

**İZNİK İLÇESİ, SELÇUK MAHALLESİ**

**173 ADA 108 PARSEL**

**İZNİK SURDİŞI YERLEŞİM BÖLGESİ**

**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

**REVİZYONU DEĞİŞİKLİĞİ**

**BURSA İLİ İZNİK İLÇESİ, SELÇUK MAHALLESİ 173 ADA 108 PARSEL**

**İZNİK SURDİŞI YERLEŞİM BÖLGESİ**

**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU DEĞİŞİKLİĞİ**

Plan İşlem Numarası:

Arşiv No:

Dosya Kodu:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
...../...../20... tarih ve ..... sayılı kararı ile  
onaylanmıştır.

**TUER PLANLAMA**

## **BURSA İLİ, İZNİK İLÇESİ, SELÇUK MAHALLESİ, 173 ADA 108 NOLU PARSELE İLİŞKİN, İZNİK SURDIŞI YERLEŞİM BÖLGESİ 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Bursa İli, İznik İlçesi, Selçuk Mahallesi, 173 Ada 108 nolu parsele ilişkin İznik Surdışı Yerleşim Bölgesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği hazırlanmıştır.

### **PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ**

Plan değişikliğine konu alan; İznik İlçesi, Selçuk Mahallesi tapulama sahası içerisinde yer almaktadır. 173 Ada 108 nolu parsel Yenişehir Kapı'nın 500 m batısında, Göl Sahil Yolu'nun 300 m doğusunda konumlanmaktadır. Parselin yakın çevresinde konut kullanımı ağırlıkta olup, alan İznik Surdışı kesiminin güneyinde, kentin yeni yapılaşan bölümünde yer almaktadır. 173 Ada 108 nolu parsel 1.090 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.



*Plan Değişikliği Hazırlanan Alan*

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

**Eğim Durumu:** Alanın eğim durumuna bakıldığında arazide eğim düşük olup düz bir yapıya sahiptir. Planlama alanında eğim %0-5 aralığındadır.

**Yükseklik Durumu:** Alanda ortalama kot 88 m olarak belirlenmiştir.

## PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

**Mevcut Arazi Kullanım Durumu:** Plan değişikliği hazırlanan parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

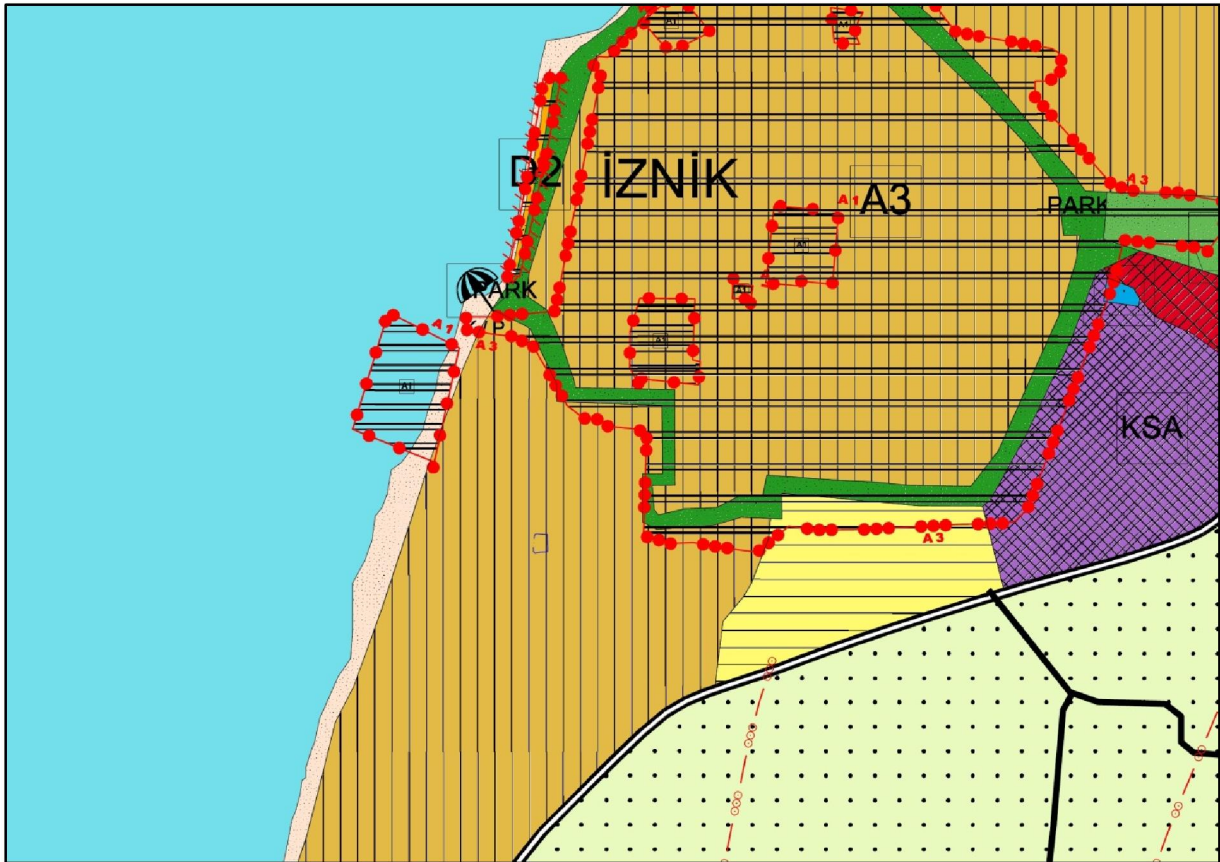
**Mülkiyet Durumu:** Plan değişikliğine konu parsel özel mülkiyettir.

