



**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI**  
**METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ATAEVLER MAHALLESİ**  
**1395 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**AÇIKLAMA RAPORU**

**Dosya No:**

**PİN:**

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
...../...../20..... tarih ve .....  
sayılı kararı ile onaylanmıştır.

**Alinur AKTAŞ**  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

İmar Planına konu bölge Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi sınırları dahilinde yer alan tapuda 7.608,80m<sup>2</sup> alana sahip 1395 Ada 1 Parseldir. Parsel üzerinde 9 adet blok her blokta 10 adet mesken olmak üzere toplamda 90 adet mesken mevcuttur. Kentsel Dönüşüm amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliğine konu parsel Kentsel dönüşüm öncesi Özata Kent Sitesi bulunmakta olup imar planına göre Taks:0.24, Emsal:- 5 Kat Konut Alanında yer almaktaydı. Konu parsel üzerinde 9 adet bloktan oluşmakta olup 5 katlı site halinde olup riskli yapıları alınarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Bursa Büyükşehir Belediyesine verilen riskli yapılara 0.50 emsal artışına ilişkin yetkiye göre planlama çalışmaları yapılmıştır. Söz konusu alana ilişkin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre Terk Alanı hesap edilmiş ve plan değişikliği önerisi yapılmıştır.

### 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlamaya konu parsel ulaşım; Bursa İzmir Karayolu üzerinden Ataevler Bulvarı'na dönülür. Buradan Kuzey istikametine doğru yaklaşık 800 mt. devam edilerek Gazi Osman Paşa Caddesi'ne dönülerek yaklaşık 350mt doğu istikametine doğru devam edilerek yol üzerinde bulunan Edebali Camii sağ çapraz karşısında yer alan 1395 Ada 1 Parsele ulaşım sağlanır. Bölge genellikle ana arterlerde zemin katları ticaret normal katları mesken amaçlı, ara sokaklarda ise zemin ve normal katları mesken yer yer Ticaret+Konut amaçlı kullanım için tercih edilmektedir. Taşınmazın bulunduğu parsel üzerindeki binalar riskli olup bölgedeki binaların güvenliğini olumsuz yönde etkilemektedir.

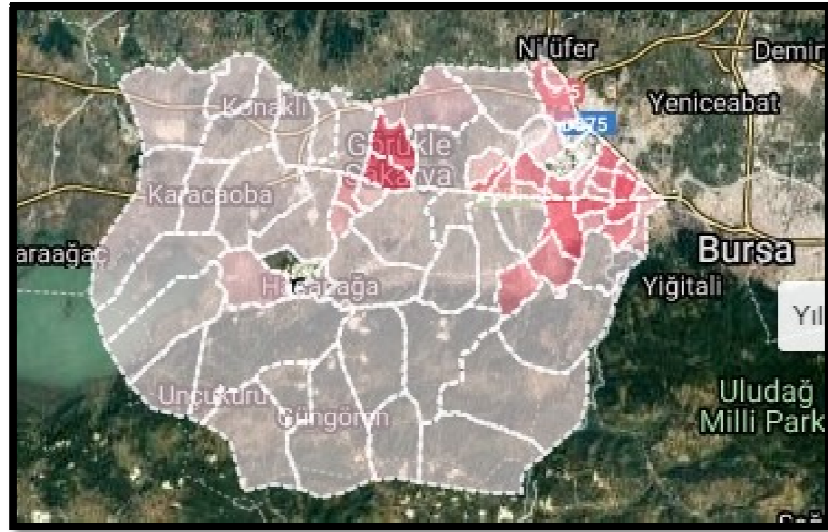






## 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Planlamaya konu Bursa İli Nilüfer İlçesi yeni yapılanan bir bölge olması nedeniyle, Nilüfer Bursa'da nüfus artış hızı en fazla olan yerleşim yeridir. İlçe nüfusu 1990-2000 arasında yıllık %13, 2000-2007 yılları arasında yıllık %5,6 gibi büyük bir hızla artmıştır. İlçenin nüfusu 2015 nüfus sayımına göre 342.000'dir. Bunun 325.000'i ilçe merkezinde, 17.000'i ise kasaba ve köylerde yaşamaktadır. İlçe 64 mahalleden oluşmaktadır.



Yıl	Toplam	Şehir	Kır
1990 <sup>[3]</sup>	65.799	36.897	28.902
2000 <sup>[4]</sup>	178.682	136.311	42.371
2007 <sup>[5]</sup>	251.344	199.270	52.074
2008 <sup>[6]</sup>	270.502	257.248	13.254
2009 <sup>[7]</sup>	282.991	269.371	13.620
2010 <sup>[8]</sup>	298.911	285.269	13.642
2011 <sup>[9]</sup>	316.753	303.142	13.611
2012 <sup>[10]</sup>	339.667	325.901	13.766
2013 <sup>[11]</sup>	358.265	358.265	veri yok
2014 <sup>[12]</sup>	375.474	375.474	veri yok
2015 <sup>[13]</sup>	397.303	397.303	veri yok
2016 <sup>[14]</sup>	415.818	415.818	Veri yok



Bölgenin etkilediği alandan ve en az komşuluk ünitesi düzeyinden başlayarak, planlama çalışmasının büyüklüğü ve kullanım etkisine göre istatistiki ve/veya coğrafi bölge düzeyine kadar açıklanabilecek olan demografik ve ekonomik verilerinin sunulduğu bölümdür. Nilüfer İlçesi son yıllarda yoğun bir sanayileşmeye sahne oldu. Bursa nüfusunun önemli bölümüne istihdam olanağı sağlayan Bursa Organize Sanayi Bölgesi ilçe sınırları içindedir. Bursa'nın en büyük sanayi kuruluşları olan Oyak Renault, Bosch, Sifaş, Bisaş, Filament, Besaş, Coşkunöz, Polylen, SKT, Gemsat gibi önemli sanayi kuruluşların fabrikaları bu bölgededir. Bursa-Mudanya yoluyla, Bursa-İzmir yolunun arasında çok geniş bir alana yayılan Bursa Organize Sanayi Bölgesi ayrıca Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi, Beşevler Sanayi Sitesi ve bu bölgelerin dışında Çalı, Kayapa, Hasanağa, Akçalar ve Görükle sınırları içindeki sanayi bölgeleri ile birçok büyük iş merkezini bünyesinde barındıran Nilüfer, bu özelliği ile Bursa nüfusunun % 80'ine istihdam olanağı yaratan ve ülke ekonomisine önemli oranda gelir sağlayan bir sanayi ilçesidir.

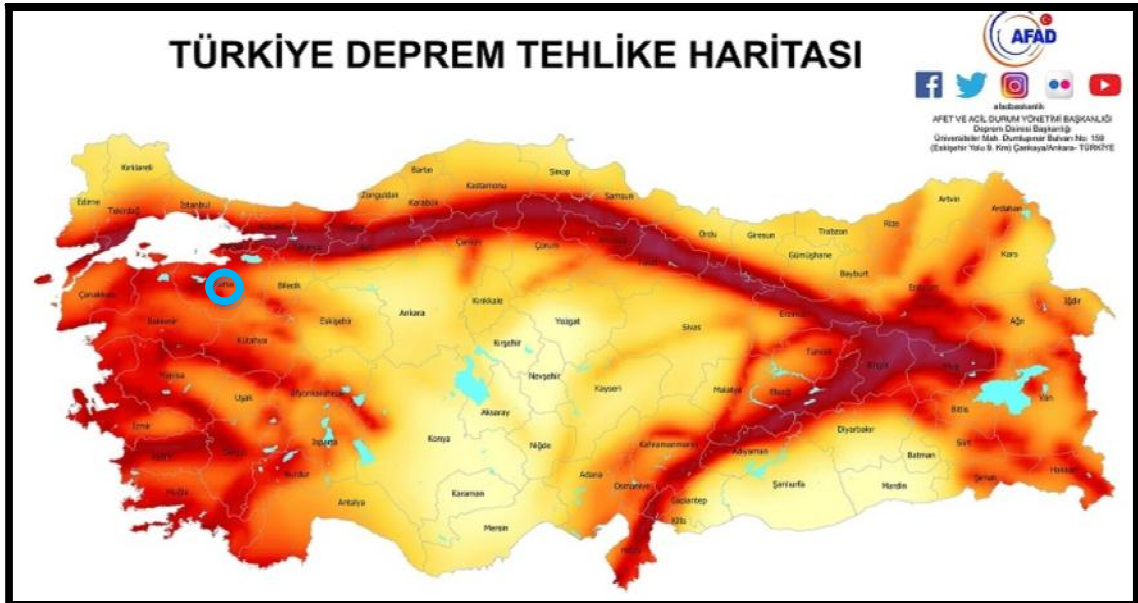
### 2.2.1. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanının etkilediği alan mevcut yerleşimin bulunduğu alan olup teknik ve sosyal alt yapı olanakları tamdır.

## 2.3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

### 2.3.1. Depremsellik

Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre deprem tehlike durumu, harita üzerine planlama alanı şematik olarak işaretlenmiştir. İlgili haritaya göre Bursa ili 1.Derece Deprem Bölgesinde kalmaktadır.



### 2.3.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanının 17.01.2001 tarihli Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylı Jeolojik ve Jeoteknik Raporuna göre söz konusu alanın Turuncu Bölge / Neojen(Ne3) Zemin Değerlendirmesinde olduğu belirtilmiştir.

#### BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ JEOLJİK- JEOFİZİK- JEOTEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

#### GİRİŞ

Yurdumuz oldukça aktif bir deprem kuşağı üzerinde yer almaktadır. Büyük şehirlerimiz ile Endüstriyel ve Sanayi Bölgelerimizin pek çoğu birinci derece deprem bölgeleri üzerinde kurulmuştur. Keza, merkez üssü Gölcük civarı olan Marmara Bölgesini yoğun bir şekilde etkileyen ve büyüklüğü M=7,4 olarak ölçülen 17 Ağustos 1999 depremi ile merkez üssü Düzce civarı olan M=7,2 büyüklüğündeki 12 Kasım 1999 depremi bu Bölgelerde olmuş ve geniş bir alanı etkilemişlerdir. Bu depremlere müteakip, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından 15.10.1999 gün ve 122297 sayılı 10 nolu genelge ile (özellikle 1. Ve 2. Derece deprem kuşakları da kalan yerler için ) yeni yerleşime açılacak olan yerler ile mevcut Nazım İmar Planlarının, Jeolojik Etüt yapılmadan uygulanmaması gibi teknik bir zorunluluk gündeme gelmiştir.

#### AMAC

Söz konusu genelge gereği Bursa Büyük Şehir Belediyesi sınırları içinde yer alan; Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım ilçelerini kapsayan Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik etüt çalışmalarını tamamlamıştır. Çalışmalar sonucu elde edilen raporlar her ilçe için ayrı ayrı hazırlanmış olup yaklaşık eklerde birlikte üç bin sayfa kadardır.

Hazırlanan bu zemin değerlendirme raporu yukarıda bahsedilen ve ihaleyi alan ilgili Firmalar tarafından yapılan saha çalışmaları ve raporlarından yararlanılarak, Bursa Büyük şehir sınırları içinde yer alan zeminlerin jeolojik yapısı ile bu yapıyı oluşturan birimlerin, fiziksel, mekanik, dinamik ve mukavemet özelliklerinden faydalanarak oluşturulmuştur.

Raporun bundan sonraki bölümlerinde; hazırlanan Zemin Değerlendirme Paftasının üzerinde yer alan ve hepsinde farklı farklı özellikleri yansıtan renk ve simgelerin yorumlanmasını içeren kısımlara yer verilmiştir.



rapordan farklı bir durum tespit edilmemiştir. Bu alanda beydan eden kütüplerin kalınlıkları sıralı olmakla beraber yerleşime uygun olmayan alan kategorisi içerisinde değerlendirilmştir. Bu alan içerisinde yapılaşmaya izin verilmemeli, zorunlu har türü yapılaşma (özellikle alt yapı) için uzman gruplara çok detaylı zemin etüdü ve temel mühendisliği değerlendirmeleri bölgenin genel stabilitesini de inceleyerek yapılmalıdır. Zorunlu hallerde projeler uzman gruplara yapılarak olsa dahi bu tür yapılaşma koşullarında inşaat öncesi, sırası ve sonrasında zemin içerisindeki deplasmalar inklinometreler ile sürekli olarak gözlemlenmelidir.

#### 4. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Bu çalışma kapsamında 07.Aralık.1999 tarihinde yapılan İzale ile Bursa Büyükşehir Belediyesiince Nilüfer ilçesinde Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından belirlenmiş kapsam dahilinde zemin etüdüleri ZETAŞ Zemin Teknolojisi AŞ tarafından gerçekleştirilerek, mevcut nazım imar planlarının yeniden değerlendirilmesine ve imara açılması planlanan sahalara yönelik gerekli verilerin sağlanması amaçlanarak ve depremssizlik, zemin ve temel mühendisliği yönünden mevcut imar planlarına altlık oluşturacak bölgelendirmeyi de içerecek şekilde değerlendirme sunulmaktadır.

Bu çalışma kapsamında öncelikle Nilüfer ilçesi sınırları içerisinde alan ve yakın civarları jeolojik özellikleri araştırılarak, ilgili bölgenin depremssizliği hakkında ayrıntılı veriler toplanmıştır. Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından belirlenen Nilüfer ilçesine ait aşağıda belirtilen alanlarda jeolojik, jeolojik, depremssizlik, morfolojik, hidrojeolojik ve geoteknik çalışmalar yapılarak yerleşim açısından kısıtlayıcı unsurlara olup olmadığı araştırılarak, yerleşim açısından kısıtlayıcı unsurları olmadığı alanlarda panel halinde yapıların gerçekleştirilecek çalışmaların kapsam ve içeriği, yapılan modelleme ve mikro bölgelendirme (Yerleşime Uygunluk) çalışmaları ile birlikte değerlendirilmiştir. Yapılan mikro bölgelendirmede (Yerleşime Uygunluk);

- Yerleşime Uygun Alanlar
- Örtünmüş Alanlar
- a) Detaylı Zemin Etüdü Yapılmadan Yapılaşmaya İzin Verilmeyecek Alanlar
- b) Ayrıntılı Zemin ve Temel Mühendisliği Etüdüleri ve Örtünmeleri Gerektiren Alanlar
- Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar

7

Fatih KOÇ  
Mühür  
Tarih: 01.01.2020





yaşadığı bir krizden oluşmuş yapıda ve yukarıda tartışılan risk gruplarına ilişkin deyimler değerlendirilmiştir. Yapıdaki, ilgili risk grubu aynı için parçalar halinde yapıların gerçekleştirilmesi ve değerlendirilmesi potansiyellerinin kapsamı tartışılmaktadır.

[illegible]

İncelene alanın jeolojik, jeoteknik ve morfolojik özellikler ile yatacın 1. Dersin değeri hakkında bilgilendirme için verilen bilgilerdir. : yapılarak " Dersin Bilgileri" Yapılabı Yapılabı Hakkındaki Yönetmelik" sistemine uygulanır.

başlıca dört işlevinden sadece birini yerine getirebilir. Diğer üç işlevi yerine getiremez.

Planlama, 500'den fazla rapor kapsamında, enstrümanlar içinde geçen diğer planların değerlendirildi, (başlıca bu rapor ile ilgili olarak) Rıhtımşehir Belediyesi Zemin Etütleri Araştırma Şefliği ve LARİGEM Hızmeti tarafından hazırlanan ve raporun ekine eklenmiştir.



**BURSA BÜYÜKŞEHİR İMAR PLANI SAHAİ PLAN REVİZYON RAPORU**

Bursa Büyükşehir Belediyesi, Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım ilçelerini kapsayan ve TEMSON, GARANTİ TEKNİK ve ZETAŞ Firmalarıca hazırlanan Jeolojik ve Jeoteknik etüt değerlendirmesi raporlarında; zeminin genel özellikleri verilmiş olup söz konusu raporlara ait verilere dayanılarak Bursa Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Gelişme Şube Müdürlüğü, Zemin Etütleri Araştırma Şefliği tarafından mevcut imar planları yeniden değerlendirilmiş ve ARALIK 2000 günlü Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım ilçeleri Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Yapılacak İmar Planı Revizyonu çalışmalarının bu değerlendirme raporu doğrultusunda yapılması;

- T.C Bursa Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Gelişme Şube Müdürlüğü, Zemin Etütleri Araştırma Şefliği tarafından; NILÜFER, OSMANGAZI ve YILDIRIM ilçelerine ait Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik değerlendirme raporun da verilen zemine ait parametreler zeminin genel özelliklerini karakterize etmekte olup, inceleme alanında zeminin farklı özellikler göstermesi nedeniyle parsel bazında ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etütlerinin yapılarak her parsel için zemin parametrelerinin belirlenmesi;
- Belediyesince hazırlanan raporda Qal (alüvyon) olarak tanımlanan sahalarda tamamında parsel bazında yapılacak ayrıntılı jeoteknik etütler sonucunda, sınıflama tahkiki yapılarak ( Özellikle Qal3, Qal4 simgesi ile gösterilen alanlarda risk yüksek olup titizlikle davranılması) sınıflama potansiyeli tespit edilen sahalarda sınıflamaya karşı alınabilecek önlem ve öneri projelerini içeren jeolojik jeoteknik etüt raporlarının hazırlanması;
- Rapor eki 1/5000 ölçekli paftalarda, bulunan mevcut yapılaşma tamamlanmış alanlarda; değerlendirme raporu neticesinde belirlenen kat yüksekliklerinden fazla olan yapıların sahiplerince uzman ekiplere inceletirilerek gerekiyorsa zemin, temel, yapı iyileştirilmesine gidilmesi şartıyla onaylanmıştır. Ayrıca ;
- Söz konusu raporlar imar planına esas olmak üzere hazırlanmış olup rapor içeriğindeki veriler parsel bazındaki etütler (zemin etütleri) yerine kullanılmamalı;
- Bakanlığımızca Yıldırım ilçesi, Teferrüş mahallesinde 13.04.1982 günlü jeolojik etüt rapor eki krokide belirlenen alan 'Afette Maruz Bölge' olarak değerlendirilmiş olup, söz konusu saha H22D 07e 1a-1b paftalarına yaklaşık olarak işaretlenmiş ve Yıldırım ilçesine ait rapora eklenmiştir.

**İmza ve Mühürler:**

**Geçerli GÜVİM**  
Jeoloji Müh.

**İbrahim ŞENKİ**  
Jeoloji Müh.  
16.04.2004

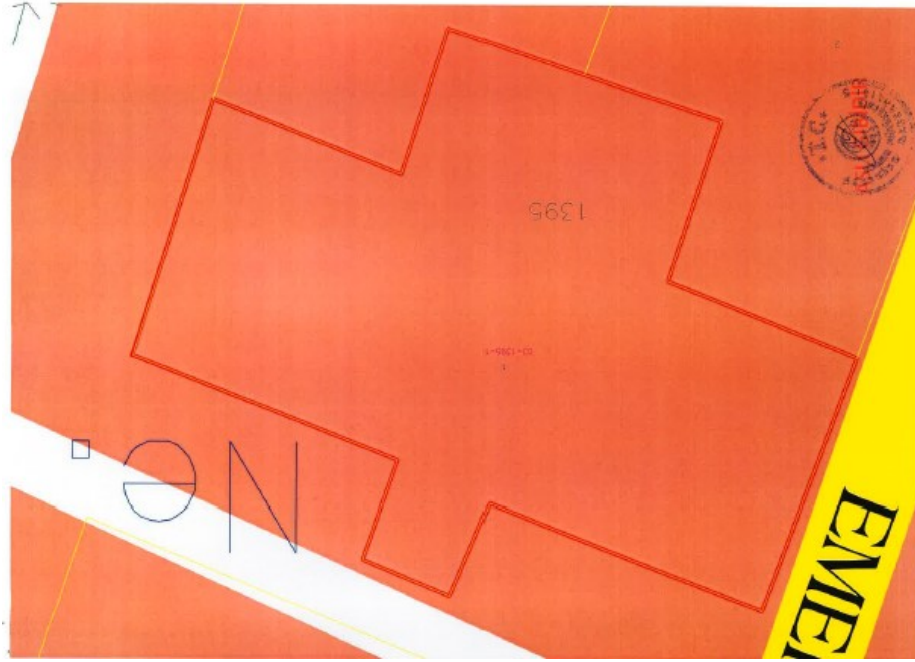
**Kadircan AKI AŞ**  
Jeofizik Yük. Müh.

**Seyfettin AYÇİÇEK**  
Jeoloji Mühendisi  
17.01.2001

**Bekrem DEMİRBAŞ**  
Genel Müdür Yardımcısı

**7269 Sayılı Yasanın 2. maddesine göre inceletilmiş ve ONAYLANMIŞTIR**  
17.01.2001  
Sah. 1/5000  
Alet İşleri Kısca 1/5000

**ASLI GIBİDİR**



#### LEJAND

	BURSA BOYKÖYŞEHİR BELEDİYESİ SINIRI
	ALÜVYON (Çakıl)
	ALÜVYON (Çakıl) NEOJEN (Ne3) YAMAĞ MOLOZU - BİRLİKLİ KONTİ (Çym.b.kont.)
	ALÜVYON (Çakıl) NEOJEN (Ne2) YAMAĞ MOLOZU - BİRLİKLİ KONTİ (Çym.b.kont.)
	ALÜVYON (Çakıl) NEOJEN (Ne1) YAMAĞ MOLOZU-BİRLİKLİ KONTİ (Çym.b.kont.) TRAVERTEN (tr.)
	Birleşim ve Şişme Potansiyeli Olan Alanlar
	Kum ve Malzeme Ocakları Olarak İşletilmiş veya Doldurulmuş Alanlar
	HEYELAN BÖLGESİ
	SICAKSU KORUMALARI
	DOKUNAK SINIRLARI
	SORDAJ NOKTALARI

Çak.	alüvyon		KUVATERNER
Çym.b.kont.	yamağ molozu-birlikli konti		
tr.	traverten		
Ne.	(konglomera-kumtaşı-kil-kireçtaşı-marm andelenmesi-çakıl-kum-silt-kil...)		NEOJEN
PT:	Karakaya formasyonu (grovakçaylı-melitöf- silekfilist-çagılı şifler...)		PERMO-TRİYAS
Pz.	Uludağ metakristal (memer-yarı memer- mika- grays-antiboll-çakıl...)		PALEZOYİK





Neojen3 (Ne3)

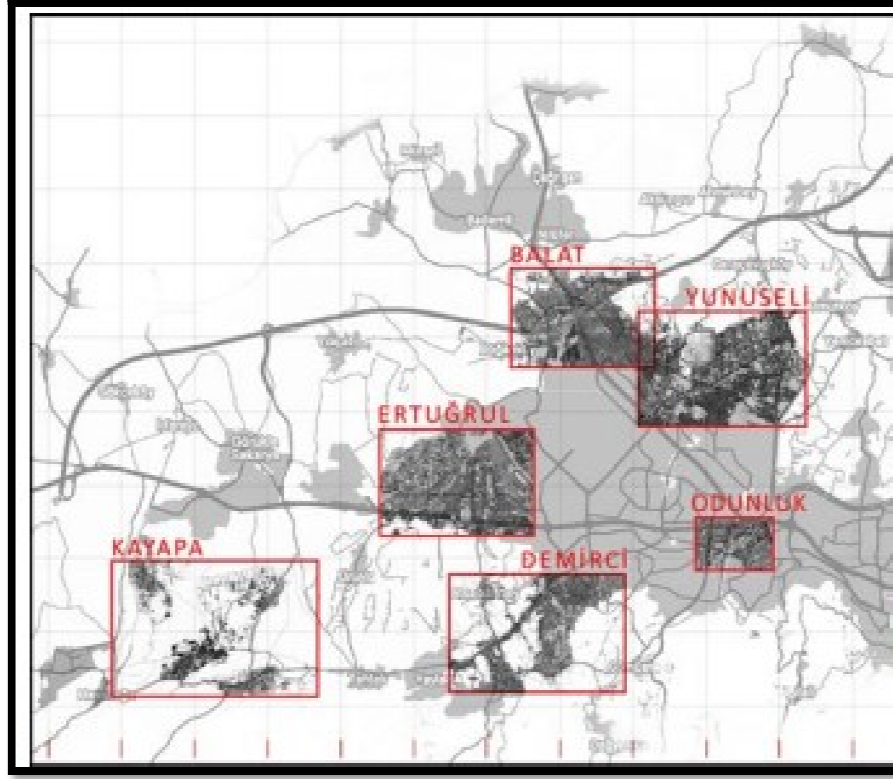
Zemin Değerlendirme Paftasında turuncu renk olarak lekelenmiş ve Büyük Şehir sınırlarını diğer alanlara nazaran daha fazla bir kısmını teşkil etmektedir.

Bütün bu alanlarla ilgili olarak; bu alanda yapılan; temel sondajları, laboratuvar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır:

- Jeolojik olarak, bu alanlarda bulunan neojen çökelleri, kumlu kil, killi kum, siltli kil, siltli kum, orta/yüksek plastisiteli kil ve kil/marr. ardalanmasından oluşmaktadır.
- Arazi penetrasyon değerleri ortalama;  $N=14-30$  arasında değişmektedir.
- Bölgede yeraltı suyu tablası bulunmamakla birlikte, bu alanda yapılan bazı sondajlarda (münferit olarak) 1.20m. – 7.80m.'lerde su seviyelerine rastlanmıştır.
- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadır.
- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuvar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
- Zemin hakim titreşim periyodu  $T_0=0.17-0.48$ sn arasındadır.
- Zemin grubu C3, sınıfı ise Z3 olarak tanımlanmıştır.
- Sahada vadi tabanı şeklinde oluşmuş düşük kotlarda, yüzeysel suların gelişmesini engelleyecek önlemlerin (yağmur suyu toplama sistemleri v.b.) alınmasında yarar vardır.
- Parsel ölçeğinde az katlı yapılarda şişme problemi incelenmeli ve önlemleri alınmalıdır.
- Sahada yapılan çalışmalarda sıvılaşma verilerine rastlanmamıştır
- Bu alanlarca çok katlı yapılaşmada (6 kat ve üstü) oturma ve zemin büyütmesi sorunları nedeniyle özel temel sistemlerinin uygulanması gerekebileceğinden 5 kata kadar yapılaşmaya gidilmesi uygun olacaktır.
- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.



### 2.3.3. Morfolojik Yapı



Kentsel doku morfolojisi planlama süreci M.Ö.7. yüzyıla dayanan ve hala tartışılan çok boyutlu ve disiplinlerarası bir konudur. Geleneksel yöntemlerle yapılan çalışmalar ve sınıflandırmalar, çok hızlı değişip dönüşen çağımız kentlerini anlayabilme konusunda yetersiz kalmaktadır. Bu sebeple, geleneksel Öklid geometrisiyle ölçülemeyen doğa ve onun karmaşık yapısını anlayabilmek için ortaya atılan Kaos Teorisi ve fraktal geometri, son yıllarda kent morfolojisi çalışmalarında da kullanılmaya başlanmıştır. Bu çalışmadaki temel amaç; bir kentin oluşum ve gelişim süreçlerini, oldukça zengin bir tarihi geçmişe sahip olan Bursa kentinin morfolojik değişimi üzerinden, kentsel ve bölgesel ölçeklerde yapılan fraktal analizlerle araştırmak; bütüncül bir yaklaşımla ele alınan kent bileşenlerinin zamansal ve mekansal değişimini, somut sayısal veriler üzerinden okumaktır.

#### 2.3.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı doğu batı doğrultusunda 87 mt ile 93 mt. arasındaki eğim yükseltisi bulunmakta olup yaklaşık %6 eğim bulunmaktadır.

#### 2.3.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanı eğim yönelim durumu batıdan doğuya geldikçe yükseklik artmaktadır.

## 2.4. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı üzerinde kentsel dönüşüm öncesinde ruhsatlı 9 adet bloktan oluşan Özata Kent Sitesi bulunmaktadır. Kentsel Dönüşüm öncesi arazinin yaklaşık %95 doluluk oranı sahiptir.

## 2.5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Söz konusu Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi 1395 Ada 1 Parsele ilişkin taşınmaz özel mülkiyetlere aittir. Tapuda parsel alanı 7.608,80m<sup>2</sup> yüzölçümlüdür. Sitede toplamda 9 Blok ve 90 adet bağımsız bölüm mevcuttur.

## 2.6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.6.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

Planlama alanı mevcut Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 19.1.1998 tarihinde onaylanan Bursa 2020 Yılı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı sınırları dahilinde Mevcut Kentsel Yerleşim Alanı'nda kalmaktadır.

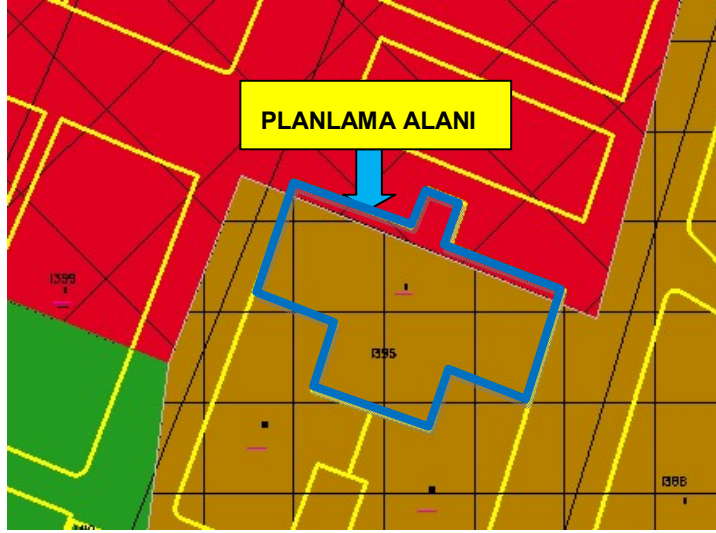


Onaylı 1/100.000 Ölçekli Bursa İli 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı



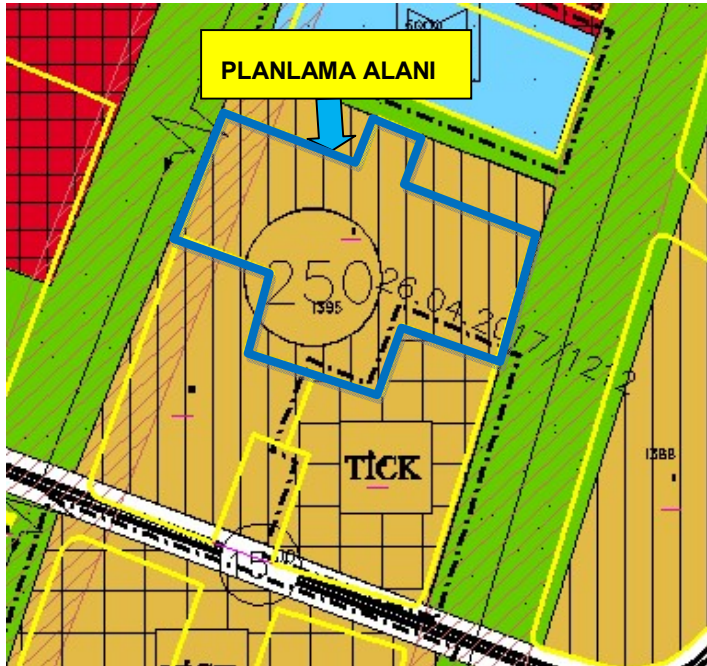
### 2.6.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı **Yürürlükteki** 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında: **"Yüksek yoğunluklu(350ki/ha) Meskun Konut Alanında"** ve kısmen Ticaret Alanı'nda yer almaktadır.



### 2.6.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

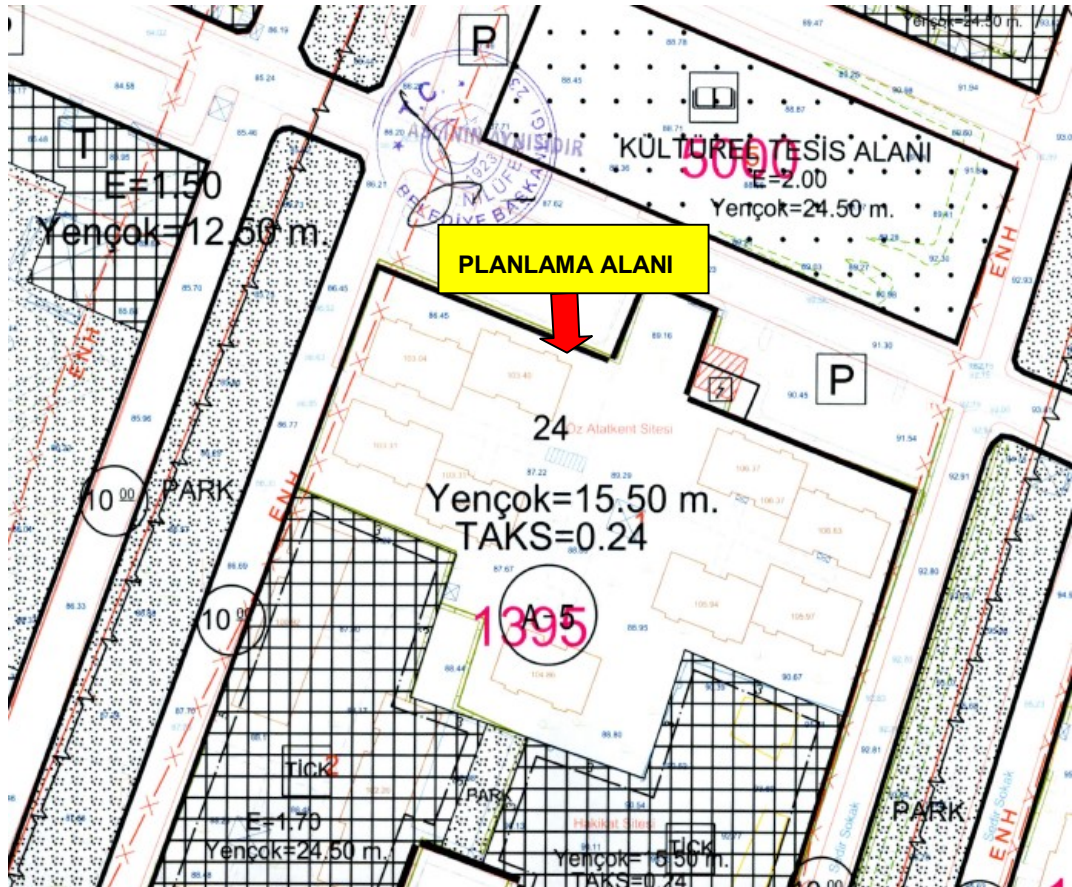
Planlama alanı Kentsel Dönüşüm öncesi 1/5000 ölçekli **Yürürlükteki** Nilüfer Nazım İmar Planında: **"250ki/ha Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanında"** yer almaktadır.



### 2.7.3.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı Kentsel Dönüşüm öncesi 1/1000 ölçekli Ataevler Uygulama İmar Planında: **"Ayrık Nizam, 5 Kat, TAKS=0.24 Emsal:-Konut Alanında"** yer almaktadır.

## Kentsel Dönüşüm Öncesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu



### 3.PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

#### 3.1.PLANLAMANNIN GEREKÇESİ

Plan Değişikliğine konu 1395 Ada 1 Parsel tapuda 7.608.80m<sup>2</sup> alana sahip olup parsel üzerinde 9 adet blok ve toplamda 90 adet daire mevcuttur. Parsele ait 20.07.2022 tarihli Riskli Yapı Tespit Formu bulunmaktadır. Aynı adada bulunan konu parselin bitişiğindeki Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi 1395 ada 2 ve 3 sayılı parsellerin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yetki devrinde belirtildiği şekilde kentsel dönüşüme ilişkin işlemlerin yapıldığı görülmüştür. Plan değişikliğine konu 1395 Ada 1 Parsel üzerindeki binaların 0.07.2022 tarihli Riskli Yapı Tespit Formu olması ve bölgedeki çoğu parsellerin kentsel dönüşüme başlamış olması ayrıca aynı adada yer alan 2 ve 3 nolu parsellerin de kentsel dönüşüm faaliyetlerinin tamamlanması sebebiyle 1395 Ada 2 ve 3 parsellerin muvafakatı alınarak ada bütünlüğünü sağlamak şartıyla 1395 ada 1 sayılı parselde de kentsel dönüşüm amaçlı plan değişikliği işlemleri Bursa Büyükşehir Belediyesi verilen yetki doğrultusunda yapılmasına ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

#### 3.2.PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliği önerisi sunulan konu parsel ve çevresinde eski yapıların yoğun olduğu ve nüfusun artması sebebiyle gün geçtikçe konut ihtiyacı karşılamaması ve bölgedeki binaların riskli olması sebebiyle ilave alınan 0.50 Emsal ile daha dayanıklı ve daha güvenilir daha yaşanabilir konutlar yapılması hedeflenmiştir.

Kentsel Dönüşüm öncesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Taks=0.24 Yencok=15.50 mt. olarak tanımlanmıştır. Bölgede benzer nitelikte kentsel dönüşüme girmiş ve mahkeme kararı ile iptal edilen parsellerin bile yeniden plan değişikliği yapılarak inşaat faaliyetlerini bitirdiği ve yapı kullanma izin belgelerinin alındığı bilinmektedir. Taşınmazın bulunduğu adadaki 1395 Ada 2 ve 3 parsellerin muvafakatı alınarak ada bütünlüğünü sağlamak şartıyla 1395 ada 1 sayılı parselde Kentsel Dönüşümden faydalanıp binaların yenilenmesi ile daha güvenli ve daha yaşanabilir bir yaşam alanı yapılması amacıyla plan değişikliğine gidilmiştir.

### 3.3.PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Konu parselin Kentsel Dönüşüm Öncesi Taks=0.24 Yençok=15.50 mt olarak tanımlanan yapılaşma koşullarının 1/1000 ölçekli Öneri Ataevler Uygulama İmar Planı Plan Değişikliğinde: Emsal=1.70 Yençok=24.50mt., Çekme Mesafeleri batıdaki yoldan 5.00mt, parselin güneyindeki terk edilen Park Alanından 2.00 mt. diğer tüm cephelerden 3.00mt. olacak şekilde plan değişikliği önerisi yapılmış ve aşağıdaki plan notları eklenmiştir.

#### Plan Notları:

1-) Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, 1395 Ada, 2 ve 3 sayılı Parsellerin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih, E.14820 sayılı yetki devrinde belirtildiği şekilde kentsel dönüşümüne ilişkin işlemlerin yapıldığı, planlama alanında ada bütünlüğünü sağlamak amacıyla 1395 ada 1 sayılı parselde de kentsel dönüşüm amaçlı plan değişikliği işlemleri Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne verilen yetki doğrultusunda yapılacaktır.

2-Riskli yapı şerhi alındığından dolayı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarihli ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı Kanun'un 6.Maddesi'nin 12.bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği yapılmıştır.

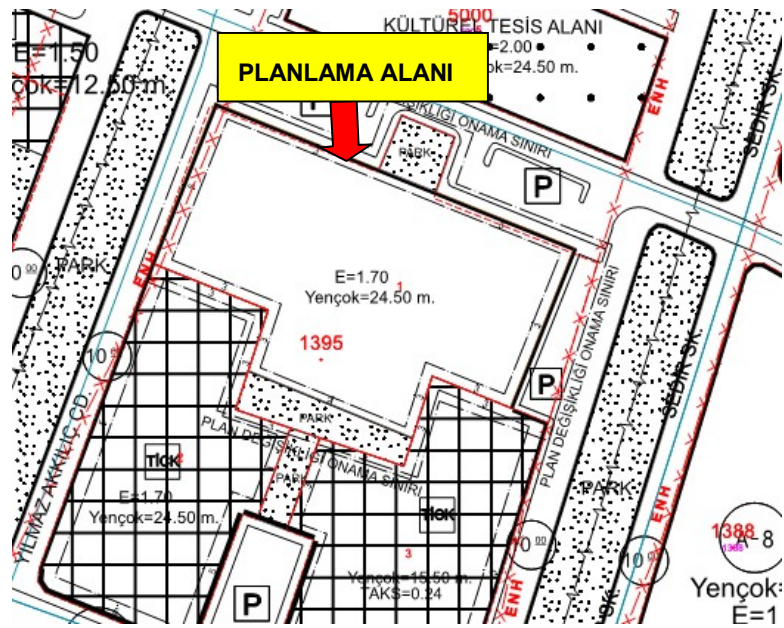
3-Nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı Yaşam Alanı 35m<sup>2</sup> ve kişi başı en düşük Donatı Alanı 22.50m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiş ve 1.168,53m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Bu alanlara karşılık olarak 807,35m<sup>2</sup> Park Alanı ve 361,28m<sup>2</sup> Otopark Alanı olarak Kamuya bilabedel terk edilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

4-Otopark Yönetmeliğine uyulacaktır.

5-Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.



## **ÖNERİ 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı**



## ARAZİ KULLANIM TABLOSU

ALAN TABLOSU	KONUT ALANI	OTOPARK ALANI	PARK ALANI	TOPLAM
MEVCUT PLAN	7608.8	0	0	7608.8
ÖNERİ PLAN	6440.27	361.18	807.35	7608.8




### Hesap Tablosu

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B, METRUK)
1395 Ada 1 Parsel	7.608,80	ÖZATAKENT SİTESİ	
	Tarihi/Sayısı		
Ruhsat Bilgileri	Ruhsat Sayısı; 100/10 Tarih; 01.01.1989		
	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m²)	
Riskli Yapı Bilgileri	20.07.2022 tarihinde tüm binaların riskli yapı kayıtları alınmıştır.		
	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m²)	ÖNERİ PLAN (m²)	FARK
KONUT ALANI	7608.80	6440.27	1168.53
PARK ALANI	0.00	807.35	807.35
OTOPARK PARK ALANI	0.00	361.18	361.18
TOPLAM ALAN	7608.80	7608.80	0.00
Sayfa 1			
**Öneri Plan Fonksiyon kullanım %100'ü KONUT ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.			
	Emsal 1.20	Emsal 1.70	Artan İnşaat Alanı
KONUT İNŞAAT ALANI	9.130,56	10.948,45	1.817,89
TOPLAM İNŞAAT ALANI	9.130,56	10.948,45	1.817,89
	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	1.817,89	1.817,89/35.00*22.50	1.168,44
ÖNERİ PLANDAKİ SOSYAL DONATI ALANI TOPLAMI			1.168,53
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			1.168,44
**Sosyal donatı hesabı Konut Alanlarında kişi başı 35,00m², Kişi başı 22.50 m² sosyal donatı alanı ayrılacaktır.			



## RİSKLİ YAPI TESPİT FORMU

	<b>RİSKLİ YAPILARIN TESPİT EDİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR (RYTEİE 2019)</b> <b>BETONARME AZ KATLI BİNA</b> <b>RİSKLİ BİNA TESPİT RAPORU İNCELEME FORMU</b>	<b>Yapı Kimlik Numarası (YKN)</b> <b>255215</b>					
<b>1. GENEL BİLGİLER</b>							
<b>BAŞVURU BİLGİLERİ</b>		<b>BİNA GENEL BİLGİLERİ</b>					
Malik Adı Soyadı	Süsenber Savim	Yapım Yılı	1995	Pafta	H21C05D1B		
TC Kimlik Numarası	15040694560	Yapı Sahiplik Türü	Özel	Apa	1395		
İletişim Numarası	5363323803	Tarih/Tespit Durumu	Hayır	Parsel	1		
Yekil Adı Soyadı		Yapı Koordinat (X) (Enlem)	40.218322	Konut Bağımsız Birim Sayısı	11		
Yekil TC Kimlik Numarası		Yapı Koordinat (Y) (Boylam)	28.960046	İşlet Bağımsız Birim Sayısı	0		
Yekil İletişim Numarası		UAVT Bina Kodu	17186222	Toplam Bağımsız Birim Sayısı	11		
Riskli Yapı Tespit Raporunu Hazırlayan Lisanslı Kurum/Kuruluş ve Lisans Belge Numarası: GÜRAY ORN. İNŞ. MÖH. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. / 13T0388		Bina Adresi: ATAELVER Mah. YILMAZ AKKILIÇ (CADDİ) Caddesi No:40 Bina Adı: ÖZATAKENT SİTESİ I BLOK (MERKEZ/MERKEZ) NİLDİPER - BURSA (Tapu İl:Bursa Tapu İlçe:NİĞİFER Tapu Mahalle:Ataevler)					
Yapı Kayıt Tarihi : 20.7.2022							
<b>2. BİNA TAŞIYICI SİSTEM BİLGİLERİ</b>							
Bina Yaklaşık Boyutu (m)	20 X 12,9	İnceleme Katı	bodrum kat	Bina Taşıyıcı Sistem Türü	Tamamı Çerçeve		
Toplam Yapı Alanı (m <sup>2</sup> )	1361	İnceleme Katı Alanı (m <sup>2</sup> )	208	Döşeme Tipi	Kırtılı Döşeme (Pak)		
Kat Adedi	6	Bina Toplam Yüksekliği (m)	16,22	Ortalama Kat Yüksekliği (m)	2,7		
<b>3. BİNADAN TOPLANAN BİLGİLER</b>							
Yapı Projesi	Var	İnceleme Katındaki Donatı Sınıfı	Nerüütsüz (S220)	İnceleme Katındaki Taşıyıcı Döşey Eleman Adedi	24	Perde	0
Bilgi Düzeyi	Asgari	Rölöve Alınan Katlar Arasında Donatı Sınıfında Farklılık Durumu	Yok	İnceleme Katında Beton Dayanımı Belirlemek İçin Yapılan Tahribatsız Test Adedi	12		0
Deprem Yer Hareketi Düzeyi	DD-2	İnceleme Katındaki Donatı Korozyonu Durumu	Yok	İnceleme Katında Alınan Beton Numunesi Adedi	6		0
Yerel Zemin Sınıfı	ZD	İnceleme Katındaki Donatı Sarğı Kogulu Durumu	Yok	İnceleme Katında Tahribatsız Donatı Tespit Adedi	3		0
SDS	1,053	İnceleme Katındaki Kanca Durumu	Yok	İnceleme Katında Tahribatsız Donatı Tespit Adedi (Sıyırma)	3		0
SD1	0,514	Binadaki Bodrum Kat Adedi	1	Rölöve Alınan Katlardaki Toplam Döşey Eleman Adedi	24		0
Mevcut Beton Dayanımı (MPa)	6,51	Döşey Dözensizlik Durumu	Yok	Rölöve Alınan Katlardaki Toplam Tahribatsız Donatı Tespit Adedi	3		0
		Binadan Alınan Toplam Rölöve Adedi	1	Rölöve Alınan Katlardaki Toplam Tahribatsız Donatı Tespit Adedi (Sıyırma)	3		0
<b>4. BİNA ANALİZ SONUÇ BİLGİLERİ</b>							
				<b>Tespit Sonucuna Esas Kattaki</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>	
Analizde Kullanılan Program Adı	YAP.Net	En Büyük Toplam Kat Kesme Kuvveti (Ton)		499,31	476,43		
Bina Toplam Kütlesi (Ton)	1388,42	Rak Sınırnı Aşan Elemanlara Gelen Kesme Kuvvetinin Toplamı (Ton) (4.4)		499,31	437,91		
Binanın Halim Periyodu (s)	1,25	Rak Sınırnı Aşan Elemanların Kesme Kuvvetinin Kat Kesme Kuvvetine Oranı (4.4)		1	0,92		
Riskli Bulunan Kat Adedi	4	Eksenel Gerilme Ortalaması (MPa)		262			
Tespit Sonucuna Esas Kat (Rak Sınırnı Aşan Elemanların Kesme Kuvvetinin Kat Kesme Kuvvetine Oranının En Büyük Olduğu Kat)	bodrum kat	Perdedeki Taban Kesme Kuvvetine Katılım Oranı (o <sub>g</sub> )		0			
		En Büyük m Değeri		4,57			
Tespit Sonucuna Esas Kattaki, Kat Kesme Kuvveti Oranı Sınır Değeri	0,16	En Büyük Kat Öteleme Oranı (δ <sub>h</sub> )		0,012			
<b>5. TESPİT SONUCU</b>							
Riskli (Kesilemeye Kadar)		Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlgili Esaslar (RYTEİE 2019) verilen yöntemler, bina deprem performansı değerlendirilmesi ve gözetilmesi amacıyla kullanılmaz. Bu Esaslar verilen yöntemlere göre riskli bulunmayan binaların, depreme dayanıklı tasarım esaslarını sağladığı sonucu çıkarılmaz.					
<b>6. AÇIKLAMALAR</b>							
Yekil Mühendis ABDULVAHAP GÖR		Kurum/Kuruluş Yekili ABDULVAHAP GÖR		Kontrol Eden Kurum Umut YETKİNER CSB BURSA İL MÜDÜRLÜĞÜ 2.9.2022			



### 3.4.KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlamaya konu parselde sadece Kentsel Dönüşüm Amaçlı plan değişikliği yapılmakta olup aşağıdaki kurum görüşleri alınmıştır.

**BURSAGAZ BURSA ŞEHİRİÇİ DOĞALGAZ DAĞITIM TİCARET VE TAHHÜT A.Ş.**  
Bağlarbaşı Mah. 1. Bakım Skk. No: 2  
P.K. 16160 Osmangazi / Bursa - Türkiye  
T: +90 224 270 34 03 F: +90 224 243 50 10  
Merce No: 0191 031362030015  
İletişim: @bursagaz.com www.bursagaz.com

**BURSAGAZ**

11.01.2022

SAYI : 2022/99

KONU: Kurum Görüşü

**T.C.  
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı  
Şehir Planlama Şube Müdürlüğü**

**İLGİ :** 05.01.2022 tarihli 2290 no 'lu yazınız

İlgi yazınızda Bursa ili, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, 1305 ada, 1 parselin 6306 sayılı A/cot Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında kanun kapsamında kentsel dönüşüm amaçlı 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulamalı İmar Planı değişikliği yapılması talep edildiğini ve bu konu ile ilgili 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/e maddesine istinaden kurum görüşümüzü talep etmektesiniz.

Söz konusu ada parsel sınırları içerisinde ve çevresinde bulunan doğal gaz hatlarımız, UTM 3 derece ED-50 koordinat sisteminde microstation formatında (.dgn) ekte tarafınıza sunulmuştur.

Tarafınıza sunulan hatlarımız üzerinde herhangi bir yapı planlaması yapılmaması ve kazı işlemi öncesinde şirketimiz ile iletişime geçilmesi konularını kurum görüşümüz olarak bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,

**e - imzalıdır**  
Özhun ÖZBİRLİK  
Proje Yönetimi Müdürü

**e - imzalıdır**  
Faruk BAYRAMOV  
Bursa Temsilcilik Cefisi Müdürü

**EKLER :**  
CD (Söz konusu ada parsel sınırları içerisinde ve çevresinde bulunan doğal gaz hatlarımız)  
İLETİŞİM  
Kazı kontrol ekip sorumlusu  
Engin ŞAHİNER  
0 (533) 201 47 69





T.C.  
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI  
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

Sayı : E-50892535-305.99-3134248

21.03.2022

Konu : Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Ataevler Mah.  
Kentsel Dönüşüm Nazım/Uygulama İmar  
Planı Değişikliği

DEVİNGEN PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK LTD.ŞTİ.NE  
Butüm Plaza No:1601 OSMANGAZI / BURSA

İlgi : Devingen Planlama Mimarlık Mühendislik Ltd. Şti.'nün 17.02.2022 tarihli ve sayılı yazısı.

İlgi dilekçe ile, Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Ataevler mahallesi 1395 ada 1 numaralı parselde imar planı değişiklikleri hazırlandığı ancak 1395 ada 2 ve 3 parsel numaralı taşınmazlara ilişkin Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na yapılan yetki devri ile 6306 sayılı Kanun kapsamında her parsel için ayrı olarak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliklerinin Belediye Başkanlığına onaylandığı; Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na iletilen yetki devri yazısında riskli yapılara ilişkin hazırlanacak imar planı değişikliklerinin ada bütününde olması ile ihtiyaç duyulacak sosyal ve teknik altyapı alanlarının plan değişikliğinde oluşturulması şartı bulunduğu hususları belirtilerek 1395 numaralı adada bulunan 2 ve 3 nolu parsellerde imar planı ve inşaat süreci tamamlandığından 1395 ada 1 numaralı parselde imar planı değişikliği sürecinin nasıl yürütüleceğine ilişkin görüşümüz sorulmaktadır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca Bursa ili genelinde Riskli Yapılara ilişkin; imar planlarının ada bazında çözümlenmesi; plan değişikliklerinde emsal artışı ve yoğunluk artışının zorunlu olması halinde gerekli altyapı analizlerinin yapılması, mevzuat hükümlerine uyulması, yunurluktaki standartları sağlaması, teknik ve sosyal donatı alanlarının ayrılması suretiyle 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının, İmar Uygulamasının (Arsa ve Arazi Düzenlemesi İşlemleri) ve Halihazır harita hazırlanması ile onaylama yetkisinin, Bakanlığımız yetkilileri saklı kalmak kaydıyla, geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesinin görev ve sorumluluğuna bırakıldığı 02/08/2016 tarihli ve 12478 sayılı yazımızla ilgili kurumlara bildirilmiştir. Bu kapsamda, 02/08/2016 tarihli ve 12478 sayılı yazımız doğrultusunda dilekçeye konu alanda Belediye Başkanlığına yetki verildiği de dikkate alınarak 6306 sayılı Kanun kapsamında yetki veriler İdare tarafından onaylanan plana göre alanda uygulama yapılması gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Y. Erdal KAYAPINAR

Bakan a.

Mekansal Planlama Genel Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 7FAF3742-A83849A4-5860-15F667D487CF

Doğrulama Adresi: <https://www.tadkiye.gov.tr>

Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278  
Çankaya/ANKARA

Bilgi için: Ezgi ALTAY  
DAYRAM  
Çevre ve Şehircilik Uzmanı





T.C.  
NİLÜFER BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Plan ve Proje Müdürlüğü



Sayı : E.65418203-115.01.02-2721

10.01.2022

Konu : İmar Planı Değişikliklerine İlişkin Kurum Görüşü

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı  
Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'ne

İlgi:

a)05.01.2022 Tarih ve 115.01.02-2290 Sayılı Yazınız.

b)05.01.2022 Tarih ve 115.01.02-2293 Sayılı Yazınız

İlgi (a) yazınız ile Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, 1395da, 1 nolu parselin "250 kişi/ha Yoğunluklu Meskun Konut Alanından", "Ticaret-Konut Alanına" dönüştürülmesine yönelik 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı değişikliği ile "Taks:0,24 yapılanma koşullu Ayrık Nizam 5 katlı Konut Alanından", " Emsal: 1,70 Yüksek:24,50 m. yapılanma koşullu Ticaret-Konut Alanına" alınmasına yönelik 1/1000 ölçekli Ataevler Mevzi İmar Planı değişikliğine ilişkin kurum görüşünüz istenmektedir.

İlgi (b) yazınız ile Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, 1395da, 1 nolu parselin güncel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı örneği istenmektedir.

Söz konusu parselle yönelik hazırlanan, kentsel dönüşüm amaçlı, öneri plan değişiklikleri ile her ne kadar talep edilen emsal artışı nedeniyle nüfus yoğunluğu artışına karşılık sadece yeşil alan ayrılmışsa da diğer donatı alanları sağlanmıştır. Söz konusu plan değişiklikleri ile yapı yoğunluğu, ziyaretçi ve çalışan nüfus yoğunluğu ve yükseklik artışı meydana gelmektedir. Söz konusu alarda talep edilen plan değişikliğinde, ziyaretçi ve çalışan nüfus yoğunluğu artışına yönelik herhangi bir ön görü ve düzenleme yapılmamış, yükseklik artışına ilişkin ise Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesi'nin 5. Fıkrasının b bendinde yer alan hüküm gereğince karşılıklı bina cepheleeri arasındaki asgari uzaklık sağlanmıştır. Ayrıca söz konusu plan değişikliği plan notlarında " 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."

Bu belge Nilüfer Belediye Başkanlığında uygulanmakta olan Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi kapsamında korunmaktadır.

İsaniye Mah. Cumhuriyet Meydanı 2/A 28 Blok 16130 Nilüfer, Bursa

Bilgi için :

Çağrı DEMİREL

Tel:444 14 03 Fax:02242599525

Elektronik Ağ: <http://www.nilufer.bel.tr>

ŞEHİR PLANCI

Kep Adresi : niluferbelediyesi@hscl.bsp.tr, niluferbelediyesi@hs03.bsp.tr

ÇağrıDemirel@nilufer.bel.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Bu belgeyleki elektronik imzayı <https://www.e-imza.net/3c/geDozrnhEIlmzaDozmlara> sayfasını ziyaret ederek 42a6d1G kodu ile doğrulayabilirsiniz.





T.C.  
NİLÜFER BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Plan ve Proje Müdürlüğü

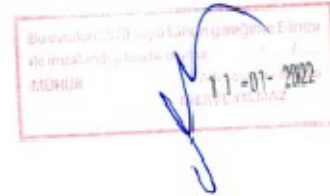


denmektedir. Bu yetki yazısında "ada bazında çözümlenmesi, plan değişikliklerinde emsal artışı veya yoğunluk artışının zorunlu olması halinde mer'î emsale olacak ilaenin maksimum 0,50'yi geçmeyecek şekilde düzenlenmesi, Gerekli altyapı analizlerinin yapılması, Teknik ve sosyal donatı alanlarının ayrılması suretiyle" yapılabileceği ifadeleri yer almaktadır. Oysa hazırlanan plan değişikliği ada bazında yapılmadığı gibi yeşil alan dışında herhangi bir teknik ve sosyal donatı alanı da ayrılmamıştır.

Öneri plan değişiklikleri; 6306 sayılı afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun ve Uygulama Yönetmeliğine, Çevre ve Şehircilik Bakanlıından alınan yetkiye aykırı olduğu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olmadığı, kamu yararından çok kişi yararı gözetildiği, plan bütünlüğünü bozucu nitelik taşıdığı ve yapı yoğunluğunu arttırdığı için kurumumuzca uygun görülmemektedir. Söz konusu alana ilişkin yürürlükteki 1/1000 ölçekli Ataevler Mevzi İmar Planı örneği ektedir.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

 e-imzalıdır  
Osman AYRADILLI  
BAŞKAN YARDIMCISI



Bu belge Nilüfer Belediye Başkanlığında uygulanmakta olan Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi kapsamında korunmaktadır.

İhsaniye Mah. Cumhuriyet Meydanı 2/A, 2/B Blok 16130 Nilüfer, Bursa  
Tel: 444 16 03 Fax: 0224 2959526 Elektronik Adı: <http://www.nilufer.bel.tr/>  
Kep Adresi : niluferbelediyesi@hs01.kep.tr, niluferbelediyesi@hs03.kep.tr

Bilgi İçin : Çağrı DEMİREL  
ŞEHİR PLANCISI  
Cagirdemirel@nilufer.bel.tr

Bu belge 5979 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Bu belgedeki elektronik imzayı <https://www.e-islem.net/BelgeDogrula/ElnzaDogrulama> sayfasını ziyaret ederek d2niolIG kodu ile doğrulatabilirsiniz.





T.C.  
TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
2.Bölge Müdürlüğü (Bursa)  
Tesis ve Kontrol Müdürlüğü



Sayı : E-57688532-045.01-1048055

Konu : Görüş.

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 05.01.2022 tarihli ve 2290 sayılı yazınız.

İlgi yazıda konusu Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Ataevler Mahallesi 1395 ada 1 parsel nolu taşınmaz mal üzerine 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı yapımı için Teşekkülümüz görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu parsel yakınından Teşekkülümüze ait 380 kV Bursa Sanayi-Tunçbilek ve 154 kV Orhaneli-Bursa Sanayi E.İ.Hatlarımız geçmekte olup bahse konu parsel E.İ.Hatlarımız emniyet mesafesi dışında kalmaktadır.

Gereğini bilgilerinize arz ederiz.

Fulya ALTUN  
Tesis ve Kontrol Müdürü V.

Şentürk EROĞLU  
Bölge Müdürü V.

Dağıtım:

Gereği:

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE  
BAŞKANLIĞINA

Bilgi:

2.Bölge Bursa İşletme Ve Bakım Müdürlüğüne

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: AC042DE2-ABF3-4599-92D6-61A593639953

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/teias-ebys>

Adres: Organize Sanayi Bölgesi Sarı Caddesi P.K.50 16140 NİLÜFER-BURSA  
Telefon: 0 224 243 1330 Faks: 0 224 243 50 23 Elektronik Ağ: [www.teias.gov.tr](http://www.teias.gov.tr)  
Sermaye: 12,8 Milyar TL Vergi D: Ankara Kurumlar  
Vergi No: 879 030 4314 ASO: 5887 ATO: 165438  
KEP Adresi: [teias.2bolge@hs01.kep.tr](mailto:teias.2bolge@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Mecdad ÇAYAN  
Harita Teknikeri







Evrak Tarihi ve Sayısı: 13/01/2022-1080

ULUDAĞ  
ELEKTRİK  
DAĞITIM



ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.  
Nilüfer Dağıtım ve Bağlantı Hizmetleri Mühendisliği

Sayı : -  
Konu : Şirketimiz Görüşü

MAHALLİ İDARELER  
BURSA  
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı  
Şehir Planlama Şube Müdürlüğü

İlgi : 05/01/2022 tarihli ve 2290 sayılı yazı,

İlgi: 07/01/2022 tarih ve 805 sayılı dilekçe

İlgili yazılar ile Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Ataevler Mahallesi, 1395 ada 1 no' lu parselde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında kanun kapsamında kentsel dönüşüm amaçlı, 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmasına ilişkin Şirketimizin görüşü istenmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Ataevler Mahallesi, 1395 ada 1 parselde şirketimize ait TR-3/9 1250KVA'lık trafo bulunduğu tespit edilmiştir. Kurumumuza ait Trafo Binasının yerinin ve giriş çıkışında bulunan yeraltı hatlarımızın korunması durumunda İmar Planı yapılmasında bir sakınca yoktur. Ayrıca kazı çalışmalarına başlanacağı zaman UEDAŞ Nilüfer İşletme Müdürlüğü ile irtibata geçilerek teknik eleman talebinde bulunmanız gerekmektedir.

Söz konusu parselde yapılacak olan çalışmalarınızda adı geçen işletme müdürlüğümüz ile irtibat halinde olarak hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, Trafo binası güzergâhındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunması, mevcut veya kamulaştırması tamamlanmış hatların altının imara açılmaması koşulu ile İmar Planı yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini arz/ rica ederiz.

Fatih AYDIN  
Nilüfer Dağıtım ve Bağlantı  
Hizmetleri Mühendisi

*e-imzalıdır*

Nejdet ŞENSÖZ  
Nilüfer İşletme Müdürü

*e-imzalıdır*

Evrak Doğrulmak İçin: <https://dysorgu.uedas.com.tr/en/Vision-Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?eD=BSPFRYBEDZ> Pin Kodu: 24852

Ayrıntılı Bilgi İçin İlgili Yetkili : Fatih AYDIN / E-Posta Adresi : fatih.aydin@uedas.com.tr

Çarpan Mah. Stadyum Cad. No:40 Osmangazi / BURSA

Tel: 0224 600 00 00 • Fax: 0224 271 65 00

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.