



**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ATAEVLER MAHALLESİ,
1407 ADA, 7 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
ATAEVLER MEVZİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

ŞENOL HATİPOĞLU
ŞEHİR PLANCISI
Sicil No: 3209
Davutdede Mah. Çark Sk. No: 24
Kat: 2 Daire: 3 Yıldırım BURSA
Şetbaşı V. D. 1666 1703 956

TURGUT YALKI
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI
Oda Sicil No: 71 Tescil Sicil No: 1661007
Dip. No: 1971/3901
Çekirge Mah. Çekirge Cad. Ergancıoğlu Apt. A Blok: 103 D: 2
Tel: 0224 234 99 79 Fax: 234 99 40 Osmangazi / BURSA

Dosya No:

PIN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin

...../...../..... tarih ve sayılı kararı

ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAS
Büyükşehir Belediye Başkanı



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.....	4
4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu	4
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI.....	5
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU.....	5
6.1. Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu	6
6.2. Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu.....	7
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	7
7.1. Planlama Alanı Kullanımları ve Hesap	8

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi sınırlarında bulunan 1407 ada 7 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parselin mevcut durumuna bakıldığında parselde deprem riski taşımakta olan yapılar yıkılmış ve yeniden yapılaşma sürecinde son aşamaya gelinmiştir. Parsel batısından geçen kentin en önemli ulaşım ve ticaret akslarından Ata Bulvarı'na cephe konumdadır. Parselin çevresinde ise konut, eğitim ve ticaret alanları mevcuttur.

Parsele ilişkin daha önce yapılan ve Kentsel Dönüşüm kapsamında onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı emsal artışına karşın gerekli sosyal donatı alanının ayrılmadığı gerekçesiyle iptal olmuştur.

Hazırlanan plan değişikliği ile mevzuatın öngördüğü sosyal donatı alanı ayrılmaktadır.

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Ataevler Mevzii İmar Planı'nda parsel, Konut Alanı olarak planlı olup Taks:0,30 ve 5 kat yapılaşma koşulu getirilmiştir.

Parselin riskli yapı şerhi bulunmakta olup, mevcutta bulunan riskli yapılar yıkılmış durumdadır. Parselin 28.09.2017 tarih ve 1004/12 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır. Söz konusu ruhsat belgeleri üzerinden toplam konut alanı hesaplanarak parselin ilk halindeki yapılaşma emsali(1,50) arasındaki fark üzerinden nüfus artışı hesaplanmış ve artan nüfusa göre mevzuatın öngördüğü sosyal donatı alanı ayrılmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesinde bulunan 17694,60 m² büyüklüğünde olan planlama alanının yakın çevresinde ağırlıklı olarak konut ve ticaret alanları bulunmaktadır.



2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı kentin ve bölgenin en önemli ulaşım ve ticaret akslarından Ata Bulvarı'na cepheli olması sebebiyle ulaşılabilirlik açısından avantajlı konumdadır.



3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından düz ve düze yakın bir araziye sahip olup eğim %0-2 arasında değişmektedir.

3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı denizden ortalama 76-78 m. yüksekliktedir.

3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli kuzeybatı 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 alanında halen iptal olmuş imar koşullarına uygun yapılaşma tamamlanmış durumdadır. Yakın çevresine bakıldığında ise yoğun yapılaşmanın hakim olduğu konut alanları, ticaret alanları ve sanayi alanları mevcuttur. Genel olarak sosyal ve teknik altyapı olanaklarının yeterli seviyede olduğu gözlenmiştir.



5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 1407 ada 7 sayılı parseldir parselin mülkiyeti plan değişikliği talebinde bulunan kat maliklerine ve kentsel dönüşüm projesini gerçekleştiren inşaat firmasına aittir. Toplam alan büyüklüğü 17694,60 m²'dir.

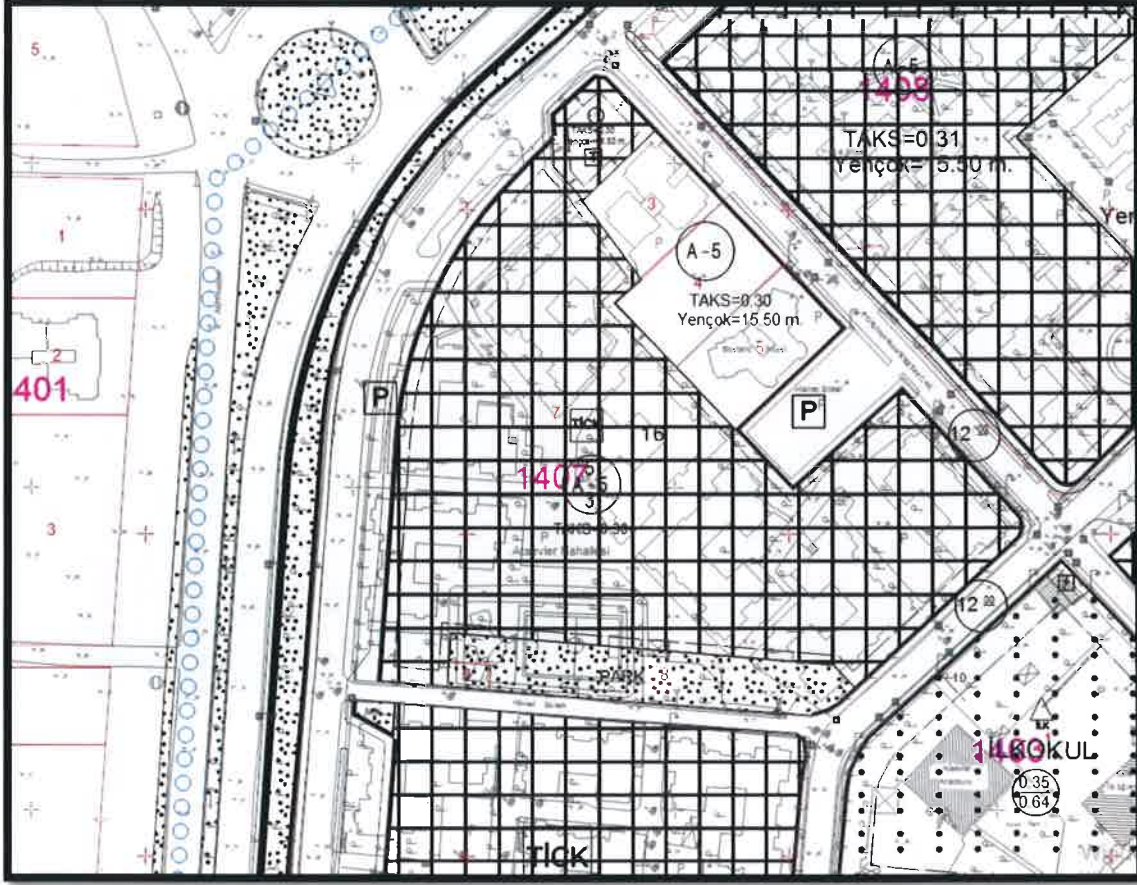
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

6.1. Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

Parsele ilişkin daha önce yapılan ve Kentsel Dönüşüm kapsamında onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı emsal artışına karşın gerekli sosyal donatı alanının ayrılmadığı gerekçesiyle iptal olmuştur. Mevcut yapılaşma uygun olarak Nazım Planda tekrar parselin Konut+Ticaret (TİCK) Alanı olması yönünde Nazım İmar Plan değişikliği komisyon gündemindedir.

