BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, FETHİYE MAHALLESİ
H21C05A3D PAFTA, 1883 ADA 2 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

MART 2017

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, FETHİYE MAHALLESİ
H21C05A3D PAFTA, 1883 ADA 2 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Planlama Alanı, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Fethiye Mahallesi, H21C05A3D pafta, 1883 ada 2 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanı oluşturan parsel 1735.00 m² alana sahiptir.

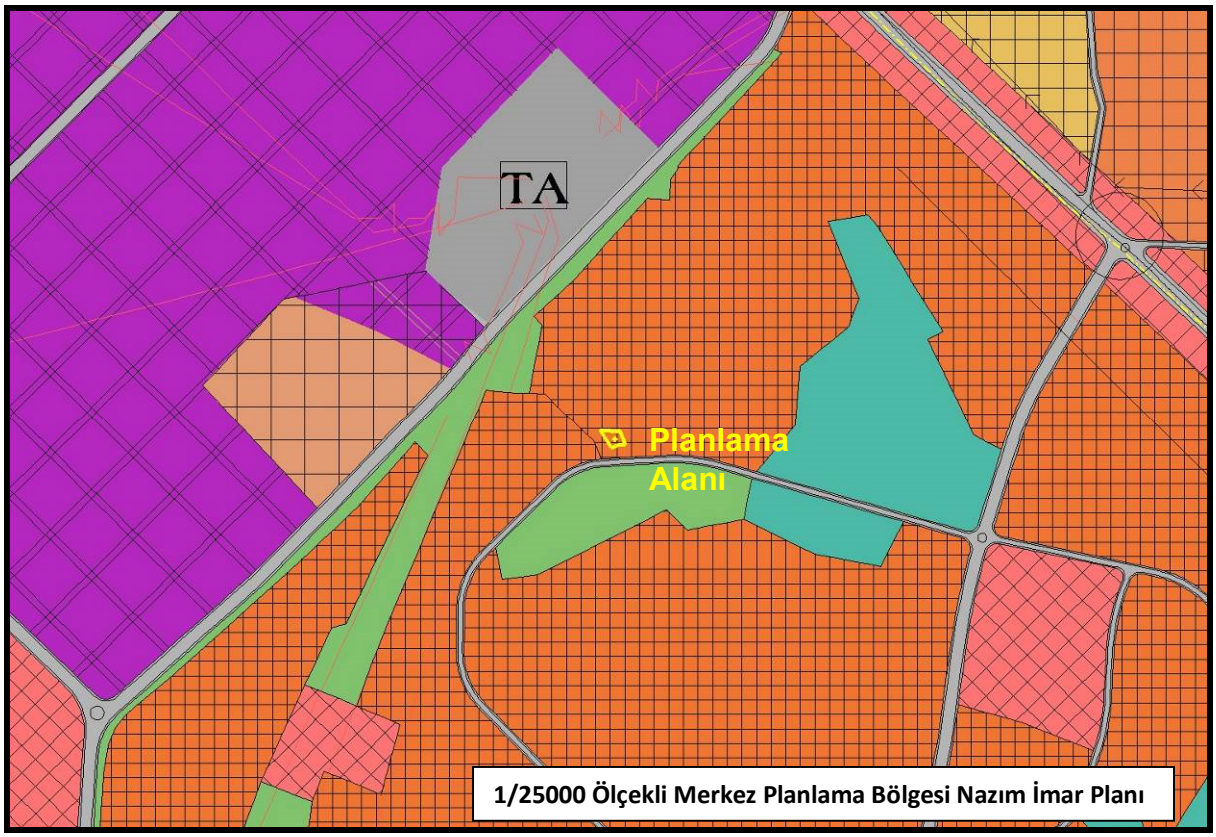
Planlama alanı Nilüfer İlçesinde ve Ataevler konut bölgesinde, Fethiye mahallesi sınırları içerisinde, Ataevler Mahallesinin kuzeyinde, Fethiye Mahallesinin de güneybatısında bulunmaktadır. Ataevler konut bölgesi, son 20 yıl içerisinde hızla yapılaşmış, ayrık nizam, 4-5 katlı, siteler şeklinde gelişmiş konut bölgesidir. Bölgenin batı sınırını, kuzey-güney yönünde ilerleyen ve genel olarak sanayi bölgeleri ile konut bölgelerini (NOSAB-BOSAB ile Ataevler) birbirinden ayıran Ata Bulvarı oluşturmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan parselde bu artere yakın konumlu olmakla birlikte, bölgedeki diğer önemli arter konumunda olan Nilüfer Hatun Caddesi' ne güney yönünde cepheli sayılabilir. Bölgedeki önemli röper noktalarından olan Aqua Park ve yine bölgedeki önemli alışveriş ve rekreasyon merkezi konumunda olan Podyum Park da parselin güney yönünde karşı cephesinde konumlanmışlardır. Plan değişikliğine konu parsel kuzey yönünde Fersah Sokak ve güney yönünde Özden Sokak ve Nilüfer Hatun Caddesi' ne cephelidir. Halihazırda parsel içerisinde ayrık nizam 5 (beş) katlı betonarme tek bir binadan oluşan Santa Sitesi mevcuttur. Bu binada toplam 17 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Alan eğim yönünden düz denilebilecek bir yapıya sahiptir.



