

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BAŞKÖY MAHALLESİ,
184,2001 SAYILI PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

ATAKAN AYVAZ LTD. ŞTİ.

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI	3
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ.....	4
2.1. Planlama Alanının Konumu	4
2.2. Ulaşım İlişkileri.....	4
3. 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
4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU	6
4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu	6
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI	6
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU	6
6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Bursa Nazım İmar Planındaki Durumu.....	6
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
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI	8
7.1. Planlama Alanı Kullanımları	9
7.2. Plan Notları	9

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 Nazım İmar Planı İçindeki Yeri	7
Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu	8
Şekil 5: 184 ve 2001 numaralı parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	9

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları	9
---	---

FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1	6
--	---

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Başköy Mahallesi, 184 ve 2001 sayılı parselleri kapsamaktadır. Planlama alanı iki parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parsellerin mevcut durumuna bakıldığında bina mevcut olup, genel olarak yapılaşma sürecini tamamlamıştır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda parseller KDKÇA'nda kalmaktadır. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda da parseller KDKÇA'nda kalmaktadır.

184 ve 2001 numaralı parsellerde fabrika binası bulunmakta olup yapılaşma süreci tamamlanmış durumdadır. Parsellerin KDKÇA olarak planlanması talep edilmekte olup, planlama alanında yapılan tespitler sonucunda yakın çevresinde de KDKÇA alanlarının bulunduğu görülmektedir. Parsellerin Başköy-Büyükbalıklı Konut dışı Kentsel Çalışma Alanları Uygulama İmar Planı'ndaki 30 metrelik yola cepheli olması yapılmak istenen planı destekleyici niteliktedir. Ayrıca alanın 1/5000 ölçekli nazım imar planında KDKÇA alanı olarak planlı olması gibi sebepler doğrultusunda parsellere yönelik uygulama imar planı hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Başköy Mahallesinde bulunan yaklaşık 15775 m² büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde Konut Dışı Kentsel Çalışma alanı bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Balıkesir-Bursa yolunun kuzeyinde, konumlanmıştır. Ve Bu yola bağlanan köy yolundan giriş almaktadır.



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 kuzeybatıdan güneydoğuya doğru bir eğime sahiptir. Eğim %0-5 arasında değişmektedir.

3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı batıdan-doğu istikametinde denizden 80-90 m yüksekliktedir.

3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli doğu bakılıdır.

3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanında jeolojik durumda yeniden değerlendirmeyi gerektirecek bir değişiklik olmamasından kaynaklı bir inceleme yapılmamıştır.

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanında, mevcutta fabrika binası bulunmaktadır. Alanın çevresinde ağırlıklı olarak konut dışı kentsel çalışma alanı kullanımı mevcuttur.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1

5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 184 ve 2001 sayılı parsellerden oluşmakta olup, tamamı şirket mülkiyetindedir. Toplam alan büyüklüğü 15775 m²'dir.

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Bursa Nazım İmar Planındaki Durumu

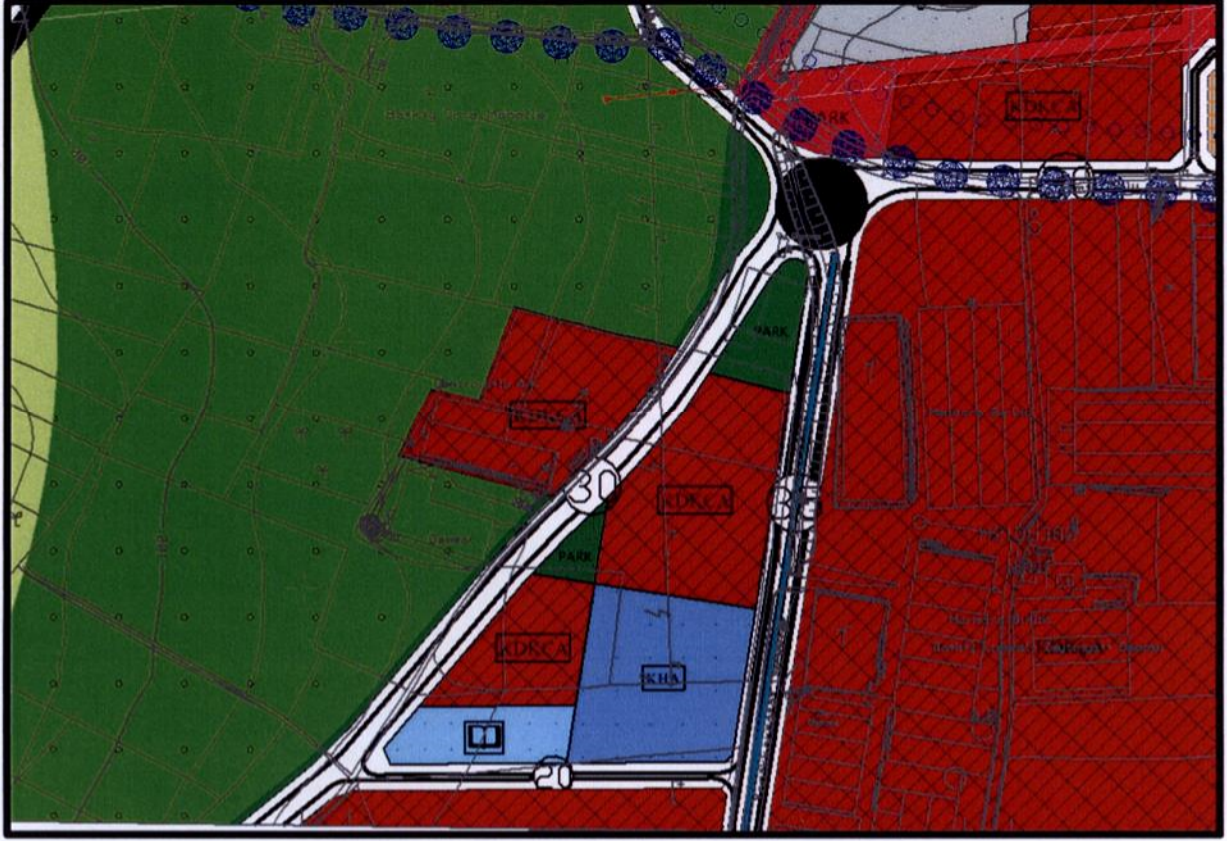
Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında parseller KDKÇA'nda kalmaktadır.



Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri

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

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Akçalar Nazım İmar Planı'nda parseller KDKÇA'nda 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 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamakta olup, parseller plansız alanda kalmaktadır.

7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Başköy Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21C01A3D-3C pafta, 184 ve 2001 numarada kayıtlı taşınmazlara ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile söz konusu 184 ve 2001 sayılı parseller Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlanmıştır. Parseller güneydoğusundaki 30 metrelik taşıt yoluna cepheli olup, bu cephede tampon park alanı planlı olmasından kaynaklı olarak giriş alamamaktadır. Bu durumun düzeltilebilmesi amacıyla tampon park alanı kaldırılmıştır. Yapı yaklaşma sınırı yol cephesinden 10 metre, diğer cephelerden 5'er metre olacak şekilde planlanmıştır. Yapılaşma koşulu ise parsellerin yakın çevresinde bulunan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında planlı olduğu gibi, Yençok:16.50m ve E:1.20 olarak belirlenmiştir.

İSMAİL ATAKAN AYVAZ

ŞEHİR PLANLAMA GAYRİMENKUL
MÜHENDİSLİK İNŞ.TURİZM SAN.ve TIC.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
Pınar GÖZ

Üye
Fırat EMİROĞLU

Nilüfer Belediye Meclisince 05/07/2017
gün ve754..... sayılı kararı ile uygun
görölmüştür.

Meclis Başkan V.
Nilgün BERK



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

