



**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, İHSANİYE MAHALLESİ 2089
ADA, 14 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../..... tarih ve sayılı kararı

ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

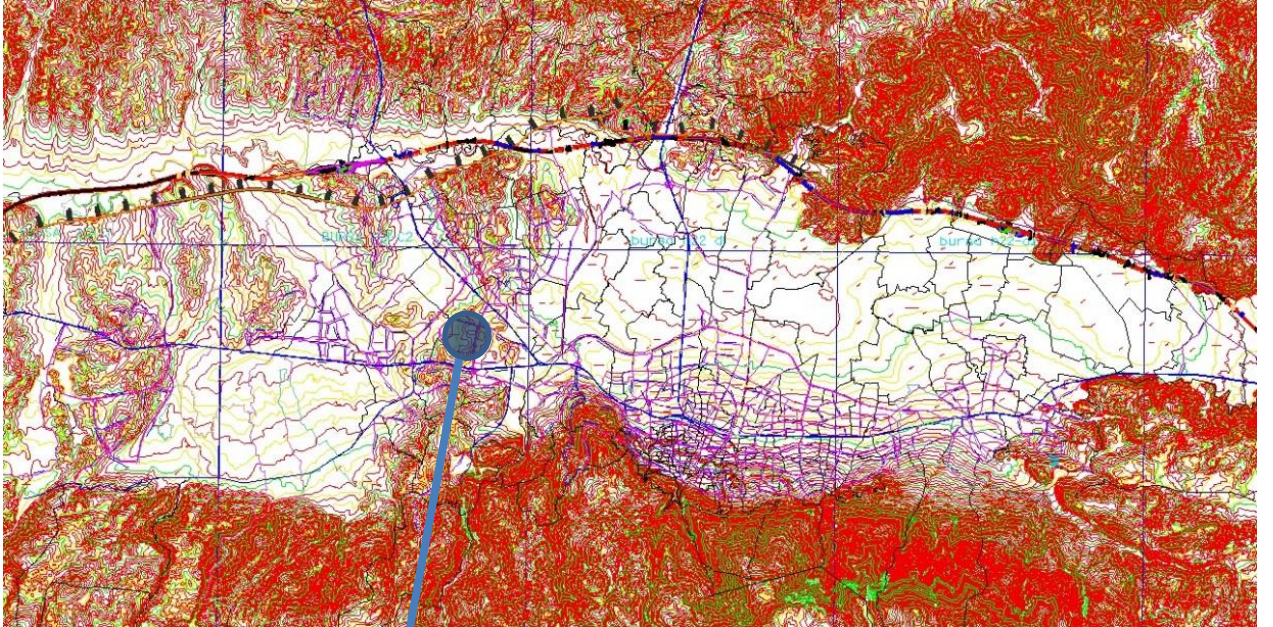
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi, 2089 ada 14 numaralı taşınmazla ilgili plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

KONUMU

Planlama alanı; Bursa İli, Nilüfer İlçesi; İhsaniye Mah. 2089 ada 14 parselde kayıtlı yaklaşık 897,98 m²'lik tapulu alanı kapsamaktadır.

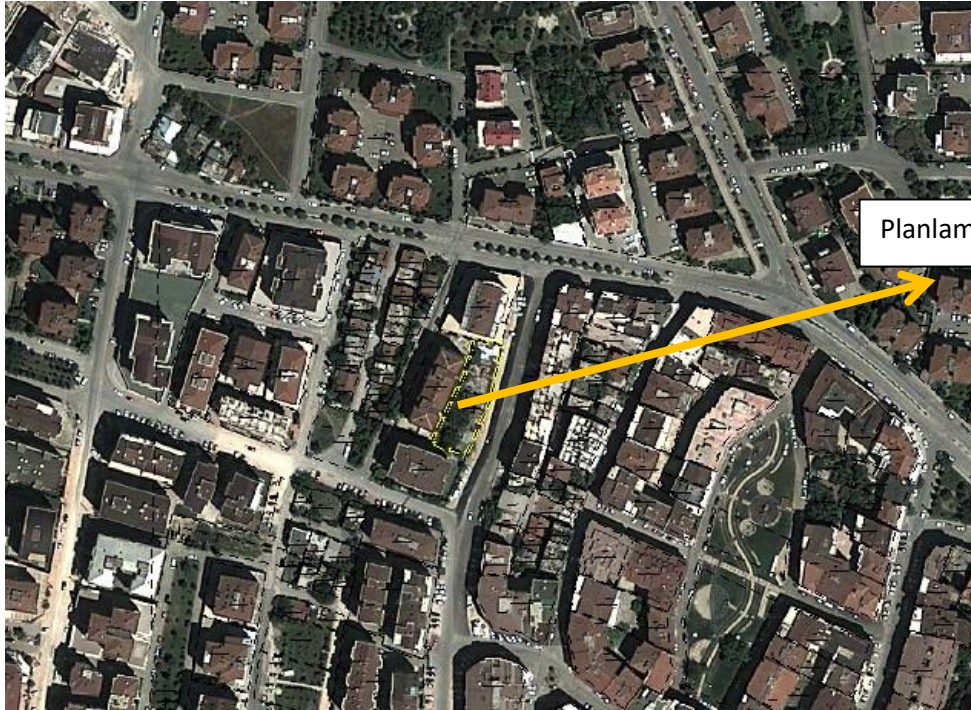


Planlama Alanı

Planlama Alanı Nilüfer İlçesi, Tuna Caddesi ile İsmetiye Caddesi arasında, Mercan Sokağına cepheli bir konumdadır. Fatih Sultan Mehmet Bulvarı'na yaklaşık 350m. Uzaklıkta yer almaktadır.



Planlama Alanı

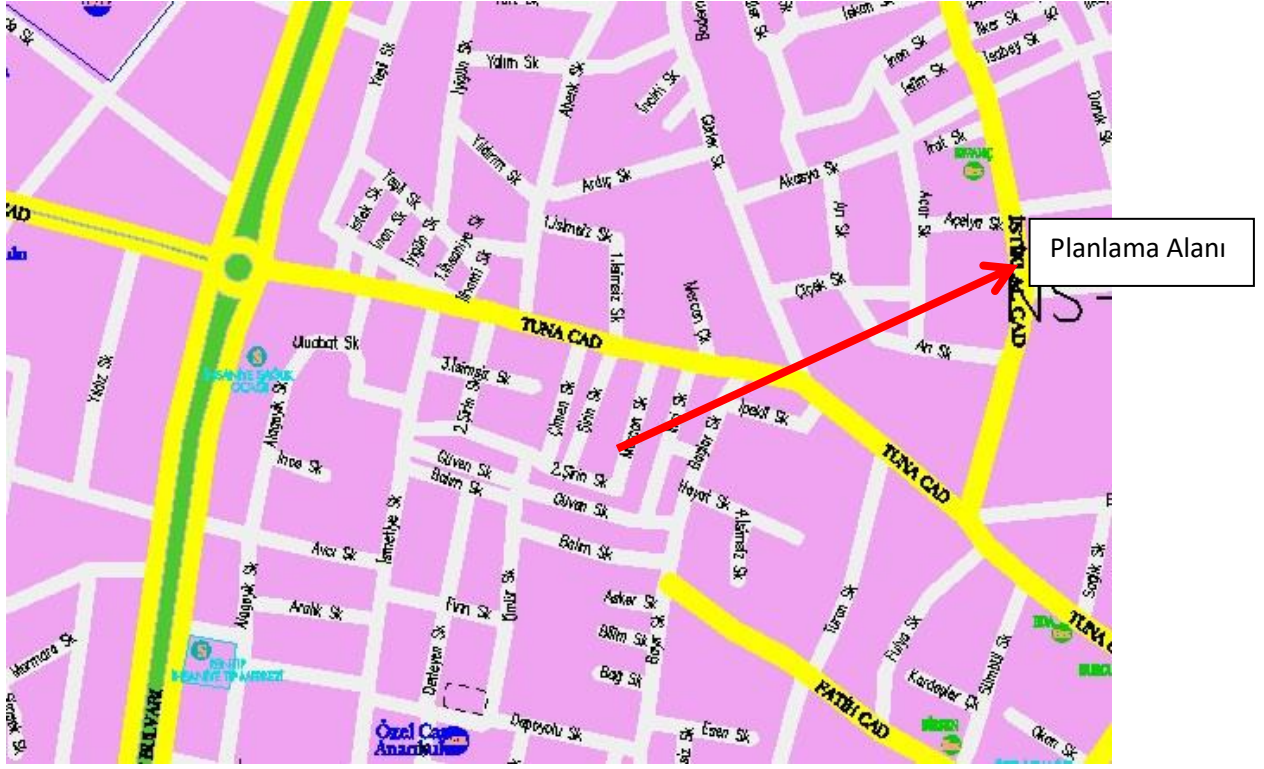


Planlama Alanı

Planlama Alanının uydu görüntüsü

JEOLJİK DURUM:

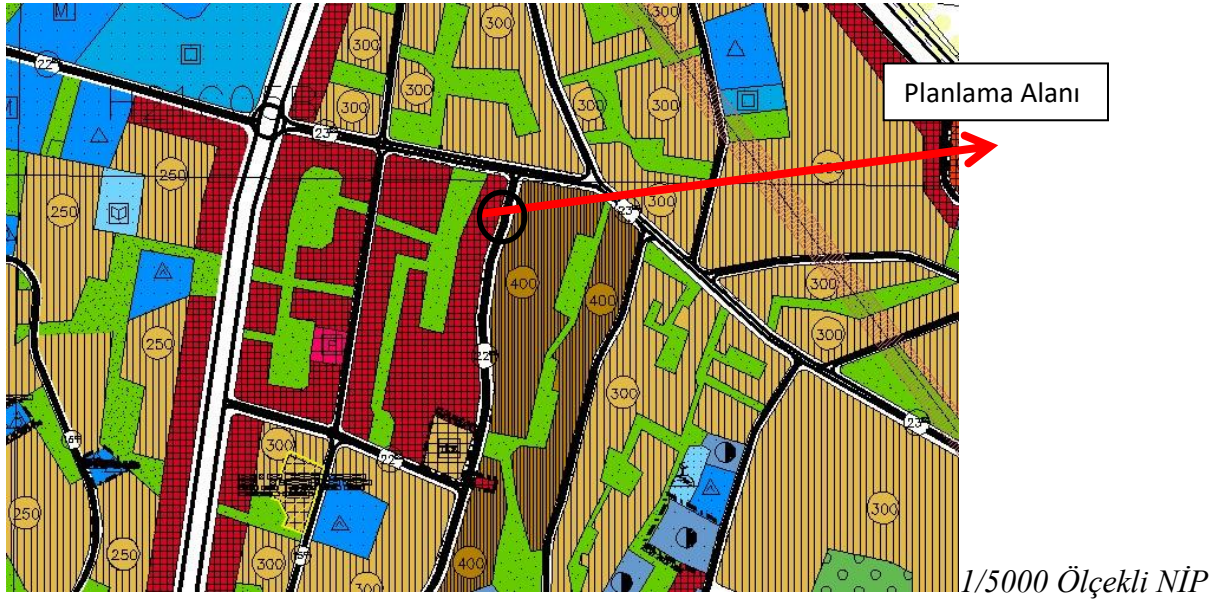
Planlama Alanının Jeolojik Jeoteknik Etüt raporunda söz konusu alanın QA12- Ne2-Qym/b.konisi Zemin Değerlendirmesinde olduğu belirtilmiştir.



Jeolojik durumuna bakıldığında; Planlamaya konu olan alan alüvyon, neojen, yamaç molozu, birikinti konisi olduğu görülmektedir.

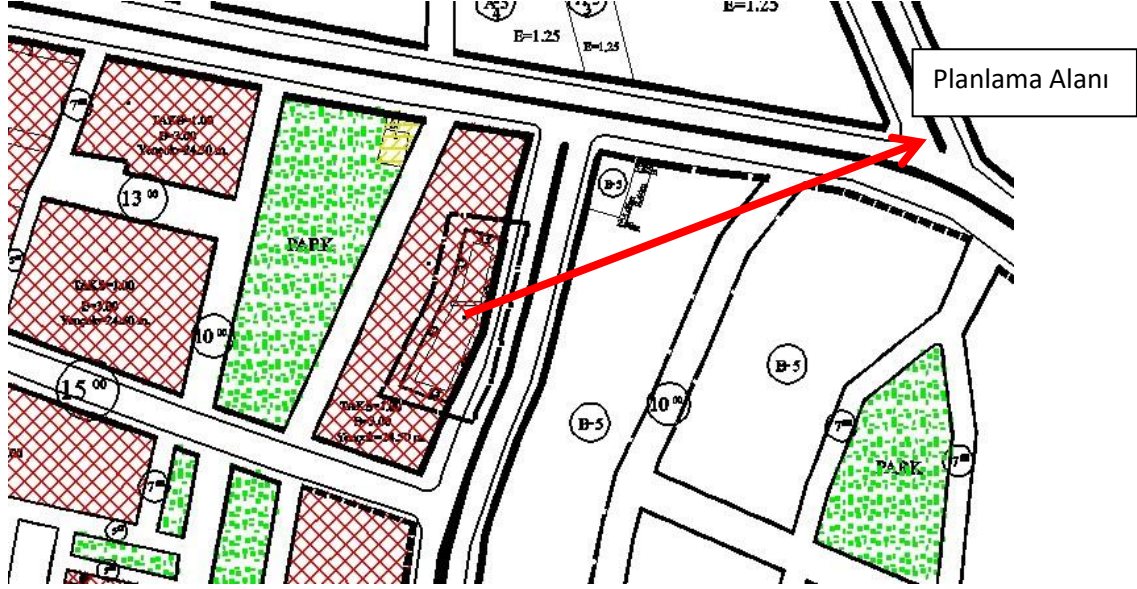
YÜRÜRLÜKTE Kİ NAZIM İMAR PLANI

Üst Ölçekli Plan olan 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında ticaret alanı olarak planlıdır.



Öneri olarak sunulan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile parsel Ticaret-Konut Alanı olarak planlanmıştır.

YÜRÜRLÜKTE Kİ UYGULAMA İMAR PLANLARI



1/1000 ölçekli UIP

1/1000 ölçekli Fethiye İhsaniye Revizyon Uygulama İmar Planında TAKS:1.00, Emsal:3.00, Yençok:24.50m. olarak ticaret alanı olarak planlıdır

MÜLKİYET DURUMU:

İhsaniye Mahallesi, 2089 ada 14 nolu parselin kadastro durumu aşağıda verilmiş olup, özel mülkiyete konu parseldir.



GEREKÇE:

Onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ticaret alanlarında üst katlarda konut yapılabilir plan notu bulunmaktadır. Bundan dolayı söz konusu parselin Ticaret- Konut Alanı olarak plan değişikliği yapılmıştır.

ÖNERİ İMAR PLANI KARARLARI:

Plan değişikliği ile parsel Emsal:3.20 olarak Ticaret- Konut Alanı(TİCK) önerilmiş olup; TAKS:1.00, Yençok:24.50m. park alanından 1m., komşu parselden 3m ve ön ve arka cephelerden 3,5 m. olarak yapı çekme mesafeleri planlanmıştır. Kuzey cephesinden ise 37 m²'lik park alanı planlanmıştır. Onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ticaret alanlarında üst katlarda konut yapılabilir plan notu bulunmaktadır.

Plan Notları:

- 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-) Zemin ve 1.kat ticaret üst katlar konut alanı olarak kullanılacaktır.
- 3-) 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 edilmiştir. 37 m² park alanı ayrılmıştır. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.
- 4-) 2089 ada 14 parselin alan toplamı 897.84 m² olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır.
- 5-) Emsale konu inşaat alanının % 37.5'i ticaret, %62.5'i konut 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.

897.84 m² büyüklüğünde olan parselin Yençok: 24.50m. ve 0.20 emsal artışı sağlanarak 3.20 Olarak planlanmıştır. Bu kapsamda 179 m²'lik inşaat alanı artışı sağlanmıştır. Yapılan artış ticaret alanı olarak kullanılacak olup; bu kapsamda nüfus artışı olmayacaktır.

| İhsaniye2089/14 | KD ÖNCESİ | KD SONRASI | FARK |
|---|--|---------------------|-----------------|
| Parsel Alanı | 897.84 | 867.84 | 37 (park alanı) |
| Fonksiyon | Ticaret Alanı (Plan notu: üst katlar konut alanı olarak kullanılabilir.) | Ticaret-Konut Alanı | |
| Emsal | 3.00 | 3.20 | 0.20 |
| İnşaat Alanı | 2694 | 2873 | 179 |
| Nüfus | 58 | 58 | 0 |
| İlave verilen emsal miktarının tamamı “Ticaret Alanı” olarak kullanılacaktır. Emsale konu inşaat alanının % 37.5’i ticaret, %62.5’i konut alanı olarak kullanılacaktır | | | |



Öneri plan değişikliği