

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ATAEVLER MAHALLESİ
H21C05D1B PAFTA, 1416 ADA 7 PARSEL
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Plan İşlem Numarası: **NİP - 921,342**

Arşiv No:

Dosya Kodu:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
28.11.2018 tarih ve **2577** sayılı kararı ile
onaylanmıştır.



SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA

Alp KAYA - Şehir Plancısı

Oda Sic. No: 2082501 DİM No: 277

KükürtlÜ Mh. Keleşek Sokak Apt. No:3 D:9

Osmanlı / BURSA

Çekirge V.D. 530 024 1704 T.C. No: 504 767 51364

Nevin DEMİREL

A Grubu Şehir Plancısı

ODTÜ DİM No: 13741

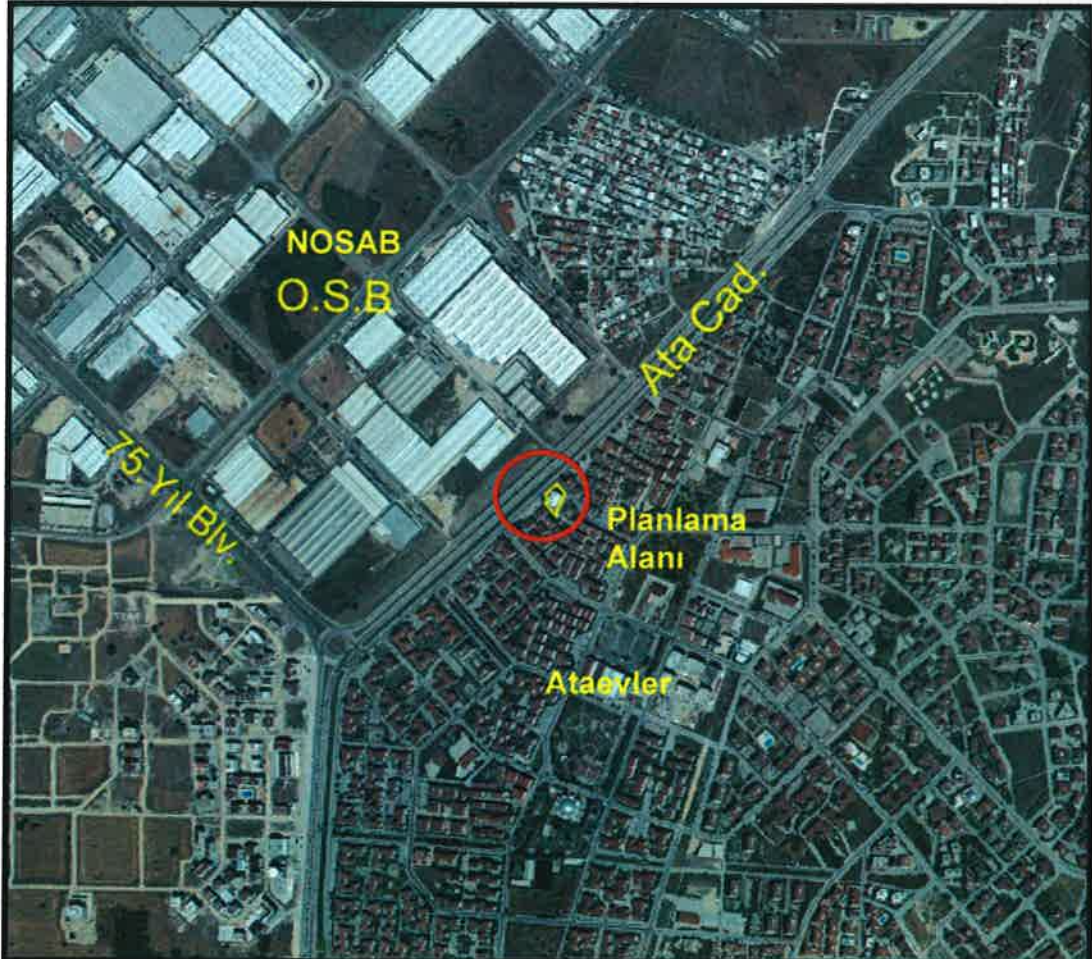
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

KASIM 2018

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ATAEVLER MAHALLESİ
H21C05D1B PAFTA, 1416 ADA 7 PARSEL
1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Planlama Alanı, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, H21C05D1B pafta, 1416 ada 7 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanı oluşturan 7 parsel 1231.65 m² alana sahiptir.

