

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ATAEVLER MAHALLESİ,
1273 ADA 2 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ FETHİYE İHSANİYE REVİZYONU
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Plan İşlem Numarası:

Arşiv No:

Dosya Kodu:

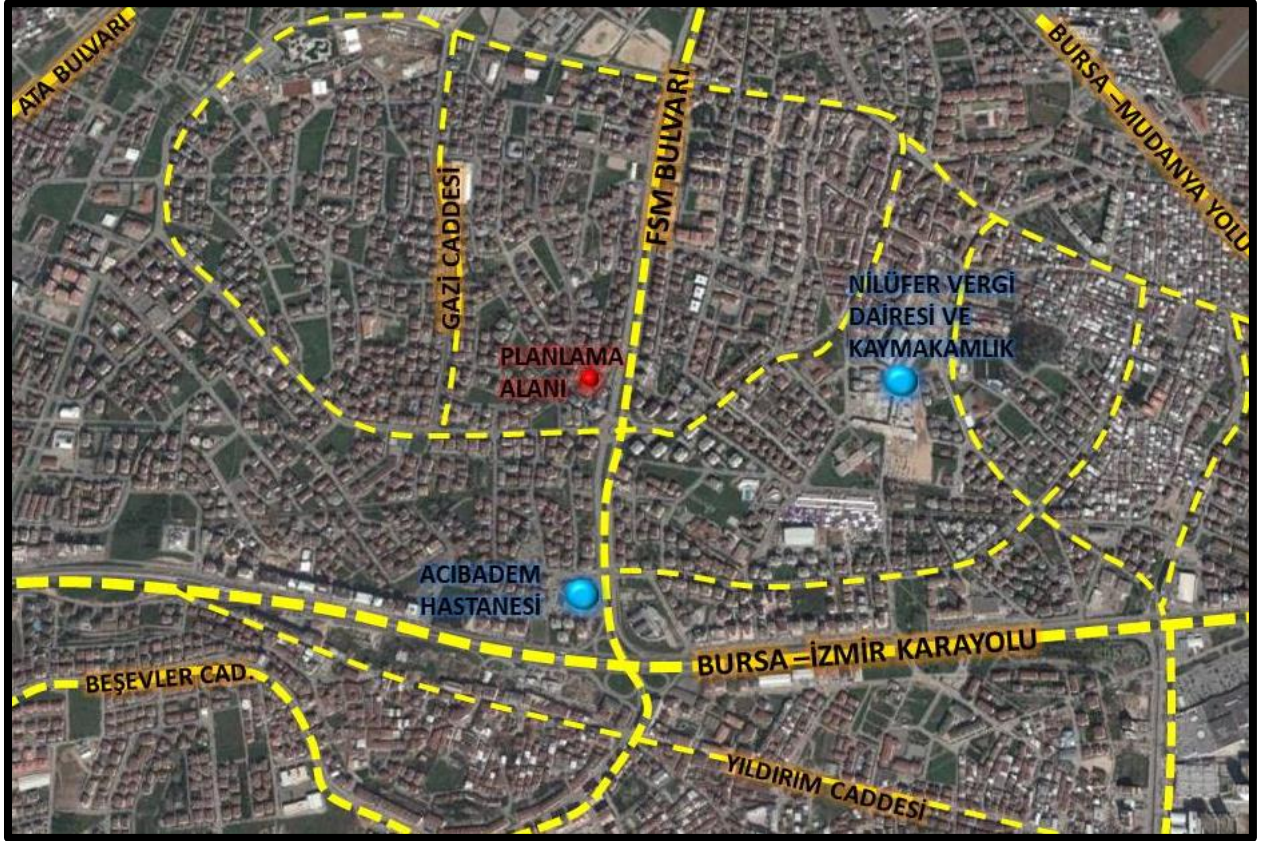
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
....../....../20... tarih vesayılı
yazısı ile onaylanmıştır.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C05C1D pafta, 1273 ada 2 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlara ait 1/1000 Ölçekli Fethiye İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı Plan değişikliği yapılması talep edilmiştir. Söz konusu talep üzerine gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği hazırlanmıştır.

