



**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ATAEVLER MAHALLESİ,  
1408 ADA, 1 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
21/02/2019 tarih ve 288 sayılı kararı ile  
onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı

**ATAKAN AYVAZ LTD. ŞTİ.**

## İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI .....	3
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ .....	4
2.1. Planlama Alanının Konumu .....	4
2.2. Ulaşım İlişkileri .....	4
3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ .....	5
3.1. Eğim Durumu .....	5
3.2. Yükseklik Durumu .....	5
3.3. Yönlenme Durumu .....	5
3.4. Jeolojik Durum .....	5
4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU .....	6
4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu .....	6
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI .....	6
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU .....	7
6.1. Planlama Alanının Meriyetteki Bursa 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu .....	7
6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu .....	7
6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu .....	9
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI .....	10
7.1. Planlama Alanı Kullanımları .....	13
7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları .....	13

### ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu .....	4
Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri .....	5
Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri .....	7
Şekil 4: 1/5000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Plan Durumu .....	8
Şekil 5: 1/5000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm İlişkin (İptal Edilen) Plan Değişikliği .....	8
Şekil 6: 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Uygulama İmar Planı Durumu .....	9
Şekil 7: 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm İlişkin (İptal Edilen) Uygulama İmar Planı Durumu .....	10
Şekil 8: 1408 Ada 1 Sayılı Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	12

### TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları .....	9
Tablo 2: Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı-1 .....	11
Tablo 3: Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı-2 .....	12
Tablo 4: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Kullanımları .....	13

### FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1 .....	6
Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2.....	6
Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3.....	6
Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4.....	6

## 1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, 1408 ada 1 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parselin mevcut durumuna bakıldığında parselde deprem riski taşımakta olan 6 adet 18 bloktan oluşan 5 katlı yapı bulunmaktadır. Önemli ulaşım akslarından olan Ata Caddesi'nin güneydoğusunda konumlanmıştır. Söz konusu parselin güneybatısından 12 metrelik (Gazi Osman Paşa Caddesi) taşıt yolu, kuzeydoğusundan ise 7 metrelik (Eğitim Sokak) yaya yolu geçmekte olup, geniş bir ulaşım aksı olan Ata Caddesi'nden cephe almaktadır. Parsellerin çeperinde ise Konut, Ticaret, Park ve İlkokul Alanları mevcuttur.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda planlama alanı "Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanı"nda kalmaktadır. 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda Kentsel Dönüşüm Öncesi Mevcut Durumda "Konut Alanı" planlı olan parsel, Kentsel Dönüşüm Amaçlı Nazım İmar Planı ile birlikte "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlanmış ancak bu plan değişikliği iptal edilmiştir.

1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Mevcut Durumda "Konut Alanı" planlı olan parsel, Kentsel Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı ile birlikte "Ticaret-Konut Alanı" planlanmış olup, yapılaşma koşullarında değişiklik yapılmış, bu plan değişikliği de iptal edilmiştir. Parsel, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.10.2018/ 2611 sayılı kararı ile Kentsel Dönüşüm öncesi haline döndürülmüştür.

Parselin riskli yapı şerhi bulunmaktadır. Söz konusu parselde; nüfus veya yapı yoğunluğundan kaynaklı donatı ihtiyacının karşılanmasına yönelik kentsel dönüşüme ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır. Parselde yapımı devam etmekte olan projede kentsel dönüşüme ilişkin alınan emsal artışı hakkının devamlılığının sağlanabilmesi ve yönetmelikler çerçevesinde artan inşaat alanına ilişkin gerekli donatının sağlanması amacıyla emsal, yükseklik ve yapı çekme mesafelerine ilişkin plan değişikliği talep edilmektedir.

## 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

### 2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi'nde bulunan yaklaşık 16567,02 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde ağırlıklı olarak konut alanları ve park alanları mevcuttur.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

### 2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Ataevler Mahallesi'nde bulunan önemli ulaşım akslarından olan Ata Caddesi'nin güneydoğusunda kalmaktadır. Söz konusu parselin güneybatısından 12 metrelik (Gazi Osman Paşa Caddesi) taşıt yolu, kuzeydoğusundan ise 7 metrelik (Eğitim Sokak) yaya yolu geçmekte olup, geniş bir ulaşım aksı olan Ata Caddesi'nden cephe almaktadır. Parselin giriş aldığı aks, değişiklik istenen fonksiyon için yeterli genişliklerde olup, parselin Ticaret -Konut Alanı fonksiyonuna dönüşmesini destekleyici niteliktedir.





Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

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

#### 3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından orta eğim derecesine sahip olup, eğim %0-2 arasında değişmektedir. Alan, ağırlıklı olarak kuzeybatıdan güneydoğuya doğru yükselmektedir.

#### 3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı kuzeybatı-güneydoğu istikametinde denizden 76-79 m yüksekliktedir.

#### 3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli kuzeybatı bakılıdır.

#### 3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanında jeolojik etüdü etkileyecek bir plan değişikliği talebi bulunmamaktadır.

## 4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

### 4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanında bulunan mevcuttaki riskli yapılar boşaltılmış durumda olup, kentsel dönüşüm süreci devam etmektedir.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2



Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3



Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4

## 5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

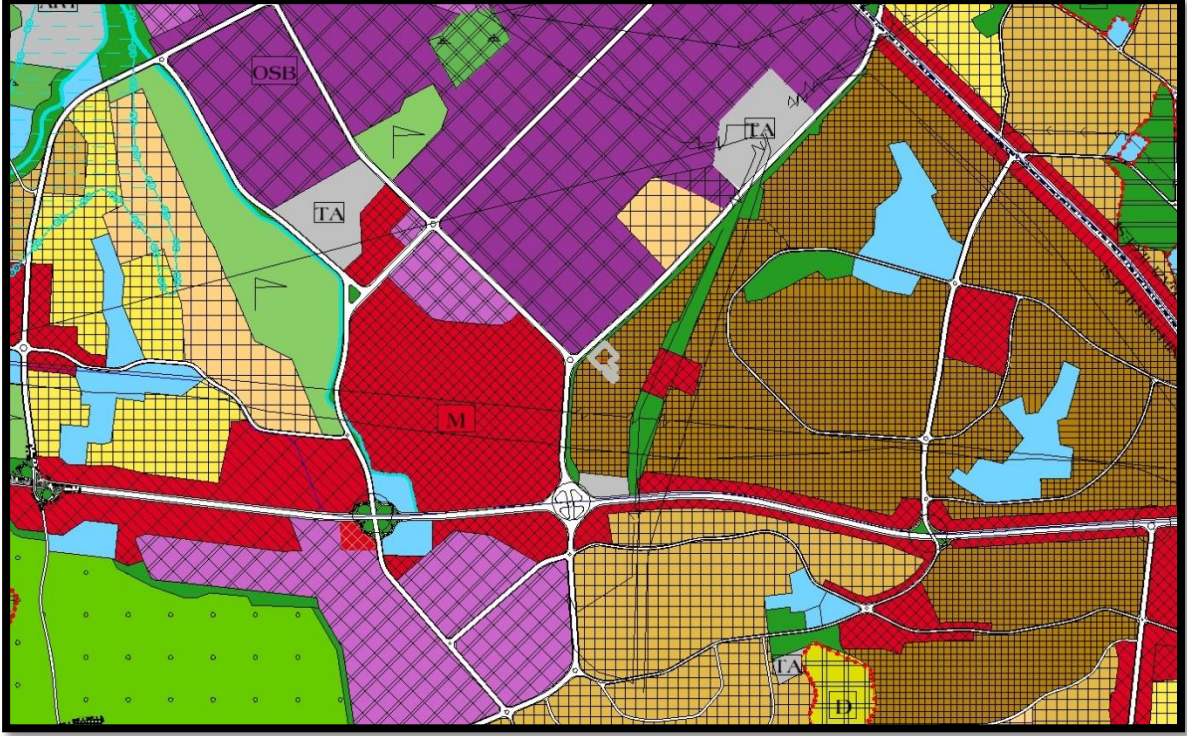
Planlama alanı 1408 ada 1 sayılı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, tamamı özel mülkiyete aittir. Toplam alan büyüklüğü 16567,02 m<sup>2</sup>'dir.



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

### 6.1. Planlama Alanının Meriyetteki Bursa 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanı" olarak tanımlanmıştır.

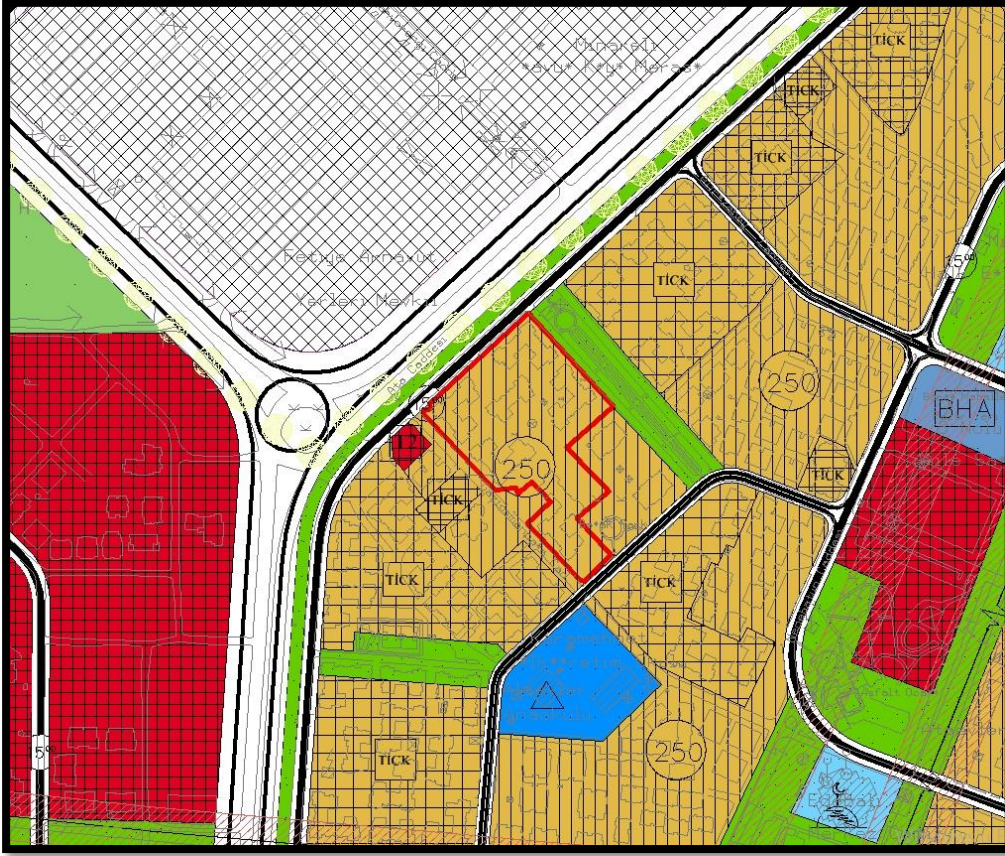


Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri

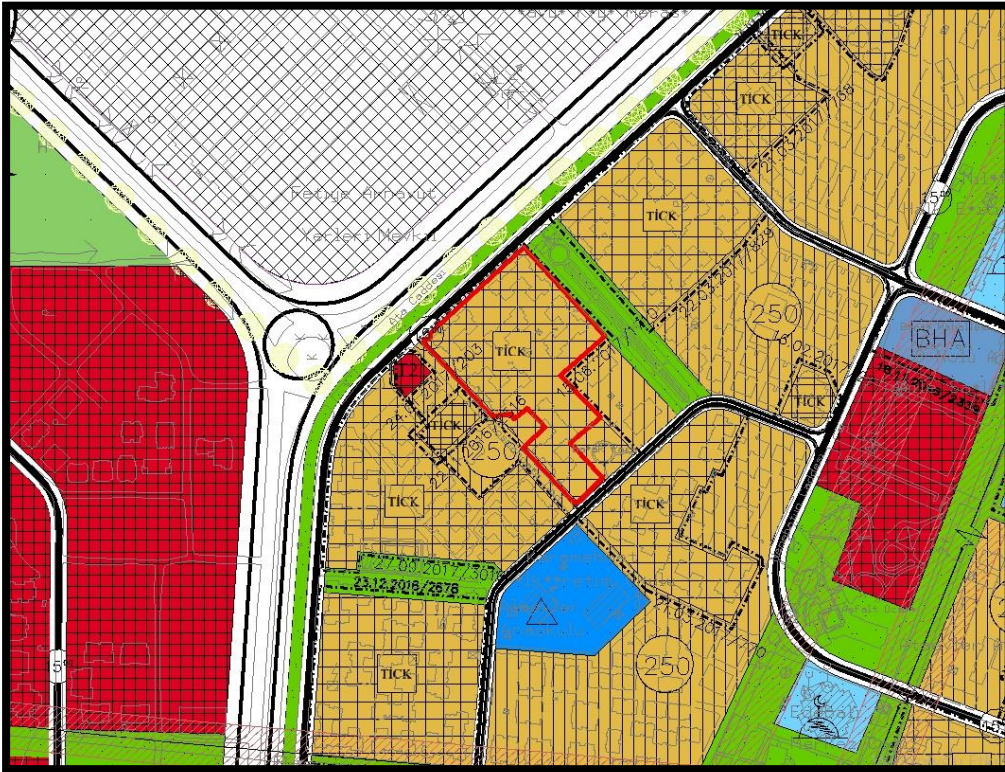
### 6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda planlama alanı, Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan Değişikliği öncesi "Konut Alanı" planlı olup, Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan Değişikliği ile "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlanmıştır. Bu plan değişikliği iptal edilmiştir. Parsel kentsel dönüşüm öncesi haline dönmüştür.





Şekil 4: 1/5000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Plan Durumu

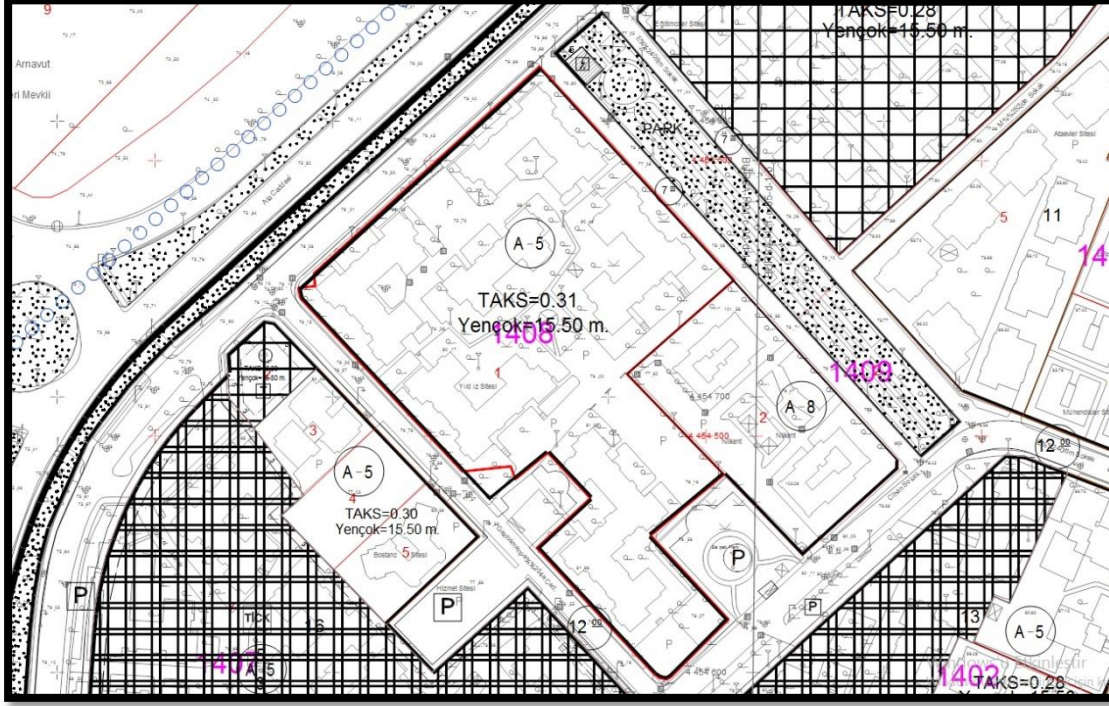


Şekil 5: 1/5000 Ölçekli Kentsel Dönüşümüne İlişkin (İptal Edilen) Plan Değişikliği



### 6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; Kentsel Dönüşüme ilişkin plan değişikliği öncesi mevcut durumunda “Konut Alanı” planlıdır.



Şekil 6: 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Uygulama İmar Planı Durumu

Kentsel Dönüşüme ilişkin Plan Değişikliği sonrası “Ticaret-Konut Alanı” olarak planlanmıştır. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.06.2017/1942 sayılı kararı ile onaylanan bu plan değişikliği iptal edilmiştir. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.10.2018/ 2611 sayılı kararı ile kentsel dönüşüm öncesine geri dönmüştür.

FONKSİYON	PARSEL ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )
Konut Alanı	16567,02

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları



ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B, METRUK)
1408/1	16567,02	YILDIZ	B

	Tarihi/Sayısı	Bağımsız Bölüm (m <sup>2</sup> )	Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )
Ruhsat Bilgileri	-	-	-

	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m <sup>2</sup> )
Riskli Yapı Bilgileri	03.01.2018	23233,25

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ PLAN (m <sup>2</sup> )	FARK
KONUT ALANI	16567,02	-	-16567,02
TİCARET ALANI	-	-	-
TİCARET-KONUT ALANI	-	15506,73	+15506,73
DİĞER ALANLAR	-	1060,29	+1060,29
TOPLAM ALAN	16567,02	16567,02	-

\*\*Öneri Plan Fonksiyon kullanım % si : 100

**Ticaret Alanı: 4982m<sup>2</sup>**

KONUT İNŞAAT ALANI	16567,02x1.55=25678,88	16567,02x1.75=28992,29	+3313,40
TİCARET İNŞAAT ALANI	-	16567,02x0.30=4970,11	+4970,11
TOPLAM İNŞAAT ALANI	25678,88	33962,40	8283,51

	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	3313,40	3313,40/31.25=106,02	1060,29 m <sup>2</sup>
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			1060,29 m <sup>2</sup>

\*\*Sosyal donatı hesabı Konut Alanlarında kişi başına düşen inşaat alanı 31.25 m<sup>2</sup>, kişi başına düşen donatı alanı 10 m<sup>2</sup>'den hesaplanmıştır.

Tablo 2: Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı-1

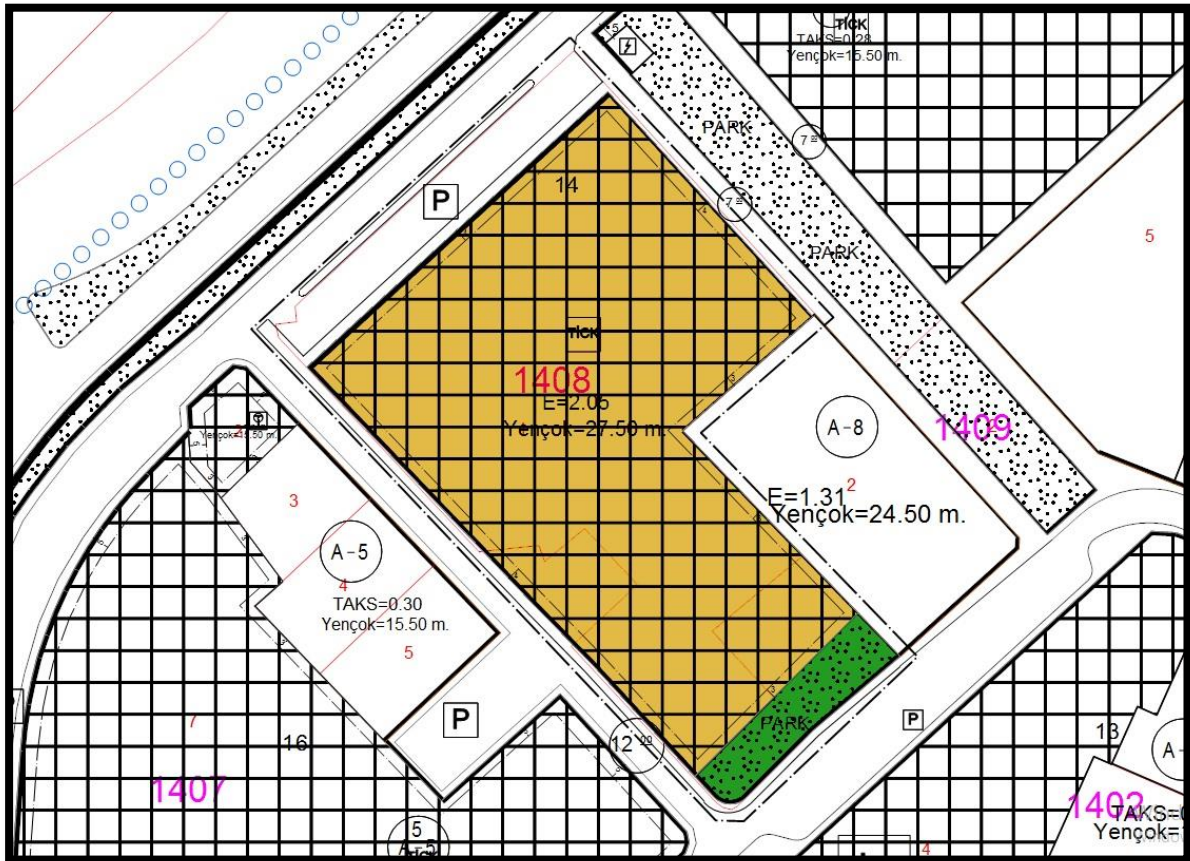
**Toplam artan inşaat alanı 8283,51m<sup>2</sup> olup, Ticaret Alanı ise toplam 4982m<sup>2</sup> 'dir. Bu oranla 0.50 emsal artışının 0.30'unun ticarete kullanıldığı görülmektedir. Konut alanında emsal artışı 0.20 olup, artan konut inşaat alanı 3313,40m<sup>2</sup>'dir.**



Kentsel dönüşüme yönelik yapılan emsal artışından kaynaklı ortaya çıkan yapı yoğunluğunun gerektirdiği donatı artışı hesaplanarak gerekli donatı alanı için parsel; "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 1060,29 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Bu alanın 581,14m<sup>2</sup>'si yol ve 479,15m<sup>2</sup>'si park alanı olarak kamuya bilabedel terk edilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez. "Plan notu ilave edilmiştir.

	TOPLAM ALAN (m <sup>2</sup> )
Gerekli Sosyal Donatı Alanı İhtiyacı	1060,29m <sup>2</sup>
Önerilen Sosyal Donatı Alanı	1060,29m <sup>2</sup> (Yol Alanı:581,14m <sup>2</sup> Park Alanı:479,15m <sup>2</sup> )
Kalan Sosyal Donatı Alanı İhtiyacı	-

Tablo 3: Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı-2



Şekil 8: 1408 Ada 1 Sayılı Parsel ile ilişkili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği

## 7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu Ticaret-Konut Alanı önerilmiş olup donatı alanı dengesinin sağlanabilmesi için Yol ve Park Alanı terki yapılmıştır.

Mevcutta konut alanı olan parselin, doğusunda ve güneyinde bulunan parçacıl otopark alanları kısmen birleştirilerek parselin kuzeyinde önerilmiş ve bütünlük sağlanmıştır. Mevcutta toplam 2071,36m<sup>2</sup> olan otopark alanları, bir kısmı (573,60m<sup>2</sup>) yerinde park alanına çevrilmiş olup, kalan 1497,76m<sup>2</sup> planlama alanının kuzeyinde otopark alanı olarak planlanmıştır.

Nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı 1060,29m<sup>2</sup> olan donatı ihtiyacı ise; 479,15m<sup>2</sup>'si Park Alanı, kalan 581,14m<sup>2</sup> ise yola terk yapılarak sağlanmıştır.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )
Konut Alanı	16567,02	-
Ticaret-Konut Alanı	-	15506,73
Yol Alanı	-	581,14
Otopark Alanı	2071,36	1497,76
Park Alanı	-	1052,75 (573,60 + 479,15)
Toplam	18638,38	18638,38

Tablo 4: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Kullanımları

## 7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı 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) 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 edilmiştir ve 1060,29 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Bu alanın 581,14 m<sup>2</sup>'si Yol ve 479,15 m<sup>2</sup>'si Park Alanı olarak kamuya bilabedel terkedilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

3) 1408 ada, 1 parselin alan toplamı 16567,02 m<sup>2</sup> olup, emsal bu alanlar üzerinden hesaplanacaktır.

- 4) Planda kamuya terkedilen alanlar (yol, otopark ve park) planda öngörülen kullanım fonksiyonları dışında kullanılamaz.
- 5) Emsale konu inşaat alanının %85,37'si "Konut Alanı", %14,63'ü "Ticaret Alanı" olarak kullanılacaktır. (İlave alınan 0,50 emsalın 0,20'si Konut, 0,30'u Ticarettir.)
- 6) Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrılacağından, Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.