NİLÜFER İLÇESİ, İHSANİYE MAHALLESİ, H21C05C1D PAFTA, 2179 ADA 1 PARSEL, 2180 ADA 1-2 PARSELLER 1/1000 ÖLÇEKLİ FETHİYE-İHSANİYE REVİZYONU UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:

İhsaniye Mahallesi, 2179 ada 1 parsel, 2180 ada 1-2 parsellerde plan değişikliği yapılmasındaki amaç; söz konusu alanda mevcut durumda eski ve risk altında olan 7 adet yapı bulunmasıdır. Mevcut durumda riskli yapı tanımına giren binaların yıkılıp, fen ve sağlık kurallarına uygun, deprem yönetmeliği hükümleri doğrultusunda, caddenin genel görsel imajını destekleyecek ve örnek teşkil edecek yapılar inşa edilmesi düşünülmektedir. İnşa edilecek yapılar sağlıklı, kullanılabilir özelliği ile bölgeye canlılık getirecektir.

PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ

İhsaniye Mahallesi Bursa Merkezinin batısında, Nilüfer Belediyesi sınırlarında bulunmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan alan konumu itibarı ile Nilüfer Hatun Caddesi ve fatih sultan caddesinin bağlantısında bulunan parsellerdir. 2180 ada Parsel doğudan Fatih Sultan Mehmet Bulvarı Caddesine, kuzeyden ise Nilüfer Hatun Caddesine cepheli durumdadır. 2179 ada ise Fatih Sultan Mehmet Caddesine cephelidir. Plan değişikliği hazırlanan alan 7886,46 m^2 büyüklüğündedir.



Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü

PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu:

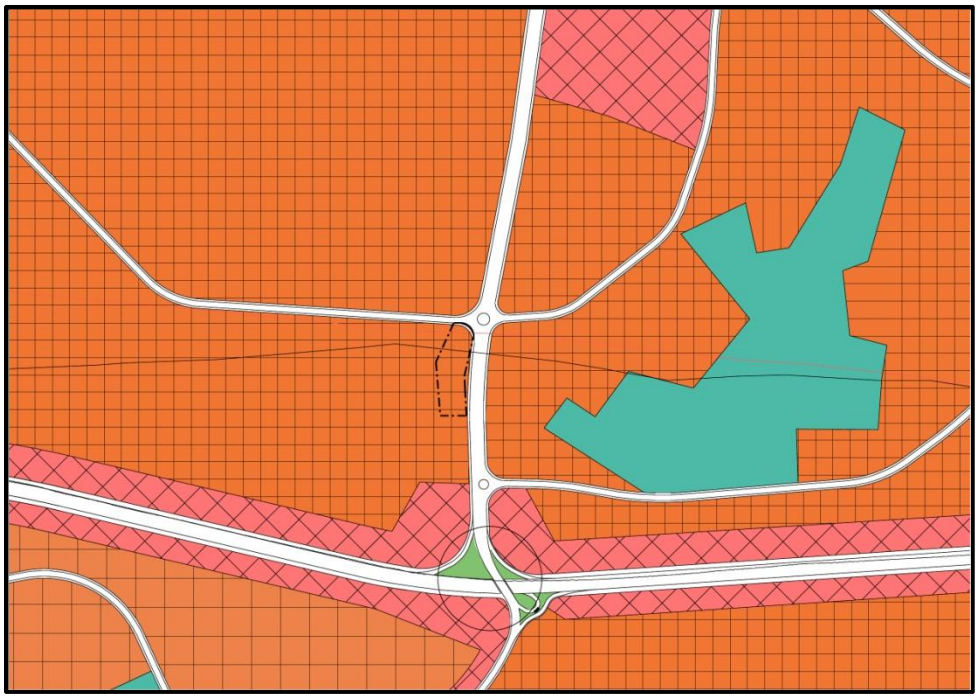
Parsellerin arazi kullanım durumuna bakıldığında parseller üzerinde 7 Adet Riskli yapı tanımına giren orta durumda, betonarme yapı mevcuttur.

Planlama Alanı Mülkiyet durumu:

