İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI 2

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ 3

2.1. Planlama Alanının Konumu 3

2.2. Ulaşım İlişkileri 3

3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ 4

3.1. Eğim Durumu 4

3.2. Yükseklik Durumu 4

3.3. Yönlenme Durumu 4

3.4. Jeolojik Durum 4

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU 5

4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu 5

5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI 6

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU 6

6.1.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu 6

6.2.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu 6

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

1.PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Fethi Mahallesi, 1348 ada 2 parseli kapsamaktadır. Planlama alanı dört tarafı yol ile çevrili 1348 ada ve ada içinde bulunan tek parselden (2 Parsel)oluşmaktadır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; yürürlükteki 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında konut alanı olarak planlandığı ve yapılaşma koşullarının Ayrık Nizam 5 Kat Emsal=1,25 olacak şekilde tanımlandığı belirlenmiştir.

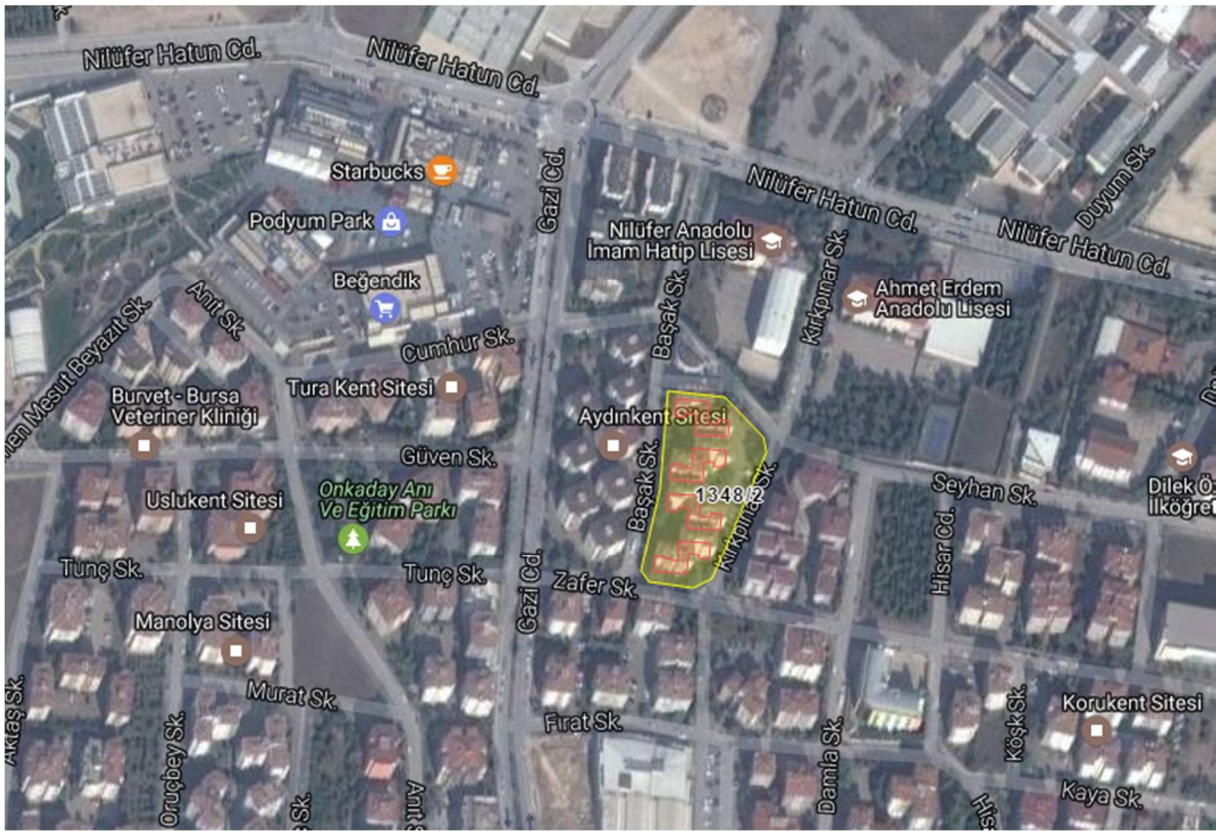
Mevcut yapıların deprem yönetmeliğine uygun üretilmemesi ve eski olması nedeniyle risk taşıdığı değerlendirilmiş ve kat maliklerinin talebi üzerinde parselin kentsel dönüşüm kapsamına alınması amacıyla plan değişikliği hazırlanmıştır.

Bu amaçla hazırlanan plan değişikliği ile binaların "Riskli Yapı" olarak tescil edilmesi koşuluna bağlı olarak yapılaşma koşulları yeniden düzenlenmiştir. 1/5000 Nazım İmar plan değişikliği de talep edilen parselin halen Konut alanı olan Fonksiyonu Nazım İmar plan değişikliğindeki talebe uygun olarak Ticaret+Konut Alanı (TİCK) olarak değiştirilmiştir. Uygulama imar planında yapılaşma koşulları Emsal=1,75 ve Ayrık Nizam Yençok=27,50m. olacak şekilde düzenlenmiştir.

2.PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

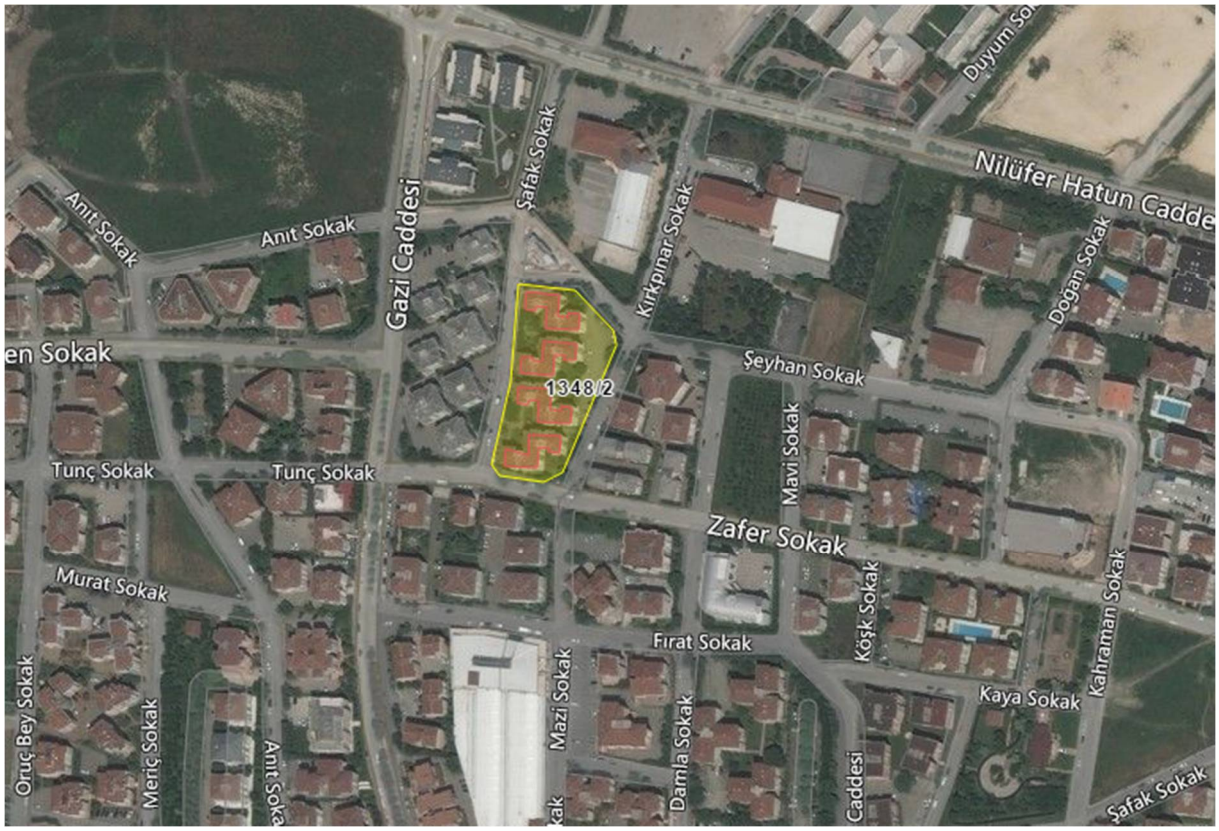
Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Fethiye Mahallesinde bulunan 5.364 m^2 büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde planlı yapılaşmış 5-8 kat orta yaşlı site tipi yapılardan müteşekkil konut alanları bulunmaktadır. Genel olarak altyapı ve belediyecilik hizmetleri, sosyal donatı alanları yeterli seviyededir. Orta ve orta üst gelir grubuna hitap eden bölge merkezi konumda bulunmaktadır.



Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanına, Nilüfer İlçesinin en önemli ulaşım ve ticaret akslarından Nilüfer Hatun Caddesi ve Gazi Caddesi üzerinden ulaşılabilmektedir. Nilüfer Hatun Caddesi'ne yaklaşık 120m. ve Gazi Caddesi'ne yaklaşık 65m. mesafede bulunan taşınmaz Kırkpınar Sokak üzerindedir. Toplu ulaşım olanakları, ana arterlere yakın uzaklık açısından değerlendirildiğinde planlama alanı kolay ulaşılabilir niteliktedir.



Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

3.PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından az eğimli ve orta eğimli dokuya sahiptir. Genel olarak eğim koşulları herhangi bir doğal eşik oluşturacak sınırlarda değildir.

3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı kuzey-güney istikametinde denizden 111-112 m yüksekliktedir.

3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli kuzey-batı bakılıdır.

3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanının jeolojik durumuna ilişkin Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Uygulama Şube Müdürlüğü'nden alınan rapor plan değişiklik dosyasının ekinde sunulmuştur.

4.PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu



Planlama Alanı Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Parselin yakın çevresi konut alanı olarak tanımlı parsellerden ibaret olup büyük ölçüde yapılaşma tamamlanmıştır. Planlama alanında, mevcutta 8 adet blok 80 Daireden ibaret site bulunmakta olup site bünyesinde, bahçe duvarı ve çevre düzenlemesi bulunmaktadır.





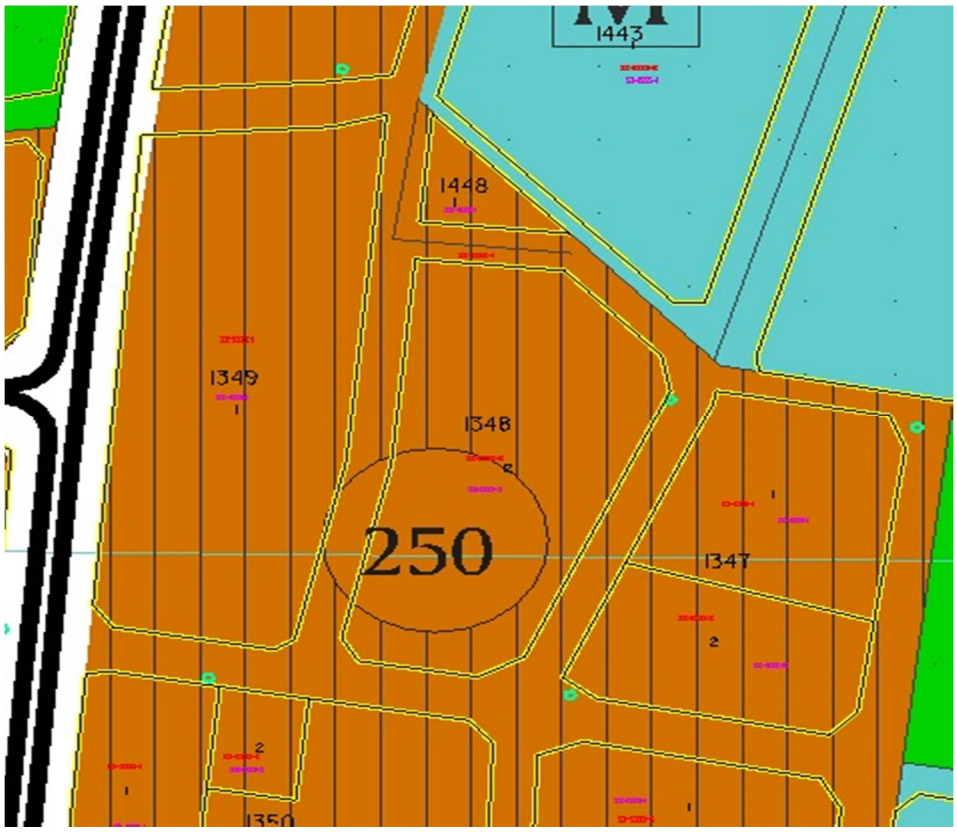
5.PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı tapuda H21C05A3C Pafta 1348 ada 2 parsel numarasıyla kayıtlı olup plan değişikliğini talep eden kat maliklerine aittir. Toplam alan büyüklüğü 5.364,00 m^2'dir.

