



**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, İHSANİYE MAHALLESİ,
2162 ADA, 2 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA
Alp KAYA - Şehir Plancısı
Oda Sic. No: 2082 Gaz. Pln. No: 377
Kükürtlü Mh. Kelebek Sk. Bek Apt. No: 3 D: 9
Osmangazi / BURSA
Çekirge V.D. 530 024 1704 T.C. No: 504 767 51364

Nevin DEMİREL
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dipl. No: 13741

Dosya No:

PIN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20/06/2019 tarih ve 780 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

HAZİRAN 2019

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, İHSANİYE MAHALLESİ
H21C05C1C PAFTA, 2162 ADA 2 PARSELE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA 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 m² alana sahiptir.

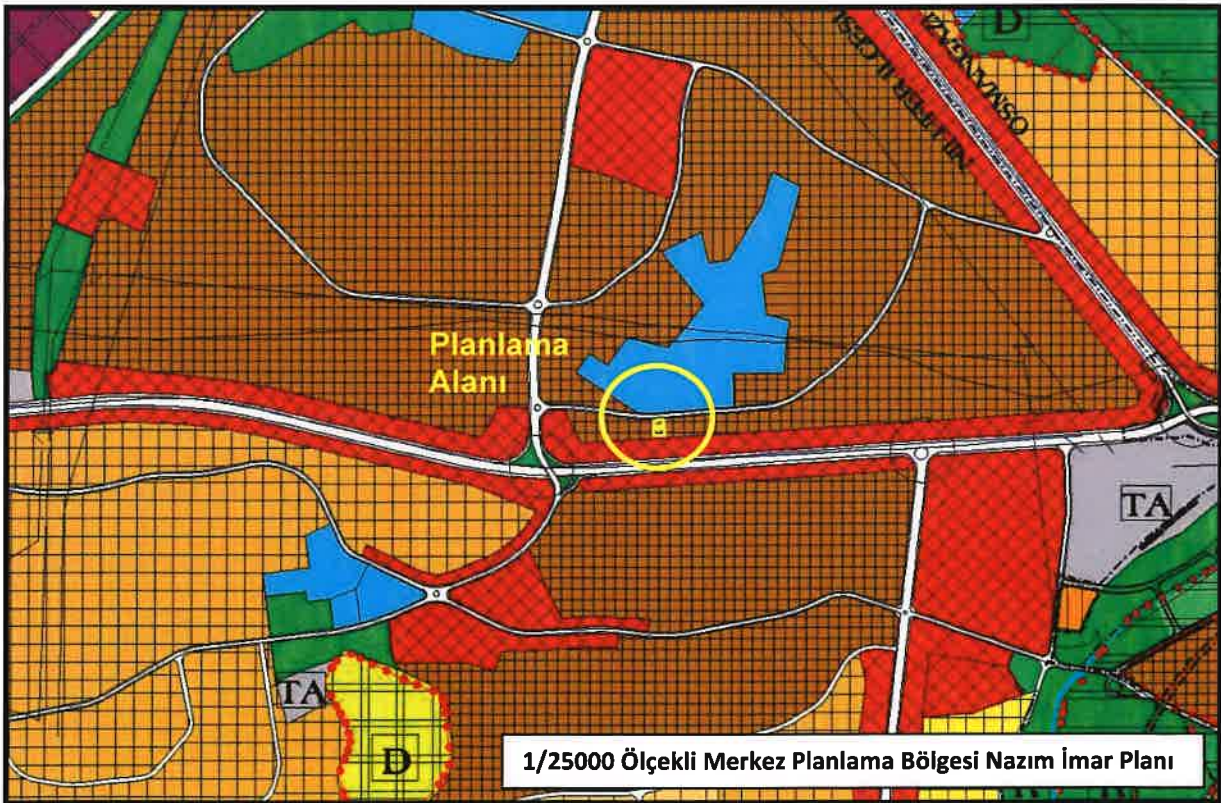
Planlama alanı Nilüfer İlçesinde, İhsaniye mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. İhsaniye Mahallesi, son 20-25 yıl içerisinde hızla yapılaşmış, ayrık nizam, 4-5 katlı, siteler şeklinde gelişmiş konut bölgesidir. Bölgenin batı sınırını, kuzey-güney yönünde ilerleyen Fatih Sultan Mehmet Bulvarı, 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 ayrık nizam yapılaşmış 1 adet 6 katlı betonarme yapı riskli yapı tespiti yapılarak yıkılmış olup parsel halihazırda boş durumdadır. Alan düz denilebilecek bir eğim yapısındadır.

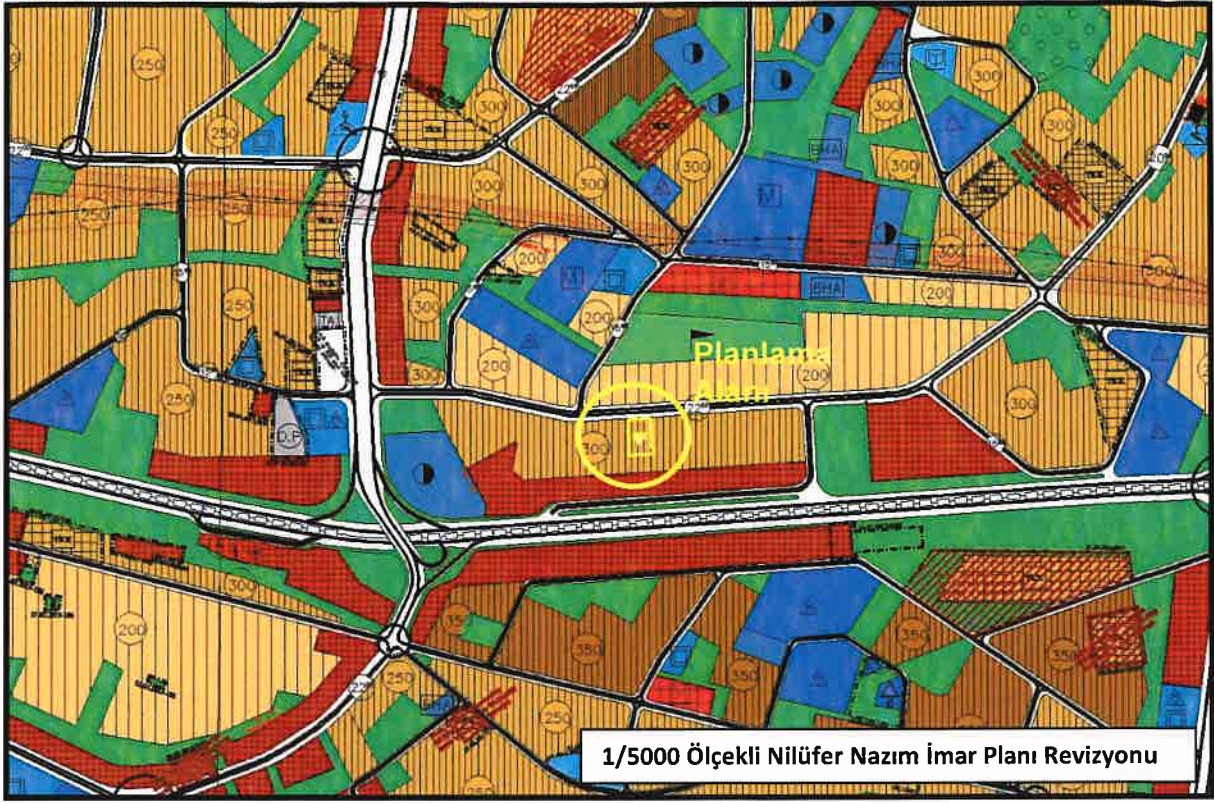




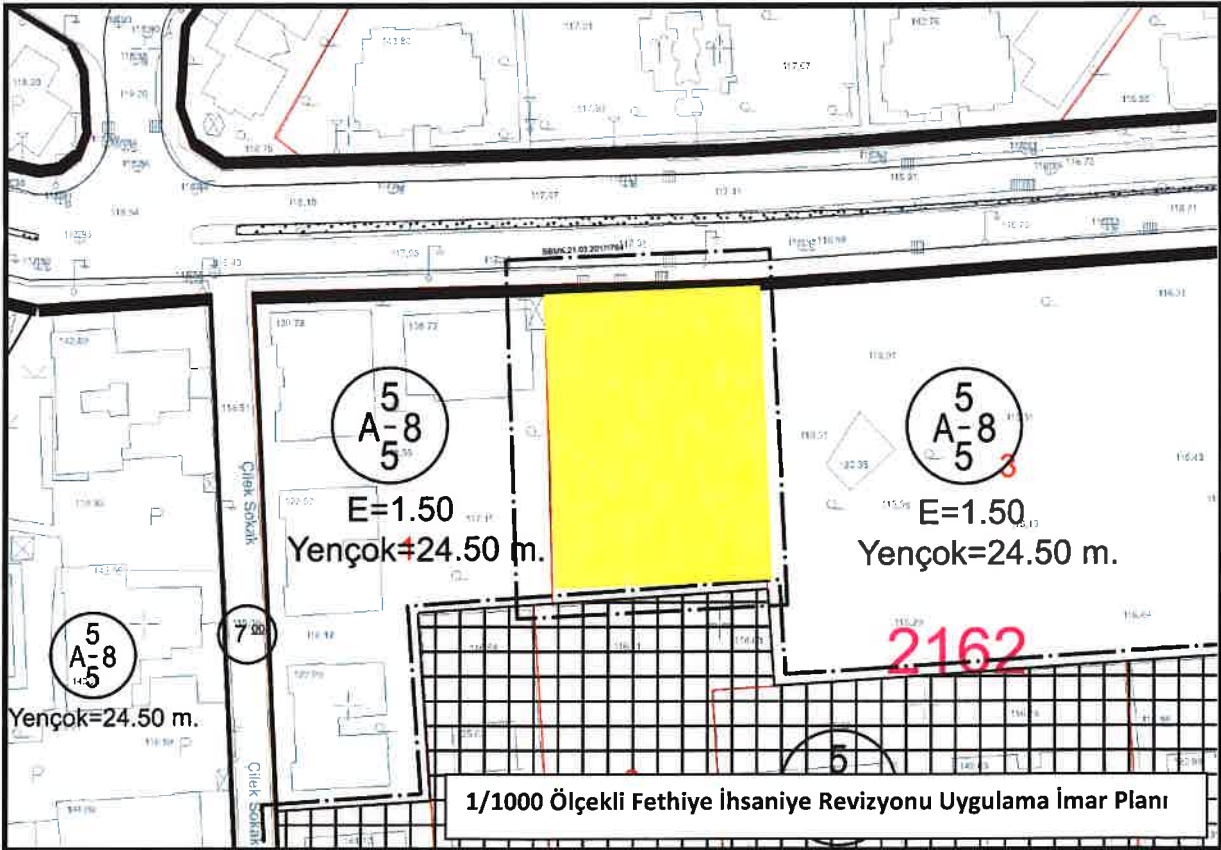



Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde "350 K/Ha Yüksek Yoğunlukta Meskun Kentsel Yerleşme Alanları" kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde de benzer şekilde "300 K/Ha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



Q.P.

Plan değişikliğine konu parsel **1980,00 m²** 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.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 31.05.2018 gün ve 1537 sayılı kararı ile; "Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.05.2018 gün ve 1415 sayılı kararı ile imar ve bayındırlık komisyonuna havale edilen konu komisyonumuzca değerlendirilmiş olup; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından "Riskli Yapı"lara ilişkin belediyemize verilen yetki doğrultusunda onaylanan İmar Plan değişikliklerinde "Nüfus artışından kaynaklı donatı ihtiyacı bulunması durumunda, ruhsat vermeye yetkili Belediyelerin Meclisi tarafından, Donatı Alanları elde edilmesine yönelik uygulama yöntemi hakkında karar alınarak, bu doğrultuda uygulama yapılacaktır" plan notu ilave edilmiştir."

Bu kapsamdaki alanlarda donatı alanı ihtiyacını karşılamaya yönelik ilkeler şu şekildedir;

- Artan nüfusun donatı ihtiyacı hesabında, kişi başına yaşam alanı 31,25 m², kişi başına en düşük Donatı Alanı ihtiyacı 10 m² olarak kabul edilecektir.
