BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BEŞEVLER MAHALLESİ, 281ADA 10 PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI TADİLATI

ATAKAN AYVAZ LTD. ŞTİ.

İçindekiler

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 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
7.2. 1/5000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları 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: 281 ada 10 parsele İlişkin 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

Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2 6

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi, 281 ada 10 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

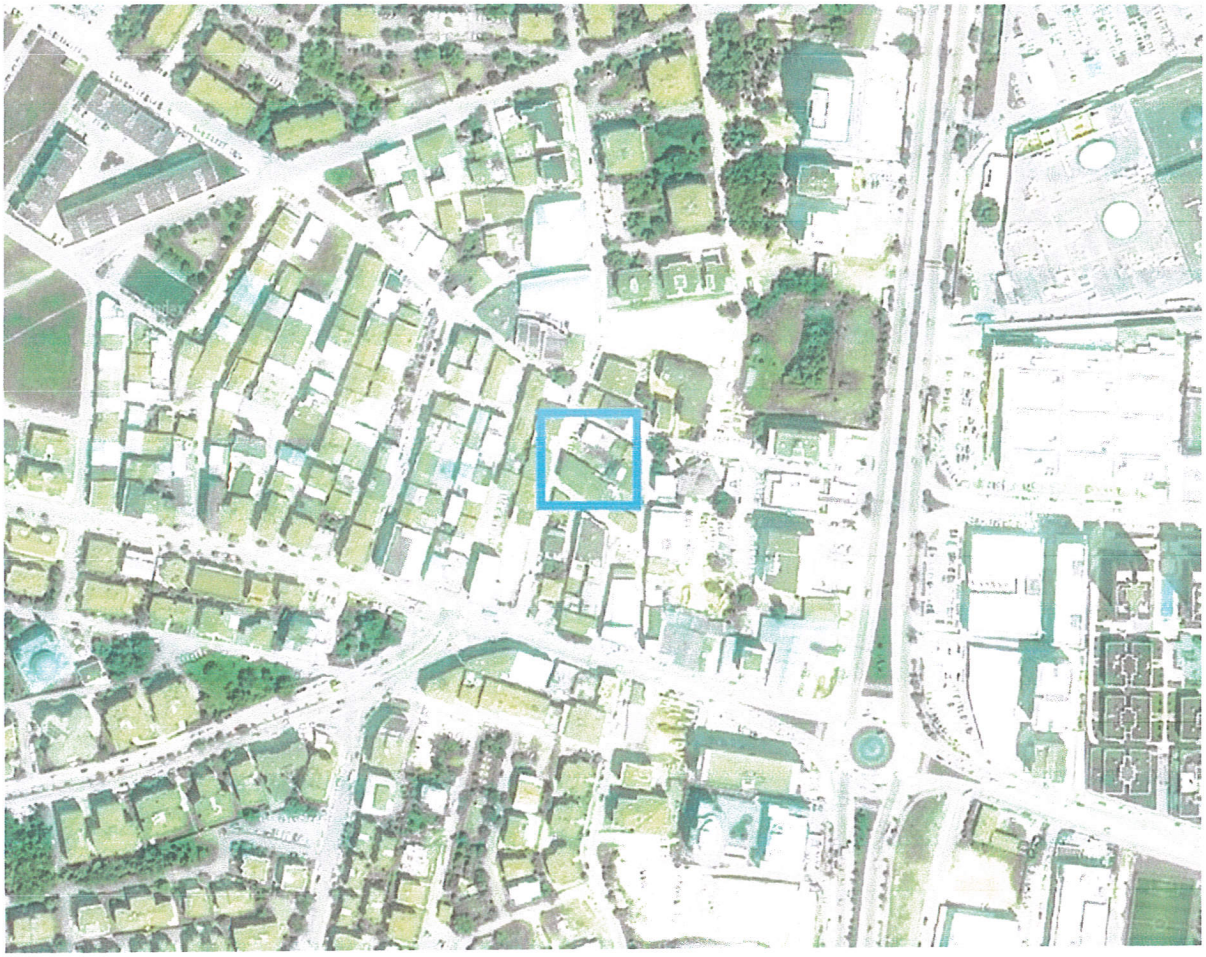
Söz konusu 281 ada 10 parsellin mevcut durumuna bakıldığında Mevcut Konut Alanı olarak kullanılmaktadır. Parselin içerisinde mevcutta yerleşim bulunmamaktadır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında planlama alanı Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut alanında kalmaktadır. Planlama alanın çevresi ağırlıklı olarak Ticaret Alanı, 2. Ve 3. Derece Ticaret Merkezi, Orta Yoğunluklu Konut Alanı ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlıdır. Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında 350 ki/ha Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı olarak planlıdır. Bölgede Yurt alanı ihtiyacının karşılanabilmesi amacıyla parsel Özel Yurt Alanı olarak değerlendirilmek istenmektedir. Bu sebeple; bahsedilen gerekçe doğrultusunda planlama alanının konut alanından Özel Kültürel Tesis Alanı'na dönüştürülmesi önerilmiştir.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

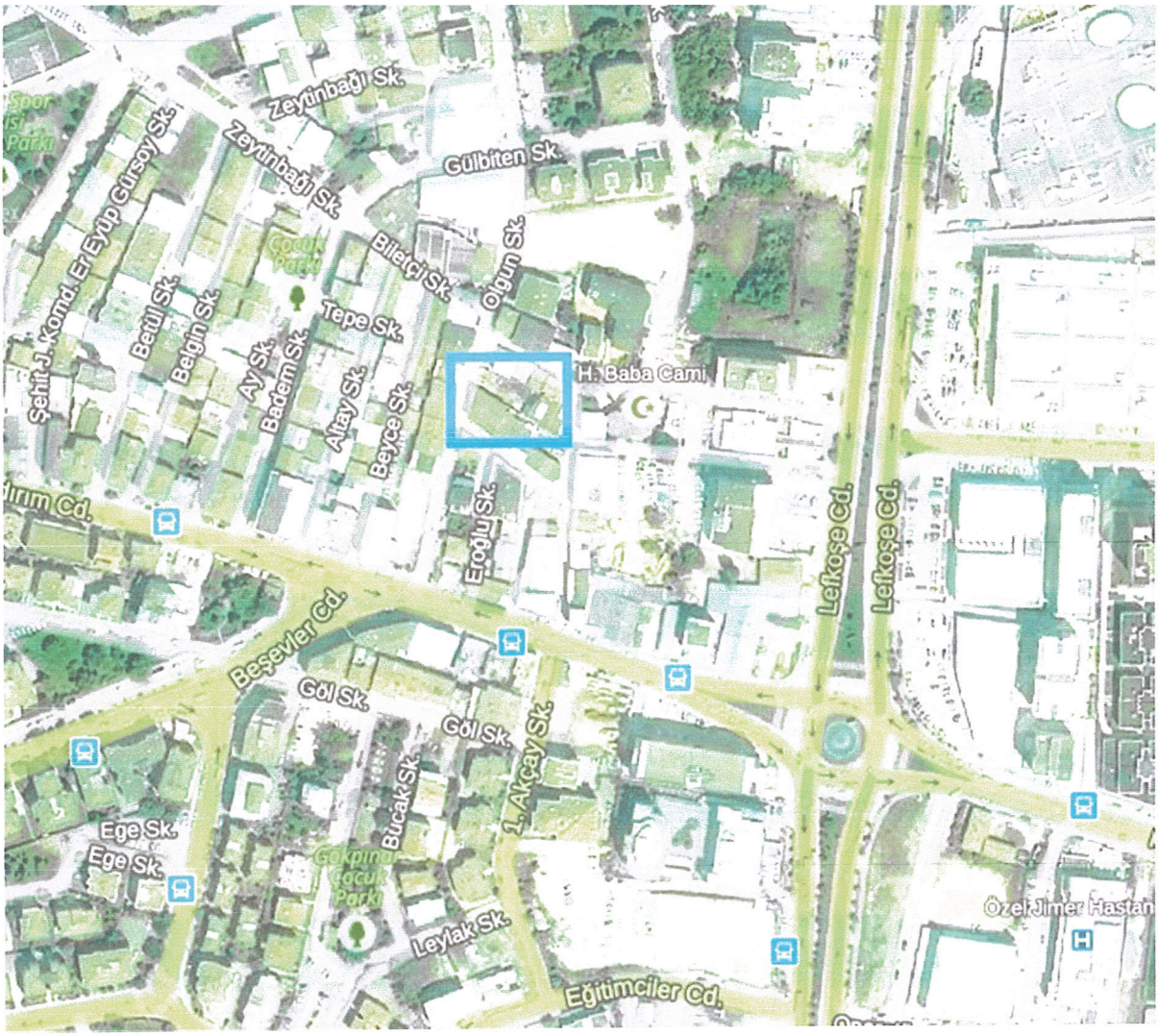
Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesinde bulunan yaklaşık 289,48 m^2 büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde konut , ticaret ve Sağlık alanı bulunmaktadır.



Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesinde yer alan Lefkoşe Caddesinin Batısında; Beşevler Caddesinin kuzeyinde yer alan Olgun Sokak üzerinden cephe 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 düz ve düze yakın bir konuma sahiptir. Eğim %0-3 arasında değişmektedir. Alan doğudan batıya doğru yükselmektedir.

3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı doğu-batı istikametinde denizden 120-123 m yüksekliktedir.

3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli doğu bakılıdır.

3.4. Jeolojik Durum

Söz konusu parsel; QAL alüvyon zeminde kısmen kum ve malzeme ocağı olarak işletilmiş ve/veya doldurulmuş zeminde kalmaktadır. Neojen zeminde kalmaktadır.

Planlama alanında ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüd gerektirici bir plan değişikliği talebi bulunmamaktadır.

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanına konu iki parselde mevcutta otopark olarak kullanılmaktadır. Alanın yakın çevresinde konut alanları bulunmaktadır.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2

5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

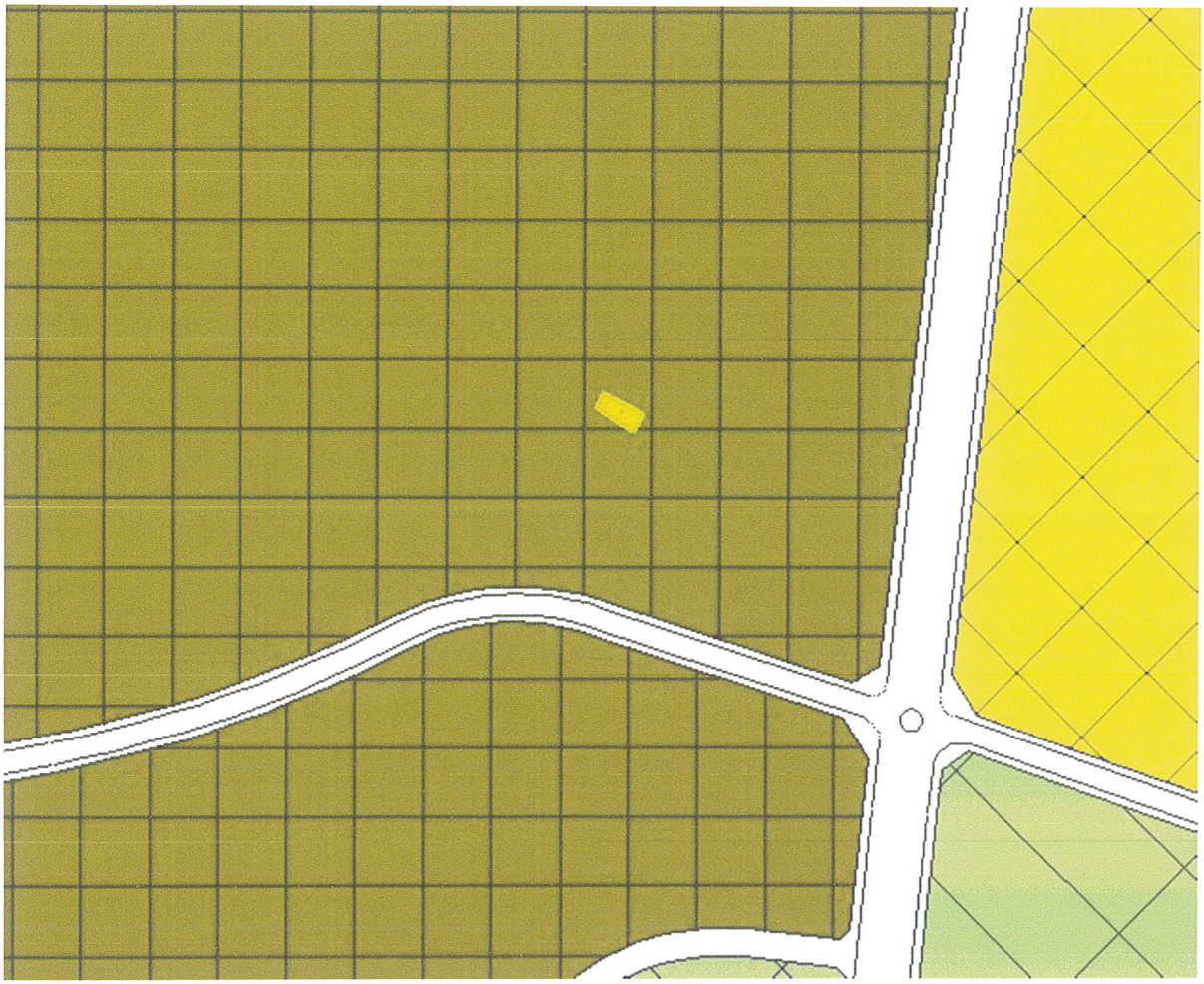
Planlama alanı 281 ada 10 parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, tamamı şahıs mülkiyetindedir. Toplam alan büyüklüğü 289,48 m²'dir.

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

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

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında planlama alanı Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut alanında yer

almaktadır. Planlama alanın çevresi ağırlıklı olarak Ticaret Alanı, 2. Ve 3. Derece Ticaret Merkezi, Orta Yoğunluklu Konut Alanı ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlıdır.



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

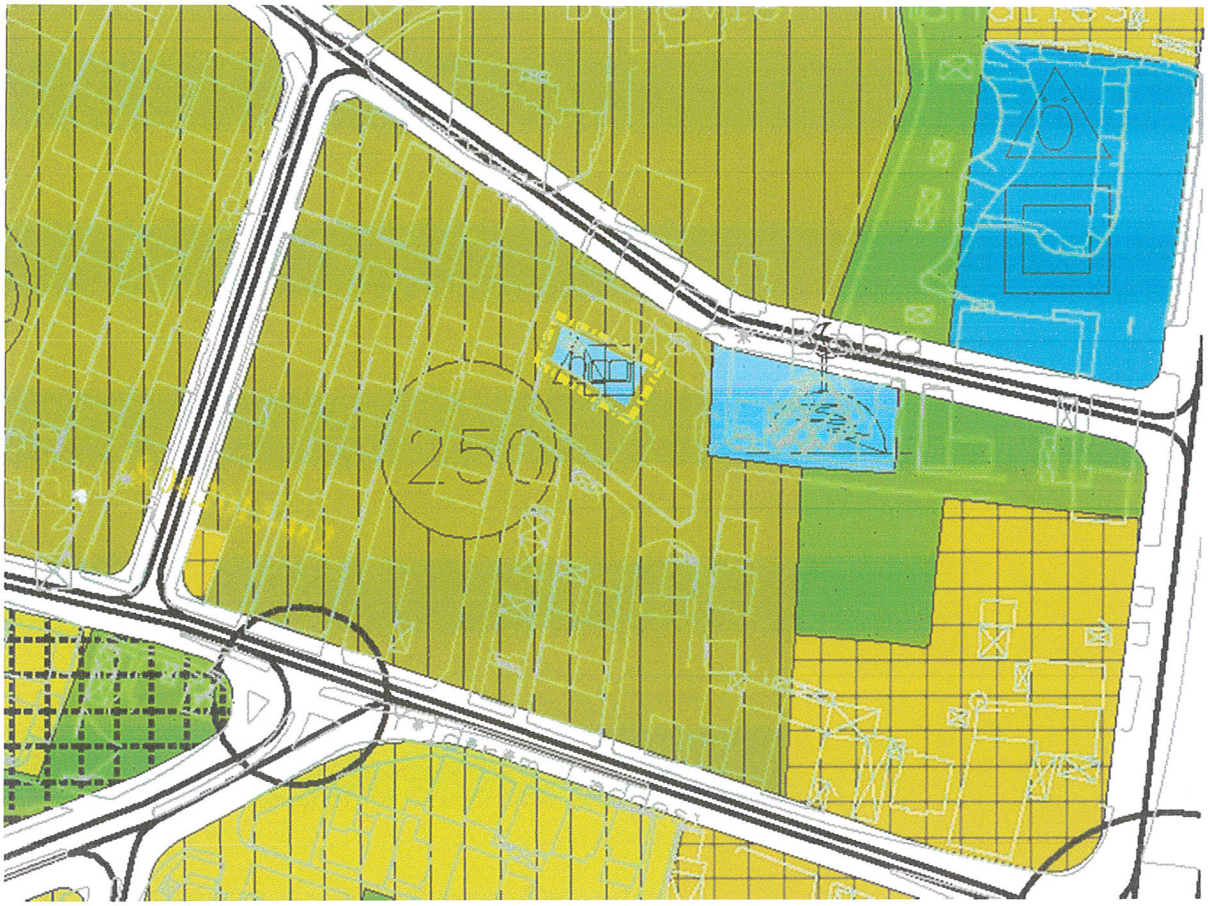
Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında 350 ki/ha Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı olarak planlıdır. Planlama alanı etrafı; İş Merkezi, Dini tesis Alanı, Konut Alanı ve Sağlık Tesis Alanı olarak planlıdır.



Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21C05C pafta, 281 ada 10 kayıtlı taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Tadilatında; 281 ada 10 parsel Konut Alanından Özel Kültürel Tesis Alanı olarak dönüştürülerek Yurt Alanı olarak kullanılması amacıyla plan değişikliği yapılmıştır.



Şekil 5: 281 ada 10 parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu değiştirilmiş, büyüklükleri korunmuştur.

FONKSİYON	ALAN (m²)	%
Konut Alanı	289,48	100
Özel Kültürel Tesis Alanı (Yurt Alanı)	289,48	100

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

7.2. 1/5000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları

Planlama alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatında herhangi bir plan notu eklenmemiştir.