

Tarih :06.02.2019

Sayı : 2019-02

Konu : Nilüfer, 4481 Ada, 17-18 Parseller Uygulama İmar Plan Değişikliği Açıklama Raporu

1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER BELEDİYESİ NAZIM İMAR PLANI

4481 ADA, 17-18 PARSELLER PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

GEREKÇE RAPORU

1 - PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişiklik önerisi sunulan 4481 ada, 17-18 Parseller Nilüfer Belediyesi 19 Mayıs Mahallesi, Pembegül ve Sevgi Sokakların kesiştiği köşenin güneydoğusuna cepheli bir parseldir. 17 parselin alanı 699,23 m2, 18 parselin ise 525,24 m2 olmak üzere planlama alanının toplam alanı 1224,47 m2 dir. Anılan parseller tek kişiye ait özel mülkiyet olup 25.08.2011 tarihinden bu yana kendi üzerindedir.



RESİM-1 4481/17-18 parselin kent ve Nilüfer Belediyesi içindeki yeri

TURGUT YALKI

A GRUP ŞEHİR PLANCI

TC.Kimlik No / Çekirge Vergi Dairesi : 118 639 30786 / 933 009 372

Şehir Plancıları Oda Sicil No: 271 - Serbest Şehircilik Büro Tescil No: 1611744



RESİM-3 Planlama Alanının bölge içindeki yeri



RESİM-3 Planlama Alanını oluşturan 4481 ada, 17-18 parseller ve yakın çevresinin uydu görüntüleri

No	Y	X
1	405670.16	4455033.54
2	405687.31	4455049.42
3	405701.02	4455034.62
4	405684.67	4455008.61
5	405669.34	4455025.16

No	Y	X
1	405687.31	4455049.42
2	405698.31	4455059.62
3	405720.74	4455035.41
4	405712.48	4455022.26
5	405701.02	4455034.62

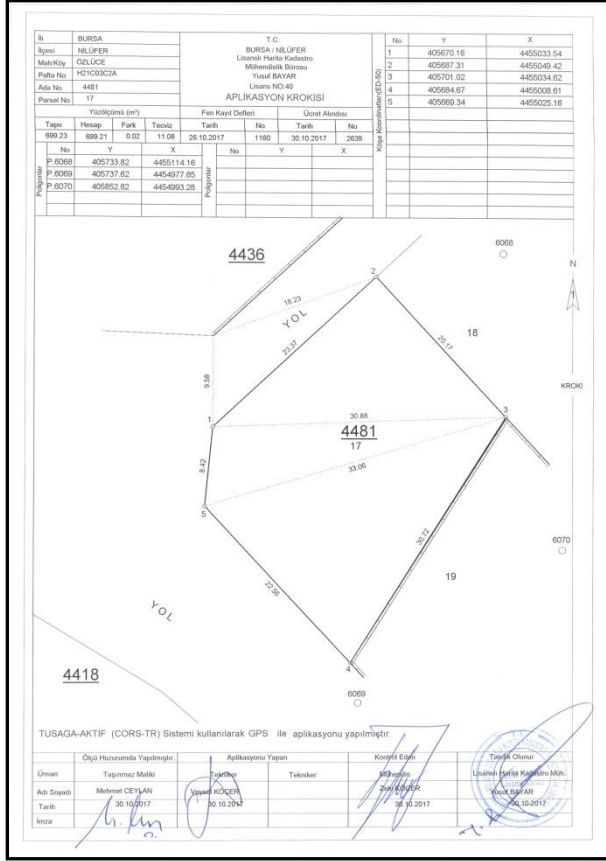
RESİM-4 4481ada, 17 ve 18 Parsellerin koordinatları

