

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye (Barış) Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C05D-5C pafta 2189 ada, 2 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaza ilişkin olarak yetkilisine 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 (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.





YIKILMADAN ÖNCEKİ UYDU GÖRÜNTÜSÜ



YIKILDIKTAN SONRAKİ UYDU GÖRÜNTÜSÜ



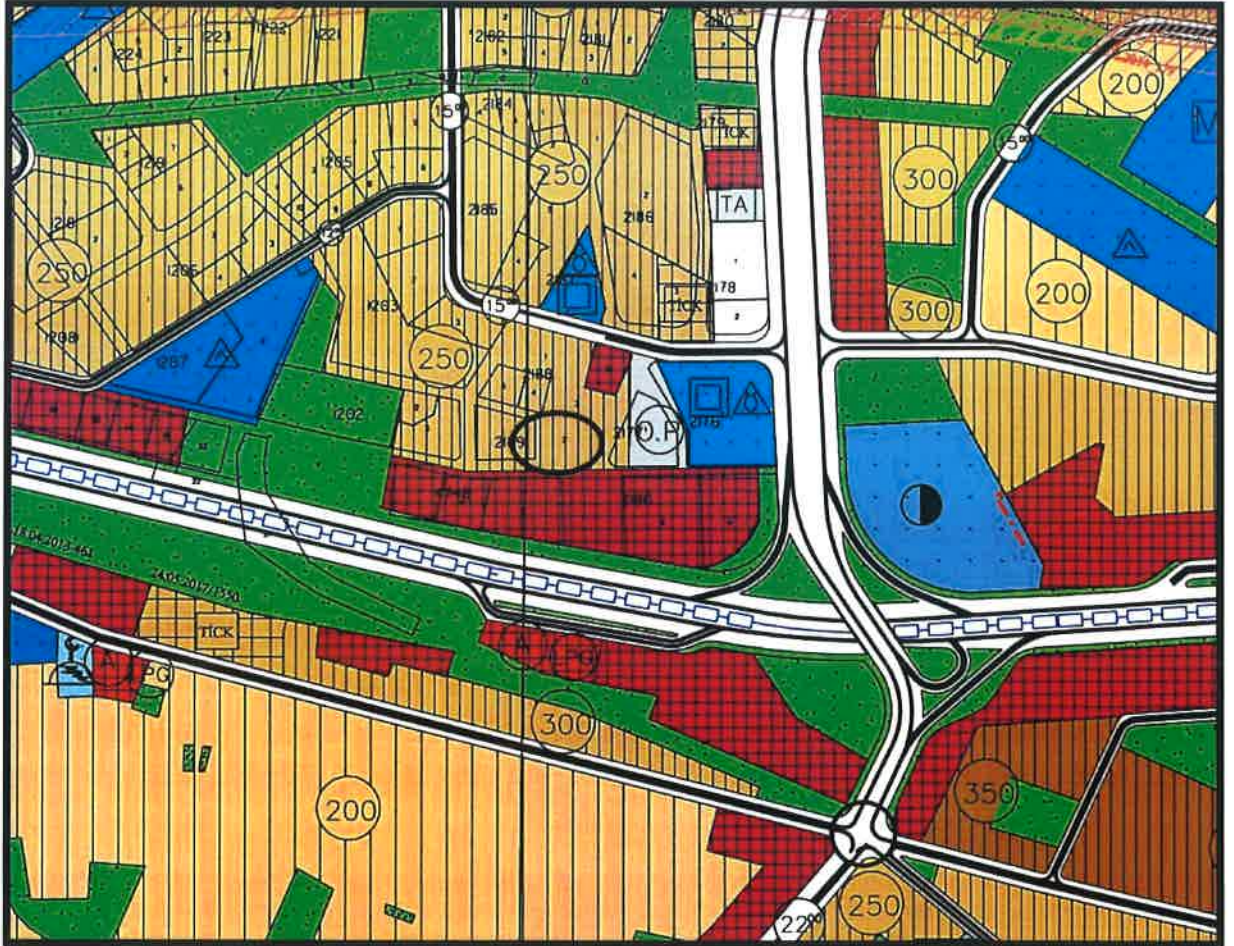
İNŞAAT AŞAMASINDAKİ UYDU GÖRÜNTÜSÜ

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.



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 (Barış) Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C05D-5C pafta 2189 ada, 2 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaz 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında “**250 kişi/ha. Yoğunluklu Meskun Konut Alanı**” olarak planlıdır.

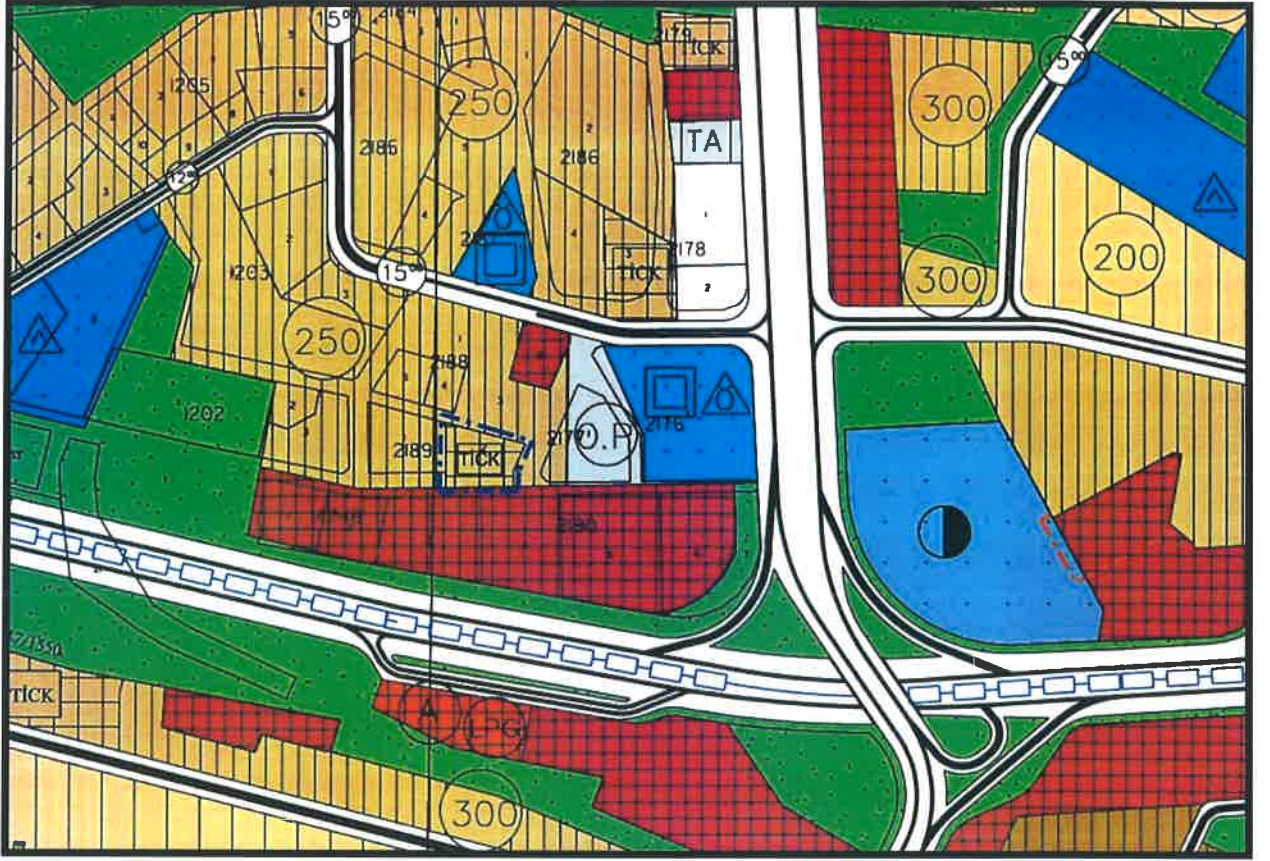
Fatih Sultan Mehmet Bulvarı Bursa İli'nin en işlek ve yoğun yapılaşmanın olduğu bulvarlarından birisidir. Bulvara 150 metre mesafede ve ticari fonksiyonların yoğun olarak bulunduğu bir alanda konumlanan parselin malikleri taşınmazlarında Kentsel Dönüşüm kapsamında yapılarını yeni ve modern bir şekilde yeniden inşa etmeyi talep etmektedir.

Parsele ilişkin riskli yapı kararı alınması durumunda emsal artışı yapılmasına yönelik plan değişikliği teklifi hazırlanmış ve Çevre Şehircilik Bakanlığından 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 yapılar yapılmış, ancak inşaat tamamlanamadığından, parsel malikleri mağdur olmuştur. Bu nedenle plan değişikliklerinin yeniden yapılması gerekliliği doğmuştur.

Mekânsal planlar yapım yönetmeliğinden önce konut alanı planlı alanlarda zemin katta ticari fonksiyon kullanılabiliyordu. 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. Yeni yapılacak yapıların, parsel yakın çevresindeki ticari kimliğe de uygun olarak, Ticaret Konut Alanı olarak yapılaşması amacıyla 1/5000 Ölçekli Nazım Planında değişiklik yapılması gerekli görülmüştür.





ÖNERİLEN 1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZİM İMAR PLANI ÖRNEĞİ

HESAPLAR

1/5000	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİLEN PLAN (m ²)	FARK (m ²)
KONUT ALANI	1468.9	0	-1468.9
TİCARET KONUT ALANI	0	1468.9	1468.9
TOPLAM PLANLAMA ALANI	1468.9	1468.9	0

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 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda değişiklik yapılarak, plan değişikliğine konu parsel "**Ticaret Konut Alanı**" olarak planlanmıştır.

Saygılarımla arz ederim.


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