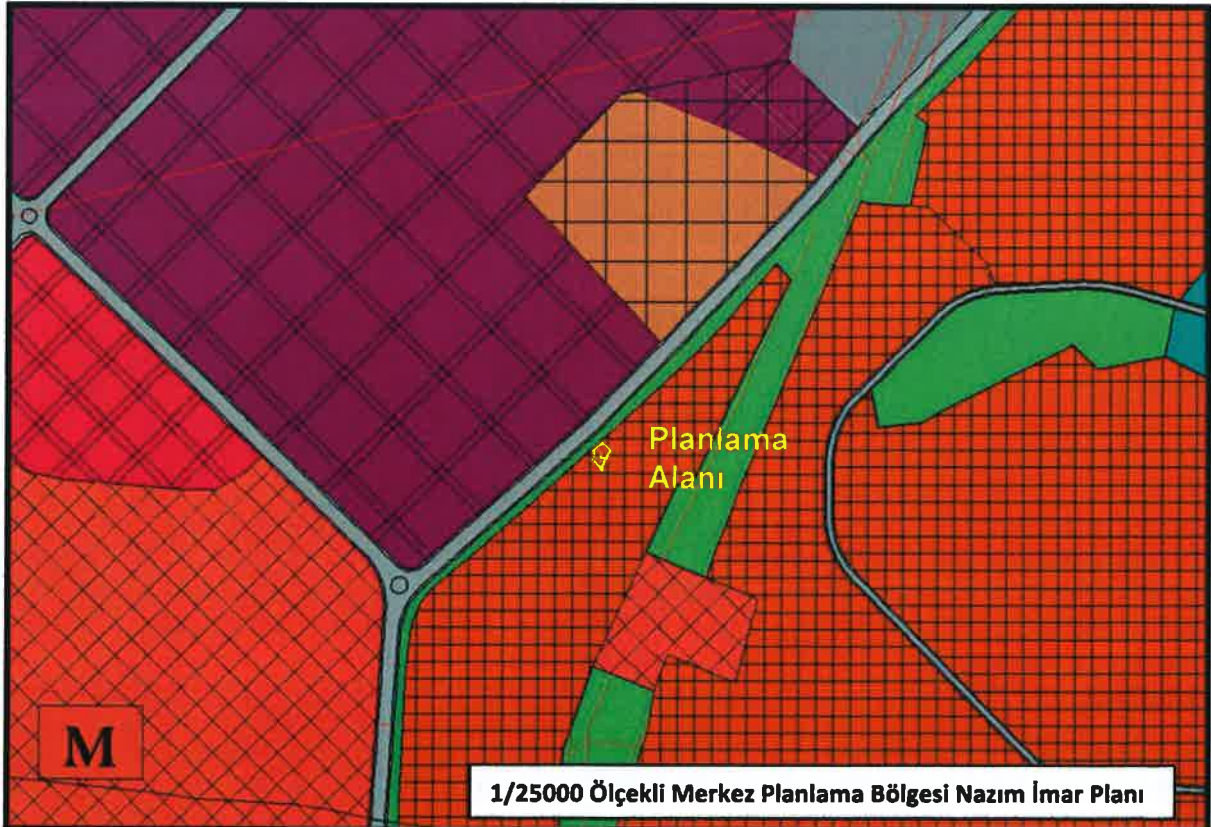
Planlama alanı Nilüfer İlçesinde, Ataevler mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Ataevler mahallesi, son 20 yıl içerisinde hızla yapılaşmış, ayrık nizam, 4-5 katlı, siteler şeklinde gelişmiş konut bölgesidir. Bölgenin batı sınırını, kuzey-güney yönünde ilerleyen ve genel olarak sanayi bölgeleri ile konut bölgelerini (NOSAB-BOSAB ile Ataevler) birbirinden ayıran Ata Bulvarı oluşturmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan parselde kuzeybatı yönünde bu artere cephelidir. Aynı zamanda parsel, Ataevler metro istasyonunun yaklaşık 1300 metre kuzeydoğusunda bulunmakta olup, bölgenin ve Bursa'nın önemli röper noktalarından biri konumunda olan Nilüfer Organize Sanayi bölgesinin güneydoğusunda yer almaktadır. Ayrıca yine parselin güneydoğu yönünde arka cephesinde Yaprak Parkı, yine aynı yönde yaklaşık 350 metre mesafede Magazin Outlet Alış-Veriş merkezi mevcuttur. Plan değişikliğine konu parsel kuzeybatı yönünde Ata Bulvarı, kuzeydoğu yönünde Yaprak Sokak ve güneydoğu isimsiz imar yoluna cephelidir. Halihazırda parsel içerisinde ayrık nizam 5 (beş) katlı betonarme tek bir binadan oluşan Ovacık Sitesi mevcuttur. Bu binada toplam 20 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Alan eğim yönünden düz denilebilecek bir yapıya sahiptir.



Handwritten signature/initials in blue ink.

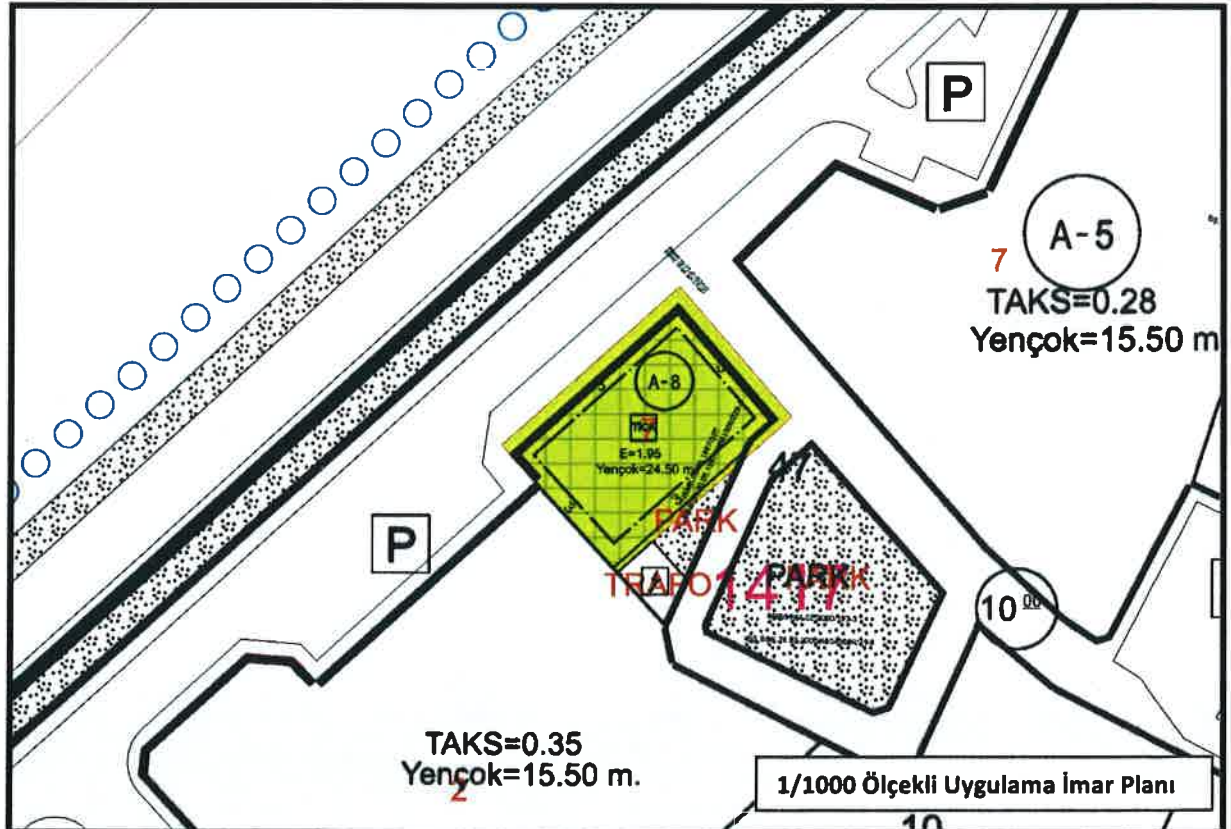


Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde "350 K/Ha Yüksek Yoğunlukta Meskun Kentsel Yerleşme Alanları" kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde de benzer şekilde "250 K/Ha Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanları" kullanımlıdır.





Planlama alanını oluşturan Ataevler Mahallesi, 1416 ada 7 parsel, onaylı 1/1000 Ölçekli Ataevler Uygulama İmar Planında, "Konut Alanı" kullanımlıdır. Parsel TAKS: 0.29, Yençok: 15.50 olmak üzere ayırık nizam 5 kat yapılaşma haklarına sahiptir.



Plan değişikliğine konu parsel 1231.65 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 yapıların, dönüşerek yeniden inşası düşünülmektedir. Bu amaçla parselde kat malikleri tarafından nazım ve 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, parsel üzerindeki yapıların kentsel dönüşümünün yapılabilmesi amacıyla 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile Ataevler Mahallesi, H21C05D1C pafta, 1416 ada 7 nolu parsel üzerinde tanımlı imar kullanımında değişikliğe gidilmiş, parsel kullanımı "**Ticaret-Konut Alanı**" olarak yeniden düzenlenmiştir. Hazırlanan plan değişikliğine ilişkin yapılan tüm düzenlemelerle ilgili alansal değişimler aşağıdaki tabloda verilmiştir. Yukarıda anlatılan sebeplerle önerilen imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

KULLANIM ALAN	MESKUN KONUT ALANI (E=1.45)	TİCARET- KONUT ALANI (E=1.95)
ONAYLI İMAR PLANI	1231.65 m ²	-
ÖNERİ İMAR PLANI	-	1231.65 m ²

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ATAEVLER MAHALLESİ
H21C05D1B PAFTA, 1416 ADA 7 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ ATAEVLER UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ**

Plan İşlem Numarası: **uip-414.119**

Arşiv No:

Dosya Kodu:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
28.11.2018 tarih ve **2879** sayılı kararı ile
onaylanmıştır.



SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA
Alp KAYA - Şehir Plancısı
Oda Sic. No: 2082 Gayrimenkul No: 277
Kükürtlü Mh. Kelebek Sk. pek Apt. No:3 D:9
Osmangazi / BURSA
Çekirge V.D. 530 024 1704 T.C. No: 504 767 51364

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

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ARALIK 2018

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ATAEVLER MAHALLESİ
H21C05D1B PAFTA, 1416 ADA 7 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ ATAEVLER UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

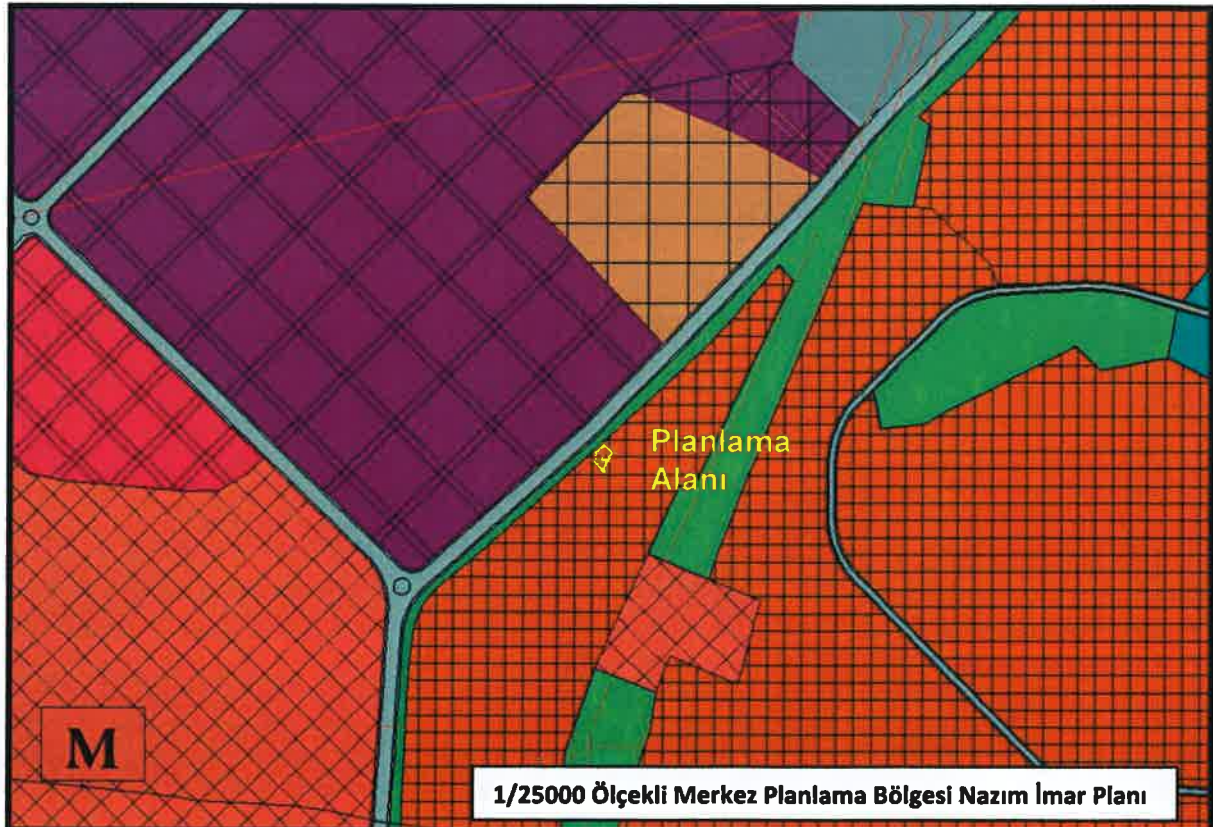
Planlama Alanı, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, H21C05D1B pafta, 1416 ada 7 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanı oluşturan 1 parsel 1231.65 m² alana sahiptir.

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 kuzeybatı yönünde bu artere cephelidir. Aynı zamanda parsel, Ataevler metro istasyonunun yaklaşık 1300 metre kuzeydoğusunda bulunmakta olup, bölgenin ve Bursa'nın önemli röper noktalarından biri konumunda olan Nilüfer Organize Sanayi bölgesinin güneydoğusunda yer almaktadır. Ayrıca yine parselin güneydoğu yönünde arka cephesinde Yaprak Parkı, yine aynı yönde yaklaşık 350 metre mesafede Magazin Outlet Alış-Veriş merkezi mevcuttur. Plan değişikliğine konu parsel kuzeybatı yönünde Ata Bulvarı, kuzeydoğu yönünde Yaprak Sokak ve güneydoğu isimsiz imar yoluna cephelidir. Halihazırda parsel içerisinde ayrık nizam 5 (beş) katlı betonarme tek bir binadan oluşan Ovacık Sitesi mevcuttur. Bu binada toplam 20 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Alan eğim yönünden düz denilebilecek bir yapıya sahiptir.



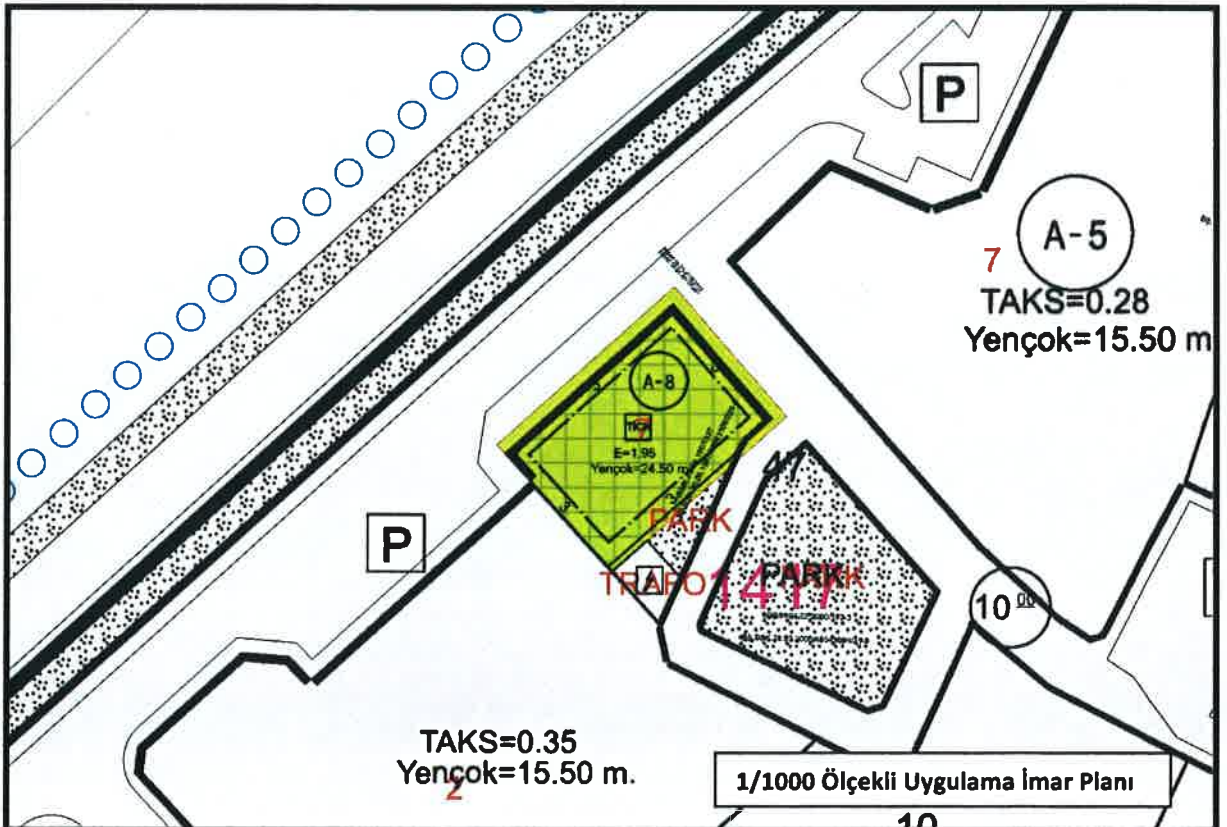


Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde "350 K/Ha Yüksek Yoğunlukta Meskun Kentsel Yerleşme Alanları" kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde de benzer şekilde "250 K/Ha Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanları" kullanımlıdır.





Planlama alanını oluşturan Ataevler Mahallesi, 1416 ada 7 parsel, onaylı 1/1000 Ölçekli Ataevler Uygulama İmar Planında, "**Konut Alanı**" kullanımıdır. Parsel TAKS: 0.29, Yençok: 15.50 olmak üzere ayırık nizam 5 kat yapılaşma haklarına sahiptir.



Plan değişikliğine konu parsel 1231.65 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 yapıların, dönüşerek yeniden inşası düşünülmektedir. Bu amaçla parselde kat malikleri tarafından nazım ve uygulama imar planı değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Buradan hareketle parselle ilişkin donatı ihtiyacı hesaplanmıştır. Artış yapılan **0,50** emsal katsayısının **0,40 Ticaret, 0,10 Konut** katsayıları ile kullanılacağı öngörülmektedir. Bu duruma ait Donatı İhtiyaç hesabı tablosu da aşağıda verilmiştir. Ortaya çıkan nüfus artışına istinaden ihtiyaç duyulan donatı alanları ihtiyacı da parsel içerisinde sağlanmıştır. Toplam donatı ihtiyacı **39,40 m²** olup bu terk miktarı aynı oranda parselin 3 cephesinden yol alanı olarak karşılanmıştır. Yola terk parselin kuzeybatı ile kuzeydoğu yönünde 2'şer metre ve güneydoğu yönünde parselin bir kısmını kapsayacak şekilde 1 metre olmak üzere yapılmıştır. Park alanına yapılan terk ise parselin güneydoğu cephesinden yapılmıştır. Bu terk miktarlarının tamamı yol alanından karşılanacaktır.

