



**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ATAEVLER MAHALLESİ,
1408 ADA, 1 PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../..... tarih ve 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
7. 1/5000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	9
7.1. Planlama Alanı Kullanımları	10

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 Olan Plan Değişikliği	8
Şekil 6: 1408 Ada 1 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	9

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları	8
Tablo 2: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Planlama Alan Kullanımları	10

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.

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 Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.06.2017 tarih ve 1942 sayılı kararıyla onaylanan plan değişikliği iptal edilmiştir.

Parselde kentsel dönüşüm çalışması devam etmekte olup; planlama aşamasında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği birlikte onaylanmıştır. Plan değişikliğine ilişkin mahkeme süreci devam etmekte olup, planlama hiyerarşisinin bozulmaması amacı ile parselin fonksiyonunun 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Ticaret-Konut Alanı" ve "Park ve Yeşil Alan" olarak planlanması 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 m² 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

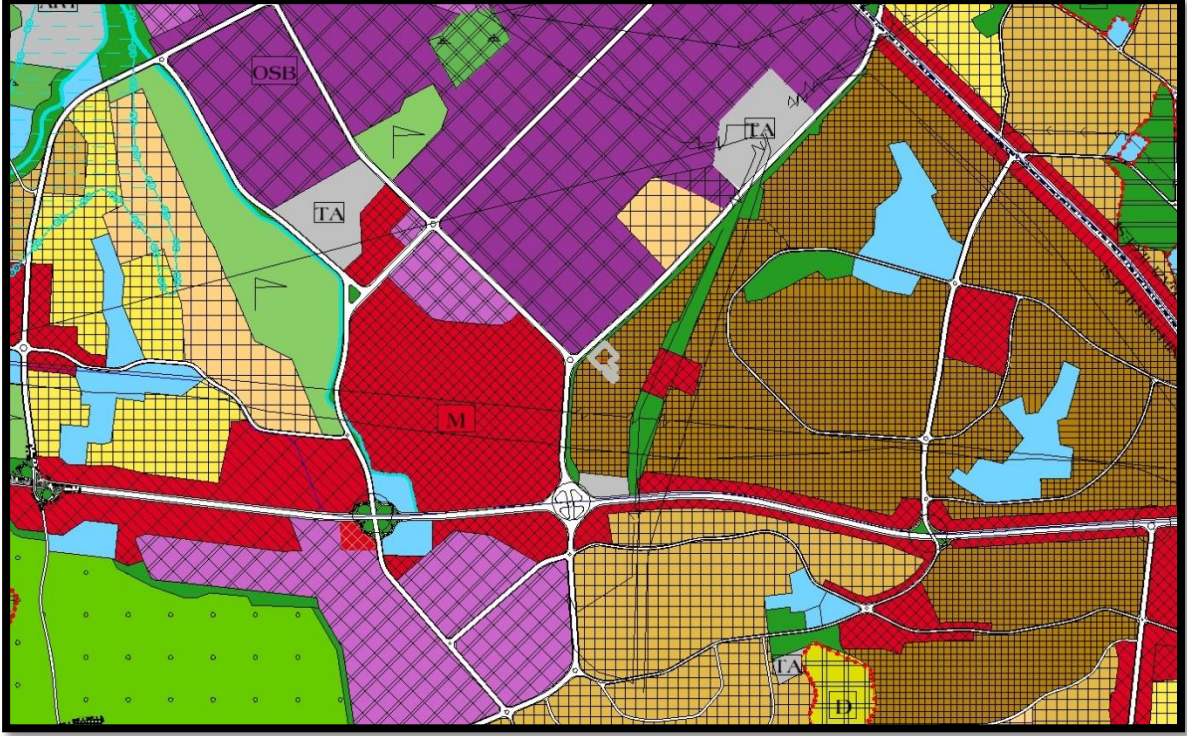
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 1408 ada 1 sayılı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, tamamı özel mülkiyete aittir. Toplam alan büyüklüğü 16567,02 m²'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.



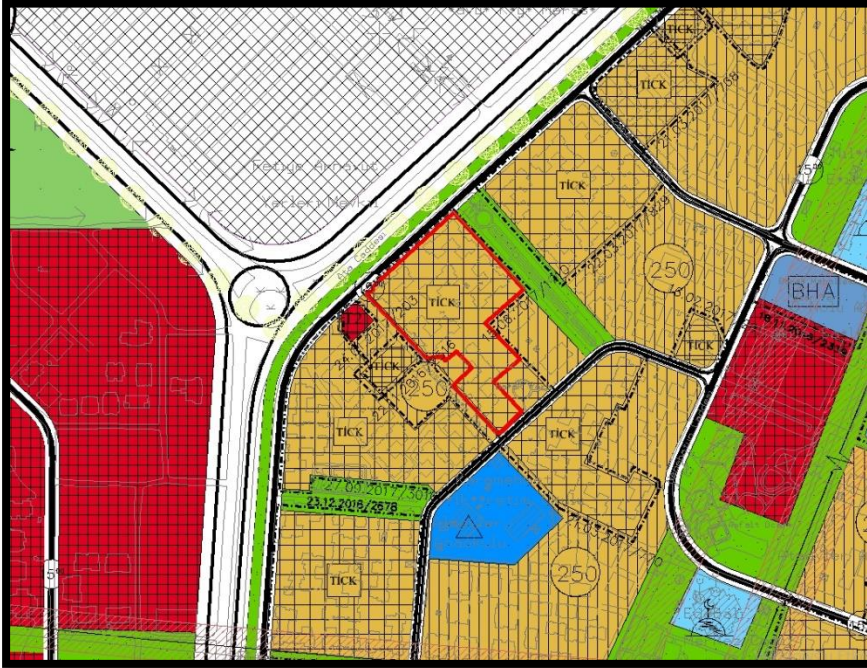
Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri

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

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 Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.06.2017 tarih ve 1942 sayılı kararıyla onaylanan 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 Dönüşüm İlişkin İptal Olan Plan Değişikliği

FONKSİYON	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
Konut Alanı	18151,85

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları

7. 1/5000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21C05D pafta, 1408 ada, 1 numarada kayıtlı taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde parselin "Ticaret-Konut Alanı" ve "Yeşil Alan" olarak planlanması öngörülmüştür.

Parselde kentsel dönüşüm çalışması devam etmekte olup; planlama aşamasında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği birlikte onaylanmıştır. Plan değişikliğine ilişkin mahkeme süreci devam etmekte olup, planlama hiyerarşisinin bozulmaması amacı ile parsel 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Ticaret-Konut Alanı" ve "Park ve Yeşil Alan" olarak planlanmıştır. Yapılan değişiklik mevzuat açısından uygunluk taşımaktadır.



Şekil 6: 1408 Ada 1 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu "Ticaret-Konut Alanı" ve "Park ve Yeşil Alan" belirlenmiş olup, parsel alan büyüklüğü (16567,02 m²) ile fonksiyon büyüklüğü (18151,85 m²) arasındaki fark 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çizim tekniğinden kaynaklanmaktadır.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
Konut Alanı	18151,85	-
Ticaret-Konut Alanı	-	16902,60
Park ve Yeşil Alan	-	1249,25
Toplam	18151,85	18151,85

Tablo 2: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Planlama Alan Kullanımları