

**BURSA İLİ, İZNİK İLÇESİ, ELBEYLİ MAHALLESİ, 517 NOLU PARSEL 1/5.000  
ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU**

**PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ:**

Bursa İli, İznik İlçesi, Elbeyli Mahallesi, H23A05D Pafta, 517 nolu parselle ilişkin 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. Söz konusu alan; Elbeyli Mahallesi'nin 2 km güneybatısında, İznik Kent Merkezi'nin ise 4 km kuzeyinde yer almaktadır. Parsel alanı 1859,80 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.



*Uydu Görüntüsü*

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

**Eğim Durumu:** Söz konusu alanların eğim durumu %0-5 aralığındadır.

**Yükseklik Durumu:** Arazide ortalama yükseklik kotu 102 metredir.

**Yönlendirme Durumu:** Alanda yükseklik değişimi çok azdır.

**Mevcut Arazi Kullanım Durumu:** Parselin arazi kullanım durumuna bakıldığında içerisinde; dükkan-akaryakıt satış istasyonu ve konut amaçlı yapılar bulunmaktadır. Parselde akaryakıt satış faaliyeti yapılmaktadır. Alanın batı yönünde depolama faaliyeti yapan işletmeler mevcuttur.

**Parsel Alanı Fotoğrafları:**

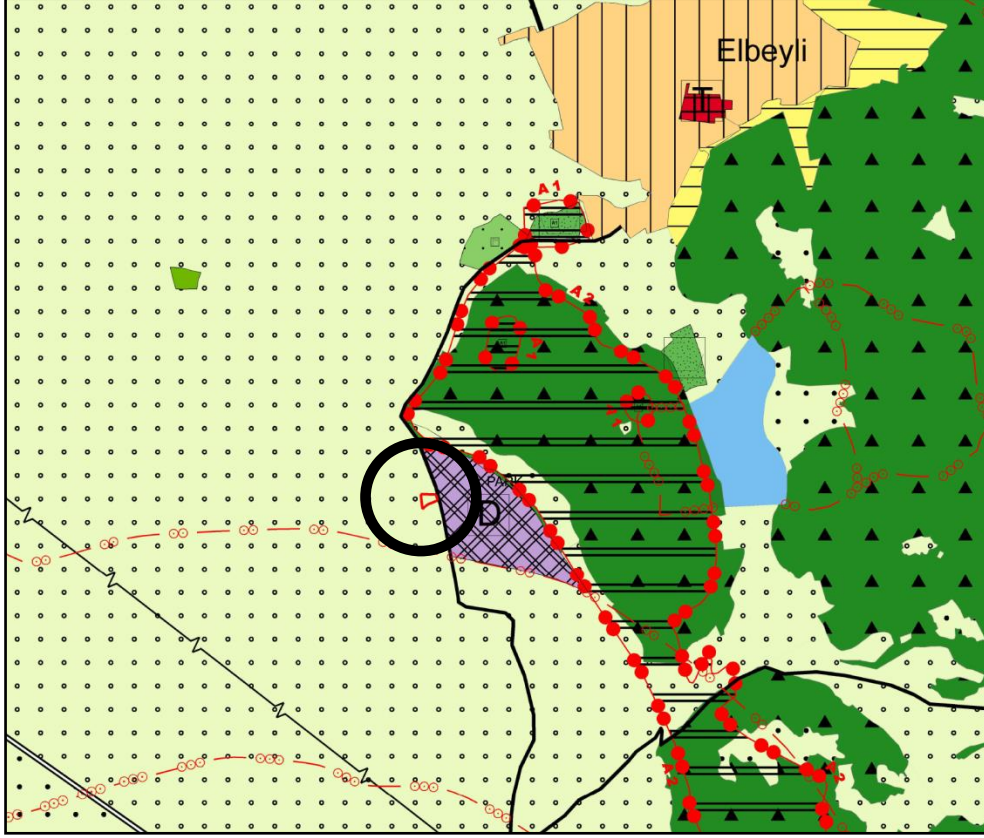


**Planlama Alanı Mülkiyet durumu:** 517 nolu parsel özel mülkiyet kapsamındadır. Parselin niteliği 2 katlı betonarme bina ve arsası olarak tescil edilmiştir.



## PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

**Planlama alanı 1/25.000 plan durumu:** 1/25.000 Ölçekli İznik Çevre Düzeni Planı kapsamında kalan söz konusu parsel “Tarım Alanı” olarak planlıdır. İznik gölü havzasında “Uzun Mesafeli Su Koruma Alanı” içerisinde kalmaktadır. Alanın doğusu depolama alanı olarak planlıdır.



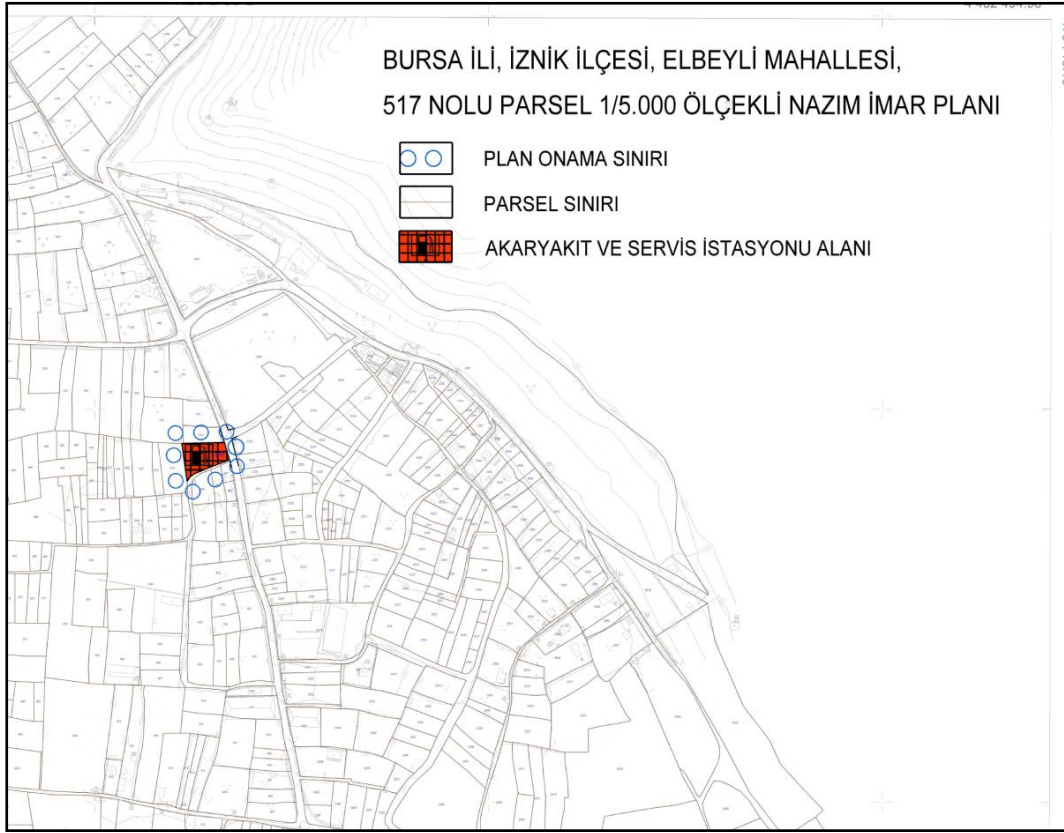
*Onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu*

**Planlama Alanı 1/5.000 Ölçekli Nazım ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu:** İmar Planı hazırlanan 517 nolu parsel herhangi bir nazım imar planı ve uygulama imar planı kapsamında değildir. Ancak 1993 yılına ait işyeri ve konut amaçlı “yapı kullanma izni belgesi” ve işletilen akaryakıt istasyonu’ na ait “vaziyet planı” mevcuttur.

### **İmar Planı Değişikliği ve Gerekçesi:**

Elbeyli Mahallesi 517 nolu parsel mevcut durumda akaryakıt satış istasyonu ve konut amaçlı olarak kullanılmaktadır. Söz konusu parselde akaryakıt satışı ile birlikte “LPG” satışı da yapılabilmesi ve ruhsat izin işlemleri ile ilgili eksikliklerin tamamlanması amacıyla 1/5.000

Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. Hazırlanan değişiklik ile parsel alanı “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” olarak tanımlanmıştır.



*Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu*

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI		ÖNERİ	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
Plansız alan	1859,80	100	0	0
Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	0	0	1859,80	100
Toplam alan	1859,80	100	1859,80	100

*Alan Kullanımı*