

Tarih : 25.01.2017

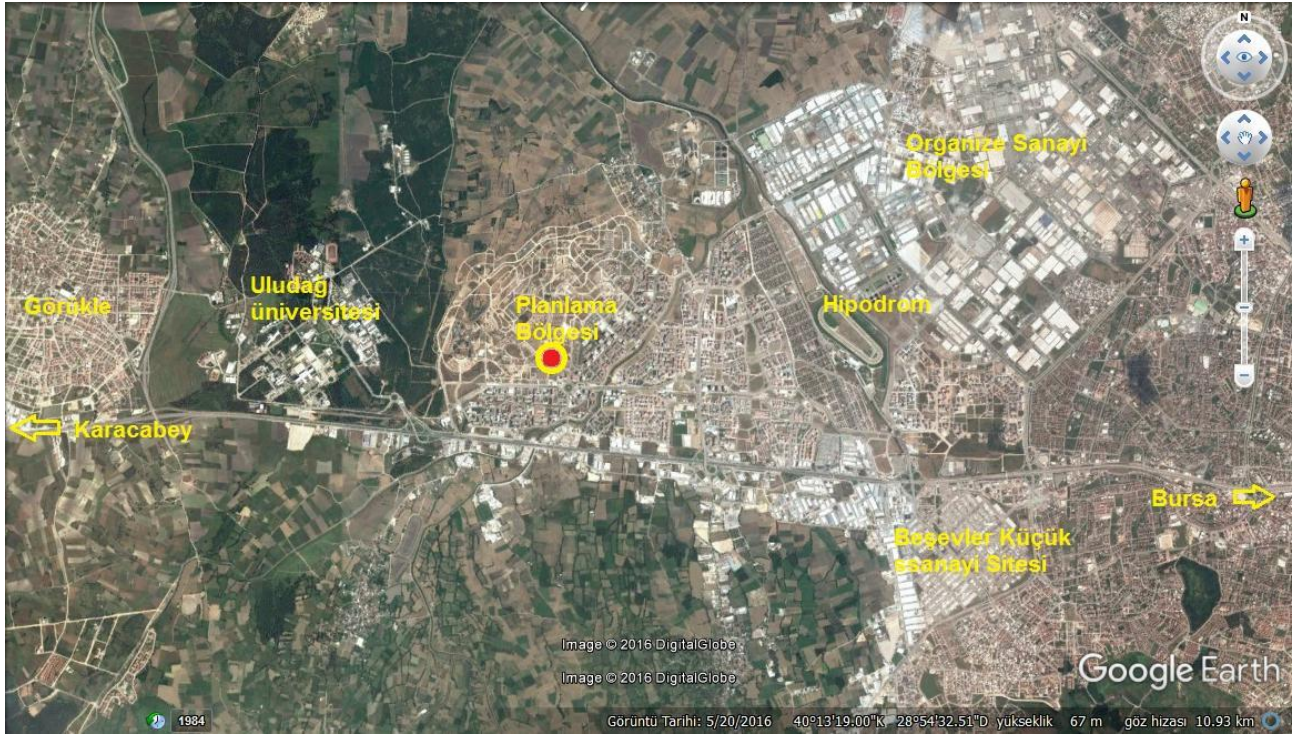
Sayı : 2017-3

Konu : 4415 Ada, 3 Parsel, Nazım İmar Plan Değişikliği Açıklama Raporu

**1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZİM İMAR PLANI
4415 ADA, 3 PARSEL PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
GEREKÇE RAPORU**

1 - PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişiklik önerisi sunulan 4415 ada, 3 sayılı parsel Nilüfer Belediyesi 19 Mayıs Mahallesi, Çimenli Sokak güney doğusuna cepheli bir parseldir. 1000,00 m2 alanlı arsa 18.04.2013 tarihinden itibaren Zirve Ortak Sağlık ve Güvenlik Birimleri Eğitim, Enerji ve Çevre Hizmetleri Ltd. Şti. ye aittir.



RESİM-1 4415/3 parselin kent bütünü içindeki yeri



RESİM-2 4415 ada, 3 parselin bölge içindeki yeri görüntüleri

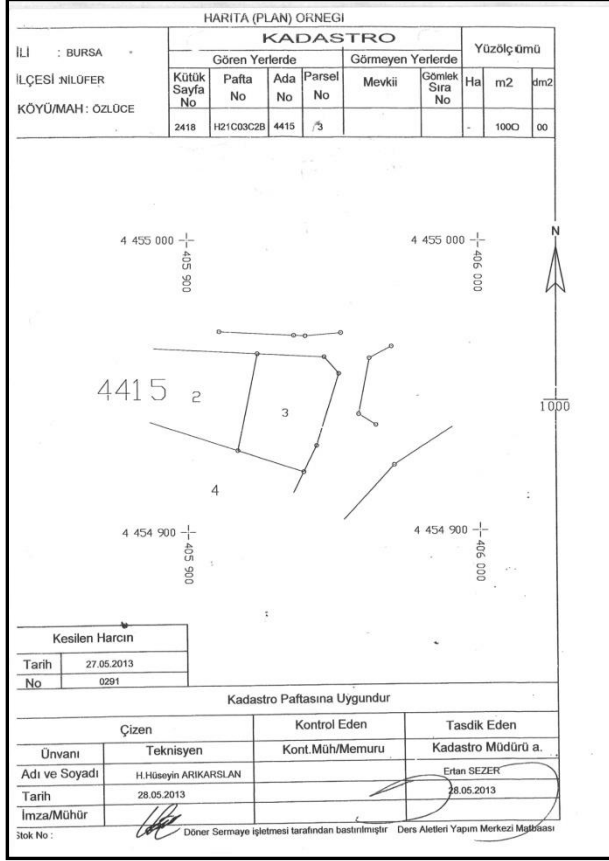


RESİM-3 4415 ada, 3 parsel ve çevresi uydu görüntüleri

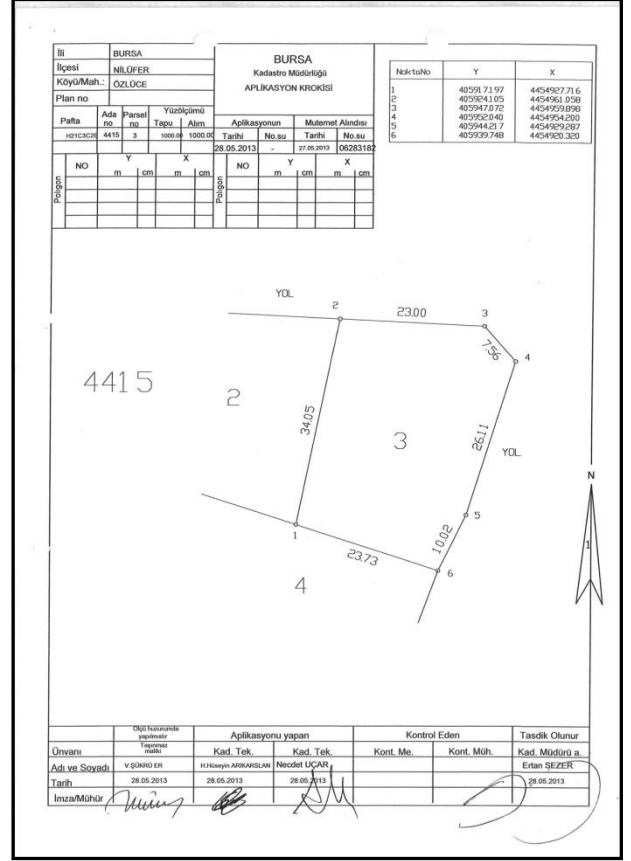
TURGUT YALKI

A GRUP ŞEHİR PLANCISI

Karne Seri No: 0494 Dosya No. 35 Geçerlilik Tarihi: 12.06.2017
ŞPO Büro Tescil No: 2014 / 1611744



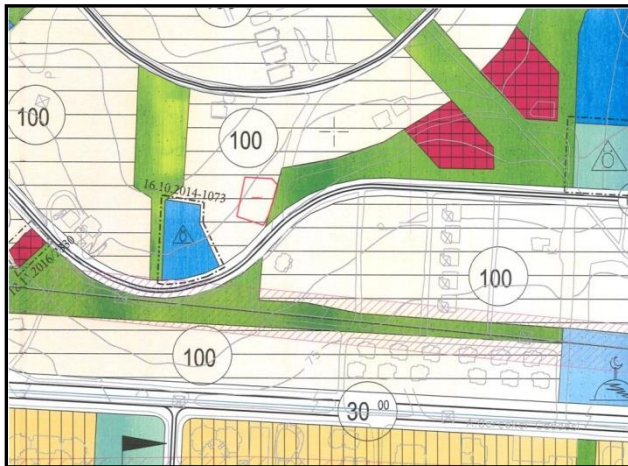
RESİM-4 4415 ada, 3 Parselin Kadastral Çap Örneği



RESİM-5 4415 ada, 3 Parselin Aplikasyon krokisi

2 - PLANLAMA ALANININ ONAYLI İMAR PLANLARINDAKİ DURUMU

A. 1/5000 Ölçekli Nilüfer Belediyesi Nazım İmar Planı

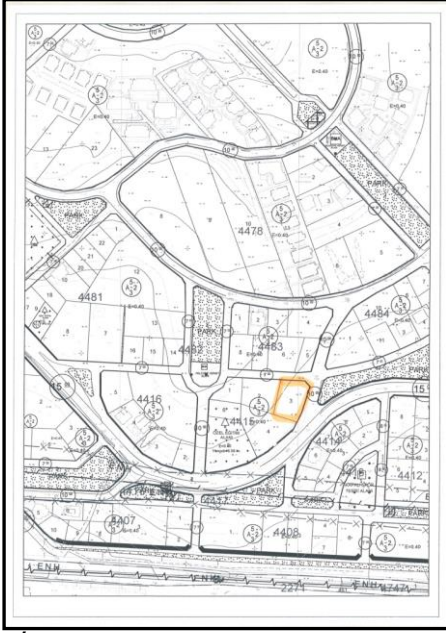


RESİM-6 4415 ada, 3 parselin 1/5000 ölçekli Plandaki konumu

Planlama alanı 1/5000 Ölçekli Nilüfer Belediyesi Nazım İmar Planında 100 kişi/ha yoğunluklu konut bölgesinde kalmaktadır.

3 parselin güneyinde kalan alan yine konut bölgesinde iken 16.10.2014 tarih ve 1073 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile Özel Eğitim alanına alınmış ve parselde özel Anaokulu inşa edilmiştir.

B. 1/1000 Ölçekli Nilüfer Batıkent Uygulama İmar Planı



RESİM-7 4415 ada 3 parselin 1/1000 ölçekli Plandaki konumu

Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi 4415 ada, 3 sayılı parsel 1/1000 Ölçekli Nilüfer Batıkent Uygulama İmar Planında, Ayrık Nizam, E:0.40 emsal ile 2 kat konut inşaat alanında kalmaktadır.

3 - 4415 ADA 3 PARSEL VE ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUM FOTOĞRAFLARI



RESİM-8 Fotoğraf Çekim Yönleri

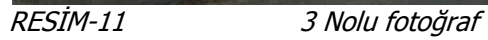


RESİM-9 1 Nolu fotoğraf



RESİM-10 2 Nolu fotoğraf

Karne Seri No: 0494 Dosya No. 35 Geçerlilik Tarihi: 12.06.2017
ŞPO Büro Tescil No: 2014 / 1611744



4 - PARSELİN JEOLJİK-JEOTEKNİK İNCELEMESİ

Parselin , Jeolojik/Jeofizik etüt raporu hakkında Büyükşehir Belediyesi İmar Uygulama Şube Mdl. aldığımız 17.01.2017 tarih ve E.9470 sayılı yazıları ile planlama alanının "Turuncu Bölge- Neojen" olarak tanımlanan bölgede kaldığı belirtilmektedir.

Başvuru dilekçesine de eklenen yazı eki raporun incelenmesinde de görüleceği gibi;

- Araziyi oluşturan yer altı katmanlarının niteliğinden,
- Bazı bölgelerde yer altı suyu bulunmamakla birlikte bu alanda yapılan bazı sondajlarda 1.20-7.80 m. seviyelerinde su bulunduğu,
- Arazinin diğer jeolojik verilerinin ne olduğu,
- Az katlı yapılarda şişme probleminin incelenmesi ve gerekli önlemlerin alınmasını,
- Sıvılaşma verilerine rastlanmadığını,
- Arazi verileri nedeniyle 5 kata kadar yapılaşmalara gidilmesi gibi hususlara değinilmektedir.

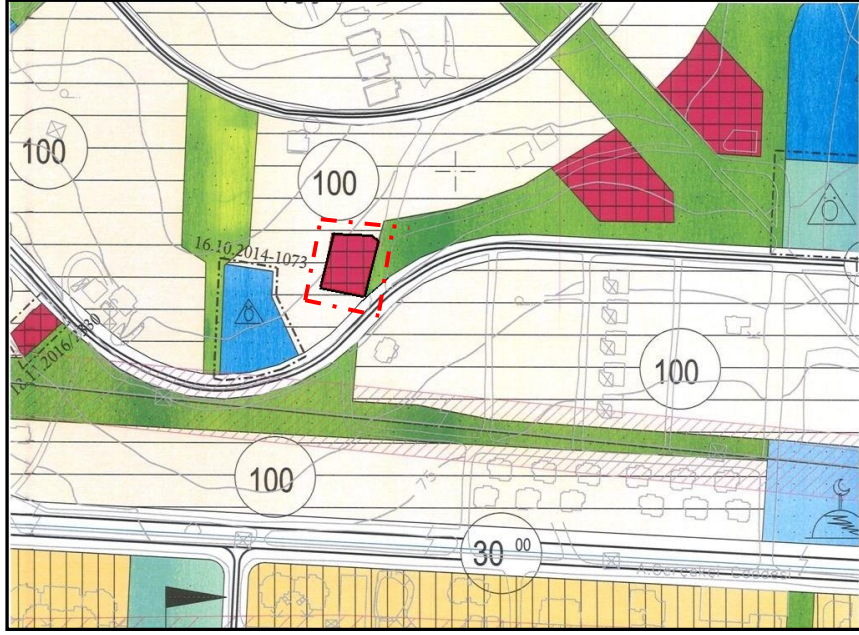
Diğer taraftan raporumuzda da belirtildiği gibi arsada ruhsatlı bir inşaat bulunmaktadır. İnşaat ruhsatı alınırken Deprem ve Afet Bölgelerinde uyulacak esasları belirleyen yönetmelikler gereği parselde inşaatla yönelik Jeolojik/Jeofizik etütler yapıldıktan ve bu etütlerde belirtilen değerlerin bina ruhsat projelerine yansıtılıp yansıtılmadığı kontrol edildikten ruhsat verildiği göz önüne alınırsa parselde herhangi Jeolojik/Jeofizik sakınca bulunmamaktadır.

5 - İMAR PLANI DEĞİŞİKLİK ÖNERİSİ

Başvuru dilekçesinde de belirtildiği gibi, anılan parseldeki binaya imar planında belirtilen kullanım kararına uygun konut projesi alınmış, ancak yer maliki firma binayı kendi kullanım amacına uygun olarak dersane halinde kullanmak istemiş ise de, binanın konut kullanımına göre tasarlanmış olması, oluşan mekanların ve dersane binasında olması gereken teknik donanımın olmayışı ve en önemlisi plan kullanım kararı bu amaca uygun olmadığından girişim sonuçlanmamıştır.

4415/3 parselin dersane olarak ruhsat alabilmesi için parselin imar planlarında ya özel eğitim, ya da ticari alanda olması gerekmektedir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 5-i maddesinde sosyal altyapı alanları tarif edilirken "Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir." tanımı kullanılmış ve altı çizili kısımdan anlaşılacağı yapılması istenilen dersane kullanımı bu genel tanım içinde yer almaktadır. Yönetmeliğin bütünü içinde yer alan "EK-2 Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı" ekinde planlarda yer alacak Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı türleri ve her bir tür için gereken alan ihtiyaçları belirtilmiştir. Yönetmelik ekin de yer alan eğitim kurumları olarak; Anaokulu, İlkokul, Ortaokul gibi kurumlara yer verilmiş ve sayılan kurumlar arasında dersane ve bu kullanım için gerekecek alan tanımı yapılmamıştır.

Bu nedenle bu parselin dersane olarak eğitim sahasına alınabilmesi için gerekecek alan ihtiyacı bilinmemektedir. Diğer taraftan dersane alan ihtiyaçları ile okul kullanımı alan ihtiyaçlarının farklı olması, parsel büyüklüğünün ve üzerindeki mevcut yapının ana strüktürünü bozmadan yapılacak mimari değişiklikler ile bir dershanede olması gereken kullanım alanları ve fonksiyonları rahatlıkla yerine getirmekle dersane olarak kullanılmasını sağlanabileceğinden parselin ticari alana alınması imar ve planlama mevzuatı açısından daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır.



RESİM 16- 4415 ada, 3 parsel için önerilen 1/5000 ölçekli Nilüfer belediyesi nazım İmar Plan Değişikliği

Konu her ne kadar 5000 ölçekli Nazım Plan Değişikliği konusu değilse de, önerinin kabulü ile yapılacak 1/1000 ölçekli imar planı değişikliğinde de, parselde halen yürürlükte bulunan uygulama imar planının yapılaşma koşullarına göre yapılmış ve kaba inşaatı tamamlanmış yapı bulunması ve yapının bu hali ile planın bölge için önerilmiş genel yapılanma kararları ile bütünlük sağladığı, getirilecek farklı yapılanma kararları ile bütünlüğün bozulacağı aşikardır. Bu nedenle onaylı imar planında önerilen yoğunluk, bina yüksekliği, bahçe mesafesi gibi yapılaşmaya ilişkin kararlar aynı kalacaktır.

Parselin konut alanından ticari alana dönüştürülmesi ile 1/5000 ölçekli nazım planın önermiş olduğu yoğunluk azaltılmış, bunun yanında önerilen ticari alan kullanımı, parsel çevresinde bulunan özel okul alanı, ticari alan gibi kullanımların varlığı da dikkate alınırsa gelmesi önerilen ticari alan kullanımı çevre ile bütünleşen bir karar olarak karşımıza çıkmaktadır.

Parseldeki yapının dersane olarak kullanılabilmesi için, planda önerilen yapı yoğunluğu kararlarını değiştirmeyen, nüfus yoğunluğunu azaltan ve yukarıda belirtilen gerekçelerden dolayı 1/5000 Ölçekli Nilüfer Belediyesi Nazım İmar Planında konut olan kullanım kararı Ticari Alan olarak değiştirilmesini öneren 4415 Ada, 3 parsel Nazım İmar Plan Değişikliği tarafımdan yapılmıştır.

Turgut Yalkı
Şehir Plancısı