



**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ATAEVLER MAHALLESİ,
1412 ADA, 3 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 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Durumu	7
6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu	8
7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	9
7.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 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 Dönüşüme İlişkin Plan Değişikliği Öncesi Plan Durumu	8
Şekil 5: 1/5000 Ölçekli Kentsel Dönüşüme İlişkin İptal Edilen Plan Değişikliği	8
Şekil 6: 1412 Ada 3 Numaralı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	9

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları	9
Tablo 2: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı 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, 1412 ada 3 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu 3 sayılı parsellin mevcut durumuna bakıldığında parselde deprem riski taşımakta olan 2 adet 5 katlı yapı bulunmaktadır. Eğitim Caddesi ve Nene Hatun Caddesine cepheli olan parselin yakın çevresinde Konut Alanları, Belediye Hizmet Alanı ve Park Alanları mevcuttur.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda planlama alanı, "Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı"nda kalmaktadır. Planlama alanın çevresi ağırlıklı olarak Konut, Park ve Ticaret Alanı olarak planlıdır.

Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda parsel Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan Değişikliği öncesi "Konut Alanı" planlı olup, Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan Değişikliği ile "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlanmış, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.02.2017 tarih 291 sayılı kararı ile onaylanan bu plan değişikliği iptal edilmiştir. Söz konusu parselin fonksiyonu 28.05.2018 tarih 1379 sayılı karar ile tekrardan "250 ki/ha Konut Alanı"na alınmıştır.

Söz konusu parselde; kentsel dönüşüm çalışması devam etmekte olup, mevcutta "Konut Alanı" planlı parselin fonksiyonu "Ticaret-Konut Alanı"na alınacak şekilde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesinde bulunan yaklaşık 1646,44 m² büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde ağırlıklı olarak Konut Alanları, Yeşil Alanlar ve Ticaret Alanları bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, doğusunda Nene Hatun Caddesi (15 m), güneyde Eğitim Sokak (12 m) olmak üzere parsel iki tarafından yola cephe almaktadır. Ayrıca önemli bir ulaşım aksı olan Ata Caddesi'nin doğusunda yer almaktadır. Planlama alanı bulunduğu konum açısından "Ticaret-Konut Alanı" fonksiyonunu taşıyıcı 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 düşük eğim derecesine sahip olup, eğim %0-15 arasında değişmektedir. Alan, ağırlıklı olarak güneyden kuzeye doğru yükselmektedir.

3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı güney-kuzey istikametinde denizden 81-98m yüksekliktedir.

3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli güney 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 alanı, mevcutta Konut Alanı kullanımında olup, çevresinde Konut Alanı, Eğitim Alanı ve Park Alanı kullanımı yoğunluktadır.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2



Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3



Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4

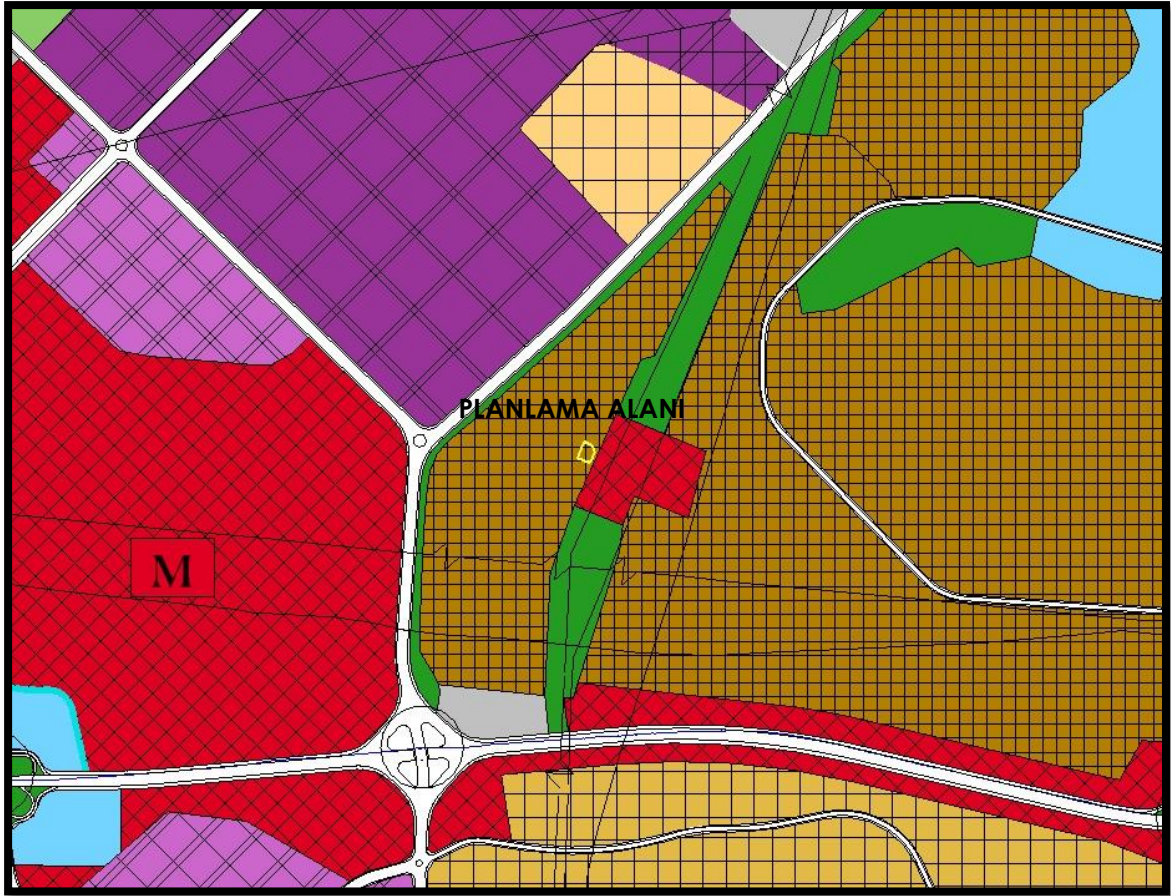
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 1412 ada 3 sayılı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, tamamı özel mülkiyete aittir. Toplam alan büyüklüğü 1646,44 m²'dir.

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda planlama alanı "Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı"nda kalmaktadır. Planlama alanın çevresi ağırlıklı olarak Konut Alanı, Park Alanı, Ticaret Alanı ve kuzey tarafında OSB olarak planlıdır.



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

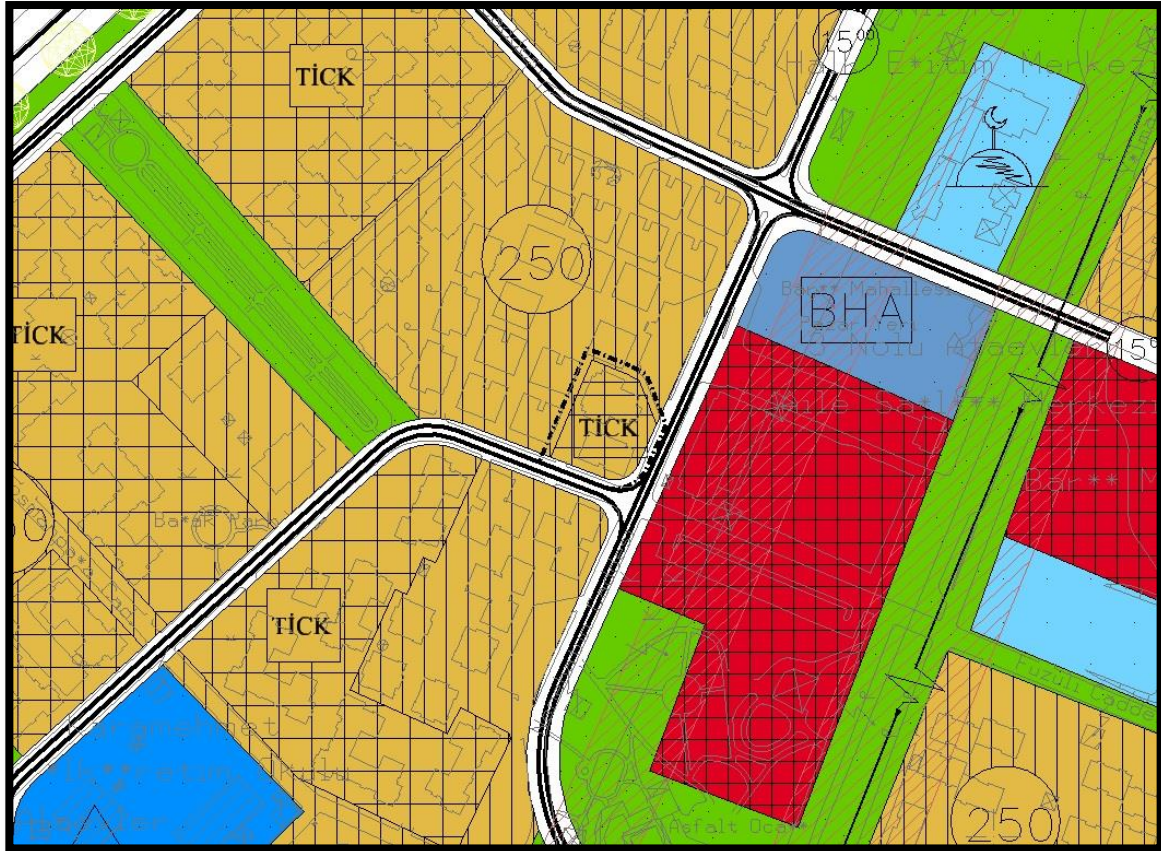
FONKSİYON	PARSEL ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m²)
KONUT ALANI	1646,44

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

7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21C05D pafta, 1412 ada, 3 numarada kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı değişikliğinde; riskli yapıların ortadan kaldırılıp, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturulması amaçlanmıştır.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.05.2018 tarih 1379 sayılı kararı doğrultusunda "250 ki/ha Konut Alanı" planlı olan parselin fonksiyonu "Ticaret-Konut Alanı" önerilmiştir. Yapılan değişiklik mevzuat açısından uygunluk taşımaktadır.



Şekil 6: 1412 Ada 3 Numaralı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

7.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu "Ticaret-Konut Alanı"na alınmış olup, parsel büyüklüğü (1646,44 m²) ile fonksiyon büyüklüğü (1681,74 m²) arasındaki alan farkı 1/5000 ölçekli çizim tekniğinden kaynaklanmaktadır.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
KONUT ALANI	1681,74	-
TİCARET-KONUT ALANI	-	1681,74
TOPLAM	1681,74	1681,74

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