

**NİLÜFER İLÇESİ, ERTUĞRUL MAHALLESİ, H21C04C2C PAFTA, 4866 ADA, 1
PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ METRO KUZEYİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:

Nilüfer İlçesi, Ertuğrul Mahallesi, 4866 Ada, 1 parselde plan değişikliği yapılmasındaki amaç; Eğitim alanı fonksiyonu olarak tanımlı alanda öğrencilerin sağlıklı ve güvenli şekilde çalışma yapabilecekleri derslikler, etüt alanları, laboratuvar gibi kullanım alanları oluşturmaktır. Mimari olarak çözülmesi daha kolay alanlar yaratmak için yapılaşma koşullarında değişikliğe gidilmiştir.

PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Ertuğrul Mahallesi Bursa Merkezinin batısında, Nilüfer Belediyesi sınırlarında bulunmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan alan konumu itibarı ile İzmir Caddesi'nin 400 m kuzeyinde, Ata Caddesi'nin 310 m batısında yer almaktadır. Plan değişikliği hazırlanan parsel 16516,04 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 batıdan doğuya hafif eğim olduğu görülmüştür.

Yükseklik Durumu:

Alanda eğimin düşük olmasından yükseklik değişmesi görülmemiştir.

Yönlendirme Durumu:

Eğimin çok az olmasından 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 göstermektedir.

PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu:

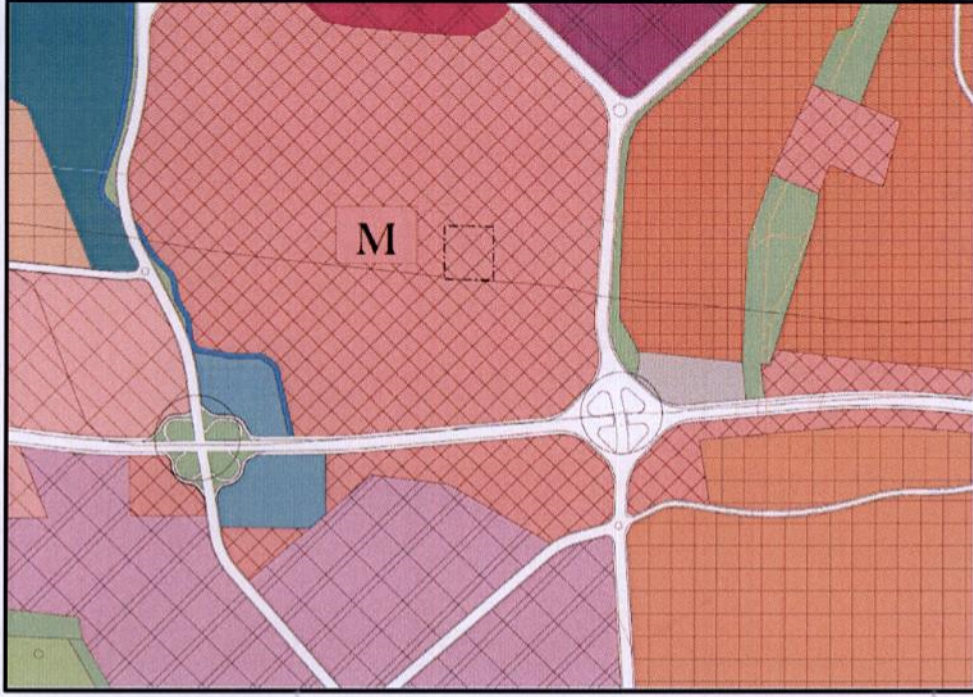
Parsellerin arazi kullanım durumuna bakıldığında parsel üzerinde herhangi bir yapının olmadığı görülmüştür.

Planlama Alanı Mülkiyet durumu:

4866 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 2. ve 3. derece Merkezi Ticaret alanında kalmaktadır.



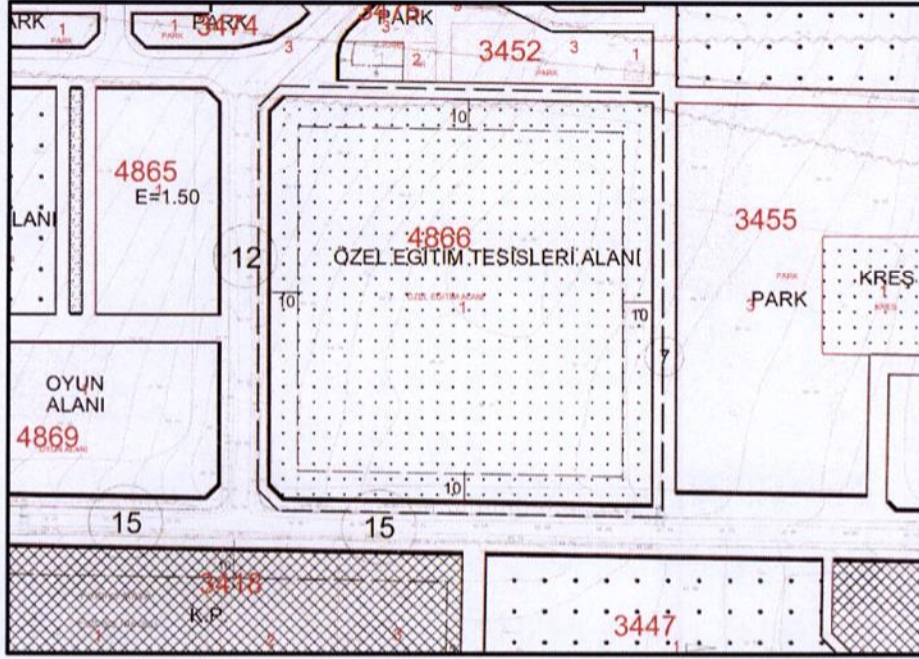
Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama alanı 1/5000 plan durumu: Nilüfer Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında parsel Ortaöğretim Tesis alanında kalmaktadır. Parsel güneyden 15 m genişliğinde taşıt yoluna cepheli durumdadır. Diğer yönlerden ise park alanlarına komşudur.



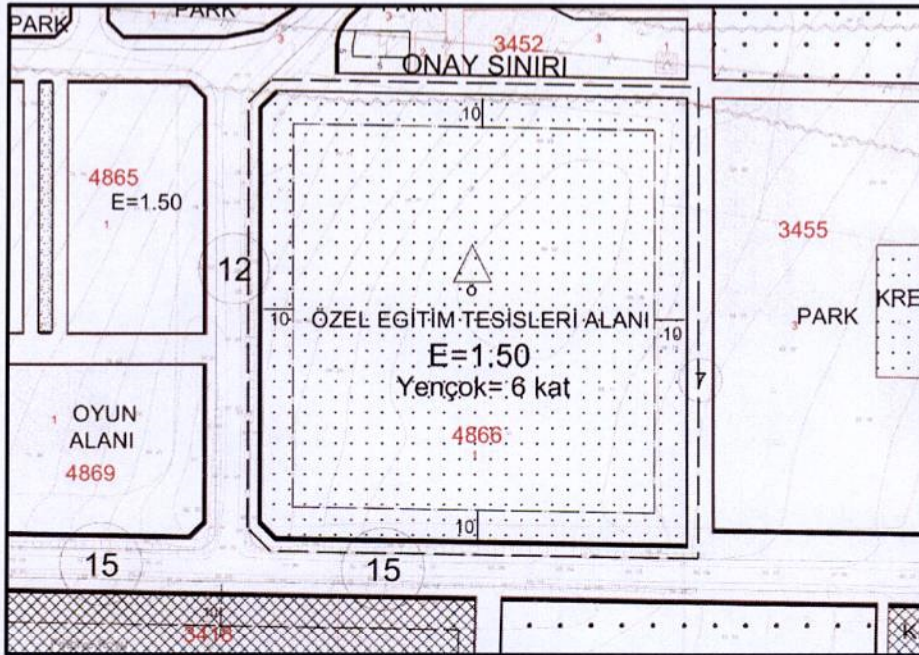
Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama alanı 1/1000 plan durumu: 1/1000 Ölçekli Metro Kuzeyi Uygulama İmar Planında parsel Özel Eğitim Tesis alanında kalmaktadır. Parsel planda, güney ve batıdan taşıt yollarına doğu ve kuzeyden ise yaya yollarına cepheli durumdadır.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İmar planı değişikliği: Onaylı imar planındaki Özel Eğitim Tesis Alan büyüklüğü sabit bırakılarak yapılaşma koşulları $E= 1.50$, Yencok= 6 Kat olacak şekilde değiştirilmiştir.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı kullanımları:

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN(M2)	ORAN (%)	ALAN(M2)	ORAN (%)
ÖZEL EĞİTİM TESİS ALANI	16516.04	100.00%	16516.04	100.00%
PARSEL ALANI	16516.04	100.00%	16516.04	100.00%

Patin SEVGİ

Berna Hacıoğlu BİLİCİ



Büyükşehir Belediye Meclisi
..... / / 2017... gün ve
..... sayılı karar ile onaylanmıştır.



TUER

MÜHENDİSLİK PLANI AMA GAYRİMENKUL PROJE
DEĞERLEME GELİŞTİRME İNŞAAT
TAAHHUT SAN. TİC. LTD. ŞTİ

Odunluk Mah. Erdogan Binyücei 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: 1971-3901
Oda Sicil No: 1841

Üye
Berna Hazer Bilici

Üye
Pelin SEVGI

Nilüfer Belediye Meclisince 10.04.2017.
gün ve 499 sayılı kararı ile uygun
görölmüştür.



Büyükşehir Belediye Meclisince
18. / 05. / 2017. gün ve
1327 sayılı karar ile onaylanmıştır.

