

## İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI .....	2
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ .....	3
2.1. Planlama Alanının Konumu.....	3
2.2. Ulaşım İlişkileri .....	3
3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ.....	4
3.1. Eğim Durumu .....	4
3.2. Yükseklik Durumu .....	4
3.3. Yönlenme Durumu.....	4
3.4. Jeolojik Durum.....	4
4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU .....	5
4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu .....	5
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI .....	6
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU .....	6
6.1.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu.....	6
6.2.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu .....	6
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI .....	7

## **1.PLANLAMAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI**

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi, 2114 ada 4 parseli kapsamaktadır. Planlama alanı batısı taşıt yolu, güneyi yaya yolu, doğu ve kuzeyi komşu parseller ile çevrilidir. 2114 Ada 4 parselden müteşekkil olup 4 numaralı parsel adanın güneybatı köşesinde bulunmaktadır. Planlama alanı tek parselden ibarettir.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; yürürlükteki 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında konut alanı olarak planlandığı ve yapılaşma koşullarının Ayrık Nizam 8 Kat Emsal=1,25 olacak şekilde tanımlandığı belirlenmiştir.

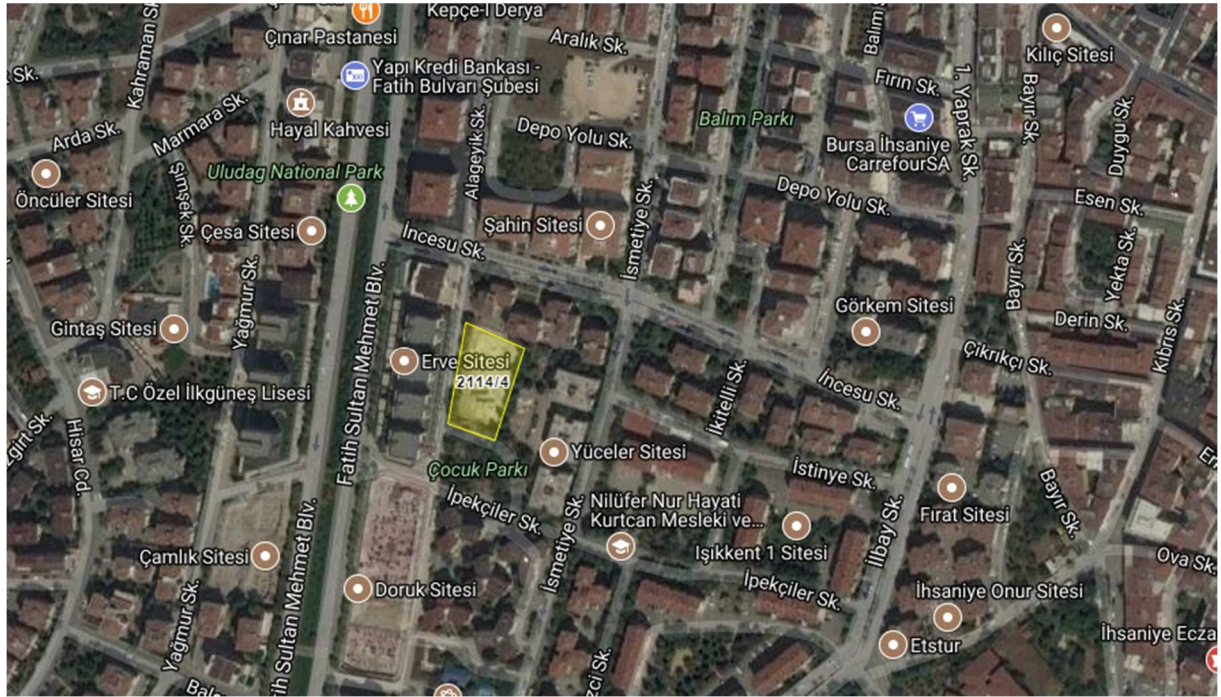
Mevcut yapıların deprem yönetmeliğine uygun üretilmemesi ve eski olması nedeniyle risk taşıdığı değerlendirilmiş ve kat maliklerinin talebi üzerinde parselin kentsel dönüşüm kapsamına alınması amacıyla plan değişikliği hazırlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği Bursa Büyükşehir Belediye meclisince onaylanmış ve riskli yapı olduğu tespiti bulunan yapılar yıkıldıktan sonra Nilüfer Belediyesi'nce yeni plan kararlarına uygun olarak ruhsat belgesi düzenlenmiştir. Ancak plan ile ilgili Yürütmeyi durdurma bulunması nedeniyle devam eden inşaat durma noktasına gelmiş ve site sakinleri açısından ciddi bir mağduriyet oluşmuştur.

Bu amaçla hazırlanan plan değişikliği ile parsel üzerinde daha önce düzenlenen ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılaşmasının önü açılmış ve eğer mevzuat açısından doğabilecek sosyal donatı ihtiyacı olursa ilçe belediyesine gerekli uygulamaya karar verme yetkisi tanınmıştır.

## 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

### 2.1. Planlama Alanının Konumu

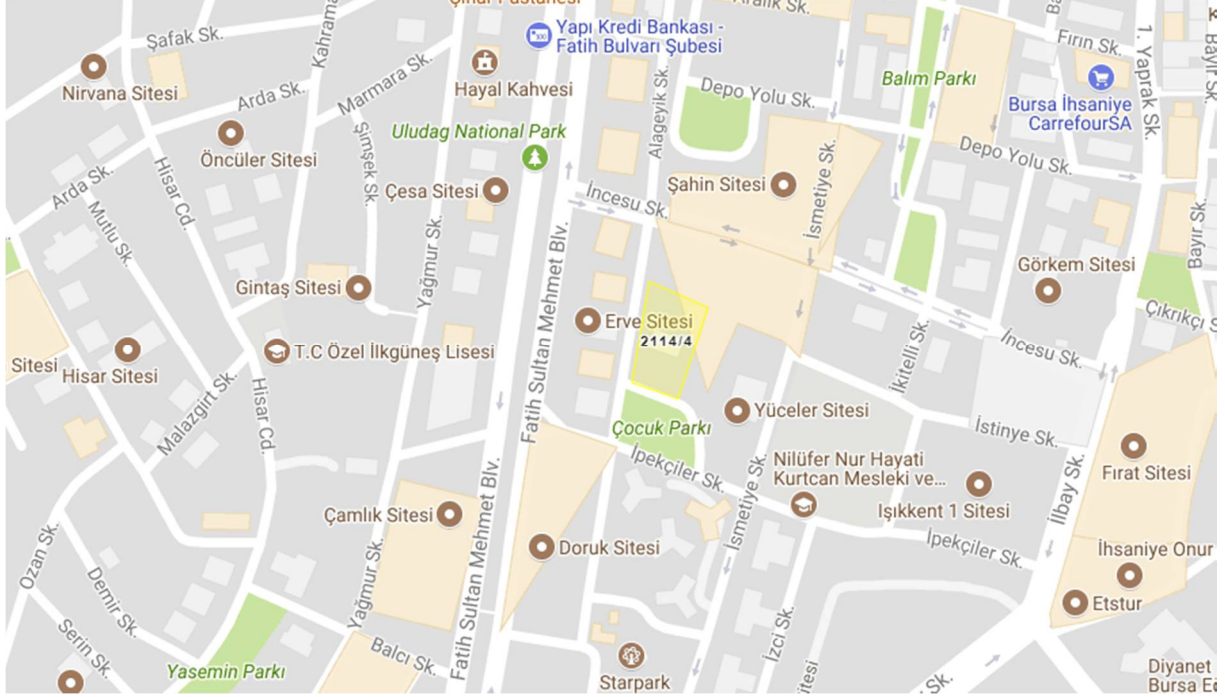
Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesinde bulunan 2.482 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde planlı yapılaşmış 5-8 kat orta yaşlı site tipi yapılardan müteşekkil konut alanları bulunmaktadır. Genel olarak altyapı ve belediyeçilik hizmetleri, sosyal donatı alanları yeterli seviyededir. Orta ve orta üst gelir grubuna hitap eden bölge merkezi konumda bulunmaktadır.



Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

### 2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanına, Nilüfer İlçesinin en önemli ulaşım ve ticaret akslarından Fatih Sultan Mehmet Bulvarı ve İncesu Sokak üzerinden ulaşılabilir. Fatih Sultan Mehmet Bulvarı'na yaklaşık 100m. ve İncesu Sokak'a yaklaşık 50m. mesafede bulunan taşınmaz İlknur Sokak üzerindedir. Toplu ulaşım olanakları, ana arterlere yakın uzaklık açısından değerlendirildiğinde planlama alanı kolay ulaşılabilir niteliktedir.



Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

### 3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

#### 3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından az eğimli ve orta eğimli dokuya sahiptir. Genel olarak eğim koşulları herhangi bir doğal eşik oluşturacak sınırlarda değildir.

#### 3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı kuzey-güney istikametinde denizden 111-112 m yüksekliktedir.

#### 3.3. Yönlenme Durumu

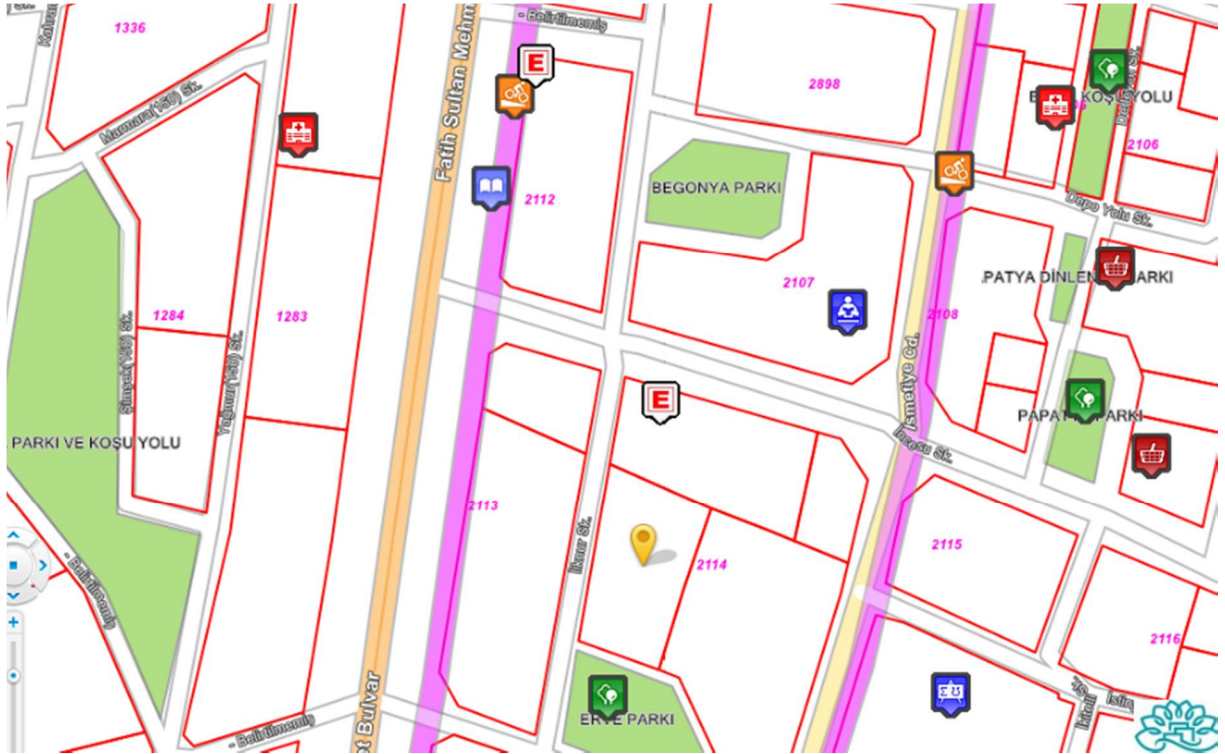
Planlama alanı geneli güney-doğu bakılıdır.

#### 3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanının jeolojik durumuna ilişkin Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Uygulama Şube Müdürlüğü'nden alınan rapor plan değişiklik dosyasının ekinde sunulmuştur.

#### 4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

##### 4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu



##### *Planlama Alanı Mevcut Arazi Kullanım Durumu*

Parselin yakın çevresi konut alanı olarak tanımlı parsellerden ibaret olup büyük ölçüde yapılaşma tamamlanmıştır. Planlama alanında, mevcutta inşaat faaliyeti devam etmektedir.

#### 5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı tapuda H21C05C1A Pafta 2114 ada 4 parsel numarasıyla kayıtlı olup plan değişikliğini talep eden kat maliklerine(parsel hissedarlarına) aittir. Toplam alan büyüklüğü 2.482,00 m<sup>2</sup>'dir.

#### 6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

##### 6.1-1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı 300 ki/ha Konut alanında kalmaktadır.



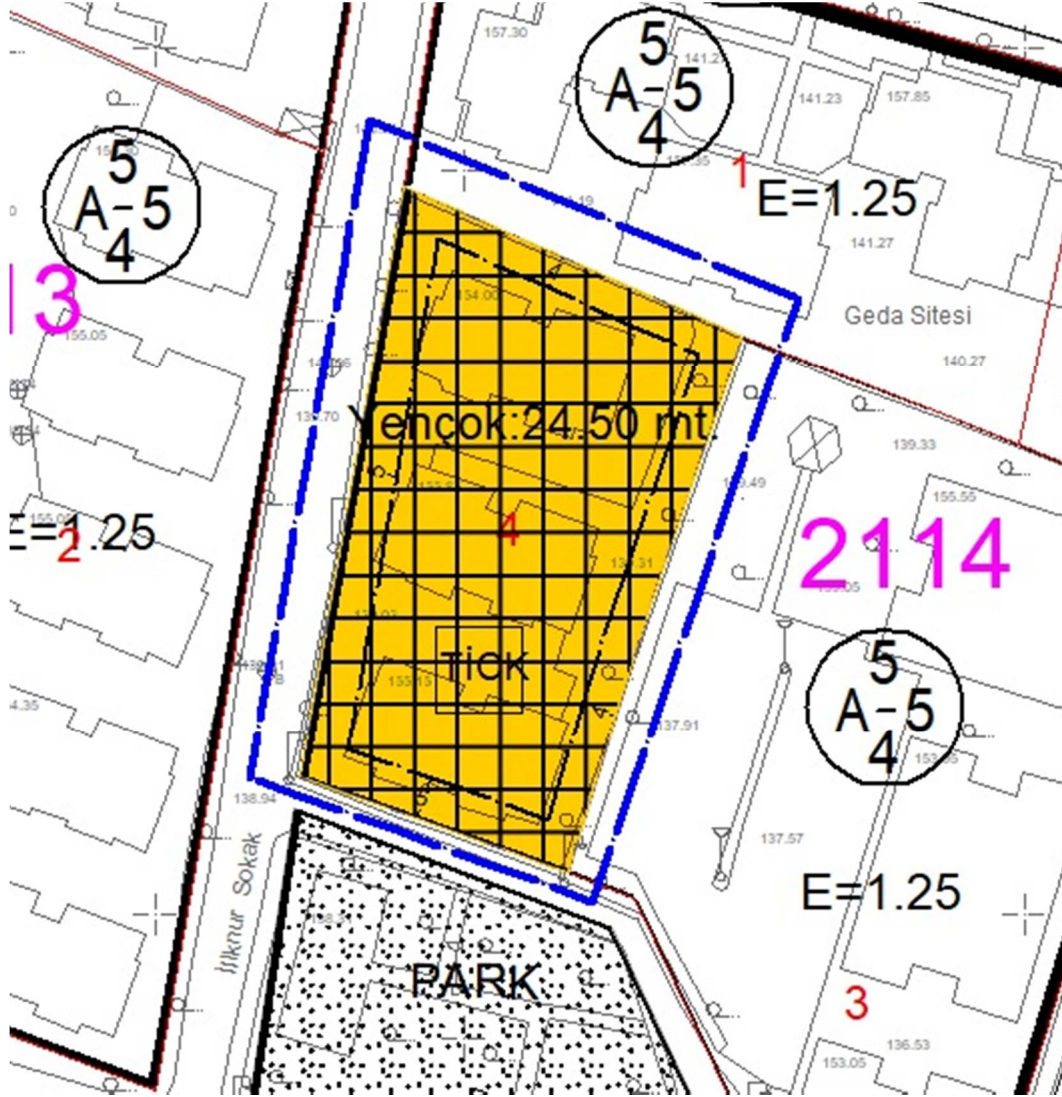
*1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu*

#### **6.2-1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu**

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; yürürlükteki 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında konut alanı olarak planlandığı ve yapılaşma koşullarının Ayırık Nizam 8 Kat Emsal=1,25 olacak şekilde tanımlandığı belirlenmiştir.



yönelik uygulama yöntemi hakkında karar alınarak, bu doğrultuda uygulama yapılacaktır.



#### KULLANIM ALANLARI TABLOSU

PLAN DURUMU	FONKSİYON	ALAN (m <sup>2</sup> )	%
Mevcut Plan	Konut Alanı	2.482,00	100
Plan Değişiklik Talebi	Ticaret+Konut(TİCK) Alanı	2.482,00	100

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları