

BURSA İLİ – NİLÜFER İLÇESİ
H21C 05D 1A-1B PAFTA – 1411 ADA – 2 PARSEL
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ATAEVLER MAHALLESİ,
1411 ADA, 2 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../..... tarih ve sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

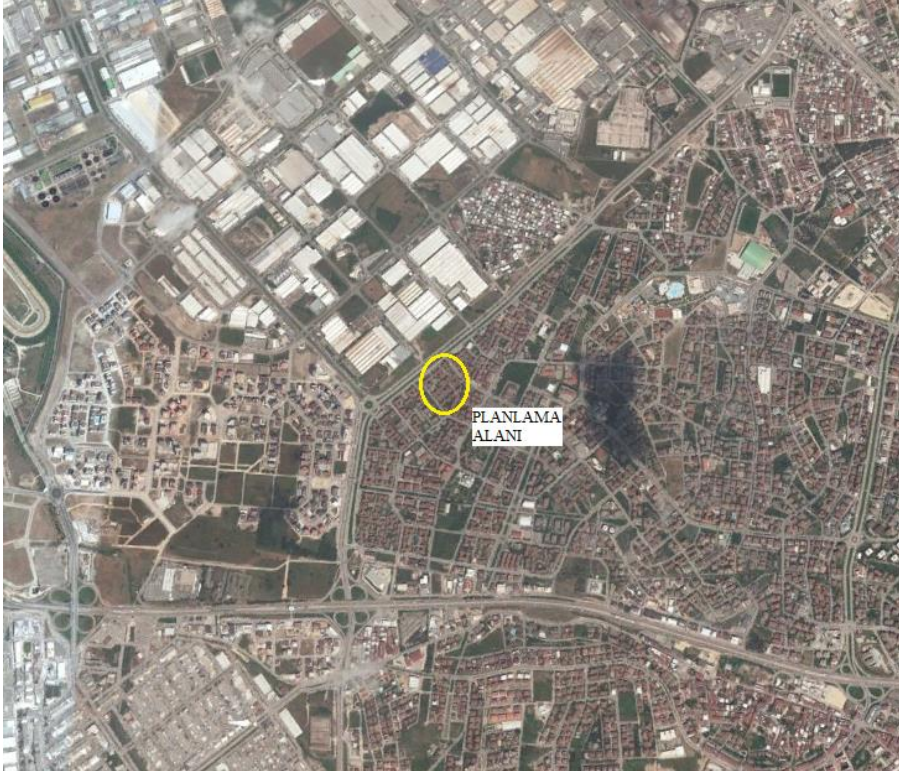
Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

BURSA İLİ – NİLÜFER İLÇESİ
H21C 05D 1A-1B PAFTA – 1411 ADA – 2 PARSEL
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Mevcut Durum

H21c 05d 1a-1b pafta, 1411 ada, 2 parsel (E: 1411 ada 1 parsel) Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanan 1/1000 ölçekli Ataevler Mevzii İmar Planı değişikliği kapsamında ayırık nizam 5 kat TAKS=0.28 yapılanma koşullu ticaret+konut alanında kalmaktadır. Alanda kentsel dönüşüm yapılması halinde yapılanma koşulları E=1.90, 9 kat olarak uygulanacaktır.

Plan değişikliğine konu parsel Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Parselin kuzeybatısından kentin ana ulaşım akslarından Ata Bulvarı geçmekte olup Ata Bulvarı ile parsel arasında servis yolu bulunmaktadır. Parselin kuzeydoğusunda 15 m ulaşım aksı ve otopark planlanmıştır. Parsel diğer cephelerde 7 m yollarla çevrilidir. Alan Ata Bulvarına cepheli olup İzmir Yoluna 900 m mesafededir. Parsel ulaşılabilirlik açısından oldukça iyi konumdadır.



Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

Parselin kuzeydoğu ve güneydoğusunda konut alanları ve ticaret+konut alanları, güneybatısında park alanı bulunmaktadır.

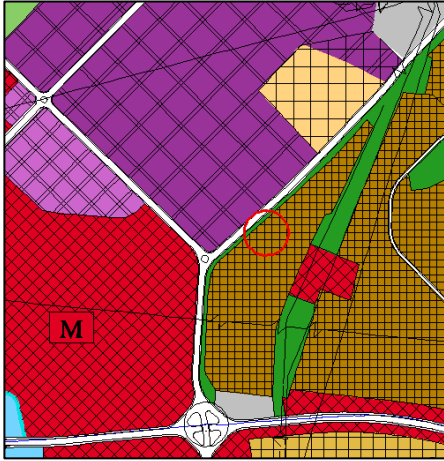
Alanda %5'in altında bir eğim bulunmakta olup düz bir topoğrafik yapıya sahiptir. Alan 17.01.2001 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylanan "Nilüfer İlçesi jeolojik, jeofizik, jeoteknik etüt raporu" kapsamında Neojen birimi olarak tanımlanan turuncu bölge de, Ata Bulvarı cephesinde küçük bir bölümü Kuvaterner Alüvyon birimi olarak tanımlanan turuncu bölgede kalmaktadır.

Alan üzerinde halihazırda 4 katlı 18 blok, 216 daireden oluşan Eğitimciler Sitesi bulunmakta iken kentsel dönüşüm amaçlı hazırlanan plan değişikliği kararları doğrultusunda riskli yapı şerhi bulunan binalar yıkılmış olup alan halihazırda boş durumdadır.

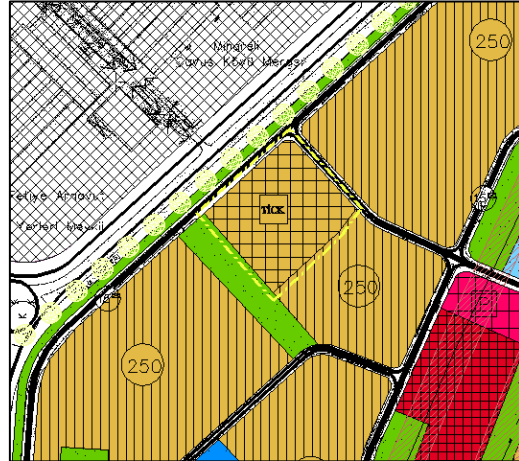
Plan değişikliğine konu 1411 ada, 2 parselin tapu alanı 15.915,81 m²'dir.

Üst Ölçekli Plan Kararları

1411 ada, 2 parselin (E: 1411 ada 1 parsel) yer aldığı bölge 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında 350 ki/ha brüt yoğunluklu meskun konut alanında kalmaktadır.



1/25000 nazım imar planı örneği



onaylı 1/5000 nazım imar planı değişikliği örneği

Parsel için hazırlanarak Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinde parselin kullanımı ticaret+konut alanı olarak önerilmiştir.

Gerekçe

Plan değişikliği; riskli yapı şerhi bulunan ve bu doğrultu da mevcut binaların yıkıldığı alanda, başlatılmış olan kentsel dönüşüm sürecinin tamamlanması ile oluşmuş mağduriyetlerin giderilmesi amacıyla, parsel maliklerinin talebi doğrultusunda, hazırlanmıştır.

Plan Değişikliği Kararları

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 1411 ada, 2 parselin Ata Bulvarı cephesinden hiç terk yapılmamış, güneydoğu cephesindeki yoldan 4 m, diğer cephelerden 2 m yola terk yapılmıştır. Alanda kullanım kararı nazım imar planı kararlarına uygun olarak konut+ticaret olarak önerilmiştir. Konut+ticaret alanında yapılanma koşulları $E=1.90$ ve $Yençok=27.50$ m'dir. Alanda kentsel dönüşüm öncesinde yürürlükte olan planlarda yapılanma koşulları TAKS: 0.38 olmak üzere ayrıık nizam 5 kat planlanmış durumdadır. Buna göre alanda toplam emsal 1.40 olmaktadır. Yapılan düzenleme ile 0.50 oranında emsal artışı gerçekleşmektedir. Alanda yapı yaklaşma mesafeleri yollardan ve yeşil alandan 3 m olarak önerilmiştir.

Emsal artışından doğan nüfus artışının donatı alanı ihtiyacı parselin çevresinde terk edilen yollar ile yine aynı parselin batısında planlanan park alanı ile parsel sınırları içerisinde karşılanmaktadır. Yapılan terklerden dolayı inşaat alanı kaybının olmaması amacıyla emsal brüt parsel alanı üzerinden uygulanacaktır.

Konut+ticaret alanında konut oranı toplam inşaat alanının %90'ı, ticaret alanı %10'udur.

Plan değişikliğinde aşağıdaki plan hükümleri geçerlidir.

1- Riskli yapı şerhi alındığından dolayı 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 yapılmıştır.

2- Nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı yaşam alanı 31,25 m² ve kişi başı en düşük donatı alanı 10 m² olarak kabul edilmiş ve 1578,80 m² olarak hesaplanmıştır. Bu alanlar park ve yol alanı olarak kamuya bilabedel terkedilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

3- 1411 ada 2 parselin alan toplamı 15915,81 m² olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır.

4- Planda kamuya terkedilen alanlar (yol, otopark ve park) planda öngörülen kullanım fonksiyonları dışında kullanılamaz.

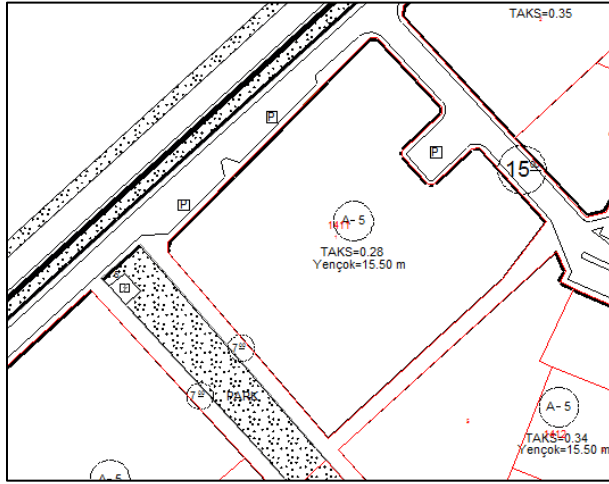
5- Emsale konu inşaat alanının %90'ı Konut, %10'u ticaret alanı olarak kullanılacaktır.

6-Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrılacağından, Bursa Büyükşehir Belediyesinin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.

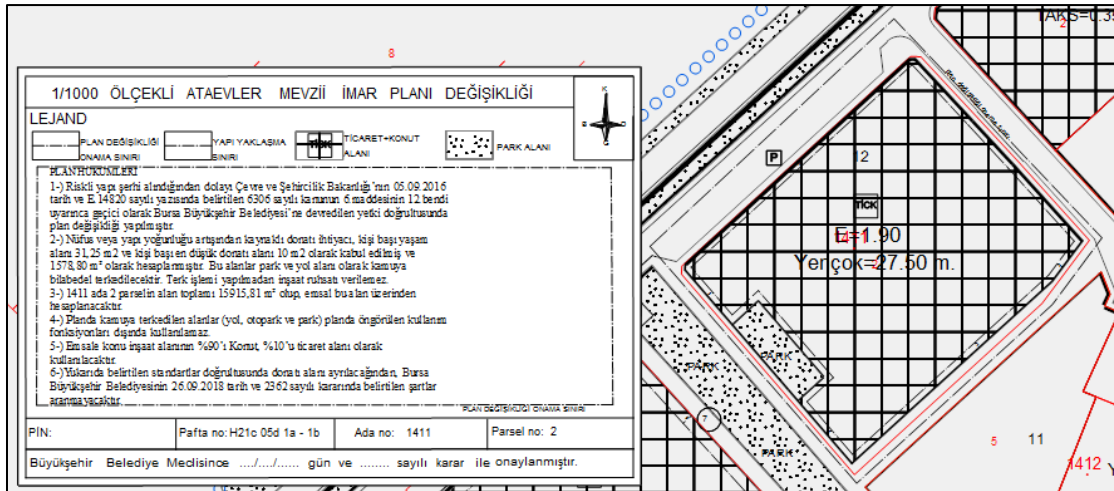
Plan değişikliği sonucu alan kullanımı değişimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m ²)	Plan değişikliği (m ²)
Konut alanı	15.915,81	0
Ticaret+ konut alanı	0	14335,85
Park alanı	0	647,23
Yol alanı	0	932,73
TOPLAM	15915,81	15915,81

*Mevcut plan olarak kentsel dönüşüm öncesi plan esas alınmıştır.



kentsel dönüşüm öncesi plan örneği



1/1000 ölçekli plan değişikliği örneği

Plan değişikliği ile 1411 ada, 2 parselde inşaat alanı artışı 7957.91 m²'dir. Toplam inşaat alanının %10 'u ticaret olarak önerildiğinden artan inşaat alanının 3024 m² si ticaret, 4933,91 m²si konut alanı şeklindedir. Konut alanı için 31,25 m²/kişi inşaat alanı kabulüne göre artan nüfus 157,88 kişidir. Kişi başına 10 m² donatı alanı kabulüyle gereken donatı alanı 1578,80 m² olup plan değişikliği ile terk edilen toplam donatı alanı 1579,96 m²'dir.

Bilginize arz ederim.