

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye (Barış) Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C05C1D pafta 2189 ada, 2 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaza ilişkin olarak yetkilisine 1/1000 Ölçekli Fethiye İhsaniye Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması talebi üzerine gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

KONUM

Plan değişikliğine konu alan, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye (Barış) Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Söz konusu parsel İzmir yolu ile FSM Bulvarının kesiştiği kavşağa kuzeybatı yönünde yaklaşık 200-250 metre mesafededir. İzmir Yolunun 70metre kuzeyinde, FSM Bulvarının ise 150 metre batısında konumlanmaktadır. Bursa Acıbadem Hastanesinin batı komşuluğunda yer almaktadır.





YIKILMADAN ÖNCEKİ UYDU GÖRÜNTÜSÜ



YIKILDIKTAN SONRAKİ UYDU GÖRÜNTÜSÜ



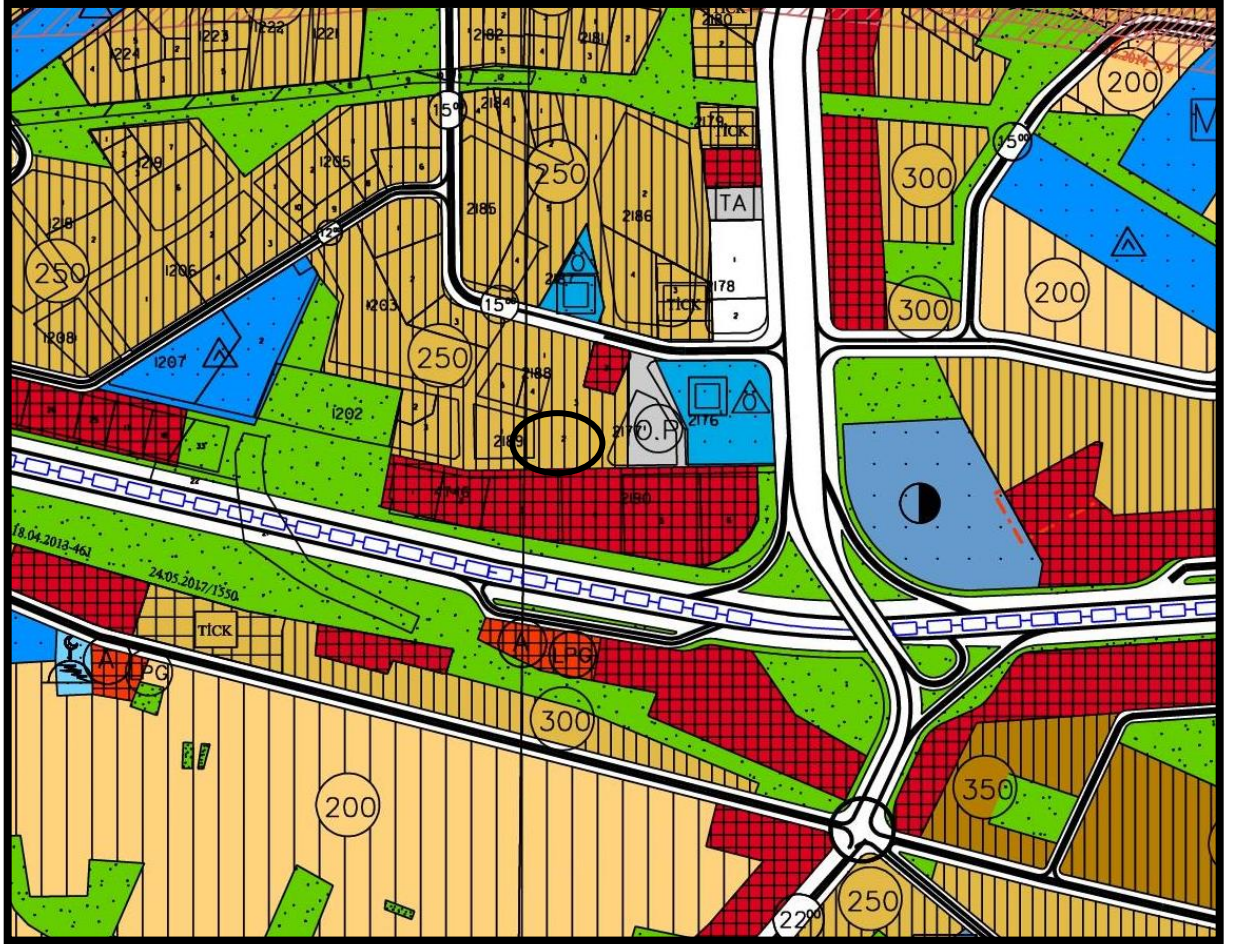
İNŞAAT AŞAMASINDAKİ UYDU GÖRÜNTÜSÜ

Planlama alanına ilişkin yürürlükteki plan kararları şu şekildedir;

