



**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, İHSANİYE MAHALLESİ, H21-C-05-C-1-C VE H21-C-05-C-1-D PAFTALAR 2166 ADA 1 VE 2 NO'LU PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN: UİP- 161 235 08



KARO ŞEHİR PLANLAMA
Oğün KARAGÖZ
Ömeriye Mah. Ç. Bulvarı Cad. Kerem İşh. K:1 D: 2
Tel. & Fax: 0 224 23 38 74 İzmit - KOCAELİ
Şehir Planlama Tescilli No: 16310047 T.C. 3608 1845 700

ŞEHİR PLANÇISI
Oğün KARAGÖZ
Oda Sicil No: 4625
Diploma No: 299/1996

TURGUT YALKI
A GRUBU ŞEHİR PLANÇISI
Oda Sicil No: 271 Tescilli No: 16310047
Dip. No: 1571/2001
Kocaeli Mimarlar Odası No: 43 Katt: 1
Tel: 0 224 234 09 75 Fax: 0 224 234 69 10 İzmit / BURSA

Bursa Büyükşehir Belediye
Meclisi'nin 20../09../20.22 tarih
ve1216.... sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi, H21-C-05-C-1-C ve H21-C-05-C-1-D Paftalar, 2166 Ada, 1 ve 2 No'lu parselleri kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesinde yer alan söz konusu planlama alanı üzerinde dört adet yapı bulunmaktadır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı olan 2166 Ada 1 ve 2 No'lu Parseller, İhsaniye Mahallesinde yer almaktadır.



Şekil 1. Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Planlama alanı demografik açıdan nüfus artışı oluşturmamaktadır. Alınan inşaat alanlarının tamamı zemin katta ticaret alanı olarak değerlendirilecektir.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Söz konusu planlama alanı üzerinde 4 adet yapı bulunmakta olup konut olarak kullanılmaktadır.

2.4. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

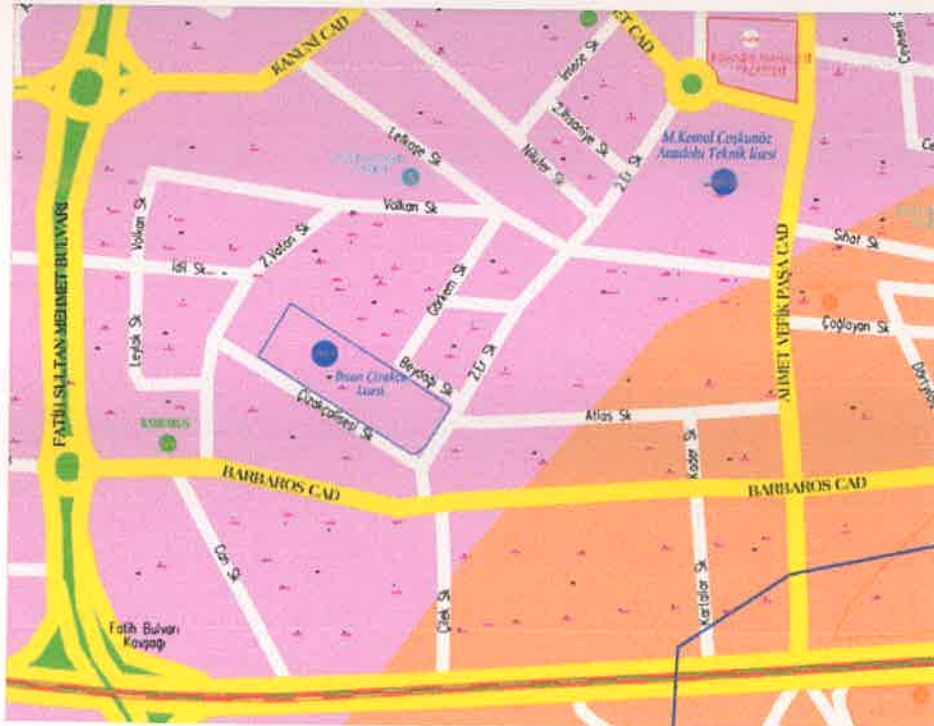
Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete’ de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Deprem Tehlike Haritası” na göre deprem tehlike durumu, harita üzerine gösterilmiştir.



Şekil 2. Planlama Alanının Depremsellik Durumu

2.4.2. Jeolojik Etüd Raporu

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından 17.01.2001 tarih ile onaylanmış zemin etüt raporunda söz konusu planlama alanı “Alüvyon (Qal2)” alanında kalmaktadır.



2.4.3. Morfolojik Yapı

Söz konusu planlama alanı, “Ticaret + Konut Alanı (TİCK)” olarak değerlendirilecektir.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Söz konusu planlama alanı güneyden kuzeye azalan eğime sahiptir.



Şekil 4. Planlama Alanının Eğim Durumu

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Söz konusu planlama alanı Nilüfer İlçesi İhsaniye Mahallesi'nde yer almakta olup, üzerinde 4 adet yapı bulunmaktadır ve “Konut Alanı” kullanımına sahiptir.



Şekil 5. Planlama Alanına ait Fotoğraf

2166 Ada, 1 No'lu parsel 1117 m2 olup, 1 adet bina bulunmakta zemin oturumu 323 m2 olmak üzere, zemin + 5 kat olarak inşa edilmiştir. Zemin kat kullanımında 3 adet dükkân ve üst katlardaki konut kullanımında 10 adet daire bulunmaktadır.

2 No'lu parsel ise, 3242 m2 olup, 3 adet bina bulunmakta zemin oturumları ise toplamda 1147 m2 olmak üzere zemin + 5 kat olarak inşa edilmiştir. Zemin kat kullanımında 1 adet dükkân ve üst katlardaki konut kullanımında 40 adet daire bulunmaktadır.

Yapılacak olan plan değişikliği ile arttırılacak olan 0.50 emsal tamamen ticaret alanı olarak değerlendirilecek olup zemin katta kullanılacaktır. Dolayısıyla yapılan işlem sonucunda herhangi bir ilave nüfus getirilmeyeceği için herhangi bir donatı alanı terki gerektirmeyecektir.

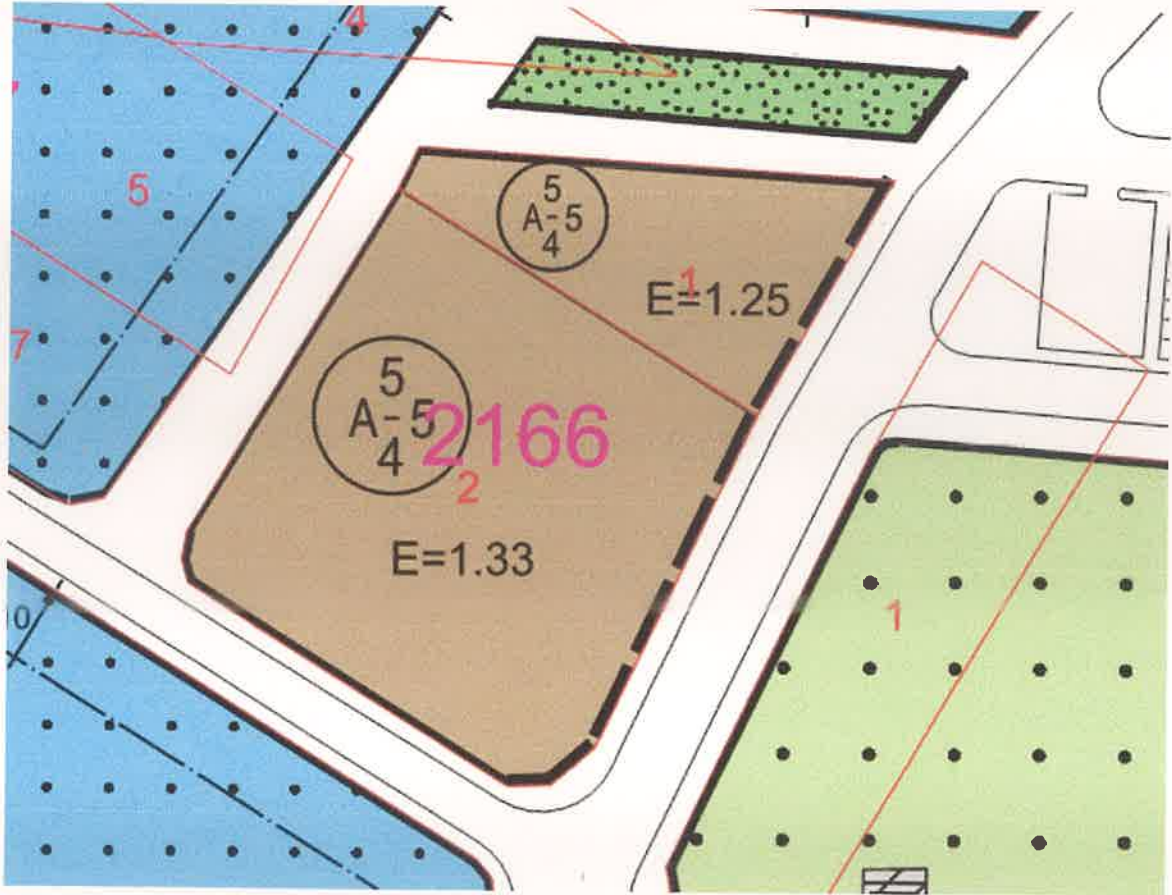
ARAZİ KULLANIM TABLOSU				
	PARSEL ALANI	MEVCUT KONUT (M2)	ÖNERİ KONUT (M2)	ÖNERİ TİCARET (M2)
2166/1	1117 M2	1396.25	1396.25	558.5
2166/2	3242.8 M2	4313	4313	1621.4
TOPLAM		5709.25	7889.15	

Tablo 1. Hesap Tablosu

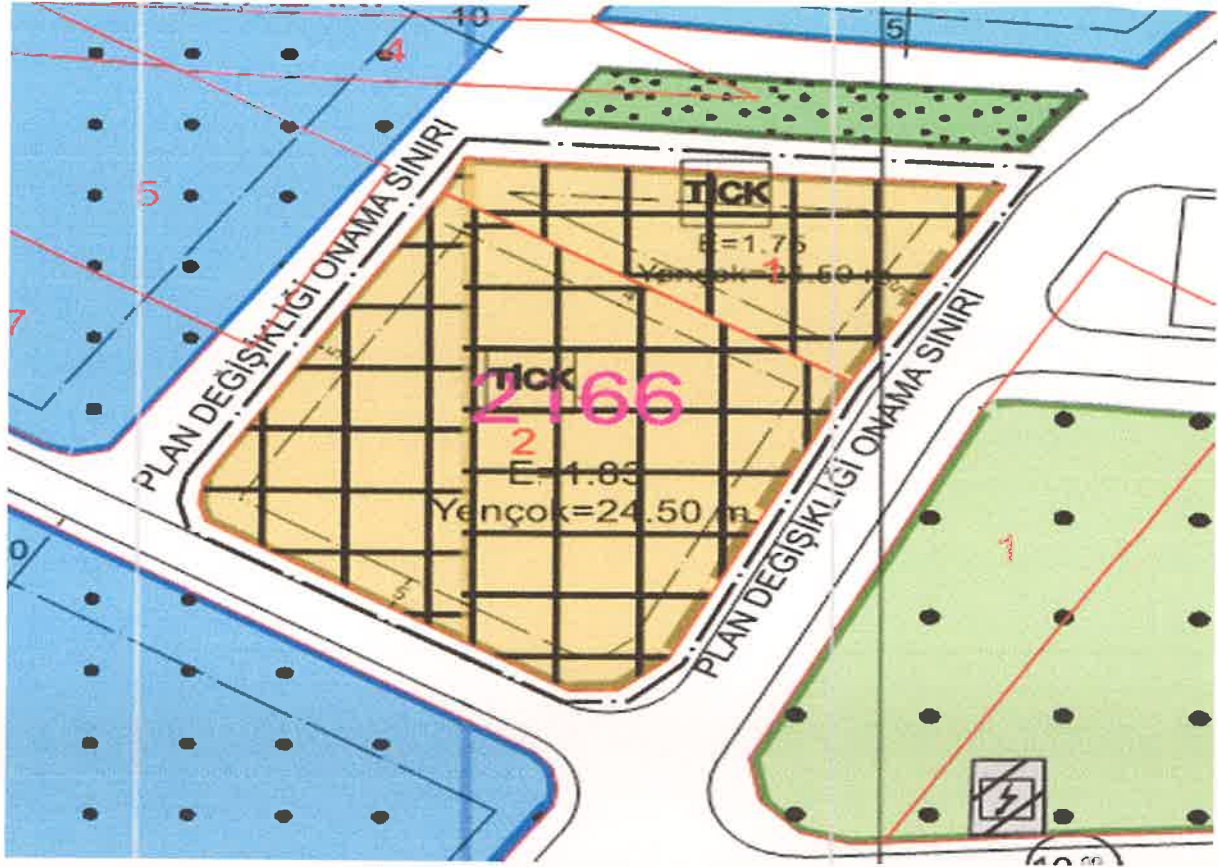
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Söz konusu planlama alanı konut bölgesi olup, içerisinde 4 adet blok bulunmaktadır.

3.3. PLAN ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI



Pafta 2. Planlama Alanına ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Pafta 3. Planlama Alanına ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Yapılan planlama çalışması ile mevcuttaki duruma uygun olarak Konut + Ticaret Alanı (TICK) 5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na işlenmiş olup, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bu plana uygun olarak düzenlenmiştir.

SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği dosyası bölge planlarına bütünlük sağlanarak, imar mevzuatı ve ilgili yönetmeliklere uygun olarak düzenlenmiştir.

4. PLAN NOTLARI

1-)RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALINDIĞINDAN DOLAYI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ 05.09.2016 TARİH VE E.14820 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN 6306 SAYILI KANUNUN 6. MADDESİNİN 12. BENDİ UYARINCA GEÇİCİ OLARAK BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNE DEVREDİLEN YETKİ DOĞRULTUSUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEÇERLİDİR. KENTSEL DÖNÜŞÜM YAPILMASI HALİNDE 2166/1 PARSEL İÇİN E=1.75 YENÇOK= 24.50MT, 2166/2 PARSEL İÇİN E=1.83 YENÇOK=24.50 MT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2-)NÜFUS VEYA YAPI YOĞUNLUĞU ARTIŞINDAN KAYNAKLI DONATI İHTİYACI ,KİŞİ BAŞI YAŞAM ALANI 31,25 M2 VE KİŞİ BAŞI EN DÜŞÜK DONATI ALANI 22,45 M2 OLARAK KABÜL EDİLMİŞ VE İLAVE ALINAN 0,50 MESALİN TAMAMI TİCARET ALANI OLARAK 0 M2 HESAPLANMIŞTIR.

3-)OTOPARK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

4-) BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.