NİLÜFER İLÇESİ ATAEVLER MAHALLESİ H21C05D2B PAFTA, 1330 ADA, 2 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ FETHİYE-İHSANİYE REVİZYONU UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

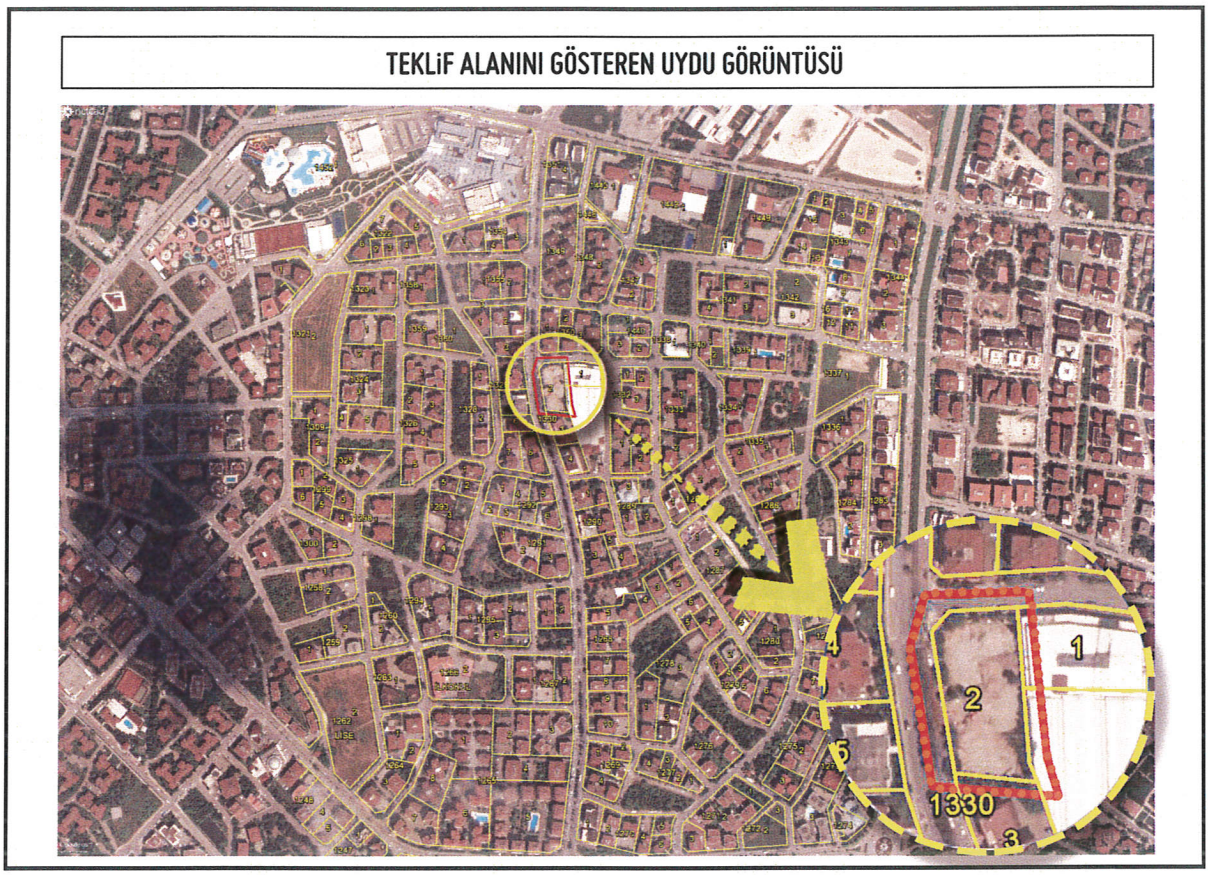
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, H21C05D2B pafta, 1330 ada 2 parsel deki yapılar 25.09.2014 tarihinde riskli yapı olarak tespit edilmiştir. Mevcut yapı için yapılan inceleme ve karot testleri neticesinde binanın riskli durumda olduğu ortaya çıkmıştır. Bu doğrultuda yapılan kurumsal yazışmalar sonucunda valilik tarafından binaya yıkım kararı çıkmıştır.

Mevcut durumda riskli yapı tanımına giren binanın yıkılıp,"6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kapsamında afet riski altındaki yapıların bulunduğu arsa, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere yeniden inşa edilebilmesi amaçlanmıştır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Ataevler Mahallesi Bursa Merkezinin batısında Nilüfer İlçesi sınırları içinde bulunmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan alan konumu itibarı ile Cumhuriyet Mahallesi, Gazi Caddesi ile Fırat Sokağın kesiştiği noktada bulunmaktadır. Gazi Caddesi üzerinde konumlu ve Fatih Sultan Mehmet Bulvarının 480 m, Gazi Caddesi'nin doğu sırasında, Mehmet Zahid Kotku Cami'nin 140 m kuzeybatısında yer almaktadır. Plan değişikliği hazırlanan parsel 2.478 m^2 büyüklüğündedir.



Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü

PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

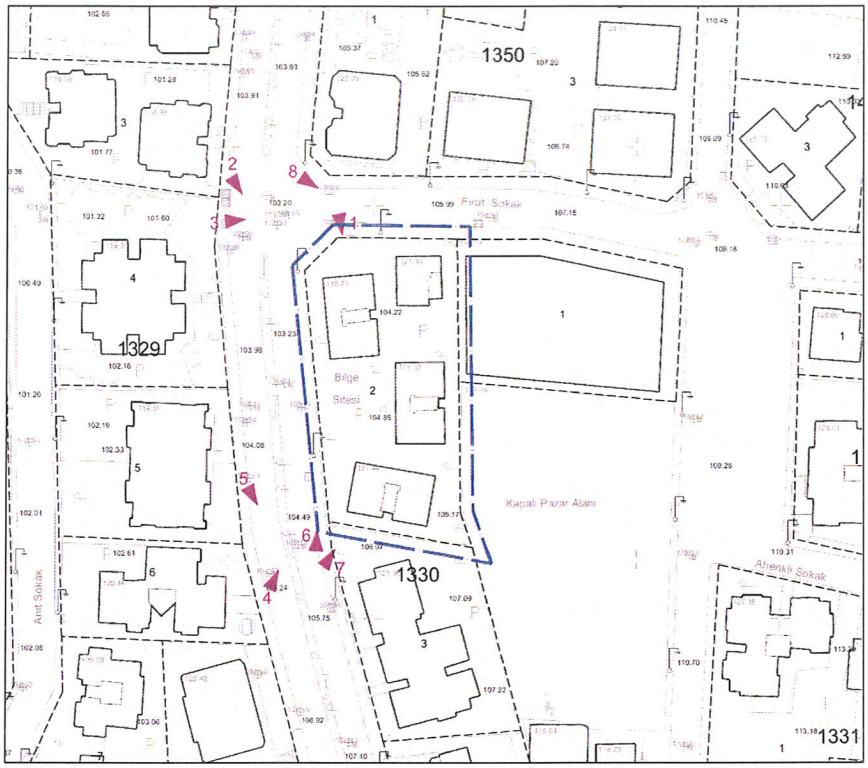
Planlama Alanı Mülkiyet ve Mevcut Arazi Kullanım Durumu:

Plan değişikliği hazırlanan 1330 ada 2 parselin tamamı özel mülkiyetten olup, parseldeki yapılar yıktırılmadan önce 5 katlı 4 blok yer almaktaydı. 3 blokta her katta 2 daire, diğer blokta ise her katta tek daire mevcuttu. Parsel üzerinde toplamada 35 tane kat maliki bulunmaktaydı.

Şimdiki durumda ise parsel üzerinde Bilge Sitesinin inşaat durumu devam etmektedir.

Planlama Alanı Fotoğrafları:

Plan değişikliği alanı ve çevresini daha iyi algılamak için fotoğraf çekim analizi yapılmıştır.


1350
1329
1330
1331
Fırat Sokak
Bilge
Sitesi
Kapalı Pazar Alanı
Ahenkli Sokak
Anıt Sokak
1
2
3
4
5
6
7
8


1


2


3


4



5


6

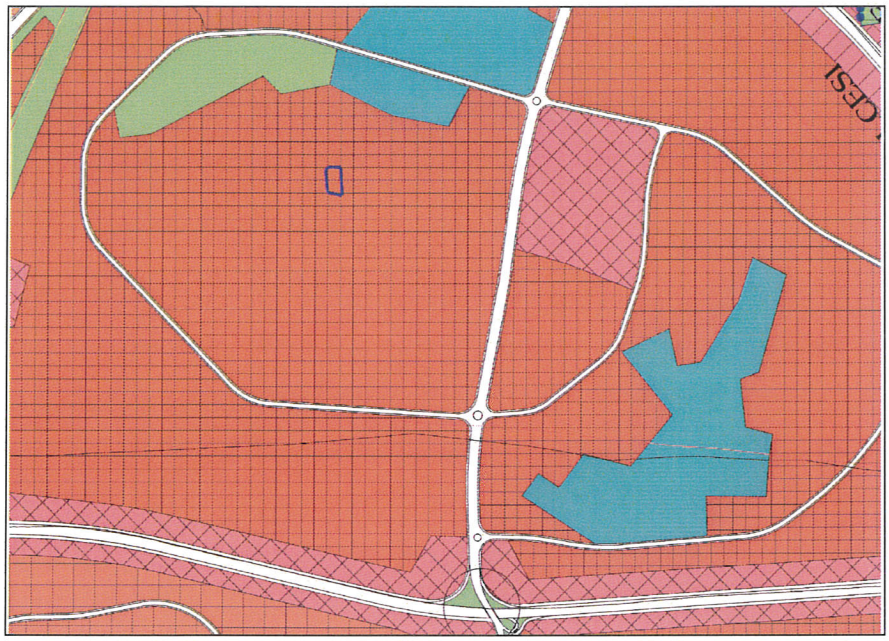

7


8


9

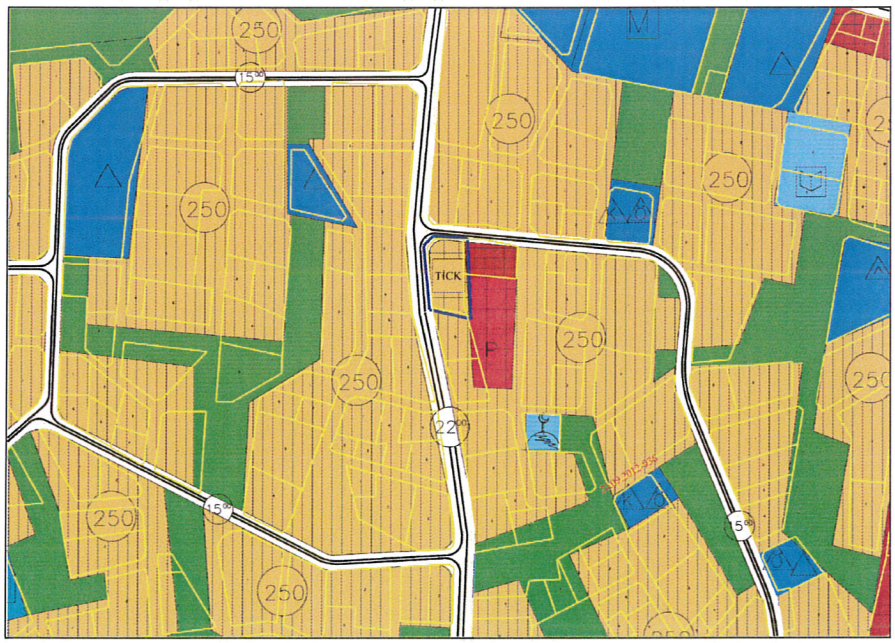
PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

Planlama alanı 1/25000 plan durumu: Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 16.10.2008 gün ve 704 sayı ile onaylanarak yürürlüğe giren Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda plan değişikliği alanının durumuna bakıldığında 350 kişi/ha Yüksek Yoğunluklu Kentsel Meskun Yerleşme Alanda kalmaktadır.



Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

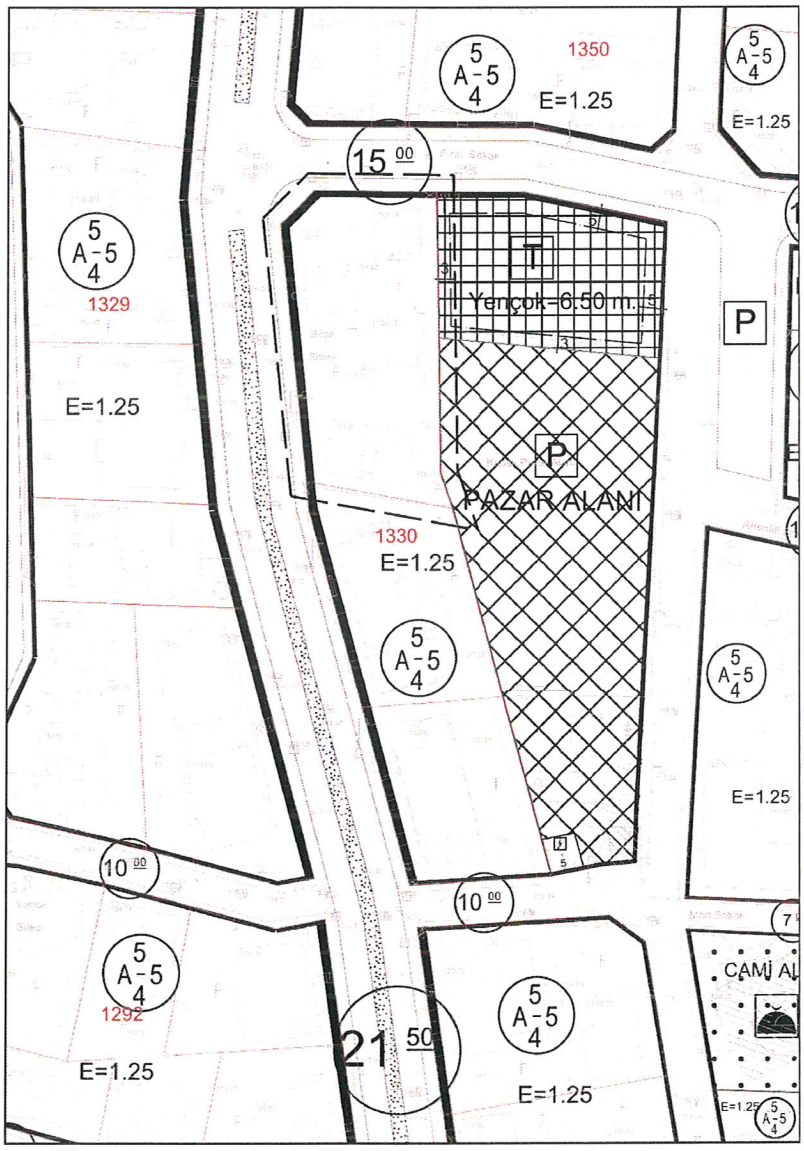
Planlama alanı 1/5000 plan durumu: Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 17.07.2008 gün ve 485 sayı ile onaylanarak yürürlüğe giren Nilüfer Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planın 1330 ada, 2 parsel 250 kişi/ha Yoğunlukta Meskun Konut Alanında kalmakta idi. Söz konusu alanda Ticaret-Konut Alanı yapmak üzere hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği 23.06.2015 gün ve 1318 sayılı karar ile Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmıştır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama alanı 1/1000 plan durumu: Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 14.03.2005 gün ve 146 sayı ile onaylanarak yürürlüğe giren 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planına bakıldığında parsel E= 1.25 yapılaşma koşulu ile Ayrık Nizam 5 Katlı konut alanında yer almaktadır.

Parsel batıdan 21.50 m, kuzeyden ise 15 m genişliğinde taşıt yoluna cepheli durumdadır. Parselin doğusundaki parseller Ticaret ve Pazar alanı olarak, güneyindeki parsel ise konut alanı olarak planlıdır.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İmar planı değişikliği: 1330 ada 2 parselde bulunan Bilge Sitesi (5'er katlı 4 blok 35 konut birimi) için yapılan karot testleri sonucunda yapıların hasarlı oldukları belirlenmiş yıkım

kararı alınmıştır. Nilüfer Belediyesi riskli yapının yıktırılması için gerekli olan tebligatını yapı maliklerine 13.07.2015 tarih 146 sayılı yazı ile tebliğ etmiş ve binalar yıktırılmıştır.

Söz konusu yapının toplamda 35 adet kat maliki bulunmaktadır. Maliklerin ortak olarak adım atma iradesini gösterdiği konu, çıkan yıkım kararı ile yeni bina inşasını gerektiren bir konu haline gelmiştir. Parselde 6306 sayılı yasa kapsamında depreme dayanıksız, ekonomik ömrünü tamamlamış yapıların yenilenmesi ve mülk sahiplerinin fen ve sağlık kurallarına uygun yapılarda yaşamaları için plan değişikliği hazırlanmıştır.

Yapılacak düzenleme ile birlikte; deprem yönetmeliğine göre sağlam yapıların inşaa edilmesini sağlanacak ayrıca görüntü kirliliği oluşturan bu tip yapıların uygun mimari çözümler ile görsel açıdan iyileştirilmelerinin de önü açılmış olacaktır.

Aşağıda hazırlanan uygulama imar planının onaylı ve öneri karşılaştırılması 2013 yılı TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, İlçelere göre ortalama hane halkı büyüklüğü üzerinden (Nilüfer 3.15) değerlendirmeler yapılmıştır. Ayrıca plan kararları üzerinden alandaki hak sahipliliği müteahhit payına ilişkin veriler belirlenmiştir.

"6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kapsamında yapılacak planlamalarda;

Bakanlık; Riskli alan ve rezerv yapı alanındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya ve kent tasarımları hazırlamaya yetkilidir." denilmektedir.

Bu doğrultuda hazırlanan plan değişikliğinde müteahitlik payı %45 gibi az bir oranda belirlenmiş mimari proje de bir miktar küçülme ile birlikte mal sahiplerinin yaşam kalitesi aksatılmayacak şekilde Net 99 m^2 daireler oluşturulması hedeflenmiştir.

Kentsel dönüşüm alanlarında vatandaşların kısıtlı imkanlarla bir araya gelmesi, müteahitle anlaşmaları oldukça zor bir organizasyonu beraberinde getirmektedir. Yapılacak binaların kent estetiği açısından niteliği müteahit pay oranının belirlenmesi gibi durumların yönetimi fızıbıl bir proje yapılmasını zorunlu kılmaktadır.

Projenin uygun bir şekilde çözülebilmesi ve müteahit payının (%45) tutularak tüm kat maliklerinin yerleştirilmesi açısından "Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği"nden yararlanılmasını da beraberinde getirilmiş ve bu durum plan notlarına ilave edilmiştir.

Mevcut durumda 35 daire bulunan parselde hazırlanan plan değişikliğiyle birlikte 48 daire ve 4 adet Dükkan (toplam 1850 m^2) yer alacaktır. Net ortalama 99'ar m^2 büyüklüğünde toplam 48 daire mülk sahiplerine verilecektir. Müteahhit Payı olarak ise 4 Dükkan, 13 (5 Normal+ 8 Dubleks) Daire verilecektir.

2.478 m^2 büyüklüğündeki arazinin mevcut yapılaşma emsali 1.25 dir. İnşaat alanı ise 2478*1.25=3.097 m^2'dir. Sağlıklı bir yapılaşmanın ve müteahhit karı için ihtiyaç duyulan pay göz önünde bulundurularak 6195 m^2 alana ihtiyaç vardır.

Yeni durumda Komşu parsellerdeki konut altı ticaret kullanımları da dikkate alınarak parselin zemin katında Ticaret Alanı oluşturulmak üzere Emsal: 2.50, Yençok: 30.50 yapılaşma koşulları ile 2478 m^2 büyüklüğünde Ticaret-Konut Alanı düzenlenmiştir. Ortaya çıkacak otopark ihtiyacı çekme mesafelerinin içinde ve bodrum katlarda çözülecektir.

Parselin zemin katında batısında ve kuzeyindeki yoldan 5 metre, güneyinde ve doğusundaki komşu parselden ise 3 metre çekilmesi ile ticaret birimi yapılması düşünülmektedir. Parselin doğu bitişiğinde bulunan iki katlı ticaret alanı, bitişiğindeki açık pazar alanı bu alanlar arasındaki kot farkı bu uygulamayı kolaylaştırmaktadır.

Ayrıca yapılaşmanın daha sağlıklı olması için Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri doğrultusunda; "*1) 1330 ada, 2 parselde, zemin katta çekme mesafeleri içi tamamı doldurulacaktır. 2) Parselde zemin ve bodrum katlar ticaret amaçlı kullanılacaktır. 3) Zemin ve bodrum katlar emsale dahil değildir. 4) Kot parselin en üst noktasından alınacaktır. 5) Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir. 6)Parselde otopark ihtiyacı çekme mesafelerinin içinde ve bodrum katlarda çözülecektir.*" plan notları ilave edilmiştir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI						ÖNERİ					
	A	B	C	D=AXC	E=D/F	F	A	B	C	D=AXC	E=D/F	F
	ALAN(M2)	ORAN(%)	EMSAL	İNŞ. ALANI (EMSALE GÖRE)	Kişi Başına Öngürülen İnşaat Alanı	Nüfus (35 Daire X 3.15 Hane Halkı Sayısı)	ALAN(M2)	ORAN(%)	EMSAL	İNŞ. ALANI (EMSALE GÖRE)	Kişi Başına Öngürülen İnşaat Alanı	Nüfus (48 Daire X 3.15 Hane Halkı Sayısı)
KONUT ALANI	2478	100.00%	1.25	3097.50	28	110	0	0.00%				
TİCARET-KONUT ALANI	0	0.00%					2478	100.00%	2.5	6195	41	151
TOPLAM ALAN	2478	100.00%					2478	100.00%				

*** Hane Halkı verileri TÜİK 2013 Yılına aittir. Ortak alanlar ve brüt inşaat alanı da hesaba katıldığında parsel içerisinde 41 kişilik nüfus artışı olduğu görülmektedir.

Onaylı Öneri Alan Dağılımı Karşılaştırması

Aşağıda sırasıyla onaylı ve öneri plan dağılımı ve emsal- maliyet ve hak sahipliliğine ilişkin karşılaştırma çizelgeleri verilmiştir.

MALİYET KARŞILAŞTIRMA CETVELİ		A	B	C	D	E	F	G	H	I	İ	J
		PARSEL ALANI (m2)	KAT ADETİ	EMSAL	NET İNŞAAT ALANI (M2)	DAİRE SAYISI	DAİRE BAŞINA DÜŞEN NET ALAN (M2)	BRÜT ALAN (NET ALAN X 1.3)	YAKLAŞIK İNŞAAT MALİYETİ M2=750 TL BRÜT ÜZERİNDEN HESAPLANMIŞTIR	MEVCUT YAPI YIKIM MALİYETİ (TL)	YENİ YAPI TOPLAM MALİYET (TL)	MÜTEAhHİT PAYI= 4 DÜKKAN, 13 (5 NORMAL+8 DUBLEKS) DAİRE
		A	B	C	AXC=D	E	F	DX1.3=G	(BRÜT İNŞ ORANI)=H	I	H+I=İ	J=MÜTEAHİT PAYINA DÜŞEN İNŞAAT ALANI (2790.00)/ TOPLAM İNŞAAT ALANI (6195.00)
1	ONAYLI PLAN	2478	5	1.25	3097.5	35 (MEVCUT)	89	4027	7852162.5	80000	7932162.5	45%
2	ÖNERİ PLAN	2478	6	2.50	6195.00	48 (ÖNERİ)	BODRUM=OTOPARK ALANLARI ZEMİN KATLAR= TİCARET BRÜT ALANI 1850 M2 (4 ADET DÜKKAN) DAİRE=99 M2 (48 ADET)	8054				

3 B SINIFI YAPILAR 2016 YILI RESMİ YAPI YAKLAŞIK BİRİM MALİYETLERİ DİKKATE ALINMIŞTIR. BRÜT ALAN İÇERİSİNDE BALKON, BODRUM KAT ALANININ %50 Sİ, MERDİVEN BOŞLUKLARI VS. YER ALMAMAKTADIR. TİCARET ALANI VE BODRUM KATLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. BÖLGEDE MÜTEAHHİTLİK PAYI %35-50 ARASINDADIR.

Maliyet Karşılaştırma Cetveli- 2016 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri 3b Sınıfı Yapılar



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı *Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı*

PLAN NOTLARI:

1. 1330 ada, 2 parselde, zemin katta çekme mesafeleri içi tamamı doldurulacaktır.
2. Parselde zemin ve bodrum katlar ticaret amaçlı kullanılacaktır.
3. Zemin ve bodrum katlar emsale dahil değildir.
4. Kot parselin en üst noktasından alınacaktır.
5. Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.
6. Parselde otopark ihtiyacı çekme mesafelerinin içinde ve bodrum katlarda çözülecektir.