

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
7.1. Planlama Alanı Kullanımları	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: 2143 Ada 1 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Nazım İmar Planı Tadilatı.....	8

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları.....	8
--	---

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi, 2143 ada 1 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu 1 sayılı parselin mevcut durumuna bakıldığında parselde deprem riski taşımakta olan yapılar yıkılmış olup, kentsel dönüşüm çalışması devam etmektedir. Parsel, önemli ulaşım akslarından olan Kemer Caddesinin kuzeybatısında kalmaktadır. Söz konusu parselin güneybatısından 12 metrelik taşıt yolu (İrfaniye Sokak), kuzeybatısından 10 metrelik taşıt yolu (Er Sokak) geçmekte olup, geniş bir ulaşım aksından cephe almaktadır. Parselin çeperinde ise konut ve park alanları mevcuttur.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda planlama alanı Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanı'nda kalmaktadır.

Söz konusu parsel 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda; Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan Değişikliği öncesi Konut Alanı planlıdır. Kentsel dönüşüme ilişkin plan değişikliği ile Ticaret-Konut Alanı olarak planlanmış, ancak Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 26.04.2017 tarih ve 1211 sayı ile onayladığı bu plan değişikliği iptal edilmiştir. 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda plansız durumda olan parselin, kentsel dönüşüm çalışmasının devam edebilmesi amacıyla tekrardan "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlanması talep edilmektedir.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi'nde bulunan yaklaşık 5724 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, İhsaniye Mahallesinde bulunan önemli ulaşım akslarından olan Kemer Caddesinin kuzeybatısında kalmaktadır. Söz konusu parselin güneybatısından 12 metrelik taşıt yolu (İrfaniye Sokak), kuzeybatısından 10 metrelik taşıt yolu (Er 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 az eğim derecesine sahip olup, eğim %0-2 arasında değişmektedir. Alan, ağırlıklı olarak güneybatıdan kuzeydoğuya doğru yükselmektedir.

3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı kuzeydoğu-güneybatı istikametinde denizden 124-128m yüksekliktedir.

3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli güneybatı 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 alanında, mevcutta bulunan yapılar yıkılmış olup, kentsel dönüşüm süreci devam etmektedir. Söz konusu parsel mevcutta plansız durumdadır.

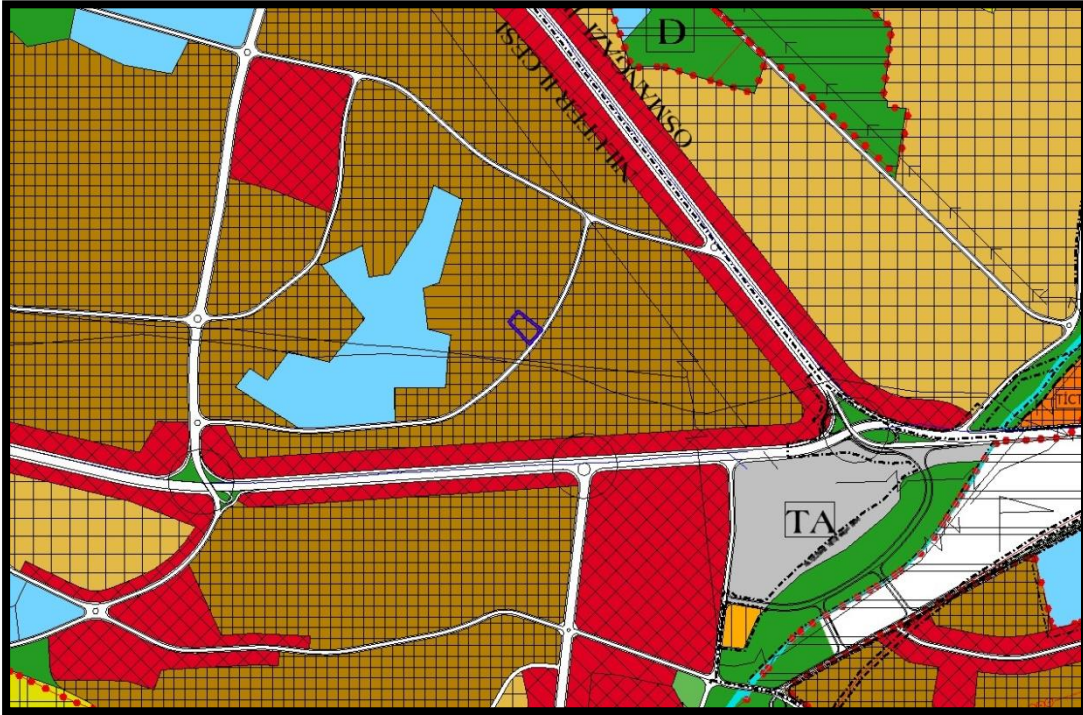
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 2143 ada 1 sayılı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, tamamı özel mülkiyete aittir. Toplam alan büyüklüğü 5724 m²'dir.

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

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

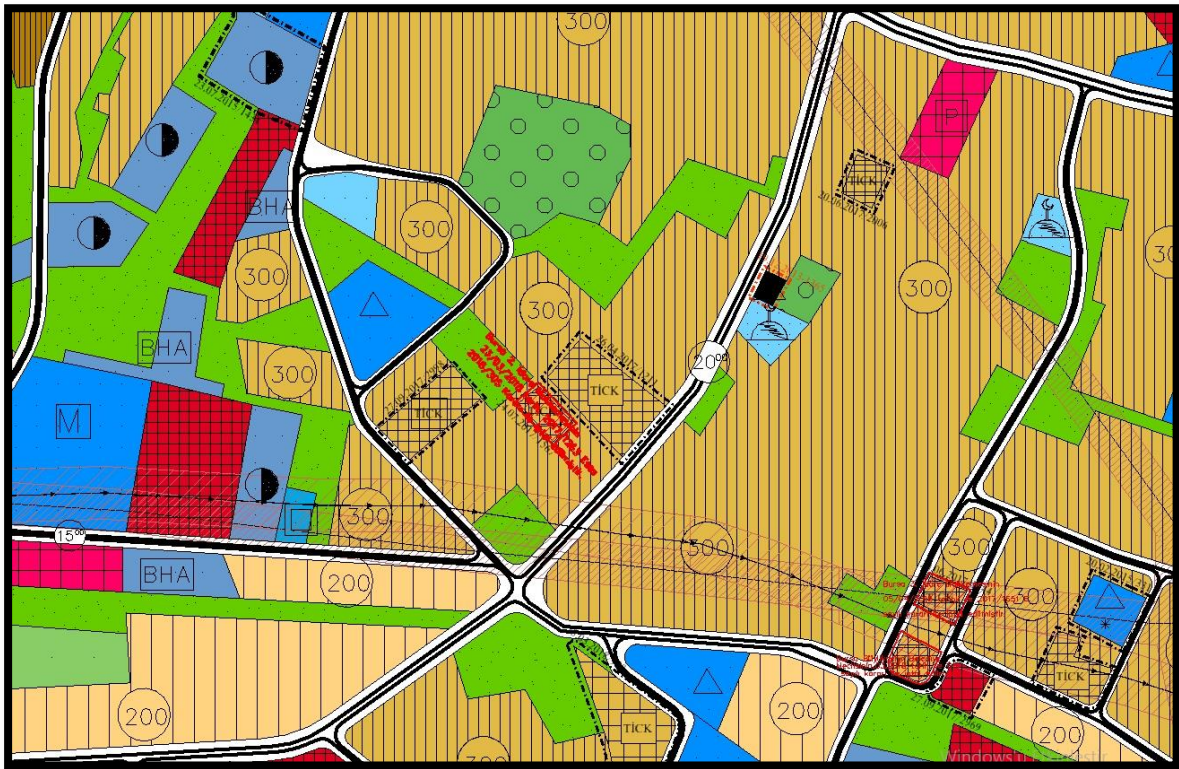
Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanı" olarak tanımlanmıştır.



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

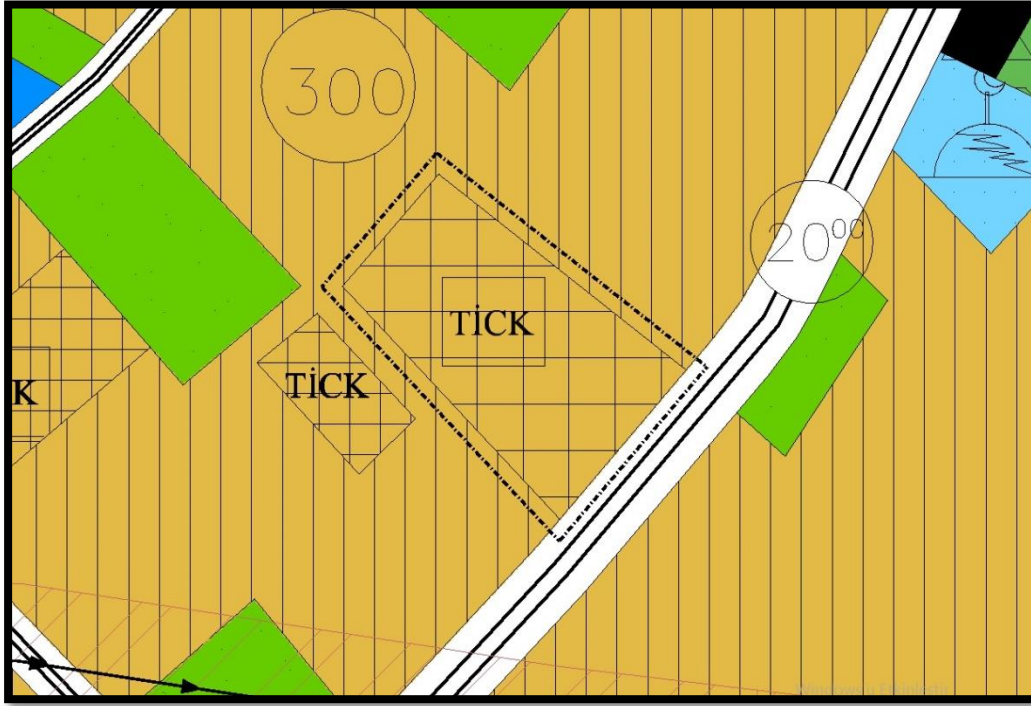
Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan Değişikliği Öncesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı “Orta (300 ki/ha) Yoğunlukta Meskun Konut Alanı” olarak planlıdır. Plan değişikliği ile “Ticaret-Konut Alanı” planlanmış olup, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 26.04.2017/1211 sayılı ile onaylanmış ancak bu plan değişikliği iptal edilmiştir. Mevcutta parsel plansız durumdadır.



Şekil 4: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21C05C pafta, 2143 ada, 1 numarada kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde; mevcutta plansız olan parsel, kentsel dönüşüm çalışmalarının devamının sağlanabilmesi amacıyla "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlanmıştır.



Şekil 5: 2143 Ada 1 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Nazım İmar Planı Tadilatı

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanına "Ticaret-Konut Alanı" önerilmiş olup alan büyüklükleri aşağıdaki gibidir. Fonksiyon büyüklüklerine ilişkin alan farkı (5724m²) ve (5726,91m²) 1/5000 ölçekli çizim tekniğinden kaynaklanmaktadır.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
Konut Alanı	5726,91	-
Ticaret-Konut Alanı	-	5726,91

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