2179 Ada 1 Parsel, 2180 ada 1-2 parsellerin mülkiyet sahipliklerine bakıldığında özel mülkiyetten oluşmaktadır.

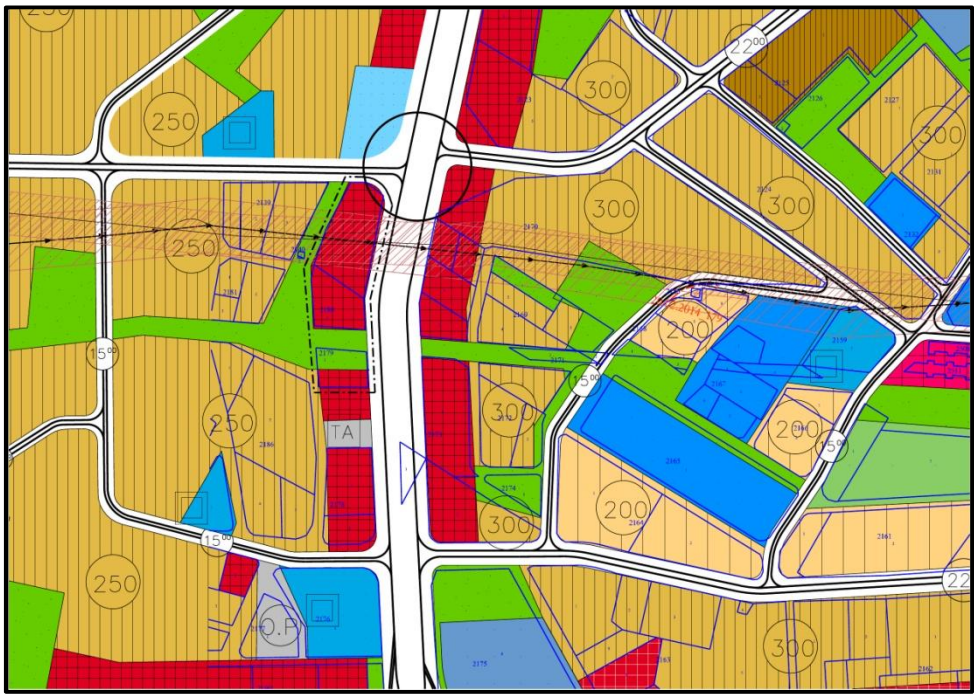
PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

Planlama Alanı 1/25000 Plan Durumu: Parseller Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında 350 kişi/ha Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanında kalmaktadır.



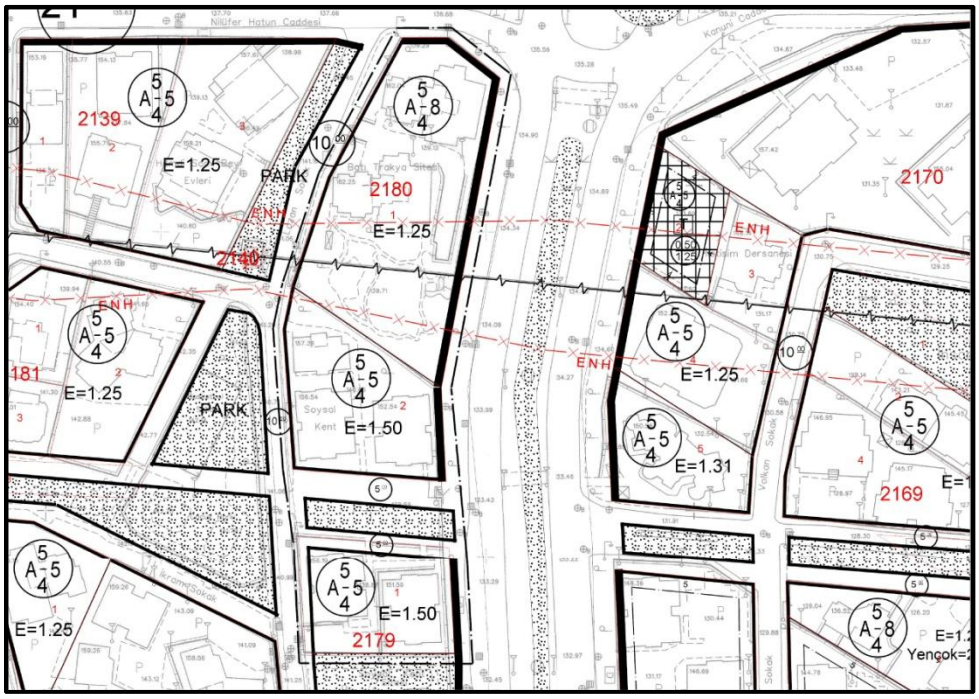
Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama Alanı 1/5000 Plan Durumu: Nilüfer Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında 2179 Ada 1 parsel Ticaret Alanında ve Park Alanında, 2180 ada 1-2 parseller ise Ticaret Alanında kalmaktadır.



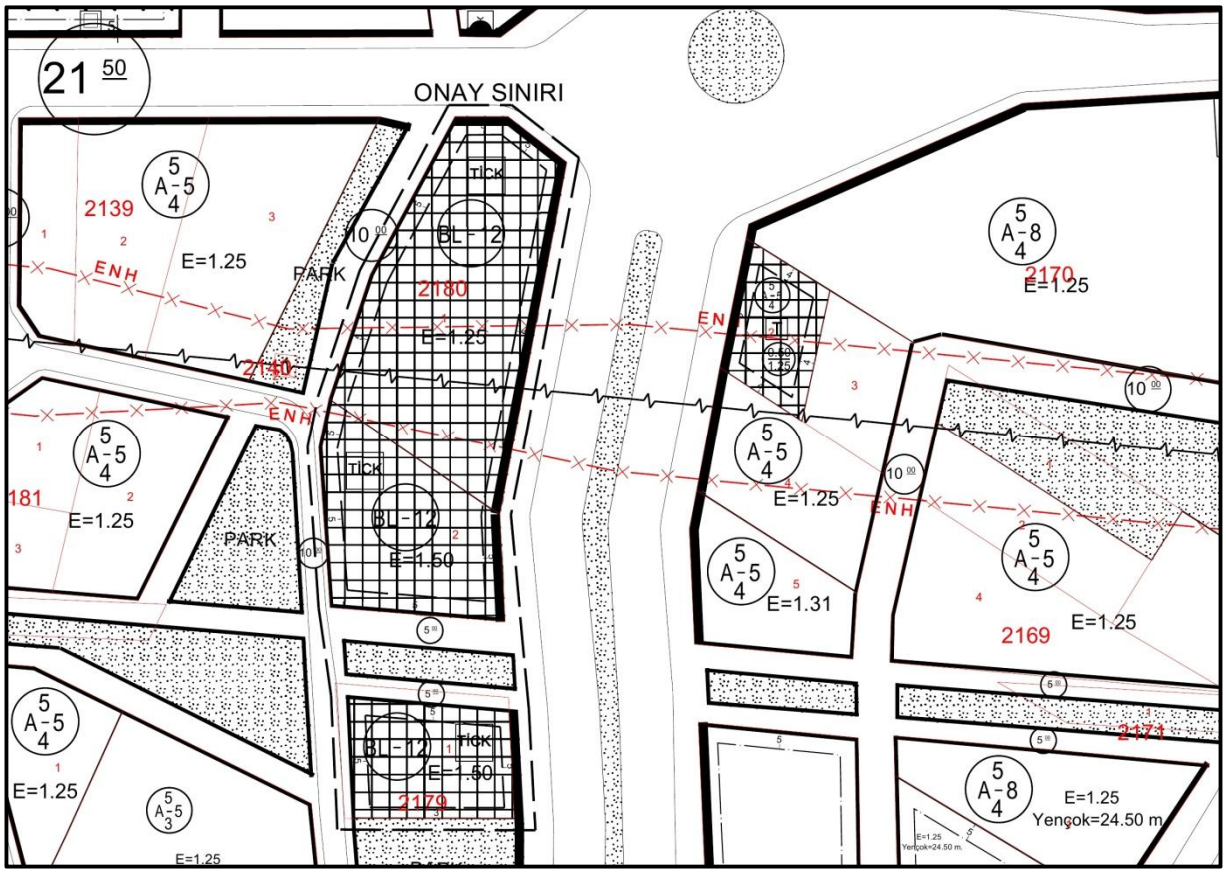
Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu: 1/1000 Ölçekli Fethiye İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planında 2179 Ada 1 Parsel ve 2180 ada 2 parsel E= 1.50 yapılaşma koşulu ile Ayrık Nizam 5 Katlı Konut Alanında, 2180ada 1 parsel ise E=1.25 yapılaşma koşullu 8 Katlı Konut Alanında kalmaktadır. Parsel kuzeyden ve doğudan taşıt yollarına batıdan ise yaya yoluna cepheli durumdadır.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İmar Planı Değişikliği: Hazırlanan plan değişikliğinde yapıların yıkılıp yeniden yapılması amacıyla "*1)Riskli Yapı şerhi aldığı takdirde 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 Belediyesine devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği geçerlidir. Kentsel dönüşüm yapılması durumunda E= 1.25 olan E= 1.75, E= 1.50 olan yerlerde ise E= 2.00, 12 kat olarak uygulanacaktır. 2) 2. Bodrum kat açığa çıkabilir. Bodrum katlarda kademe şartı aranmaz. 3) Zemin ve bodrum katlarda çekme mesafeleri içi tam dolu yapılabilir. 4) Su basman kotu 3 metre yapılabilir. 5) Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 7.11.1. maddesi şartları aranmaz. 6) Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine göre uygulama yapılacaktır. 7) Ticaret oranı toplam inşaat alanı oranının %60'ına kadar yapılabilir."* plan notları eklenerek Alanın konumu dikkate alınarak Ticaret-Konut Alanı düzenlenmiştir.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı kullanımları:

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN (M2)	ORAN(%)	ALAN (M2)	ORAN(%)
KONUT ALANI	7886.46	100.00%	0.00	0.00%
TİCARET-KONUT ALANI	0.00	0.00%	7886.46	100.00%
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ HAZIRLANAN ALAN	7886.46	100.00%	7886.46	100.00%

PLAN NOTLARI:

1. Riskli Yapı şerhi aldığı takdirde 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 Belediyesine devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği geçerlidir. Kentsel dönüşüm yapılması durumunda E= 1.25 olan E= 1.75, E= 1.50 olan yerlerde ise E= 2.00, 12 kat olarak uygulanacaktır.
2. 2. Bodrum kat açığa çıkabilir. Bodrum katlarda kademe şartı aranmaz.
3. 3) Zemin ve bodrum katlarda çekme mesafeleri içi tam dolu yapılabilir.
4. Su basman kotu 3 metre yapılabilir.
5. Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 7.11.1. maddesi şartları aranmaz.
6. Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine göre uygulama yapılacaktır.
7. Ticaret oranı toplam inşaat alanı oranının %60'ına kadar yapılabilir.