

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ÇAMLICA MAHALLESİ 3704 ADA 2
PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan İşlem Numarası:

Arşiv No:

Dosya Kodu:

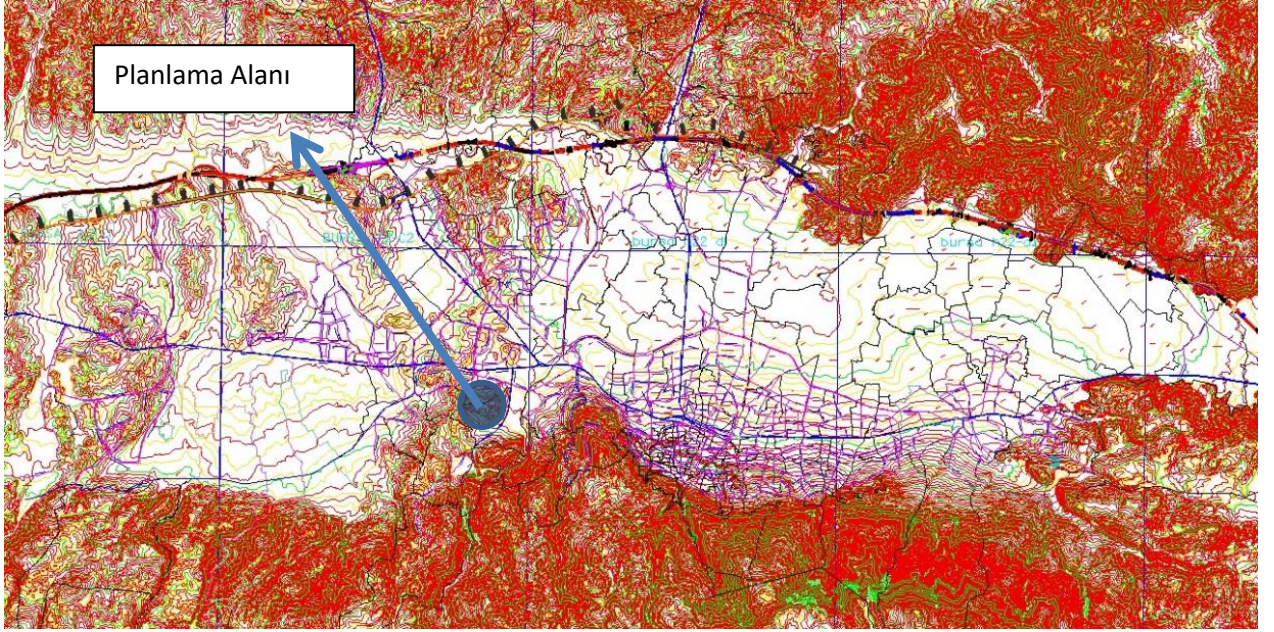
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../20... tarih ve sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

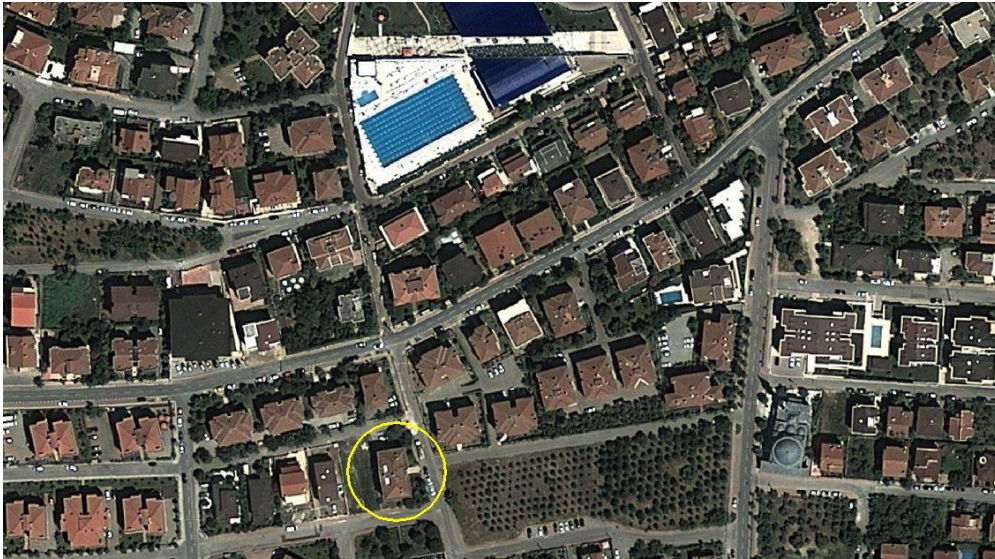
Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Çamlıca Mahallesi, 3704 ada 2 numaralı taşınmazla ilgili plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

KONUMU

Planlama alanı; Bursa İli, Nilüfer İlçesi; Çamlıca Mah. 3704 ada 2 parselde kayıtlı yaklaşık 775 m²'lik tapulu alanı kapsamaktadır.

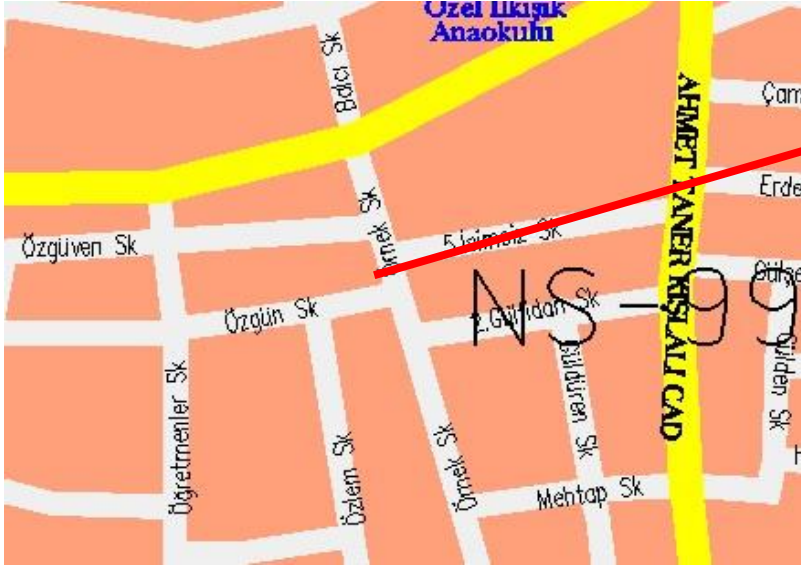


Planlama Alanı Nilüfer İlçesi, Eğitimciler Caddesi'ne 30m, Orhaneli Kavşağı'na 1.5 km, Konak Kapalı Havuzu'na 100m uzaklıkta yer almaktadır.



Uydu görüntüsü

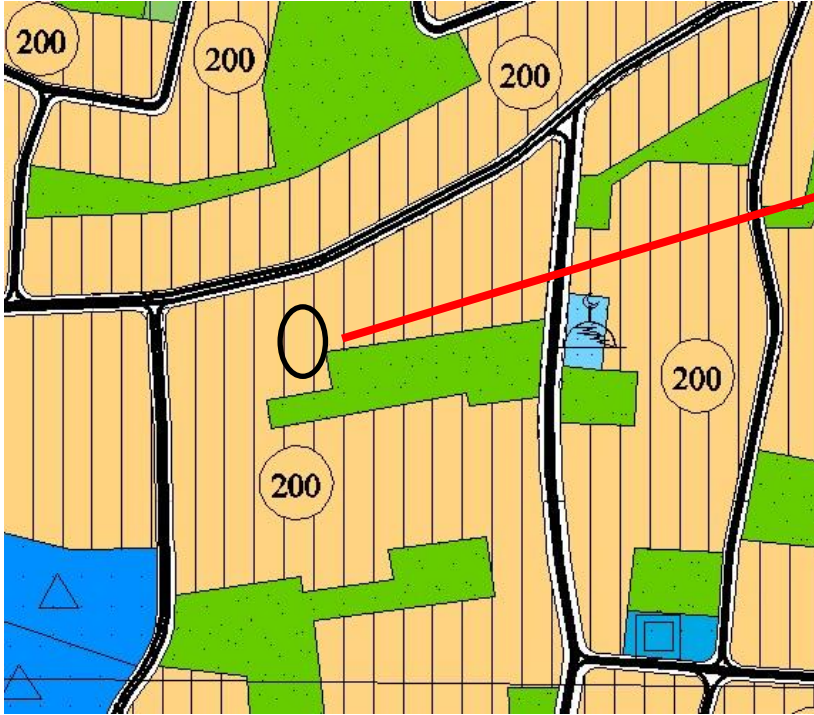
JEOLOJİK DURUM:



Jeolojik durumuna bakıldığında; Planlamaya konu alanın Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik Etüt Raporu'nda Alüvyon birimi (QA13), Neojen (Ne3), yamaç Molozu, Birikinti Konisi olarak tanımlanmıştır.

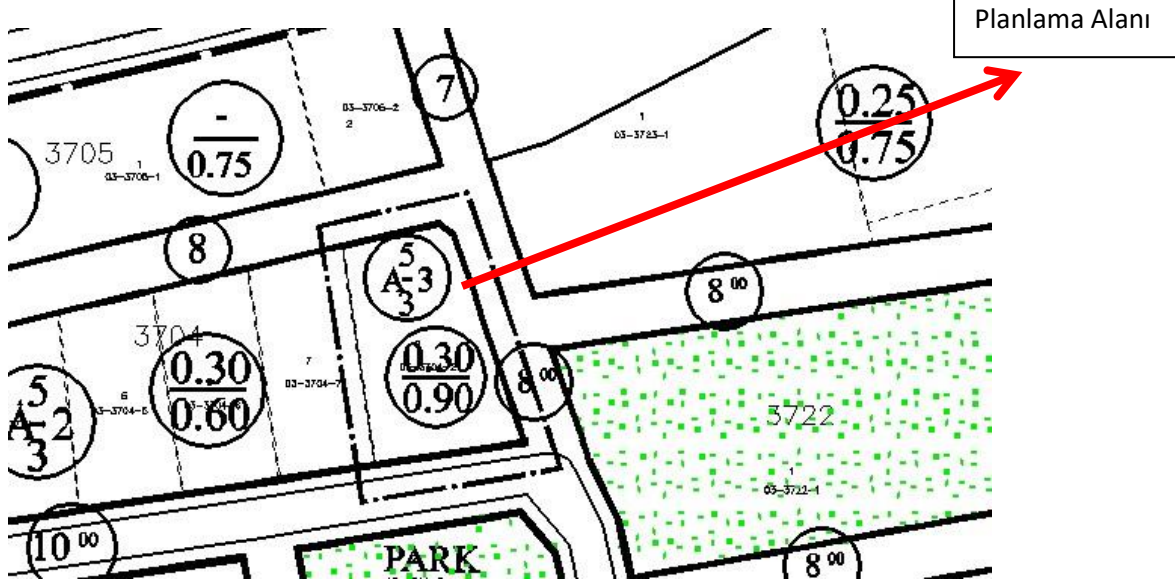
YÜRÜRLÜKTE Kİ NAZIM İMAR PLANI

Üst Ölçekli Plan olan 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında; 200 i/ha mevcut konut alanı olarak planlıdır.



1/5000 Ölçekli NİP

YÜRÜRLÜKTE Kİ UYGULAMA İMAR PLANLARI

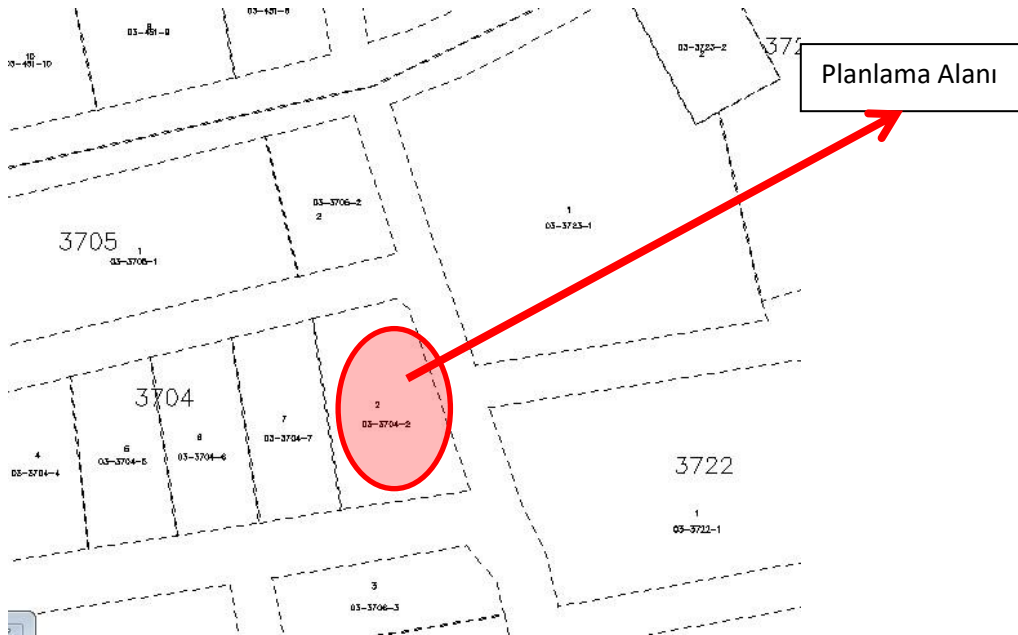


Onaylı 1/1000 ölçekli UİP

Kentsel Dönüşüm amaçlı uygulama imar planı değişikliklerinden önce söz konusu parsel; 1/1000 ölçekli Beşevler 2. Etap Doğusu Uygulama İmar Planında Ayrık Nizam 3 kat, Ön bahçe mesafesi 5m., yan bahçe mesafesi 3m, TAKS:0.30, KAKS:0.90 olarak planlıdır.

MÜLKİYET DURUMU:

Çamlıca Mahallesi, 3704 ada 2 nolu 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 kullanımın sağlanması amaçlanmıştır.

ÖNERİ İMAR PLANI KARARLARI:

Yapı nizamı Ayrık nizam ön bahçe mesafesi 5m. Olarak mevcut yapı nizamı korunmuş olup; kuzeyinde yeşil alan park oluşturulan parselin Emsal:1.30, Yençok:15.50m. olarak düzenlenmiştir.

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-) 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 edilmiş ve 99.2 m² olarak hesaplanmıştır. Bu alanlar yeşil alan ve yol alanı olarak kamuya bilabedel terkedilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.
- 3-) 3704 ada 2 parselin alan toplamı 775.05 m² olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır.
- 4-) Planda kamuya terkedilen alanlar (yol, otopark ve park) planda öngörülen kullanım fonksiyonları dışında kullanılamaz.
- 5-) Emsale konu inşaat alanının %100'ü Konut alanı olarak kullanılacaktır.
- 6-)Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrılacağından, Bursa Büyükşehir Belediyesinin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.

Çamlıca 3704/2	KD ÖNCESİ	KD SONRASI	FARK
Parsel Alanı	777.05	677.85	99.2
Fonksiyon	Konut Alanı	Konut Alanı	
Emsal	0.90	1.30	0.40
İnşaat Alanı	699.30	1010.2	310.9
Nüfus	22.4	31.9	9.9
Parselin %100 konut alanı olarak kullanılacaktır			

777.05 m² büyüklüğünde olan parselin Yençok: 15.50m. ve 0.40 emsal artışı sağlanarak 1.30 Olarak planlanmıştır. Bu kapsamda 310.9 m²'lik inşaat alanı artışı sağlanmıştır. 31,25 m²'lik yaşam alanı hesabından yola gidilerek 9.9 kişi artışı hesaplanmıştır. Minimum donatı alanı kişi başına 10m² hesabından yaklaşık 99 m²'lik donatı alanı gereksinimi doğmuştur. Bu donatı alanının da 7m²'si yol, ve 92 m²'si de yeşil alan olarak planda ayrılmıştır.

