



**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ATAEVLER MAHALLESİ,  
1217 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 .....	6
6.1. Planlama Alanının Meriyetteki Bursa 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu .....	6
6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu .....	7
7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI .....	8
7.1. Planlama Alanı Kullanımları .....	8

### 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.....	6
Şekil 4: 1/5000 ölçekli Kentsel Dönüşüme İlişkin İptal Olan Plan Değişikliği.....	7
Şekil 5:1/5000 ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Nazım İmar Planı Durumu .....	7
Şekil 6: 1217 Ada 1 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.....	8

### TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Kullanımları .....	8
--	---

### FOTOĞRAF LİSTESİ

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

## 1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, 1217 ada 1 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parselin mevcut durumuna bakıldığında parselde deprem riski taşımakta olan yapı yıkılmış durumdadır. Söz konusu parselin kuzeyinden Kubilay Sokak, güneydoğusundan 10 metrelik taşıt yolu (Kubilay Sokak), geçmekte olup, geniş bir ulaşım aksından cephe almaktadır. Parselin çeperinde ise konut, ilkokul, park 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 Değişikliği ile birlikte "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlanmış ancak Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.05.2017/1566 sayısı ile onaylanan bu 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. Devam etmekte olan kentsel Dönüşüm sürecine istinaden 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda tekrar "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlanması talep edilmektedir.







#### 4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

##### 4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanında bulunan mevcuttaki riskli yapı yıkılmış durumda olup, kentsel dönüşüm süreci devam etmektedir.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2

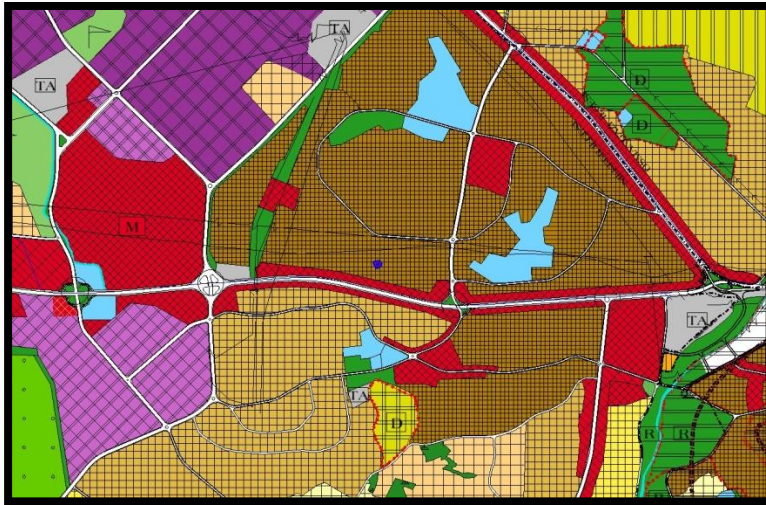
#### 5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 1217 ada 1 sayılı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, tamamı özel mülkiyete aittir. Toplam alan büyüklüğü 1269,67 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 Planında planlama alanı, kentsel dönüşümüne ilişkin plan değişikliği öncesi Konut Alanı planlı olup, Kentsel Dönüşümüne ilişkin plan değişikliği ile "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlanmıştır. 24.05.2017/1566 sayı ile onaylanan bu plan değişikliği iptal edilmiştir.



Şekil 4: 1/5000 ölçekli Kentsel Dönüşümüne İlişkin İptal Olan Plan Değişikliği



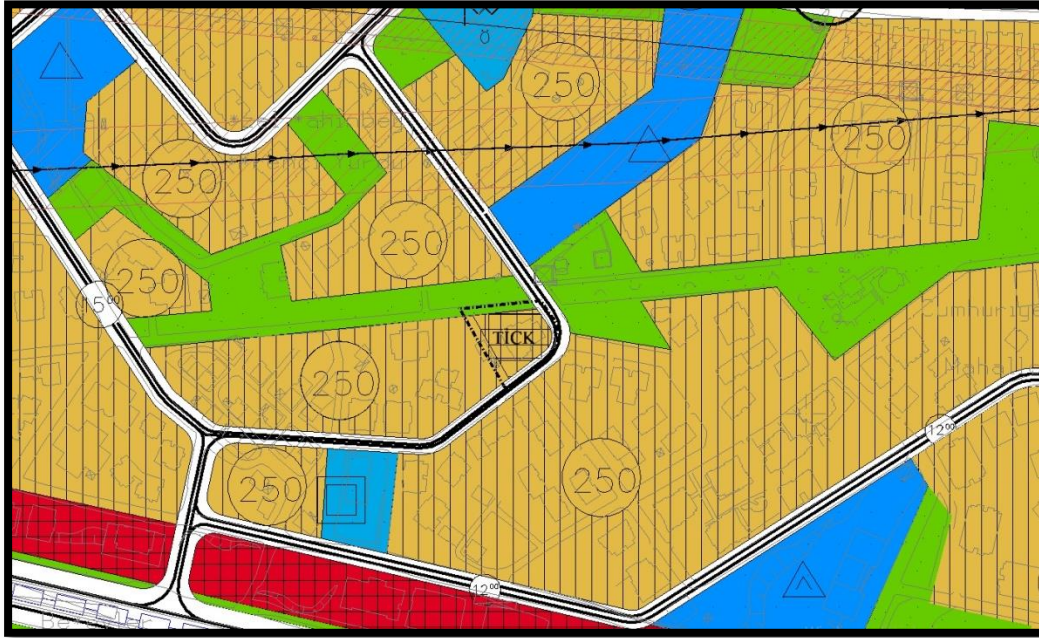
Şekil 5: 1/5000 ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Nazım İmar Planı Durumu



## 7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21C05D2C pafta, 1217 ada, 1 numarada kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde parselin tekrar Ticaret-Konut Alanı olması öngörülmüştür.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.05.2017 tarih ve 1566 sayılı kararıyla onaylanan plan değişikliği öncesinde planlama alanına ait parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Konut Alanı" imarlıdır. Devam etmekte olan kentsel dönüşüm sürecine istinaden parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda tekrar "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlanmıştır.



Şekil 6: 1217 Ada 1 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

### 7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu ve alan büyüklükleri aşağıdaki gibi olup, fonksiyon büyüklüğü ile parsel büyüklüğü arasındaki alan farkı 1/5000 ölçekli çizim tekniğinden kaynaklanmaktadır.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )
Konut Alanı	1321,42	-
Ticaret-Konut Alanı	-	1321,42

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