İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ATAEVLER MAHALLESİ, 1330 ADA, 2 PARSELE İLİŞKİN NİLÜFER BELEDİYESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
AÇIKLAMA RAPORU	
Dosya No:	PİN:
	TUER PLANLAMA LTD. ŞTİ.
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17/06/2020 tarih ve 909 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 4
1.4.İMAR PLANININ HEDEFİ 4
2.PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ 5
2.1.PLANLAMA ALANININ KONUMU 5
3.PLAN HİYERARŞİSİ GELİŞİM SÜRECİ VE PLANLAMA VERİLERİ 6
3.1.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI 6
3.2.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI 6
3.3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ KULLANIM KARARLARI 7
3.3.1.Kentsel Dönüşüm Öncesi Uygulama İmar Planı 7
3.3.2.Mevcut Durumdaki Uygulama İmar Planı 8
3.4.PLANLAMA ALANI JEOLOJİK DURUM 8
3.5.PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU 9
3.6. PLANLAMA ALANI KENTSEL DÖNÜŞÜM SONRASI İNŞAAT DURUMU BİTEN YAPILARIN FOTOĞRAFLARI 9
3.7. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN SENTEZ ÇALIŞMASI 10
4.PLAN KARARLARI 11
4.1.PLAN ALANI KULLANIM BÜYÜKLÜKLERİ 13

Haritalar Listesi

Harita 1 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü 5
Harita 2: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Yeri 6
Harita 3: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Durumu 7
Harita 4 Kentsel Dönüşüm Öncesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Kararları 7
Harita 5 Kentsel Dönüşüm Sonrası 1/1000 Ölçekli Fethiye İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı Kararı 8
Harita 6: Planlama Alanı Sentez Çalışması 10
Harita 7 Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 13

Tablolar Listesi

Tablo 1: Planlama Alanında Yapılan ve Bursa Büyükşehir Belediyesinin Belirlemiş Olduğu Hesaplama Yöntemi 12
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 **2581,41 m²** alanda, yasa ve yönetmeliklere uygun olarak **"Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, H21C05D pafta, 1330 Ada 2 Parsel de 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım 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 uygun olarak **2581,41 m²** alanda, yasa ve yönetmeliklere uygun olarak imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu alanda daha evvel Ticaret-Konut Alanı amaçlı imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Söz konusu imar planı değişikliği Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nce onaylanmıştır. Ancak onaylanan Ticaret-Konut alanı amaçlı plan değişikliği Bursa 1. İdare Mahkemesi 09.05.2018 tarih ve 2017/708 E, sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Dolayısı ile 1330 ada 2 parselde imar planı yapılması gerekli olmuştur.

1330 ada 2 parselde hazırlanan imar planı; yapıların fiziksel olarak dayanımsız olduğu **RİSKLİ YAPI TESPİTİ** ile "**ISPATI"** temel alınarak, planlama stratejisi şekillendirilmiştir. Taşınmaz içerisinde riskli yapı tespiti yapılması nedeni ile kentsel dönüşüm amaçlı uygulama imar planı değişikliği yapılması gerekmektedir. Uygulama İmar Planında Ticaret-Konut Kullanımı yer alacağından plan kademelenmesinin birbiri ile uygun kararlar içermesi gerekmektedir. Dolayısı ile söz konusu alanda Ticaret-Konut Alanı düzenlenmiştir.

Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, H21C05D2B pafta, 1330 Ada 2 Parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 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, plana 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

Hazırlanan planda 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.

Planda; 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.

Planda; yerleşme ve yapılaşmanın plan, fen, sanat, sağlık ve çevre şartlarına uygun

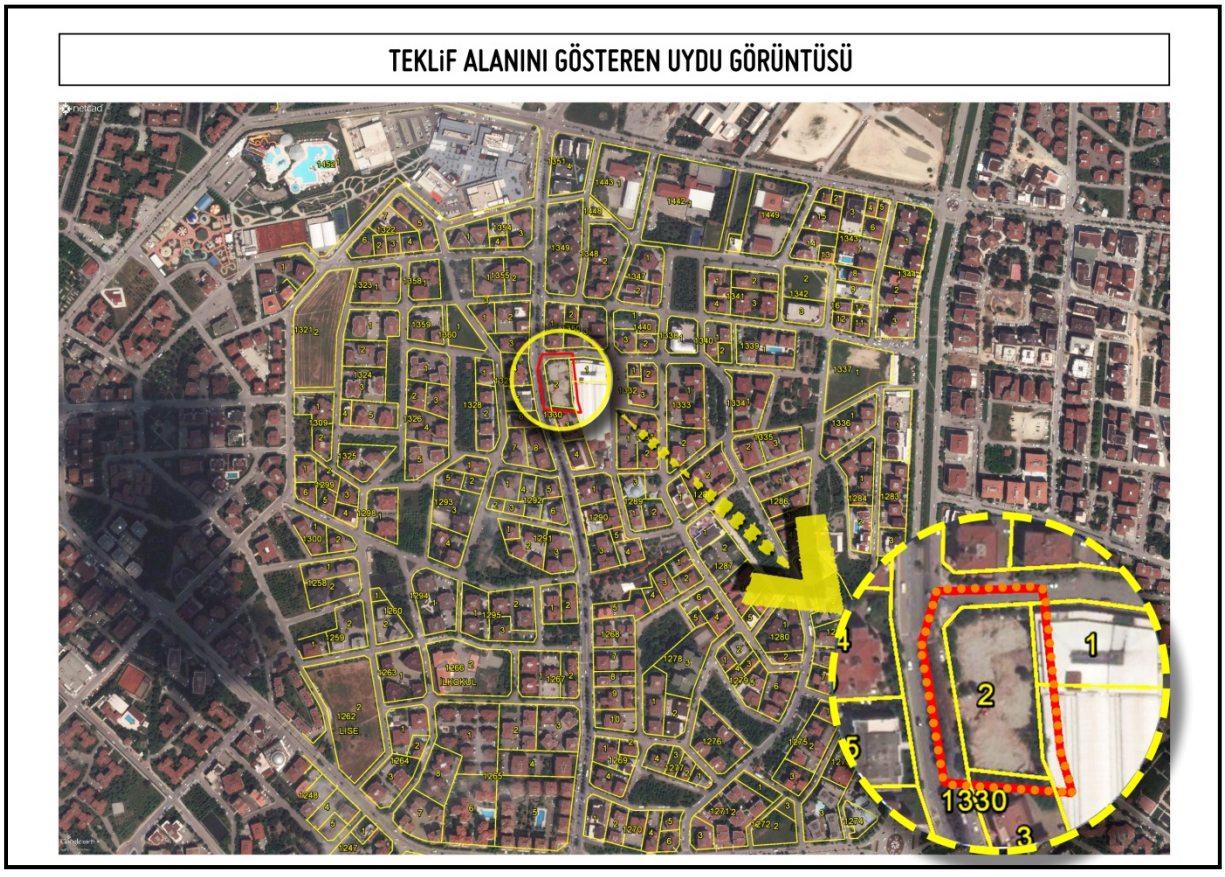
oluşmasını temin etmek, afet etkilerinin azaltılması ve doğal, kültürel çevrenin ve ekolojik sistemlerin korunması, yaşatılması *hedeflenmiştir*.

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 2581,41 m^2 büyüklüğündedir.



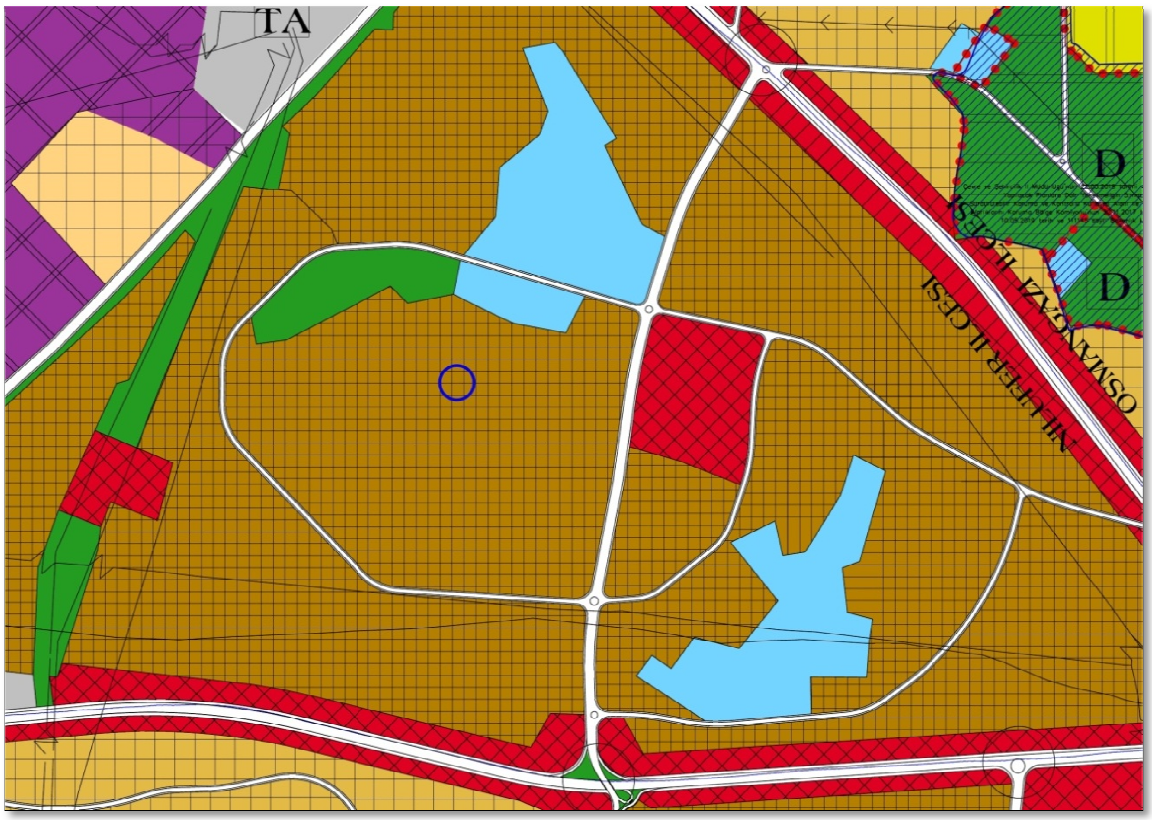
Harita 1 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

3.PLAN HİYERARŞİSİ GELİŞİM SÜRECİ VE PLANLAMA VERİLERİ

3.1.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

İmar Planı 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.

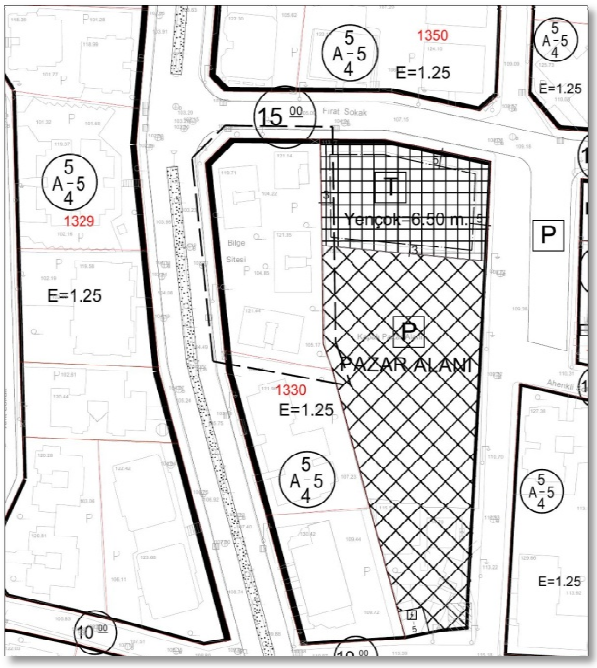


Harita 3: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Durumu

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

3.3.1.Kentsel Dönüşüm Öncesi Uygulama İmar Planı

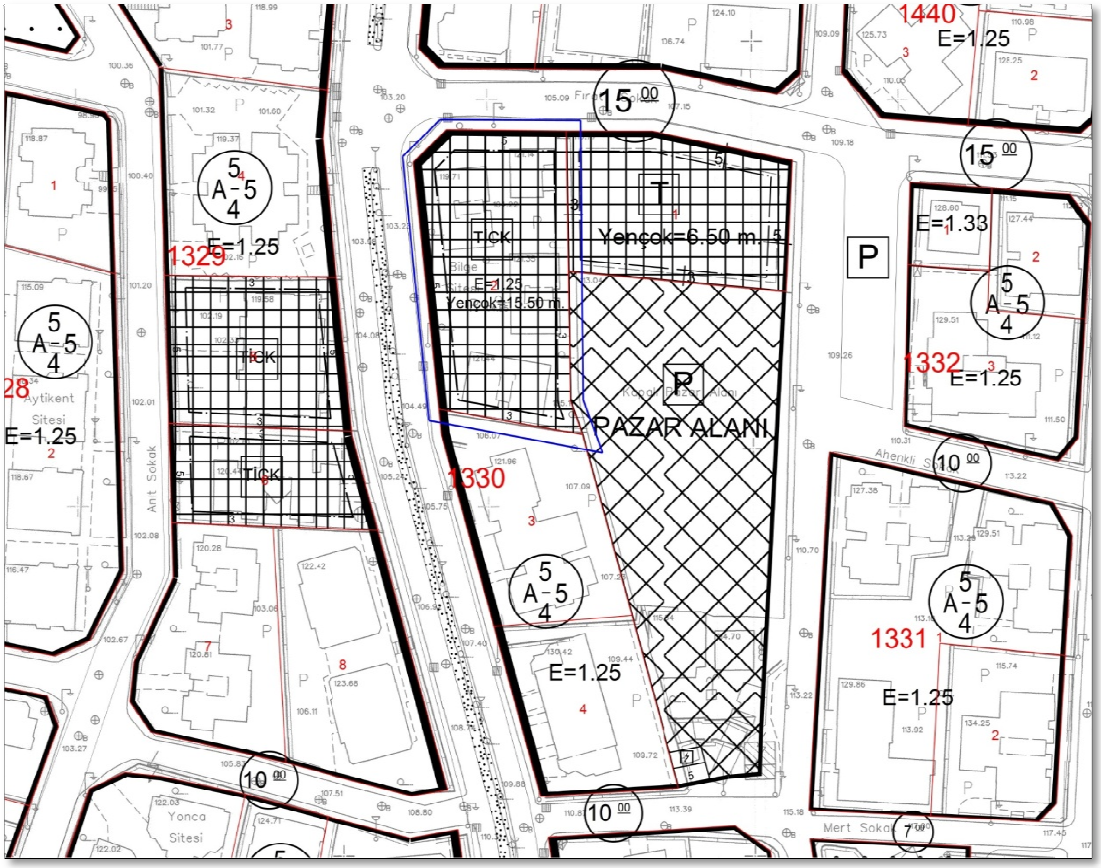
Plan değişikliği hazırlanan Ataevler 1330 ada 1 parsel 2016 yılı öncesi 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı kapsamında E= 1.25, yapılaşma koşulu ile ayrık nizam 5 katlı konut alanında kalmaktaydı.



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.

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





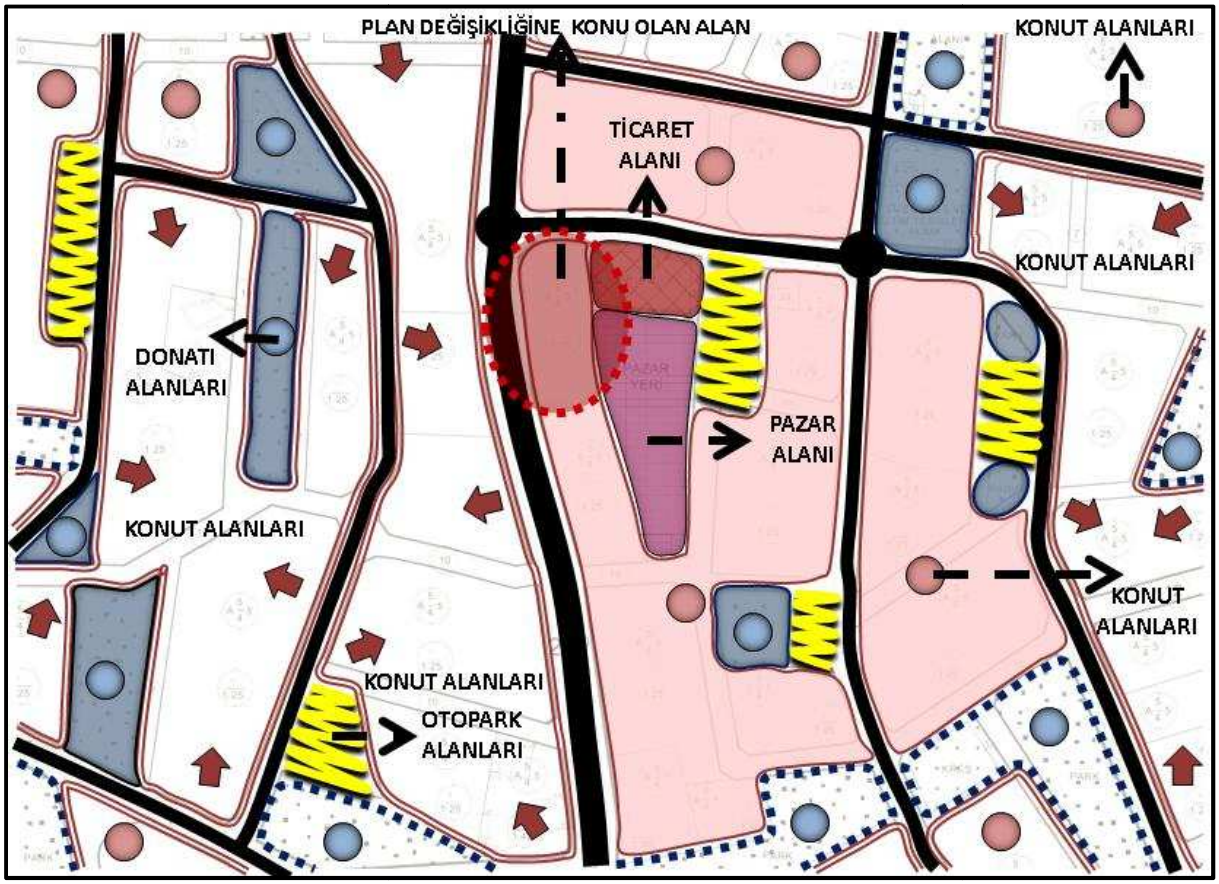






3.7. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN SENTEZ ÇALIŞMASI

Plan kararları alınmadan evvel alanın yakın çevresine ilişkin sentez çalışması yapılmıştır. Yapılan analizlerde parsel alanının yakın çevresinde Ticaret ve Konut kullanımlarının ağırlıklı olarak yer aldığı tespit edilmiştir. Dolayısı ile alan içerisinde Ticaret-Konut Alanı planlanması yakın çevresindeki kullanımlar ile de örtüşmektedir.



Harita 6: Planlama Alanı Sentez Çalışması

4.PLAN KARARLARI

Planlama Alanı; Nilüfer Belediyesi sınırları içinde Ataevler Mahallesi, H21C05D 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 bu alanda kentsel dönüşüm amaçlı uygulama imar planı değişikliği hazırlanması gerekmektedir. Söz konusu imar planında Ticaret-Konut Alanı kullanımı yer alacağından bu kullanım ile üst ölçekli imar planındaki kullanım kararının örtüşmesi gerekmektedir. Dolayısı ile söz konusu parselde Ticaret-Konut Alanı düzenlenmiştir.

İmar Planı 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.

1330 ada 2 parselde iptal kararı gelen 23.06.2015/1318 meclis kararı ile onaylanan Ticaret-Konut Alanı amaçlı imar planı değişikliği yapılmadan önce yürürlükte olan nazım imar planında 250 kişi/ha Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanda kalmaktaydı. Hazırlanan nazım imar planı sonrasında 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.

Hazırlanan nazım imar planı değişikliği ile alanda toplam 2581.41 m^2 Ticaret-Konut Alanı düzenlenmiştir. 1330 ada 2 parselde düzenlenen Ticaret-Konut Alanının %25'i Ticaret olarak kullanılacaktır. Söz konusu Ticaret kullanımı oranı alanda yapılan projeye göre belirlenmiştir. Büyükşehir Belediyesi'nin kentsel dönüşüm için istemiş olduğu hesaplama yöntemine göre uygulama imar planına esas inşaat alanı hesabına göre belirlenmiştir. Hesaplama yöntemi aşağıdaki tablodadır.

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

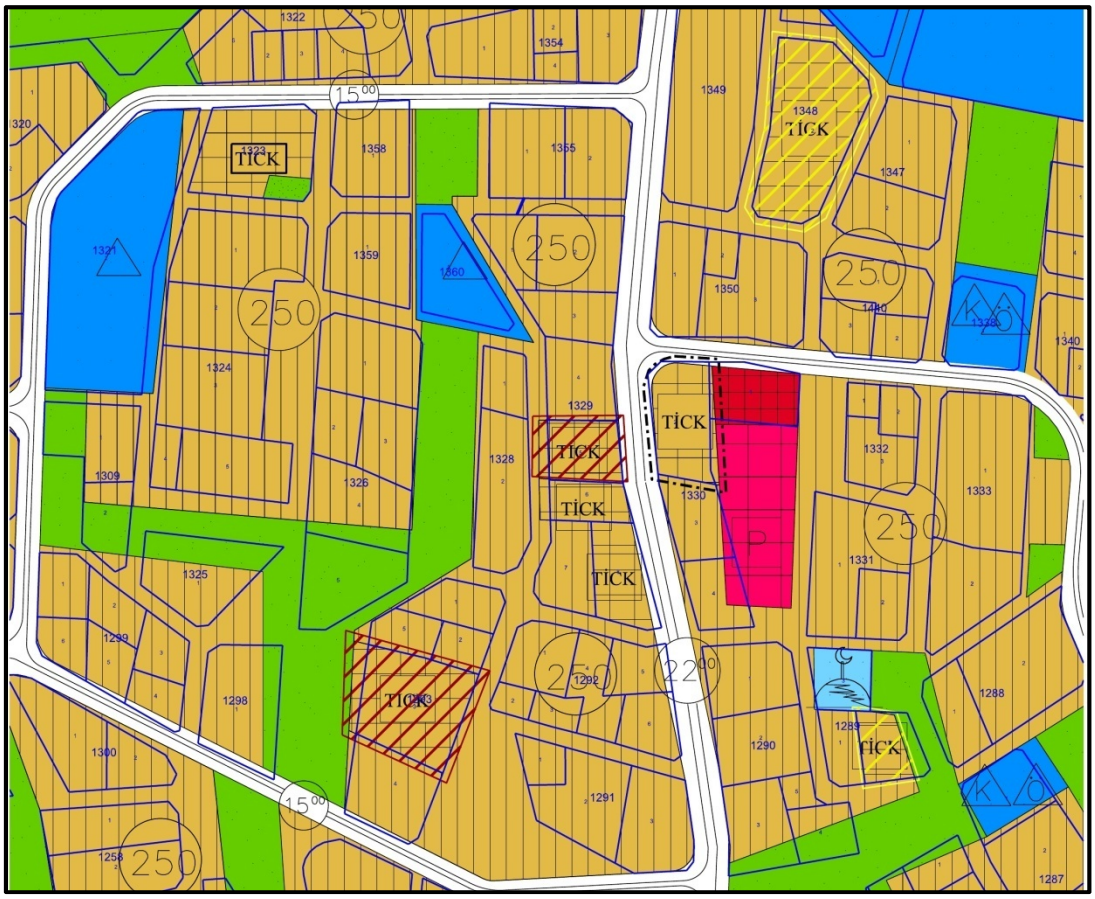
	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m²)	OLMASI GEREKEN ÖNERİ PLAN (m²)	FARK	
KONUT ALANI	**2478.00**	**1953.88**	**-524.12**	
YOL ALANI	**0.00**	**524.12**	**524.12**	
TOPLAM ALAN	**2478.00**	**2478.00**	**0.00**	Ticaret Oranı
**7969 m2 Bağımsız Bölüm alanının; 5919.20 m2'si konut alanında, 2049.80 m2'si ticaret alanında 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: Planlama Alanında Yapılan ve Bursa Büyükşehir Belediyesinin Belirlemiş Olduğu Hesaplama Yöntemi

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği aşağıda verilmiştir.



Harita 7 Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

4.1.PLAN ALANI KULLANIM BÜYÜKLÜKLERİ

KULLANIM FONKSİYONU	İPTAL OLAN PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
TİCARET-KONUT ALANI	2581.41	100.00%	2581.41	100.00%
PLANLAMA ALANI	2581.41	100.00%	2581.41	100.00%

Tablo 2: Planlama Alanı Alan Kullanım Dağılımı