

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ,
KARAMAN MAHALLESİ 236 ADA 8 PARSELE AİT
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

1.PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı Nilüfer ilçesi Karaman mahallesinde 1/5000 ölçekli H-21-C-05-C paftasında,

X= 4453700 - 4453900,

Y= 414400 - 414600, koordinatları arasında kalan yaklaşık 3300 m² bir alandır. Planlama alanı Karaman Mahallesi hudutlarında, Bursa il merkezinin batısında, Uludağ'ın kuzey batısında, Nilüfer ilçe merkezinin güney doğusunda bulunmaktadır.

Şekil-1 Planlama Alanını Gösterir Uydu Görüntüsü



2.PLANLAMAMANIN AMACI VE KAPSAMI

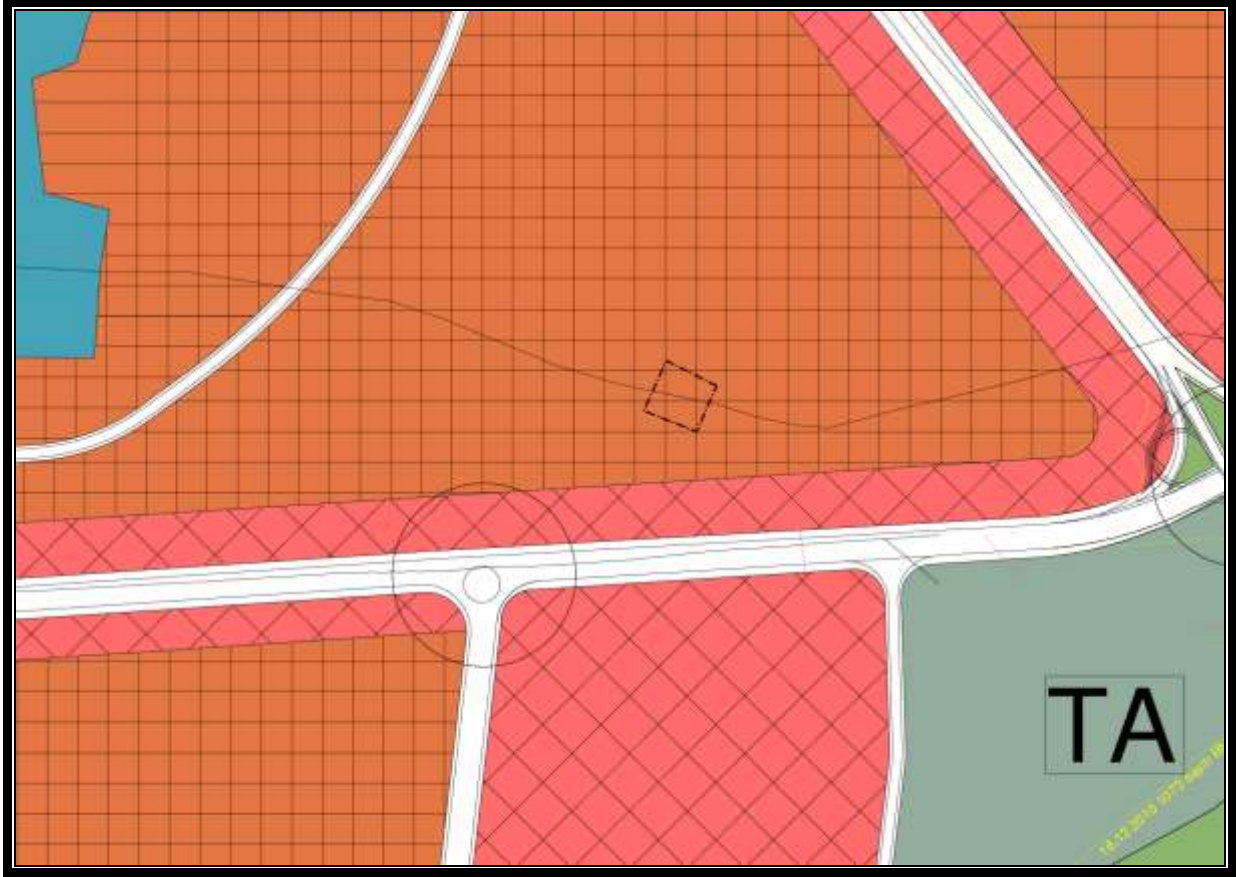
Planlamaya konu parselde 3 blok 35 Bağımsız birimden oluşan konut yapıları bulunmaktadır. Söz konusu bloklar 1990 ve 1995 yıllarında bitirilerek iskan edilmeye başlanmıştır. Bahse konu binalar ruhsat projelerine ve inşa tarihindeki meri mevzuata uygun olarak yapılmıştır. Ancak 17 Ağustos 1999 yılında yaşanan deprem felaketi sonrasında güncel şartlara göre revize edilerek 06.03.2007 tarih ve 26454 sayılı resmi gazete ile yayınlanarak yürürlüğe giren “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” açısından değerlendirme yapıldığında, önceden yapılan yapılar afet açısından tehlike arz etmektedir.

İzmir ve Mudanya yollarının kesişim noktasına çok yakın bir konumda bulunan 236 ada 8 parsel üzerindeki yapıların yenilenmesini teşvik etmek ve bölgenin güncel ihtiyaçları ile parsel komşu yapılaşmalar gözetilerek alanın “Ticaret+Konut Alanı” olarak planlanması amaçlanmaktadır.

3.MEVCUT İMAR DURUMU VE ARAZİ KULLANIMI

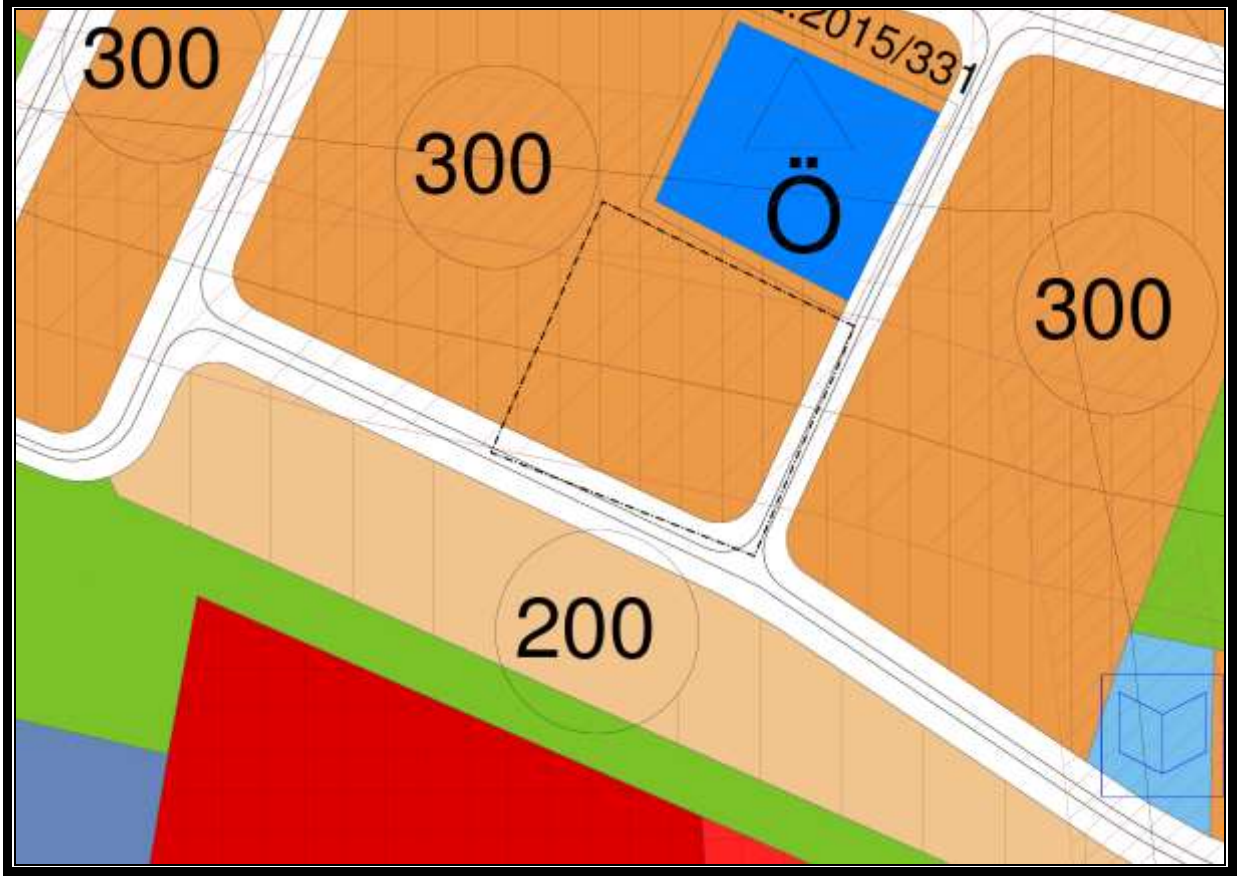
Planlamaya konu 236 ada 8 numaralı parsel yürürlükteki 1/25000 ölçekli nazım imar planında sık yoğunluklu meskun kentsel yerleşim alanıdır. (Bkz. Şekil-2)

Şekil-2 Mevcut 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı



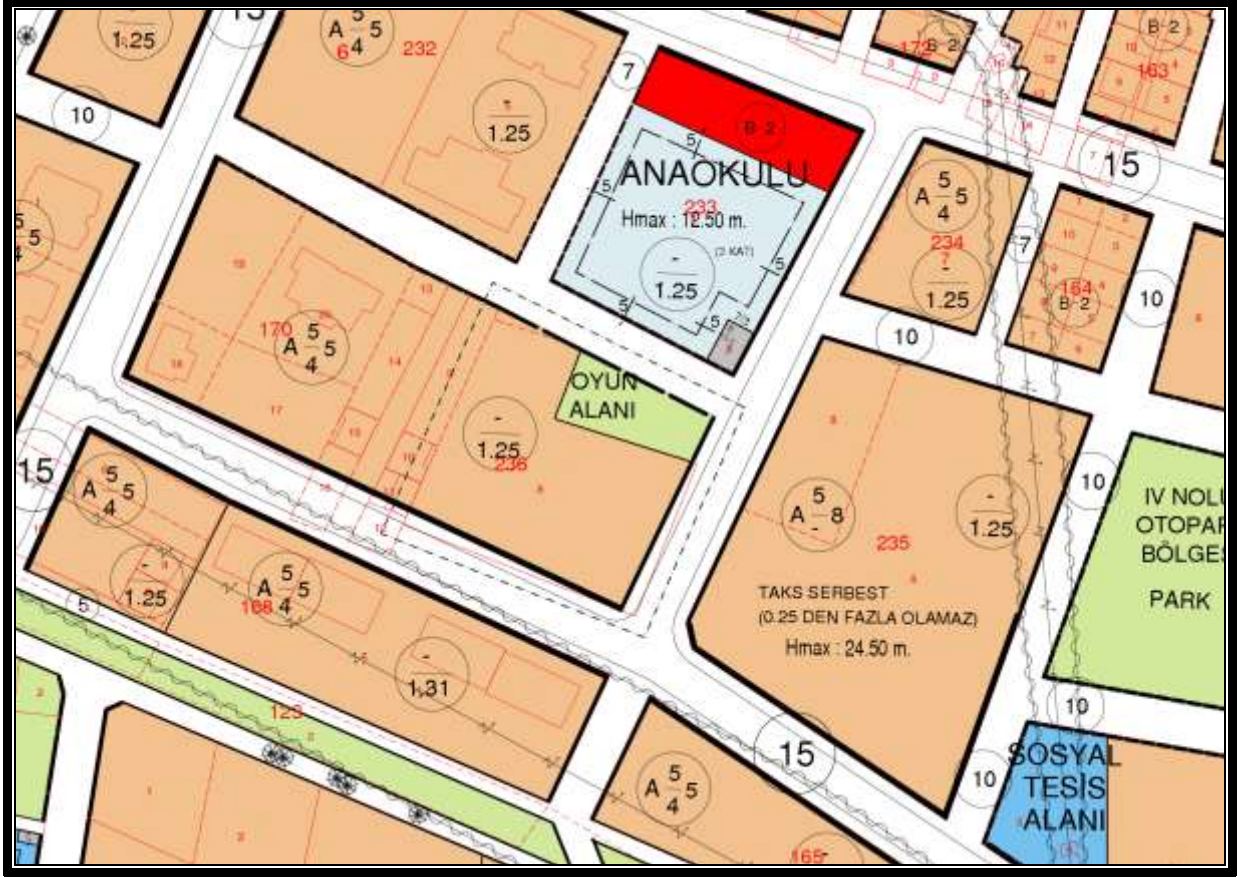
Alan 1/5000 ölçekli nazım imar planında ise orta yoğunluklu (300 kişi/ha) meskun konut alanıdır. (Bkz. Şekil-3)

Şekil-3 Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



1/1000 ölçekli uygulama imar planında ayrıık nizam 5 katlı konut alanı olarak planlıdır. Yola cepheli kısımlarda yapı yaklaşma mesafesi 5 metre, komşu parsellere cepheli kısımlarda ise 4 metredir. İnşaat taban alanı katsayısı (TAKS) ile ilgili bir sınırlama belirtilmemiş olan imar planında kat alanı katsayısı (KAKS)(E) 1.25 olarak planlıdır. (Bkz. Şekil-4)

Şekil-4 Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Planlama alanında bulunan 1990 ve 1995 tarihlerinde yapılmış olan 3 blok zemin üzerine 5 kat yüksekliğindedir. (Bkz. Şekil-5)

Şekil-5 Alana Ait Fotoğraflar



Hali hazır da parselin güneyinden geçen Kerem caddesi, plan değişikliğe konu taşınmaza cepheli kısımda yaklaşık 3.5 metre daralmaktadır. Söz konusu daralma durumu planlama ve şehircilik ilkeleri ile ulaşım konforu açısından problem oluşturmaktadır. (Bkz. Şekil-5)

4.PLANLAMA KARARLARI

Yapılan plan değişikliği ile alanın yenileme safhasında ihtiyacı olan ticaret kullanımlarının da ilave edilebilmesine imkan sağlamak için planlamaya konu taşınmaz “Ticaret+Konut Alanı” olarak planlanmıştır.

Planlama alanında değişiklik ile oluşan nüfus artışının gerektirdiği ilave donatı alanı hesabı uygulama imar planı değişikliğinde belirtilecektir.

Şekil-6 Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



Mevcut plan ve öneri plan değişikliklerindeki alanların dağılımı aşağıdaki gibidir.

Tablo-1 Alan Dağılımı

	MEVCUT (m ²)	ÖNERİ (m ²)
KONUT ALANI	3298.64	-----
TİCARET+KONUT ALANI	-----	2597.09
PARK ALANI	-----	701.552
TOPLAM	3298.64	3298.64