

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, AKÇALAR MAHALLESİ
H21C.06A.4D PAFTA, 160 ADA 5 PARSEL
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.

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ARALIK 2018

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, AKÇALAR MAHALLESİ
H21C.06A.4D PAFTA, 160 ADA 5 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

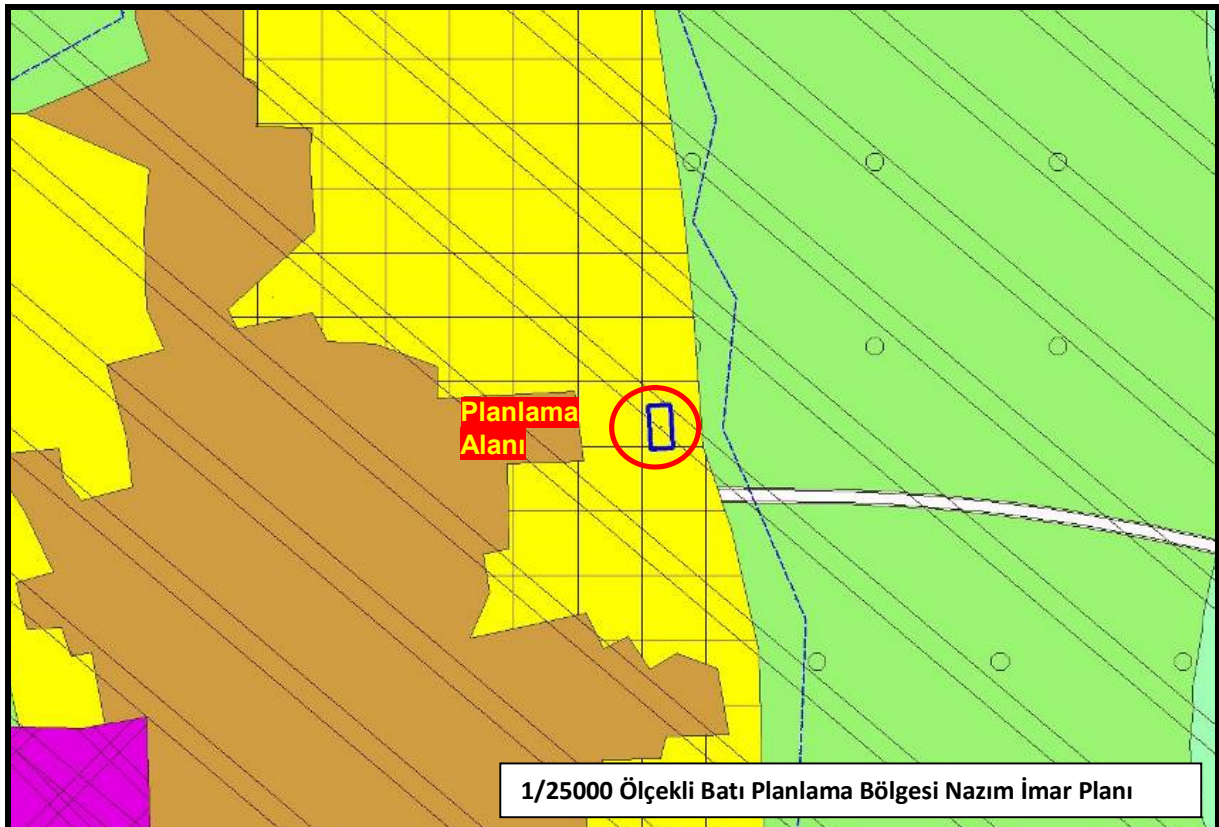
Planlama Alanı, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Akçalar Mh., H21C.06A.4D pafta, 160 ada 5 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanı oluşturan 5 parsel 1790.85 m² alana sahiptir.

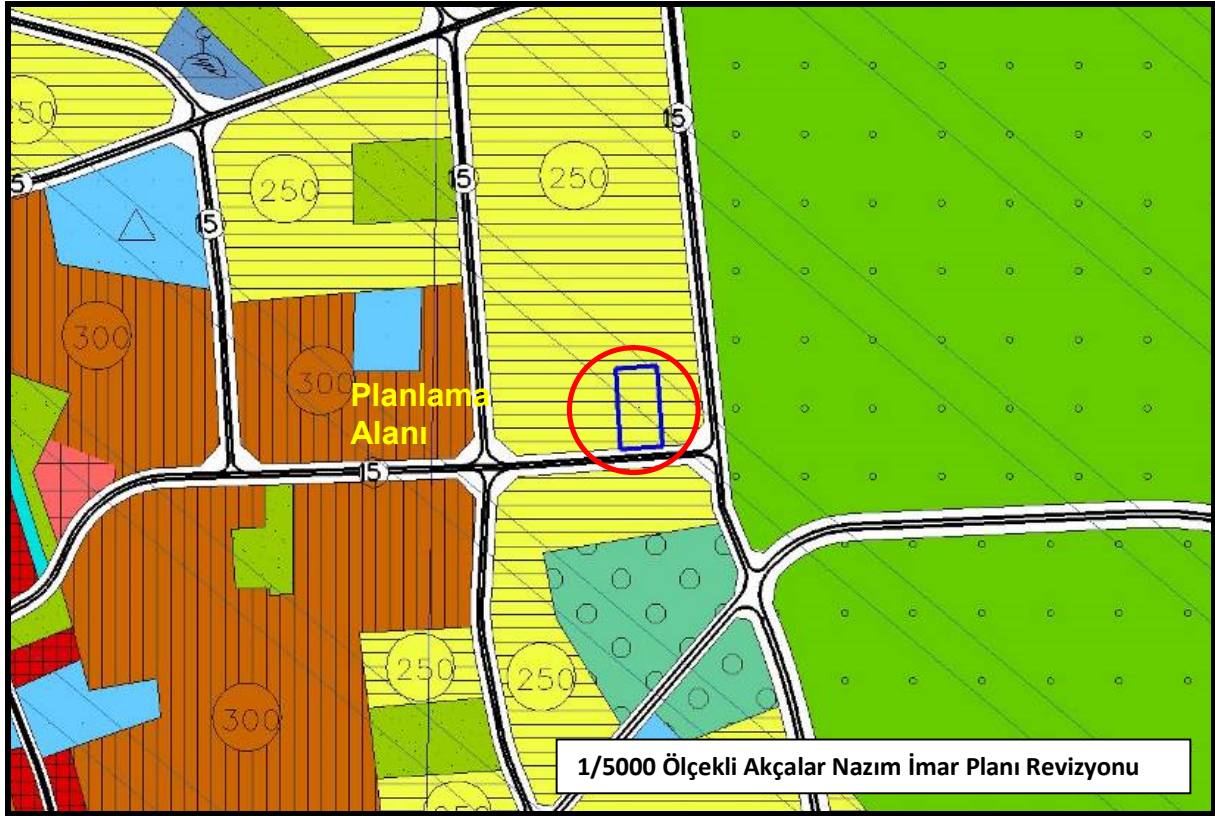
Planlama alanı Nilüfer İlçesi merkezinin güneybatısında, Akçalar kent merkezinin kuzeydoğusunda bulunmaktadır. Akçalar kent merkezi parsel kuşuçuşu olarak yaklaşık 590 metre mesafededir. Plan değişikliğine konu 160 ada 5 parsel çift cepheli olup, kuzey yönünde İsimsiz Sokak, güney yönünde ise Balıkçı Yolu Caddesine cephelidir. Hasanağa OSB parselin yaklaşık 2200 metre doğusunda, bölgedeki önemli röper noktalarından olan Uluabat Gölü de parselin yaklaşık 2350 metre batısında yer almaktadır. Halihazırda parsel üzerinde 3 adet yapı bulunmakta olup, bunlardan bir tanesi 2 katlı diğerleri tek katlıdır. Parsel çevresinde tamamıyla imarlı parseller bulunmakla birlikte, yapılaşma henüz seyrek durumdadır. Genel olarak ayırık nizam yapılaşma görülmektedir. Parselde genel olarak güneydoğu yönünde artan hafif-orta derecede eğim bulunmaktadır.



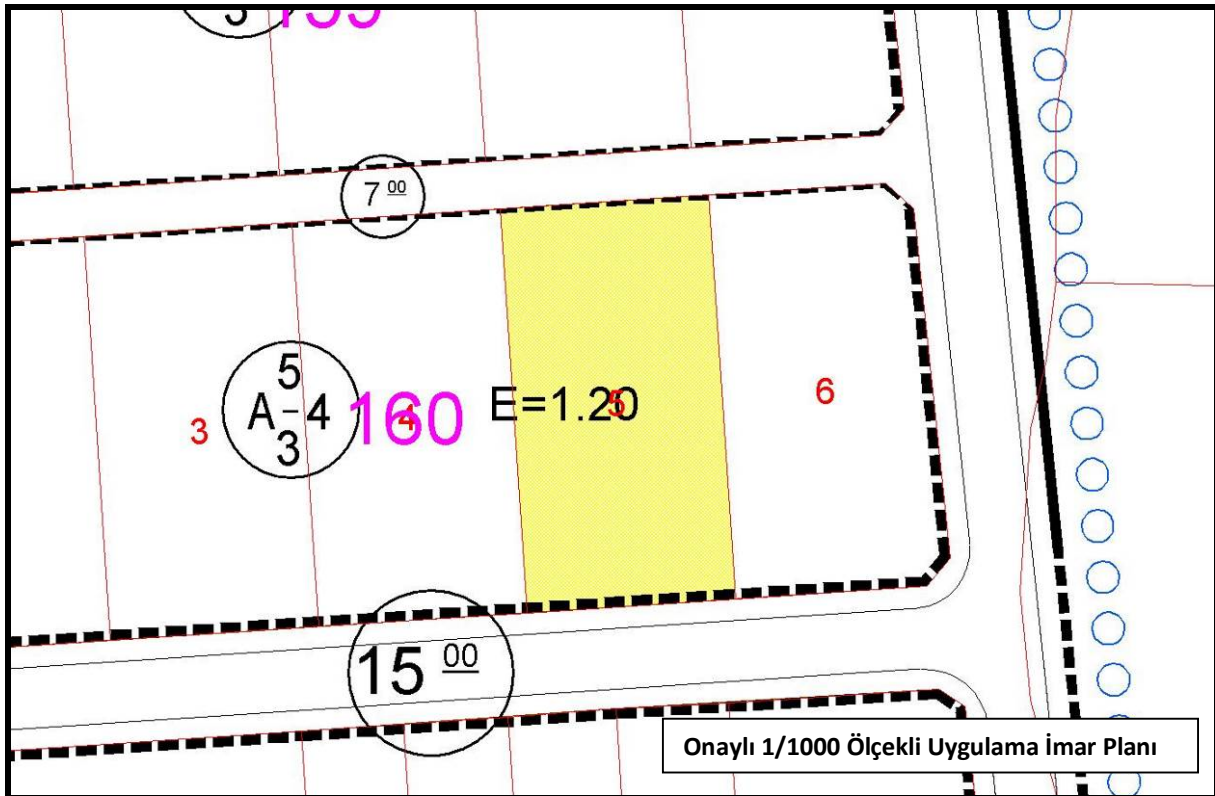


Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde "100 K/HA Seyrek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanları" kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Akçalar Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde de "250 K/HA Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanları" kullanımlıdır.





Planlama alanını oluşturan Akçılar Mahallesi, 160 ada 5 parsel, onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında, "**Konut Alanı**" kullanımına sahiptir. Parsel ön ve arka cephelerinden 5' er metre (her iki yoldan), yan cephelerinden 3' er metre yapı yaklaşma mesafelerine sahip olup, Emsal (KAKS)=1.20, 4 kat olacak şekilde yapılaşma haklarına sahiptir.



Plan değişikliğine konu parsel **1790.85 m²** alana sahiptir. Parsel üzerinde 24.03.1999 tarih ve 09/02 sayı ile ilk ruhsatlı, 15.07.2013 tarih ve 736/10 sayı ile de son ruhsat yenilemeli, 3 katlı konut kullanımlı betonarme yapı ile 2 adet müştemilatı mevcuttur. Görüleceği üzere yapı ruhsatı ve binanın inşa tarihi, 1999 depremi öncesine tekabül etmektedir. Yapı, eski yönetmelik hükümlerine göre, deprem sonrasında yapılan yönetmelik değişikliklerinden etkilenmeden inşa edilmiştir. Bu sebeple bina, deprem açısından önemli risk taşımaktadır. 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 yapının dönüşerek yeniden inşası düşünülmektedir. Bu amaçla parsel sahibi tarafından plan değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Buradan hareketle parsel ile ilişkin donatı ihtiyacı hesaplanmıştır. Artış yapılan **0,30** emsal katsayısının **0,30 Konut** katsayısı olarak kullanılacağı öngörülmektedir. Bu duruma ait Donatı İhtiyaç hesabı tablosu da aşağıda verilmiştir. Ortaya çıkan nüfus artışına istinaden ihtiyaç duyulan **171,90 m²** olup bu terk miktarının tamamı olarak karşılanmıştır.

Yukarıda anlatılan donatı alanı ihtiyacı hesabı aşağıda verilmiştir.

Tapu Alanı

160/5 : **1790,85 m²**

0.30 Emsal Artış Alanı

160/5 Konut Artışı=1790,85 x 0,30= **537,255 m²**

SOSYAL DONATI İHTİYACI

160/5 Konut =537,255 / 31,25 x 10 = **171,90 m²**

TOPLAM : 171,90 m²

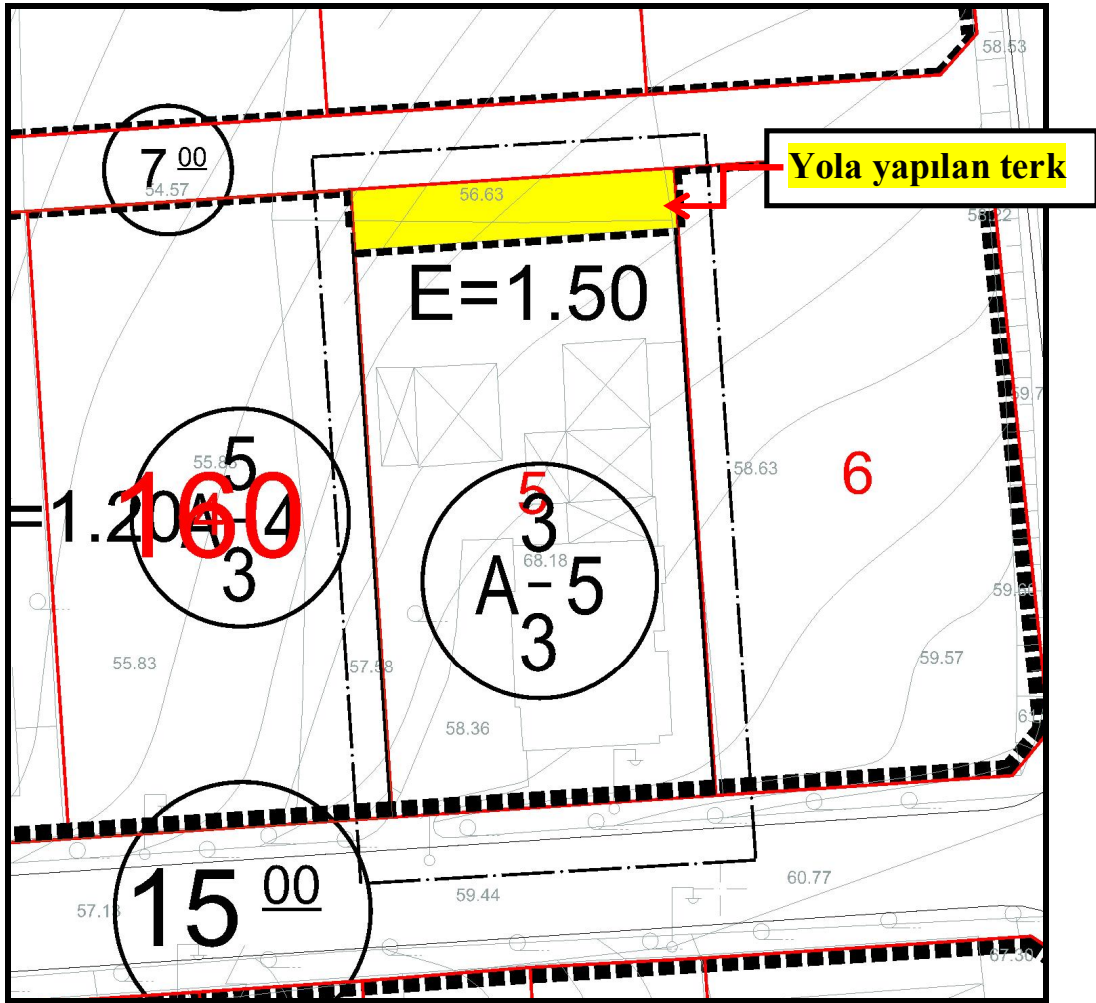
TERKLER

160/5 YOLA TERK =171,90 m²

TOPLAM : 171,90 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=1.50 ve Yençok=15,50** olarak belirlenmiştir. Artış yapılan **0,30** emsal katsayısının tamamı konut katsayısı 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	1790,85	
Mevcut Ticaret Parsel Alanı Toplamı	-	
Mevcut Konut İnşaat Alanı	2149,02	
Mevcut Ticaret İnşaat Alanı	-	
Toplam Mevcut İnşaat Alanı	2149,02	
Mevcut Park Alanı	-	
Mevcut Yol Alanları	-	
Öneri Konut Parsel Alanı (E=1.50)		1618,95
Öneri Ticaret İnşaat Alanı (E=...)		-
Öneri Konut İnşaat Alanı (E=1.50)		2686,28
Toplam Öneri İnşaat Alanı		2686,28
Öneri Park Alanı		-
Öneri Yol Alanı		171,90

KULLANIM ALAN	KONUT ALANI (E=1.20)	KONUT ALANI (E=1.50)	YOLA TERK ALANI
ONAYLI İMAR PLANI	1790,85 m ²	-	
ÖNERİ İMAR PLANI	-	1618,95 m ²	171,90 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 KANUNUN 6.MADDESİNİN 12.BENDİ UYARINCA GEÇİCİ OLARAK BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NE DEVREDİLEN YETKİ DOĞRULTUSUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMIŞTIR.
2. NÜFUS VEYA YAPI YOĞUNLUĞU ARTIŞINDAN KAYNAKLI DONATI İHTİYACI, KİŞİ BAŞI YAŞAM ALANI 31,25 M² VE KİŞİ BAŞI EN DÜŞÜK DONATI ALANI 10 M² OLARAK KABUL EDİLMİŞTİR VE 171,90 M² OLARAK HESAPLANMIŞTIR. BU ALANLAR YOL ALANI OLARAK KAMUYA BİLABEDEL TERKEDİLECEKTİR. TERK İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
3. 160 ADA 5 PARSELİN ALAN TOPLAMI 1790,85 M² OLUP, EMSAL BU ALAN ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.
4. PLANDA KAMUYA TERK EDİLEN ALANLAR (YOL, OTOYOL VE PARK) PLANDA ÖNGÖRÜLEN KULLANIM FONKSİYONLARI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
5. EMSALE KONU İNŞAAT ALANININ %100'Ü KONUT ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.(İLAVE ALINAN 0,30 EMSALIN 0,30'U KONUTTUR.)
6. YUKARIDA BELİRTİLEN STANDARTLAR DOĞRULTUSUNDA DONATI ALANI AYRILACAĞINDAN, BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN 26.09.2018 TARİH VE 2362 SAYILI KARARINDA BELİRTİLEN ŞARTLAR ARANMAYACAKTIR.