

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, KONAK MAHALLESİ,
331 ADA 11 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI TADİLATI

ATAKAN AYVAZ LTD. ŞTİ.

1. 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	5
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 Nazım İmar Planındaki Durumu	7
6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu.....	7
6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu	8
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	9
7.1. Planlama Alanı Kullanımları	11
7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları	11

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu.....	4
Şekil 2:Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri.....	5
Şekil 3:Planlama Alanı Mevcut Arazi Kullanım Durumu	6
Şekil 4:Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri	7
Şekil 5:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu	8
Şekil 6:1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu	9
Şekil 7:331 Ada 11 Sayılı Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı.....	10

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları.....	9
Tablo 2: Yapı Ruhsatı Veri Karşılaştırması (Hane halkı büyüklüğü TÜİK verilerine göre 3,7 baz alınmıştır.) ...	10
Tablo 3: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları	11

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Konak Mahallesi, 331 ada 11 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu 11 sayılı parselin mevcut durumuna bakıldığında parselde deprem riski taşımakta olan yapıların yıkılmış, boş durumda olduğu görülmekte ve batısından 15 metrelik taşıt yolu (Konak Caddesi) geçmekte olup, geniş bir ulaşım aksından cephe almaktadır. Parselin çevresinde ise konut ve ticaret alanları mevcuttur.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı orta yoğunluklu mevcut konut alanında kalmaktadır. Planlama alanın çevresi ağırlıklı olarak konut alanı olarak planlıdır. Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında konut ve ticaret alanıdır.

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı'nda parsel, ticaret-konut alanı olup E:1.20, Yençok:12.50 ve Ayrık Nizam yapılaşma koşullarına sahiptir.

Parselin riskli yapı şerhi bulunmakta olup, mevcutta bulunan riskli yapılar yıkılmış durumdadır. Parselin 17.01.2018 tarih ve 1036/03 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır. Söz konusu parselde; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 26.04.2017 tarih 1215 sayılı kararında değiştirilerek uygun bulunan plan değişikliğine ait devam eden bir mahkeme mevcuttur. Parselde yapımı devam etmekte olan proje, yapı ruhsatı verildiği tarihte geçerli olan yönetmeliğe göre hazırlanmış olup, bu hakkın devamlılığının sağlanabilmesi amacıyla yükseklik ve yapı çekme mesafeleri ile ruhsatında bulunan otopark hesabına esas toplam yapı inşaat alanı ve bağımsız bölüm alanına istinaden plan değişikliği talep edilmektedir.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Konak Mahallesinde bulunan yaklaşık 1975 m² büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde ağırlıklı olarak konut ve ticaret alanları bulunmakta olup bunun dışında yeşil alanlar, eğitim alanı ve otopark alanı bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Konak Mahallesinde bulunan 15 m.'lik Konak Caddesinden giriş almakta olup bu cadde bölgenin ana toplayıcı aksı olan Beşevler Caddesine ve ardından Yıldırım Caddesine bağlanmaktadır. Parselin güneyinden ise yine bölgedeki en önemli akslardan birine bağlanan Kuyubaşı Sokak geçmektedir.



Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından düze yakın olup, eğim %3-5 arasında değişmektedir. Alan, ağırlıklı olarak kuzeydoğudan güneybatıya doğru yükselmektedir.

3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı güneybatı-kuzeydoğu istikametinde denizden 137-129m yüksekliktedir.

3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli kuzeydoğu bakılıdır.

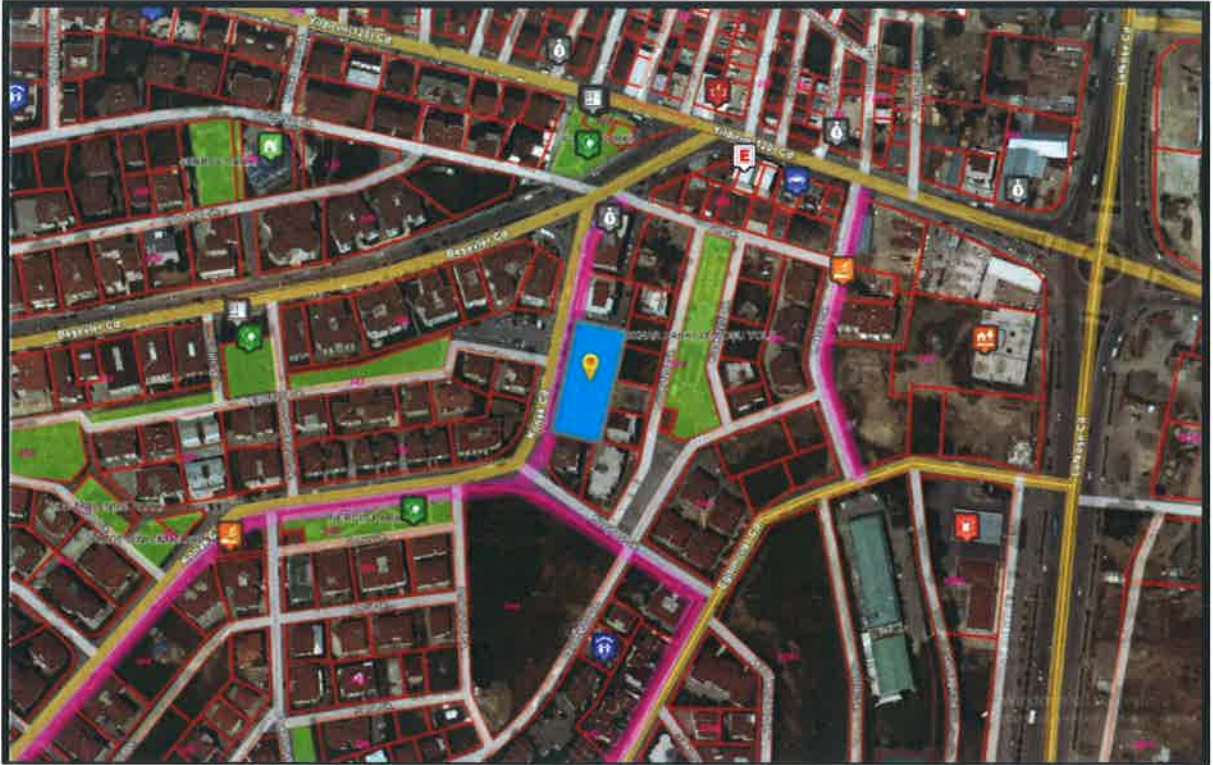
3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanında jeolojik etüdü etkileyecek bir plan değişikliği talebi bulunmamaktadır.

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanı, mevcutta ticaret-konut alanı olup çevresinde konut ve ticaret kullanımı yoğunluktadır. Konut alanı kullanımı dışında alanda düzenlenmiş park alanları, otopark alanları ve doğuda yer almakta olan Lefkoşa Caddesine yaklaştıkça ticaret ve turizm alanları mevcuttur. Ayrıca planlama alanının güneyinde büyük ölçekli bir boş alan mevcut olup, bu alan da eğitim alanı olarak planlıdır. Alandaki mevcut fonksiyonlara ve parselin konum, ulaşım ilişkileri ve mevcut yapısı dikkate alındığında, konut ve ticaret alanı olmasına uygun bir yapıdadır.



Şekil 3:Planlama Alanı Mevcut Arazi Kullanım Durumu

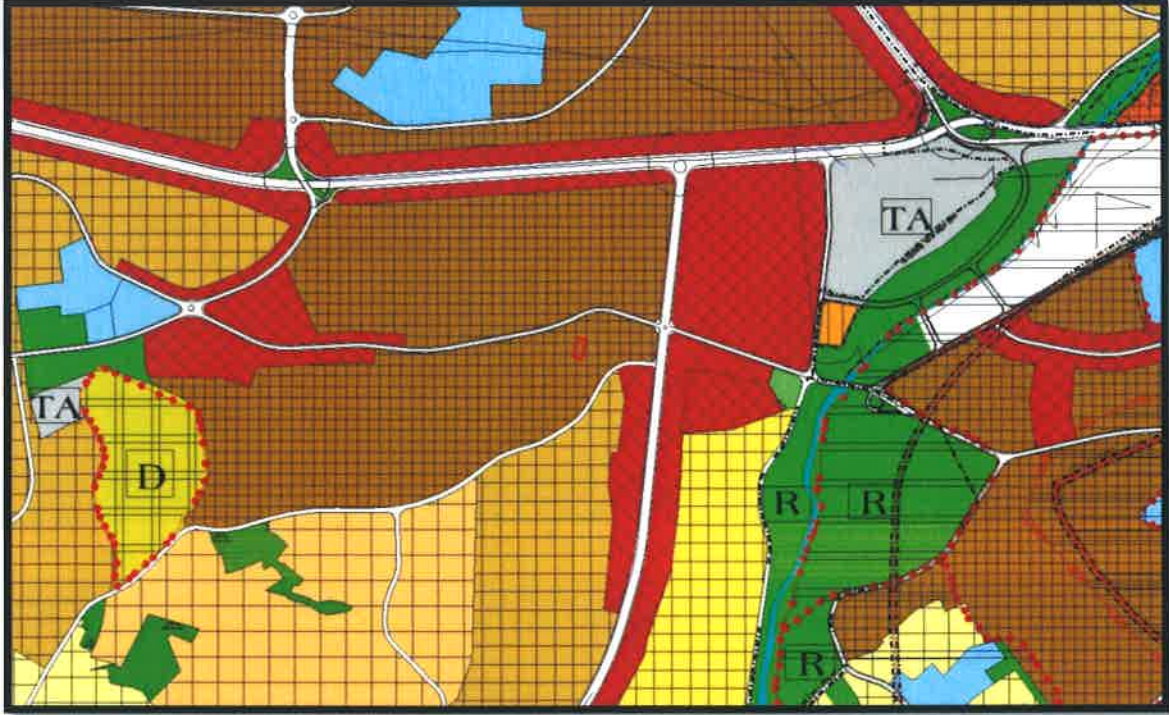
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 331 ada 11 sayılı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, tamamı şahıs mülkiyetindedir. Toplam alan büyüklüğü 1975,73m²'dir.

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı" olarak tanımlanmıştır.



Şekil 4: Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri

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

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda planlama alanı "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlıdır.



Şekil 5: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar Planı'nda planlama alanı Ticaret-Konut Alanı'nda kalmaktadır. Bu alan için planda Emsal:1.20, kat yüksekliği 12.50m olarak belirlenmiştir.

İmar durumu sorgusunda aşağıda yer alan plan notları mevcuttur.

1) Kentsel dönüşüm yapılması durumunda E:1.70, Yençok:24.50 m. olarak uygulanacaktır. Bu koşulun uygulanması durumunda Taks:0.50'ı geçemez. Kentsel dönüşüm yapılmaması durumunda onaylı imar planı koşulları geçerlidir. Kentsel dönüşüm emsal artışı için ilave imar planı değişikliği aranmaz.

2) Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

3) 2. Bodrum kat açığa çıkabilir.

4) 1. Bodrum ve zemin katta ticaret birimleri yer alabilir.

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu ve parsel büyüklükleri korunmuştur.

FONKSİYON	PARSEL ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
Ticaret-Konut Alanı	1975,73

Tablo 3: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları

7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları

1) Yapı çekme mesafeleri ve Yençok sağlamak kaydıyla 17.01.2018 tarih 1036/03 sayılı ruhsatında bulunan otopark hesabına esas 8090,40 m² toplam yapı inşaat alanı 4982,00 m² bağımsız bölüm alanlarını aşamaz.

2) Nüfus artışından kaynaklı donatı ihtiyaç bulunması durumunda, ruhsat vermeye yetkili belediyelerin meclisi tarafından, donatı alanları elde edilmesine yönelik uygulama yöntemi hakkında karar alınarak, bu doğrultuda uygulama yapılacaktır.