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 3

3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ 3

3.1. Eğim Durumu 3

3.2. Yükseklik Durumu 3

3.3. Yönlenme Durumu 3

3.4. Jeolojik Durum 4

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU 4

4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu 4

5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI 5

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU 5

6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu 5

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

7.1. Planlama Alanı Kullanımları 6

1.PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

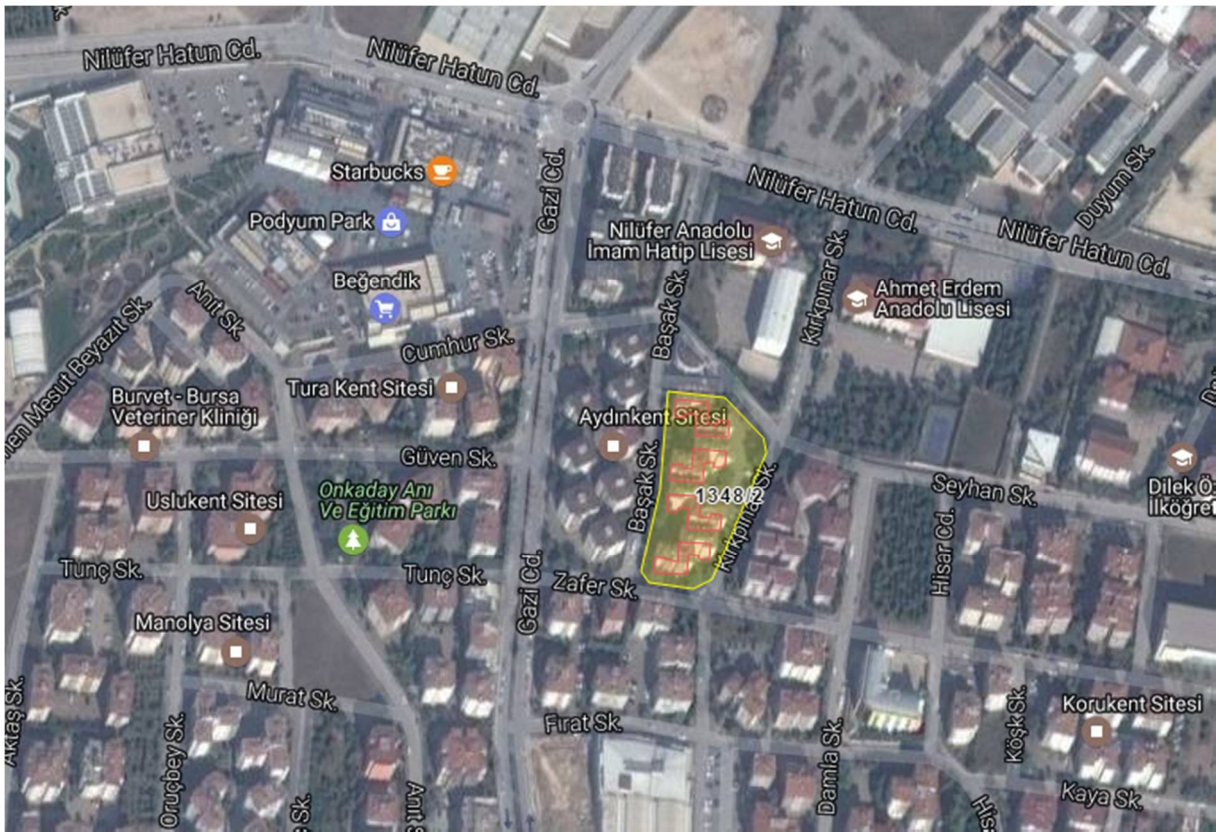
Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Fethiye Mahallesi, 1348 ada 2 parseli kapsamaktadır. Planlama alanı dört tarafı yol ile çevrili 1348 ada ve ada içinde bulunan tek parselden (2 Parsel)oluşmaktadır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında konut alanı olarak planlı parselde kentsel dönüşüm yapılabilmesi amacıyla nazım imar planı değişikliği önerisinde bulunulmuştur.

2.PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1 Planlama Alanının Konumu

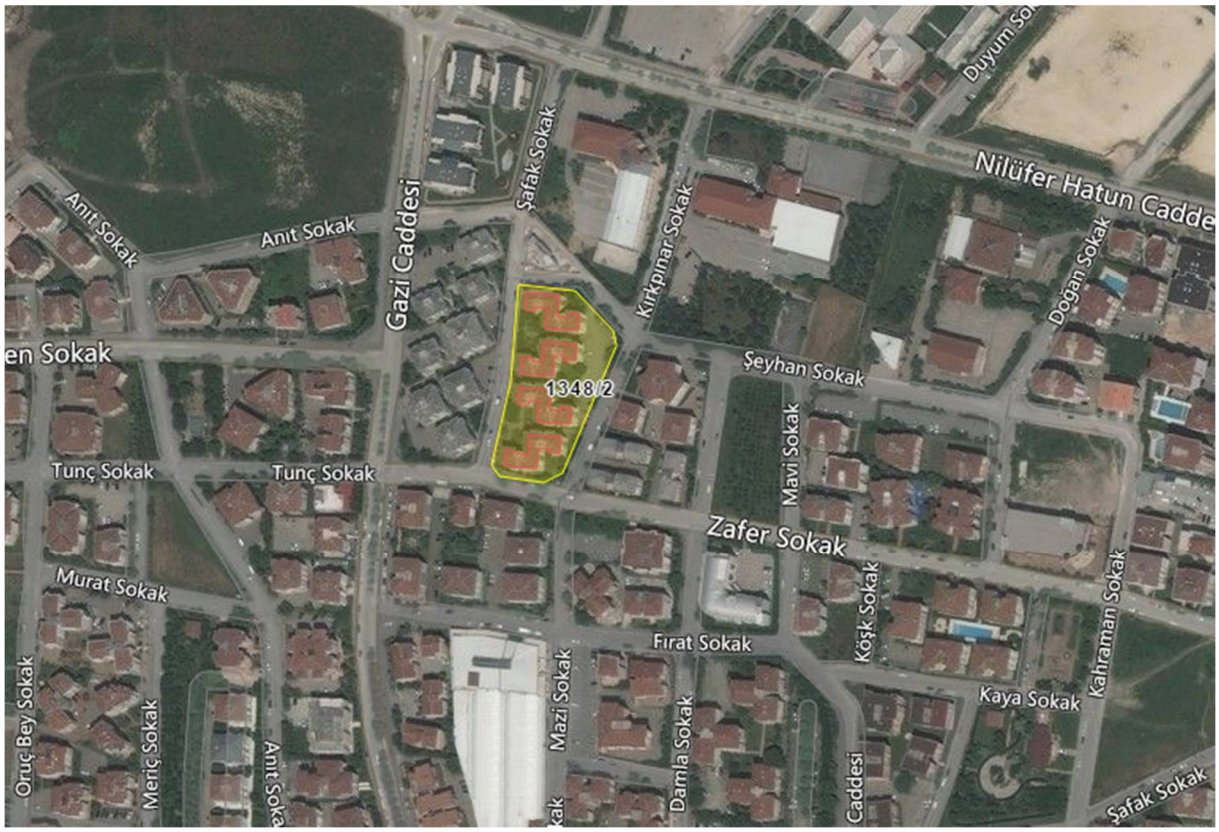
Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Fethiye Mahallesinde bulunan 5.364 m^2 büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde planlı yapılaşmış 5-8 kat orta yaşlı site tipi yapılardan müteşekkil konut alanları bulunmaktadır. Genel olarak altyapı ve belediyecilik hizmetleri, sosyal donatı alanları yeterli seviyededir. 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 alanında, mevcutta 8 adet blok 80 Daireden ibaret site bulunmakta olup site bünyesinde, bahçe duvarı ve çevre düzenlemesi bulunmaktadır.



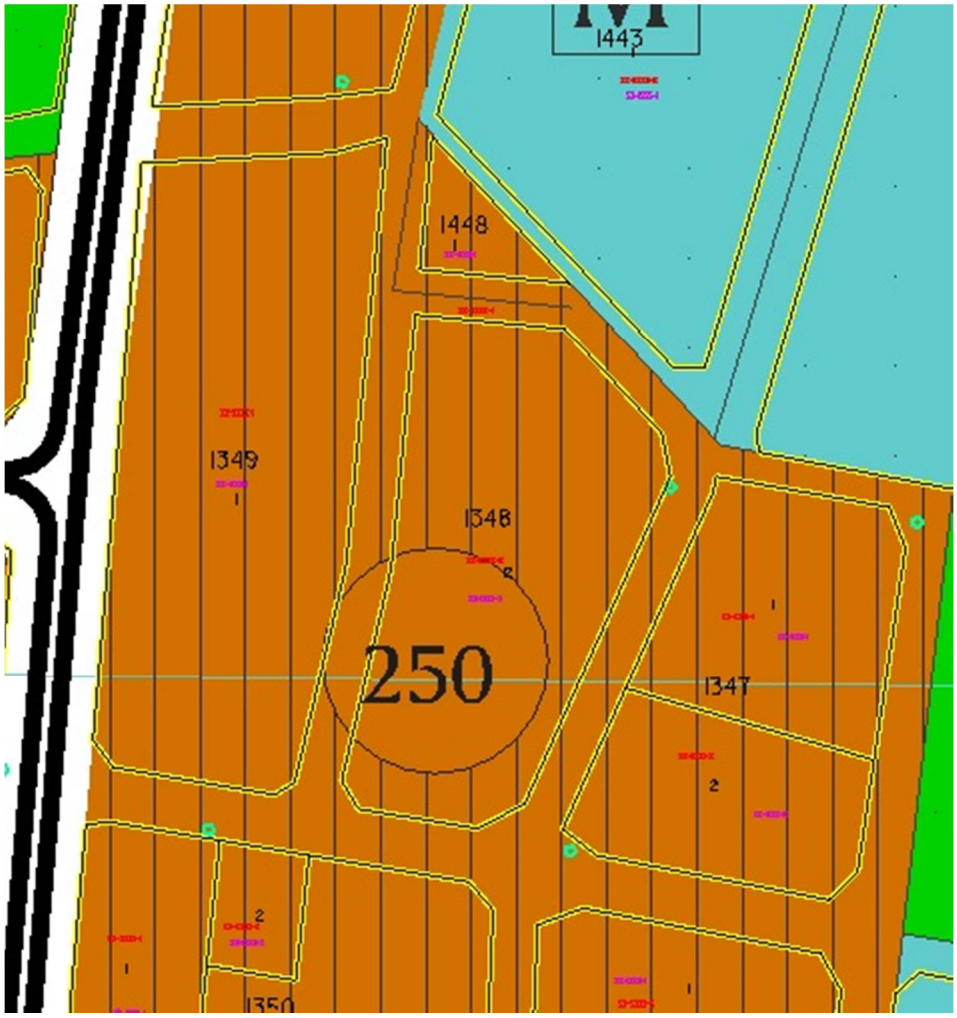
5.PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

