

## 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 .....	7
6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu .....	7
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 .....	10
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 6:1387 ada 2 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

## 1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, 1387 ada 2 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parselin mevcut durumuna bakıldığında parselde deprem riski taşımakta olan yapılar yıkılmış ve yeniden yapılaşma süreci başlamıştır. Planlama alanı önemli ulaşım akslarından olan Gazi Osmanpaşa Caddesi'nin güneydoğusunda konumlanmıştır. Söz konusu parselin kuzeydoğusunda, 15 metrelik taşıt yolu (Ali Rıza Bey Caddesi), güneydoğusundan 15 metrelik taşıt yolu (Özlem Sokak), güneyinden Fuzuli Caddesi geçmekte olup, geniş bir ulaşım aksından cephe almaktadır. Parselin çeperinde ise konut, ticaret, park ve eğitim alanları mevcuttur.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut alanı olarak tanımlanmıştır. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı Ticaret-Konut Alanında kalmaktadır.

Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Ataevler Mevzii İmar Planı'nda parsel, Konut-Ticaret alanı olup E:1.00, Yençok:15.50, ve Ayrık Nizam 5 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

Parselin riskli yapı şerhi bulunmakta olup, mevcutta bulunan riskli yapılar yıkılmış durumdadır. Parselin 19.12.2017 tarih ve 1033/07 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır. Söz konusu parselde; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.06.2017 tarih 1951 sayılı kararı ile uygun bulunan plan değişikliği mahkeme kararı ile durdurulmuştur. 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 27390,84 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde konut alanları bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

### 2.2. Ulaşım İlişkileri

Önemli ulaşım akslarından olan Gazi Osmanpaşa Caddesi'nin güneydoğusunda konumlanmıştır. Söz konusu parselin kuzeydoğusunda, 15 metrelik taşıt yolu (Ali Rıza Bey Caddesi), güneydoğusundan 15 metrelik taşıt yolu (Özlem Sokak), güneyinden Fuzuli Caddesi geçmekte olup, geniş bir ulaşım aksından cephe almaktadır. Parselin çevresinde ise konut, ticaret, park ve eğitim 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 kuzeybatıdan, güneydoğuya doğru eğime sahiptir. Eğim %15-25 arasında değişmektedir. Alan kuzeybatıdan, güneydoğuya doğru yükselmektedir.

#### 3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı kuzeybatıdan, güneydoğu istikametinde denizden 109-125 m yüksekliktedir.

#### 3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli kuzeybatı 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, mevcuttaki binalar yıkılmış olup çevresinde ağırlıklı olarak konut kullanımı mevcuttur. Alanın güneydoğusunda okul alanı 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

## 5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

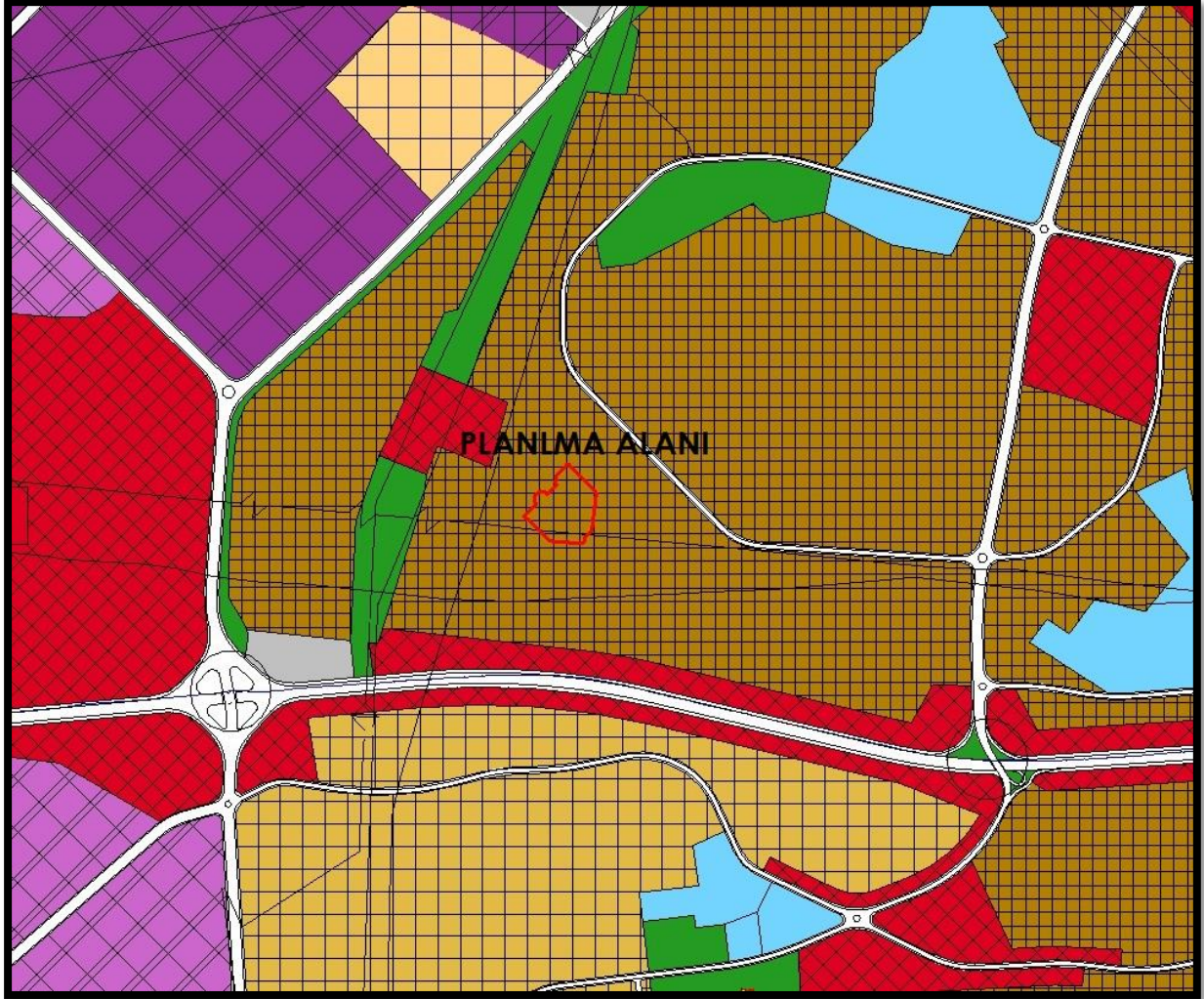
Planlama alanı 1387 ada 2 parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, tamamı şahıs mülkiyetindedir. Toplam alan büyüklüğü 27390,84 m<sup>2</sup>'dir.



## 6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

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

Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı olarak tanımlanmıştır.

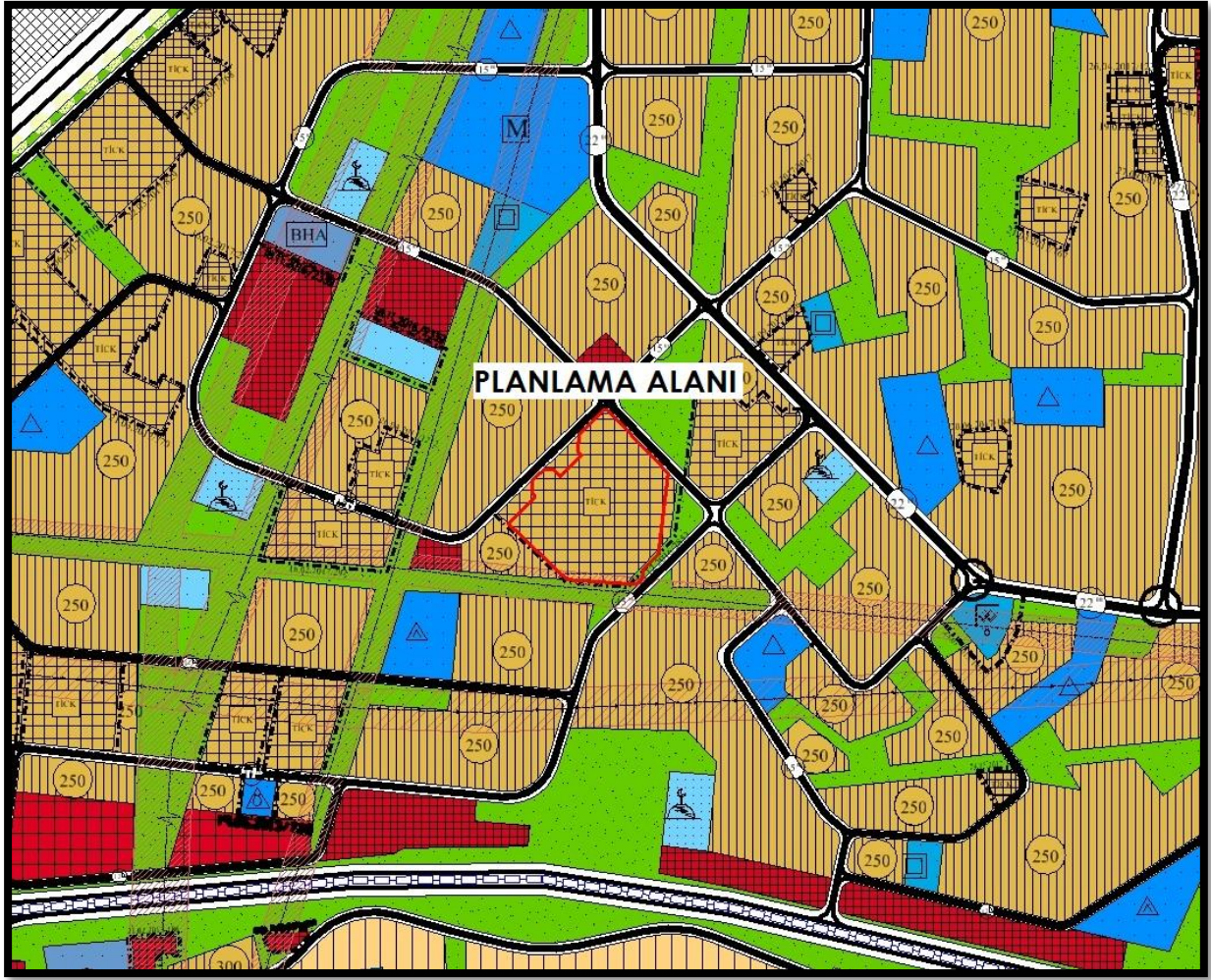


Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri

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

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı Ticaret-Konut alanında 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 Planı'nda planlama alanı Ticaret-Konut Alanında kalmaktadır. Bu alan için planda kat yüksekliği 15.50m, yapılaşma koşulu ayırık nizam 5 kat olarak belirlenmiştir.

İmar durumu sorgusunda aşağıda yer alan plan notları mevcuttur.

1- Kentsel dönüşüm yapılması durumunda  $E=1.50$ ,  $Yen\check{c}ok=27.50$  m olarak uygulanacaktır. Bu koşulun uygulanması durumunda  $Taks=0.50$ 'ı geçemez. Kentsel dönüşüm yapılmaması durumunda onaylı imar planı koşulları geçerlidir. Kentsel dönüşüm emsal artışı için ilave imar planı değişikliği aranmaz.

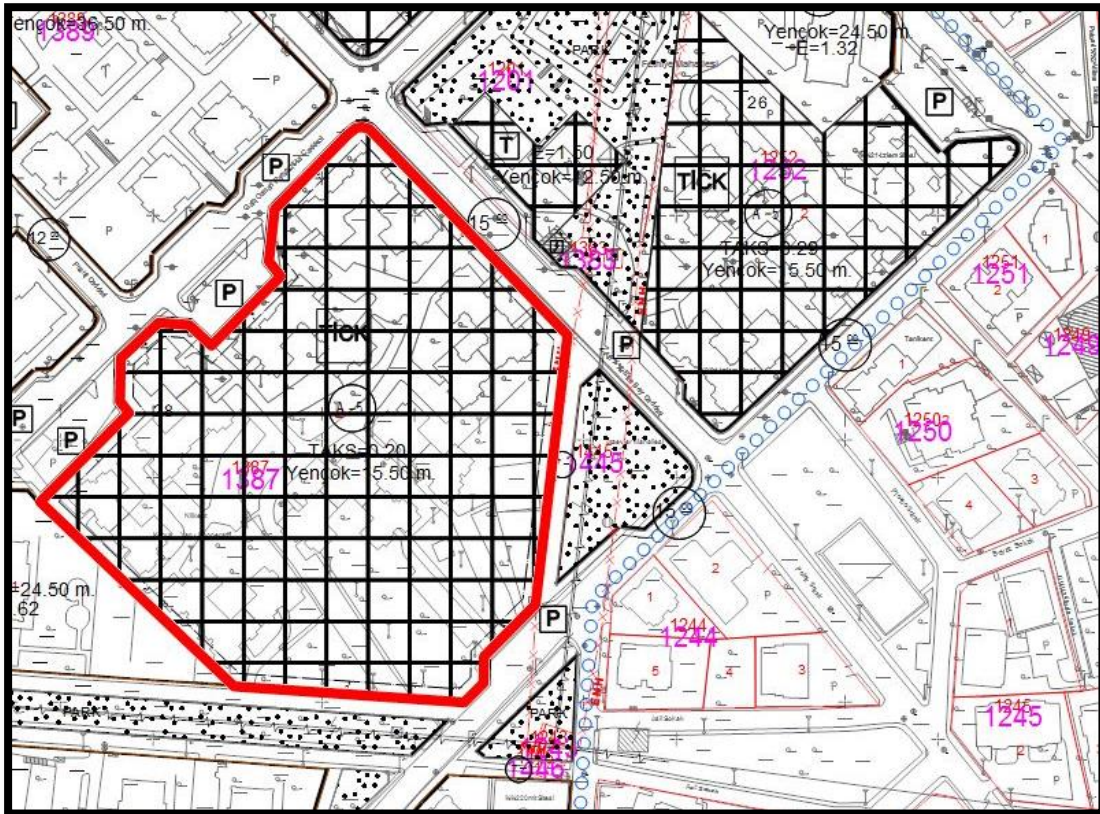
2- Ticaret oranı toplam inşaat oranının %30 'unu geçemez.



- 3- 2.bodrum kat açığa çıkabilir.
- 4- bina su basman kotu 3.00 olacaktır.
- 5- Son kat üzerinde çatı eğimi içinde kalmak kaydıyla son kata bağlı eklenti yapılabilir. Emsal hesabına dahil edilmez.
- 6- Bina kotu yolun en yüksek noktasından alınacaktır.
- 7- 1.bodrum katta iskan edilen katların %50 si ile toplam kat alanının %20 sini geçmeyen balkonlar ve açık çıkmalar emsale dahil değildir.
- 8- çekme mesafeleri plan üzerinde gösterilmiştir.
- 9- Bursa Büyükşehir Belediyesi imar yönetmeliğinin çatılarla ilgili 7.11.1 maddesi aranmaz.
- 10- Bursa Büyükşehir Belediyesi imar yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

FONKSİYON	ALAN (m <sup>2</sup> )
Konut ve Ticaret Alanı	27390,84

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 H21C05D2D pafta, 1387 ada, 2 numarada kayıtlı taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Ataevler Mevzii İmar Planı Değişikliğinde; riskli yapıların ortadan kaldırılıp, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturulması amaçlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliğinde; mahkeme kararınca iptal edilen, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.06.2017 tarih 1951 sayılı kararıyla onaylanan plan değişikliği öncesinde Konut Alanı planlı olan parsel, Ticaret ve Konut Alanı önerilmiş olup, kat yüksekliği 15.50m'den 27.50m'ye çıkarılmıştır. Parselde tüm yol ve cephelerden 5'er metre çekme mesafesi 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 264 adet konut birimi var olduğu görülmektedir. Yeni yapı ruhsatına göre ise 520 adet konut birimi ve 9 adet ticaret birimi bulunmaktadır. Bu veriler ışığında 256 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 9 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	264	-	977
Yeni Yapı Ruhsatı	520	9	1924

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







## 7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları

Planlama alanına ilişkin plan notları:

1) Yapı çekme mesafeleri ve Yençok sağlamak kaydıyla 19.12.2017 tarih 1033/07 sayılı ruhsatında bulunan otopark hesabına esas 97991,65 m<sup>2</sup> toplam yapı inşaat alanı 68602,80 m<sup>2</sup> 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.