

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, İHSANİYE MAHALLESİ 2170 ADA
3 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Plan İşlem Numarası:

Arşiv No:

Dosya Kodu:

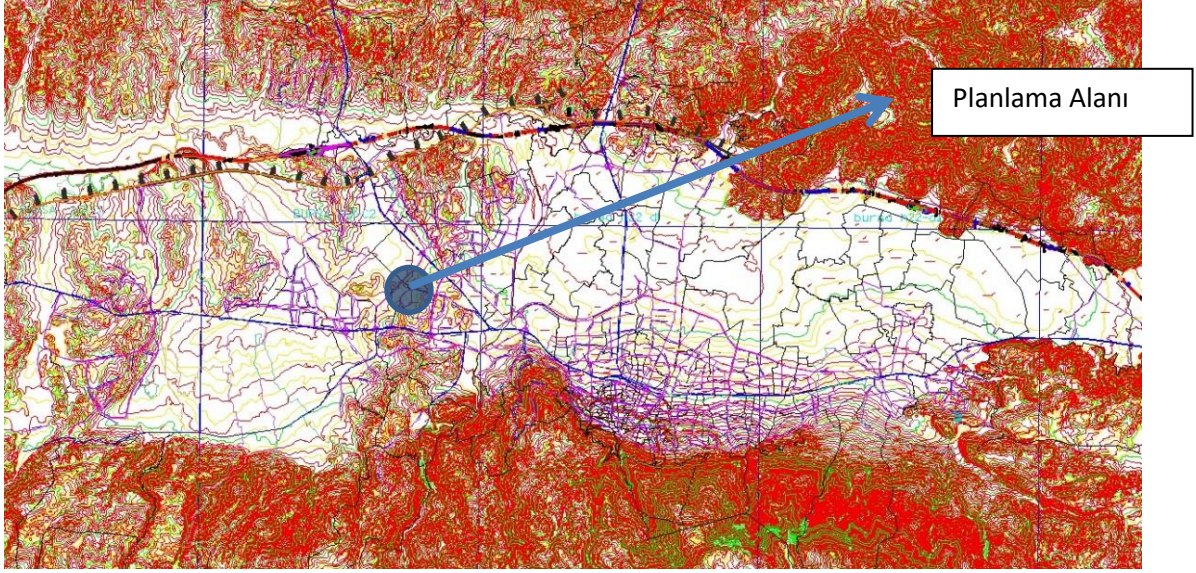
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../20... tarih ve sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

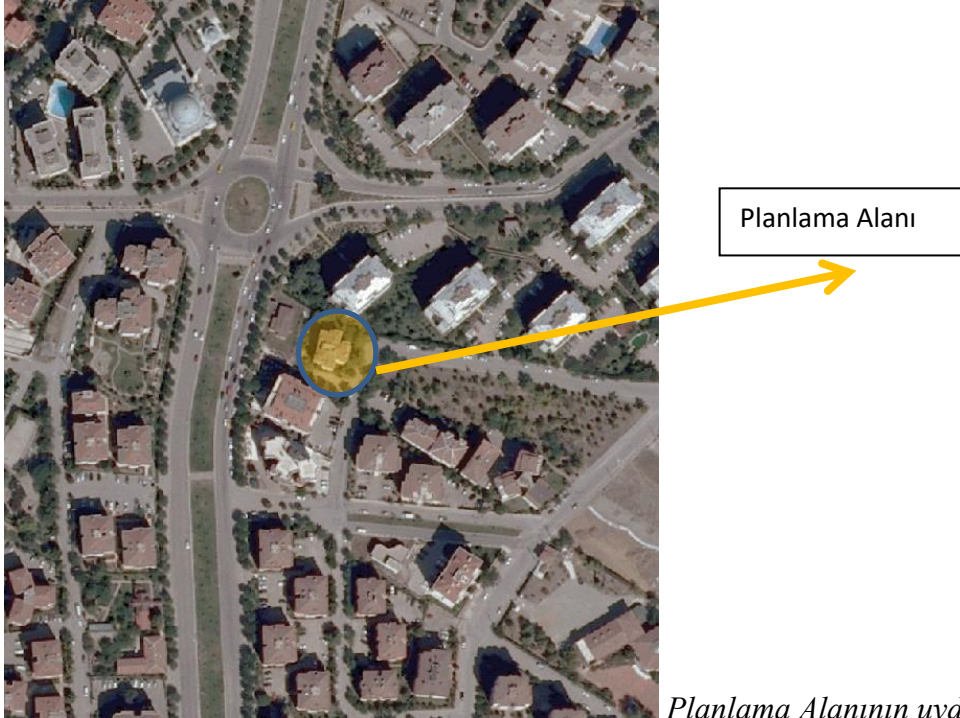
Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi, 2170 ada 3 numaralı taşınmazla ilgili plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

KONUMU

Planlama alanı; Bursa İli, Nilüfer İlçesi; İhsaniye Mah. 2170 ada 3 parselde kayıtlı yaklaşık 905 m²'lik tapulu alanı kapsamaktadır.



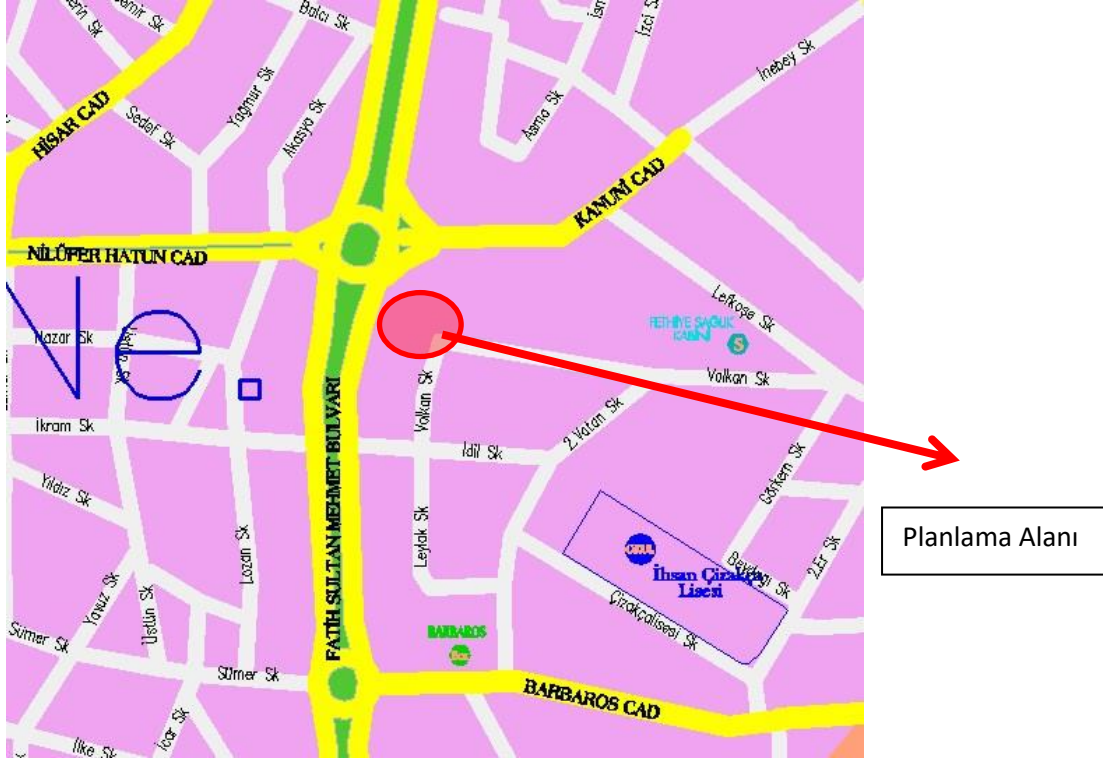
Planlama Alanı Nilüfer İlçesi, Fatih Sultan Mehmet Bulvarı üzerinde yer alan yapı adasında yer almakta olup; Volkan Sokağına cepheli konumdadır.



Planlama Alanının uydu görüntüsü

JEOLOJİK DURUM:

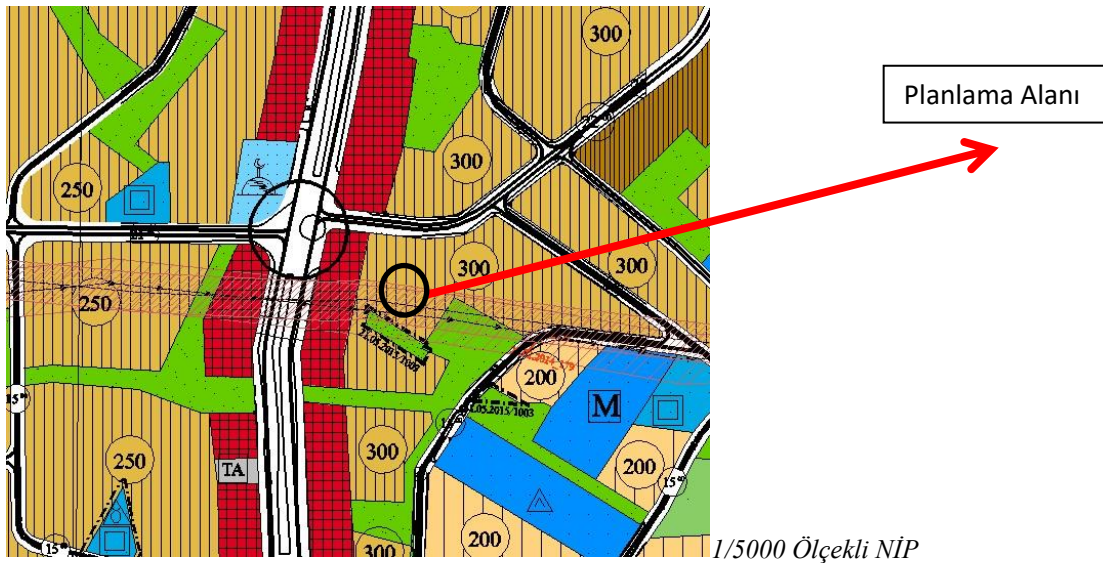
Planlama Alanının Jeolojik Jeoteknik Etüt raporunda söz konusu alanın QA12- Ne2- Qym/b.konisi Zemin Değerlendirmesinde olduğu belirtilmiştir.



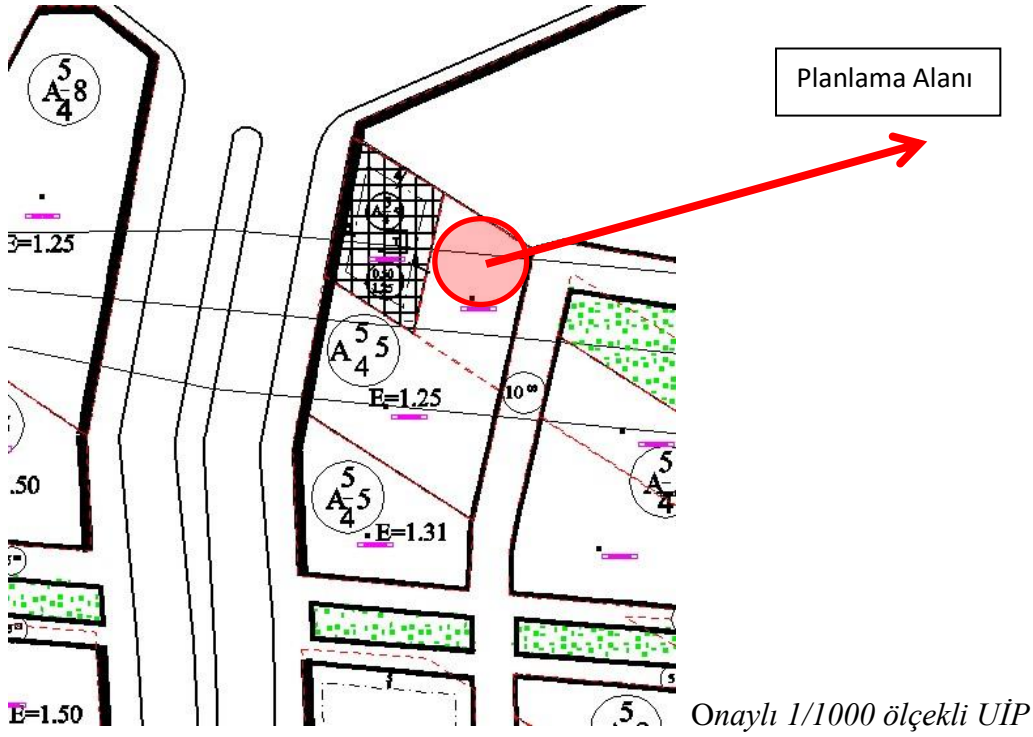
Jeolojik durumuna bakıldığında; Planlamaya konu olan alan alüvyon, neojen, yamaç molozu, birikinti konisi olduğu görülmektedir.

YÜRÜRLÜKTE Kİ NAZIM İMAR PLANI

Üst Ölçekli Plan olan 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında; Ticaret Alanı olarak planlıdır.



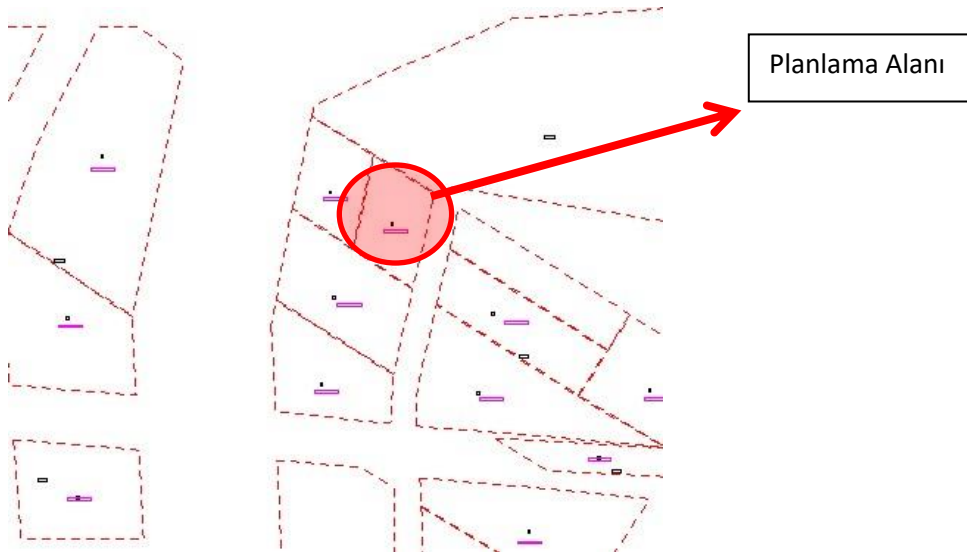
YÜRÜRLÜKTE Kİ UYGULAMA İMAR PLANLARI



1/1000 ölçekli Fethiye İhsaniye Revizyon Uygulama İmar Planında Ayırık Nizam 5 kat, Ön bahçe mesafesi 5m., yan bahçe mesafesi 4m, Emsal: 1,25 olarak planlıdır.

MÜLKİYET DURUMU:

İhsaniye Mahallesi, 2170 ada 3 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:

Üst ölçekli plan kararları doğrultusunda; alınan riskli yapı belgesi ve inşaat ruhsatları doğrultusunda plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır. E:1.75,Yençok:18.50m olmak üzere Ayrık nizam ; ön bahçe mesafesi 5m, yan bahçe mesafesi 3m., arka bahçe mesafesi 4m. Plan da gösterildiği şekli ile Ticaret Alanı olarak düzenlenmiştir.

PLAN NOTLARI

- 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-) Yapı, çekme mesafeleri ve Yençok sağlanmak kaydıyla 30.09.2017 tarih, 1016/11 sayılı ruhsatında bulunan otopark hesabına esas 4768.55 m² toplam yapı inşaat alanı ve 2460.60 m² bağımsız bölüm alanlarını aşamaz.
- 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 edilmiş

İhsaniye 2170/3	KD ÖNCESİ	KD SONRASI	FARK
Parsel Alanı	904.53 m ²	904.53 m ²	-
Fonksiyon	Konut	Ticaret	
Emsal	1.25	1.75	0.50
İnşaat Alanı	1130m ²	2460.60m ² (Ruhsatta verilen bağımsız bölüm alanı)	1330 m ²
Nüfus	32 kişi	0 kişi	-32
Parselin%100'ü ticaret alanı olarak kullanılacaktır.			

Konut alanında kalan parselin ticaret olarak planlaması yapılarak; 904.503 m² büyüklüğünde olan parselde yapılan kentsel dönüşüm plan değişikliğinde E:1.75 Yençok: 18.50m olarak düzenlenmiştir. Konut alanından ticaret alanına alındığı için nüfus artışı bulunmamaktadır.

