

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ATAEVLER MAHALLESİ
H21C05D1C PAFTA, 1396 ADA 2 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ ATAEVLER UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

MART 2018

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ATAEVLER MAHALLESİ
H21C05D1C PAFTA, 1396 ADA 2 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ ATAEVLER UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

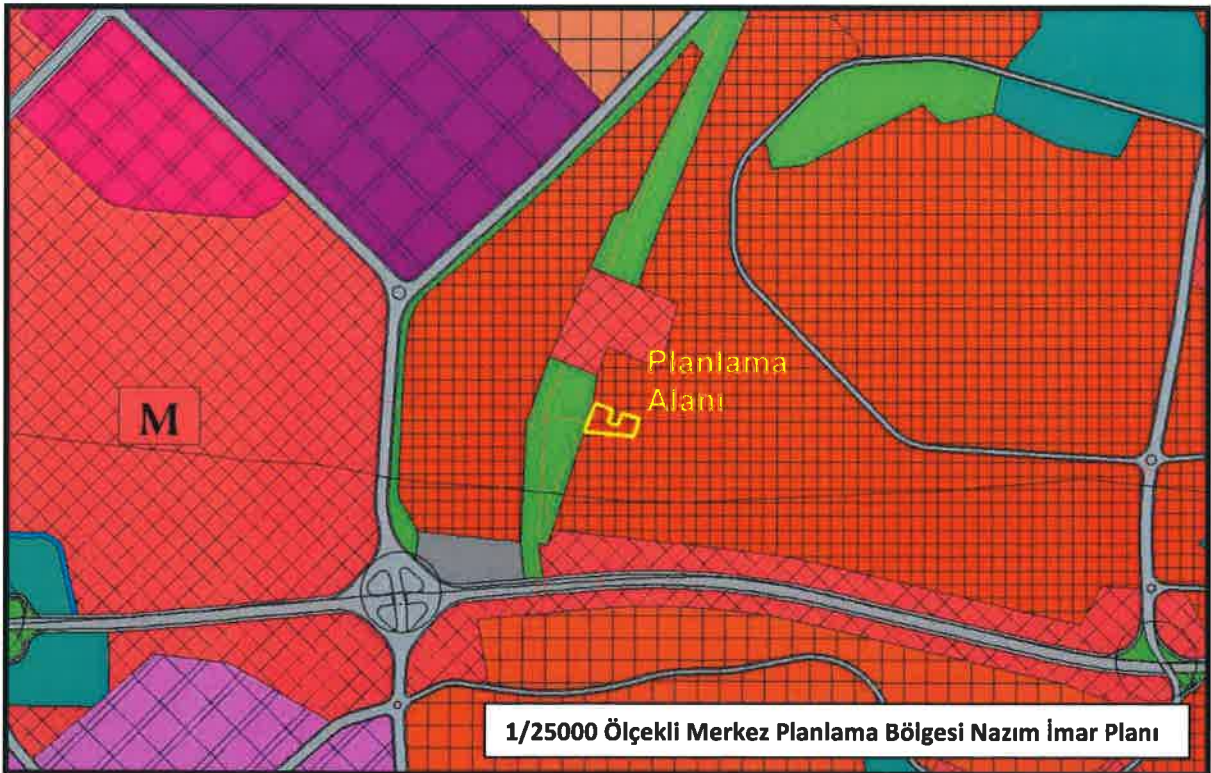
Planlama Alanı, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, H21C05D1C pafta, 1396 ada 2 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanı oluşturan 1 parsel 7871.99 m² alana sahiptir.

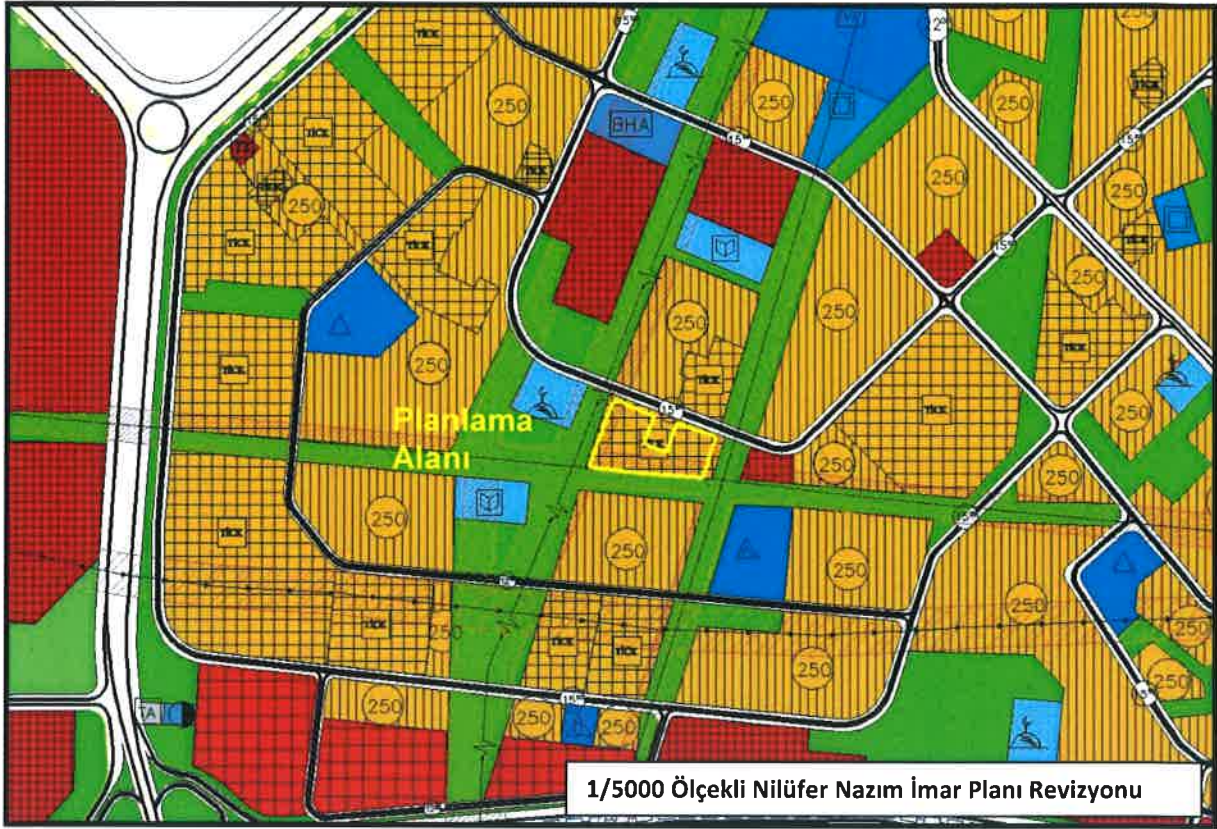
Planlama alanı Nilüfer İlçesinde, Ataevler mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Ataevler mahallesi, son 20 yıl içerisinde hızla yapılaşmış, ayırık nizam, 4-5 katlı, siteler şeklinde gelişmiş konut bölgesidir. Bölgenin batı sınırını, kuzey-güney yönünde ilerleyen ve genel olarak sanayi bölgeleri ile konut bölgelerini (NOSAB-BOSAB ile Ataevler) birbirinden ayıran Ata Bulvarı oluşturmaktadır. Parsel, Ataevler istasyonuna 960 metre (istasyonun kuzeydoğusunda), Beşevler metro istasyonuna da yaklaşık 750 metre (istasyonun kuzeybatısında) konumlanmıştır. Bölgenin önemli röper noktalarından olan Edebalı Camii parselin batı cephesinde konumlanmış olup, yine bölgedeki önemli röper noktalarından olan Magazin Outlet alış-veriş merkezi de parselin hemen kuzeybatısında 120 metre mesafededir. Plan değişikliğine konu parsel kuzey yönünde Gazi Osman Paşa Caddesine, batı yönünde Yılmaz Akkılıç Caddesine, güney yönünde Fuzuli Caddesi ve batı yönünde de Sedir Sokak'a cephelidir. Halihazırda parsel üzerindeki yapılar riskli yapı tespiti yapılarak yıkılmıştır. Alanda kuzeybatı yönünde azalan, hafif-orta derecede eğim bulunmaktadır.



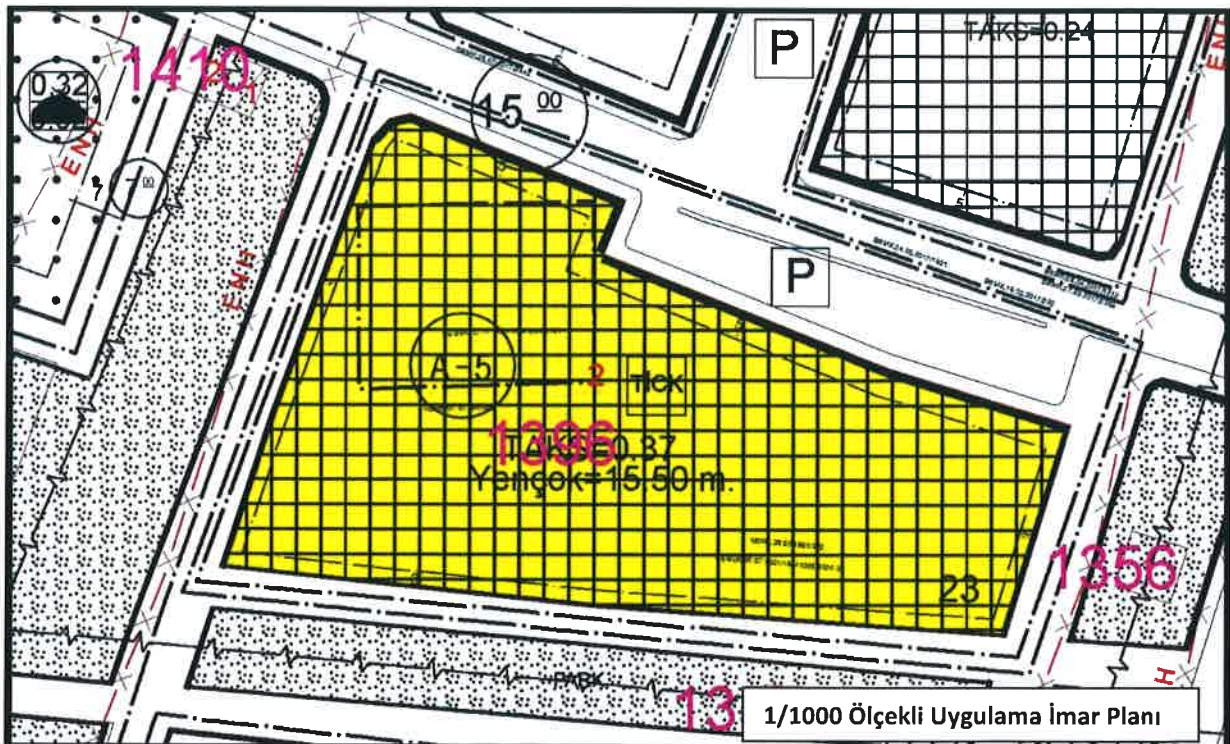


Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde "350 K/Ha Yüksek Yoğunlukta Meskun Kentsel Yerleşme Alanları" kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde de benzer şekilde "Ticaret+Konut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





Planlama alanını oluşturan Ataevler Mahallesi, 1396 ada 1 parsel, onaylı 1/1000 Ölçekli Ataevler Uygulama İmar Planında, **"Ticaret+Konut Alanı"** kullanımlıdır. Parsel TAKS: 0.37, Yençok: 15.50 olmak üzere ayırık nizam 5 kat yapılaşma haklarına sahiptir. Ayrıca parselin imar durumunda, parsel üzerindeki yapıların riskli yapı olarak tespit edilmesi durumunda emsalin 2.35, maksimum bina yüksekliğinin 30.50 olarak kullanılacağına dair plan notu bulunmaktadır.



Plan değişikliğine konu parsel 7871.99 m² alana sahiptir. Parsel içerisinde ki yapılar, ruhsatlı olmakla beraber eski yönetmelik hükümlerine göre, 1999 yılı 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 yapılar, riskli yapı tespiti yapılarak yıkılmışlardır. Burada amaç parseldeki riskli yapıların dönüşümüdür. Bu dönüşümü sağlayabilmek amacıyla parselde kat malikleri tarafından 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, parselde deprem açısından risk taşıyan yapının dönüşerek, daha sağlam ve yaşanabilir bir yapı inşa edilmesi amacıyla plan değişikliği hazırlanmıştır. Parsel sahiplerince binanın yeniden yapılmasının mümkün olmaması sebebi ile müteahhit tarafınca yaptırılması düşünülmektedir. Buradan hareketle müteahhit firmanın ve mal sahiplerinin birlikte yapacakları inşaat düşünüldükçe, parsel üzerinde tanımlı inşaat alanı yeniden düzenlenmiştir. Hazırlanan plan değişikliği ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı' nın Bursa Büyükşehir Belediyesi' ne geçici olarak devrettiği yetki kullanılarak, parsel üzerinde tanımlı imar haklarında artış yapılmıştır. Bu artış sonrasında da 10.08.2017 tarihinde ruhsat alınmış, yeni yapı inşaat aşamasına gelmiştir. Hazırlanan plan değişikliği ile parselin onaylı imar planı üzerindeki yapılaşma haklarında herhangi bir değişiklik yapılmamış, riskli yapı ilanı ve kentsel dönüşüm yapılması halinde yeni oluşacak yapılaşma hakları ile ilgili olarak aşağıdaki plan notları tanımlanmıştır. Tüm bu gerekçelerle hazırlanan imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

KULLANIM ALAN	TİCARET- KONUT ALANI (E=2.35)	TİCARET- KONUT ALANI (E=2.35)
ONAYLI İMAR PLANI	7871.99 m ²	-
ÖNERİ İMAR PLANI	-	7871.99 m ²

PLAN NOTLARI

- 1.YAPI ÇEKME MESAFELERİ VE YENÇOK SAĞLAMAK KAYDIYLA 10.08.2017 TARİH 992/03 SAYILI RUHSATINDA BULUNAN OTOPARK HESABINA ESAS 43579,10 M² TOPLAM YAPI İNŞAAT ALANI 31094,70 M² BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANLARINI AŞAMAZ.
- 2.NÜFUS ARTIŞINDAN KAYNAKLI DONATI İHTİYAÇ BULUNMASI DURUMUNDA, RUHSAT VERMEYE YETKİLİ BELEDİYELERİN MECLİSİ TARAFINDAN, DONATI ALANLARI ELDE EDİLMESİNE YÖNELİK UYGULAMA YÖNTEMİ HAKKINDA KARAR ALINARAK, BU DOĞRULTUDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA
 Alp KAYA - Şehir Plancısı
 Oda Sic.No: 2082 / Çekirge V.D. No: 504757-13741
 Kökürü Mh. Keleşek Sk. Çekirge Apt. No: 3 D:6
 Osmangazi / BURSA
 Çekirge V.D. 530 024 1784 T.C. No: 504757-13741

Nevin DEMİREL
 A Grubu Şehir Plancısı
 ODTÜ Dipl.No: 13741

