



**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ATAEVLER MAHALLESİ,  
1378 ADA, 2 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ  
UYGULAMA 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 .....	8
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. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Kullanımları .....	13
7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan 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 Nazım İmar Planı Durumu .....	8
Şekil 5: 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Uygulama İmar Planı Durumu .....	9
Şekil 6: 1/1000 ölçekli Kentsel Dönüşüm İlişkin İptal Edilen Uygulama İmar Planı Durumu .....	10
Şekil 7: 1378 Ada 2 Sayılı Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	12

### TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı-1 .....	11
Tablo 2: Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı-2 .....	12
Tablo 3: 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, 1378 ada 2 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parselin mevcut durumuna bakıldığında, parselde deprem riski taşımakta olan yapılar yıkılmış olup, yeniden yapılaşma sürecine girilmiştir.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda planlama alanı "Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı"nda kalmaktadır. Planlama alanının çevresi ağırlıklı olarak Konut, Park ve Ticaret Alanı olarak planlıdır. 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda parsel, Kentsel Dönüşüm Öncesi Mevcut Durumda "Konut Alanı" planlı olup, Kentsel Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar ile birlikte "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.02.2017 tarih 287 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Mevcut Durumda "Konut Alanı" planlı olan parsel, Kentsel Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı ile birlikte "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlanmış olup, kentsel dönüşümüne ilişkin plan notları eklenerek uygun bulunmuştur. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.02.2017 tarih 263 sayılı kararı ile onaylanan bu plan değişikliği iptal edilmiştir.

Parselin 05.06.2017 tarihli riskli yapı şerhi bulunmakta olup, mevcutta bulunan riskli yapılar yıkılmış durumdadır. Söz konusu parselde; nüfus veya yapı yoğunluğundan kaynaklı donatı ihtiyacının karşılanmasına yönelik kentsel dönüşümüne ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır. Parselde yapımı devam etmekte olan projede kentsel dönüşümüne ilişkin alınan emsal artışı hakkının devamlılığının sağlanabilmesi ve yönetmelikler çerçevesinde artan inşaat alanına ilişkin gerekli donatının sağlanması amacıyla 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talep edilmektedir.

## 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

### 2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi'nde bulunan yaklaşık 7532,01 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde ağırlıklı olarak Konut Alanları, Yeşil Alanlar ve Eğitim Alanları bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

### 2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, İzmir Yolu Caddesi'nin kuzeyinde, Ata Bulvarı'nın doğusunda konumlanmış olup, kuzeyde Nil Sokak, doğuda Sedir Sokak, güneyde Belde Sokak, batıda Güneş Sokak olmak üzere dört tarafından yola cephe almaktadır. Ayrıca önemli bir ulaşım aksı olan İzmir Yolu Caddesi'nin kuzeyinde yer almaktadır.





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 %0-5 arasında değişmektedir. Alan, ağırlıklı olarak kuzeyden güneye doğru yükselmektedir.

#### 3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı kuzey-güney istikametinde denizden 108-122m yüksekliktedir.

#### 3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli kuzey 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

Parselde mevcutta bulunan yapılar yıkılmış olup, yeniden yapılaşma sürecine girilmiştir.



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

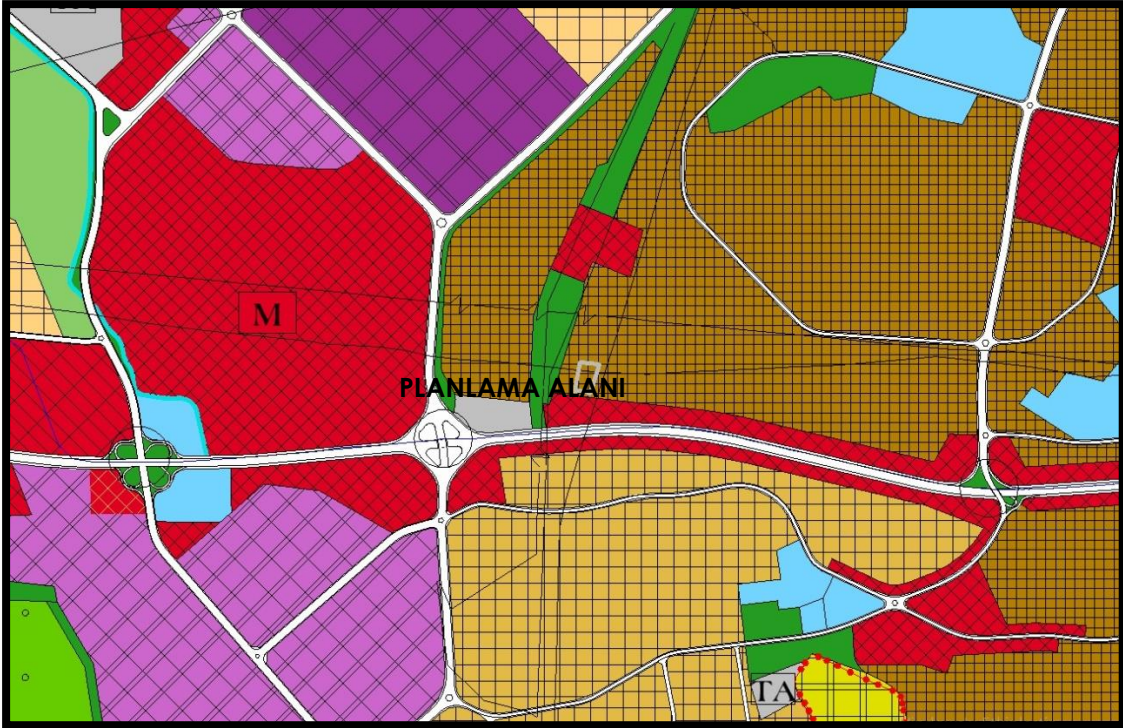
Planlama alanı 1378 ada 2 sayılı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, tamamı özel mülkiyete aittir. Toplam alan büyüklüğü 7532,01 m<sup>2</sup>'dir.



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

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

Planlama 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.



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

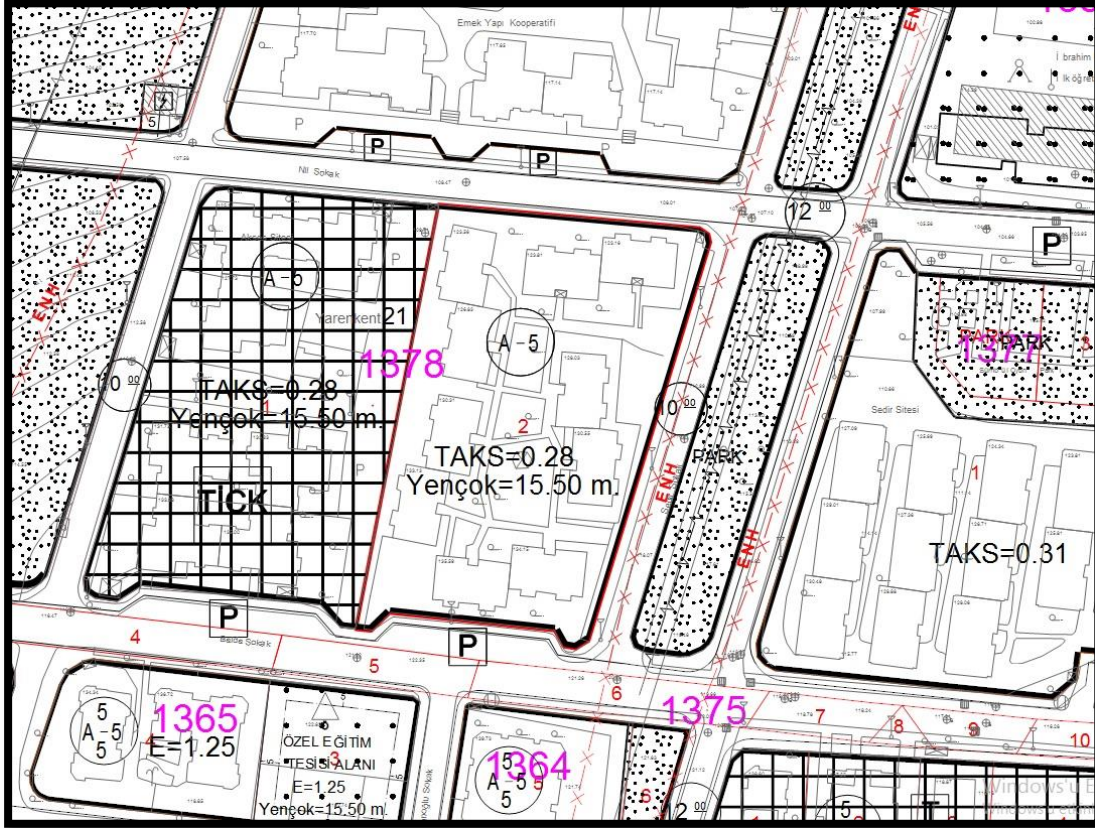
Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda parsel, Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan Değişikliği öncesi "Konut Alanı" planlı iken, Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan Değişikliği ile birlikte "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlanmış olup, söz konusu plan değişikliği Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.02.2017 tarih 287 sayılı kararı ile onaylanmıştır.



Şekil 4: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

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

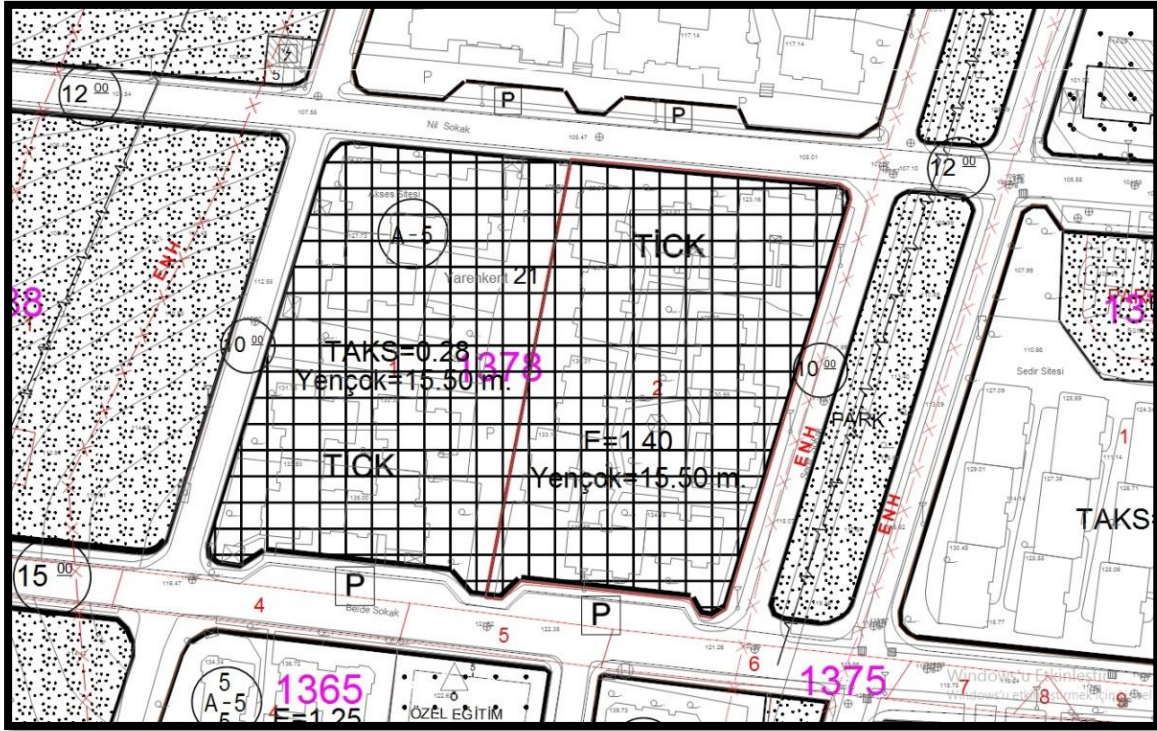
Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan Değişikliği öncesi mevcut durumunda Taks:0.28 Yençok:15.50m yapılaşma koşullu “Konut Alanı” planlıdır.



Şekil 5: 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Uygulama İmar Planı Durumu

Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan Değişikliği sonrası “Ticaret-Konut Alanı” olarak planlanmıştır. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.02.2017 tarih 263 sayılı kararı ile onaylanan bu plan değişikliği iptal edilmiştir.





Şekil 6: 1/1000 ölçekli Kentsel Dönüşüme İlişkin İptal Edilen Uygulama İmar Planı Durumu

## 7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21C05D1C pafta, 1378 ada, 2 numarada kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Ataevler Mevzii İmar Planı Değişikliğinde; riskli yapıların ortadan kaldırılıp, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturulması amaçlanmıştır. Parselin 05.06.2017 tarihli riskli yapı şerhi bulunmakta olup, mevcutta bulunan riskli yapılar yıkılmış durumdadır.

Söz konusu parselde; nüfus veya yapı yoğunluğundan kaynaklı donatı ihtiyacının karşılanmasına yönelik kentsel dönüşüme ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır. Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan Değişikliği öncesinde "Konut Alanı" planlı olan parselin fonksiyonu "Ticaret-Konut Alanı" belirlenmiş olup, yapılaşma koşulları E:1.90 Yençok:24.50m olarak belirlenmiştir. Söz konusu plan değişikliğinde sosyal donatı alanı dengesinin sağlanabilmesi amacı ile Otopark ve Park Alanı terki yapılmıştır. Parselin kuzey cephesinden 5 metre, güney cephesinden, batıdaki komşu parselden ve kuzeybatısında konumlu otopark alanından 3'er metre, doğudaki yol cephesinden ve bu cephede konumlu park alanından 2'şer metre çekme mesafesi önerilmiştir.

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B, METRUK)
1378/2	7532,01	YARENKENT	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	05.06.2017	5720,50

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ PLAN (m <sup>2</sup> )	FARK
KONUT ALANI	7532,01	-	-7532,01
TİCARET ALANI	-	-	-
TİCARET-KONUT ALANI	-	6688,42	+6688,42
DİĞER ALANLAR	-	843,59	+843,59
<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>7532,01</b>	<b>7532,01</b>	<b>-</b>

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

KONUT İNŞAAT ALANI	7532,01x 1.40=10544,81	7532,01x1.75=13181,02	+2636,21
TİCARET İNŞAAT ALANI	-	7532,01x0.15=1129,80	+1129,80
<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI</b>	<b>10544,81</b>	<b>14310,82</b>	<b>3766,01</b>

	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	2636,21	2636,21/31.25=84.36	843,59 m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI</b>			<b>843,59 m<sup>2</sup></b>

\*\*Sosyal donatı hesabı Konut Alanlarında kişi başı 31.25 m<sup>2</sup> üstünden yapılacaktır. Kişi başı 10 m<sup>2</sup> sosyal donatı alanı ayrılacaktır.

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

**\*\*Toplam artan inşaat alanı 3766,01 m<sup>2</sup>'dir. 0.50 emsal artışının 0.35'i Konut Alanı, 0.15'i Ticaret Alanı olarak kullanılmaktadır.**





## 7.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu "Ticaret-Konut Alanı"na alınmış olup, donatı alanı dengesinin sağlanabilmesi için Otopark ve Park Alanı terki yapılmıştır.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )
KONUT ALANI	7532,01	-
TİCARET-KONUT ALANI	-	6688,42
OTOPARK ALANI	-	254,48
PARK ALANI	-	589,11
TOPLAM	7532,01	7532,01

Tablo 3: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Kullanımları

## 7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan 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 edilmiş ve 843,59 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Bu alanlar park alanı ve otopark alanı olarak kamuya bilabedel terkedilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

3) 1378 ada, 2 parselin alan toplamı 7532,01 m<sup>2</sup> olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır.

4) Planda kamuya terkedilen alanlar (otopark ve park) planda öngörülen kullanım fonksiyonları dışında kullanılamaz.

5) Emsale konu inşaat alanının %92,11'i Konut Alanı, %7,89'u Ticaret Alanı olarak kullanılacaktır.

6) Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrılacağından, Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.

7) Bahçe mesafeleri ve binalar arası mesafe şartı aranmayacaktır.

8) Parsellerden terk edilecek park ve otopark alanları, Nilüfer Belediyesi'nce uygun bulunacak peyzaj projesi doğrultusunda parsel malikince yapılacaktır. Düzenleme projesi uygun bulunmadan ve gerçekleştirilmesine ilişkin taahhüt alınmadan inşaat ruhsatı, taahhütname gerçekleştirilmeden yapı kullanma izni verilemez.