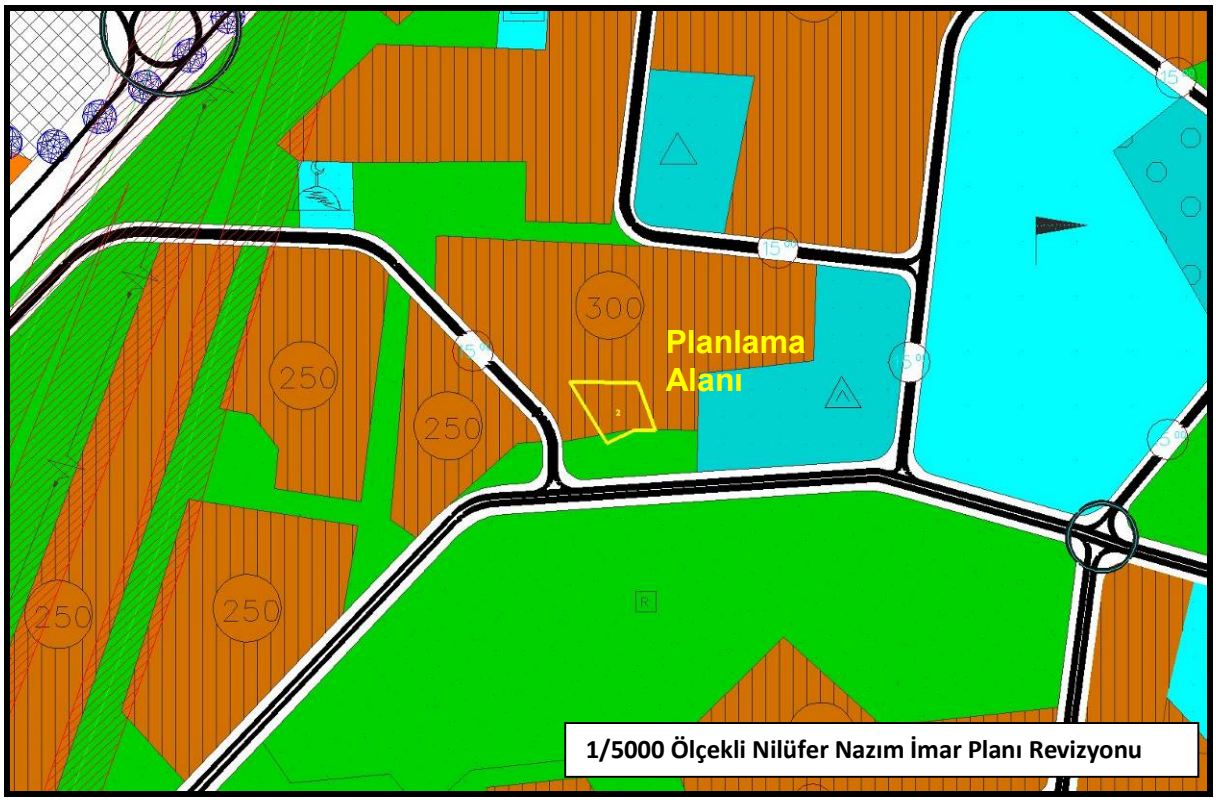
Simetri Şehir Planlama – Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704



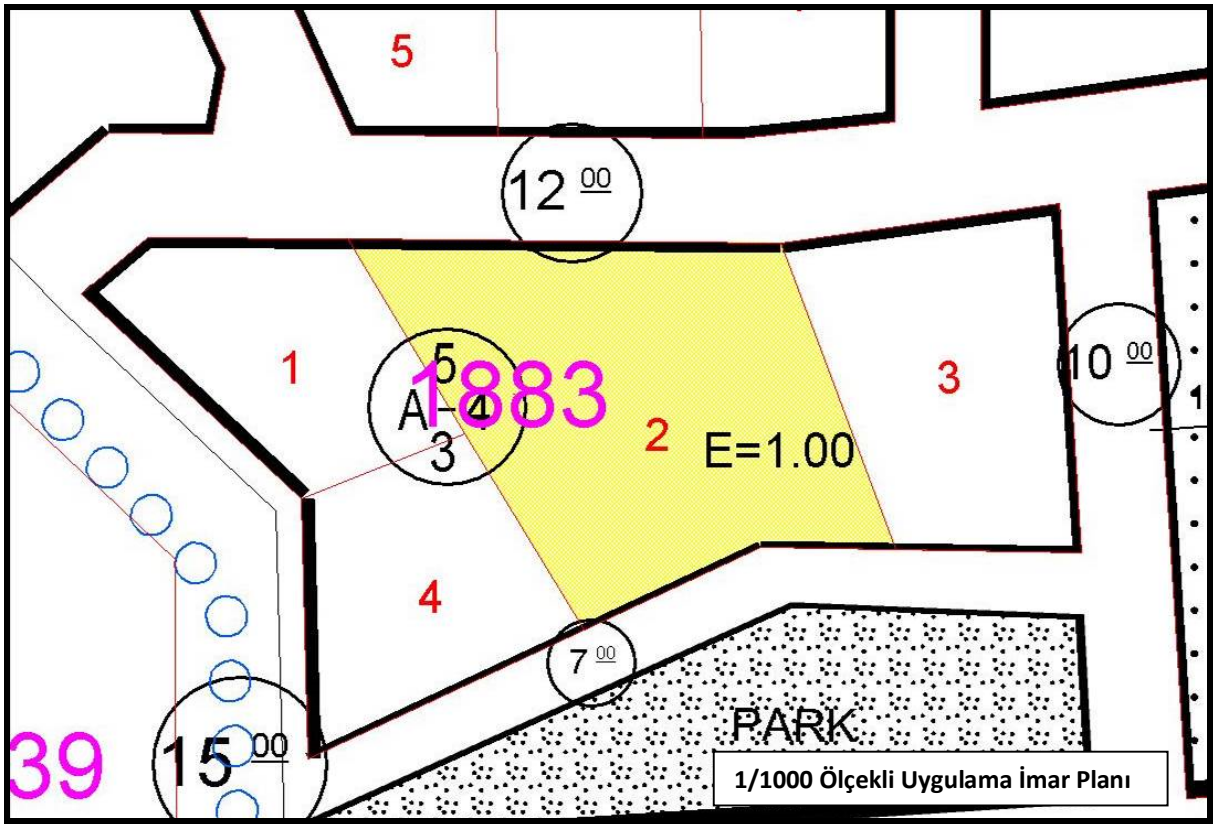
Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde "350 K/Ha Yüksek Yoğunlukta Meskun Kentsel Yerleşme Alanları" kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde de benzer şekilde "300 K/Ha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



Simetri Şehir Planlama – Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704



Planlama alanını oluşturan Fethiye Mahallesi, 1883 ada 2 parsel, onaylı 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Uygulama İmar Planında, "**Konut Alanı**" kullanımlıdır. Parsel E:1.00, ön cepheden 5 metre, yan cephelerden 3 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılmak kaydıyla, ayrık nizam 4 kat yapılaşma haklarına sahiptir.



Simetri Şehir Planlama – Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

Plan değişikliğine konu parsel 1735.00 m² alana sahiptir. Parsel üzerinde bodrum+zemin+3 katlı 1 adet betonarme bina inşa edilmiş olup, bu yapıya ilişkin ruhsat 1999 depremi öncesine aittir. Görüleceği üzere yapı ruhsatı ve binaların inşa tarihi, 1999 depremi öncesine aittir. Bu doğrultuda yapılar, eski yönetmelik hükümlerine göre, 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.

Bilindiği üzere, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 05.09.2016 tarih ve 14820 sayılı yazısında 6306 sayılı kanunun 6/12 bendi uyarınca riskli yapılara ilişkin kentsel dönüşüm yapma yetkisini geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi' ne devretmiştir. Buradan hareketle, parsel üzerindeki yapı için riskli yapı tespiti yapılarak kentsel dönüşüm yapılması durumunda, yeni imar hakları tanımlanabilmesi amacıyla plan değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde olduğu gibi Fethiye Mahallesi, H21C05A3D pafta, 1883 ada 2 nolu parsel üzerinde tanımlı imar kullanımında değişikliğe gidilmiş, parsel kullanımı "**Ticaret-Konut Alanı**" olarak yeniden düzenlenmiştir. Parselin kuzey ve güney yönlerinde ana yollara cepheli olduğu konumlarda 5' er metre diğer cephelerinde 3 metre yapı yaklaşma mesafesi düzenlenmiştir. Onaylı imar planı üzerinde parsel için tanımlı yapılaşma hakları incelendiğinde, E=1.00 olarak 4 katlı yapılaşma tanımlandığı görülmektedir. Hazırlanan plan değişikliği ile kentsel dönüşüm yapılması halinde parsel kullanımı yukarıda anlatıldığı üzere Ticaret-Konut olarak yeniden düzenlenecek ve emsal de Bakanlığın Büyükşehir Belediyesine verdiği yetki doğrultusunda 0.50 artışla **Emsal=1.50** olarak hesaplanacaktır. Artış yapılan 0.50 emsal katsayısının ticaret olarak kullanılacağı öngörülmektedir. Buradan hareketle, parsel üzerinde yapılan emsal artışı, herhangi bir nüfus artışı doğurmamaktadır. Artan bir nüfus artışı olmaması sebebiyle de, mekânsal planlar yapım yönetmeliği 26. Maddesinin 5. Fıkrasında tanımlanan sosyal donatı alanlarında artış yapılması gerekliliği de bulunmamaktadır. Yapılan bu artışa istinaden parsel için tanımlanan yapı yüksekliği de yeniden düzenlenerek 24.50 olarak belirlenmiştir. Hazırlanan plan değişikliğine ilişkin plan notları ve yapılan tüm bu düzenlemelerle ilgili alansal değişimler de aşağıdaki tabloda verilmiştir. Yukarıda anlatılan sebeplerle önerilen imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

KULLANIM / ALAN	GELİŞME KONUT ALANI (E=1.00)	TİCARET-KONUT ALANI (E=1.50)
ONAYLI İMAR PLANI	1735.00 m²	-
ÖNERİ İMAR PLANI	-	1735.00 m²

Simetri Şehir Planlama – Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

PLAN NOTLARI

1. RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALDIĞI TAKDİRDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI' NIN 05.09.2016/14820 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN 6306 SAYILI KANUNUN 6/12 BENDİ UYARINCA GEÇİCİ OLARAK BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ' NE DEVREDİLEN YETKİ DOĞRULTUSUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEÇERLİDİR. KKENTSEL DÖNÜŞÜM YAPILMASI DURUMUNDA E=1.50, Yençok=24.50 m., TAKS=0.50 OLARAK UYGULANACAKTIR.
2. GİRİŞ KATLARINDA TİCARET VE KONUT KULLANIMI BİRLİKTE YER ALABİLİR. GİRİŞ ÜSTÜ KATLARDA KONUT YAPILABİLİR. TİCARET KULLANIM ORANI EMSALİN %30' UNU GEÇEMEZ.
3. SU BASMAN KOTU +3.00 METREYE KADAR KALDIRILABİLİR.
4. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Simetri Şehir Planlama – Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704