

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BAŞKÖY MAHALLESİ,
184 SAYILI PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

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 Çevre Düzeni Planındaki Durumu	6
6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu.....	7
7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	8
7.1. Planlama Alanı Kullanımları	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 Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri	7
Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu	8
Şekil 5: 184 numaralı parsel ile ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı.....	9

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı 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 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

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

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda parsel Tarımsal Niteliği Korunacak Alanda kalmaktadır.

Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda planlama alanı Tarım Alanı'nda kalmaktadır. 184 numaralı parselde fabrika binası bulunmakta olup, söz konusu parsel malikinin 2001 numaralı parsel ile aynı kişi olması ve iki parselde de yapı bulunması gibi sebeplerle 184 numaralı parselin KDKÇA alanı olarak planlanması talep edilmektedir. Planlama alanına bakıldığında yakın çevresinde de KDKÇA alanlarının bulunduğu görülmektedir. Bu gerekçeler doğrultusunda parsele ilişkin nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Başköy Mahallesi'nde bulunan yaklaşık 2350 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

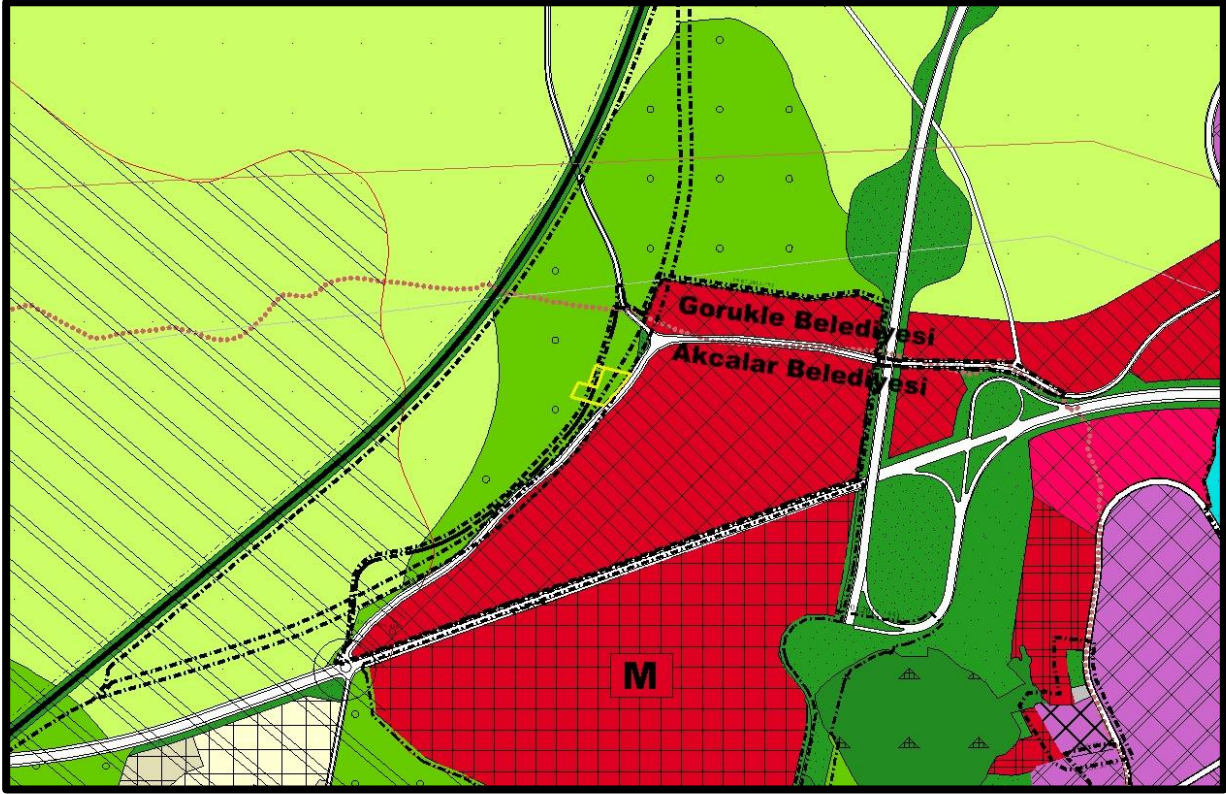
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 184 sayılı parselden oluşmakta olup, şahıs ve şirket mülkiyetindedir. Toplam alan büyüklüğü 2350 m²'dir.

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

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

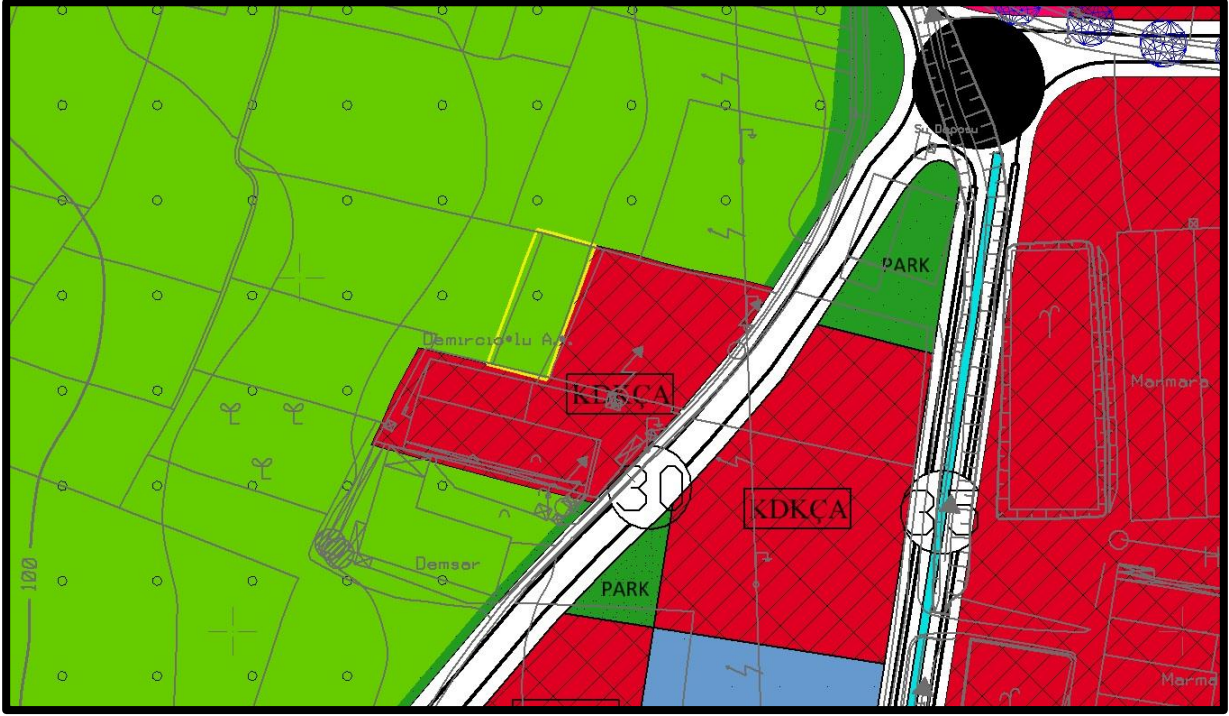
Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında parsel Tarımsal Niteliği Korunacak Alanda kalmaktadır.



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 Akçalar Nazım İmar Planında planlama alanının "tarım alanı"nda kalmaktadır.





Şekil 5: 184 numaralı parsel ile ilgili 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

FONKSİYON	MEVCUT ALAN (m ²)	ÖNERİ ALAN (m ²)
KDKÇA	-	2419,16
Tarım Alanı	2419,16	-

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları