



**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ATAEVLER CUMHURİYET
MAHALLESİ, 1282 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ FETHİYE İHSANİYE
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin

...../...../..... tarih ve sayılı kararı

ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler (Cumhuriyet) Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C05C1A pafta 1282 ada, 1 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, Ataevler (Cumhuriyet) Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Söz konusu parsel İzmir yolu ile FSM Bulvarının kesiştiği kavşağın yaklaşık 800 metre kuzeyinde konumlanmaktadır. Parsel alanı FSM Bulvarı üzerinde ve bulvarın batı cephesinde ve FSM Camiinin 150 m. kuzeyinde yer almaktadır.



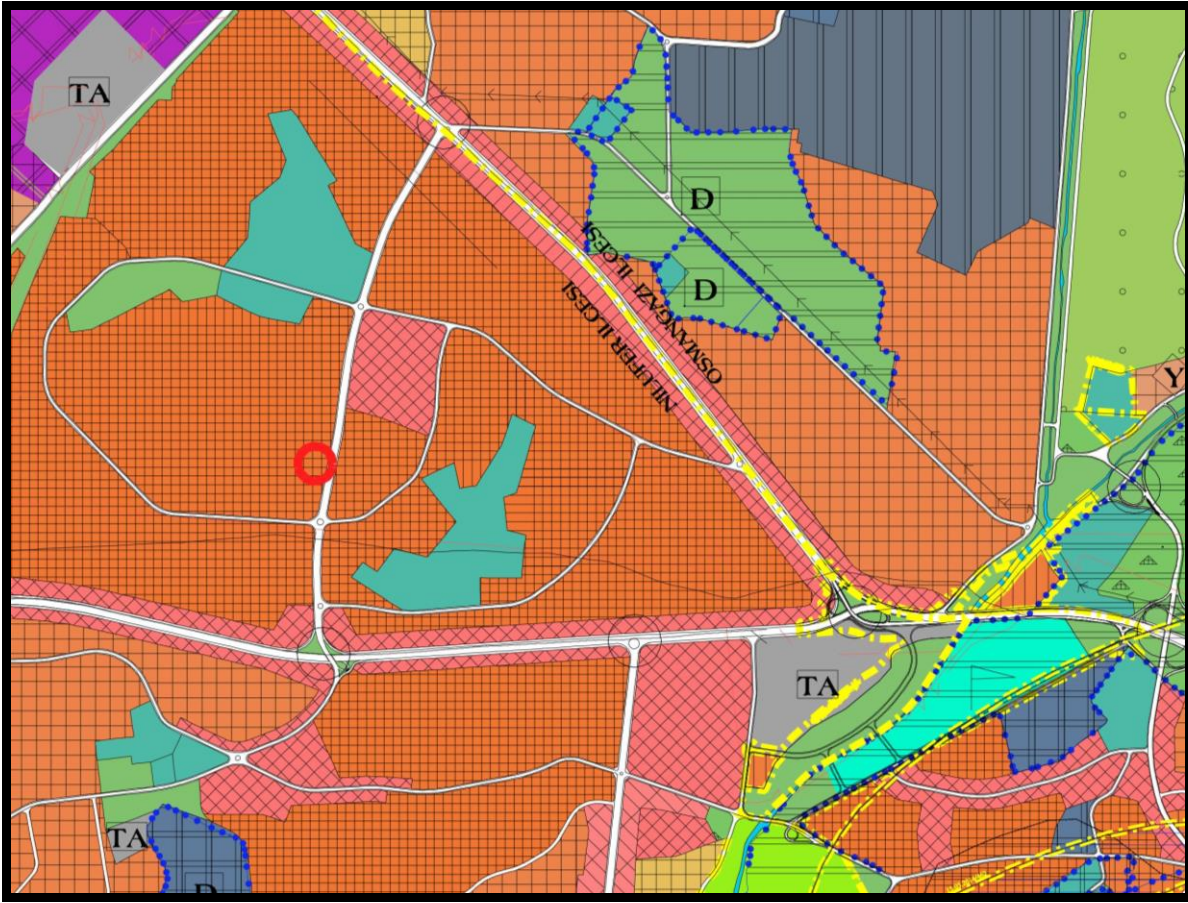
YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

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 “**Tali İş Merkezi**” olarak planlıdır.
- 1/1000 Ölçekli Fethiye - İhsaniye Uygulama İmar Planında “**E:1.75, Yençok:24.50m, güney yönünden 4m. diğer yönlerden 5’er m. çekme mesafesi tanımlı, Ticaret Konut Alanı**” olarak planlıdır. Parsel ile ilgili olarak aşağıdaki plan hükümleri geçerlidir; (BBŞBMK:24.01.2018/230)

YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN HÜKÜMLERİ

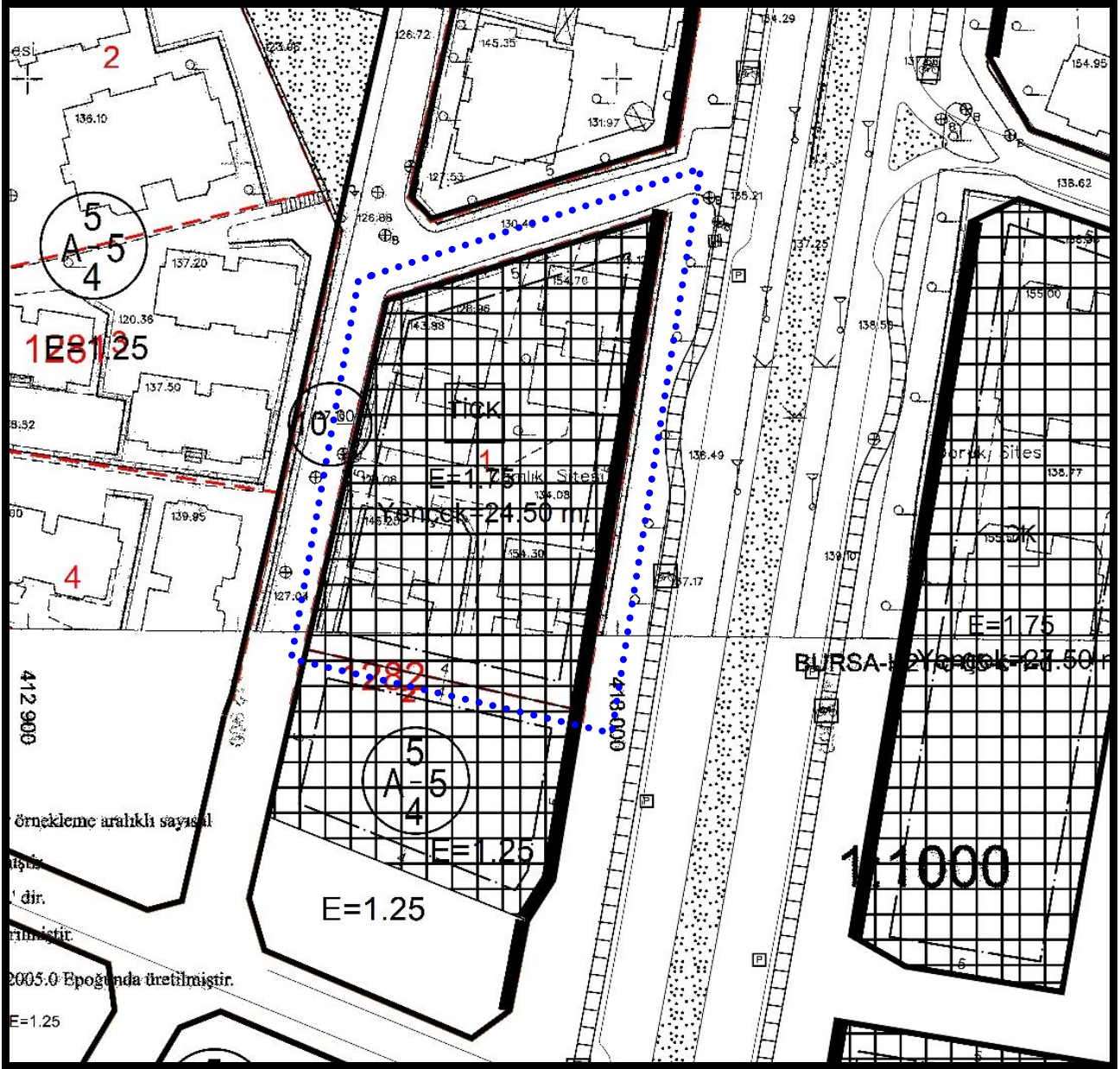
- 1- 26.01.2017 TARİHİNDE RİSKLİ YAPI KARARI ALINDIĞI İÇİN, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ 05.09.2016 TARİH VE E.14820 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN 6306 SAYILI KANUNUN 6. MADDESİNİN 12. BENDİ UYARINCA GEÇİCİ OLARAK BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNE DEVREDİLEN YETKİ DOĞRULTUSUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEÇERLİDİR.
- 2- AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARDA VE ZEMİN KATTA ÇEKME MESAFELERİNDEN SONRA KALAN ALANIN TAMAMINDA YAPI YAPILABİLİR.
- 3- ZEMİN VE/VEYA BODRUM KATLAR TİCARET, ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR.
- 4- 2. VE 3. BODRUM KATLAR AÇIĞA ÇIKABİLİR. BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. OTOYOL VE SİĞİNAK OLARAK KULLANILABİLİR.
- 5- YENİDEN RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA, 03.07.2017 TARİH VE 30113 SAYILI RESMÎ GAZETEDİ YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN GEÇİCİ 3. MADDESİ UYARINCA İLK RUHSAT ALINDIĞI TARİHTEKİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE YENİDEN RUHSATLANDIRILIR.
- 6- GÖMÜLÜ BODRUM KATLARDA ÇEKME MESAFELERİNE BAKILMAKSIZIN PARSELİN TAMAMINDA YAPI YAPILABİLİR.



YÜRÜRLÜKTEKİ BBŞB MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NİP ÖRNEĞİ



YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZIM İMAR PLANI ÖRNEĞİ



YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ FETHİYE - İHSANİYE UYGULAMA İMAR PLANI ÖRNEĞİ

GEREKÇE

Fatih Sultan Mehmet Bulvarı Bursa İli'nin en işlek ve yoğun yapılaşmanın olduğu bulvarlarından birisidir. Bulvar üzerinde konumlanan 1282 ada, 1 parsel numarası ile kayıtlı taşınmazın malikleri Kentsel Dönüşüm kapsamında taşınmazları üzerinde yer alan Konut olarak planlı yapılarını yeni, ticaret ve konut fonksiyonlarının bir arada yer aldığı modern bir şekilde yeniden inşa etmeyi talep ettiğinden, Kentsel Dönüşüm kapsamında parseldeki yapılara ilişkin 26.01.2017 tarihinde Riskli Yapı Kararı alınmıştır. Yapıların yıkımı gerçekleştirilmiş ve yeni yapıların inşasına başlanmıştır.

Parsele ilişkin “Kentsel Dönüşüm” kapsamında plan değişikliği yapılmıştır. Söz konusu plan değişikliği **Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 24.01.2018 tarih ve 230 sayılı kararı** ile onaylanmıştır ve parsele ilişkin bazı plan hükümleri ilave edilmiştir;

YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- **26.01.2017 TARİHİNDE RİSKLİ YAPI KARARI ALINDIĞI İÇİN**, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ 05.09.2016 TARİH VE E.14820 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN 6306 SAYILI KANUNUN 6. MADDESİNİN 12. BENDİ UYARINCA GEÇİCİ OLARAK BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNE DEVREDİLEN YETKİ DOĞRULTUSUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEÇERLİDİR.
- 2- AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARDA VE ZEMİN KATTA ÇEKME MESAFELERİNDEN SONRA KALAN ALANIN TAMAMINDA YAPI YAPILABİLİR.
- 3- ZEMİN VE/VEYA BODRUM KATLAR TİCARET, ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR.
- 4- 2. VE 3. BODRUM KATLAR AÇIĞA ÇIKABİLİR. BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. OTOPARK VE SİĞİNAK OLARAK KULLANILABİLİR.
- 5- YENİDEN RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA, 03.07.2017 TARİH VE 30113 SAYILI RESMÎ GAZETEDE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN GEÇİCİ 3. MADDESİ UYARINCA İLK RUHSAT ALINDIĞI TARİHTEKİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE YENİDEN RUHSATLANDIRILIR.
- 6- GÖMÜLÜ BODRUM KATLARDA ÇEKME MESAFELERİNE BAKILMAKSIZIN PARSELİN TAMAMINDA YAPI YAPILABİLİR.

Dolayısı ile söz konusu parsel, önceden “**Ayrık Nizam 5 kat KAKS:1.25 yapılaşma koşullu Konut Alanı**” olarak planlı iken, 1/1000 Ölçekli Fethiye - İhsaniye Uygulama İmar Planında “**E:1.75, Yençok:24.50m, güney yönünden 4m. diğer yönlerden 5’er m. çekme mesafesi tanımlı, Ticaret Konut Alanı**” olarak planlanmıştır. (BBŞBMK:24.01.2018/230)

Ancak yapılan plan değişikliklerinde Kentsel Dönüşüm kapsamında emsal artışı yapıldığı durumlarda, artan inşaat alanına karşılık sosyal donatı alanı artışının da gerekli olduğu düşünüldüğünden, 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 plan değişikliği yapılması gerekliliği doğmuştur. Bu doğrultuda parselde kullanılacak emsal artışına yönelik Bursa Büyükşehir Belediyesince belirlenen hesap yöntemi kullanılarak gereken hesaplamalar yapılmış ve sosyal donatı alanı olarak kullanılmak üzere toplam 164m² alan, parsel alanı içerisinde Yol Alanı olarak, bilabedel kamuya terk edilmiştir.

