

## 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 .....	5
4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU .....	6
4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu .....	6
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI .....	6
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU .....	6
6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planındaki Durumu .....	6
6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu.....	7
7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI .....	8
7.1. Planlama Alanı Kullanımları .....	9

## ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu .....	4
Şekil 2:Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri.....	5
Şekil 3:Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri.....	7
Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu.....	8
Şekil 5:2479 Ada 10 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı.....	9

## TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 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 4: Planlama Alanının Görünüşü-4 .....	6

## 1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi, 2479 ada 10 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

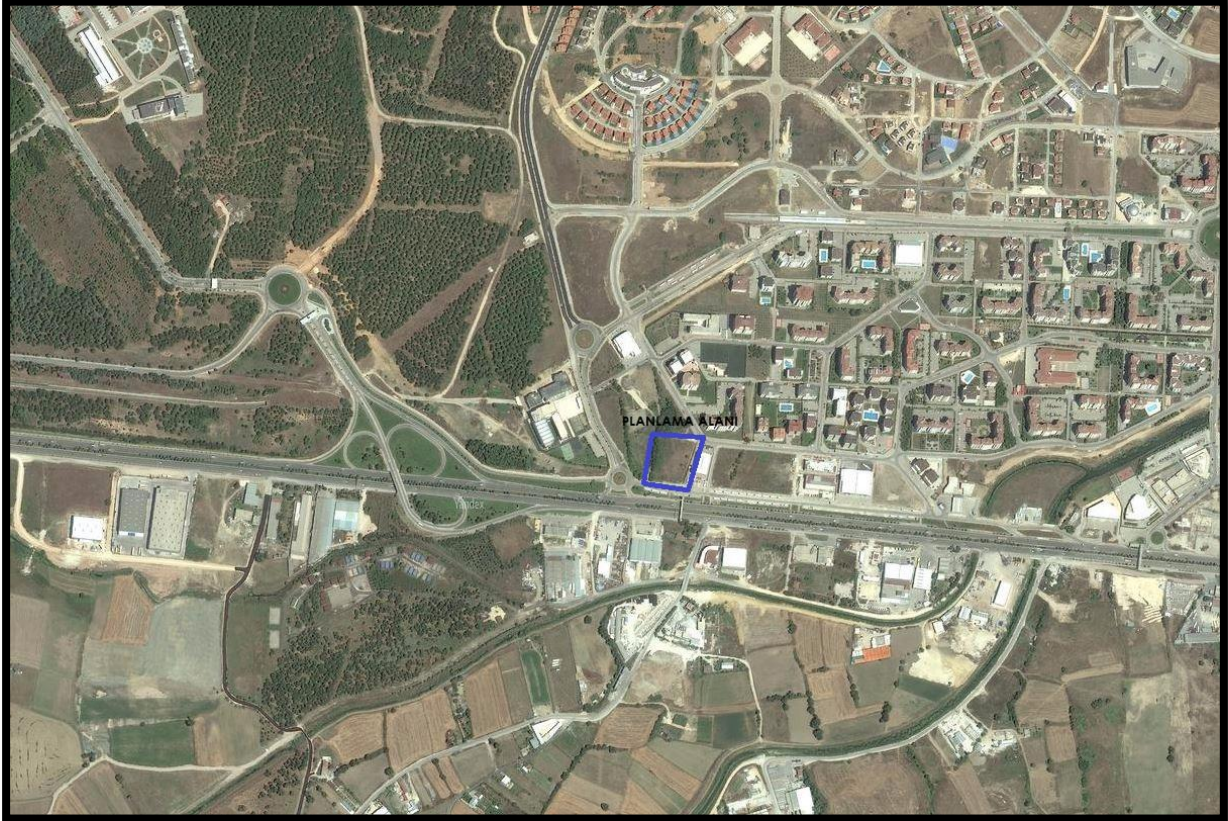
Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” olarak tanımlanmıştır.

Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” kalmaktadır. Parsel maliki parselin bulunduğu alanın “Özel Eğitim Alanı” olarak düzenlenmesine ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılmasını talep etmektedir. Söz konusu parselin Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanından, Özel Eğitim Alanına dönüştürülmesi talep edilmektedir. Bu talep doğrultusunda ve yapılan tespitler neticesinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

## 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

### 2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi içinde bulunan yaklaşık 4553,31 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde konut alanları, yoğun olarak konut dışı kentsel çalışma alanları bulunmaktadır.

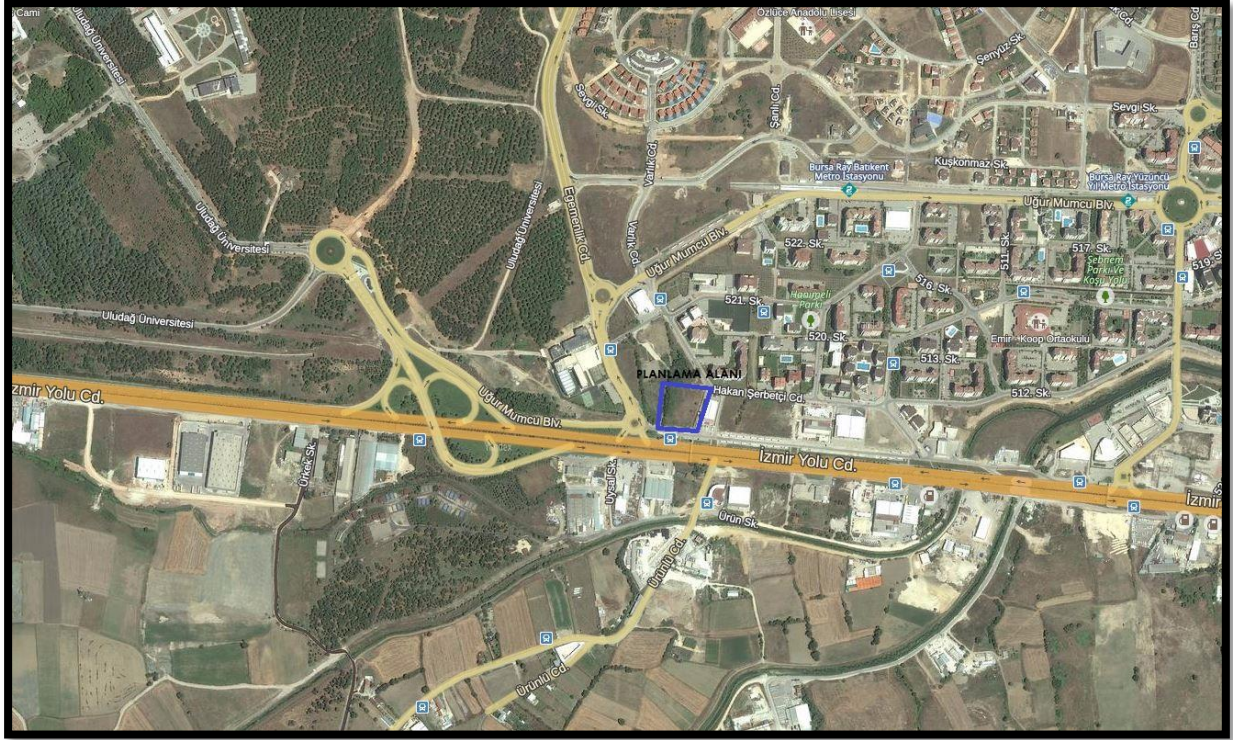


Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

### 2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Nilüfer İlçesinde bulunan önemli bir ulaşım aksı olan İzmir Yolu Caddesinin kuzeyinden cephe almaktadır. Parselin ulaşım bağlantıları, yol genişlikleri ve konumu istenilen plan değişikliğini destekleyici niteliktedir.





Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

### 3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

#### 3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından arazi içerisinde düz ve düze yakın eğime sahiptir. Eğim %0 arasında değişmektedir.

#### 3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı güneydoğu-kuzeybatı istikametinde denizden 68 m yüksekliktedir.

#### 3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli güney 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 olup alanın çevresi genel olarak yapılaşma sürecini tamamlamıştır. Alanın çevresinde ağırlıklı olarak konut ve ticaret kullanımı 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

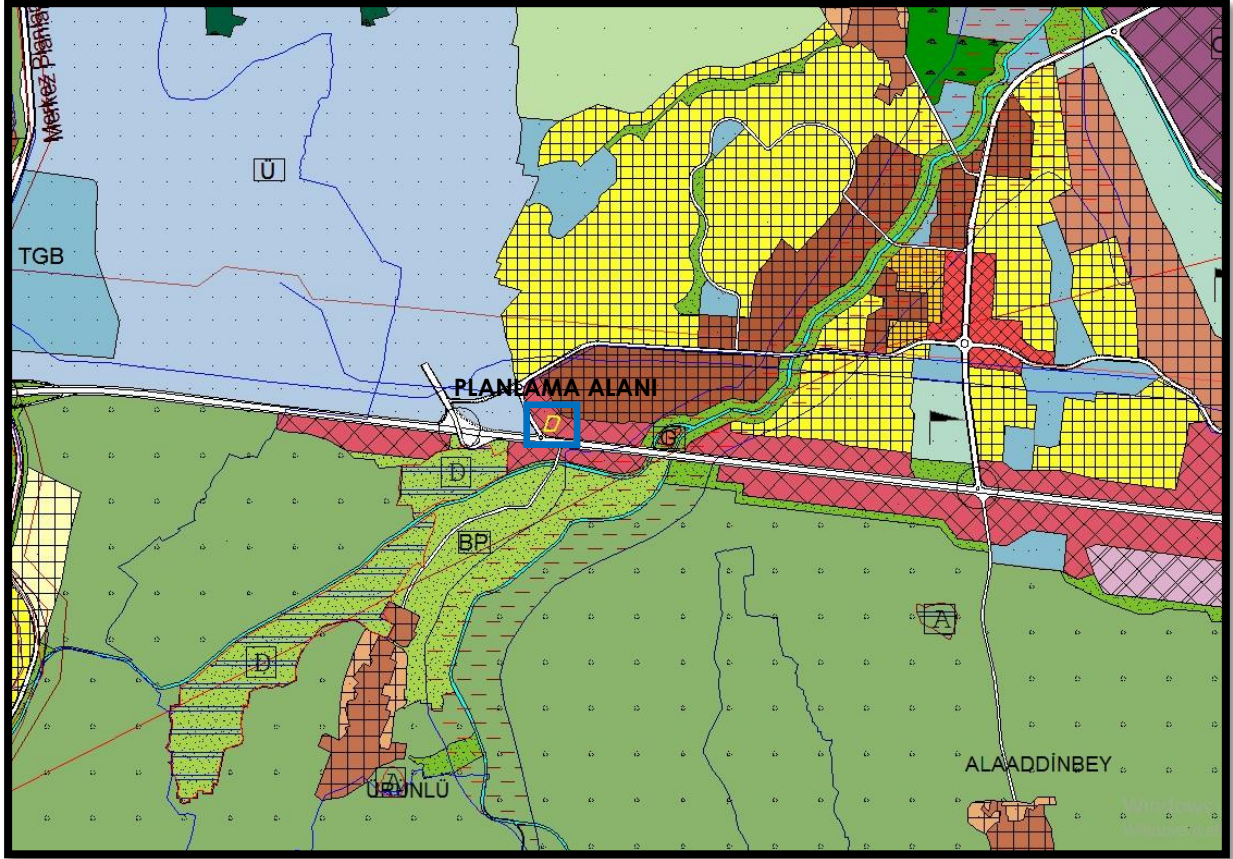
Planlama alanı 2479 ada 10 parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, tamamı şahıs mülkiyetindedir. Toplam alan büyüklüğü 4553,31 m<sup>2</sup>'dir.

## 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 Planında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak tanımlanmıştır.

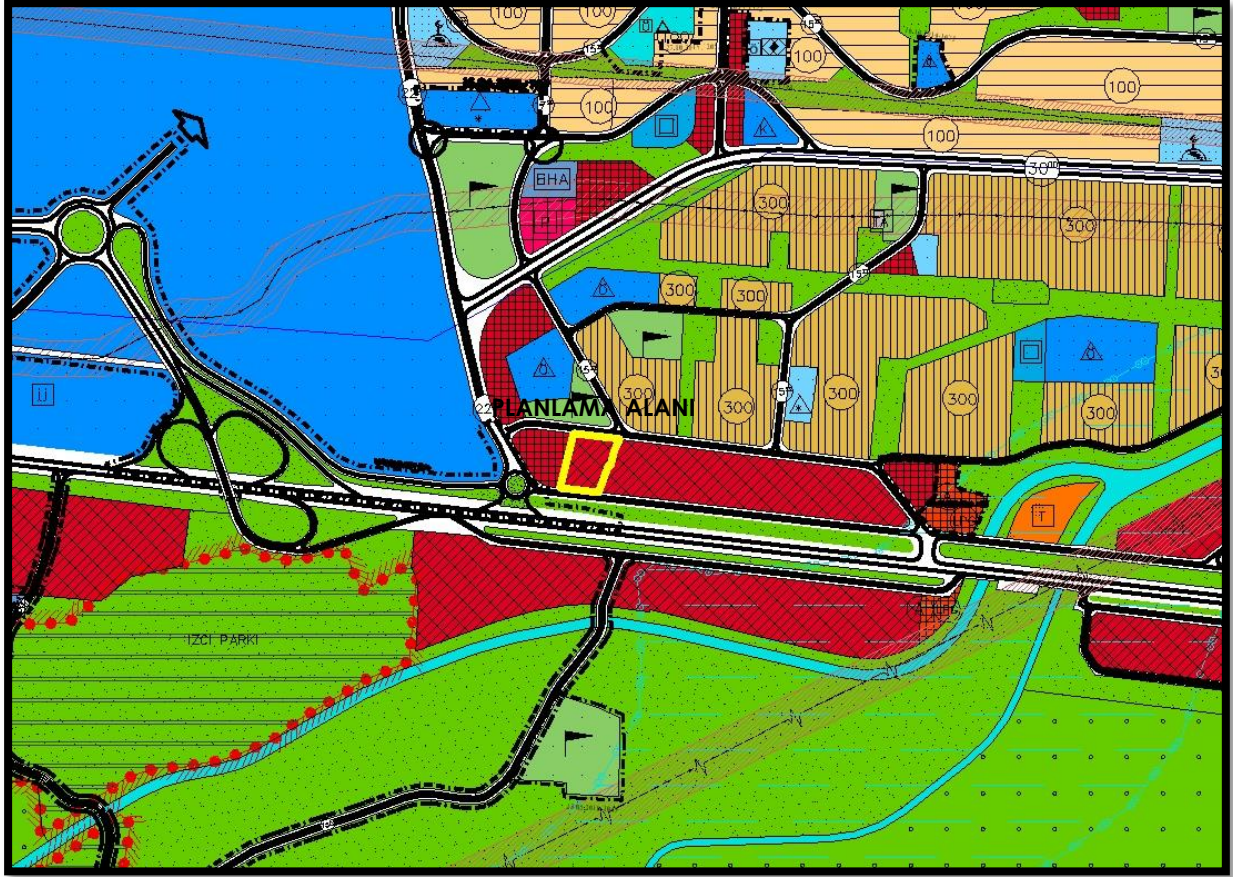




Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri

## 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 "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlanmıştır. Söz konusu parselin yakın çevresi genel olarak konut, park, eğitim alanları olarak planlıdır.



Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

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

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21C03C2D pafta, 2479 ada, 10 numarada kayıtlı taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Tadilatında; Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlı parselin Özel Eğitim Alanına dönüştürülmesi öngörülmüştür. Öngörülen plan değişikliği bölgedeki eğitim alanı ihtiyacını karşılayacak olup, mevzuat açısından uygunluk taşımaktadır.





Şekil 5:2479 Ada 10 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı

## 7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının kullanımları ve büyüklükleri aşağıdaki gibidir.

FONKSİYON	ALAN (m <sup>2</sup> )	%
Özel Eğitim Alanı	4553,31	100

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