

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 6: 4419 Ada 4 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, 4419 ada 4 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parsellerin mevcut durumuna bakıldığında parselde boş durumda olup, yapı bulunmamaktadır. Planlama alanı yapılaşma sürecini tamamlamamıştır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında planlama alanı "Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı"nda kalmaktadır. Planlama alanın çevresi ağırlıklı olarak konut ve üniversite alanı olarak planlıdır.

Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda "Az Yoğunlukta (100 ki/ha) Gelişme Konut Alanı" olarak planlıdır. İmar planında söz konusu parsellerin yakın çevresinde Özel Eğitim Alanı, Özel Sosyal Tesis Alanı, Sağlık Alanı, Kreş alanı gibi donatı alanı yoğunluğu görülmekte olup, bu durum alanda Ticaret ihtiyacı doğuracaktır. Bu sebeple söz konusu parselde, çevresindeki ticaret alanı ihtiyacını karşılamak için konut alanından ticaret alanına dönüştürülmesine yönelik nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.



3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

3.1. Eğitim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından düşük eğim derecesine sahip olup, eğim %0-1 arasında değişmektedir. Alan, ağırlıklı olarak güneydoğudan kuzeybatıya doğru yükselmektedir.

3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı kuzeybatı-güneydoğu istikametinde denizden 80-81 m. yüksekliktedir.

3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli güneydoğu bakılıdır.

3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanında jeolojik etüdü etkileyecek bir plan değişikliği talebi bulunmamaktadır.

4. LANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanı, mevcutta yapılaşma bulunmamakta olup çevresinde konut, ticaret ve donatı alanı yoğunluktadır.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2

5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 4419 ada 4 sayılı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, tamamı şirket mülkiyetindedir. Toplam alan büyüklüğü 1194,53 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 alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında planlama alanı "Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı"nda kalmaktadır. Planlama alanın çevresi ağırlıklı olarak konut ve üniversite alanı 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 H21C03C2A pafta, 4419 ada, 4 numarada kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Tadilatında; konut alanı olarak planlanmış parselin ticaret alanına dönüştürülmesi öngörülmüştür.

Öngörülen plan değişikliği bölgedeki kullanım tercihlerinin ve ihtiyaçların değişmesi, bu ihtiyaçların giderilmesi için konut alanından ticaret alanına değişimini içermektedir.

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

FONKSİYON	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m²)
Mevcut Konut Alanı	1195,65
Öneri Ticaret Alanı	1195,65

ATAKAN AYVAZ LTD. ŞTİ.