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 7

6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planındaki Durumu 7

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: 3786 Ada 1 Sayılı parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı 9

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 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, Çamlıca Mahallesi, 3786 ada 1 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parselin mevcut durumuna bakıldığında parselde deprem riski taşımakta olan 1 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. Üst ölçekte planlama alanın çevresi ağırlıklı olarak konut, ticaret alanı olarak planlıdır.

Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda "Az Yoğunlukta Meskun Konut Alanı" olarak planlıdır. Söz konusu parsellerde de deprem riski taşımakta olan 1 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, Çamlıca Mahallesinde bulunan yaklaşık 1481,05 m^2 büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde ağırlıklı olarak konut alanları, eğitim alanları, yeşil alanlar ve ticaret alanları bulunmaktadır.



Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Eğitimciler Caddesi'nin güneydoğusunda, Kardelen Sokak'ın güneybatısında konumlanmıştır. Parsel bu 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 %0-1 arasında değişmektedir. Alan, ağırlıklı olarak kuzeydoğudan güneybatıya doğru yükselmektedir.

3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı güneybatı-kuzeydoğu istikametinde denizden 140-142 m. yüksekliktedir.

3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli kuzeydoğu 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, ticaret, park ve eğitim 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

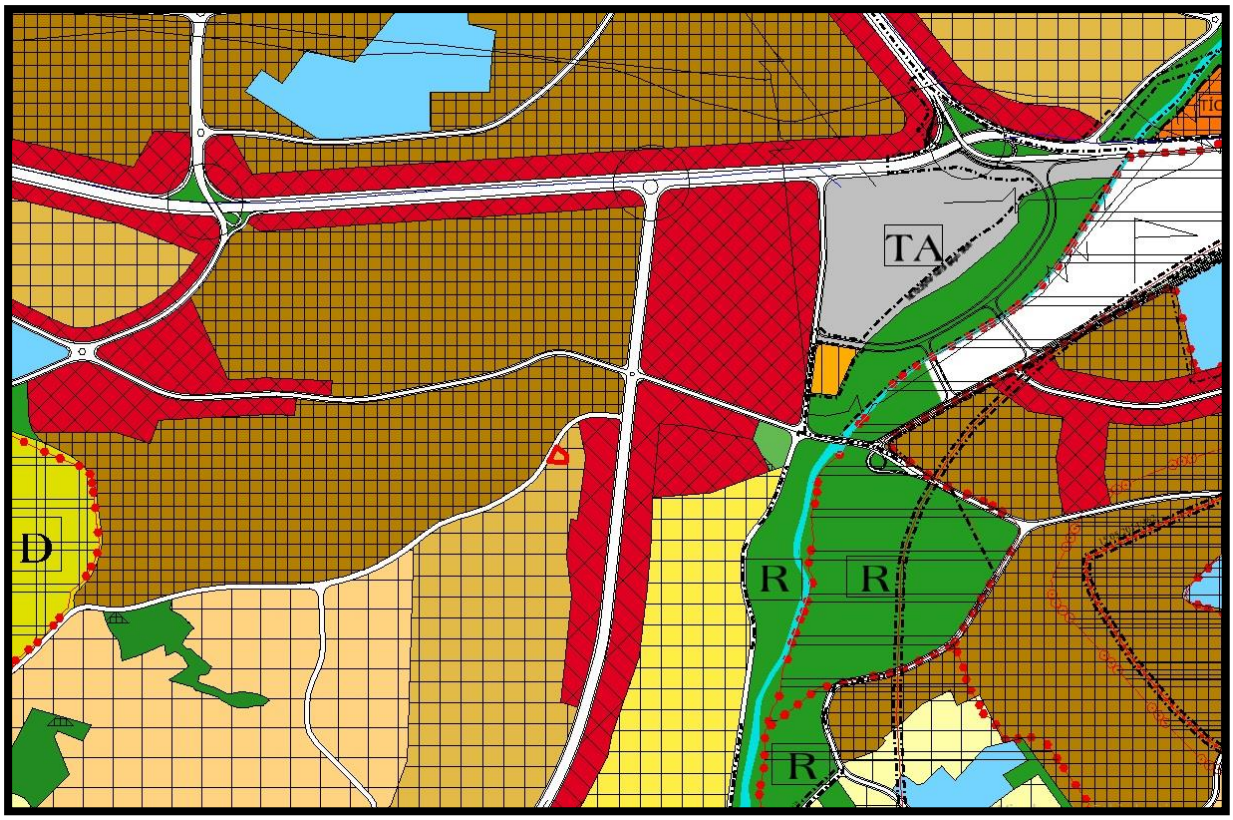
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 3786 ada 1 sayılı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, toplam alan büyüklüğü 1481,05 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

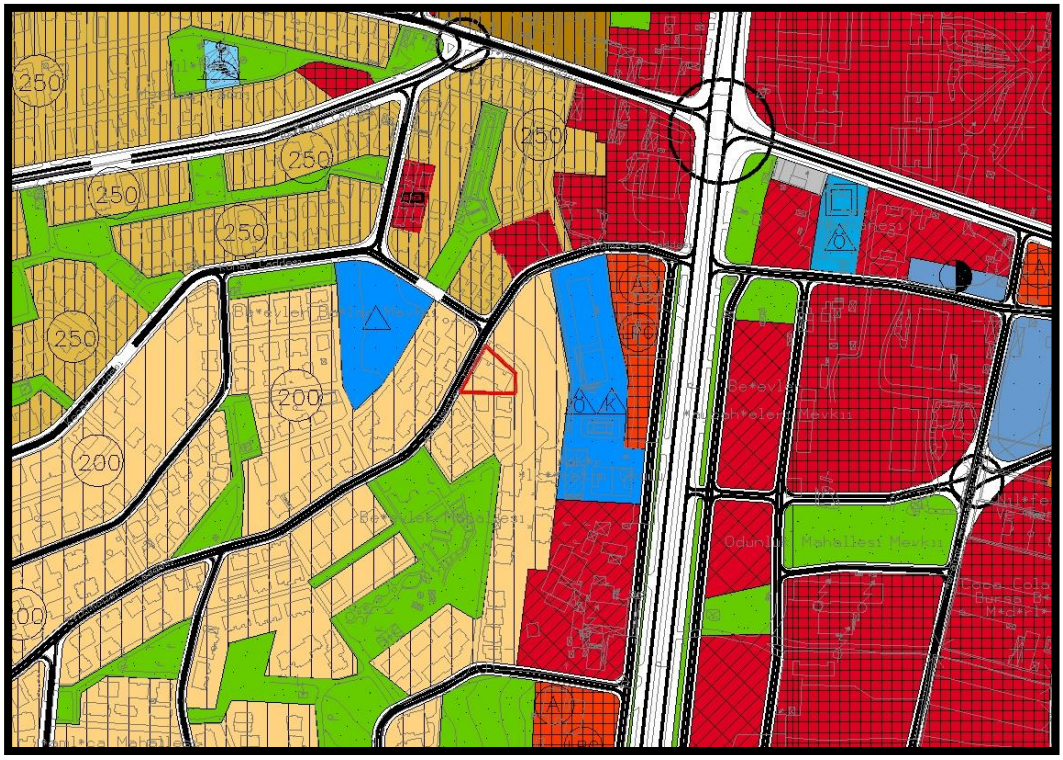
Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında planlama alanı "Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı"nda kalmaktadır. Planlama alanın çevresi ağırlıklı olarak konut alanı, ticaret alanı olarak planlıdır.



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

Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda "Az Yoğunlukta Meskun Konut Alanı (200 ki/ha)" olarak planlıdır. Söz konusu parselin yakın çevresi ticaret, park alanı, konut ve eğitim alanı olarak planlanmıştır.

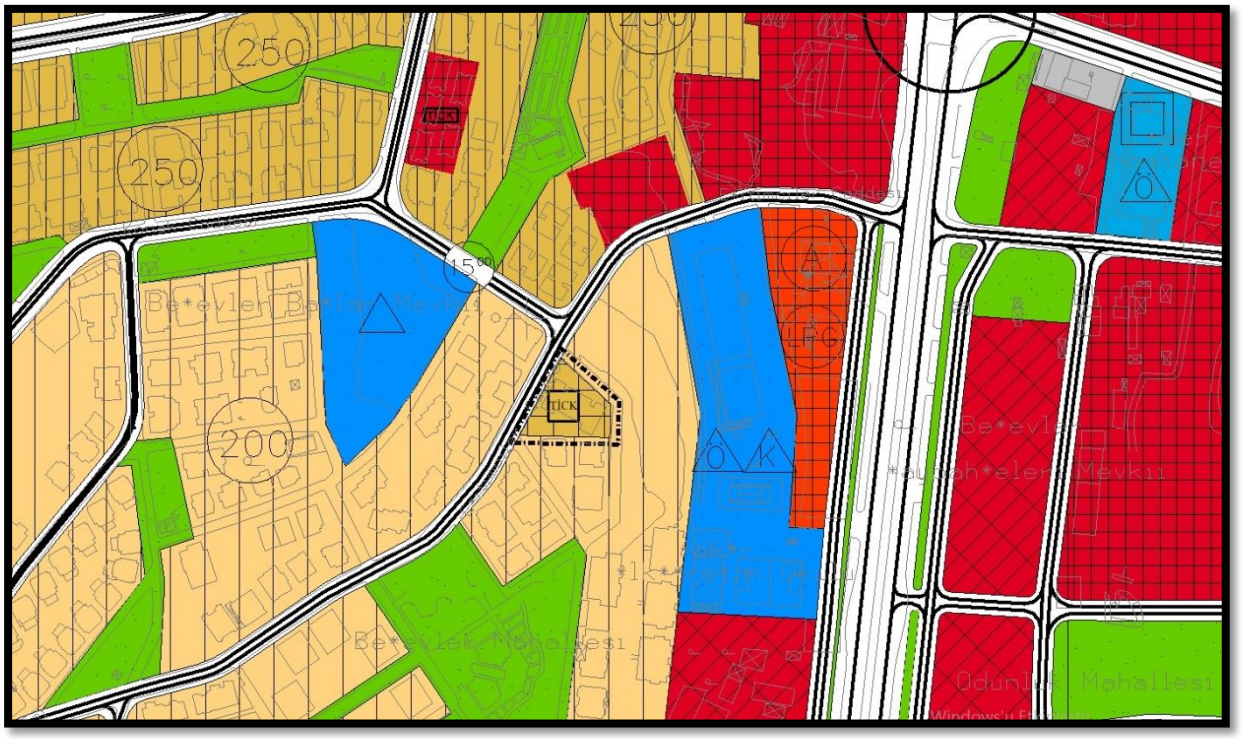


Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Çamlıca Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21C05C pafta, 3786 ada, 1 numarada kayıtlı taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nilüfer 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: 3786 Ada 1 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	1484,77	-
Ticaret-Konut Alanı	-	1484,77

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