

## 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: 4596 Ada 1 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

## 1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi, 4596 ada 1 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Parselin mevcut durumu incelendiğinde boş durumda olup, yapılaşma sürecini tamamlamamıştır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" olarak tanımlanmıştır.

Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı "Az Yoğunlukta (100k/ha) Meskun Konut Alanı"nda kalmaktadır. Söz konusu parselin Konut Alanından, Özel Eğitim Alanı'na dönüştürülmesi talep edilmektedir. Bu talep doğrultusunda ve yapılan tespitler neticesinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

## 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

### 2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi'nde bulunan yaklaşık 2500 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde konut alanları, park ve donatı alanları bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

### 2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Özlüce Mahallesi'nde, Sıla Caddesi'ne bağlanan 12 metrelik yoldan 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 %0-2 arasında değişmektedir.

#### 3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı güneydoğu-kuzeybatı istikametinde denizden 72-73 m yüksekliktedir.

#### 3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli güneydoğu bakılıdır.

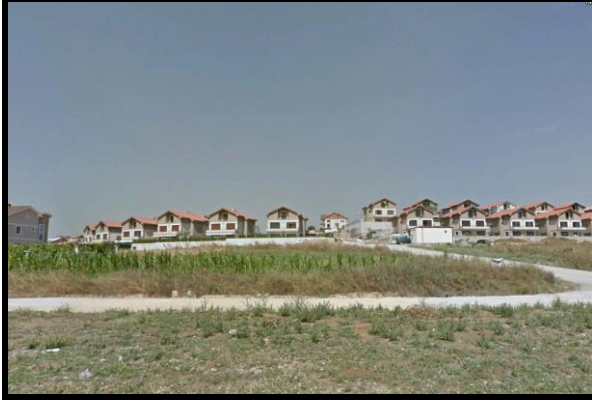
#### 3.4. Jeolojik Durum

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 olup alanın çevresi genel olarak yapılaşma sürecini tamamlamamıştır. Alanın çevresinde ağırlıklı olarak konut, park ve donatı kullanımı mevcuttur.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2

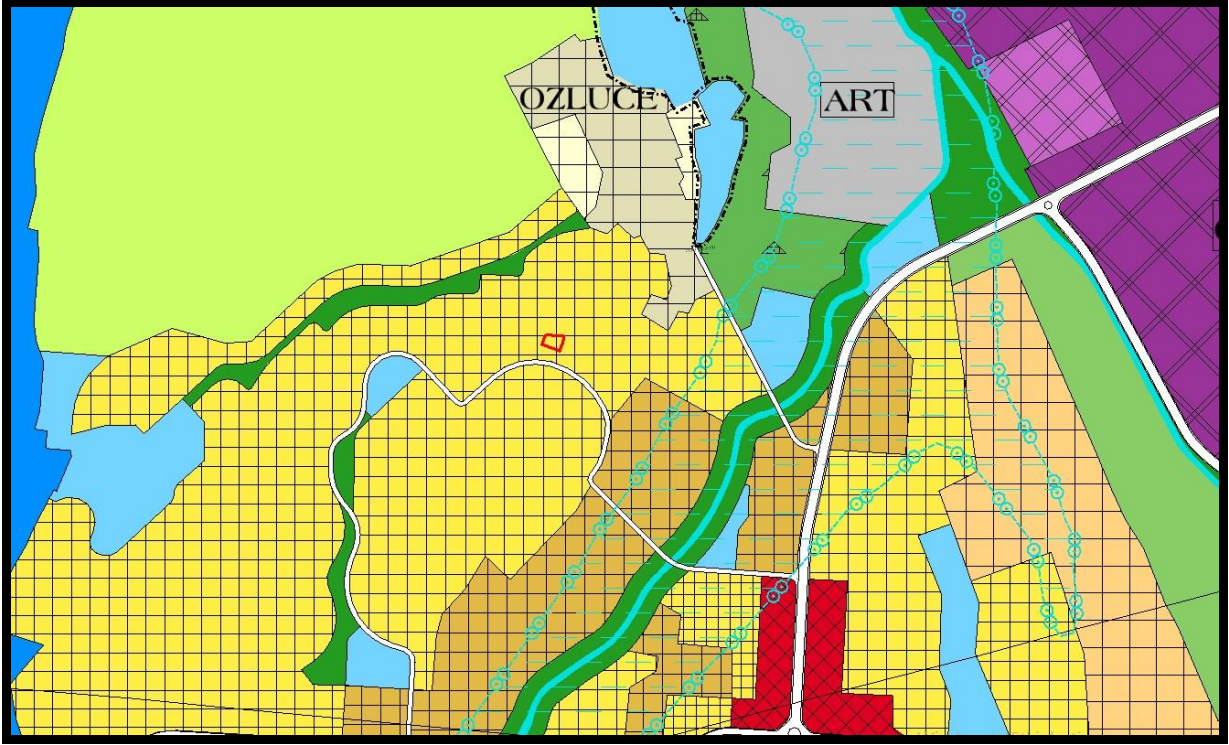
## 5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 4596 ada 1 parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, tamamı şahıs mülkiyetindedir. Toplam alan büyüklüğü 2500 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 "Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" olarak tanımlanmıştır.

