

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
6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu	7
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	9
7.1. Planlama Alanı Kullanımları	10
7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları	10

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 5:1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu.....	8
Şekil 6:3763 Ada 3 Sayılı Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı.....	10

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları	8
Tablo 2: Yapı Ruhsatı Veri Karşılaştırması (Hane halkı büyüklüğü TÜİK verilerine göre 3,7 baz alınmıştır.)	9
Tablo 3: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları.....	10

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

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

Söz konusu 3 sayılı parselin mevcut durumuna bakıldığında parselde deprem riski taşımakta olan yapıların yıkılmış, yeniden yapılaşmanın görülmekte ve önemli ulaşım akslarından olan Lefkoşa Caddesi'nin batısında konumlanmıştır. 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. Parselin çeperinde ise konut, ticaret, park ve sağlık alanları mevcuttur.

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.

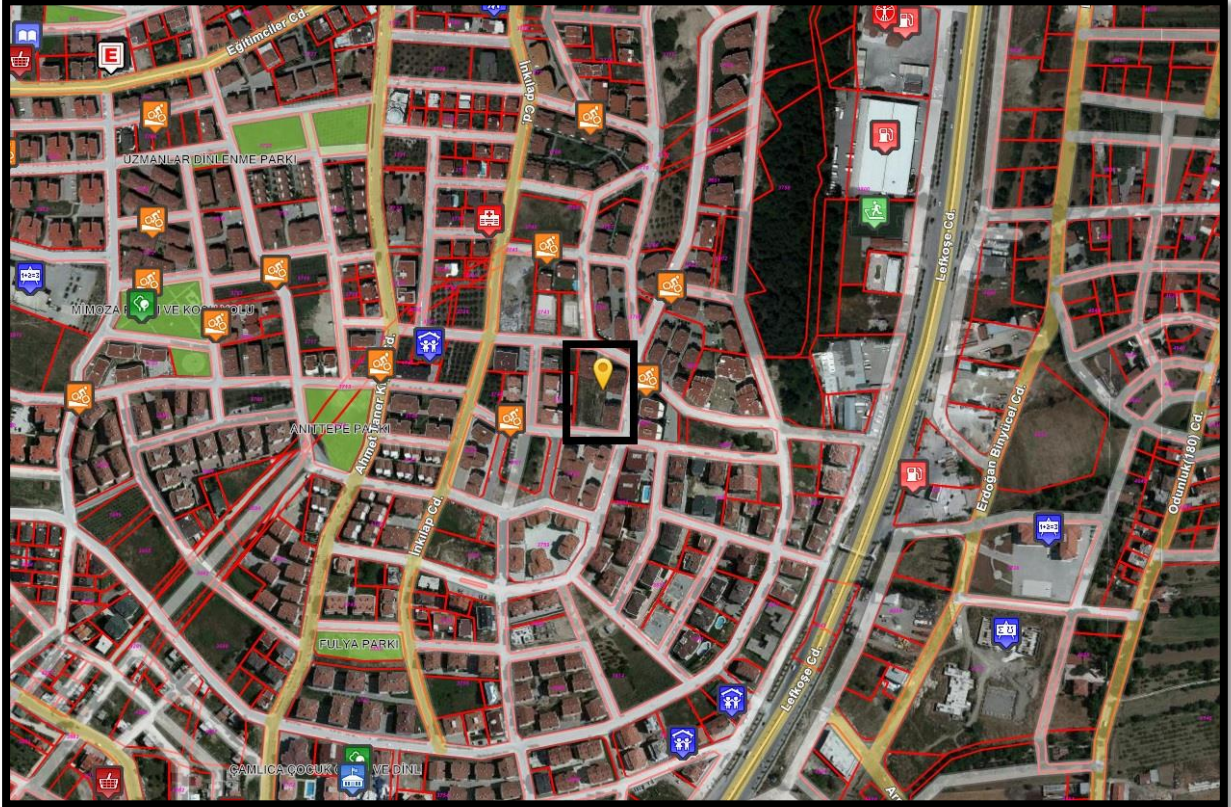
Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Beşevler II. Etap Doğu Bölgesi Uygulama İmar Planı'nda parsel, ticaret-konut alanı olup E:0.90, Yençok:12.50, ve Ayrık Nizam yapılaşma koşullarına sahiptir.

Parselin riskli yapı şerhi bulunmakta olup, mevcutta bulunan riskli yapılar yıkılmış durumdadır. Parselin 23.02.2018 tarih ve 1041/02 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır. Söz konusu parselde; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.06.2017 tarih 1702 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 toplam yapı inşaat alanı alanına istinaden plan değişikliği 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.

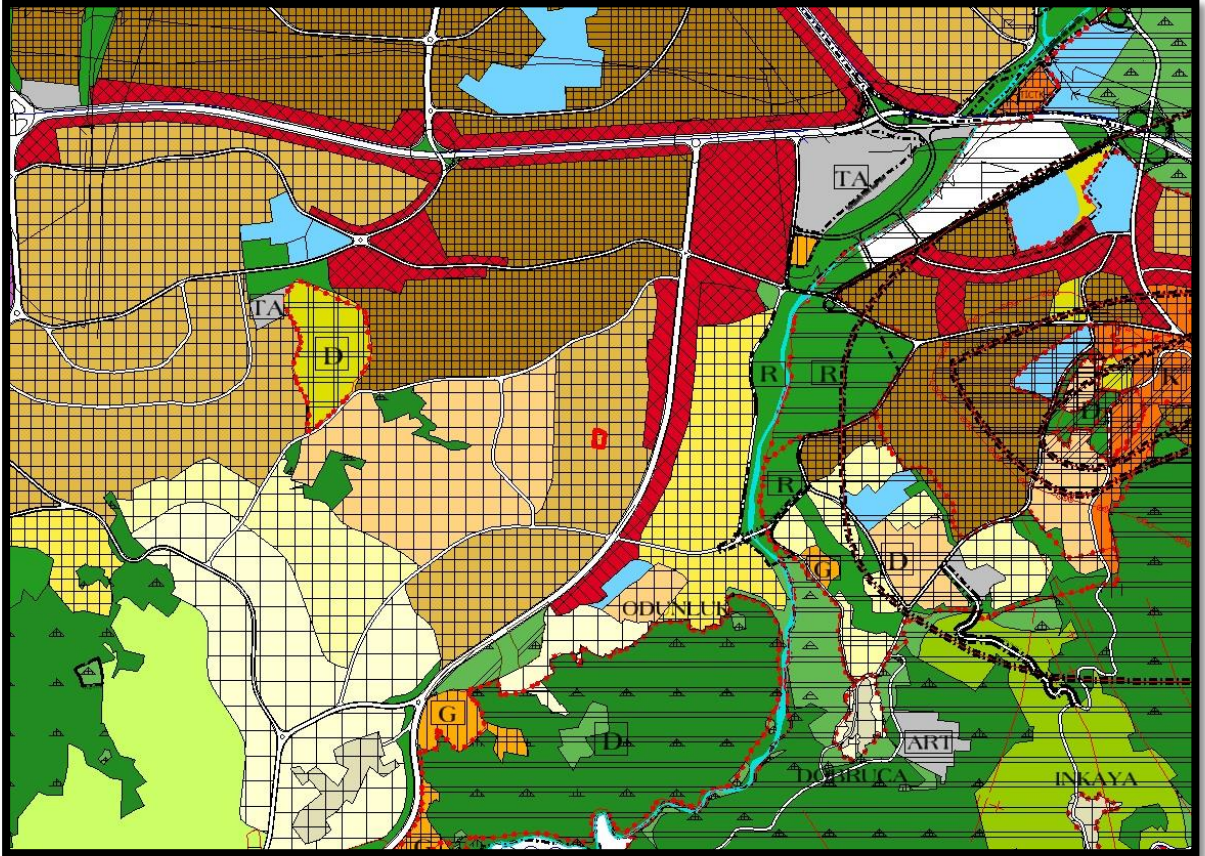
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

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

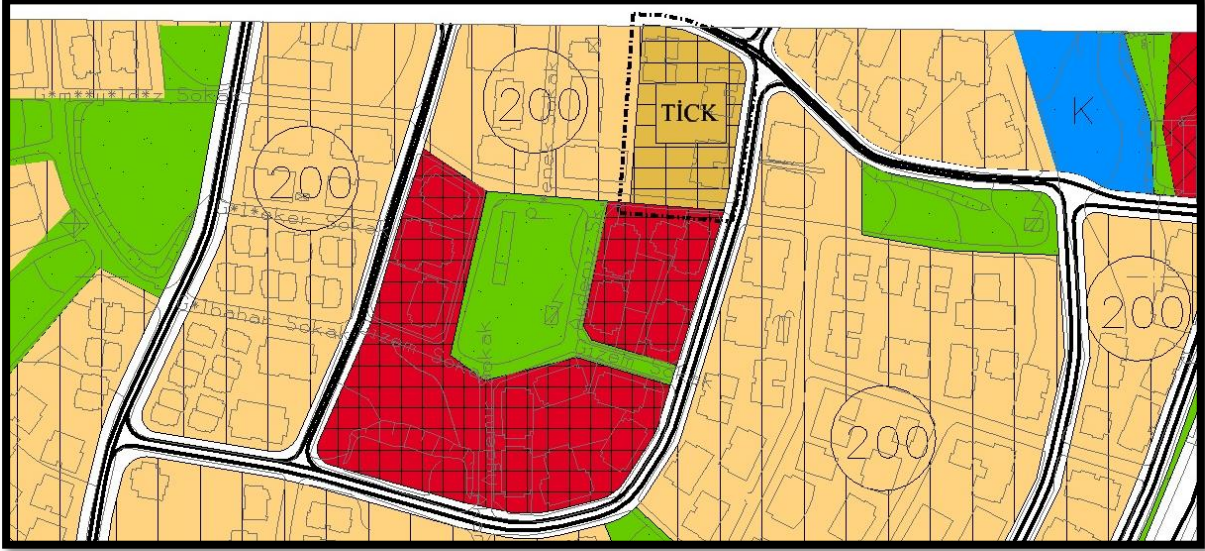
Planlama alanı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı olarak tanımlanmıştır.



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

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

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/1000 Ölçekli Beşevler II. Etap Doğu Bölgesi Uygulama İmar Planı'nda planlama alanı ticaret-konut alanında kalmaktadır. Bu alan için planda Emsal:0.90, kat yüksekliği 12.50m olarak belirlenmiştir. İmar durumu sorgusunda aşağıda yer alan plan notları mevcuttur.

1-Riskli yapı şerhi aldığı takdirde Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih ve E=14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı kanunun 6.maddesinin 12.bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği geçerlidir. Kentsel dönüşüm yapılması durumunda E=1.15, Taks=0.50, Yençok=12.50 m. olarak uygulanacaktır.

2-Ticaret oranı toplam inşaat oranının %30 'unu geçemez.

3-2.bodrum kat açığa çıkabilir.

4-Bina su basman kotu 3.00 olacaktır.

5-Son kat üzerinde çatı eğimi içinde kalmak kaydıyla son kata bağlı eklenti yapılabilir. Emsal hesabına dahil edilmez.

6-Bina kotu yolun en yüksek noktasından alınacaktır.

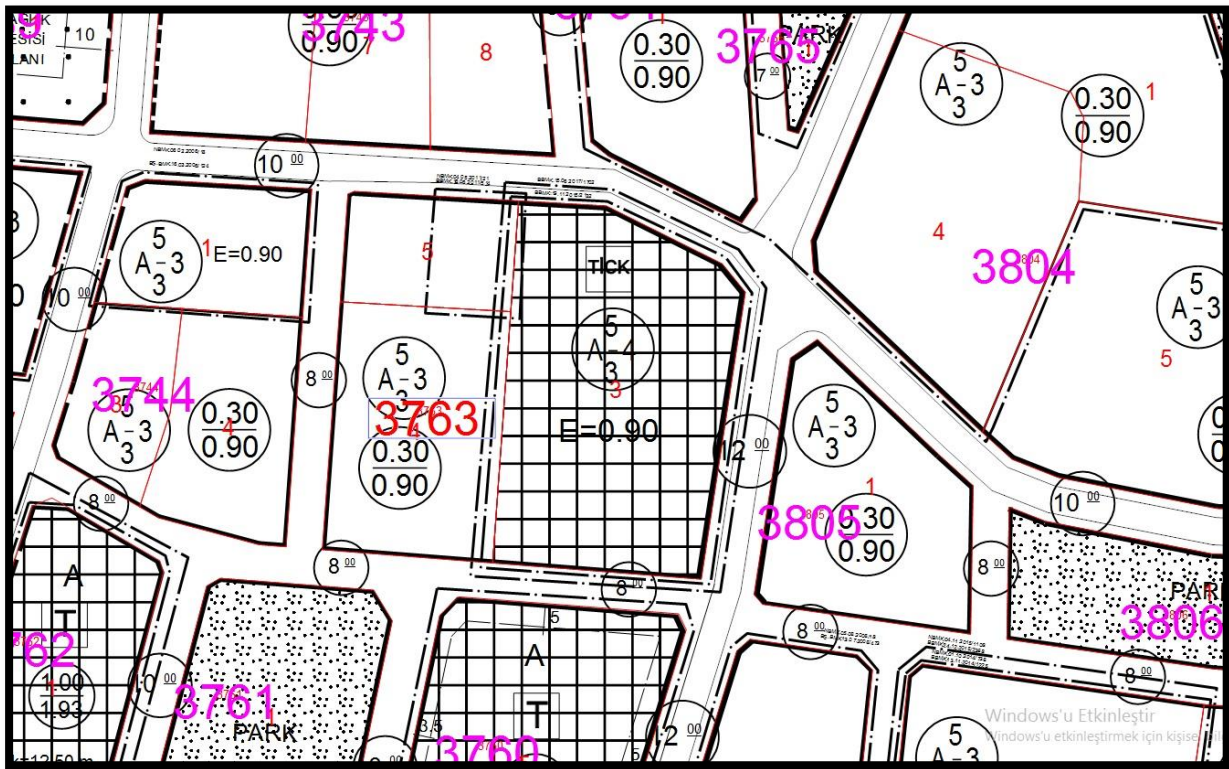
7-Birinci bodrum katta iskan edilen katların %50'si ile toplam kat alanının %20'sini geçmeyen balkonlar ve açık çıkmalar emsale dahil değildir.

8-Çekme mesafeleri plan üzerinde gösterilmiştir.

9-Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

FONKSİYON	PARSEL ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)
Ticaret-Konut Alanı	3711,11	4267,78

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



7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Gümüştepe Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21C10B2A pafta, 3763 ada, 3 numarada kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Beşevler II. Etap Doğu Bölgesi Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; riskli yapıların ortadan kaldırılıp, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturulması amaçlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliğinde; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.06.2017 tarih 1702 sayılı kararında değiştirilerek onaylanan plan değişikliği öncesinde Konut Alanı planlı olan parsel, Ticaret ve Konut Alanı önerilmiş olup, çevresi ile uyumlu olması ve silüeti etkilememesi amacıyla kat yüksekliği değişmemiştir. Ayrıca söz konusu parselin, yola olan cephelerinden 5m, diğer cephesinden 3m çekme önerilmiştir. Parselde yapımı devam etmekte olan proje, yapı ruhsatı verildiği tarihte geçerli olan yönetmeliğe göre hazırlanmış olup, bu hakkın devamlılığının sağlanabilmesi amacıyla 2 adet plan notu ilave edilmiştir.

Parselin eski yapı ruhsatı incelendiğinde 19 adet konut birimi var olduğu görülmektedir. Yeni yapı ruhsatına göre ise 51 adet konut birimi bulunmaktadır. Bu veriler ışığında 32 adet konut birimi artışı söz konusudur. Ancak eski yapı ruhsatındaki konut metrekareleri ile yeni yapı ruhsatındaki konut metrekareleri farklılık göstermektedir. Bu verilerden çıkaracağımız sonuç; nüfus yoğunluğunun tablo 2 deki hesaplarda yer aldığı gibi değildir. Eski yapı ruhsatına ilişkin imar planında öngörülen yoğunluğa ancak ulaştığı söylenebilir.

YAPI RUHSATI	Konut Birimi	Nüfus(ki)=(Konut Birimi x Hanehalkı Büyüklüğü)
Eski Yapı Ruhsatı	19	70
Yeni Yapı Ruhsatı	51	189

Tablo 2: Yapı Ruhsatı Veri Karşılaştırması (Hane halkı büyüklüğü TÜİK verilerine göre 3,7 baz alınmıştır.)

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

FONKSİYON	PARSEL ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m²)
Ticaret ve Konut Alanı	3711,11

7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları

- 10