

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

**TUER PLANLAMA
ŞUBAT-2019**

İÇİNDEKİLER

1.GİRİŞ	3
1.1.İŞİN TANIMI.....	3
1.2.İMAR PLANI YAPIM GEREKÇESİ.....	3
1.3.İMAR PLANININ HEDEFİ.....	3
1.4.İMAR PLANININ KAPSAMI.....	4
2.PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ.....	5
2.1.PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	5
2.2.YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR.....	5
3.PLAN HİYERARŞİSİ GELİŞİM SÜRECİ VE PLANLAMA VERİLERİ.....	7
3.1.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	7
3.2.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	7
3.3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ HAZIRLANAN ALANININ KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖNCESİNDEKİ UYGULAMA İMAR PLANI KULLANIM KARARLARI	8
3.4.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ HAZIRLANAN ALANIN MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI KULLANIM KARARLARI	9
3.5.PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU	9
3.6.PLANLAMA ALANI JEOLÖJİK DURUM.....	10
4.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI.....	11
4.1.PLAN ALANI KULLANIM BÜYÜKLÜKLERİ	13
4.2.PLAN NOTLARI	13

Haritalar Listesi

Harita 1 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü.....	6
Harita 2 Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Yeri.....	7
Harita 3 Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Durumu	8
Harita 4 Kentsel Dönüşüm Öncesi 1/1000 Ölçekli Ataevler Mevzii İmar Planı Kararları	8
Harita 5 Kentsel Dönüşüm Sonrası 1/1000 Ölçekli Ataevler Mevzii İmar Planı Kararları	9
Harita 6 Planlama Alanı Yakın Çevresi Mülkiyet Sahipliliği.....	10
Harita 7 Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	12

Tablolar Listesi

Tablo 1 Kentsel Dönüşüm Hesap Tablosu	12
Tablo 2: Planlama Alanı Alan Kullanım Dağılımı.....	13

1.GİRİŞ

1.1.İŞİN TANIMI

Planların kademeli birlikteliği ilkesinden hareketle; Bursa 1/100.000 ölçekli 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı planlama kararlarına, Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına ve 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak **4.887,60 m²** alanda, yasa ve yönetmeliklere uygun olarak **“Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, H21C05D1C pafta, 1395 Ada 2 Parsel, 1/1000 Ölçekli Ataevler Mevzii İmar Planı Değişikliği”** hazırlanması işidir.

1.2.İMAR PLANI YAPIM GEREKÇESİ

Planların kademeli birlikteliği ilkesinden hareketle; Bursa 1/100.000 ölçekli 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı planlama kararlarına, Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına ve 1/5.000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak **4.887,60 m²** alanda, yasa ve yönetmeliklere uygun olarak plan değişikliği hazırlanmıştır.

Plan Değişikliğinde; yapıların fiziksel olarak dayanımsız olduğu **RİSKLİ YAPI TESPİTİ** ile **“İSPATİ”** temel alınarak, planlama stratejisi şekillendirilmiştir.

Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, H21C05D1C pafta, 1395 Ada 2 Parsel, 1/1000 Ölçekli Ataevler Mevzii İmar Planı Değişikliği'nde mekansal ihtiyaçlar, kullanıcı talepleri, nitelikli bir çevre ve sosyal olanaklar sunmayı hedefleyen bir yaklaşımla; Ana plan kararlarının bütünlüğü içinde; verilen kararların planlama bütününden aykırılık oluşturmaması, plan kapasite nüfusları açısından karşılanabilirlik, fonksiyonlar açısından uyum, ulaşım ve altyapı açısından ana kararları olumsuz etkilemeyecek düzenlemenin yapılmaması bölgesel gerekçeleri oluştururken, plan değişikliğine konu olan alandaki yapıların, depreme dayanımlı, ısı ve ses yalıtımı ile çevreci, kullanıcıların sosyal ihtiyaçlarına öncelik vermesi, artan araç sahipliği ile doğru orantılı olarak parsel içi parklanma olanaklarının artırılması sağlamak temel gerekçeleri oluşturmaktadır.

1.3.İMAR PLANININ HEDEFİ

Planlama alanında, yapıların fiziksel olarak dayanımsız olduğu **RİSKLİ YAPI TESPİTİ** ile **“İSPATİ”** temel alınarak, daha güvenli, daha çevreci, daha sosyal alanlı ve ulaşım altyapısının önemli bir basamağını oluşturan otopark alanlarının en üst seviyeye çıkartılması ana hedefler olarak belirlenmiştir.

Kullanıcıların, tüm ihtiyaçlarına cevap veren, gerekli konforu sunduğu, çağın gerekliliklerine uygun dizayn edilmiş mekanlarda yaşamın sürdürülmesi, ısı yalıtım, enerji verimliliği ilkeleri ile hem bireysel kullanıcıların ekonomik yaşamlarına katkı sunulması hem de küresel olumsuzlukların bertarafının sağlanması yönünde katkı konulması hedeflenmektedir.

Plan değişikliğinde; tüm kullanıcılarının, sosyal ve kültürel gereksinimlerini karşılanmasını, bu gereksinimleri için fonksiyon, yapı düzeni ve ulaşım koşullarının düzenlenmesi, fen ve sağlık kurallarına uygun güvenli bir çevrenin oluşturulması, yakın çevre doğal kaynak alanlarına maksimum özen gösteren ve bölgeyi geliştirerek daha iyi bir çevre yaratılması ana hedefler arasında yer almaktadır. Yapılan çalışmalarda genel hedef aşağıdaki şekilde ifadelendirilmiştir.

Plan değişikliğinde; yerleşme ve yapılaşmanın plan, fen, sanat, sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşmasını temin etmek, afet etkilerinin azaltılması ve doğal, kültürel çevrenin ve ekolojik sistemlerin korunması, yaşatılması hedeflenmiştir.

1.4.İMAR PLANININ KAPSAMI

Plan değişikliği kapsamı; Bursa 1/100.000 ölçekli 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı planlama kararlarına, Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına, 1/5.000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kararlarına ve 1/1.000 Ölçekli Ataevler Mevzii İmar Planı sınırları içinde, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi H21C05D1C pafta, 1395 Ada 2 Parsel için **4.887,60 m²** bir alanı kapsamaktadır.

Planlamanın sağlıklı yapılabilmesi verilerin güncel ve sağlıklı olması ile doğru orantılıdır. Bu kapsamda planlama için gerekli verilerin temini de bu işin kapsamındadır. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği işinin tamamında, imar mevzuatına, çevre ve şehircilik ilke ve esaslarına uygun olarak yapılmasını kapsar.

2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanının yer aldığı Bursa ili Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölümü'nde yer almaktadır. Bursa, coğrafi olarak kuzeyinde Marmara Denizi, Yalova ve Kocaeli illeri, batısında Balıkesir, doğusunda Bilecik ve güneyinde Kütahya illeri ile sınırlanmaktadır.

Planlama alanı Bursa Merkez alanının İzmir Yolu istikametinde Nilüfer merkez alanında Fatih Sultan Mehmet Bulvarı ile Ata Bulvarı arasında yer almaktadır. Plan değişikliğine konu olan alan, Bursa İli, Nilüfer ilçesi belediye sınırları içerisinde yer almaktadır. H-21-c5 - 1/25000 paftasında yer alır.

2.2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR

Bursa İli konumu itibarıyla ana ulaşım güzergâhları üzerinde yer almaktadır. Kent coğrafi konumu sebebi ile kara ulaşımında önemli bir yere sahiptir.

Planlama alanı; Marmara Bölgesi sınırları içinde yer alan ve Türkiye'nin 4. büyük şehri konumundaki Bursa İli'nin, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi tapulama sınırları içindedir.

Ataevler Mahallesi Bursa Merkezinin batısında, Nilüfer Belediyesi sınırlarında bulunmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan alan konumu itibarı ile Ataevler Merkez Edebali Cami'nin 50 m kuzeydoğusunda, İzmir Caddesi'nin yaklaşık 460 m kuzeyinde, Nilüfer Hatun Caddesi'nin yaklaşık 430 m güneydoğusunda konumlanmaktadır. Alan erişimi kolay bir noktada bulunmaktadır.

Planı sınırları, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, H21C05D1C pafta, 1395 Ada 2 Parsel 4.887,60 m² bir alanı kapsamaktadır.



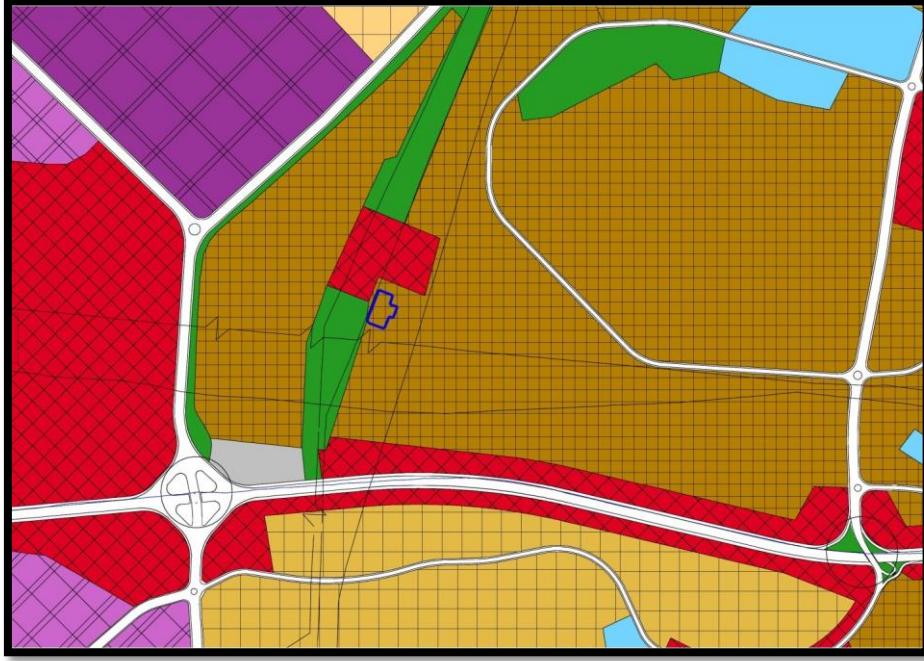
Harita 1 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

3. PLAN HİYERARŞİSİ GELİŞİM SÜRECİ VE PLANLAMA VERİLERİ

3.1.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında **Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanı** (350 kişi/ha.) olarak planlıdır.

Üst ölçekli plan kararları açısından hazırlanan plan değişikliği irdelendiğinde alınan plan değişikliği kararları üst ölçekli kararlar ile uygunluk taşımaktadır.



Harita 2 Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Yeri

3.2.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında; Plan değişikliği yapılan 1395 ada 2 parsel **Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı** (250 kişi/ha.) olarak planlıdır.

Üst ölçekli plan kararları açısından hazırlanan plan değişikliği irdelendiğinde alınan plan değişikliği kararları üst ölçekli kararlar ile uygunluk taşımaktadır.



Harita 6 Planlama Alanı Yakın Çevresi Mülkiyet Sahipliliği

3.6.PLANLAMA ALANI JEOLJİK DURUM

Planlama alanını oluşturan parseller 17.01.2001 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onaylanan "Nilüfer İlçesi Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik Etüt Raporu" kapsamında kalmaktadır. Söz konusu Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik Etüt Raporuna göre plan değişikliğine konu alan "Turuncu bölgede, Neojen birimi olarak tanımlanan alanlarda" kalmaktadır.

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Planlama Alanı; Nilüfer Belediyesi sınırları içinde Ataevler Mahallesi, H21C05D1C pafta, 1395 Ada 2 parseli kapsamaktadır. Plan değişikliği hazırlanan parsellerde daha önceden Riskli Yapı Tespiti yapılarak Kentsel Dönüşümün desteklenmesi amacıyla 0,50 ilave emsal artışı yapılarak **E=1.70 Yençok= 24,50 m** olacak şekilde düzenlenmiştir.

İlave 0,50 emsal artışı sonucunda inşaat alanın %80'ni Konut, %20'si Ticaret olarak kullanılacağı düşünüldüğünden $4887.60 \times 1.70 (1.20+0.50) \times 0.80 = 6647.14 \text{ m}^2$ dir. Bu durumda artan inşaat alanı 782.02 m^2 dir.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince belirlenen hesaplama yöntemlerine göre; sosyal donatı hesabı için Konut Alanlarında kişi başı 31.25 m^2 üstünden, kişi başı 10 m^2 sosyal donatı alanı ayrılmıştır.

İnşaat alanı artışı sonucunda $782.02 / 31.25 = 25.03$ yoğunluk artışı meydana gelmektedir. Artan yoğunluk artışının kullanmasına yönelik $25.03 \times 10 = 250.30 \text{ m}^2$ donatı ihtiyacı meydana getirmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince belirlenen hesaplama yöntemlerine göre 1395 ada 2 parselde artan emsale karşılık **250.30 m²** donatı ihtiyacı oluşmuştur. (Bknz : Tablo 1)

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B, METRUK)
1395/2	4887.6	AYÇA SİTESİ	B

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

	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m ²)
Riskli Yapı Bilgileri	30.10.2017	1099.6

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
KONUT ALANI	4887.60	0.00	-4887.60
TİCARET KONUT ALANI	0.00	4637.30	4637.30
PARK ALANI	0.00	250.30	250.30
TOPLAM ALAN	4887.60	4887.60	0.00

****Öneri Plan Fonksiyon kullanım % si : İNŞAAT ALANININ %80'İ KONUT, %20'Sİ TİCARET OLARAK KULLANILACAKTIR.**

KONUT İNŞAAT ALANI	4887.6 x 1.20 = 5865.12	4887.6 x 1.70 x 0.80=6647.14	782.02
--------------------	--------------------------------	-------------------------------------	---------------

****Sosyal donatı hesabı** Konut Alanlarında kişi başı 31.25 m² üstünden yapılmıştır. Kişi başı 10 m² sosyal donatı alanı ayrılmıştır.

Hazırlanan düzenleme ile nüfusun ihtiyaç duyacağı donatı alanını karşılamak için söz konusu parselin doğu yönünde 250.30 m² park alanı düzenlenmiştir ve plan notları eklenmiştir.

4.1.PLAN ALANI KULLANIM BÜYÜKLÜKLERİ

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
KONUT ALANI	4887.60	100.00%	0.00	0.00%
TİCARET-KONUT ALANI	0.00	0.00%	4637.30	94.88%
PARK ALANI	0.00	0.00%	250.30	5.12%
PARSEL ALANI	4887.60	100.00%	4887.60	100.00%

Tablo 2: Planlama Alanı Alan Kullanım Dağılımı

4.2.PLAN NOTLARI

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 250.30 m² olarak hesaplanmıştır. Bu alanlar yol alanı olarak kamuya bila bedel terk edilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.
3. 1395 ada 2 parsel alanı 4887.60 m² olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır.
4. Planda kamuya terk edilen alanlar (yol, otopark ve park) planda öngörülen kullanım fonksiyonları dışında kullanılamaz.
5. 1395 ada 2 parselde emsal alanının % 80'ni Konut, % 20'ni Ticaret olarak kullanılacaktır.
6. Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrılacağından, Bursa Büyükşehir Belediyesinin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.
7. Zemin katlar konut amaçlı kullanılabilir.