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

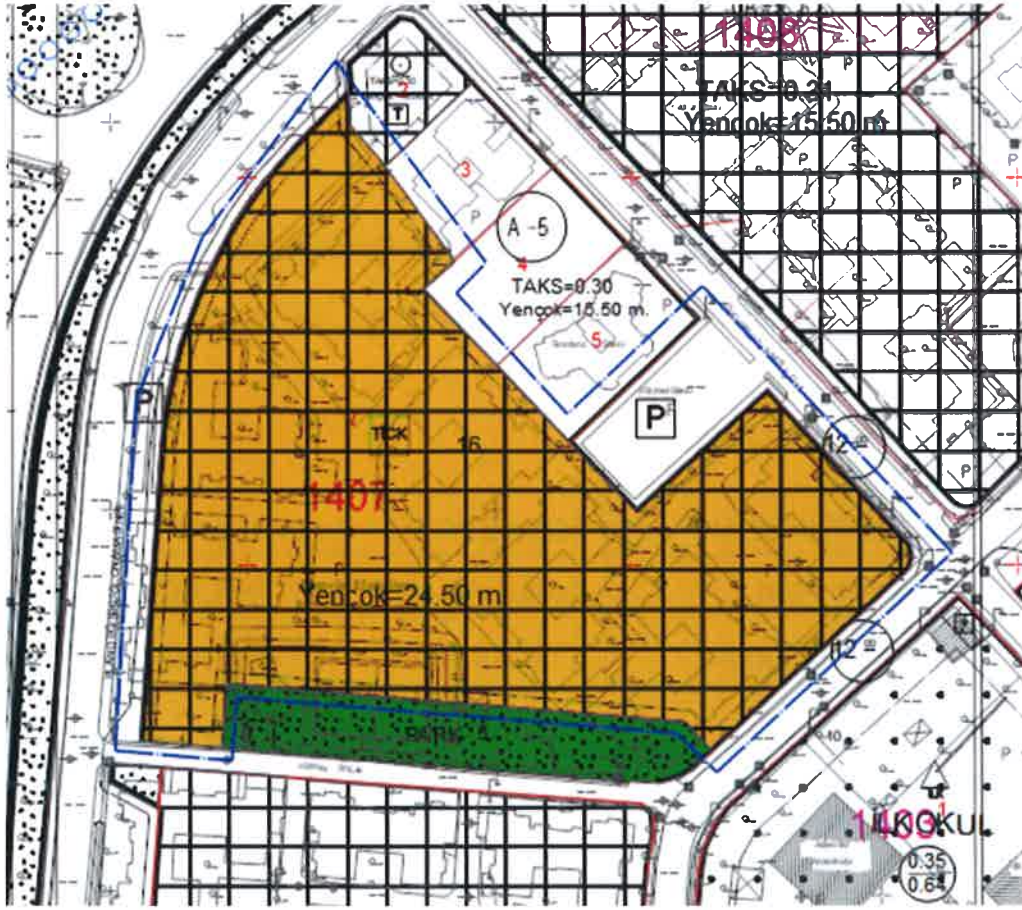
Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/1000 Ölçekli Ataevler Mevzi İmar Planı'nda planlama alanı, Taks:0.30, 5 kat olmak üzere Konut Alanında kalmaktadır.



7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun, H21C05D1A pafta, 1407 ada, 7 numarada kayıtlı taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı ile daha önce "emsal artışına uygun sosyal donatı alanı ayrılmadığı" gerekçesiyle iptal edilen planın iptal gerekçesi ortadan kaldırılarak tekrar mevcut yapılaşmaya uygun hale getirilmesi amaçlanmaktadır.

Bu aşağıda detayları verilen hesaplama ile parsel üzerinde bulunan yapılara ilişkin ruhsatlar üzerinden toplam konut alanı hesaplanmış, plan değişikliğinden önceki yapılaşma hakkı ile arasındaki fark bulunarak artan nüfus belirlenmiş ve bu nüfusa uygun sosyal donatı alanı ayrılarak plan değişikliği düzenlenmiştir.



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-) Yapı, çekme mesafeleri ve Yençok sağlanmak kaydıyla 28.09.2017 tarih, 1004/12 sayılı ruhsatında bulunan otopark hesabına esas 86565,35 m² toplam yapı inşaat alanı ve 58.025.75 m² bağımsız bölüm alanlarını aşamaz.

3-) 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 5049,26 m² olarak hesaplanmıştır.

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

5-) Nilüfer ilçesi, Başköy Mahallesi 7817,7818,7819,7820,7821 ve 7822 adalardan toplam 5049,26 m² m²'lik kısım Park olarak ayrılmadan ruhsat verilemez.

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

7.1. Planlama Alanı Kullanımları ve Sosyal Donatı Hesabı

Planlama alanının fonksiyonu, parsel büyüklükleri ve inşaat alanı büyüklüğü korunmuştur.

ALAN KULLANIM TABLOSU

PLAN DURUMU	FONKSİYON	ALAN (m ²)
Mevcut Plan	Konut Alanı	17.694,60
Plan Değişiklik	(TICK) Alanı	17.694,60

SOSYAL DONATI HESABI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, 1407 Ada 7 Parsel:

Tapu Alanı:17.694,60 m²

Ruhsatta Konut Alanı:52901,05 m² X 0,80 = 42.320,84 m²

Eski Emsal= 17.694,60 X 1,50 = 26.541,90 m²

42.320,84 m² - 26.541,90 m² = 15.778,94 m²

15.778,94 m² /31,25 m² = 504,92 kişi

504,92 kişi X 10 kişi/m² = 5.049,26 m²(Planda Sosyal Donatı Ayrılacaktır)