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.

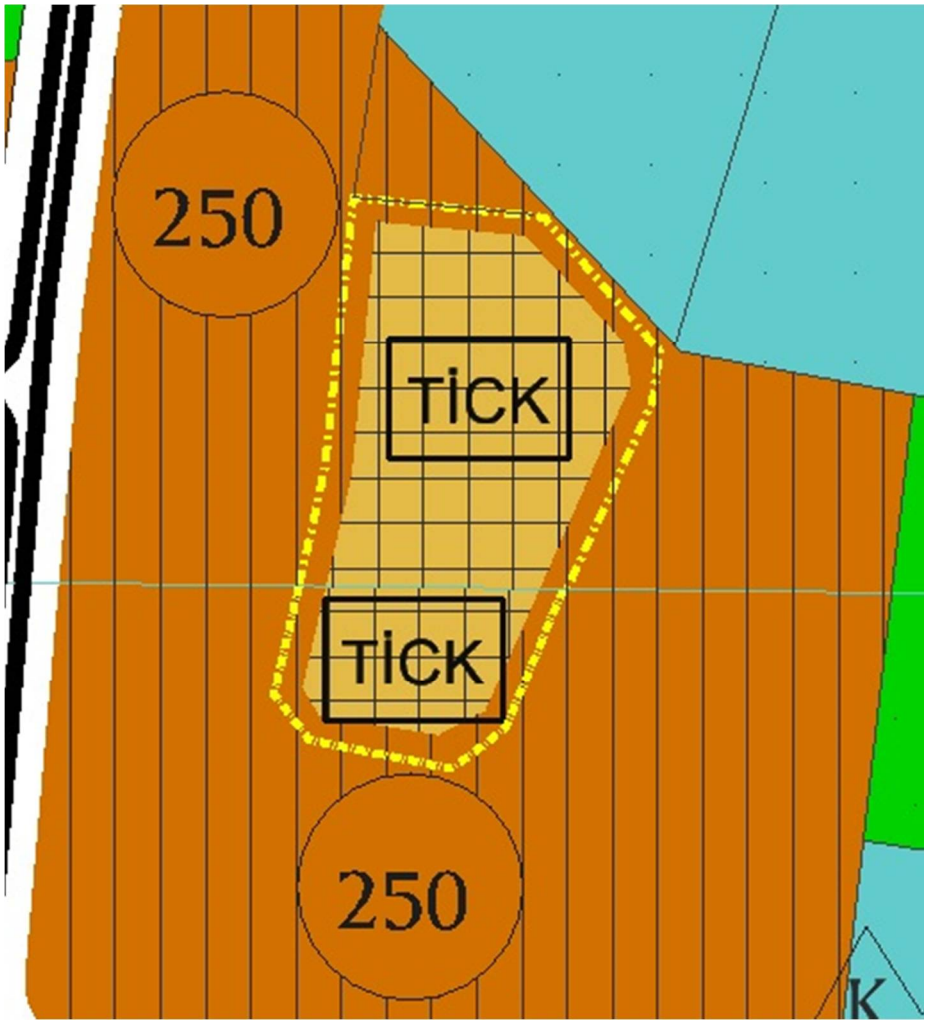


1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

7.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Planlama alanında bulunana sitenin kentsel dönüşüm kapsamına alınması amacıyla plan değişikliği hazırlanmış ve bu amaçla;

Yürürlükteki Nazım İmar Planında 250 Ki/Ha konut alanı olarak tanımlı olan parselin tamamı Ticaret+Konut (TİCK) Alanı olarak planlanmıştır.



1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği Önerisi

7.1.Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının kullanımları ve büyüklükleri korunmuştur.

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

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları