

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, KARAMAN MAHALLESİ
H21C05C2B PAFTA, 102 ADA 91 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

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, KARAMAN MAHALLESİ
H21C05C2B PAFTA, 102 ADA 91 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

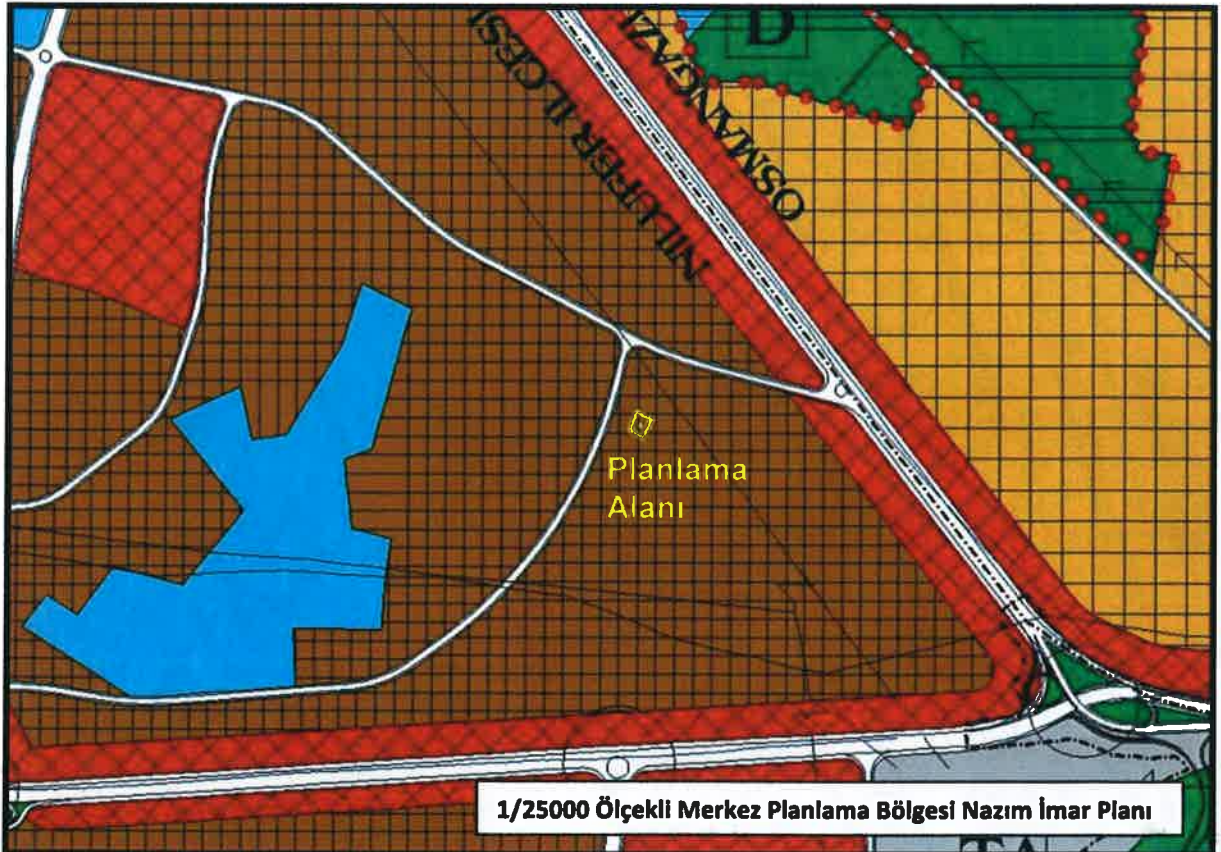
Planlama Alanı, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Karaman Mahallesi, H21C05C2B pafta, 102 ada 91 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanı oluşturan 91 parsel 1317.68 m² alana sahiptir.

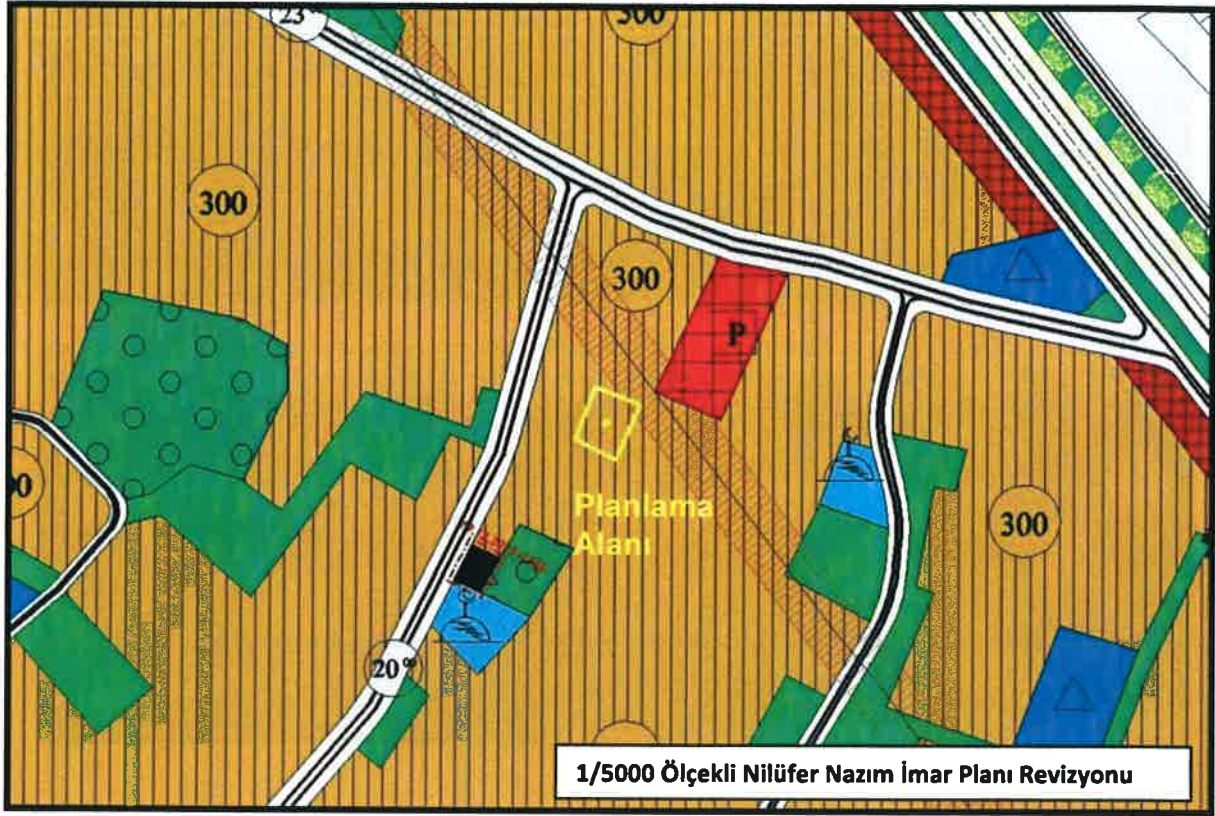
Planlama alanı Nilüfer İlçesinde, Karaman mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Karaman mahallesi, son 20-25 yıl içerisinde hızla yapılaşmış, kısmen ayırık nizam, 5-6 katlı siteler şeklinde, kısmen de bitişik nizam 3-4 katlı yapılar şeklinde gelişmiş konut bölgesidir. Planlama alanını oluşturan parselin yaklaşık 330 metre kuzey-doğusunda Mudanya-Bursa Yolu, yaklaşık 625 metre güneyinde İzmir-Bursa Yolu ve yaklaşık 1250 metre batısında Fatih Sultan Mehmet Bulvarı bulunmaktadır. Bölgenin ve İlçenin önemli röperlerinden olan Nilüfer Belediyesi parselin 650 metre batısında, Agora Pazar alanı parselin 750 metre güney-batısında konumlanmıştır. Yine bölgenin önemli arterlerinden olan Tuna Caddesi de parselin 160 metre kuzeyindedir. Plan değişikliğine konu parsel, güney yönünde Kaçar Sokak'a, doğu yönünde Fulya Sokak'a cepheli konumdadır. Halihazırda parsel içerisinde ayırık nizam yapılaşmış 6 katlı betonarme karkas apartman mevcuttur. Alanda batı yönünde azalan hafif-orta derecede eğim bulunmaktadır.



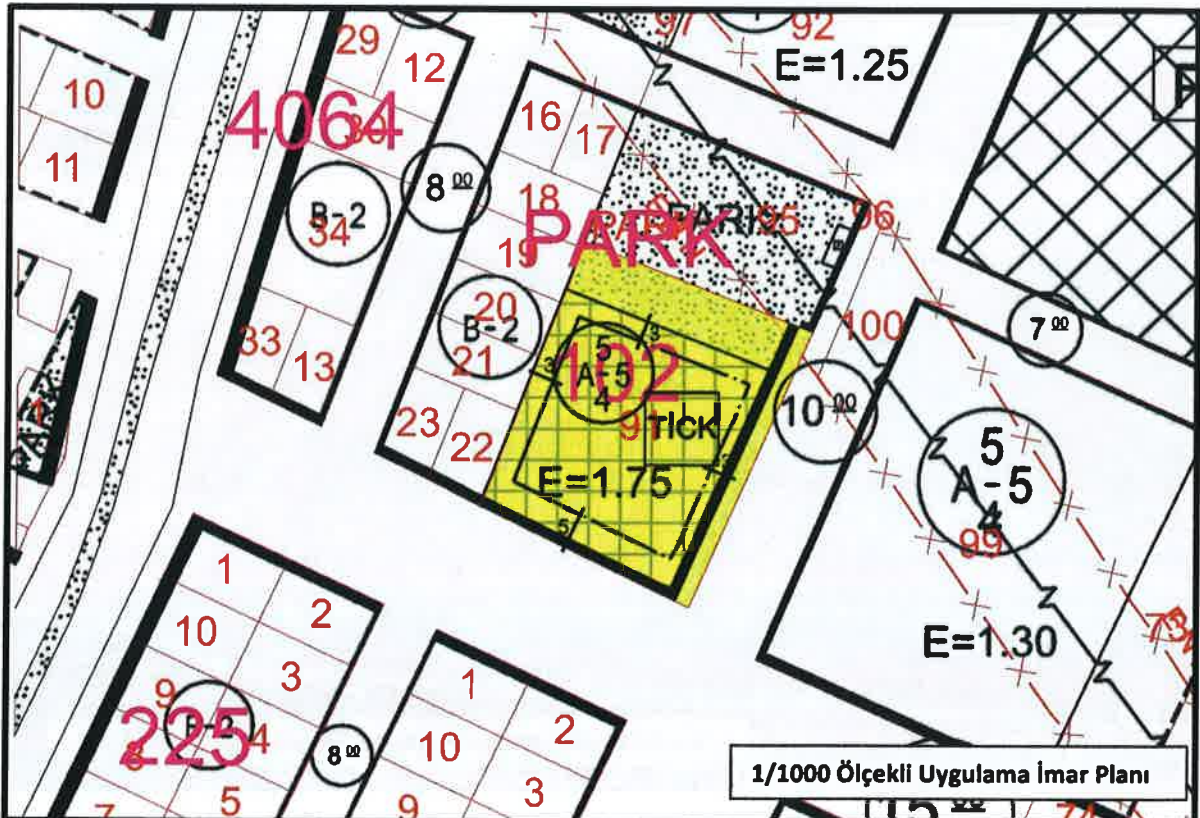


Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde "350 K/Ha Yüksek Yoğunlukta Meskun Kentsel Yerleşme Alanları" kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde de benzer şekilde "300 K/Ha Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanları" kullanımlıdır.





Planlama alanını oluşturan Karaman Mahallesi, 102 ada 91 parsel, onaylı 1/1000 Ölçekli Fethiye İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planında, "**Konut Alanı**" kullanımlıdır. Parsel ön cepheden 5 metre, yan cepheden 4 metre olmak üzere, ayırık nizam 5 kat E=1.25 olmak üzere yapılaşma haklarına sahiptir.



Plan değişikliğine konu parsel **1317.68 m²** alana sahiptir. 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.

Buradan hareketle parsel ile ilişkin donatı ihtiyacı hesaplanmıştır. Artış yapılan **0,50** emsal katsayısının **0,20 Ticaret, 0,30 Konut** katsayıları ile kullanılacağı öngörülmektedir. Bu duruma ait Donatı İhtiyaç hesabı tablosu da aşağıda verilmiştir. Ortaya çıkan nüfus artışına istinaden ihtiyaç duyulan donatı alanları ihtiyacı da parsel içerisinde sağlanmıştır. Toplam donatı ihtiyacı **126,5 m²** olup bunun **43,75 m²** park alanı geriye kalan **82,756 m²** alanda yola terk alanı olarak karşılanmıştır. Park alanı alanın kuzeydoğusundan, yola terk parselin doğu cephesinden olmak üzere karşılanmıştır.

Yukarıda anlatılan donatı alanı ihtiyacı hesabı aşağıda verilmiştir.

Tapu Alanı

102/91 : **1317,68 m²**

0.50 Emsal Artış Alanı

102/91 Konut Artışı=1317,68 x 0,30 = **395,304 m²**

SOSYAL DONATI İHTİYACI

102/91 Konut =395,304 / 31,25 x 10 = **126,5 m²**

TOPLAM : 126,5 m²

TERKLER

102/91 YOL : **82,93 m²**

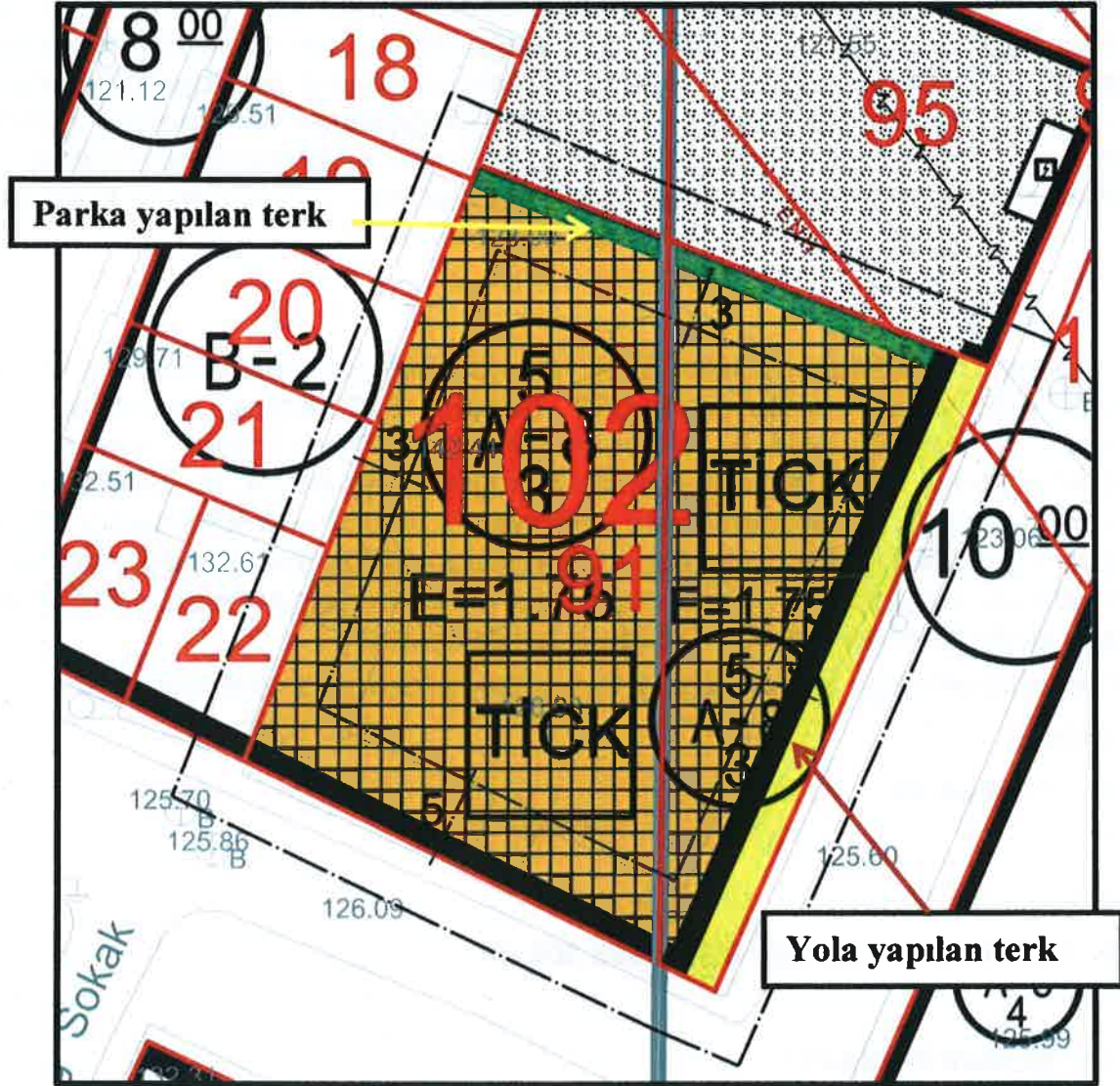
102/91 PARK : **43,72 m²**

TOPLAM : 126,5 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=1.75 ve Yençok=24.50 (8 Kat)** olarak belirlenmiştir. Artış yapılan **0,50** emsal katsayısının **0,20 Ticaret, 0,30 Konut** katsayıları 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	1317,68	
Mevcut Ticaret Parsel Alanı Toplamı	-	
Mevcut Konut İnşaat Alanı	1647,10	
Mevcut Ticaret İnşaat Alanı	-	
Toplam Mevcut İnşaat Alanı	1647,10	
Mevcut Park Alanı	-	
Mevcut Yol Alanları	-	
Öneri Ticaret-Konut Parsel Alanı (E=1.75)		1191,03
Öneri Ticaret İnşaat Alanı (E=0.20)		263,536
Öneri Konut İnşaat Alanı (E=1.55)		2042,404
Toplam Öneri İnşaat Alanı		2305,94
Öneri Park Alanı		43,72
Öneri Yol Alanı		82,93

KULLANIM ALAN	PARSEL ALANI	KONUT ALANI (E=1.25)	TİCARET- KONUT ALANI (E=1.75)	YOL ALANI(TERK)	PARK ALANI(TERK)
ONAYLI İMAR PLANI	1317.68	1317.68 m ²	-		
ÖNERİ İMAR PLANI			1191,03 m ²	82,93 m ²	43,72 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 126,65 M² OLARAK HESAPLANMIŞTIR. BU ALANIN 82,93 M²'Sİ YOL VE 43,72 M²'Sİ PARK ALANI OLARAK KAMUYA BİLBEDEL TERKEDİLECEKTİR. TERK İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
3. 102 ADA 91 PARSELİN ALAN TOPLAMI 1317,68 M² OLUP, EMSAL BU ALAN ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.
4. PLANDA KAMUYA TERK EDİLEN ALANLAR (YOL, OTOPARK VE PARK) PLANDA ÖNGÖRÜLEN KULLANIM FONKSİYONLARI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
5. EMSALE KONU İNŞAAT ALANININ %88'Sİ KONUT ALANI, %12'Sİ TİCARET ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.(İLAVE ALINAN 0,50 EMSALIN 0,20'İ TİCARET, 0,30'Sİ KONUTTUR.)
6. YUKARIDA BELİRTİLEN STANDARTLAR DOĞRULTUSUNDA DONATI ALANI AYRILACAĞINDAN, BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN 26.09.2018 TARİH VE 2362 SAYILI KARARINDA BELİRTİLEN ŞARTLAR ARANMAYACAKTIR.

