

Tarih : 25.11.2015

Sayı : 2016- 24

Konu : Nilüfer, Özlüce 4488/1 Parsel Plan Değ. Gerekçe Raporu

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ
NİLÜFER BATIKENT UYGULAMA İMAR PLANI
4488 ADA 1-2 PARSELLER PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. YAPILAN PLANLAMA ÇALIŞMASININ;

Talep ve yapılan plan çalışmasının türü, ölçeği ;

Taşınmazın maliki tarafından, yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Nilüfer Batıkent Uygulama İmar Planı kapsamında kalan 4488 ada 1 parsel maliki planda parselinin içinde kaldığı SPOR TESİSLERİ kullanım kararında plan değişikliği yapılarak ÖZEL SPOR TESİSLERİ alanına dönüştürülmesini talep edilmiştir. Söz konusu istek değerlendirilerek anılan planda 1/1000 ölçekli imar plan değişikliği önerisi tarafınca hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ TANIMI;

Planlama alanının bölgedeki ve Ulusal Koordinat Sistemindeki yeri;



RESİM 1- 4488/1-2 Parsellerin Özlüce mahallesindeki konumu

4488 ada 1 parsel Nilüfer İlçesi 19 Mayıs Mahallesi Yüzüncü yıl meydanı kuzeyinde Sevgi Sokak ve Barış Caddesinin oluşturduğu kavşağın kuzeybatı köşesinde yer almaktadır.

TURGUT YALKI

A GRUP ŞEHİR PLANCI

Karne Seri No: 0494 Dosya No. 35 Geçerlilik Tarihi: 12.06.2017

Çekirge Vergi Dairesi : 118 639 30786 - 933 009 372



RESİM 2- 4488/1-2 Parsellerin yakın çevresi

Tapunun, H21c03c2b pafta , 4488 ada, 1 parselde kayıtlı 5802,71 m2 alanlı parselin 2196/2399 (5311,69 m2) hissesi Mehmet Mazlum Ümit'e, 203/2399 (491,02 m2) hissesi ise Nilüfer Belediye Başkanlığına aittir. 4488 ada 2 parsel ise 476,67 m2 alana sahip olup tamamı Nilüfer Belediye Başkanlığına aittir. 4488 ada, 1ve 2 parsellerin oluşturduğu alanın tamamı planlama alanıdır. Arazi koordinatları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.



NoktaNo	Y	X
1	406210.336	4455000.838
2	406213.484	4455003.682
3	406308.761	4454998.848
4	406316.078	4454998.477
5	406332.534	4454980.624
6	406332.211	4454970.129
7	406331.476	4454946.253
8	406322.205	4454945.326
9	406313.908	4454945.726
10	406227.784	4454948.879
11	406224.994	4454950.218
12	406222.234	4454950.980
13	406219.608	4454952.088
14	406217.170	4454953.579
15	406214.969	4454955.401
16	406213.051	4454957.519
17	406211.453	4454959.889
18	406210.210	4454962.463
19	406209.347	4454965.187
20	406208.880	4454968.006
21	406208.820	4454970.863
22	406307.345	4454970.893
23	406315.188	4454970.653

3- PLANLAMA ALANININ YÜRÜRLÜKTE BULUNANA İMAR PLANLARI İLE İLİŞKİSİ;

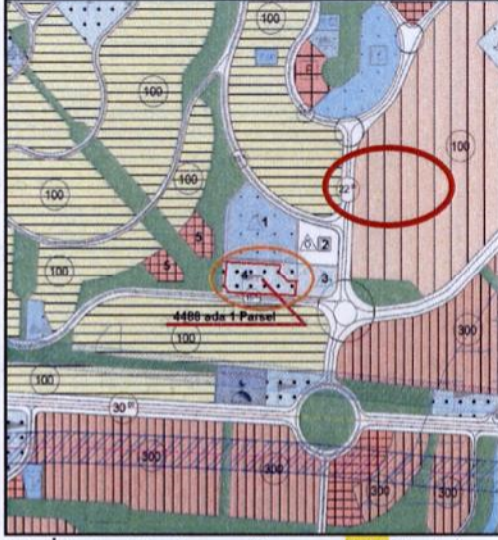
a- 1/25000 Ölçekli Bursa Metropolitan Alanında Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı



RESİM 3- Planlama Alanının 1/25000 ölçekli Nazım Plandaki konumu

Planlama alanı planda 1 no ile işaretlenmiş "Kentsel Sosyal Donatı" alanı, 2 nolu alan "Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı", 3 nolu alan ise "Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı" kapsamında kalmaktadır.

b- 1/5000 Ölçekli Nilüfer Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



RESİM 4- Planlama Alanının *** tarihi öncesi Plandaki son konumu



RESİM 5- Yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım 1/5000 ölçekli Nazım Plandaki konumu

Talebi inceleyen Büyükşehir Meclisi almış olduğu *** tarih ve *** sayılı karar ile planda değişiklik yaparak alanı "Açık Spor Tesisleri" sahasından "ÖZEL AÇIK SPOR TESİSLERİ" sahasına almıştır. Rapor bütünü olan imar planı değişiklik paftası ve Resim-5 te görüleceği üzere 4488 ada 1 parseldeki Nilüfer belediyesine ait olan 491,02 m2 alan, planlama alanının doğusunda bulunan 476,67 m2 lik BHA alanına katılmış, böylece özel spor alanının tamamı başvuru sahibinin mülkiyetinde, BHA alanının tamamı da Nilüfer Belediyesi mülkiyetinde kalacak şekilde alan düzenlemesine gidilmiştir.

c- 1/1000 Ölçekli Nilüfer Batıkent Uygulama İmar Planı



RESİM 6- Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plandaki konumu

4488 ada 1 parsel, halen yürürlükte bulunan 1/1000 Ölçekli Nilüfer Batıkent Uygulama İmar Planında " Spor Alanı" kullanımındadır. Ancak bu durum, son onaylanan 1/5000 ölçekli Nilüfer belediyesi nazım İmar Planı değişikliği ile uyuşmadığından 1/1000 ölçekli uygulama planında da değişikliğine gidilmiştir.

TURGUT YALKI

A GRUP ŞEHİR PLANLARI

Karne Seri No: 0494 Dosya No: 35 Geçerlilik Tarihi: 12.06.2017

Çekirge Vergi Dairesi : 118 639 30786 - 933 009 372

4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU;



RESİM 7- Planlama Alanı yakın çevresini uydu görüntüsü

Yukarıdaki uydu görüntüsü ve araziden çekilmiş fotoğraflarda görüleceği gibi Planlama Alanını oluşturan 4488 adada herhangi bir yapılaşma yoktur. Parselin kuzeyindeki 4491 ada Eğitim tesisleri sahasında olması nedeniyle bu parselde Tofaş Fen Lisesi ve Dosab Öğrenci Yurdu inşa edilmiş ve kullanılmaktadır. Bitişik 4490 ada Sağlık Alanı, 4489 ada ise Kreş Alanı olup yapılaşma yoktur. Adanın güneyinde bulunan Sevgi Sokağın karşı kıyısında konut yapılaşmaları tamamlanmıştır.



RESİM 8- Planlama Alanının Sevgi ve Lavanta Sokak köşesi



RESİM 9- Planlama Alanının Sevgi Sokak cephesi

TURGUT YALKI

A GRUP ŞEHİR PLANCI

Karne Seri No: 0494 Dosya No. 35 Geçerlilik Tarihi: 12.06.2017

Çekirge Vergi Dairesi : 118 639 30786 - 933 009 372



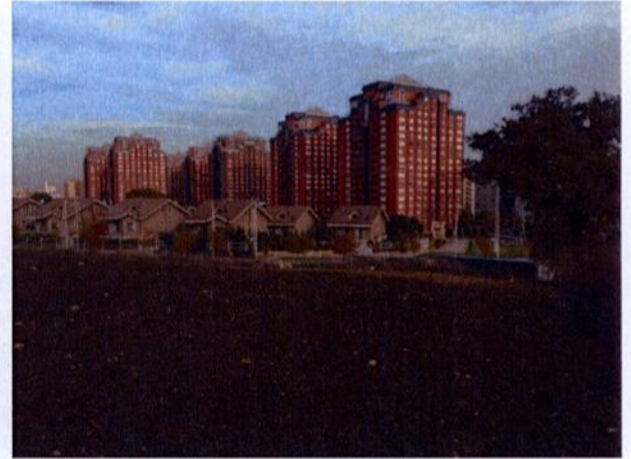
RESİM 10- Planlama Alanının 4488Ada 1 Parsel



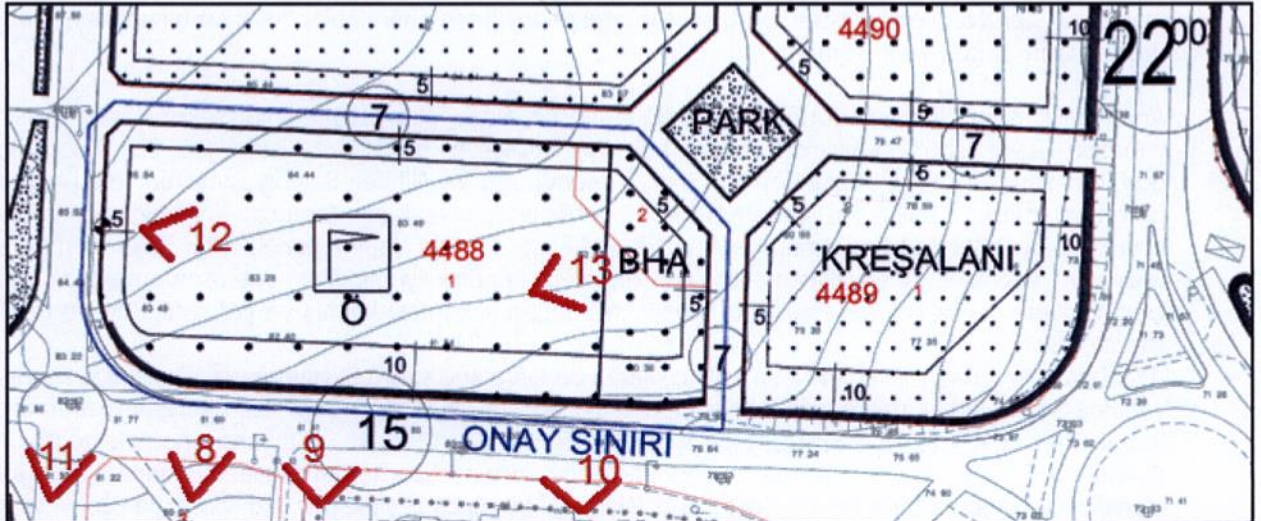
RESİM 11- Sevgi ve Lavanta Sokak köşesi



RESİM 12- 4488Ada 1 Parsel Doğusu



RESİM 13- 4488Ada 1 Parsel Doğusu



RESİM 14- Fotoğraf çekim yönleri

TURGUT YALKI

A GRUP ŞEHİR PLANÇISI

Karne Seri No: 0494 Dosya No. 35 Geçerlilik Tarihi: 12.06.2017

Çekirge Vergi Dairesi : 118 639 30786 - 933 009 372

5- PLANLAMA ALANININ JEOLJİK VE JEOFİZİK DURUMU

Büyükşehir Belediyesince kent bütününü kapsayan alanda yapılan genel jeolojik ve jeofizik çalışmalarında, imar durumunda da görüleceği gibi parsel neojen zeminde kalmaktadır.

Mevzuat gereği bir parsel yapılacak inşaat için, ruhsat alınmadan önce zemin mekaniği ile ilgili jeolojik ve jeofizik araştırmalar yapılmaktadır. Bu nedenle bu etapta parsel bazında jeolojik ve jeofizik etüt yapılmasına gerek yoktur.

6- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÇALIŞMASININ AMAÇ VE KAPSAMI

Tapu belgesinden de görüleceği gibi 4488 Ada, 1 Parselde kayıtlı bulunan 5802,71 m2 Alanı bulunan parselin 2196/2399 (5311,69 m2) hissesi parsel maliki adına, 203/2399 (491,02 m2) hissesi ise Nilüfer Belediye Başkanlığına aittir.

Yer sahibi parselde özel spor tesisi yapmak istediğinden 5000 planın kararı ile istek uyuşmamaktadır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde spor alanlarına ilişkin özel bir tanım olmamakla birlikte yönetmeliğin 5/i maddesinde;

"i) Sosyal altyapı alanları: Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir."

Tanımda spor alanlarının özel sektör tarafından yapılabileceğini ve alanın özel spor alanlarının planın gereği olan Sosyal Alt Yapı Alanlarından sayılabileceği belirtilmiştir. Ayrıca Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği eki olan "EK-1ç -NAZIM İMAR PLANLARI-GÖSTERİMLERİ" nde " ÖZEL SOSYAL ALTYAPI ALANI" adı ve şekli ile de 5000 planlarda bu kullanımın nasıl ifade edileceği belirtilmiştir.

Bu veriler karşısında 5000 Plan değişikliği için Büyükşehir belediyesine başvurulmuştur.

Bu tanımda dikkat edilecek önemli unsurlardan biriside bu tesislerin kimler tarafından yapılabileceğini "kamu veya özel sektör tarafından yapılan" ifadesi ile belirtmiştir. Böylece planda önerilen anılan tesislerin kamu veya özel sektör ayrımı yapılmaksızın gerçekleştirilmesinin sağlamak olduğunu anlıyoruz.

Nitekim İmar Kanununun 1inci maddesi " Bu Kanun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir." Yönetmelikteki "birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılması" ifadesi ile, kanundaki "yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak" ifadesi çakışmaktadır. Diğer bir deyişle planda önerilen kullanımlar alanlarını ister özel sektör, ister kamu sektörü gerçekleştirsin, önemli olan insanların sağlıklı bir ortamda yaşamalarını sağlayacak alanların elde edilmesidir.

Arsa maliki spor alanının bütünlüğünü sağlamak ve alana planda önerildiği şekilde spor tesisini kendisi yapmak üzere spor sahasında kalan belediye hissesini de almak istemişse de belediyece uygun görülmemiştir. Gençlik Hizmetleri ve Spor İl Müdürlüğü ve Nilüfer Belediyesinin bu tesisi yapmakla ilgili programı yoktur. Yapılan yazışma ve belirtilen görüşler spor tesisinin kamuca yapılmayacağını açıkça ortaya koymaktadır. Diğer taraftan İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri bu nitelikteki tesislerin yapımını öne çıkartmakta ve kimin tarafından yapıldığını önemsememektedir. Bu veriler çerçevesinde geriye tek seçenek özel sektör tarafından yapılması kalmış ve yer sahibi de bu tesisi yapmak istemektedir.

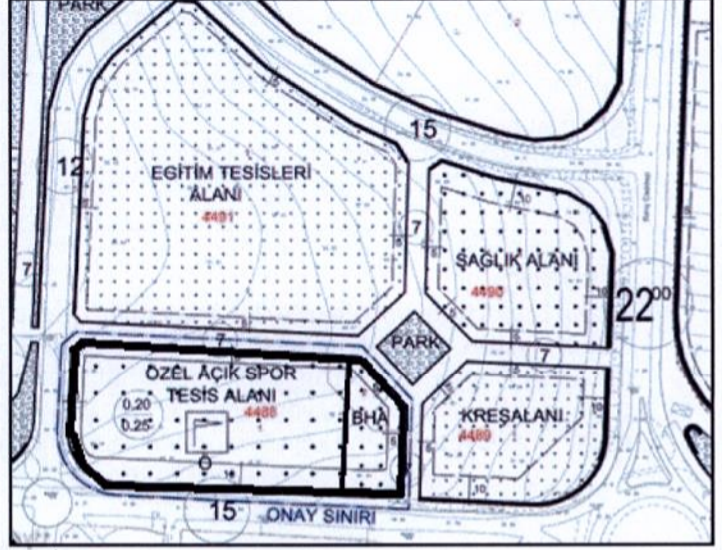
Planlama mevzuatının verilerinden yola çıkılarak anılan alana spor tesisinin parsel malikince kendi alanına yapılmasını sağlamak üzere onaylı imar planındaki (RESİM 15) "Spor Alanı" olan kullanım kararının " Özel Kapalı Spor Alanı" olarak değiştirecek imar planı değişikliği (RESİM 16) yapılması önerilmektedir. Parsel "Özel Kapalı Spor Alanı" olarak önerilmektedir, zira parselde açık spor alanı yanında, kapalı spor alanıda yapılması istenmektedir. Böylece tesislerin yıl boyunca çeşitli spor aktiviteleri ile açık veya kapalı tesislerde sürdürülmesi istenmektedir. Parselin Sevgi Sokağa olan cephesine 10.00 m. Lavanta Sokağa ve BHA sınırı ile planda önerilen diğer yaya yollarına 5.00 m. bina yaklaşma sınırı konulmuştur.

TURGUT YALKI

A GRUP ŞEHİR PLANCI

Karne Seri No: 0494 Dosya No. 35 Geçerlilik Tarihi: 12.06.2017

Çekirge Vergi Dairesi : 118 639 30786 - 933 009 372



RESİM 15 - Planlama Alanı onaylı imar planı

RESİM 16 - Planlama Alanı öneri imar planı

7- PLANDA YAPILMASI İSTENİLEN DEĞİŞİKLİK:

Bu değişiklik yapılırken, Nilüfer Belediyesinin spor alanında bulunan 491,02 m² lik alanı satmayışi göz önüne alınarak bu büyüklükteki alan spor alanından çıkartılmış ve eşdeğer büyüklükte alan Belediye Hizmet Alanına (BHA) eklenmiştir. Böylece Özel Kapalı Spor Tesis Alanı büyüklüğü parselin büyük hissedarının sahip olduğu 5311,69 m² alana eşit hale getirilmiş, Nilüfer Belediyesi mülkiyetindeki alan ise tamamı Nilüfer Belediyesine ait 476,67 m² alanlı Belediye Hizmet Alanına (BHA) eklenerek bu kullanımın 967,69 m² olması sağlanmıştır.

Öneri plan değişikliğinde yukarıda belirtildiği gibi kullanım kararının başına özel kelimesi eklenerek iki farklı kullanım alanının mülkiyet bütünlüğünü sağlamak üzere alan kaydırmaları yapılmış ve yapılaşmayı belirli bir disiplinde tutmak amacıyla aşağıdaki plan notları eklenmiştir.

PLAN HÜKÜMLERİ

Özel Açık Spor Tesis Alanında:

- 1) Kapalı spor salonu, açık yüzme havuzu, açık spor sahaları yapılabilir.
- 2) Açık Spor Tesis Alanı ve bunları tamamlayıcı üniteleri (Tribün vb.) TAKS ve KAKS hesabına dahil edilmez.
- 3) Kapalı alanda; idari üniteler, 1 adet büyük spor salonu, küçük antreman salonları, soyunma odaları, duş-wc, spor malzemeleri satış ünitesi, kafe veya büfe gibi tesis tamamlayıcı üniteler yer alabilir, restoran vb büyük alan gerektiren tesisler yapılamaz.
- 4) Yençok: 8 metredir.
- 5) Gürültü kirliliğini önlemek amacıyla tesis çevresine uygun ağaç-bitki dikilmesi zorunludur. Dikim işlemi yapılmadan kullanım izni verilmez.
- 6) Otopark parsel içerisinde çözülecektir.

TURGUT YALKI

A GRUBU ŞEHİR PLANICISI

Karne Seri No: 0494 Dosya No. 35 Geçerlilik Tarihi: 12.06.2017

Çekirge Vergi Dairesi : 118 639 30786 - 933 009 372

Kullanım alanlarının onaylı ve öneri planlardaki alanları aşağıdaki tabloda göstermektedir.

Kullanım Kararı	Onaylı Plan Alanı (m2)	Öneri Plan Alanı (m2)	Fark (m2)
SPOR ALANI	5.802,71	0,00	- 491,02
ÖZEL SPOR ALANI	0,00	5.311,69	- 491,02
BHA	476,67	967,69	+ 491,02

6. SONUÇ

Onaylı İmar Uygulama Planı kullanım alanlarında planlama bütünlüğünü bozmayacak şekilde ve mülkiyet dokusu dikkate alınarak bağımsız parseller oluşturan ve resmi kurumlarca yapılamayacak olan spor tesisinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda özel sektörce gerçekleştirilmesini sağlayacak , planın diğer kararlarını değiştirmeyen rapor eki "1/1000 Ölçekli Nilüfer Batıkent Uygulama İmar Planı 4488 Ada 1 ve 2 Parseller İmar Plan Değişikliği" önerisi tarafımdan hazırlanmıştır.

Turgut Yalkı
Şehir Plancısı

TURGUT YALKI
A GRUBU ŞEHİR PLANICISI
Oda Sicil No 271 - Büro Tescil No:1661007
Dip.No:ODTÜ-1971/3901
Çekirge Mah.Çekirge Cd.Ürgancıoğlu Apt.A Bl.No:103 D.3
Tel:0224.234.9975 Faks:0224.99.40 Osmangazi / BURSA

Üye
Pelin SEVGİ

Üye
Fırat EMİROĞLU

Nilüfer Belediye Meclisinin
021 / 11 / 2016 tarih ve 136
kararı ile uygun görülmüştür.

Büyükşehir Belediye Meclisince
23 / 12 / 2016 gün ve
2657 sayılı karar ile onaylanmıştır.



DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU



ODTÜ Dip. No: 1971/3901 - Şehir Plancıları Oda Sicil No: 271 - Serbest Şehircilik Büro Tescil No: 1661007
Bayındırlık ve İskan Bakanlığı: Karne Grubu:A, Seri No'su No: 0494 - Dosya no: 35 - Geçerlilik Tarihi: 12.06.2017

Çekirge Mah. Çekirge Cd. No:103 Ürgancıoğlu Apt. A Bl. D.3 Osmangazi BURSA
Tlf:0.224.234 9975 (PBX) Faks: 0.224.234 99 40 e-mail: turgutyalki@gmail.com