin 27.12.2017 tarih ve 3898 sayılı kararı ile onaylanmıştır.** Yapılan plan değişiklikleri ile parsel alanı “Ayrık Nizam 7 kat, E:1.75, Ticaret Konut Alanı” olarak planlanmıştır. Ancak bu plan değişikliği için de 22.03.2018 tarihinde mahkemece Yürütmeyi Durdurma kararı verilmiştir. Söz konusu 2189 ada 2 parselde **riskli yapı kararı alınmış, eski yapılar yıkılmış, yeni ruhsat alınmış, yeni yapı yapılmış, ancak inşaat**

tamamlanamadığından, parsel malikleri mağdur olmuştur. Bu nedenle plan değişikliklerinin yeniden yapılması gerekliliği doğmuştur.

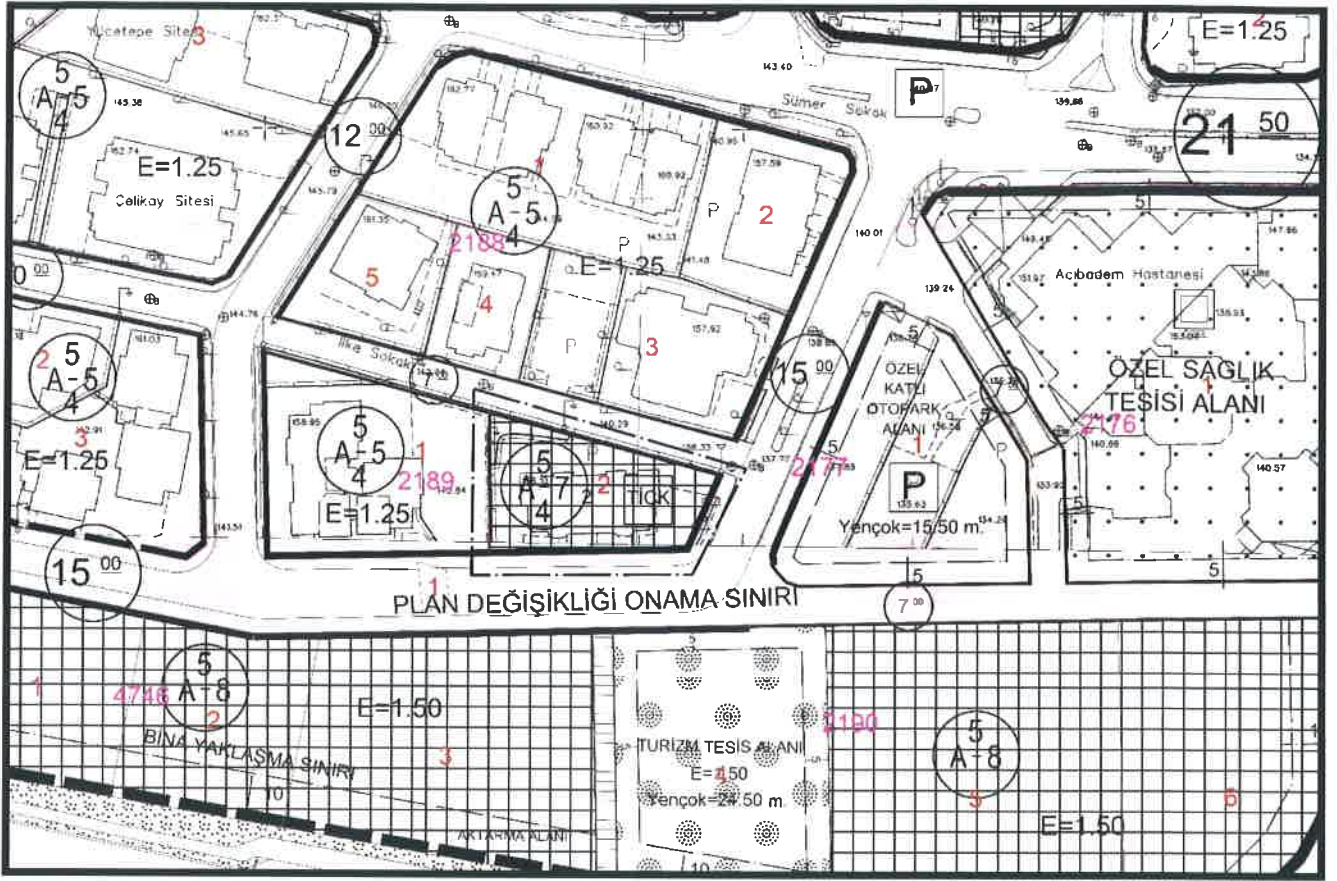
Yeni yapılacak yapıların, parsel yakın çevresindeki ticari kimliğe de uygun olarak, Ticaret Konut Alanı olarak yapılaşması amacıyla 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında değişiklik yapılması gerekli görülmüştür.

Söz konusu parsel alanı, imar planında 50 metre enkesitli Fatih Sultan Mehmet Bulvarına 150 metre mesafede konumlanmaktadır. Dolayısı ile ulaşım sistemi yapılan plan değişikliğinden olumsuz olarak etkilenmeyecektir. Ayrıca otopark parsel içerisinde çözümlenecektir. Dolayısıyla artan yoğunluk ile parsel çevresinde otopark ihtiyacı oluşmayacaktır.

1071m² tapu alanına sahip parsel üzerindeki yapı yıkılmadan önce mevcut yapıda 10 konut birimi, 4 ticaret birimi yer almaktaydı. Yeniden yapılan yapıda ise 14 konut birimi, 5 ticaret birimi yer almaktadır. Dolayısı ile nüfus açısından da yoğunluğu önemli oranda artırıcı bir plan değişikliği olmayacaktır. Yeni yapıda 31.05.2017 tarih ve 965/05 sayılı ruhsata göre 3091 m² net inşaat alanı kullanılmıştır. Bunun 2496m²'si konut, 595m²'si ticaret alanında kullanılmıştır.



ÖNERİLEN 1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZIM İMAR PLANI ÖRNEĞİ



ÖNERİLEN 1/1000 ÖLÇEKLİ FETHİYE İHSANİYE UYGULAMA İMAR PLANI ÖRNEĞİ

2

HESAPLAR

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ(m ²)
2189/2	1071

RUHSATA GÖRE		
BRÜT İNŞ. ALANI	3576	
NET İNŞ. ALANI (TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANI)	3091	
ORTAK ALAN	485	
		%
NET DAİRE-KONUT	2496	80.75
NET İŞYERİ-TİCARET	595	19.25

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B,METRUK)
İHSANİYE-BARIŞ 2189/2	1071	RIZVANOĞLU-YAVUZ APT.	A

	Tarihi/Sayısı	Bağımsız Bölüm (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
Ruhsat Bilgileri	31.05.2017/ 965/05 16.04.2018 /1047/02	3091.00	3576.00

	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m ²)
Riskli Yapı Bilgileri	22.11.2016	

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
KONUT ALANI	1071.00	0.00	-1071.00
TİCARET-KONUT ALANI	0.00	1071.00	1071.00
TOPLAM ALAN	1071.00	1071.00	0.00

**Öneri Plan Fonksiyon kullanım % si : RUHSATA GÖRE %80.75 KONUT, %19.25 TİCARET ORANI KULLANILACAKTIR.

Ruhsata göre3091m² net inşaat alanının 2496m²si konut, 595m²si ticaret olarak kullanılacaktır.

KONUT İNŞAAT ALANI	1071x1.25=1338.75	2496x0.8=1996.8	658.1
TİCARET İNŞAAT ALANI	0.0	595x0.8=476	476.0
TOPLAM İNŞAAT ALANI	1071x1.25=1338.75	3091x0.8=2472.8	1134.1

	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	658.1	658.1/35=18.8	18.8x17.25=324.3
TİCARET ALANI	476.0	476/70=6.8	6.8x17.25=117.3
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			324.3+117.3=441.6

**Sosyal donatı hesabı Konut Alanlarında kişi başı 35 m², Ticaret Alanlarında 70 m² üstünden yapılacaktır. Kişi başı 17.25 m² sosyal donatı alanı ayrılacaktır.

9

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

Parsel alanında 31.05.2017 tarih 965/05 sayılı ve 16.04.2018 tarih ve 1047/02 sayılı ruhsatlarında bulunan 3091 m² bağımsız bölüm alan büyüklüğüne istinaden,% 80,75 konut, %19,25 ticaret oranı kullanılacağından, konut alanlarında kişi başı yaşam alanı 35m² ve kişi başı donatı ihtiyacının 17.25m², ticaret alanlarında kişi başı yaşam alanı 70m² ve kişi başı donatı ihtiyacının 17.25m² olduğu varsayılarak yapılan hesapta, artan ticaret ve konut emsal alanına karşılık, 441.6 m² sosyal donatı alanı gerekmektedir.

PLAN KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye (Barış) Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C05D-5C pafta 2189 ada, 2 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaza ilişkin olarak 1/1000 Ölçekli Fethiye İhsaniye Uygulama İmar Planı'nda değişiklik yapılarak, plan değişikliğine konu parsel **“Ayrık nizam, 7 kat, 5m. ön bahçe mesafesi, 4m. yan bahçe mesafesi yapılaşma koşullu Ticaret Konut Alanı”** olarak planlanmıştır. Yapılan plan değişikliği kapsamında aşağıdaki plan notları da plana ilave edilmiştir;

ÖNERİ PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- YAPI ÇEKME MESAFELERİ VE YENÇOK SAĞLAMAK KAYDIYLA 31.05.2017 TARİH 965/05 SAYILI ve 16.04.2018 TARİH VE 1047/02 SAYILI RUHSATINDA BULUNAN OTOPARK HESABINA ESAS 3576 m² TOPLAM YAPI İNŞAAT ALANI 3091m² BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANLARINI AŞAMAZ.
- 2- NÜFUS VEYA YAPI YOĞUNLUĞUNDAN KAYNAKLI 441.6M² DONATI 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- BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANLARININ %80.75'İ KONUT, %19.25'İ TİCARET OLARAK KULLANILACAKTIR.

Saygılarımla arz ederim.

Saim LELOĞLU
A Gr. Plancı -Mimar
Dipl. No: 11070
Oda Sicil No: 10581