

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ,
KARAMAN MAHALLESİ 236 ADA 8 PARSELE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

1.PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı Nilüfer ilçesi Karaman mahallesinde 1/1000 ölçekli H21-C-05-C-2-C paftasında,

X= 4453700 - 4453900,

Y= 414400 - 414600, koordinatları arasında kalan yaklaşık 3190.8 metrekarelik bir alandır. Planlama alanı Karaman Mahallesi hudutlarında, Bursa il merkezinin batısında, Uludağ'ın kuzey batısında, Nilüfer ilçe merkezinin güney doğusunda bulunmaktadır.

Şekil-1 Planlama Alanını Gösterir Uydu Görüntüsü



2.PLANLAMAMANIN AMACI VE KAPSAMI

Planlamaya konu parselde 3 blok 35 Bağımsız birimden oluşan konut yapıları bulunmaktadır. Söz konusu bloklar 1990 ve 1995 yıllarında bitirilerek iskan edilmeye başlanmıştır. Bahse konu binalar ruhsat projelerine ve inşa tarihindeki meri mevzuata uygun olarak yapılmıştır. Ancak 17 Ağustos 1999 yılında yaşanan deprem felaketi sonrasında güncel şartlara göre revize edilerek 06.03.2007 tarih ve 26454 sayılı resmi gazete ile yayınlanarak yürürlüğe giren “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” açısından değerlendirme yapıldığında, önceden yapılan yapılar afet açısından tehlike arz etmektedir.

İzmir ve Mudanya yollarının kesişim noktasına çok yakın bir konumda bulunan 236 ada 8 parsel üzerindeki yapıların yenilenmesini teşvik etmek ve bölgenin güncel ihtiyaçları ile parsel komşu yapılaşmalar gözetilerek “Ticaret+Konut Alanı” olarak planlanan alanın imar uygulaması sonrası artan terk alanlarına karşılık brüt alan üzerinden emsal değeri verilmesi ve park alanının düzletilmesi amaçlı plan değişikliği yapılması amaçlanmaktadır.

3.MEVCUT İMAR DURUMU VE ARAZİ KULLANIMI

Planlamaya konu 236 ada 8 numaralı parsel yürürlükteki 1/5000 ölçekli nazım imar planında 300 kişi/ha yoğunlukta Ticaret+Konut Alanı (TICK) olarak planlıdır. (Bkz. Şekil-2)

Şekil-2 Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



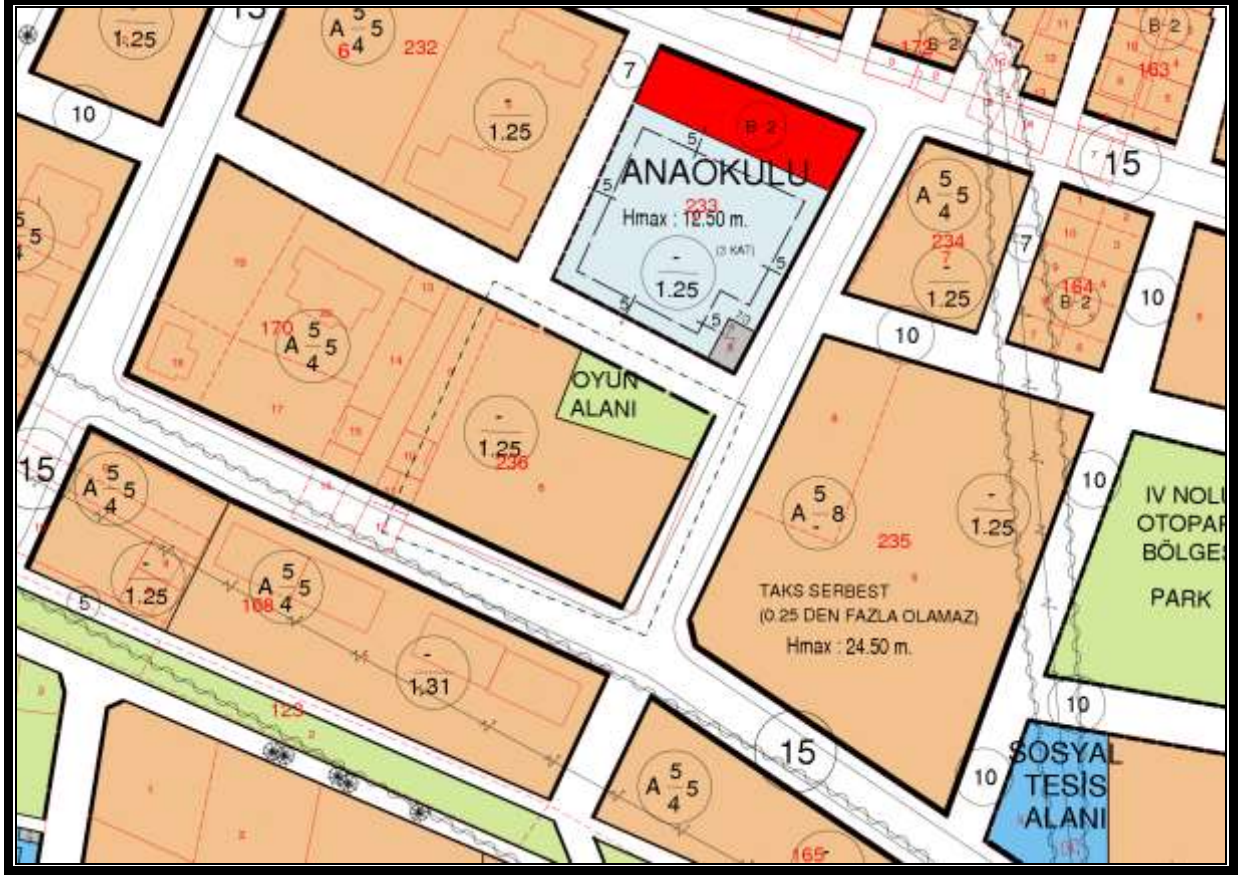
1/1000 ölçekli uygulama imar planında ayırık nizam 5 katlı konut alanı olarak planlıdır. Yola cepheli kısımlarda yapı yaklaşma mesafesi 5 metre, komşu parsellere cepheli kısımlarda ise 4 metredir. İnşaat taban alanı katsayısı (TAKS) ile ilgili bir sınırlama belirtilmemiş olan imar planında kat alanı katsayısı (KAKS)(E) 1.25 olarak planlıdır. Ancak Kentsel dönüşüm yapılması durumunda;

“1.Riskli Yapı Şerhi Aldığı Takdirde 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 Geçerlidir. Kentsel Dönüşüm Yapılması Durumunda E=1.75 ve Yençok=24.50 metre olarak uygulanır.

2.Ruhsatlandırma Aşamasında emsalin en fazla %30'u ticaret kullanımı olarak kullanılabilir.

3.Bursa Büyükşehir İmar Yönetmeliği Geçerlidir." Şeklinde plan notları bulunmaktadır.

Şekil-3 Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Hali hazır da parselin güneyinden geçen Kerem Caddesi, plan değişikliğe konu taşınmaza cepheli kısımda yaklaşık 3.5 metre daralmaktadır. Söz konusu daralma durumu planlama ve şehircilik ilkeleri ile ulaşım konforu açısından problem oluşturmaktadır. (Bkz. Şekil-3)

4.PLANLAMA KARARLARI

Yapılan plan değişikliği ile TİCK planlı alanın komşusu durumundaki park alanının geometrik formu düzeltilmiştir. Planlama alanında Yençok komşu parsellerde olduğu şekli ile 24.50 metre olarak planlanmıştır. Planlama alanında yapı yaklaşma mesafeleri yola cepheli kısımlarda 5'er metre, diğer cephelerde 3'er metredir. Emsal kentsel dönüşümü teşvik amacıyla 0.50 arttırılarak 1.75 olarak planlanmıştır. Planlama alanında toplam emsal alanının %10'u ticaret alanı olarak kullanılacaktır. Bu kapsamda planlama alanında ilave nüfustan kaynaklı donatı alanı ihtiyacı aşağıdaki tablo-1'de belirtildiği üzere 287.58 m²'dir. Bu alanın 144.07 m²'si Kerem caddesinin trafik akışının düzenlenmesi için yol alanı olarak, geri kalan 143.51 m²'lik kısmı ise taşınmaza komşu yeşil alana ilave olacak şekilde "Park Alanı" olarak planlanmıştır.

Tablo-1 İlave Donatı Alanı Hesap Tablosu

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B,METRUK)
236/8 (Y.236 Ada 18 Parsel)	2765.21	SAĞLIKKENT	B

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

	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m ²)
Riskli Yapı Bilgileri	09.01.2017/143773- 143774-143775	2056.21+1340.77+1340.77=4737.75

