İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ATAEVLER MAHALLESİ, **1319 ADA, 1 PARSELE İLİŞKİN** **1/1000 ÖLÇEKLİ FETHİYE-İHSANİYE REVİZYONU** **UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**
AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:	PİN:
	TUER PLANLAMA LTD. ŞTİ.
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ___/___/2020 tarih ve _____sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Alinur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Plan değişikliği kapsamı; Bursa 1/100.000 ölçekli 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı planlama kararlarına, Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kararlarına ve 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı sınırları içinde, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, H21C05D2A pafta, 1319 Ada 1 Parsel için 1723 m^2 bir alanı kapsamaktadır.

1319 Ada 1 parselin bulunduğu bölge gerek yapılaşma gerek eğitim gerekse sosyo-kültürel açıdan gelişmiş merkez konumunda bir alandır. Kentin değişen ve büyüyen yapısı nedeniyle alanda planlı olarak gelişen ancak zamanla yıpranmış, işlevini yerine getiremeyen sosyo-ekonomik ve fiziksel açıdan çöküntü süreci yaşamakta olan alanların ortadan kaldırılarak tekrar hayata döndürülmesi, canlandırılması amaçlanmıştır.

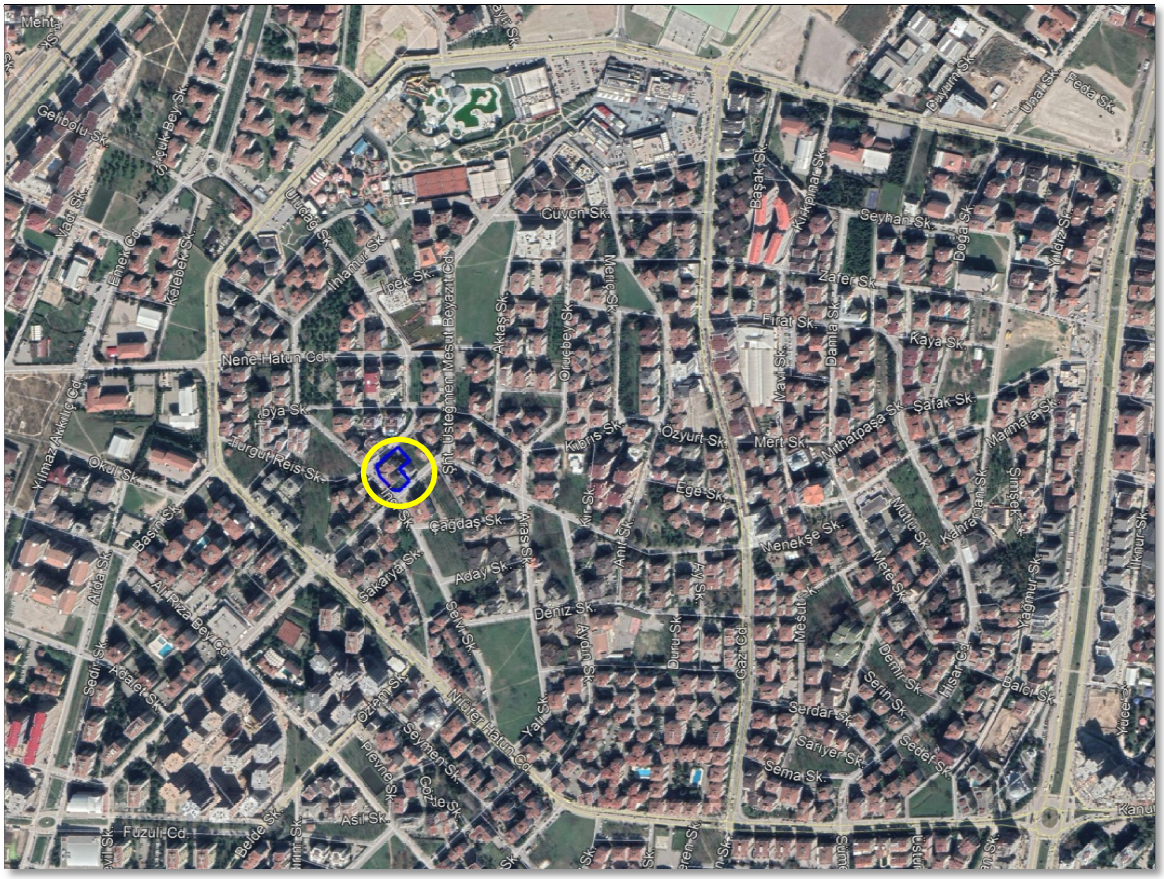
1319 ada 1 parsel deki yapılar 05.04.2018 tarihinde riskli yapı olarak tespit edilmiştir. Mevcut yapılar için yapılan inceleme ve karot testleri neticesinde binanın riskli durumda olduğu ortaya çıkmıştır. Bu doğrultuda yapılan kurumsal yazışmalar sonucunda valilik tarafından binaya yıkım kararı çıkmıştır.

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.

2.PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu parseller Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahalle sınırları içerisinde, Nilüfer Hatun Caddesinin 145 m kuzeydoğu yönünde, Gazi Caddesi'nin 450 m batısında kalmaktadır. Plan değişikliğine konu 1319 ada 1 parsel 1.723,00 m^2 büyüklüğündedir.



Plan Değişikliği Hazırlanan Alan

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2.2.1. Demografik

Bursa İli, ilçeleri içinde nüfus yoğunluğu karşılaştırıldığında Büyükorhan, Harmancık, İznik, Karacabey, Keles, Mustafakemalpaşa, Orhaneli ve Yenişehir ilçeleri dışındaki tüm ilçeler Türkiye geneli ortalamasının üzerindedir. Yıldırım ve

Osmangazi İlçeleri yoğunluğu ise en yoğun, İstanbul İli ortalama değerinden daha yüksek yoğunlukta olduğu görülmektedir. Planlama alanının da içinde bulunduğu Nilüfer İlçesi 753 kişi/km² yoğunluk ile ilk 4 ilçe içerisindedir.

Bursa İli Nilüfer İlçesinin 2019 yılı toplam nüfusu, 465.956 kişidir. Ataevler Mahallesi nüfusu ise 12.341 kişidir. Ataevler Mahallesi Nilüfer kent merkezinde yer almakta olup Bursa ilinin en gelişmiş ve markalaşan mahallelerindendir.

2.2.2. Ekonomik Yapı

Bölgede sanayi alanları ise İzmir-Bursa-Ankara çevreyolu üzerinde yol boyu düzensiz sanayi parselleri şeklinde teşkil etmektedir. Bu alanlarda inşaat , tekstil, beton sanayi, oto sanayi, makina, deri ve gıda sanayi şeklindedir.Bölgede Nilüfer organize sanayi bölgesi, içinde barındırdığı markalar ve firmalar itibari ile yalnızca

bölge ekonomisine değil kent genelinde önemli bir istihdam ve katkı sağlayan bir alan olarak karşımıza çıkmaktadır. Bölgede ayrıca Küçük Sanayi Sitesi de bulunmaktadır.

Planlama bölgesinde ticaret, sanayi ve tarımsal üretim amaçlı kullanılan ve üretilen ürünün saklandığı alanlar olarak Organize sanayi bölgesinde teşkil etmektedir. Bölgede sanayi alanları 1143,96 hektar ve depolama alanları 17,84 hektarlık alanlar kapsamaktadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Eğitim Tesis alanları; alanda 14 adet eğitim tesisi, 22 adet ilköğretim okulu ve 1 adet ortaöğretim okulu bulunmaktadır. Dini tesis alanları; alanda 33 adet cami bulunmaktadır.Sağlık tesisi alanı; 4 adet sağlık ocağı Sosyal tesis alanı; alanda 3 adet sosyal tesis bulunmaktadır.

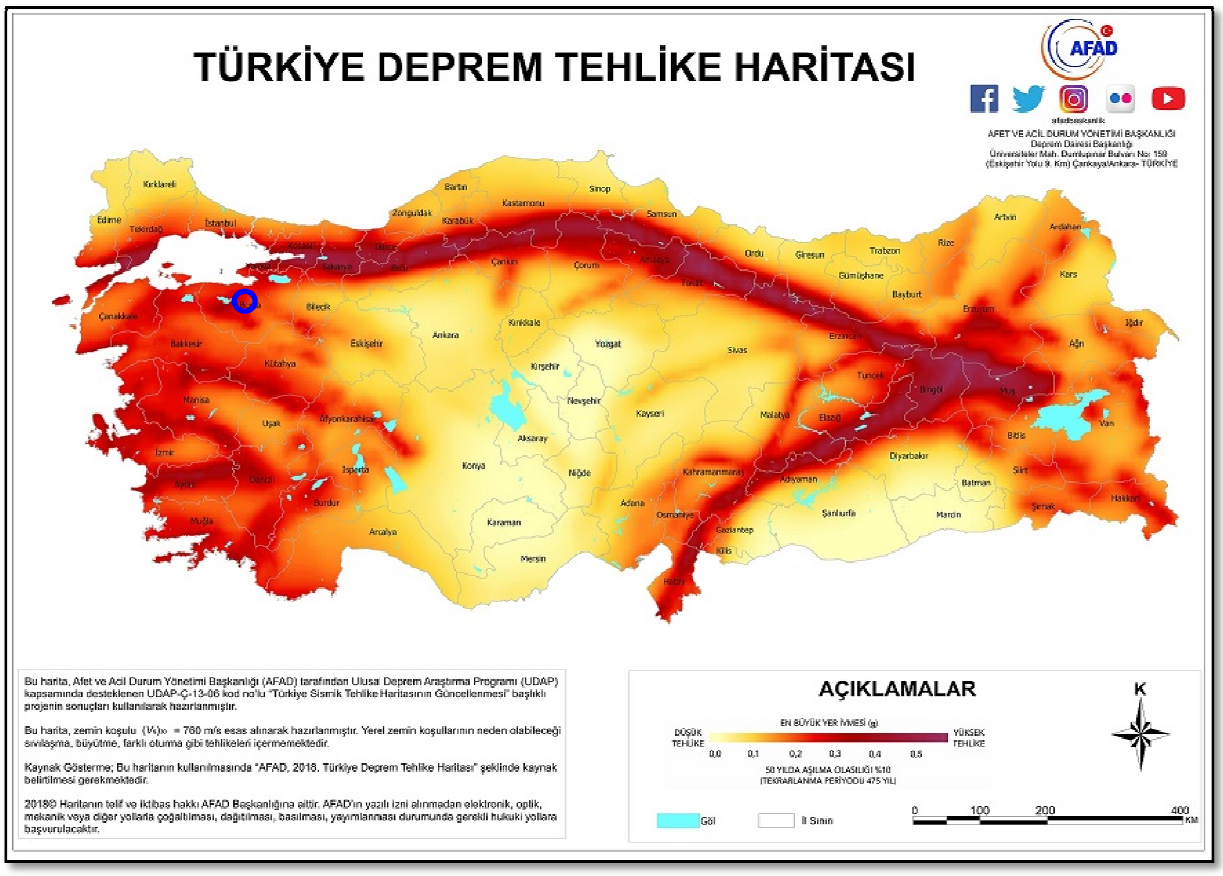
Bölgeden geçmekte olan İzmir-Ankara Çevreyolu ve Mudanya Yolu bölge içinde önemli ulaşım arterlerini oluşturmaktadır. Bölgede yerleşim alanlarına ulaşım kent içi yollar ve köy yolları ile sağlanmaktadır. Yerleşim alanında Yıldırım Caddesi, Beşevler Caddesi ve bu caddenin devamı niteliğinde olan Bilginler Caddesi yerleşimde önemli dağıtıcı yolları oluşturmaktadır. Bu alanlar İzmir-Bursa Çevre Yolu, Mudanya Yolu ve Lefkoşe Caddesi üzerinde teşkil eden alanlardır.Bölgede özlüce kırsal yerleşim alanının doğusunda yer almaktadır.

Alanda bulunan yapılar içme suyu ihtiyaçlarını şehir şebekesinden sağlamaktadır. Ayrıca planlama alanında atık su, doğalgaz, elektrik, telekom ve yağmursuyu alt yapı şebekeleri bulunmaktadır.

2.4.JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1.Depremsellik

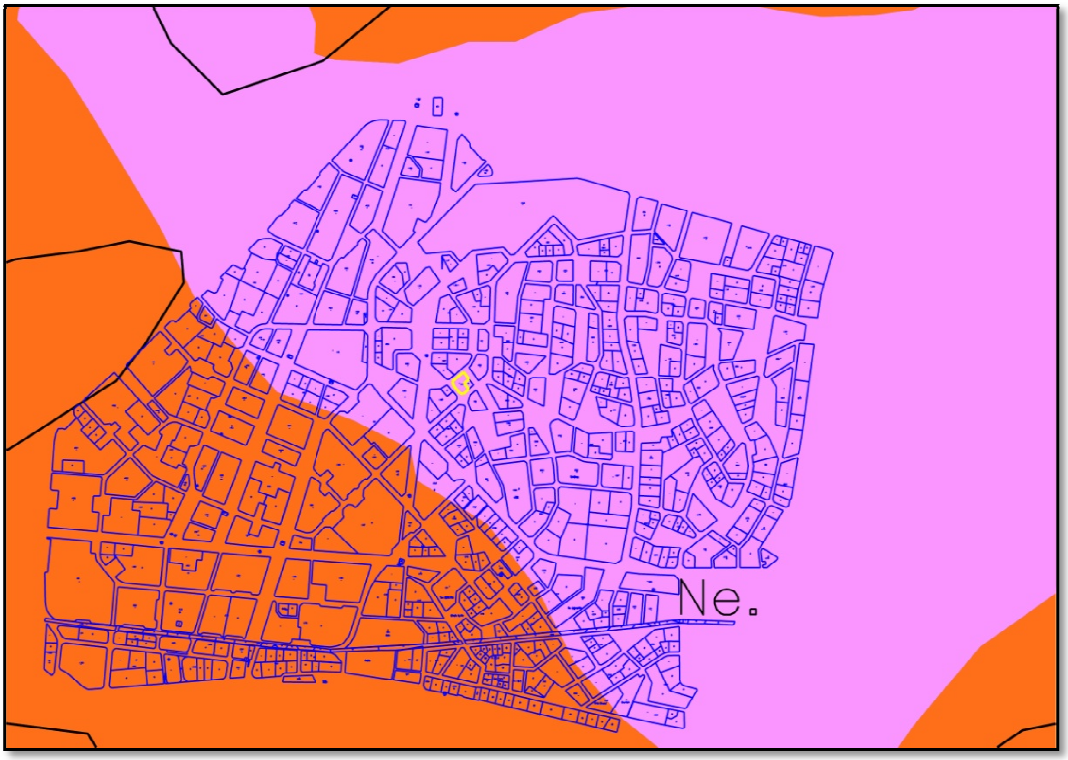
Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre deprem tehlike durumu aşağıdaki haritada gösterilmiştir. Planlama alanı haritaya göre 0.3-0.4 aralığında orta tehlikeye daha yakındır.



Türkiye Deprem Tehlike Haritası

2.4.1. Jeolojik Yapı

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 "Pembe bölgede, Neojen birimi olarak tanımlanan alanlarda” kalmaktadır.



Jeoloji Haritası

2.4.2. Morfolojik Yapı

Planlama alanı yükseklik değişmesi görülmemiştir. Parselde en küçük kot 89 m, en yüksek kot ise 90 m olarak belirlenmiştir.

2.4.2.1. Eğim Durumu

Söz konusu alanın eğim durumuna bakıldığında alanda eğim çok az olduğu görülmüştür. Eğim kuzeybatı yönünden güneydoğu yönüne doğru hafif bir şekilde artmaktadır. Alanda ortalama eğim %0-5 aralığındadır.

2.4.2.2. Yönelim Durumu

Alanda arazi yapısı incelendiğinde yükseklik değişmesi görülmediğinden güneşlenme her yerde aynıdır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliği hazırlanan 1319 ada 1 parselde üzerinde 6 katlı; 4 adet işyeri bağımsız birim, 20 adet Konut Bağımsız birim yer almaktadır.

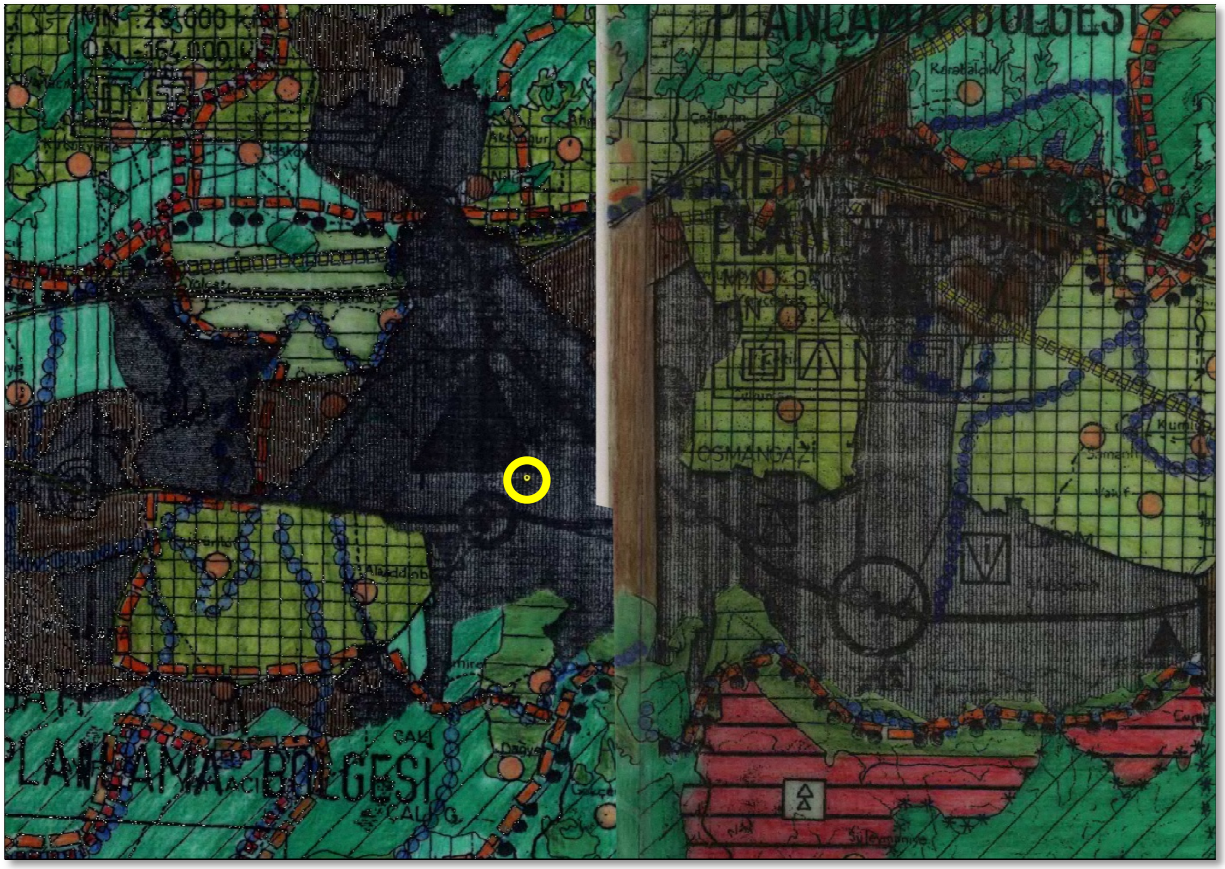
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 1319 ada 1 parsel Özel Mülkiyete ait kat Mülkiyetlerinden oluşmaktadır.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

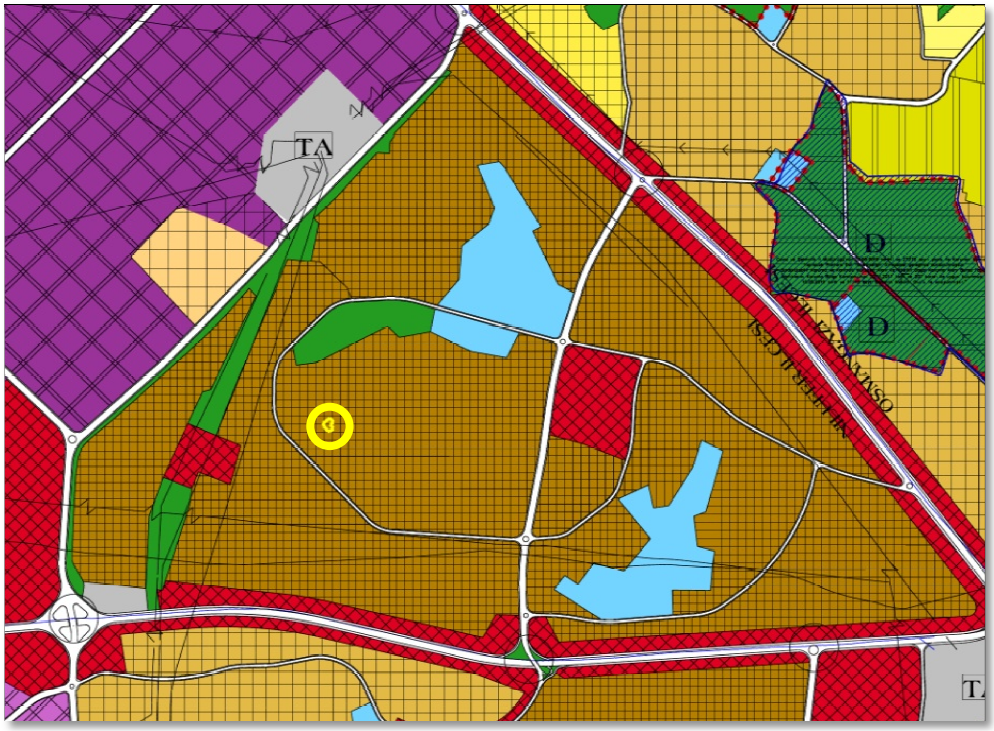
Plan değişikliği hazırlanan alan Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Yerleşim Alanları başlığı altında "Planlama Alanı" kapsamında kalmaktadır.



Onaylı 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

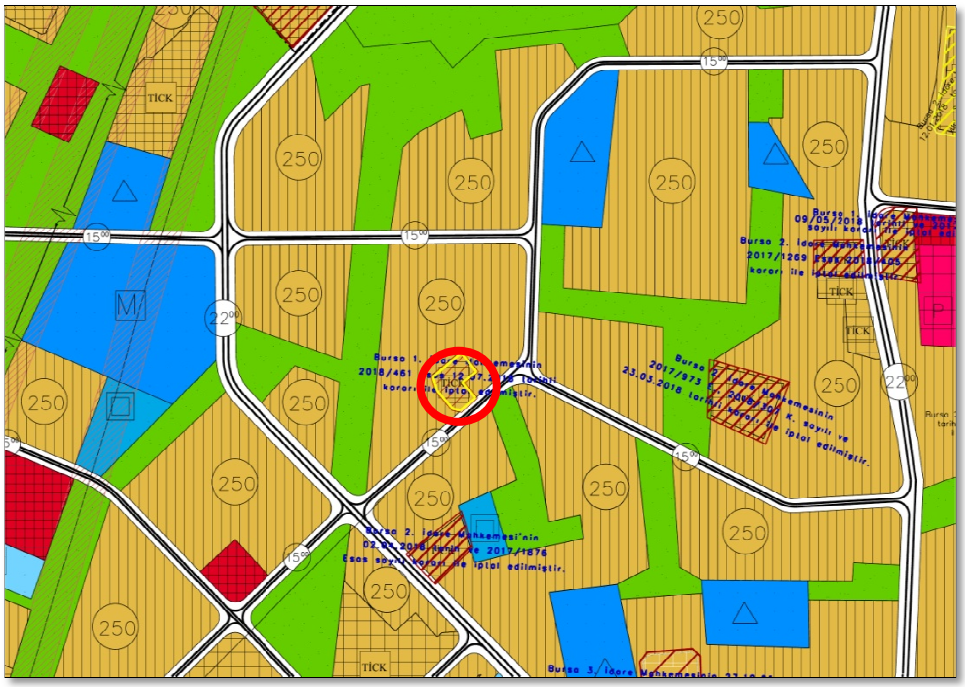
Plan değişikliği hazırlanan parseller Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanları" olarak planlı durumdadır.



Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.7.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliği hazırlanan alan onaylı Nilüfer Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Ticaret Konut Alanı" olarak planlıdır. Söz konusu alan için Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 2018/461 Esas 12.07.2018 tarihli iptal kararı vardır.



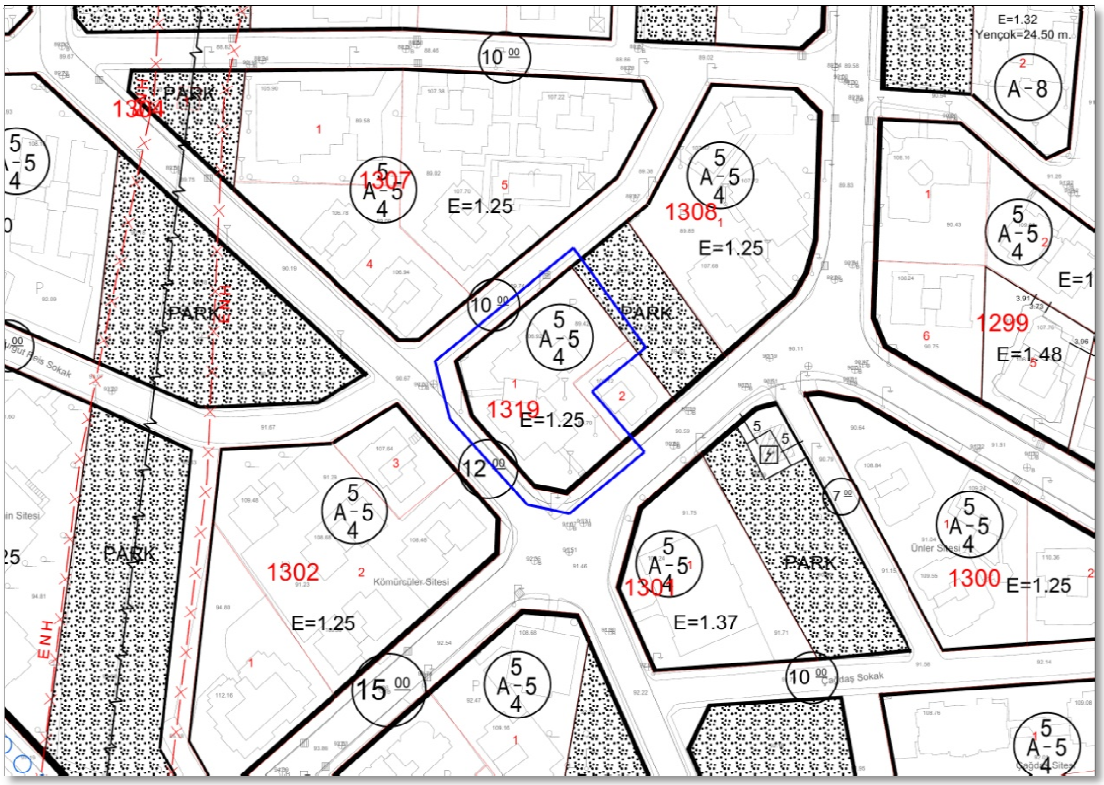
Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.7.3. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu 1319 ada 1 parsel Fethiye İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

2.7.3.1. Kentsel Dönüşüm Öncesi Uygulama İmar Planı

Plan değişikliği hazırlanan Ataevler 1319 ada 1 parsel 27.09.2017 tarih öncesi E= 1.25, yapılaşma koşulu ile Ayrık Nizam 5 Katlı Konut Alanında kalmaktaydı. Parsel kuzeybatı, güneybatı ve güneydoğu yönlerinden taşıt yollarına cepheli durumdadır.



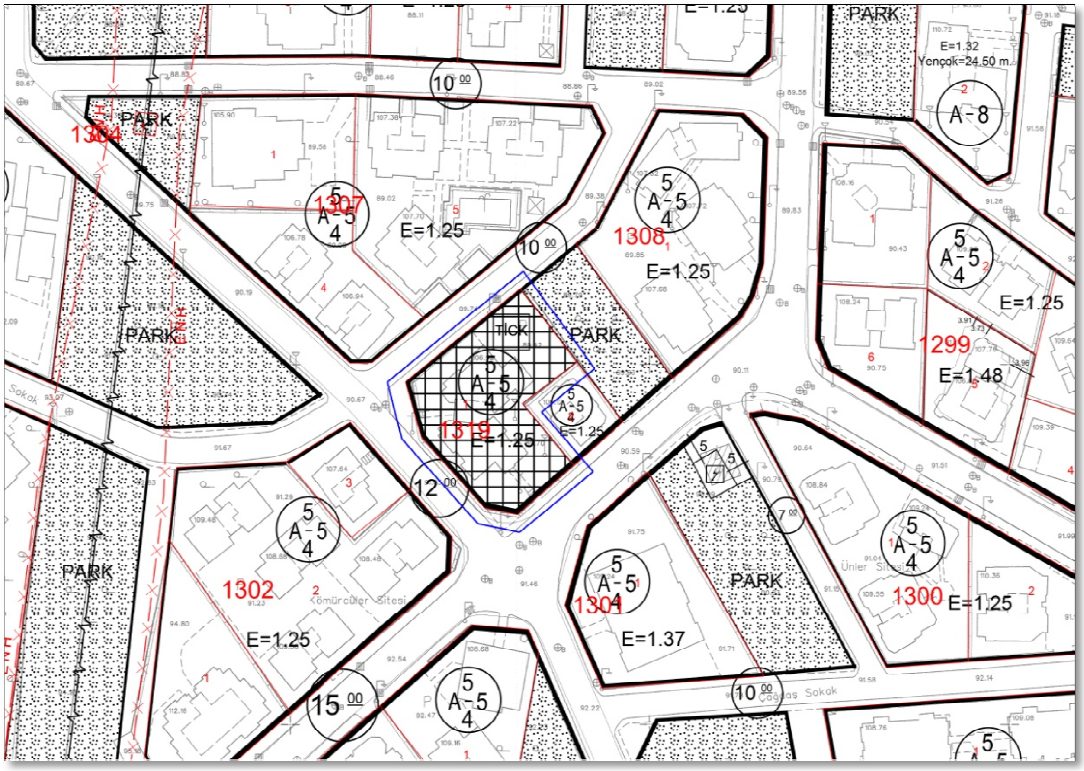
Kentsel Dönüşüm Öncesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Kararları

2.7.3.2. Plan Değişikliği Hazırlanan Alanın, Kentsel Dönüşüm Sonrası Mevcut Uygulama İmar Planı Kullanım Kararları

Mevcut durumda imar durumuna bakıldığında Emsal=1.75, Yençok= 21.50 yapılaşma koşulu ile Ticaret Konut Alanını planlı, mevcut durumda plan notları; *"**1)**Riskli yapı şerhi aldığı takdirde Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih ve 14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı kanunun 6.maddesinin 12.bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesine devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği geçerlidir. Kentsel dönüşüm yapılması durumunda E=1.75 ve Yençok=21.50 m. Olarak uygulanacaktır. Bu koşulun uygulanması durumunda TAKS=0.50'yi geçemez.kentsel dönüşüm emsal artışı için ilave imar planı değişikliği aranmaz. **2)** Ticaret kullanımı oranı toplam inşaat oranın %30'unu geçemez.1.bodrum ve zemin katlarda konut birimleri yer*

alabilir ***3)*** *1.bodrum kat açığa çıkabilir ve 1.bodrum katın net alanının yarısı emsale dahil değildir kat alanlarının %20 sini geçmeyen balkon ve açık çıkmalar emsale dahil edilmez.* ***4)*** *2.bodrum kat açığa çıkabilir.bodrum katlardan binaya giriş-çıkış yapılabilir.* ***5)*** *Çatı arasında alt kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir ve bu piyesler emsale dahil değildir.* ***6)*** *Bina su basman kotu 3.00 mt olacaktır.* ***7)*** *Yolun en yüksek noktasından kot verilecektir.****8)*** *Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin Çatılarla İlgili 7.11.1 Maddesi aranmaz.* ***9)*** *Bursa Büyükşehir İmar Yönetmeliği geçerlidir.****"*** eklidir.

Söz konusu parseldeki kentsel dönüşüm için iptal kararı mevcuttur.



Mevcut 1/1000 Ölçekli Fethiye ihsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı Kararları

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, H21C05D2A pafta, 1319 Ada 1 Parselde 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde söz konusu alanda mevcut durumda depreme dayanıksız, ekonomik ömrünü tamamlamış riskli yapı tanımına giren binaların yıkılıp, fen ve sağlık kurallarına uygun, deprem yönetmeliği hükümleri doğrultusunda yeniden inşa edilmesi hedeflenmiştir.

Plan değişikliğinde 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 sahipliliği ile doğru orantılı olarak parsel içi parklanma olanaklarının arttırılması sağlamak temel gerekçeleri oluşturmaktadır.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Plan değişikliği hazırlanırken; planlama alanının konumu, yakın çevre verileri, planlama alanına ilişkin yapılan araştırmalar ve projeksiyonlar göz önünde bulundurularak plan kararları üretilmiştir. Alınan plan kararlarının plan bütünlüğünü ve sürekliliğini bozmayacak nitelikte olması , plan bütününde diğer alanlarla sürekliliği, bütünlüğü, uyumu sağlanması hedeflenmiştir. Plan değişikliği hazırlanan alan Fethiye-İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı kapsamında olup planın yapıldığı tarihten günümüze kadar plandaki değişim incelendiğinde nüfusta azalma olduğu görülmüştür. Yıllara sari süreç içerisinde plan bütününde Ticaret-Konut Alanı ve Ticaret Alanına doğru olan değişimler sonucunda plan nüfusunda azalma gerçekleşmiştir. Dolayısı ile nüfustaki söz konusu azalan yöndeki değişim tüm altyapı ve donatı dengesini doğrudan (pozitif yönde) etkilemektedir.

1319 ada 1 parseldeki yapıya ilişkin 05.04.2018 tarihli riskli yapı şerhi mevcuttur.

Plan değişikliği hazırlanan parselde Riskli Yapı Tespiti yapılmış olduğundan Kentsel Dönüşüm desteklenmesi amacıyla ilave emsal artışı yapılarak yapılaşma koşulları yeni durumda E=1.75 Yençok= 21.50 m (7 kat) olacak şekilde düzenlenmiş, plan notu ilave edilmiştir.

İlave emsal artışı sonucu parselde; toplam inşaat alanının %85'i Konut Alanı, % 15'i Ticaret Alanı olarak kullanılacağı düşünülerek yapılan düzenlemeye ilişkin Bursa Büyükşehir Belediyesinin aldığı karar doğrultusunda nüfus 13.09 kişi artmıştır.

Artan nüfusa ilişkin Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından belirlenen donatı hesabı doğrultusunda 130,95 m^2 donatı ihtiyacı oluşmuştur. Donatı ihtiyacının tamamı parsel içerisinde park alanı olarak düzenlenerek karşılanmıştır. Artan emsal alanına tekabül eden sosyal donatı hesabı tablo olarak aşağıda gösterilmiştir.

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B,METRUK)
1319/1	1723.00	İNAN SİTESİ	B

	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m²)
Riskli Yapı Bilgileri	05.04.2018	

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m²)	ÖNERİ PLAN (m²)	FARK
KONUT ALANI	**1723.00**	**0.00**	**-1723.00**
TİCARET KONUT ALANI	**0.00**	**1592.05**	**1592.05**
PARK ALANI	**0.00**	**97.43**	**97.43**
YOL ALANI	**0.00**	**33.52**	**33.52**
TOPLAM ALAN	**1723.00**	**1723.00**	**0.00**

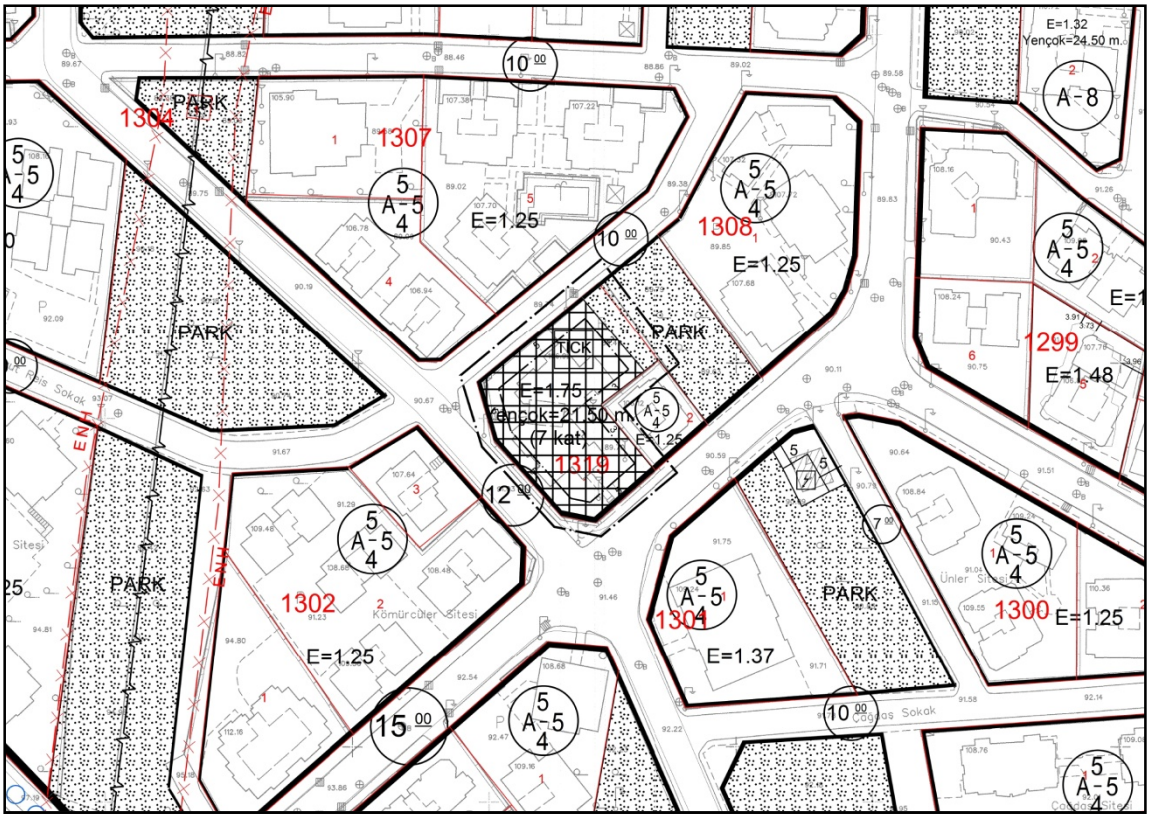
**Öneri Plan Fonksiyon kullanım % si : % 85'i Konut Alanı, % 15'i Ticaret Alanı olarak kullanılacaktır.

TİCK	KONUT EMSAL ALANI	1723x1.25=2153.75	1723x1.75x0.85=2562.96	409.21
	TİCARET EMSAL ALANI	0.00	1723x1.75x0.15=452.25	452.25
	TOPLAM İNŞAAT ALANI	2,153.75	3015.25	**861.46**

	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	409.21	409.21/31.25=13.09	13.09x10=130.95
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			**130.95**

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

Planlama Alanı Alan Kullanım Dağılım



Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
KONUT ALANI	1723	100.00%	0	0.00%
TİCARET KONUT ALANI	0	0.00%	1592.05	92.40%
PARK ALANI	0	0.00%	130.95	7.60%
TOPLAM ALAN	1723	100.00%	1723	100.00%

Yapılan Terk Düzenleme Sonucunda Ortaya Çıkan Alan Dağılım Tablosu

3.2. 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 m^2 ve kişi başı en düşük donatı alanı 10 m^2 olarak kabul edilmiş ve

130,95 m² olarak hesaplanmıştır. Bu alanlar park ve yol alanı olarak kamuya bilabedel terk edilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

3. Emsal 1723,00 m^2 üzerinden hesaplanacaktır
4. Planda kamuya terk edilen alanlar (yol, otopark ve park) planda öngörülen kullanım fonksiyonları dışında kullanılamaz.
5. Emsale konu inşaat alanının %85'i Konut alanı, %15'i Ticaret alanı 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. Parsellerden terk edilecek park alanı, Nilüfer Belediyesi'nce uygun bulunacak peyzaj projesi doğrultusunda parsel malikince yapılacaktır. Düzenleme projesi uygun bulunmadan ve gerçekleştirilmesine ilişkin taahhüt alınmadan inşaat ruhsatı, taahhütname gerçekleştirilmeden yapı kullanma izni verilemez.