TURGUT YALKI

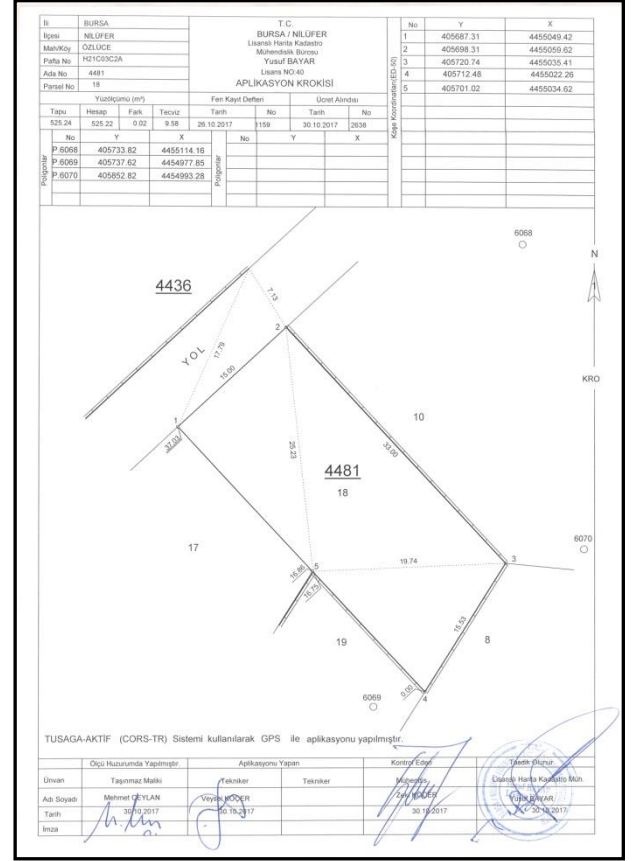
A GRUP ŞEHİR PLANCI

TC.Kimlik No / Çekirge Vergi Dairesi : 118 639 30786 / 933 009 372

Şehir Plancıları Oda Sicil No: 271 - Serbest Şehircilik Büro Tescil No: 1611744



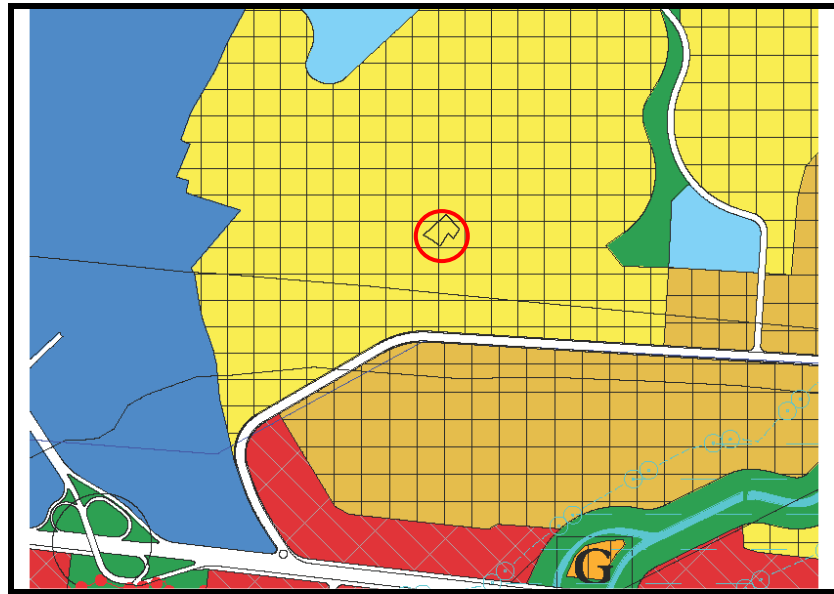
RESİM-5 4481ada, 17 Parselin Aplikasyon krokisi örneği



RESİM-6 4481ada, 18 Parselin Aplikasyon krokisi örneği

2 - PLANLAMA ALANININ ONAYLI İMAR PLANLARINDAKİ DURUMU

A. 1/25000 Ölçekli Bursa Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı



RESİM-7 4481 ada, 17-18 Parsellerin 1/25000 ölçekli Plandaki konumu

TURGUT YALKI

A GRUP ŞEHİR PLANCI

TC.Kimlik No / Çekirge Vergi Dairesi : 118 639 30786 / 933 009 372

Şehir Plancıları Oda Sicil No: 271 - Serbest Şehircilik Büro Tescil No: 1611744

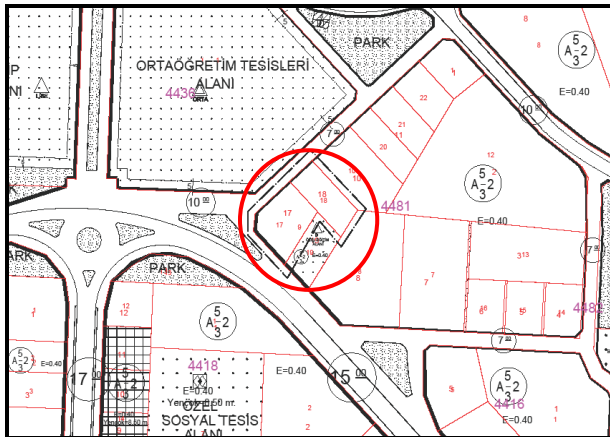
Büyükşehir Belediye Meclisi 12.06.2008/416 sayılı kararı ile kabul edilmiş Bursa Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planına göre, planlama alanı, az yoğunluklu konut gelişme alanlarında (100 kişi/hektar) kalmaktadır.

B. 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı



RESİM-8 4481 ada, 17-18 Parsellerin 1/5000 ölçekli Nilüfer Belediyesi Nazım İmar Plandaki konumu

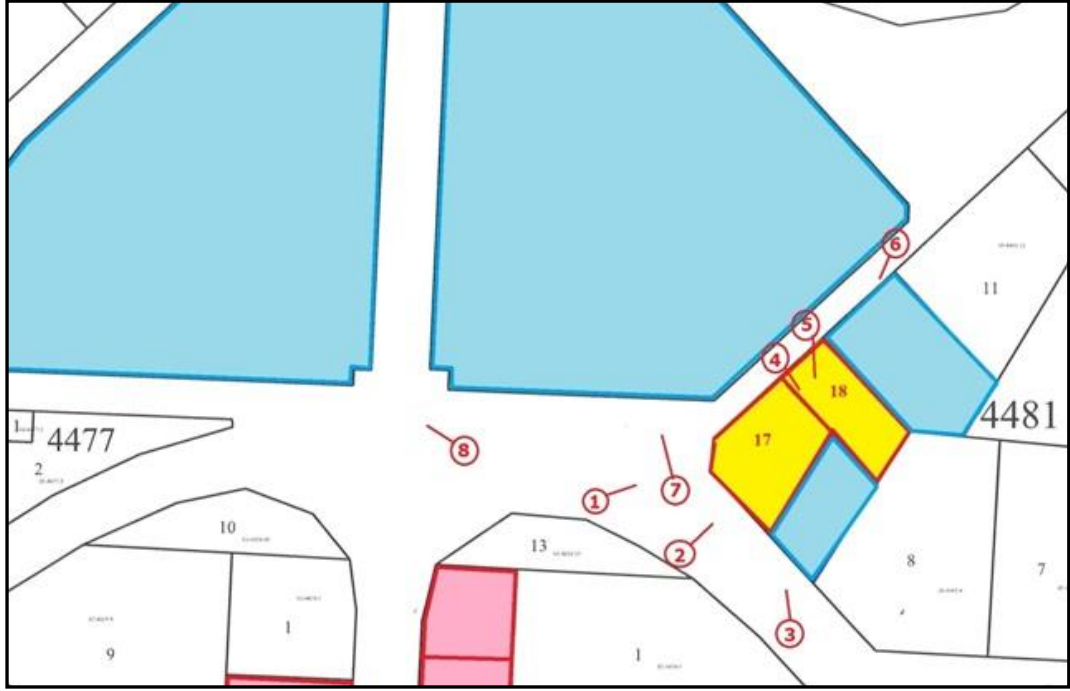
C. 1/1000 Ölçekli Nilüfer Batıkent Uygulama İmar Planı



RESİM-9 4481 ada, 17-18 Parsellerin 1/1000 ölçekli Nilüfer Batıkent Uygulama İmar Planındaki Konumu

Planlama alanı 1000 ölçekli Uygulama İmar planında 2kat bina yüksekliğine sahip 0,40 emsalli ayırık nizam konut bölgesinde kalmaktadır.

3 – PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUM FOTOĞRAFLARI



RESİM-10 Fotoğraf Çekim Yönleri



FOTO 1

TURGUT YALKI

A GRUP ŞEHİR PLANCISI

TC.Kimlik No / Çekirge Vergi Dairesi : 118 639 30786 / 933 009 372

Şehir Plancıları Oda Sicil No: 271 - Serbest Şehircilik Büro Tescil No: 1611744



güneyden görünüşü

FOTO 2



17 parselin güneydoğudan görünüşü

FOTO 3

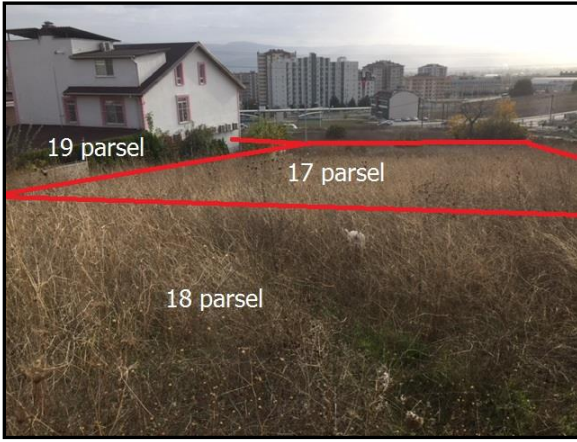


FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8

4 - PARSELİN JEOLJİK-JEOTEKNİK İNCELEMESİ

Parselin, Jeolojik/Jeofizik etüt raporu hakkında Büyükşehir Belediyesi İmar Uygulama Şube Mdl. aldığımız 09.11.2017 tarih ve E.192818 sayılı yazıları ile planlama alanının "Turuncu Bölge- Neojen3 (NE3)" olarak tanımlanan bölgede kaldığı belirtilmektedir.

Başvuru dilekçesine de eklenen yazı eki raporun incelenmesinde de görüleceği gibi, araziyi oluşturan yer altı katmanlarının niteliğinden, fiziki bulgulardan ve bunların detaylarından geniş bir şekilde bahsedilmektedir.

Özet olarak bahsetmek gerekirse yapılaşmaya açık alan olduğu, ancak arazi verileri dikkate alınarak projelerinin düzenlenmesi gerektiği anlaşılmaktadır. Ayrıca inşaat ruhsatı alınırken Deprem ve Afet Bölgelerinde uyulacak esasları belirleyen yönetmelikler gereği parselde inşaatla yönelik jeolojik, jeofizik etütler yapıldıktan ve bu etütlerde belirtilen değerlerin bina ruhsat projelerine yansıtılıp yansıtılmadığı kontrol edildikten ruhsat verildiğinden bu etapta daha detaylı etüt yapılmasına gerek yoktur.

5 - İMAR PLANI DEĞİŞİKLİK ÖNERİSİ

Planlama alanı konut bölgesinde kalmakla birlikte yer sahibi çevredeki oluşumları da dikkate alarak parselini eğitim amaçlı kullanmak istemektedir. Her iki parselin toplam alanı 1224,47 m2 olup Mekansal Planlar Yönetmeliğinde en küçük alan olarak anaokulu 2000,00 m2 olarak belirtilmektedir. Bu nedenle alanın eğitim tesislerine alınması yasal olarak uygun değildir.

Arsa sahibi ile yapılan görüşmede bu durum kendisine aktarılmış ve planlama alanı büyüklüğünde pek çok dersane niteliğinde binanın bulunduğu ifade edilmiştir. Yapılan incelemesinde bu nitelikteki yerler gerek nazım planda, gerekse uygulama imar planlarında konut alanı iken yapılan plan değişiklikleri ile ticari alana alındığı görülmüş ve bu doğrultuda mevcut ticari amaçlı binalar yapılmıştır. Resim 11 de bu değişiklikleri görmek mümkündür.

TURGUT YALKI

A GRUP ŞEHİR PLANCISI

TC.Kimlik No / Çekirge Vergi Dairesi : 118 639 30786 / 933 009 372

Şehir Plancıları Oda Sicil No: 271 - Serbest Şehircilik Büro Tescil No: 1611744



RESİM-11 Planlama alanı çevresindeki konut dışı oluşumlar

Yukarıdaki resimde planlama alanı çevresinde konut dışında oluşan yapılaşmalar gösterilmiştir. Kırmızı dolgulu parseller 5000 ölçekli planda ticari alanları, mavi dolgulu parseller ise okul alanlarını, mavi konturlu kırmızı dolgulu parseller ise oluşan ticari kullanımları göstermektedir. Mavi konturlu içi boyasız parseller ise ağırlıklı olarak eğitim ile ilgili yapılaşmaları göstermektedir. Mavi konturlu parsellerin iki tanesinde işyeri/ticari amaçlı hariç diğerleri ise kurs, dersane gibi eğitim tesisleri bulunmaktadır.

Konut dışı kullanımların ortaya çıkışı, duyulan ihtiyaçtan dolayı oluşmaktadır. Bu nedenle plandaki konut kararının irdelenmesi zorunlu hale gelmiştir. Geçtiğimiz senelerde benzeri olaya Yalova yolunda, Demirtaş Organize Sanayi Bölgesinde rastlanılmış, anılan alanlara talepler oluştuğunda plan revizyonuna gidilememiş, yapılan inşaatlar engellenememiş ve sonuçta plansız ticari alanlar ile sanayi alanları oluşmuştur. Daha sonra planlar yapılmış ancak mevcut yapılara, yol dokularına uyulduğundan ortaya planlı plansız alanlar çıkmıştır. Bu kesimde farklılık, bölgenin planı bulunmakta ancak talepler plan kararları dışında olduğundan, yukarıdaki resim de görülen görüntü ortaya çıkmaktadır.

Yer sahibinin talebi de çevrede oluşan talepler doğrultusundadır. Konut dışı kullanımların, konut kullanımlarını bastırması, konuta olan talebi de azaltmakta ve bunun sonucunda mevcut konutlarda ticari kullanımlara dönüşüm başlamaktadır.

Bu oluşumun getirdiği düzen içinde yer sahibi de parsellerinin ticari alana alınmasını talep etmektedir. Ticari alana dönüş ile birlikte plandaki nüfus yoğunluğu azalmakta, buna karşı araç trafiği yoğunluğu artmaktadır. Plan bütününde yol hiyerarşisinin oluşturduğu yol ağı, şerit genişlikleri, araç parklanma alanları oluşan trafiği karşılayacak nitelikte olması nedeniyle bu artış bir sorun getirmemektedir.

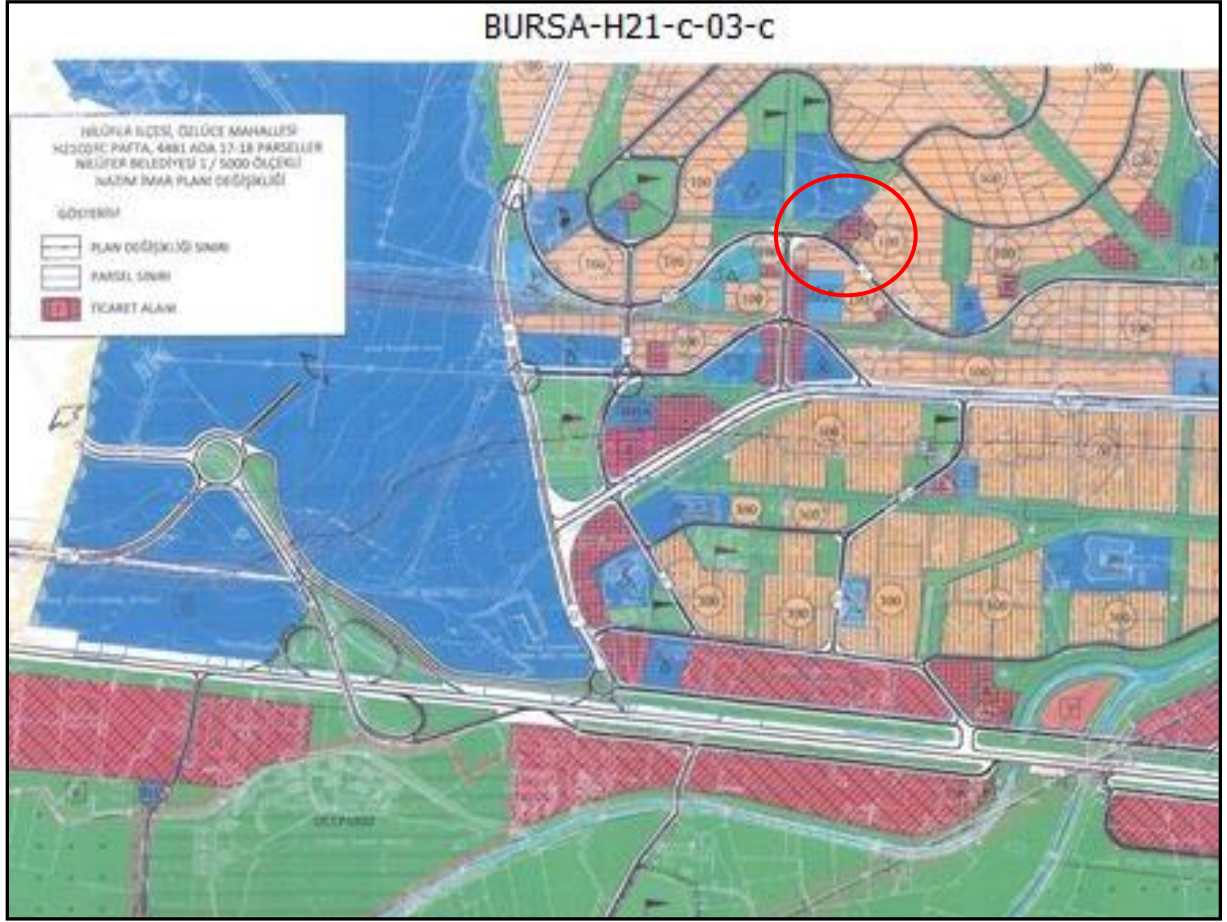
Bu veriler karşısında parselin ticari alana alınmasının, imar ve planlama mevzuatı ile planlama kavramı açısından daha uygun olacağı kanaatine varılmış ve bu akış içinde, 4481 ada, 17-18 Parseller 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile Ticari Alan kullanımı önerisi getirilmiştir.

TURGUT YALKI

A GRUP ŞEHİR PLANCISI

TC.Kimlik No / Çekirge Vergi Dairesi : 118 639 30786 / 933 009 372

Şehir Plancıları Oda Sicil No: 271 - Serbest Şehircilik Büro Tescil No: 1611744



RESİM 12- 4481 ada, 17-18 Parseller için önerilen 1/5000 ölçekli
Nilüfer Belediyesi Nazım İmar Plan Değişikliği

Bu gerekçeler doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nilüfer Belediyesi Nazım İmar Planı 4481 ada, 17-18 Parseller İmar Plan Değişikliği tarafımdan yapılmıştır.

Turgut Yalkı
Şehir Plancısı