



**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, İHSANİYE MAHALLESİ,
7874 ADA, 1 PARSELE (E:1946 ADA 2 PARSEL) İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

İSMAİL ATAKAN AYVAZ
ŞEHİR PLANLAMA GAYRİMENKUL
MÜHENDİSLİK İNŞ. TURİZM SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ.
Atıfşehir Mh. 204. Sk. No: 34 D: 1 Nilüfer/BURSA
Tel: 0224 413 63 52 Faks: 0224 413 65 16
Bursa Tic. Sic. No: 81216 Mersis No: 02710691182800015
Nilüfer VD: 271 069 1828

İ. Atakan AYVAZ.
Şehir Plancısı
Oda Sic. No: 2086

TURGUT YALKI
A GRUBU ŞEHİR PLANLAMA
Oda Sicil No: 271 Bursa İlçesi No: 1661007
Diyadin No: 1971/3901
Atıfşehir Mh. Çekirge Sk. Uygurköyü Apt. A Blok No: 103/3
Bursa Tic. Sic. No: 224 00 75 Faks: 0 224 234 99 40 Osmangazi/BURSA

Dosya No:

PLN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin

...../...../..... tarih ve sayılı kararı

ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı



ATAKAN AYVAZ LTD. ŞTİ.

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 Bursa 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Durumu	6
6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Durumu	7
6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Durumu	8
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	11
7.1. Planlama Alanı Kullanımları	12
7.2. Plan Notu.....	13

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: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu.....	7
Şekil 5: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli (İptal Edilen) Uygulama İmar Planı Durumu.....	8
Şekil 6: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu	11
Şekil 7: 7874 Ada 1 Sayılı Parsele (E: 1946 ada 2 Sayılı Parsel) İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	12

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı	9
Tablo 2: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları.....	10
Tablo 3: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Kullanımları	12

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi, 7874 ada 1 numaralı parseli (E: 1946 ada 2 numaralı parsel) kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parselin mevcut durumuna bakıldığında parselde deprem riski taşımakta olan yapılar yıkılmış durumda olup, yeniden yapılaşma sürecine girmiştir. Önemli ulaşım akslarından olan Fatih Sultan Mehmet Bulvarı'ndan cephe almaktadır. Parselin çeperinde ise Konut, Ticaret ve büyük ölçekli kamu alanları mevcuttur.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; Bursa 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda planlama alanı "Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanı"nda kalmaktadır. 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda parsel, Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan Değişikliği öncesi "Tali İş Merkezi" planlı iken, Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan Değişikliği ile "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 11.12.2018 tarih 2914 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Mevcut Durumda "Konut Alanı" planlı olan parsel, ilk olarak Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.09.2017 tarih 3007 sayılı kararı ile kentsel dönüşüme yönelik plan notları eklenerek onaylanmış olup, "Kentsel Dönüşüm Yapılması Durumunda E:1.90, Yençok:30.50m (10 kat), Taks:0.60 olarak uygulanacaktır." şeklinde Ticaret-Konut Alanı olarak belirlenmiştir. Söz konusu plana ilişkin iptal kararı getirilmiş olup, daha sonra yapılan Kentsel Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı ile birlikte yapılaşma koşulları E:1.90 Yençok:24.50m (8 kat) "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlanmış olup, söz konusu plan değişikliği Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 26.09.2018 tarih 2350 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Söz konusu parselde; yapılması düşünülen proje doğrultusunda ve daha önce kazanılmış hakların devamlılığını sağlamak amacı ile kat artışı talebinde bulunmaktadır. Buna ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi'nde bulunan yaklaşık 2642,00 m² büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde ağırlıklı olarak Konut Alanları, Ticaret Alanları ve büyük ölçekli kamu alanları mevcuttur.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, İhsaniye Mahallesinde bulunan Bursa İli'nin önemli ulaşım akslarından olan 50 metre genişliğindeki Fatih Sultan Mehmet Bulvarı'ndan giriş 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 düşük eğim derecesine sahip olup, eğim %0-3 arasında değişmektedir. Alan, ağırlıklı olarak kuzeybatıdan güneydoğuya doğru yükselmektedir.

3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı kuzeybatı-güneydoğu istikametinde denizden 122-125 m yüksekliktedir.

3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli kuzeydoğu 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 Ticaret-Konut Alanı olup parselde bulunan riskli yapılar yıkılmış durumdadır. Parselin çevresinde düzenlenmiş Konut, Ticaret ve büyük ölçekli Kamu Alanları mevcuttur.

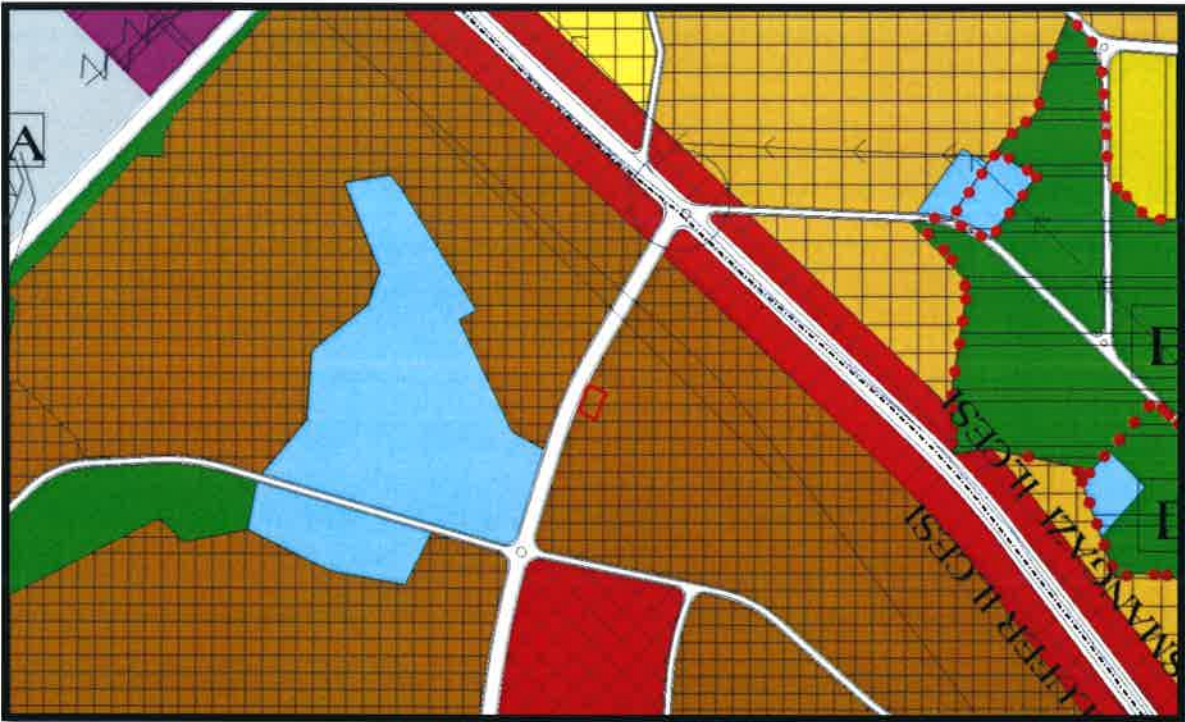
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 7874 ada 1 numaralı parsel (E: 1946 ada 2 parsel) olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, tamamı özel mülkiyete aittir. Toplam alan büyüklüğü 2642,00 m²'dir.

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

6.1. Planlama Alanının Meriyetteki Bursa 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Durumu

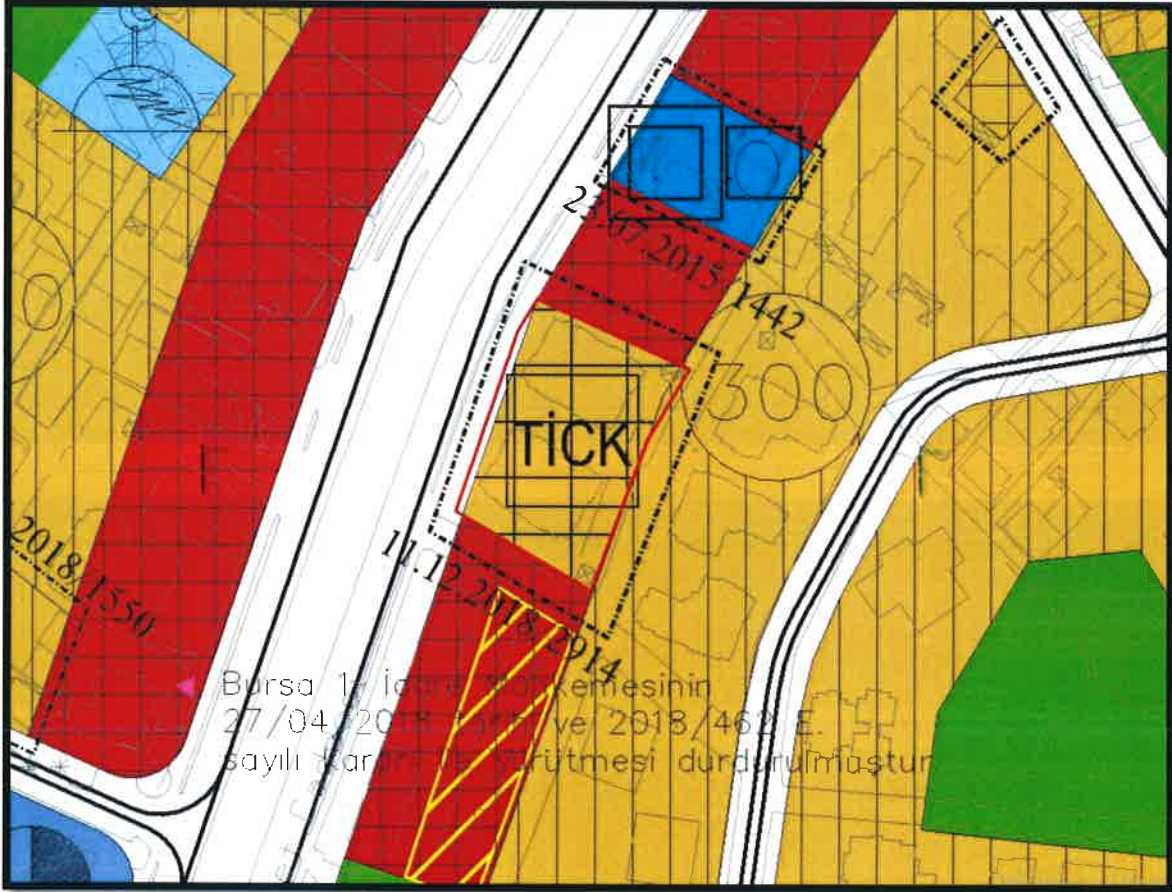
Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Yüksek Yoğunlukta (300 kişi/ha) Meskun Konut Alanı" olarak tanımlanmıştır.



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

6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Durumu

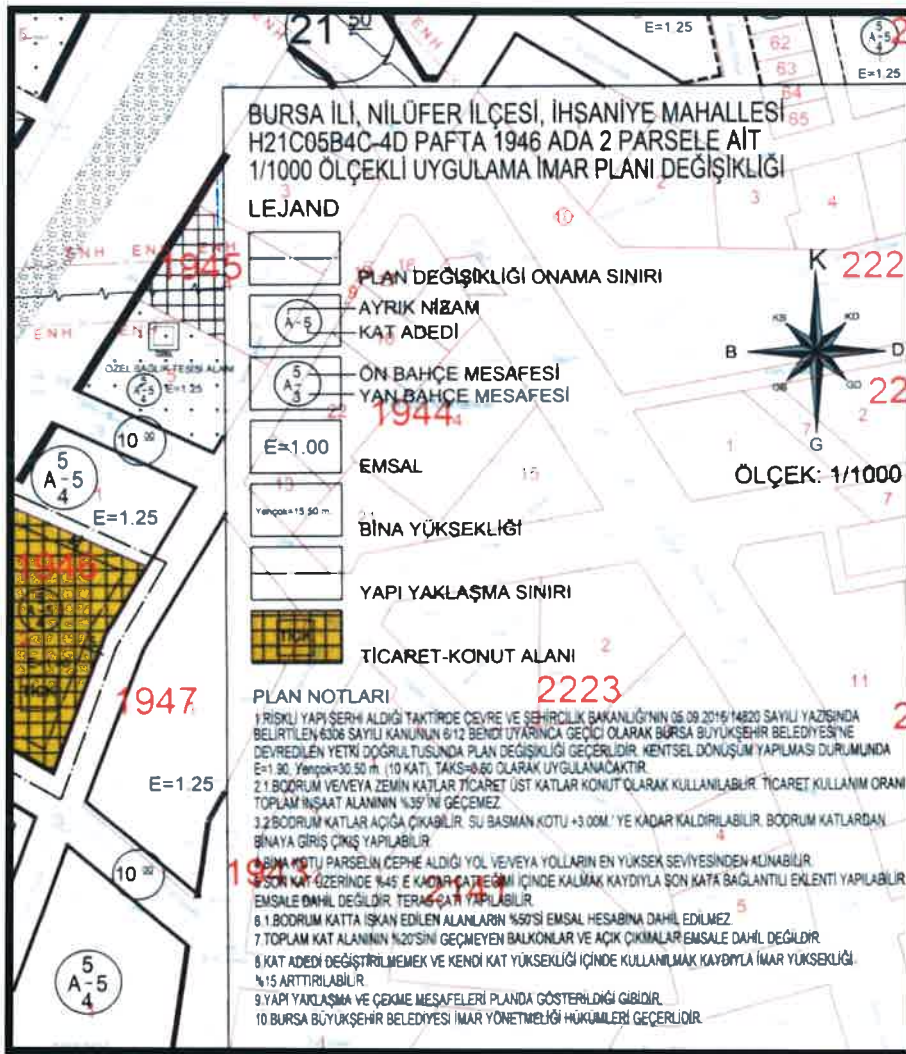
Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda parsel kentsel dönüşüme ilişkin plan değişikliği öncesi "Konut Alanı" planlı iken, Kentsel Dönüşüme ilişkin plan değişikliği ile "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlanmış olup, söz konusu plan değişikliği Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.12.2018 tarih 2914 sayılı kararı ile onaylanmıştır.



Şekil 4: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Mevcut Durumda "Konut Alanı" planlı olan parsel, ilk olarak Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.09.2017 tarih 3007 sayılı kararı ile kentsel dönüşümüne yönelik plan notları eklenerek onaylanmış olup, "Kentsel Dönüşüm Yapılması Durumunda E:1.90, Yençok:30.50m (10 kat), Taks:0.60 olarak uygulanacaktır." şeklinde Ticaret-Konut Alanı olarak belirlenmiştir. Söz konusu plana ilişkin iptal kararı getirilmiş olup, daha sonra yapılan Kentsel Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı ile birlikte yapılaşma koşulları E:1.90 Yençok:24.50m (8 kat) "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlanmış olup, söz konusu plan değişikliği Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 26.09.2018 tarih 2350 sayılı kararı ile onaylanmıştır.



Şekil 5: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli (İptal Edilen) Uygulama İmar Planı Durumu

Parsel, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 26.09.2018 tarih 2350 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı'nda; Ayrık Nizam 8 Kat, E:1.90 Yençok:24.50m, çekme mesafeleri tüm cephelerden 3 metre yapılaşma koşullarına sahip Ticaret-Konut Alanı tanımlanmış olup, sosyal donatı alanı dengesinin sağlanabilmesi için Yol Alanı terki yapılmıştır.

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B, METRUK)
1946/2	2642,00	FATİH APT.	B

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

	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m ²)
Riskli Yapı Bilgileri	17.03.2018	5649,84

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
KONUT ALANI	2642,00	-	-2642,00
TİCARET ALANI	-	-	-
TİCARET-KONUT ALANI	-	2316,50	+2316,50
DİĞER ALANLAR	-	325,50	+325,50
TOPLAM ALAN	2642,00	2642,00	-

**Öneri Plan Fonksiyon kullanım % si : 100

KONUT İNŞAAT ALANI	2642,00x1.40=3698,80	2642,00x1.40=3698,80	-
TİCARET İNŞAAT ALANI	-	2642,00x0.50=1321,00	+1321,00
TOPLAM İNŞAAT ALANI	3698,80	5019,80	1321,00
0.50 emsal artışının tamamı ticarete kullanılmıştır.			

	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
TİCARET ALANI	1321,00	1321,00/70=18.87	325,50 m ²
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			325,50 m²

**Sosyal donatı hesabı Konut Alanlarında kişi başı 35 m², Ticaret Alanlarında 70 m² üstünden yapılacaktır. Kişi başı 17,25m² sosyal donatı alanı ayrılacaktır.

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

Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı hesabı Tablo.1 'de verilmiş olup, 325,50 m²'lik toplam donatı ihtiyacı parselin tüm cephelerinden Yol Alanı ayrılarak sağlanmıştır. Söz konusu plan değişikliğinde belirlenen plan notlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir.

1- Riskli Yapı Şerhi aldığından 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 yoğunluğundan kaynaklı donatı ihtiyacı 1946 ada 2 parsel için 325,50 m² dir. Bu alanlar kamuya bilabedel terk edilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

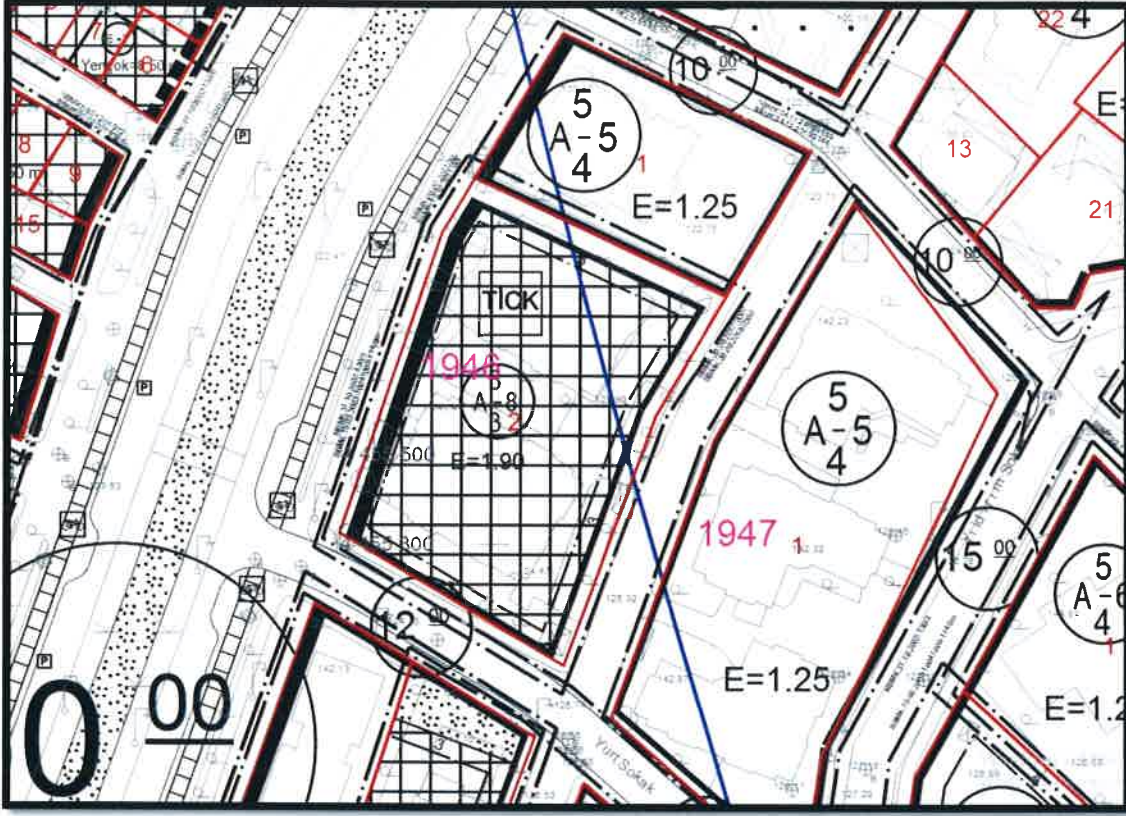
3- Emsale konu inşaat alanının %27'si Ticaret, %73'ü Konut Alanı olarak kullanılacaktır.

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

5- Emsale esas inşaat alanı 2642 m² alanlı 1946 ada 2 parsel üzerinden hesaplanacaktır.

FONKSİYON	PARSEL ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
TİCARET-KONUT ALANI	2642,00

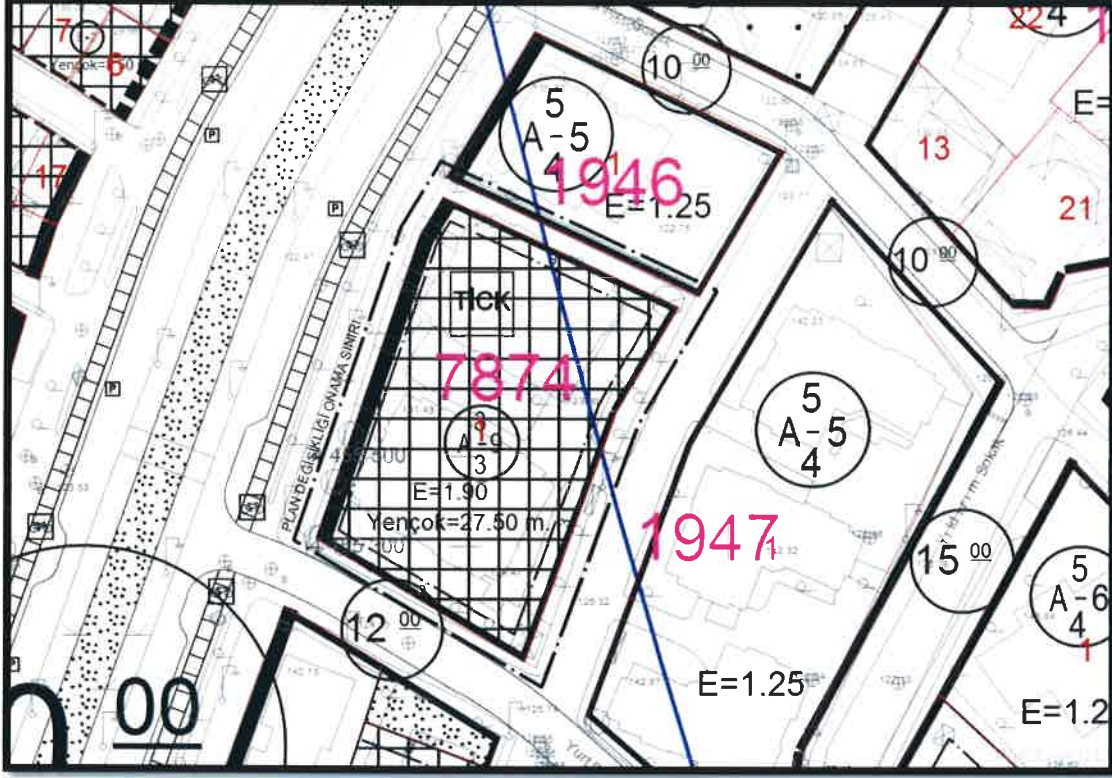
Tablo 2: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları



Şekil 6: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21C05B4C-4D pafta, 7874 ada 1 (E: 1946 ada 2 parsel) numarada kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Ticaret-Konut Alanı fonksiyonu ile yapılaşma koşulları E:1.90 ve çekme mesafeleri korunmuş olup, mevcutta Yençok: 24.50m (8 kat) olarak belirlenen kat yüksekliğinin, yapılması düşünülen proje doğrultusunda ve daha önce kazanılmış hakların devamlılığını sağlamak amacı ile Yençok: 27.50m (9 kat) olarak belirlenmesi öngörülmüştür.



Şekil 7: 7874 Ada 1 Sayılı Parsele (E: 1946 ada 2 Sayılı Parsel) ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu ve parsel büyüklükleri korunmuştur. Söz konusu alanda, parsel büyüklüğü (2642,00 m²) ile fonksiyon büyüklüğü (2316,50 m²) arasındaki fark kentsel dönüşüme ilişkin yapılan terk işleminden kaynaklanmaktadır.

FONKSİYON	PARSEL ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
TİCARET-KONUT ALANI	2316,50

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

7.2. Plan Notu

1- Riskli Yapı Şerhi aldığından 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 yoğunluğundan kaynaklı donatı ihtiyacı 7874 ada 1 parsel için 325,50 m² dir. Bu alanlar kamuya bilabedel terk edilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

3- Emsale konu inşaat alanının %27'si Ticaret, %73'ü Konut Alanı olarak kullanılacaktır.

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

5- Emsale esas inşaat alanı 2642 m² alanlı 7874 ada 1 parsel üzerinden hesaplanacaktır.