Yukarıda anlatılan donatı alanı ihtiyacı hesabı aşağıda verilmiştir.

Tapu Alanı

1416/7 : **1231,65 m²**

0.50 Emsal Artış Alanı

1416/7 Konut Artışı=1231,65 x 0,10 = **123,165 m²**

SOSYAL DONATI İHTİYACI

1416/7 Konut =123,165 / 31,25 x 10 = **39,40 m²**

TOPLAM : 39,40 m²

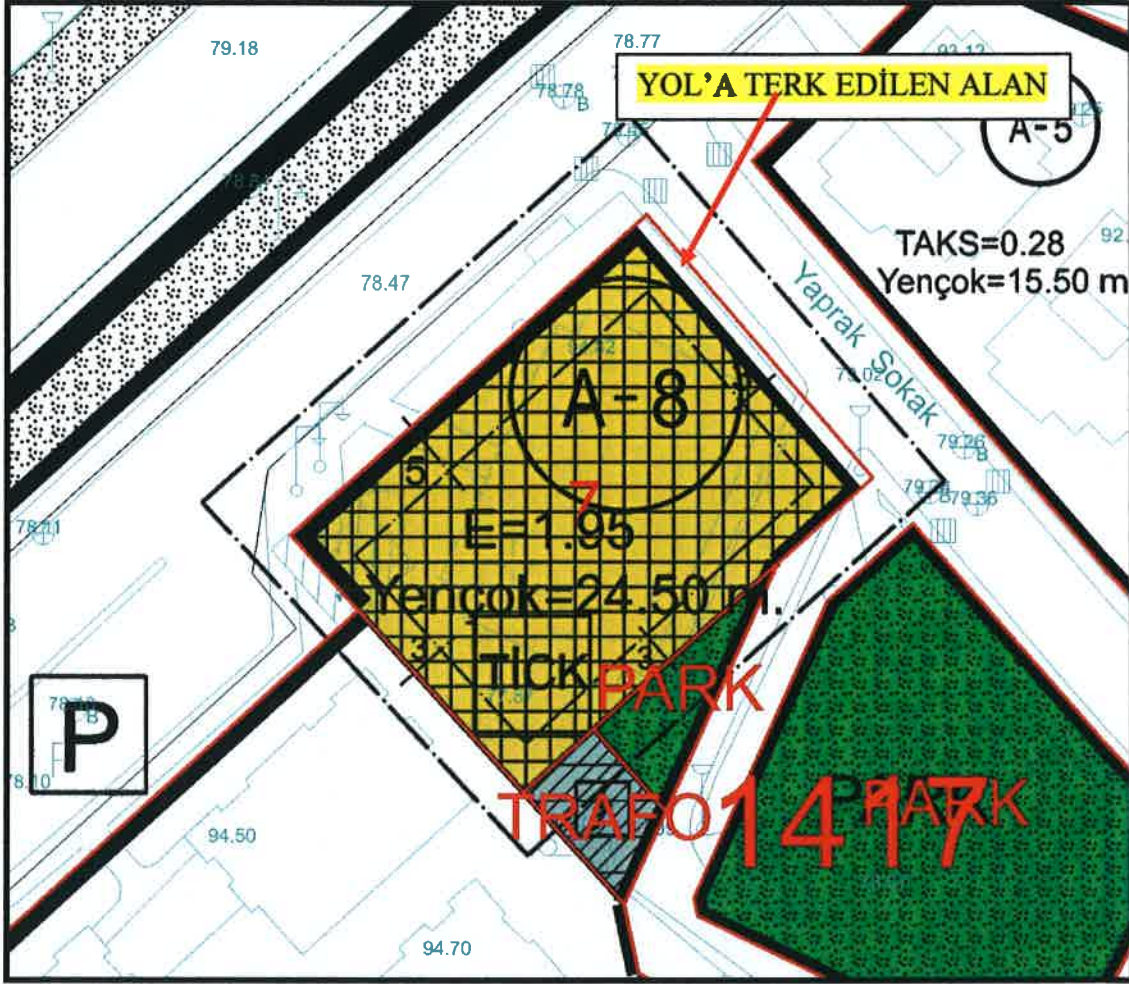
TERKLER

1416/7 YOL : **39,40 m²**

TOPLAM : 39,40 m²

Yukarıda bahsedildiği üzere hazırlanan plan değişikliği ile parsel kullanımı Ticaret-Konut olarak yeniden düzenlenmiş ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Büyükşehir Belediyesi' ne verilen yetki doğrultusunda imar haklarında artış yapılmış **Emsal=1.95 ve Yençok=24.50 (8 Kat)** olarak belirlenmiştir. Tüm bu düzenlemelerle ilgili alansal değişimler de aşağıdaki tabloda verilmiştir. Yukarıda anlatılan sebeplerle önerilen imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ



	Onaylı İmar Planı	Öneri İmar Planı
Mevcut Konut Parsel Alanı Toplamı	1231,65	
Mevcut Ticaret Parsel Alanı Toplamı	-	
Mevcut Konut İnşaat Alanı		
Mevcut Ticaret İnşaat Alanı	-	
Toplam Mevcut İnşaat Alanı	1785,89	
Mevcut Park Alanı	-	
Mevcut Yol Alanları	-	
Öneri Ticaret-Konut Parsel Alanı (E=1.95)		1192,25
Öneri Ticaret İnşaat Alanı (E=0.40)		492,66
Öneri Konut İnşaat Alanı (E=1.55)		2773,81
Toplam Öneri İnşaat Alanı		1909,05
Öneri Park Alanı		
Öneri Yol Alanı		39,40

KULLANIM ALAN	PARSEL ALANI	KONUT ALANI (E=1.45)	TİCARET- KONUT ALANI (E=1.95)	YOL ALANI(TERK)
ONAYLI İMAR PLANI	1231,65	1231,65 m ²	-	
ÖNERİ İMAR PLANI			1192,25 m ²	39,40 m ²

PLAN NOTLARI

1. RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALINDIĞINDAN DOLAYI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN 05.09.2016 TARİH VE E.14820 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN 6306 SAYILI KANUNUN 6.MADDESİNİN 12.BENDİ UYARINCA GEÇİCİ OLARAK BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NE DEVREDİLEN YETKİ DOĞRULTUSUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMIŞTIR.
2. NÜFUS VEYA YAPI YOĞUNLUĞU ARTIŞINDAN KAYNAKLI DONATI İHTİYACI, KİŞİ BAŞI YAŞAM ALANI 31,25 M² VE KİŞİ BAŞI EN DÜŞÜK DONATI ALANI 10 M² OLARAK KABUL EDİLMİŞTİR VE 39,40 M² OLARAK HESAPLANMIŞTIR. BU ALANLAR YOL ALANI OLARAK KAMUYA BİLABEDEL TERKEDİLECEKTİR. TERK İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
3. 1416 ADA 7 PARSELİN ALAN TOPLAMI 1231,65 M² OLUP, EMSAL BU ALAN ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.
4. PLANDA KAMUYA TERK EDİLEN ALANLAR (YOL, OTOYOL VE PARK) PLANDA ÖNGÖRÜLEN KULLANIM FONKSİYONLARI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
5. EMSALE KONU İNŞAAT ALANININ %80'İ KONUT ALANI, %20'Sİ TİCARET ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.(İLAVE ALINAN 0,50 EMSALIN 0,40'İ TİCARET, 0,10'U KONUTTUR.)
6. YUKARIDA BELİRTİLEN STANDARTLAR DOĞRULTUSUNDA DONATI ALANI AYRILACAĞINDAN, BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN 26.09.2018 TARİH VE 2362 SAYILI KARARINDA BELİRTİLEN ŞARTLAR ARANMAYACAKTIR.