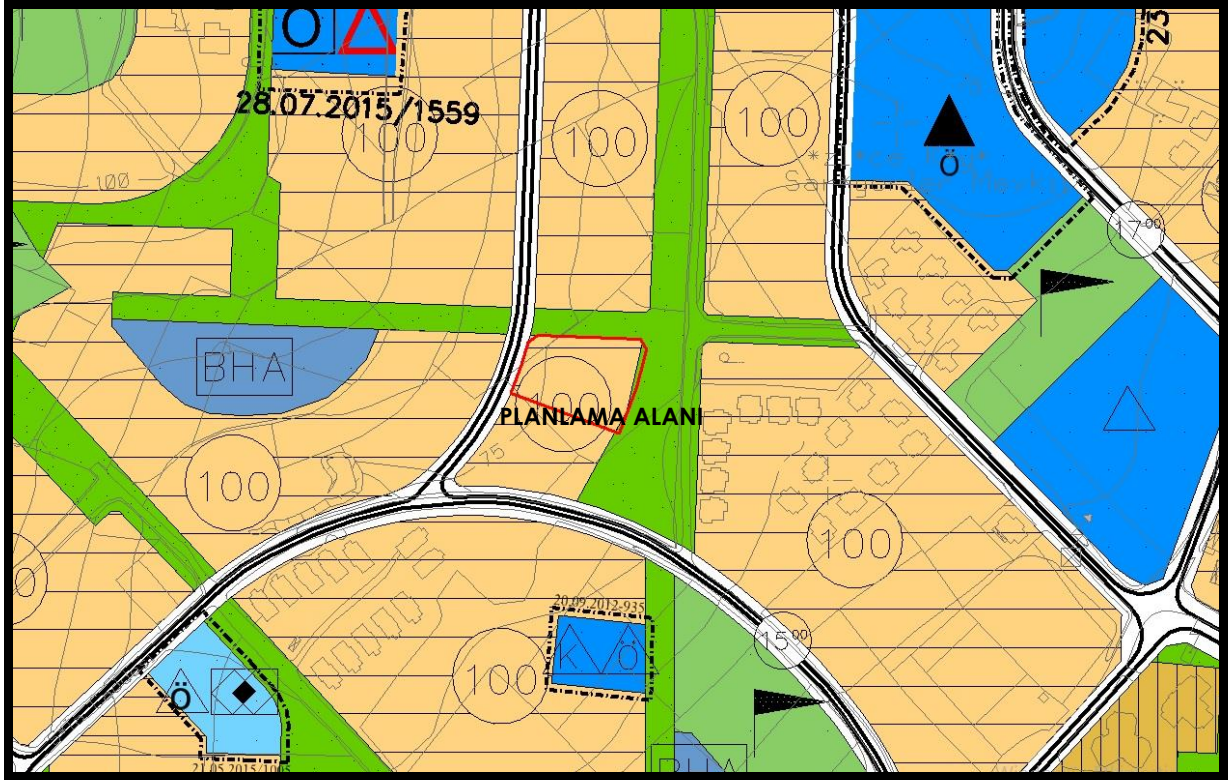


Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri

## 6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda planlama alanı "Az Yoğunlukta (100k/ha) Meskun Konut Alanı" olarak planlanmıştır. Söz konusu parselin yakın çevresi genel olarak konut, park, eğitim alanları olarak planlıdır.



