

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, İHSANİYE MAHALLESİ,
2123 ADA 3 PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM 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	6
6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar 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

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	6
Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu	7
Şekil 5:2123 Ada 3 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı	8

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi, 2123 ada 3 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

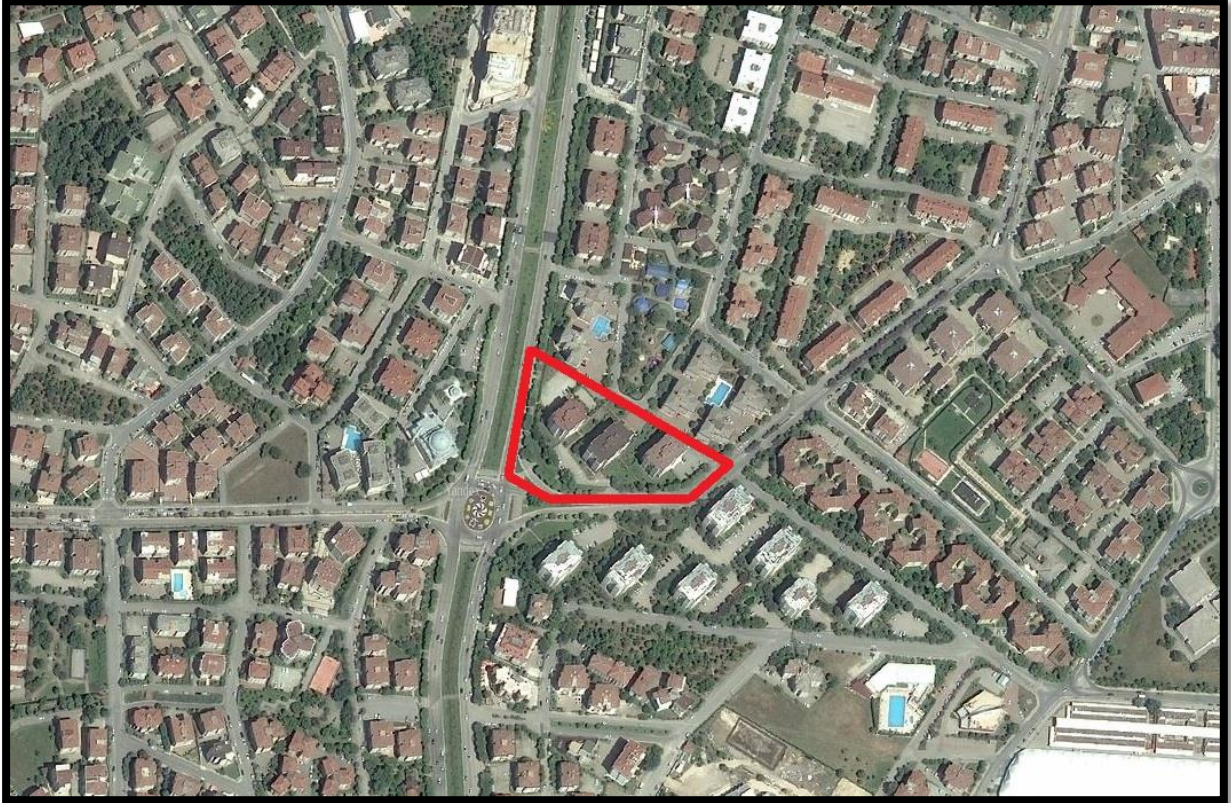
Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı" olarak tanımlanmıştır. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı Ticaret-Konut Alanında kalmaktadır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.01.2017 tarih ve 201 sayılı kararıyla onaylanan plan değişikliği öncesinde planlama alanına ait parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Konut Alanı imarlıdır. Parselde kentsel dönüşüm çalışması devam etmekte olup; planlama aşamasında 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği birlikte onaylanmıştır. Plan değişikliğine ilişkin mahkeme süreci devam etmekte olup, planlama hiyerarşisinin bozulmaması amacı ile parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planında tekrar Ticaret-Konut Alanı olarak planlanması talep edilmektedir.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesinde bulunan yaklaşık 8255,39 m² büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde ticaret alanları, yoğun olarak konut alanları bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Nilüfer İlçesinde bulunan önemli bir ulaşım aksı olan Fatih Sultan Mehmet Caddesi ile Kanuni Caddesinden cephe almaktadır. Parselin ulaşım bağlantıları, yol genişlikleri ve konumu istenilen plan değişikliğini destekleyici niteliktedir.



Şekil 2:Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

3.1. Eğitim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından arazi içerisinde güneydoğudan, kuzeybatıya doğru eğime sahiptir. Eğim %0-5 arasında değişmektedir. Alan güneydoğudan kuzeybatıya doğru yükselmektedir.

3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı güneydoğu-kuzeybatı istikametinde denizden 131-138 m yüksekliktedir.

3.3. Yönlendirme Durumu

Planlama alanı geneli güneydoğu 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 ticaret-konut alanı olup, yapılaşma süreci devam etmektedir. Alanın çevresinde ağırlıklı olarak konut kullanımı mevcuttur.

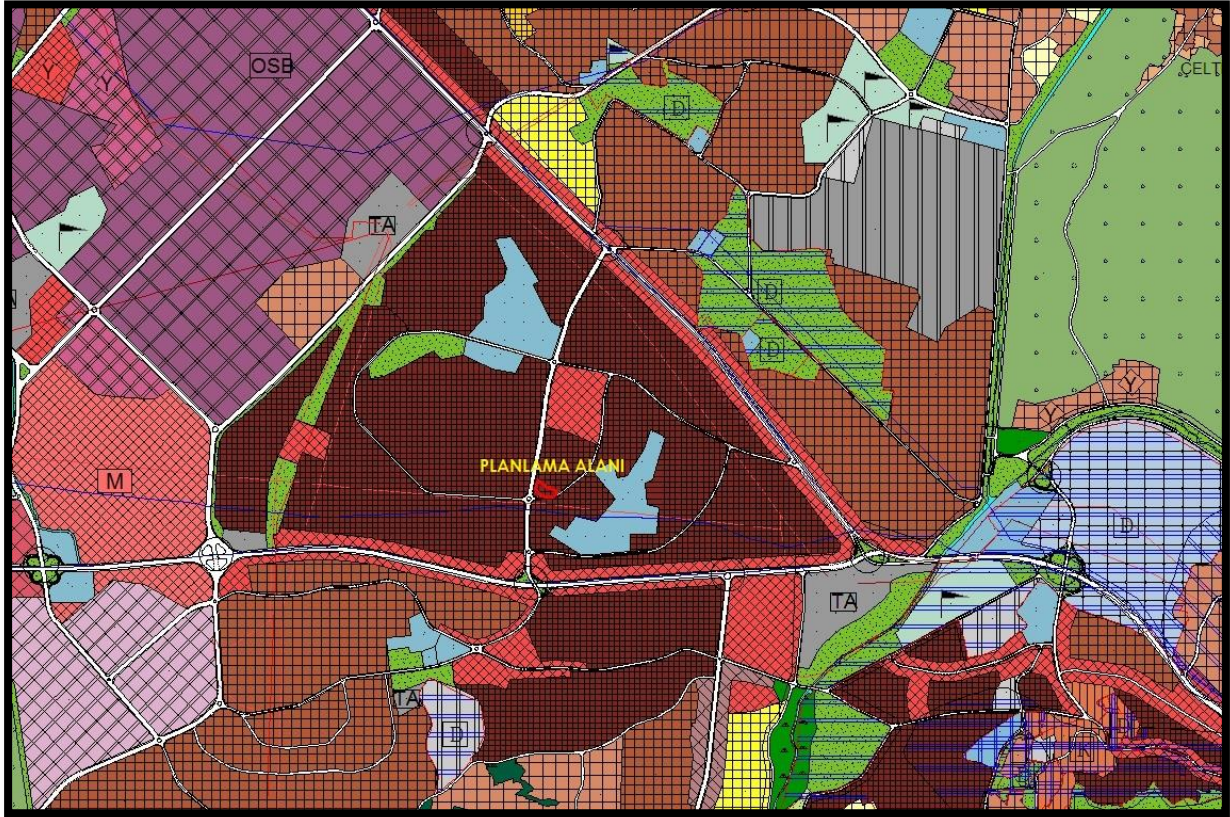
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 2123 ada 3 parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, tamamı özel mülkiyete aittir. Toplam alan büyüklüğü 8255,39 m²'dir.

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

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

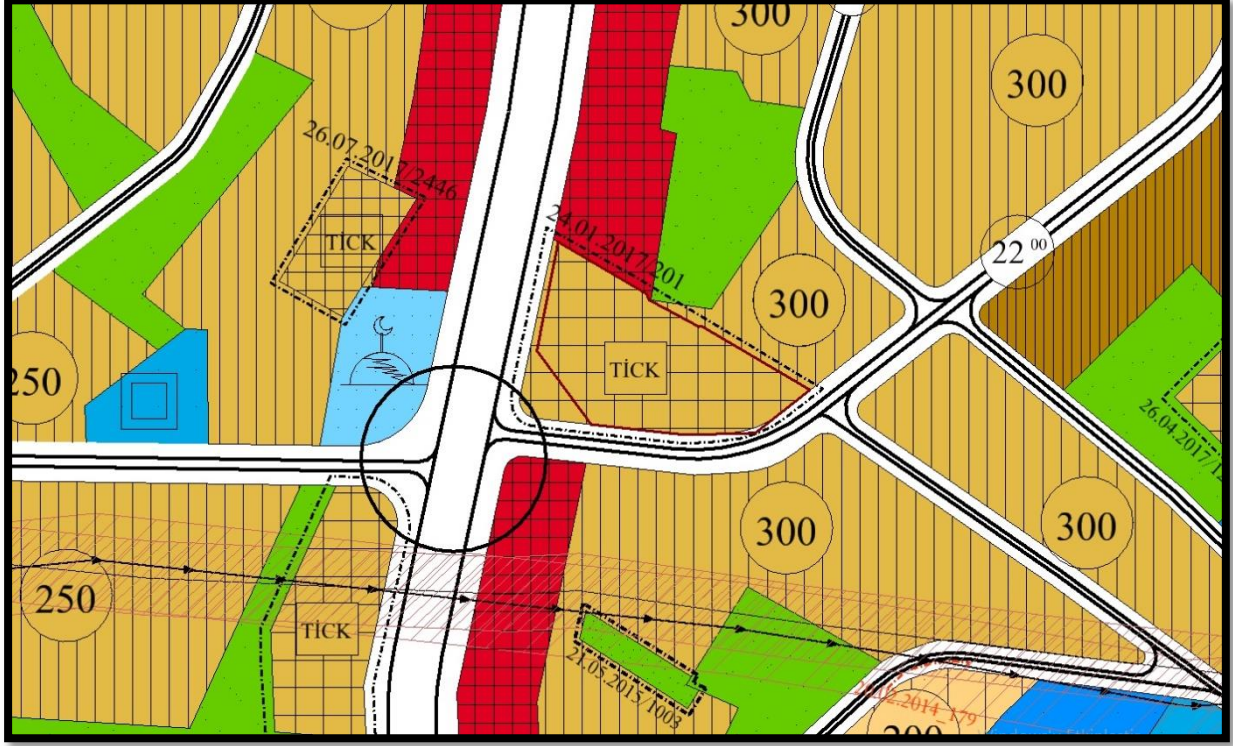
Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı” olarak tanımlanmıştır.



Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki 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 planlama alanı Ticaret-Konut Alanında kalmaktadır.

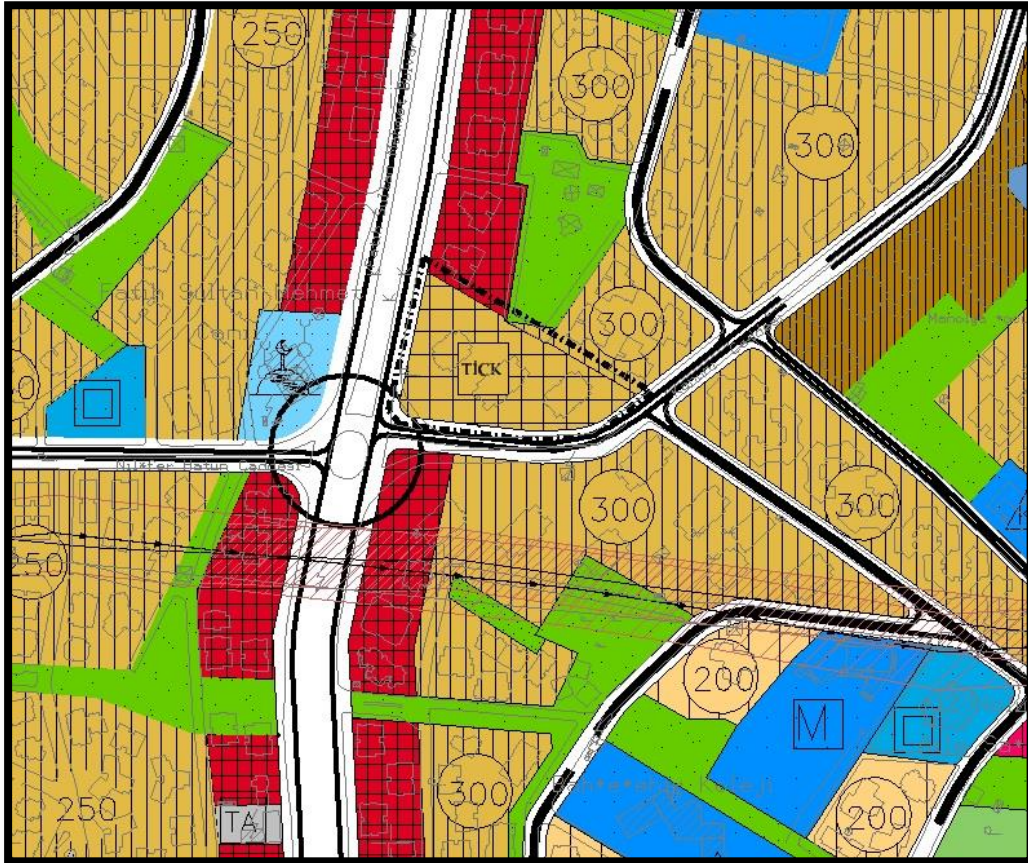


Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21C05C1D pafta, 2123 ada, 3 numarada kayıtlı taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde; parselin tekrar ticaret-konut alanı olması öngörülmüştür.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.01.2017 tarih ve 201 sayılı kararıyla onaylanan plan değişikliği öncesinde planlama alanına ait parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Konut Alanı imarlıdır. Parselde kentsel dönüşüm çalışması devam etmekte olup; planlama aşamasında 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği birlikte onaylanmıştır. Plan değişikliğine ilişkin mahkeme süreci devam etmekte olup, planlama hiyerarşisinin bozulmaması amacı ile parsel 1/5000 ölçekli nazım imar planında tekrar Ticaret-Konut Alanı olarak planlanmıştır. Yapılan değişiklik mevzuat açısından uygunluk taşımaktadır.



Şekil 5:2123 Ada 3 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı