İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ATAEVLER MAHALLESİ,
1330 ADA, 2 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ FETHİYE-İHSANİYE REVİZYONU
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:	PİN: UİP-16909733
	TUER PLANLAMA LTD. ŞTİ.
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17/06/2021 tarih ve 910 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Alinur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1.GİRİŞ 3
1.1.İŞİN TANIMI 3
1.2.İMAR PLANI YAPIM GEREKÇESİ 3
1.3.İMAR PLANI YAKLAŞIMI 3
1.4.İMAR PLANININ HEDEFİ 4
1.5.İMAR PLANININ KAPSAMI 5
2.PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ 6
2.1.PLANLAMA ALANININ KONUMU 6
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 ALANININ ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ KULLANIM KARARLARI 8
3.3.1.Kentsel Dönüşüm Öncesi Uygulama İmar Planı 8
3.3.2.Mevcut Durumdaki Uygulama İmar Planı 9
3.4.PLANLAMA ALANI JEOLOJİK DURUM 10
3.5.PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU 10
3.5. PLANLAMA ALANI KENTSEL DÖNÜŞÜM SONRASI İNŞAAT DURUMU BİTEN YAPILARIN FOTOĞRAFLARI 11
4.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI 12
4.1.PLAN ALANI KULLANIM BÜYÜKLÜKLERİ 13
4.2.PLAN NOTLARI 14

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 Uygulama İmar Planı Kararları 9
Harita 5 Kentsel Dönüşüm Sonrası 1/1000 Ölçekli Fethiye İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı Kararı 10
Harita 6 Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 14

Tablolar Listesi

Tablo 1: Kentsel Dönüşüm Hesap Tablosu 13
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 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına ve 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak **2478 m²** alanda, yasa ve yönetmeliklere uygun olarak **"Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, H21C05D2B pafta, 1330 Ada 2 Parsel de 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyonu Uygulama 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 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına ve 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak **2478 m²** alanda, yasa ve yönetmeliklere uygun olarak plan değişikliği hazırlanmıştır.

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

Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, H21C05D2B pafta, 1330 Ada 2 Parsel de 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyonu Uygulama 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 sahipliliği ile doğru orantılı olarak parsel içi parklanma olanaklarının arttırılması sağlamak temel gerekçeleri oluşturmaktadır.

1.3.İMAR PLANI YAKLAŞIMI

Uygulama planları genel olarak; yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayrım

çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren tatbikat kararlarını özetleyen dokümanlardır.

Bu noktada temel yaklaşım, ele alınan sorunları çözmek üzere geliştirilen politika, strateji, taktik ve teknik müdahale kararlarını hayata geçirebilmektir.

Bu çerçevede planlama çalışmalarında beklenenleri genel olarak üç grupta toplayabiliriz:

- Planın ana kullanım kararlarına uyumlu olmak,
- Kentlerin yıpranan dokularının yenilenmesinin yapı, malik, çevre, finansman, altyapı, mülkiyet arasında birliktelik oluşturarak uygulama planı yönlendirmek.
- Kamusal ihtiyaçların; yasa ve yönetmelikler, planın kullanım oranları bazında tespiti ve nüfusun farklılaşan ihtiyaçları ve farklılaşan erişilebilirlikler açısından tespitini yapma önceliği ile planlama ve uygulama arasındaki bağlantıları kurmaktır.

1.4.İMAR PLANININ HEDEFİ

Planlama alanında, yapıların fiziksel olarak dayanımsız olduğu **RİSKLİ YAPI TESPİTİ** ile "**ISPATI"** 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*.

1.5.İMAR PLANININ KAPSAMI

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, H21C05D2B pafta, 1330 Ada 2 Parsel için 2478 m^2 bir alanı kapsamaktadır.

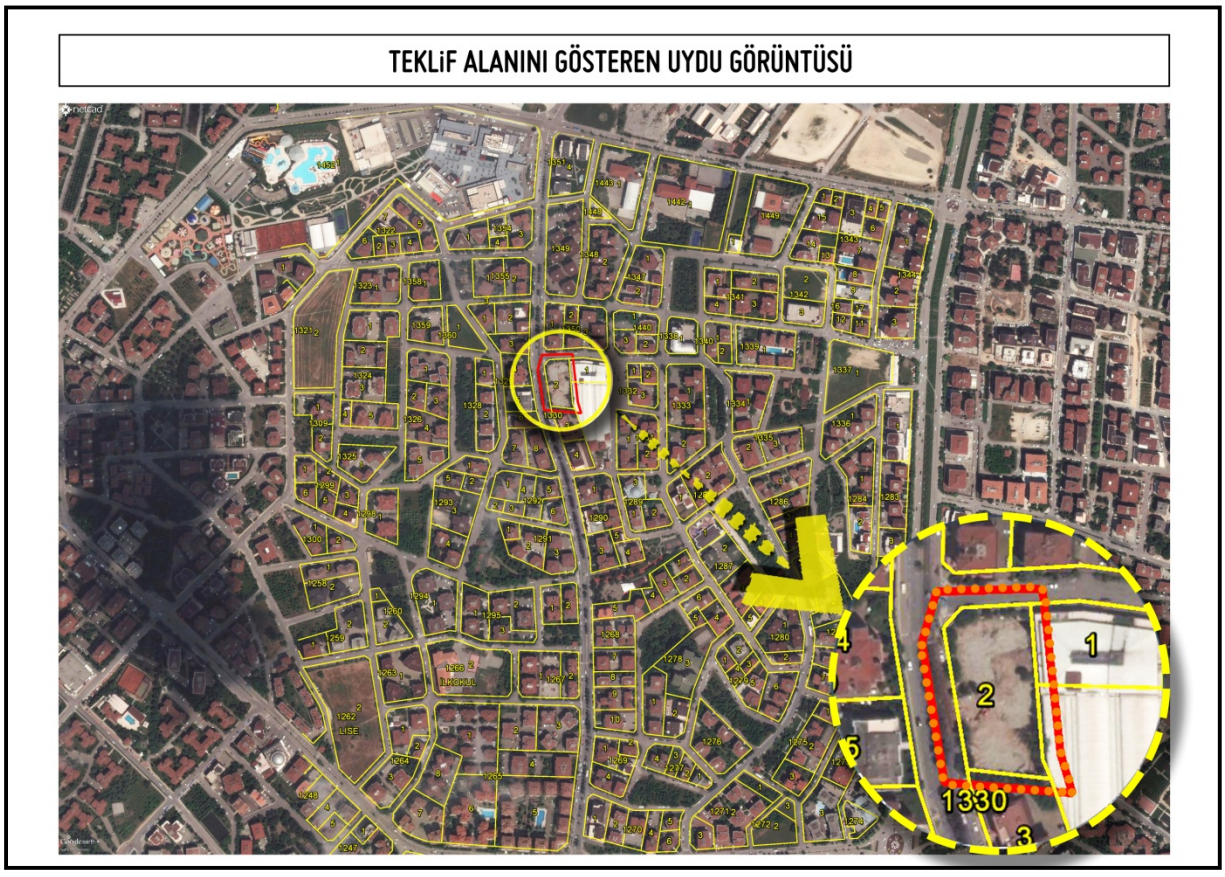
Planlamanın sağlıklı yapılabilmesi verilerin güncel ve sağlıklı olması ile doğru orantılıdır. Bu kapsamda planlama için gerekli verilerin temini de bu işin kapsamındadır. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği işinin tamamında, imar mevzuatına, çevre ve şehircilik ilke ve esaslarına uygun olarak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

2.PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

2.1.PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Bursa Merkez alanının İzmir Yolu istikametinde Nilüfer Ataevler yerleşmesinde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu olan alan, Bursa İli, Nilüfer ilçesi belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.

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.



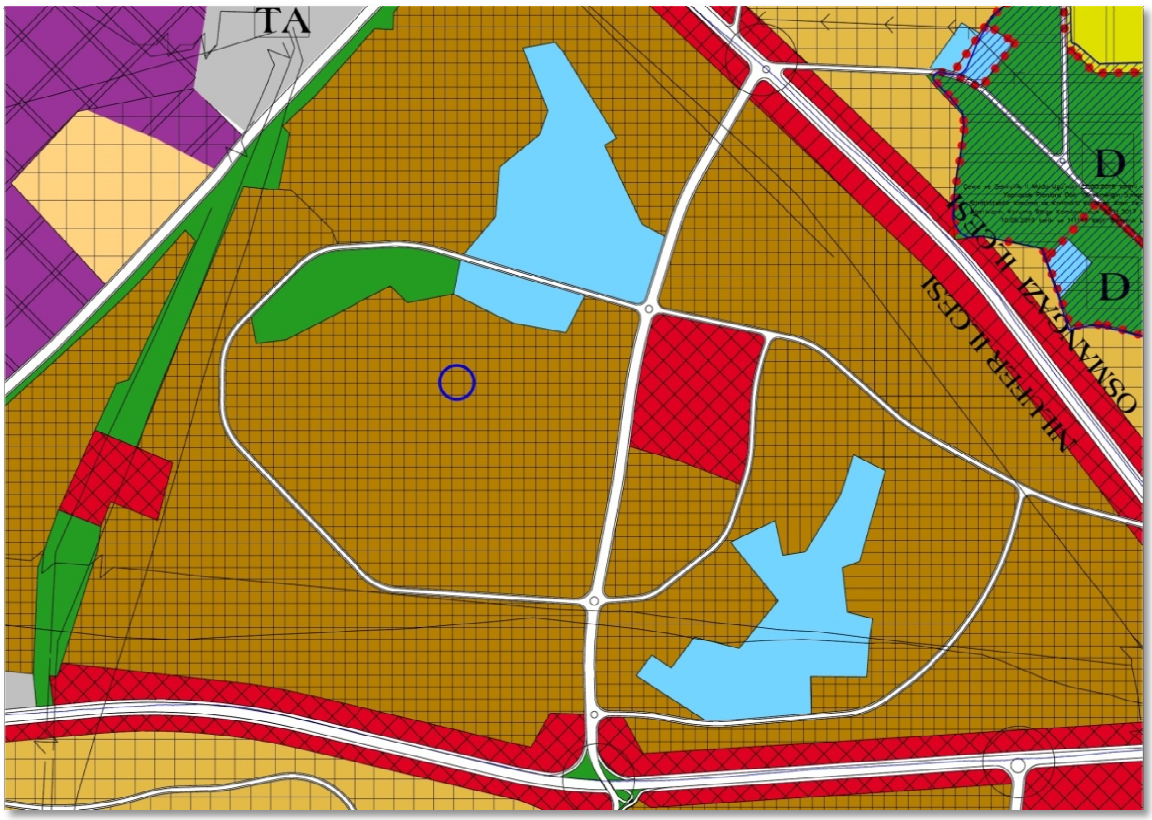
Harita 1 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

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 Alanında** kalmaktadır.

Üst ölçekli plan kararları açısından hazırlanan plan değişikliği irdelendiğinde alınan plan değişikliği kararları tümü ile 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; 23.06.2015/1318 meclis kararından önce 250 kişi/ha Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanda kalmaktaydı. Yapılan plan değişikliği sonucunda parsel Ticaret Konut Alanı olarak planlanmış ve 23.06.2015/1318 meclis kararı ile onaylanmıştır.

Söz konusu onaylanan Ticaret Konut alanı plan değişikliği Bursa 1. İdare Mahkemesi 09.05.2018 tarih ve 2017/708 E, sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

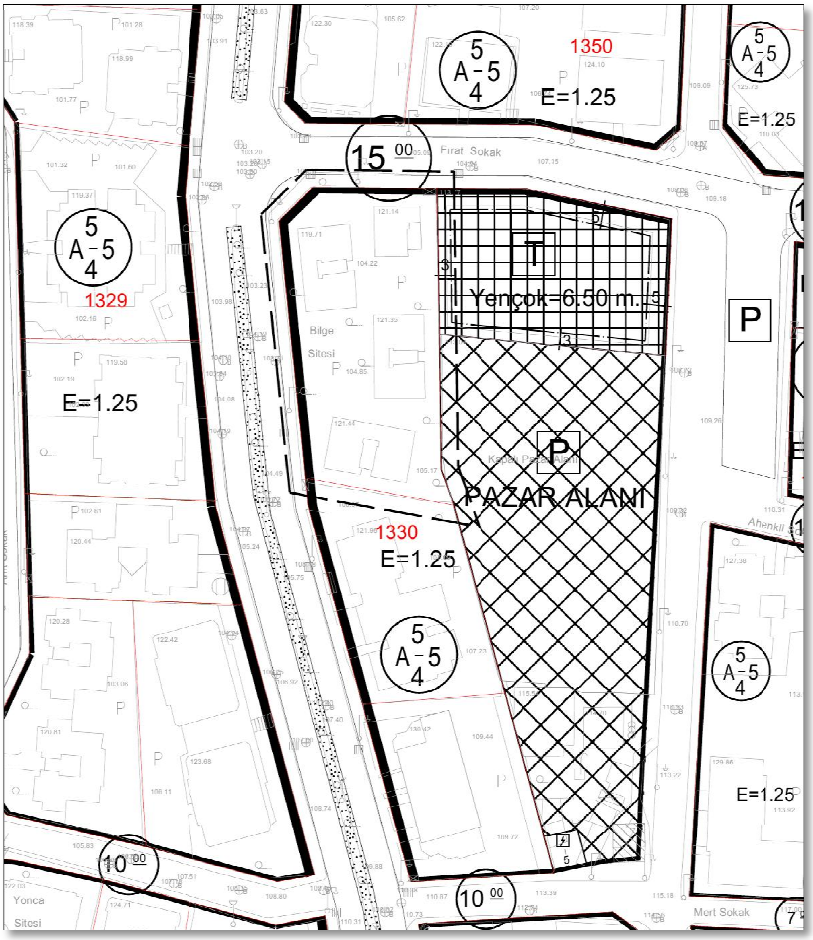


Harita 3: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Durumu

3.3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ KULLANIM KARARLARI

3.3.1.Kentsel Dönüşüm Öncesi Uygulama İmar Planı

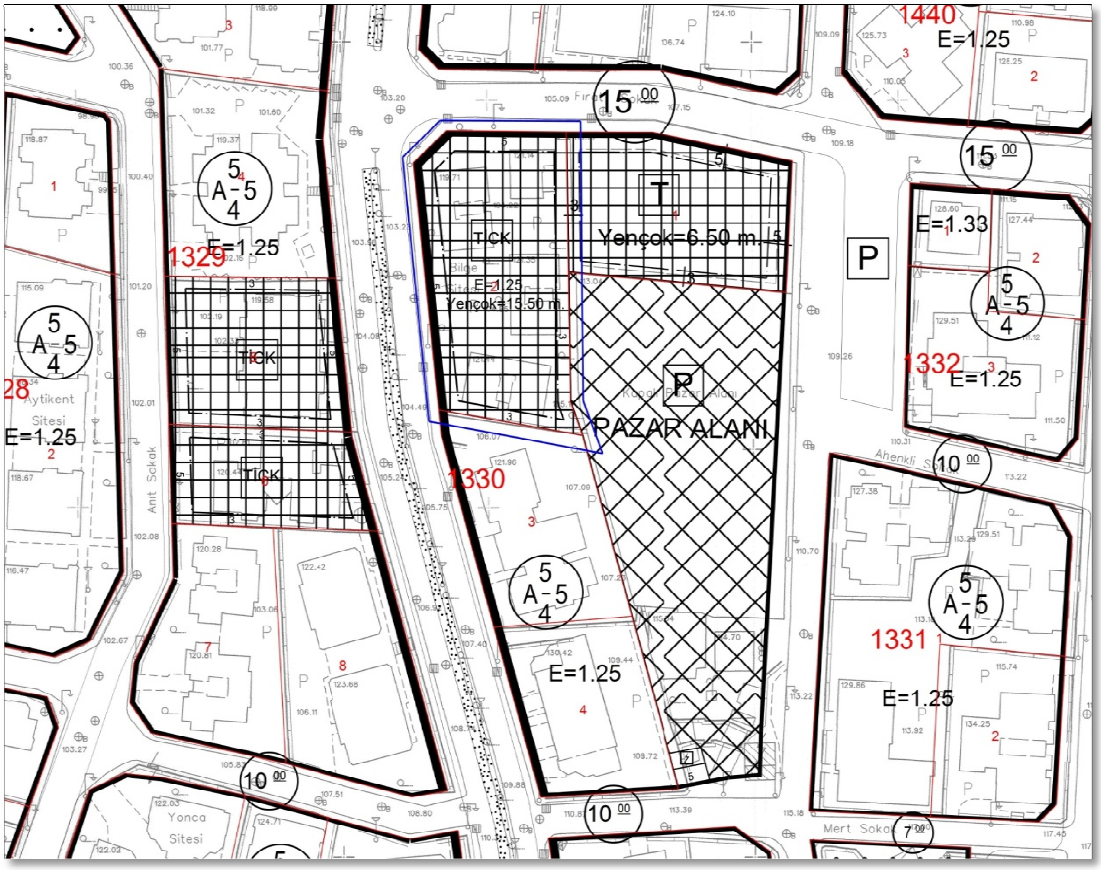
Plan değişikliği hazırlanan Ataevler 1330 ada 1 parsel 2016 yılı öncesi 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı kapsamında E= 1.25, yapılaşma koşulu ile ayrık nizam 5 katlı konut alanında kalmaktaydı.



Harita 4 Kentsel Dönüşüm Öncesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Kararları

3.3.2.Mevcut Durumdaki Uygulama İmar Planı

Mevcut durumda imar durumuna bakıldığında Emsal=1.75, Yençok= 24.50 yapılaşma koşulu ile Ticaret Konut Alanını planlı, mevcut durumda plan notları; "***1) 1) Kentsel dönüşüm yapılması halinde E=1.75, Yençok=24.50 m olarak uygulanacaktır. 2) 1330 ada 2 parselde, zemin katta çekme mesafeleri içi tamamı doldurulacaktır. 3) Parselde zemin ve bodrum katlar ticaret amaçlı kullanılacaktır. 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.***" eklidir.



Harita 5 Kentsel Dönüşüm Sonrası 1/1000 Ölçekli Fethiye İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı Kararı

3.4.PLANLAMA ALANI JEOLOJİK DURUM

Planlama alanını oluşturan parseller 17.01.2001 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan Bursa Büyükşehir Belediyesi Nilüfer-Osmangazi-Yıldırım İlçeleri Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik Değerlendirme Raporuna göre; planlama alanı Alüvyon (Qal2) Neojen (Ne2) Yamaç Molozu Birikinti Konisi niteliklerini göstermektedir.

3.5.PLANLAMA ALANI MÜLKİYET 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 kentsel dönüşüm sonrası inşaat durumu bitmiş durumdadır.

3.5. PLANLAMA ALANI KENTSEL DÖNÜŞÜM SONRASI İNŞAAT DURUMU BİTEN YAPILARIN FOTOĞRAFLARI











4.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Planlama Alanı; Nilüfer Belediyesi sınırları içinde Ataevler Mahallesi, H21C05D2B pafta, 1330 Ada 2 parseli kapsamaktadır.

1330 ada 2 parseldeki yıkılan binalara ilişkin 30.09.2014 tarihli riskli yapı şerhi mevcuttur.

Plan değişikliği hazırlanan parselde Riskli Yapı Tespiti yapılmış olduğundan Kentsel Dönüşüm desteklenmesi amacıyla ilave emsal artışı yapılarak yapılaşma koşulu yeni durumda Yençok= 24.50 m olacak şekilde düzenlenmiş, plan notu ilave edilmiştir.

İlave emsal artışı sonucu parselde; nüfus 52.41 kişi artmıştır. Artan nüfusa ilişkin Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından belirlenen donatı hesabı doğrultusunda 524.12 m^2 donatı ihtiyacı oluşmuştur. Donatı ihtiyacının tamamı parsel içinde yol alanı olarak düzenlenerek karşılanmıştır.

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.

İlave emsal artışı sonucu parselde; nüfus 52.41 kişi artmıştır. Artan nüfusa ilişkin Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından belirlenen donatı hesabı doğrultusunda 524.12 m^2 donatı ihtiyacı oluşmuştur. Donatı ihtiyacı parsel içinde yol alanı olarak düzenlenerek karşılanmıştır.

(Bknz: Tablo 1)

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B,METRUK)
1330/2	2478.00	BİLGE SİTESİ	A

	Tarihi/Sayısı	Bağımsız Bölüm (m²)	Toplam İnşaat Alanı (m²)
Ruhsat Bilgileri	25.09.2017-1003/08	7969.00	13237.90

	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m²)
Riskli Yapı Bilgileri	30.09.2014	650

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m²)	OLMASI GEREKEN ÖNERİ PLAN (m²)	FARK	
KONUT ALANI	**2478.00**	**1953.88**	**-524.12**	
YOL ALANI	**0.00**	**524.12**	**524.12**	
TOPLAM ALAN	**2478.00**	**2478.00**	**0.00**	Ticaret Oranı
**7969 m2 Bağımsız Bölüm alanının; 5919.20 m2'si konut alanında, 2049.80 m2'si ticaret alanında kullanılacaktır.				25.72%

			FARK
KONUT İNŞAAT ALANI	2478.00x1.25=3097.50	5919.20x0,80=4735.36	1637.86
TİCARET İNŞAAT ALANI	0.0	2049.8x0.80=1639.84	1639.84
TOPLAM İNŞAAT ALANI	**3097.50**	**6375.20**	**3277.70**

	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	1637.86	1637.86/31.25=52.41	52.41x10=524.12
TİCARET ALANI	1639.84		
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			**524.12**
**Sosyal donatı hesabı Konut Alanlarında kişi başı 31.25 m² üstünden yapılacaktır. Kişi başı 10 m² sosyal donatı alanı ayrılacaktır.			

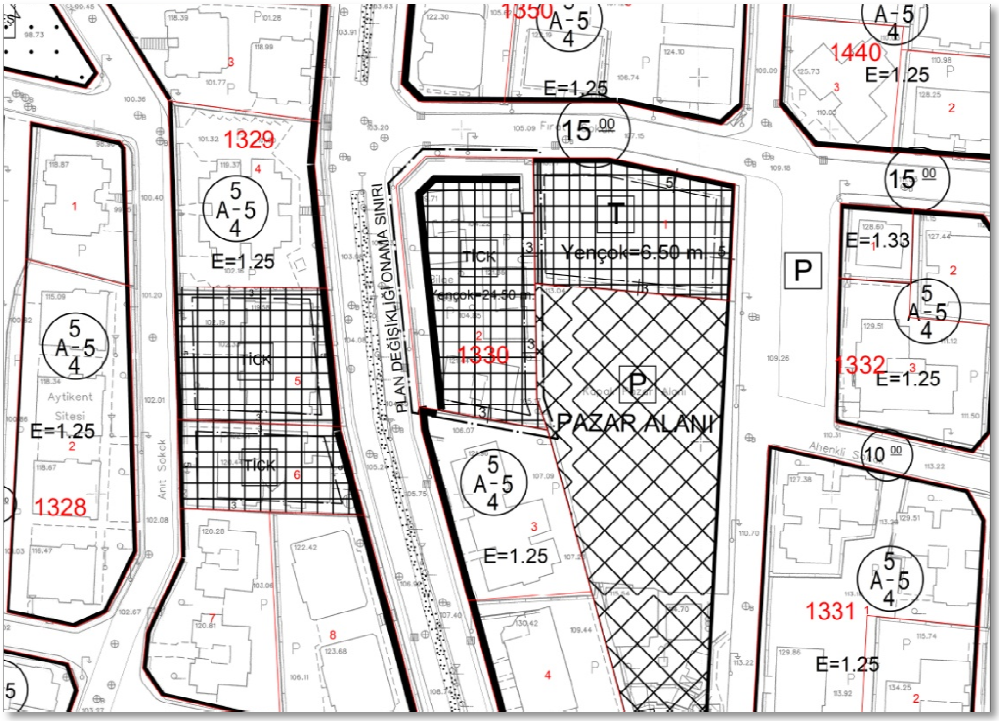
Tablo 1: Kentsel Dönüşüm Hesap Tablosu

Hazırlanan düzenleme ile nüfusun ihtiyaç duyacağı donatı alanını karşılamak için söz konusu parselin kuzey ve batı yönlerinden toplamda 524.812 m² terk yapılmıştır. Plan notları eklenmiştir.

4.1.PLAN ALANI KULLANIM BÜYÜKLÜKLERİ

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
KONUT ALANI	2478.00	100.00%	1953.88	78.85%
YOL ALANI	0.00	0.00%	524.12	21.15%
PARSEL ALANI	**2478.00**	**100.00%**	**2478.00**	**100.00%**

Tablo 2: Planlama Alanı Alan Kullanım Dağılımı



Harita 6 Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

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. Yapı çekme mesafeleri ve Yençok sağlamak kaydıyla 25.09.2017 tarih 1003/08 sayılı ruhsatında bulunan otopark hesabına esas 13237.90 m² toplam yapı inşaat alanı 7969.00 m² bağımsız bölüm alanlarını aşamaz.
3. 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 524.12 m² terk edilmiştir. Bu alanlar yol alanı olarak kamuya bila bedel terk edilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.
4. 7969 m² bağımsız bölüm alanının; 5919.20 m²'si (%74.27) konut alanında, 2049.80 m²'si (%25.72) ticaret alanında kullanılacaktır.
5. Planda kamuya terk edilen alanlar (yol, otopark ve park) planda öngörülen kullanım fonksiyonları dışında kullanılamaz.
6. Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrılacağından, Bursa Büyükşehir Belediyesinin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.