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 Bursa Çevre Düzeni 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 Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri 7

Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu 8

Şekil 6:746 Ada 4 Sayılı parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı 9

TABLO LİSTESİ

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

FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1 6

Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2 6

Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3 6

Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4 6

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi, 746 ada 4 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parselin mevcut durumuna bakıldığında parselde deprem riski taşımakta olan 2 adet 3 katlı yapı bulunmaktadır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında planlama alanı "Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı"nda kalmaktadır. 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda "Az (200k/ha) Yoğunlukta Meskun Konut Alanı" olarak planlıdır.

Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında konut alanı olan 746 ada 4 parselde deprem riski taşımakta olan 2 adet konut bloğu yer almakta olup bu parsel üzerinde kentsel dönüşüm çalışması yapılmak istenmektedir. Bölgedeki ihtiyaçların ve kullanım tercihlerinin değişmesi ve mevzuatta yaşanan değişiklikler doğrultusunda bu parselde plan tadilatı yapılması zorunluluğu ortaya çıkmıştır. Bu sebeple; bahsedilen gerekçeler doğrultusunda planlama alanının konut alanından ticaret ve konut alanına dönüşmesi öngörülmüştür.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesinde bulunan yaklaşık 1961,1m^2 büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde ağırlıklı olarak konut alanları, BHA, yeşil alanlar ve eğitim alanları bulunmaktadır.



Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, önemli bir ulaşım aksı olan Beşevler Caddesinin güneyinde konumlanmıştır. Söz konusu parsel batısında Zakkum Sokak, doğusunda Nilüfer Sokaktan 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 düşük eğim derecesine sahip olup, eğim %0-5 arasında değişmektedir. Alan, ağırlıklı olarak batıdan doğuya doğru yükselmektedir.

3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı doğu-batı istikametinde denizden 129-135 m. yüksekliktedir.

3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli batı 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

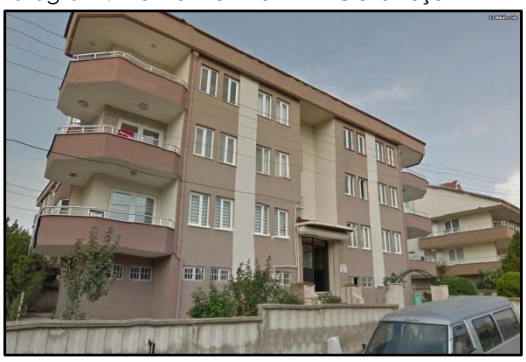
Planlama alanı, mevcutta konut alanı olup çevresinde konut, sağlık, BHA ve park alanı kullanımı yoğunlukludur.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2



Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3



Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4

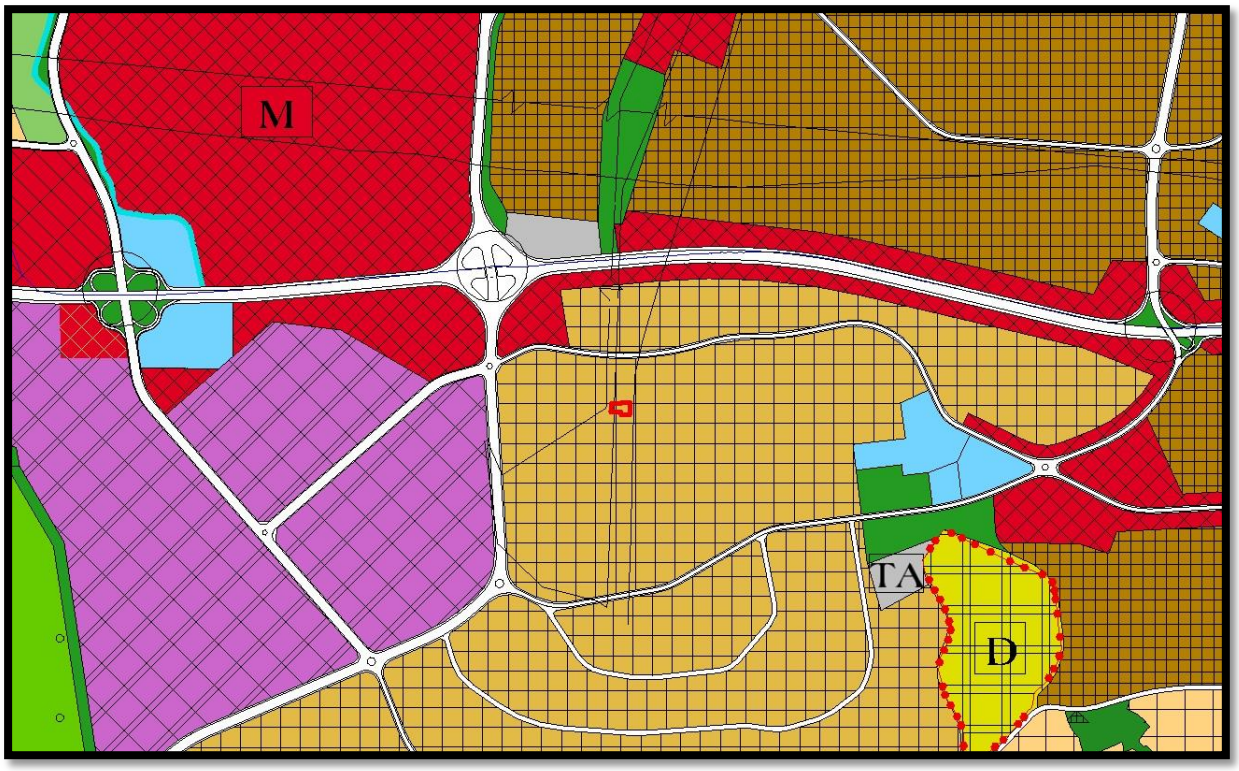
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 746 ada 4 sayılı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, toplam alan büyüklüğü 1961,1 m²'dir.

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planındaki Durumu

1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında planlama alanı "Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı"nda kalmaktadır. Üst ölçekte planlama alanın çevresi ağırlıklı olarak konut, ticaret alanı ve park alanı olarak planlıdır.



Şekil 3:Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri

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

1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda "Az Yoğunlukta (200ki/ha) Meskun Konut Alanı" olarak planlıdır. Söz konusu parselin yakın çevresi genel olarak konut alanı, park ve yeşil alan, BHA ve eğitim alanı olarak planlıdır.

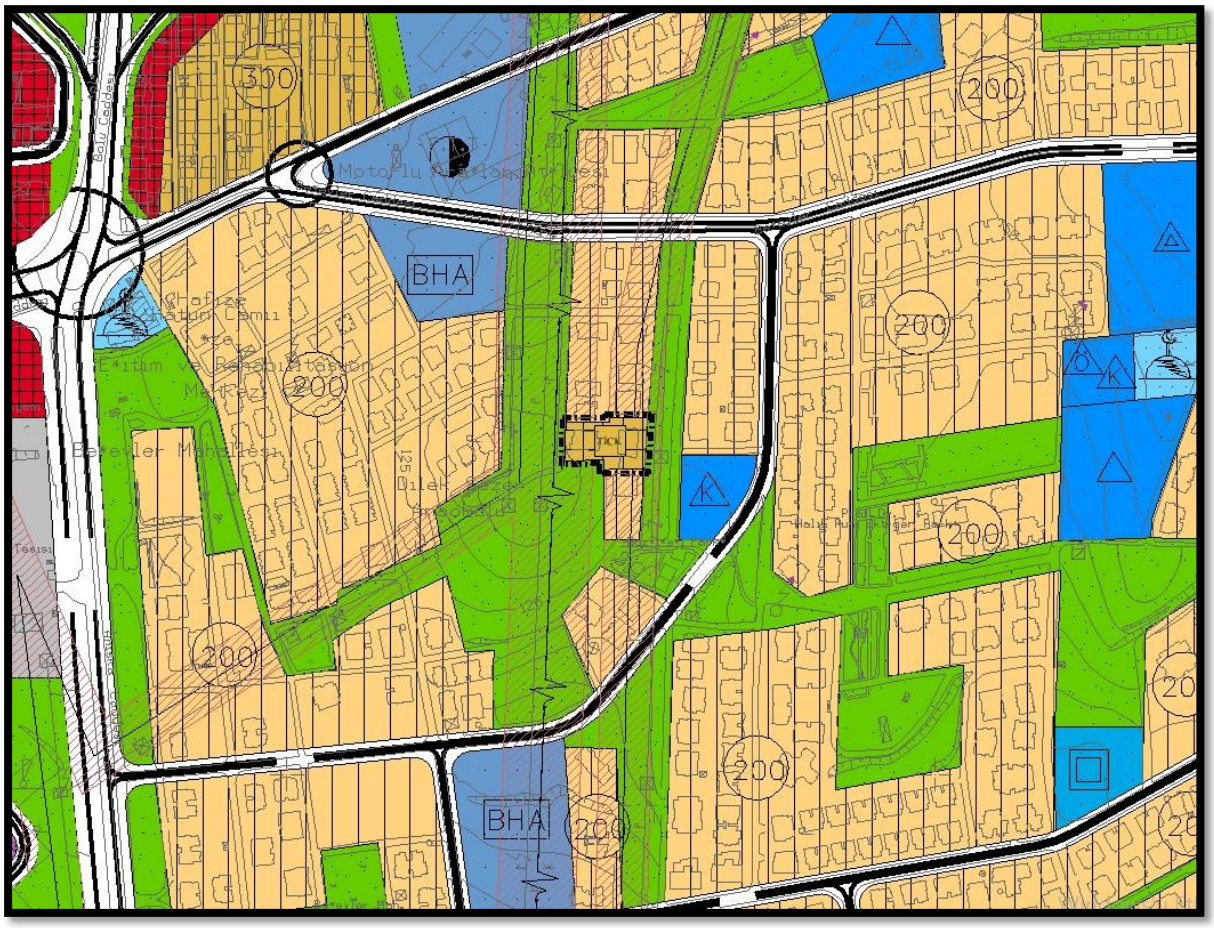


Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21C05D pafta, 746 ada, 4 numarada kayıtlı taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatında; konut alanı olarak planlanmış parselin konut ve ticaret alanına dönüştürülmesi öngörülmüştür.

Öngörülen plan değişikliği bölgedeki kullanım tercihlerinin ve ihtiyaçların değişmesi, mevzuatlarda yaşanan değişimler ve kentsel dönüşüm için tetikleyici bir mekanizma oluşturmak adına konut alanından konut ve ticaret alanına değişimi içermektedir. Alan çevresinde ağırlıklı olarak konut ve ticaret alanının karma kullanımı mevcut olup, bölge bu yönde gelişim göstermektedir. Yapılan değişiklik mevzuat açısından uygunluk taşımaktadır.



Şekil 5:746 Ada 4 Sayılı parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu değiştirilmiş, büyüklükleri korunmuştur.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m²)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m²)
Konut Alanı	2175,69	-
Ticaret-Konut Alanı	-	**2175,69**

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