**İmar Planına Esas Jeolojik Etüd Raporu:** Planlanama alanı bütününe kapsayan alan için hazırlanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 13.08.2012 tarihinde onaylanmıştır. Rapor kapsamında bölgenin tamamı “Önlemlı Alan 1.1” olarak tanımlanmıştır.

## PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

**Planlama Alanı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu:**

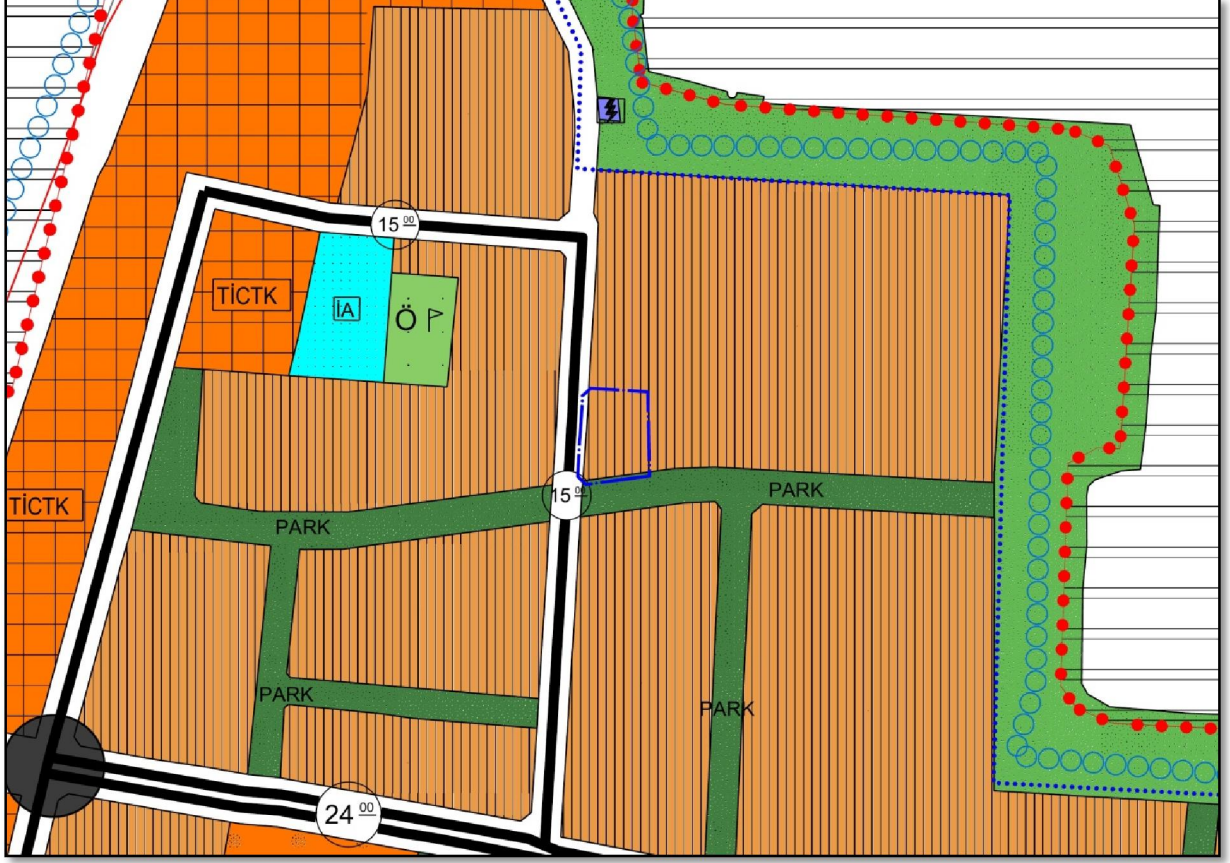
Plan değişikliği hazırlanan parsel; 1/25.000 Ölçekli İznık Gölü Nazım İmar Planı kapsamında “Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı” olarak planlı durumdadır.



*Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı*

### Planlama Alanı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu:

Plan değişikliği hazırlanan parsel; onaylı İznik Surdışı Yerleşim Bölgesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Kapsamında “Orta Yoğunlukta Meskûn Konut Alanı” olarak planlıdır.

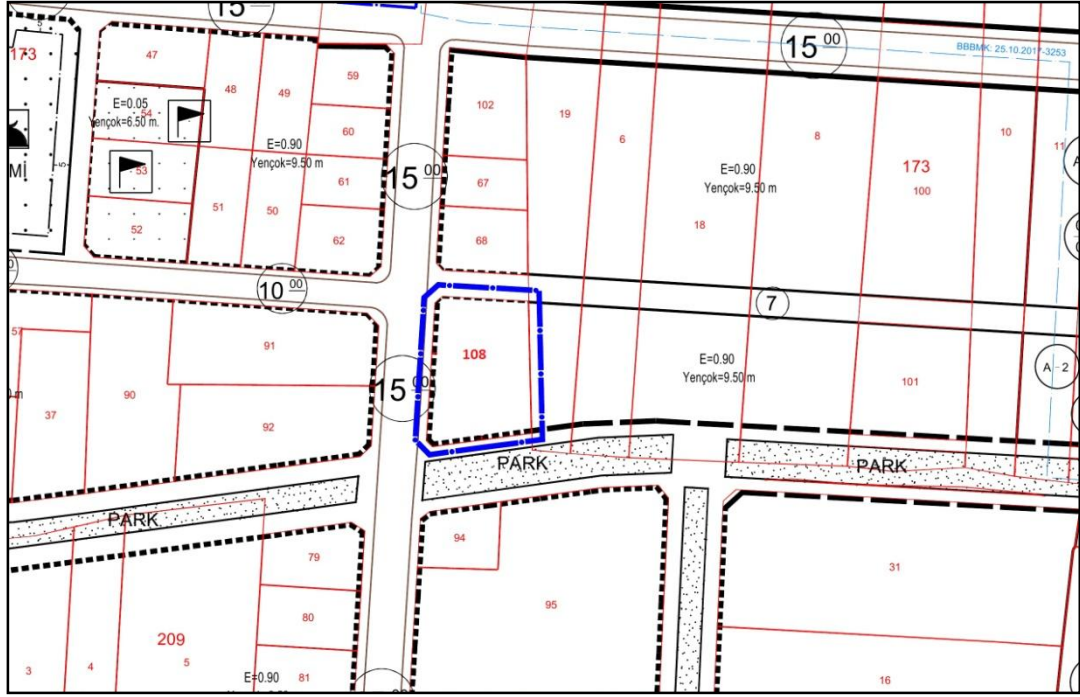


*Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı*

### Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu:

Plan değişikliğine konu parsel; İznik Surdışı Yerleşim Bölgesi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında E=0.90, Yençok 9,50 m. yapılaşma koşulu ile “Konut Alanı” olarak planlı durumdadır.





*Onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı*

### **1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Bursa İli, İznik İlçesi, Selçuk Mahallesi 173 Ada 108 nolu parselde; bölge genelinde yaşanan ticaret alanı eksikliği, ihtiyaçlar ve alanın konumu göz önünde bulundurularak “Ticaret Alanı” planlanması yapılmak istenmektedir.

Planlı alanlar Tip İmar Yönetmeliği’nin 19. Maddesinde, (Parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları) (g) Ticaret alanlarında;

*-İş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri,*

*- Sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler,*

*-İlgili kamu kurumun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla özel sağlık tesisleri,*

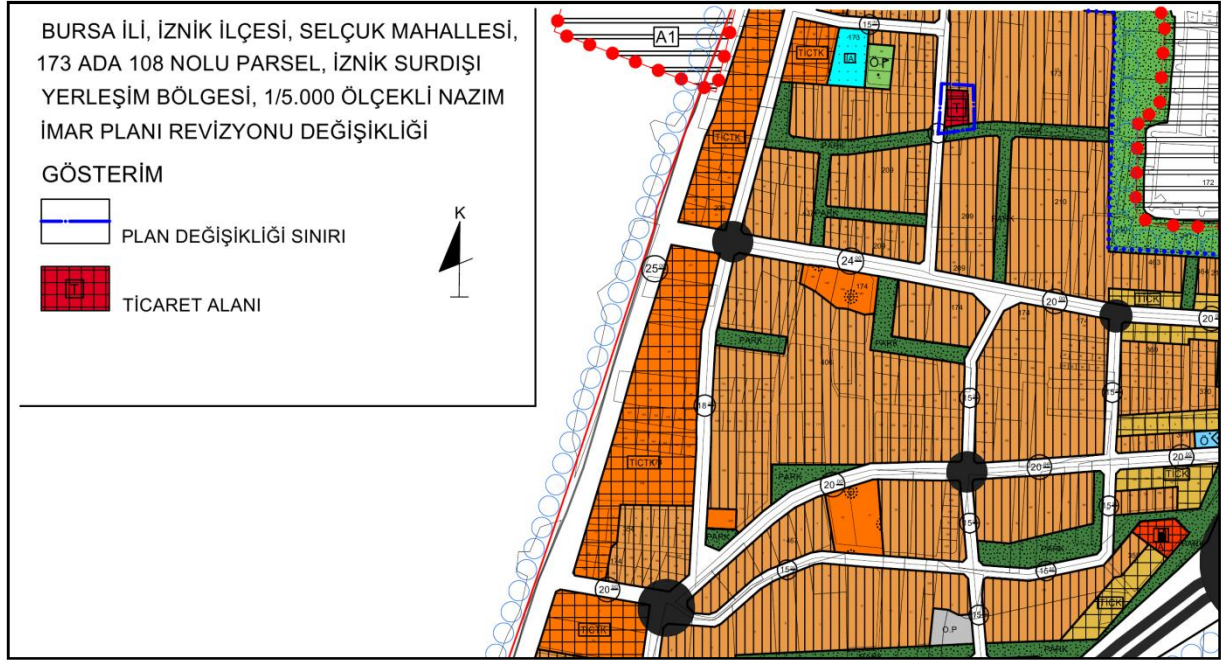
*-İlgili kamu kurumun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla özel eğitim tesisleri, kurslar, etüt merkezleri,*

gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.

Bu kapsamda hazırlanan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile parsel alanı konut

alanından çıkarılarak “Ticaret Alanı” olarak revize edilmiştir. Nazım imar planı gösterim tekniği olarak imar hatları; parsel sınırlarına oturtulmuş, kuzey yönünde ise kadastral yol ortasından alınmıştır. Söz konusu düzenleme ile bölge içerisindeki konut alanlarına azaltıcı bir etki yapıldığından, plan genelindeki nüfus ve donatı ihtiyacına olumlu bir katkı sunulacaktır.

Söz konusu düzenleme; İznik kenti surdışı çevresinde, kentin yeni yapılaşan konut bölgesinde oluşan ticari ihtiyaçlara yönelik çeşitlilik sağlanması ve nitelikli hizmet alanları oluşturulması açısından da önem taşımaktadır.



Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

KULLANIM FONKSİYONLARI	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN (M2)	ORAN (%)	ALAN (M2)	ORAN (%)
KONUT ALANI	1.190	100.00%	0	0.00%
TİCARET ALANI	0	0.00%	1.190	100.00%
TOPLAM	1.190	100.00%	1.190	100.00%

Alan Dağılımı Tablosu