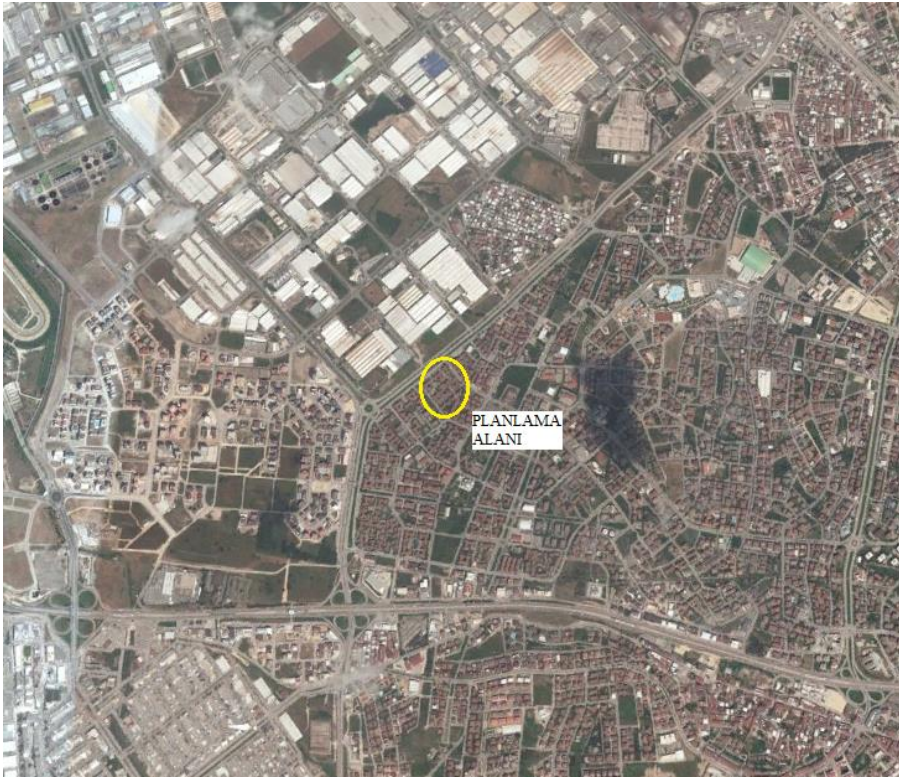


**BURSA İLİ – NİLÜFER İLÇESİ**  
**H21C 05D 1A-1B PAFTA – 1411 ADA – 1 PARSEL**  
**UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

**Mevcut Durum**

H21c 05d 1a-1b pafta, 1411 ada, 1 parsel 1/1000 ölçekli Ataevler Mevzii İmar Planı kapsamında ayırık nizam 5 kat TAKS=0.28 yapılanma koşullu konut alanında kalmaktadır.

Plan değişikliğine konu parsel Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Parselin kuzeybatısından kentin ana ulaşım akslarından Ata Bulvarı geçmekte olup Ata Bulvarı ile parsel arasında servis yolu bulunmaktadır. Parselin kuzeydoğusunda 15 m ulaşım aksı ve otopark planlanmıştır. Parsel diğer cephelerde 7 m yollarla çevrilidir. Alan Ata Bulvarına cepheli olup İzmir Yoluna 900 m mesafededir. Parsel ulaşılabilirlik açısından oldukça iyi konumdadır.

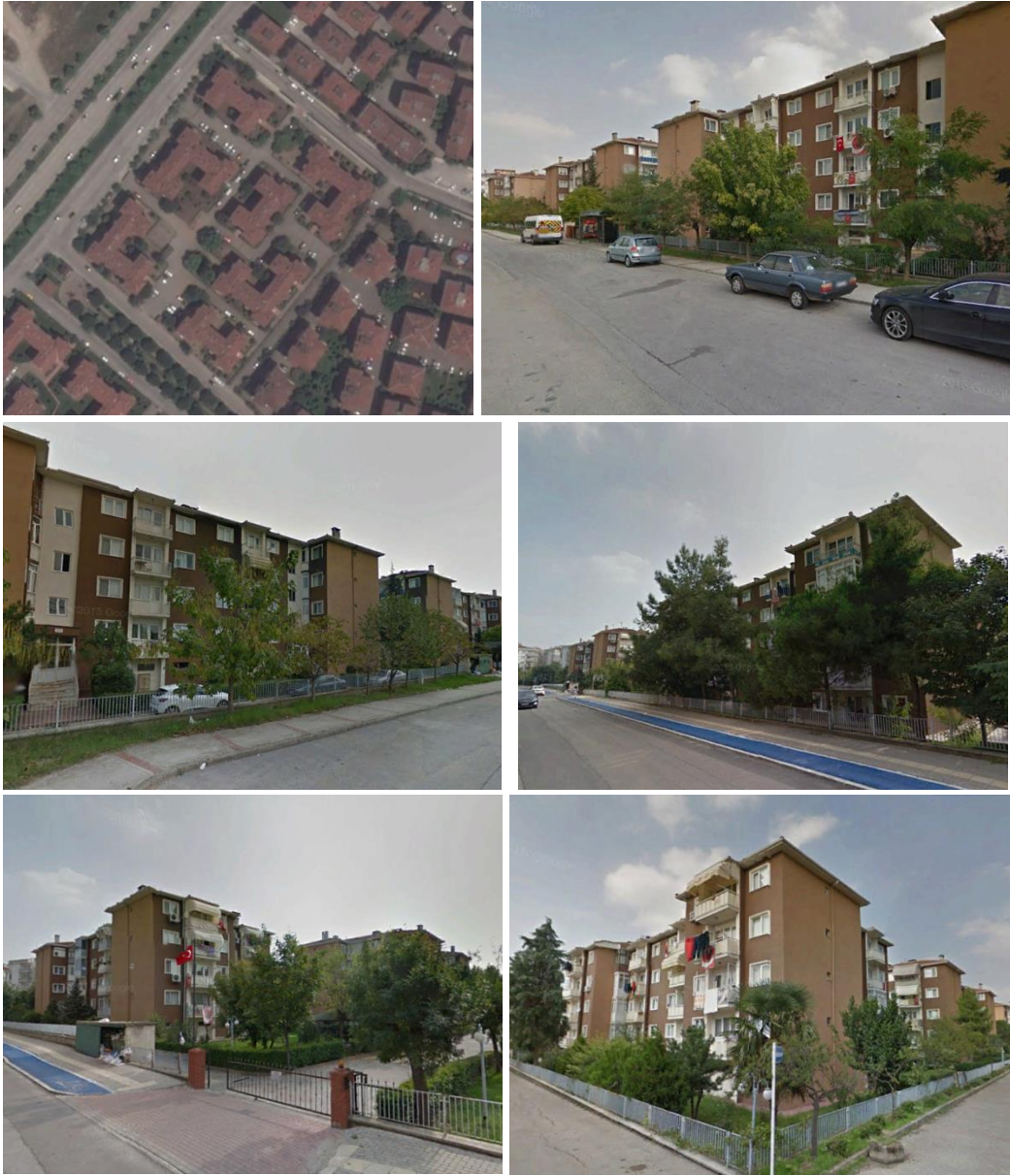


Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

Parselin kuzeydoğu ve güneydoğusunda konut alanları, güneybatısında park alanı bulunmaktadır.

Alanda %5'in altında bir eğim bulunmakta olup düz bir topoğrafik yapıya sahiptir. Alan 17.01.2001 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylanan "Nilüfer İlçesi jeolojik, jeofizik, jeoteknik etüt raporu" kapsamında Neojen birimi olarak tanımlanan turuncu bölge de, Ata Bulvarı cephesinde küçük bir bölümü Kuvaterner Alüvyon birimi olarak tanımlanan turuncu bölgede kalmaktadır.

Alan üzerinde halihazırda 4 katlı 18 blok, 216 daireden oluşan Eğitimciler Sitesi bulunmaktadır. Mevcut binalar ekonomik ömrünü tamamlamaya yüz tutmuş durumdadır. 1. Derece deprem bölgesinde yer alan bölgede bu tür yapıların depremde hasar görme riski oldukça yüksektir.



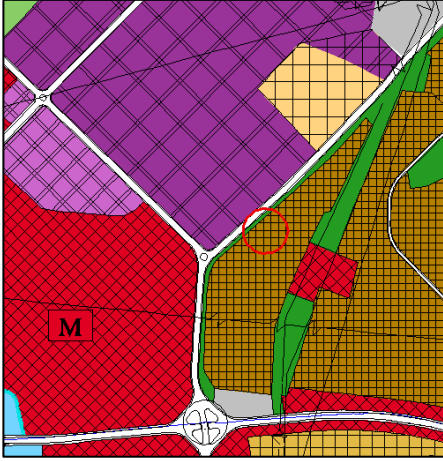
Planlama alanına ait fotolar



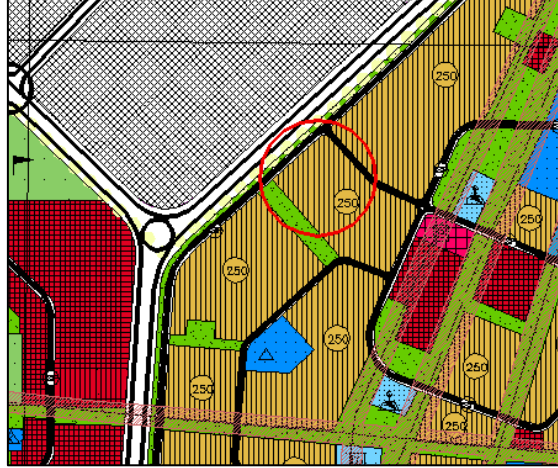
Plan değişikliğine konu 1411 ada, 1 parsel özel mülkiyette olup kat mülkiyeti ile ferdileşme ile hak sahipleri adına tescillidir. Parselin tapu alanı 15.915 m<sup>2</sup>'dir.

### Üst Ölçekli Plan Kararları

1411 ada, 1 parselin yer aldığı bölge 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında 350 ki/ha brüt yoğunluklu meskun konut alanında; 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında 250 ki/ha brüt yoğunluklu meskun konut alanında kalmaktadır.

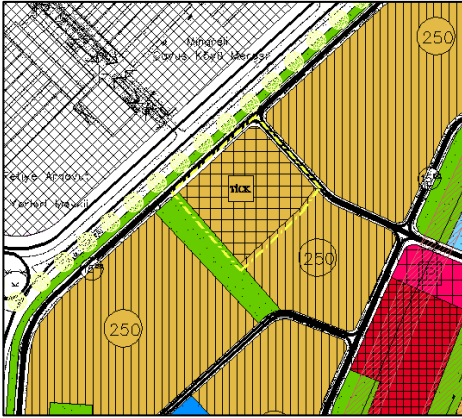


1/25000 nazım imar planı örneği



1/5000 nazım imar planı örneği

Parsel için hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinde parselin kullanımı ticaret+konut alanı olarak önerilmiştir.



1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği örneği

### Gerekçe

Plan değişikliği; 1. Derece deprem bölgesinde yer alan 1411 ada, 1 parselde kentsel dönüşümün teşvik edilerek, ekonomik ömrünü tamamlamaya yüz tutmuş ve deprem riski altındaki mevcut yapı stokunun yenilenerek daha sağlıklı ve güvenli

yapılaşmanın gerçekleşmesi amacıyla, parsel maliklerinin talebi doğrultusunda, hazırlanmıştır.

### **Plan Değişikliği Kararları**

Nazım imar planı değişikliği doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 1411 ada, 1 parselin kullanımı ticaret+konut alanı olarak yeniden düzenlenmiştir. Parselin ulaşım bağlantılarında da herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Parselin kuzeydoğusundan geçen 15 m yol üzerinde yer alan ve parselin içine doğru uzanan otopark alanı kaldırılarak söz konusu alan ticaret+konut alanına dahil edilmiştir. Kaldırılan otopark alanı parselin batı bölümünde Ata Bulvarı cephesinde yer alan otopark alanının cephe boyunca genişletilerek yeniden düzenlenmesi sonucu parsel içerisinde yeniden düzenlenmiştir. Yapılan düzenleme ile parsel alanında büyüme söz konusu değildir.

1411 ada, 1 parselde mevcut yapılanma koşulları ayrık nizam 5 kat TAKS=0.28 şeklindedir. Buna göre mevcut emsal 1.40'tır.

Söz konusu alanda mevcut binaların riskli yapı tespiti yapılması halinde kentsel dönüşüm ile mevcut yapı stoğunun yenilenmesi planlanmaktadır. Parselin kullanımı nazım plan değişikliği kararları doğrultusunda ticaret+konut alanı olarak planlanmıştır. Alanda ticaret oranı max %20 olacaktır. Ticaret alanlarının Ata bulvarı cephesinde yer alması planlanmaktadır. Diğer cephelerde zemin ve 1. Bodrum katlarda konut kullanımları yer alabilecektir.

1411 ada, 1 parselde riskli yapı tespiti yapılarak kentsel dönüşüm yapılması halinde aşağıdaki plan hükümleri geçerlidir.

1. Riskli yapı şerhi aldığı takdirde 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 geçerlidir. Kentsel dönüşüm yapılması durumunda E=1.90, 9 kat olarak uygulanacaktır.

2. Toplam inşaat alanının max %20'si kadar ticaret alanı yapılabilir.

3. Zemin kat taban kotu +3.00 m'ye kaldırılabilir.

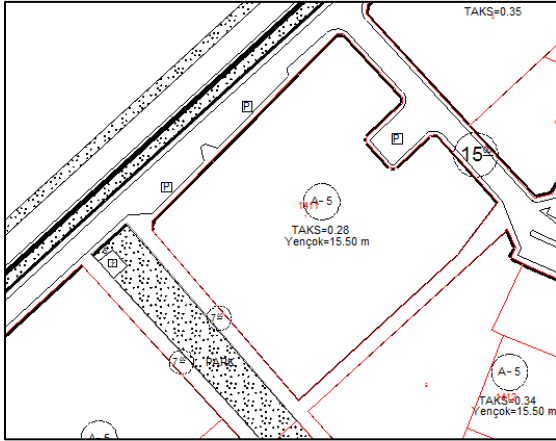
4. Belirtilmeyen hususlarda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

Plan değişikliği sonucu alan kullanımı değişimi aşağıdaki gibidir.

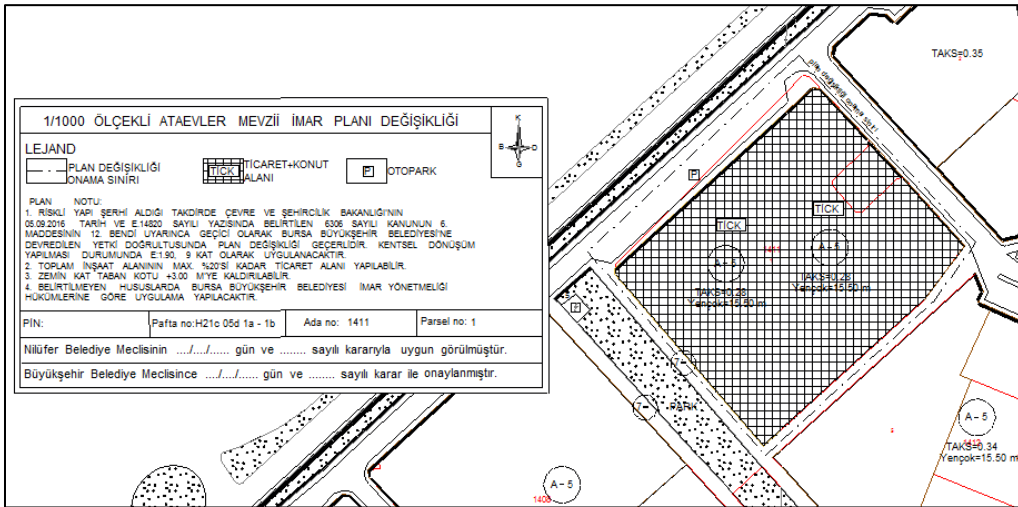
	Mevcut plan (m <sup>2</sup> )	Plan değişikliği (m <sup>2</sup> )
Ayrık nizam konut alanı	15.910	15.910

\*1411 ada, 1 parselde plan değişikliği sonucu alan kullanımlarında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Mevcut plan şartları doğrultusunda alanda toplam inşaat alanı  $15910 \times 1.40 = 22.274 \text{ m}^2$ 'dir. Plan değişikliği ile kentsel dđnüşüm yapılması halinde 0.50 emsal artışı ile  $E=1.90$  olarak uygulanacak olup toplam inşaat alanı  $15.910 \times 1.90 = 30.229 \text{ m}^2$  olacaktır. Toplam inşaat alanı  $7.955 \text{ m}^2$  artırılmaktadır. Toplam inşaat alanının %20'sine kadar ticaret kullanımları yer alabilecektir. Ticaret olarak kullanılabilecek alan max  $6045 \text{ m}^2$ 'dir. Ayrıca alanda kat yüksekliğinin artırılması ile zeminde açık ve yeşil alan düzenleme alanı artırılacak olup artacak nüfusun ihtiyacı olan açık alan kullanımlarını kendi bünyesinde karşılama olanağı bulunmaktadır.



Mevcut 1/1000 ölçekli plan örneği



1/1000 ölçekli plan değişikliği örneği

Bilginize arz ederim.