

NİLÜFER İLÇESİ
ATAEVLER MAHALLESİ
1438 ADA 2 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ
ATAEVLER MEVZİİ
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

TUER PLANLAMA

İÇİNDEKİLER

1.GİRİŞ.....	3
1.1.İŞİN TANIMI	3
1.2.İMAR PLANI YAPIM GEREKÇESİ	3
1.3.İMAR PLANI YAKLAŞIMI	3
1.4.İMAR PLANININ HEDEFİ.....	4
1.5.İMAR PLANININ KAPSAMI	5
2.PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ.....	6
2.1.PLANLAMA ALANININ KONUMU	6
2.2.YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR	6
4.PLAN HİYERARŞİSİ GELİŞİM SÜRECİ VE PLANLAMA VERİLERİ	8
4.1.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	8
4.2.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	8
4.3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ HAZIRLANAN ALANININ KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖNCESİNDEKİ UYGULAMA İMAR PLANI KULLANIM KARARLARI	9
4.4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ HAZIRLANAN ALANIN MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI KULLANIM KARARLARI	10
4.5.PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU	11
4.6.PLANLAMA ALANI JEOLJİK DURUM.....	11
5.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	12
5.1.PLAN ALANI KULLANIM BÜYÜKLÜKLERİ	13
5.2.PLAN NOTLARI	15

Haritalar Listesi

Harita 1 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü.....	7
Harita 2 Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Yeri .	8
Harita 3 Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Görükle Nazım İmar Planı Durumu	9
Harita 4 Kentsel Dönüşüm Öncesi 1/1000 Ölçekli Ataevler Mevzii İmar Planı Kararları	10
Harita 5 Mevcut 1/1000 Ölçekli Ataevler Mevzii İmar Planı Kararları.....	11
Harita 6 Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	13

Tablolar Listesi

Tablo 1 Planlama Alanı Alan Kullanım Dağılımı	15
---	----

1.GİRİŞ

1.1.İŞİN TANIMI

Planların kademeli birlikteliği İlkesinden hareketle; Bursa 1/100.000 ölçekli 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı planlama kararlarına, Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına ve 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak **7.882,27 m²** alanda, yasa ve yönetmeliklere uygun olarak **"Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, H21C05A3D pafta, 1438 Ada 2 Parsel, 1/1000 Ölçekli Ataevler Mevzii İmar Planı Değişikliği"** hazırlanması işidir.

1.2.İMAR PLANI YAPIM GEREKÇESİ

Planların kademeli birlikteliği İlkesinden hareketle; Bursa 1/100.000 ölçekli 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı planlama kararlarına, Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına ve 1/5.000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak **7.882,27 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.

Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, H21C05A3D pafta, 1438 Ada 2 Parsel, 1/1000 Ölçekli Ataevler Mevzii İmar Planı Değişikliği'nde mekansal ihtiyaçlar, kullanıcı talepleri, nitelikli bir çevre ve sosyal olanaklar sunmayı hedefleyen bir yaklaşımla; Ana plan kararlarının bütünlüğü içinde; verilen kararların planlama bütününden aykırılık oluşturmaması, plan kapasite nüfusları açısından karşılanabildik, fonksiyonlar açısından uyum, ulaşım ve altyapı açısından ana kararları olumsuz etkilemeyecek düzenlemenin yapılmaması bölgesel gerekçeleri oluştururken, plan değişikliğine konu olan alandaki yapıların, depreme dayanımlı, ısı ve ses yalıtımı ile çevreci, kullanıcıların sosyal ihtiyaçlarına öncelik vermesi, artan araç sahipliği ile doğru orantılı olarak parsel içi parklanma olanaklarının artırılması sağlamak temel gerekçeleri oluşturmaktadır.

1.3.İMAR PLANI YAKLAŞIMI

Uygulama planları genel olarak; yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik,

sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren tatbikat kararlarını özetleyen dokümanlardır.

Bu noktada temel yaklaşım, ele alınan sorunları çözmek üzere geliştirilen politika, strateji, taktik ve teknik müdahale kararlarını hayata geçirebilmektir.

Bu çerçevede planlama çalışmalarında beklenenleri genel olarak üç grupta toplayabiliriz:

- Planın ana kullanım kararlarına uyumlu olmak,
- Kentlerin yıpranan dokularının yenilenmesinin yapı, malik, çevre, finansman, altyapı, mülkiyet arasında birliktelik oluşturarak uygulama planı yönlendirmek.
- Kamusal ihtiyaçların; yasa ve yönetmelikler, planın kullanım oranları bazında tespiti ve nüfusun farklılaşan ihtiyaçları ve farklılaşan erişilebilirlikler açısından tespitini yapma önceliği ile planlama ve uygulama arasındaki bağlantıları kurmaktır.

1.4.İMAR PLANININ HEDEFİ

Planlama alanında, yapıların fiziksel olarak dayanımsız olduğu **RİSKLİ YAPI TESPİTİ** ile **"İSPATI"** temel alınarak, daha güvenli, daha çevreci, daha sosyal alanlı ve ulaşım altyapısının önemli bir basamağını oluşturan otopark alanlarının en üst seviyeye çıkartılması ana hedefler olarak belirlenmiştir.

Kullanıcıların, tüm ihtiyaçlarına cevap veren, gerekil konforu sunduğu, çağın gerekliliklerine uygun dizayn edilmiş mekanlarda yaşamın sürdürülmesi, ısı yalıtım, enerji verimliliği ilkeleri ile hem bireysel kullanıcıların ekonomik yaşamlarına katkı

sunulması hem de küresel olumsuzlukların bertarafının sağlanması yönünde katkı konulması hedeflenmektedir.

Plan değişikliğinde; tüm kullanıcılarının, sosyal ve kültürel gereksinimlerini karşılanmasını, bu gereksinimleri için fonksiyon, yapı düzeni ve ulaşım koşullarının düzenlenmesi, fen ve sağlık kurallarına uygun güvenli bir çevrenin oluşturulması, yakın çevre doğal kaynak alanlarına maksimum özen gösteren ve bölgeyi geliştirerek daha iyi bir çevre yaratılması ana hedefler arasında yer almaktadır.

Yapılan çalışmalarda genel hedef aşağıdaki şekilde ifadelendirilmiştir.

Plan değişikliğinde; yerleşme ve yapılaşmanın plan, fen, sanat, sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşmasını temin etmek, afet etkilerinin azaltılması ve doğal, kültürel çevrenin ve ekolojik sistemlerin korunması, yaşatılması hedeflenmiştir.

1.5.İMAR PLANININ KAPSAMI

Plan değişikliği kapsamı; Bursa 1/100.000 ölçekli 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı planlama kararlarına, Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına, 1/5.000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kararlarına ve 1/1.000 Ölçekli Ataevler Mevzii İmar Planı sınırları içinde, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi H21C05A3D pafta, 1438 Ada 2 Parsel için **7.882,27** m2 bir alanı kapsamaktadır.

Planlamanın sağlıklı yapılabilmesi verilerin güncel ve sağlıklı olması ile doğru orantılıdır. Bu kapsamda planlama için gerekli verilerin temini de bu işi kapsamındadır. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği işinin tamamında, imar mevzuatına, çevre ve şehircilik ilke ve esaslarına uygun olarak yapılmasını kapsar.

2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanının yer aldığı Bursa ili Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölümü'nde yer almaktadır. Bursa, coğrafi olarak kuzeyinde Marmara Denizi, Yalova ve Kocaeli illeri, batısında Balıkesir, doğusunda Bilecik ve güneyinde Kütahya illeri ile sınırlanmaktadır.

Planlama alanı Bursa Merkez alanının İzmir Yolu istikametinde Nilüfer merkez alanında Fatih Sultan Mehmet Bulvarı ile Ata Bulvarı arasında yer almaktadır. Plan değişikliğine konu olan alan, Bursa İli, Nilüfer ilçesi belediye sınırları içerisinde yer almaktadır. H-21 -c2 - 1 /25000 paftasında yer alır.

2.2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR

Bursa İli konumu itibariyle ana ulaşım güzergâhları üzerinde yer almaktadır. Kent coğrafi konumu sebebi ile kara ulaşımında önemli bir yere sahiptir.

Planlama alanı; Marmara Bölgesi sınırları içinde yer alan ve Türkiye'nin 4. büyük şehri konumundaki Bursa İli'nin, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi tapulama sınırları içindedir.

Plan değişikliği hazırlanan alan ise Nilüfer İlçesinin merkez alanında, Bursa İzmir Karayolu'nun 1.480 m. kuzeyinde, Ata Bulvarı'nın 300 metre doğusunda ve Nilüfer Hatun Caddesi üzerinde yer almaktadır. Bu nedenle alanın konumu, tüketici açısından erişimi kolay bir alan olacaktır.

Planı sınırları, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, H21C05A3D pafta, 1438 Ada 2 Parsel 7.882,27 m² bir alanı kapsamaktadır.



Harita 1 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

4. PLAN HİYERARŞİSİ GELİŞİM SÜRECİ VE PLANLAMA VERİLERİ

4.1.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanı (350 kişi/ha.) olarak planlıdır.

Üst ölçekli plan kararları açısından hazırlanan plan değişikliği irdelendiğinde alınan plan değişikliği kararları üst ölçekli kararlar ile uygunluk taşımaktadır.



Harita 2 Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Yeri

4.2.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında; Plan değişikliği yapılan 1438 ada 2 parsel **Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı** (300 kişi/ha.) olarak planlıdır.

Üst ölçekli plan kararları açısından hazırlanan plan değişikliği irdelendiğinde alınan plan değişikliği kararları üst ölçekli kararlar ile uygunluk taşımaktadır.

(plan değişikliği kapsamında söz konusu parselin J/5000 ölçekli nazım imar planının TİCK olarak düzenlenmesine yönelik plan değişikliği talebi de bulunmaktadır)



Harita 3 Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Görükle Nazım İmar Planı Durumu

4.3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ HAZIRLANAN ALANININ KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖNCESİNDEKİ UYGULAMA İMAR PLANI KULLANIM KARARLARI

Plan değişikliği hazırlanan Ataevler Mahallesi 1438 ada 2 parsel 1/1000 Ölçekli Ataevler Mevzii İmar Planında TAKS: 0.26, Yençok= 15.50 Ayrık Nizam 5 Katlı Konut Alanı olarak planlıdır. Parsel doğudan 15 m genişliğinde taşıt yoluna, güneydoğu ve batıdan ise 7 m genişliğinde yaya yoluna cepheli durumdadır.



Plaça de l'Àmbria, 1, 08001 Barcelona, Catalunya, Spain; Tel.: +34 93 486 20 00; Fax: +34 93 486 20 01; Email: info@matkeller.com

5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Nilüfer ilçesi, Ataevler Mahallesi sınırları dahilindeki 1438 ada 2 parselde 1/1000 Ölçekli Ataevler Mevzii İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

1438 ada 2 parseldeki yıkılan binalara ilişkin riskli yapı şerhi 18.01.2017 tarihinde Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden alınmıştır.

Plan değişikliği hazırlanan parselde Riskli Yapı Tespiti yapılmış olduğundan Kentsel Dönüşüm desteklenmesi amacıyla ilave emsal artışı yapılarak yapılaşma koşulları yeni durumda $E=1.80$ Yençok= 27,50 m olacak şekilde düzenlenmiş, plan notu ilave edilmiştir.

Plan değişikliği hazırlanırken; planlama alanının konumu, yakın çevre verileri, planlama alanına ilişkin yapılan araştırmalar ve projeksiyonlar göz önünde bulundurularak plan kararları üretilmiştir. Alınan plan kararlarının plan bütünlüğünü ve sürekliliğini bozmayacak nitelikte olması , plan bütününde diğer alanlarla sürekliliği, bütünlüğü, uyumu sağlanması hedeflenmiştir. Plan değişikliği hazırlanan alan Ataevler Mevzii İmar Planı kapsamında olup planın yapıldığı tarihten günümüze kadar plandaki değişim incelendiğinde nüfusta azalma olduğu görülmüştür. Yıllara sari süreç içerisinde plan bütününde Ticaret-Konut Alanı ve Ticaret Alanına doğru olan değişimler sonucunda plan nüfusunda azalma gerçekleşmiştir. Dolayısı ile nüfustaki söz konusu azalan yöndeki değişim tüm altyapı ve donatı dengesini doğrudan (pozitif yönde) etkilemektedir.

İlave emsal artışı sonucu parselde; ilk planda yer alan 128 adet daire sayısı yine aşılmamış olup 108 daire inşa edilmesi hedeflenmektedir. Kentsel dönüşümden elde edilen ilave emsal hakkı mevcut dairelerin büyütülmesi ve ticari alan elde edilmesi amacıyla kullanılmıştır.

5.1.PLAN ALANI KULLANIM BÜYÜKLÜKLERİ

Parsel alanında planlanan Ticaret-Konut toplam inşaat alanının %80 oranında Konut Alanı, %20 oranında Ticaret Alanında kullanılacağı düşünülerek yapılan düzenleme sonucunda Bursa Büyükşehir Belediyesinin aldığı karar doğrultusunda artan emsal alanına tekabül eden sosyal donatı hesabı tablo olarak aşağıda gösterilmiştir.

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B, METRUK)
4138/2	7882.27	ONARAN	B

	Tarihi/Sayısı	Bağımsız Bölüm (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
Ruhsat Bilgileri	YOK	YOK	YOK

	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m ²)
Riskli Yapı Bilgileri		

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
KONUT ALANI	7882.27	7882.27	0.00
TİCARET KONUT ALANI	0.00		
TOPLAM ALAN	7882.27	7882.27	0.00

**Öneri Plan Fonksiyon kullanım % si : %80 konut olarak, %20 ise ticaret olarak kullanılacaktır.

KONUT İNŞAAT ALANI	$7882.27 \times 1.30 = 10246.96$	$7882.27 \times 1.80 \times 0.80 = 11350.48$	1103.52
TİCARET İNŞAAT ALANI	0.0	$7882.27 \times 1.80 \times 0.20 = 2837.62$	2837.63
TOPLAM İNŞAAT ALANI	10246.96	14188.10	3941.15

	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	1103.52	$1103.52 / 35 = 31.53$	$31.53 \times 17.25 = 543.90$
TİCARET ALANI	2837.63	$2837.63 / 70 = 40.54$	$40.54 \times 17.25 = 699.32$
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			1243.22

***Sosyal donatı hesabı Konut Alanlarında kişi başı 35 m², Ticaret Alanlarında 70 m² üstünden yapılacaktır. Kişi başı 17.25 m² sosyal donatı alanı ayrılacaktır.

Yapılan terkler sonucunda ortaya çıkan alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI		ÖNERİ	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
KONUT ALANI	7882.27	100.00%	0.00	0.00%
TİCARET KONUT ALANI	0	0.00%	6639.05	84.23%
PARK ALANI	0	0.00%	621.97	7.89%
YOL ALANI	0	0.00%	621.25	7.88%
PARSEL ALANI	7882.27	100.00%	7882.27	100.00%

Tablo 1 Planlama Alanı Alan Kullanım Dağılımı

5.2.PLAN NOTLARI

1. Riskli yapı şerhi alındığı 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 emsal artışı için ilave imar planı değişikliği aranmaz.
2. Nüfus veya yapı yoğunludan kaynaklı donatı ihtiyacı 1243,22 m²'dir. Bu alanlar kamuya bilabedel terk edilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.
3. 1438 ada 2 parselde emsal alanının %80'i Konut, %20'si Ticaret olarak kullanılacaktır.
4. 1438 ada 2 parsel alanı 7882.27 m² olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır.
5. Planda kamuya terkedilen alanlar (yol, otopark ve park) planda öngörülen kullanım fonksiyonları dışında kullanılamaz.