

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI	3
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ.....	4
2.1. Planlama Alanının Konumu	4
2.2. Ulaşım İlişkileri.....	4
3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ	5
3.1. Eğim Durumu.....	5
3.2. Yükseklik Durumu	5
3.3. Yönlenme Durumu	5
3.4. Jeolojik Durum	6
4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU	6
4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu	6
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI	6
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU	6
6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Bursa Nazım İmar Planındaki Durumu	6
6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu.....	7
6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu	8
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	9
7.1. Planlama Alanı Kullanımları	11
7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları	12

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu	4
Şekil 2:Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri	5
Şekil 3:Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri	7
Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu.....	8
Şekil 5:1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu.....	9
Şekil 6:1382 ada 3 Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	11

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları	8
Tablo 2: Yapı Ruhsatı Veri Karşılaştırması (Hane halkı büyüklüğü TÜİK verilerine göre 3,7 baz alınmıştır.) ..	10
Tablo 3: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları.....	11

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, 1382 ada 3 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parsellerin mevcut durumuna bakıldığında parselde bulunan yapılar yıkılmış durumda olup, yeniden yapılaşma sürecine girmiştir. Önemli ulaşım akslarından olan Ata Bulvarının doğusunda konumlanmıştır. Söz konusu parsellerin kuzeyinden Fuzuli Caddesi geçmekte olup, geniş bir ulaşım aksından cephe almaktadır. Parsellerin çeperinde ise konut, ticaret, park ve ilkokul alanları mevcuttur.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında yüksek yoğunluklu meskun konut alanı olarak tanımlanmıştır. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı orta yoğunluklu meskun konut alanında kalmaktadır.

Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Ataevler Mevzii İmar Planı'nda parsel, konut alanı olup Yençok:15.50, ve Ayırık Nizam 5 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

Parselin riskli yapı şerhi bulunmakta olup, mevcutta bulunan riskli yapılar yıkılmış durumdadır. Parselin 05.12.2017 tarih ve 1030/20 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır. Söz konusu parselde; Nilüfer Belediye Meclisi'nin 03.02.2016 tarih ve 209 sayılı kararı ile uygun bulunmayan, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.11.2016 tarih 2311 sayılı kararında değiştirilerek uygun bulunan plan değişikliği mahkeme kararı ile iptal edilmiştir. Parselde yapımı devam etmekte olan proje, yapı ruhsatı verildiği tarihte geçerli olan yönetmeliğe göre hazırlanmış olup, bu hakkın devamlılığının sağlanabilmesi amacıyla yükseklik ve yapı çekme mesafeleri ile ruhsatında bulunan otopark hesabına esas toplam yapı inşaat alanı ve bağımsız bölüm alanına istinaden plan değişikliği talep edilmektedir.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesinde bulunan yaklaşık 1647 m² büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde ağırlıklı olarak konut ve park alanları bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Önemli ulaşım akslarından olan Ata Bulvarının doğusunda konumlanmıştır. Söz konusu parselin kuzeyinden Fuzuli Caddesi geçmekte olup, yine bu cadde üzerinden giriş almaktadır. Parselin çevresinde ise konut, ticaret, park ve ilköğretim alanları mevcuttur.



Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından arazi içerisinde kuzeyden, güneye doğru eğime sahiptir. Eğim %0-1 arasında değişmektedir. Alan kuzeyden, güneye doğru yükselmektedir.

3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı kuzey, güney istikametinde denizden 85-86 m yüksekliktedir.

3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli kuzey bakılıdır.

3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanında jeolojik durumda yeniden değerlendirmeyi gerektirecek bir değişiklik olmamasından kaynaklı bir inceleme yapılmamıştır.

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanında, mevcutta bulunan yapılar yıkılmış durumda olup, yeniden yapılaşma sürecine girmiştir. Alanın çevresinde ağırlıklı olarak konut kullanımı mevcuttur.

5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 1382 ada 3 parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, tamamı şahıs mülkiyetindedir. Toplam alan büyüklüğü 1647.25 m²'dir.

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Bursa Nazım İmar Planındaki Durumu

Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında yüksek yoğunluklu meskun konut alanı olarak tanımlanmıştır.

6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

ATAKAN AYVAZ LTD. ŞTİ.

6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

FONKSİYON	ALAN (m²)
Konut Alanı	1647.25

ATAKAN AYVAZ LTD. ŞTİ.

7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

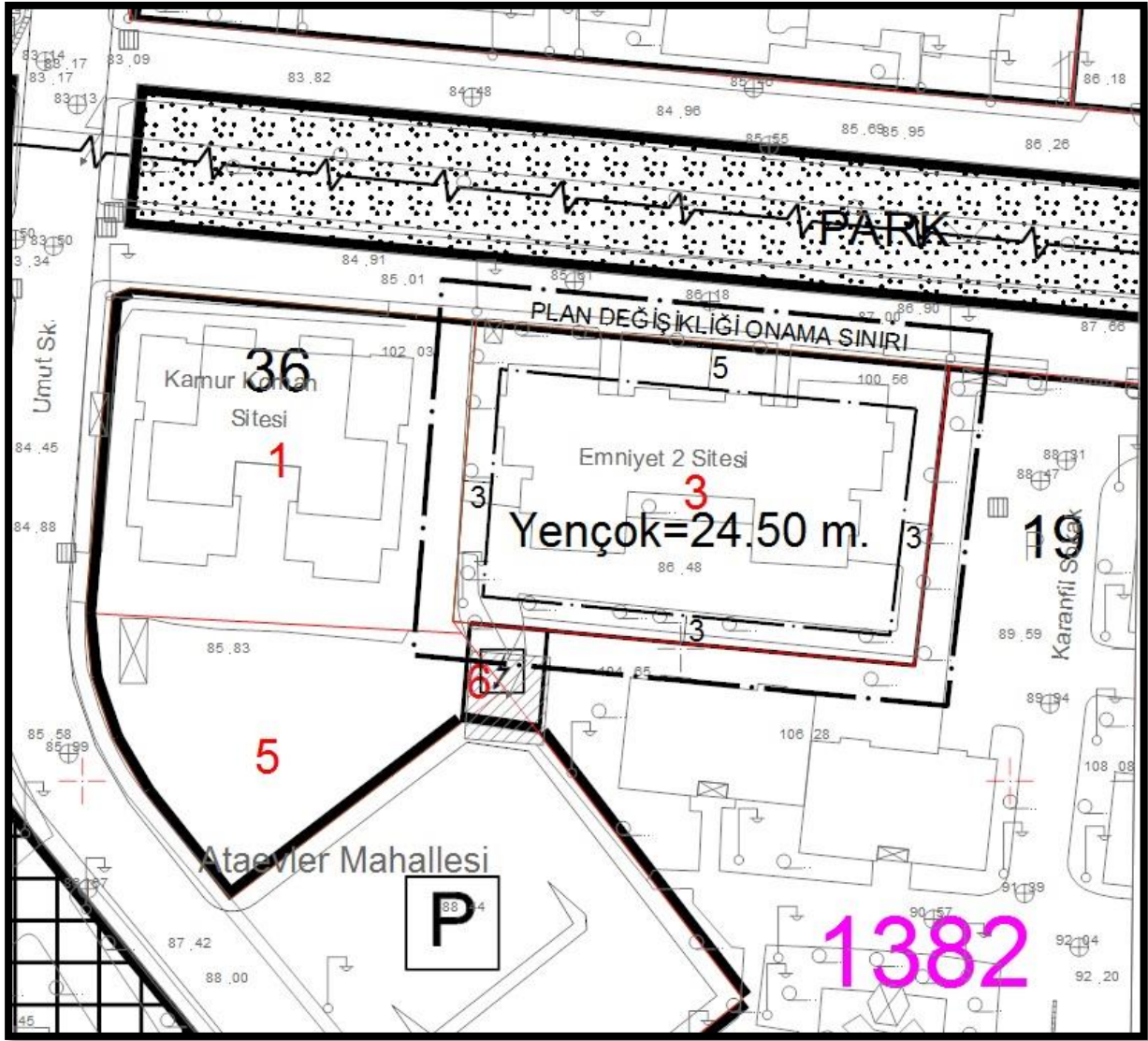
Söz konusu plan değişikliğinde; mahkeme kararınca iptal edilen, Nilüfer Belediye Meclisi'nin 03.02.2016 tarih ve 209 sayılı kararı ile uygun bulunmayan, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.11.2016 tarih 2311 sayılı kararında değiştirilerek onaylanan plan değişikliği öncesinde Konut Alanı planlı olan parselde, fonksiyon değiştirilmemiş olup, kat yüksekliği 15.50m'den 24.50m'ye çıkarılmıştır. Parselde yol cephesinden 5m.,

komşu parsellerden 3m. çekme mesafesi tanımlanmıştır. Parselde yapımı devam etmekte olan proje, yapı ruhsatı verildiği tarihte geçerli olan yönetmeliğe göre hazırlanmış olup, bu hakkın devamlılığının sağlanabilmesi amacıyla 2 adet plan notu ilave edilmiştir.

Parselin eski yapı ruhsatı incelendiğinde 24 adet konut birimi var olduğu görülmektedir. Yeni yapı ruhsatına göre ise 47 adet konut birimi bulunmaktadır. Bu veriler ışığında 23 adet konut birimi artışı söz konusudur. Ancak Ataevler Mahallesi'nin ilk oluşumu incelendiğinde yapıların kooperatiflerce yapıldığı, dolayısıyla mevcut planda öngörülen konut adedinden daha az yapılaşma olduğu görülmüştür. Çünkü konut adetleri kooperatiflere üye olan hane sayısına göre yapılaşmıştır. Ayrıca eski yapı ruhsatındaki konut metrekareleri ile yeni yapı ruhsatındaki konut metrekareleri farklılık göstermektedir. Bu verilerden çıkaracağımız sonuç; nüfus yoğunluğunun tablo 2 deki hesaplarda yer aldığı gibi değildir. Eski yapı ruhsatına ilişkin imar planında öngörülen yoğunluğa ancak ulaştığı söylenebilir.

YAPI RUHSATI	Konut Birimi	Ticaret Birimi	Nüfus(ki)=(Konut Birimi x Hanehalkı Büyüklüğü)
Eski Yapı Ruhsatı	24	-	89
Yeni Yapı Ruhsatı	47	-	174

Tablo 2: Yapı Ruhsatı Veri Karşılaştırması (Hane halkı büyüklüğü TÜİK verilerine göre 3,7 baz alınmıştır.)



Şekil 6:1382 ada 3 Parsele ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu ve parsel büyüklükleri korunmuştur.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
Konut Alanı	1647.25	1647.25

Tablo 3: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları

7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları

Planlama alanına ilişkin plan notları:

1) Yapı çekme mesafeleri ve Yençok sağlamak kaydıyla 05.12.2017 tarih 1030/20 sayılı ruhsatında bulunan otopark hesabına esas 8491,00 m² toplam yapı inşaat alanı 6253,20 m² bağımsız bölüm alanlarını aşamaz.

2) Nüfus artışından kaynaklı donatı ihtiyaç bulunması durumunda, ruhsat vermeye yetkili belediyelerin meclisi tarafından, donatı alanları elde edilmesine yönelik uygulama yöntemi hakkında karar alınarak, bu doğrultuda uygulama yapılacaktır.