NİLÜFER İLÇESİ, İHSANİYE MAHALLESİ, H21C05C PAFTA, 364 ADA 2 PARSEL NİLÜFER 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi, 364 ada 2 parselde Nilüfer 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır. Plan değişikliği hazırlanan parsel tapu kütüğünde İhsaniye Mahallesine kayıtlı olmasına rağmen mevcut hali ile Beşevler/Konak Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

Plan değişikliği yapılmasındaki amaç söz konusu alanda mevcut durumda riskli yapı tanımına giren binaların yıkılıp, fen ve sağlık kurallarına uygun, deprem yönetmeliği hükümleri doğrultusunda yeniden inşa edilmesi ve yeniden inşa edilecek yapıların zemin katlarında bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda ticaret alanı kullanılmak istenmesidir.

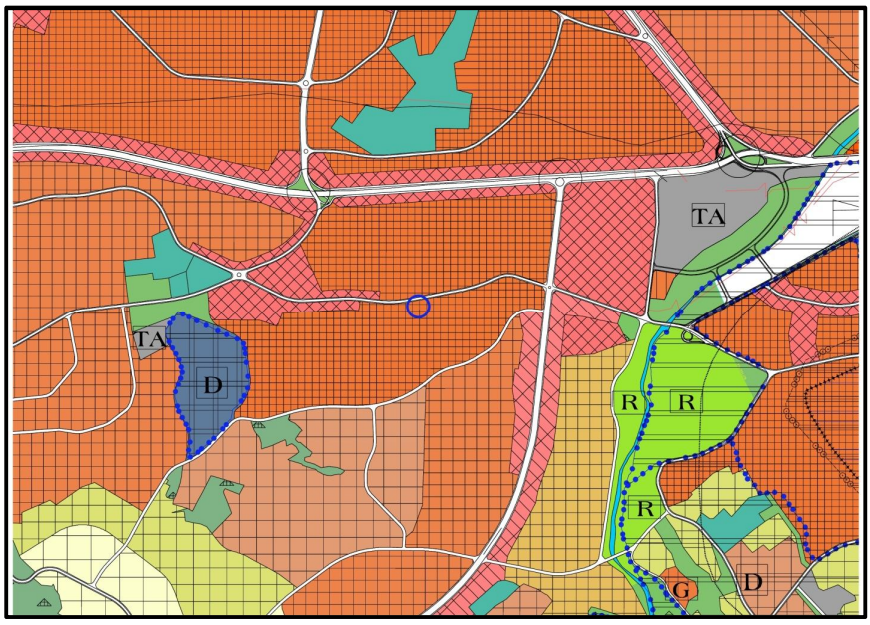
Beşevler Mahallesi Bursa Merkezinin batısında, Nilüfer Belediye sınırları içerisinde yer almaktadır. Değişikliğe konu parsel konumu itibariyle, Bursa-İzmir Karayolunun 580 metre, Yıldırım Caddesinin 260 metre güneyinde, Kara Fatma Heykeli'nin 950 metre doğusunda Beşevler Caddesi üzerinde yer almaktadır. Bölge içerisinde konut yapılaşmaları büyük ölçüde tamamlanmış durumdadır. Plan değişikliğine konu parsel 2.291 m^2 büyüklüğündedir.



Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü

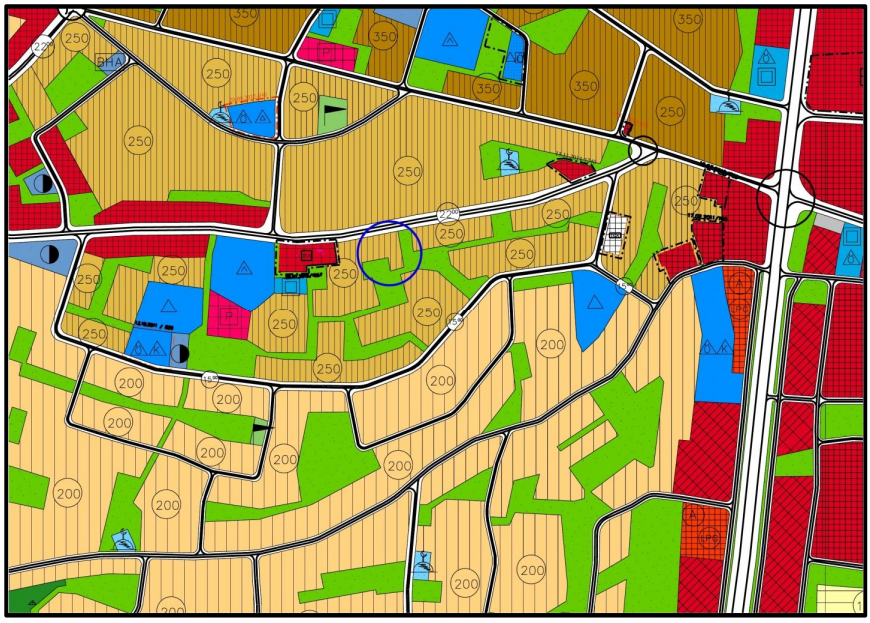
Plan değişikliğine konu alanın onaylı planları incelendiğinde;

- Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda parsel 350 ki/ha Yoğunluklu Meskun Konut Alanı olarak planlıdır.



Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Plan

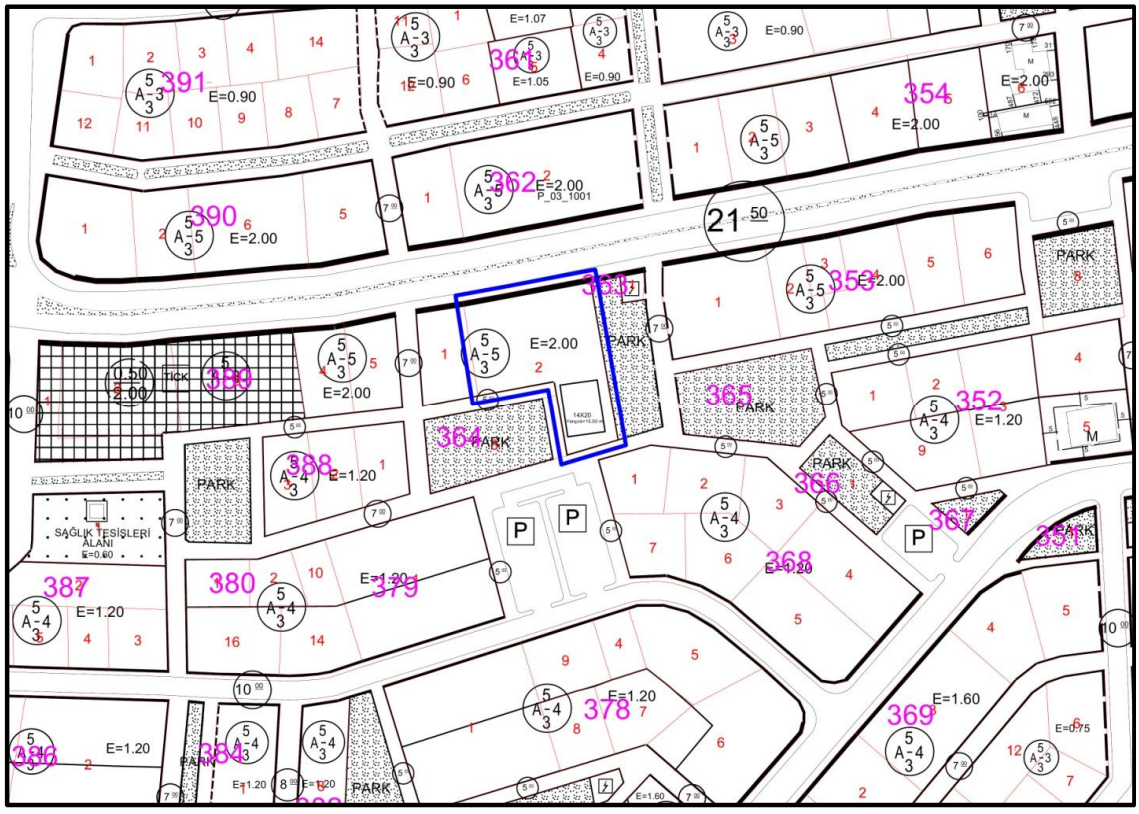
- Bursa Büyükşehir Belediyesi Nilüfer 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Yüksek Yoğunlukta (250 kişi/ha) Meskun Konut Alanı olarak planlıdır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

- Taşınmaz 1/1000 ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı kapsamında Emsal=2,00 yapılaşma koşulu ile Ayrık Nizam 5 Katlı Konut Alanı olarak planlıdır.

  Parsel kuzeyinden 21,50 metre genişliğinde Taşıt Yoluna, güneyinden 5 metre genişliğinde yaya yoluna cepheli olup doğusunda ve güneyinde Park Alanı yer almaktadır.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

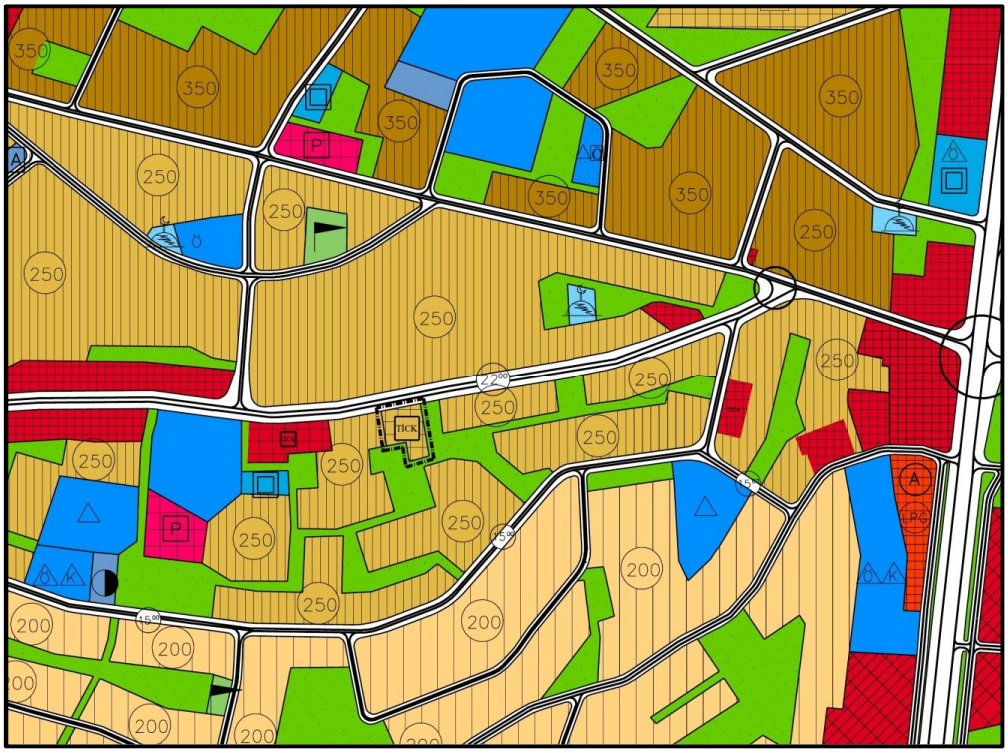
Parselin yakın civarındaki konut yerleşimleri genel olarak tamamlanmıştır. Bölge içerisinde yer alan konut yapıları genellikle 20-30 yaş aralığında olup bu yapılarda da kentsel dönüşüm süreçleri başlamıştır.

Plan değişikliğine konu parsel içerisinde yer alan 3 adet yapının "Riskli Yapı" tespiti yapılarak, yapıların yıkılması halinde Kentsel Dönüşüm mevzuatından faydalanarak yeniden inşa edilmesi amaçlanmaktadır.

Hazırlanan imar planı değişikliğinde 364 ada 2 parsel günlük perakende ticaretin yoğun olduğu Beşevler Caddesi üzerinde yer alması sebebi ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı hatları ile parsel sınırları dikkate alınarak parselin

tamamı Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak "TİCK" olarak planlanmıştır.

Plan değişikliği kapsamında başka her hangi bir düzenleme yapılmamıştır.



Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Hazırlanan plan değişikliği sonrası ortaya çıkan alan dağılımı tablosu aşağıdaki gibidir.

KULANIM FONKSİYONU	ONAYLI		ÖNERİ	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
KONUT ALANI	2.584	100.00	0.00	0.00
TİCARET+KONUT ALANI	0.00	0.00	2.584	100.00
TOPLAM ALAN	2.584	100.00	2.584	100.00

Plan değişikliğine konu parsel 2.291 m² büyüklüğünde olmasında rağmen TİCK kullanımının 2.584 m² olmasının sebebi 1/5000 ölçekli nazım imar planı gösterim tekniğinden kaynaklanmakta olup başka herhangi bir parsele müdahale edilmemiştir.

Belirtilmeyen hususlarda onaylı Bursa Büyükşehir Belediyesi Nilüfer 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.