- Bu hesap yöntemi ile büyüklüğü belirlenen Donatı Alanı iki şekilde elde edilebilir;
 1. Parsel malikleri kendilerine ait arazilerden ihtiyaç duyulan donatı alanlarını karşılayacak kadarını Bursa Büyükşehir Belediyesi' ne sadece Donatı Alanı olarak kullanılmak üzere bedelsiz terk edebilir.
 2. Parsel malikleri, ihtiyaç duyulan donatının karşılık geldiği bedeli m² başına 1000 (bin) Türk Lirası olarak kabul edilmek ve Bursa Büyükşehir Belediyesi' ne sadece donatı alanı olarak kullanılmak üzere şartlı bağış yapabilir.
 3. Sosyal ve Teknik Donatı Alanlarının kamulaştırma işlemi Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılacaktır.
- Her iki yöntemle elde edilen bedel ve araziler, planlama bölgelerinde gerçekleştirilecek plan revizyonu kapsamında yine Donatı Alanı olarak kullanılacaktır.
Kentsel Dönüşüm Sosyal-Teknik Altyapı Alanı Fonu oluşturulmasına ilişkin yukarıda açıklanan ilkelerin uygun olduğuna oybirliği/oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Bu meclis kararından hareketle parselle ilişkin donatı ihtiyacı hesaplanmıştır. Artış yapılan **0,50** emsal katsayısının **tamamı Ticaret**, katsayıları ile kullanılacağı öngörülmektedir. Bu duruma ait Donatı İhtiyaç hesabı oluşmayacağı için herhangi bir terk işlemi yapılmayacaktır.

