

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI	3
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ	4
2.1. Planlama Alanının Konumu	4
2.2. Ulaşım İlişkileri	4
3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ	5
3.1. Eğim Durumu	5
3.2. Yükseklik Durumu	5
3.3. Yönlenme Durumu	5
3.4. Jeolojik Durum	5
4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU	6
4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu	6
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI	6
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU	6
6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu	6
6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu	7
6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu	8
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	9
7.1. Planlama Alanı Kullanımları	12
7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları	12

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu	4
Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri	5
Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri	6
Şekil 4: 1/5000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Nazım İmar Planı Durumu	7
Şekil 5: 1/5000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm İlişkin (İptal Edilen) Nazım İmar Planı Durumu	7
Şekil 6: 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Uygulama İmar Planı Durumu	8
Şekil 7: 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm İlişkin (İptal Edilen) Uygulama İmar Planı Durumu	9
Şekil 8: 2143 Ada 1 Sayılı Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	11

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı-1	10
Tablo 2: Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı-2	11
Tablo 3: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları	12

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi, 2143 ada 1 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parselin mevcut durumuna bakıldığında parselde deprem riski taşımakta olan yapılar yıkılmış olup, yeniden yapılaşma sürecine girilmiştir.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda planlama alanı "Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı"nda kalmaktadır. Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda parsel, kentsel dönüşüme ilişkin plan değişikliği öncesi Konut Alanı planlı olup, Kentsel Dönüşüme ilişkin plan değişikliği ile Ticaret-Konut Alanı olarak planlanmıştır. Bu plan değişikliği iptal edilmiştir. Parsel mevcutta plansız durumdadır.

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Mevcut Durumda Konut Alanı planlı olan parsel, Kentsel Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı ile birlikte Ticaret-Konut Alanı olarak planlanmış olup, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 26.04.2017 tarih 1211 sayılı kararı ile onaylanan bu plan değişikliği iptal edilmiştir. Parsel mevcutta plansız durumdadır.

Parselin riskli yapı şerhi bulunmakta olup, mevcutta bulunan riskli yapılar yıkılmış durumdadır. Söz konusu parselde; nüfus veya yapı yoğunluğundan kaynaklı donatı ihtiyacının karşılanmasına yönelik kentsel dönüşüme ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır. Parselde yapımı devam etmekte olan projede kentsel dönüşüme ilişkin alınan emsal artışı hakkının devamlılığının sağlanabilmesi ve yönetmelikler çerçevesinde artan inşaat alanına ilişkin gerekli donatının sağlanması amacıyla plan değişikliği talep edilmektedir.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi'nde bulunan yaklaşık 5724 m² büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde ağırlıklı olarak konut alanları ve park alanları mevcuttur.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, İhsaniye Mahallesinde bulunan önemli ulaşım akslarından olan Kemer Caddesinin kuzeybatısında kalmaktadır. Söz konusu parselin güneybatısından 12 metrelik taşıt yolu (İrfaniye Sokak), kuzeybatısından 10 metrelik taşıt yolu (Er Sokak) geçmekte olup, geniş bir ulaşım aksından cephe almaktadır.



Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından az eğim derecesine sahip olup, eğim %0-2 arasında değişmektedir. Alan, ağırlıklı olarak güneybatıdan kuzeydoğuya doğru yükselmektedir.

3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı kuzeydoğu-güneybatı istikametinde denizden 124-128m yüksekliktedir.

3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli güneybatı bakılıdır.

3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanında jeolojik etüdü etkileyecek bir plan değişikliği talebi bulunmamaktadır.

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanı, mevcutta plansız durumdadır. Parselde mevcutta bulunan yapılar yıkılmış olup, yeniden yapılaşma sürecine girilmiştir.

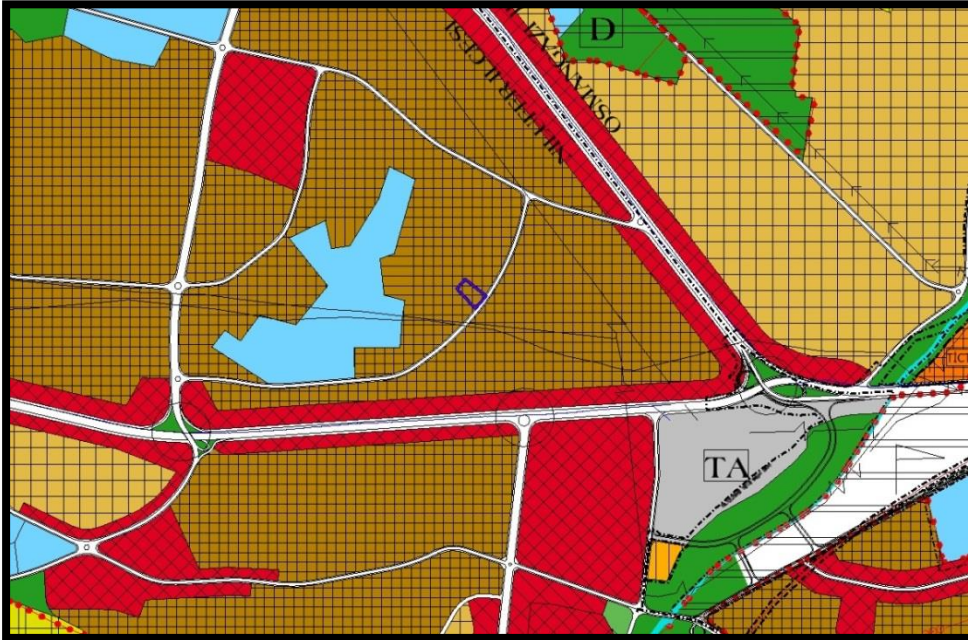
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 2143 ada 1 sayılı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, tamamı şahıs mülkiyetindedir. Toplam alan büyüklüğü 5724 m²'dir.

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanı" olarak tanımlanmıştır.



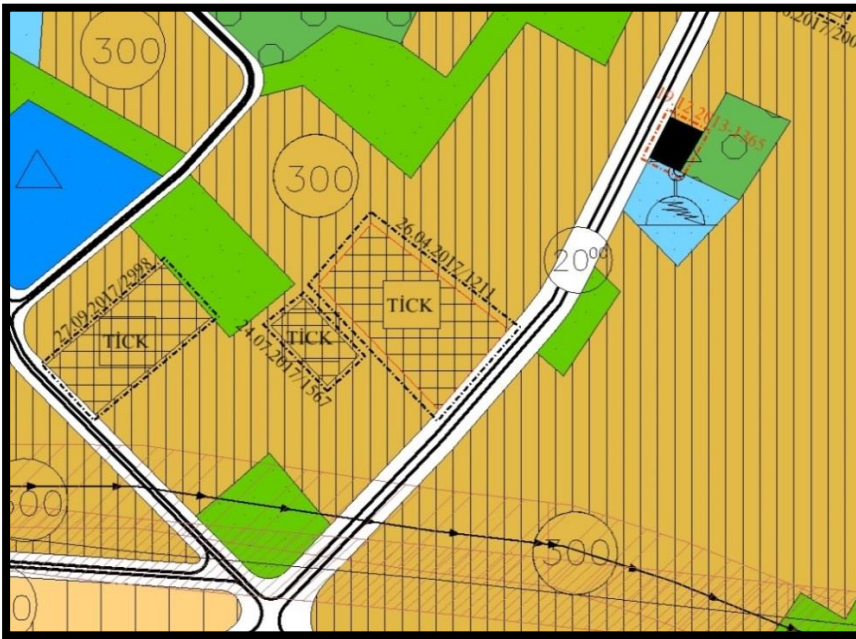
Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri

6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

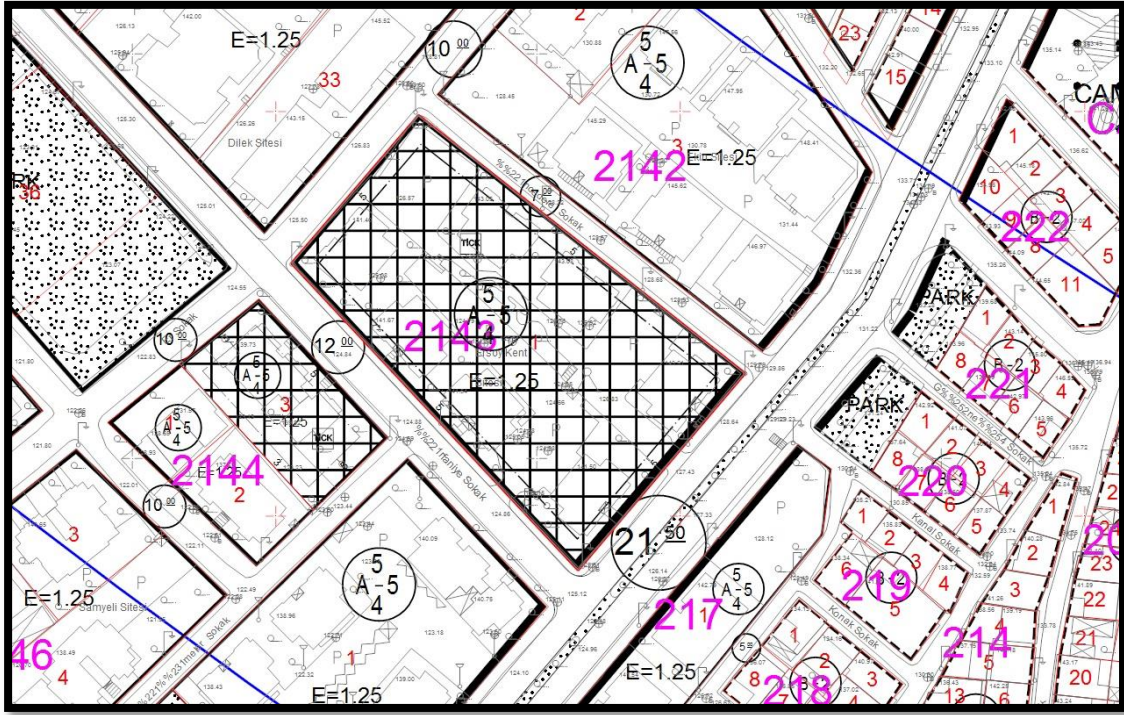
Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda parsel kentsel dönüşümüne ilişkin plan değişikliği öncesi "Konut Alanı" planlı iken, Kentsel Dönüşümüne ilişkin plan değişikliği ile "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlanmış olup, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 26.04.2017 tarih 1211 sayılı kararı ile onaylanan bu plan değişikliği iptal edilmiştir. Parsel mevcutta plansız durumdadır.



Şekil 4: 1/5000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Nazım İmar Planı Durumu



Şekil 5: 1/5000 Ölçekli Kentsel Dönüşümüne İlişkin (İptal Edilen) Nazım İmar Planı Durumu



Şekil 7: 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüme İlişkin (İptal Edilen) Uygulama İmar Planı Durumu

7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21C05C2D pafta, 2143 ada, 1 numarada kayıtlı taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; riskli yapıların ortadan kaldırılıp, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturulması amaçlanmıştır. Parselin riskli yapı şerhi bulunmakta olup, mevcutta bulunan riskli yapılar yıkılmış durumdadır.

Söz konusu parselde; nüfus veya yapı yoğunluğundan kaynaklı donatı ihtiyacının karşılanmasına yönelik kentsel dönüşüme ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır. Mevcutta plansız durumda olan parselin fonksiyonu "Ticaret-Konut Alanı" belirlenmiş olup, yapılaşma koşulları E:1.75 Yençok:24.50m olarak belirlenmiştir. Parselde tüm yollardan ve park cephelerinden 3'er metre çekme mesafesi önerilmiştir.

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B,METRUK)
2143/1	5724	ERSOYKENT	B

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

	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m ²)
Riskli Yapı Bilgileri	13.09.2017	9415,98

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
KONUT ALANI	5724	-	-5724
TİCARET ALANI	-	-	-
TİCARET-KONUT ALANI	-	4991,33	+4991,33
DİĞER ALANLAR	-	732,67	+732,67
TOPLAM ALAN	5724	5724	-

**Öneri Plan Fonksiyon kullanım % si : 100

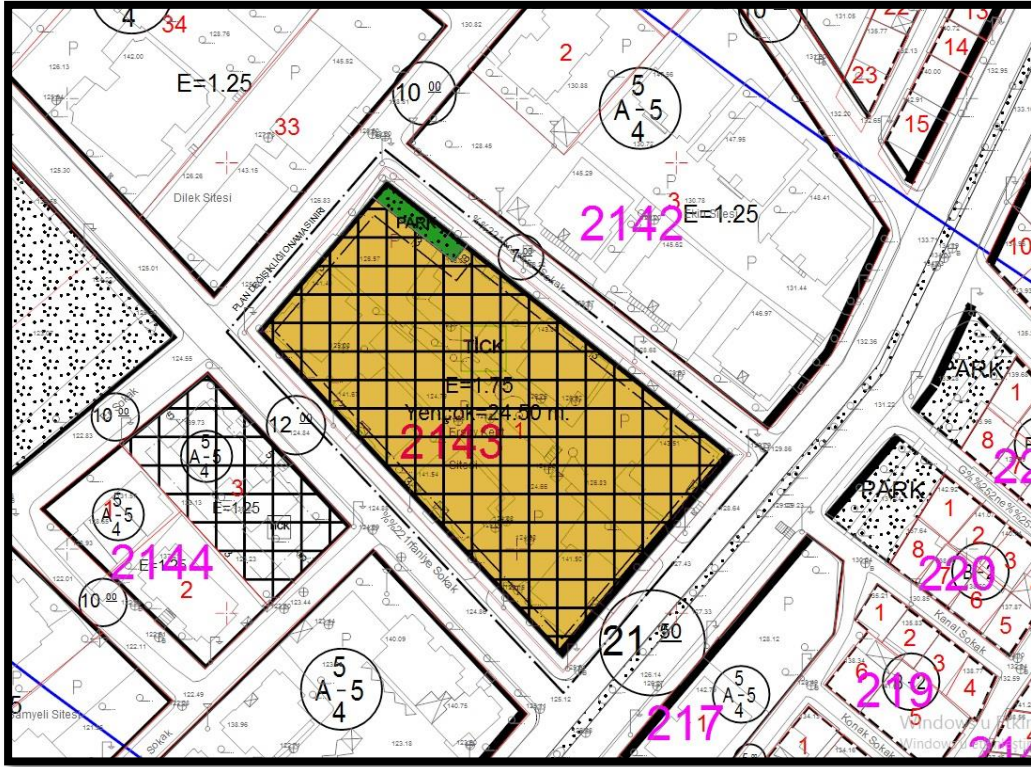
KONUT İNŞAAT ALANI	5724x1.25=7155	5724x1.65=9444,60	+2289,60
TİCARET İNŞAAT ALANI	-	5724x0.10=572,40	+572,40
TOPLAM İNŞAAT ALANI	7155	10017	2862

	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	2289,60	2289,60/31.25=73.27	732,67 m ²
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			732,67 m²

**Sosyal donatı hesabı Konut Alanlarında kişi başı 31,25 m² üstünden yapılacaktır. Kişi başı 10 m² sosyal donatı alanı ayrılacaktır.

Tablo 1: Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı-1

****Toplam artan inşaat alanı 2862m² olup, 0.50 emsal artışının 0.40'ı Konut Alanı 0.10'u Ticaret Alanı olarak kullanılmaktadır. Konut Alanının artan inşaat alanı 2289,60m² dir.**



Şekil 8: 2143 Ada 1 Sayılı Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı

Kentsel dönüşüme yönelik yapılan emsal artışından kaynaklı ortaya çıkan yapı yoğunluğunun gerektirdiği donatı artışı hesaplanarak gerekli donatı alanı için parsel; "Nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı yaşam alanı 31,25 m² ve kişi başı en düşük donatı alanı 10 m² olarak kabul edilmiş ve 732,67 m² olarak hesaplanmıştır. Bu alanlar yol ve park alanı olarak kamuya bilabedel terkedilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez." Plan notu ilave edilmiştir.

	TOPLAM ALAN (m ²)
Gerekli Sosyal Donatı Alanı İhtiyacı	732,67m ²
Önerilen Sosyal Donatı Alanı	732,67m ² (Yol Alanı:619,48m ² Park Alanı:113,19m ²)
Kalan Sosyal Donatı Alanı İhtiyacı	-

Tablo 2: Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı-2

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu "Ticaret-Konut Alanı" olarak belirlenmiş olup, donatı alanı dengesinin sağlanabilmesi için yol ve park alanı terki yapılmıştır.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN(m ²)	ÖNERİ ALAN (m ²)
Konut Alanı	5724	-
Ticaret-Konut Alanı	-	4991,33
Park Alanı	-	113,19
Yol Alanı	-	619,48
Toplam	5724	5724

Tablo 3: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları

7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları

1) Riskli yapı şerhi alındığından dolayı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın, 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı Kanun'un 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 m² olarak kabul edilmiş ve 732,67 m² olarak hesaplanmıştır. Bu alanlar Yol ve Park Alanı olarak kamuya bilabedel terkedilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

3) 2143 ada, 1 parselin alan toplamı 5724 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 İnşaat Alanı'nın %94,29'u Konut Alanı, %5,71'i Ticaret Alanı olarak kullanılacaktır.

6) Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda Donatı Alanı ayrılacağından, Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin, 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.