KONUM

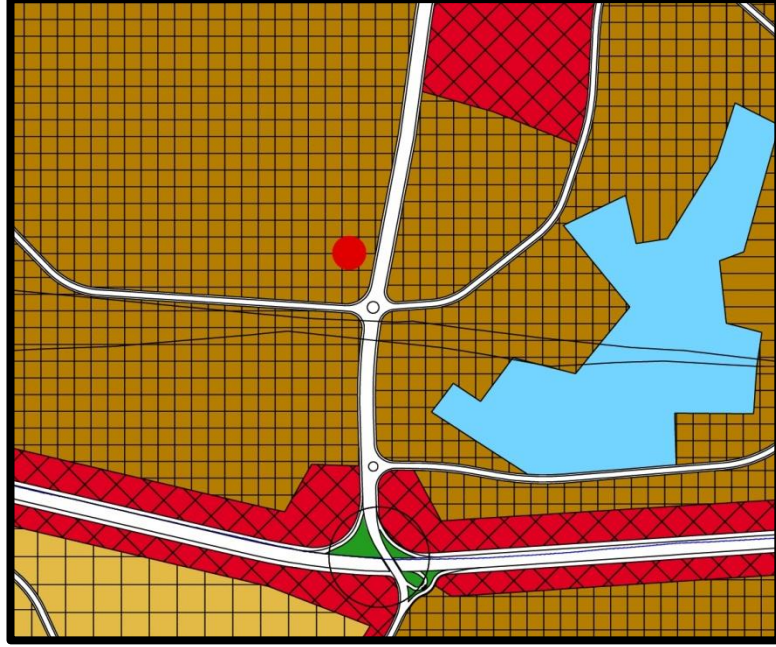
Plan değişikliği talebine konu taşınmaz Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler mahallesi sınırlarında, Yağmur Sokak üzerinde, Nilüfer Hatun Caddesinin 100 m kuzeyinde konumlanmıştır. Fatih Sultan Mehmet Bulvarı'na 650 m mesafededir.



YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

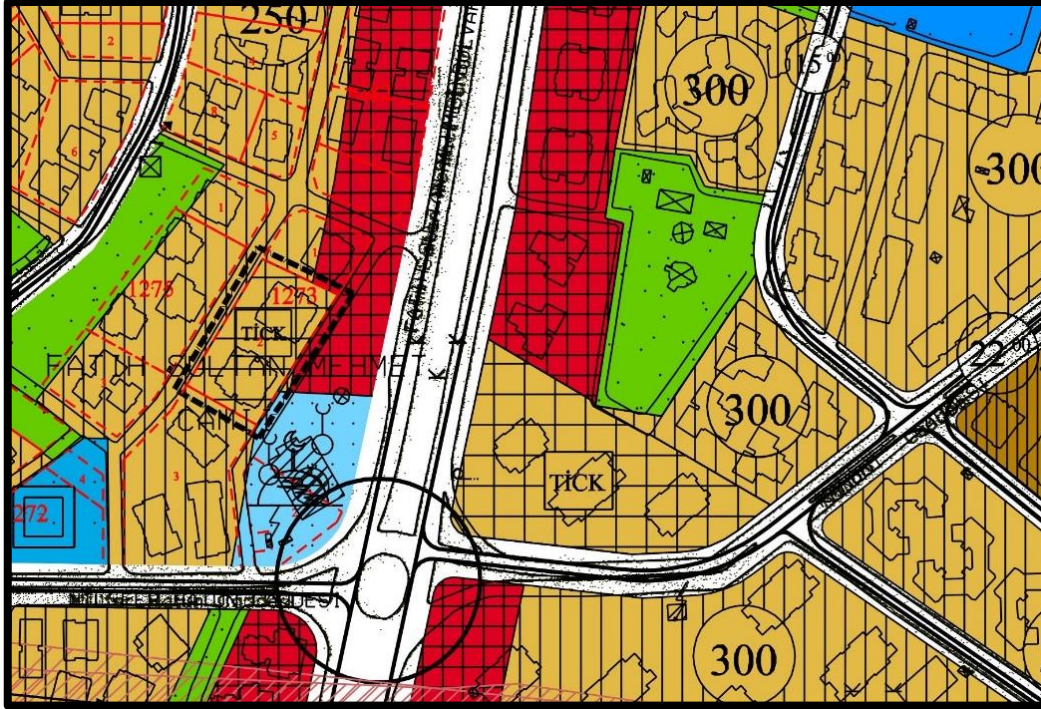
Plan değişikliğine konu alan;

- 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında; **“Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı”** olarak planlanmıştır.



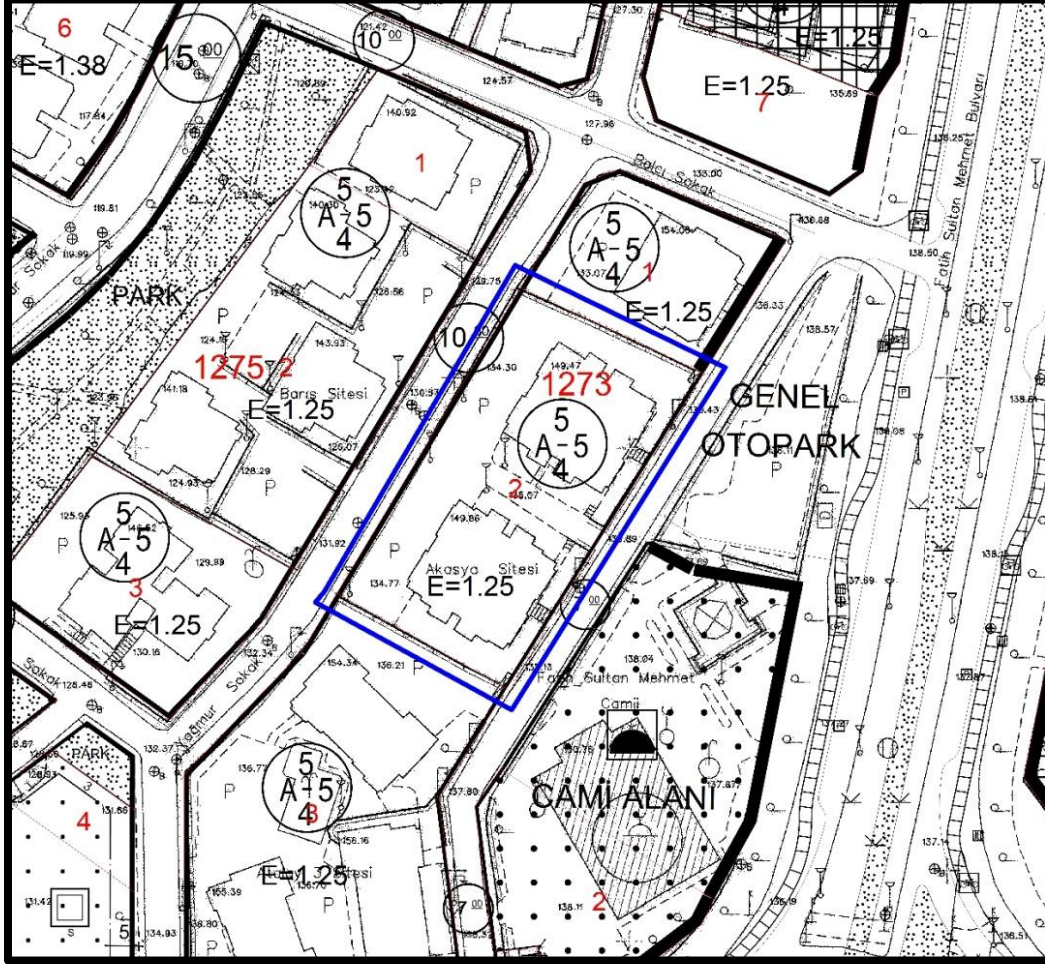
YÜRÜRLÜKTEKİ 1/25000 ÖLÇEKLİ MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ NAZİM İMAR PLANI ÖRNEĞİ

- 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda; **“Ticaret Konut Alanı”** olarak planlıdır.

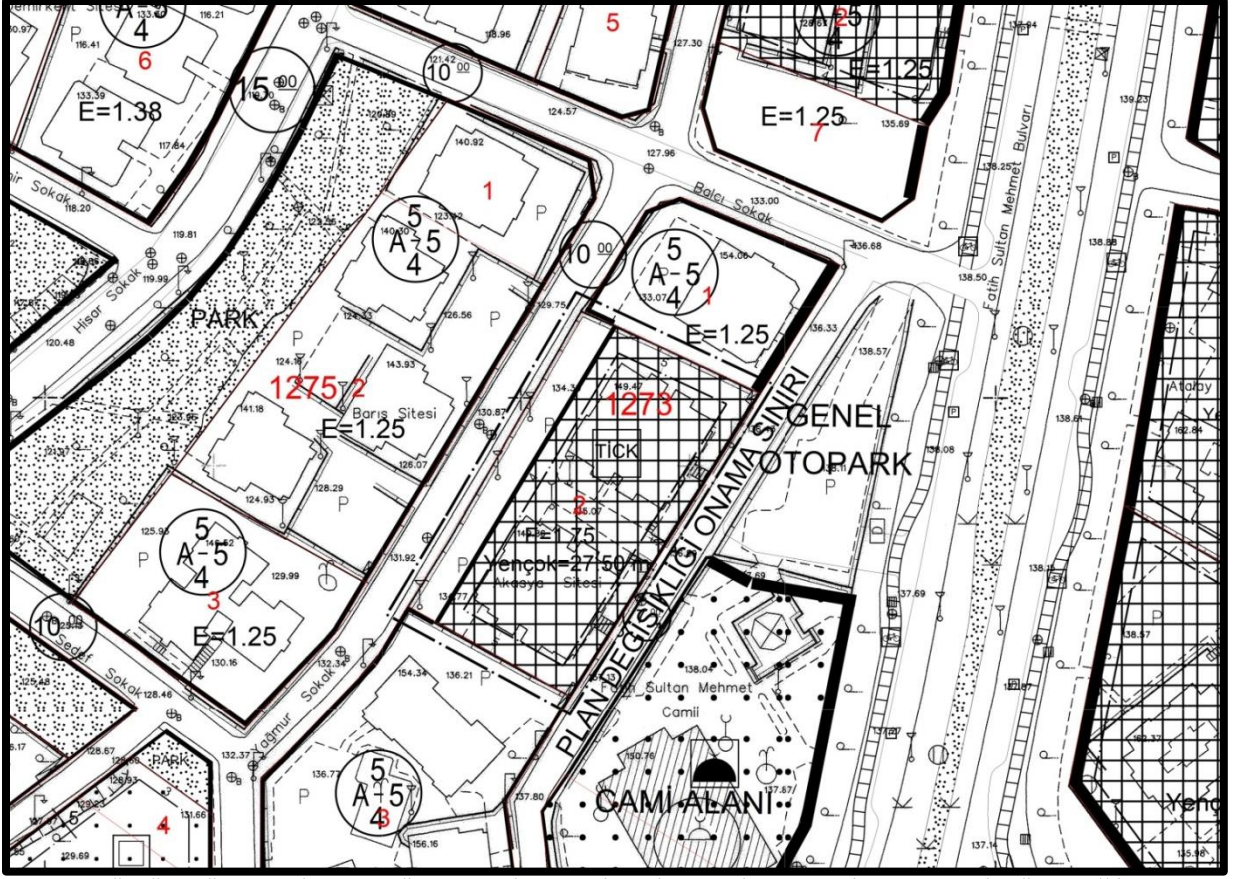


YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZİM İMAR PLANI ÖRNEĞİ

- 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı'nda; **"Ayrık Nizam 5 kat, 5m. ön bahçe mesafesi, 4m. yan bahçe mesafesi, E:1.25 yapılaşma koşullu Konut Alanı"** olarak planlıdır. (Kentsel Dönüşüm Plan Değişikliği Öncesi)



YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ FETHİYE İHSANİYE REVİZYONU UYGULAMA İMAR PLANI ÖRNEĞİ (Kentsel Dönüşüm Plan Değişikliği Öncesi)



YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ FETHİYE İHSANİYE REVİZYONU UİP ÖRNEĞİ
(Kentsel Dönüşüm Plan Değişikliği Sonrası BBŞBMK: 16.08.2018 /2107)

GEREKÇE

Plan değişikliğine konu 1273 ada 2 parsel, 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı'nda; "Ayrık Nizam 5 kat, 5m. ön bahçe mesafesi, 4m. yan bahçe mesafesi, E:1.25 yapılaşma koşullu Konut Alanı" olarak planlı iken Kentsel Dönüşüm kapsamında plan değişikliği yapılarak "**E:1.75, Yençok:27.50m. kuzey batı cephesinden 4m. diğer yönlerden 5'er metre çekme mesafesi tanımlı yapılaşma koşullu, Ticaret Konut Alanı**" olarak planlanmıştır. (BBŞBMK: 16.08.2018 /2107)

Yapılan plan değişikliğine uygun olarak parsel üzerindeki yapılar için Kentsel Dönüşüm yasal süreci devam etmektedir. Söz konusu parseldeki yapılarla ilişkin olarak Çevre Şehircilik Bakanlığı'ndan **07.11.2017 (A blok), 19.10.2017 (B blok) tarihli riskli yapı kararları alınmıştır.** Parsel üzerindeki yapılarla ilgili olarak, yıkılan yapı formları alınmış olup, yapılar yıkılmıştır.

Onaylanan plan değişikliği sonrası Bursa Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Dönüşüm kapsamındaki parsellerde Sosyal Donatı Alanı hesabı ve elde edilme yöntemlerini güncellemiş ve değiştirmiştir. Önceki plan değişikliğinde Sosyal Donatı Alanı daha fazla

olarak hesaplanmış ve bu doğrultuda parselin içeresinden yola terk edilerek donatı temin edilmiş ve bu doğrultudaki plan hükümleri onaylanmıştır. Parsele ilişkin donatı hesabı yeni belirlenen yöntem doğrultusunda 153.4m² olarak yeniden hesaplanarak, parselin kuzeybatı yönündeki yola cepheli kısmından Yol Alanı olarak kamuya terk edilmesi kararlaştırılmıştır. Bu doğrultuda parsel malikinin mağduriyetini önlemek amacıyla parsele ilişkin plan değişikliğinin yeniden yapılması gerekmiştir.

Plan değişikliğine konu parsel, Bursa Mudanya Karayolu ile Bursa İzmir Karayolu'nu birbirine bağlayan, Bursa'nın en önemli arterlerinden birisi olan ve Uygulama İmar Planında 50m. enkesitli taşıt yolu olan Fatih Sultan Mehmet Bulvarı'na 35 metre mesafededir. Ana ulaşım akslarına bu kadar yakın mesafede olmasından dolayı yapılan plan değişikliği ulaşım sistemini olumsuz etkilemeyecektir. Otopark ise parsel içerisinde çözümlenecektir. Bu nedenle parsel çevresinde park ihtiyacı da olmayacaktır.



YIKIM ÖNCESİ PARSEL UYDU FOTOĞRAFI



YIKIM SONRASI PARSEL UYDU FOTOĞRAFI



YIKIM ÖNCESİ YAPILARIN FOTOĞRAFI

1273 ADA 2 PARSELE İLİŞKİN PROJE GÖRSELLERİ





HESAPLAR

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B, METRUK)
ATAEVLER 1273/2	2959	AKASYA SİTESİ	

	Tarihi/Sayısı	Bağımsız Bölüm (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
Ruhsat Bilgileri	-	-	-

	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m ²)
Riskli Yapı Bilgileri	07.11.2017(a blok) 19.10.2017(b blok)	2441.7 (a blok) 2441.7 (b blok)

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
KONUT ALANI	2959.00	0.00	-2959.00
TİCARET-KONUT ALANI	0.00	2959.00	2959.00
TOPLAM ALAN	2959.00	2959.00	0.00

**Öneri Plan Fonksiyon kullanım % si : EMSAL ALANININ %80.69'İ KONUT, %19.31'İ TİCARET OLARAK KULLANILACAKTIR.

KONUT İNŞAAT ALANI	2959X1.25=3698.75	4178.25	4178.25-3698.75=479.5
TİCARET İNŞAAT ALANI	0.0	1000.00	1000.00
TOPLAM İNŞAAT ALANI	2959X1.25=3698.75	2959X1.75=5178.25	5178.25-3698.75=1479.5

	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	479.5	479.5/31.25=15.34	15.34x10=153.4
TİCARET ALANI	1000.0	0	0
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			153.4

****Sosyal donatı hesabı Konut Alanlarında kişi başı 31.25 m² üstünden yapılacaktır. Kişi başı 10 m² sosyal donatı alanı ayrılacaktır. Ticaret Alanlarına ilişkin sosyal donatı hesabı yapılmayacaktır.**

TERK SONRASI KALAN ALAN	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
KONUT ALANI	2959.00	0.00	-2959.00
TİCARET KONUT ALANI	0.00	2805.60	2805.60
İMAR ALANI TOPLAMI	2959.00	2805.60	-153.40
YOL ALANI	0.00	153.40	153.40
TOPLAM TERK ALANI	0.00	153.40	153.40
TOPLAM ALAN	2959.00	2959.00	0.00

ÖNERİLEN 1/1000 ÖLÇEKLİ FETHİYE İHSANİYE REVİZYONU UYGULAMA İMAR PLANI ÖRNEĞİ

PLAN KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C05C pafta, 1273 ada 2 parsel de kayıtlı taşınmaza ilişkin 1/1000 Ölçekli Fethiye İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı değişikliği yapılarak parsel alanı **“E:1.75, Yençok:27.50m. her yönden 5’er metre çekme mesafesi tanımlı yapılaşma koşullu, Ticaret Konut Alanı”** olarak planlanmıştır. Aşağıdaki plan hükümleri plana ilave edilmiştir;

ÖNERİ PLAN HÜKÜMLERİ

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 EDİLMİŞ VE 153.4 M² OLARAK HESAPLANMIŞTIR. BU ALANLAR YOL ALANI OLARAK KAMUYA BİLABEDEL TERKEDİLECEKTİR. TERK İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
3. 1273 ADA 2 PARSELİN ALAN TOPLAMI 2959M² OLUP, EMSAL BU ALAN ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.
4. PLANDA KAMUYA TERKEDİLEN ALANLAR (YOL, OTOYOL VE PARK) PLANDA ÖNGÖRÜLEN KULLANIM FONKSİYONLARI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
5. EMSALE KONUSU İNŞAAT ALANININ %80.69’U KONUT, %19.31’İ TİCARET ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.
6. YUKARIDA BELİRTİLEN STANDARTLAR DOĞRULTUSUNDA DONATI ALANI AYRILACAĞINDAN, BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN 26.09.2018 TARİH VE 2362 SAYILI KARARINDA BELİRTİLEN ŞARTLAR ARANMAYACAKTIR.

Saygılarımla arz ederim.