

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, KONAK MAHALLESİ,
330 ADA 1 NUMARALI PARSELE İLİŞKİN 1/1000
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI TADİLATI

ATAKAN AYVAZ LTD. ŞTİ.

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 | 5 |
| 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 Bursa 1/25.000 Ölçekli 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 | 7 |
| 7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI | 9 |
| 7.1. Planlama Alanı Kullanımları | 10 |
| 7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları | 11 |

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 | 6 |
| Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu | 7 |
| Şekil 5:1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu | 9 |
| Şekil 6: 330Ada 1 Sayılı Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı..... | 10 |

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 | 10 |

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Konak Mahallesi, 330 ada 1 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu 1 sayılı parselin mevcut durumuna bakıldığında parselde deprem riski taşımakta olan yapıların yıkılmış, boş durumda olduğu görülmekte ve güneyinden 12 metrelik taşıt yolu (Eğitimciler Caddesi) geçmekte olup, geniş bir ulaşım aksından cephe almaktadır. Parselin çeperinde ise konut, eğitim, ticaret ve park alanları mevcuttur.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı "Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı"nda kalmaktadır. 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda parsel "Ticaret Konut Alanı" planlıdır.

Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı'nda parsel, Ticaret Konut Alanı planlı olup Ayırık Nizam, Taks:0.40, E:0,79 ve Yençok:9.50 yapılaşma koşullarına sahiptir.

Parselin riskli yapı şerhi bulunmakta olup, mevcutta bulunan riskli yapılar yıkılmış durumdadır. Parselin 15.02.2018 tarih ve 1039/04 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır. Söz konusu parselde; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 26.04.2017 tarih 1217 sayılı kararında değiştirilerek uygun bulunan plan değişikliğine ait devam eden bir mahkeme mevcuttur. 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, Konak Mahallesi'nde bulunan yaklaşık 2828 m² büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde ağırlıklı olarak konut alanları, eğitim, ticaret ve park alanları bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Konak Mahallesi'nde bulunan 12 m.'lik Eğitimciler Caddesi'nden giriş almaktadır.



Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından az eğim derecesine sahip olup, eğim %3-5 arasında değişmektedir. Alan, ağırlıklı olarak kuzeydoğudan güneybatıya doğru yükselmektedir.

3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı batı-doğu istikametinde denizden 129-132m yüksekliktedir.

3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli kuzeydoğu bakılıdır.

3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanında jeolojik etüdü etkileyecek bir plan değişikliği talebi bulunmamaktadır.

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanı, mevcutta ticaret-konut alanı olup çevresinde konut, ticaret kullanımı yoğunluktadır. Konut alanı kullanımı dışında alanda düzenlenmiş park alanları, eğitim alanları konut-ticaret alanları ve otopark alanları mevcuttur.

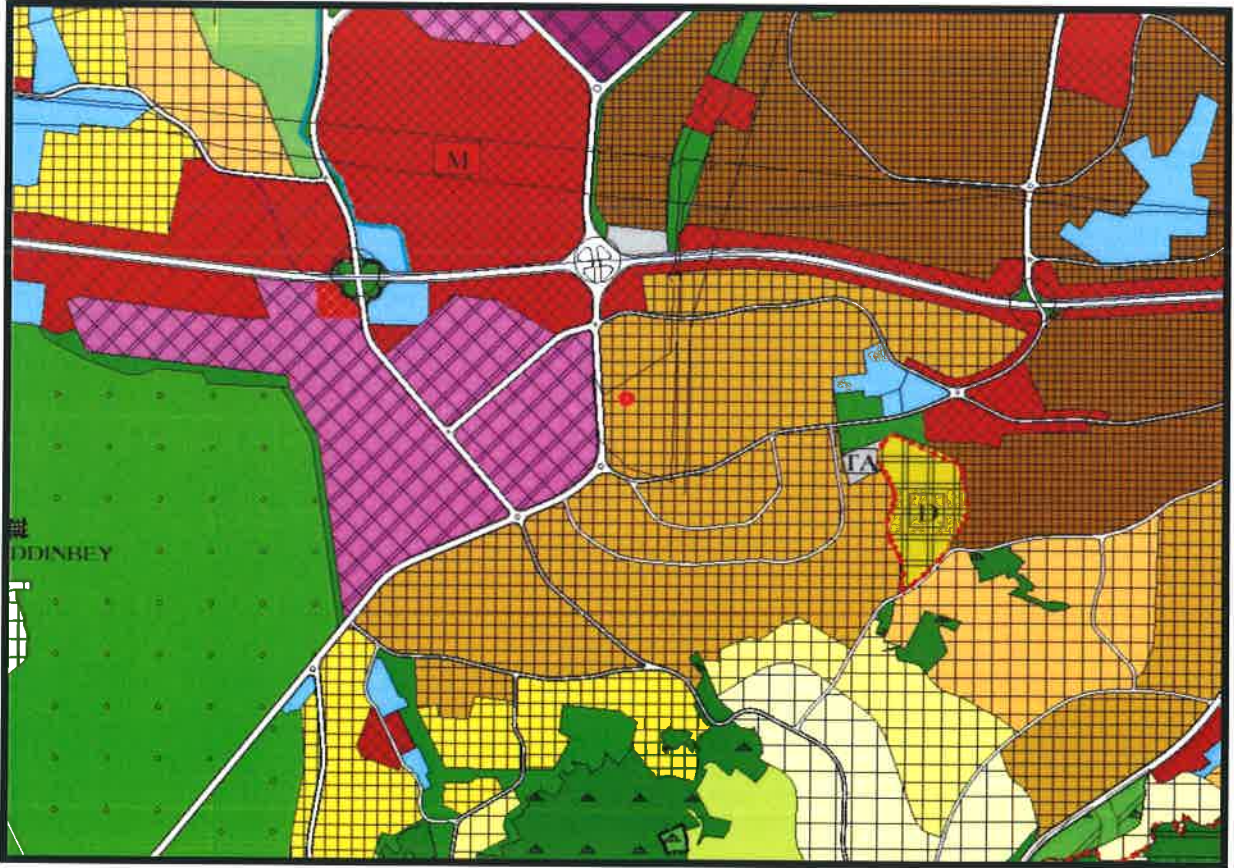
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 330 ada 1 sayılı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, tamamı özel mülkiyettir. Toplam alan büyüklüğü 2828 m²' dir.

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

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

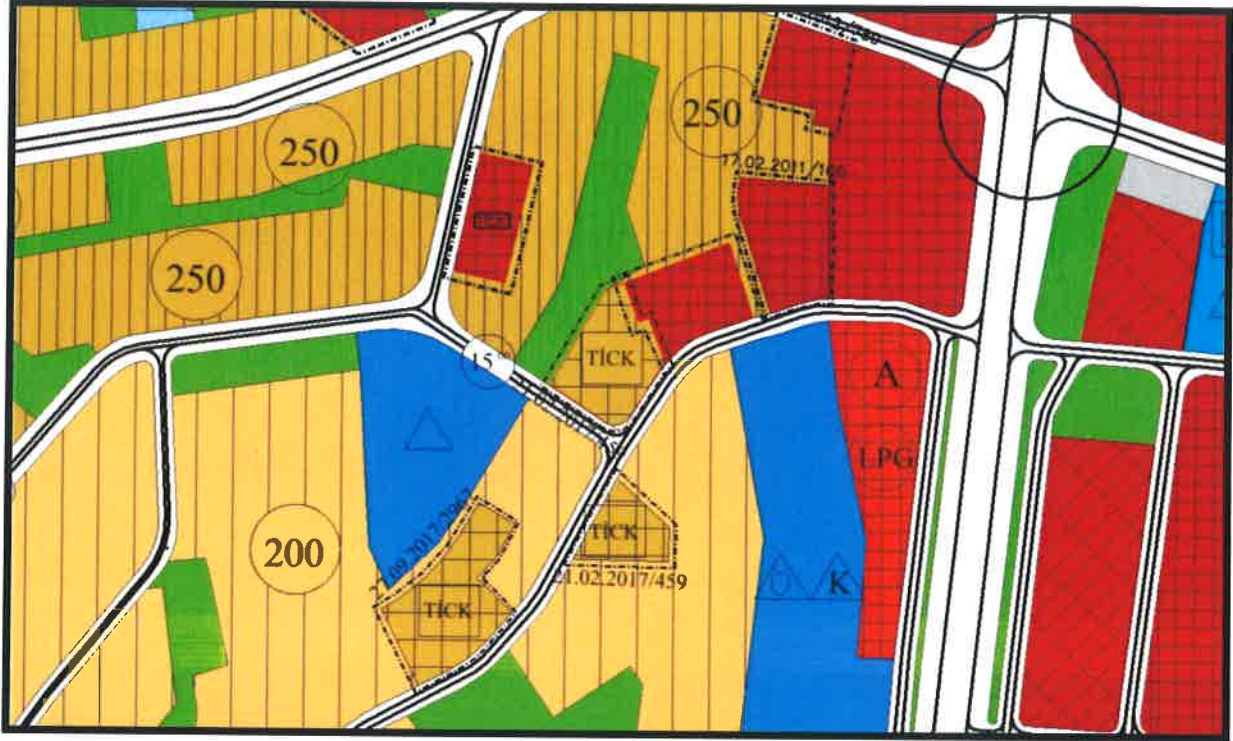
Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı olarak tanımlanmıştır.



Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri

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

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda planlama alanı Ticaret Konut Alanı olarak planlıdır.



Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

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

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı'nda planlama alanı ticaret konut alanında kalmaktadır. Bu alan için planda Ayrik Nizam, Emsal:0,79, Taks:0.40 ve kat yüksekliği 9.50m olarak belirlenmiştir.

İmar durumu sorgusunda aşağıda yer alan plan notları mevcuttur.

1) Otopark parsel içinde çözülür.

Mevcut plandaki plan notları:

1) Riskli Yapı Şerhi Aldığı Takdirde Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 Tarih Ve E.14820 Sayılı Yazısında Belirtilen 6306 Sayılı Kanunun 6. Maddesinin 12. Bendi Uyarınca

Geçici Olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne Devredilen Yetki Doğrultusunda Plan Değişikliği Geçerlidir. Kentsel Dönüşüm Yapılması Durumunda E=1.29, Taks=0.50, 8 Kat Olarak Uygulanacaktır.

2)Ticaret Oranı Toplam İnşaat Oranının %30 'Unu Geçemez.

3) 2.Bodrum Kat Açığa Çıkabilir.

4) Bina Subasman Kotu 3.00 Olacaktır.

5) Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin Çatılarla İlgili 7.11.1 Maddesi Aranmaz.

6)Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümlerine Göre Uygulama Yapılacaktır.

7- Son Kat Üzerinde Çatı Eğimi İçinde Kalmak Kaydıyla Son Kata Bağlı Eklenti Yapılabilir. Emsal Hesabına Dahil Edilmez.

8- Kapalı Yangın Merdivenleri Emsal Hesabına Dahil Edilmez.

