

**NİLÜFER İLÇESİ, GÜMÜŞTEPE MAHALLESİ, H21C10B1C PAFTA, 3904 ADA, 1
PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ BEŞEVLER II. ETAP DOĞU BÖLGESİ UYGULAMA
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:

Nilüfer İlçesi, Gümüştepe Mahallesi, 3904 Ada, 1 parsel de plan değişikliği yapılmasındaki amaç; parselin bulunduğu konum eğimli arazi yapısına sahiptir. Arazide en düşük kot 151 en yüksek kot ise 163 dür. Arazide uygulamaya geçildiğinde bodrum katlar ile ilgili ortaya çıkacak sorunlarının giderilmesidir.

PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Gümüştepe Mahallesi Bursa Merkezinin güneybatısında, Nilüfer Belediyesi sınırlarında bulunmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan alan konumu itibarı ile Özel Tunçsiper Okulları'nın 150 m doğusunda, Lefkoşe Caddesi üzerinde yer almaktadır. 3904 ada 1 parsel 6689,56 m² büyüklüğündedir.



Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

Eğim Durumu:

Söz konusu alan eğimli arazi yapısına sahiptir. Arazide en düşük kot 151 en yüksek kot ise 163 dür.

Yükseklik Durumu:

Arazi eğimli bir arazi yapısına sahip olmasından yükseklik güneyden kuzeye doğru artmaktadır.

Yönlendirme Durumu:

Planlama Alanı yükseltinin kuzeye doğru artmasından parsellerin bakı yönü güneydir.

Jeolojik Durum:

17.01.2001 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan Bursa Büyükşehir Belediyesi Nilüfer-Osmangazi-Yıldırım İlçeleri Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik Değerlendirme Raporuna göre; planlama alanı Alüvyon (Qal3) Neojen (Ne3) Yamaç Molozu Birikinti Konisi niteliklerini göstermektedir.

PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu:

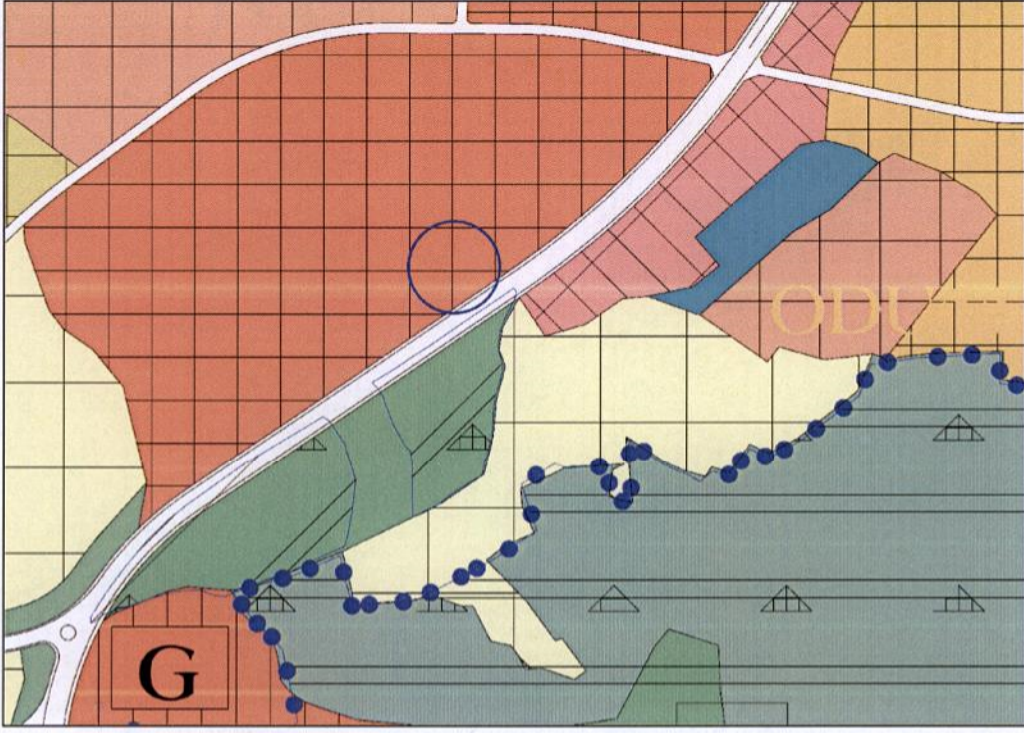
Parsellerin arazi kullanım durumuna bakıldığında parseller üzerinde 2 adet yapı bulunmaktadır.

Planlama Alanı Mülkiyet durumu:

3904 ada, 1 parselin mülkiyet sahipliğine bakıldığında özel mülkiyetten oluştuğu görülmektedir.

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

Planlama alanı 1/25000 plan durumu: Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında parsel Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanında kalmaktadır.



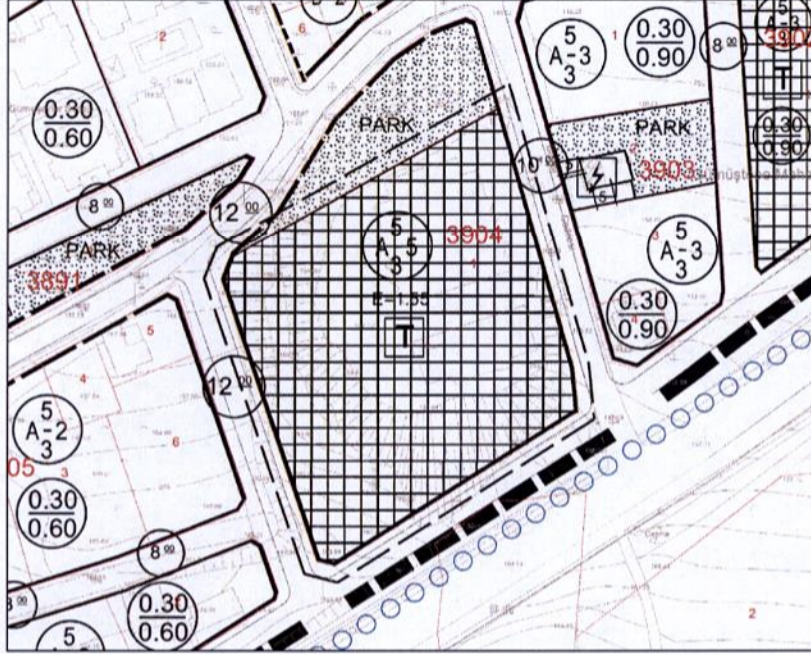
Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama alanı 1/5000 plan durumu: Nilüfer Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında 3904 ada 1 parsel Tali İş Merkezi Alanında kalmaktadır.



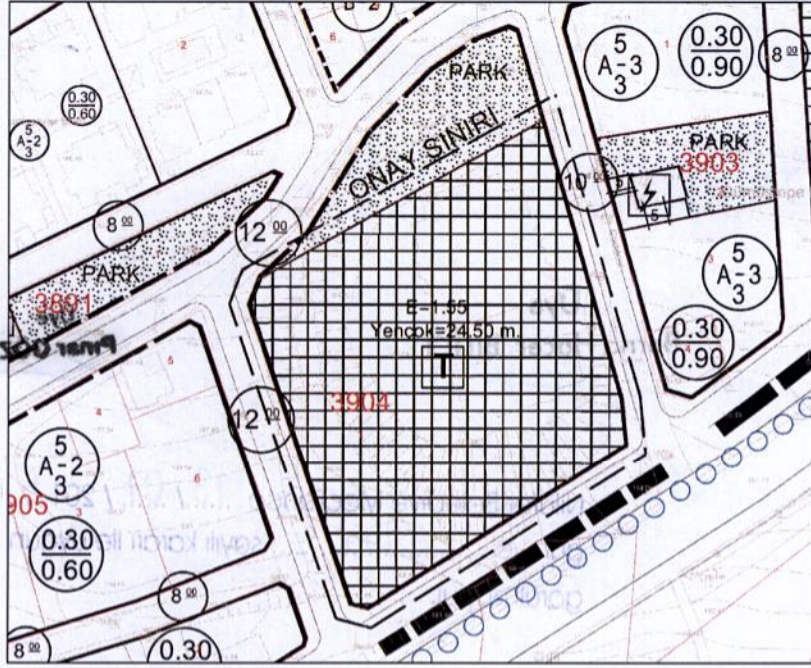
Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama alanı 1/1000 plan durumu: 1/1000 Ölçekli Beşevler II. Etap Doğu Bölgesi Uygulama İmar Planında 3904 ada, 1 parsel TAKS: -, KAKS: 1.55 yapılaşma koşulları ile Ayrıık Nizam 5 Katlı Ticaret Alanında kalmaktadır. Parsel batıdan 12 m, doğudan 10 m genişliğin de taşıt yoluna cepheli durumdadır. Güneydoğudan ise ana yola cephelidir.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İmar planı değişikliği: Hazırlanan plan değişikliğinde eğimin fazla olmasından uygulamaya geçildiğinde bodrum kartlar konusunda ortaya çıkacak sorunların giderilmesi için “1) 3904 ada, 1 parselde bodrum katlar açığa çıkabilir. 2) Parselde cephe aldığı yolların en yüksek seviyesinden kot alınacaktır. Zemin kat taban kotu 2.00’ye kadar kaldırılabilir. 3) Parselde zemin ve bodrum katlarda ticaret, üst katlarda konut yapılabilir. Toplam inşaat alanının %13’ü ticaret olarak kullanılacaktır.” şeklinde plan notu ilavesi yapılmıştır. Söz konusu alanda başka herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı kullanımları:

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI		ÖNERİ	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
TİCARET ALANI	6689.56	100.00	6689.56	100.00
PARSEL ALANI	6689.56	100.00	6689.56	100.00

PLAN NOTLARI:

1. 3904 ada, 1 parselde ortak kullanım alanları ve otopark kullanılmak kaydıyla 2. bodrum katlar açığa çıkabilir.
2. Parselde cephe aldığı yolların en yüksek seviyesinden kot alınacaktır. Zemin kat taban kotu 2.00'ye kadar kaldırılabilir.
3. Parselde zemin ve bodrum katlarda ticaret, üst katlarda konut yapılabilir. Toplam inşaat alanının %13'ü ticaret olarak kullanılacaktır.

- 1) 3904 ada, 1 parselde ortak kullanım alanları ve otopark olarak kullanılmak kaydı ile 2. bodrum katlar açığa çıkabilir. 1. bodrum katında iskan edilen alanın %10'si enssale dâhildir.
- 2) Parselde cephe aldığı yolların en yüksek seviyesinden kot alınacaktır. Zemin kat taban kotu 2.00'ye kadar yükseltilebilir.
- 3) Parselde zemin ve bodrum katlarda ticaret, üst katlarda konut yapılabilir. Toplam inşaat alanının en az %10'u ticaret olarak kullanılabilir.
- 4) Üst kat ile bağlantılı satış piyazı yapılabilir. Satış piyazı enssale dâhil değildir. Teras satış yapılabilir.

TUER

MÜHENDİSLİK PLANLAMA GAYRİMENKUL PROJELER
DEĞERLEME DEĞİŞTİRME İNŞAAT
TAHHÜT SAN. TİC. LTD. ŞTİ
Odunluk Mah. Endoğan Binyüceli Cid. Eker İş Merkezi. Blok No: 4-B
İç Kapı No: 19 Tel: 0 224 233 67 34 / 233 67 54 Faks: 233 67 81
Çekirge YD 735 017 7317 Tic. Sic. No: 42118 Nilüfer/BURSA
Mersis No: 0735017731700012

TURKİT YALKI
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI
Oda Sicil No: 1971 Tescil No: 1661007
Bursa Ticaret Sicil No: 1971-3901
Çekirge Mah. 19 Mayıs Caddesi Apt. A Bl. No: 103 D:2
Tel: 0224 234 97 75 Fax: 234 97 40 Osmangazi/BURSA

Nilüfer TAŞAN
Şehir ve Çevre Plancısı
Dip. No: 23709
Oda Sicil No: 1841

Üye
Berna Hacer BİLİCİ

Üye
Pınar GÖZ

Nilüfer Belediye Meclisince 13. / 07. / 2016.
gün ve 905 sayılı kararı ile uygun
görölmüştür.

Mustafa BOZBEY
İns. Yük. Müh.
Nilüfer Belediye Başkanı



Büyükşehir Belediye Meclisince

27. / 09. / 2017. gün ve
2872 sayılı karar ile onaylanmıştır.

Recep ALTEPE
Makine Mühendisi
Büyükşehir Belediye Başkanı

DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU