BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, GÜMÜŞTEPE MAHALLESİ, H21C10D2B PAFTA, 3959 ADA, 148 PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI TADİLATI

CENK KÖKLÜ / ŞEHİR PLANCISI

ONALTI PLANLAMA

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI 2

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ 2

2.1. Planlama Alanının Konumu 2

2.2. Ulaşım İlişkileri 2

3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ 3

3.1. Eğim Durumu 3

3.2. Yükseklik Durumu 3

3.3. Jeolojik Durum 3

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU 3

4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu 3

5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI 3

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN DURUMU 4

7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI 5

7.1. Planlama Alanı Kullanımları 5

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Nazım imar planı , Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Gümüştepe Mahallesi, H21C10D2B pafta, 3959 ada, 148 parselin bulunduğu alanı içermektedir.

Plan değişikliğine konu parselin bulunduğu bölgenin genel dokusu orman alanlarından ibarettir. Orhaneli Yolu üzerinde seyrek olarak lokantalar bulunmaktadır.

Bölgenin yüksek, orman dokusu ve havadar özellikleri göz önüne alınarak, parselin günübrilik turizm amaçlı olarak kullanılması önerilmektedir. Yapılacak tesis ile doğa dokusunun içerisinde, kent geneline hizmet verebilecek lokanta tesisinin hizmet vermesi amaçlanmaktadır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Planlama alanı Bursa-Orhaneli Yolu üzerinde, Gümüştepe köy yerleşimini geçtikten sonra sağ tarafta konumludur. Parsel köy merkezinin 400 m güneyinde yer almaktadır.



Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

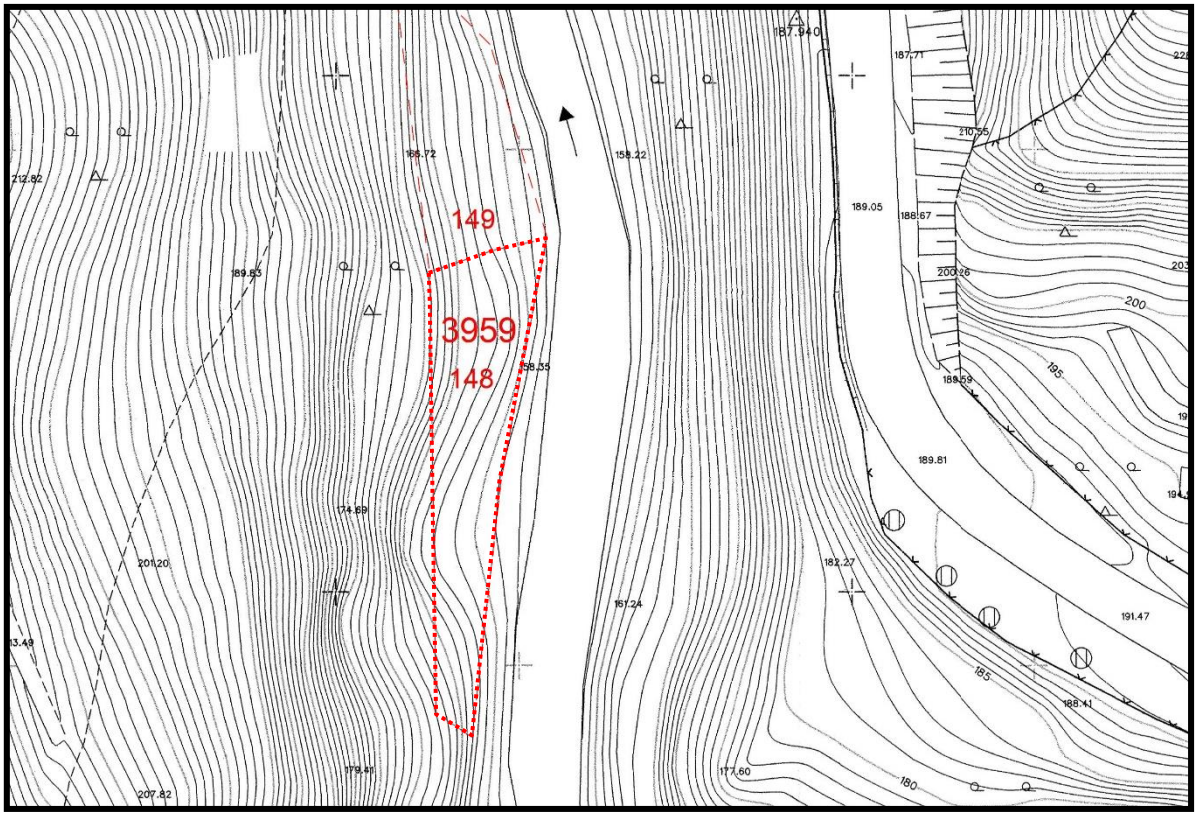
2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanına ulaşım, Bursa-Orhaneli Yolu üzerinden ve köy içerisinden devam eden kadastral yollar ile sağlanmaktadır.

3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından doğuya doğru azalan eğimli arazi üzerinde konumludur.



Şekil 2: Planlama Alanına Ait Kadastral Durum

3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı doğu-batı istikametinde denizden 180-185 m yüksekliktedir.

3.3. Jeolojik Durum

Planlamaya konu parsele ilişkin önerilen plan değişikliği herhangi bir yoğunluk artışı içermediği için Jeoloji Etüd incelemesi yapılmamıştır.

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

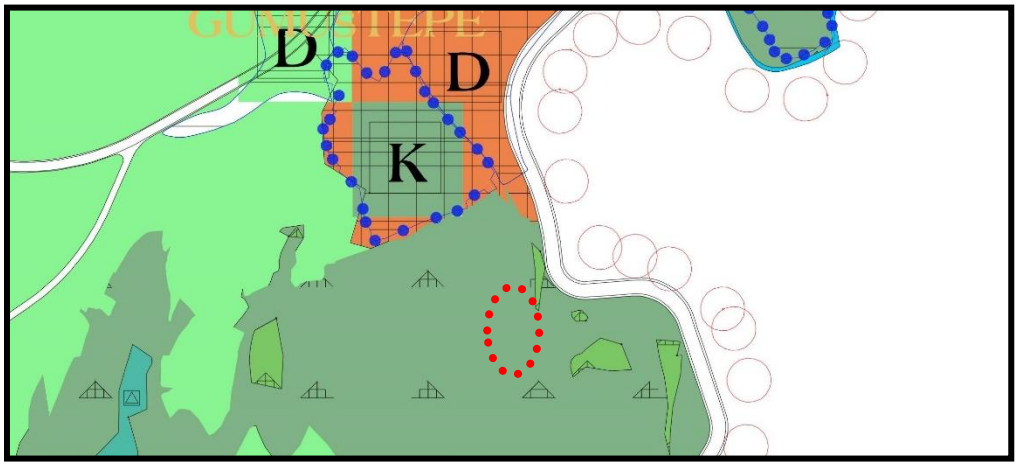
Planlama alanında, 3959 ada 148 parsel tapu kayıtlarında 1263,87 m2 m2 yüzölçümüne sahip olup "Tarla" vasıflıdır. Parsel yaklaşık üçgen bir forma sahip olup üzerinde kısmen hafriyat yapılmıştır.

5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

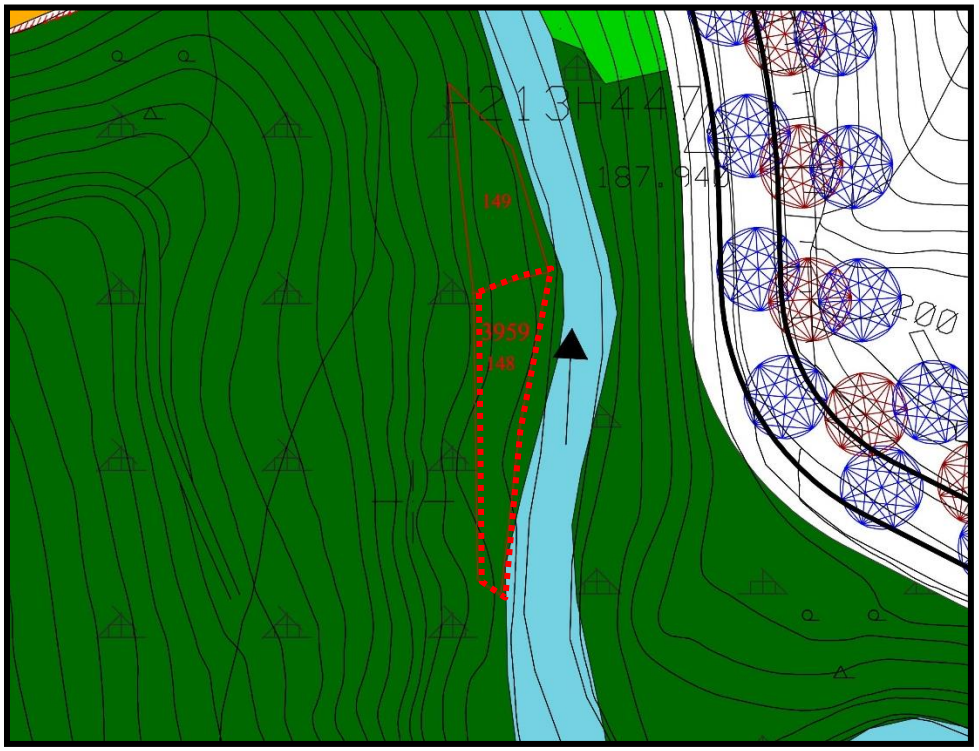
Planlama alanı tek parselden oluşmakta olup, parselin tamamı tek bir şahıs mülkiyetindedir. Toplam Alan 1.263,87 m2'dir.

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN DURUMU

- Planlama alanı Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Orman Alanı"nda kalmaktadır.



- Planlamaya konu parsel 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Orman Alanı" nda kalmaktadır.



Şekil 2:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

- Söz konusu parseli içeren 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yoktur.

7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Gümüştepe Mahallesi, H21C10D2B pafta, 3959 ada, 148 parsel "Günübirlik Tesis Alanı" olarak planlanmıştır.

Ancak Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 23.06.2016 tarih ve 1321 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı tadilatında, kadastro verilerinin koordinatlarının uyumsuz olması nedeni ile 3959 ada 148 parsel derenin doğu tarafında konumlu gözükmektedir. Bu plan değişikliği ile sehven yapılan hatanın düzeltmesi amacı ile yanlış koordinatta işaretli 3959 ada 148 parselin konumu düzeltilmiş, derenin batı tarafında tekrardan çizilmiştir. Böylece 1/5000 ölçekli nazım planda "Günübirlik Turizm Alanı" olarak onaylanmış 3959 ada 148 parsel doğru yerinde, onaylı nazım imar planı kararı ile gösterilmiştir. Ayrıca bu hatanın düzeltilmesi için yanlış koordinat sonucu işaretlenmiş alan tekrardan "orman alanı" olanı olarak nazım imar planında gösterilmiştir. Bu nedenle her iki konum için plan değişikliği onama sınırı çizilmiştir.



Şekil 3: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı



7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının kullanımları ve büyüklükleri korunmuştur.

FONKSİYON	ALAN (m²)	%
3959 ADA 148 PARSEL	1.263,87	100

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