6.PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

6.1-1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

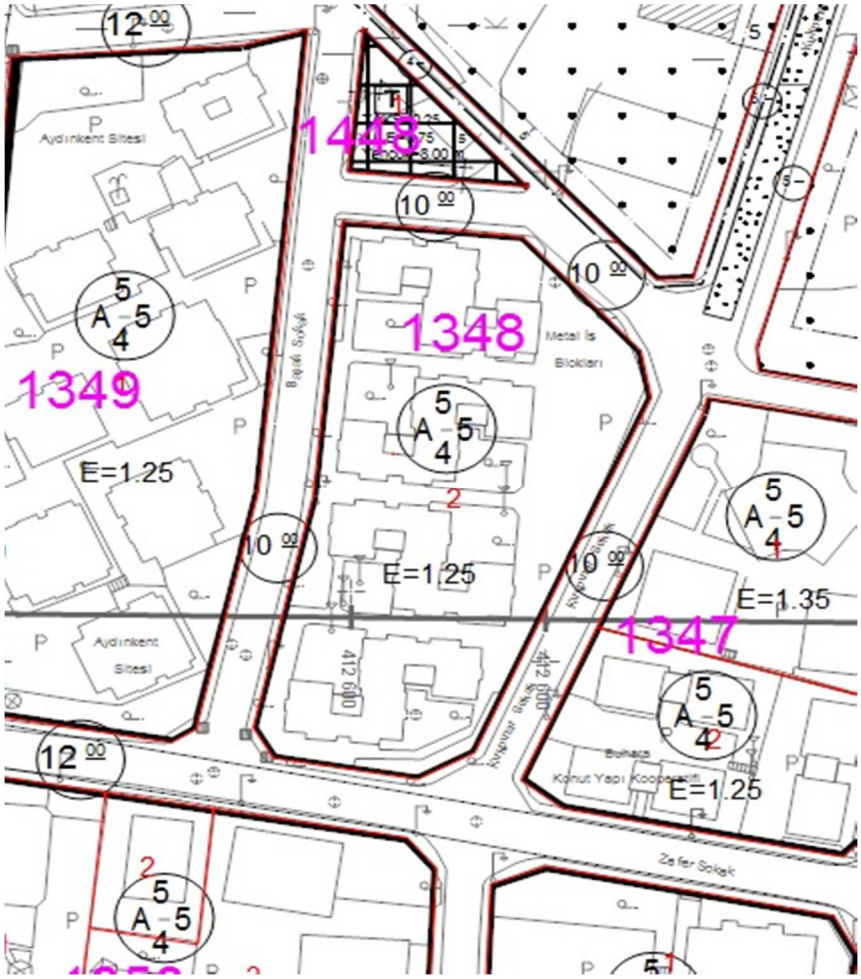
Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı 250 ki/ha Konut alanında kalmaktadır.



1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

6.2-1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; yürürlükteki 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında konut alanı olarak planlandığı ve yapılaşma koşullarının Ayrık Nizam 5 Kat Emsal=1,25 olacak şekilde tanımlandığı belirlenmiştir.



7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bu amaçla hazırlanan plan değişikliği ile binaların Riskli Yapı olarak tescil edilmesi koşuluna bağlı olarak yapılaşma koşulları yeniden düzenlenmiştir. 1/5000 Nazım İmar plan değişikliği de talep edilen parselde mevcut haliyle Konut Alanı olan Fonksiyonu, Nazım İmar plan değişikliğindeki talebe uygun olarak Ticaret+Konut Alanı (TİCK) olarak belirlenmiştir. Uygulama imar planında yapılaşma koşulları Emsal=1,75 olacak ve Yençok=27,50m. olacak şekilde düzenlenmiştir. Ayrıca plan değişikliğine aşağıdaki plan notları eklenmiştir.

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 Yençok=27,50m olarak uygulanacaktır. Bu koşulun uygulanması durumunda TAKS=0,50 yi geçemez. Kentsel dönüşüm emsal artışı için ilave imar planı değişikliği aranmaz.

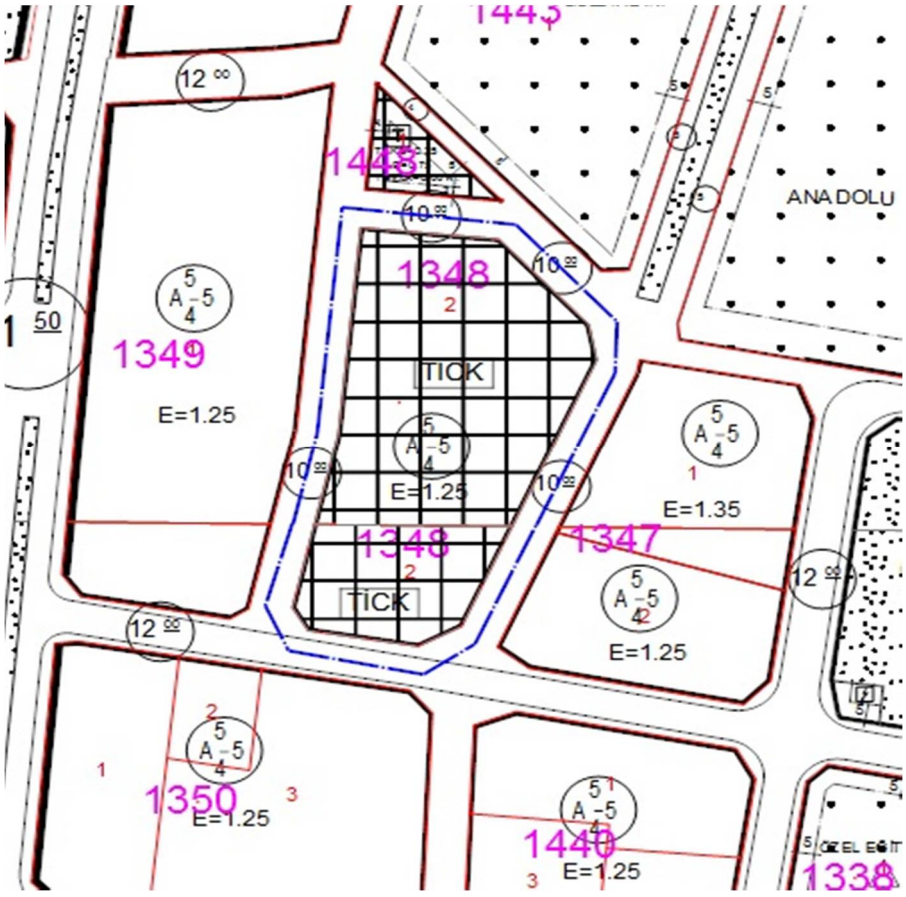
2-Ticaret oranı toplam inşaat oranının %30 unu geçmez.

3-2.Bodrum Kat açığa çıkabilir.

4-Bina su basman kotu 3.00 mt. olacaktır.

5-Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin çatılarla ilgili 7.11.1 maddesi aranmaz.

6-Bursa Büyükşehir Belediyesi imar yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.



KULLANIM ALANLARI TABLOSU

PLAN DURUMU	FONKSİYON	ALAN (m²)	%
Mevcut Plan	Konut Alanı	5.364,00	100
Plan Değişiklik Talebi	Ticaret+Konut(TİCK) Alanı	5.364,00	100

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları