

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ATAEVLER MAHALLESİ, 1407 ADA,  
7 PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ  
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Plan İşlem Numarası:

Arşiv No:

Dosya Kodu:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
...../...../20.... tarih ve ..... sayılı kararı ile  
onaylanmıştır.



*Handwritten signature in blue ink.*

**TURGUT YAL KI**  
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI  
Oda Sicil No: 271 - Büro Tescri No: 1661007  
Dip. No: ODTÜ-1974/3501  
Çekirge Mah. Çekirge Sok. 1. Kat No: 103 D: 2  
Tel: 0224 234 99 75 Fax: 0224 40 05 40 Osmangazi / BURSA



## İÇİNDEKİLER

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

## **1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI**

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi sınırlarında bulunan 1407 ada 7 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parselin mevcut durumuna bakıldığında parselde deprem riski taşımakta olan yapılar yıkılmış ve yeniden yapılaşma sürecinde son aşamaya gelinmiştir. Parsel batısından geçen kentin en önemli ulaşım ve ticaret akslarından Ata Bulvarı'na cephe konumdadır. Parselin çevresinde ise konut, eğitim ve ticaret alanları mevcuttur.

Parsele ilişkin daha önce yapılan ve Kentsel Dönüşüm kapsamında onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı emsal artışına karşın gerekli sosyal donatı alanının ayrılmadığı gerekçesiyle iptal olmuştur.

Hazırlanan plan değişikliği ile mevzuatın öngördüğü sosyal donatı alanı ayrılmaktadır. Parselin riskli yapı şerhi bulunmakta olup, mevcutta bulunan riskli yapılar yıkılmış durumdadır. Parselin 28.09.2017 tarih ve 1004/12 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır.

## **2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ**

### **2.1 Planlama Alanının Konumu**

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesinde bulunan 17694,60 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olan planlama alanının yakın çevresinde ağırlıklı olarak konut ve ticaret alanları bulunmaktadır.



## 2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı kentin ve bölgenin en önemli ulaşım ve ticaret akslarından Ata Bulvarı'na cepheli olması sebebiyle ulaşılabilirlik açısından avantajlı konumdadır.





### **3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ**

#### **3.1. Eğim Durumu**

Planlama alanı eğim durumu bakımından düz ve düze yakın bir araziye sahip olup eğim %0-2 arasında değişmektedir.

#### **3.2. Yükseklik Durumu**

Planlama alanı denizden ortalama 76-78 m. yüksekliktedir.

#### **3.3. Yönlenme Durumu**

Planlama alanı geneli kuzeybatı 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 alanında halen iptal olmuş imar koşullarına uygun yapılaşma tamamlanmış durumdadır. Yakın çevresine bakıldığında ise yoğun yapılaşmanın hakim olduğu konut alanları, ticaret alanları ve sanayi alanları mevcuttur. Genel olarak sosyal ve teknik altyapı olanaklarının yeterli seviyede olduğu gözlenmiştir.

### **5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI**

Planlama alanı 1407 ada 7 sayılı parseldir parselin mülkiyeti plan değişikliği talebinde bulunan kat maliklerine ve kentsel dönüşüm projesini gerçekleştiren inşaat firmasına aittir. Toplam alan büyüklüğü 17694,60 m<sup>2</sup>'dir.

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

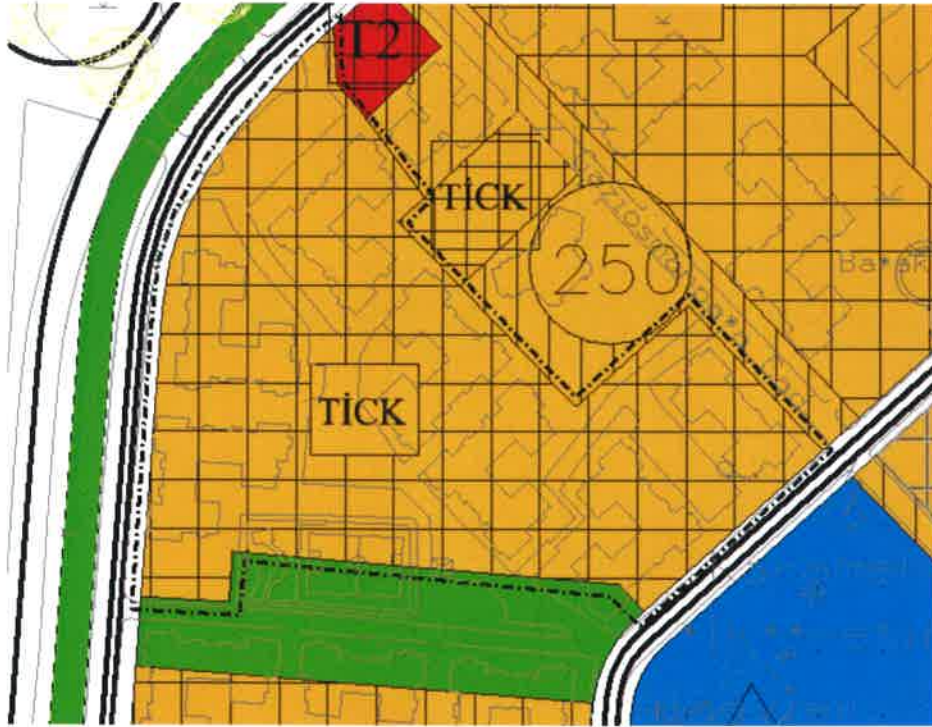
#### **6.1-1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu**

Parsele ilişkin daha önce yapılan ve Kentsel Dönüşüm kapsamında onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı emsal artışına karşın gerekli sosyal donatı alanının ayrılmadığı gerekçesiyle iptal

olmuştur. Mevcut yapılaşma uygun olarak Nazım Planda tekrar parselin Konut+Ticaret (TİCK) Alanı olması yönünde Nazım İmar Plan değişikliği hazırlanmıştır.

### 7.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Yürürlükteki Nazım İmar Planında Ticaret+Konut (TİCK) alanı olarak tanımlı olan parselin yürürlükteki planına dava açıldığından dolayı parselin tamamı tekrardan Ticaret+Konut (TİCK) Alanı olarak planlanmıştır.



### 7.1.Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının kullanımları ve büyüklükleri korunmuştur.

PLAN DURUMU	FONKSİYON	ALAN (m <sup>2</sup> )
Mevcut Plan	(TİCK) Alanı	17.694,60
Plan Değişiklik Talebi	(TİCK) Alanı	17.694,60

