

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, İHSANİYE MAHALLESİ
H21C05C1C PAFTA, 2127 ADA 1 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

EYLÜL 2018

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, İHSANİYE MAHALLESİ
H21C05C1C PAFTA, 2127 ADA 1 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

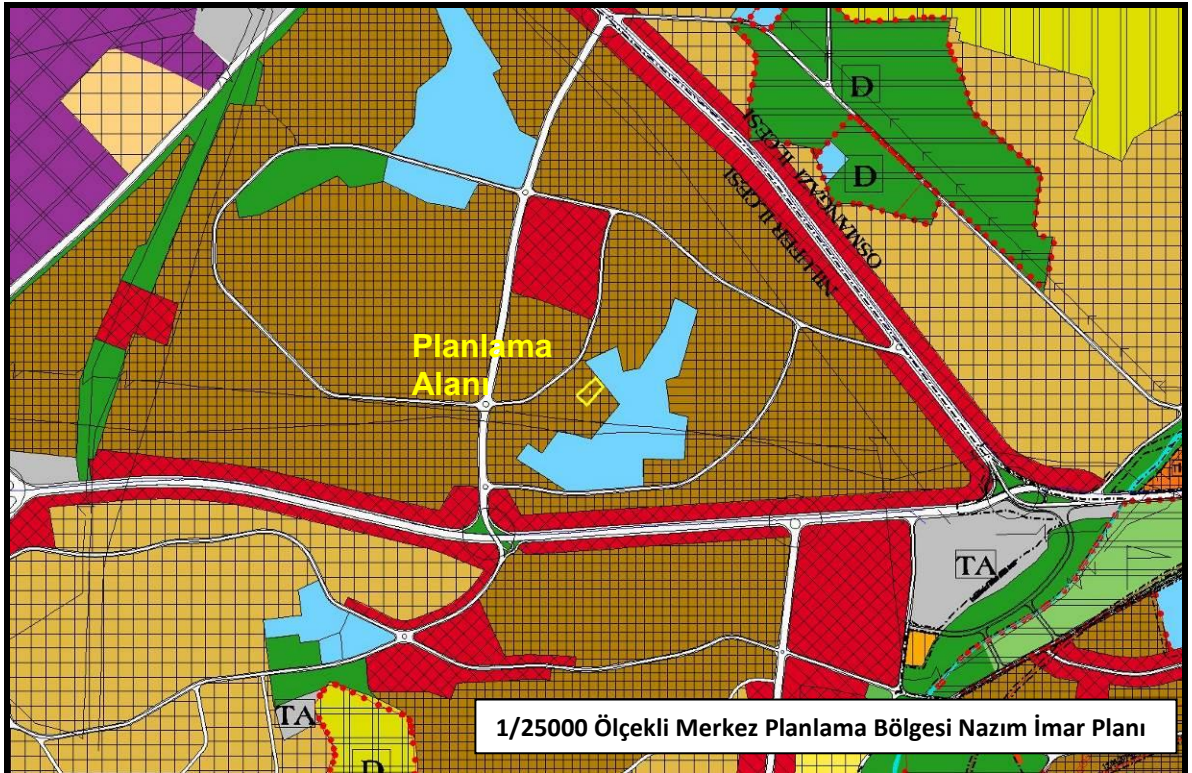
Planlama Alanı, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi, H21C05C1C pafta, 2127 ada 1 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanı oluşturan 1 parsel 6119.00 m² alana sahiptir.

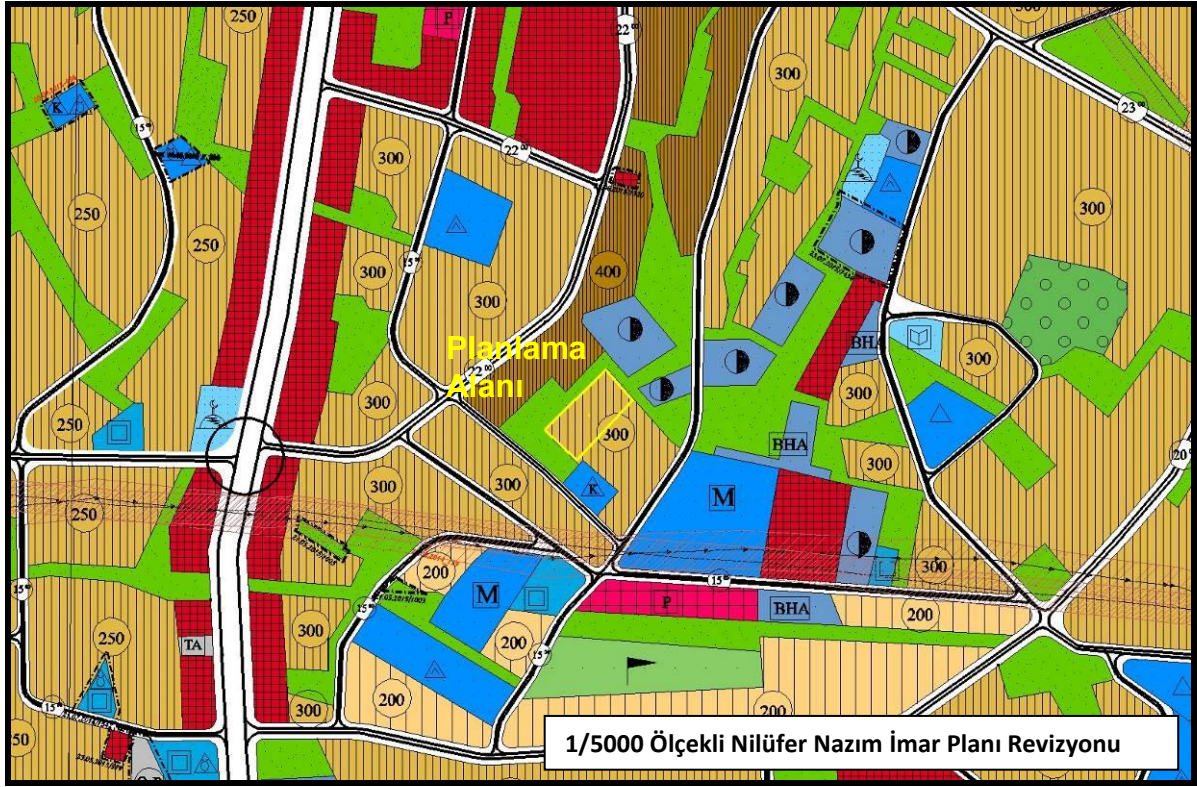
Planlama alanı Nilüfer İlçesinde, İhsaniye mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. İhsaniye mahallesi, son 20-25 yıl içerisinde hızla yapılaşmış, ayrık nizam, 4-5 katlı, siteler şeklinde gelişmiş konut bölgesidir. Bölgenin batı sınırını, kuzey-güney yönünde ilerleyen fatih Sultan Mehmet Bulvarı, kuzeydoğu sınırını Bursa-Mudanya yolu ve güney sınırını da Bursa-İzmir Yolu oluşturmaktadır. Bölgenin ve İlçenin önemli röperlerinden olan Nilüfer Belediyesi parselin 150 metre doğusunda, Agora Pazar alanı parselin 250 metre güneyinde, Fatih Sultan Mehmet Bulvarı parselin 400 metre batısında konumlanmıştır. Plan değişikliğine konu parsel kuzeydoğu yönünde Eğitim Caddesine, güneydoğu yönünde İmece Sokak'a, kuzeybatı ve güneybatı yönlerinde İsimsiz Sokak'lara cephelidir. Halihazırda parsel içerisinde ayrık nizam yapılaşmış 4 adet 6 katlı betonarme yapı mevcuttur. 72 konut 5 dükkan olmak üzere toplam 77 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Alan düz denilebilecek bir eğim yapısındadır.



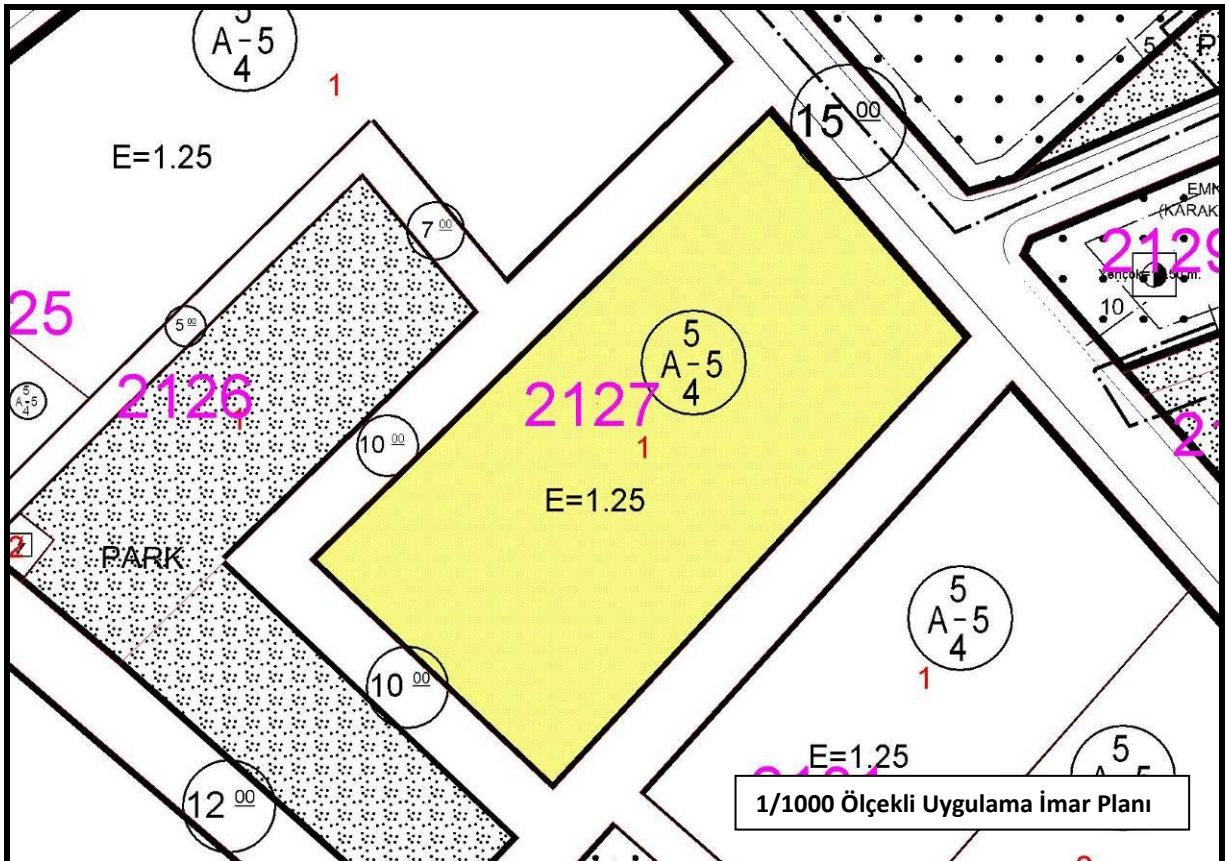


Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde "350 K/Ha Yüksek Yoğunlukta Meskun Kentsel Yerleşme Alanları" kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde de benzer şekilde "300 K/Ha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





Planlama alanını oluşturan İhsaniye Mahallesi, 2127 ada 1 parsel, onaylı 1/1000 Ölçekli Ataevler Uygulama İmar Planında, "**Konut Alanı**" kullanımlıdır. Parsel ön cepheden 5 metre, yan cepheden 4 metre olmak üzere, ayırık nizam 5 kat E=1.25 olmak yapılaşma haklarına sahiptir.



Plan değişikliğine konu parsel **6119,00 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 bağlı olabilir.
 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 **0,25 Konut, 0,25 Ticaret**, 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 **1130,737 m²** olup bunun **484,57 m²**'si park alanı olarak, **646,167 m²**'si ise yola terk alanı olarak karşılanmıştır.

Yukarıda anlatılan donatı alanı ihtiyacı hesabı aşağıda verilmiştir.

Tapu Alanı

2127/1 : **6119,00 m²**

0.50 Emsal Artış Alanı

2127/1 Konut Artışı:= 6119 x 0,25 = **1529,75 m²**

2127/1 Ticaret Artışı:= 6119 x 0,25 = **1529,75 m²**

SOSYAL DONATI İHTİYACI

2127/1 Konut =1529,75 / 35 x 17,25= **753,825 m²**

2127/1 Ticaret=1529,75 / 35 x 17,25= 753,825 / 2= **376,912 m²**

TOPLAM : 1130,737 m²

TERKLER

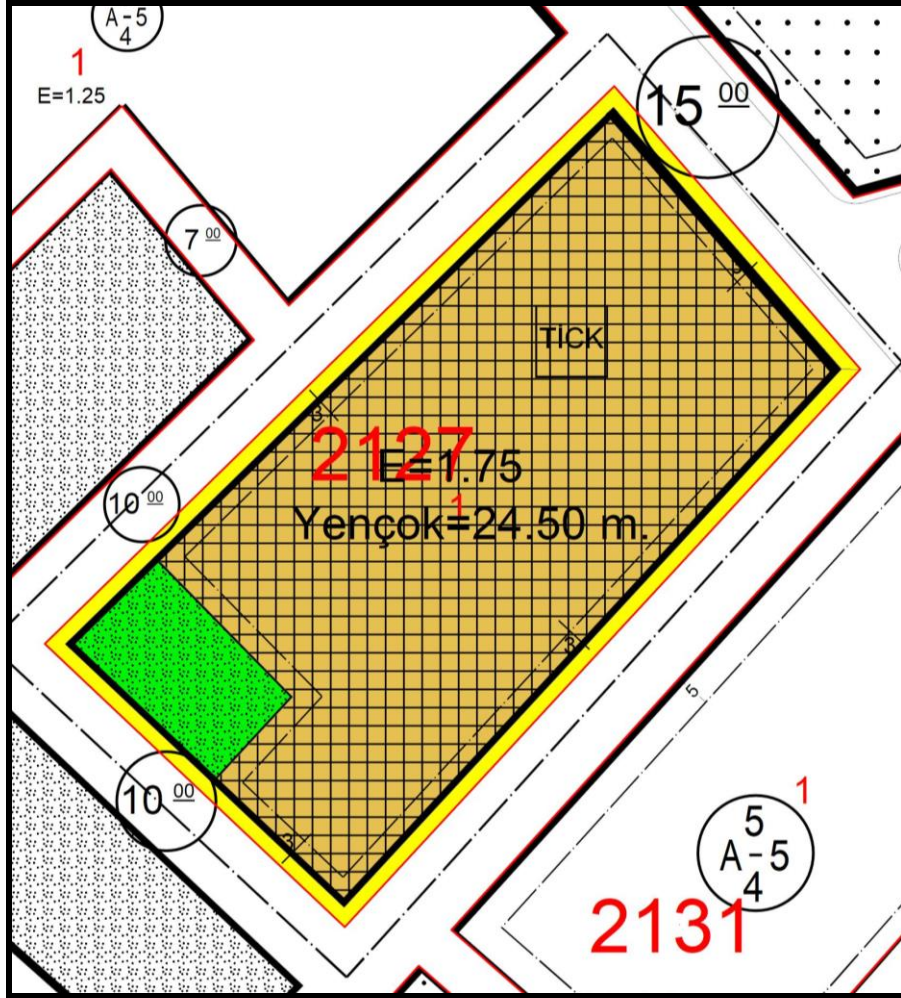
2127/1 PARK : **484,57 m²**

2127/1 YOL : **646,167 m²**

TOPLAM : 1130,737 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) TAKS=0.50** olarak belirlenmiştir. Artış yapılan **0,50** emsal katsayısının **0,25 Konut, 0,25 Ticaret**, 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	6119,00	
Mevcut Ticaret Parsel Alanı Toplamı	-	
Mevcut Konut İnşaat Alanı	7650,313	
Mevcut Ticaret İnşaat Alanı	-	
Toplam Mevcut İnşaat Alanı	7650,313	
Mevcut Park Alanı	-	
Mevcut Yol Alanları	-	
Öneri Ticaret-Konut Parsel Alanı (E=1.75)		4988,26
Öneri Ticaret İnşaat Alanı (E=0.25)		1247,065
Öneri Konut İnşaat Alanı (E=1.50)		7482,39
Toplam Öneri İnşaat Alanı		8729,455
Öneri Park Alanı		484,57
Öneri Yol Alanı		646,167

KULLANIM ALAN	MESKUN KONUT ALANI (E=1.25)	TİCARET- KONUT ALANI (E=1.75)
ONAYLI İMAR PLANI	6119,00 m ²	-
ÖNERİ İMAR PLANI	-	4988,26 m ²

PLAN NOTLARI

1. RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALINDIĞINDAN DOLAYI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI' NIN 05.09.2016 TARİH VE E.14820 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN 6306 SAYILI KANUN'UN 6. MADDESİNİN 12. BENDİ UYARINCA GEÇİCİ OLARAK BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ' NE DEVREDİLEN YETKİ DOĞRULTUSUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMIŞTIR.
2. NÜFUS VEYA YAPI YOĞUNLUĞUNDAN KAYNAKLI DONATI İHTİYACI 1130,74 M²'DİR. BU ALANLAR YOL VE PARK ALANI OLARAK KAMUYA BİLABEDEL TERK EDİLECEKTİR. TERK İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
3. EMSALE KONU İNŞAAT ALANININ %15'İ TİCARET, %85'İ KONUT ALANI OLARAK KULLANILACAK.
4. PLANDA KAMUYA TERK EDİLEN ALANLAR (YOL, OTOPARK VE PARK) PLANDA ÖNGÖRÜLEN KULLANIM FONKSİYONLARI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
5. EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI 6119 M² ALANLI 2127 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.