KENTSEL DÖNÜŞÜM HESAP TABLOSU

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B, METRUK)
2162/2	1,980.00		B

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

	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m ²)
Riskli Yapı Bilgileri		

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
KONUT ALANI	1,980.00 X E:1.50=2,970.00		
TİCARET ALANI			
TİCARET-KONUT ALANI		1,980.00 X E:2.00=3,960.00	
DİĞER ALANLAR			
TOPLAM ALAN	2970.00	3960.00	-990.00

Öneri Plan Fonksiyon kullanım % si : %75'i KONUT, %25'i TİCARET ALANI

KONUT İNŞAAT ALANI	2,970.00	2,970.00	0.0
TİCARET İNŞAAT ALANI		990.0	990.0
TOPLAM İNŞAAT ALANI	2,970.00	3,960.00	990.0

	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	0.00	0.00	0
TİCARET ALANI	990.00	0.00	0
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			-

Sosyal donatı hesabı: Konut Alanlarında kişi başı 31.25 m², Ticaret Alanlarında 0 m² üstünden yapılacaktır. Kişi başı 10 m² sosyal donatı alanı ayrılacaktır.

	Onaylı İmar Planı	Öneri İmar Planı
Mevcut Konut Parsel Alanı Toplamı	1980,00	
Mevcut Ticaret Parsel Alanı Toplamı	-	
Mevcut Konut İnşaat Alanı	2970,00	
Mevcut Ticaret İnşaat Alanı	-	
Toplam Mevcut İnşaat Alanı	2970,00	
Mevcut Park Alanı	-	
Mevcut Yol Alanları	-	
Öneri Ticaret-Konut Parsel Alanı (E=2.00)		1980,00
Öneri Ticaret İnşaat Alanı (E=0.50)		990,00
Öneri Konut İnşaat Alanı (E=1.50)		2970,00
Toplam Öneri İnşaat Alanı		3960,00
Öneri Park Alanı		-
Öneri Yol Alanı		-

KULLANIM ALAN	MESKUN KONUT ALANI (E=1.50)	TİCARET-KONUT ALANI (E=2.00)
ONAYLI İMAR PLANI	1980,00 m ²	-
ÖNERİ İMAR PLANI	-	1980,00 m ²

PLAN NOTLARI

1. RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALINDIĞINDAN DOLAYI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN 05.09.2016 TARİH VE E.14820 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN 6306 SAYILI KANUN'UN 6.MADDESİNİN 12.BENDİ UYARINCA GEÇİCİ OLARAK BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NE DEVREDİLEN YETKİ DOĞRULTUSUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMIŞTIR.
2. NÜFUS VEYA YAPI YOĞUNLUĞUNDAN KAYNAKLI DONATI İHTİYACI, KİŞİ BAŞI YAŞAM ALANI 31,25 M² VE KİŞİ BAŞI EN DÜŞÜK DONATI ALANI 10 M² OLARAK KABUL EDİLMİŞTİR VE TİCARET ALANLARI DONATI HESABINA TABİ OLMADIĞINDAN HERHANGİ BİR TERK İŞLEMİ YAPILMAYACAKTIR.
3. 2162 ADA, 2 PARSELİN ALAN TOPLAMI 1980,00 M² OLUP, EMSAL BU ALAN ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.
4. PLANDA KAMUYA TERK EDİLEN ALANLAR (YOL, OTOPARK VE PARK) PLANDA ÖNGÖRÜLEN KULLANIM FONKSİYONLARI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
5. EMSALE KONU İNŞAAT ALANININ %75'i KONUT, %25'i TİCARET ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.(İLAVE ALINAN 0,50 EMSALIN TAMAMI TİCARETTİR.)
6. YUKARIDA BELİRTİLEN STANDARTLAR DOĞRULTUSUNDA DONATI ALANI AYRILACAĞINDAN, BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NİN 26.09.2018 TARİH VE 2362 SAYILI KARARINDA BELİRTİLEN ŞARTLAR ARANMAYACAKTIR.

QA B