

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ALTINŞEHİR  
MAHALLESİ, 1045 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN 1/1000  
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI TADİLATI

ATAKAN AYVAZ LTD. ŞTİ.

## İÇİNDEKİLER

1. İÇİNDEKİLER .....	1
2. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI .....	3
3. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ .....	4
2.1. Planlama Alanının Konumu .....	4
2.2. Ulaşım İlişkileri .....	4
4. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ .....	5
3.1. Eğim Durumu .....	5
3.2. Yükseklik Durumu .....	5
3.3. Yönlenme Durumu .....	5
3.4. Jeolojik Durum .....	5
5. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU .....	6
4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu .....	6
6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI .....	6
7. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU .....	7
6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planındaki Durumu .....	7
6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu .....	7
6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu .....	8
8. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI .....	9
7.1. Planlama Alanı Kullanımları .....	10
7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Nottarı .....	10

### ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu.....	4
Şekil 2:Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri.....	5
Şekil 3:Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri.....	7
Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu .....	8
Şekil 5:1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu .....	9
Şekil 6:1045 Ada 1 Sayılı Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı.....	10

### TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları.....	8
Tablo 2: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları .....	10

### FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1.....	6
Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2.....	6
Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3.....	6
Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4.....	6

## 1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Altınşehir Mahallesi, 1045 ada 1 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parsellerin mevcut durumuna bakıldığında boş durumda olup güneyinden önemli bir aks olan Uğur Mumcu Bulvarı geçmektedir.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında planlama alanı Ticaret Alanı'nda kalmaktadır. 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda ise parsel Tali İş Merkezi'nde olarak planlıdır.

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Ertuğrul Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planında parsel Ticaret Alanı olarak planlıdır. Söz konusu parselde yapılacak olan proje, mevcut kat yüksekliği ile sağlanamamakta olup, plan notu eklenmesi ve kat artışı ile mümkün olmaktadır. Bu nedenle parsele yönelik uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.





Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

### 3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

#### 3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından arazi içerisinde düz ve düze yakın bir konuma sahiptir. Eğim %0-1 arasında değişmektedir.

#### 3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı denizden ortalama 64 m yüksekliktedir.

#### 3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı batı bakılıdır.

#### 3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanında ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüd gerektirici bir plan değişikliği talebi bulunmamaktadır.

## 4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

### 4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanı boş durumda olup yapılaşma sürecini tamamlamamıştır. Alan çevresi genelinde farklı yoğunluklara sahip konut ve ticaret kullanımları yer almaktadır. Alanın yakın çevresinde BHA, sosyal tesis alanı gibi kullanımlar da bulunmaktadır.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2



Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3



Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4

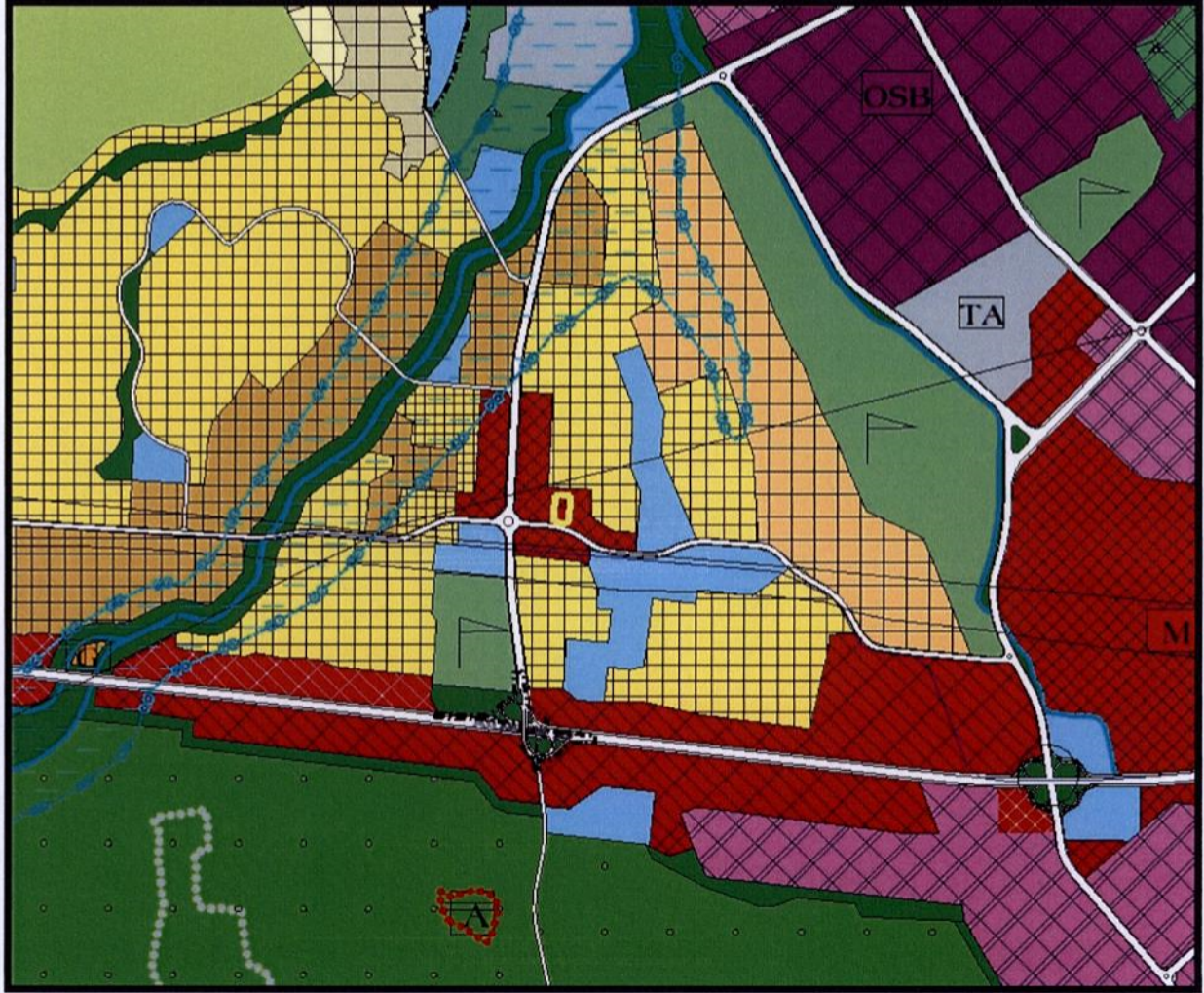
## 5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 1045 ada 1 sayılı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, tamamı şahıs mülkiyetindedir. Toplam alan büyüklüğü 6119,13 m<sup>2</sup>'dir.

## 6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

### 6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planındaki Durumu

Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Ticaret Alanı olarak tanımlanmıştır.



Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri

### 6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı Tali İş Merkezi'nde kalmaktadır.



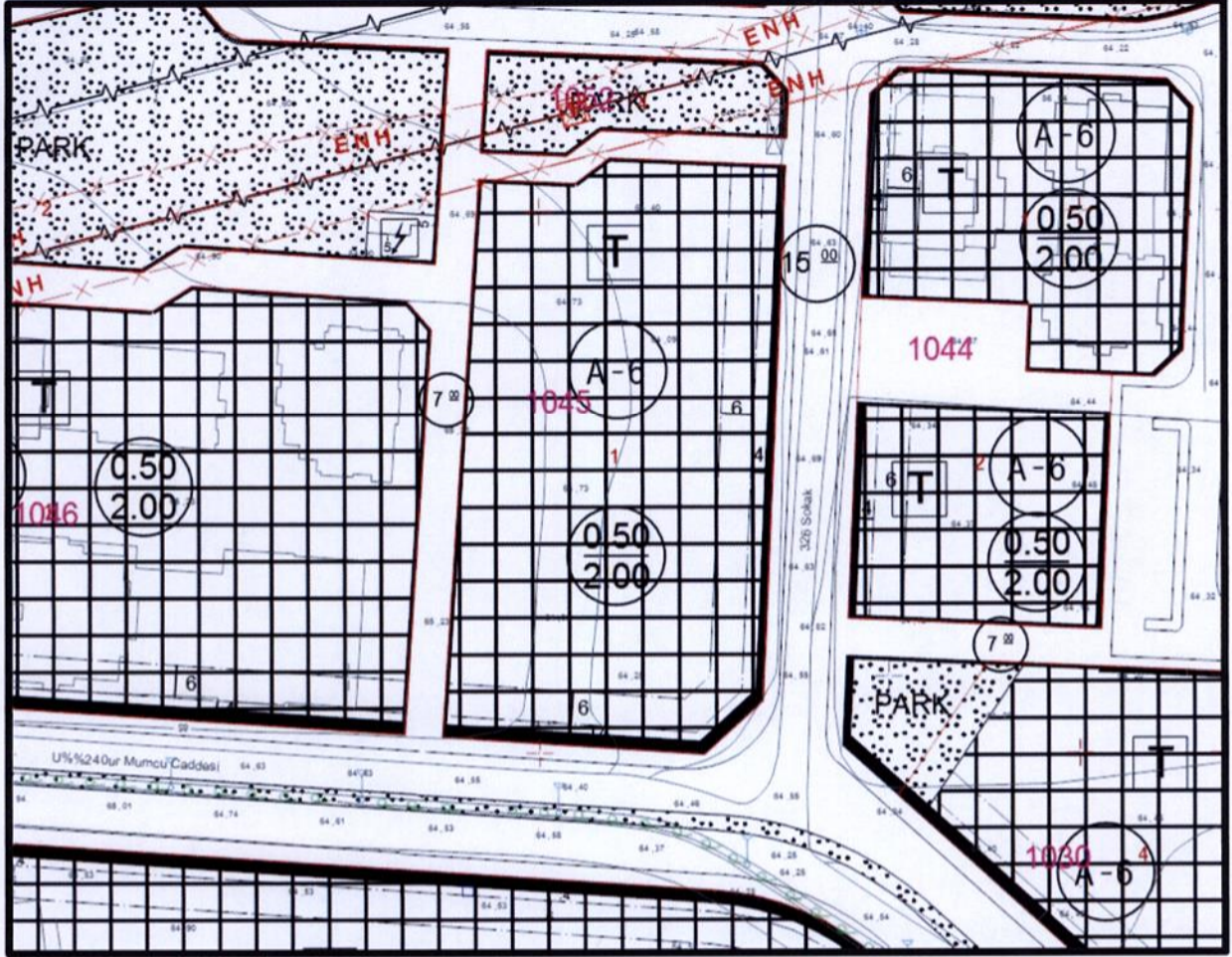
Şekil 4: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

### 6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/1000 Ölçekli Ertuğrul Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı'nda kalan planlama alanında Taks:0.50, E:2.00, Ayrık Nizam 6 kat, ticaret alanı olarak planlanmıştır.

FONKSİYON	ALAN (m <sup>2</sup> )
Ticaret Alanı	6119,13

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları



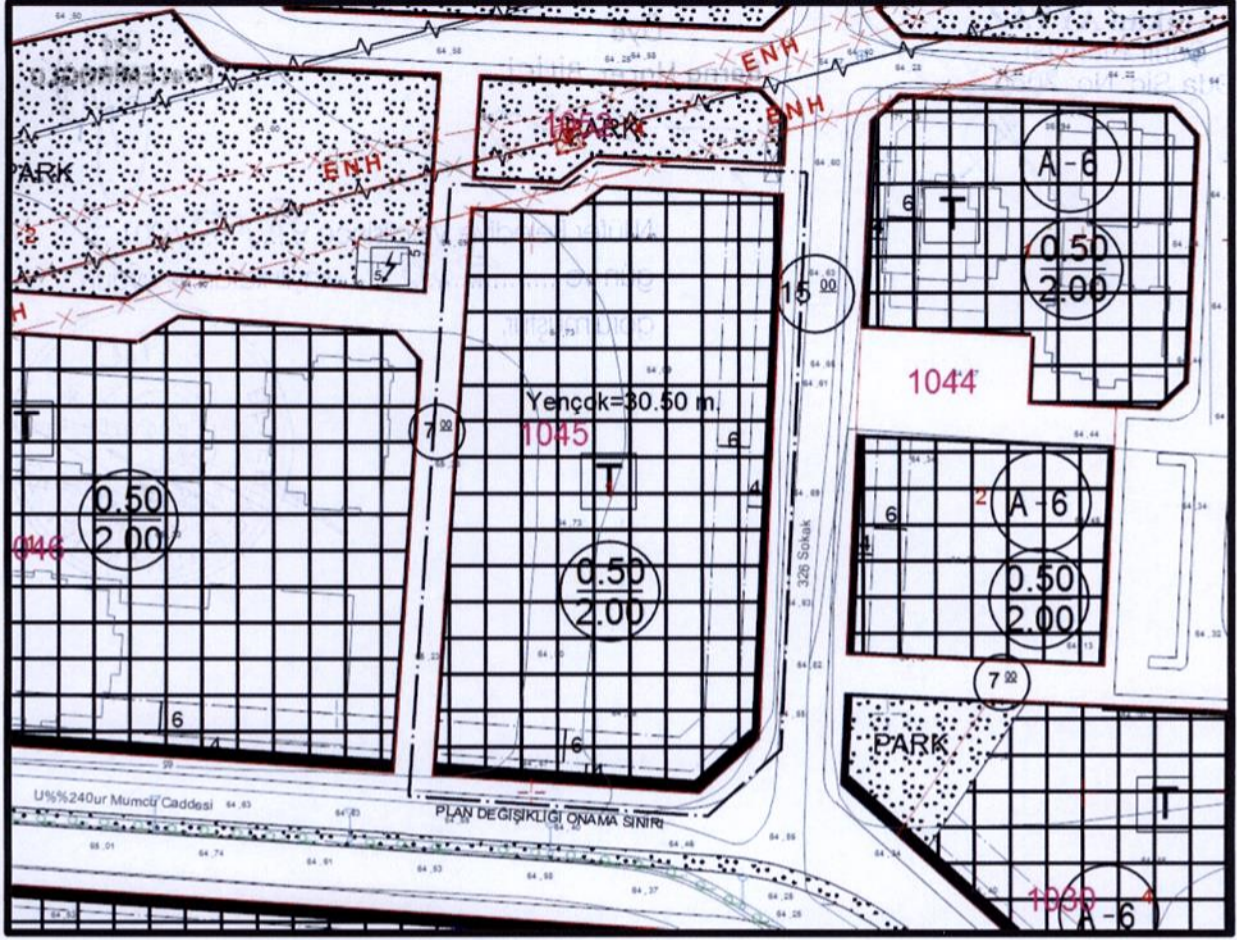
Şekil 5:1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

## 7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Altınşehir Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21C04D2A pafta, 1045 ada, 1 numarada kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Ertuğrul Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı Tadilatı ile; ticaret alanı olarak planlanmış parsel yapılacak proje doğrultusunda plan notu ilavesi yapılmıştır.

~~Yençok:30.50m~~ olarak önerilmiştir.





Şekil 6:1045 Ada 1 Sayılı Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı

## 7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu ve büyüklükleri korunmuştur.

FONKSİYON	ALAN (m <sup>2</sup> )	%
Ticaret Alanı	6119,13	100

Tablo 2: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları

## 7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları

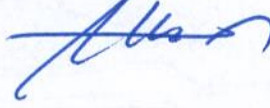
1) Zemin ve 1.bodrum katta kullanılmayan ticaret emsali üst katlarda konut olarak kullanılabilir.

**İSMAİL ATAĞAN AYVAZ**  
ŞEHİR PLANLAMA GAYRİMENKUL  
MÜHENDİSLİK İNŞ.TURİZM SAN.ve TİC.LTD.ŞTİ.  
Altınşehir Mh.204.Sk.No:34 D:1 Nilüfer/BURSA  
Tel:0224 413 63 52 Faks:0224 413 65 16  
Bursa Tic.Sic.No:61216 Mersis No:02710691182800015  
Nilüfer VD-271 069 1828

**İ. Atakan AYVAZ**  
Şehir Plancısı  
Oda Sic. No: 2086



Üye  
Berna Hacer BİLİCİ



Üye  
Fırat EMİROĞLU



Nilüfer Belediye Meclisince 08.05 / 2017.  
gün ve 586 sayılı kararı ile uygun  
görölmüştür.



Büyükşehir Belediye Meclisince  
26. / 07. / 2017. gün ve  
2459 sayılı karar ile onaylanmıştır.

**DEĞİŞTİRİLEREK  
UYGUN BULUNDU**

