

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, KARAMAN MAHALLESİ
H21C05C2B PAFTA, 102 ADA 91 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

AĞUSTOS 2018

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, KARAMAN MAHALLESİ
H21C05C2B PAFTA, 102 ADA 91 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

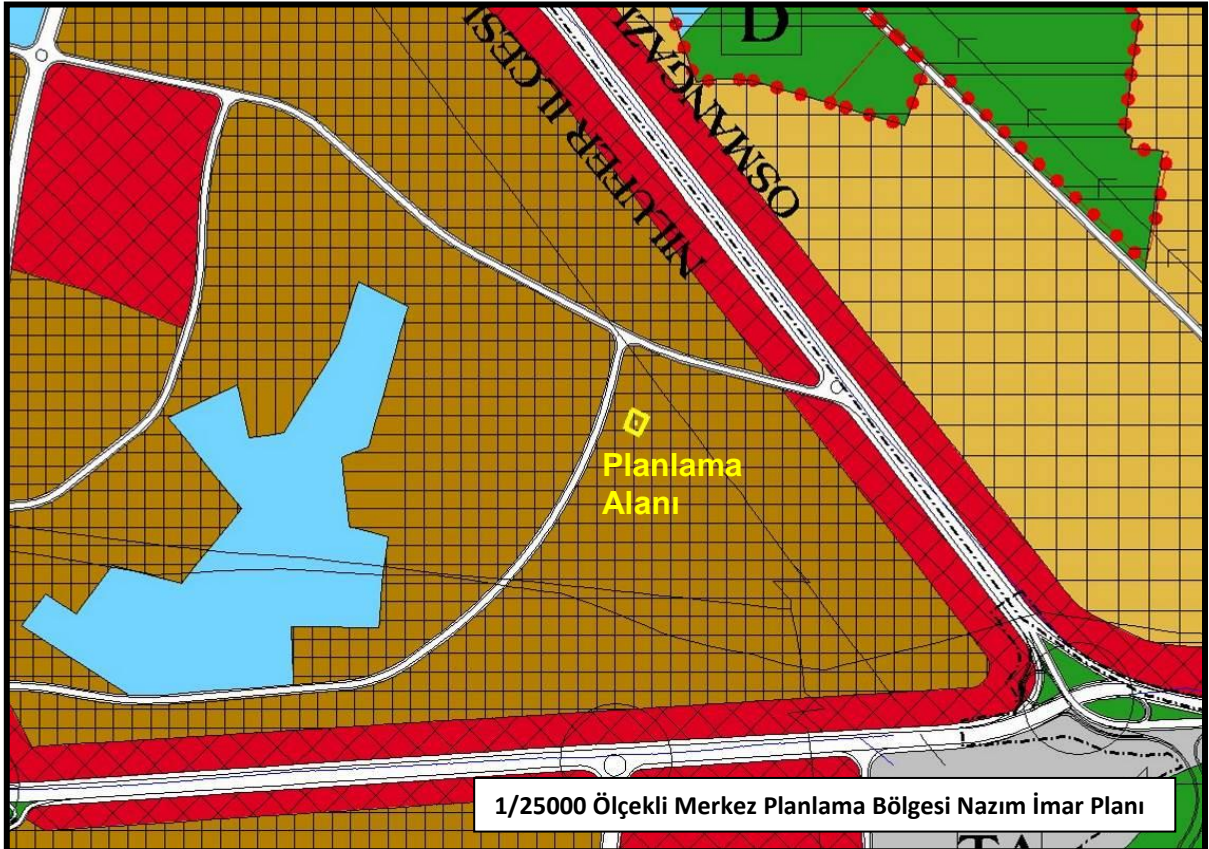
Planlama Alanı, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Karaman Mahallesi, H21C05C2B pafta, 102 ada 91 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanı oluşturan 91 parsel 1317.68 m² alana sahiptir.

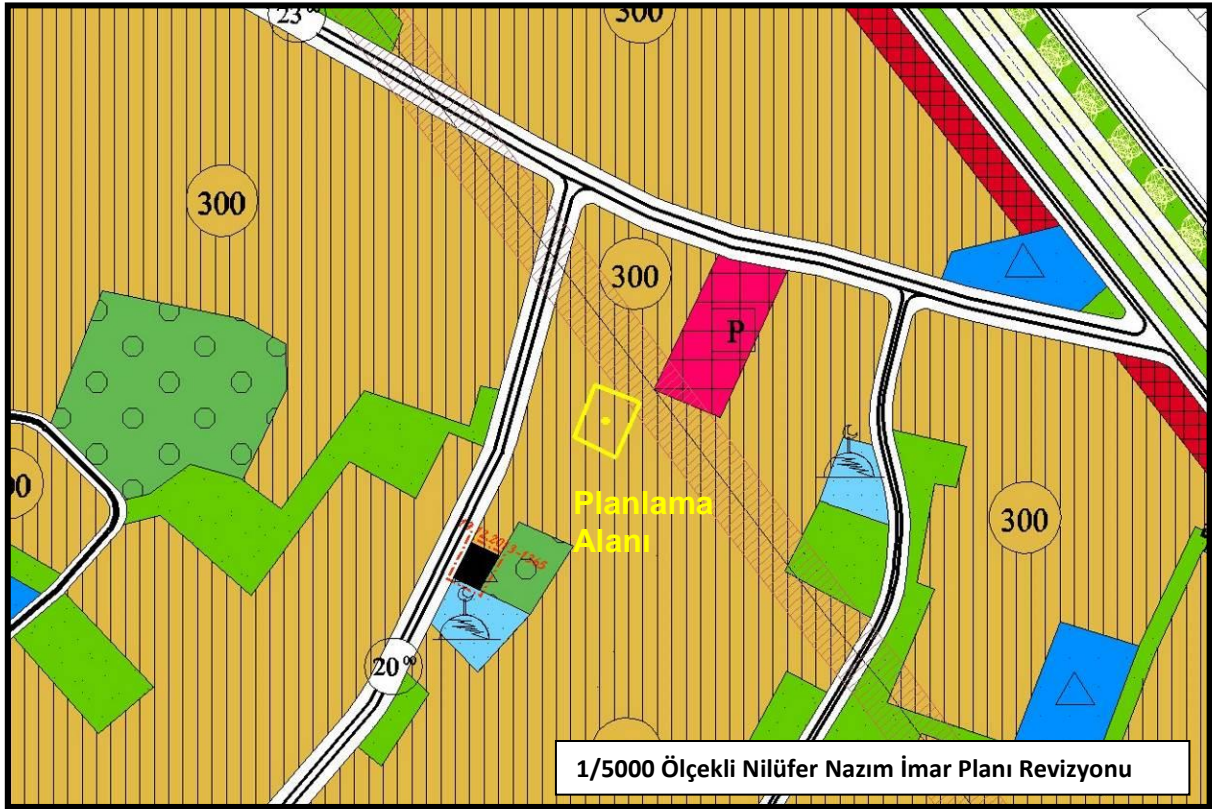
Planlama alanı Nilüfer İlçesinde, Karaman mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Karaman mahallesi, son 20-25 yıl içerisinde hızla yapılaşmış, kısmen ayırık nizam, 5-6 katlı siteler şeklinde, kısmen de bitişik nizam 3-4 katlı yapılar şeklinde gelişmiş konut bölgesidir. Planlama alanını oluşturan parselin yaklaşık 330 metre kuzey-doğusunda Mudanya-Bursa Yolu, yaklaşık 625 metre güneyinde İzmir-Bursa Yolu ve yaklaşık 1250 metre batısında Fatih Sultan Mehmet Bulvarı bulunmaktadır. Bölgenin ve İlçenin önemli röperlerinden olan Nilüfer Belediyesi parselin 650 metre batısında, Agora Pazar alanı parselin 750 metre güney-batısında konumlanmıştır. Yine bölgenin önemli arterlerinden olan Tuna Caddesi de parselin 160 metre kuzeyindedir. Plan değişikliğine konu parsel, güney yönünde Kaçar Sokak'a, doğu yönünde Fulya Sokak'a cepheli konumdadır. Halihazırda parsel içerisinde ayırık nizam yapılaşmış 6 katlı betonarme karkas apartman mevcuttur. Alanda batı yönünde azalan hafif-orta derecede eğim bulunmaktadır.



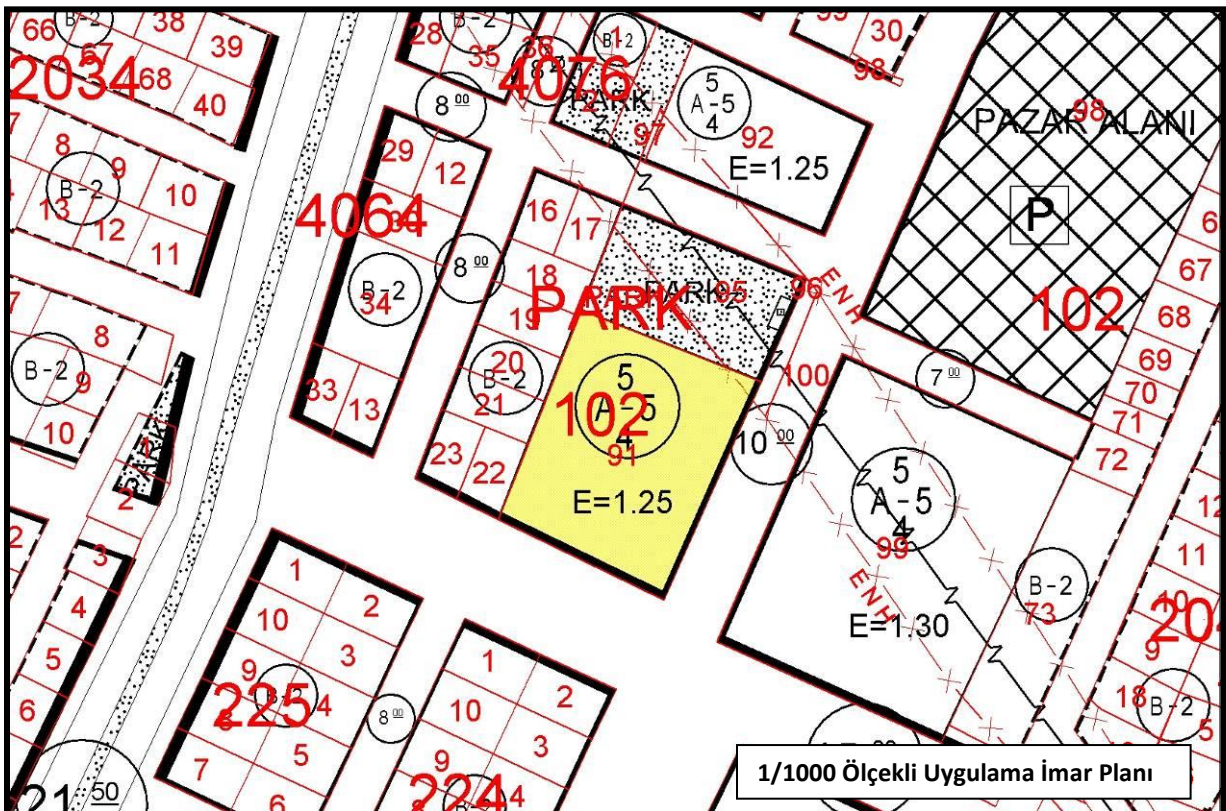


Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde “350 K/Ha Yüksek Yoğunlukta Meskun Kentsel Yerleşme Alanları” kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde de benzer şekilde “300 K/Ha Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanları” kullanımlıdır.





Planlama alanını oluşturan Karaman Mahallesi, 102 ada 91 parsel, onaylı 1/1000 Ölçekli Fethiye İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planında, "**Konut Alanı**" kullanımıdır. Parsel ön cepheden 5 metre, yan cepheden 4 metre olmak üzere, ayırık nizam 5 kat E=1.25 olmak üzere yapılaşma haklarına sahiptir.



Plan değişikliğine konu parsel **1317.68 m²** alana sahiptir. Parsel içerisinde ki yapılar, ruhsatlı olmakla beraber eski yönetmelik hükümlerine göre, 1999 yılı deprem sonrasında yapılan yönetmelik değişikliklerinden etkilenmeden inşa edilmiştir. Bu sebeple binalar, deprem açısından önemli risk taşımaktadırlar. Zira deprem sonrasında yapılan yönetmelik değişiklikleri ile binaların daha sağlam ve dayanıklı yapılabilmesi amacıyla çeşitli düzenlemeler yapılmıştır. Buradan hareketle parsel üzerinde, deprem açısından riskli durumda bulunan yapıların, dönüşerek yeniden inşası düşünülmektedir. Bu amaçla parselde kat malikleri tarafından nazım ve uygulama imar planı değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 31.05.2018 gün ve 1537 sayılı kararı ile; "Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.05.2018 gün ve 1415 sayılı kararı ile imar ve bayındırlık komisyonuna havale edilen konu komisyonumuzca değerlendirilmiş olup; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından "Riskli Yapı"lara ilişkin belediyemize verilen yetki doğrultusunda onaylanan İmar Plan değişikliklerinde "Nüfus artışından kaynaklı donatı ihtiyacı bulunması durumunda, ruhsat vermeye yetkili Belediyelerin Meclisi tarafından, Donatı Alanları elde edilmesine yönelik uygulama yöntemi hakkında karar alınarak, bu doğrultuda uygulama yapılacaktır" plan notu ilave edilmiştir."

Bu kapsamdaki alanlarda donatı alanı ihtiyacını karşılamaya yönelik ilkeler şu şekildedir;

- Artan nüfusun donatı ihtiyacı hesabında, kişi başına yaşam alanı 35 m², kişi başına en düşük Donatı Alanı ihtiyacı 17.25 m² olarak kabul edilecektir.
- Bu hesap yöntemi ile büyüklüğü belirlenen Donatı Alanı iki şekilde elde edilebilir;
 1. Parsel malikleri kendilerine ait arazilerden ihtiyaç duyulan donatı alanlarını karşılayacak kadarını Bursa Büyükşehir Belediyesi' ne sadece Donatı Alanı olarak kullanılmak üzere bedelsiz terk edebilir.
 2. Parsel malikleri, ihtiyaç duyulan donatının karşılık geldiği bedeli m² başına 1000 (bin) Türk Lirası olarak kabul edilmek ve Bursa Büyükşehir Belediyesi' ne sadece donatı alanı olarak kullanılmak üzere şartlı bağış yapabilir.
 3. Sosyal ve Teknik Donatı Alanlarının kamulaştırma işlemi Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılacaktır.
- Her iki yöntemle elde edilen bedel ve araziler, planlama bölgelerinde gerçekleştirilecek plan revizyonu kapsamında yine Donatı Alanı olarak kullanılacaktır.
Kentsel Dönüşüm Sosyal-Teknik Altyapı Alanı Fonu oluşturulmasına ilişkin yukarıda açıklanan ilkelerin uygun olduğuna oybirliği/oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Bu meclis kararından hareketle parsele ilişkin donatı ihtiyacı hesaplanmıştır. Artış yapılan **0,50** emsal katsayısının **0,08 Ticaret, 0,42 Konut** katsayıları ile kullanılacağı öngörülmektedir. Bu duruma ait Donatı İhtiyaç hesabı tablosu da

aşağıda verilmiştir. Ortaya çıkan nüfus artışına istinaden ihtiyaç duyulan donatı alanları ihtiyacı da parsel içerisinde sağlanmıştır. Toplam donatı ihtiyacı **298,736 m²** olup bunun **215,812 m²** park alanı geriye kalan **82,824 m²** alanda yola terk alanı olarak karşılanmıştır. Park alanı alanın kuzeydoğusundan 6,86 metre ayrılmış yola terk de parselin doğu cephesinden 2 metre olmak üzere yapılmıştır.

Yukarıda anlatılan donatı alanı ihtiyacı hesabı aşağıda verilmiştir.

Tapu Alanı

102/91 : **1317,68 m²**

0.50 Emsal Artış Alanı

102/91 Ticaret Artışı:= 1317,68 x 0,08 = **105,41 m²**

102/91 Konut Artışı=1317,68 x 0,42 = **553,43 m²**

SOSYAL DONATI İHTİYACI

102/91 Ticaret=105,41 / 35 x 17,25=51,954/2=**25,977 m²**

102/91 Konut =553,43 / 35 x 17,25 = **272,759 m²**

TOPLAM : 298,736 m²

TERKLER

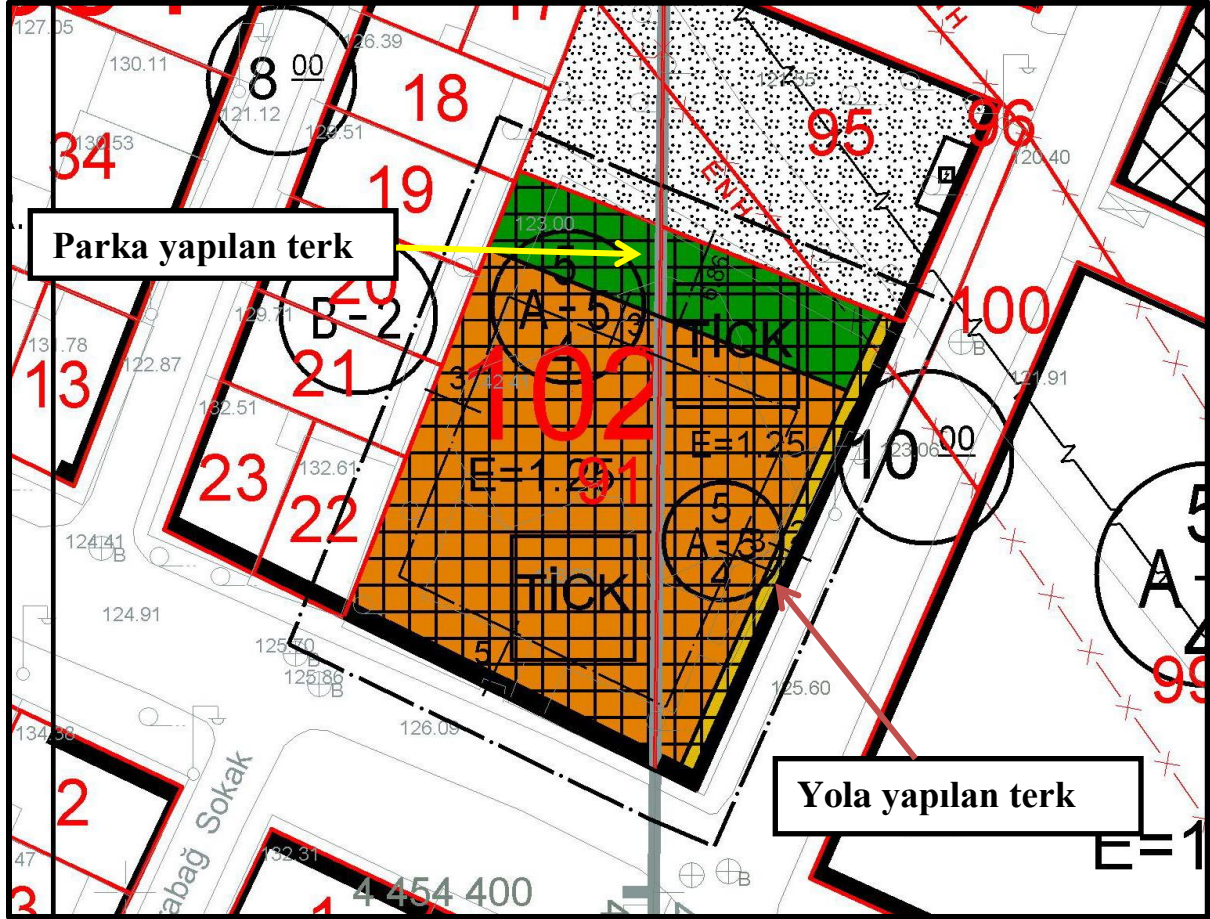
102/91 YOL : **82,924 m²**

102/91 PARK : **215,812 m²**

TOPLAM : 298,736 m²

Yukarıda bahsedildiği üzere hazırlanan plan değişikliği ile parsel kullanımı Ticaret-Konut olarak yeniden düzenlenmiş ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Büyükşehir Belediyesi' ne verilen yetki doğrultusunda imar haklarında artış yapılmış **Emsal=1.75 ve Yençok=24.50 (8 Kat)** olarak belirlenmiştir. Artış yapılan **0,50** emsal katsayısının **0,08 Ticaret, 0,42 Konut** katsayıları ile kullanılacağı öngörülmektedir. Tüm bu düzenlemelerle ilgili alansal değişimler de aşağıdaki tabloda verilmiştir. Yukarıda anlatılan sebeplerle önerilen imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ



| | Onaylı İmar Planı | Öneri İmar Planı |
|---|-------------------|------------------|
| Mevcut Konut Parsel Alanı Toplamı | 1317,68 | |
| Mevcut Ticaret Parsel Alanı Toplamı | - | |
| Mevcut Konut İnşaat Alanı | 1647,10 | |
| Mevcut Ticaret İnşaat Alanı | - | |
| Toplam Mevcut İnşaat Alanı | 1647,10 | |
| Mevcut Park Alanı | - | |
| Mevcut Yol Alanları | - | |
| Öneri Ticaret-Konut Parsel Alanı (E=1.75) | | 1018,944 |
| Öneri Ticaret İnşaat Alanı (E=0.08) | | 105,414 |
| Öneri Konut İnşaat Alanı (E=1.67) | | 2200,526 |
| Toplam Öneri İnşaat Alanı | | 2305,940 |
| Öneri Park Alanı | | 215,812 |
| Öneri Yol Alanı | | 82,924 |

| KULLANIM ALAN | PARSEL ALANI | KONUT ALANI (E=1.45) | TİCARET- KONUT ALANI (E=1.95) | YOL ALANI(TERK) | PARK ALANI(TERK) |
|----------------------|-----------------|----------------------------|--|-----------------------|------------------------|
| ONAYLI İMAR PLANI | 1317.68 | 1317.68 m ² | - | | |
| ÖNERİ İMAR PLANI | | | 1018,94 m ² | 82,924 m ² | 215,812 m ² |

PLAN NOTLARI

1. RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALDIĞI TAKDİRDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI' NIN 05.09.2016/14820 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN 6306 SAYILI KANUNUN 6/12 BENDİ UYARINCA GEÇİCİ OLARAK BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ' NE DEVREDİLEN YETKİ DOĞRULTUSUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEÇERLİDİR. KENTSEL DÖNÜŞÜM EMSAL ARTIŞI İÇİN İLAVE İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ARANMAZ.
2. NÜFUS VEYA YAPI YOĞUNLUĞUNDAN KAYNAKLI DONATI İHTİYACI 102 ADA 91 PARSEL İÇİN 298.74 M2'DİR. BU ALANIN 82.924 M2'Sİ YOL, 215.812 M2'Sİ PARK ALANI OLARAK TERK EDİLECEKTİR. KAMUYA AYRILAN ALANLAR BİLABEDEL TERK EDİLECEKTİR. TERK İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
3. EMSALE KONU İNŞAAT ALANININ %4.57'Sİ TİCARET ALANI OLARAK KULLANILACAK OLUP %95.43'Ü KONUTTUR.
4. PLANDA KAMUYA TERK EDİLEN ALANLAR (YOL,OTOPARK,PARK VS) PLANDA ÖNGÖRÜLEN KULLANIM FONKSİYONLARI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
5. EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI VE TAKS 1317.68 M2 ALANLI 102 ADA 91 PARSEL ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.