



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ATAEVLER MAHALLESİ
1402 ADA 4 PARSELE (ESKİ=1402/1) İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../20..... tarih ve
sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

İmar Planına konu bölge Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi sınırları dahilinde yer alan tapuda 11279,26 m2 alana sahip 1402 ada 4 sayılı (eski=1402/1) parseldir. Parsel tapuda “**Arsa**” vasfındadır. Kentsel Dönüşüm amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliğine konu alanda Kentsel dönüşüm öncesi Emek-13 sitesi konut alanında yer almaktaydı. Konu parsel üzerinde 5 adet bloktan oluşmakta olup 5 katlı site halinde olup riskli yapıları alınarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Bursa Büyükşehir Belediyesine verilen riskli yapılara 0.50 emsal artışına ilişkin yetkiye göre planlama çalışmaları yapılmıştır. Söz konusu alana ilişkin kentsel dönüşüm çalışmalarına uygun şekliyle yapılmış, ruhsat işlemleri tamamlanmış ve binaların yaklaşık %97 oranında inşaat faaliyetleri bitirilmiştir.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlamaya konu parsele ulaşım; Bursa İzmir Karayolu üzerinden Ataevler Bulvarı'na dönülür. Buradan Kuzey istikametine doğru yaklaşık 800 mt. devam edilerek Gazi Osman Paşa Caddesi'ne dönülerek yaklaşık 250 mt. devam edildikten sonra taşınmazın bulunduğu 1402 Ada 4 sayılı Parsele ulaşım sağlanır. Taşınmazın hemen karşısında bulunan Karamahmet Ortaokul önemli referans noktalarındandır. Bölge genellikle ana arterlerde zemin katları ticaret normal katları mesken amaçlı, ara sokaklarda ise zemin ve normal katları mesken yer yer ticaret+konut amaçlı kullanım için tercih edilmektedir. Taşınmazın bulunduğu parsel üzerindeki binalar riskli olup bölgedeki binaların güvenliğini olumsuz yönde etkilemektedir.





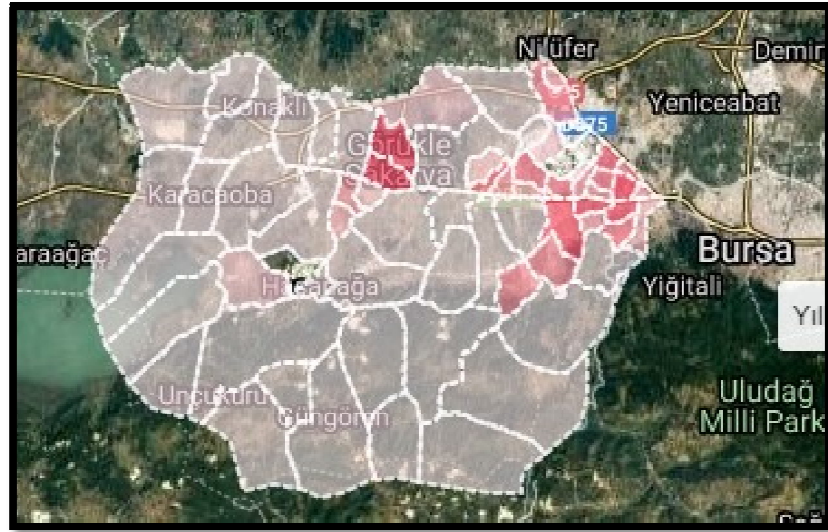
MFK ŞEHİR PLANLAMA HARİTA MİM. MÜH. DAN. İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.

İrt:M.Fatih KOÇ- 0541 769 66 04



2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Planlamaya konu Bursa İli Nilüfer İlçesi yeni yapılanan bir bölge olması nedeniyle, Nilüfer Bursa'da nüfus artış hızı en fazla olan yerleşim yeridir. İlçe nüfusu 1990-2000 arasında yıllık %13, 2000-2007 yılları arasında yıllık %5,6 gibi büyük bir hızla artmıştır. İlçenin nüfusu 2015 nüfus sayımına göre 342.000'dir. Bunun 325.000'i ilçe merkezinde, 17.000'i ise kasaba ve köylerde yaşamaktadır. İlçe 64 mahalleden oluşmaktadır.



Yıl	Toplam	Şehir	Kır
1990 ^[3]	65.799	36.897	28.902
2000 ^[4]	178.682	136.311	42.371
2007 ^[5]	251.344	199.270	52.074
2008 ^[6]	270.502	257.248	13.254
2009 ^[7]	282.991	269.371	13.620
2010 ^[8]	298.911	285.269	13.642
2011 ^[9]	316.753	303.142	13.611
2012 ^[10]	339.667	325.901	13.766
2013 ^[11]	358.265	358.265	veri yok
2014 ^[12]	375.474	375.474	veri yok
2015 ^[13]	397.303	397.303	veri yok
2016 ^[14]	415.818	415.818	Veri yok

