

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 | 6 |
| 4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU | 6 |
| 4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu | 6 |
| 5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI | 7 |
| 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..... | 8 |
| 7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI | 9 |
| 7.1. Planlama Alanı Kullanımları | 9 |

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 7:1407 Ada 4 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı | 9 |

TABLO LİSTESİ

| | |
|---|---|
| Tablo 2: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları | 9 |
|---|---|

FOTOĞRAF LİSTESİ

| | |
|--|---|
| Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1 | 6 |
| Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2 | 6 |
| Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3 | 6 |
| Fotoğraf 5: Planlama Alanının Görünüşü-4 | 6 |

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, 1407 ada 1 ve 6 sayılı parselleri kapsamaktadır. Planlama alanı iki parselden oluşmaktadır.

Söz konusu 4 sayılı parselin mevcut durumuna bakıldığında; yapı bulunmamaktadır. Kuzeydoğusundan geçen Gazi Osman Paşa Caddesi'nden giriş almaktadır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanı'nda kalmaktadır.

Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda parsel, Orta Yoğunlukta (250k/ha) Meskun Konut Alanı olarak planlanmıştır. Parselin yakın çevresinde konut alanları park ve donatı alanları bulunmaktadır. Bölgedeki ihtiyaçların ve kullanım tercihlerinin değişmesi doğrultusunda planlama alanında fonksiyon değişikliği gerekmektedir. Bu nedenlerle parselin konut ve ticaret alanı olarak planlanması talep edilmektedir. Bu doğrultuda parsel için nazım imar planı önerisi hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesinde bulunan yaklaşık 1265,91 m² büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde ağırlıklı olarak konut alanları bulunmakta olup, referans noktası olarak kuzeydoğusundaki çocuk bahçesi, güneydoğusundaki eğitim tesis alanları ve planlama alanı içerisinde güneyde kalan park alanı gösterilebilir.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Ataevler Mahallesi ile birlikte ilçedeki birçok mahalle için ana toplayıcı aks (3x3) olan Ata Bulvarı Caddesi'ne bağlanan Gazi Osman Paşa Caddesi'nden cephe almaktadır.



Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından düz ve düze yakın bir araziye sahip olup eğim %0-1 arasında değişmektedir.

3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı denizden ortalama 76 m. yüksekliktedir.

3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli güneydoğu bakılıdır.

3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanında jeolojik durumda yeniden değerlendirmeyi gerektirecek bir değişiklik olmamasından kaynaklı bir inceleme yapılmamıştır.

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanında mevcutta boş alan bulunmakta olup çevresinde de konut kullanımı yoğunluktadır. Alan yapılaşma sürecini tamamlamamıştır. Alanın kuzeydoğusundaki çocuk bahçesi, güneydoğusundaki eğitim tesis alanları kullanımları mevcuttur.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2



Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3



Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4

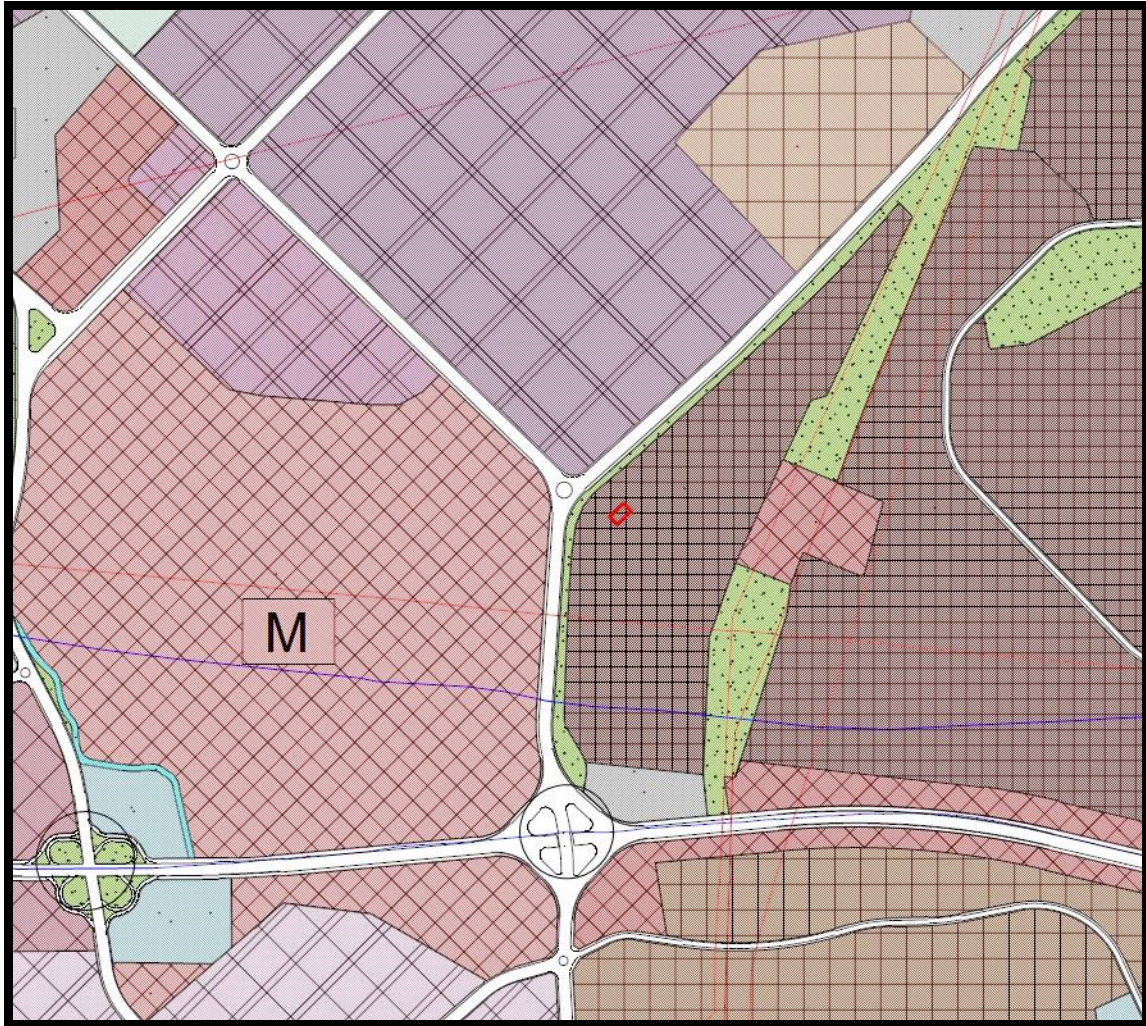
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 4 sayılı parselden oluşmakta olup, şahıs mülkiyetindedir. Alan toplam 1265,91 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

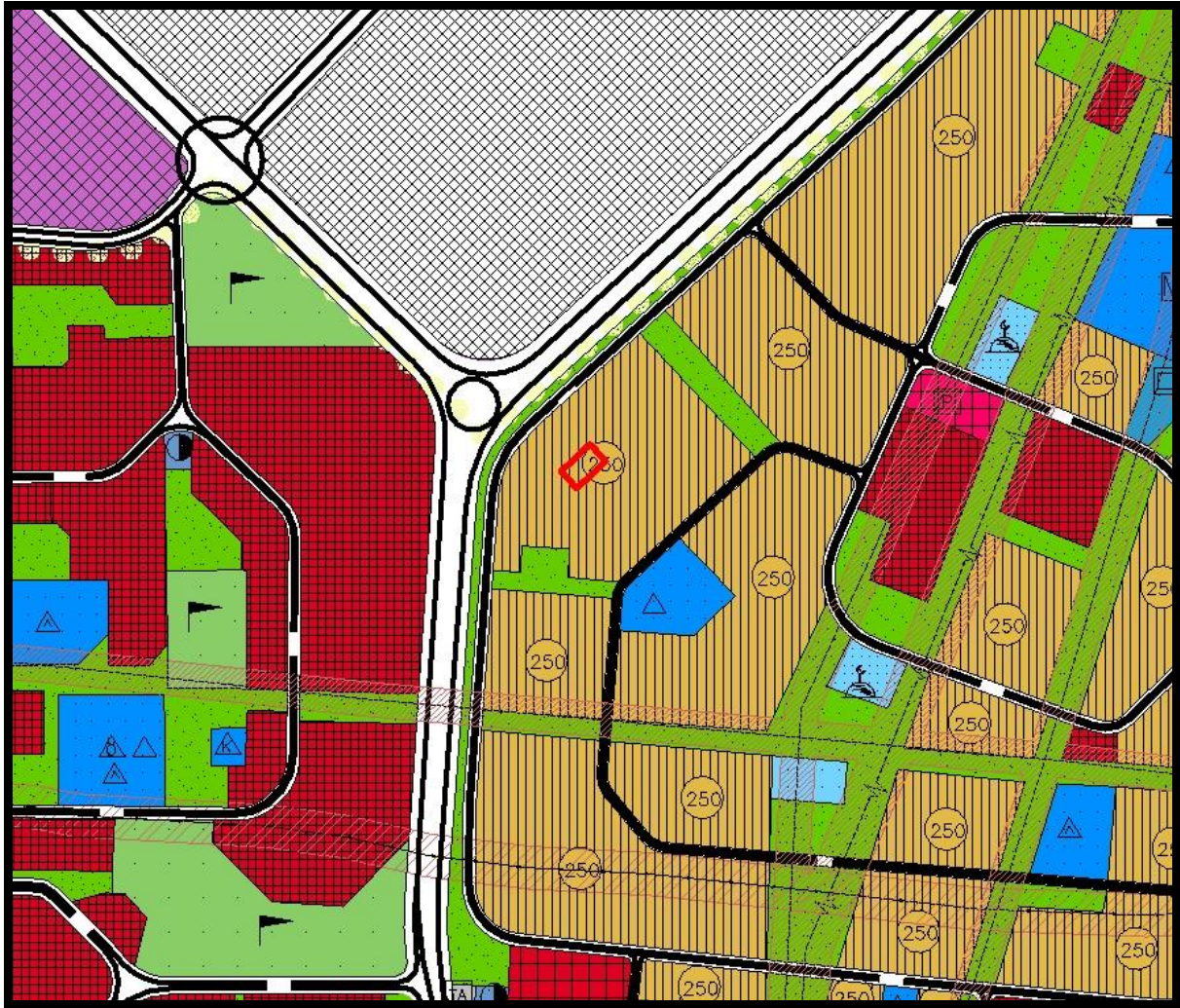
Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanı" olarak tanımlanmıştır.



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

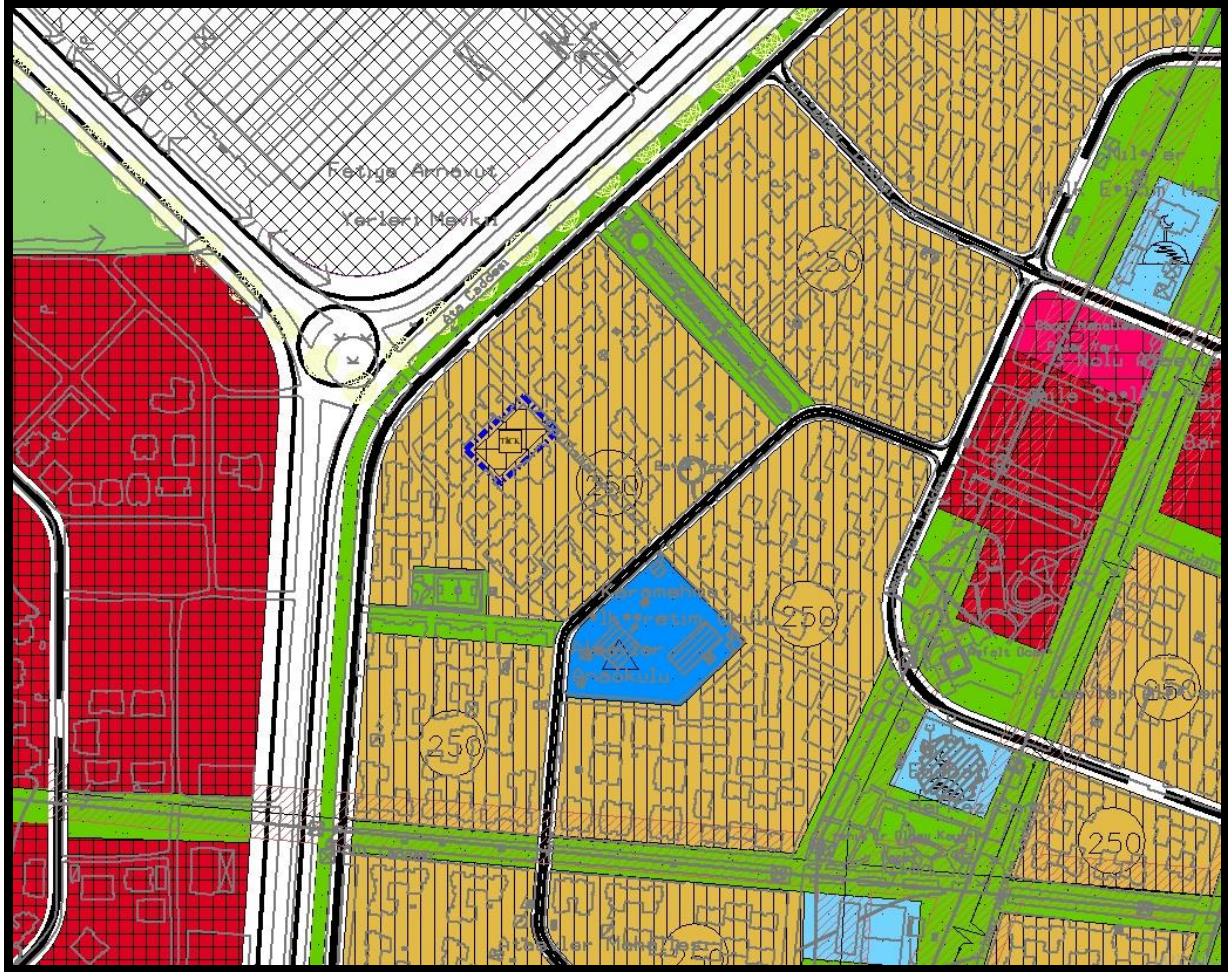
Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı “Orta Yoğunlukta (250 ki/ha) Meskun Konut Alanı”nda kalmaktadır.



Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun, H21C05D pafta, 1407 ada, 4 numarada kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Tadilatı'nda; Konut alanı fonksiyonu değiştirilerek, parsel Ticaret-Konut Alanı olarak planlanmıştır.



Şekil 5:1407 Ada 4 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının kullanım türü ve parsel büyüklükleri korunmuştur.

| FONKSİYON | MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²) | ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²) |
|---------------------|---|--|
| Konut Alanı | 1265,91 | - |
| Ticaret-Konut Alanı | - | 1265,91 |

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları