



**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, İHSANİYE MAHALLESİ,  
2162 ADA, 2 PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM  
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA**

**Alp KAYA - Şehir Plancısı**

Oda Sic. No: 2082 Gaz. Dp. No: 277  
Kükürtlü Mh. Kelebek Sk. İpek Apt. No: 3 D: 9  
Osmanгази / BURSA  
Çekirge V.D. 530 024 1704 T.C. No: 504 767 51364

**Neval DEMİREL**

A Grubu Şehir Plancısı  
ODTÜ Dp. No: 13741

Dosya No:

PIN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin

20/06/2019 tarih ve 779 sayılı kararı

ile onaylanmıştır.

**Alinur AKTAŞ**  
Büyükşehir Belediye Başkanı

**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**HAZİRAN 2019**

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, İHSANİYE MAHALLESİ**  
**H21C05C1C PAFTA, 2162 ADA 2 PARSELE AİT**  
**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Planlama Alanı, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi, H21C05C1C Pafta, 2162 Ada 2 Nolu Parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanı oluşturan 1 parsel 1980.00 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

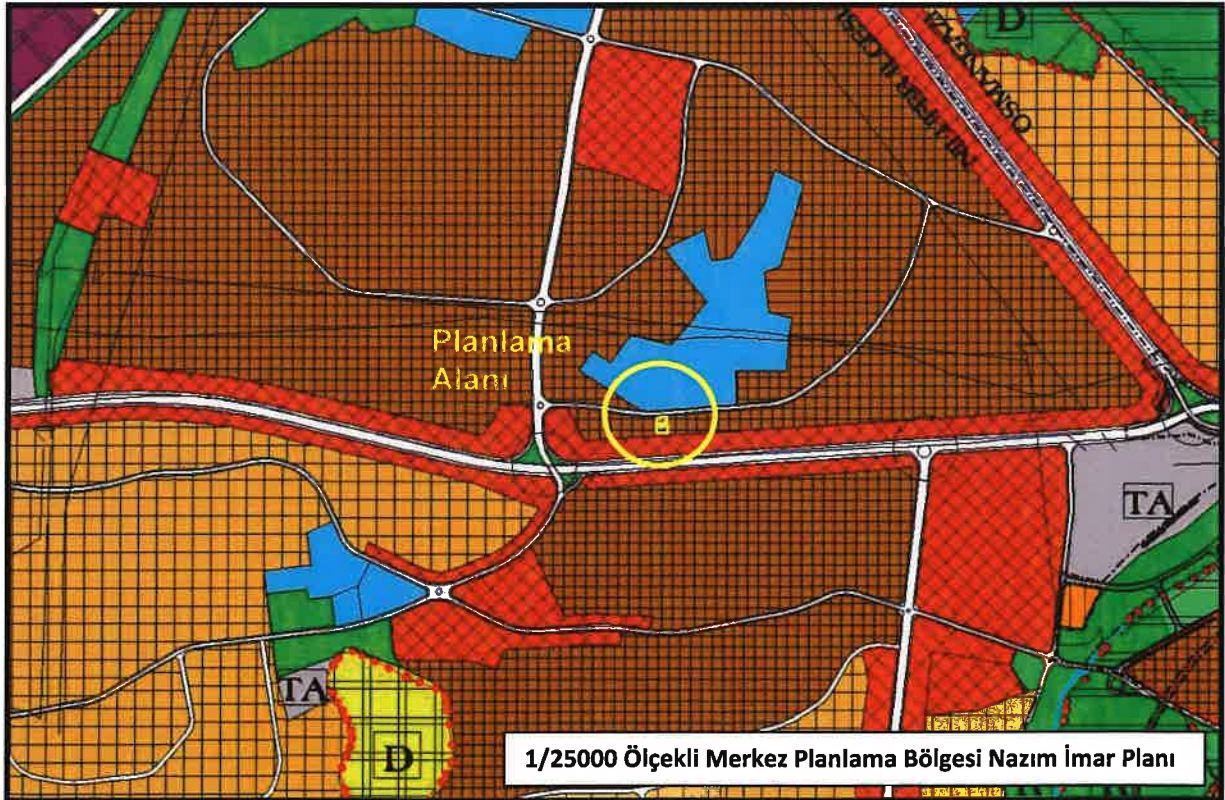
Planlama alanı Nilüfer İlçesinde, İhsaniye mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. İhsaniye Mahallesi, son 20-25 yıl içerisinde hızla yapılaşmış, ayırık nizam, 4-5 katlı, siteler şeklinde gelişmiş konut bölgesidir. Bölgenin batı sınırını, kuzey-güney yönünde ilerleyen Fatih Sultan Mehmet Bulvarı, kuzeydoğu sınırını Bursa-Mudanya Yolu ve güney sınırını da Bursa-İzmir Yolu oluşturmaktadır. Bölgenin ve İlçenin önemli röperlerinden olan Nilüfer Belediyesi parselin yaklaşık 630 metre kuzeydoğusunda, CarrefourSa Avm parselin yaklaşık 1250 metre güneydoğusunda, Fatih Sultan Mehmet Bulvarı ise parselin 400 metre batısında konumlanmıştır. Plan değişikliğine konu parsel; tek bir yönden cephe almakta olup kuzey yönünde Barbaros Caddesine cephelidir. Halihazırda parsel içerisinde ayırık nizam yapılaşmış 1 adet 6 katlı betonarme yapı riskli yapı tespiti yapılarak yıkılmış olup parsel halihazırda boş durumdadır. Alan düz denilebilecek bir eğim yapısındadır.



