

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	6
6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar 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

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 Nazım İmar Planı İçindeki Yeri.....	6
Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu.....	7
Şekil 5:3763 Ada 3 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı	8

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Gümüştepe Mahallesi, 3763 ada 3 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

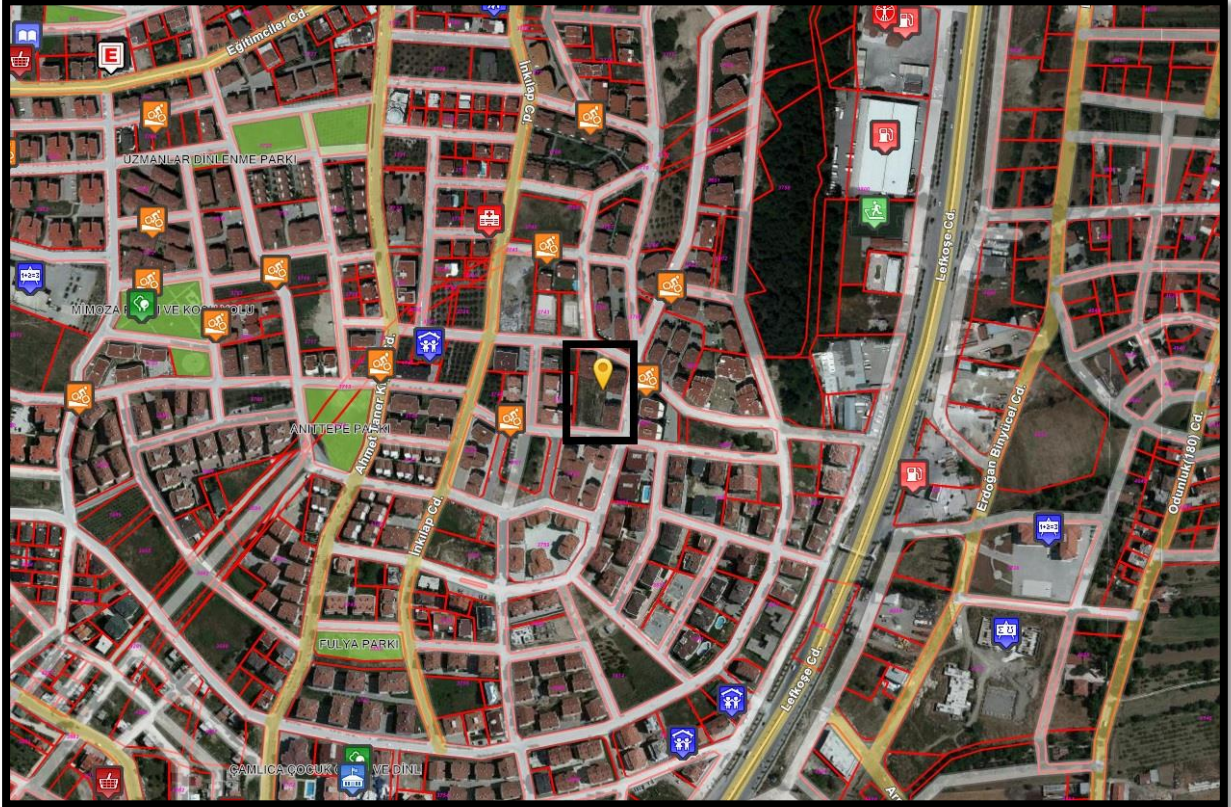
Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı'nda kalmaktadır. Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda parsel Ticaret-Konut Alanı olarak planlıdır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.06.2017 tarih ve 1702 sayılı kararıyla onaylanan plan değişikliği öncesinde planlama alanına ait parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Konut Alanı imarlıdır. Parselde kentsel dönüşüm çalışması devam etmekte olup; planlama aşamasında 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği birlikte onaylanmıştır. Plan değişikliğine ilişkin mahkeme süreci devam etmekte olup, planlama hiyerarşisinin bozulmaması amacı ile parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planında tekrar Ticaret-Konut Alanı olarak planlanması talep edilmektedir.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Gümüştepe Mahallesi'nde bulunan yaklaşık 3711,11 m² büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde ağırlıklı olarak konut alanları ve park alanları mevcuttur.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Gümüştepe Mahallesi'nde bulunan önemli ulaşım akslarından olan Lefkoşa Caddesi'nin batısında kalmaktadır. Söz konusu parselin kuzeyinden, 10 metrelik taşıt yolu (Büyüyen Sokak), doğusundan 12 metrelik taşıt yolu (Aday Sokak), güneyinden ise 8 metrelik (Seyir Sokak) geçmekte olup, geniş bir ulaşım aksından 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 orta eğim derecesine sahip olup, eğim %0-5 arasında değişmektedir. Alan, ağırlıklı olarak doğudan batıya doğru yükselmektedir.

3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı doğu-batı istikametinde denizden 152-162m yüksekliktedir.

3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli doğu 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 kullanımı yoğunluktadır. Konut alanı kullanımı dışında alanda düzenlenmiş park alanları, ilkokul alanları ve sağlık alanı ve ticaret alanı mevcuttur.

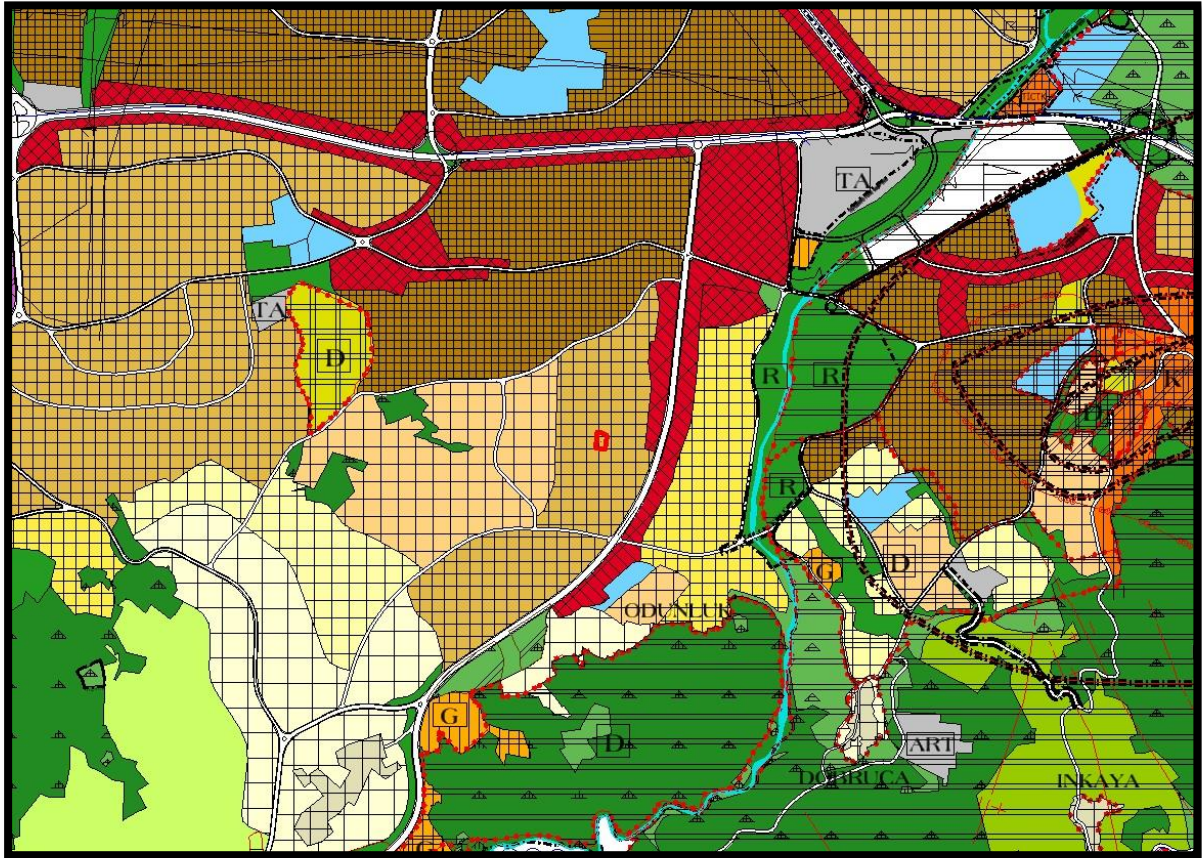
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 3763 ada 3 sayılı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, tamamı şahıs mülkiyetindedir. Toplam alan büyüklüğü 3711,11 m²'dir.

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

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

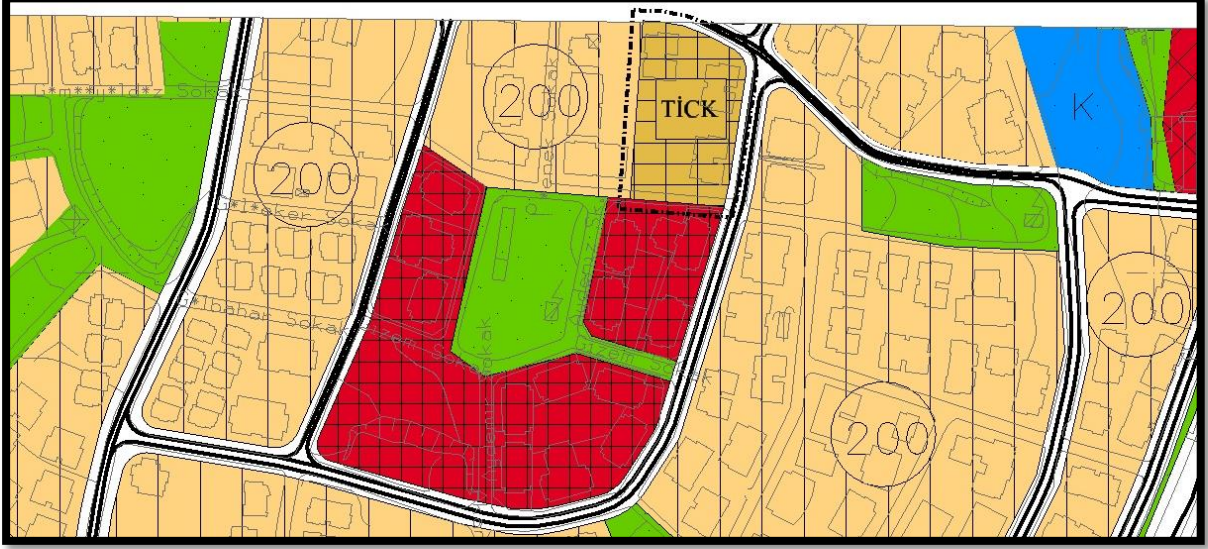
Planlama alanı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı olarak tanımlanmıştır.



Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı içindeki Yeri

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

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı Ticaret-Konut Alanı olarak planlıdır.

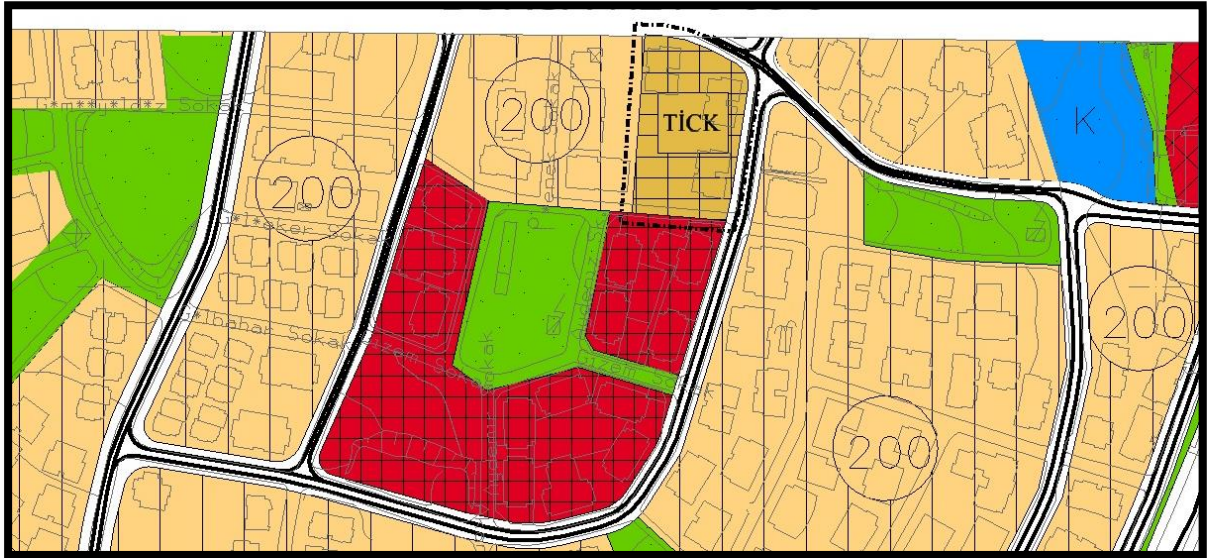


Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Gümüştepe Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21C10B2A pafta, 3763 ada, 3 numarada kayıtlı taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde; parselin tekrar ticaret-konut alanı olması öngörülmüştür.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.06.2017 tarih ve 1702 sayılı kararıyla onaylanan plan değişikliği öncesinde planlama alanına ait parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Konut Alanı imarlıdır. Parselde kentsel dönüşüm çalışması devam etmekte olup; planlama aşamasında 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği birlikte onaylanmıştır. Plan değişikliğine ilişkin mahkeme süreci devam etmekte olup, planlama hiyerarşisinin bozulmaması amacı ile parsel 1/5000 ölçekli nazım imar planında tekrar Ticaret-Konut Alanı olarak planlanmıştır. Yapılan değişiklik mevzuat açısından uygunluk taşımaktadır.



Şekil 5:3763 Ada 3 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı