İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ATAEVLER MAHALLESİ
4854 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:	**PİN:**
Işın ÇUBUKÇU Şehir Plancısı	
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin …../……/.20….. tarih ve …….. sayılı kararı ile onaylanmıştır.	**Alinur AKTAŞ** Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Onaylı 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda Belediye Hizmet Alanı'nda kalan 4854 ada 1 parsel'in Ticaret Alanı olarak düzenlenmesi amacıyla 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliği yapılan alan, Nilüfer İlçesi Ataevler Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 4854 ada 1 parseli kapsamaktadır.

1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kapsamında; Belediye Hizmet Alanı'nda bulunan plan değişikliğine konu alanda toplam alan büyüklüğü 5642 m^2'dir.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği yapılan alan, Ataevler Mahallesi'nde yer almakta olup, batısında Nene Hatun Caddesi, kuzeyinde Ali Rıza Bey Caddesi, doğusunda Enerji Nakil Hattı bandı, güneyinde Magazin Alışveriş Merkezi bulunmaktadır.



Resim 1: Uydu Görüntüsü

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Plan değişikliği yapılan alan, Nilüfer İlçesi Ataevler Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. 2019 yılı TUİK verilerine göre Bursa İli Nilüfer İlçesi'nin toplam nüfusu 465.956 kişi olup, plan değişikliğinin yapıldığı Ataevler Mahallesi'nin 2019 yılı nüfusu ise 12.341 kişidir.

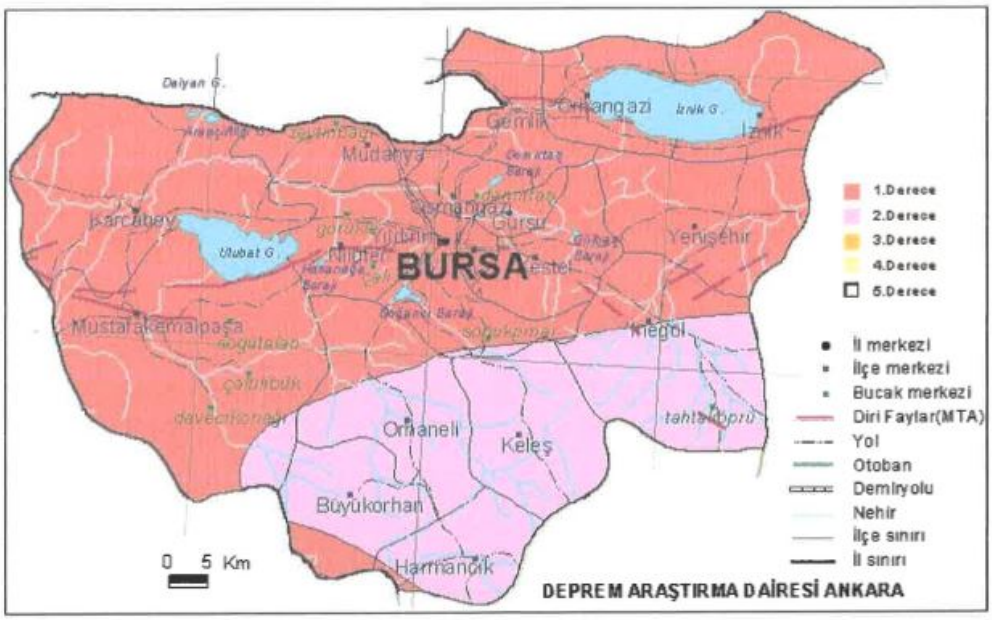
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliği kapsamında bulunan alan yürürlükteki Nazım İmar planında Belediye Hizmet Alanı'nda yer almaktadır. Hazırlanan plan değişikliği ile toplam alan büyüklüğü ve yapılaşma koşulları aynı kalacak şekilde, Ticaret Alanı'na alınarak fonksiyon değişikliği yapılmıştır. Dolayısıyla sosyal altyapı dağılımını değiştiren bir düzenleme olmamıştır.

2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1.Depremsellik

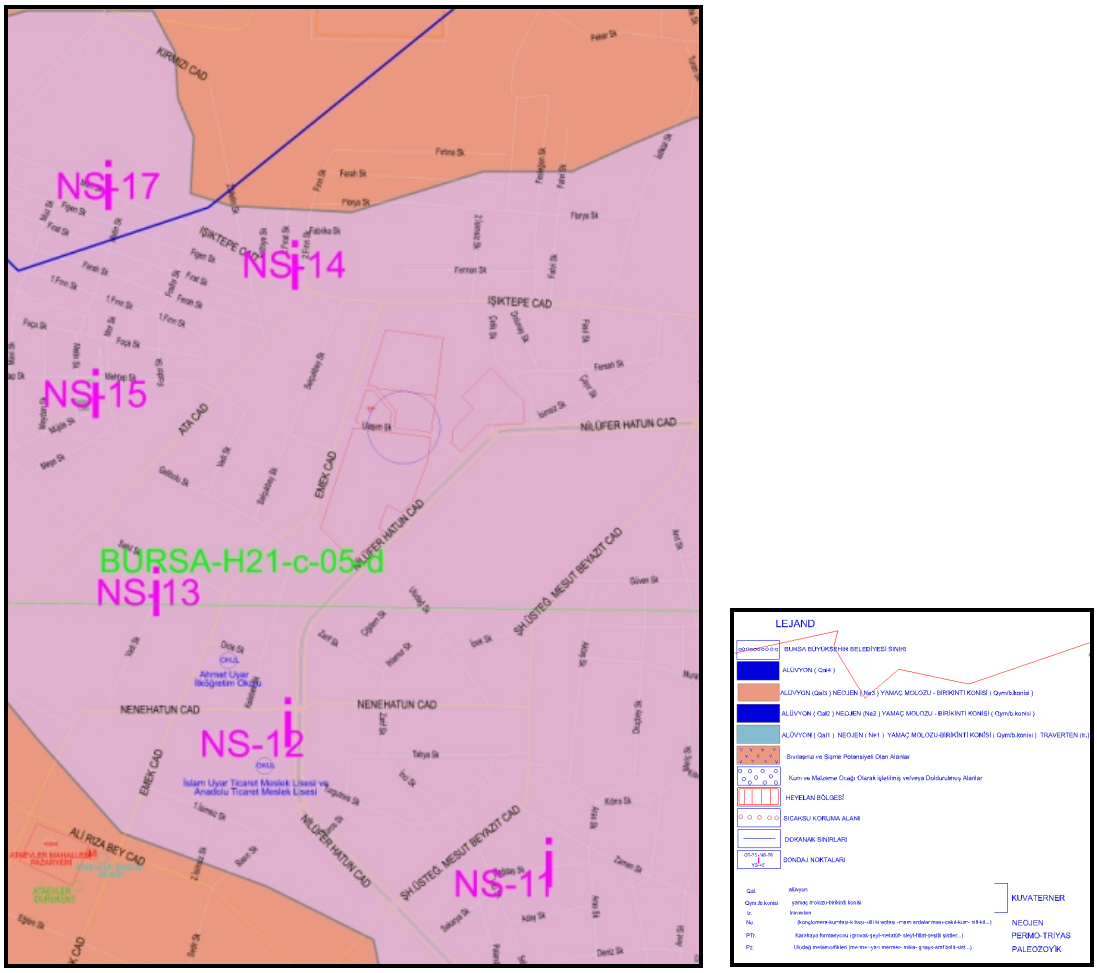
Plan değişikliği yapılan alana ilişkin, sakıncalı alanlar ve afete maruz bölge kararı bulunmamaktadır. Ancak, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca hazırlanan ve 18.04.1996 tarihli ve 96/8109 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile mülga Bayındırlık Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 27.02.1998 tarih ve 2133 sayılı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'ndaki 1. Derece Deprem Bölgesinde yer aldığından yapılaşma esnasında, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik (20074) esaslarına uyulması gerekmektedir.



Resim 2: Bursa İli Depremsellik Haritası

2.4.2.Jeolojik Yapı

Planlama Alanı'na ilişkin mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 17 Ocak 2001 tarihinde onaylanan Jeolojik Etüt Raporunda plan değişikliğine konu alanın jeolojik yapısı aşağıda gösterilmekte olup, sonuç ve öneriler kısmı dosyasına eklenmiştir.



Resim 3: Jeolojik Etüt

2.4.3.Morfolojik Yapı

Bursa ilinin yeryüzü şekillerini birbirinden eşiklerle ayrılmış çöküntü alanları, dağlar, yükseklikleri kimi yerde 1000 m.'ye ulaşan ovalar oluşturur. Toprakların %48'e yakını platolar, %35'ini dağlar, %17'sini ovalar oluşturmaktadır.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Nilüfer İlçesi Ataevler Mahallesi'nde yer alan plan değişikliğine konu alan ve etrafı maksimum %0.01 eğimi olan bir topografik yapıya sahiptir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Nilüfer İlçesi Ataevler Mahallesi'nde yer alan 4854 ada ve çevresi düşük (%0.01)eğimlidir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu olan alan 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda orta yoğunluklu konut alanlarının planlandığı bir bölgedir. Bu planlama alanı içinde yaşayan nüfusun ihtiyacı olan Belediye Hizmet Alanları da belirli merkezlerde planlanmıştır. Plan değişikliğine konu alan Belediye Hizmet Alanı'nda kalmaktadır.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Ataevler Mahallesi 4854 ada 1 parsel Nilüfer Belediyesi mülkiyetindedir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1.1/100000 Ölçekli ÇDP

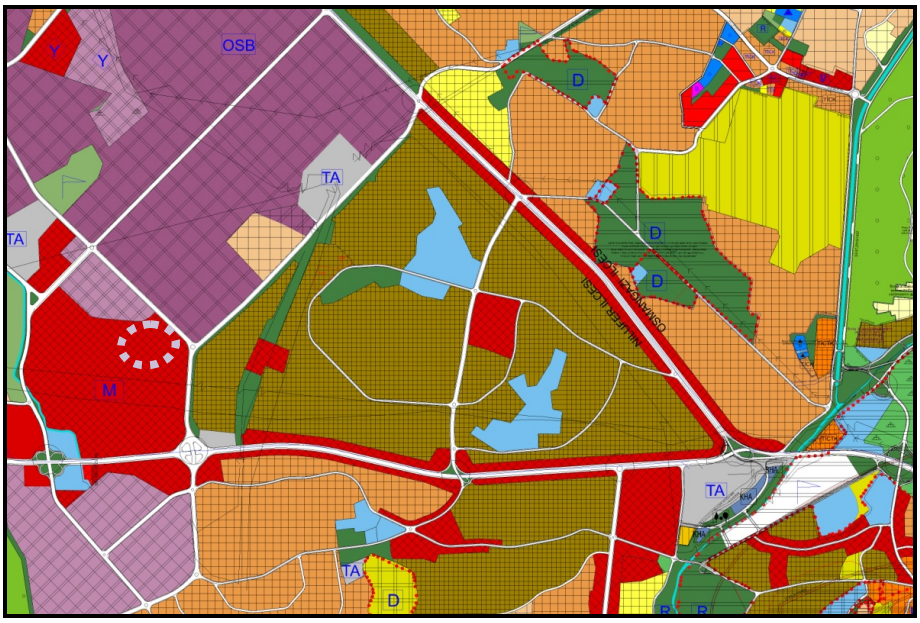
Ataevler Mahallesi, 4854 ada 1 parsel Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Mevcut Kentsel Yerleşimler" Alanı'nda kalmaktadır.



Resim 4: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.7.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

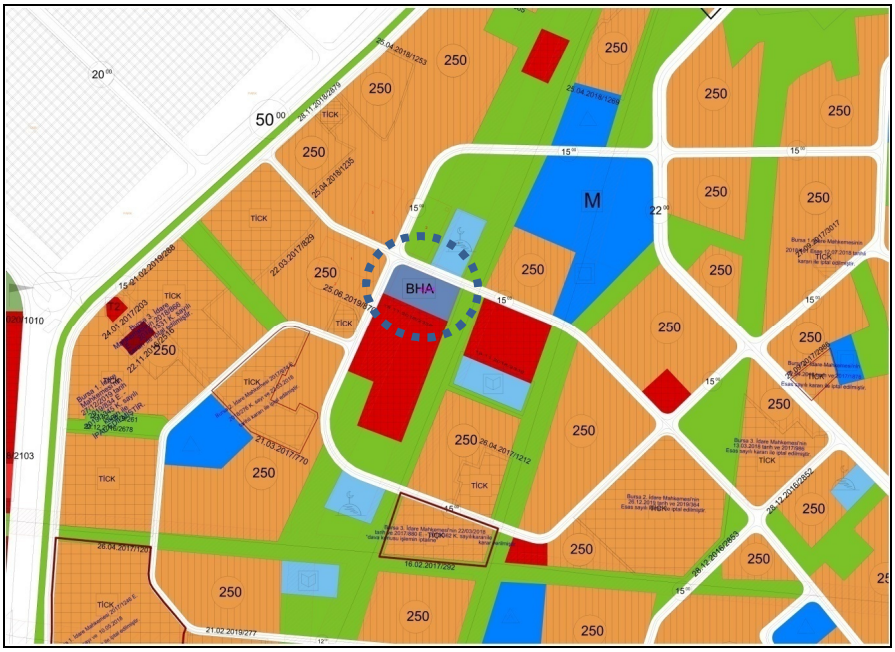
Ataevler Mahallesi 4854 ada 1 parsel Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda "Ticaret Alanı'nda" bulunmaktadır.



Resim 5: 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı

2.7.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

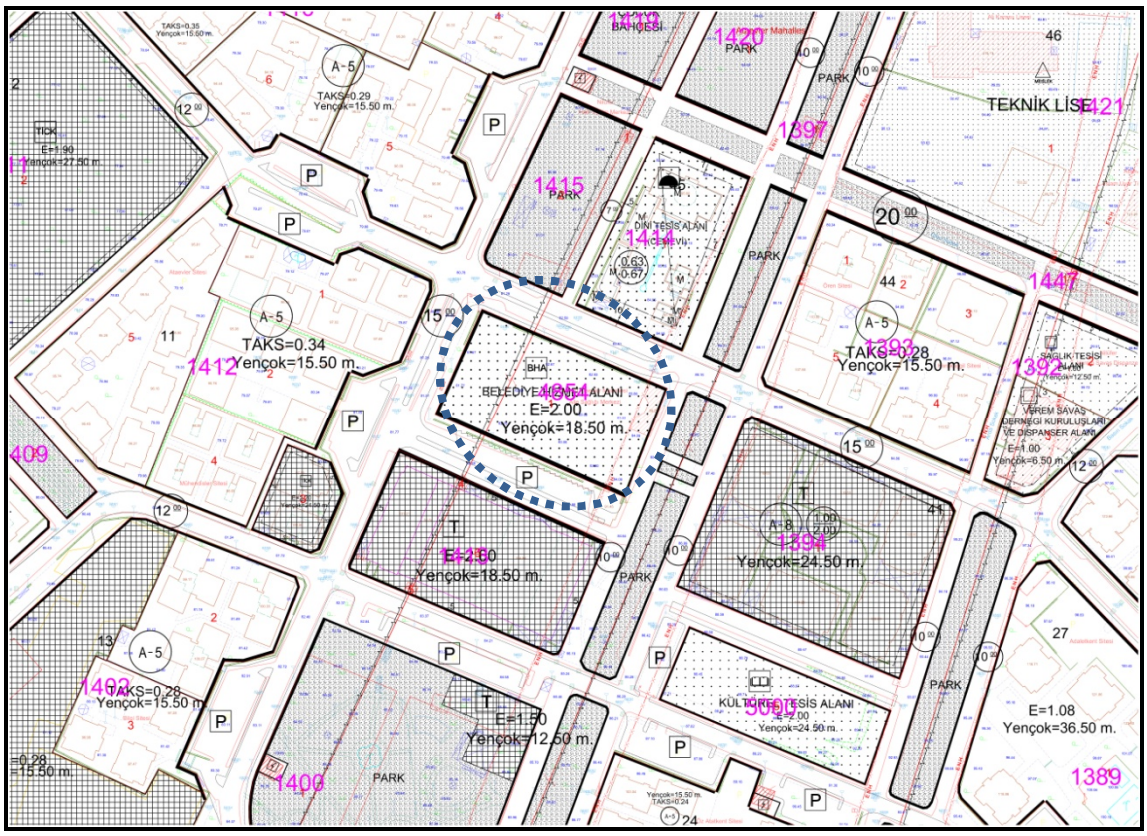
Ataevler Mahallesi 4854 ada 1 parsel 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında "Belediye Hizmet Alanı'nda " kalmaktadır.



Resim 6: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.7.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Ataevler Mahallesi, 4854 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli Ataevler Uygulama İmar Planı'nda Belediye Hizmet Alanı'nda bulunmaktadır.



Resim 7: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

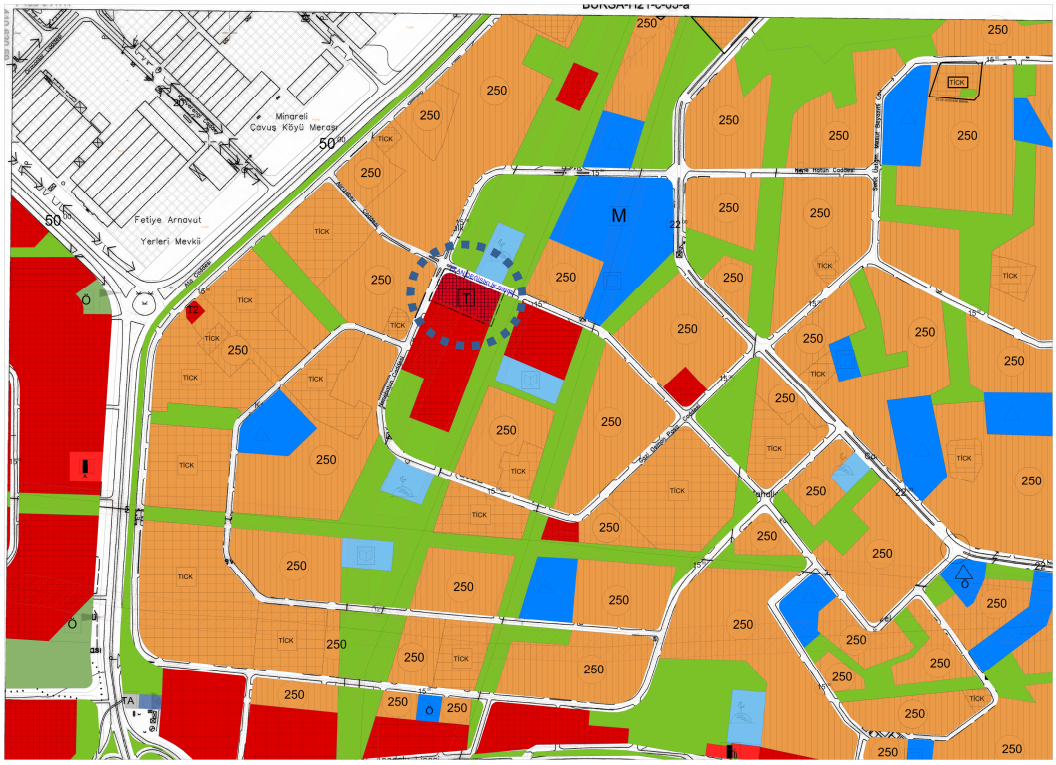
3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Mülkiyeti Nilüfer Belediyesine ait Belediye Hizmet Alanında kalan Ataevler mahallesi 4854 ada 1 parsele ilişkin güncel ihtiyaçlar doğrultusunda söz konusu bölgeye hizmet götürebilmek amacı doğrultusunda hazırlanan plan değişikliğidir.

3.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

1/25000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kapsamında Ticaret Alanı'nda, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kapsamında Belediye Hizmet Alanı'nda bulunan 4854 ada 1 parselin, üst ölçekli plan kararları doğrultusunda Ticaret Alanı olarak düzenlenmesi şeklinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.



Resim 8: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

	ONAYLI NAZIM İMAR PLANI (m2)	NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (m2)
BELEDİYE HİZMET ALANI	**5642**	**-**
TİCARET ALANI	**-**	**5642**
TOPLAM	**5642**	**5642**

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Değişikliğe ilişkin kurum görüşü alınmamıştır.