

**NİLÜFER İLÇESİ, ATAEVLER MAHALLESİ, H21C05D2D PAFTA, 1248 ADA, 2  
PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ FETHİYE İHSANİYE REVİZYONU UYGULAMA İMAR  
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:**

Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, 1248 Ada, 2 parselde plan değişikliği yapılmasındaki amaç; söz konusu alanda mevcut durumda riskli yapı tanımına giren binanın yıkılıp, fen ve sağlık kurallarına uygun, deprem yönetmeliği hükümleri doğrultusunda göre yeniden inşa edilmesidir.

**PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ**

Ataevler Mahallesi Bursa Merkezinin batısında, Nilüfer Belediyesi sınırlarında bulunmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan alan konumu itibarı ile Beşevler Metro İstasyonunun 490 m güneyinde, Selimiye Cami'nin 30 m güneydoğusunda, Nilüfer Hatun Caddesi üzerinde yer almaktadır. 1248 ada 2 parsel 1194 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.



*Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü*

## **PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ**

### **Eğim Durumu:**

Söz konusu alanın eğimin çok az olduğu görülmüştür. En düşük kot 99.77 iken en yüksek kot ise 101,37 dir.

### **Yükseklik Durumu:**

Alanda eğimin çok az olmasından yükseklik değişmesi görülmemiştir.

### **Yönlendirme Durumu:**

Yükseklik değişmesi görülmediğinden parselde güneşleme her yerde aynıdır.

### **Jeolojik Durum:**

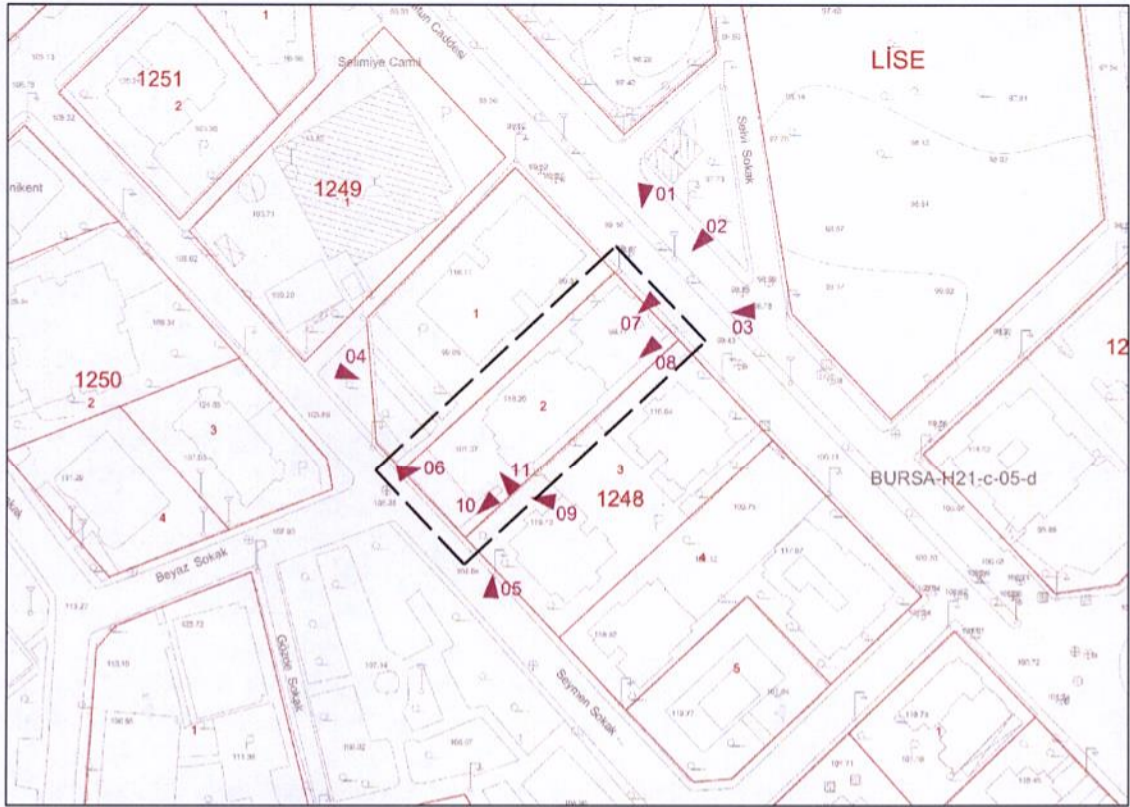
17.01.2001 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan Bursa Büyükşehir Belediyesi Nilüfer-Osmangazi-Yıldırım İlçeleri Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik Değerlendirme Raporuna göre; planlama alanı Alüvyon (Qal2) Neojen (Ne2) Yamaç Molozu Birikinti Konisi niteliklerini ve planlama alanı Alüvyon (Qal3) Neojen (Ne3) Yamaç Molozu Birikinti Konisi niteliklerini göstermektedir.

## **PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU**

### **Mevcut Arazi Kullanım Durumu:**

Parsellerin arazi kullanım durumuna bakıldığında parseller üzerinde 1 adet zemin kat Ticaret kullanımlı olmak üzere 6 katlı yapı bulunmaktadır.

### **Planlama Alanı Fotoğrafları:**









### Planlama Alanı Mülkiyet durumu:

1248 ada, 2 parselin mülkiyet sahipliğine bakıldığında özel mülkiyetten oluştuğu görülmektedir.

### PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

Planlama alanı 1/25000 plan durumu: Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında parsel 350 kişi/ha Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanında kalmaktadır.



Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

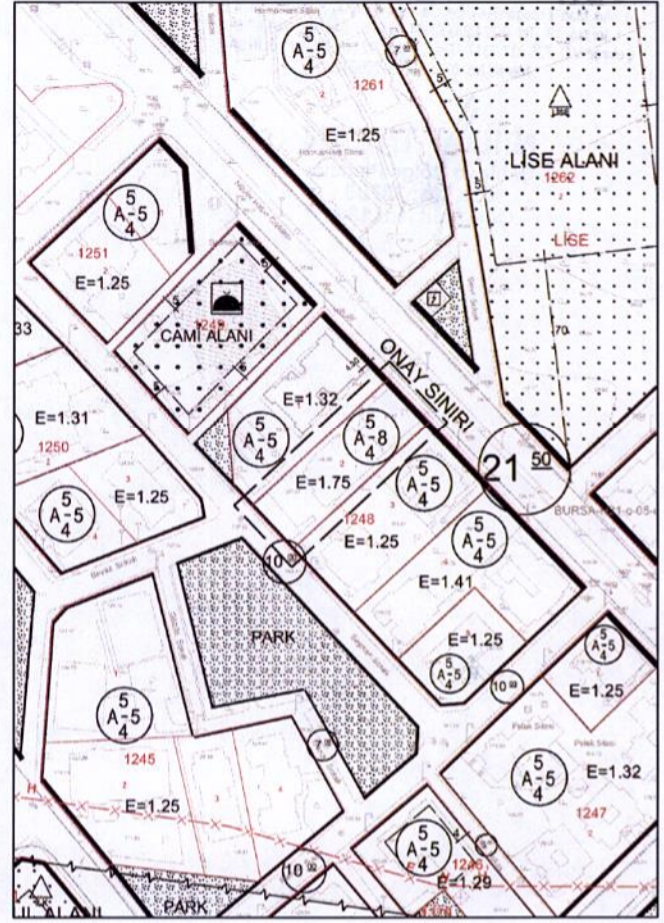
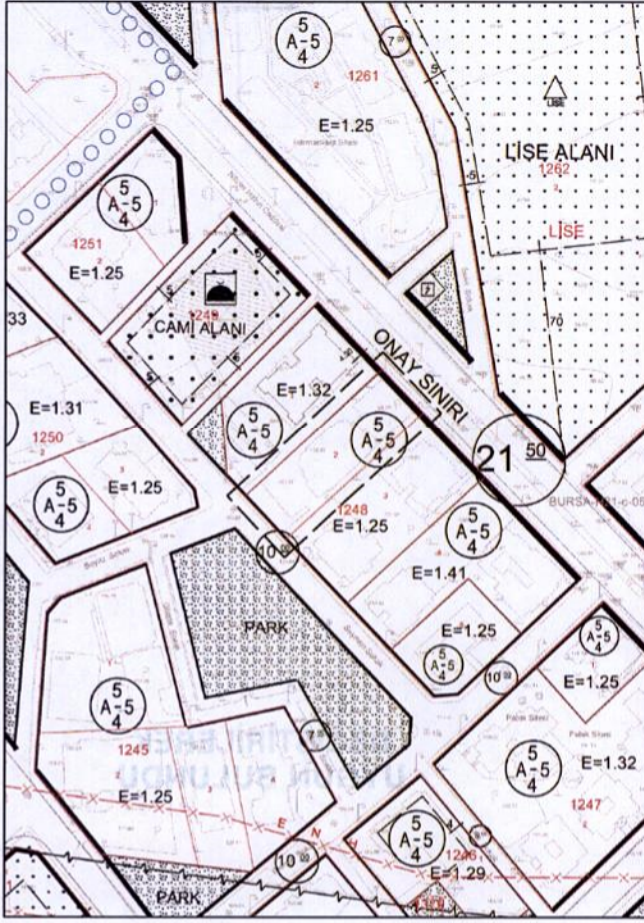
**Planlama alanı 1/5000 plan durumu:** Nilüfer Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında 2197 ada 1 parsel 250 kişi/ha Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanında kalmaktadır.



*Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu*

**Planlama alanı 1/1000 plan durumu:** 1/1000 Ölçekli Fethiye İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planında 1248 ada, 2 parsel E= 1.25 yapılaşma koşulu ile Ayrık Nizam 5 Katlı Konut Alanında kalmaktadır. Parsel kuzeydoğudan 21.50 m genişliğinde taşıt yoluna, güneybatıdan ise 10 m genişliğinde yola cepheli durumdadır.

**İmar planı değişikliği:** Hazırlanan plan değişikliğinde yapıların yıkılıp yeniden yapılması ve yapılaşmanın daha sağlıklı bir şekilde yapılaşması E= 1.75 yapılaşma koşulu ile Ayrık Nizam 8 Katlı Konut Alanı düzenlenmiştir.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

**Planlama alanı kullanımları:**

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN (M2)	ORAN(%)	ALAN (M2)	ORAN(%)
KONUT ALANI (E=1.25)	1194	100.00	0	0.00
KONUT ALANI (E=1.75)	0	0.00	1194	100.00
PARSEL ALANI	1194	100.00	1194	100.00

**PLAN NOTLARI:**

1. Bodrum kat açığa çıkabilir, ticari amaçlı kullanılabilir.
2. Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

**TUER**

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

Ödülük 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 Tescil No: 1661007

Dip. No: 171-3901

Çekirge Mh. Çekirge Mah. Çekirge Apt. A Bl. No: 103 D:2

Tel: 0224 234 99 75 Fax: 234 99 40 Osmangazi/BURSA

**DEĞİŞTİRİLEREK  
UYGUN BULUNDU**

Büyükşehir Belediye Meclisince

22 / 12 / 2016 gün ve

2657 sayılı karar ile onaylanmıştır.

