


**BURSA İLİ – NİLÜFER İLÇESİ - KARAMAN MAH.  
H22D 01D 1D PAFTA – 142 ADA – 1 PARSEL  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
AÇIKLAMA RAPORU**

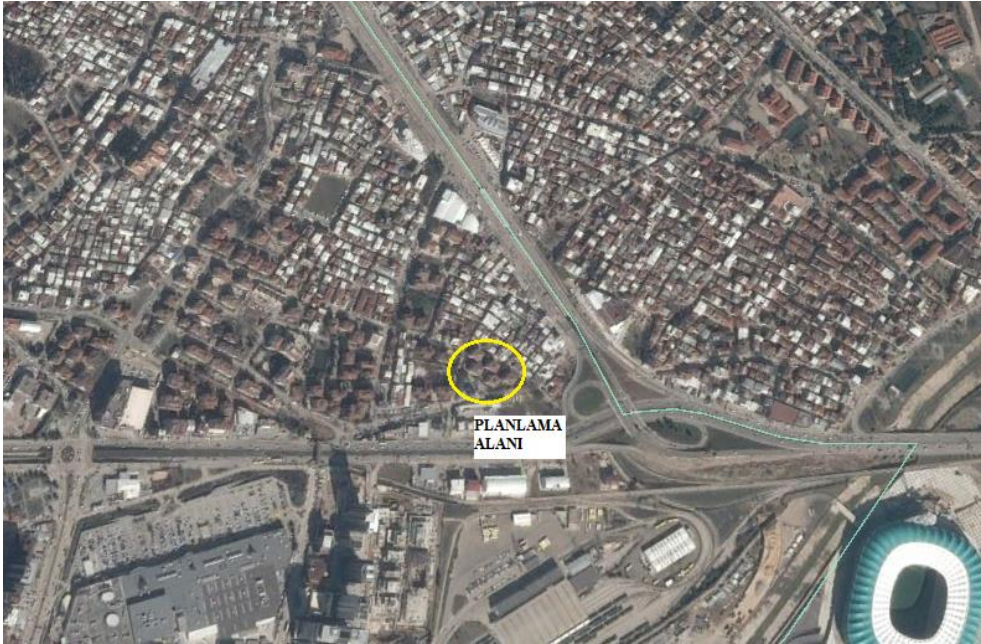
	<b>BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, KARAMAN MAHALLESİ, 142 ADA, 1 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ</b>
Dosya No:  PİN:	Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ...../...../..... tarih ve ..... sayılı kararı  ile onaylanmıştır.
  Alinur AKTAŞ  Büyükşehir Belediye Başkanı	

**BURSA İLİ – NİLÜFER İLÇESİ - KARAMAN MAH.**  
**H22D 01D 1D PAFTA – 142 ADA – 1 PARSEL**  
**UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

**Mevcut Durum**

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Karaman Mahallesi H22d 01d 1d pafta, 142 ada, 1 parsel 1/1000 ölçekli Fethiye-İhsaniye Uygulama İmar Planı kapsamında ayrıık nizam 5 kat E=1.25 yapılanma koşullu konut alanında kalmakta iken söz konusu alanda kentsel dönüşüm amaçlı hazırlanarak onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile alanda yapılanma koşulları E:1.75 ve Yençok=27.50 m olarak belirlenmiştir.

Plan değişikliğine konu parsel Nilüfer İlçesi, Karaman Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Parsel kentin ana ulaşım akslarından İzmir Yolu ile Mudanya Yolunun kesişim noktası olan Mudanya Kavşağı komşuluğunda yer almaktadır. Parsele ulaşımı her iki yoldan da yapılabilir. İzmir Yoluna 100 m, Mudanya Yoluna 150 m mesafededir. Parselin güneyinden 15 m ulaşım aksı geçmektedir. Diğer cephelerde 7 m yollarla çevrilidir. Parsel ulaşılabilirlik açısından oldukça iyi konumdadır.



Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

Parselin kuzeyinde ve doğusunda bitişik nizam, batısında ayrıık nizam konut alanları yer almaktadır. Parselin güneyinde 15 m yol ve yeşil alan planlanmış durumdadır. Parselin güneybatısında cami alanı bulunmaktadır.

Alanda %5'in altında bir eğim bulunmakta olup düz bir topoğrafik yapıya sahiptir. Alan 17.01.2001 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylanan "Nilüfer İlçesi jeolojik, jeofizik, jeoteknik etüt raporu" kapsamında Qal alüvyon zeminde kısmen de kum ve malzeme ocağı olarak işletilmiş ve/veya doldurulmuş zeminde kalmaktadır.

Alan üzerinde halihazırda 5 katlı 5 blok, 50 daireden oluşan Birkent Sitesi bulunmaktadır. Mevcut binalar ekonomik ömrünü tamamlamaya yüz tutmuş durumdadır. 1. Derece deprem bölgesinde yer alan bölgede bu tür yapıların depremde hasar görme riski oldukça yüksektir.

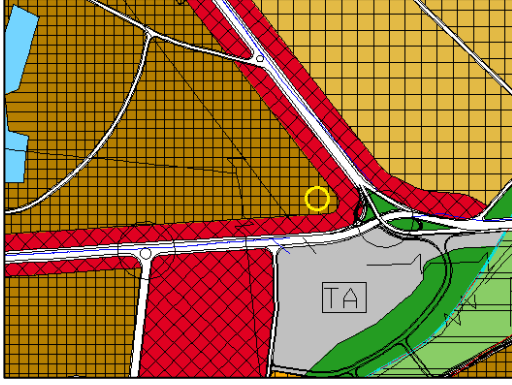


Planlama alanına ait fotolar

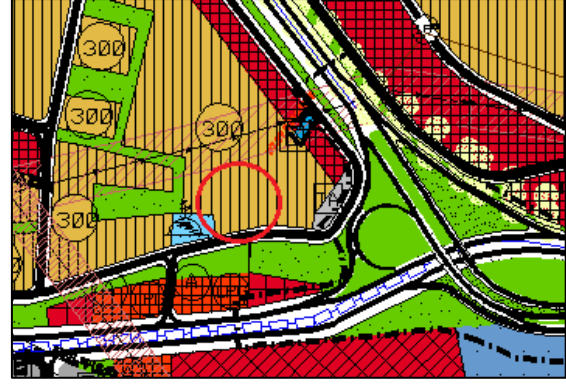
Plan değişikliğine konu 142 ada, 1 parsel özel mülkiyette olup kat mülkiyeti ile hak sahipleri adına tescillidir. Parselin tapu alanı 4.377 m<sup>2</sup>'dir.

### Üst Ölçekli Plan Kararları

142 ada, 1 parselin yer aldığı bölge 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında 350 ki/ha brüt yoğunluklu meskun konut alanında; 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında 300 ki/ha brüt yoğunluklu meskun konut alanında kalmaktadır.



1/25000 nazım imar planı örneği



1/5000 nazım imar planı örneği

## Gerekçe

Plan değişikliği; 1. Derece deprem bölgesinde yer alan 142 ada, 1 parselde kentsel dönüşümün teşvik edilerek, ekonomik ömrünü tamamlamaya yüz tutmuş ve deprem riski altındaki mevcut yapı stokunun yenilenerek daha sağlıklı ve güvenli yapılaşmanın gerçekleşmesi amacıyla, parsel maliklerinin talebi doğrultusunda, hazırlanmıştır.

## Plan Değişikliği Kararları

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 142 ada, 1 parselin kullanımı konut alanı olarak mevcut şekliyle korunmuştur. Parselin imar hatları ve ulaşım bağlantılarında da herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Kentsel dönüşüm amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında alanda yapılanma koşulları  $E=1.75$  ve  $Yen\cok=27.50$  m olarak belirlenmiştir. Mevcut binalarda riskli yapı şerhi bulunmakta olup mevcut plan şartlarında riskli yapı şerhi alınması halinde yukarıda belirtilen yapılanma koşulları geçerli olmaktadır.

Alanda emsal artışı nedeniyle nüfus yoğunluğu artacağından artan nüfusun donatı alanının ihtiyacının karşılanması amacıyla parselin güneydoğusu cephesinde yeşil alanlar planlanmış olup bu alanlar bilabedel terk edilecektir. Ayrıca parselin diğer cephelerinden 1m yola terk yapılmıştır. Söz konusu alanların terk edilmesi nedeniyle inşaat alanında herhangi bir azalma olmaması nedeniyle emsal brüt parsel alanı üzerinden hesaplanacaktır. Plan değişikliğine konu alanda yol ve yeşil alanlardan 3 m çekme mesafesi önerilmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında aşağıdaki plan hükümleri geçerlidir.

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 m<sup>2</sup> ve kişi başı en düşük donatı alanı 10 m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiş ve 699,90 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Bu alanlar park ve yol alanı olarak kamuya bilabedel terkedilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

3- 142 ada 1 parselin alan toplamı 4374,32 m<sup>2</sup> 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.

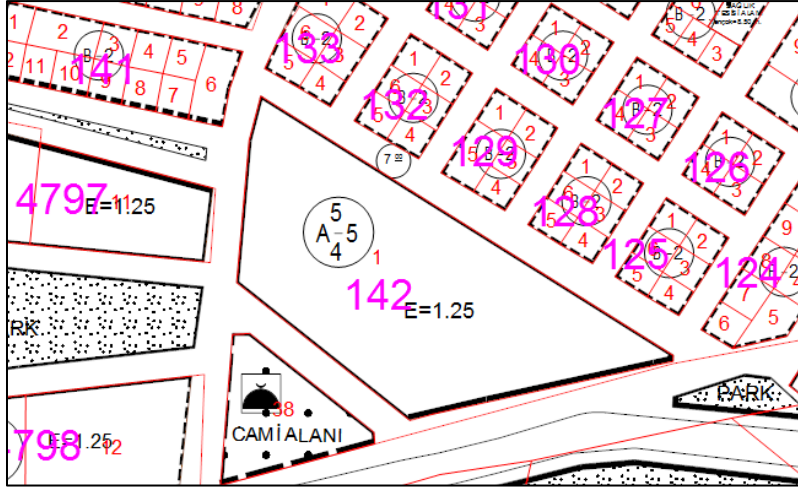
6-Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrılacağından, Bursa Büyükşehir Belediyesinin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.

Plan değişikliği sonucu alan kullanımı değişimi aşağıdaki gibidir.

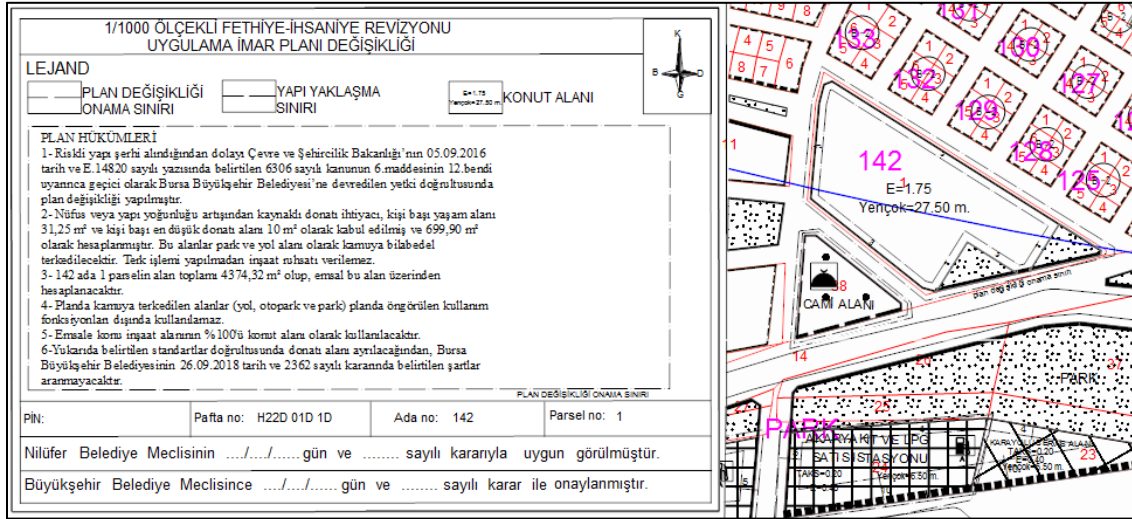
	Mevcut plan (m <sup>2</sup> )	Plan değişikliği (m <sup>2</sup> )
Ayrık nizam konut alanı	4.374,32	3.673,88
Park alanı	0	468,92
Yol alanı	0	231,52
TOPLAM	4.374,32	4.374,32

Mevcut plan şartları doğrultusunda alanda toplam inşaat alanı 5.467,90 m<sup>2</sup>'dir. Plan değişikliği ile kentsel dönüşüm yapılması halinde 0.50 emsal artışı ile E=1.75 olarak uygulanacak olup toplam inşaat alanı 7.655,06 m<sup>2</sup> olacaktır. Artan inşaat alanı 2187,16 m<sup>2</sup>'dir. Kişi başına 31,25 m<sup>2</sup> inşaat alanı kabulüyle artan nüfus 69,99 kişidir. Kişi başına 10 m<sup>2</sup> sosyal donatı alanı kabulüyle gereken donatı alanı 699,90 m<sup>2</sup>'dir. Plan değişikliği ile önerilen donatı alanı miktarı 700,44 m<sup>2</sup>'dir.





Kentsel dönüşüm öncesi onaylı 1/1000 ölçekli plan örneği



1/1000 ölçekli plan değişikliği örneği

Bilginize arz ederim.