

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, AHMETYESEVİ MAHALLESİ,
2662 ADA 60 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI TADİLATI

İ.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	6
4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU	6
4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu	6
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI	7
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN DURUMU	8
6.1. Planlama Alanının Yürürlükteki 1/25.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planındaki Durumu	8
6.2. Planlama Alanının Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu	9
6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu	9
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	10
7.1. Planlama Alanı Kullanımları.....	11
7.2. Plan Notları	11

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu	4
Şekil 2:Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri	5
Şekil 3:Planlama Alanı Mevcut Arazi Kullanım Durumu	6
Şekil 4:Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri	8
Şekil 5:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu	9
Şekil 6:1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu	10

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	7
Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2.....	7
Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3.....	7
Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4.....	7

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ahmetyesevi Mahallesi, 2662 ada 60 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Planlama alanı mevcut durumuna bakıldığında boş alan olup, alan genel olarak yapılaşma sürecini tamamlamamıştır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Orta Yoğunlukta Gelişme konut Alanı"nda kalmaktadır. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Ticaret Alanı" olarak belirtilmiştir.

Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Balat Uygulama İmar Planı'nda planlama alanı Ticaret Alanı olarak planlıdır. Söz konusu alanın yakın çevresinde başka ticaret fonksiyonu bulunmamakta olup, çevreye yönelik ticaret ihtiyacının karşılanması amacıyla parseldeki yüksekliğin 12.50m'den 18.50m'ye çıkarılması ve 2 adet plan notu eklenmesi talep edilmektedir. Bu gibi sebeplerden dolayı parselde ait uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ahmetyesevi Mahallesi'nde bulunan 5118 m² büyüklüğünde olan planlama alanı , Balat Caddesi'nin kuzeyinde , Başaran Caddesi'nin güneyinde , Bursa-Mudanya yolunun batısında bulunmaktadır.



Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

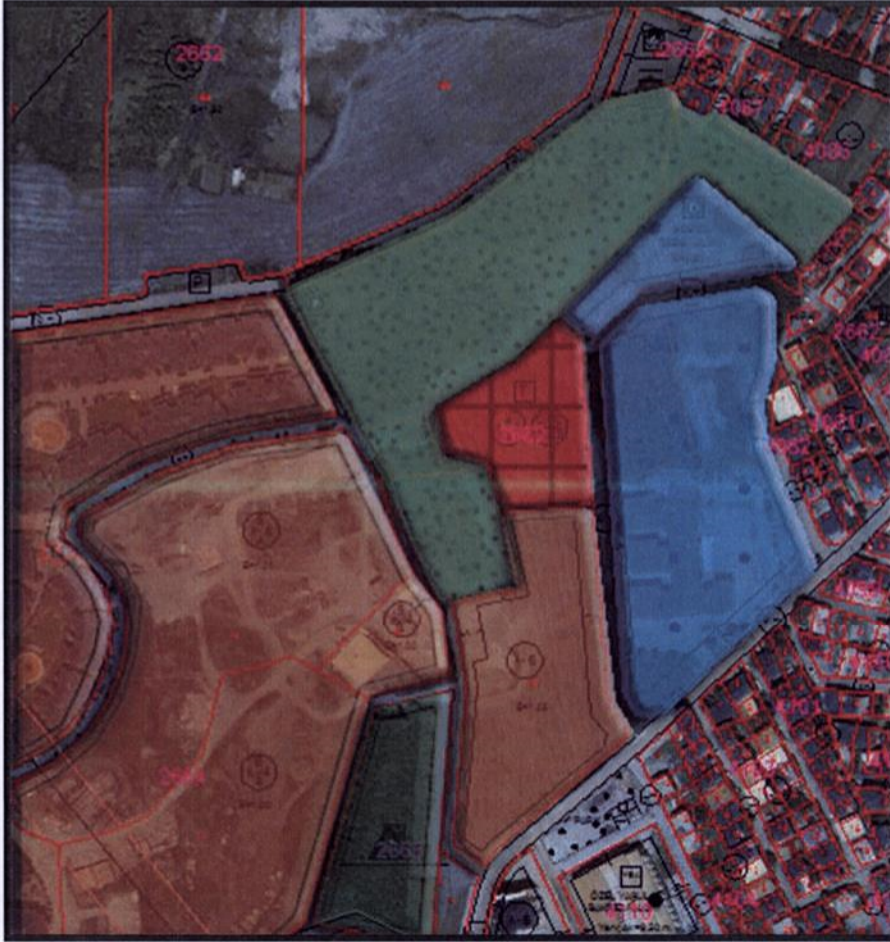
Planlama alanı, Ahmetyesevi Mahallesi içerisinde bulunan Balat Caddesinin kuzeyinde kalmakta olup, bu caddeye bağlanan yeni ara yoldan giriş almaktadır.

3.4. Jeolojik Durum

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

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu



Şekil 3:Planlama Alanı Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanı, mevcutta boş arsa halinde olup çevresinde ağırlıklı olarak donatı alanları ve konut alanları yer almaktadır.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2



Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3



Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4

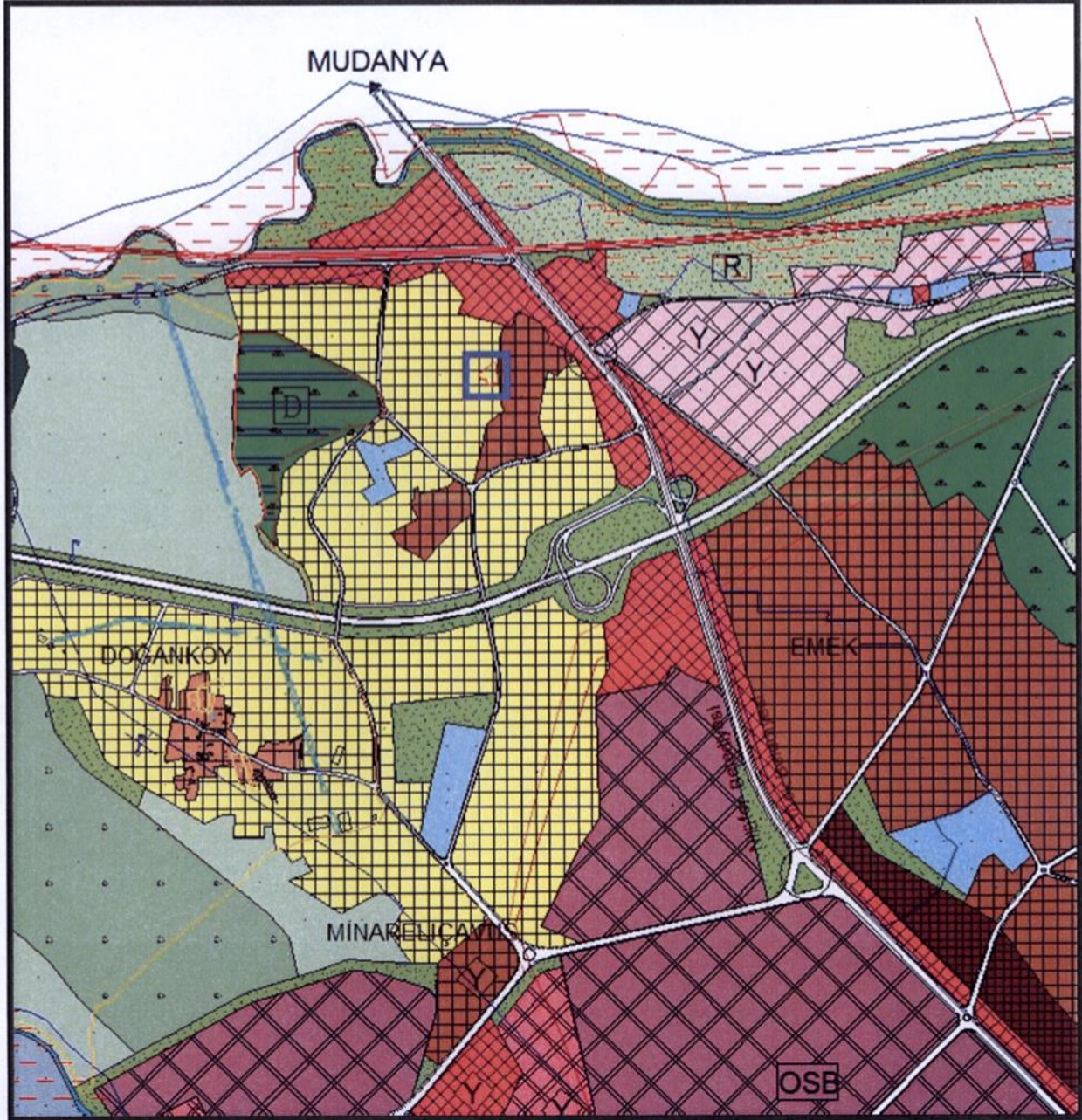
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı tek parselden oluşmakta olup, tamamı şahıs mülkiyetindedir. Alan 5118,55 m²'dir.

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN DURUMU

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

Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" olarak tanımlanmıştır.



Şekil 4: Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri

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

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda planlama alanı Ticaret alanında kalmaktadır.



Şekil 5:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

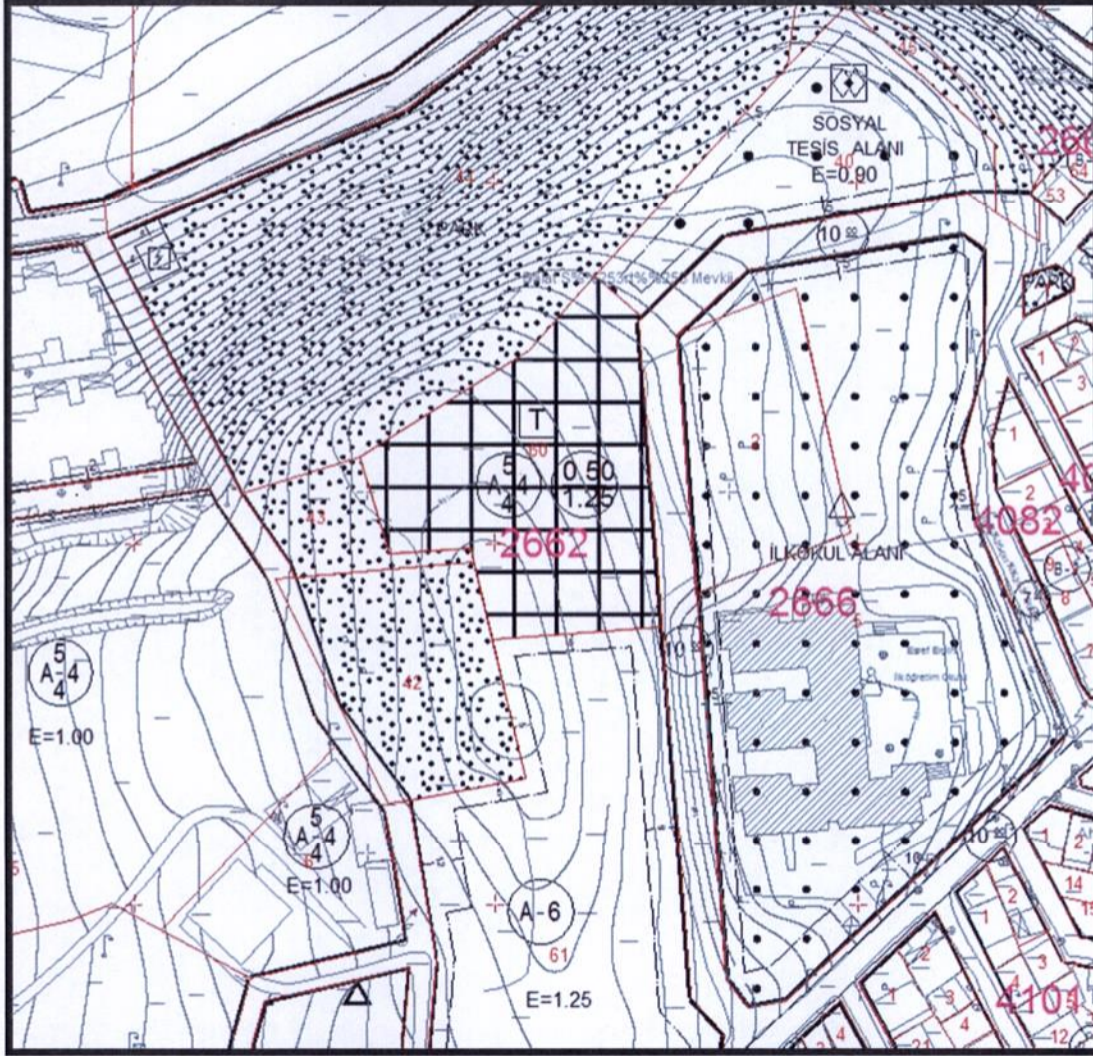
6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/1000 Ölçekli Balat Uygulama İmar Planı'nda planlama alanı;

-2662 ada 60 parselde ; Ticaret Alanı, Ayrık Nizam 4 Kat , Taks:0.50, Kaks:1.25 yapılaşma koşulları vardır.

FONKSİYON	ALAN (m ²)
Ticaret Alanı	5118.55
Toplam	5118.55

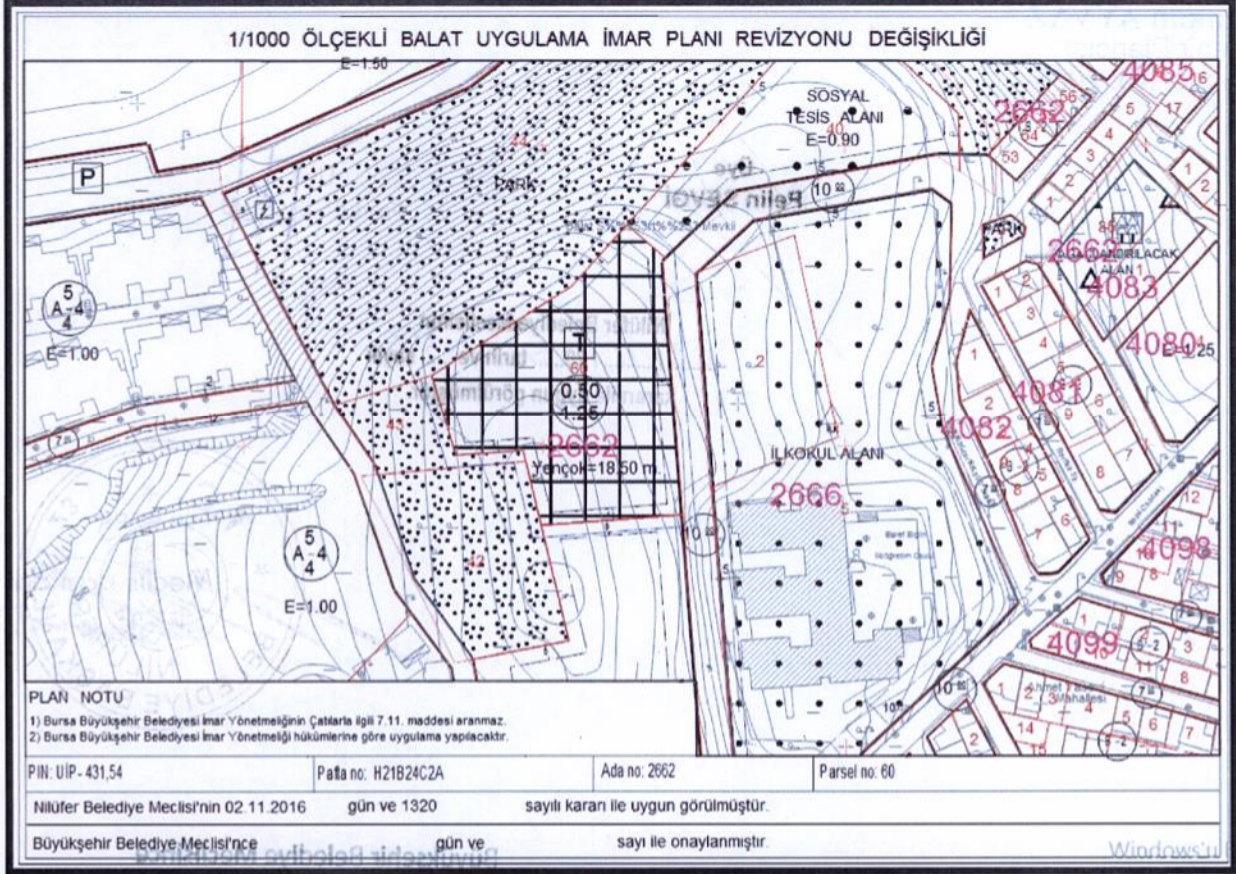
Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları



Şekil 6: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ahmetyesevi Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21B24C2A pafta, 2662 ada, 60 numarada kayıtlı taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Balat Uygulama İmar Planında; Ticaret Alanı olarak planlı parselde 2 adet plan notu eklenmiştir. Yençok:18.50m önerilmiştir. Parsel, 10 metrelik yol cephesinden 5 metre, diğer cephelerden 4'er metre çekme mesafesi önerilmiştir.



Şekil 7: 2662 ada 60 Sayılı Parselle İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının büyüklükleri aşağıdaki gibidir.

FONKSİYON	ALAN (m ²)	%
Ticaret Alanı	5118.55	100

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

7.2. Plan Notları

- 1) Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin Çatılarla ilgili 7.11. maddesi aranmaz.
- 2) Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

İSMAIL ATAKAN AYVAZ

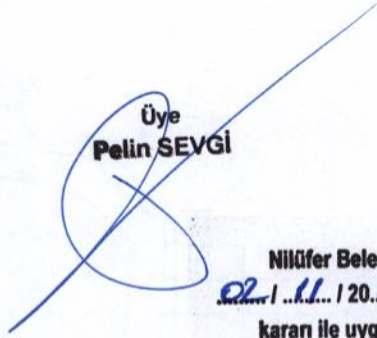
ŞEHİR PLANLAMA GAYRİMENKUL
MÜHENDİSLİK İNŞ.TURİZM SAN.ve TİC.LTD.ŞTİ.
Altınşehir Mh.204.Sk.No:34 D:1 Nilüfer/BURSA
Tel:0224 413 63 52 Faks:0224 413 65 16
Bursa Tic.Sic.No:61216 Mersis No:02710691182800015
Nilüfer VD:271 069 1828

İ. Atakan AYVAZ

Şehir Plancısı
Oda Sic. No: 2080



Üye
Pelin SEVGİ



Üye
Fırat EMİROĞLU



Nilüfer Belediye Meclisinin
... / ... / 20... tarih ve ... sayılı
kararı ile uygun görülmüştür.



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

