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

6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu 8

7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI 9

7.1. Planlama Alanı Kullanımları 10

7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları 11

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu 4

Şekil 2:Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri 5

Şekil 4:Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri 7

Şekil 5:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu 8

Şekil 6:1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu 9

Şekil 7:194 Ada 1 Sayılı Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı 10

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları 8

Tablo 2: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları 11

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.

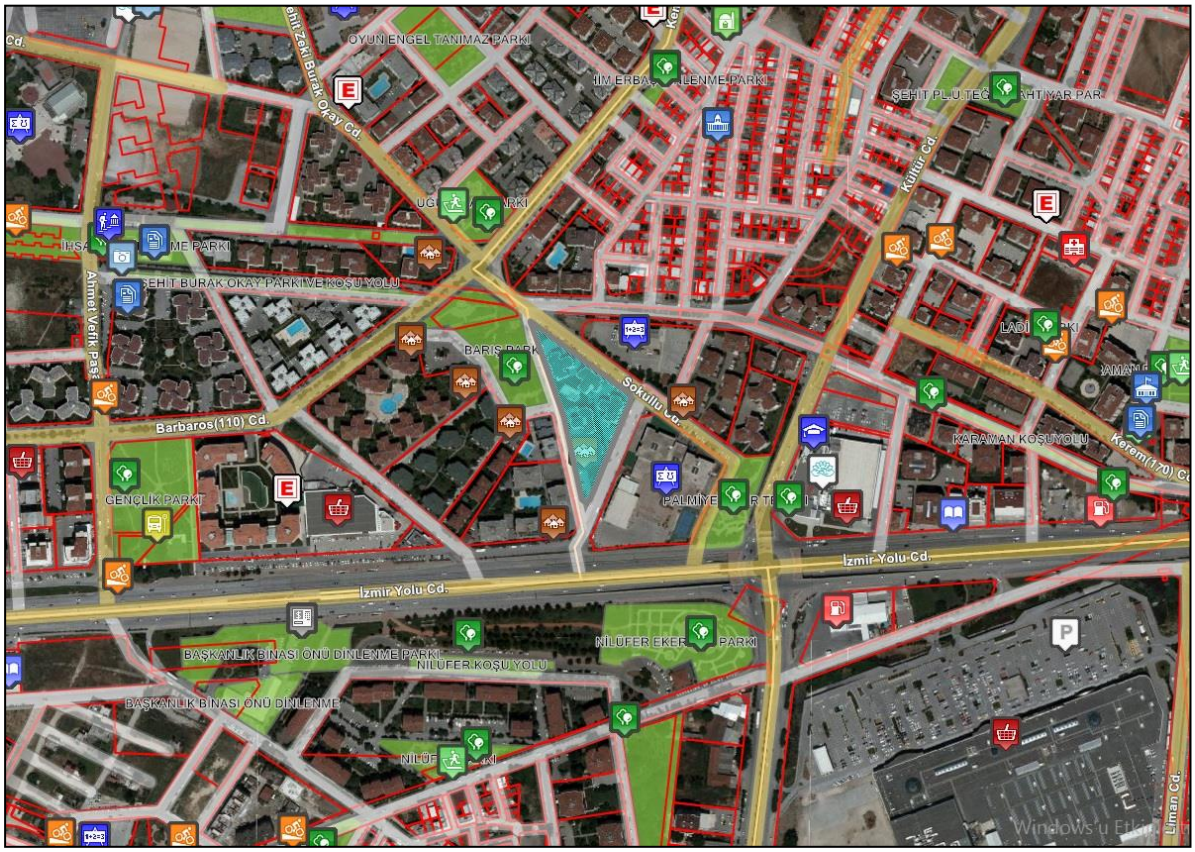
Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında planlama alanının büyük bir kısmı "Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı"nda bir kısmı ise "Ticaret alanı"nda kalmaktadır. Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında parselin büyük bir kısmı Orta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

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı'nda parsel, konut alanı olup E:1.25, Taks:0.40 h:15.50 ve Ayrık Nizam yapılaşma koşullarına sahiptir. Parselin bulunduğu bölgenin, hemen hemen tamamı yapılaşmıştır. Bölgedeki yapıların büyük bir bölümü deprem yönetmeliği öncesi olup bölge bu açıdan risk taşımaktadır. Bu parselde bulunan yapılar da ilgili kentsel dönüşüm yasasından yararlanılarak bu bölgedeki dönüşüme öncü olmak istemektedir. Parseldeki 1.25 emsal büyüklüğü ve 5 kat olan imar koşulu alanda dönüşüm için içerisinde yer alacak konutların büyüklük ve cephe yönelişi açısından yeniden yapılanması mümkün olamamaktadır. Ayrıca bölgedeki ihtiyaçların ve kullanım tercihlerinin değişmesi ve mevzuatta yaşanan değişiklikler doğrultusunda planlama alanında fonksiyon değişikliği de gerekmektedir. Bu nedenlerle parsel içerisinde emsal değerinin 1.25'ten 1.75'e ve yüksekliğin 15.50'den 39.50'ye çıkarılması, parselin konut ve ticaret alanı olması, zemin katta ticaret kullanımı yer alması ve TAKS değerinin maksimum 0.50 olarak yeniden düzenlenmesi talep edilmektedir.

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.



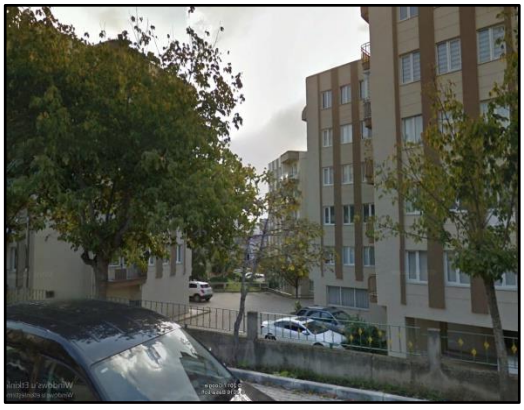
Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2



Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3



Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4

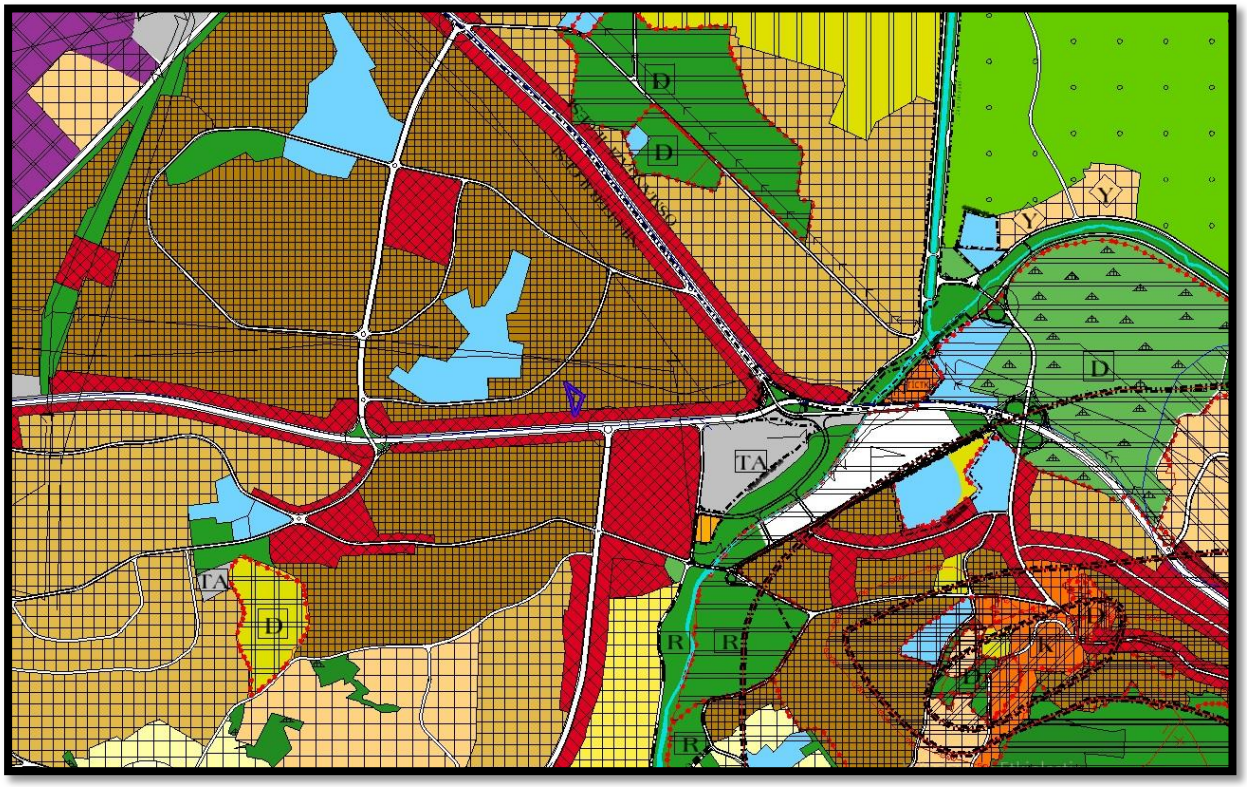
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 194 ada 1 sayılı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, toplam alan büyüklüğü 6535,33 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

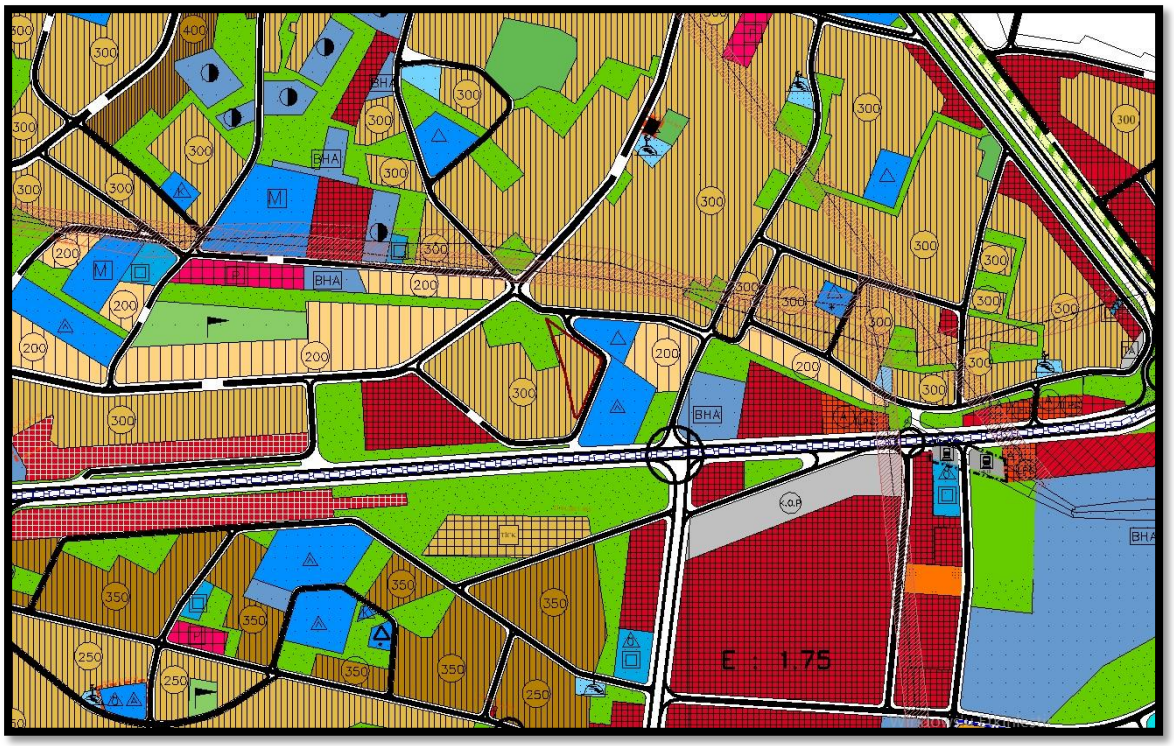
Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında büyük bir kısmı "Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı" bir kısmı ise "Ticaret Alanı" olarak tanımlanmıştır.



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.



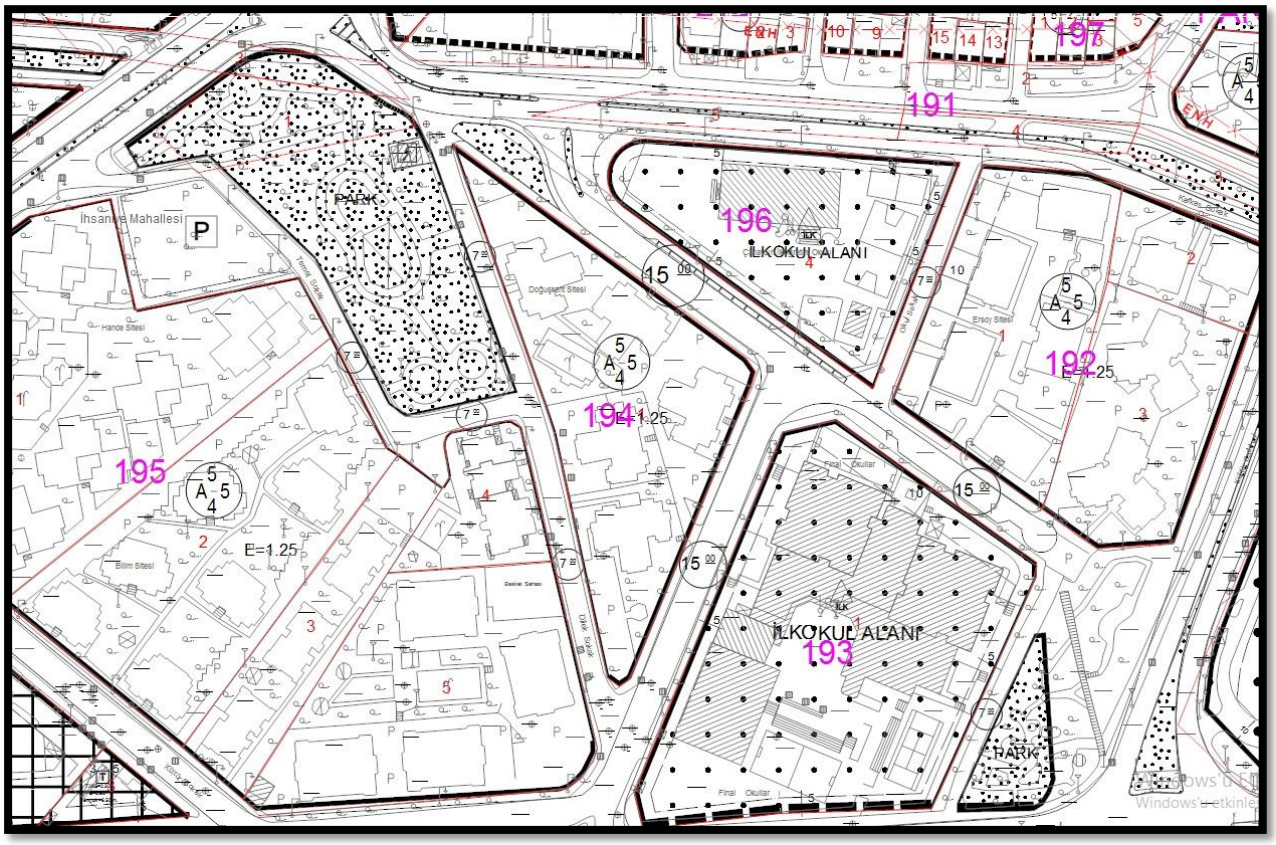
Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planında planlama alanı konut alanında kalmaktadır. Bu alan için planda Emsal:1.25, kat yüksekliği 15.50m. Taks:0.40 olarak belirlenmiştir.

FONKSİYON	PARSEL ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)
Konut Alanı	6536,33	8204,16

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları

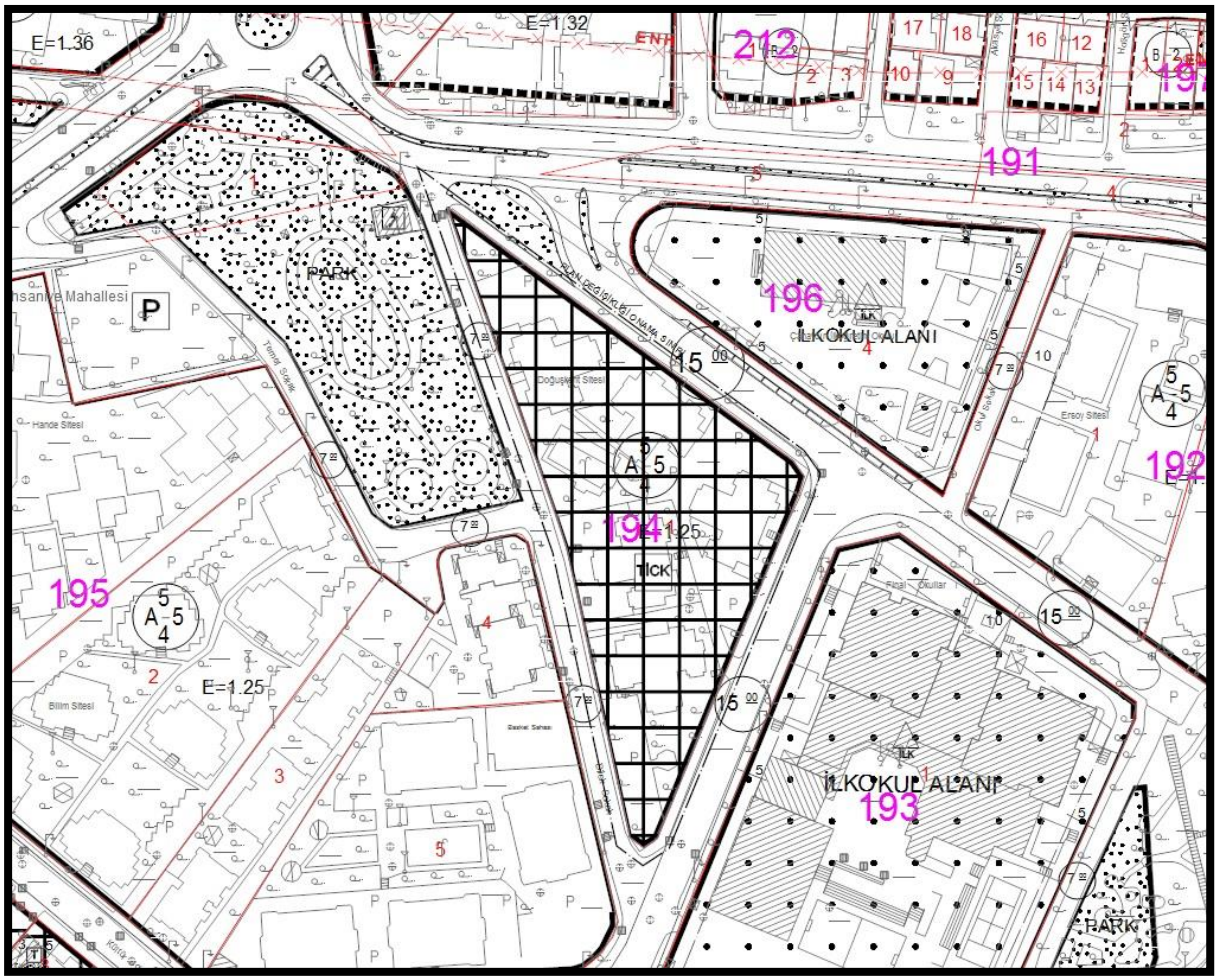


Şekil 5:1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Karaman Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21C05C2D pafta, 194 ada, 1 numarada kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı Değişikliğinde 0.50 emsal artışına gidilmiştir. Parsel içerisinde 5 adet 5 katlı deprem yönetmeliği açısından risk taşımakta olan, fiziki durumu kötü yapılar mevcuttur. Bu parselde bulunan yapılar için ilgili kentsel dönüşüm yasasından yararlanılarak yapılacak yeniden inşa ile bu bölgedeki dönüşüme öncü olmak istemektedir. Parsel içerisinde emsal değerinin 1.25'ten 1.75'e ve kat adedinin 5'ten 13'e (39.50 m.) çıkarılması, parselin konut ve ticaret alanı olması ve TAKS değerinin maksimum 0.50 olarak yeniden düzenlenmesi talep edilmektedir. Parselde gerçekleştirilen plan değişikliğinde yapılan emsal artışı yapı yoğunluğunu arttırıcı olmakla beraber parselde ticaret fonksiyonunun da eklenmesi sebebiyle yapılan emsal artışı ticaret için kullanılacağı için nüfus artışı getirmeyecektir. Bu artış ile beraber yapıların dönüşümü sağlanarak güvenli ve sağlıklı bir fiziki yapı ortaya çıkacak, sağlıklı bir çevre edinilecektir.

Bölge günümüzde giderek gelişim göstermekte ve merkezi hale gelmekte, sosyal profilin ve mekanı kullananların değişimi ile birlikte kullanımların ve ihtiyaçların değişimi söz konusudur. Bu nedenle bölgede ticaret fonksiyonuna yönelik ihtiyaç yoğunlaşmaktadır. Yapılan plan değişikliği ile birlikte hem bölgedeki ihtiyaçlar karşılanmakta hem de kentsel dönüşüm gerçekleştirilebilmektedir. Parselin bulunduğu alan fiziki altyapı açısından (yol genişlikleri, otopark alanları, kentsel açık alanlar, yapı yükseklikleri ve silüet vb.) hem konut ve ticaret fonksiyonu içermeye, hem de yükseklik ve yapı yoğunluğu artışına uygundur.



Şekil 6:194 Ada 1 Sayılı Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu konut ve ticaret alanına dönüştürülmüş ve parsel büyüklükleri korunmuştur.

FONKSİYON	PARSEL ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	TOPLAM İNŞAAT ALANI	KAT ADEDİ

Mevcut Konut Alanı	6536,33	8204,16	**5**
Öneri Konut ve Ticaret Alanı	6536,33	**11438,57**	**13**

Tablo 2: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları

7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları

1) Riskli yapı şerhi aldığı takdirde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 Sayılı kanunun 6. maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği geçerlidir. Kentsel dönüşüm yapılması durumunda E:1.75, Taks:0.50, Yençok:39,50m olarak uygulanacaktır.

2) Ticaret oranı toplam inşaat oranının %30'unu geçemez.

3) Bina subasman kotu 3.00 olacaktır.

4) 2. bodrum kat açığa çıkabilir. Bağımsız bölüm eklentisi yapılabilir. Emsale dahil değildir.

5) Son kat üzerinde çatı eğimi içinde kalmak kaydıyla son kata bağlı eklenti yapılabilir. Emsal hesabına dahil edilmez.

6) Kapalı yangın merdivenleri emsal hesabına dahil edilmez.

7) Bina kotu yolun en yüksek noktasından alınacaktır.

8) Birinci bodrum katta iskan edilen katların %50'si ile toplam kat alanının %20'sini geçmeyen balkonlar ve açık çıkmalar emsale dahil değildir.

9) Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.