



**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, KONAK MAHALLESİ,
364 ADA, 2 PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

İSMAIL ATAĞAN AYVAZ
ŞEHİR PLANLAMA GAYRİMENKUL
MÜHENDİSLİK İNŞ. TURİZM SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Altınşehir Mh. 204. Sk. No: 34 D:1 NİLÜFER/BURSA
Tel: 0224 413 83 92 Faks: 0224 413 25 18
Bursa Tic. Sic. No: 61316 Mersis No: 0827100116200015
NİLÜFER V.D: 271 Değ: 1620

İ. Atakan AYVAZ
Şehir Plancısı
Oda Sicil No: 2036

TURGUT YALKI
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI
Oda Sicil No: 271 Faks: 1661007
Diy. No: 05 01 1971/3901
Çekirge Mh. Çakıtaş Sk. Uruncuoğlu Apt. A Blok No. 103/3
Tel: 0 224 234 99 75 Faks: 0 224 234 99 40 Osmangazi/BURSA

Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20.12.2018 tarih ve **3009** sayılı kararı

ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı



ATAKAN AYVAZ LTD. ŞTİ.

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 Bursa 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
7.1. Planlama Alanı Kullanımları	9

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 Kentsel Dönüşüm Öncesi Nazım İmar Planı Durumu.....	7
Şekil 5:1/5000 ölçekli Kentsel Dönüşüm İlişkin Nazım İmar Planı Durumu	7
Şekil 6:364 ada 2 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı.....	8

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları.....	7
Tablo 2: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları.....	9

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Konak Mahallesi, 364 ada 2 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parselin mevcut durumuna bakıldığında parselde deprem riski taşımakta olan yapılar yıkılmış durumda olup, yeniden yapılaşma sürecine girmiştir. Önemli ulaşım akslarından olan Beşevler Caddesi'nin güneyinde konumlanmış olup, bu caddeden giriş almaktadır. Parselin çeperinde ise konut, ticaret ve park alanları mevcuttur.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; Bursa 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı "Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanı"nda kalmaktadır. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan değişikliği öncesi Konut Alanı olan parsel, kentsel dönüşüme ilişkin plan değişikliği ile Ticaret Konut Alanı olarak planlanmış ancak bu plan değişikliği iptal edilmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.03.2017 tarih ve 836 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 sürecine istinaden, planlama hiyerarşisinin bozulmaması amacı ile parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planında tekrar Ticaret-Konut Alanı ve Park Alanı olarak planlanması talep edilmektedir.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Konak Mahallesi'nde bulunan yaklaşık 2291 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, Konak Mahallesi'nde bulunan önemli ulaşım akslarından olan Beşevler Caddesi'nin güneyinde konumlanmış olup, bu caddeden giriş 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 %0-3 arasında değişmektedir. Alan, ağırlıklı olarak kuzeyden güneye doğru yükselmektedir.

3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı kuzey-güney istikametinde denizden 130-134m yüksekliktedir.

3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli kuzey 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

Parselde bulunan riskli yapılar yıkılmış durumdadır. Parselin çevresinde de ticaret-konut kullanımı yoğunludur.

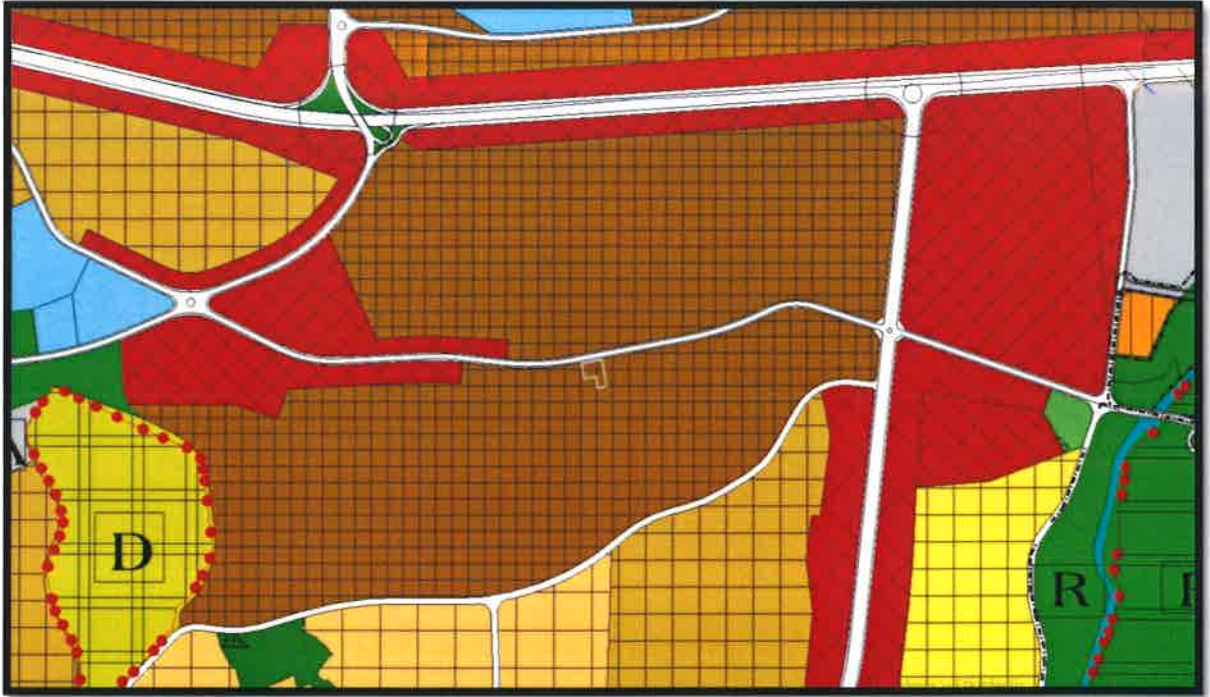
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 364 ada 2 sayılı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, tamamı özel mülkiyete aittir. Toplam alan büyüklüğü 2291 m²'dir.

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

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

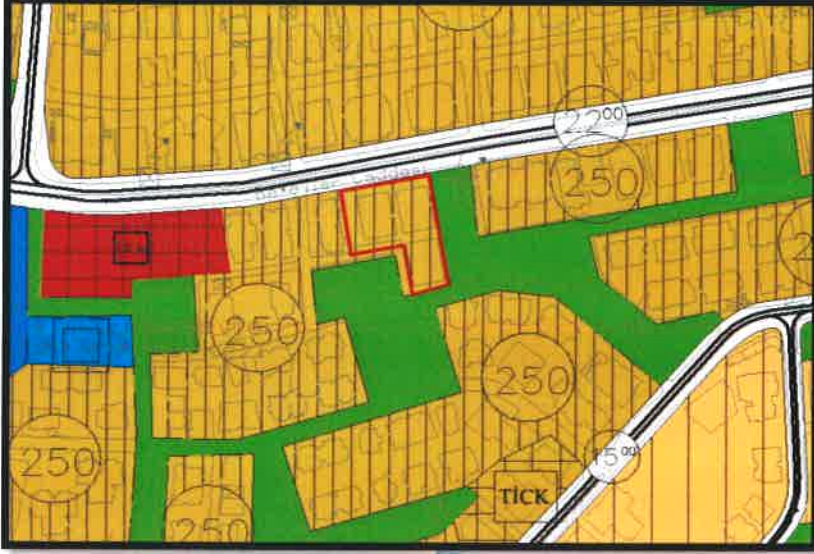
Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanı olarak tanımlanmıştır.



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

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

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan değişikliği öncesi Konut Alanı olan parsel, kentsel dönüşüme ilişkin plan değişikliği ile Ticaret Konut Alanı olarak planlanmış ancak bu plan değişikliği iptal edilmiştir.



Şekil 4: 1/5000 ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Nazım İmar Planı Durumu



Şekil 5: 1/5000 ölçekli Kentsel Dönüşüme İlişkin (İptal Edilen) Nazım İmar Planı Durumu

FONKSİYON	TOPLAM ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
Konut Alanı	2584,48

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları

7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Konak Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21C05C4B pafta, 364 ada, 2 numarada kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde; parselin bir kısmının tekrar Ticaret-Konut alanı olması öngörülmüştür.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.03.2017 tarih ve 836 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 sürecine istinaden, planlama hiyerarşisinin bozulmaması amacı ile parsel 1/5000 ölçekli nazım imar planında tekrar Ticaret-Konut Alanı ve Park Alanı olarak planlanmıştır. Yapılan değişiklik mevzuat açısından uygunluk taşımaktadır.



Şekil 6:364 ada 2 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu ve parsel büyüklükleri aşağıdaki gibidir. Parsel alan büyüklüğü ile TİCK fonksiyon büyüklüğü arasındaki fark 1/5000 Ölçekli çizim tekniğinden kaynaklanmaktadır.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN (m ²)	ÖNERİ ALAN (m ²)
Konut Alanı	2324,37	-
Ticaret-Konut Alanı	-	2424,95
Park Alanı	-	443,55

Tablo 2: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları