

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI.....	2
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ	3
2.1. Planlama Alanının Konumu.....	3
2.2. Ulaşım İlişkileri.....	3
3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ	4
3.1. Eğim Durumu	4
3.2. Yükseklik Durumu	4
3.3. Yönlenme Durumu	4
3.4. Jeolojik Durum	4
4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU	5
4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu	5
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI	6
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU	6
6.1.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu	6
6.2.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu.....	6
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	7

1.PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, 1418 ada 5 parseli kapsamaktadır. Planlama alanı üç tarafı yol ile çevrili 1448 ada 5 Parselden ibarettir.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; yürürlükteki 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında konut alanı olarak planlandığı ve yapılaşma koşullarının Ayrık Nizam Yençok=15,50m. (5 Kat) TAKS=0,28 olacak şekilde tanımlandığı belirlenmiştir.

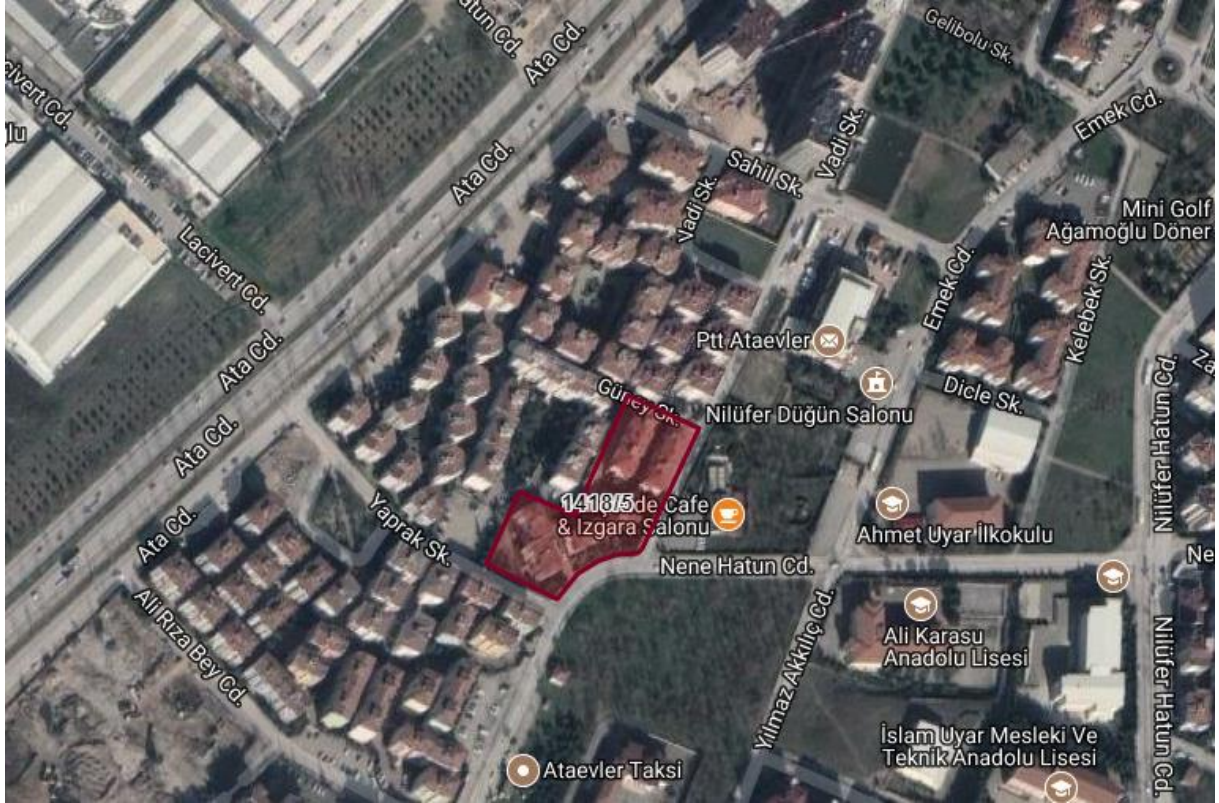
Mevcut yapıların deprem yönetmeliğine uygun üretilmemesi ve eski olması nedeniyle risk taşıdığı değerlendirilmiş ve kat maliklerinin talebi üzerinde parselin kentsel dönüşüm kapsamına alınması amacıyla plan değişikliği hazırlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği Bursa Büyükşehir Belediye meclisince onaylanmış ve riskli yapı olduğu tespiti bulunan yapılar yıkıldıktan sonra Nilüfer Belediyesi'nce yeni plan kararlarına uygun olarak ruhsat belgesine başvurulmuş öz izinler alınmış ancak plan ile ilgili Yürütmeyi durdurma/iptal kararı bulunması nedeniyle proje durma noktasına gelmiş ve site sakinleri açısından ciddi bir mağduriyet oluşmuştur.

Bu amaçla hazırlanan plan değişikliği ile emsal artışına karşılık mevzuat açısından doğan sosyal donatı ihtiyacı hesaplanarak plan değişikliğinde karşılanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

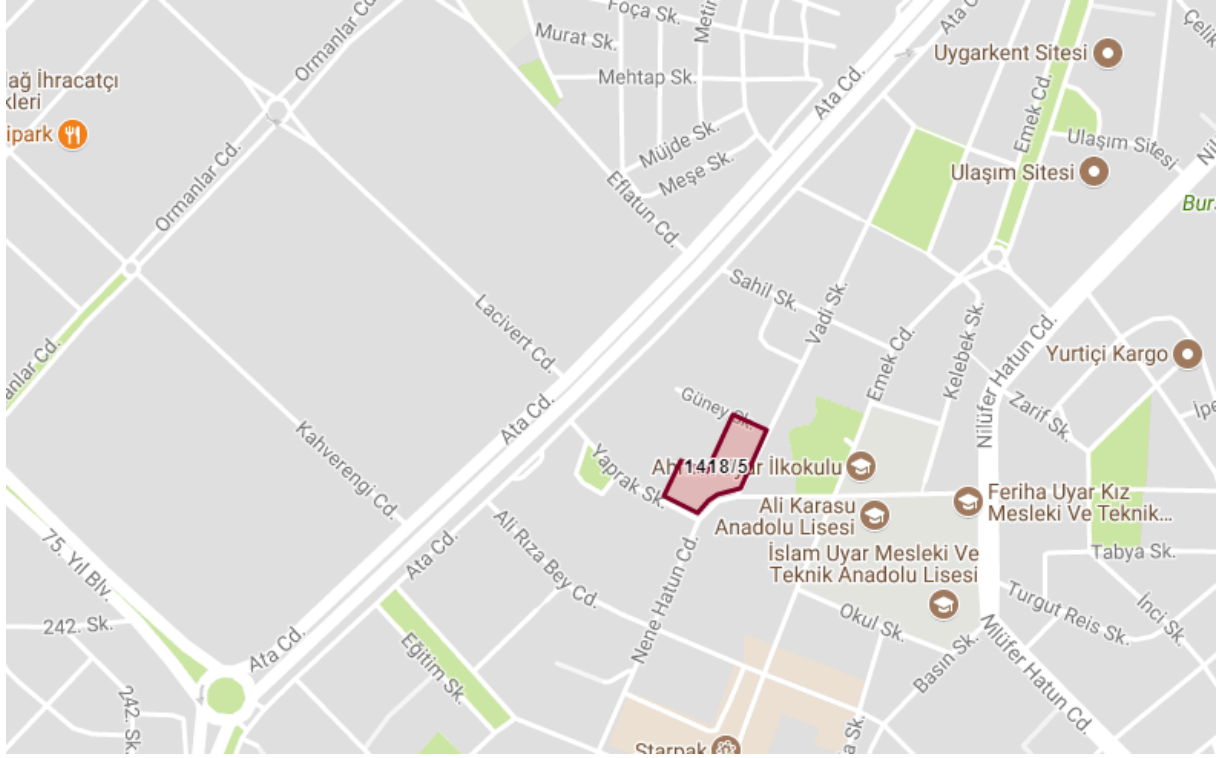
Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesinde bulunan 6.078,84 m² büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde planlı yapılaşmış 5-8 kat orta yaşlı site tipi yapılardan müteşekkil konut alanları bulunmaktadır. Genel olarak altyapı ve belediyecilik hizmetleri, sosyal donatı alanları yeterli seviyededir. Orta ve orta üst gelir grubuna hitap eden bölge merkezi konumda bulunmaktadır.



Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanına, Nilüfer İlçesinin en önemli ulaşım ve ticaret akslarından Nene Hatun Caddesi ve Gazi Caddesi üzerinden ulaşılabilir. Nilüfer Hatun Caddesi'ne yaklaşık 300m. mesafede bulunan taşınmaz Nene Hatun Caddesi üzerindedir. Toplu ulaşım olanakları, ana arterlere yakın uzaklık açısından değerlendirildiğinde planlama alanı kolay ulaşılabilir niteliktedir.



Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından az eğimli ve orta eğimli dokuya sahiptir. Genel olarak eğim koşulları herhangi bir doğal eşik oluşturacak sınırlarda değildir.

3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı kuzey-güney istikametinde denizden 111-112 m yüksekliktedir.

3.3. Yönlenme Durumu

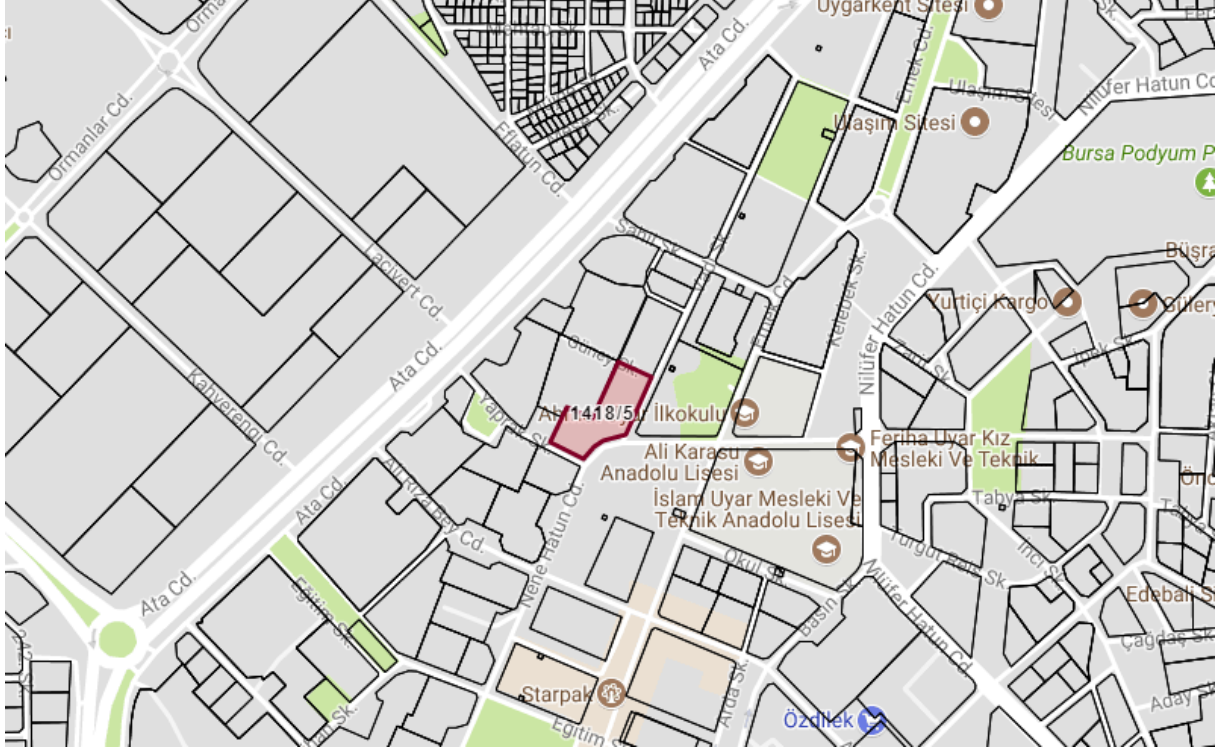
Planlama alanı geneli kuzey-batı bakılıdır.

3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanının jeolojik durumuna ilişkin Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Uygulama Şube Müdürlüğü'nden alınan rapor plan değişiklik dosyasının ekinde sunulmuştur.

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu



Planlama Alanı Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Parselin yakın çevresi konut alanı olarak tanımlı parsellerden ibaret olup büyük ölçüde yapılaşma tamamlanmıştır.

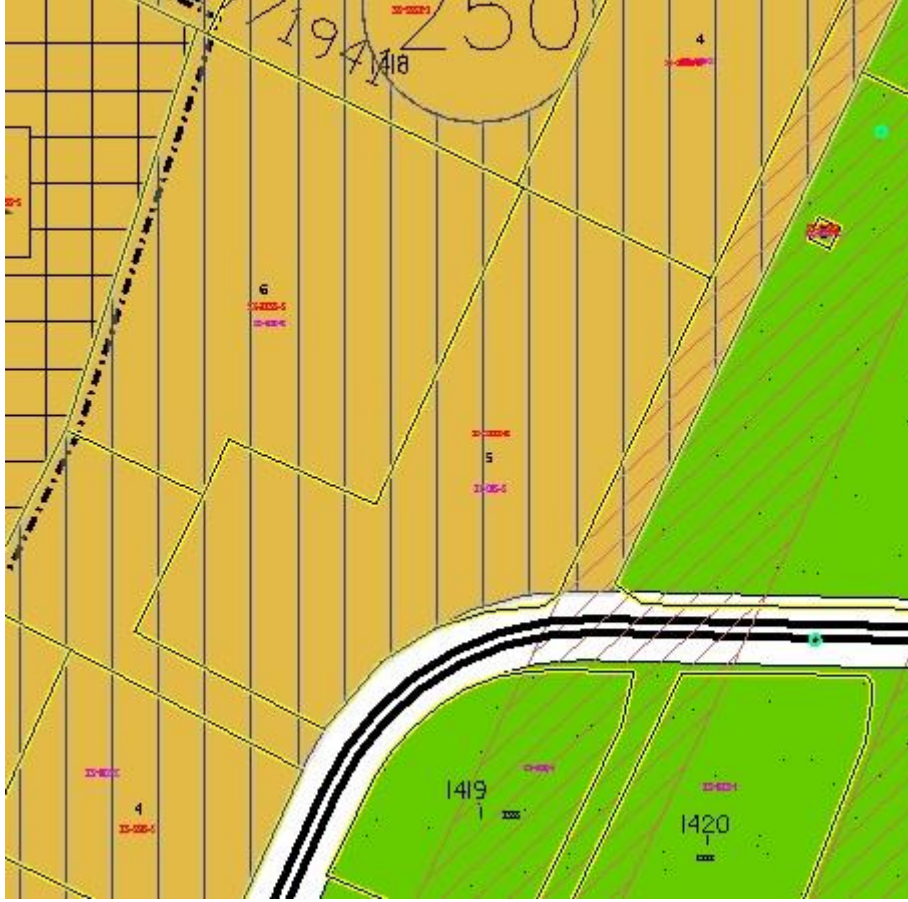
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı tapuda H21C05D1B Pafta 1418 ada 5 parsel numarasıyla kayıtlı olup plan değişikliğini talep eden kat maliklerine(arsa hissedarlarına) aittir. Toplam alan büyüklüğü 6.078,84 m²'dir.

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

6.1-1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

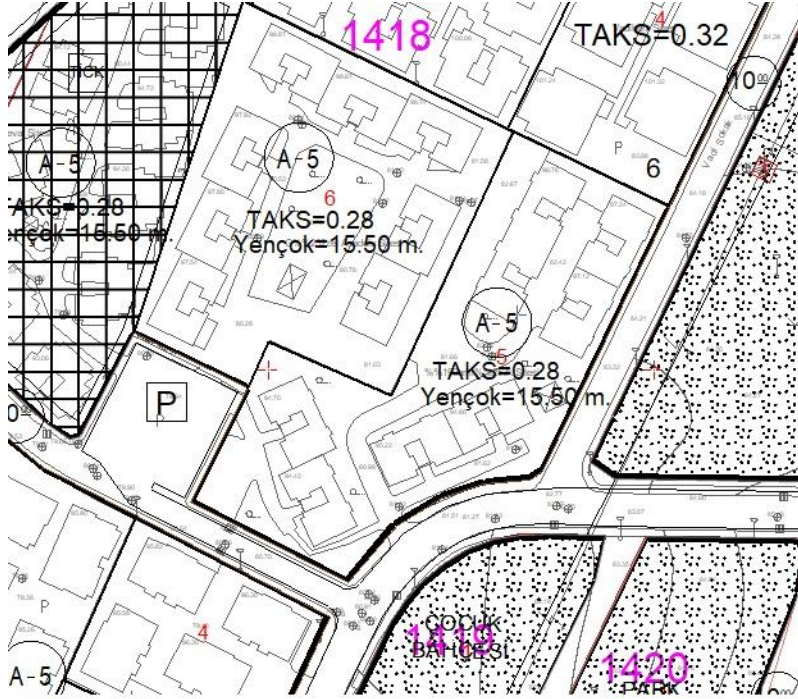
Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı 250 Ki/Ha Konut Alanında kalmaktadır.



