

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, GÜMÜŞTEPE MAHALLESİ
H21C10B1D PAFTA, 6578 ADA 16 PARSEL
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

EKİM 2017

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, GÜMÜŞTEPE MAHALLESİ
H21C10B1D PAFTA, 6578 ADA 16 PARSEL
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

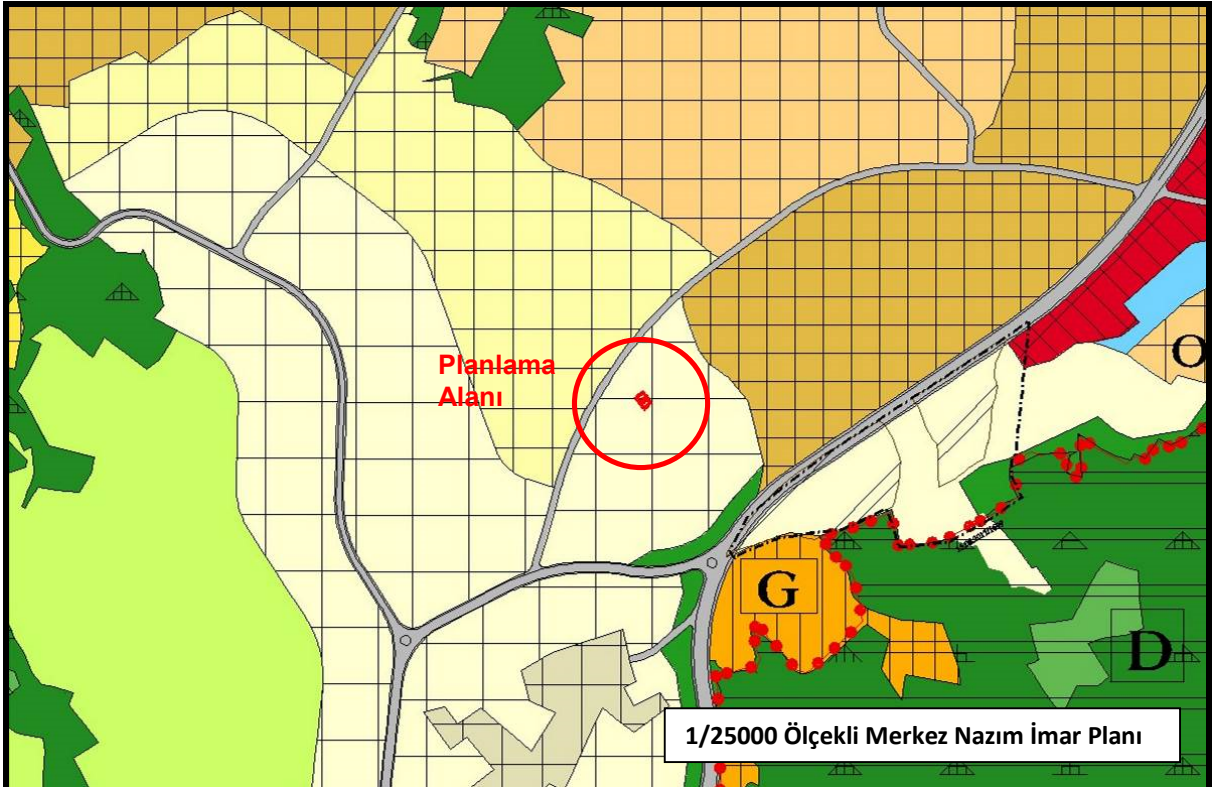
Planlama Alanı, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Gümüştepe Mahallesi, H21C10B1D pafta, 6578 ada 16 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Parsel toplamda 576.54 m² alana sahiptir.

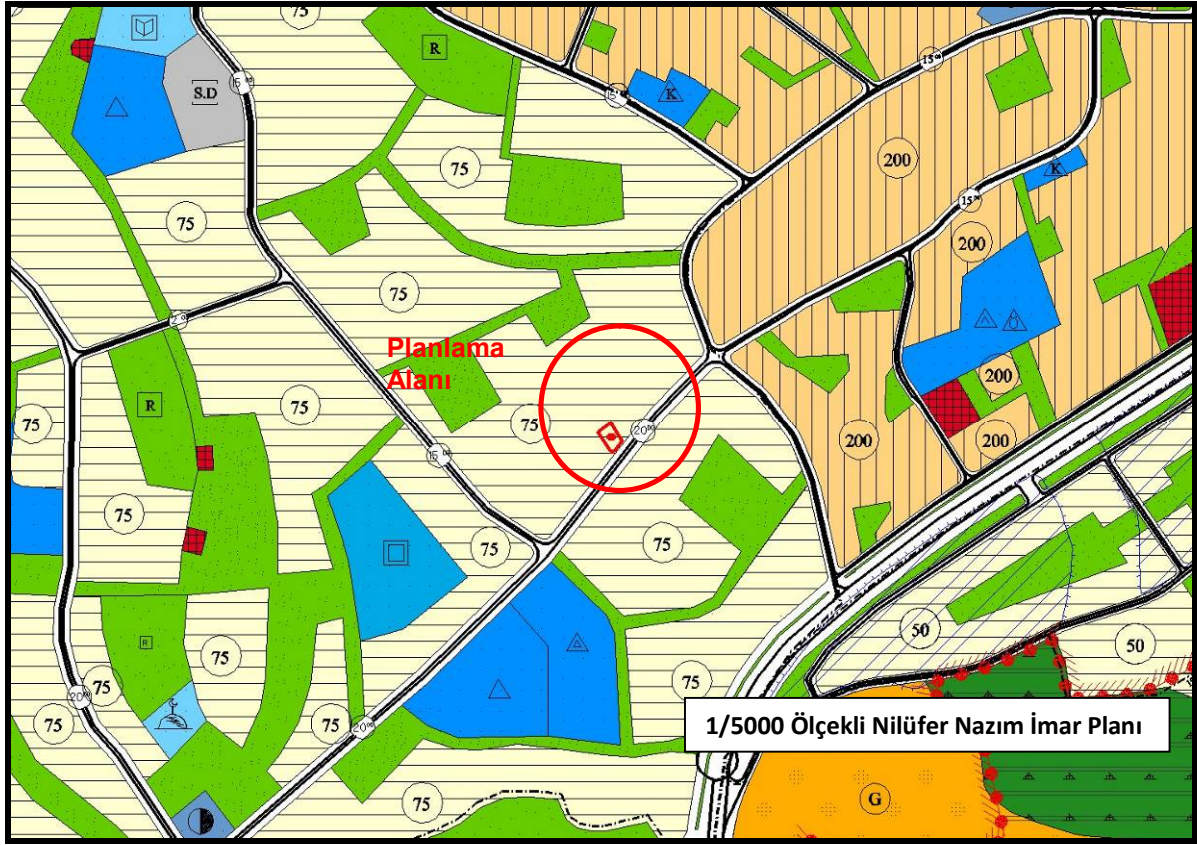
Planlama alanı Nilüfer İlçesinin güneyinde, Gümüştepe mahallesinin de kuzey sınırında bulunmaktadır. Sınırları içinde bulunduğu Gümüştepe yerleşmesi diğer adıyla Misi Köyü, Bursanın tarihi özellikleri ile de bilinen yerleşmelerindendir. Misi Köyü değişikliğe konu parselin 1440 metre güneyinde bulunmaktadır. Bölgenin ve Bursa yerleşmesinin önemli arterlerinden olan Lefkoşe Caddesi (Bursa-Orhaneli ve Keles yolu) parselin yaklaşık 325 metre doğusunda bulunmaktadır. Parsel çevresi genelde boş durumdadır. Parselin yaklaşık 400 metre kuzeyinde genelde ayırık nizam 4-5 katlı bloklar ve sitelerden oluşmuş Beşevler konut bölgesi bulunmaktadır. Parsel imar planına göre güneyden ve güneybatı yönünde 2 adet sokağa cepheli konumda olmakla birlikte bu yollar henüz açılmamıştır. Plan değişikliğine konu alanı oluşturan parsel üzerinde bina bulunmamaktadır. Parsel üzerinde doğu yönünde azalan hafif-orta derecede eğim bulunmaktadır.



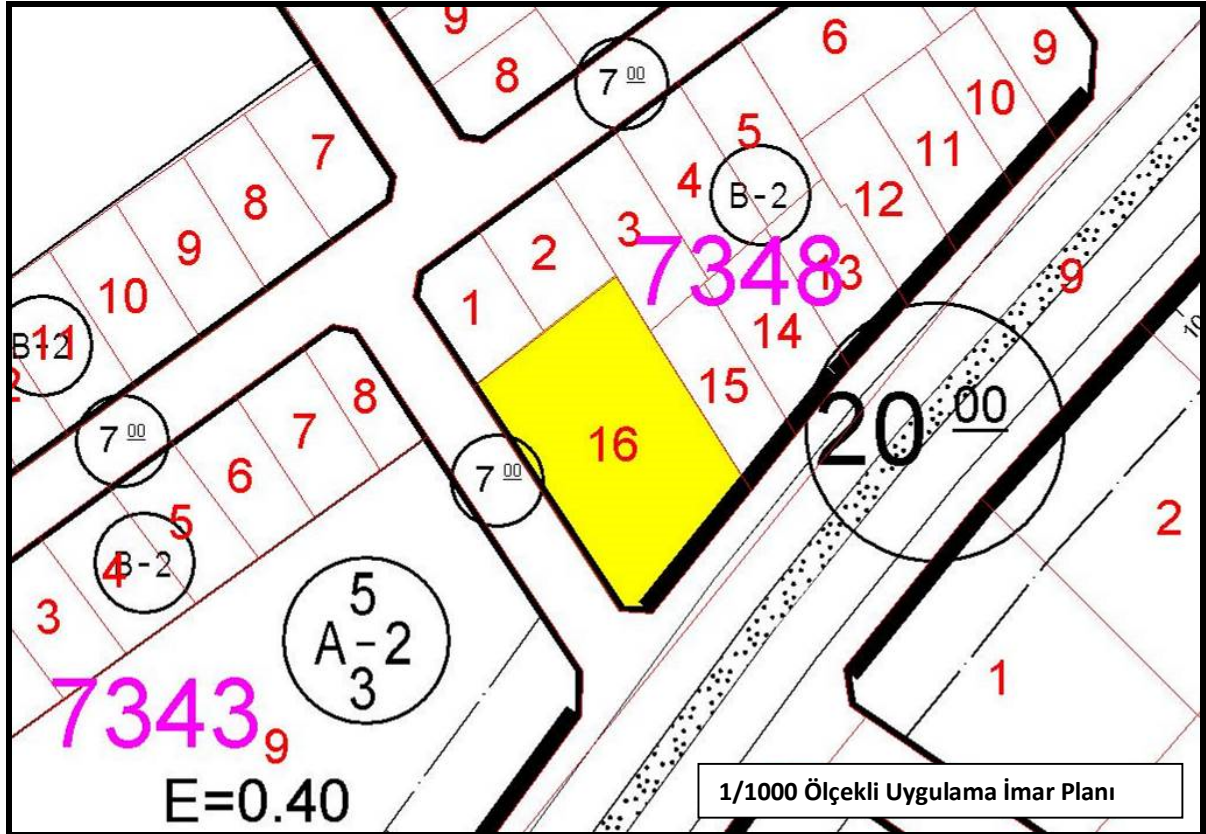


Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde **"40 K/Ha Çok Seyrek Yoğunlukta Meskun Kentsel Yerleşme Alanları"** kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı sınırları içerisinde de **"75 K/HA Az Yoğunluklu Öneri Konut Alanları"** kullanımlıdır.





Planlama alanına ait onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı incelendiğinde de parsel yine “**Konut Alanı**” kullanımlıdır. Bu kullanıma ait bitişik nizam 2 kat yapılaşma hakkı tanınmıştır



Değişikliğe konu parsel 576.54 m² alana sahiptir. Halihazırda boş durumda olan parsel üzerinde, parsel sahiplerince bölgede barınmak isteyen öğrencilere hizmet edebilecek yurt binası yapılmak istenmektedir. Bu sebeple parsel sahiplerince plan değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Hazırlanan plan değişikliği ile parsel kullanımı konut alanından özel yurt alanına dönüştürülmüştür. Bu açıdan bakıldığında yapılan değişiklik nüfus yoğunluğunu azaltıcı nitelik taşımaktadır. Artan bir nüfus artışı olmaması sebebiyle de mekânsal planlar yapım yönetmeliği 26. maddesinin 5. fıkrasında tanımlanan sosyal donatı alanlarında artış yapılması gerekliliği de bulunmamaktadır. Tüm düzenlemeyle ilgili alansal değişim de aşağıdaki tabloda verilmiştir. Yukarıda anlatılan sebeplerle önerilen imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

KULLANIM ALAN	75 K/HA Meskun Konut Alanı	Özel Yurt Alanı
ONAYLI İMAR PLANI	576.54 m ²	-
ÖNERİ İMAR PLANI	-	576.54 m ²