

**NİLÜFER İLÇESİ, ATAEVLER MAHALLESİ, H21C05A3C PAFTA, 1323 ADA, 1  
PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ FETHİYE İHSANİYE REVİZYONU UYGULAMA İMAR  
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:**

Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, 1323 Ada, 1 parselde plan değişikliği yapılmasındaki amaç; emsal değeri aynı kalmak koşulu ile kat adedi artırılarak daha fazla açık alan bırakılarak yapıların zemindeki yayılmasını azaltmaktır. Böylece site sakinlerinin yaşam alanlarının standardı yükseltilmiş olacaktır.

**PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ**

Ataevler Mahallesi Bursa Merkezinin batısında, Nilüfer Belediyesi sınırlarında bulunmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan alan konumu itibarı ile Nilüfer Hatun Caddesi'nin 230 m güneyinde, Gazi Caddesi'nin 195 m batısında, Podyum Parkın 110 m güneydoğusunda yer almaktadır. 1323 ada 1 parsel 3822,34 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.



*Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü*

## PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

### Eğim Durumu:

Söz konusu alanın eğim durumuna bakıldığında eğim düşük olduğu görülmüştür. Arazide en düşük kot 91 en yüksek kotun ise 94 olduğu görülmüştür.

### Yükseklik Durumu:

Alanda eğimin düşük olmasından yükseklik değişmesi çok azda olsa batıdan doğuya artığı görülmüştür.

### Yönlendirme Durumu:

Eğimim doğuya doğru armasından bakı yönü batıdır.

### Jeolojik Durum:

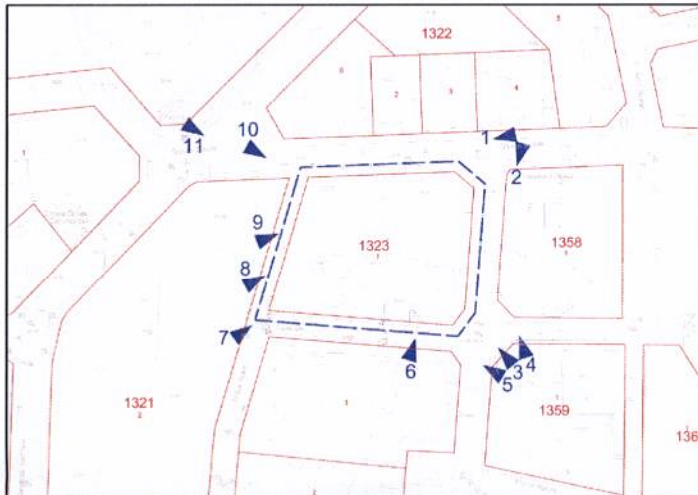
17.01.2001 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan Bursa Büyükşehir Belediyesi Nilüfer-Osmangazi-Yıldırım İlçeleri Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik Değerlendirme Raporuna göre; planlama alanı Alüvyon (Qal2) Neojen (Ne2) Yamaç Molozu Birikinti Konisi niteliklerini göstermektedir.

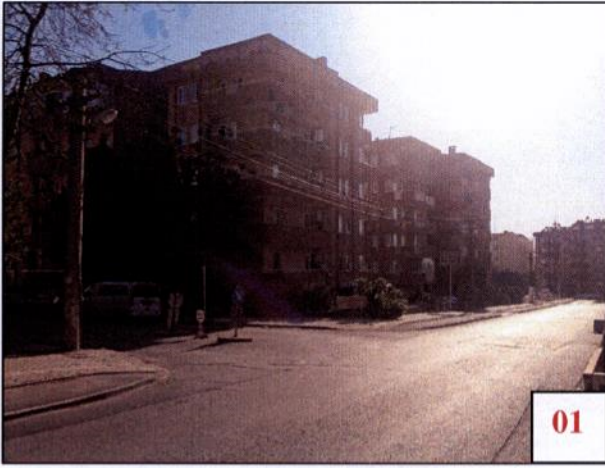
## PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

### Mevcut Arazi Kullanım Durumu:

Parsellerin arazi kullanım durumuna bakıldığında parseller üzerinde 3 adet 5 katlı riskli yapı grubuna giren yapı bulunmaktadır.

### Planlama Alanı Fotoğrafları:







**Planlama Alanı Mülkiyet durumu:**

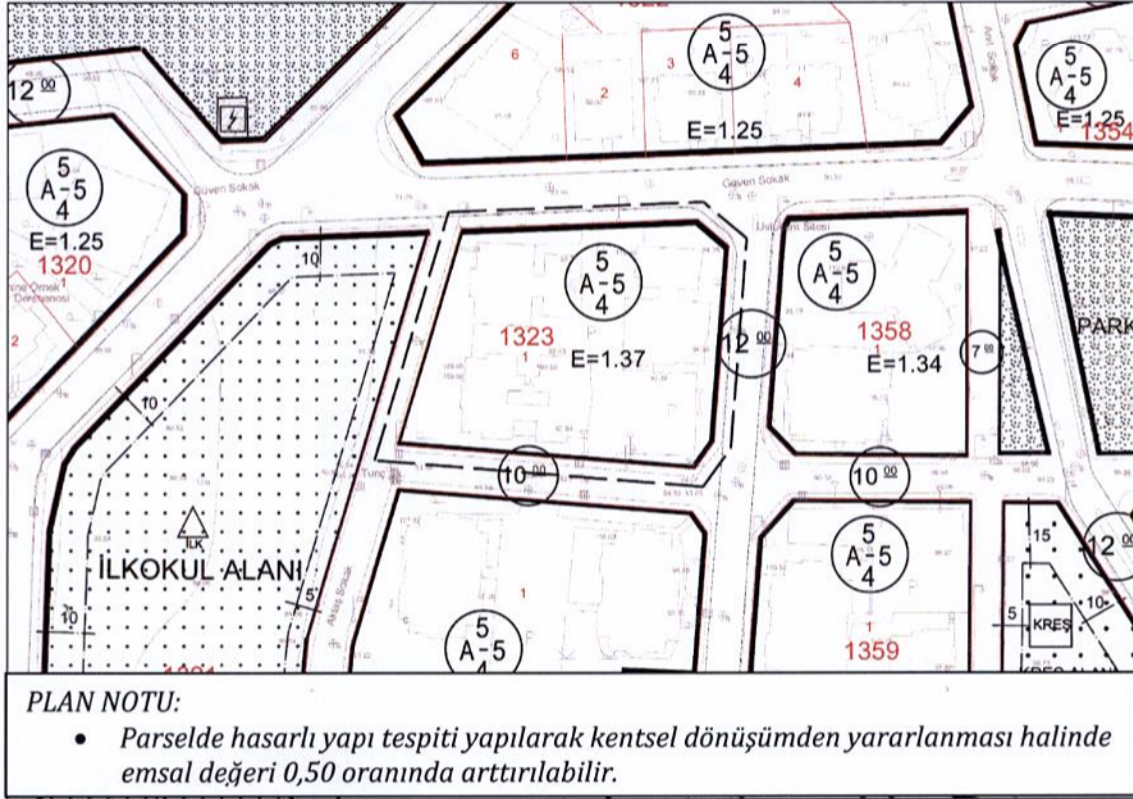
1323 ada, 1 parselin mülkiyet sahipliğine bakıldığında özel mülkiyetten oluştuğu görülmektedir.

**PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU**

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

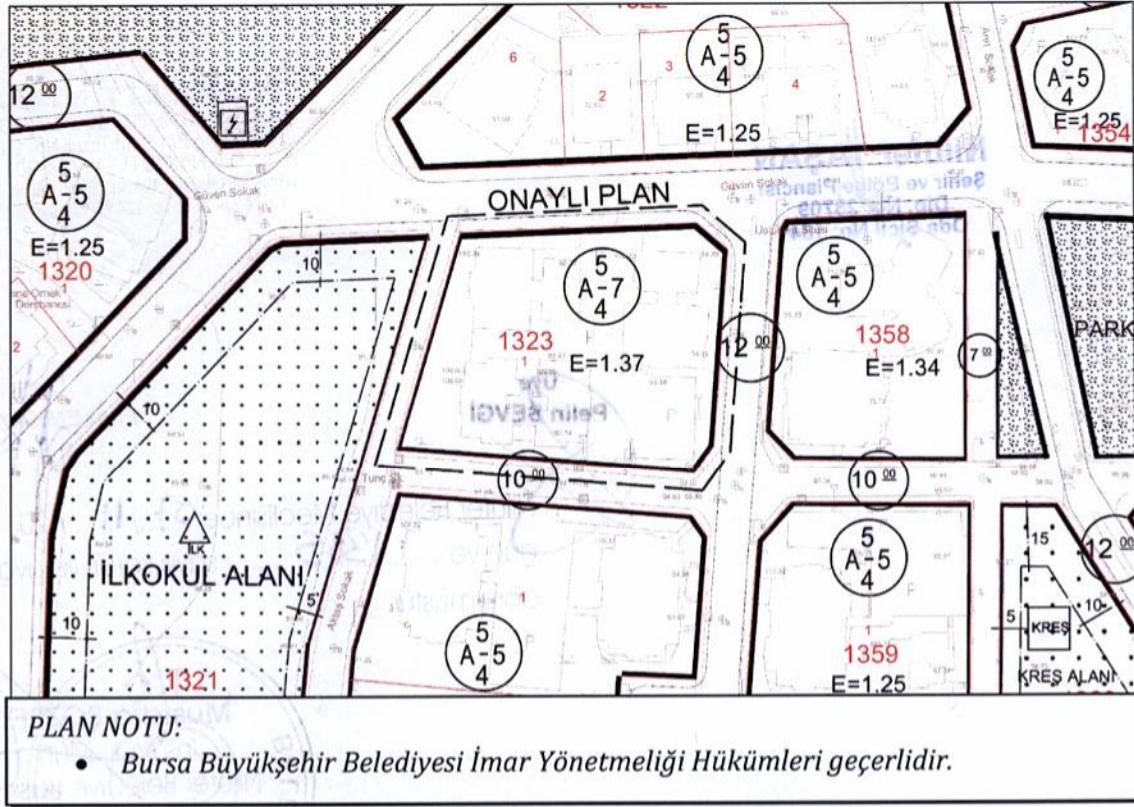


**Planlama alanı 1/1000 plan durumu:** 1/1000 Ölçekli Fethiye İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planında 1323 ada 3822,34 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 1 parsel TAKS: - , KAKS: 1.37 yapılaşma koşulları ile Ayrık Nizam 5 Katlı Konut Alanında kalmaktadır. Ayrıca "Parselde hasarlı yapı tespiti yapılarak kentsel dönüşümden yararlanması halinde emsal değeri 0,50 oranında arttırılabilir." şeklinde plan notu mevcuttur. Parsel batıdan 7 m, güneyden 10 m genişliğinde yaya yoluna, doğudan 12 m, kuzeyden 15 m genişliğinde taşıt yoluna cepheli durumdadır.



### Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

**İmar planı değişikliği:** Hazırlanan plan değişikliğinde emsal değeri aynı kalmak koşulu ile kat adedi artırılarak 7 kata çıkartılmıştır. Amaç daha fazla açık alan bırakılarak yapıların zemindeki yayılmasını azaltmaktır. Böylece site sakinlerinin yaşam alanlarının standardı yükseltilmiş olacaktır. Ayrıca "Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir." plan hükmü ilave edilmiştir.



**Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı**

**Planlama alanı kullanımları:**

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI		ÖNERİ	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
KONUT ALANI	3822.34	100.00	3822.34	100.00
TOPLAM ALAN	3822.34	100.00	3822.34	100.00

**PLAN NOTU:**

- Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.



**TUER**

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

Odunluk Mah. Erodoğan Binyüceli 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: 073501731700012

**Nilüfer TAŞAN**  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Dip. No: 25709  
Oda Sicil No: 1841

**TURGUT YALKI**  
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI  
Oda Sicil No: 271 Büro Tescil No: 1661007  
Dip. No: ODTÜ 1971-3901  
Çekirge Mh. Çekirge Cd. Urgancılar Apt. A Blok No: 103 D:2  
Tel: 0224 234 99 75 Fax: 234 99 75 Osmangazi / BURSA

Üye  
**Pelin SEVGI**

Üye  
**Fırat EMİROĞLU**

Nilüfer Belediye Meclisince 07.11.2016  
gün ve 1385 sayılı kararı ile uygun  
görölmüştür.



Büyükşehir Belediye Meclisince  
23/11/2016 gün ve  
2677 sayılı karar ile onaylanmıştır.

