

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ALAADDİNBEY MAHALLESİ, H21C04C4A PAFTA, 2820 ADA, 4-5-6-7 PARSELLER 1/1000 ÖLÇEKLİ ERTUĞRUL TOPLU KONUT ALANI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:**

Alaaddinbey Mahallesi, 2820 ada, 4-5-6-7 parsellerde plan değişikliği yapılmasındaki amaç; İmar Yönetmeliğine göre tek yöne eğimli çatı yapılamıyor. Ancak komşu parselde ve söz konusu parselimizde çatı çift yöne eğimli yapıldığında yağmur suyu problemleri meydana gelecektir. Ortaya çıkacak olan drenaj problemlerini önlemek için plan notu değişikliği hazırlanmıştır.

**PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ**

Alaaddinbey Mahallesi Bursa Merkezinin batısında, Nilüfer Belediyesi sınırlarında bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu alan konumu itibariyle, İzmir Caddesi'nin 425 m güneyinde, Beşevler Küçük Sanayi Bölgesi Alanında yer almaktadır. 2820 ada, 4 parsel 205,20 m<sup>2</sup>, 5 parsel 205,50 m<sup>2</sup>, 6 Parsel 205,50 m<sup>2</sup>, 7 parsel ise 205,50 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir. Plan değişikliğine konu alan toplamda 821,70 m<sup>2</sup> dir.



*Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü*

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

### **Eğim Durumu:**

Söz konusu alanın eğim durumuna bakıldığında eğimin olmadığı görülmüştür.

### **Yükseklik Durumu:**

Alanda yükseklik durumuna bakıldığında eğim olmadığından yükseklik değişmesi görülmemiştir.

### **Yönlendirme Durumu:**

Planlama Alanı eğimsiz alanda kaldığından dolayı hakim bir yönlendirme yönü bulunmamaktadır. Genel olarak eğimin çok düşük olmasından arazide güneşlenme her noktada 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 (Qa13) Neojen (Ne3) Yamaç Molozu Birikinti Konisi niteliklerini göstermektedir.

## **PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU**

### **Planlama Alanı Mülkiyet Durumu:**

Plan değişikliği hazırlanan 2820 ada, 4-5-6-7 parsellerin tamamı özel mülkiyetten oluşmaktadır.

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

- **Planlama alanı 1/25000 plan durumu:** Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda parsel Küçük Sanatlar (Sanayi Siteleri) Alanında kalmaktadır.



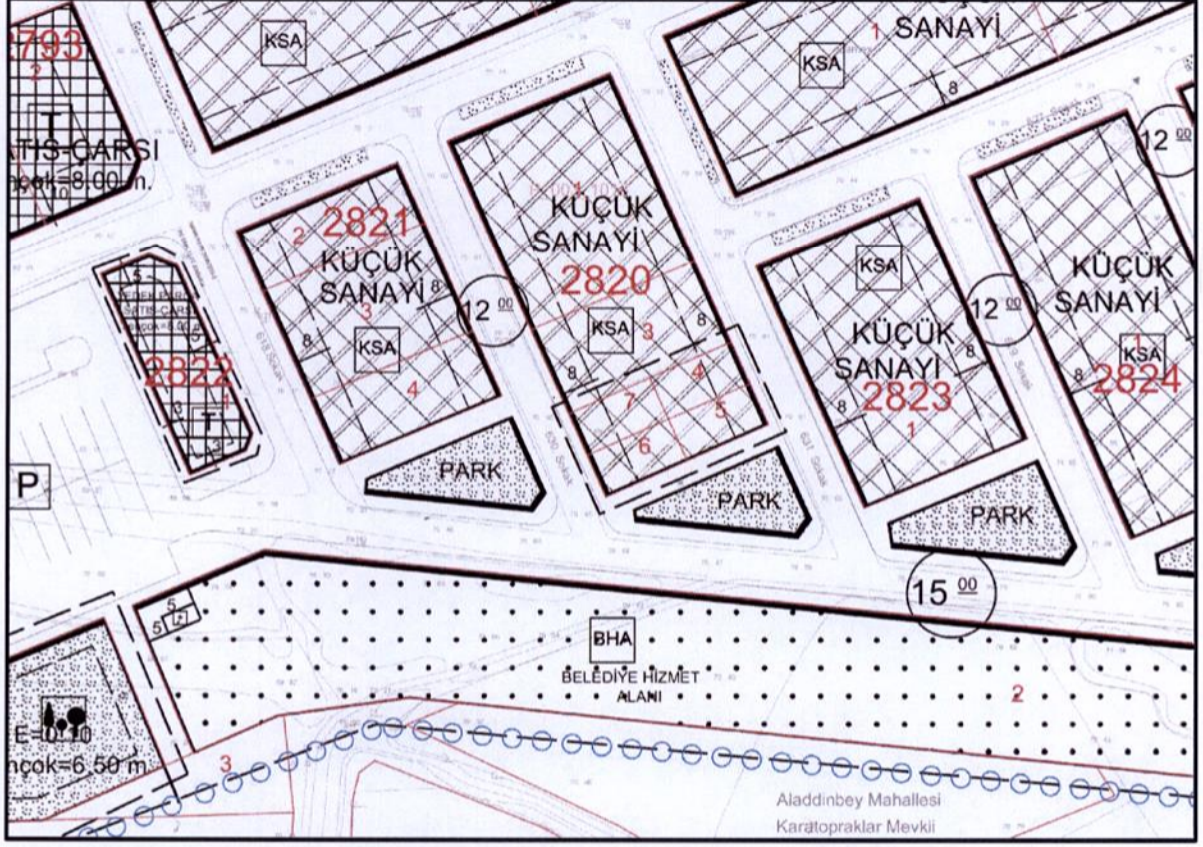
*Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Plan*

- **Planlama alanı 1/5000 plan durumu:** Nilüfer Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında parsel Küçük Sanayi Alanında kalmaktadır.



*Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu*

- **Planlama alanı 1/1000 plan durumu:** 1/1000 Ölçekli Ertuğrul Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planında parsel Küçük Sanayi Alanında kalmaktadır. Parseller doğudan 14 m, batıdan ise 12 m genişliğinde taşıt yoluna cephelidir.



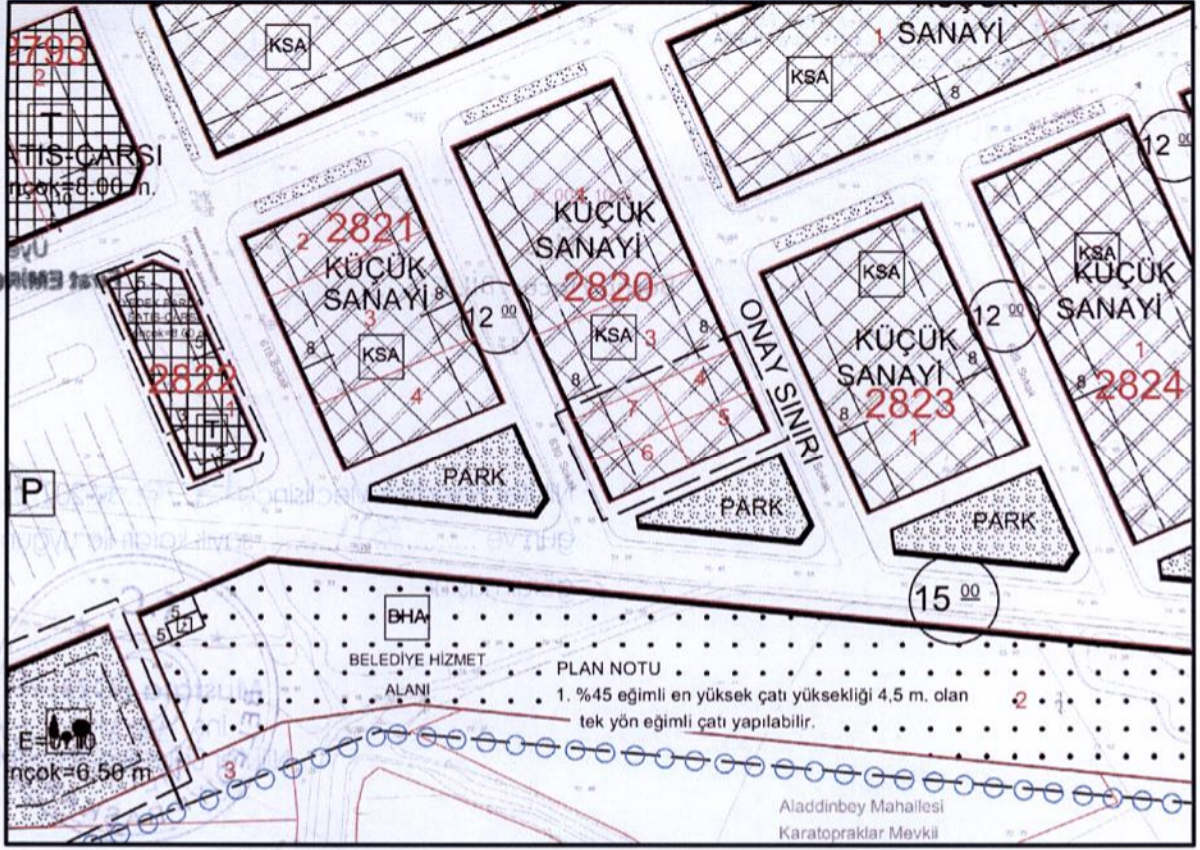
Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

### İmar planı değişikliği:

Hazırlanan İmar Planı değişikliğinde parselin çatı ile ilgili ortaya çıkacak olan drenaj problemini çözmek amacı ile "1) %45 eğimli en yüksek çatı yüksekliği 4,5 m. olan tek yön eğimli çatı yapılabilir. " şeklinde plan notu değişikliği yapılmıştır.

### Planlama alanı kullanımları:

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	821.70	100.00%	821.70	100.00%
PARSEL ALANI	821.70	100.00%	821.70	100.00%



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

PLAN NOTU:

1. %45 eğimli en yüksek çatı yüksekliği 4,5 m. olan tek yön eğimli çatı yapılabilir.

**TUER**

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

Oduntuk Mah. Erdoğan 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: 0735017731700012

**Nilüfer TAŞAN**  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Dip. No: 23709  
Oda Sicil No: 1841

**TURGUT YALKI**  
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI  
Oda Sicil No: 271 Büro Tescil No: 1661607  
Dip. No: 23709 / 1-3901  
Çekirge Mh. Çekirge Mah. Apt. A Bl. No: 103 D:2  
Etiler 234 99 75 Fax: 234 99 10 Osmangazi/BURSA

Üye  
Berna Hacer BİLİCİ

Üye  
Fırat EMİROĞLU

Nilüfer Belediye Meclisince 17/07/2017  
gün ve .....811..... sayılı kararı ile uygun  
görölmüştür.



Büyükşehir Belediye Meclisince  
25/07/2017 gün ve  
2313 sayılı karar ile onaylanmıştır.