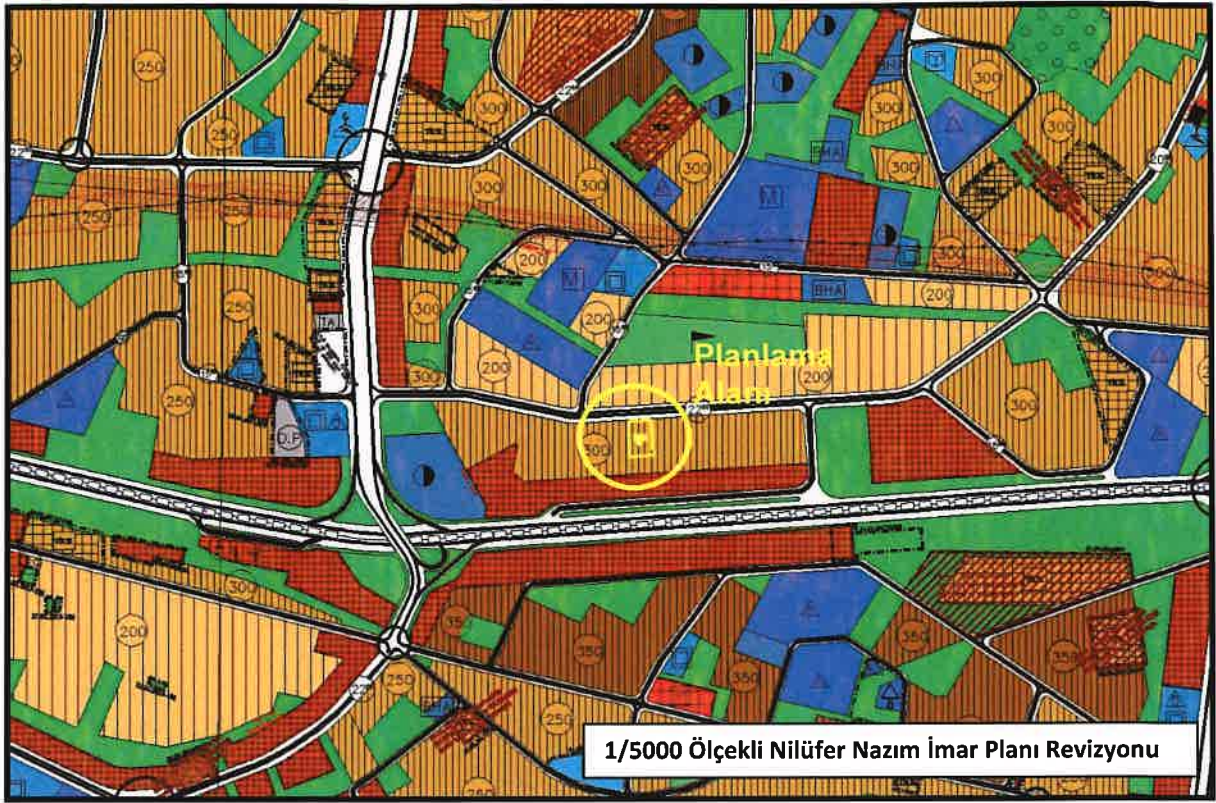




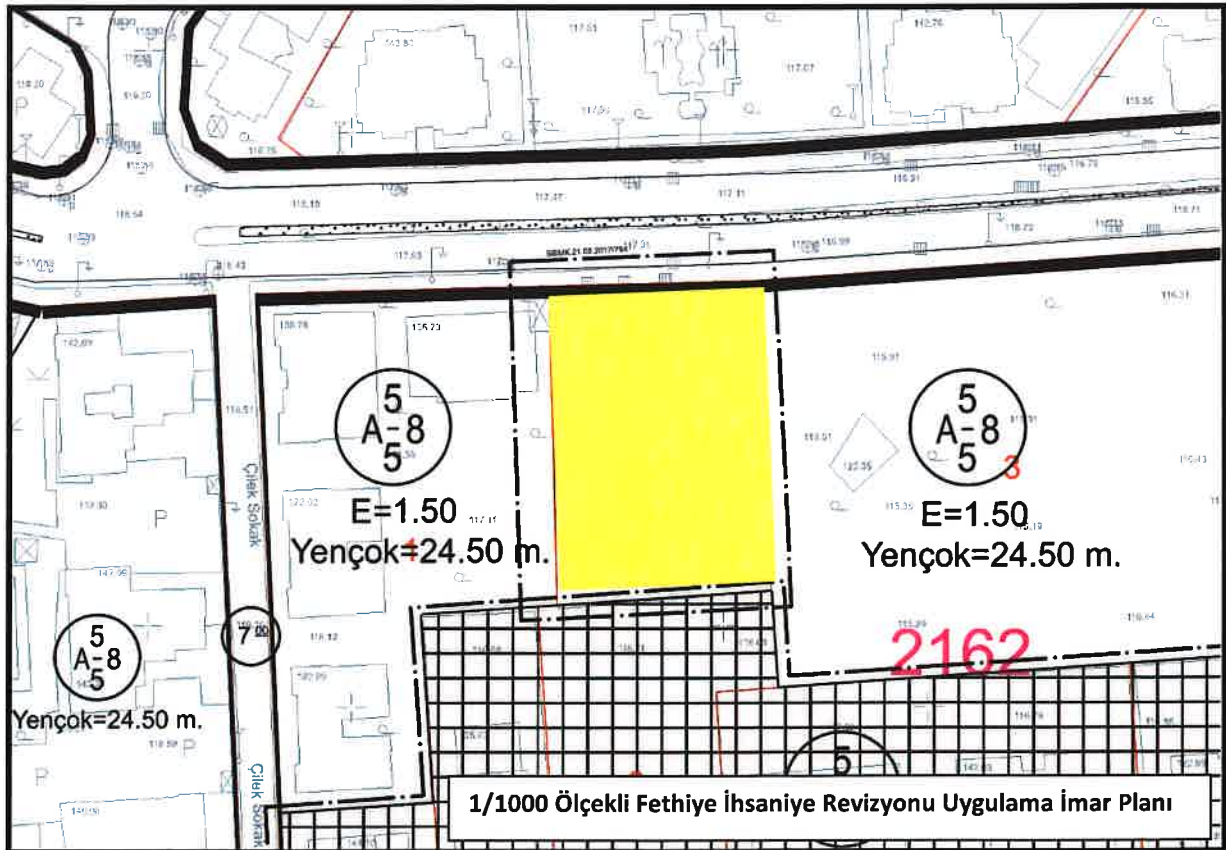
Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde "350 K/Ha Yüksek Yoğunlukta Meskun Kentsel Yerleşme Alanları" kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde de benzer şekilde "300 K/Ha Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanları" kullanımlıdır.







Planlama alanını oluşturan İhsaniye Mahallesi, 2162 ada 2 parsel, onaylı 1/1000 Ölçekli Fethiye İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planında, "**Konut Alanı**" kullanımlıdır. Parsel ön cepheden 5 metre, yan cepheden 5 metre, E=1.50 olmak üzere ayırık nizam 8 kat şeklinde yapılaşma haklarına sahiptir.



Plan değişikliğine konu parsel **1980,00 m<sup>2</sup>** alana sahiptir. Parsel içerisinde ki yapılar, ruhsatlı olmakla beraber eski yönetmelik hükümlerine göre, 1999 yılı deprem sonrasında yapılan yönetmelik değişikliklerinden etkilenmeden inşa edilmiştir. Bu sebeple binalar, deprem açısından önemli risk taşımaktadırlar. Zira deprem sonrasında yapılan yönetmelik değişiklikleri ile binaların daha sağlam ve dayanıklı yapılabilmesi amacıyla çeşitli düzenlemeler yapılmıştır. Buradan hareketle parsel üzerinde, deprem açısından riskli durumda bulunan yapıların, dönüşerek yeniden inşası düşünülmektedir. Bu amaçla parselde kat malikleri tarafından nazım ve uygulama imar planı değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Bilindiği üzere, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 05.09.2016 tarih ve 14820 sayılı yazısında 6306 sayılı kanunun 6/12 bendi uyarınca riskli yapılara ilişkin kentsel dönüşüm yapma yetkisini geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi' ne devretmiştir. Buradan hareketle, parsel üzerindeki yapıların kentsel dönüşümünün yapılabilmesi amacıyla 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile İhsaniye Mahallesi, H21C05C1C pafta, 2162 ada 2 nolu parsel üzerinde tanımlı imar kullanımında değişikliğe gidilmiş, parsel kullanımı "**Ticaret-Konut Alanı**" olarak yeniden düzenlenmiştir. Bu düzenlemede tamamıyla kentsel dönüşüm amaçlanmaktadır. Tüm bu düzenlemelerle ilgili alansal değişimler de aşağıdaki tabloda verilmiştir. Yukarıda anlatılan sebeplerle önerilen imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

<b>KULLANIM</b> <b>ALAN</b>	<b>MESKUN</b> <b>KONUT ALANI</b>	<b>TİCARET-</b> <b>KONUT ALANI</b>
<b>ONAYLI İMAR PLANI</b>	1980,00 m <sup>2</sup>	-
<b>ÖNERİ İMAR PLANI</b>	-	1980,00 m <sup>2</sup>