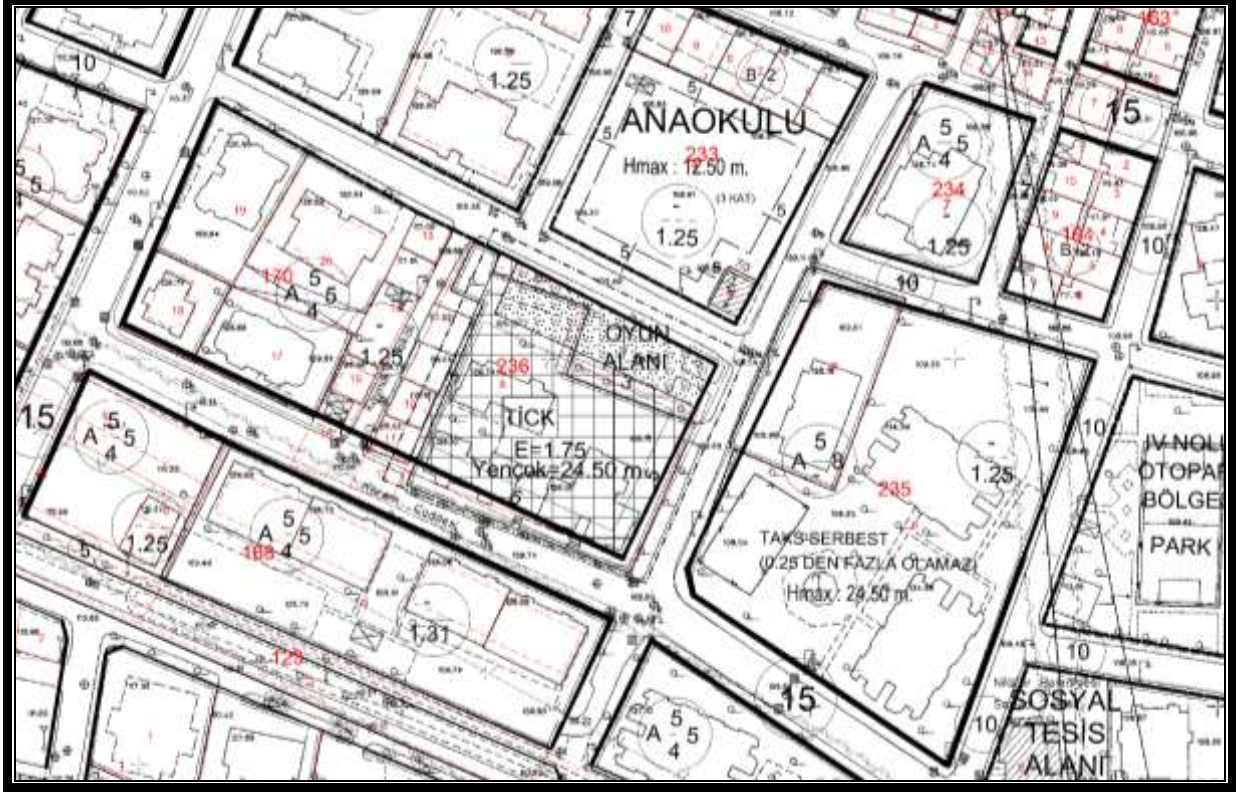
	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
KONUT ALANI	2765.21	-----	-2765.21
YOL ALANI	-----	131.99	131.99
TİCARET-KONUT ALANI	-----	2633.22	2633.22
DİĞER ALANLAR	-----	-----	-----
TOPLAM ALAN	2765.21	2765.21	0

**Öneri Plan Fonksiyon kullanım % 90'ı konut, %10'u ticaret olarak kullanılacaktır.

KONUT İNŞAAT ALANI	2765.21*1.25=3456.51	2765.21*1.575=4355.20	898.69
TİCARET İNŞAAT ALANI	-----	2765.21*0.175=483.91	483.91
TOPLAM İNŞAAT ALANI	2765.21*1.75=4839.11	3323.89*1.75=6049.47	1382.6

	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	898.69	898.69/31.25=28.75	28.75*10=287.58
TİCARET ALANI	483.91	0	0
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			287.58

Şekil-4 Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



Mevcut plan ve öneri plan değişikliklerindeki alanların dağılımı aşağıdaki gibidir.

Tablo-2 Alan Dağılımı

	MEVCUT (m ²)	ÖNERİ (m ²)
KONUT ALANI	2621.14	-----
PARK ALANI	557.58	701.09
TİCARET+KONUT ALANI	-----	2477.63
TOPLAM	3178.72	3178.72

5.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-) Nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı yaşam alanı 31,25 m² ve kişi başı en düşük donatı alanı 10 m²olarak kabul edilmiş ve 287.58 m² olarak hesaplanmıştır. Bu alanlar 143.51 m²'si park ve 144.07 m²'si yol olarak kamuya bilabedel terk edilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

3-) 236 ada 8 (Yeni 236 ada 18 parsel) parselin alan toplamı 2765.21 m² olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır.

4-) Planda kamuya terk edilen alanlar (yol, otopark ve park) planda öngörülen kullanım fonksiyonları dışında kullanılamaz.

5-) Emsale konu inşaat alanının %90'ı Konut, %10'u ticaret 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.