



BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR ve ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

NİLÜFER İLÇESİ ATAEVLER MAHALLESİ
1427 ADA 2 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	2
1.1. Kapsam	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
1.2. Amaç ve Gerekçe.....	2
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	3
3. EKLER.....	5

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

1.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi'nde 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

1.2.Amaç ve Gerekçe

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi,1427 Ada 2 Parsele ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin amacı; plan değişikliğine konu alanda Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.03.2018 tarih ve 918 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi'nin sayılı askı itirazının değerlendirilerek, kısmen kabul edilerek plan notlarının eklenmiştir.

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Planların kademeli birlikteliği ilkesinden hareketle; Bursa 1/100.000 ölçekli 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı planlama kararlarına, Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına ve 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak **18507,39 m²** alanda, yasa ve yönetmeliklere uygun olarak plan değişikliği hazırlanmıştır. Plan Değişikliğinde; yapıların fiziksel olarak dayanımsız olduğu **RİSKLİ YAPI TESPİTİ** ile **"İSPATİ"** temel alınarak, planlama stratejisi şekillendirilmiştir.

Söz konusu plan değişikliği plan notlarının 1. maddesi korunarak, "Nüfus artışından kaynaklı donatı ihtiyacı bulunması durumunda, ruhsat vermeye yetkili Belediyelerin Meclisi tarafından, donatı alanları elde edilmesine yönelik uygulama yöntemi hakkında karar alınarak, bu doğrultuda uygulama yapılacaktır." şeklindeki 2 numaralı plan notu **iptal edilmiş,**

"2-) Nüfus ve yapı yoğunluğundan kaynaklı donatı ihtiyacı karşılanması için yetkili Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 31.05.2018 tarih ve 1537 sayılı kararı doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

3) Donatı teminine ilişkin gerekli işlemler gerçekleşmediği sürece, emsal artışına yönelik plan değişikliği geçerli değildir.

4) Emsal artışı konut alanı olarak sağlanıyor ise artışın tamamı, emsal artışı ticaret alanı olarak sağlanıyor ise artışın %50'si donatı hesabına tabi olacaktır.

5) Sosyal ve Teknik Donatı Alanları'nın kamulaştırma işlemi Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılacaktır.

6) Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 31.05.2018 tarih ve 1537 sayılı kararında belirlenen yöntem doğrultusunda elde edilecek bedel veya araziler, Kentsel Dönüşüm gerçekleştirilen ilgili Planlama Bölgeleri'nde (İlçesinde) gerçekleştirilecek plan revizyonu kapsamında yine donatı alanı olarak kullanılacaktır.

**NİLÜFER İLÇESİ, ATAEVLER MAHALLESİ 1427 ADA, 2 SAYILI PARSELE
İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ**

1) Yapı, çekme mesafeleri ve Yençok sağlanmak kaydıyla 20.09.2017 tarih 1001/03 sayılı ruhsatında bulunan otopark hesabına esas 86261,50 m2 toplam yapı inşaat alanı ve 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.~~

2) Nüfus ve yapı yoğunluğundan kaynaklı donatı ihtiyacı karşılanması için yetkili Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 31.05.2018 tarih ve 1537 sayılı kararı doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

3) Donatı teminine ilişkin gerekli işlemler gerçekleşmediği sürece, emsal artışına yönelik plan değişikliği geçerli değildir.

4) Emsal artışı konut alanı olarak sağlanıyor ise artışın tamamı, emsal artışı ticaret alanı olarak sağlanıyor ise artışın %50'si donatı hesabına tabi olacaktır.

5) Sosyal ve Teknik Donatı Alanları'nın kamulaştırma işlemi Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılacaktır.

6) Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 31.05.2018 tarih ve 1537 sayılı kararında belirlenen yöntem doğrultusunda elde edilecek bedel veya araziler, Kentsel Dönüşüm gerçekleştirilen ilgili Planlama Bölgeleri'nde (ilçesinde) gerçekleştirilecek plan revizyonu kapsamında yine donatı alanı olarak kullanılacaktır.

3. EKLER

Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 05.09.2016 tarih ve 14820 sayılı yazısı



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI

Dosya : 160132639
Sayı : 50892535-
Konu : Bursa İli sınırları içindeki yetki devri

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü

MEKANSAL PLANLAMA GENEL
MÜDÜRLÜĞÜ - Marmara Bölgesi Planlı
Müdürlüğü
05/09/2016 18:46 - 50892535-305.03.99-E.
08158973

DAĞITIMLI

İlgi : Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığının 17/11/2016 tarihli ve 191718 sayılı yazısı

İlgi (a) yazı ile Bursa İli sınırları içerisinde, "Riskli Yapı" ilan edilen parsel bazındaki yapılara ilişkin her tür ve ölçekte imar planı yapma ve onaylama yetkisinin, yetki devri yapılması suretiyle Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na ve Osmangazi Belediye Başkanlığına devredilmesi talep edilmektedir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun "Uygulama İşlemleri" başlığı altındaki 6. maddesinin 12. bendinde "Bakanlık, bu Kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ'ye veya İdareye yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerininin TOKİ veya İdare tarafından yapılacağını belirlemeye yetkilidir." hükmü kapsamında; Bursa İli sınırları içerisinde bulunan 6306 sayılı Kanun uyarınca "Riskli Yapılara" ilişkin imar planlarının ada bazında çözümlenmesi; plan değişikliklerinde emsal artışı veya yoğunluk artışının zorunlu olması halinde mer'i emsale olacak ilavenin maksimum 0.50 yi geçemeyecek şekilde düzenlenmesi, gerekli altyapı analizlerinin yapılması, teknik ve sosyal donatı alanlarının ayrılması suretiyle 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı, İmar Uygulaması (Arsa ve Arazi Düzenlemesi İşlemleri), Halihazır Harita Hazırlanması onaylama yetkisi, Bakanlığımız yetkileri saklı kalmak kaydıyla geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığının görev ve sorumluluğuna 6306 sayılı Kanunun 6. maddesinin 12. bendi uyarınca devredilmiştir.

Bilgilerinize ve gereğini rica ederim.

Y. Erdal KAYAPINAR
Bakan a.
Genel Müdür

DAĞITIM:

Gereği:

-Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığına
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Kentsel
Dönüşüm Şube Müdürlüğü)

Bilgi:

-Bursa Valiliğine (Çevre ve Şehircilik İl
Müdürlüğü)