Bölgenin etkilediği alandan ve en az komşuluk ünitesi düzeyinden başlayarak, planlama çalışmasının büyüklüğü ve kullanım etkisine göre istatistiki ve/veya coğrafi bölge düzeyine kadar açıklanabilecek olan demografik ve ekonomik verilerinin sunulduğu bölümdür. Nilüfer İlçesi son yıllarda yoğun bir sanayileşmeye sahne oldu. Bursa nüfusunun önemli bölümüne istihdam olanağı sağlayan Bursa Organize Sanayi Bölgesi ilçe sınırları içindedir. Bursa'nın en büyük sanayi kuruluşları olan Oyak Renault, Bosch, Sifaş, Bifaş, Filament, Besaş, Coşkunöz, Polylen, SKT, Gemsat gibi önemli sanayi kuruluşların fabrikaları bu bölgededir. Bursa-Mudanya yoluyla, Bursa-İzmir yolunun arasında çok geniş bir alana yayılan Bursa Organize Sanayi Bölgesi ayrıca Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi, Beşevler Sanayi Sitesi ve bu bölgelerin dışında Çalı, Kayapa, Hasanağa, Akçalar ve Görükle sınırları içindeki sanayi bölgeleri ile birçok büyük iş merkezini bünyesinde barındıran Nilüfer, bu özelliği ile Bursa nüfusunun % 80'ine istihdam olanağı yaratan ve ülke ekonomisine önemli oranda gelir sağlayan bir sanayi ilçesidir.

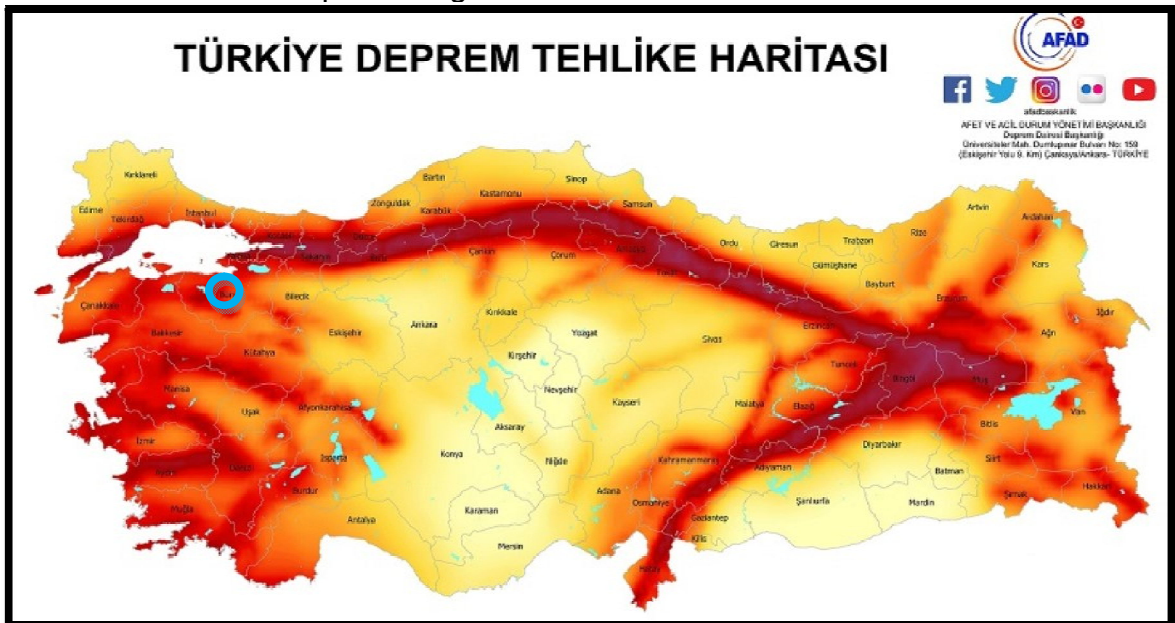
2.2.1. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanının etkilediği alan mevcut yerleşimin bulunduğu alan olup teknik ve sosyal alt yapı olanakları tamdır.

2.3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.3.1. Depremsellik

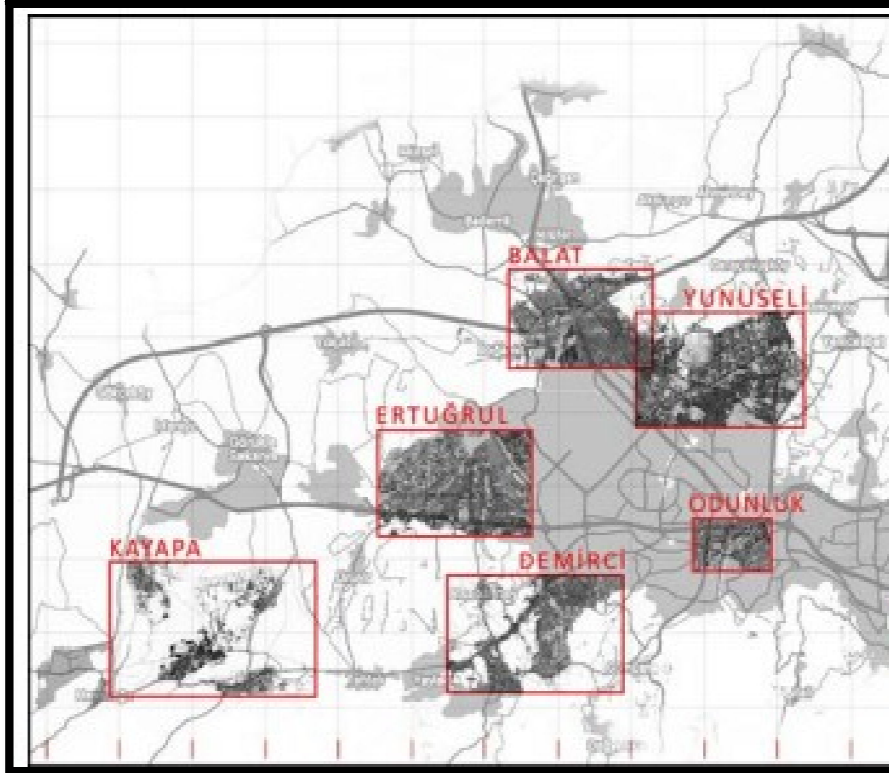
Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre deprem tehlike durumu, harita üzerine planlama alanı şematik olarak işaretlenmiştir. İlgili haritaya göre Bursa ili 1.Derece Deprem Bölgesinde kalmaktadır.



2.3.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanının 17.01.2001 tarihli Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylı Jeolojik ve Jeoteknik Raporuna göre söz konusu alanın QAI2- Ne2-Qym/b.konisi Zemin Değerlendirmesinde olduğu belirtilmiştir.

2.3.3. Morfolojik Yapı



Kentsel doku morfolojisi planlama süreci M.Ö.7. yüzyıla dayanan ve hala tartışılan çok boyutlu ve disiplinlerarası bir konudur. Geleneksel yöntemlerle yapılan çalışmalar ve sınıflandırmalar, çok hızlı değişip dönüşen çağımız kentlerini anlayabilme konusunda yetersiz kalmaktadır. Bu sebeple, geleneksel Öklid geometrisiyle ölçülemeyen doğa ve onun karmaşık yapısını anlayabilmek için ortaya atılan Kaos Teorisi ve fraktal geometri, son yıllarda kent morfolojisi çalışmalarında da kullanılmaya başlanmıştır. Bu çalışmadaki temel amaç; bir kentin oluşum ve gelişim süreçlerini, oldukça zengin bir tarihi geçmişe sahip olan Bursa kentinin morfolojik değişimi üzerinden, kentsel ve bölgesel ölçeklerde yapılan fraktal analizlerle araştırmak; bütüncül bir yaklaşımla ele alınan kent bileşenlerinin zamansal ve mekansal değişimini, somut sayısal veriler üzerinden okumaktır.

2.3.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı kuzey güney doğrultusunda 80 mt ile 83 mt. arasındaki eğim yükseltisi bulunmakta olup yaklaşık %3 eğim bulunmaktadır.

2.3.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanı eğim yönelim durumu kuzeyden güneye geldikçe yükseklik artmaktadır..

2.4. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı üzerinde kentsel dönüşüm öncesinde ruhsatlı 5 adet bloktan oluşan Emek-13 sitesi bulunmaktadır. Kentsel Dönüşüm öncesi arazinin yaklaşık %70 doluluk oranı sahiptir.

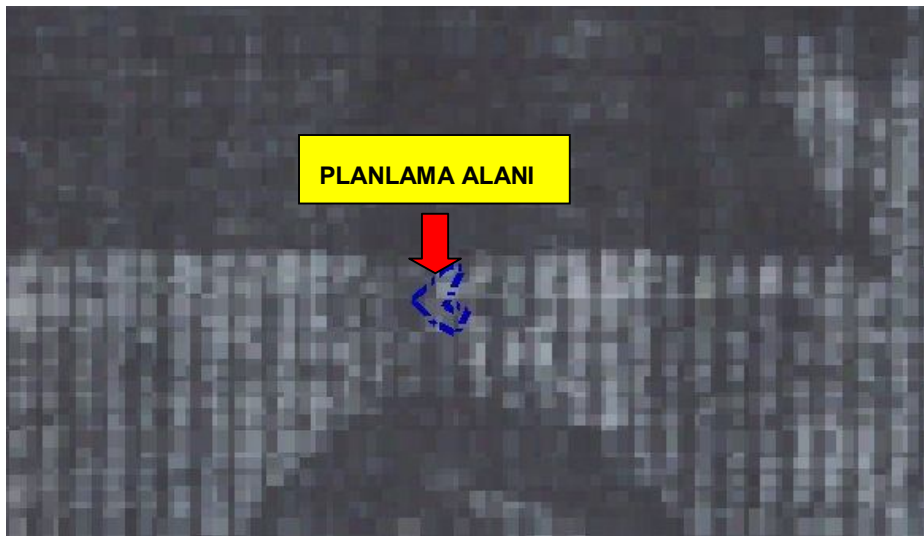
2.5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Söz konusu Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi 1402 ada 4(Eski 1 Parsel) parselle ilişkin taşınmaz özel mülkiyete ait olup kentsel dönüşüm sonrası kat irtifakı kurularak satışı gerçekleştirilmiştir. Plan değişikliğine konu 1402 ada 4 parsel 11.279,26 m2 yüzölçümünde olup tek tapudan oluşmaktadır.

2.6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.6.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

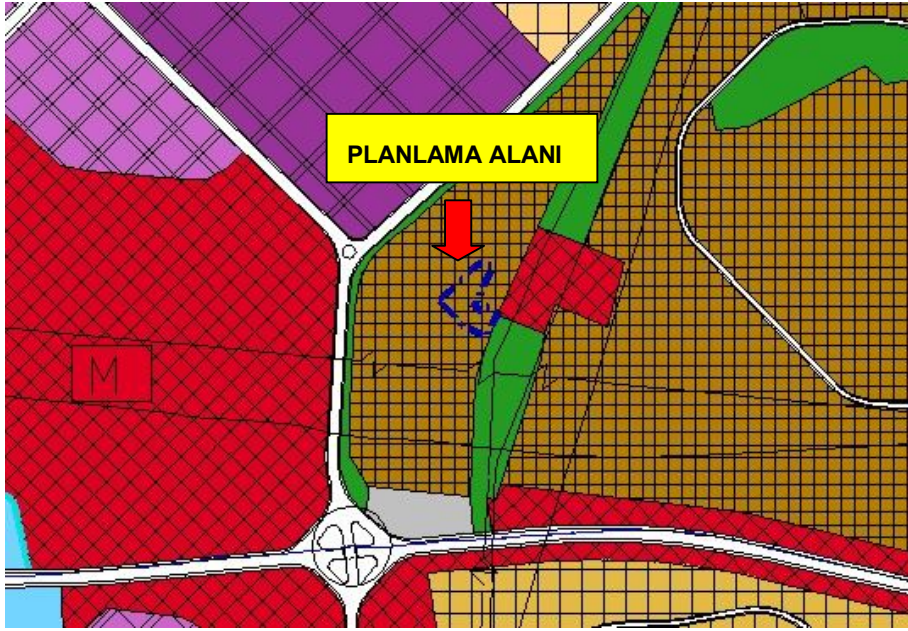
Planlama alanı mevcut Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 19.1.1998 tarihinde onaylanan Bursa 2020 Yılı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı sınırları dahilinde Mevcut Kentsel Yerleşim Alanı'nda kalmaktadır.



Onaylı 1/100.000 Ölçekli Bursa İli 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı

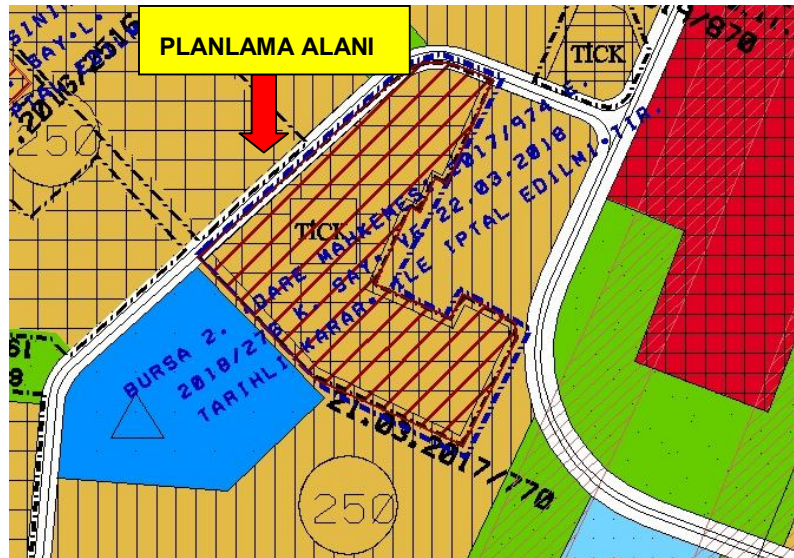
2.6.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı **Yürürlükteki** 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında: **"Yüksek yoğunluklu(350ki/ha) Meskun Konut Alanında"** yer almaktadır.



2.6.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı Kentsel Dönüşüm öncesi 1/5000 ölçekli **Yürürlükteki** Nilüfer Nazım İmar Planında: **"Orta Yoğunlukta(250 ki/ha) Meskun Konut Alanında"** yer almaktadır.

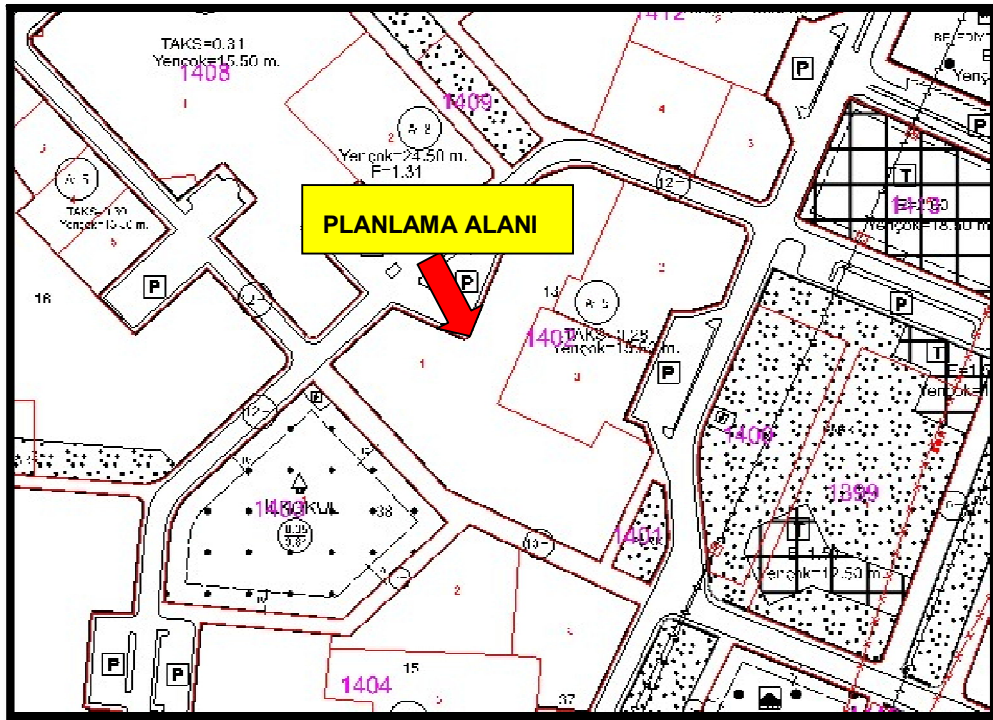


Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi 1402 ada 4 parsel (Eski=1402/1) Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.03.2017 tarih ve 770 sayılı kararıyla Konut Alanından Ticaret+Konut Alanına alınmış olup Bursa 2.İdare Mahkemesinin 2017/974 Esas 2018/278 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Söz konusu planlama alanına ilişkin yürürlükte 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmamaktadır.

2.7.3.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

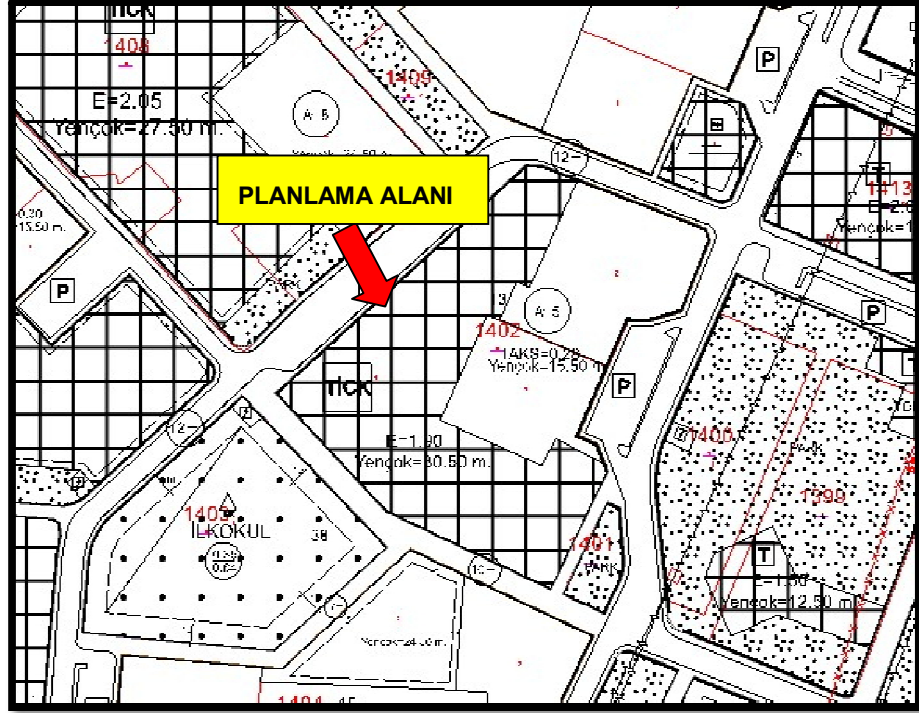
Planlama alanı Kentsel Dönüşüm öncesi 1/1000 ölçekli Ataevler Uygulama İmar Planında: **"Ayrık Nizam, 5 Kat, TAKS=0.28 Emsal:1,40 Konut Alanında"** yer almaktadır.

Kentsel Dönüşüm Öncesi İmar Planı Durumu



Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi 1402 ada 4 parsel (Eski=1402/1) Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.03.2017 tarih ve 770 sayılı kararı ve 24.05.2017 tarih ve 1580 sayılı kararıyla Konut Alanından Ticaret+Konut Alanına alınmış olup Bursa 2.İdare Mahkemesinin 2017/974 Esas 2018/278 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Bu sebeple söz konusu planlama alanına ilişkin yürürlükte 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

Kentsel Dönüşümde Onaylanıp İptal Edilen Plan



BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2017/352-576
Karar No : 1580

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Özeti : Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 21.03.2017/770 sayılı Kararı ile onaylanan Nilüfer İlçesi, Atavler Mahallesi, 1402 ada, 1 parseli ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planı değişikliğine yapılan askı itirazı

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 24/05/2017 günü saat 17.00'de yaptığı 2014/2019 seçim döneminin 38 inci, 4 üncü dönemin 5 inci OLAGAN toplantısının 3. Birleşimine ait gündemin 3/243 üncü maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;
"Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 18.05.2017 tarih ve 1306 sayılı Kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonu'na havale edilen askı itirazı incelenmiştir.
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 21.03.2017/770 sayılı Kararı ile onaylanan Nilüfer İlçesi, Atavler Mahallesi, 1402 ada, 1 parseli ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planı değişikliğine Mimarlar Odası tarafından yapılan askı itirazının uygun olmadığına,
1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine konu parseli etkilenen plan notlarının 1. maddesinde yüksekliğin 30-50 m. olarak düzenlenmesi ve "Son kat üzerinde çatı eğimi içinde kalınlık kaydıyla son kata bağlı ekleni yapılabilir. Emsal hesabına dahil edilmez. -Birinci bodrum katta iskan edilen katların %50'si ile toplam kat alanının %20'sini geçmeyen balkonlar ve açık çıkımlar emsale dahil değildir. - Bina kotu yolun en yüksek noktasından alınacaktır." şeklinde 3 adet plan notu ilave edilmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin, 6306 sayılı Kanun'un 6. maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetkiye istinaden uygun olduğuna, oybirliği/oyçokluğu ile karar verilmiştir.
Büyükşehir Belediye Meclisi'ne arz olunur." denilmektedir olup;
Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Nilüfer İlçesi, Atavler Mahallesi, 1402 ada, 1 parseli ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planı değişikliğine Mimarlar Odası tarafından yapılan askı itirazının uygun olmadığına,
1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine konu parseli etkilenen plan notlarının 1. maddesinde yüksekliğin 30-50 m. olarak düzenlenmesi ve "Son kat üzerinde çatı eğimi içinde kalınlık kaydıyla son kata bağlı ekleni yapılabilir. Emsal hesabına dahil edilmez. -Birinci bodrum katta iskan edilen katların %50'si ile toplam kat alanının %20'sini geçmeyen balkonlar ve açık çıkımlar emsale dahil değildir. - Bina kotu yolun en yüksek noktasından alınacaktır." şeklinde 3 adet plan notu ilave edilmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin, 6306 sayılı Kanun'un 6. maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetkiye istinaden uygun olduğuna ve raporun aynen kabulüne, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 24/05/2017 günü OLAGAN toplantısının 3. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oyçokluğu (MHP; İhsan BİLİGİLİ, İsmail KARAMAN, Kenan ÇAKIR, Mahmut GÖK, Hüsnü DOĞRUOĞLU, Adnan AKIN, Ayhan ÖNAL, Mesut BEDEL, Ergün ÖZEL, Sabri ZÜMRE, Avni Çimen ERİN 11 red -DP; Nurettin ÇETİN 1 red -Bağımsız; Metin UYANIK 1 red -39 kabul) ile karar verilmiştir.

Katip Üye
Fatih CELEN

Katip Üye
Asuman AKÇAY SAKALLI

Söz Konusu Karar; 5216 Sayılı Kanunun 14. Maddesi Uyarınca Tarafından İncelenmiş Olup
Hukuka Uygun Olup Olmadığı Görülmüştür,
24/05/2017
Rıdvan ALTEPE
Mik. Müh.
Büyükşehir Belediye Başkanı



Söz konusu alana ilişkin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 24.05.2017 tarih ve 1580 sayılı meclis kararı Kentsel Dönüşüme ilişkin plan değişikliği onaylanmıştır. Onaylanan plan değişikliğinde Emsal=1.40 Yençok=15.50 mt'den Emsal=1.90 Yençok=30.50 mt. olacak şekilde ve plan notları ilavesi ile onaylanmış ve açılan davalar sonucunda plan değişikliği mahkeme kararıyla iptal olmuştur. Ancak yukarıdaki meclis kararıyla onaylanan imar planı değişikliği sonrası binalar riskli yapılarını **19.06.2017 tarihinde almış ve ruhsat işlemlerini 23.02.2018 tarihinde tamamlamış ve inşaat faaliyetlerine devam edilmiştir.**

3.PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1.PLANLAMANNIN GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi 1402 ada 4 parseldeki (eski=1402/1) binalara ait 19.06.2017 tarih onaylı Riskli Yapı Belgesi mevcuttur. 24.03.2017 tarih ve 770 sayılı kararı ve 24.05.2017 tarih ve 1580 sayılı kararıyla Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararına istinaden Kentsel Dönüşüm amaçlı hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile Emsal:1.90 Yençok:30.50m Ticaret+Konut Alanı(Tick) olarak onaylanmıştır. Akabinde açılan dava sonucu imar planı durdurulmuştur.

Söz konusu alana ilişkin dava sonucu imar planı durdurulmuş olması sebebiyle 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları yoktur. Ancak Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 24.03.2017 tarih ve 770 sayılı kararı ve 24.05.2017 tarih ve 1580 sayılı kararıyla onaylanan planlara istinaden yapı ruhsatını alıp kat irtifakı kurulmuş şu anda inşaat faaliyetlerinin yaklaşık %97 oranında tamamlanmıştır. Bu sebeple Konu parseldeki riskli binalarının depreme dayanıklı yapıların oluşması ve insanların daha güvenilir yapılarda oturabilmesi, ayrıca Yapı Kullanma İzin Belgesi alınarak kat mülkiyetine geçilmesi amacıyla 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan değişikliğine gidilmiştir. **Mevcut durumda kentsel dönüşüm sonrası yapılan inşaat yaklaşık %97 oranında bitirilmiştir.**

3.2.PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliği önerisi sunulan konu parsel çevresinde ticari yoğunluğun gün geçtikçe ihtiyacı karşılamaması sebebiyle bölgede ticari birim ihtiyacı artmıştır. Bu sebeple ilave alınan 0.50 Emsal Konut + Ticaret Alanı olarak kullanılacaktır.

Kentsel Dönüşüm öncesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Taks=0.28 Yençok=15.50 mt. olarak tanımlanmıştır.



Daha sonrasında Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 24.05.2017 tarih ve 1580 sayılı meclis kararı Kentsel Dönüşümüne ilişkin plan değişikliği onaylanmıştır. Onaylanan plan değişikliğinde Emsal=1.40 Yençok=15.50 mt'den Emsal=1.90 Yençok=30.50 mt. olacak şekilde ve plan notları ilavesi ile onaylanmış ve açılan davalar sonucunda plan değişikliği mahkeme kararıyla iptal olmuştur. Bölgede aynı zamanda kentsel dönüşümüne girmiş ve aynı şekilde mahkeme kararı ile iptal edilen parsellerin yeniden plan değişikliği yapılarak inşaat faaliyetlerini bitirdiği ve yapı kullanma izin belgelerinin alındığı bilinmektedir.

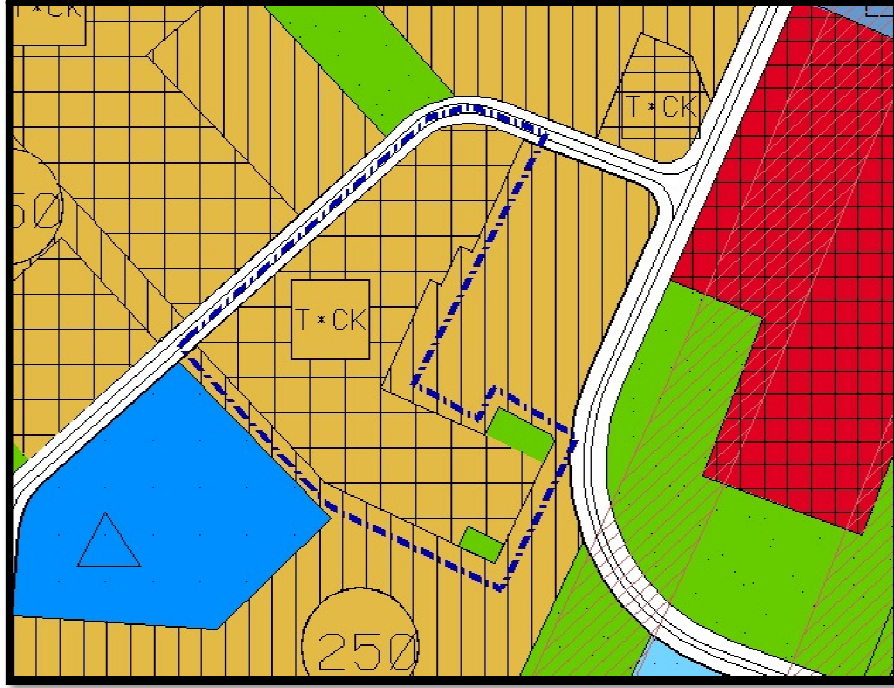
3.3.PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Söz konusu alana ilişkin Kentsel Dönüşüm Öncesi Taks=0.28 Yençok=15.50 mt olarak tanımlanan yapılaşma koşullarının 1/1000 ölçekli Öneri Ataevler Uygulama İmar Planı Plan Değişikliğinde: Emsal=1.90 Yençok=27.50mt., Çekme Mesafeleri Yollardan ve Park Alanından 3 mt. olacak şekilde plan değişikliği önerisi yapılmış ve aşağıdaki plan notları eklenmiştir.

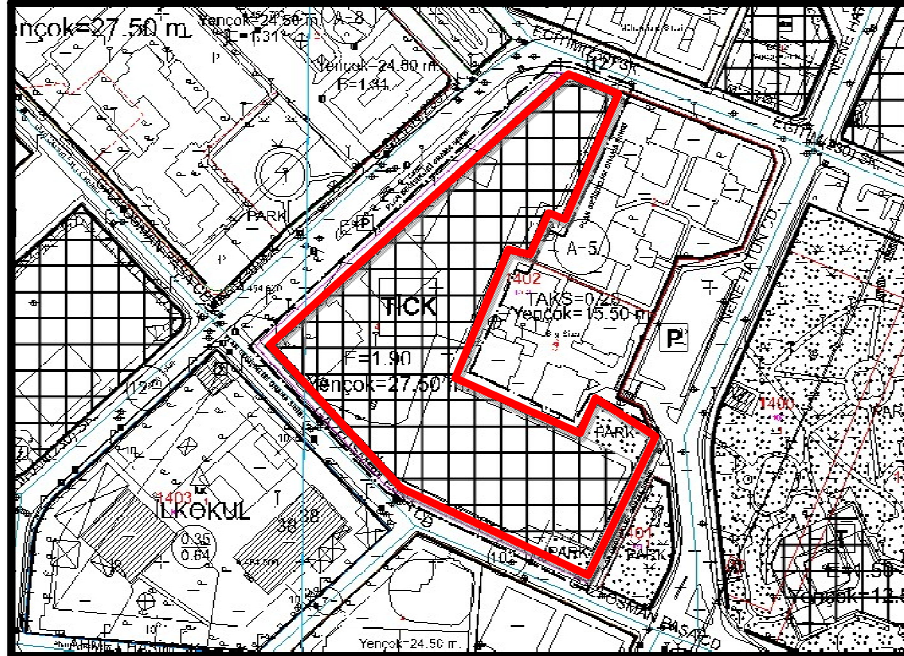
Plan Notları:

- 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.
- 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 1173m² olarak hesaplanmıştır. Planda 1196m² terk alan bırakılmıştır. Bu alanlar park ve yol alanı olarak kamuya bila bedel terk edilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.
- 3- Emsal 11.279,26m² üzerinden hesaplanacaktır.
- 4- Planda kamuya terk edilen alanlar (yol ve park) planda öngörülen kullanım fonksiyonları dışında kullanılamaz.
- 5-) Emsale konu inşaat alanının %90,80'i Konut Alanı, %9,20'si Ticaret Alan 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.
- 7-) Parsellerden terk edilecek park alanı, Nilüfer Belediyesi'nce uygun bulunacak peyzaj projesi doğrultusunda parsel malikince yapılacaktır. Düzenleme projesi uygun bulunmayan ve gerçekleştirilmesine ilişkin taahhüt alınmadan inşaat ruhsatı, taahhütname gerçekleştirilmeden yapı kullanma izni verilemez.

ÖNERİ 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



ÖNERİ 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Hesap Tablosu

HESAP TABLOSU KD ÖNCESİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ, KD PLAN DEĞİŞİKLİĞİ VE/VEYA ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ İLE BERABER SUNULACAKTIR.

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B, METRUK)
1402 Ada 4 Parsel (Eski=1402/1)	11279.26	Emek-13	B GRUBU

	Tarih/Sayısı
Ruhsat Bilgileri	Ruhsat Sayısı: 1035-01 / 1041-03 Tarih: 08.01.2018 ; 23.02.2018

	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m ²)
Riskli Yapı Bilgileri	19.06.2017 tarihinde tüm binaların riskli yapıları alınmıştır.	

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
KONUT ALANI	11279.26	0.00	11279.26
TİCARET ALANI	0.00	0.00	0.00
TİCARET-KONUT ALANI	0.00	10083.26	-10083.26
YOL ALANI	0.00	709.11	-709.11
PARK ALANI	0.00	486.89	-486.89
TOPLAM ALAN	11279.26	11279.26	0.00

** Öneri Plan Fonksiyon kullanım % 90,80'i KONUT, %9,20'i TİCARET ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.

	Emsal 1.40	Emsal 1.90	Artan İnşaat Alanı
KONUT İNŞAAT ALANI	15.790.96	19.458.97	(11.279,26X0.50)-1971.62= 3668.01
TİCARET İNŞAAT ALANI	0.00	1.971.62	(11.279,26X0.50)- 3.668,01=1971,62
TOPLAM İNŞAAT ALANI	15.790.96	21.430.59	5.639.63

	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	(11.279,26X0.50)-1971.62= 3668.01	3668,01/31,25*10	1173.70
TİCARET ALANI	(11.279,26X0.50)- 3.668,01=1971,62	0.00	0.00
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			1173.70

** Sosyal donatı hesabı Konut Alanlarında kişi başı 31.25 m², Kişi başı 10 m² sosyal donatı alanı ayrılacaktır. Riskli Yapı Tarihi 09.06.2017 olduğu için ticaret artışına karşılık donatı alanı ayrılmayacaktır.

** Hesap tablosu açıklamalı olacaktır. (Tapu Alanı x Emsal)=... şeklinde.

ARAZİ KULLANIM TABLOSU

ALAN TABLOSU	KONUT ALANI	TİCARET+KONUT ALANI	PARK ALANI	YOL ALAN	TOPLAM
MEVCUT PLAN	11279,26	11279,26	0	0	11279,26
ÖNERİ PLAN	0	10083,26	486,89	709,11	11279,26

3.4.KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlamaya konu parselde Kentsel Dönüşüm Amaçlı plan değişikliği yapılmakta olup herhangi bir kurum görüşü alınmamıştır.