

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	6
6.1. Planlama Alanının Meriyetteki Bursa 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu.....	6
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	9
7.1. Planlama Alanı Kullanımları	12
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	6
Şekil 4:1/5000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Nazım İmar Planı Durumu	7
Şekil 5:1/5000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm İlişkin Nazım İmar Planı Durumu	7
Şekil 6:1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Uygulama İmar Planı Durumu	8
Şekil 7:1/1000 ölçekli Kentsel Dönüşüm İlişkin Uygulama İmar Planı Durumu	9
Şekil 8:364 ada 2 Sayılı Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı.....	11

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları.....	8
Tablo 2: Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı-1	10
Tablo 3: Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı-2	11
Tablo 4: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları	12

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Konak Mahallesi, 364 ada 2 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parselin mevcut durumuna bakıldığında parselde deprem riski taşımakta olan yapılar yıkılmış durumda olup, yeniden yapılaşma sürecine girmiştir. Önemli ulaşım akslarından olan Beşevler Caddesi'nin güneyinde konumlanmış olup, bu caddeden giriş almaktadır. Parselin çeperinde ise konut, ticaret ve park alanları mevcuttur.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; Bursa 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı "Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanı"nda kalmaktadır. Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda parsel kentsel dönüşüme ilişkin plan değişikliği öncesi Konut Alanı planlı olup, Kentsel Dönüşüme ilişkin plan değişikliği ile "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlanmıştır.

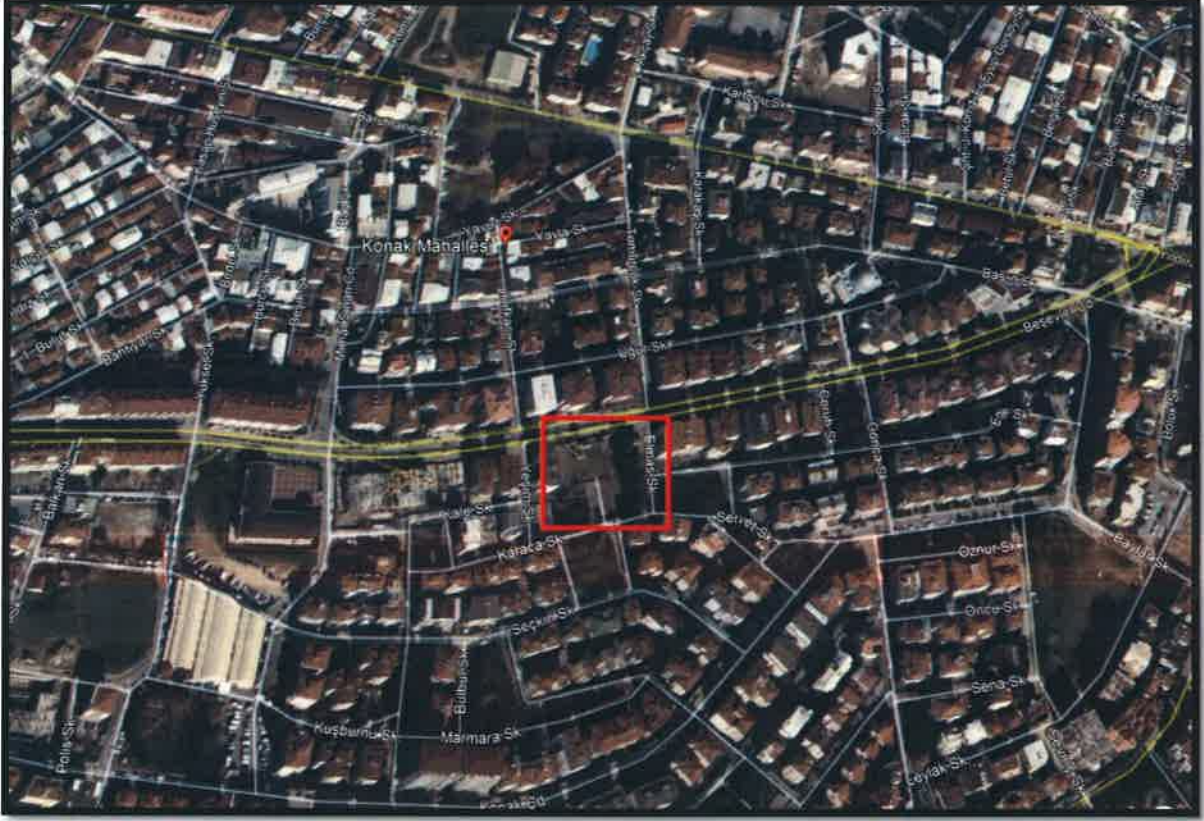
1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Mevcut Durumda Konut Alanı planlı olan parsel, Kentsel Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı ile birlikte Ticaret-Konut Alanı olarak planlanmış olup, bu plan değişikliği iptal edilmiştir.

Parselin riskli yapı şerhi bulunmakta olup, mevcutta bulunan riskli yapılar yıkılmış durumdadır. Söz konusu parselde; nüfus veya yapı yoğunluğundan kaynaklı donatı ihtiyacının karşılanmasına yönelik kentsel dönüşüme ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır. Parselde yapımı devam etmekte olan projede kentsel dönüşüme ilişkin alınan emsal artışı hakkının devamlılığının sağlanabilmesi ve yönetmelikler çerçevesinde artan inşaat alanına ilişkin gerekli donatının sağlanması amacıyla emsal, yükseklik ve yapı çekme mesafelerine ilişkin plan değişikliği talep edilmektedir.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Konak Mahallesi'nde bulunan yaklaşık 2291 m² büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde ağırlıklı olarak konut alanları ve park alanları mevcuttur.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Konak Mahallesi'nde bulunan önemli ulaşım akslarından olan Beşevler Caddesi'nin güneyinde konumlanmış olup, bu caddeden giriş almaktadır.



Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından orta eğim derecesine sahip olup, eğim %0-3 arasında değişmektedir. Alan, ağırlıklı olarak kuzeyden güneye doğru yükselmektedir.

3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı kuzey-güney istikametinde denizden 130-134m yüksekliktedir.

3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli kuzey bakılıdır.

3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanında jeolojik etüdü etkileyecek bir plan değişikliği talebi bulunmamaktadır.

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanı, mevcutta ticaret-konut alanı olup parselde bulunan riskli yapılar yıkılmış durumdadır. Parselin çevresinde de ticaret- konut kullanımı yoğunluktadır. Ticaret-Konut alanı kullanımı dışında alanda düzenlenmiş park alanları, ilkokul alanları, sağlık alanları ve ticaret alanı mevcuttur.

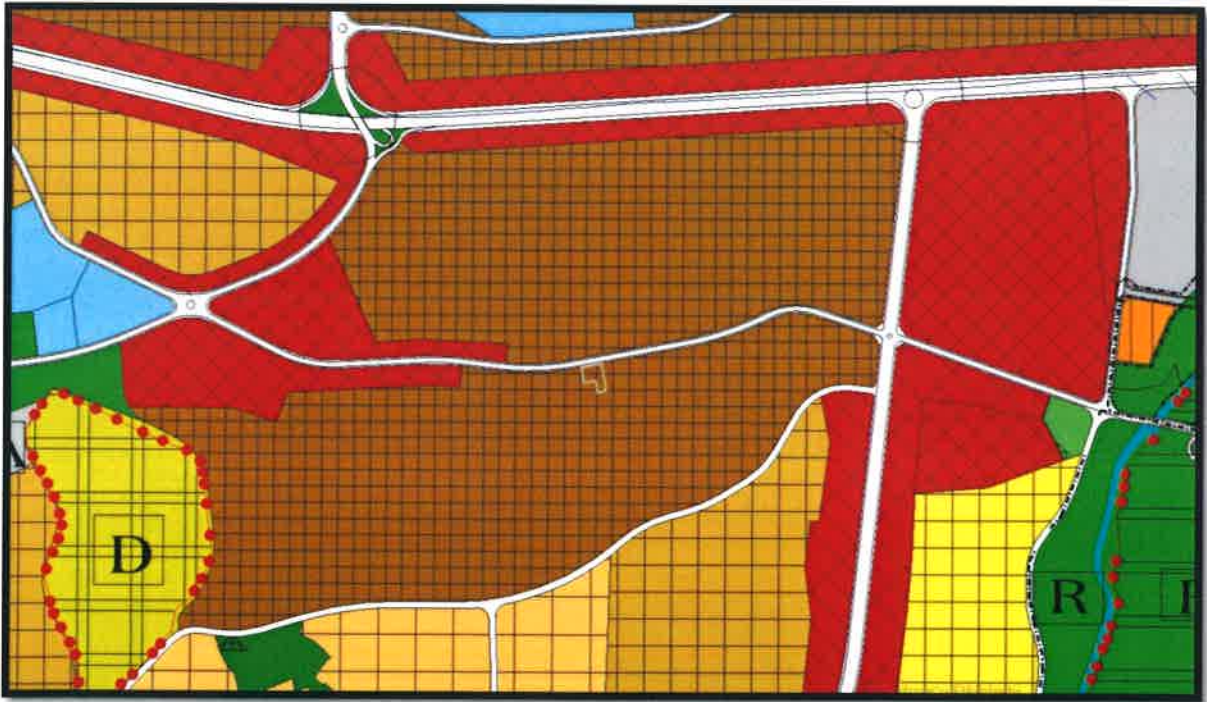
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 364 ada 2 sayılı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, tamamı özel mülkiyete aittir. Toplam alan büyüklüğü 2291 m²'dir.

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

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

Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Yüksek Yoğunlukta 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

Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda parsel kentsel dönüşüm ilişkin plan değişikliği öncesi Konut Alanı planlı olup, Kentsel Dönüşüm ilişkin plan değişikliği ile "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlanmış olup, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 22.03.2017 tarih 836 sayılı kararı ile onaylanan bu plan değişikliği iptal edilmiştir.



Şekil 4: 1/5000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Nazım İmar Planı Durumu



Şekil 5: 1/5000 ölçekli Kentsel Dönüşüm İlişkin (İptal Edilen) Nazım İmar Planı Durumu

6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; Kentsel Dönüşüme ilişkin plan değişikliği öncesi mevcut durumunda Konut Alanı planlıdır.

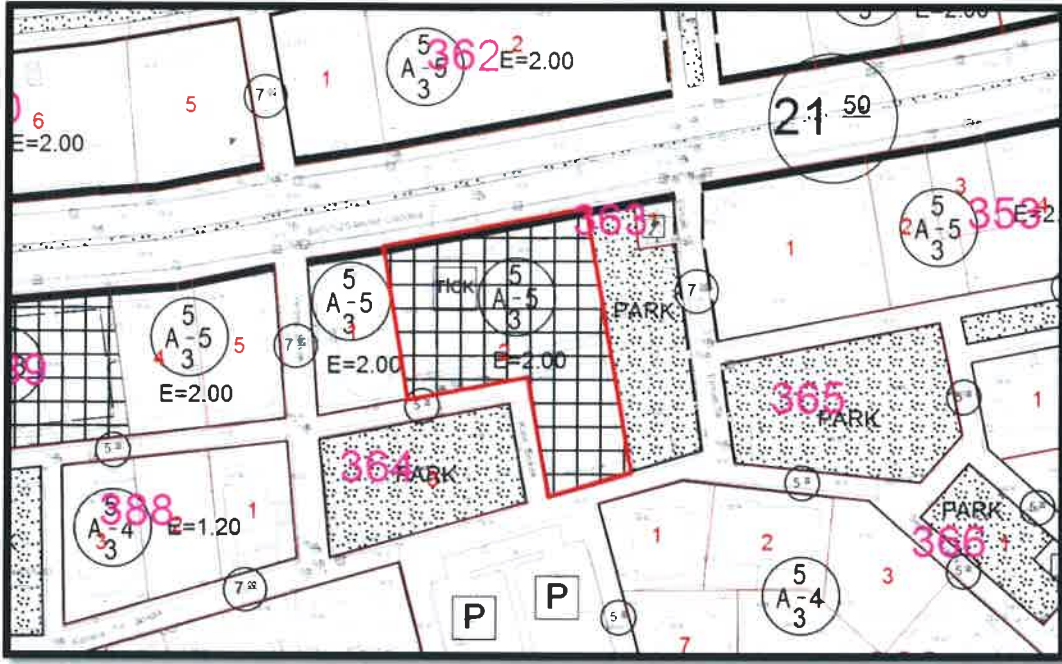


Şekil 6: 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Uygulama İmar Planı Durumu

Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan Değişikliği sonrası Ticaret-Konut alanı olarak planlanmıştır. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 22.03.2017 tarih 836 sayılı kararı ile onaylanan bu plan değişikliği iptal edilmiştir.

FONKSİYON	PARSEL ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
Konut Alanı	2291

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları



Şekil 7: 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüme İlişkin (İptal Edilen) Uygulama İmar Planı Durumu

7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Konak Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21C05C4B pafta, 364 ada, 2 numarada kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; riskli yapıların ortadan kaldırılıp, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturulması amaçlanmıştır.

Parselin riskli yapı şerhi bulunmakta olup, mevcutta bulunan riskli yapılar yıkılmış durumdadır. Söz konusu parselde; nüfus veya yapı yoğunluğundan kaynaklı donatı ihtiyacının karşılanmasına yönelik kentsel dönüşüme ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır. Söz konusu parselin; E:2.50, Yençok:27.50 m yapılaşma koşullarında, taşıt yolundan 5 m, yaya yolundan 4 m ve diğer cephelerden 3'er m yapı yaklaşma mesafesi tanımlı "Ticaret-Konut Alanı" olarak belirlenmesi ve güneyinde yol ve Park Alanı bırakılması öngörülmektedir.

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B, METRUK)
364/2	2291	ULUDAĞ	B

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

	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m ²)
Riskli Yapı Bilgileri	25.05.2017	6660

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
KONUT ALANI	2291	-	-2291
TİCARET ALANI	-	-	-
TİCARET-KONUT ALANI	-	2071,06	+2071,06
DİĞER ALANLAR	-	219,94	+219,94
TOPLAM ALAN	2291	2291	-

**Öneri Plan Fonksiyon kullanım % si : 100

KONUT İNŞAAT ALANI	2291x2.00=4582	2291x2.30=5269,30	+687,30
TİCARET İNŞAAT ALANI	-	2291x0.20=458,20	+458,20
TOPLAM İNŞAAT ALANI	4582	5727,50	1145,50

	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	687,30	687,30/31.25=21.99	219,94 m ²
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			219,94 m ²

**Sosyal donatı hesabı Konut Alanlarında kişi başı 31,25 m² üstünden yapılacaktır. Kişi başı 10 m² sosyal donatı alanı ayrılacaktır.

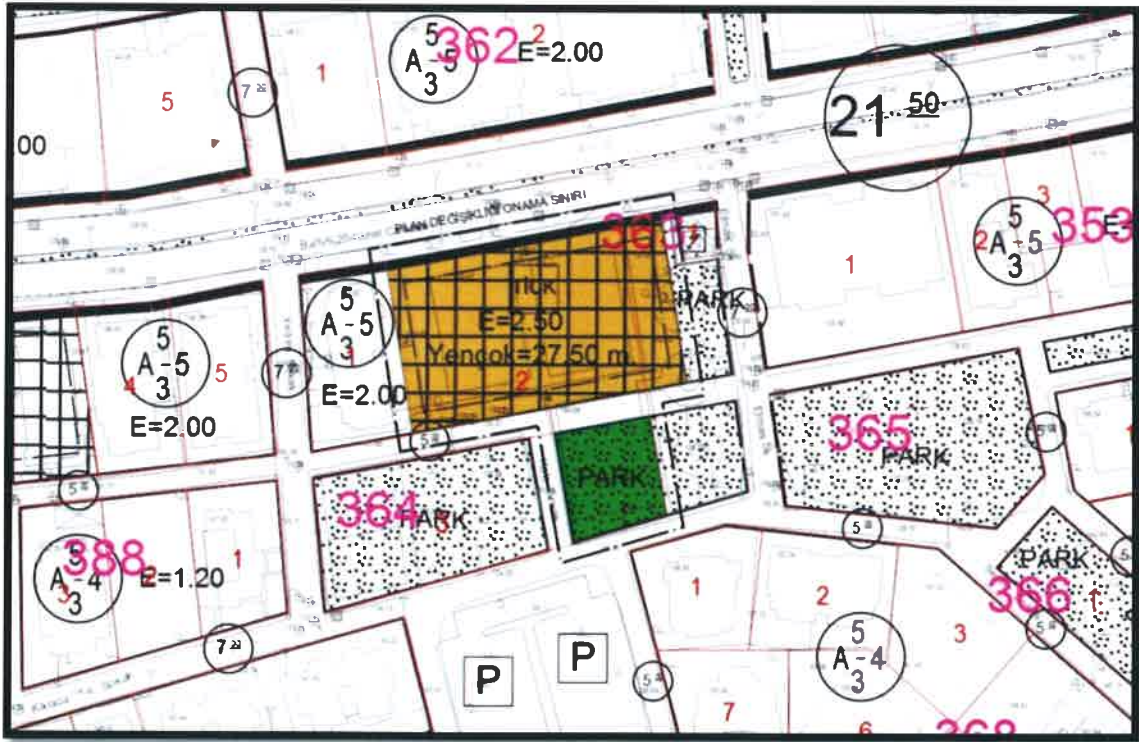
Tablo 2: Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı-1

Toplam artan inşaat alanı 1145,50m² olup, 0.50 emsal artışının 0.30'unun konutta, 0.20'sinin ticaretle kullanıldığı görülmektedir. Konut alanında artan konut inşaat alanı 687,30m²'dir.

Kentsel dönüşüme yönelik yapılan emsal artışından kaynaklı ortaya çıkan yapı yoğunluğunun gerektirdiği donatı artışı hesaplanarak gerekli donatı alanı için parsele; "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 219,94 m² olarak hesaplanmıştır. Bu alanlar yol ve park alanı olarak kamuya bila bedel terkedilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez." Plan notu ilave edilmiştir.

	TOPLAM ALAN (m ²)
Gerekli Sosyal Donatı Alanı İhtiyacı	219,94m ²
Önerilen Sosyal Donatı Alanı	219,94m ² (Park Alanı=443,55m ² ,Yol alanı:100,28m ²)
Kalan Sosyal Donatı Alanı İhtiyacı	-

Tablo 3: Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı-2



Şekil 8:364 ada 2 Sayılı Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu Ticaret-Konut Alanı belirlenmiş olup, donatı alanı dengesinin sağlanabilmesi için park alanı ve yol terki yapılmıştır.

Parselin güneyinden geçen 5 metrelik yaya yolunun, sürekliliğinin sağlanabilmesi amacıyla doğusundaki yol ile bağlantısı sağlanmıştır. Güneyde yolun devamlılığın sağlanabilmesi amacıyla yol ve park olarak ayrılan alan büyüklüğü toplamda 543,83m² olup, TİCK alan büyüklüğünün sağlanabilmesi için doğusundaki park alanından 323,89m² TİCK önerilmiştir. Doğuda azalan park alanı (323,89m²) yerine parselin güney cephesinden aynı oranda park alanı önerilerek donatı dengesi sağlanmıştır.

Nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı 219,94m² olan donatı ihtiyacı ise; 119,66 m² Park Alanı, 100,28 m² Yol Alanı terki yapılarak sağlanmıştır.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
Konut Alanı	2291	-
Ticaret-Konut Alanı	-	2071,06
Park Alanı	-	443,55 (119,66+323,89)
Yol Alanı	-	100,28

Tablo 4: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları

7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları

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 219,94 m² olarak hesaplanmıştır. Bu alanlar yol ve park alanı olarak kamuya bila bedel terkedilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

3-) 364 ada, 2 parselin alan toplamı 2291 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 İnşaat Alanı'nın %92'si Konut Alanı, %8'i Ticaret Alanı olarak kullanılacaktır.

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

7-) Bodrum kat ve zemin katlarda çekme mesafeleri içerisinde tam dolu yapı yapılabilir.

8-) Dükkan yüksekliği 6.00 m olacaktır.

9-) Kot taşıt yolundan alınacaktır.