

**NİLÜFER İLÇESİ, ATAEVLER MAHALLESİ, H21C05D1A PAFTA, 1407 ADA 2
PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ ATAEVLER UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:

Parselin konumuna bakıldığında bağlantı yolları üzerinde yer alması ve bölge içindeki trafik akışının yoğun olması ticaret kullanım talebini artırmıştır. Ticari aktivitelere katkı sağlaması ve bölgeye canlılık getirmesi ve onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararları ile uyumun sağlanması amacıyla söz konusu onaylı uygulama imar planında konut alanı olarak planlı olan parselin Ticaret Alanına dönüştürülmesi amacıyla plan değişikliği hazırlanmıştır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Ataevler Mahallesi Bursa Merkezinin batısında, Nilüfer Belediyesi sınırlarında bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu alan konumu itibariyle, Ata Caddesi üzerinde, Kara Mehmet İlköğretim Okulu'nun 225 m kuzeybatısında yer almaktadır. 1407 ada, 2 parsel 748,47 m² büyüklüğündedir.



Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

Eğim Durumu:

Söz konusu alanın eğim durumuna bakıldığında eğim az da olsa görülmektedir. Arazide ortalama eğim %0,4 dir.

Yükseklik Durumu:

Alanda yükseklik durumuna bakıldığında genelde yükseklik batıdan doğuya doğru artığı görülmüştür.

Yönlendirme Durumu:

Planlama Alanı %0-1 dilimindeki eğim aralığında kaldığından dolayı hakim bir yönlendirme yönü bulunmamaktadır. Genel olarak parsel doğu yönünde yükselmekte olmasına rağmen eğimin çok düşük olması arazide güneşlenme her nokta aynıdır.

Jeolojik Durum:

17.01.2001 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan Bursa Büyükşehir Belediyesi Nilüfer-Osmangazi-Yıldırım İlçeleri Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik Değerlendirme Raporuna göre; planlama alanı Alüvyon (Qal2) Neojen (Ne2) Yamaç Molozu Birikinti Konisi niteliklerini göstermektedir.

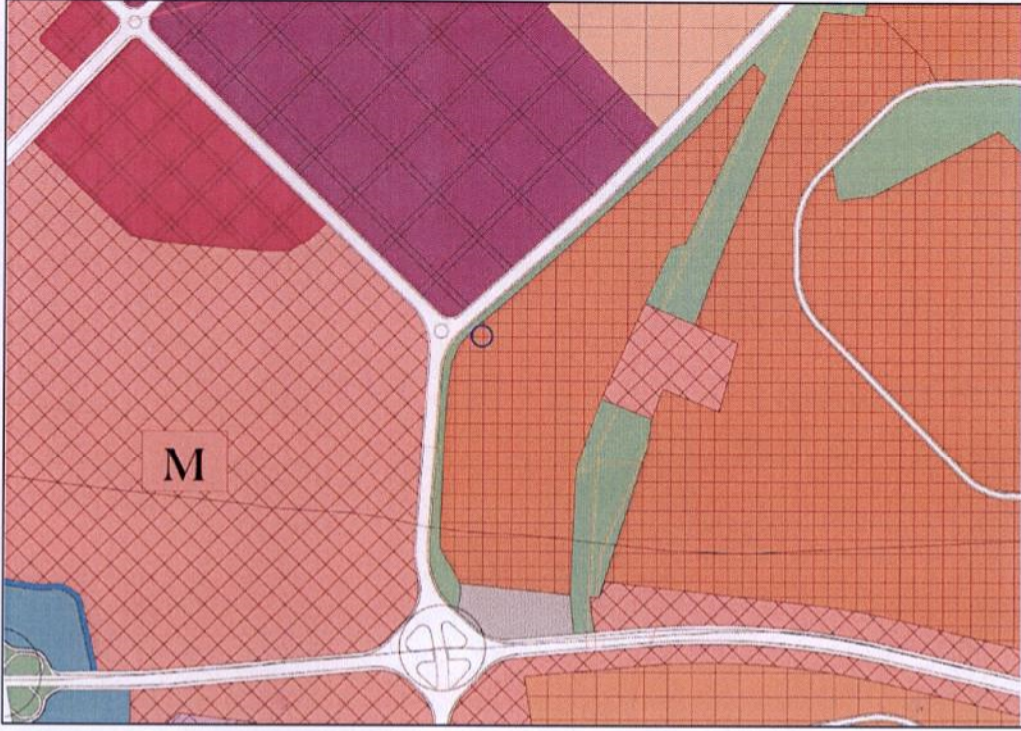
PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Planlama Alanı Mülkiyet Durumu:

Plan değişikliği hazırlanan 1407 ada, 2 parselin tamamı özel mülkiyetten oluşmaktadır.

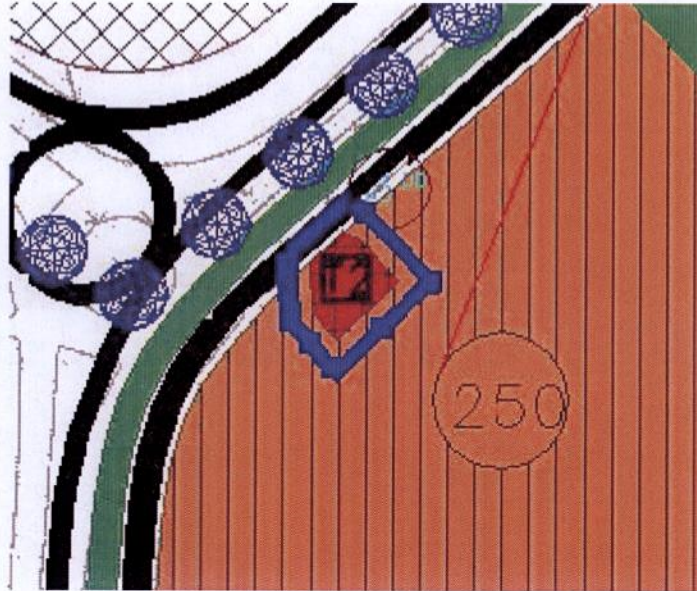
PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

- **Planlama alanı 1/25000 plan durumu:** Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda parsel Yüksek Yoğunlukta Konut Alanında kalmaktadır.



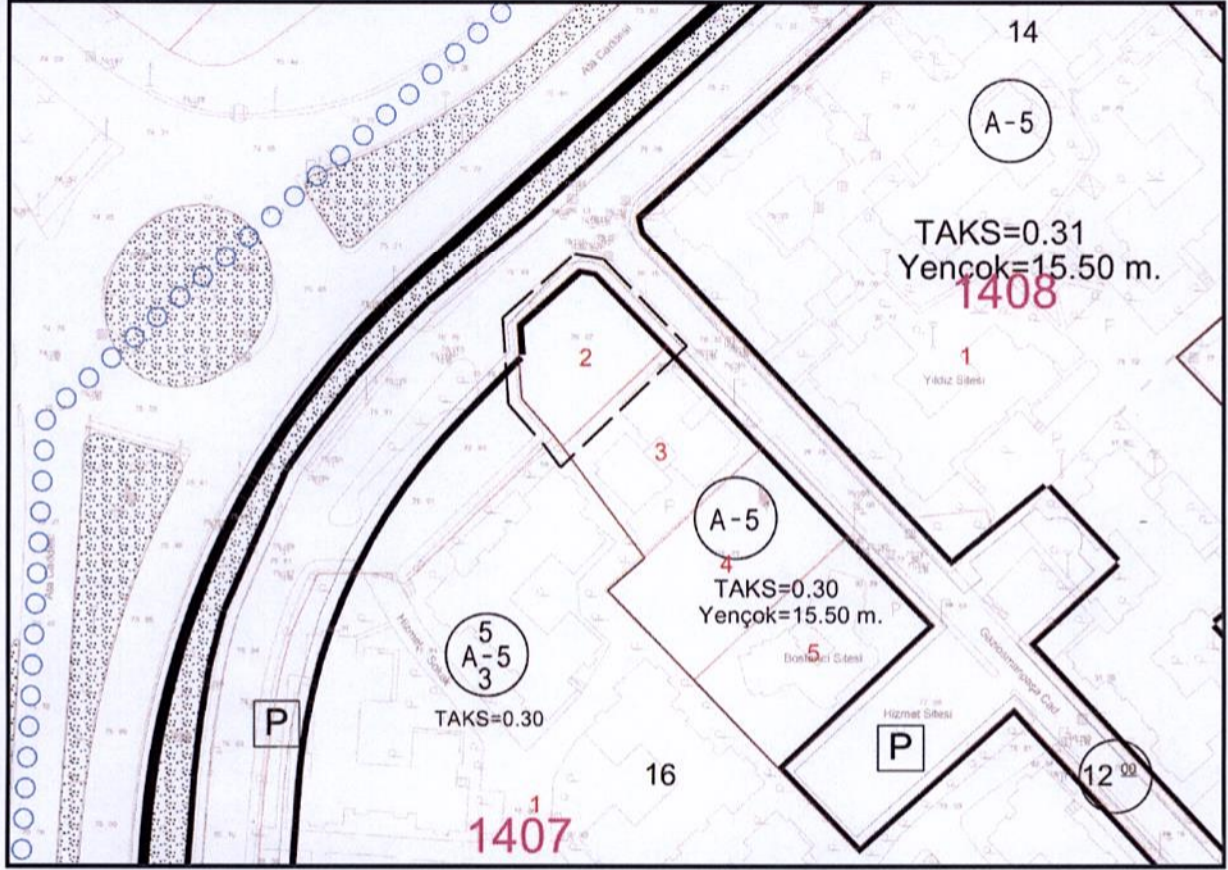
Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Plan

- **Planlama alanı 1/5000 plan durumu:** Plan değişikliğine konu taşınmazın alan kullanımı 24.01.2017 tarih ve 203 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile "Ticaret Alanı" olarak planlıdır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

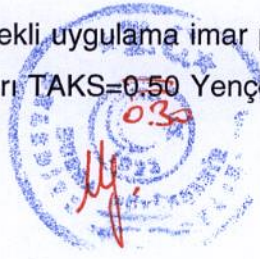
- **Planlama alanı 1/1000 plan durumu:** 1/1000 Ölçekli Ataevler Uygulama İmar Planında parsel TAKS=0.30, Yençok= 15.50 yapılaşma koşulları ile Ayrık Nizam 5 Katlı Konut Alanında kalmaktadır. Parsel kuzeydoğu ve kuzeybatı yönlerinden taşıt yoluna cepheli durumdadır.

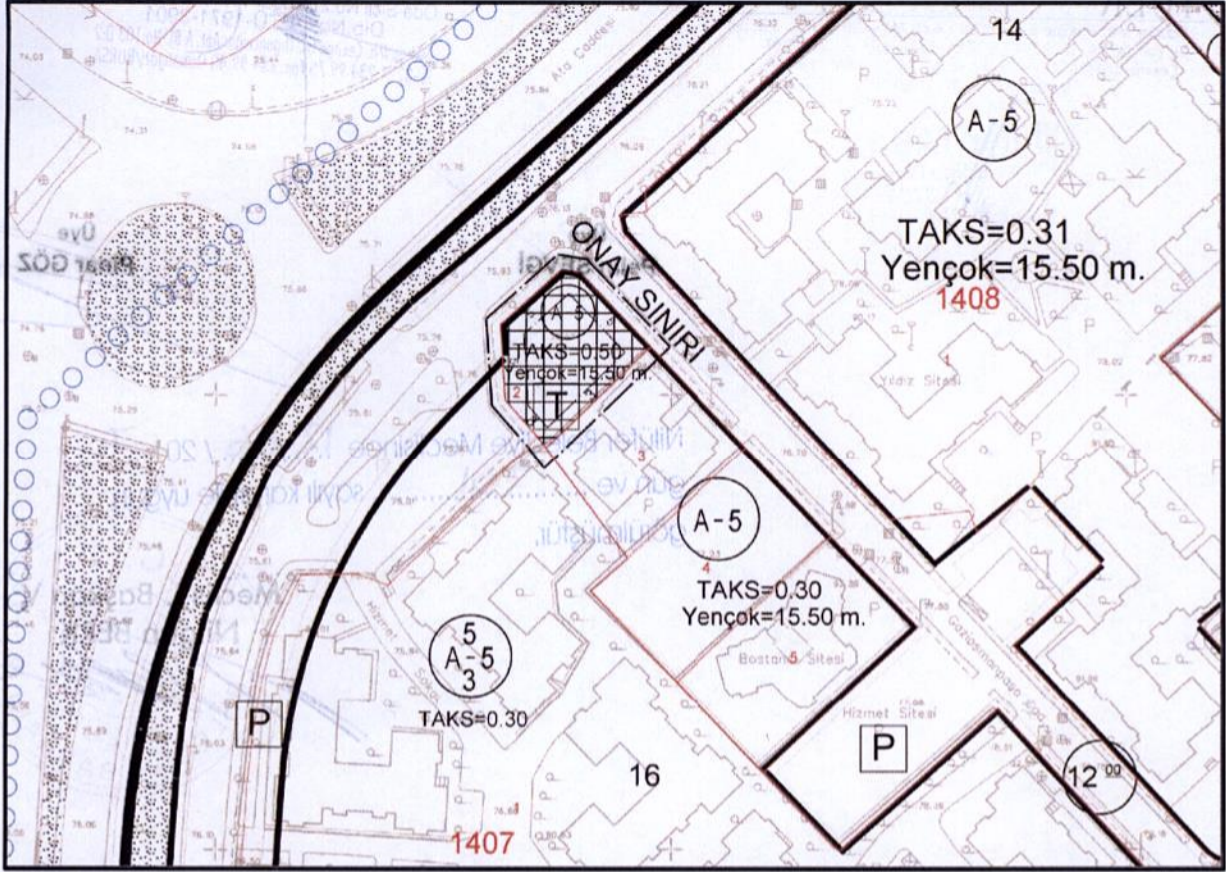


Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İmar planı değişikliği: Plan değişikliğine konu taşınmazın alan kullanımı 24.01.2017 tarih ve 203 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile "Ticaret Alanı" olarak onaylanmıştır. Plan kademeleri arasındaki uyum ilkesince 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Konut Alanı" olan kullanım kararının "Ticaret Alanı" olarak düzenlenmesi gerekmektedir. Bu doğrultuda, söz konusu taşınmaza ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile Ataevler Mahallesi 1407 Ada 2 Parselin kullanım kararı TAKS=0.50 Yençok=15.50 m yapılaşma koşulları ile "Ticaret Alanı" olarak düzenlenmiştir.





Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı kullanımları:

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
KONUT ALANI	748.47	100.00%	0.00	0.00%
TİCARET ALANI	0.00	0.00%	748.47	100.00%
PARSEL ALANI	748.47	100.00%	748.47	100.00%

Büyükşehir Belediye Meclisinde
 / / 201... gün ve
sayılı karar ile onaylanmıştır.



DEĞİŞTİRİLEREK
 UYGUN BULUNDU

TUER

MÜHENDİSLİK PLANLAMA GAYRİMENKUL PROJE
DEĞERLEME GELİŞTİRME İNŞAAT
TAAHHÜT SAN. TİC. LTD. ŞTİ.

Odunluk Mah. Erdoğan Binyücel Cd. Eker İş Merkezi B Blok No: 4-B
İç Kapı No: 19 / Tel: 0 224 233 67 34 - 233 67 54 Faks: 233 67 81
Çekirge V.D. 735 017 7317 / Tic. Sic. No: 42118 Nilüfer / BURSA
Mersis No: 0735017731700012

Nilüfer TAŞAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Dip. No: 23709
Oda Sicil No: 1841

TURGUT YALKI
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI
Oda Sicil No: 27 / Büro Tescil No: 1661007
Dip. No: 1971-3901
Çekirge Mah. Çekirge Cd. Urganlıoğlu Apt. A Bl. No: 103 D:2
Tel: 0224 234 99 75 Fax: 284 99 40 Esmangazi/BURSA

Üye
Pelin SEVGİ

Üye
Pınar GÖZ

Nilüfer Belediye Meclisince **12.06 / 2017**
gün ve**701**..... sayılı kararı ile uygun
görölmüştür.

Meclis 1. Başkan V.
Nilgün BERK



Büyükşehir Belediye Meclisince
20 / 07 / 2017 gün ve
2094 sayılı karar ile onaylanmıştır.

**DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU**