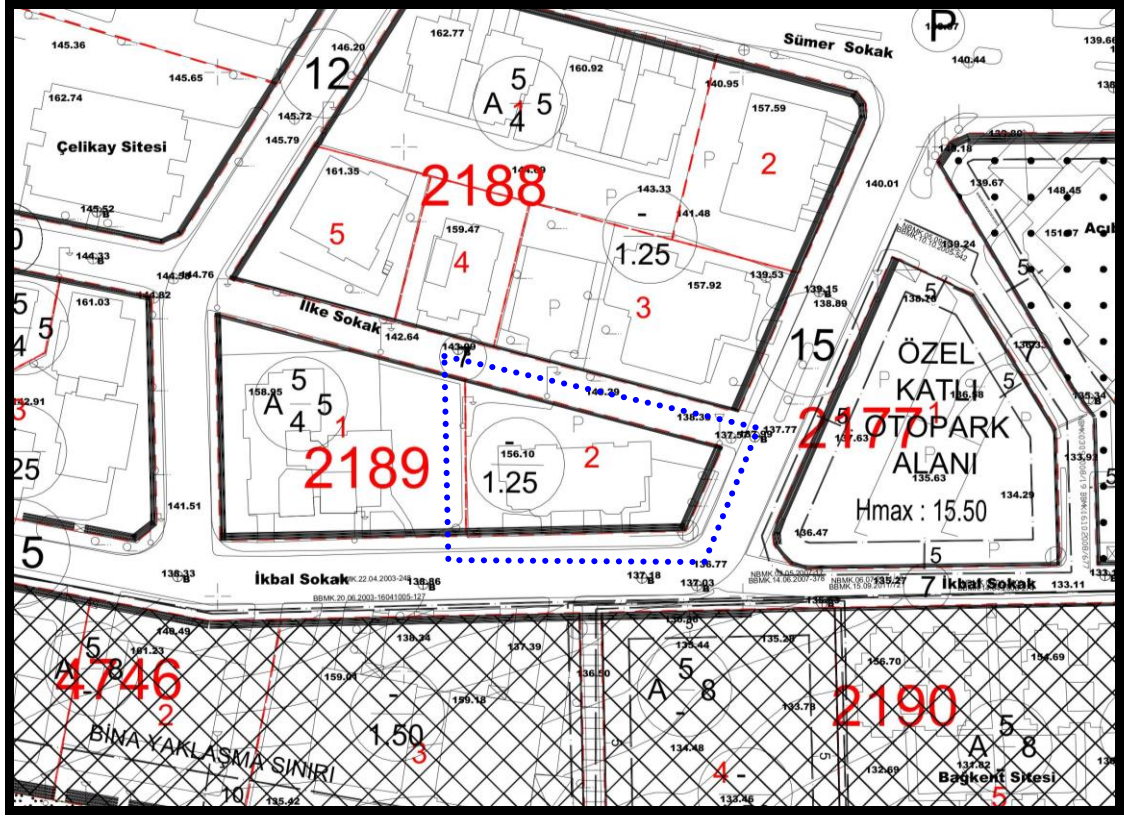
- BBŞB Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında “**350 Kişi/Ha Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanı**” olarak planlıdır.
- 1/5000 Ölçekli Nilüfer Belediyesi Nazım İmar Planı’nda “**250 Kişi/Ha Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı**” olarak planlıdır.
- 1/1000 Ölçekli Fethiye İhsaniye Uygulama İmar Planı’nda “**Ayrık Nizam, Yedi kat, 5m. ön bahçe mesafesi, 4m. yan bahçe mesafesi, KAKS=1.75 yapılaşma koşullu Konut Alanı**” olarak planlıdır.



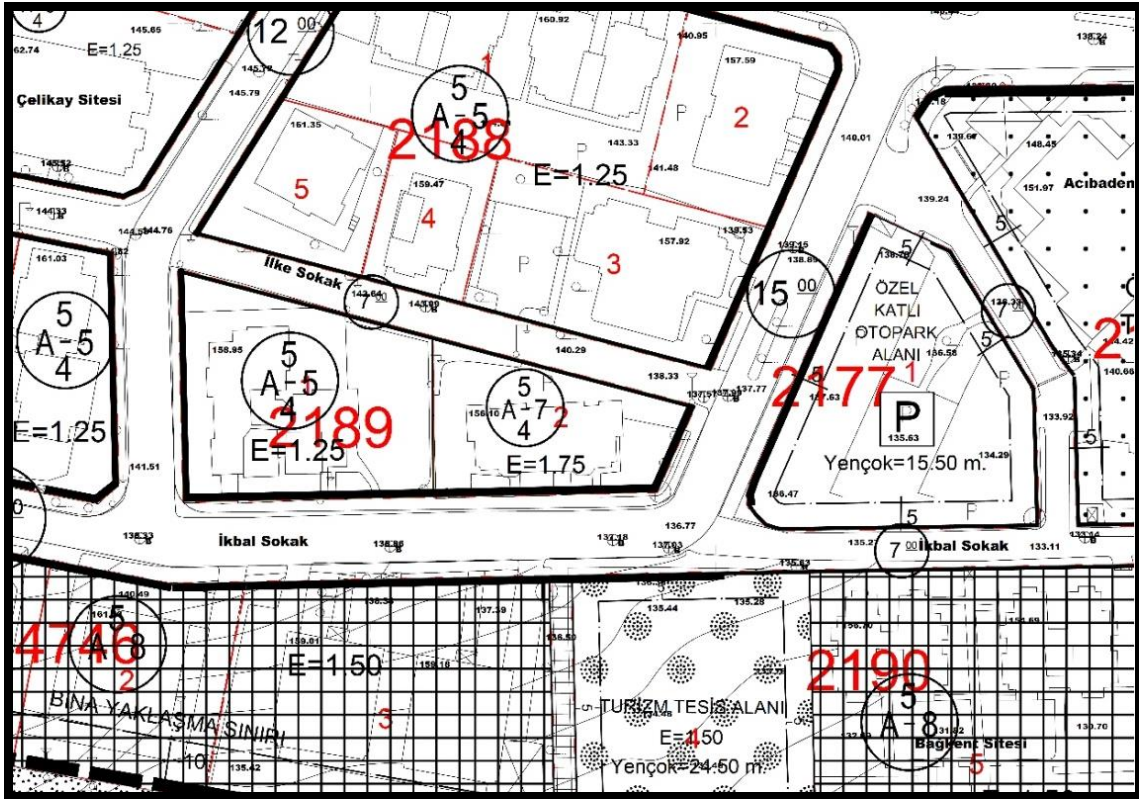
YÜRÜRLÜKTEKİ BBŞB MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NİP ÖRNEĞİ



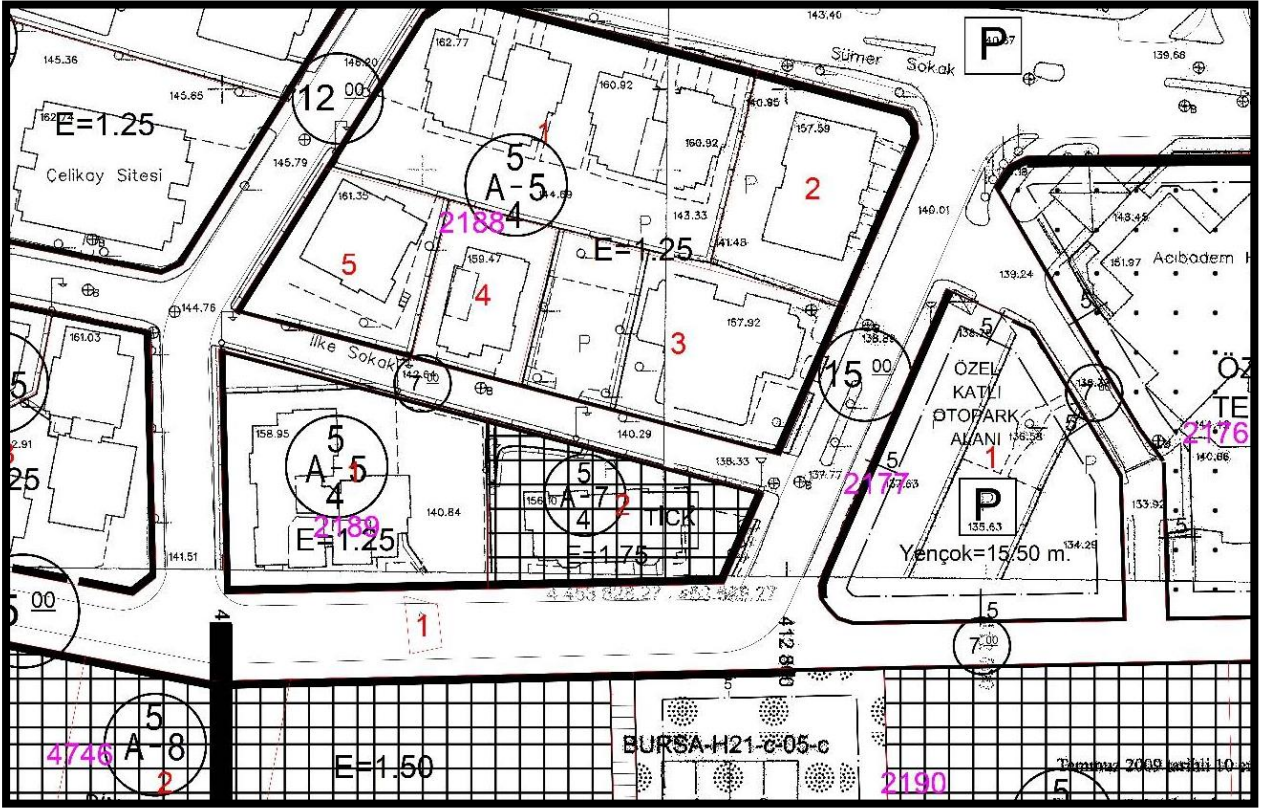
YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZIM İMAR PLANI ÖRNEĞİ

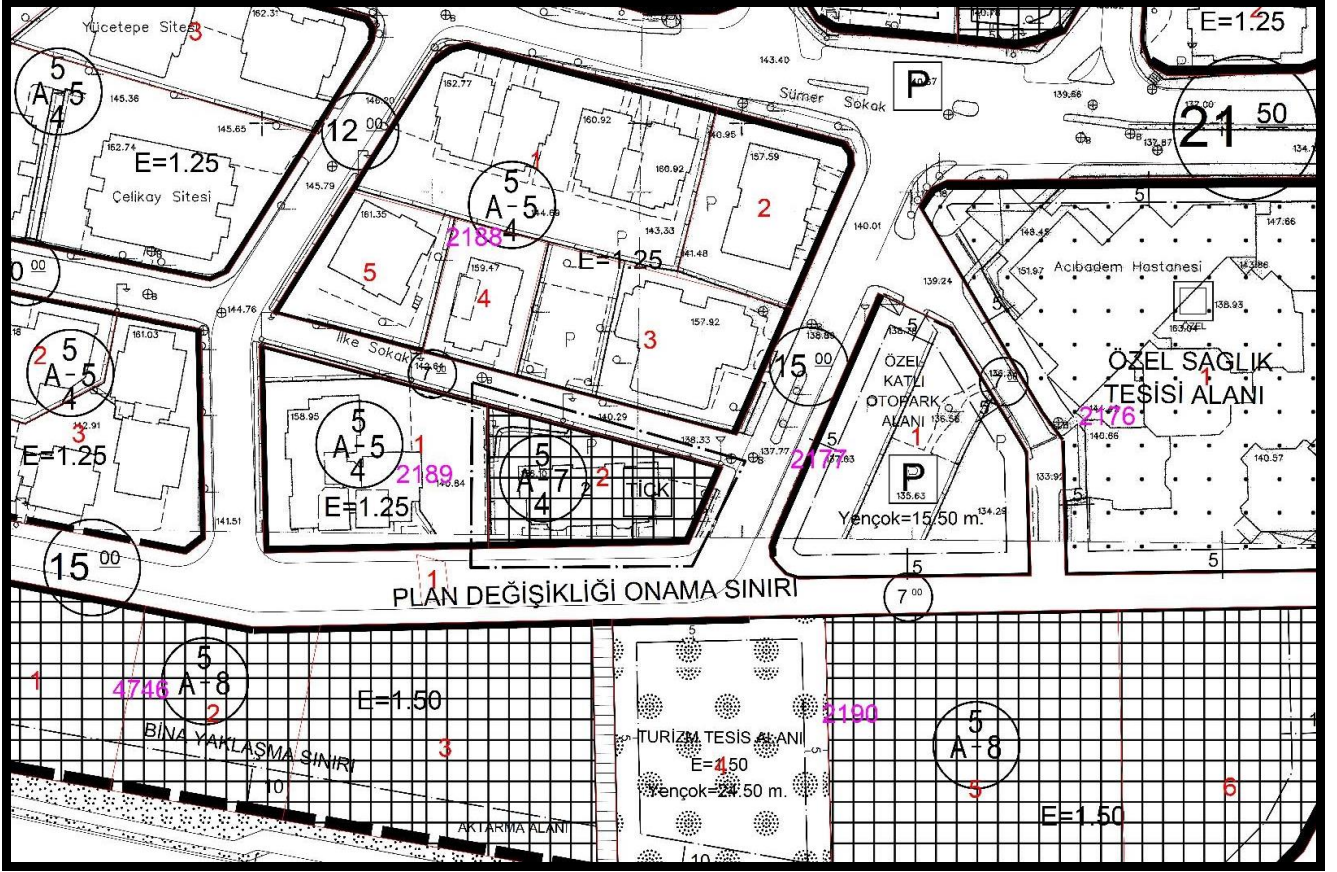


**KENTSEL DÖNÜŞÜM PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMADAN ÖNCEKİ
1/1000 ÖLÇEKLİ FETHİYE İHSANIYE UYGULAMA İMAR PLANI ÖRNEĞİ**



**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ İLE ONAYLANAN DURUMU (BBŞBMK:31.08.2016/1715)
1/1000 ÖLÇEKLİ FETHİYE İHSANIYE UYGULAMA İMAR PLANI ÖRNEĞİ
ONAYLANAN PLAN NOTU: 1- BBŞB İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ UYGULANIR.**





ONAYLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ FETHİYE İHSANİYE UYGULAMA İMAR PLANI ÖRNEĞİ

BBŞBMK: 26.07.2018/2061 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ASKI İTİRAZI SONRASI DEĞERLENDİRİLME AŞAMASINDADIR.

ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİ - BBŞBMK: 26.07.2018/2061

- 1- YAPI ÇEKME MESAFELERİ VE YENÇOK SAĞLAMAK KAYDIYLA 31.05.2017 TARİH 965/05 SAYILI ve 16.04.2018 TARİH VE 1047/02 SAYILI RUHSATINDA BULUNAN OTOYOL HESABINA ESAS 3576 m² TOPLAM YAPI İNŞAAT ALANI 3091m² BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANLARINI AŞAMAZ.
- 2- NÜFUS VEYA YAPI YOĞUNLUĞUNDAN KAYNAKLI 441.6M² DONATI İÇİN YETKİLİ BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ'NİN 31.05.2018 TARİH VE 1537 SAYILI KARARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 3- BELİRLENEN YÖNTEM DOĞRULTUSUNDA DONATI TEMİNİNE İLİŞKİN GEREKLİ İŞLEMLER GERÇEKLEŞMEDİĞİ SÜRECE, EMSAL ARTIŞINA YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEÇERLİ DEĞİLDİR.
- 4- EMSAL ARTIŞI KONUT ALANI OLARAK SAĞLANIYOR İSE ARTIŞIN TAMAMI, EMSAL ARTIŞI TİCARET ALANI OLARAK SAĞLANIYOR İSE ARTIŞIN % 50'Sİ DONATI HESABINA TABİ OLACAKTIR.
- 5- SOSYAL VE TEKNİK DONATI ALANLARININ KAMULAŞTIRMA İŞLEMİ BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN YAPILACAKTIR.
- 6- BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ'NİN 31.05.2018 TARİH VE 1537 SAYILI KARARINDA BELİRLENEN YÖNTEM DOĞRULTUSUNDA ELDE EDİLECEK BEDEL VEYA ARAZİLER, KENTSEL DÖNÜŞÜM GERÇEKLEŞTİRİLEN İLGİLİ PLANLAMA BÖLGELERİNDE (İLÇESİNDE) GERÇEKLEŞTİRİLECEK PLAN REVİZYONU KAPSAMINDA YİNE DONATI ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.
- 7- BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANLARININ %80.75'İ KONUT, %19.25'İ TİCARET OLARAK KULLANILACAKTIR.

GEREKÇE

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye (Barış) Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C05D-5C pafta 2189 ada, 2 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaz 1/1000 Ölçekli Fethiye İhsaniye Uygulama İmar Planı'nda önceden “**Ayrık Nizam, Beş kat, 5m. ön bahçe mesafesi, 4m. yan bahçe mesafesi, Emsal=1.75 yapılaşma koşullu Konut Alanı**” olarak planlı idi.

Fatih Sultan Mehmet Bulvarı Bursa İli'nin en işlek ve yoğun yapılaşmanın olduğu bulvarlarından birisidir. Bulvara 150 metre mesafede ve ticari fonksiyonların yoğun olarak bulunduğu bir alanda konumlanan parselin malikleri taşınmazlarında Kentsel Dönüşüm kapsamında yapılarını Deprem yönetmeliğine uygun olarak yeniden ve modern bir şekilde yeniden inşa etmeyi talep etmektedir. Mekânsal planlar yapım yönetmeliğinden önce konut alanı planlı alanlarda zemin katta ticari fonksiyon kullanılabiliyordu. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği sonrası konut ticaret ayrımının yapılması gerekliliğinden dolayı yeni mevzuata uygun olarak parselin “Ticaret Konut Alanı” olarak planlanması gerekmektedir. Yapılacak yeni yapıların parselin bulunduğu konum itibariyle de ticaret ve konut fonksiyonları içermesi talep edilmektedir.

Parsele ilişkin riskli yapı kararı alınması durumunda emsal artışı yapılmasına yönelik plan değişikliği teklifi hazırlanmış ve Çevre Şehircilik Bakanlığından alınan yetki doğrultusunda, **Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 31.08.2016 tarih ve 1715** sayılı kararı ile onaylanmıştır. Kentsel Dönüşüm sürecine girmiş olan parsel alanında parsel üzerindeki yapılar için Çevre Şehircilik Bakanlığı'na **22.11.2016 tarihinde riskli yapı kararı alınmış, 03.02.2017 tarihli yıkım ruhsatı alınarak yıkım gerçekleşmiştir. Parsel alanı için 31.05.2017 tarih 965/05 sayılı yapı ruhsatı alınmıştır.** Bu doğrultuda yeni inşaat başlamıştır. Halen tamamlanmak üzeredir. **Ruhsat 16.04.2018 tarihinde (1047/02sayılı) yenilenerek şimdiki ruhsatı alınmıştır.**

Ancak **Bursa 2. İdare Mahkemesince 16.11.2017 tarih ve 2017/364 Esas no'lu** karar ile plan değişikliğine ilişkin yürütmeyi durdurma kararı alınmıştır. Böylelikle parsele ilişkin yeniden işlem yapma zorunluluğı doğmuştur. Bu doğrultuda yeniden 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli İmar Planı Değişiklikleri yapılmış ve **BBŞB Meclisinin 27.12.2017 tarih ve 3898 sayılı kararı ile onaylanmıştır.** Yapılan plan değişiklikleri ile parsel alanı “Ayrık Nizam 7 kat, E:1.75, Ticaret Konut Alanı” olarak planlanmıştır. Ancak bu plan değişikliği için de 22.03.2018 tarihinde mahkemece Yürütmeyi Durdurma kararı verilmiştir. Söz konusu 2189 ada 2 parselde **riskli yapı kararı alınmış, eski yapılar yıkılmış, yeni ruhsat alınmış, yeni yapı yapılmış,** ancak inşaat tamamlanamadığından, parsel malikleri mağdur olmuştur. Bu nedenle plan değişikliklerinin yeniden yapılması gerekliliğı doğmuştur. Yeni yapılan plan değişikliği ise **BBŞB Meclisinin 27.07.2018 tarih ve 2061 sayılı kararı ile onaylanmıştır.** Onaylanan plan değişikliği ise askı itirazı sonrası yeniden değerlendirilmek üzere imar komisyonundadır. Bu süreçte Bursa Büyükşehir

Belediye Meclisince “Riskli yapılara ilişkin Bursa Büyükşehir Belediyesine verilen yetki doğrultusunda onaylanan plan değişikliklerine ilişkin donatı alanları edilmesine yönelik plan notları ilave edilerek, donatı alanları elde edilmesine ilişkin ilkeler belirlenmiştir. “Kentsel Dönüşüm” kapsamında olan parsel alanına ilişkin, donatı alanı elde edilmesine yönelik değişiklik önerilerek, imar komisyonundaki dosyanın yeniden güncellenmesi gerekmiştir.

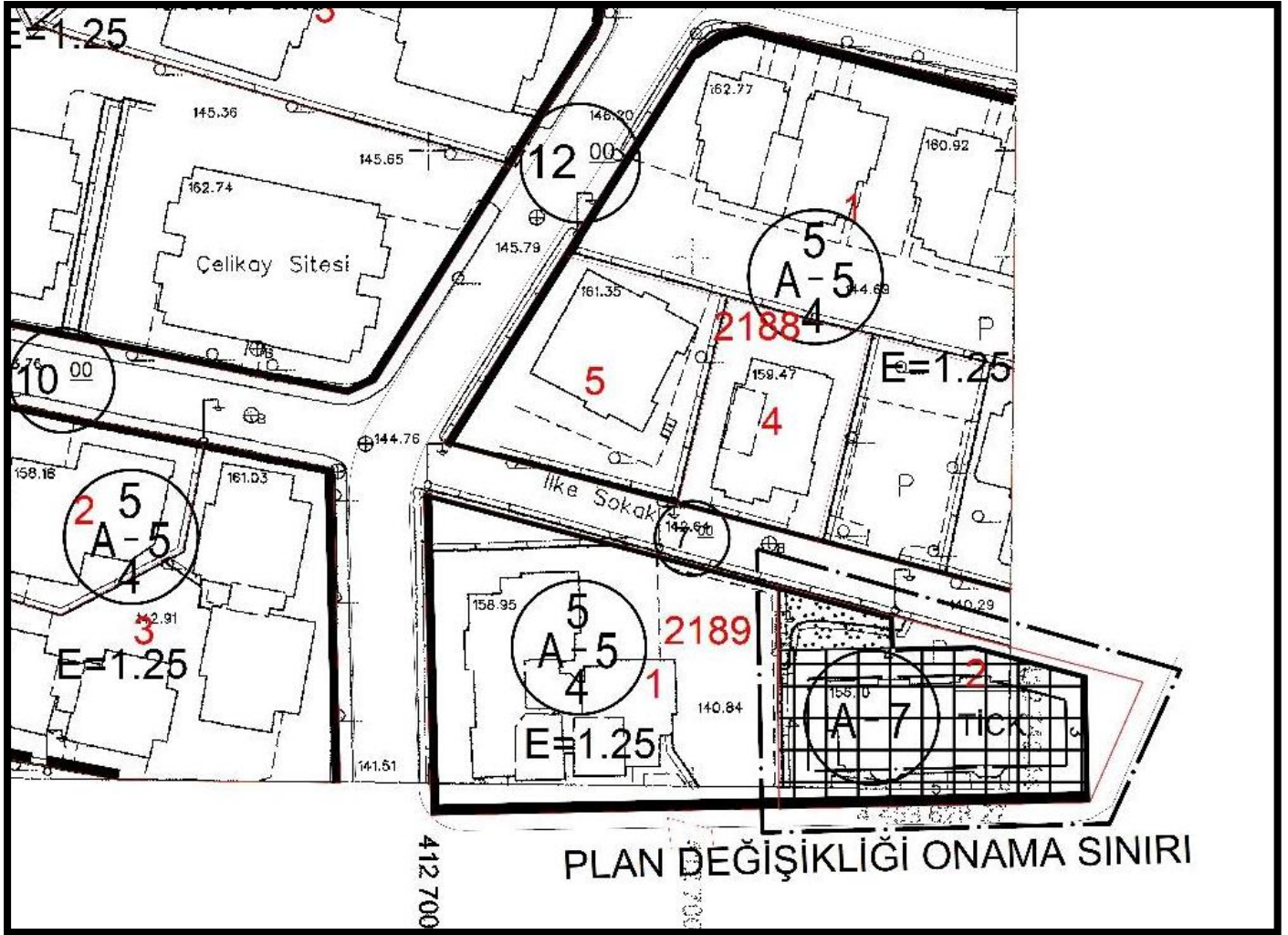
Bu doğrultuda parselde kullanılacak emsal artışına yönelik Bursa Büyükşehir Belediyesince belirlenen hesap yöntemi kullanılarak gereken hesaplamalar yapılmış ve gereken sosyal donatı alanı olarak kullanılmak üzere toplam 210.6m² alan, parsel alanı içerisinde Yeşil Alan ve Yol Alanı olarak, bilabedel kamuya terk edilmiştir.

1071m² tapu alanına sahip parsel üzerindeki yapı yıkılmadan **önce mevcut yapıda 10 konut birimi, 4 ticaret birimi yer almaktaydı. Yeniden yapılan yapıda ise 14 konut birimi, 5 ticaret birimi yer almaktadır.** Dolayısı ile nüfus açısından da yoğunluğu önemli oranda arttırıcı bir plan değişikliği olmayacaktır. Ancak yine de yeni ruhsatta belirtilen inşaat alanları ve Bursa Büyükşehir Belediyesince belirlenen hesap yöntemi ile sosyal donatı alanı belirlenmiştir. Ticaret Konut Alanı olarak planlanan parsel alanında, ilgili yönetmelikte ticaret alanları için donatı ayrılması öngörülmediğinden, Ticaret İnşaat Alanındaki artış için donatı alanı gerekli görülmemiştir.

Söz konusu parsel alanı, imar planında 50 metre enkesitli Fatih Sultan Mehmet Bulvarına 150 metre mesafede konumlanmaktadır. Dolayısı ile ulaşım sistemi yapılan plan değişikliğinden olumsuz olarak etkilenmeyecektir. Ayrıca otopark parsel içerisinde çözümlenecektir. Dolayısıyla artan yoğunluk ile parsel çevresinde otopark ihtiyacı oluşmayacaktır.



ÖNERİLEN 1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZIM İMAR PLANI ÖRNEĞİ



ÖNERİLEN 1/1000 ÖLÇEKLİ FETHİYE İHSANİYE UYGULAMA İMAR PLANI ÖRNEĞİ

HESAPLAR

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ(m ²)
2189/2	1071

RUHSATA GÖRE	
BRÜT İNŞ. ALANI	3576
NET İNŞ. ALANI (TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANI)	3091
ORTAK ALAN	485

NET DAİRE-KONUT	2496
NET İŞYERİ-TİCARET	595

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B, METRUK)
İHSANİYE-BARIŞ 2189/2	1071	RIZVANOĞLU-YAVUZ APT.	A

	Tarihi/Sayısı	Bağımsız Bölüm (m²)	Toplam İnşaat Alanı (m²)
Ruhsat Bilgileri	31.05.2017/ 965/05 16.04.2018 /1047/02	3091.00	3576.00

	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m²)
Riskli Yapı Bilgileri	22.11.2016	

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m²)	ÖNERİ PLAN (m²)	FARK
KONUT ALANI	1071.00	0.00	-1071.00
TİCARET-KONUT ALANI	0.00	1071.00	1071.00
TOPLAM ALAN	1071.00	1071.00	0.00

**Öneri Plan Fonksiyon kullanım % si : RUHSATA GÖRE %80.75 KONUT, %19.25 TİCARET ORANI KULLANILACAKTIR.

Ruhsata göre 3091m² net inşaat alanının 2496m²'si konut, 595m²'si ticaret olarak kullanılacaktır.

KONUT İNŞAAT ALANI	1071X1.25=1338.75	2496x0.8=1996.8	658.1
TİCARET İNŞAAT ALANI	0.0	595x0.8=476	476.0
TOPLAM İNŞAAT ALANI	1071X1.25=1338.75	3091x0.8=2472.8	1134.1

	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	658.1	658.1/31.25=21.06	21.06x10=210.6
TİCARET ALANI	476.0	0	0
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			210.6

**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.

TADİLAT SONRASI ALANLAR	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m²)	ÖNERİ PLAN (m²)	FARK
TİCARET-KONUT ALANI	1071.00	860.40	-210.60
İMARLI ALAN TOPLAMI	1071.00	860.40	-210.60
YEŞİL ALAN	0.00	99.51	99.51
YOL ALANI	0.00	111.09	111.09
TOPLAM TERK ALANI	0.00	210.60	210.60
TOPLAM ALAN	1071.00	1071.00	0.00

PLAN KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye (Barış) Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C05D-5C pafta 2189 ada, 2 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaza ilişkin olarak 1/1000 Ölçekli Fethiye İhsaniye Uygulama İmar Planı'nda değişiklik yapılarak, plan değişikliğine konu parsel **“Ayrık nizam, 7 kat, güneyden 5m, batı ve kuzey yönlerinden 4'er metre, doğu yönünden ise 3 metre çekme mesafesi tanımlı Ticaret Konut Alanı”** olarak planlanmıştır. Kentsel Dönüşüm kapsamında Bursa Büyükşehir Belediyesince belirlenen hesap yöntemi kullanılarak gereken hesaplamalar yapılmış ve sosyal donatı alanı olarak kullanılmak üzere toplam 210.6m² alan, parsel alanı içerisinde **“Yeşil Alan ve Yol Alanı”** olarak, bilabedel kamuya terk edilmek üzere planlanmıştır.

Yapılan plan değişikliği kapsamında aşağıdaki plan notları da 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. YAPI ÇEKME MESAFELERİ VE YENÇOK SAĞLAMAK KAYDIYLA 31.05.2017 TARİH 965/05 SAYILI ve 16.04.2018 TARİH VE 1047/02 SAYILI RUHSATINDA BULUNAN OTOPARK HESABINA ESAS 3576 m² TOPLAM YAPI İNŞAAT ALANI 3091m² BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANLARINI AŞAMAZ.
3. 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 210.6 M² OLARAK HESAPLANMIŞTIR. BU ALANLAR YEŞİL ALAN VE YOL ALANI OLARAK KAMUYA BİLABEDEL TERKEDİLECEKTİR. TERK İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
4. PLANDA KAMUYA TERKEDİLEN ALANLAR (YOL VE PARK) PLANDA ÖNGÖRÜLEN KULLANIM FONKSİYONLARI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
5. YUKARIDA BELİRTİLEN STANDARTLAR DOĞRULTUSUNDA DONATI ALANI AYRILACAĞINDAN, BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN 26.09.2018 TARİH VE 2362 SAYILI KARARINDA BELİRTİLEN ŞARTLAR ARANMAYACAKTIR.

Saygılarımla arz ederim.