

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ,
İHSANİYE MAHALLESİ 2212 ADA 38 PARSELE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, İHSANİYE MAHALLESİ 2212 ADA 38 PARSELE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
Plan İşlem Numarası: Arşiv No: Dosya Kodu:	Alinur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin/...../20... tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.	

1.PLANLAMA ALANININ TANIMI

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

X= 4 453 800 – 4 454 100,

Y= 413 800 – 414 000, koordinatları arasında kalan yaklaşık 3,323.89 m² bir alandır. Planlama alanı İhsaniye Mahallesi hudutlarında, Bursa il merkezinin batısında, Uludağ'ın kuzey batısında, Nilüfer ilçe merkezinde, Şht. Jandarma Ast. Zeki Burak Caddesi üzerinde bulunmaktadır.

Şekil-1 Planlama Alanını Gösterir Uydu Görüntüsü



2.PLANLAMAMIN AMACI VE KAPSAMI

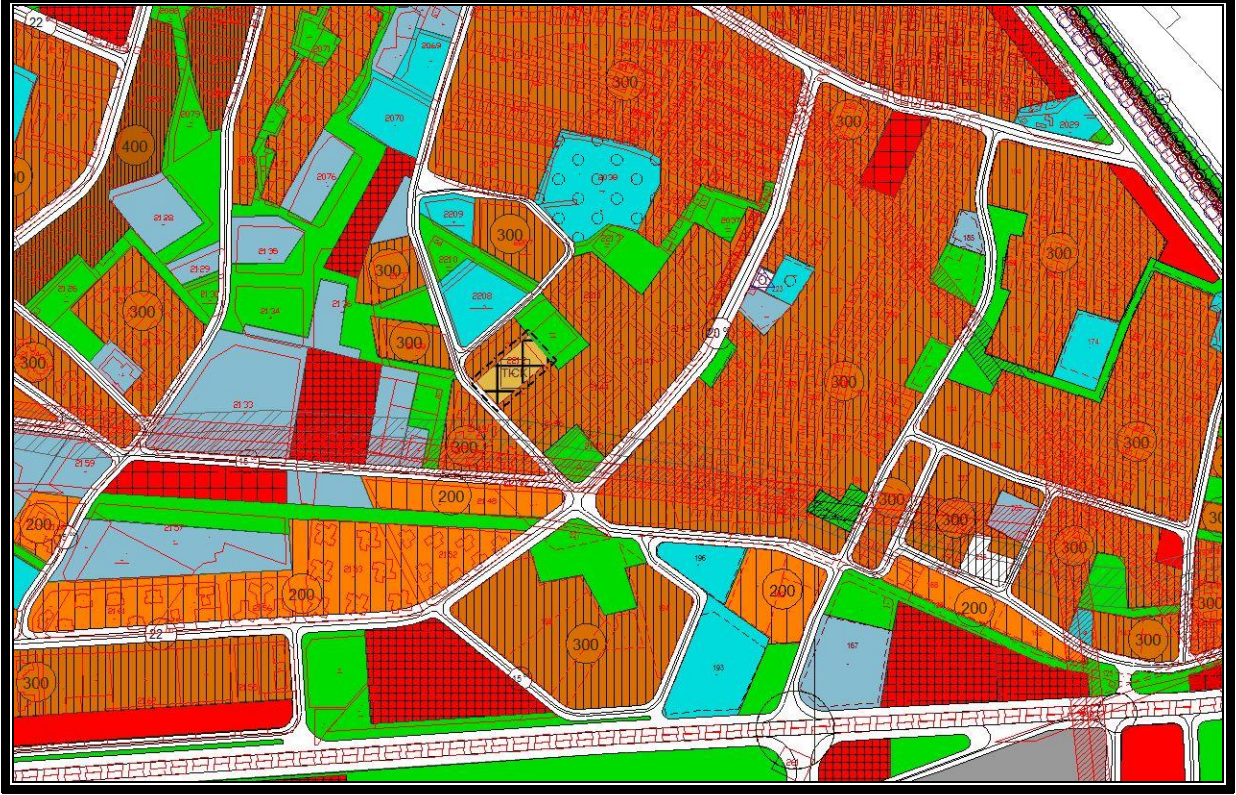
Plan değişikliğine konu taşınmaz üzerinde bulunan yapılar 1994 yılında inşa edilmiştir. 6306 sayılı kanun uyarınca yapılan karot testleri neticesinde söz konusu yapıların riskli olduğu belirtilmiş ve 170595 ile 170597 kimlik numaralı riskli yapı inceleme tespit formları düzenlenmiştir. Riskli yapı tespiti neticesinde kentsel dönüşümü zorunlu olan taşınmazların dönüşümünü teşvik etmek ve dönüşüm maliyetlerini finanse etmek amacıyla alanda emsal ve değer artışının sağlanmasına yönelik plan değişikliği yapılması amaçlanmaktadır.

3.MEVCUT İMAR DURUMU VE ARAZİ KULLANIMI

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.09.2017 tarih ve 2998 sayılı kararı ile onaylanıp mahkeme kararı ile yürütmeyi durdurma kararı verilen;

1/5000 ölçekli nazım imar planında Orta Yoğunluklu (300 kişi/ha) Konut+Ticaret alanı olarak planlıdır. (Bkz. Şekil-3)

Şekil-3 Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ayırık nizam 5 katlı “Konut +Ticaret 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) 1.32 olarak planlıdır. Ancak kentsel dönüşüm yapılması durumunda plan değişikliğine ait plan notlarında;

“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 değişikliği geçerlidir. Kentsel dönüşüm yapılması durumunda E=1.82 ve Yençok: 21.50 metre (7 kat) olarak uygulanacaktır.

2. Ticaret alanlarının toplam emsal alanına oranı %30 ‘u geçemez.

3. Bina su basman kotu 3.00 olacaktır.

4. 2. Bodrum kat açığa çıkabilir.

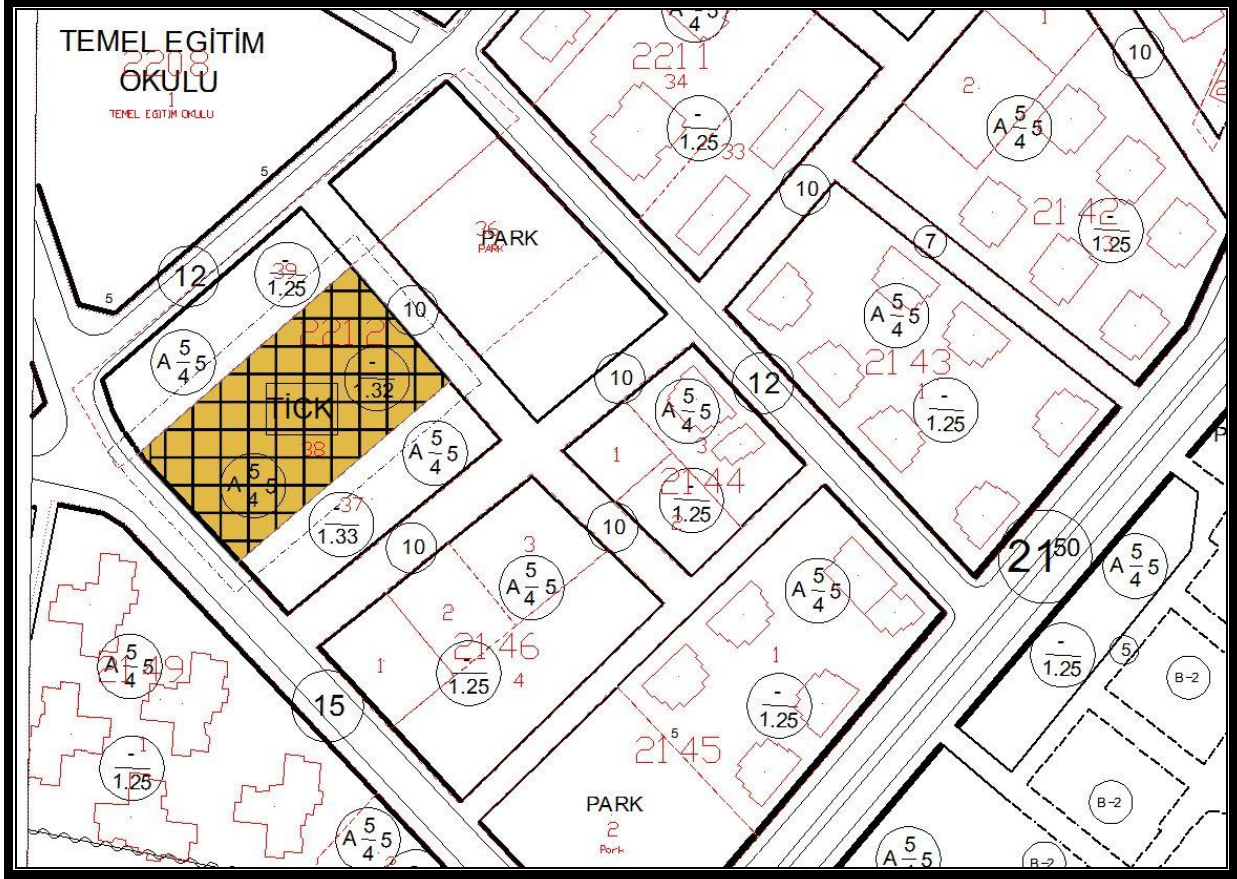
5. Son kat üzerinde çatı eğimi içinde kalmak kaydıyla son kata bağlı eklenti yapılabilir. Emsal hesabına dahil edilemez.

6. Bina kotu yolun en yüksek noktasından alınacaktır.

7. Birinci bodrum katta iskân edilen katların %50’si ile toplam kat alanının %20’sini geçmeyen balkonlar ve açık çıkmalar emsale dâhil değildir.

8. Plan üzerinde belirtilen yapı yaklaşma mesafesi uygulanır. Yapı yaklaşma sınırları içerisinde taks:0.60 olarak uygulanacaktır.” denmektedir. (Bkz. Şekil-4)

Şekil-4 Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



4.PLANLAMA KARARLARI

Değişikliğe konu taşınmaz yapılan plan değişikliği ile “Konut + Ticaret Alanı” olarak planlanmıştır. Taşınmazın komşu parseller ile arasındaki yapı yaklaşma mesafesi olarak planlı alandan 3 metrelik yaya yolları açılarak ada bütünlüğü sağlanmıştır. Taşınmazın yapı yaklaşma mesafeleri taşıt yoluna cepheli kısımlarda 5 metredir. Yeni yaya yolu açılan cephelerde yapı yaklaşma mesafesi belirtilmemiştir. Bu cephelerde yola bitişik şekilde yapılaşma sağlanarak, mevcut doku ve silüet muhafaza edilmiştir. Alanda yapılacak dönüşüm sonrası oluşacak yapıların tabandaki bahçe kullanımını azaltmaması ve emsal artışının verimli kullanımını sağlamak için en fazla yükseklik çevredeki benzer uygulamaları esas alarak Yençok=27.50 metre (9 kat) olarak planlanmıştır. Kentsel dönüşümü teşvik için ilave edilen 0.50 emsal değeri eklenerek E=1.82 olarak planlanan “Konut+Ticaret Alanı”nda gereken ilave donatı alanı tablo-1’de verildiği gibi 338.2 m²’dir. Bu alanlara karşılık 474.36 m² yaya yolu alanı olarak terk edilerek sağlanmıştır.

Planlama alanında belirtilen toplam emsal alanının %10’u ticaret, %90’ı konut alanı olarak kullanılacaktır. Parsele imar durumu düzenlenirken emsal brüt alan olan 3323.89 m² üzerinden hesap edilecektir.

Tablo-1 İlave Donatı Alanı Hesabı

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

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

	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m ²)
Riskli Yapı Bilgileri	11.10.2017/170595- 170597	2754.4+2751=5485.4

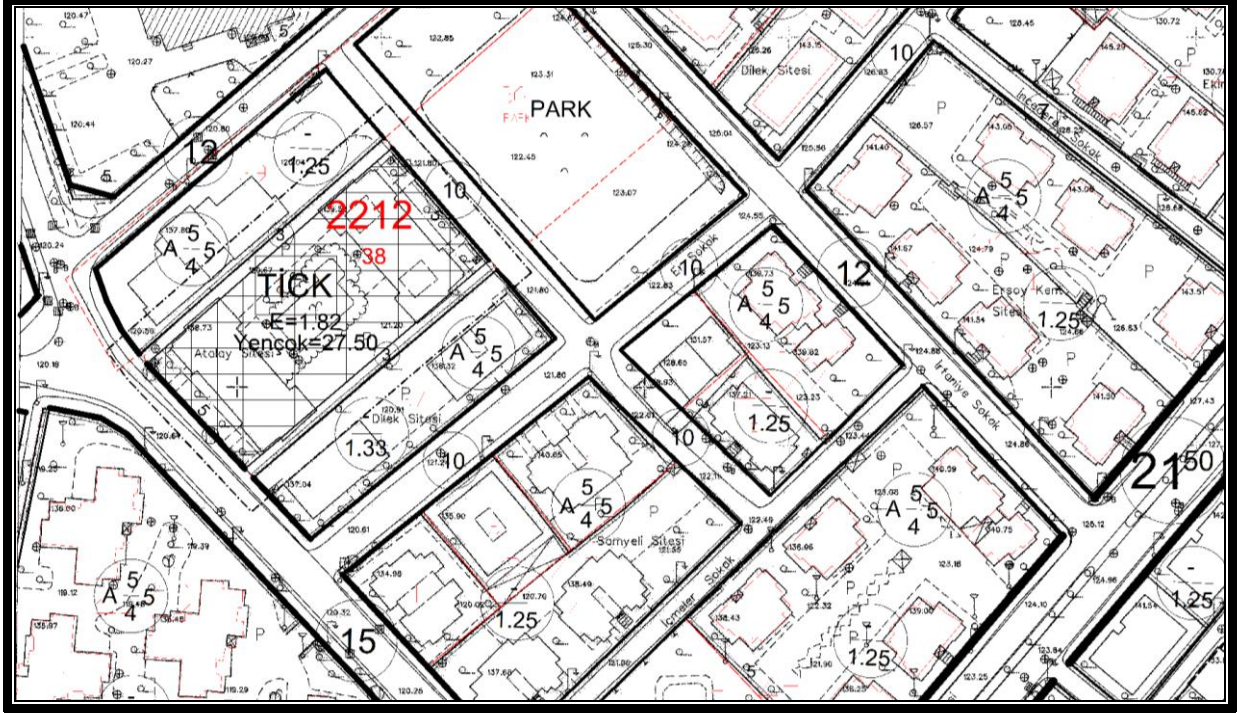
	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
KONUT ALANI	3323.89	-----	-3323.89
TİCARET ALANI	-----	-----	-----
TİCARET-KONUT ALANI	-----	3323.89	3323.89
DİĞER ALANLAR	-----	-----	-----
TOPLAM ALAN	3323.89	3323.89	0.00

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

KONUT İNŞAAT ALANI	3323.89*1.32=4387.53	3323.89*1.638=5444.53	1057.0
TİCARET İNŞAAT ALANI	-----	3323.89*0.182=604.94	604.9
TOPLAM İNŞAAT ALANI	3323.89*1.32=4387.53	3323.89*1.82=6049.47	1661.9

	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	1057.0	1057/31.25=33.824	33.824*10=338.24
TİCARET ALANI	604.9	0	0
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			338.2

Şekil-6 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	3323.89	-----
KONUT+ TİCARET ALANI	-----	2849.52
YAYAYOLU ALANI	-----	474.36
TOPLAM	3323.89	3323.89

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 m² olarak kabul edilmiş ve 338.2 m² olarak hesaplanmıştır. Bu alanlara karşılık olarak 474.36 m² yol ve otopark alanı olarak kamuya bilabedel terk edilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

3-) 2212 ada 38 parselin alan toplamı 3323,89 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'u Konut, % 10'i 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.