

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ATAEVLER MAHALLESİ,**

**1282 ADA 2 PARSELE İLİŞKİN**

**1/1000 ÖLÇEKLİ FETHİYE-İHSANİYE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Plan İşlem Numarası: **403, 300**

Arşiv No:

Dosya Kodu:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
**11.12.2018** tarih ve **2918** sayılı yazısı ile  
onaylanmıştır.

**Alınır AKTAŞ**  
Büyükşehir Belediye Başkanı

Esin MIHÇIOĞLU  
Şehir Plancısı

TMMOB Şehir Plancıları Odası TMMOB İlçe Temsilcisi No: 1711287  
İmar Planı Yeterlilik Belgesi: 141 Değerlendirme No: 17300

Kültürler Mah. Kültürler Cad. Dincsoy Apt.  
A Blok Kat: 3 Ofis No: 303 BURSA  
Tel: 0537 719 62 36  
e-mail: emihci@hotmail.com

**Aralık 2018**

**Bursa İli, Nilüfer İlçesi, 1/1000 ölçekli Fethiye- İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı**  
**H21C 05C 1A Pafta 1282 Ada 2 Parsel Plan Değişikliği**

---

### **1-PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TALEBİ**

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi H21C 05C 1A Pafta 1282 Ada 2 Parselde bulunan binaların kat maliklerince; ‘6306 sayılı Afet Riski altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki kanun’ kapsamında fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek amacıyla binalarının yeniden inşaa koşullarının oluşturulmasını sağlayacak şekilde emsal değeri ve plan notlarının yeniden düzenlenmesine yönelik plan değişikliği talebi doğrultusunda, plan değişikliği Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 24.05.2017gün ve 1622 sayıyla onaylanmış, ancak plan değişikliği idare mahkemesince iptal edilmiştir.

Bina sahipleri adına riskli yapı tespit raporu bulunan alanda Bursa Büyükşehir Belediyesi’nin aldığı kararlar doğrultusunda plan notlarında yeniden düzenleme yapılarak plan değişikliğinin tekrar sunulması talep edilmiştir

### **2-PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ KONUMU**

H21C 05C 1A Pafta 1282 Ada 2 Parsel Alanı Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Ataevler Mahallesi sınırları içinde Fatih Sultan Mehmet Bulvarına cepheli, İzmir yoluna 843m, Mudanya yoluna 1258m mesafededir

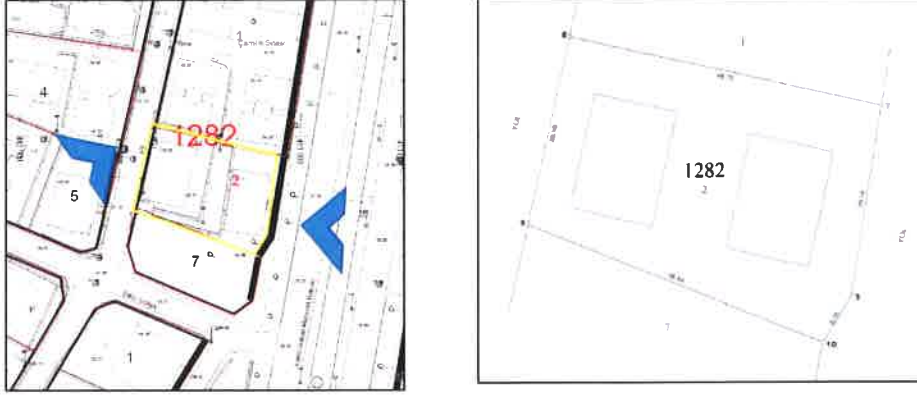


**Şekil.1: H21C 05C 1A Pafta 1282 Ada 2 Parsel Alanı ve Çevresi Uydu Görüntüsü**

**Bursa İli, Nilüfer İlçesi, 1/1000 ölçekli Fethiye- İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı**  
**H21C 05C 1A Pafta 1282 Ada 2 Parsel Plan Değişikliği**

**3-PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI MÜLKİYET DURUMU**

H21C 05C 1A Pafta 1282 Ada 2 Parsel Alanı, Ataevler kadastral sınırları içinde, imar uygulaması yapılmış, arsa vasfında 1,637.00 m<sup>2</sup> alana sahiptir.



Şekil.2: H21C 05C 1A Pafta 1282 Ada 2 Parsel Alanı Mülkiyet Paftası

**4-PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI MEVCUT DURUM**

H21C 05C 1A Pafta 1282 Ada 2 Parsel Alanında Riskli Yapı tespit Raporu bulunan 2 binada 20 daire, 2 ticari dükkan yer almaktadır, mevcut yapı ruhsatına göre 20 daire 2 dükkan toplam bağımsız bölümler ve ortak alan toplam inşaat inşaat alanı 3347m<sup>2</sup>'dir.



Şekil.3: H21C 05C 1A Pafta 1282 Ada 2 Parsel Alanı Fotoğrafları

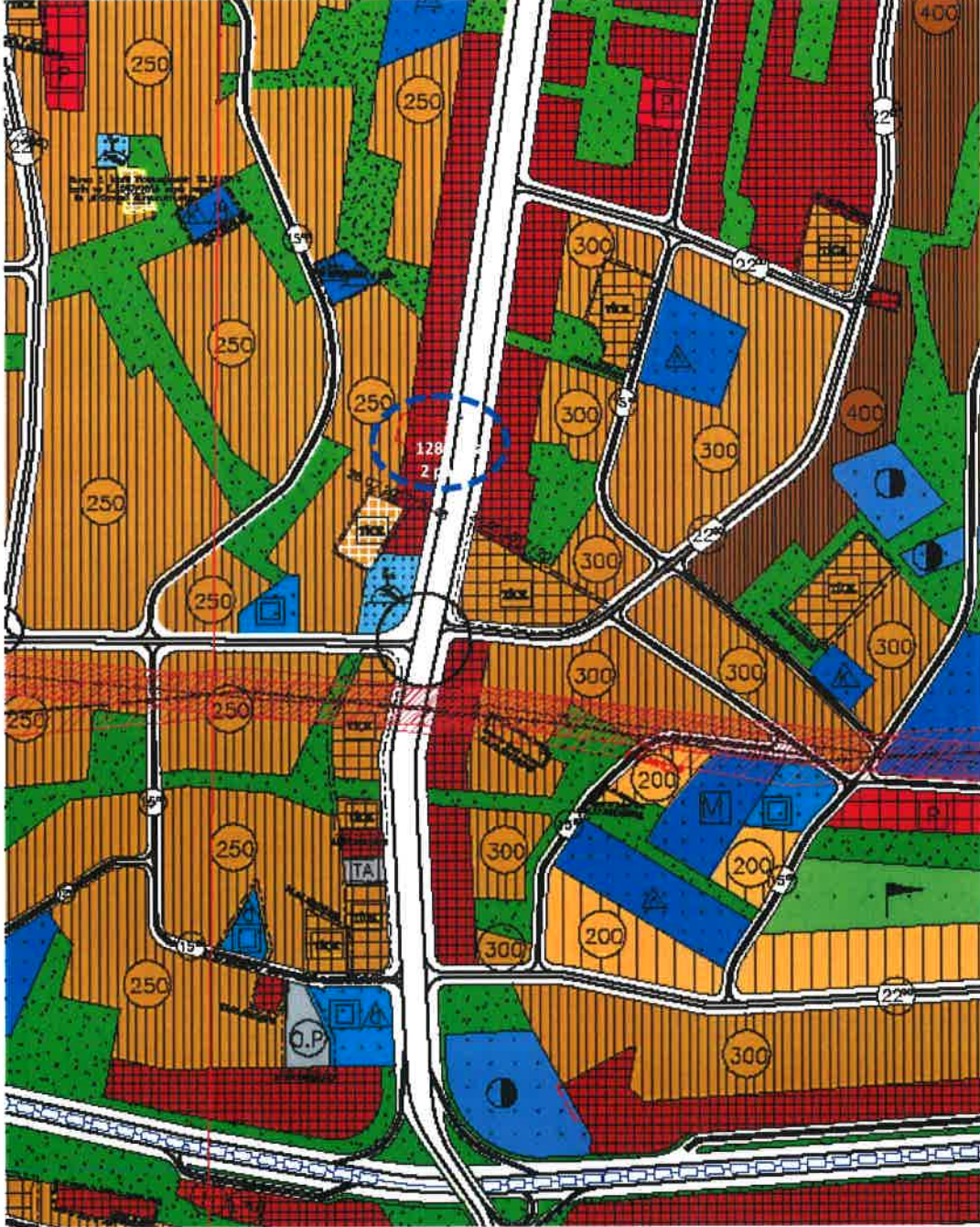
**5- H21C 05C 1A PAFTA 1282 ADA 2 PARSEL JEOLJİK DURUM**

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, H21C 05C 1A Pafta 1282 Ada 2 Parsel Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onaylı Nilüfer İlçesine it Jeolojik ve Jeoteknik Değerlendirme Raporu kapsamında NEOJEN zeminde kalmaktadır.

**Bursa İli, Nilüfer İlçesi,1/1000 ölçekli Fethiye- İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı**  
**H21C 05C 1A Pafta 1282 Ada 2 Parsel Plan Değişikliği**

**6- PARSEL ALANININ ONAYLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDAKİ KONUMU**

H21C 05C 1A Pafta 1282 Ada 2 Parsel, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 17.07.2008 gün ve 485 sayılı karar ile onaylı Nilüfer 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Tali İş Merkezi Alanında kalmaktadır



**Şekil-4: Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince Onaylı H21C 05C 1A Pafta 1282 Ada 2 Parsel ve Çevresi Nilüfer 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı**

**Bursa İli, Nilüfer İlçesi, 1/1000 ölçekli Fethiye- İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı**  
**H21C 05C 1A Pafta 1282 Ada 2 Parsel Plan Değişikliği**

**7- PARSEL ALANIN IN ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANINDAKİ KONUMU**  
Bursa İli, Nilüfer İlçesi, H21C 05C 1A Pafta 1282 Ada 2 Parsel, 14.03.2005gün ve 146 sayıyla onaylı 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar planında Ayırık nizam 5 kat konut alanında kalmaktadır.



**Şekil 5: H21C 05C 1A Pafta 1282 Ada 2 Parsel ve Çevresi Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı**

## **8-PAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI VE ARAZİ KULLANIM TABLOSU**

### **Plan değişikliği Kararları ve plan notları**

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, H21C 05C 1A Pafta 1282 Ada 2 Parselde; Plan değişikliği talebi, onaylı imar planları, mülkiyet verileri değerlendirmiş, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi kararları, ilgili kanun ve yönetmelikler, onaylı Nazım imar planı , 6306 sayılı Afet Riski altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki kanun kapsamında İmar planı değişikliğinde kullanım alanı konut+ ticaret olarak (%20 konut-%80 ticaret) planlanarak, çekme mesafeleri ana yollardan 5, yan parsellerden 4m olarak plan üzerinde belirtilmiş, Emsal =1.75 ve Yençok= 21.50m olarak düzenlenmiş, plan notları oluşturulmuştur.

### **Plan Notları:**

- 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- 1282 Ada, 2 Parselin alan toplamı 1637,00 m<sup>2</sup> olup emsal bu alanlar üzerinden hesaplanacaktır.
- 3- Emsale konu inşaat alanının %80'i Ticaret, %20'si Konut Alanı olarak kullanılacaktır.

**Bursa İli, Nilüfer İlçesi, 1/1000 ölçekli Fethiye- İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı**  
**H21C 05C 1A Pafta 1282 Ada 2 Parsel Plan Değişikliği**

**Arazi Kullanım ve Arazi Kullanım Hesap Tablosu**

Arazi Kullanım Tablosu

Parsel alanı: 1637.00m <sup>2</sup>	Onaylı imar planı	Plan değişikliği
KONUT ALANI	1.637.00x1.25= <b>2046.25 m<sup>2</sup></b>	
KONUT-TİCARET ALANI		1,637.00x1.75= <b>2864.75 m<sup>2</sup></b>

Arazi Kullanım Hesap Tablosu

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B, METRUK)
	1,637.00 m <sup>2</sup>	Temel sitesi	B

	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m <sup>2</sup> )
Riskli Yapı Bilgileri	08.06.2017(A BLOK) 14.06.2017(B blok)	2,944.99 m <sup>2</sup>

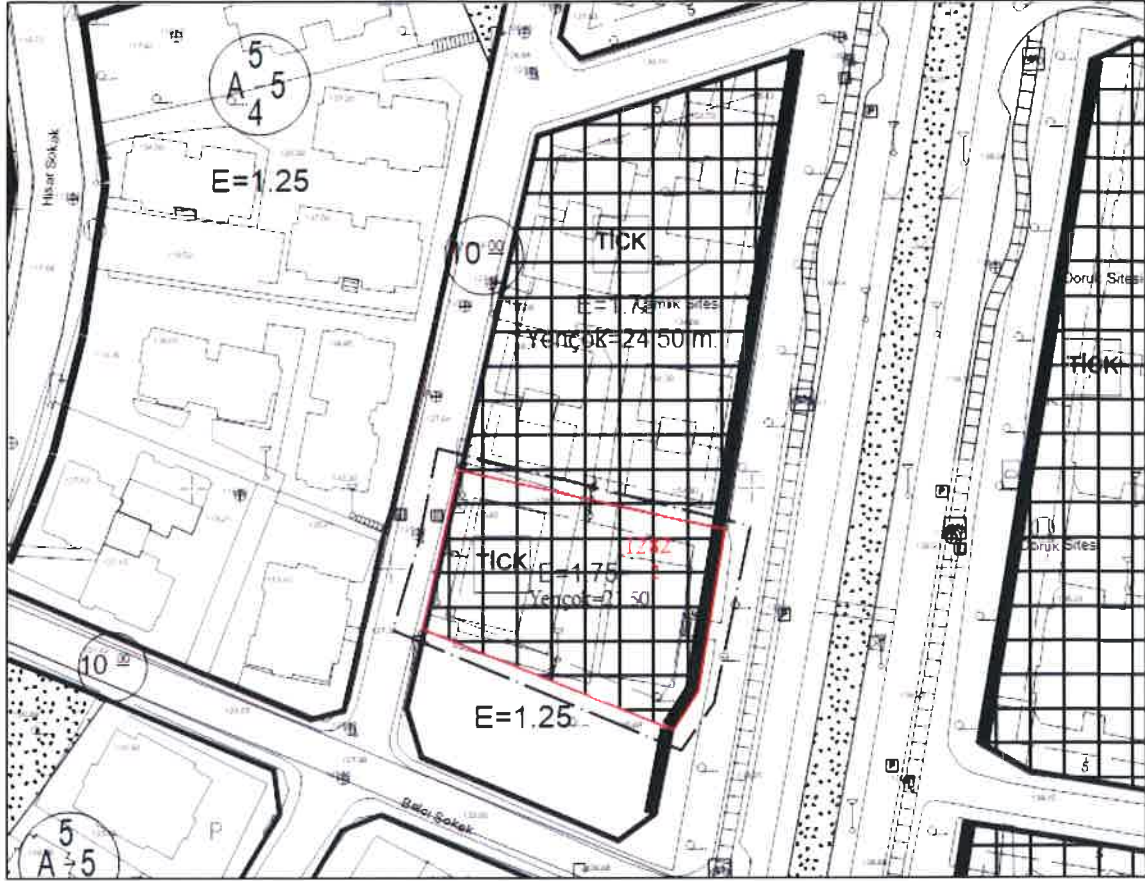
	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ PLAN (m <sup>2</sup> )	FARK
KONUT ALANI	2046.25 m <sup>2</sup>	572.95 m <sup>2</sup>	-1473.30 m <sup>2</sup>
TİCARET ALANI		2291.80 m <sup>2</sup>	2291.80 m <sup>2</sup>
TOPLAM ALAN	2046.25 m <sup>2</sup>	2864.75 m <sup>2</sup>	818.50 m <sup>2</sup>

	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	-		
TİCARET ALANI	818.50 m <sup>2</sup>	-	-

Mevcut imar planında konut alanı olan parsel alanı, plan değişikliğinde Konut +Ticaret olarak planlanmış ve Emsal alanının %80'nin ticaret,%20'sinin konut kullanımında olacağı yönünde plan notu oluşturulmuştur.

Bu nedenle yapılan plan değişikliği ile 1473 m<sup>2</sup> konut kullanım alanı azaltıldığından parselde nüfus artışı ve buna bağlı sosyal donatı ihtiyacı hesabı yapılmamıştır

**Bursa İli, Nilüfer İlçesi, 1/1000 ölçekli Fethiye- İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı**  
**H21C 05C 1A Pafta 1282 Ada 2 Parsel Plan Değişikliği**



Şekil 6: H21C 05C 1A Pafta 1282 Ada 2 Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Esin Mihçioğlu  
Şehir Plancısı

**Plan Değişikliği Ekleri**

- 1-Güncel tapu kayıtları ve aplikasyon
- 2-Vekalatname
- 3-Riski Yapı Tespit raporu ve yıkım tebligatları
- 4- Onaylı uygulama imar planı Paftası ve onaylı halihazır
- 5-15.07.2003 tarihli Yapı Ruhsatı belgesi
- 6-Onaylı plan ve plan değişikliği paftası
- 7-Parsele ait Onaylı jeolojik-Jeoteknik Etüd raporu