

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, GÜMÜŞTEPE MAHALLESİ  
H21C10B4A PAFTA, 7396 ADA 7 PARSEL  
1/1000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**ŞUBAT 2018**



**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, GÜMÜŞTEPE MAHALLESİ**  
**H21C10B4A PAFTA, 7396 ADA 7 PARSEL**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

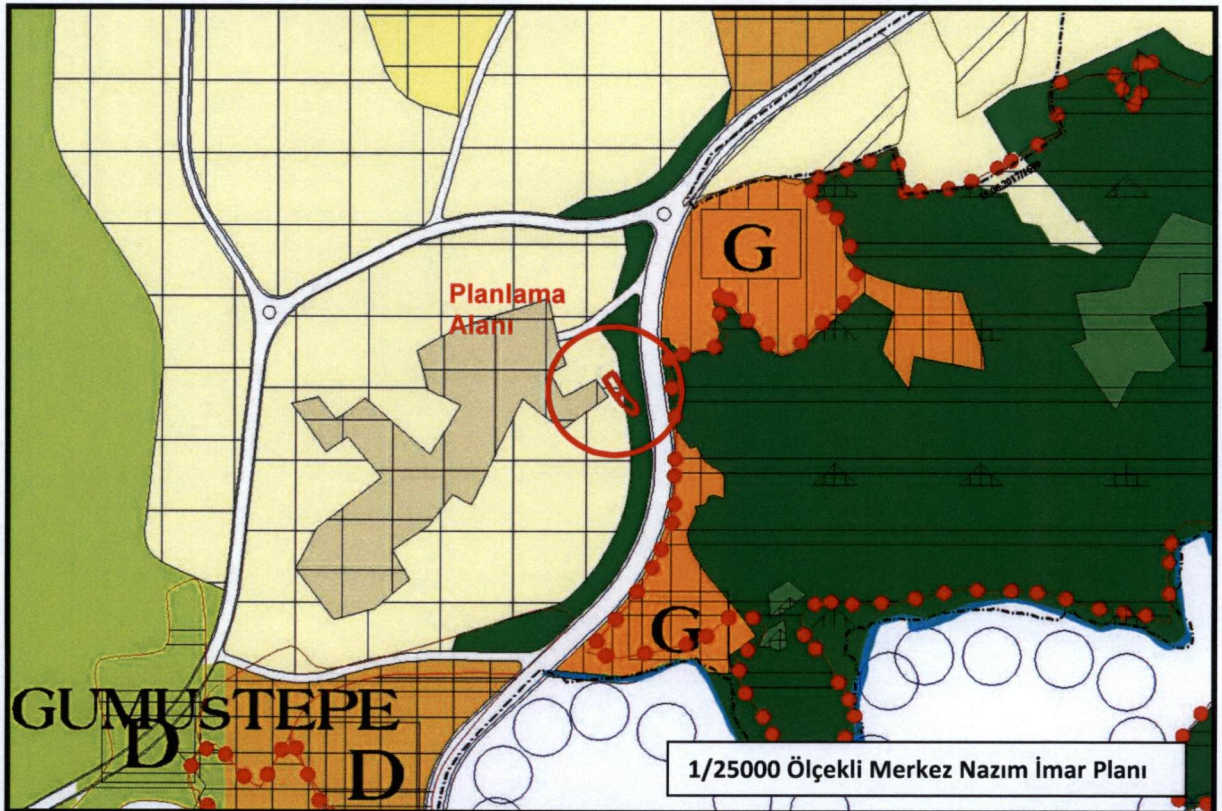
Planlama Alanı, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Gümüştepe Mahallesi, H21C10B4A pafta, 7396 ada 7 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Parsel toplamda 1357,74 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

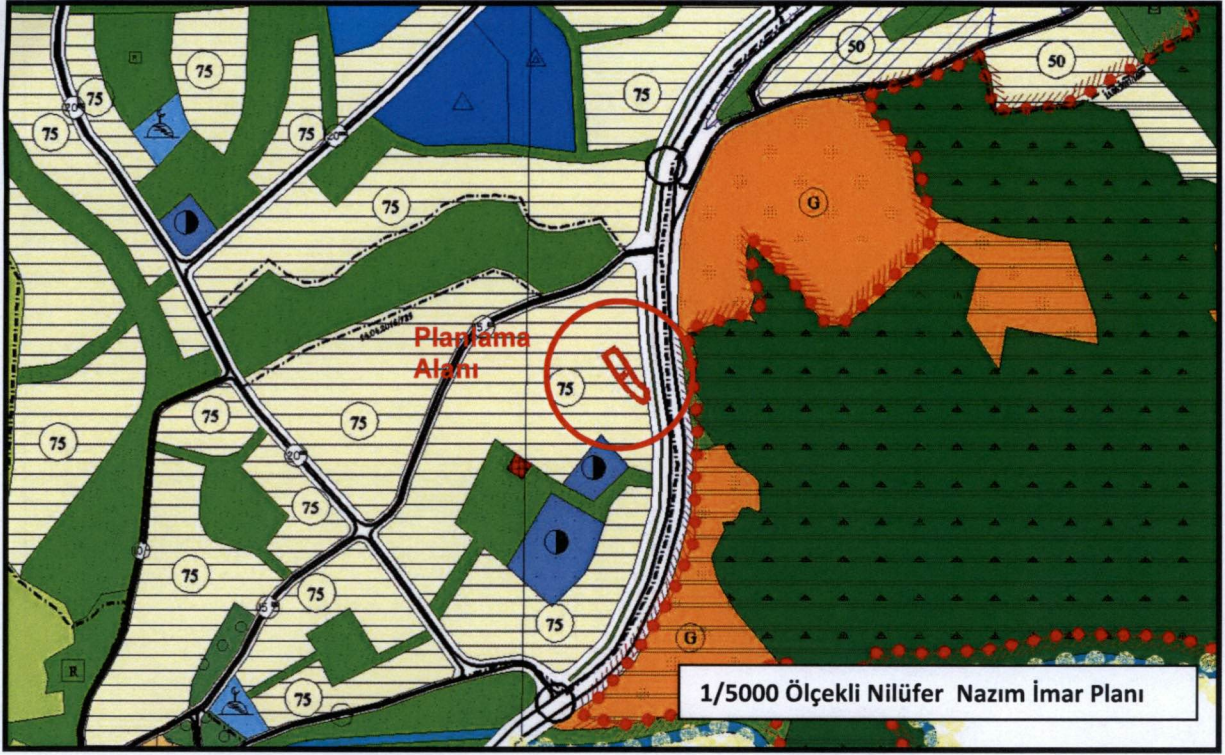
Planlama alanı Nilüfer İlçesinin güneyinde, Gümüştepe mahallesinin de yaklaşık olarak merkezinde bulunmaktadır. Sınırları içinde bulunduğu Gümüştepe yerleşmesi diğer adıyla Misi Köyü, Bursa'nın tarihi özellikleri ile de bilinen eski yerleşmelerindendir. Misi Köyü değişikliğe konu parselin 850 metre güneyinde bulunmaktadır. Bölgenin ve Bursa yerleşmesinin önemli arterlerinden olan Lefkoşe Caddesi (Bursa-Orhaneli ve Keles yolu) parselin yaklaşık 80 metre doğusunda bulunmaktadır. Parsel çevresi genelde boş durumdadır. Parselin yaklaşık 550 metre kuzeyinde genelde ayırık nizam 4-5 katlı bloklar ve sitelerden oluşmuş Beşevler konut bölgesi bulunmaktadır. Parsel imar planına göre güney, doğu ve batı yönünde 3 adet sokağa cepheli konumda olmakla birlikte bu yollar henüz açılmamıştır. Plan değişikliğine konu alanı oluşturan parsel üzerinde bina bulunmamaktadır. Parsel üzerinde batı yönünde azalan hafif-orta derecede eğim bulunmaktadır.



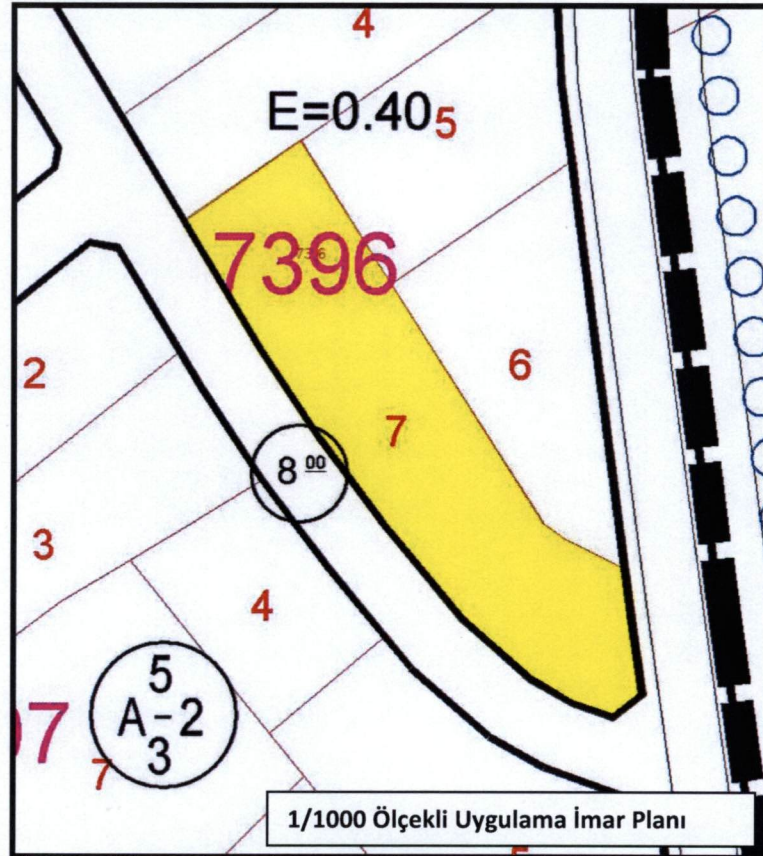


Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde kısmen "40 K/Ha Çok Seyrek Yoęunlukta Geliřme Kentsel Yerleřme Alanları" kısmen de "Büyük Kentsel Yeřil Alan" kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı sınırları içerisinde "75 k/Ha Az Yoęunlukta Öneri Konut Alanı" kullanımıdır.





Planlama alanına ait onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı incelendiğinde de parsel yine "**Konut Alanı**" kullanımıdır. Bu kullanıma ait ön cepheden 5 metre yan cepheden 3 metre, E=0.40 ayırık nizam 2 kat yapılaşma hakkı tanınmıştır.



Değişikliğe konu parsel 1357,74 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Bu parsel 18. Madde uygulaması sonucu oluşmuş olup halihazırda boş durumdadır. Ancak parselin ham hali olan tarla vasıflı taşınmaz üzerinde halihazırda Doğa Restoran olarak iki ve bir katlı yapılardan oluşan işletme faaliyet göstermektedir. Tarla vasıflı bu taşınmaz aynı zamanda doğu yönünde Bursa-Keles yoluna da cepheli durumdadır. Taşınmazı ilgilendiren Onaylı İmar Planı sonucu yapılan imar uygulamasıyla oluşan imar parseli mevcut tarlanın batısında konumlanmış ve Orhaneli yolu ile arasından servis yolu geçirilmiştir. Bu durumda işletmeye ait binaların neredeyse tamamı yolda kalmaktadır. Ayrıca yeni oluşan imar parseli de konut kullanımlıdır. İşletmeyi yeni oluşmuş imar parseline taşımak mümkün olmamaktadır. Oluşan tüm bu durum neticesinde parsel mağdur durumda bulunmakta bu sebeple parsel sahibince 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Nilüfer İmar Komisyonu ile yapılan görüşmeler neticesinde parselde mevcut sorunun ve çözüm önerisinin uygun olduğu ancak sorunun parselde benzer konumlu Bursa-Orhaneli yoluna cepheli diğer parseller içinde var olduğu bu sebeple çözümün bu parseller içinde uygulanmasının gerekliliği kararına varılmıştır. Buradan hareketle plan değişikliği başvurusu tek bir parsel için yapılmış olmakla birlikte çözüm, **plana ait plan hükümlerinin tamamına eklenecek bir not ile oluşturulmuştur.** Hazırlanan plan değişikliği ile plan hükümlerine aşağıdaki plan notu eklenmiştir. Bu plan notunda giriş/zemin katlarda ticaret kullanımının yer alabileceği belirtilmiştir. Değişikliğe konu parsel ve değişiklikten etkilenen diğer parseller üzerinde onaylı imar planında tanımlı yapılaşma haklarında herhangi bir değişiklik önerilmemiş, yapılaşma koşulları aynen korunmuştur. Parselde özellikle zemin katların ticaret olarak kullanılabilir olması konut kullanımının ticarete dönüştüğünü göstermektedir. Bu açıdan bakıldığında yapılan değişiklik nüfus yoğunluğunu azaltıcı nitelik taşımaktadır. Artan bir nüfus artışı olmaması sebebiyle de mekânsal planlar yapım yönetmeliği 26. maddesinin 5. fıkrasında tanımlanan sosyal donatı alanlarında artış yapılması gerekliliği de bulunmamaktadır. Tüm düzenlemeyle ilgili alansal değişim de aşağıdaki tabloda verilmiştir. Yukarıda anlatılan sebeplerle önerilen imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

KULLANIM \ ALAN	A-2 Konut Alanı
ONAYLI İMAR PLANI	1357,74 m <sup>2</sup>
ÖNERİ İMAR PLANI	1357,74 m <sup>2</sup>

#### PLAN NOTLARI

- Orhaneli Yolu kenarında yer alan 10 mt.lik servis yoluna cepheli parsellerde giriş/zemin katlarda gününbirlik ihtiyaca yönelik ticari birimler yer alabilir.

**SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA**

Alp KAYA - Şehir Plancısı

Oda Sic. No: 2082 Gazi Dip. No:277

Kukürtlü Mh. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9

Osmangazi / BURSA



Alp KAYA - Şehir Plancısı

Kukürtlü Mh. Zübeyde Hanım Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA

Tel: 0 224 221 65 58 - Fax: 0 224 221 65 54 - Oda Sicil No: 2082 - Çekirge V.D. 5300241704

Üye  
Berna Hacer BİLİCİ

Üye  
Fırat EMİROĞLU

Nilüfer Belediye Meclisince 12/02/2018  
gün ve 220 sayılı kararı ile uygun  
görölmüştür.

Mustafa BOZDEMİR  
İnş. Yük. Müh.  
Nilüfer Belediye Başkanı

1923  
NİLÜFER BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Büyükşehir Belediye Meclisince  
27/03/2018 gün ve  
578 sayılı karar ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı

ŞİMEZİ ŞEHİR PLANKAMA  
ALP KAYA - Şehir Plancısı  
Dışarı No: 2003 Genel No: 233  
Karaköy Mah. Kızılkaya Sok. Topkapı No: 100  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sic. No: 270900  
KAYITLI VE YERLEŞTİRİLMİŞTİR.