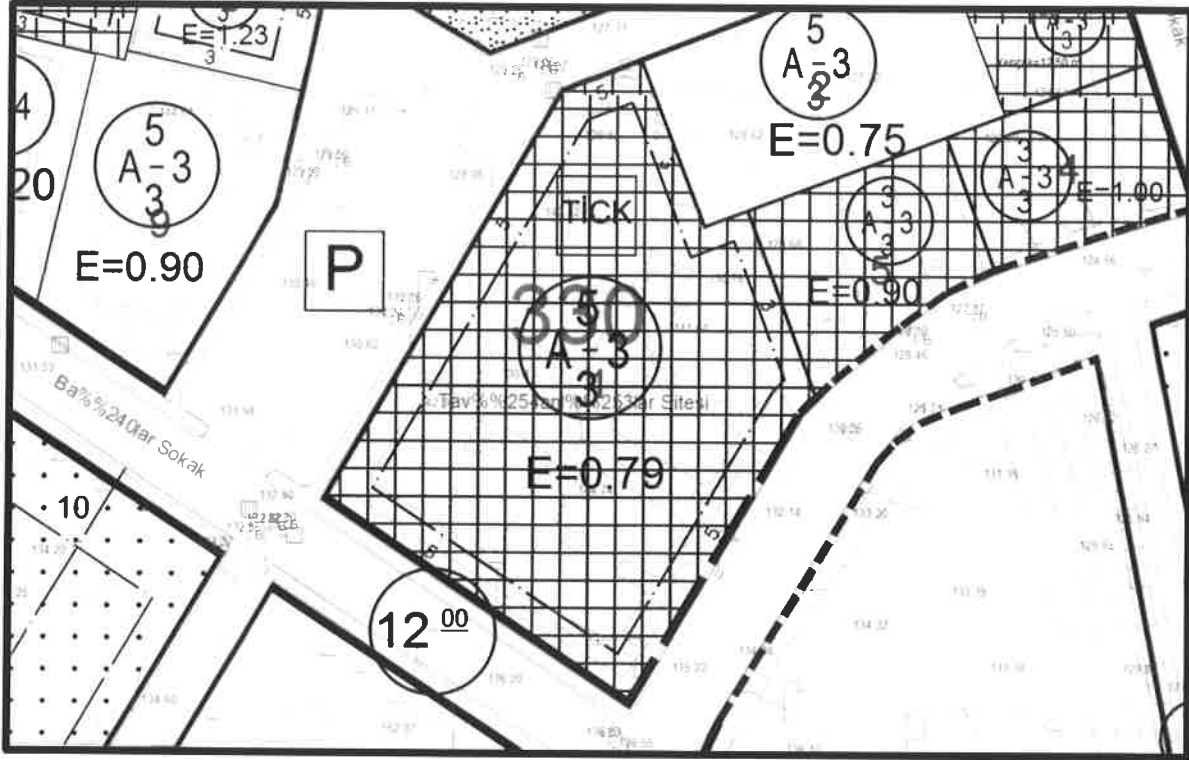
9- Bina Kotu Yolun En Yüksek Noktasından Alınacaktır.

10- Birinci Bodrum Katta İskan Edilen Katların %50 'Si İle Toplam Kat Alanının %20 'Sine Geçmeyen Balkonlar Ve Açık Çıkmalar Emsale Dahil Değildir.

11- Çekme Mesafeleri Plan Üzerinde Gösterilmiştir.

| FONKSİYON | PARSEL ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²) | TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²) |
|---------------------|---|---------------------------------------|
| Ticaret-Konut Alanı | 2828 | 3648 |

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



Şekil 5:1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Konak Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21C05C3A pafta, 330 ada, 1 numarada kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; riskli yapıların ortadan kaldırılıp, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturulması amaçlanmıştır.

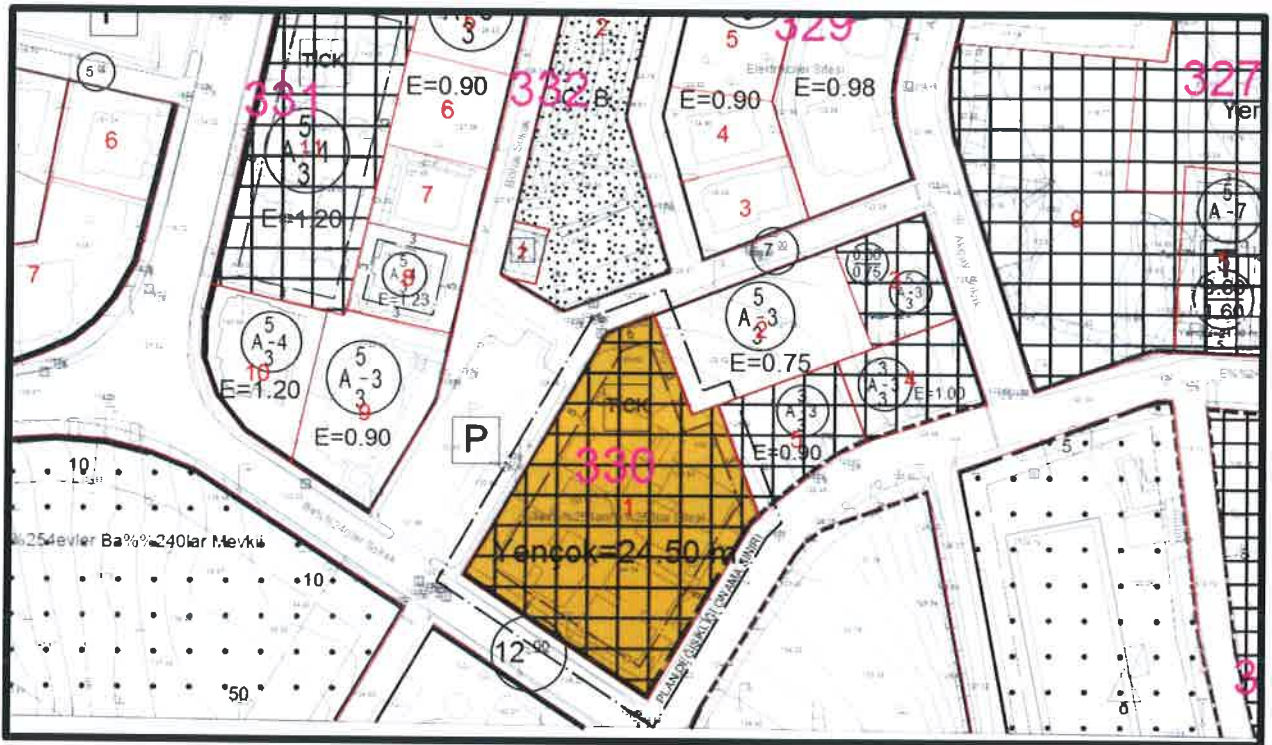
Söz konusu plan değişikliğinde; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 26.04.2017 tarih 1217 sayılı kararında değiştirilerek onaylanan plan değişikliği öncesinde Konut Alanı planlı olan parsel, Ticaret ve Konut Alanı önerilmiş olup, kat yüksekliği 9.50m'den 24.50m'ye çıkarılmıştır. Ayrıca söz konusu parselin, yola olan cephelerinden 5m, diğer cephelerinden 3m çekme önerilmiştir. 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 54 adet konut birimi bulunmaktadır. Bu veriler ışığında 30 adet konut birimi artışı söz konusudur. Ancak eski yapı ruhsatındaki konut metrekaresi ile yeni yapı ruhsatındaki konut metrekaresi 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 | Nüfus(ki)=(Konut Birimi x Hanehalkı Büyüklüğü) |
|-------------------|--------------|--|
| Eski Yapı Ruhsatı | 24 | 89 |
| Yeni Yapı Ruhsatı | 54 | 200 |

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



Şekil 6: 330Ada 1 Sayılı Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu ve parsel büyüklükleri korunmuştur.

| FONKSİYON | PARSEL ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m²) |
|------------------------|----------------------------|
| Konut ve Ticaret Alanı | 2828 |

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

7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları

- 1) Yapı çekme mesafeleri ve Yençok sağlamak kaydıyla 15.02.2018 tarih 1039/04 sayılı ruhsatında bulunan otopark hesabına esas 13348,20 m² toplam yapı inşaat alanı 8561,40 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.

Yazdırma No (M/14) 01/02/2018

Yazdırma No (M/14) 01/02/2018

Yazdırma No (M/14) 01/02/2018
Yazdırma No (M/14) 01/02/2018
Yazdırma No (M/14) 01/02/2018