Önceden konut alanı olarak planlı parselde yapılan Emsal artışı gözetilerek, gerekli donatı hesabı yapılmıştır. Söz konusu parsel alanında önceden **38 konut birimi yer almakta iken, yapılacak yeni projede 40 konut birimi yer alacaktır.** Bu durum da nüfus yoğunluğu değişmeyecektir ancak Bursa Büyükşehir Belediyesince belirlenen hesap yöntemi doğrultusunda 164m² donatı alanı ihtiyacı olduğu belirlenmiştir. Ticaret Konut Alanı olarak planlanan parsel alanında, ilgili yönetmelikte ticaret alanları için donatı ayrılması öngörülmediğinden, Ticaret İnşaat Alanındaki artış için donatı hesabı gerekli görülmemiştir.

Otopark parsel içerisinde çözümlenecek, bu doğrultuda herhangi bir otopark ihtiyacı da olmayacaktır.

HESAPLAR

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B,METRUK)
1282/1	3419	ÇAMLIK SİTESİ	B

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

	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m ²)
Riskli Yapı Bilgileri	26.01.2017 C blok	1680.36 C blok
	26.01.2017 B blok	1915.56 B blok
	26.01.2017 A blok	1915.56 A blok
	TOPLAM	5511.48

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
KONUT ALANI	3419.00	0.00	-3419.00
TİCARET-KONUT ALANI	0.00	3419.00	3419.00
TOPLAM ALAN	3419.00	3419.00	0.00

**Öneri Plan Fonksiyon kullanım % si :BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANLARININ %79.66'SI KONUT, %20.34'Ü TİCARET OLARAK KULLANILACAKTIR

KONUT İNŞAAT ALANI	3419x1.25=4273.8	3419X1.75X0.80=4786.6	4786.6-4273.8=512.8
TİCARET İNŞAAT ALANI	0.0	3419X1.75X0.20=1196.65	1196.65-0=1196.65
TOPLAM İNŞAAT ALANI	3419x1.25=4273.8	3419X1.75=5983.25	5983.25-4273.8=1709.45

	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	512.80	512.8/31.25=16.4	16.4X10=164
TİCARET ALANI	3419.00	0.00	0.00
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			164.0

**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 (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
TİCARET-KONUT ALANI	3419.00	3255.00	-164.00
İMARLI ALAN TOPLAMI	3419.00	3255.00	-164.00
YOL ALANI	0.00	164.00	164.00
TOPLAM TERK ALANI	0.00	164.00	164.00
TOPLAM ALAN	3419.00	3419.00	0.00

ALANA İLİŞKİN HAVA FOTOĞRAFLARI



YAPILAR YIKILMADAN ÖNCEKİ HAVA FOTOĞRAFI



YAPILAR YIKILDIKTAN SONRAKİ HAVA FOTOĞRAFI



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

PLAN KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler (Cumhuriyet) Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C05C1A pafta 1282 ada, 1 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaza ilişkin olarak 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Söz konusu parselde “**E:1.75, Yençok:24.50m, güney yönünden 4 metre, doğu, batı ve kuzey yönünden 5’er metre, çekme mesafesi tanımlı, Ticaret Konut Alanı**” tanımlanmıştır.

Söz konusu parsel alanında önceden **38 konut birimi yer almakta iken, yapılacak yeni projede 40 konut birimi yer alacaktır.** Ancak yine de Bursa Büyükşehir Belediyesince belirlenen hesap yöntemi kullanılarak gereken hesaplamalar yapılmış ve gereken sosyal donatı alanı olarak kullanılmak üzere toplam 164m² alan, “Yol Alanı” olarak bedelsiz olarak parselin içerisinden batı yönünden, kamuya terk edilmiştir.

Yapılan plan değişikliği kapsamında aşağıdaki plan notları da yürürlükteki plan ve notlarına ilave edilmiştir;

İLAVE EDİLEN 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 31,25M² VE KİŞİ BAŞI EN DÜŞÜK DONATI ALANI 10M² OLARAK KABUL EDİLMİŞ VE 164M² OLARAK HESAPLANMIŞTIR. BU ALANLAR YOL ALANI OLARAK KAMUYA BİLABEDEL TERKEDİLECEKTİR. TERK İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
3. 1282 ADA 1 PARSELİN ALAN TOPLAMI 3419M² OLUP, EMSAL BU ALAN ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.
4. PLANDA KAMUYA TERKEDİLEN ALANLAR (YOL, OTOPARK VE PARK) PLANDA ÖNGÖRÜLEN KULLANIM FONKSİYONLARI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
5. EMSALE KONU İNŞAAT ALANININ %80'İ KONUT, %20'Sİ 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.