

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ATAEVLER MAHALLESİ, 1431 ADA,  
1 PARSEL, 1432 ADA 1 PARSEL VE 1435 ADA 2 PARSELE  
İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Plan İşlem Numarası:

Arşiv No:

Dosya Kodu:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
17/01/2019 tarih ve 41 sayılı kararı ile  
onaylanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI.....	2
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ .....	3
2.1. Planlama Alanının Konumu .....	3
2.2. Ulaşım İlişkileri.....	3
3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ .....	4
3.1. Eğim Durumu .....	4
3.2. Yükseklik Durumu .....	4
3.3. Yönlenme Durumu .....	4
3.4. Jeolojik Durum .....	4
4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU .....	5
4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu .....	5
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI .....	6
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU .....	6
6.1.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu .....	6
6.2.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu.....	6
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI .....	7

## 1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Fethiye Mahallesi, 1431 ada 1 parsel, 1432 Ada 1 Parsel ve 1435 Ada 2 Parseli kapsamaktadır. Planlama alanı 3 ayrı adada ancak yan yana bulunan 3 parselden ibarettir. Parselleri taşıt yolları ayırmakta olup 1431 ada 1 parsel, 1432 Ada 1 Parselin dört yanı yol ile çevrili iken 1435 Ada 2 Parselin üç yanı yol bir cephesi ise komşu parsel sınırdır. Söz konusu üç parsel üzerinde Ulaşım Sitesi bulunmaktadır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; yürürlükteki 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında konut alanı olarak planlandığı ve yapılaşma koşullarının Ayrık Nizam 5 Kat şekilde tanımlandığı belirlenmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜM	TAKS	YENÇOK	KAKS
1431	1	19.212,80	0,30	5	1,50
1432	1	6.740,04	0,28	5	1,40
1435	2	5.039,03	0,32	5	1,60

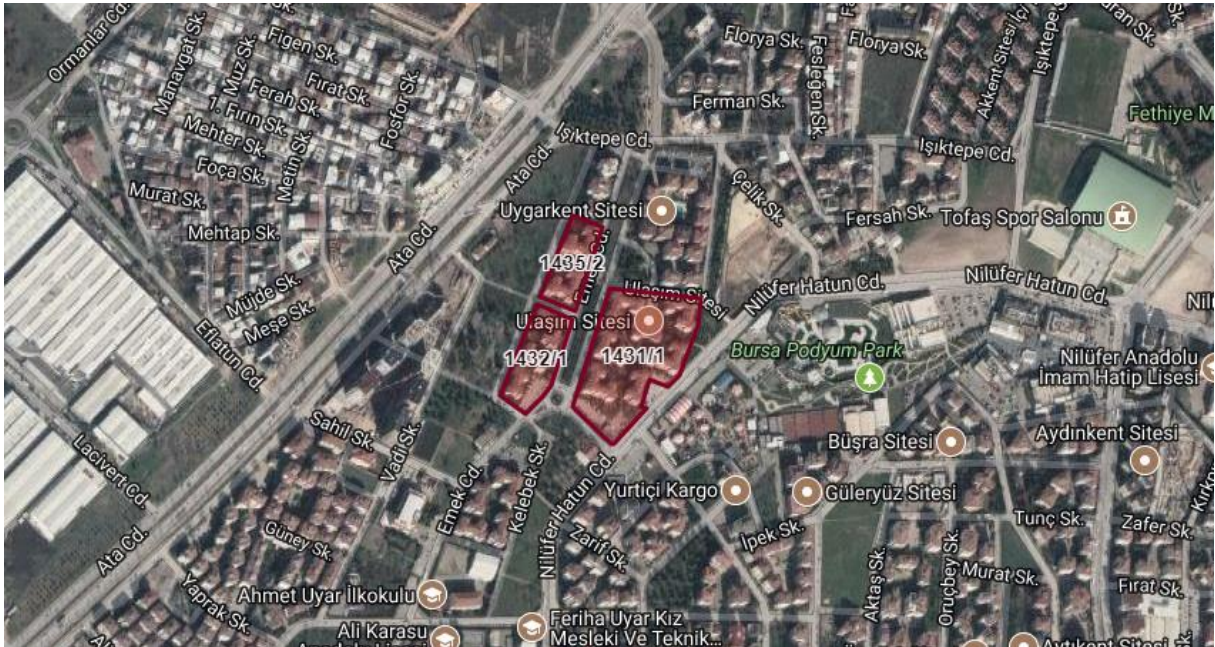
Mevcut yapıların deprem yönetmeliğine uygun üretilmemesi ve eski olması nedeniyle risk taşıdığı değerlendirilmiş ve kat maliklerinin talebi üzerinde parselin kentsel dönüşüm kapsamına alınması amacıyla plan değişikliği hazırlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği Bursa Büyükşehir Belediye meclisince onaylanmış ve riskli yapı tespiti yapılmıştır. Ancak plan ile ilgili Yürütmeyi durdurma kararı bulunması nedeniyle devam eden süreç durma noktasına gelmiş ve site sakinleri açısından ciddi bir mağduriyet oluşmuştur.