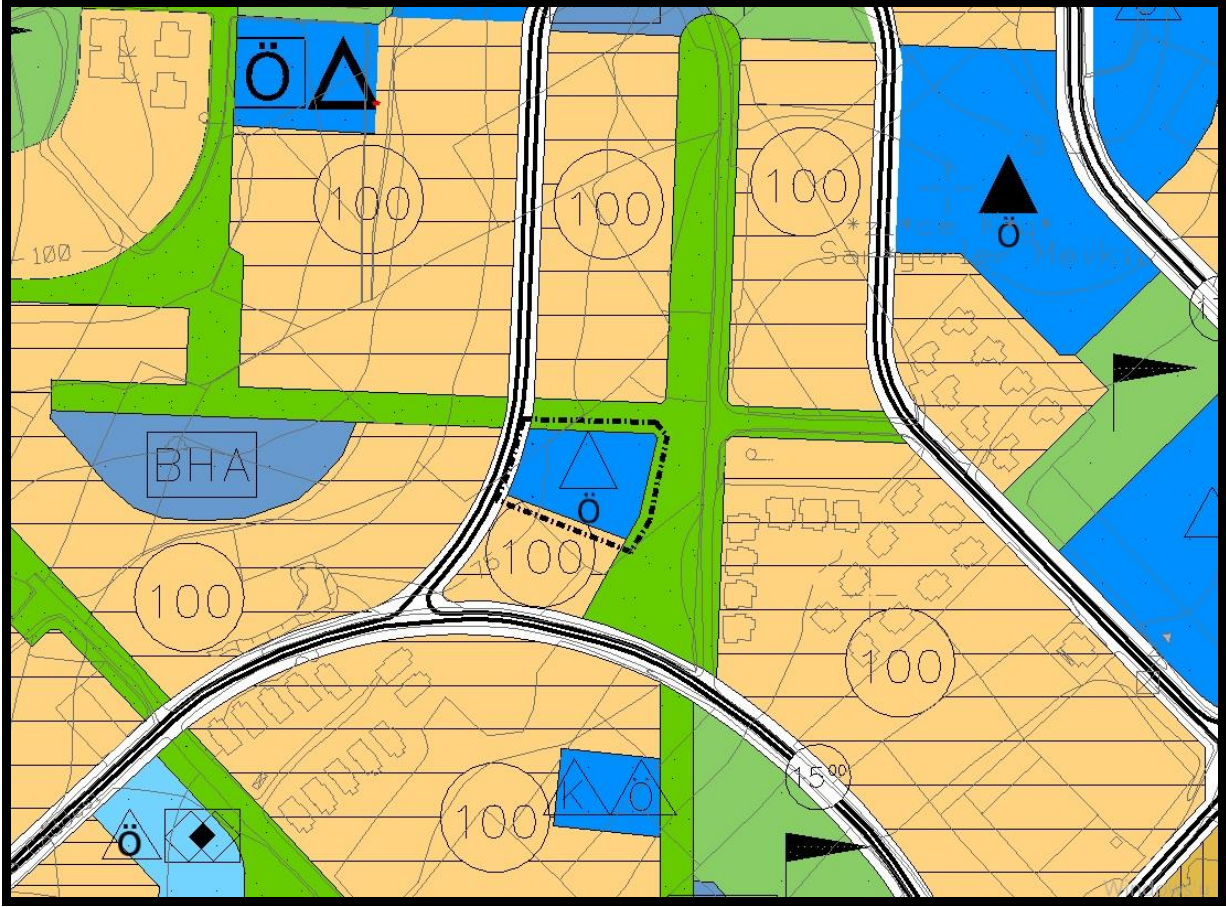


Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

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

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21C04A pafta, 4596 ada, 1 numarada kayıtlı taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Tadilatında; Konut Alanı olarak planlı parsele Özel Eğitim Alanı'na önerilmiştir. Önerilen plan değişikliği bölgedeki eğitim alanı ihtiyacını karşılayacak olup, mevzuat açısından uygunluk taşımaktadır.





Şekil 5: 4596 Ada 1 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı

## 7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının kullanımları ve büyüklükleri aşağıdaki gibidir.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )
Konut Alanı	2500	-
Özel Eğitim Alanı	-	2500

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