

## 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 .....	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 .....	7
6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planındaki Durumu .....	7
6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu.....	8
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 6: 729 Ada 1,2 ve 4 Sayılı Parsellere 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
Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3 .....	6
Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4 .....	6

## 1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi, 729 ada 1,2 ve 4 sayılı parselleri kapsamaktadır. Planlama alanı 3 parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parsellerin mevcut durumuna bakıldığında parselde deprem riski taşımakta olan 2 adet 8 katlı, 1 adet 5 katlı yapı bulunmaktadır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında planlama alanı "Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı"nda kalmaktadır. Planlama alanın çevresi ağırlıklı olarak konut, KSS ve ticaret alanı olarak planlıdır.

Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda "Az Yoğunlukta Meskun Konut Alanı" olarak planlıdır. Söz konusu parsellerde de deprem riski taşımakta olan 3 adet konut bloğu yer almakta olup bu parsel üzerinde kentsel dönüşüm çalışması yapılmak istenmektedir. Bölgedeki ihtiyaçların ve kullanım tercihlerinin değişmesi ve mevzuatta yaşanan değişiklikler doğrultusunda bu parselde plan tadilatı yapılması zorunluluğu ortaya çıkmıştır. Bu sebeple; bahsedilen gerekçeler doğrultusunda planlama alanının konut alanından ticaret ve konut alanına dönüşmesi öngörülmüştür.

## 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

### 2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi'nde bulunan yaklaşık 4140,82 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde ağırlıklı olarak konut alanları, yeşil alanlar, ticaret alanları bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

### 2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Dumlupınar Caddesi'nin doğusunda, Gülcan Sokak'ın güneyinde konumlanmıştır. Parseller Alim Sokak ve Güllü Sokak'tan 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 düşük eğim derecesine sahip olup, eğim %0-1 arasında değişmektedir. Alan, ağırlıklı olarak güneyden kuzeye doğru yükselmektedir.

#### 3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı güney-kuzey istikametinde denizden 88-89 m. yüksekliktedir.

#### 3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli batı bakılıdır.

### 3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanında jeolojik etüdü etkileyecek bir plan değişikliği talebi bulunmamaktadır.

## 4. LANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

### 4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanı, mevcutta konut alanı olup çevresinde konut, ticaret ve park kullanımı yoğunluktadır.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2



Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3



Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4

## 5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

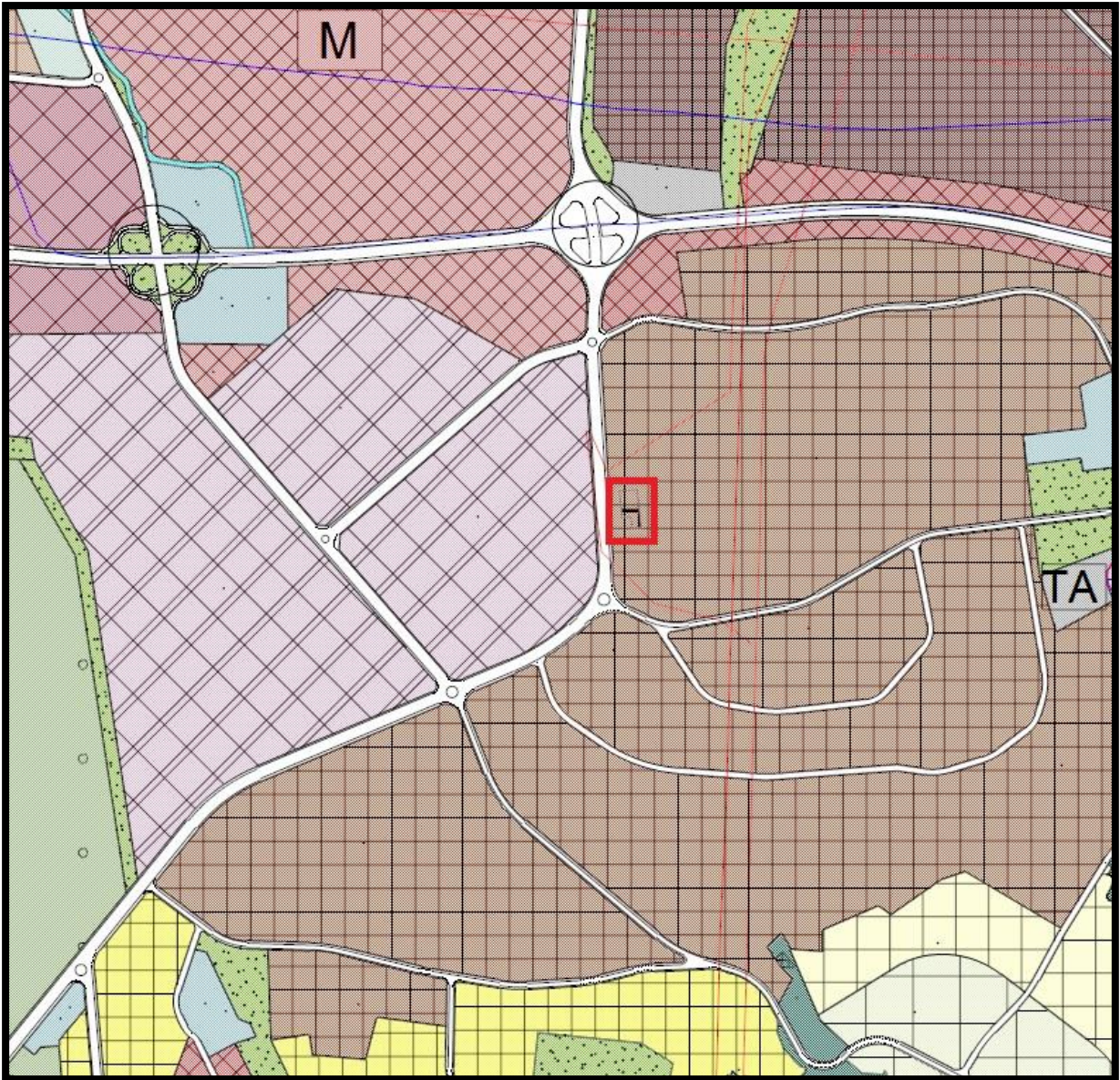
Planlama alanı 729 ada 1,2 ve 4 sayılı parseller olmak üzere üç parselden oluşmakta olup, tamamı şahıs mülkiyetindedir. Toplam alan büyüklüğü 4140,82 m<sup>2</sup>'dir.



## 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 "Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı"nda kalmaktadır. Planlama alanın çevresi ağırlıklı olarak konut, ticaret alanı ve KSS olarak planlıdır.

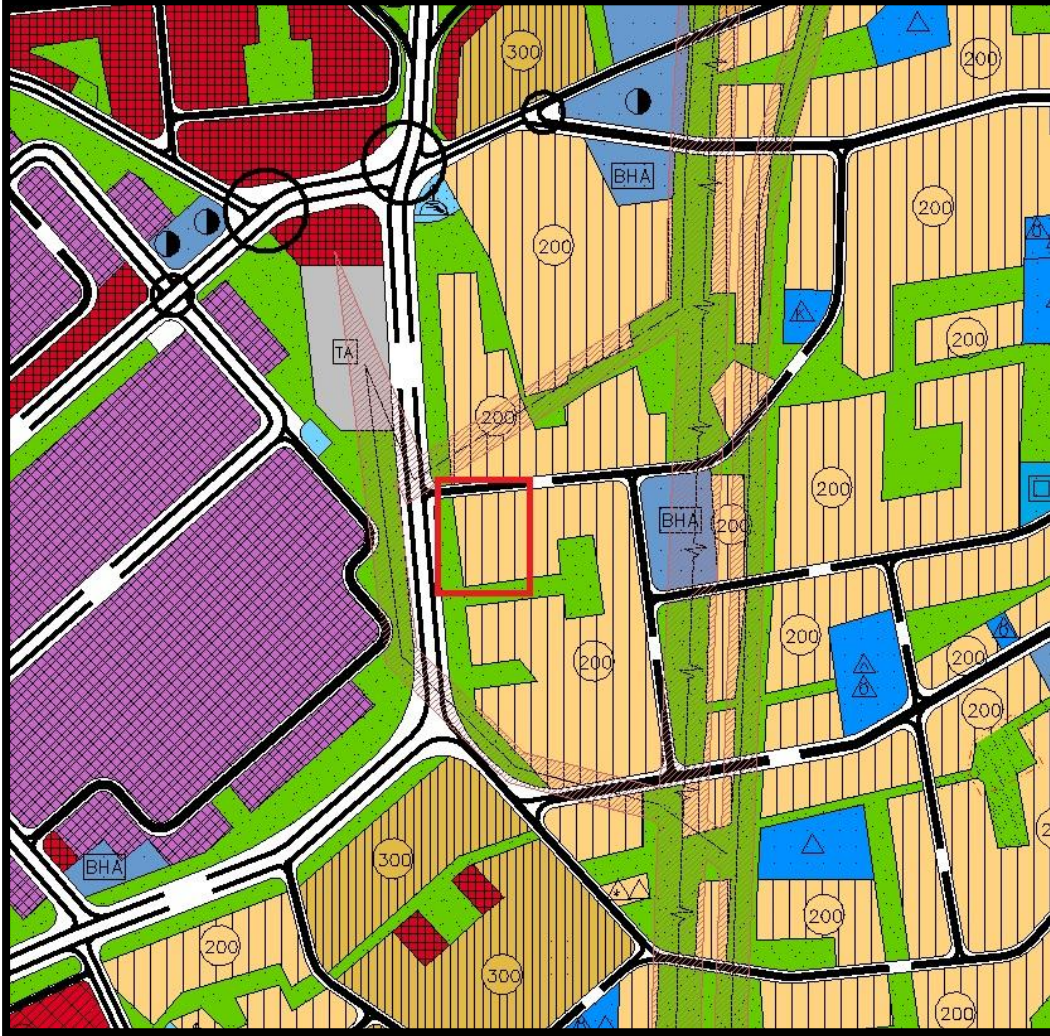


Şekil 3:Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri



## 6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda "Az Yoğunlukta Konut Alanı (200 ki/ha )" olarak planlıdır. Söz konusu parselin yakın çevresi ticaret, park alanı, KSS ve genel olarak konut alanı olarak planlanmıştır.



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 H21C05D4A pafta, 729 ada, 1,2 ve 4 numarada kayıtlı taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Tadilatında; konut alanı olarak planlanmış parselin konut ve ticaret alanına dönüştürülmesi öngörülmüştür.