1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

6.2-1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; yürürlükteki 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında konut alanı olarak planlandığı ve yapılaşma koşullarının Ayrık Nizam Yençok=15,50m. (5 Kat) TAKS=0,28 olacak şekilde tanımlandığı belirlenmiştir.



7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Ancak parselin yapılaşma emsali 0,50 arttırılmış ve bu artıştan doğacak nüfus artışına uygun sosyal donatı ihtiyacı hesaplanarak planda ayrılmıştır. Bu amaçla hazırlanan plan değişikliği ile parselle ilişkin aşağıdaki plan notları eklenmiştir.

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.

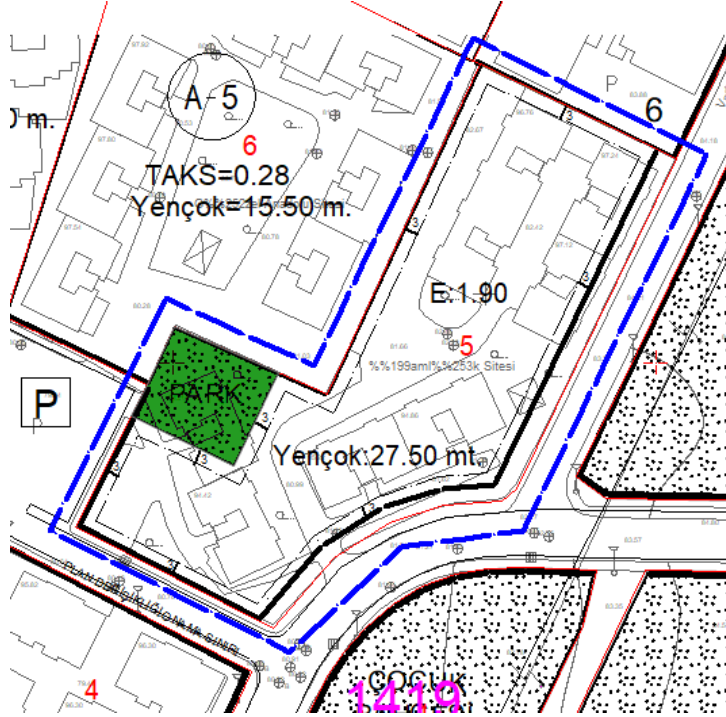
2-) Nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı yaşam alanı 31,25 m² ve kişi başı en düşük donatı alanı 10 m² olarak kabul edilmiş ve 972,61 m² olarak hesaplanmıştır. Bu alanlar Park alanı olarak kamuya bilabedel terkedilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

3-) 1418 ada 5 parselin alan toplamı 6078,84 m² olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır. TAKS 0.60'ı geçemez.

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

5-) Emsale konu inşaat alanının %100'ü Konut olarak kullanılacaktır.

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



1418 ADA 5 PARSEL ÇAMLIK SİTESİ DONATI HESABI:

Tapu Alanı

1418/5 : **6078,84 m²**

0.50 Emsal Artış Alanı

1418/5: 6078,84 x 0.50 : **3039,42 m²**

SOSYAL DONATI İHTİYACI

1418/5 : 3039,42 / 31,25 x 10 : **972,61 m²**

TOPLAM : 972,61 m²

KULLANIM ALANLARI TABLOSU

PLAN	FONKSİYON	ALAN	PARK(m2)	YOL (m2)	TOPLAM
Mevcut	Konut Alanı	6.078,84	-	-	
Plan	Konut Alanı	5.106,23	490,78	481,83	972,61

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları