

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ATAEVLER MAHALLESİ
H21C05D1A-1D PAFTA, 1405 ADA 2 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ ATAEVLER UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

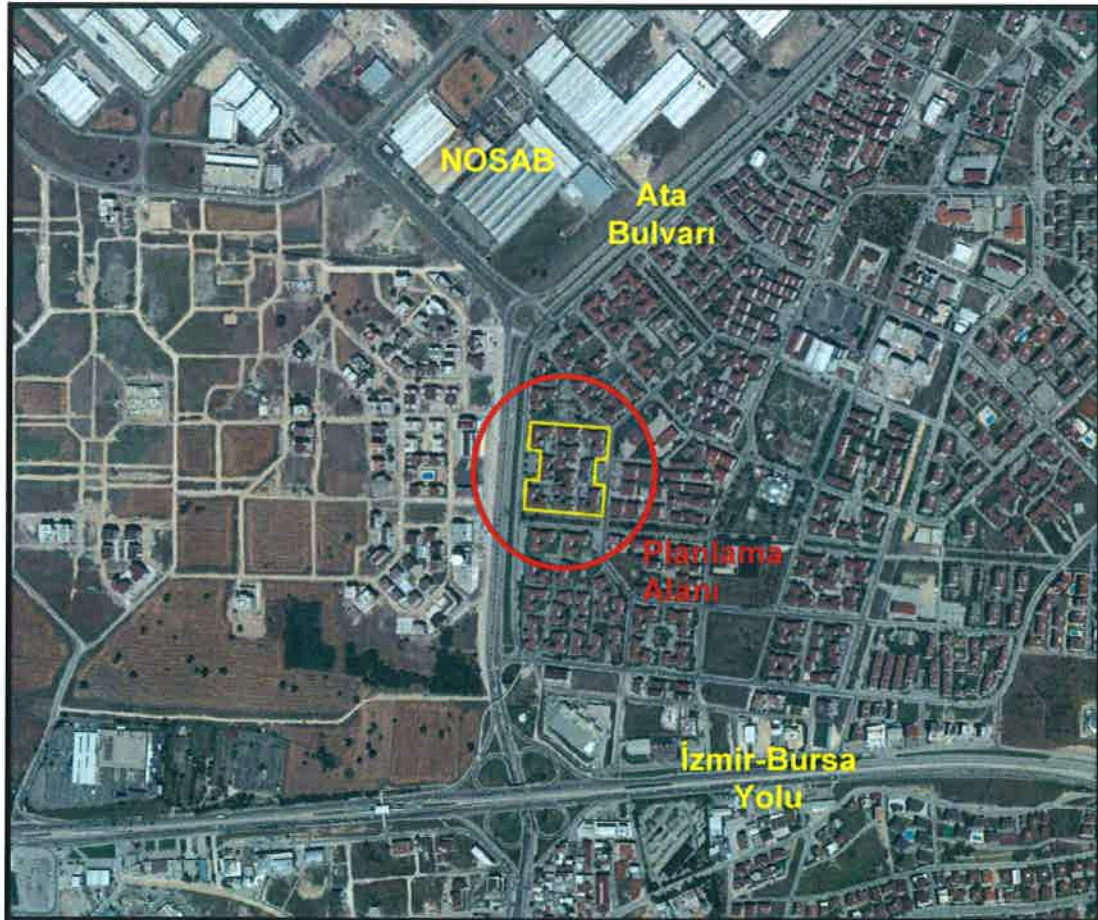
MART 2018

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ATAEVLER MAHALLESİ
H21C05D1A-1D PAFTA, 1405 ADA 2 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ ATAEVLER UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

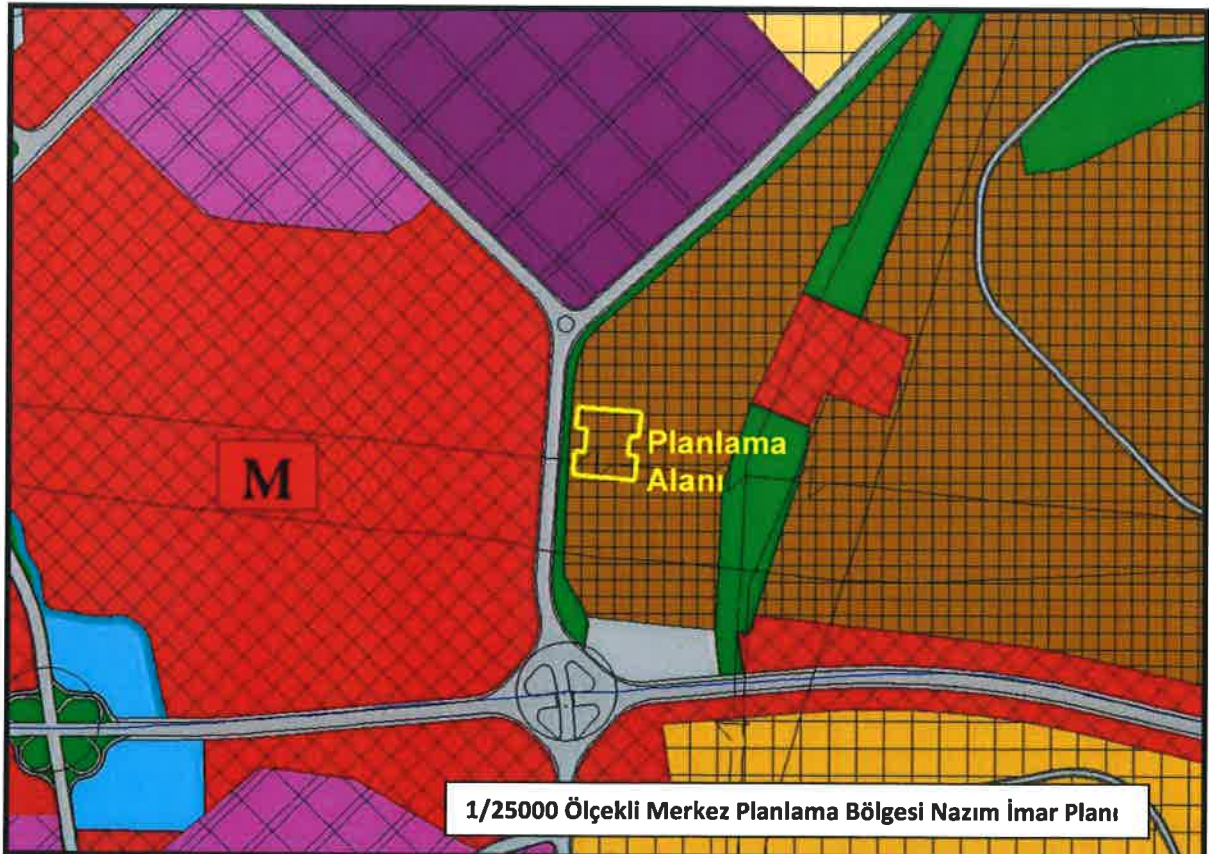
Planlama Alanı, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, H21C05D1A-1D pafta, 1405 ada 2 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanı oluşturan 2 parsel 19722.48 m² alana sahiptir.

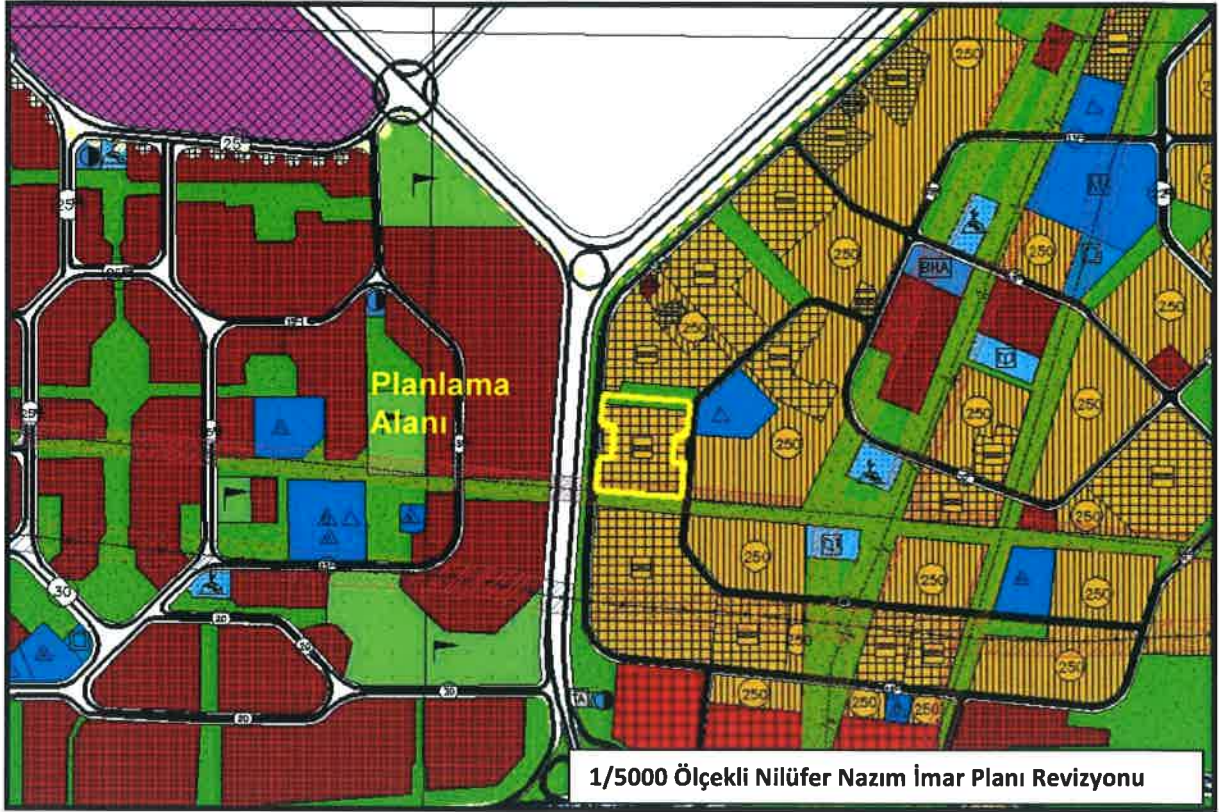
Planlama alanı Nilüfer İlçesinde, Ataevler mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Ataevler mahallesi, son 20 yıl içerisinde hızla yapılaşmış, ayrık nizam, 4-5 katlı, siteler şeklinde gelişmiş konut bölgesidir. Bölgenin batı sınırını, kuzey-güney yönünde ilerleyen ve genel olarak sanayi bölgeleri ile konut bölgelerini (NOSAB-BOSAB ile Ataevler) birbirinden ayıran Ata Bulvarı oluşturmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan parselde batı yönünde bu artere cephelidir. Aynı zamanda parsel, Ataevler metro istasyonunun yaklaşık 600 metre kuzeydoğusunda bulunmakta olup, bölgenin ve Bursa'nın önemli röper noktalarından biri konumunda olan Nilüfer Organize Sanayi bölgesinin 400 metre güneyinde yer almaktadır. Yine parselin batı yönünde karşı cephesinde, Metro Kuzeyi konut bölgesi bulunmaktadır. Ayrıca yine parselin kuzeydoğu yönünde karşı cephesinde Ataevler Anaokulu ve Karamehmet İlköğretim Okulu mevcuttur. Plan değişikliğine konu parsel kuzey yönünde Hizmet Sokak, doğu yönünde Cihan Sokak, güney yönünde Fuzuli Caddesi ve batı yönünde de Ata Bulvarı' na cephelidir. Halihazırda parsel üzerindeki yapılar riskli yapı tespiti yapılarak yıkılmıştır. Alanda batı yönünde azalan, hafif derecede eğim bulunmaktadır.



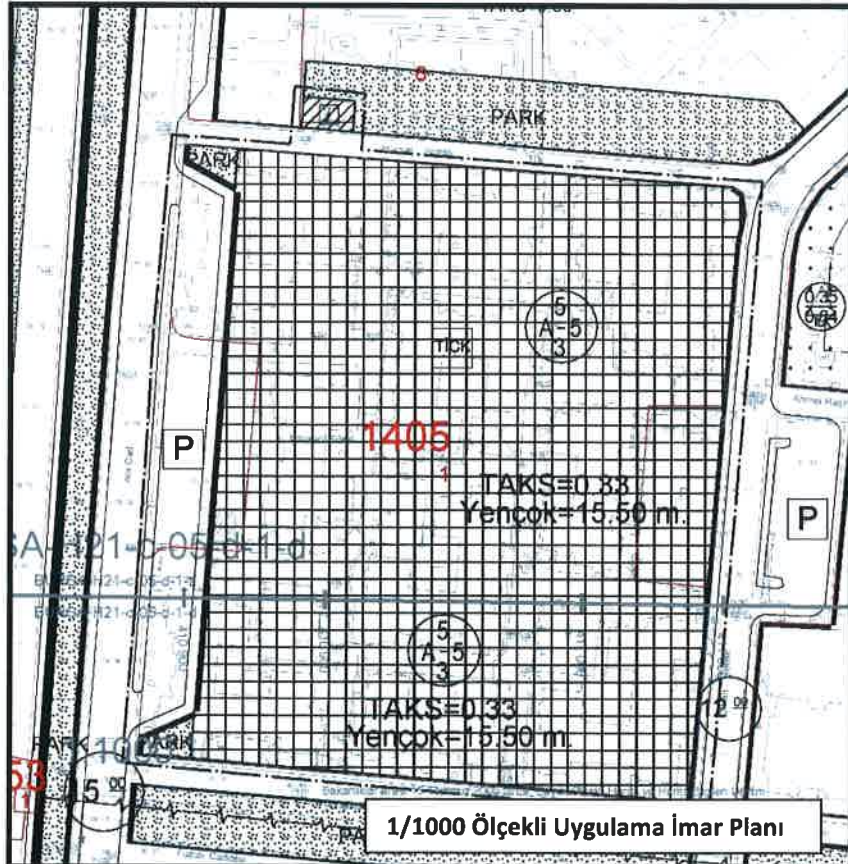


Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde "350 K/Ha Yüksek Yoğunlukta Meskun Kentsel Yerleşme Alanları" kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde ise "Ticaret-Konut Alanı"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





Planlama alanını oluşturan Ataevler Mahallesi, 1405 ada 2 parsel, onaylı 1/1000 Ölçekli Ataevler Uygulama İmar Planında, "Ticaret-Konut Alanı" kullanımlıdır. Parsel TAKS: 0.33, Yencok: 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 2.15, maksimum bina yüksekliğinin 27.50 olarak kullanılacağına dair plan notu bulunmaktadır.



Plan değişikliğine konu parsel 19722.48 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 düşünülmüş, 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 13.11.2017 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=2.15)	TİCARET- KONUT ALANI (E=2.15)
ONAYLI İMAR PLANI	19722.48 m ²	-
ÖNERİ İMAR PLANI	-	19722.48 m ²

PLAN NOTLARI

1. YAPI ÇEKME MESAFELERİ VE YENİ ÇOK SAĞLAMAK KAYDIYLA 13.11.2017 TARİH 1027/14 SAYILI RUHSATINDA BULUNAN OTOPARK HESABINA ESAS 86805,10 M² TOPLAM YAPI İNŞAAT ALANI 59640,90 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
Ali KAYA - Şehir Plancısı
 Oda Sic. No: 2082 Gazl. Bp. No: 277
 Kökürü Mah. Kelebek Sk. İpek Apt. No: 3 D: 9
 Osmangazi / BURSA
 Çekirge v.D. 530 024 1704 T.C. No: 504 767 51364



Simetri Şehir Planlama - Ali Kaya
 Kökürü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No: 3 D: 9, Osmangazi/BURSA
 Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

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