

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, KARAMAN MAHALLESİ 168 ADA 17
PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan İşlem Numarası:

Arşiv No:

Dosya Kodu:

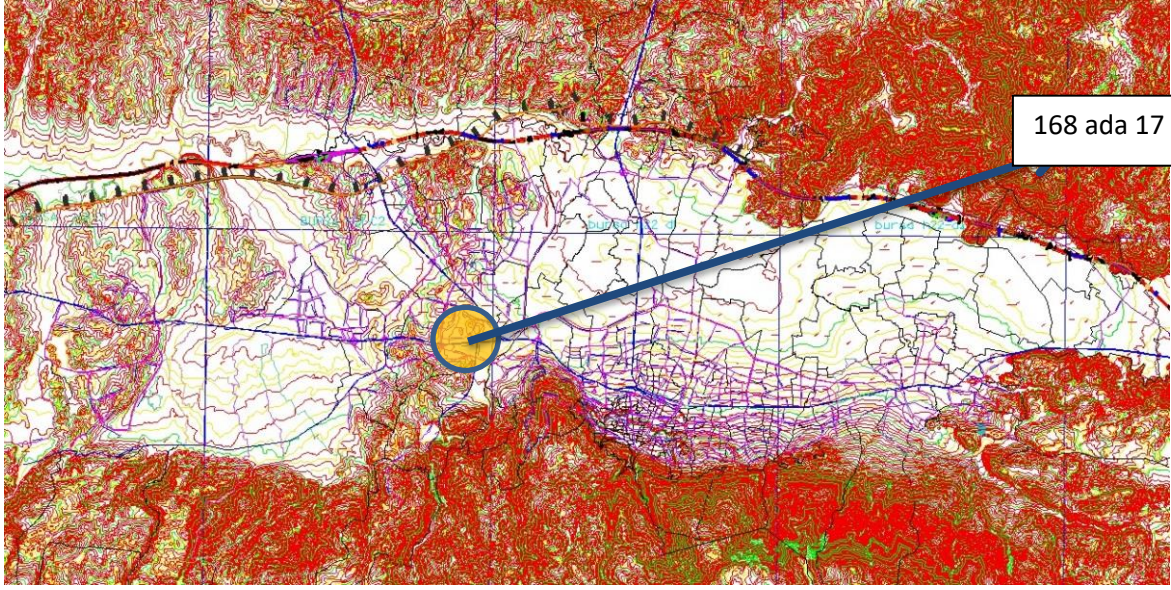
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../20... tarih ve sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Karaman Mah. 168 ada 17 numaralı taşınmazla ilgili plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

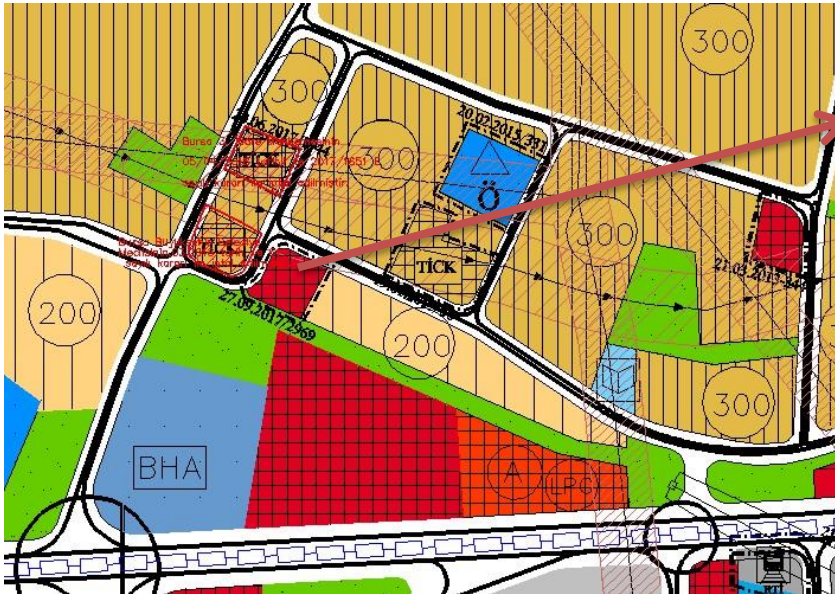
KONUMU

Plan değişikliği önerisinde bulunulan parsel İzmir Yolu'nun bir arkasında Kader Sokak, Kalem Sokak ile Kerem Caddesi'ne cepheli olup; Orhaneli Kavşağına 250 m. Uzaklıktadır.



YÜRÜRLÜKTE Kİ NAZIM İMAR PLANI

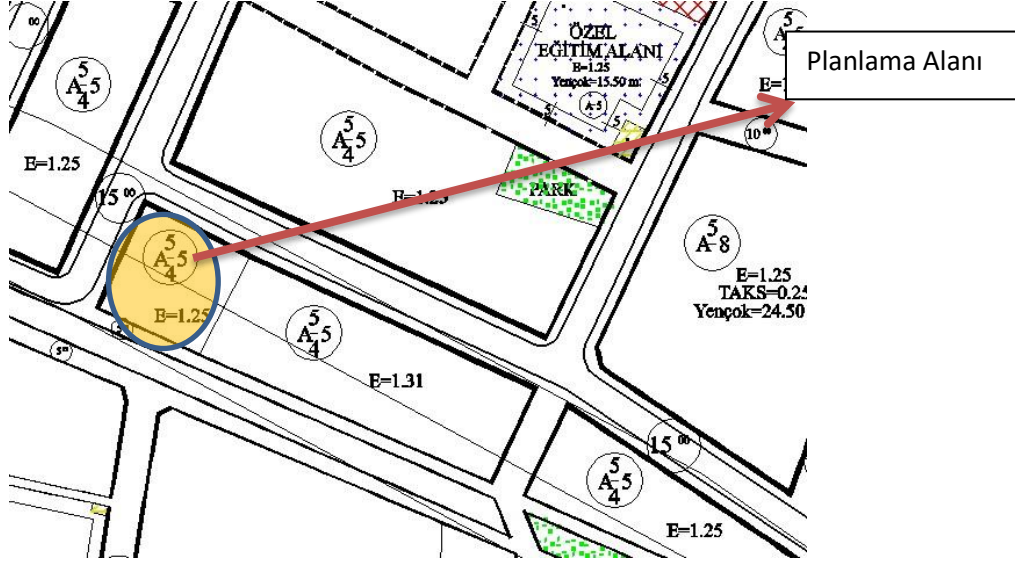
Onaylı 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda söz konusu planlama alanı ticaret alanı olarak planlıdır.



1/5000 Ölçekli Nilüfer NİP

YÜRÜRLÜKTE Kİ UYGULAMA İMAR PLANI

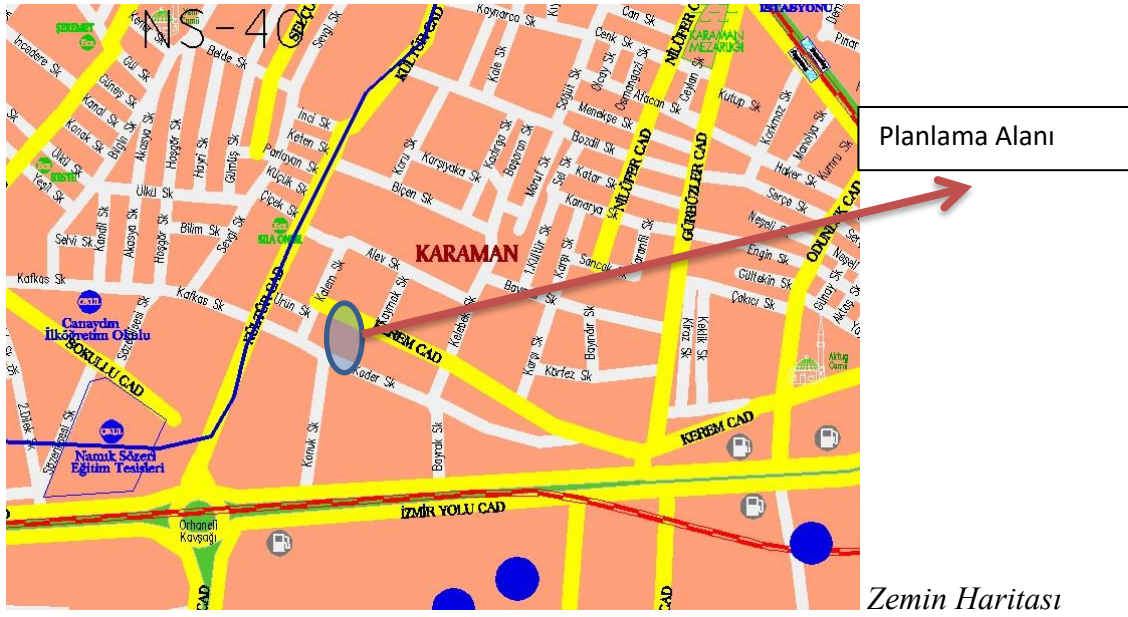
İmar Planına konu olan 168 ada 17 parsel kentsel dönüşüm planlarından önce ki plan durumu; Ayrık Nizam 5 kat, Emsal: 1.25 konut alanında kalmaktadır.



Alanının Uydu Görüntüsü

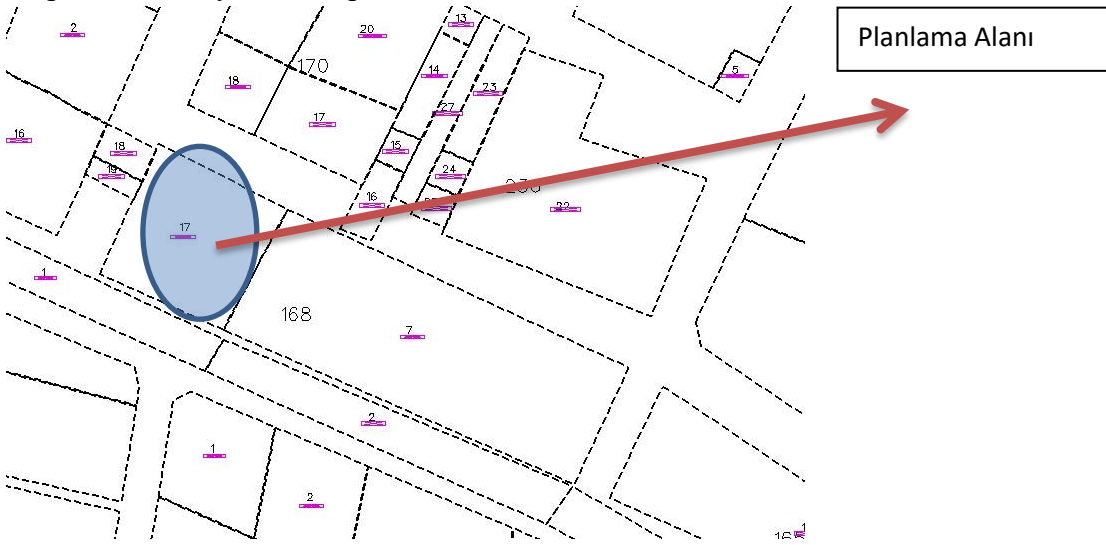
JEOLJİK DURUM:

Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik Etüt Raporu'nda Alüvyon birimi (QA13) olarak tanımlanmıştır.



MÜLKİYET DURUMU:

Karaman Mahallesi, 168 ada 17 numaralı parselin kadastro durumu aşağıda verilmiş olup, özel mülkiyete konu parseldir.



GEREKÇE:

Kentsel Dönüşümden faydalanarak riskli bir durumda olan binanın güvenli hale getirilebilmesi amacı ile plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır. Geçmişte onaylanıp mahkemece iptal edilen ve yerinde yıkımı yapılmış tehlike arz eden parselin yeniden yapılandırılarak çirkin görüntünü ortadan kaldırılması ve arazinin optimum kullanımının sağlanması amaçlanmıştır.

ÖNERİ İMAR PLANI KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Karaman Mahallesi, 168 ada 17 numaralı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile konut alanından ticaret alanına alınan parselde yapı nizamı ayrıık nizam 5 kattan ayrıık nizam 7 kat olarak düzenlenerek; 0.50

emsal artışı ile 1.75 emsal ve Yençok:21.50m olarak düzenlemesi plan notları ile yapılmış olup; plan notları aşağıda verilmiştir.

Plan Notları:

- 1-) Riskli yapı şerhi alındığından dolayı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı kanunun 6. maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği yapılmıştır.
- 2-) Parselin tamamı ticaret alanı olarak planlandığından nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı alanı ihtiyacı olmayacaktır.
- 3-) Emsale konu inşaat alanının %100'ü Ticaret Alanı olarak kullanılacaktır.
- 4-) Donatı alanı ihtiyacı olmadığından, Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır

HESAP TABLOSU

Nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı yaşam alanı 31,25 m² ve kişi başı en düşük donatı alanı 10 m² olarak kabul edilmiştir.

Karaman 168/17	KD ÖNCESİ	KD SONRASI	FARK
Parsel Alanı	1454.45 m ²	1454.45 m ²	-
Fonksiyon	Konut	Ticaret	-
Emsal	1.25	1.75	0.50
İnşaat Alanı	1818 m ²	2545 m ²	727 m ²
Nüfus	58 kişi	0 kişi	-58
Parselin %100'ü ticaret alanı olarak kullanılacaktır			

