

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, AHMET YESEVİ
MAHALLESİ, 2693 ADA 3 NUMARALI PARSELE
İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
TADİLATI

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	7
6.1. Planlama Alanının Meriyetteki Bursa 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar 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
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	10
7.1. Planlama Alanı Kullanımları.....	11
7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları	11

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 5:1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu	10
Şekil 6:2693 ada 3 sayılı parsel ile ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı.....	11

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları.....	10
Tablo 2: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları	11

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, Ahmet Yesevi Mahallesi 2693 ada 3 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parselin mevcut durumuna bakıldığında boş durumda olup parsel, yapılaşma sürecini tamamlamamıştır. Önemli ulaşım akslarından olan Sanayi Caddesi'nin güneybatısında, Nilüfer Çayı'nın ise güneyinde konumlanmıştır. 2693 ada 3 sayılı parsel kuzeydoğu cephede 40 metrelik (Sanayi Caddesi) taşıt yolundan ve güneybatı cephesinde 12 metrelik (Başaran Sokak) taşıt yolundan giriş almaktadır. Parselin çeperinde ise rekreasyon alanı, park alanı, özel sosyal tesis alanı ve ticaret-konut alanları mevcuttur.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında 2693 ada 3 sayılı parsel Ticaret Alanı'nda kalmaktadır. Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda ise Ticaret-Konut Alanı olarak planlıdır.

Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Balat Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda 2693 ada 3 numaralı parsel, Ticaret-Konut Alanı planlı olup E:1.50, Yençok:18.50m Ayrık Nizam yapılaşma koşullarına sahiptir. Söz konusu parselde; yürürlükteki imar yönetmeliğinde bulunan belirsizlikten dolayı, mevcut imar haklarının korunabilmesi amacıyla plan notu ilavesi talep edilmektedir. Bu sebeple parsele yönelik uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ahmet Yesevi Mahallesi'nde bulunan yaklaşık 53118,92 m² büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde ağırlıklı olarak ticaret alanları, ticaret-konut alanları, park ve rekreasyon alanları mevcuttur.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, önemli ulaşım akslarından olan Sanayi Caddesi'nin güneybatısında, Nilüfer Çayı'nın ise güneyinde konumlanmıştır. 2693 ada 3 sayılı parsel kuzeydoğu cephede 40 metrelik (Sanayi Caddesi) taşıt yolundan ve güneybatı cephesinde 12 metrelik (Başaran Sokak) taşıt yolundan giriş almaktadır. Parselin giriş aldığı aks, değişiklik istenen fonksiyon için yeterli genişliklerde olup, talep edilen değişikliği destekleyici niteliktedir.



Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından az eğim derecesine sahip olup, eğim %0-2 arasında değişmektedir. Alan, ağırlıklı olarak kuzeybatıdan güneydoğuya doğru yükselmektedir.

3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı güneydoğu-kuzeybatı istikametinde denizden 67-71 m yükseklikte dir.

3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli kuzeybatı bakılıdır.

3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanında jeolojik etüdü etkileyecek bir plan değişikliği talebi bulunmamaktadır.

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

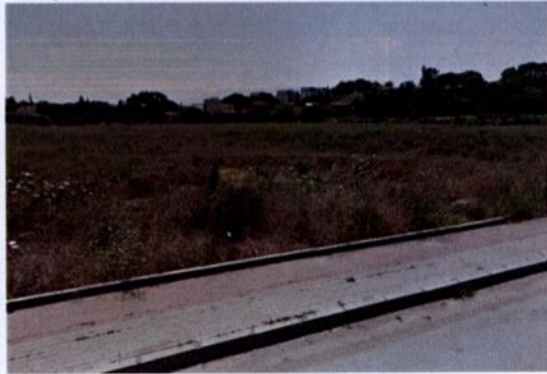
Planlama alanı, Ticaret-Konut Alanı planlı olup mevcutta boş durumdadır. Çevresinde ticaret-konut kullanımı yoğunluktadır. Ticaret-konut alanı kullanımı dışında alanda rekreasyon alanları, ticaret ve park alanları mevcuttur. Alandaki mevcut fonksiyonlara ve parselin konum, ulaşım ilişkileri ve mevcut yapısı dikkate alındığında, talep edilen plan değişikliğine uygun bir yapıdadır.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2



Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3



Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4

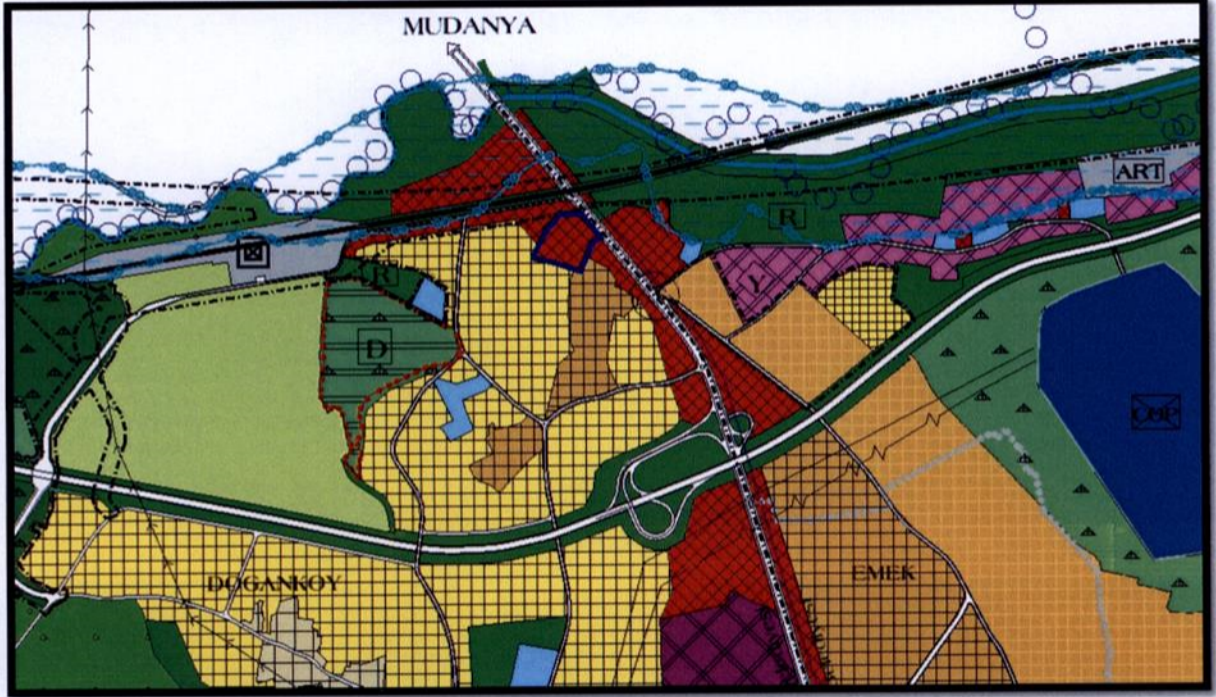
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 2693 ada 3 sayılı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, şirket mülkiyetindedir. Toplam alan büyüklüğü 53118,92m²'dir.

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

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

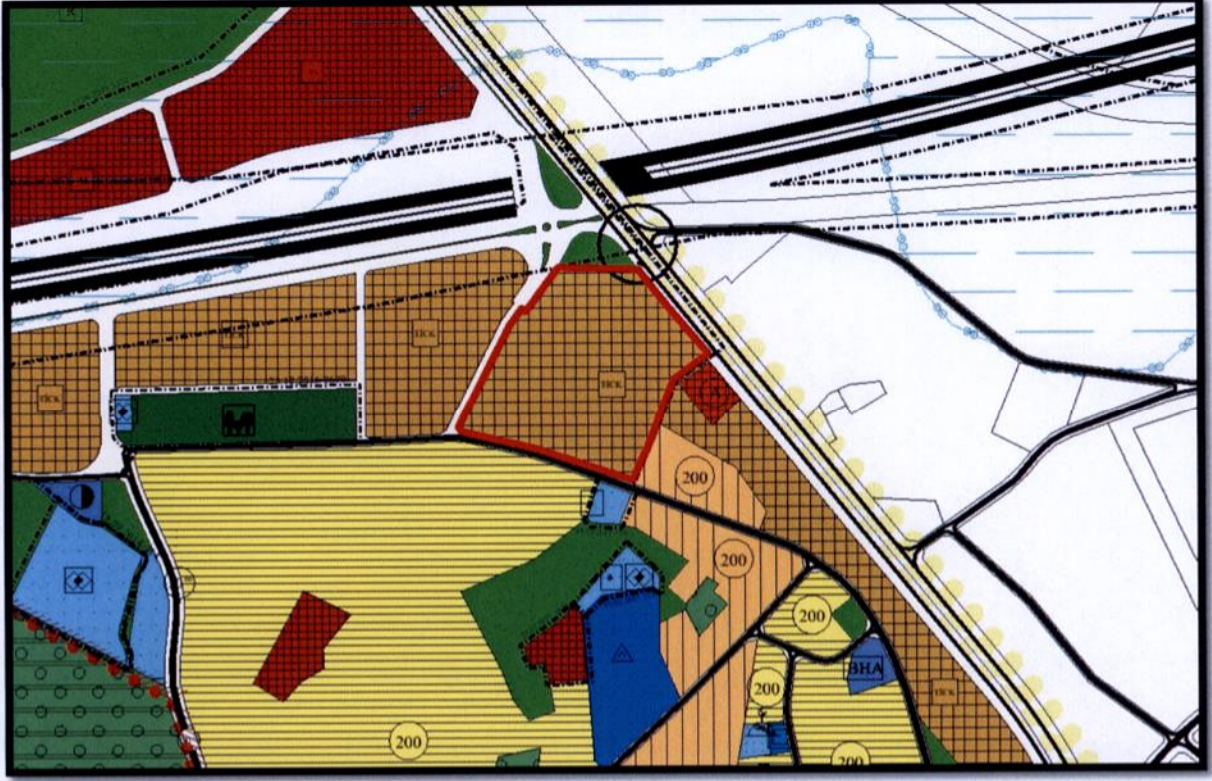
Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda 2693 ada 3 sayılı parsel Ticaret Alanı'nda kalmaktadır.



Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı içindeki 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, 2693 ada 3 parsel Ticaret-Konut Alanı olarak planlıdır.



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 Balat Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda; 2693 ada 3 numaralı parsel, Ticaret-Konut Alanı planlı olup E:1.50, Yençok:18.50m Ayrık Nizam yapılaşma koşullarına sahiptir.

İmar durumu sorgusunda aşağıda yer alan plan notları mevcuttur.

- 1-Konut alanlarında kaks:1,25 hmax.:12,50 m. (4 kat) TAKS. Max. 0.40
- 2- Konut Alanları'nda zemin/giriş katlarda günlük ihtiyaca yönelik ticari birimler yer alabilir.
- 3- Otopark parsel içinde çözümlenecektir.
- 4- Yapılan tüm konutlarda çatı yapılacaktır.
- 5- Ticaret alanında: Taks:0,40 kaks:1,50 H max.:18,50 (6 kat) Mudanya Yoluna cepheli parsellerde yapılacak bodrum katlarda Mudanya Yolundan belirlenen ön bahçe mesafelerine uyulacaktır.
- 6-Ticaret (T1) Alanı'nda TAKS:0.50 KAKS:1.20 HMAKS:12.50 mt.'dir.

7-İstanbul İzmir otoyolu, demiryolu güzergâhları hariç B-2 konut alanlarında 18. Madde ve 10/c uygulamaları gelişme alanlarında 18. Madde uygulaması yapılacaktır.

8-Plan dahilindeki yol yeşil alan, koru orman ve diğer kamu tesisleri mevcut halleri ile kamu eline geçmeden inşaat izni verilemez.

9-Mudanya karayoluna cepheli parsellerin imar hattının belirlenmesinde karayolları kamulaştırma hattı esastır.

10- E.N.H.'da T.E.K. Yönetmeliği'ne uyulacaktır.

11-Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce hazırlanan mikro bölgelendirme değerlendirme sonuçlarına göre c grubu alanda; ayrıntılı etütleri ve önlemleri gerektiren alanlarda kaldığında Nilüfer ilçesi zemin ve temel mühendisliği değerlendirme raporuna göre; parsel ölçeğinde hazırlanan sondajlı jeoloji, jeofizik, geoteknik raporlar Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanacaktır.

12-İmar planında "park (özel orman alanı)" olarak belirtilen ve tapuda özel orman alanı niteliğindeki alanlar için ilgili; bakanlık tarafından hazırlattırılan amenajman planına göre yapılaşma hakkı verilir.

13-Plan üzerinde belirtilmeyen hususlarda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

14-Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan ve 17.01.2001 tarihinde 7269 sayılı yasanın 2. maddesine göre Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onanmış olan rapor kararlarına uyulacaktır.

15-10/c uygulama görmüş parsellerde ıslah imar planı yapılaşma koşulları uygulanacaktır.

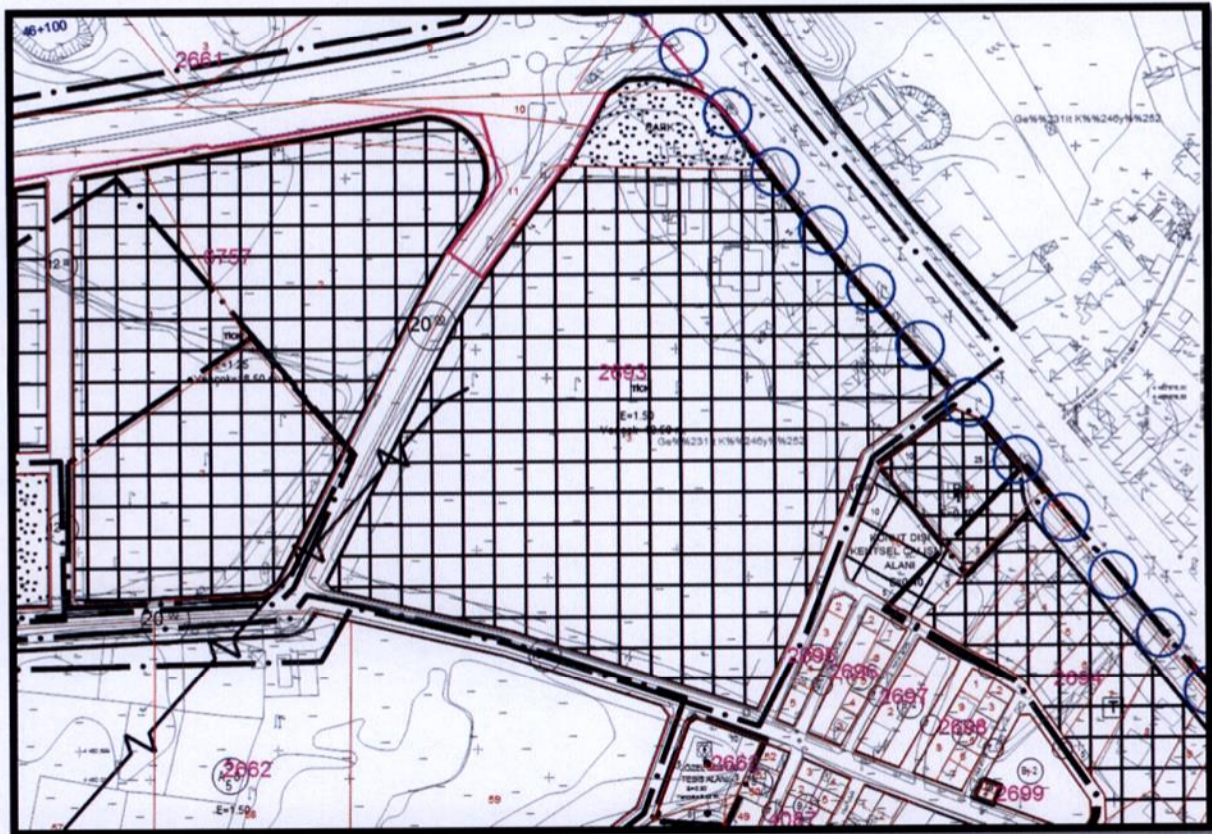
16-Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında yükseklik H:8.00 metre olacaktır.

17-Ön bahçe duvarından itibaren parsel cephesi boyunca minimum 1 metre yeşil bant bırakılmak suretiyle ön ve yan bahçeler açık otopark olarak düzenlenebilir. Ön bahçe zemin kaplamasında asfalt veya beton malzeme kullanılamaz, bunun yerine çim taşı vb. malzemeler kullanılacak uygun bitkilendirme ve ağaçlandırması yapılacaktır.

18-Maksimum yükseklik belirtilen imar adalarında kat adedi değiştirilmemek ve kendi kat yüksekliği içinde kullanılmak kaydı ile imar yüksekliği %15 artırılabilir.

FONKSİYON	PARSEL ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m²)
Ticaret-Konut Alanı	53118,92

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

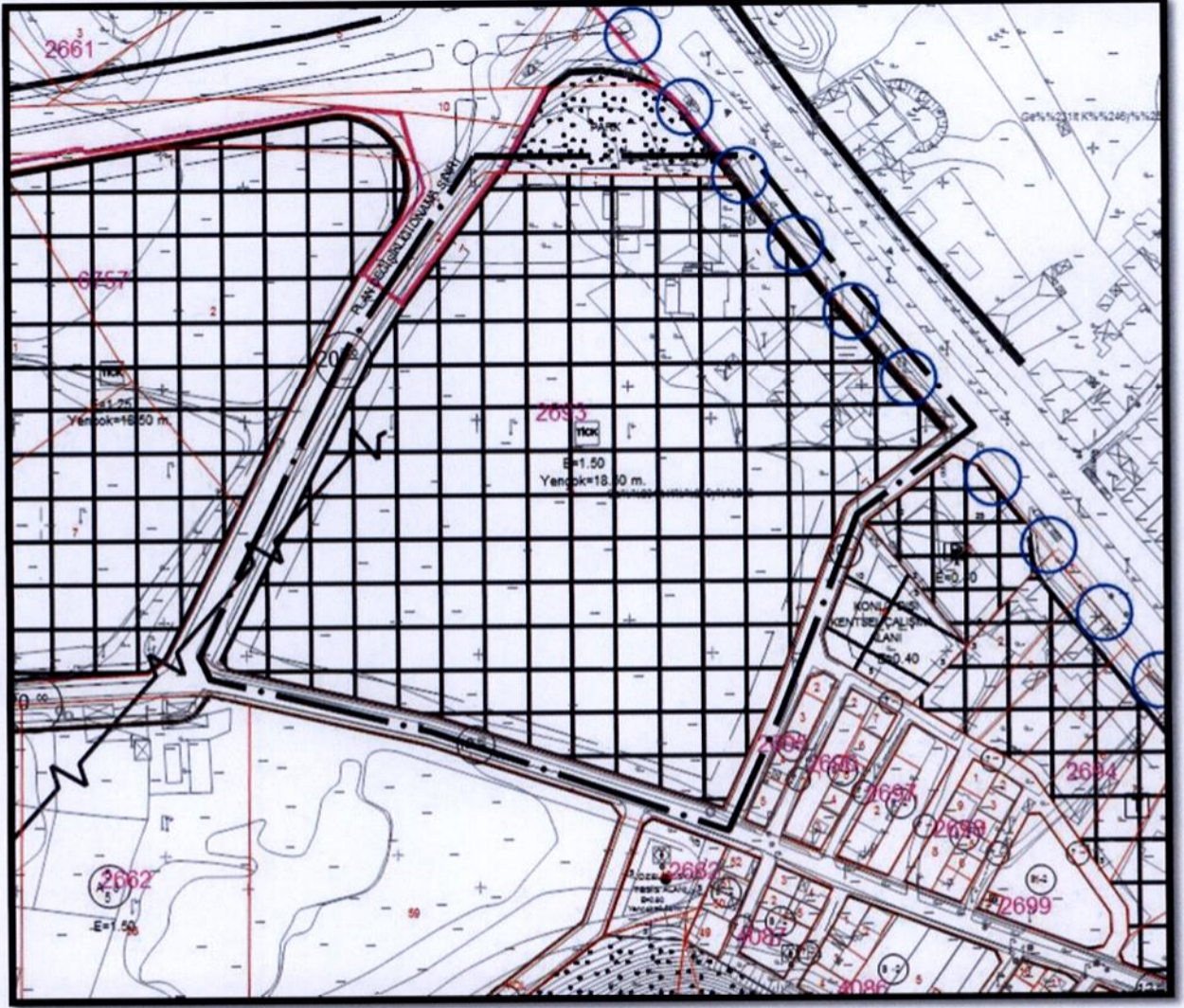


Şekil 5:1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ahmet Yesevi Mahalleleri sınırları içerisinde ve tapunun H21B24B3D-H21B24C2A pafta, 2693 ada 3 numarada kayıtlı taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Balat Uygulama İmar Planı Revizyonu Değişikliğinde parsele yönelik plan notu ilavesi yapılmıştır. Mevcut planda bulunan çekme mesafeleri korunmuştur.

- BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, AHMET YESEVİ MAHALLESİ, 2693 ADA 3 NUMARALI PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI TADİLATI



Şekil 6:2693 ada 3 sayılı parsele ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu ve parsel büyüklükleri korunmuştur.

FONKSİYON	PARSEL ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	TOPLAM ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
Ticaret-Konut Alanı	53118,92	51736,13

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

7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları

- 1) 2. Bodrum kat açığa çıkabilir.
- 2) Son kat üzerinde çatı eğimi içinde kalmak kaydıyla son kata bağlı eklenti yapılabilir. Emsal hesabına dahil edilmez.
- 3) Birinci bodrum katta iskan edilen katların %50'si ile toplam kat alanının %20'sini geçmeyen balkonlar ve açık çıkmalar emsale dahil değildir.
- 4) Çekme mesafeleri plan üzerinde gösterilmiştir. Tak:0.50 oranında arttırılabilir.
- 5) Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

Büyükşehir Belediye Meclisiince
..... / / 201... gün ve
..... sayılı karar ile onaylanmıştır.

RECİP ALTEPE
Makine Mühendisi
Büyükşehir Belediye Başkanı
DEĞİŞİKLİKLER
UYGULAMA

İSMAİL ATAKAN 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

Büyükşehir Belediye Meclisince

27/09 / 2017. gün ve
2572 sayılı karar ile onaylanmıştır.

Recep ALTEPE
Makine Mühendisi
Büyükşehir Belediye Başkanı

DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU