



**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, İHSANİYE MAHALLESİ,
2145 ADA, 1 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ FETHİYE
İHSANİYE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**



DEVİNGEN

PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK HARİTA İNŞAAT
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Buttim Plaza K:4 No:1601-1604 - Osmangazi / BURSA
Tel: (0.224) 211 14 92 - Fax: (0.224) 211 14 93
Tic. Sic. No:44795 Mersis No:029 400 474 550 0011
ULUDAĞ V.D.: 294 004 7455

Saim LEİLOĞLU

A Gr. Plancı -Mimar
Dipl. No: 11070
Od. Sicil No: 10534

Dosya No:

PIN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin

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

ile onaylanmıştır.

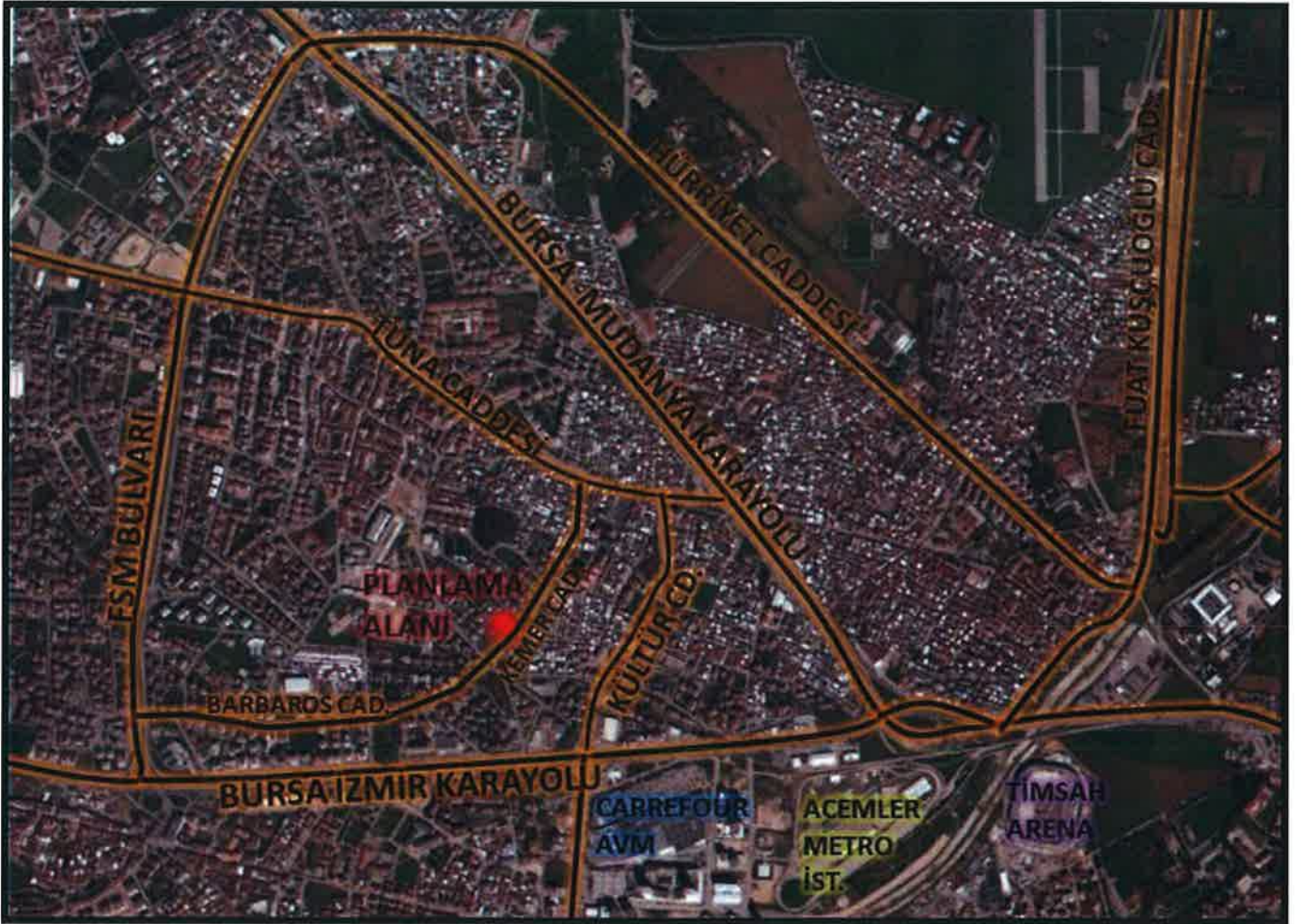
Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C05C2D pafta 2145 ada, 1 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaza ilişkin olarak 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması talebi üzerine gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

KONUM

Plan değişikliğine konu alan, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Söz konusu parsel Bursa-İzmir Karayolu'nun yaklaşık 350 metre kuzeyindedir. FSM Bulvarının ise yaklaşık 1km. doğusunda konumlanmaktadır. Bursa-Mudanya Yolu'nun ise yaklaşık 700 metre güneybatısında yer almaktadır.



8

YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Planlama alanına ilişkin yürürlükteki plan kararları şu şekildedir;

- BBŞB Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında “**350 Kişi/Ha Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanı**” olarak planlıdır.
- 1/5000 Ölçekli Nilüfer Belediyesi Nazım İmar Planı’nda “**300 Kişi/Ha Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı**” olarak planlıdır. (Kentsel Dönüşüm Plan Değişikliği yapılmadan önce ve İptal Kararı sonrası)
- 1/1000 Ölçekli Fethiye - İhsaniye Uygulama İmar Planında “**Ayrık Nizam 5 kat, E:1.25, 5 metre ön bahçe, 4metre yan bahçe çekme mesafesi tanımlı Konut Alanı**” olarak planlıdır. (Kentsel Dönüşüm Plan Değişikliği yapılmadan önce ve İptal Kararı sonrası)

En son yapılan Kentsel Dönüşüm Plan Değişikliği ile söz konusu parsel “**E:1.75, Yençok:24.50m. yapılaşma koşullu ve her yönden 5’er metre çekme mesafesi tanımlı Ticaret-Konut Alanı**” olarak planlanmıştır. (BBŞBMK:13.06.2018/1663)*

*ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİ (BBŞBMK:13.06.2018/1663)

1-RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALDIĞI TAKDİRDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI’NIN 05.09.2016 TARİH VE E.14820 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN 6306 SAYILI KANUNUN 6/12 BENDİ UYARINCA GEÇİCİ OLARAK BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ’NE DEVREDİLEN YETKİ DOĞRULTUSUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEÇERLİDİR.

2- NÜFUS VE YAPI YOĞUNLUĞUNDAN KAYNAKLI DONATI İHTİYACI KARŞILANMASI İÇİN YETKİLİ BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN, 31.05.2018 TARİH VE 1537 SAYILI KARARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. DONATI TEMİNİNE İLİŞKİN GERKLİ İŞLEMLER GERÇEKLEŞMEDİĞİ SÜRECE, EMSAL ARTIŞINA YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEÇERLİ DEĞİLDİR.

3- EMSAL ARTIŞI KONUT ALANI OLARAK SAĞLANIYOR İSE ARTIŞIN TAMAMI, EMSAL ARTIŞI TİCARET ALANI OLARAK SAĞLANIYOR İSE ARTIŞIN % 50 Sİ DONATI HESABINA TABİ OLACAKTIR.

4- SOSYAL VE TEKNİK DONATI ALANLARININ KAMULAŞTIRMA İŞLEMİ BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN YAPILACAKTIR.

5- BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN, 31.05.2018 TARİH VE 1537 SAYILI KARARINDA BELİRLenen YÖNTEM DOĞRULTUSUNDA ELDE EDİLECEK BEDEL VEYA ARAZİLER, KENTSEL DÖNÜŞÜM GERÇEKLEŞTİRİLEN İLGİLİ PLANLAMA BÖLGESİNDE (İLÇESİNDE) GERÇEKLEŞTİRİLECEK PLAN REVİZYONU KAPSAMINDA YİNE DONATI ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.

6-PARSELDE KONUT KULLANIM ORANI %85, TİCARET KULLANIM ORANI %15 OLACAKTIR.

* Ancak söz konusu plan değişikliğine ilişkin son olarak Bursa 2.İdare Mahkemesinin 2018/1106 Esas numaralı kararı ile 02.10.2018 tarihli Yürütmeyi Durdurma kararı ve 04.02.2019 tarihli İptal Kararı alınmıştır.

7

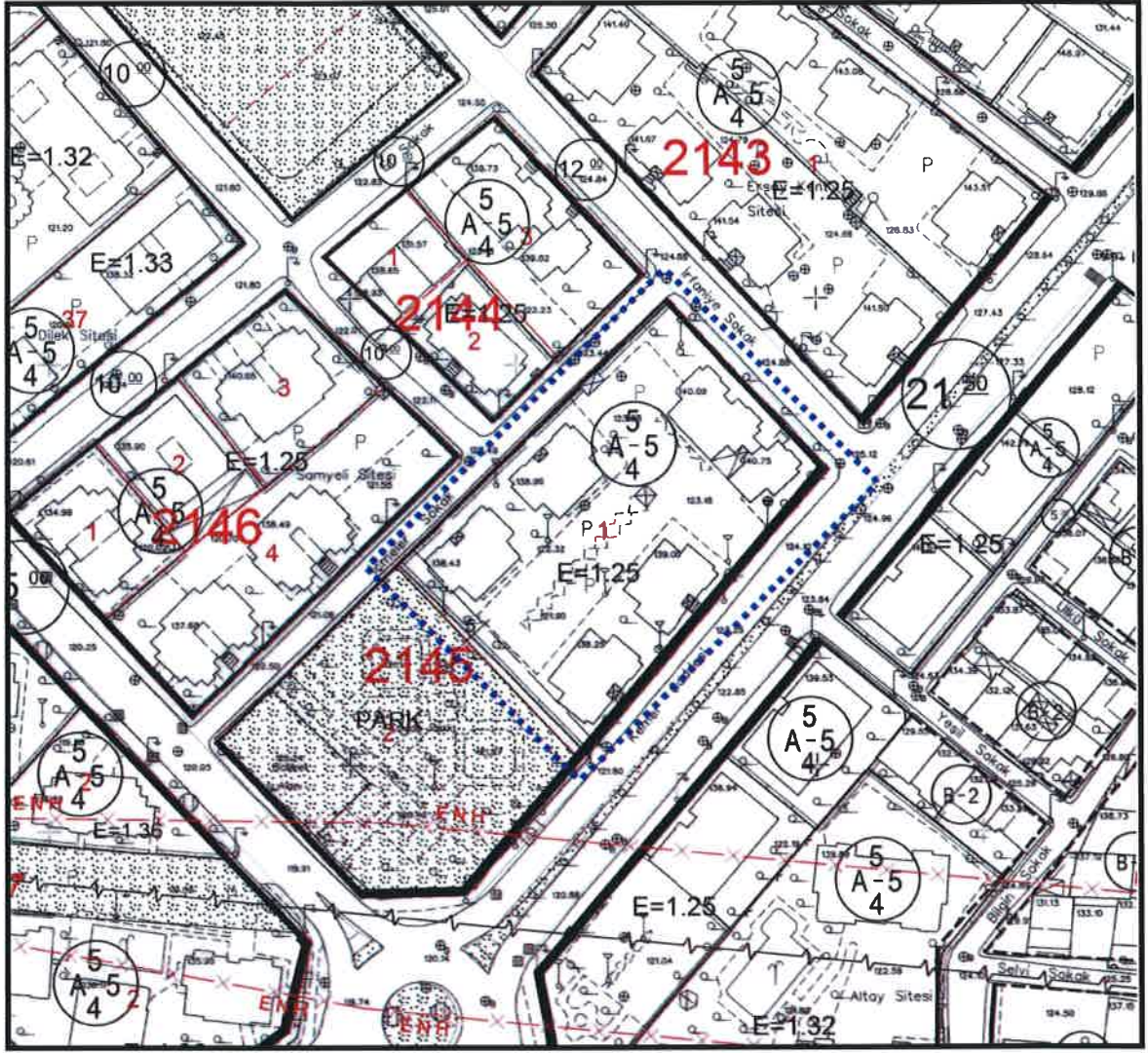


YÜRÜRLÜKTEKİ BBŞB MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NİP ÖRNEĞİ



YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZIM İMAR PLANI ÖRNEĞİ

(Kentsel Dönüşüm Plan Değişikliği yapılmadan önce ve İptal Kararı sonrası)



KENTSEL DÖNÜŞÜM PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNCESİ
2145 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UİP DURUMU

GEREKÇE

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C05C2D pafta 2145 ada, 1 parsel, kentsel dönüşüm plan değişikliği öncesinde 1/1000 Ölçekli Fethiye - İhsaniye Uygulama İmar Planında “Ayrık Nizam 5 kat, E:1.25, 5 metre ön bahçe, 4metre yan bahçe çekme mesafesi tanımlı Konut Alanı” olarak olarak planlıdır.

Önceden Konut Alanı olarak planlı parsel alanında, taşınmazın malikleri, yapılarının deprem öncesinde yapılması, eski ve dayanıksız olması nedeni ile, taşınmaz üzerinde yer alan yapılarını yıktırarak, modern bir şekilde yeniden inşa etmeyi talep etmiştir. Bu doğrultuda öncelikle **Kentsel Dönüşüm kapsamında** 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** 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılmıştır. (BBŞBMK:26.04.2017/1228-plan onay) (BBŞBMK:20.06.2017/1936-askı itiraz kararı)

Onaylanan plan doğrultusunda ise Kentsel Dönüşüm sürecine girilerek Kat karşılığı sözleşmeler yapılmıştır. (04.2017) Parsel üzerindeki yapılar için Çevre Şehircilik Bakanlığı’na A-B-C-D-E-F bloklar için 22.08.2017, 13.09.2017, 27.09.2017 ve 21.09.2017 tarihlerinde **riskli yapı kararı alınarak** Kentsel Dönüşüm süreci sürdürülmüştür. Daha sonra 26.02.2018 onaylı ve 19.02.2018- 2018/39-40-41-42-43 tarih ve nolu **yıkım ruhsatları alınarak binaların yıkımı gerçekleştirilmiştir.**

Ancak onaylanan (BBŞBMK:26.04.2017/1228-plan onay) (BBŞBMK:20.06.2017/1936-askı itiraz kararı) söz konusu plan değişikliğine 1. İdare mahkemesince 22.08.2017 tarihli-2017/1146 Esas nolu yürütmeyi durdurma amaçlı davanın açıldığı ve 25.01.2018 tarih 2017/1308 sayılı Yürütmeyi Durdurma kararı alındığı öğrenilmiştir. Ayrıca 3. İdare mahkemesince 13.03.2018 tarih 2017/1308 Esas, 2018/329 Karar sayılı İptal kararı alınmıştır. Yine **1. İdare mahkemesince 18.04.2018 tarihli-2017/1146 Esas nolu Yürütmeyi Durdurma kararı alınmış, yine 1. İdare mahkemesince 05.06.2018 tarih 2017/1146 Esas ve 2018/843 Karar sayılı İptal kararı alınmıştır.**

Riskli yapı kararı ve yıkım ruhsatları alarak yapıların yıkımına başlanmış olduğundan, planların iptal olması ile parsel malikleri mağdur olmuştur. Planlama alanına ilişkin yeniden plan değişikliği yapılması elzem olduğundan bu defa hem **1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği, hem 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklikleri yapılmıştır. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 13.06.2018 tarih 1662 ve 1663 sayılı kararları ile onaylanan plan değişiklikleri ile Parsel alanı “Ticaret Konut Alanı” olarak planlanmıştır. 1/1000 Ölçekli plan değişikliği kararında ise parselde Riskli Yapı Şerhi alındığı takdirde geçerli olmak üzere Emsalin**

1.75 olarak planlandığı beyan edilmiştir. Emsal artışı kaynaklanan donatı alanlarının ise Bursa Büyükşehir Belediyesince belirlenen yöntem doğrultusunda temin edileceğine ilişkin plan notları da plana ilave edilmiştir.

Ancak söz konusu plan değişikliklerine ilişkin de son olarak Bursa 2. İdare Mahkemesinin 2018/1106 Esas numaralı kararı ile 02.10.2018 tarihli Yürütmeyi Durdurma kararı ve Bursa 2. İdare Mahkemesinin 04.02.2019 tarihli 2018/1106 Esas sayılı 2019/113 karar sayılı İptal Kararı alınmıştır.

Riskli yapı kararı ve yıkım ruhsatları olarak yapıların yıkımına başlanmış olduğundan parsel maliklerinin mağduriyeti söz konusu olmuştur. **Dolayısı ile plan değişikliklerinin yeniden yapılması gerekmektedir.**

Dava gerekçesinde, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29.05.2012 gün/1122 sayılı kararı ile 17 ilçeye ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planlarına ilişkin "Riskli Bina tespit edilerek Kentsel Dönüşüm yapılması halinde 0.50'ye kadar emsal artışı yapılabilir" şeklinde plan notunun mahkemenin E:2015/1114 K:2016/80 sayılı kararı ile iptal edildiği ve dava konusu kararın dayanağının iptal edilmesi ile plan değişikliğinin de hukuka uygun olmadığı öne sürülmüştür. Ancak plan hükümlerinde de belirtildiği üzere, yapılan plan değişikliği Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29.05.2012 gün/1122 sayılı kararına göre değil, "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" onaylanmıştır. Planlama sürecini yasal olarak tamamlayarak onaylanmıştır. Gerekli zemin etüdleri onay mercii olan Büyükşehir Belediyesine sunulmuş ve etüdler belediyesince değerlendirilerek plan değişikliği onaylanmıştır.

Ayrıca söz konusu parsel alanında ada bazında uygulama yapılmadığı da dava gerekçeleri arasında yer almıştır. Söz konusu 2145 ada 1 ve 2 parsel numaralarından oluşan iki adet parselden oluşmaktadır. 1 numaralı parsel dava konusu parsel iken 2 numaralı parsel ise tamamı Yeşil Alan olarak planlı bir parseldir. Dolayısı ile yapılacak Kentsel Dönüşüm, Yeşil Alanda yapılacak bir işlem olmadığından ve zaten yeşil alan olarak kalacağından, **dönüşüm ada bazında yapılacaktır.** Ancak konut alanı kısmında yapılacak emsal artışından dolayı sosyal donatı alanı hesabı fiili olarak yapılmadığından, yeni önerilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde, söz konusu hesaplamalar dikkate alınarak, plan paftası üzerinde fiili terkler gösterilmek sureti ile gereken donatı alanları bedelsiz kamuya terk edilecektir.

Parsel malikleri Kentsel Dönüşüm sürecini yasal olarak takip etmiştir. Parsel malikleri yüklenici firma ile kat karşılığı sözleşmelerini yapmıştır. Parsel üzerindeki yapılar için Çevre Şehircilik Bakanlığı'nca A-B-C-D-E-F bloklar için 22.08.2017, 13.09.2017, 27.09.2017 ve 21.09.2017 tarihlerinde riskli yapı kararı alınarak Kentsel Dönüşüm sürecine girilmiştir. Daha sonra

8

26.02.2018 onaylı ve 19.02.2018-2018/39-40-41-42-43 tarih ve nolu yıkım ruhsatları alınarak binaların yıkımı gerçekleşmiştir. Riskli yapı kararı ve yıkım ruhsatları alınarak yapıların yıkımına başlanmış olduğundan ve birçok malikin mağduriyeti söz konusu olduğundan plan değişikliğinin yeniden yapılması zorunluluğu doğmuştur.

Yapılacak plan değişikliklerinde parselin **“Ticaret Konut Alanı”** olarak planlanması talep edilmektedir. Bu doğrultuda parsel maliklerinin mağduriyetini önlemek amacıyla 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Fethiye - İhsaniye Uygulama İmar Planı Değişikliği yeniden hazırlanmıştır.

Kentsel Dönüşüm amaçlı plan değişiklikleri, depreme dayanıksız, fiziksel açıdan yıpranmış yapıların yenilenmesi ile kentsel refah ve yaşam kalitesinin artırılması amacıyla yapılmaktadır. Söz konusu planlama alanında şehircilik ilke esasları çerçevesinde ve yapılan yetki devri şartlarına riayet edilerek ve tamamen yasal dayanaklar doğrultusunda çözüm odaklı bir plan değişikliği önerilmektedir.

Önceki yapılan plan değişiklikleri onaylandığı zamandaki yönetmelik doğrultusunda onaylanan plan değişikliği ile bazı plan hükümleri plana ilave edilmiş idi. **Plan değişikliği genelinde diğer yapılaşma koşullarını etkileyen ve önceki onaylanan plan değişikliğinde yer alan diğer plan hükümleri, yeni yönetmeliğe uygun olmadığından, yeni plan değişikliğinde önerilmemektedir.**

Dava gerekçesinde önceden tamamı konut alanı olarak planlı 2145 ada 1 parselde **“Ticaret Konut Alanı”** önerilmektedir. Söz konusu değişimde konut inşaat alanında yapılan emsal artışından kaynaklanan sosyal donatı ihtiyacının alansal olarak karşılanmadığı dava gerekçesinde belirtilmiştir. Bursa Büyükşehir Belediyesinin belirlediği yöntem doğrultusunda bu alanın elde edileceği yönünde plan notu ilave edilmiştir. Ancak Bursa Büyükşehir Belediyesince düzenlenen bu plan notu mahkemece kabul görmemiş, elde edilen terk miktarının alansal olarak plan paftası üzerinde belirtilmesi gerektiği ifade edilmiştir. Bu doğrultuda da gerekenler yapılarak, yeni plan önerisinde belirlenen hesaplama yöntemi doğrultusunda **334.4m² büyüklüğünde alan**, parselin güneybatı yönündeki Park Alanı olarak planlı parsel bitişik cephesinden **“Park Alanı”** olarak planlanarak bedelsiz terk edilmek sureti ile sağlanmıştır.

Yeniden yapılan plan değişikliğinde **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** parselde 0.50 Emsal artışı yapılmak suretiyle **“E:1.75, Yençok:24.50m, Ticaret -Konut Alanı”** olarak planlanması talep edilmektedir. Bu doğrultuda parsel maliklerinin mağduriyetini önlemek amacıyla parsel alanında, **“Ticaret -Konut Alanı”**

olarak 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Değişikliği ve **yeşil alan terki sağlandıktan sonra kalan alan “E:1.75, Yençok:24.50m, Ticaret -Konut Alanı”** olarak 1/1000 Ölçekli Fethiye - İhsaniye Uygulama İmar Planı Değişikliği yeniden hazırlanmıştır. Hazırlanan plan değişikliği ile, Ticaret Konut Alanının Konut kısmında yapılan emsal artışından kaynaklı, 334.4 m² sosyal donatı alanı gerektiği tespit edilmiş ve bu donatı alanı parselin güneybatı yönündeki Park Alanı olarak planlı parsel bitişik cephesinden “Park Alanı” olarak planlanarak bedelsiz terk edilmek sureti ile sağlanmıştır.

Söz konusu Parsel alanı Bursa İli Nilüfer İlçesinde, ulaşım olanakları oldukça fazla bir bölgede konumlanmaktadır. Bursa İzmir Karayolu, FSM Bulvarı ve Bursa Mudanya Karayolunun oluşturduğu üçgen alanın tam merkezinde konumlanmaktadır. Plan değişikliğine konu parsel alanından Barbaros Caddesi ve Tuna Caddesi ile Fatih Sultan Mehmet Bulvarı ve Bursa İzmir Karayolu'na kolaylıkla bağlantı yapılabilir. Planlama alanı Bursa-İzmir Karayolu'nun yaklaşık 350 metre kuzeyindedir. FSM Bulvarının ise yaklaşık 1km. doğusunda konumlanmaktadır. Planlama alanı Bursa-Mudanya Yolu'nun yaklaşık 700 metre güneybatısında yer almaktadır. Erişim ve ulaşım imkânlarının oldukça iyi olmasından dolayı, yapılan plan değişikliğinin trafik yoğunluğunu arttırıcı bir etkisi olmayacaktır. Ada bazında yapılan bir değişikliğin, kentin ana ulaşım akslarındaki trafik yoğunluğunu etkileyeceği düşünülmemektedir. Otopark ise parsel içerisinde çözümleneceğinden, parklanma ihtiyacı doğmayacaktır.



YIKIM ÖNCESİ HAVA FOTOĞRAFI



YIKIM AŞAMASI HAVA FOTOĞRAFI

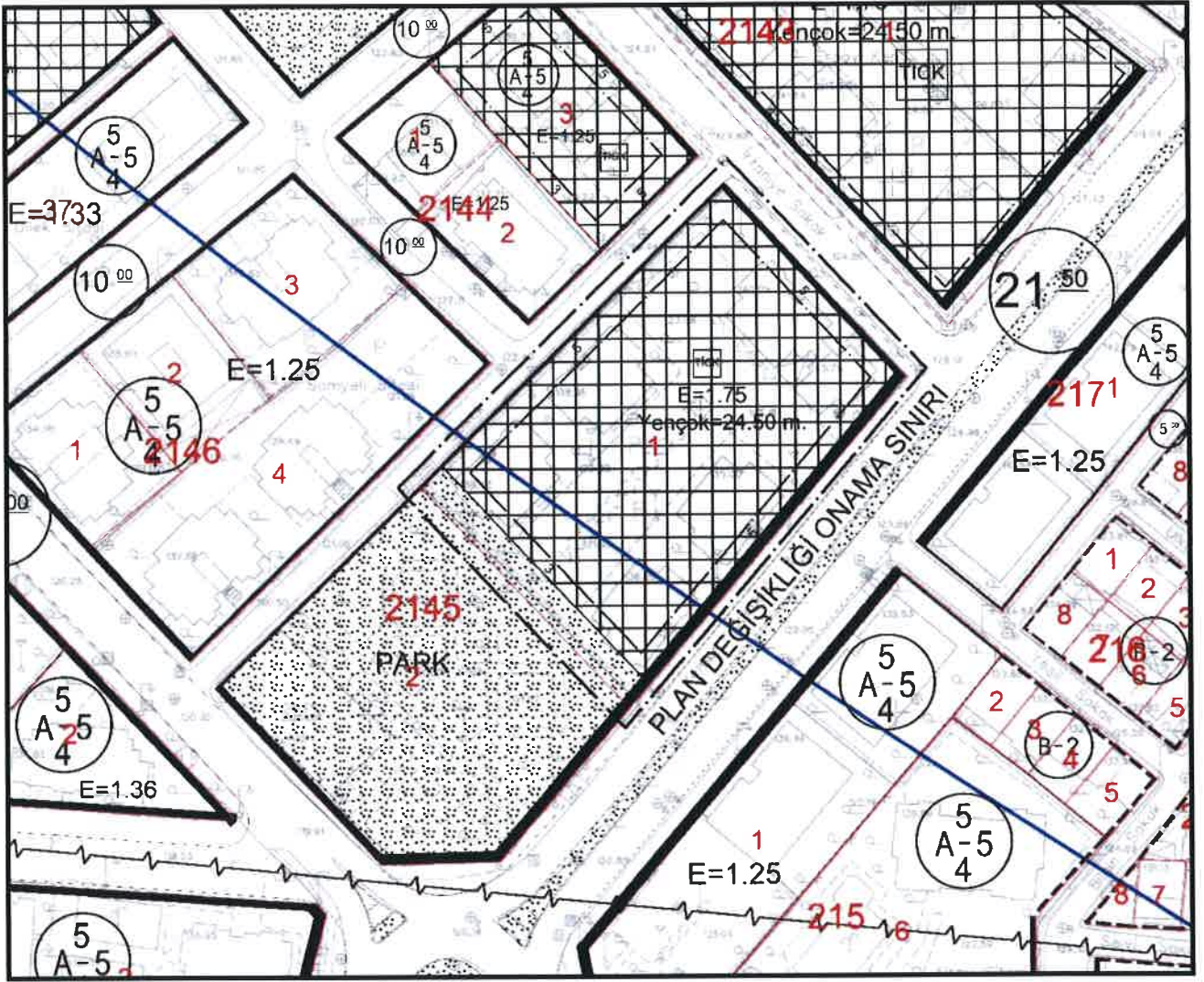
8



YIKIM SONRASI HAVA FOTOĞRAFI



ÖNERİLEN 1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZIM İMAR PLANI ÖRNEĞİ



ÖNERİLEN 1/1000 ÖLÇEKLİ FETHİYE - İHSANİYE UYGULAMA İMAR PLANI ÖRNEĞİ

7

ALANA AİT YIKIM ÖNCESİ FOTOĞRAFLAR



1- GÜNEY YÖNÜNDEN

2



2- GÜNEYBATI YÖNÜNDEN



3- KUZEYDOĞU YÖNÜNDEN

g



4- KUZEYDOĞU YÖNÜNDEN



5- KUZEYBATI YÖNÜNDEN

2



6- GÜNEYBATI YÖNÜNDEN YIKIM SONRASI GÖRÜNÜM

2

HESAPLAR

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B, METRUK)
İHSANİYE MAH. 2145/1	4400	ERSOYKENT SİTESİ	

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

Riskli Yapı Bilgileri	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m ²)	
A BLOK	22.08.2017	1350	
B BLOK	13.09.2017	1350	
C-D BLOKLAR	27.09.2017	2057.58	
E BLOK	21.09.2017	1350	
F BLOK	13.09.2017	1350	TOPLAM:7457.58

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
KONUT ALANI	4400.00	0.00	-4400.00
TİCARET-KONUT ALANI	0.00	4400.00	4400.00
TOPLAM ALAN	4400.00	4400.00	0.00

KONUT İNŞAAT ALANI	4400X1.25=5500	7700X0.85=6545	6545-5500=1045
TİCARET İNŞAAT ALANI	0.0	7700X0.15=1155	1155.0
TOPLAM İNŞAAT ALANI	4400X1.25=5500	4400X1.75=7700	7700-5500=2200

	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	1045.0	1045/31.25=33.44	33.44X10=334.4
TİCARET ALANI	1155.0	0	0
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			334.4

**Sosyal donatı hesabı Konut Alanlarında kişi başı 31.25 m² üstünden yapılacaktır. Kişi başı 10 m² sosyal donatı alanı ayrılacaktır. Ticaret Alanlarına ilişkin sosyal donatı hesabı yapılmayacaktır.

TERK SONRASI KALAN ALAN	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
KONUT ALANI	4400.00	0.00	-4400.00
TİCARET KONUT ALANI	0.00	4065.60	4065.60
KONUT ALANI TOPLAMI	0.00	4065.60	4065.60
PARK ALANI	0.00	334.40	334.40
TOPLAM TERK ALANI	0.00	334.40	334.40
TOPLAM ALAN	4400.00	4400.00	0.00

Bursa Büyükşehir Belediyesinin aldığı karar doğrultusunda artan Konut ve Ticaret emsal alanına tekabül eden sosyal donatı alanı hesabı tablo olarak yukarıda verilmiştir. Parsel alanında en fazla %85 konut, en az %15 oranında ticaret kullanılacağı varsayılarak yapılan hesaba göre, kişi başı yaşam alanı 31.25m² ve kişi başı donatı ihtiyacının 10m² olduğu varsayılarak yapılan hesapta, artan konut emsal alanına karşılık 334.4 m² sosyal donatı alanı gerektiği tespit edilmiş ve bu donatı

2

alanı parselin güneybatı yönündeki Park Alanı olarak planlı parsele bitişik cephesinden “Park Alanı” olarak planlanarak bedelsiz terk edilmek sureti ile sağlanmıştır.

PLAN KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C05C2D pafta 2145 ada, 1 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaza ilişkin olarak, 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmıştır. Parsel alanında %85 konut, %15 oranında ticaret kullanılacağı varsayılarak yapılan hesaba göre, kişi başı yaşam alanı 31.25m² ve kişi başı donatı ihtiyacının 10m² olduğu varsayılarak yapılan hesapta, artan konut emsal alanına karşılık 334.4 m² sosyal donatı alanı gerektiği tespit edilmiş ve bu donatı alanı parselin güneybatı yönündeki Park Alanı olarak planlı parsele bitişik cephesinden “**Park Alanı**” olarak planlanarak bedelsiz terk edilmek sureti ile sağlanmıştır. Terk edilen alandan sonra kalan parsel alanı, “**E:1.75, Yençok:24.50m. ve yollardan 5'er metre, güneybatı yönündeki park alanından ise 3 metre çekme mesafesi yapılaşma koşulu tanımlı Ticaret Konut Alanı**” olarak planlanmıştır. Yapılan plan değişikliği ile aşağıdaki plan hükümleri plana ilave edilmiştir;

PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALINDIĞINDAN DOLAYI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN 05.09.2016 TARİH VE E.14820 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN 6306 SAYILI KANUNUN 6. MADDESİNİN 12. BENDİ UYARINCA GEÇİCİ OLARAK BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NE DEVREDİLEN YETKİ DOĞRULTUSUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMIŞTIR.
- 2- NÜFUS VEYA YAPI YOĞUNLUĞU ARTIŞINDAN KAYNAKLI DONATI İHTİYACI, KİŞİ BAŞI YAŞAM ALANI 31,25M² VE KİŞİ BAŞI EN DÜŞÜK DONATI ALANI 10M² OLARAK KABUL EDİLMİŞ VE 334,4M² OLARAK HESAPLANMIŞTIR. BU ALANLAR "PARK ALANI" OLARAK KAMUYA BİLABEDEL TERKEDİLECEKTİR. TERK İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
- 3- 2145 ADA 1 PARSELİN ALAN TOPLAMI 4400M² OLUP, EMSAL BU ALAN ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.
- 4- PLANDA KAMUYA TERKEDİLEN ALANLAR (PARK ALANI) PLANDA ÖNGÖRÜLEN KULLANIM FONKSİYONLARI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
- 5- EMSALE KONU İNŞAAT ALANININ %85'İ KONUT ALANI, %15'İ TİCARET ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.

- 6- YUKARIDA BELİRTİLEN STANDARTLAR DOĞRULTUSUNDA DONATI ALANI AYRILACAĞINDAN, BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN 26.09.2018 TARİH VE 2362 SAYILI KARARINDA BELİRTİLEN ŞARTLAR ARANMAYACAKTIR.
- 7- PARSELLERDEN TERK EDİLECEK PARK ALANI, NİLÜFER BELEDİYESİ'NCE UYGUN BULUNACAK PEYZAJ PROJESİ DOĞRULTUSUNDA PARSEL MALİKİNCE YAPILACAKTIR. DÜZENLEME PROJESİ UYGUN BULUNMADAN VE GERÇEKLEŞTİRİLMESİNE İLİŞKİN TAAHHÜT ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI, TAAHHÜTNAME GERÇEKLEŞTİRİLMEDEN YAPI KULLANMA İZNİ VERİLEMEZ.

Saygılarımla arz ederim.

