

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, İHSANİYE MAHALLESİ
H21C05B4C PAFTA, 1946 ADA, 2 PARSEL
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM 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

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, İHSANİYE MAHALLESİ
H21C05B4C PAFTA, 1946 ADA 2 PARSEL
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

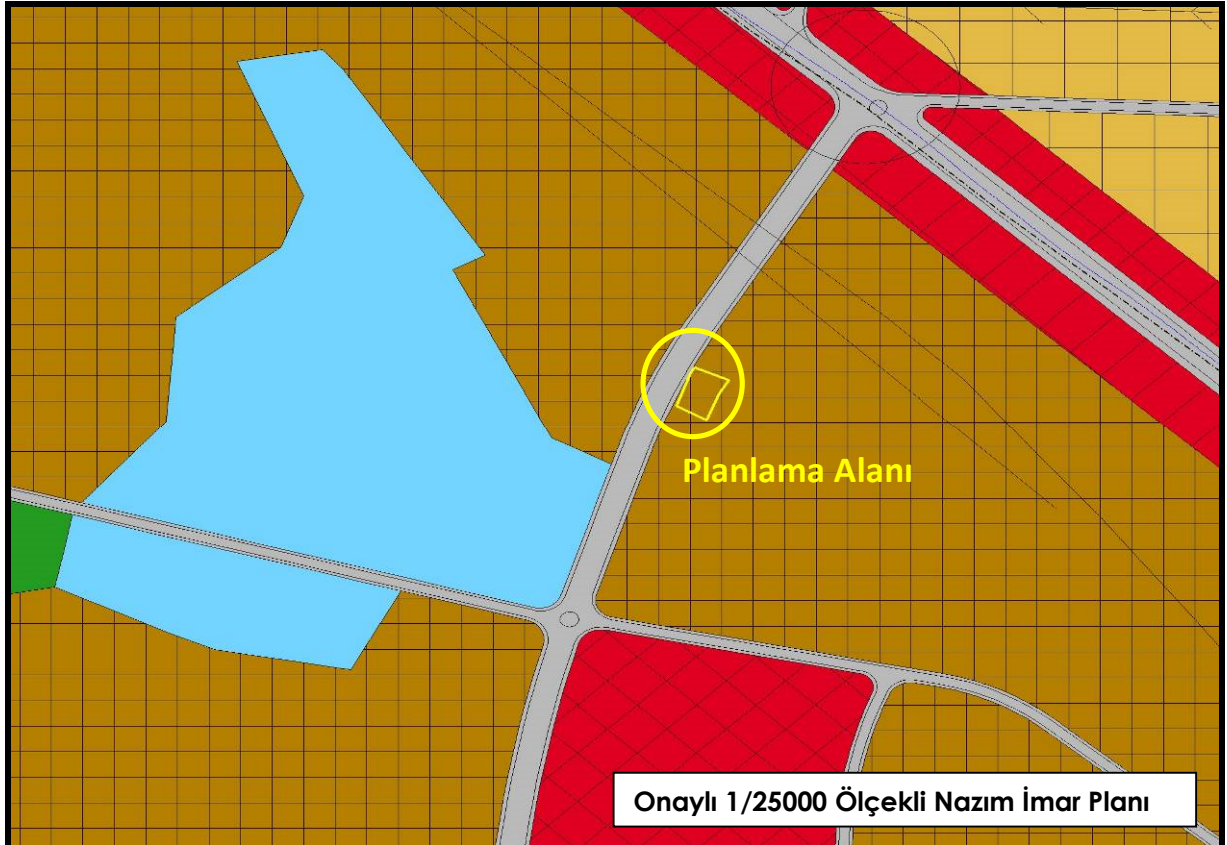
Planlama Alanı, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi, H21C05B4C pafta, 1946 Ada 2 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Parsel 2642,00 m² alanlıdır.

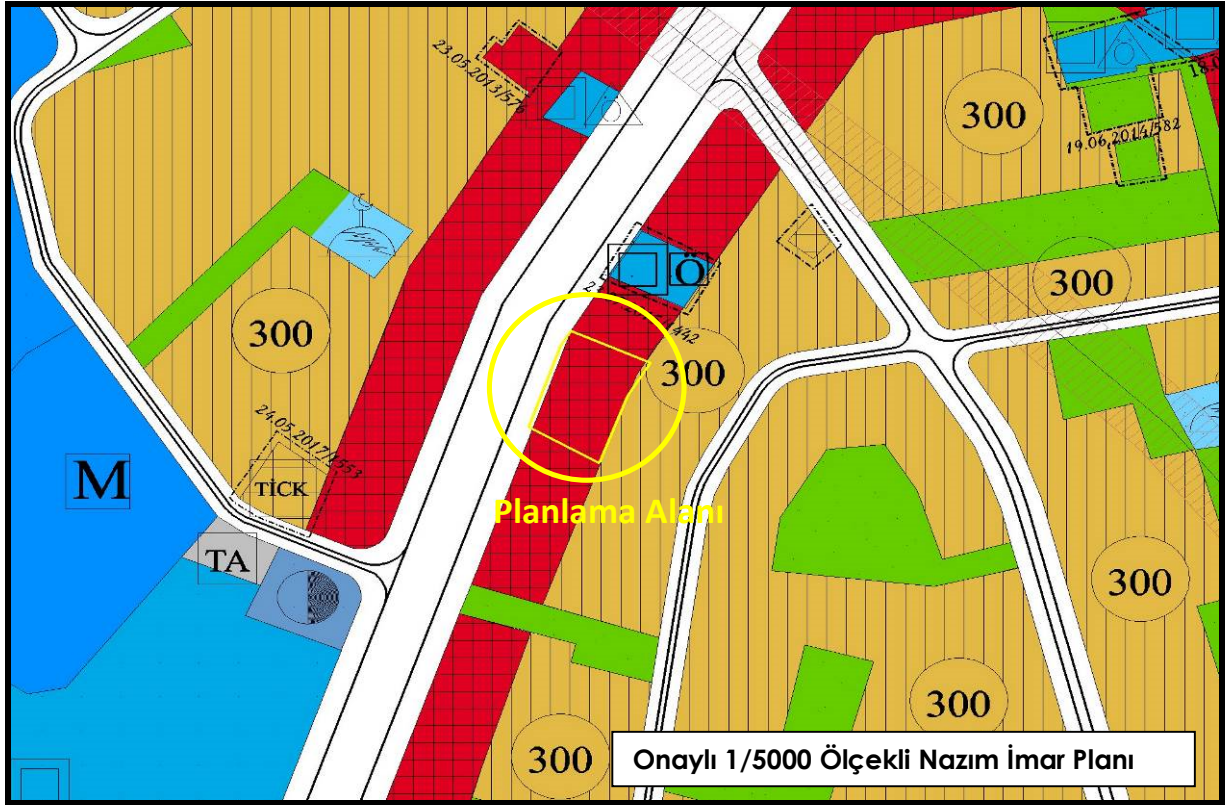
Planlama alanı Nilüfer İlçe merkezinde bulunmaktadır. Parsel İzmir-Bursa yolu ile Mudanya-Bursa yolunu birbirine bağlayan ve Nilüfer ilçesinin önemli arterlerinden olan Fatih Sultan Mehmet Bulvarına cepheli konumdadır. Bahsi geçen arterlerden Mudanya Bulvarına yakın konumda yaklaşık 420 m güneyinde bulunmaktadır. Bölgedeki önemli röper noktalarından olan Esentepe Hastanesi, planlama alanının kuzeydoğusunda yaklaşık 380 m. mesafede yer almaktadır. Bölgedeki önemli röperlerden olan Nilüfer Belediyesi parselin yaklaşık 1300 metre güneyinde, yine bölgedeki önemli röperlerden olan Podyum Park parselin yaklaşık 800 m güneybatısında bulunmaktadır. Parsel kuzeybatı yönünde Fatih Sultan Mehmet Bulvarı, güneydoğu yönünde Yeşil Sokak, güneybatı yönünde ise Yurt Sokak'a cephelidir. Alanın çevresinde genel olarak ayırık nizam 5 katlı ve genelde siteler şeklinde yapılaşmış konut bölgesi bulunmaktadır. Fatih Sultan Mehmet Bulvarı üzerinde ise genel olarak gerek zemin katlarda gerekse üst katlarda ticaret kullanımı yaygındır. Parsel üzerinde halihazırda 2 adet 6 katlı zemin katları ticaret, üst katları konut kullanımlı betonarme yapı mevcuttur. Parsel üzerinde, batı yönünde azalan hafif derecede eğim mevcuttur.



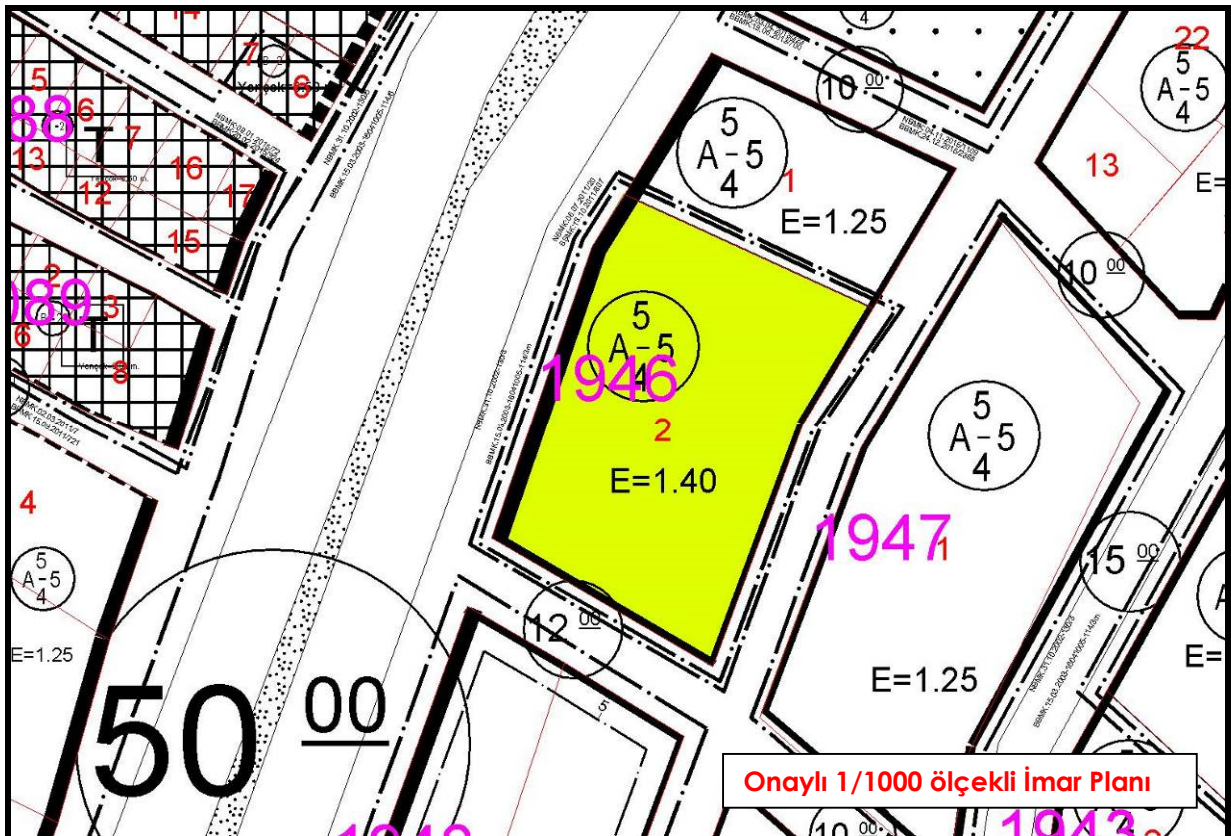


Planlama alanı, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında “350 K/Ha, Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Yerleşme Alanları” ve 1/5000 Ölçekli Nilüfer Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında, “Tali İş Merkezleri” kullanımına sahiptir.





Plan değişikliği hazırlanan alana ait, onaylı 1/1000 ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyon İmar Planı incelendiğinde, değişikliğe konu parselin tamamı, ön cepheden 5 metre, yan cephelerden 4 metre yapı yaklaşma mesafeli, E=1.40 ayırık nizam 5 kat konut kullanımlı imar durumuna sahip olduğu görülmektedir.



Plan değişikliğine konu parsel 2642,00 m² alana sahiptir ve halihazırda parsel üzerinde 2 adet 6 katlı ve konut kullanımlı betonarme yapı mevcuttur. 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.

Bilindiği üzere, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 05.09.2016 tarih ve 14820 sayılı yazısında 6306 sayılı kanunun 6/12 bendi uyarınca riskli yapılara ilişkin kentsel dönüşüm yapma yetkisini geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi' ne devretmiştir. Buradan hareketle, parsel üzerindeki yapıların kentsel dönüşümünün yapılabilmesi amacıyla 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile İhsaniye Mahallesi, H21C05B4C pafta, 1946 ada 2 nolu parsel üzerinde tanımlı imar kullanımında değişikliğe gidilmiş, parsel kullanımı "**Ticaret-Konut Alanı**" olarak yeniden düzenlenmiştir. Bu düzenlemede tamamıyla kentsel dönüşüm amaçlanmaktadır. 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.

KULLANIM ALAN	MESKUN KONUT ALANI (E=1.40)	TİCARET- KONUT ALANI (E=1.90)
ONAYLI İMAR PLANI	2642,00 m ²	-
ÖNERİ İMAR PLANI	-	2642,00 m ²