NİLÜFER İLÇESİ, İHSANİYE MAHALLESİ, H21C05C PAFTA, 2179 ADA 1 PARSEL, 2180 ADA 1-2 PARSELLER NİLÜFER BELEDİYESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM 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; parsellerin cephe aldığı taşıt yolları yoğun trafik akışına sahiptir. Söz konusu alan Ticaret+Konut olarak kullanılmaktadır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Doğrultusunda alanın Ticaret+Konut kullanılması için plan değişikliği hazırlanmıştır.

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 8077,53 m^2 büyüklüğündedir.



Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü

PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu:

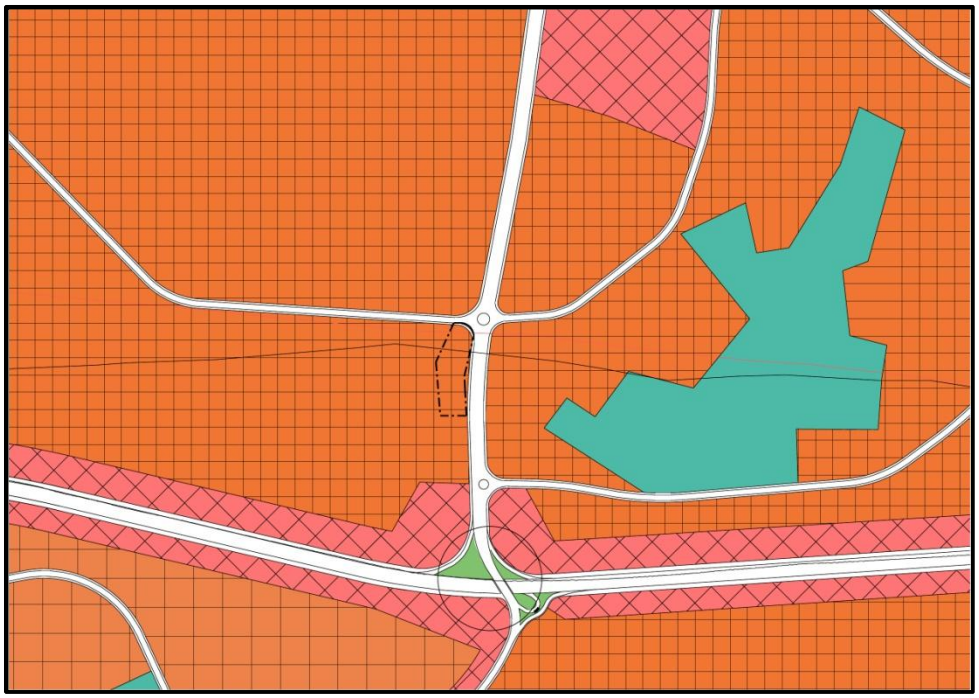
Parsellerin arazi kullanım durumuna bakıldığında parseller üzerinde 7 Adet Riskli yapı tanımına giren orta durumda, betonarme yapı mevcuttur.

Planlama Alanı Mülkiyet durumu:

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

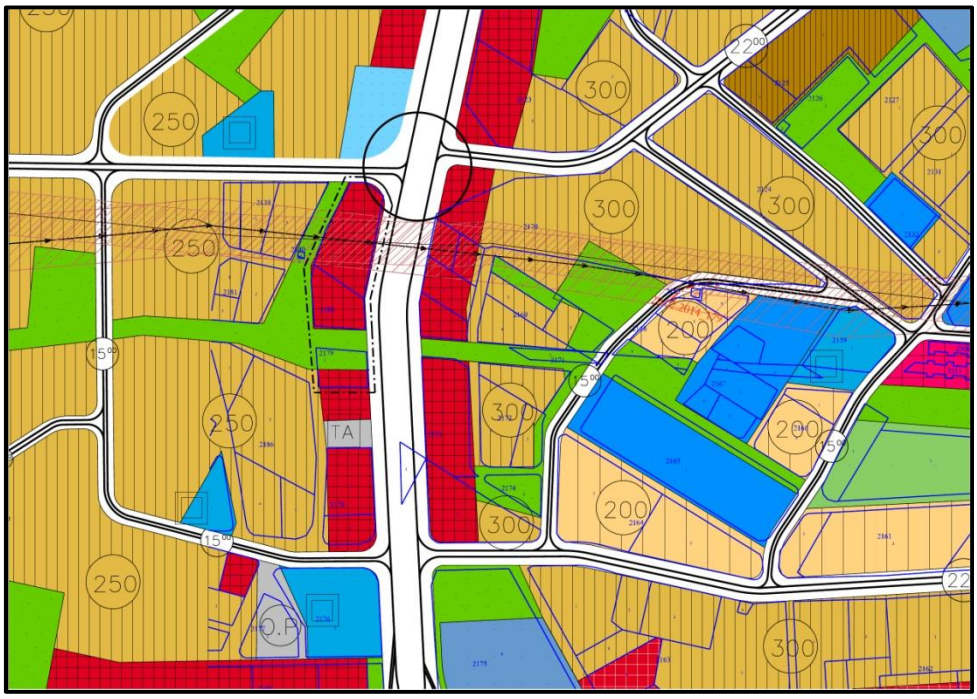
PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

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.