Bu amaçla hazırlanan plan değişikliği ile parsel üzerinde daha önce düzenlenen yürütmeyi durdurma kararı göz önüne alınarak ve mevzuatın öngördüğü sosyal/teknik donatı ihtiyacı karşılanacak şekilde plan değişikliği hazırlanmıştır.

## 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

### 2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler(Fethiye) Mahallesiinde bulunan toplam 30.991,87 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde planlı yapılaşmış 5-8 kat orta yaşlı site tipi yapılardan müteşekkil konut alanları bulunmaktadır. Genel olarak altyapı ve belediyecilik hizmetleri, sosyal donatı alanları yeterli seviyededir. Orta ve orta üst gelir grubuna hitap eden bölge merkezi konumda bulunmaktadır.



Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

### 2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanına, Nilüfer İlçesinin en önemli ulaşım ve ticaret akslarından Ata Bulvarı ve Nilüfer Hatun Caddesi üzerinden ulaşılabilir. Nilüfer Hatun Caddesi'ne cepheli durumda olan 1431 Ada 1 Parsel olup diğer parseller bu caddeye göre bir parsel içerde konumlanmıştır. Toplu ulaşım olanakları, ana arterlere yakın uzaklık açısından değerlendirildiğinde planlama alanı kolay ulaşılabilir niteliktedir.

### 3.1. Eğitim Durumu

Planlama alanı eğitim durumu bakımından az eğimli dokuya sahiptir. Genel olarak eğitim koşulları herhangi bir doğal eşik oluşturacak sınırlarda değildir.

### 3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı kuzey-güney istikametinde denizden 111-112 m yüksekliktedir.

### 3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli kuzey-batı bakılıdır.

### 3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanının jeolojik durumuna ilişkin Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Uygulama Şube Müdürlüğü'nden alınan rapor plan değişiklik dosyasının ekinde sunulmuştur.



#### 4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

##### 4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu



Planlama Alanı Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Parselin yakın çevresi konut alanı olarak tanımlı parsellerden ibaret olup büyük ölçüde yapılaşma tamamlanmıştır. Planlama alanında, mevcutta 32 adet blok 284 Daireden ibaret Ulaşım Sitesi bulunmakta olup site bünyesinde, bahçe duvarı ve çevre düzenlemesi bulunmaktadır.





## 5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı tapuda H21C05A3D Pafta 1431 ada 1 parsel, 1432 Ada 1 Parsel ve 1435 Ada 2 Parsel numarasıyla kayıtlı olup plan değişikliğini talep eden kat maliklerine aittir. Toplam alan büyüklüğü 30.991,87 m<sup>2</sup>'dir.

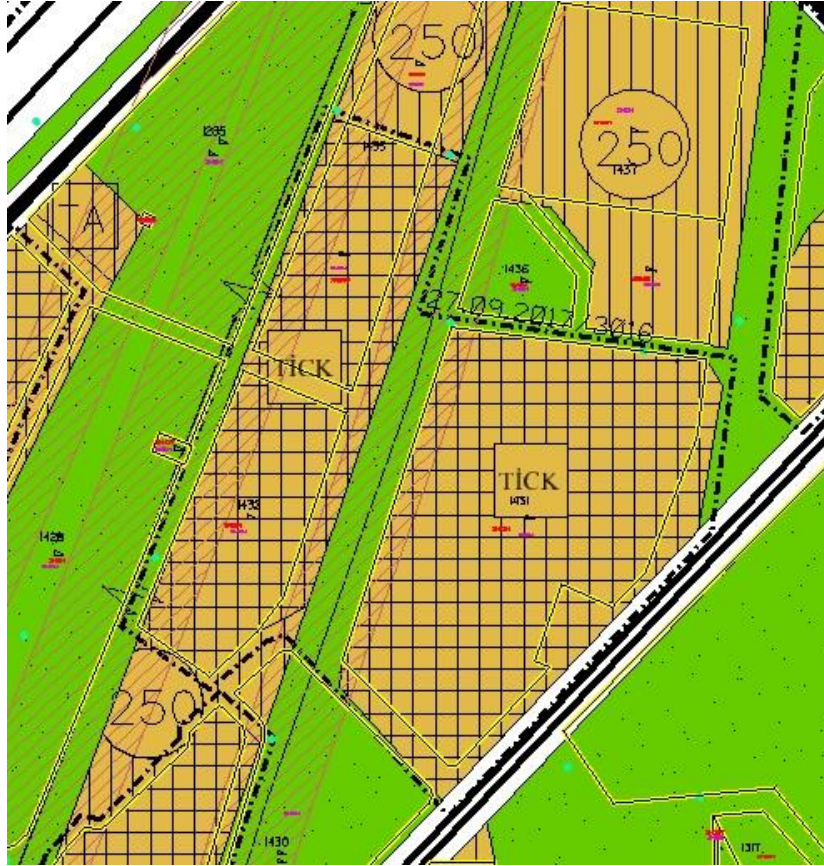


ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜM
1431	1	19.212,80
1432	1	6.740,04
1435	2	5.039,03

## 6.PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

### 6.1-1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

Planlama alanını 1/5000 Ölçekli Nazım imar planında TİCK(Ticaret+ Konut) alanı olarak tanımlı alanda bulunmaktadır.



*1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu*

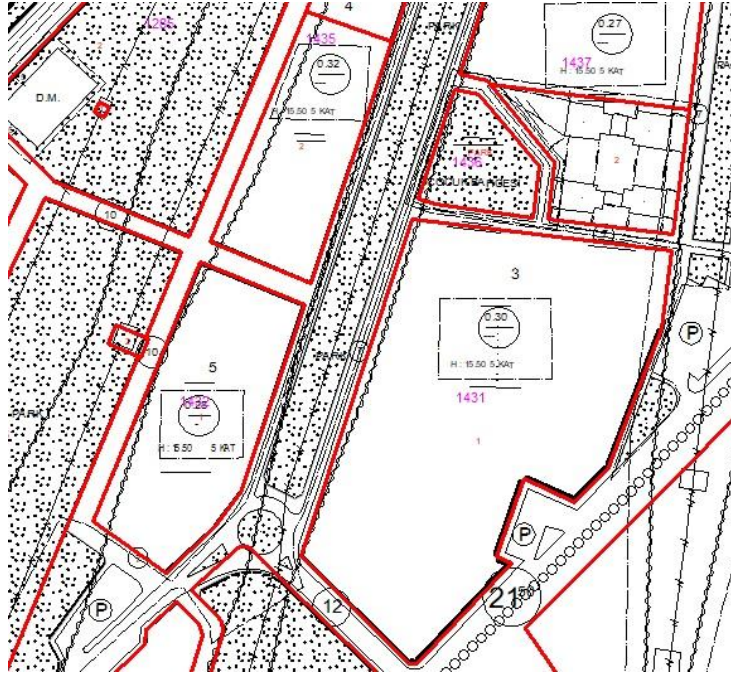


### 6.2-1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu ve Ortalama Emsal Hesabı

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; yürürlükteki 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında konut alanı olarak planlandığı ve yapılaşma koşullarının Ayırık Nizam 5 Kat şekilde tanımlandığı belirlenmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜM	TAKS	YENÇOK	KAKS	YENİ EMSAL
1431	1	19.212,80	0,30	5 KAT	1,50	2,00
1432	1	6.740,04	0,28	5 KAT	1,40	1,99
1435	2	5.039,03	0,32	5 KAT	1,60	

ADA/PARSEL	EMSALE DAHİL İNŞAAT AL.	TOPLAM İNŞAAT ALANI/TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜ	ORTALAMA EMSAL	EK EMSAL	ORTAK ORTALAMA EMSAL
1432/1	6.740,04 x1,40= 9.436,06	17.498,51/ 11.779,07= 1,49	1,49	0,50	1,99
1435/2	5.039,03 x1,60= 8.062,45				



## 7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI



Bu amaçla hazırlanan plan değişikliği ile binaların yapılaşma koşulları yeniden düzenlenmiştir. 1/5000 Nazım İmar planına uygun olarak Uygulama İmar Planında parsellerin fonksiyonu Ticaret+Konut Alanı (TİCK) olarak belirlenmiştir. Uygulama imar planında yapılaşma koşulları Yençok=30,50m. ve 1431 Ada 1 Parsel için emsal=2,00 ve 1432 Ada 1 Parsel ve 1453 Ada 2 Parsel için ise ortak ortalama emsal 1,99 olacak şekilde plana işlenmiştir. Emsal artışından doğan inşaat alan hesabına esas mevzuatın öngördüğü sosyal donatı ihtiyacı hesaplanarak plan değişikliği bünyesinde gerekli alan ayrılmıştır. Ayrıca plan değişikliğine aşağıdaki plan notu eklenmiştir.

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-) Nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı yaşam alanı 31,25 m<sup>2</sup> ve kişi başı en düşük donatı alanı 10 m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiş ve 1758,70 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Bu alanlar Park alanı olarak kamuya bilabedel terkedilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

3-) 1431 ada 1 parselin alan toplamı 19212,80 m<sup>2</sup> , 1432 ada 1 parsel ve 1435 ada 2 parselin alan toplamı 11779,07 m<sup>2</sup> olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır. Taks 0,60'ı geçemez.

4-) Planda kamuya terkedilen alanlar (yol, otopark ve park) planda öngörülen kullanım fonksiyonları dışında kullanılamaz.

5-) Emsale konu inşaat alanının %84'ü Konut , %16'sı Ticaret alanı olarak kullanılacaktır.

6-) Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrılacağından, Bursa Büyükşehir Belediyesinin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.

**1431 ADA 1 PARSEL, 1432 ADA 1 PARSEL, 1435 ADA 2 PARSEL (Ulaşım Sitesi)Donatı Hesabı**

**Tapu Alanı**

1431/1 : 19212,80 m<sup>2</sup>

1432/1 : 6740,04 m<sup>2</sup>

1435/2 : 5039,03 m<sup>2</sup>

**0.50 Emsal Artış Alanı**

1431/1 + 1432/1 + 1435/2 : 30991.87 x 0.50 : 15.495,94 m<sup>2</sup>

**SOSYAL DONATI İHTİYACI**

1431/1 + 1432/1 + 1435/2 : 15495,94 – (TİCARET) 10.000,00 = 5495,94 m<sup>2</sup>

1431/1 + 1432/1 + 1435/2 Konut : 5495,94 / 31,25 x 10 : 1758.70 m<sup>2</sup>

**TOPLAM : 1.758.70 m<sup>2</sup>**

**TİCARET ORAN HESABI**

10.000,00 / 61865,95 = 0.16 (%16 Ticaret)

**Tapu Alanı**

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜM
1431	1	19.212,80
1432	1	6.740,04
1435	2	5.039,03

**KULLANIM ALANLARI TABLOSU**

	PARSEL NO	KONUT (m <sup>2</sup> )	KONUT+TİC (m <sup>2</sup> )	PARK (m <sup>2</sup> )
MEVCUT	1431/1	30.991,87	-	-
	1432/1			
	1435/2			
PLAN	1431/1	-	29.233,17	1.758,70
	1432/1			
	1435/2			

*1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları*