



**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ATAEVLER MAHALLESİ,
1217 ADA, 1 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
21/02/2019 tarih ve 256 sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

ATAKAN AYVAZ LTD. ŞTİ.

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 Dönüşüme İlişkin (İptal Edilen) Plan Değişikliği	7
Şekil 5: 1/5000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Nazım İmar Planı Durumu	7
Şekil 6: 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Uygulama İmar Planı Durumu	8
Şekil 7: 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüme İlişkin (İptal Edilen) Plan Değişikliği	8
Şekil 8: 1217 Ada 1 Sayılı Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	11

TABLO LİSTESİ

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

FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1	6
Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2.....	6

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, 1217 ada 1 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parselin mevcut durumuna bakıldığında parselde deprem riski taşımakta olan yapı yıkılmış durumdadır. Söz konusu parselin kuzeyinden Kubilay Sokak, güneydoğusundan 10 metrelik taşıt yolu (Kubilay Sokak), geçmekte olup, geniş bir ulaşım aksından cephe almaktadır. Parselin çeperinde ise konut, ilkokul ve park alanları mevcuttur.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda planlama alanı "Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanı"nda kalmaktadır. 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda Kentsel Dönüşüm Öncesi Mevcut Durumda "Konut Alanı" planlı olan parsel, Kentsel Dönüşüm Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ile birlikte "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlanmış ancak Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.05.2017 tarih 1566 sayılı kararı ile onaylanan bu plan değişikliği iptal edilmiştir.

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

Parselin riskli yapı şerhi bulunmaktadır. 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.

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanında bulunan mevcuttaki riskli yapı yıkılmış durumda olup, kentsel dönüşüm süreci devam etmektedir.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2

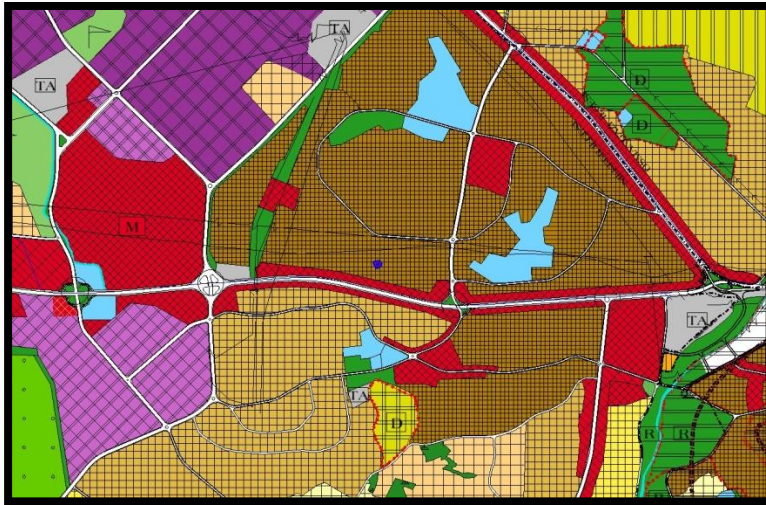
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 1217 ada 1 sayılı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, tamamı özel mülkiyete aittir. Toplam alan büyüklüğü 1269,67 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

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda planlama alanı, kentsel dönüşümüne ilişkin plan değişikliği öncesi "Konut Alanı" planlı olup, Kentsel Dönüşümüne ilişkin plan değişikliği ile "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlanmıştır. 24.05.2017/1566 sayı ile onaylanan bu plan değişikliği iptal edilmiştir.



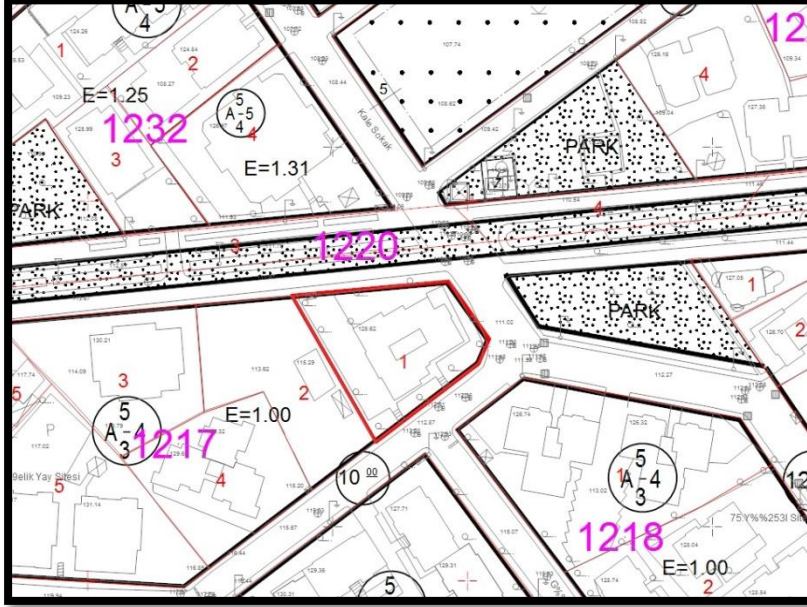
Şekil 4: 1/5000 Ölçekli Kentsel Dönüşümüne İlişkin (İptal Edilen) Plan Değişikliği



Şekil 5: 1/5000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Nazım İmar Planı Durumu

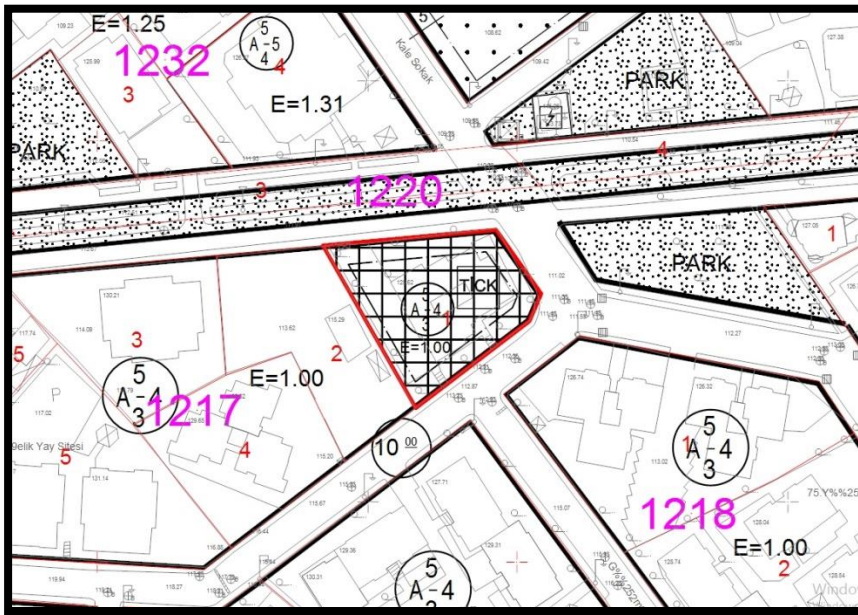
6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

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 ilişkin Plan Değişikliği sonrası "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlanmıştır. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.05.2017 tarih 1566 sayılı kararı ile onaylanan bu plan değişikliği iptal edilmiştir.



Şekil 7: 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüme İlişkin (İptal Edilen) Plan Değişikliği

7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21C05D2C pafta, 1217 ada, 1 numarada kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı Değişikliğinde riskli yapıların ortadan kaldırılıp, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturulması amaçlanmıştır.

Parselin riskli yapı şerhi bulunmaktadır. Söz konusu parselde; nüfus veya yapı yoğunluğundan kaynaklı donatı ihtiyacının karşılanmasına yönelik kentsel dönüşüme ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır. Parsele "Ticaret-Konut Alanı (TİCK)" önerilmiş olup, yapılaşma koşulları E:1.50, Taks:0.50, Yençok:18.50m olarak belirlenmiştir. Parselin kuzey cephesinden 5 m, güney cephesinden 5 m, batı cephesinden 3 m, doğu kısmından 4 m yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiştir.

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B, METRUK)
1217/1	1269,67	YÜCE APT	B

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

	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m ²)
Riskli Yapı Bilgileri	13.06.2017	1929,10

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
KONUT ALANI	1269,67	-	-1269,67
TİCARET ALANI	-	-	-
TİCARET-KONUT ALANI	-	1123,40	+1123,40
DİĞER ALANLAR	-	146,27	+146,27
TOPLAM ALAN	1269,67	1269,67	-

**Öneri Plan Fonksiyon kullanım % si : 100

Ticaret Alanı: 180 m²

KONUT İNŞAAT ALANI	1269,67x1.00=1269,67	1269,67x1,36=1726,75	+457,08
TİCARET İNŞAAT ALANI	-	1269,67x0.14=177,75	+177,75
TOPLAM İNŞAAT ALANI	1269,67	1904,50	634,83

	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	457,08	457,08/31.25=14,62	146,27 m ²
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			146,27 m²

**Sosyal donatı hesabı Konut Alanlarında kişi başına düşen inşaat alanı 31.25 m², kişi başına düşen inşaat alanı 10 m²'den hesaplanmıştır.

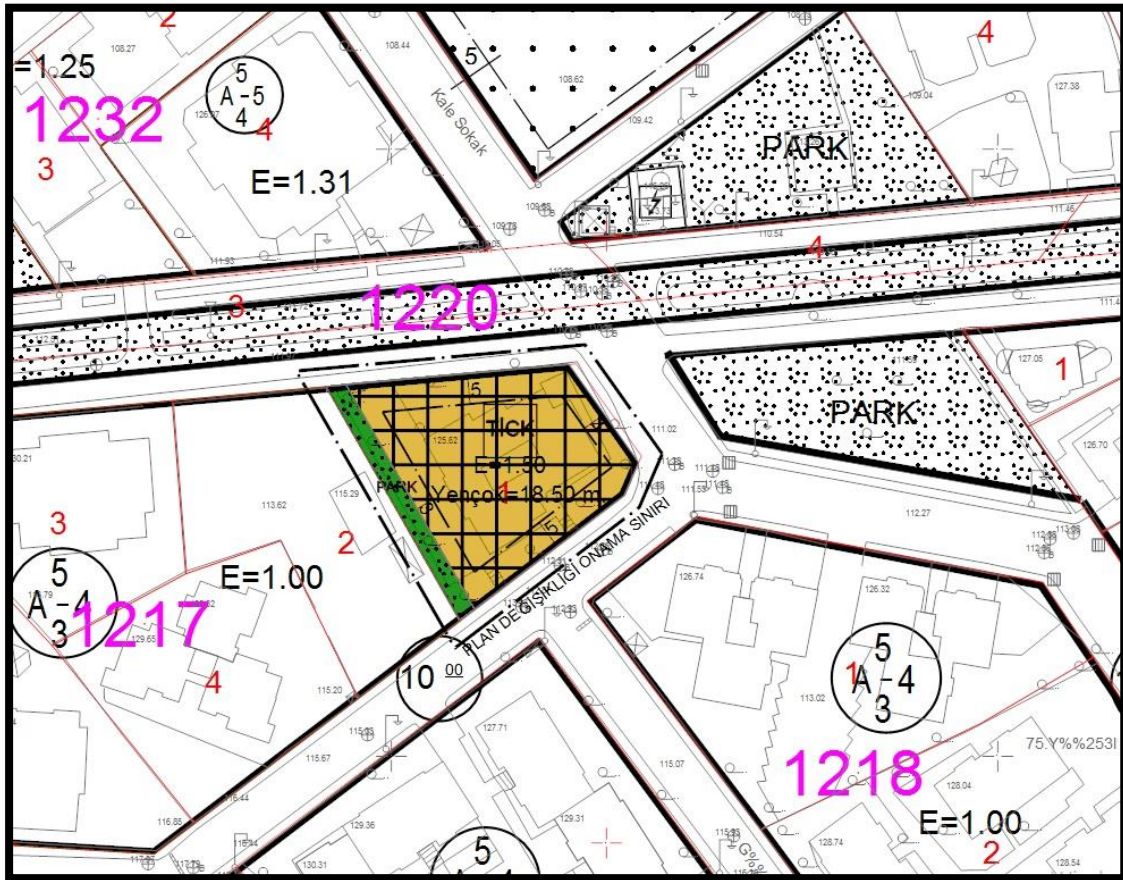
Tablo 1: Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı-1

Toplam artan inşaat alanı 634,83m² olup, ticaret alanı ise toplam 180m² 'dir. Bu oranla 0.50 emsal artışının 0.14'ünün ticaretle kullanıldığı görülmektedir. Konut alanında emsal artışı 0.36 olup, artan konut inşaat alanı 457,08m²'dir.

Kentsel dönüşüme yönelik yapılan emsal artışından kaynaklı ortaya çıkan yapı yoğunluğunun gerektirdiği donatı artışı hesaplanarak gerekli donatı alanı için parsel; "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 146,27 m² olarak hesaplanmıştır. Bu alanlar park ve yol alanı olarak kamuya bilabedel terkedilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez." Plan notu ilave edilmiştir.

	TOPLAM ALAN (m ²)
Gerekli Sosyal Donatı Alanı İhtiyacı	146,27m ²
Önerilen Sosyal Donatı Alanı	146,27m ² (Park Alanı:130,82 m ² Yol Alanı: 15,45 m ²)
Kalan Sosyal Donatı Alanı İhtiyacı	-

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



Şekil 8: 1217 Ada 1 Sayılı Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu "Ticaret-Konut Alanı (TICK)" önerilmiş olup donatı alanı dengesinin sağlanabilmesi için Yol Alanı ve Park Alanı terki yapılmıştır.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
Konut Alanı	1269,67	-
Ticaret-Konut Alanı	-	1123,40
Park Alanı	-	130,82
Yol Alanı	-	15,45
Toplam	1269,67	1269,67

Tablo 3: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 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. Taks: 0.50'yi geçemez.

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 146,27 m² olarak hesaplanmıştır. Bu alanlar "Park Alanı" ve "Yol Alanı" olarak kamuya bilabedel terkedilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

3) 1217 ada, 1 sayılı parselin alan toplamı 1269,67 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 %90,67'si Konut, %9,33'ü 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.