



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ATAEVLER MAHALLESİ,
1319 ADA, 1 PARSELE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
..... tarih ve sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

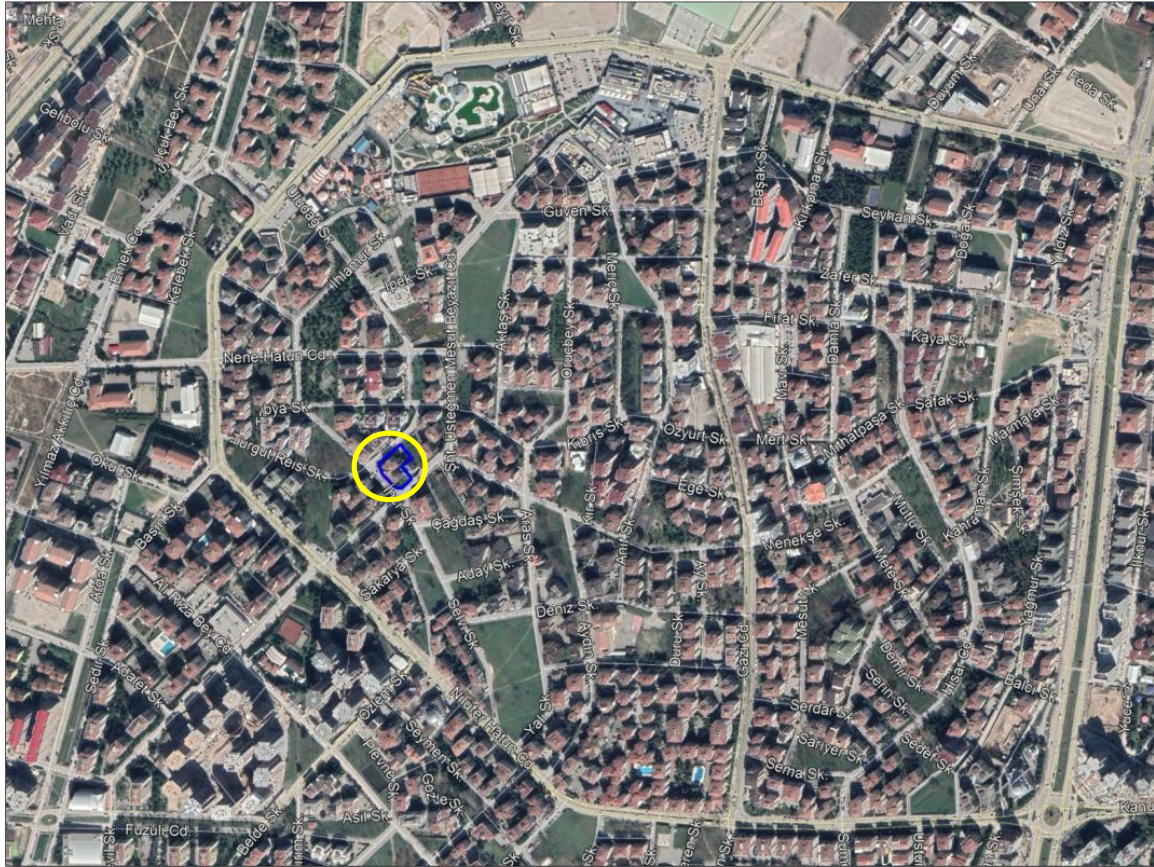
Plana konu alan; Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi H21C05D pafta, 1319 ada 1 parsel alanını kapsamaktadır.

Onaylı Nilüfer Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Ticaret Konut Alanı” planlı alanın Bursa 1. İdare Mahkemesinin İptal kararı sonrasında plansız kalması ile yeniden planlanması 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 1727.29 m² büyüklüğündedir.



Plan Değişikliği Hazırlanan Alan

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2.2.1. Demografik

Bursa İli, ilçeleri içinde nüfus yoğunluğu karşılaştırıldığında Büyükşehir, 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 içerisinde.

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

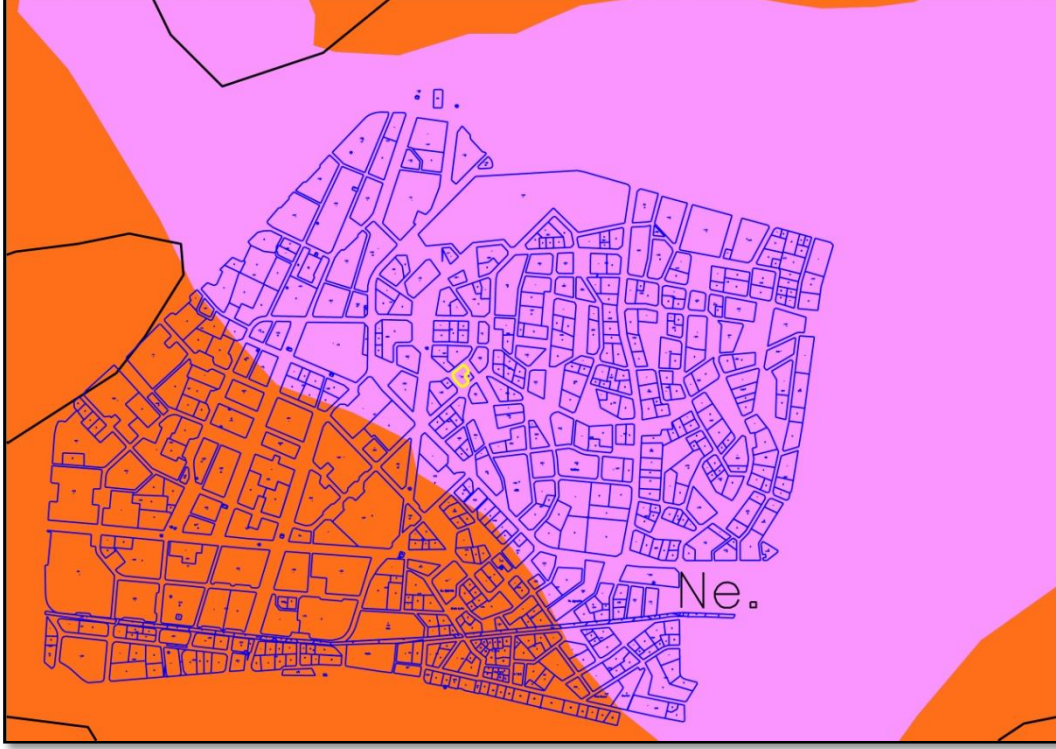
Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete’ de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Deprem Tehlike Haritası” na göre deprem tehlike durumu aşağıdaki haritada gösterilmiştir. Planlama 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.

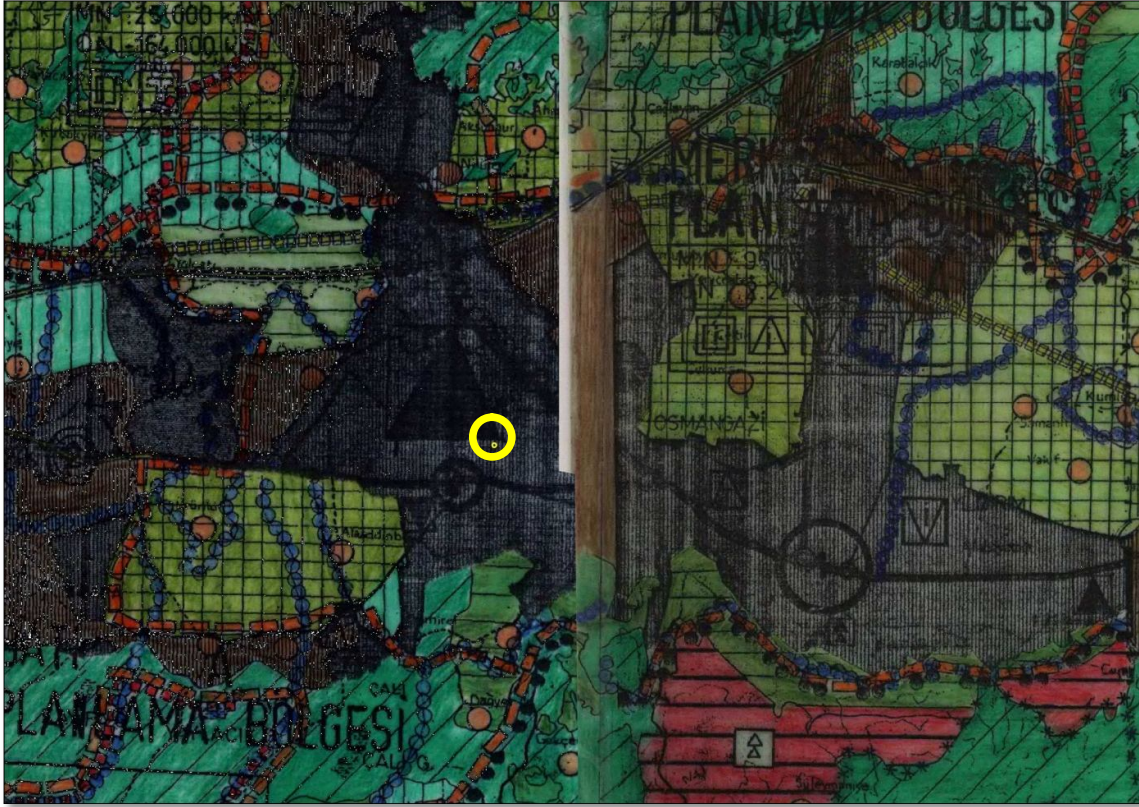
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

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

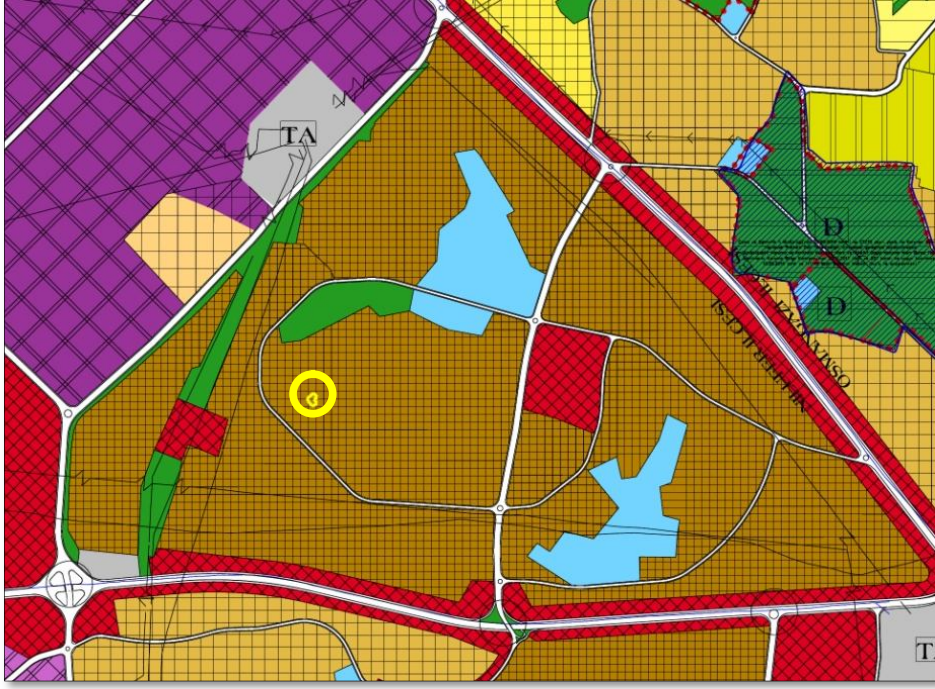
Plan değişikliği hazırlanan alan Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Yerleşim Alanları başlığı altında "Planlama Alanı" kapsamında kalmaktadır.



Onaylı 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

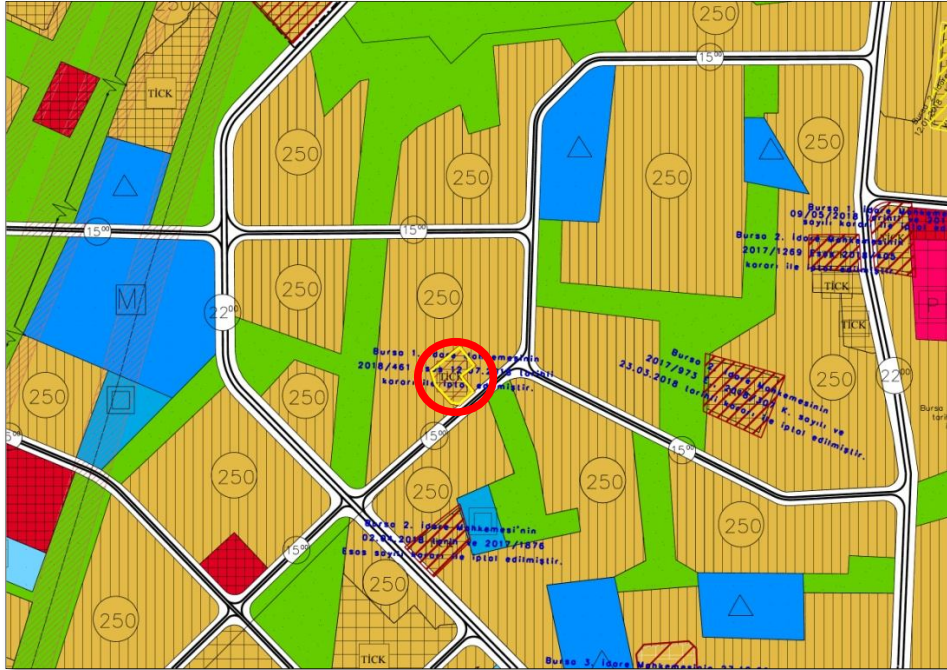
Plan değişikliği hazırlanan parseller Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanları" olarak planlı durumdadır.



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.



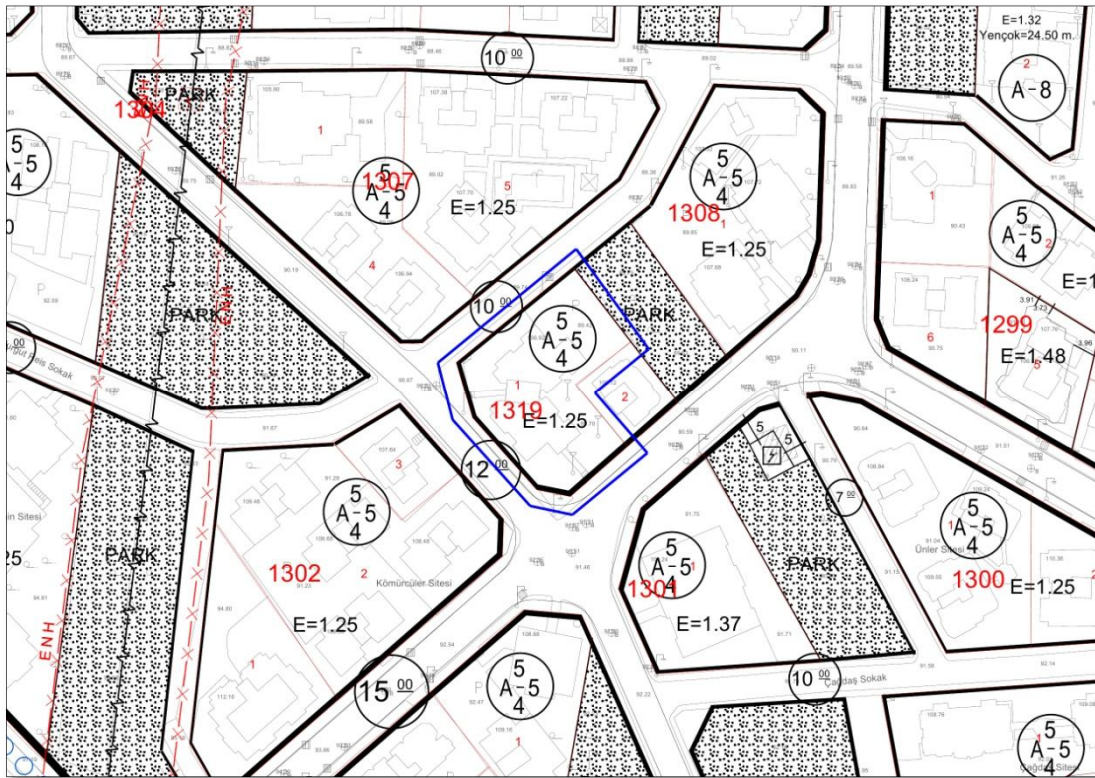
Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

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.



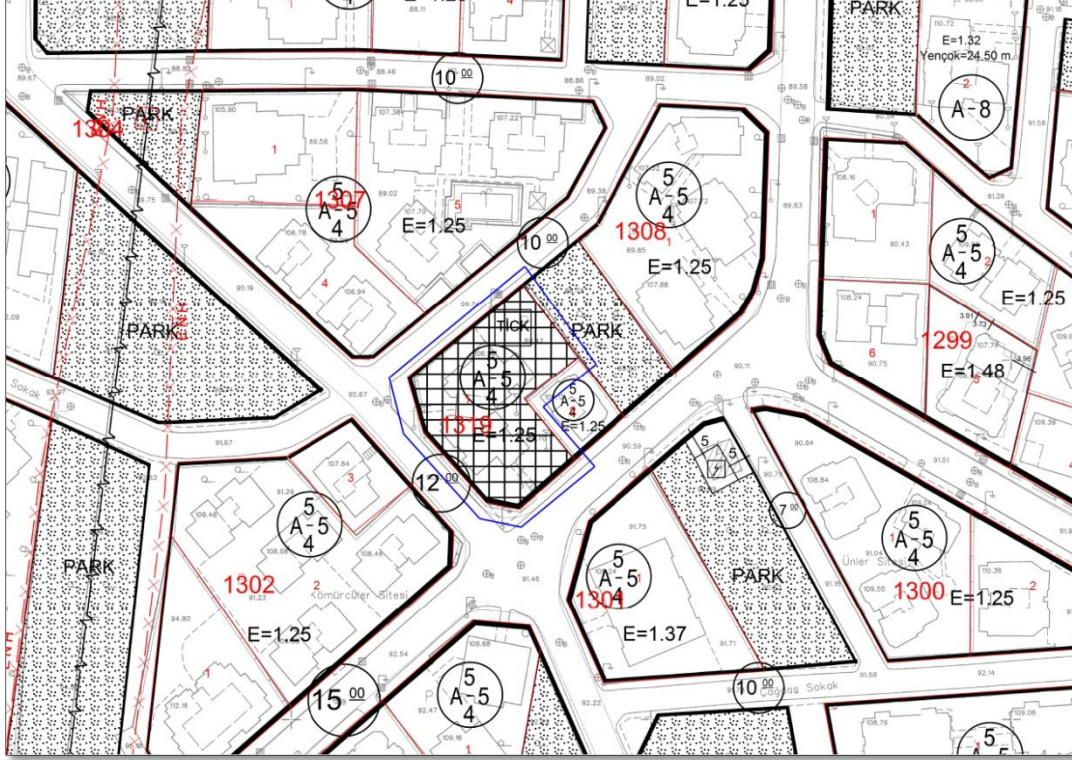
Kentsel Dönüşüm Öncesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Kararları

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 İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı Kararları

3. PLAN

3.1. PLAN GEREKÇESİ

Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi 1319 ada 1 parselde Ticaret Konut Alanı düzenlenmiş, 27.09.2017/3017 sayılı karar ile Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmıştır. Onaylanan Nazım İmar Planı Değişikliği, Bursa 1. İdare Mahkemesinin 2018/461 Esas 12.07.2018 tarihli kararı ile iptal edilmiştir.

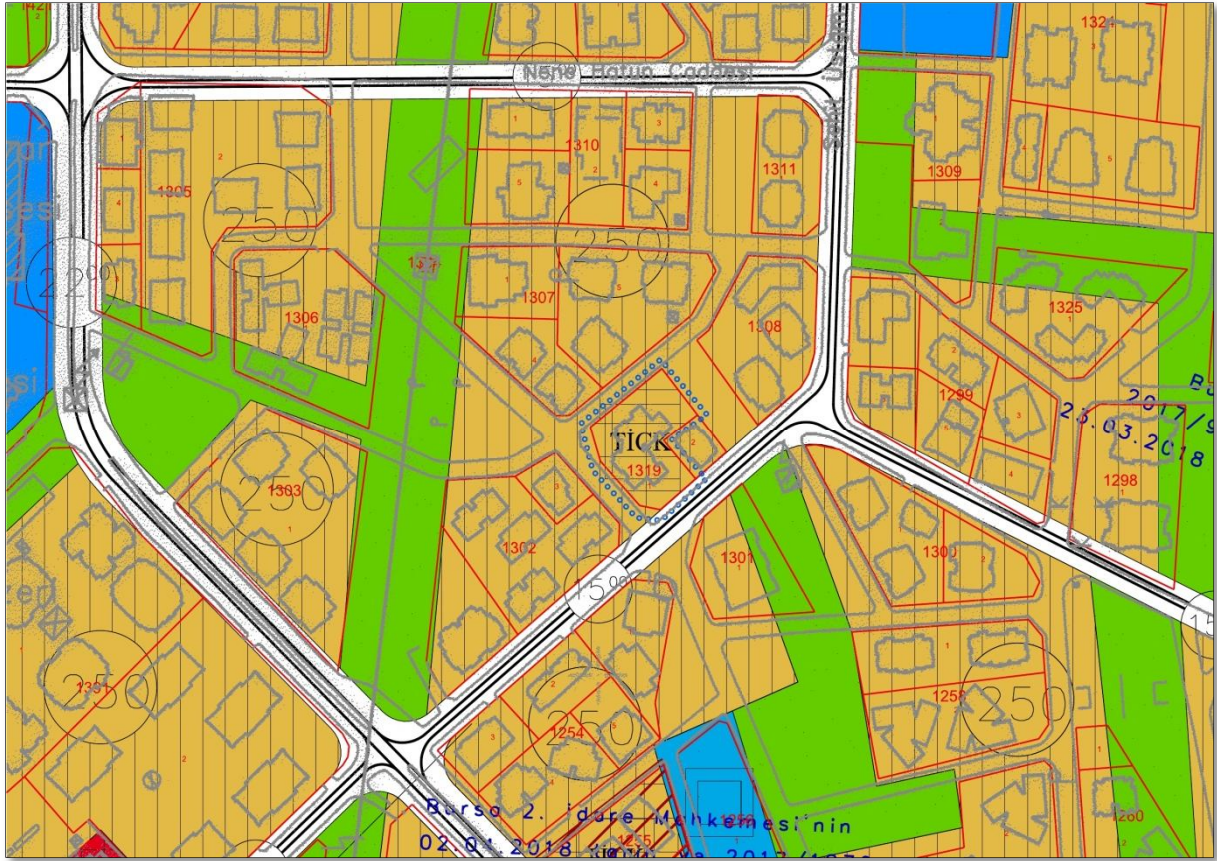
İptal kararı alınan 1319 ada 1 parsel plansız olması parsel maliklerinin mağduriyetliğine neden olmuştur. Meydana gelen mağduriyetliği ortadan kaldırmak için söz konusu parsel yeniden Ticaret Konut Alanı yapılması için 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Plansız durumda olan 1319 ada 1 parsel, hazırlanan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Ticaret Konut Alanı olarak planlanmıştır.

KULLANIM FONKSİYONU	ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI	
	ALAN (M2)	ORAN(%)
TİCARET KONUT ALANI	1727.29	100.00%
PLANA KONU ALANI	1727.29	100.00%

Yapılan Düzenleme Sonucunda Ortaya Çıkan Alan Dağılım Tablosu



Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı