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 6:194 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, Karaman Mahallesi, 1924 ada 1 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu 1 sayılı parselin mevcut durumuna bakıldığında parselde deprem riski taşımakta olan 5 adet 5 katlı yapı bulunmakta ve güneyinden İzmir Yolu Caddesi geçmekte olup, geniş bir ulaşım aksı (Sokullu Caddesi)nden cephe almaktadır. Parselin çeperinde ise konut ve ticaret alanları mevcuttur.

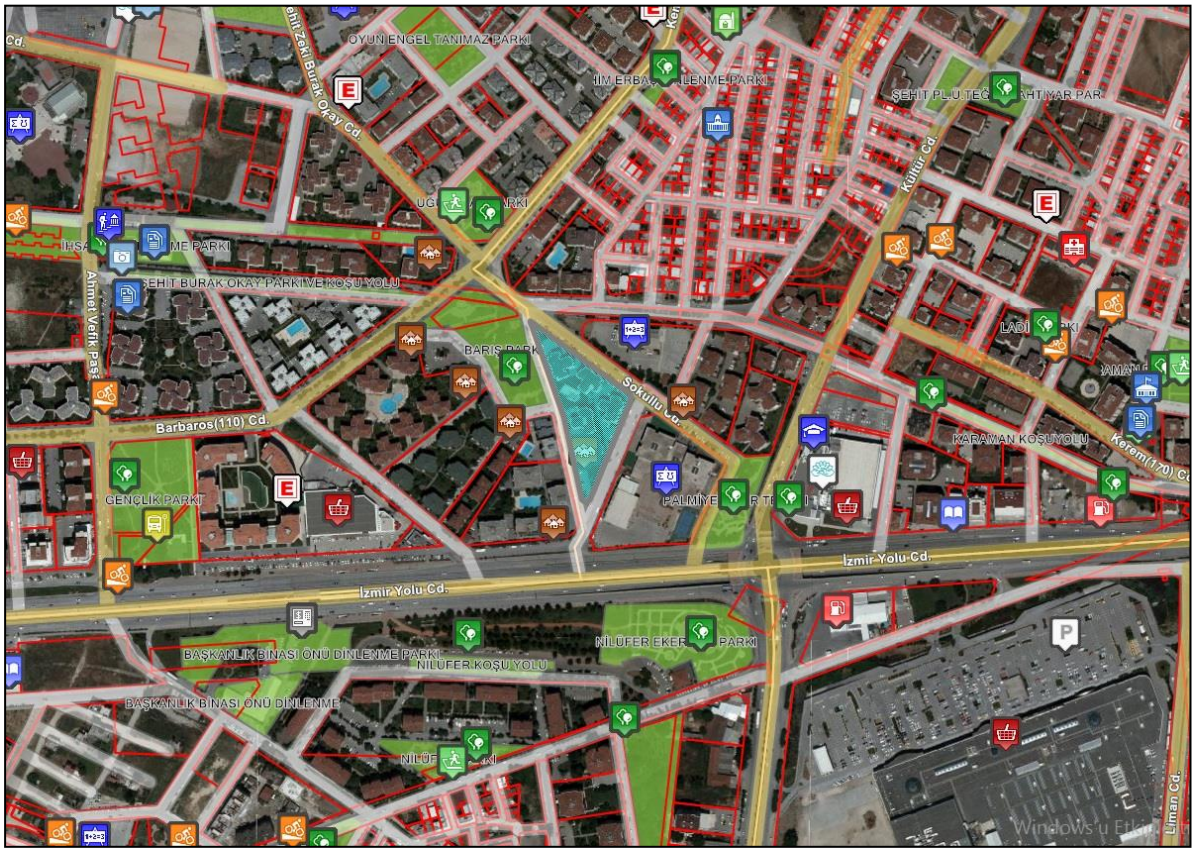
Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında planlama alanının büyük bir kısmı "Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı"nda bir kısmı ise "Ticaret alanı"nda kalmaktadır. Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında parselin büyük bir kısmı Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı bir kısmı ise Park ve Yeşil Alan'dır.

Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında konut alanı olan 194 ada 1 parselde deprem riski taşımakta olan 5 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, Karaman Mahallesinde bulunan yaklaşık 6535,33 m^2 büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde ağırlıklı olarak konut alanları bulunmakta olup bunun dışında park alanları, eğitim alanları bulunmaktadır.



Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Karaman Mahallesinde bulunan 15 m.'lik Sokullu Caddesinden giriş almakta olup bu cadde bölgenin ana toplayıcı aksıdır. Parselin batısından 2.dilek sokak, kuzeyinden ise Kafkas Sokak geçmektedir. Planlama alanının konumu irdelendiğinde İzmir Yolu, Orhaneli Kavşağı, Lefkoşa Caddesi gibi kentin çok önemli ulaşım akslarına oldukça yakın mesafede olduğu görülmektedir. Parselin giriş aldığı aks ve çevresindeki akslar, değişiklik istenen fonksiyon için yeterli genişliklerde olup, parselin ticaret ve konut alanı fonksiyonuna dönüşmesini destekleyici niteliktedir.



Şekil 2:Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından orta eğim derecesine sahip olup, eğim %0-5 arasında değişmektedir. Alan, ağırlıklı olarak güneydoğudan kuzeybatıya doğru yükselmektedir.

3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı güneydoğu-kuzeybatı istikametinde denizden 117-119m yüksekliktedir.

3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli güneydoğu 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 ve ticaret kullanımı yoğunlukludur. Konut alanı kullanımı dışında alanda düzenlenmiş park alanları ve eğitim alanları mevcuttur. Alandaki mevcut fonksiyonlara ve parselin konum, ulaşım ilişkileri ve mevcut yapısı dikkate alındığında, konut ve ticaret alanı olmasına uygun bir yapıdadır.



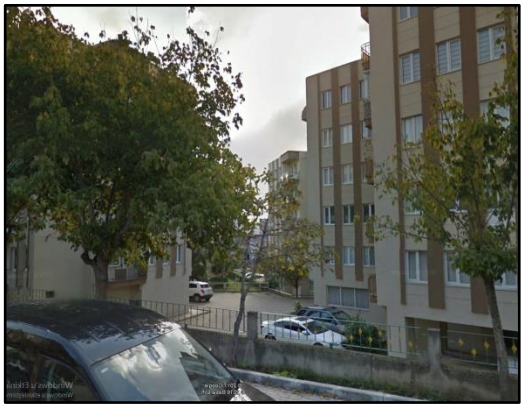
Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2



Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3



Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4

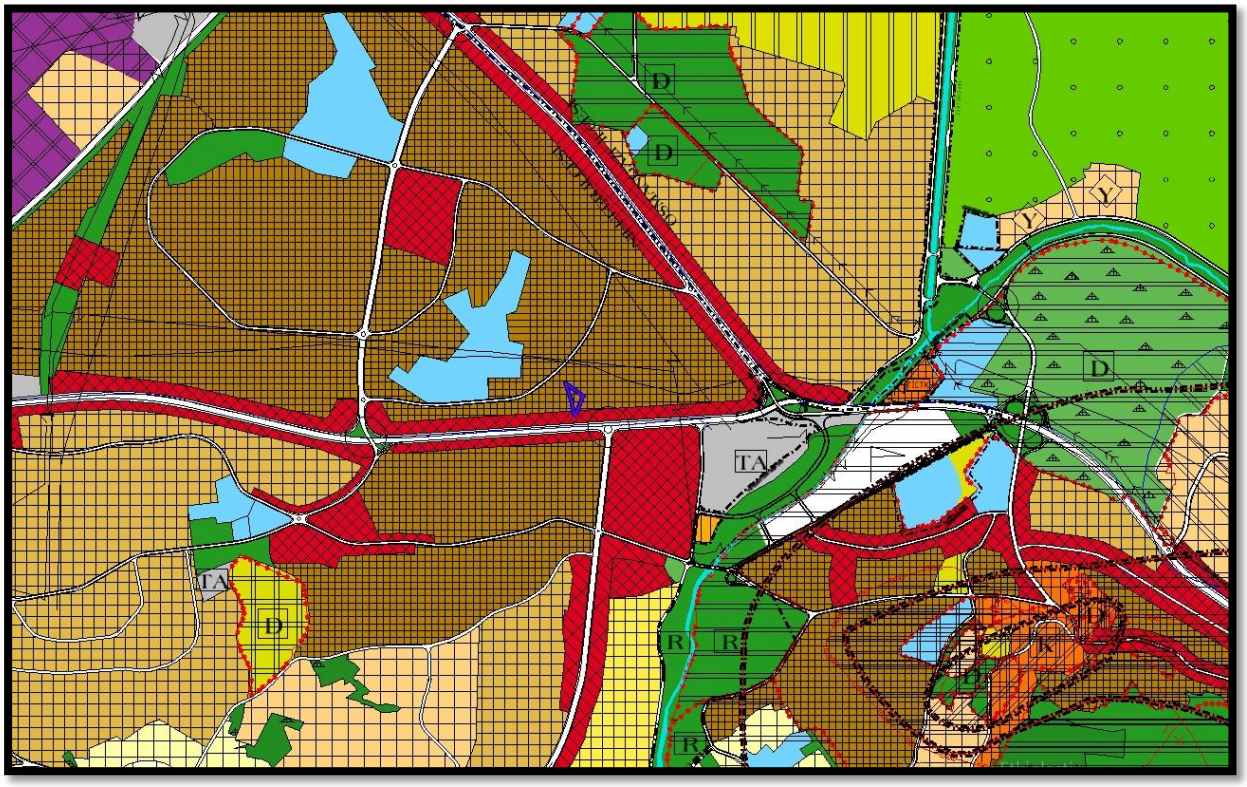
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 194 ada 1 sayılı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, toplam alan büyüklüğü 6535,33 m^2'dir.

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

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

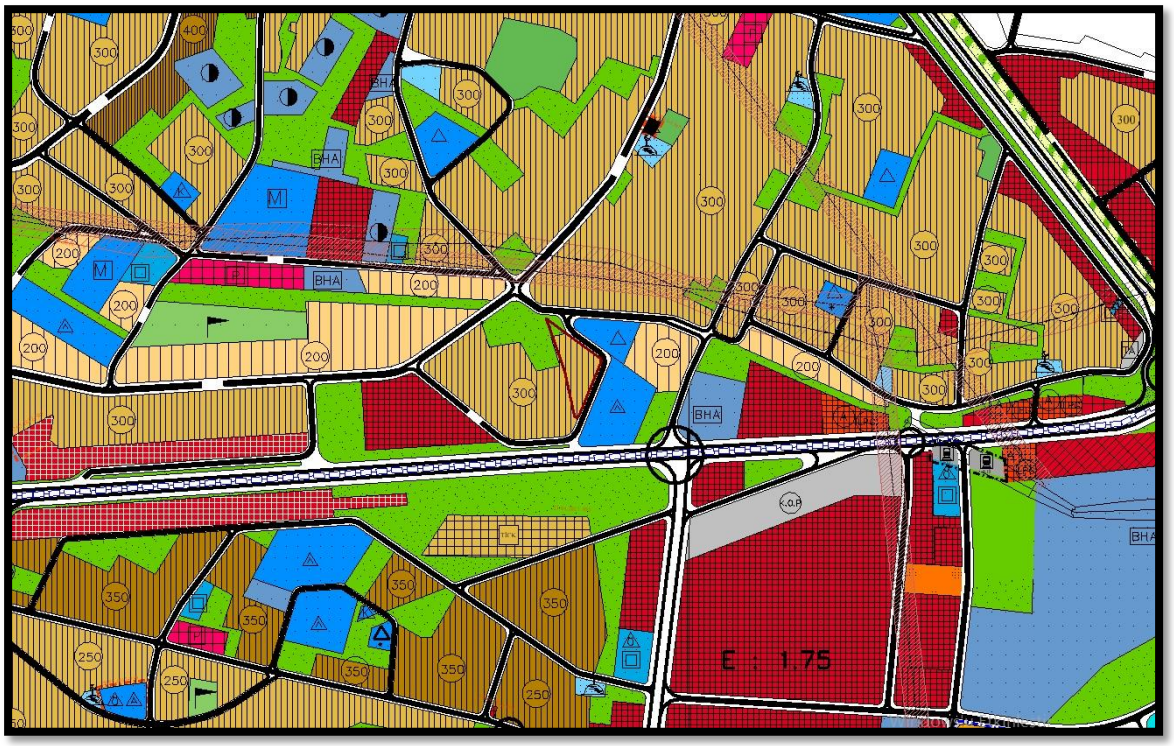
Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında büyük bir kısmı "Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı" bir kısmı ise "Ticaret Alanı" olarak tanımlanmıştır.



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

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı büyük bir kısmı Orta (300 ki/ha) Yoğunlukta Meskun Konut Alanı bir kısmı ise Park ve Yeşil Alan'dır.

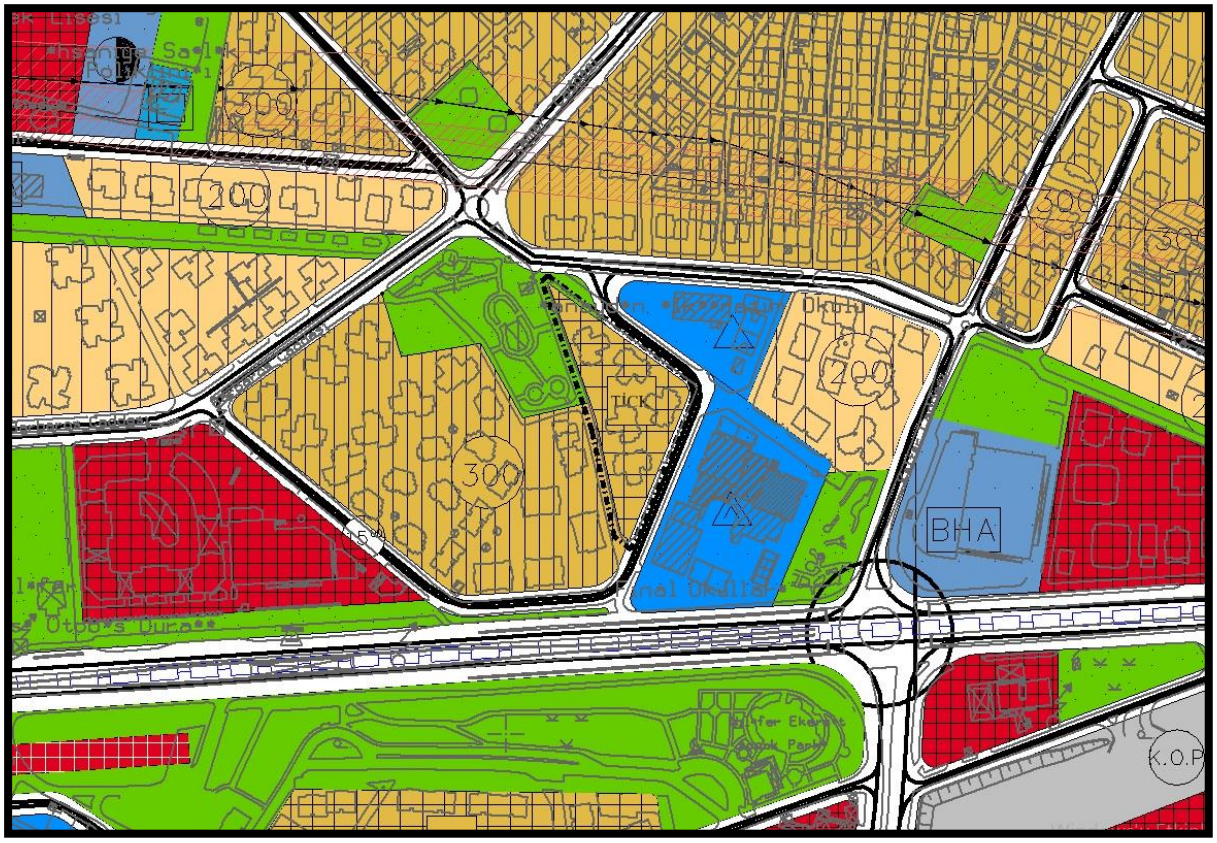


Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Karaman Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21C05C pafta, 194 ada, 1 numarada kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde 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 5:194 Ada 1 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu konut ve ticaret alanına dönüştürülmüştür, parsel büyüklükleri aşağıdaki gibidir.

FONKSİYON	Mevcut Alan Büyüklüğü (m²)	Öneri Alan Büyüklüğü (m²)
Konut Alanı	6146,04	-
Ticaret-Konut Alanı	-	6554,34
Park Alanı	408,30	-

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