

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, İHSANİYE MAHALLESİ,  
2173 ADA 2 PARSELE İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ FETHİYE İHSANİYE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Plan İşlem Numarası:

Arşiv No:

Dosya Kodu:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
.../.../20... tarih ve .....sayılı  
yazısı ile onaylanmıştır.

# 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.

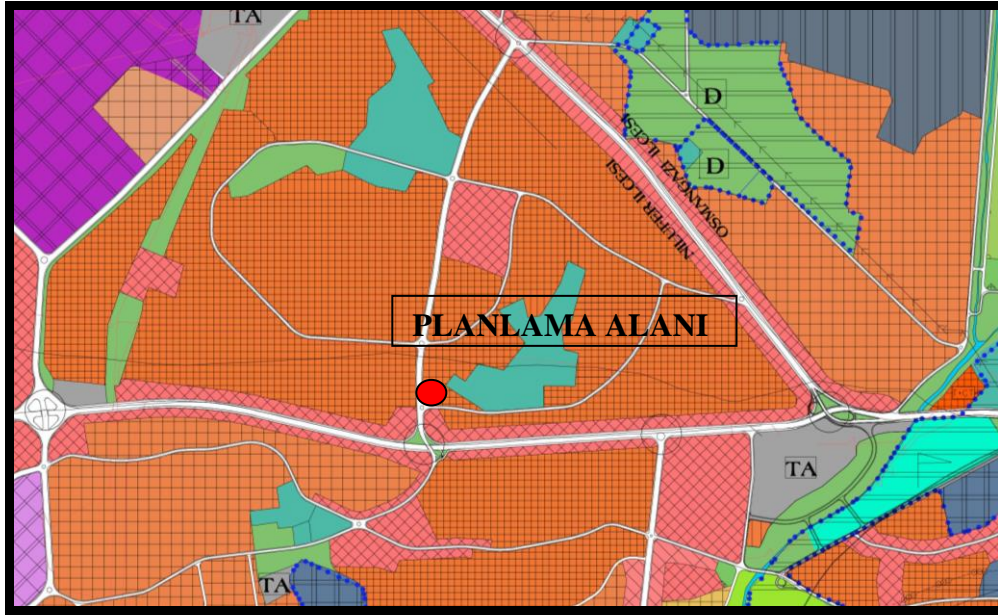


## YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI



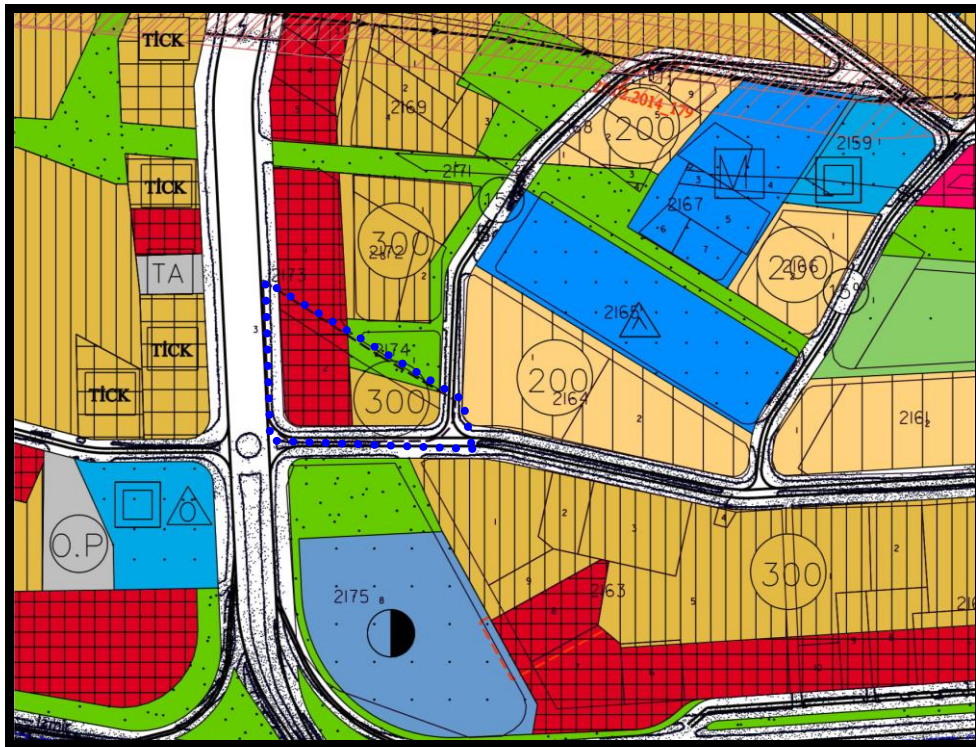
Planlama alanına ilişkin yürürlükteki plan kararları şu şekildedir;

- BBŞB Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında “**350 Kişi/Ha Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanı**” olarak planlıdır.

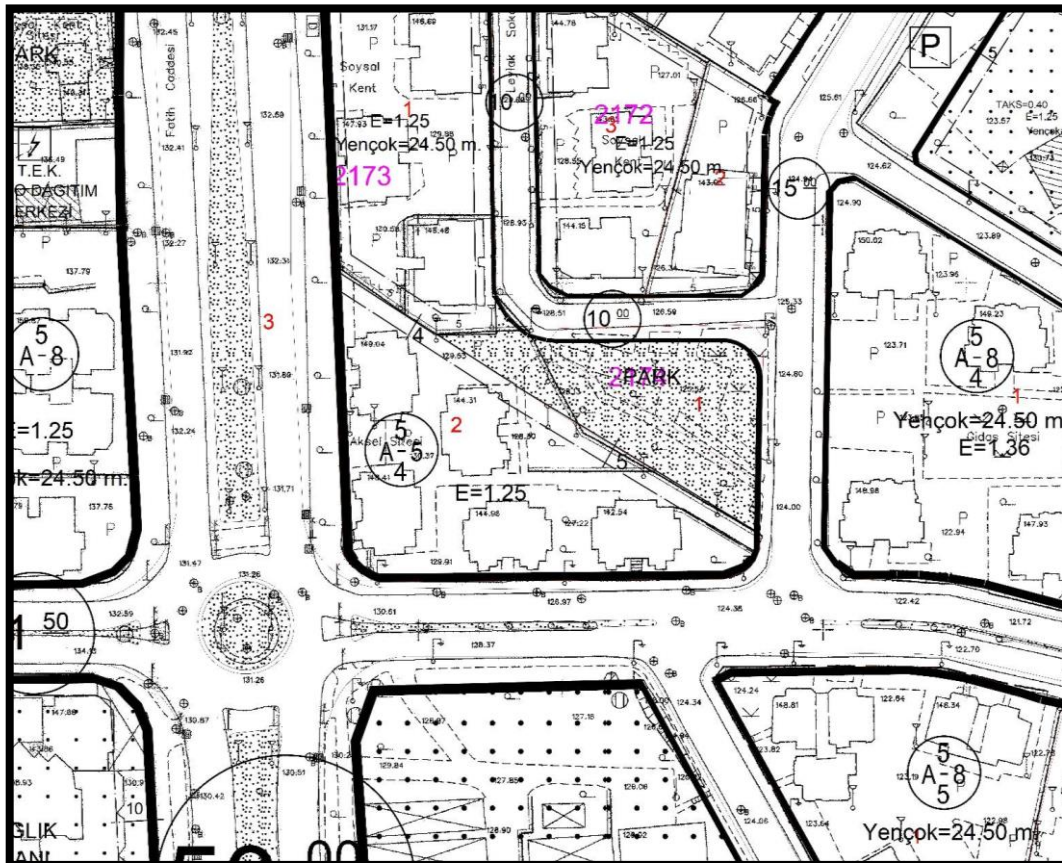


#### YÜRÜRLÜKTEKİ BBŞB MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NİP ÖRNEĞİ

- 1/5000 Ölçekli Nilüfer Belediyesi Nazım İmar Planı’nda “**Tali Ticaret Alanı**” ve “**300 kişi/ha Meskun Konut Alanı**” olarak planlıdır.

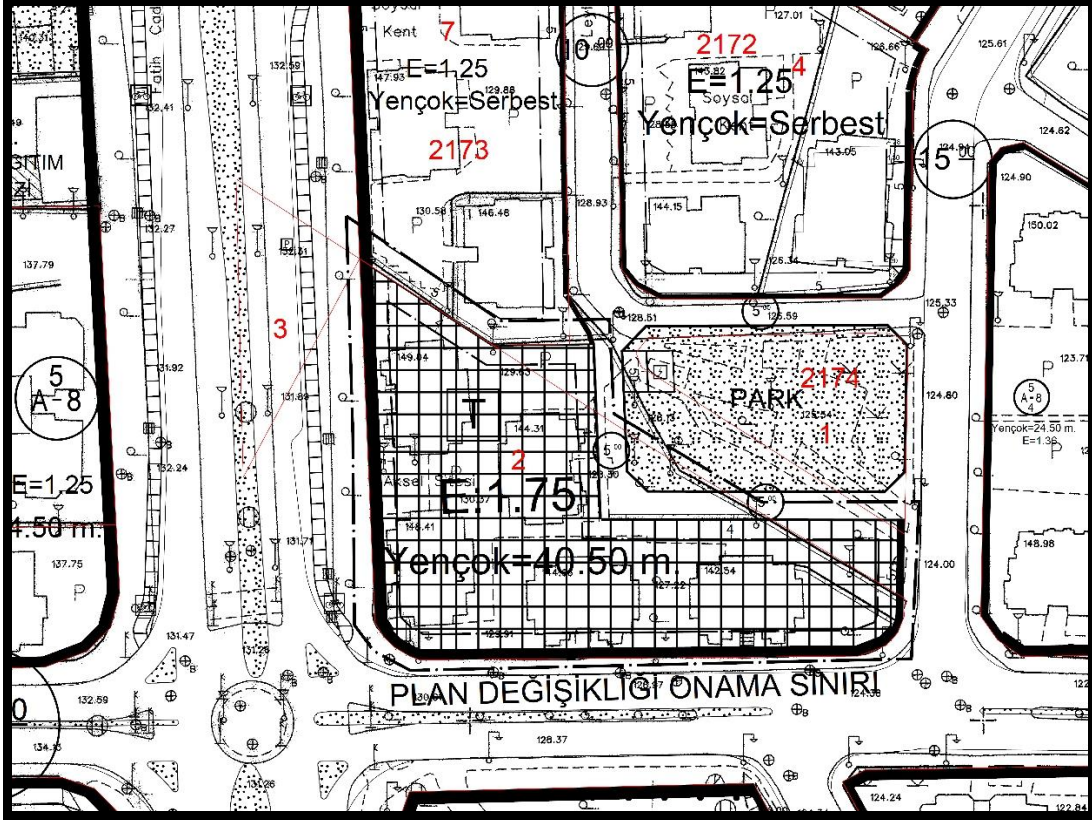


#### YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZIM İMAR PLANI ÖRNEĞİ





**1/1000 ÖLÇEKLİ FETHİYE - İHSANİYE UYGULAMA İMAR PLANI ÖRNEĞİ**  
**(KENTSEL DÖNÜŞÜM PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNCESİ PLAN DURUMU)**



**YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ FETHİYE - İHSANİYE UYGULAMA İMAR PLANI ÖRNEĞİ**  
**(BBŞBMK: 13.06.2018/1643)**



## AKSEL SİTESİNİN YIKILMADAN ÖNCEKİ UYDU GÖRÜNTÜSÜ



## AKSEL SİTESİNİN YIKILDIKTAN SONRAKİ 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 “**E:1.75, Yençok=40.50m. yapılaşma koşullu, yollardan 5’er metre, diğer yönlerden 4’er metre çekme mesafesi tanımlı Ticaret Alanı**” olarak planlanmıştır. (BBŞBMK: 13.06.2018/1643) Söz konusu parsel, Kentsel Dönüşüm sürecine girerek parsel için Riskli Yapı Kararı alınmıştır. Kentsel Dönüşüm sürecine dahil olan ve son olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından belirlenen hesap yöntem ve süreci ile Sosyal Donatı Alanı teminine ilişkin bazı plan notları dahil edilmesine yönelik plan değişikliği (BBŞBMK: 13.06.2018/1643) onaylı durumdadır.

Ancak Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından belirlenen hesap yöntem ve süreci ile Sosyal Donatı Alanı teminine ilişkin plan notları değişmiş ve plan değişikliğinin onaylandığı tarihte geçerli olan koşullar da değişikliğe uğramıştır. Yeni belirlenen yönetime ilişkin olarak; imar yönetmeliğinde de olduğu gibi ticaret alanlarında yapılan emsal artışlarının donatı ihtiyacı gerektirmediği belirlenmiştir. Bu nedenle daha önceden tamamı konut alanı olarak planlı parselde, yapıların artık ticaret alanı olarak planlanmasından dolayı, riskli yapı kararı alınması koşulunda evvelce verilen

Emsal artışı, alandaki nüfus yoğunluğunu değiştirmeyecektir. Aksine yaşayan kişi sayısı düşecektir. Konut birim sayısı kalmayacaktır. **Parselin tamamı Ticaret Alanı olarak kullanılacaktır. Aksel Sitesi'nde önceden yer alan 46 konut birimi tamamen ticaret kullanımına dönüşeceğiinden, yönetmeliğe göre konut birimlerinin ihtiyaç duyduğu donatı alanlarına da ihtiyaç kalmayacaktır.** Dolayısı ile parsel alanı için yeni donatı ihtiyacı da olmayacaktır. Bu doğrultuda plan hükümleri değiştirilip yenileri ilave edilmek suretiyle yeniden plan değişikliği yapılmıştır.

Söz konusu parselde hak sahibi olan birçok malik Kentsel Dönüşüm sürecine uygun olarak her türlü yasal süreci takip ederek, belgelerini almış, ancak yapıları yıkılmış olduğundan, ruhsat almalarına rağmen inşaatları sekteye uğramış ve mağdur duruma düşmüştür. Bu nedenle plan değişikliğinin ivedilikle yeniden yapılması gerekliliği doğmuştur. Otopark sorunu parsel içerisinde çözümlenecektir. Böylelikle yapılan plan değişikliği ile ulaşım sistemi hiçbir şekilde etkilenmemektedir.

Kentsel Dönüşüm kapsamında değerlendirilen ve 28.09.2017 tarihli riskli yapı kararı alınan İhsaniye Mahallesi, 2173 ada 2 parsel için, Bursa Büyükşehir Belediyesince belirlenen donatı hesabı ve plan notlarının yenilenmesi gerekliliğinden dolayı yeniden plan değişikliği yapılması gerekliliği doğmuştur.

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.





## ÖNERİLEN 1/1000 ÖLÇEKLİ FETHİYE - İHSANİYE UYGULAMA İMAR PLANI ÖRNEĞİ



## HESAPLAR

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B, METRUK)
2173/2	4495.49	AKSEL SİTESİ	B

	Tarihi/Sayısı	Bağımsız Bölüm (m <sup>2</sup> )	Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )
Ruhsat Bilgileri	-	-	-

	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m <sup>2</sup> )
Riskli Yapı Bilgileri	28.09.2017	1654.42

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ PLAN (m <sup>2</sup> )	FARK
KONUT ALANI	4495.49	0.00	-4495.49
TİCARET ALANI	0.00	4495.49	4495.49
<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>4495.49</b>	<b>4495.49</b>	<b>0.00</b>

\*\*Öneri Plan Fonksiyon kullanım % si : PARSELİN %100'Ü TİCARET OLARAK KULLANILACAKTIR.

KONUT İNŞAAT ALANI	4495.49X1.25=5619.4	0.0	-5619.4
TİCARET İNŞAAT ALANI	0.0	4495.49X1.75=7867.1	7867.1
<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI</b>	<b>5619.4</b>	<b>7867.1</b>	<b>7867.1-5619.4=2247.7</b>

	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	0.0	0.0	0
TİCARET ALANI	2247.7	0	0
<b>TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI</b>			<b>0.0</b>

\*\*Sosyal donatı hesabı Konut Alanlarında kişi başı 31.25 m<sup>2</sup> üstünden yapılacaktır. Kişi başı 10 m<sup>2</sup> sosyal donatı alanı ayrılacaktır. Ticaret Alanlarına ilişkin sosyal donatı hesabı yapılmayacaktır.

Bursa Büyükşehir Belediyesinin aldığı karar doğrultusunda artan Konut ve Ticaret emsal alanına tekabül eden sosyal donatı alanı hesabı tablo olarak yukarıda verilmiştir. Söz konusu hesap tablosu doğrultusunda, parselin tamamının Ticaret kullanımında planlanması dolayısı ile herhangi bir sosyal donatı ihtiyacı doğmamıştır. Bu doğrultuda, önceden onaylanan plan notları (**BBŞBMK: 13.06.2018/1643**) iptal olarak gerekli plan notları plana ilave edilmiştir.

## PLAN KARARLARI

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 Planı'nda **“E:1.75, Yençok=40.50m. yapılaşma koşullu, yollardan 5'er metre, diğer yönlerden 4'er metre çekme mesafesi tanımlı Ticaret Alanı”** olarak planlanmıştır. Parselin tamamı Ticaret Kullanımında planlandığından, Kentsel Dönüşüm kapsamında değerlendirilen parsel alanının sosyal donatı ihtiyacı bulunmamaktadır. Bu nedenle plan değişikliğine konu parselle ilgili aşağıdaki plan hükümleri de güncellenerek plana ilave edilmiştir.

## ÖNERİ PLAN HÜKÜMLERİ

1. RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALINDIĞINDAN DOLAYI 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 YAPILMIŞTIR.
2. PARSELİN TAMAMI TİCARET ALANI OLARAK PLANLANDIĞINDAN, NÜFUS VEYA YAPI YOĞUNLUĞU ARTIŞINDAN KAYNAKLI DONATI İHTİYACI OLMAYACAKTIR.
3. EMSALE KONU İNŞAAT ALANININ TAMAMI TİCARET ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.
4. DONATI ALANI İHTİYACI OLMADIĞINDAN, BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN 26.09.2018 TARİH VE 2362 SAYILI KARARINDA BELİRTİLEN ŞARTLAR ARANMAYACAKTIR.

Saygılarımla arz ederim.