

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	7
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU	7
6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Bursa Nazım İmar Planındaki Durumu	7
6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu	8
6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu	8
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	10
7.1. Planlama Alanı Kullanımları	11
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.....	7
Şekil 4: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu.....	8
Şekil 5: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu.....	9
Şekil 6: 1427 ada 2 Numaralı Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı.....	11

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları	9
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

FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1	6
Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2	6
Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3	6
Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4	6
Fotoğraf 5: Planlama Alanının Görünüşü-5	6
Fotoğraf 6: Planlama Alanının Görünüşü-6	6

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, 1427 ada 2 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parselin mevcut durumuna bakıldığında; 1427 ada 2 numaralı parsel içerisinde bulunan 18 bloktan oluşan deprem açısından riskli yapılar yıkılmış olup yeniden yapılaşma sürecine girmiştir. Parsel kuzeybatısından geçen Ata Caddesi üzerinden giriş almaktadır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Bursa Nazım İmar Planı'nda parselin "Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanı'nda kaldığı görülmektedir. 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda ise parsel "Ticaret Konut Alanı"nda kalmaktadır.

Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Ataevler Mevzii İmar Planı'nda parsel, Ticaret-Konut Alanı planlı olup emsal tanımlanmamış, Taks:0,33 ve Ayrık Nizam 5 kat yapılaşma koşulu getirilmiştir.

Parselin riskli yapı şerhi bulunmakta olup, mevcutta bulunan riskli yapılar yıkılmış durumdadır. Parselin 20.09.2017 tarih ve 1001/03 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır. Söz konusu parselde; Nilüfer Belediye Meclisi'nin 03.02.2016 tarih ve 211 sayılı kararı ile uygun bulunmayan, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.07.2016 tarih 1527 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 toplam yaklaşık 18507,39 m² büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde yeşil alanlar ve konut alanları bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesinde bulunan toplayıcı akslardan olan Ata Caddesi'nden (15 m.) giriş almakta olup, Sahil Sokak'ın kuzeyinde konumlanmıştır. Parselin bulunduğu konum ve ulaşım bağlantıları, yol genişlikleri ve konumu istenilen plan değişikliğini destekleyici niteliktedir.



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 düz ve düze yakın bir konuma sahiptir. Eğim %0-1 arasında değişmektedir. Alan güneydoğudan kuzeybatıya doğru yükselmektedir.

3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı güneydoğu-kuzeybatı istikametinde denizden 82-83 m. yükseklikte dir.

3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli güneydoğu bakılıdır.

3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanında ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüd gerektirici bir plan değişikliği talebi bulunmamaktadır.

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanında, mevcutta bulunan deprem açısından riskli bulunan yapılar yıkılmış olup, bölge yeniden yapılaşma sürecine girmiştir. Alan genelinde ticaret-konut alanları ve park alanları bulunmaktadır.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2



Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3



Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4



Fotoğraf 5: Planlama Alanının Görünüşü-5



Fotoğraf 6: Planlama Alanının Görünüşü-6

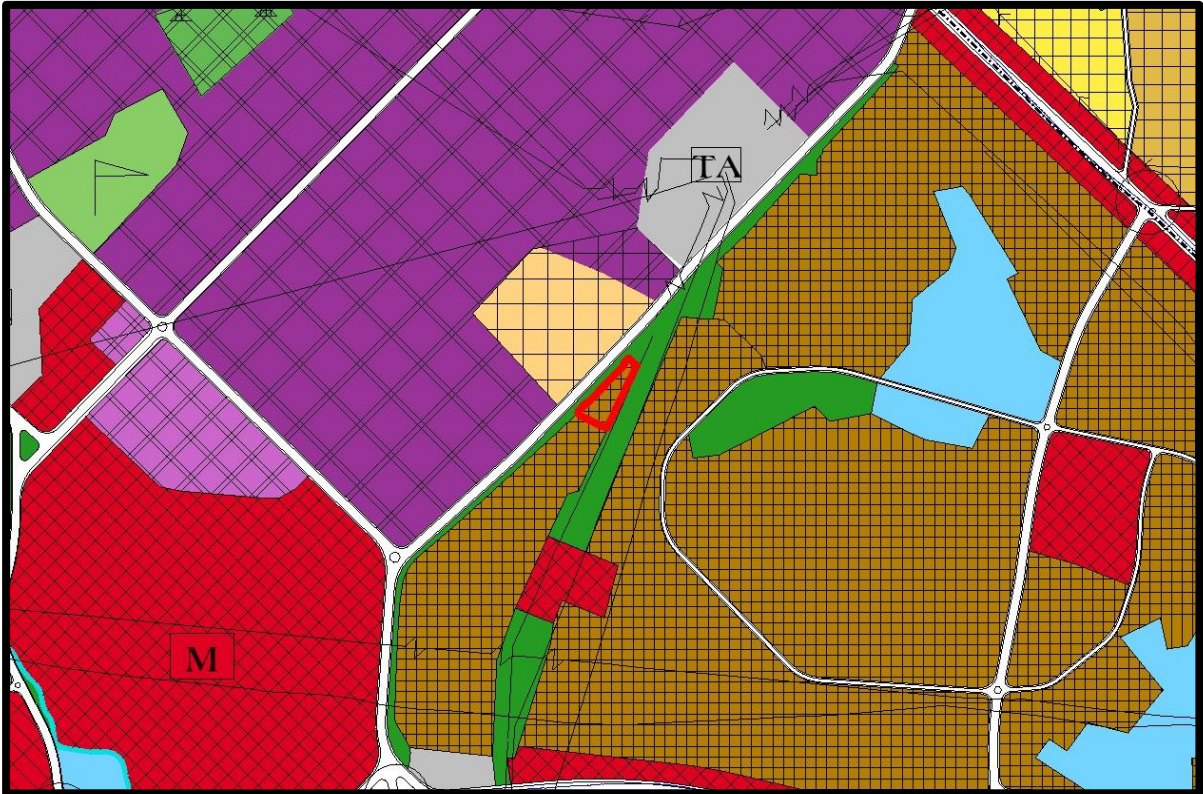
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 1427 ada 2 numaralı parselden oluşmakta olup, tamamı özel mülkiyettir. Toplam alan büyüklüğü 18507,39 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

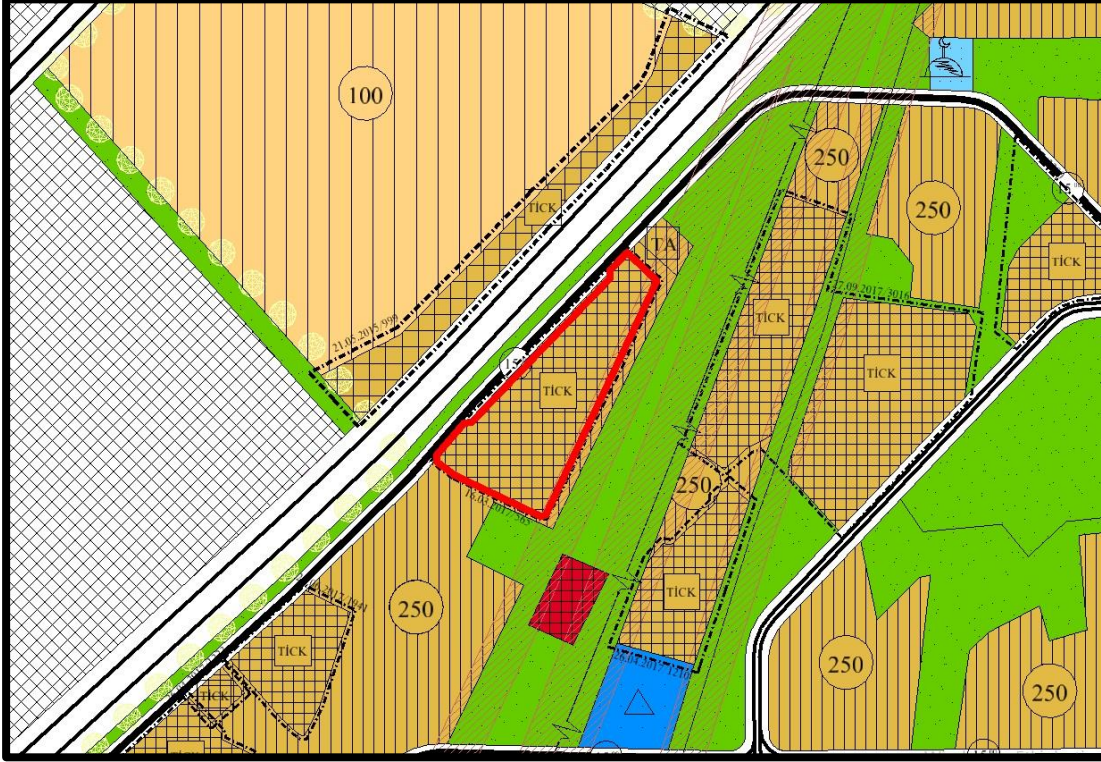
Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanı" olarak tanımlanmıştır.



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 Nazım İmar Planında planlama alanı "Ticaret Konut Alanı"nda kalmaktadır.



Şekil 4: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

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

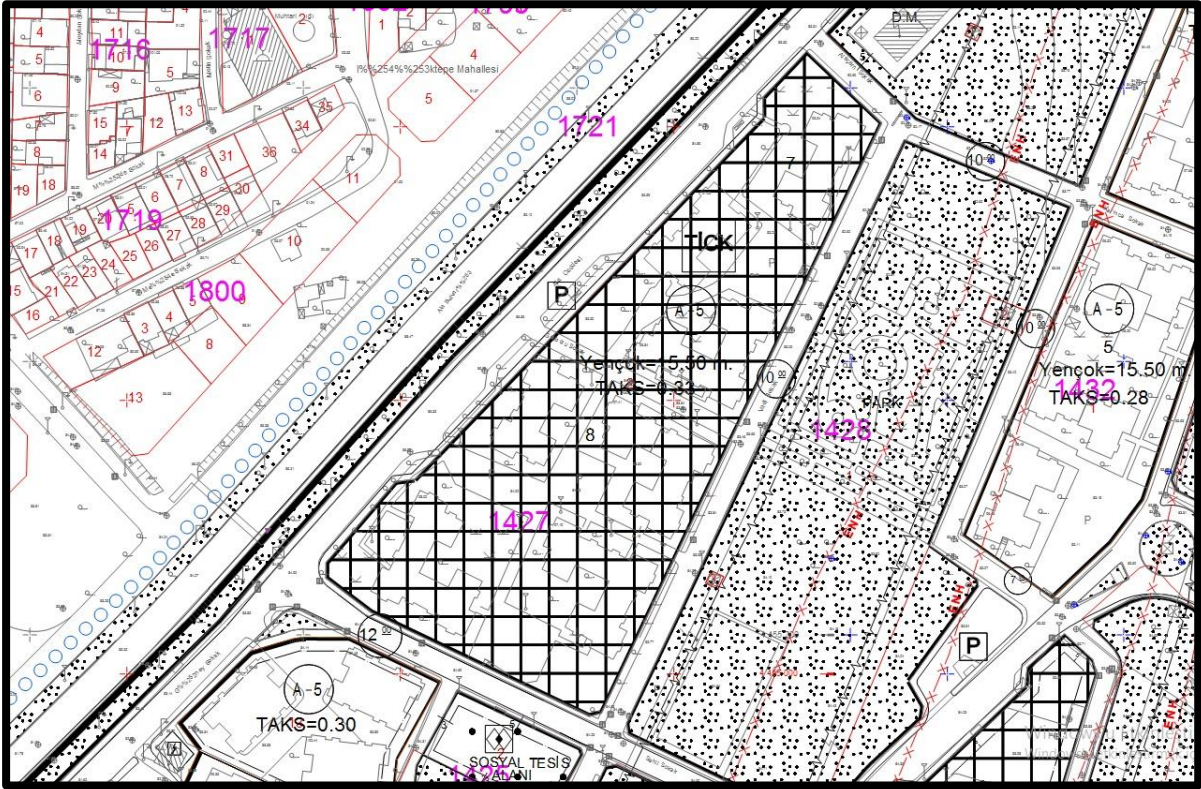
Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/1000 Ölçekli Ataevler Mevzii İmar Planında kalan planlama Ticaret-Konut Alanı olup, parselle ilişkin yapılaşma koşulları; Ayırık Nizam 5 kat, TAKS: 0.33, Yençok: 15.50m'dir.

İmar durumu sorgusunda aşağıda yer alan plan notları mevcuttur.

- 1) Kentsel Dönüşüm Yapılması Durumunda E:2.10, Yencok:30.50m Olarak Uygulanacaktır. Bu Koşulun Uygulanması Durumunda Taks:0.50'i Geçemez. Kentsel Dönüşüm Yapılmaması Durumunda Onaylı İmar Planı Koşulları Geçerlidir. Kentsel Dönüşüm Emsal Artışı İçin İlave İmar Değişikliği Aranmaz.
- 2) Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümlerine Göre Uygulama Yapılacaktır.

FONKSİYON	PARSEL ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)
Ticaret-Konut Alanı	18507,39	29611,82

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

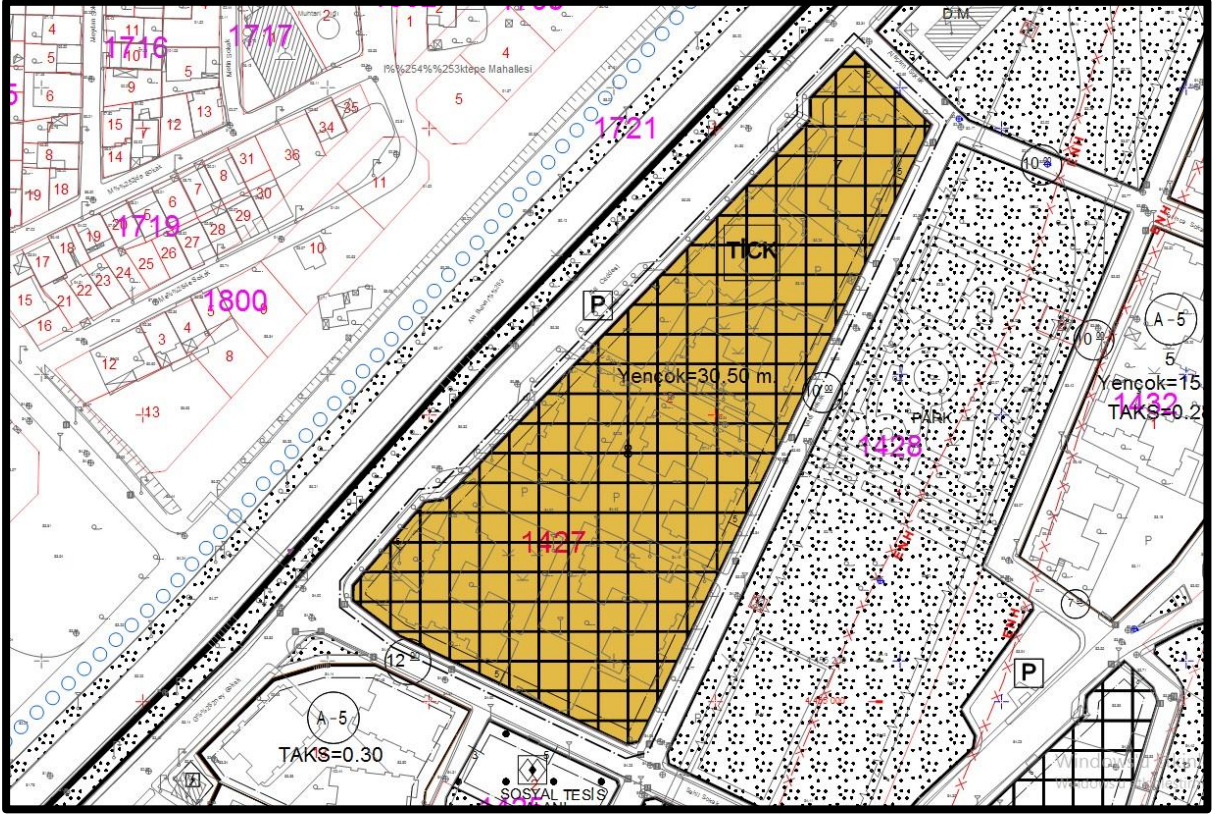
Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun, H21C05A4C-3D pafta, 1427 ada 2 numarada kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Ataevler Mevzii İmar Planı Tadilatında; riskli yapıların ortadan kaldırılıp, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturulması amaçlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliğinde; mahkeme kararınca iptal edilen, Nilüfer Belediye Meclisi'nin 03.02.2016 tarih ve 211 sayılı kararı ile uygun bulunmayan, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.07.2016 tarih 1527 sayılı kararında değiştirilerek onaylanan plan değişikliği öncesinde Konut Alanı planlı olan parselde, Ticaret ve Konut Alanı önerilmiş olup, kat yüksekliği 15.50m'den 30.50m'ye çıkarılmıştır. Mevcut çekme mesafeleri korunmuştur. 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 216 adet konut birimi var olduğu görülmektedir. Yeni yapı ruhsatına göre ise 378 adet konut birimi ve 46 adet ticaret birimi bulunmaktadır. Bu veriler ışığında 162 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. Parselde gerçekleştirilen emsal artışı ticari birimlerde kullanılmıştır. Eski yapı ruhsatında ticari birim bulunmazken, yeni yapı ruhsatında 46 adet ticari birim yer alması emsal artışının ticari birimlerde kullanıldığını kanıtlar niteliktedir.

YAPI RUHSATI	Konut Birimi	Ticaret Birimi	Nüfus(ki)=(Konut Birimi x Hanehalkı Büyüklüğü)
Eski Yapı Ruhsatı	216	-	799
Yeni Yapı Ruhsatı	378	46	1399

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



Şekil 6: 1427 ada 2 Numaralı Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu ve büyüklükleri korunmuştur.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
Ticaret-Konut Alanı	18507,39	18507,39

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 20.09.2017 tarih 1001/03 sayılı ruhsatında bulunan otopark hesabına esas 86261,50 m² toplam yapı inşaat alanı 61740,00 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.