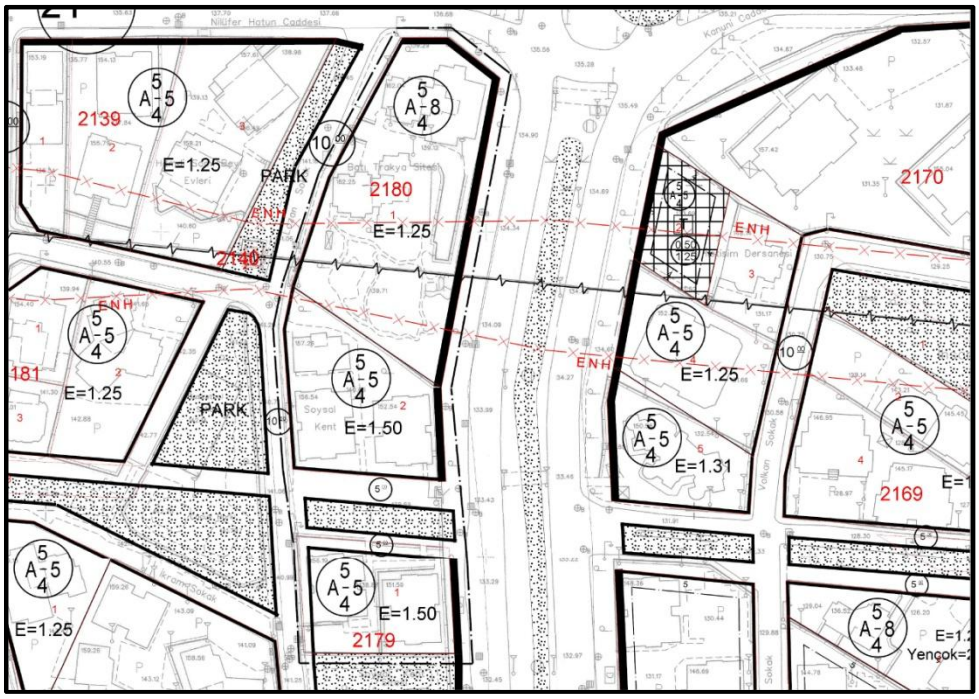
Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

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.



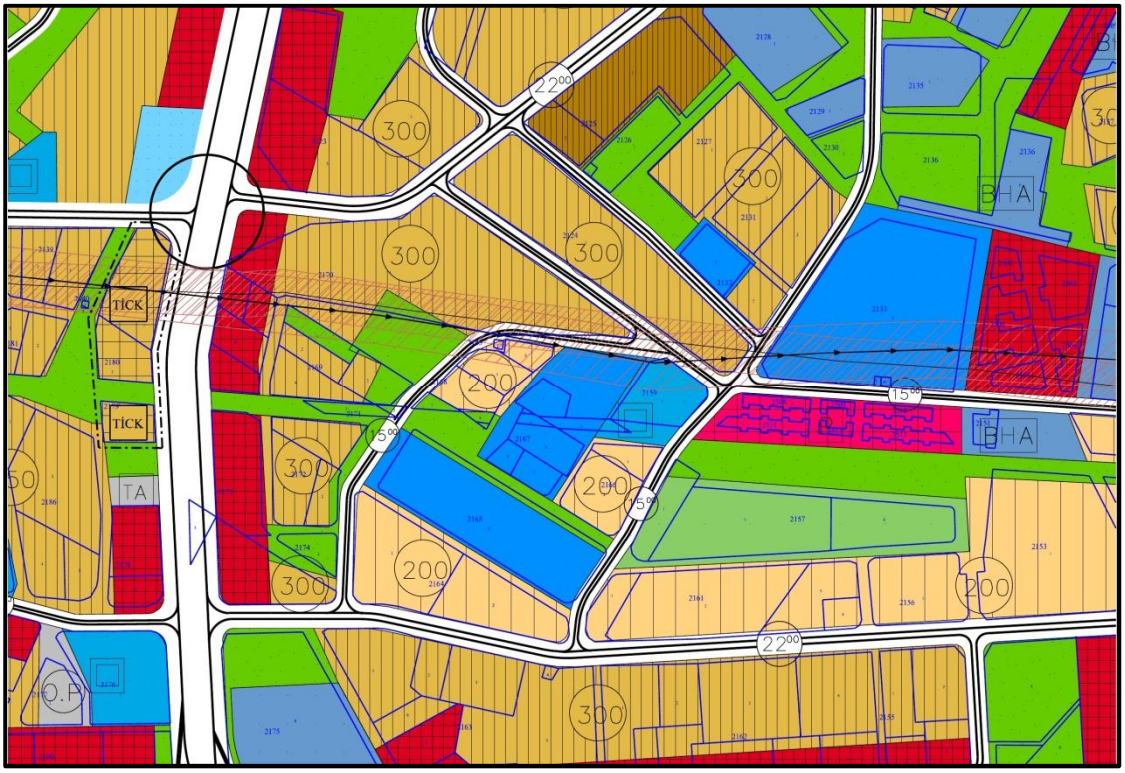
Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

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: Plan değişikliğine konu alandaki tescil harici alanlarda alt ve üst ölçekli planlarda uyuşmazlık olduğundan 1/500 Ölçekli plan, 1/1000 Ölçekli plana göre düzenlenmiştir. Düzenlenen plandaki Ticaret alanlarının üst katlarında konut yapılması amacı ile Ticaret-Konut Alanı olacak şekilde plan değişikliği hazırlanmıştır.



Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Planlama alanı kullanımları:

KULLANIM FONKSİYONU	ONAAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
TİCARET ALANI	7203.78	89.18%	0	0.00%
TİCARET-KONUT ALANI	0	0.00%	8066.39	99.86%
PARK ALANI	873.75	10.82%	11.14	0.14%
PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALAN	8077.53	100.00%	8077.53	100.00%