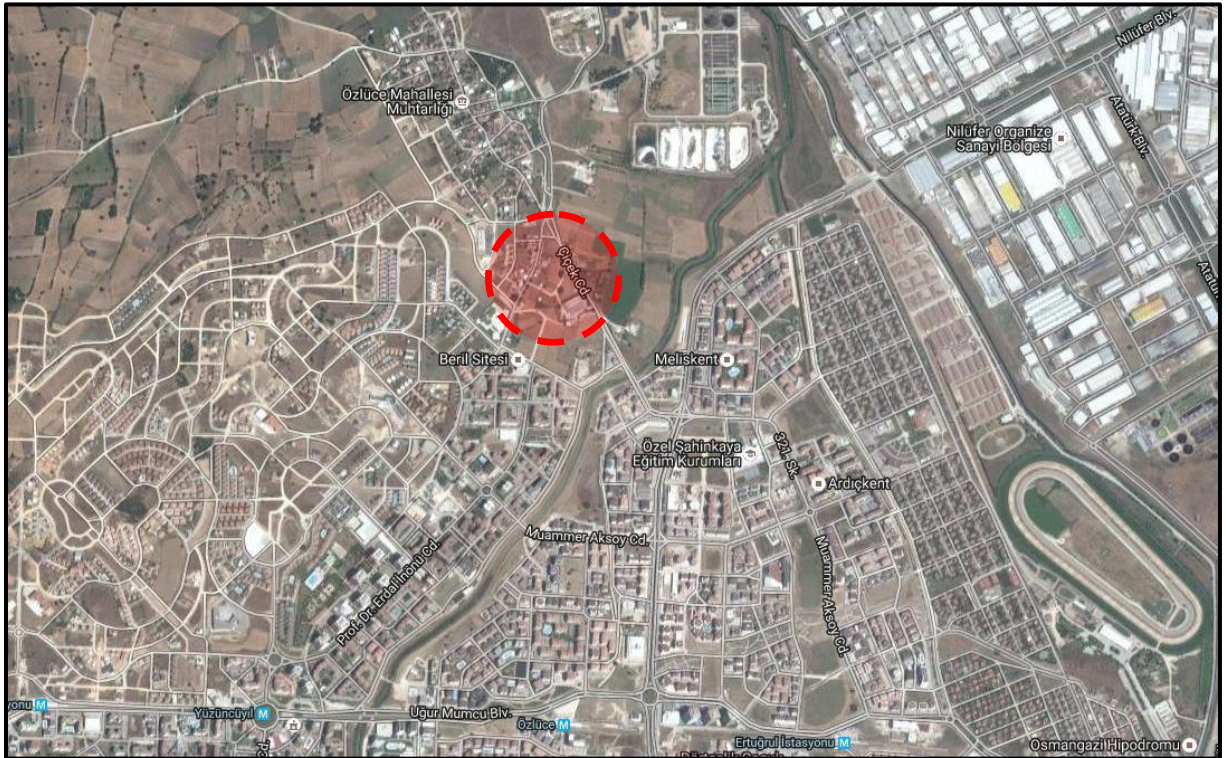


**NİLÜFER İLÇESİ, ÖZLÜCE MAHALLESİ, H21C04A PAFTA, 4611 ADA 1-2-3-4
PARSELLER, 4612 ADA 4 PARSEL DE NİLÜFER BELEDİYESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi, H21C04A Paftalar, 4611 ada 1-2-3-4 parseller, 4612 ada 4 parsel de Nilüfer Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

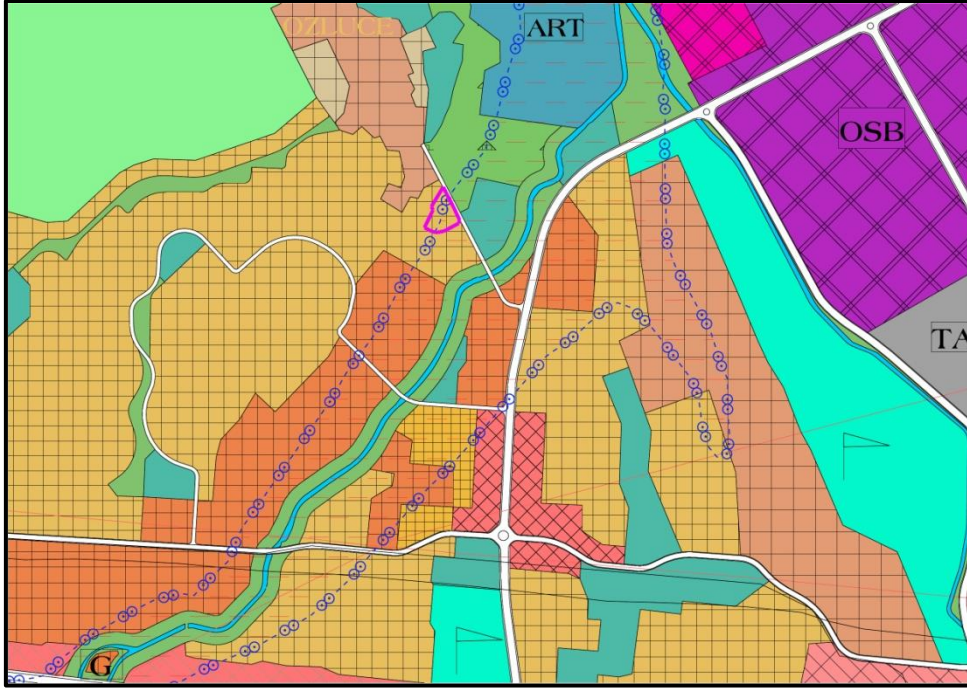
Özlüce Mahallesi Bursa Merkezinin batısında, Nilüfer Belediyesi sınırlarında bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu alan konumu itibariyle Özlüce Metro İstasyonu'nun 1,3 km kuzeyinde, Özlüce Cami'nin 520 m güneydoğusunda, Çicek Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan parseller toplamda 11000 m² dir. Plan değişikliğine konu alan ise 11958,61 m² büyüklüğündedir.



Plan Değişikliği Hazırlanan Alan

4611 ada 1-2-3-4 parseller, 4612 ada 4 parselin planları incelendiğinde;

Planlama Alanı 1/25000 Plan Durumu: Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında parseller 200 kişi/ha Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanında kalmaktadır.

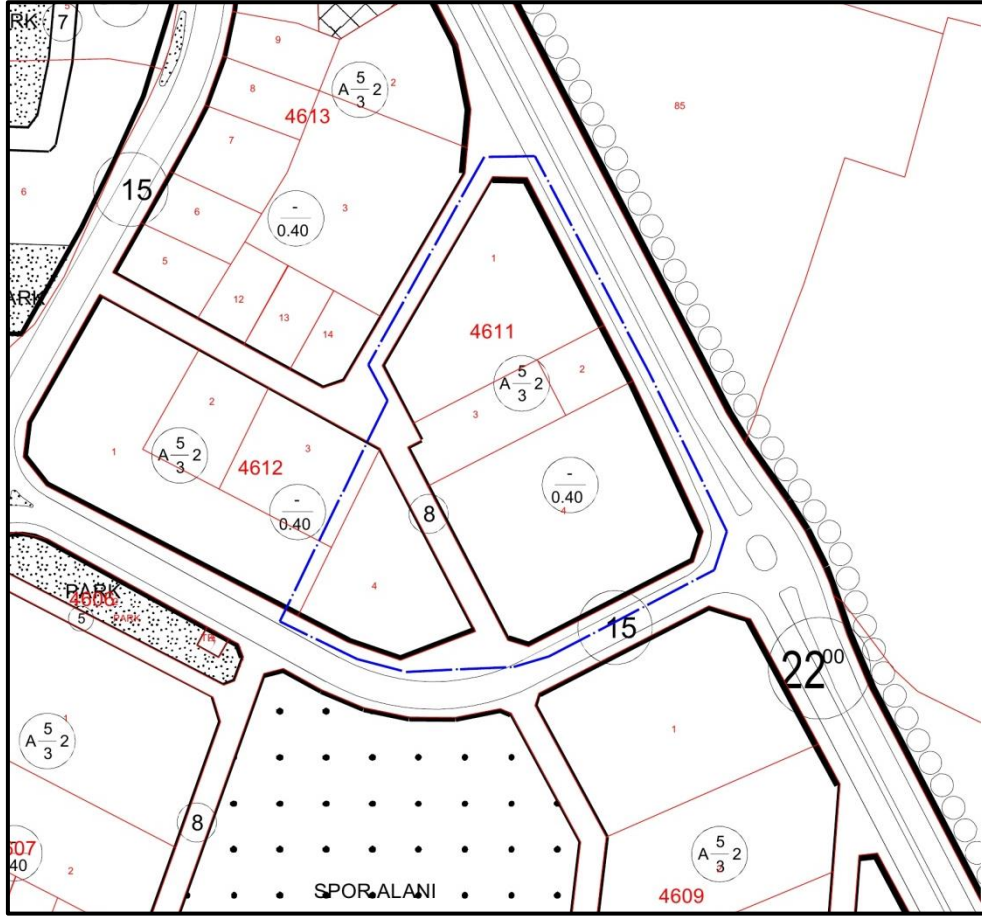


Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama Alanı 1/5000 Plan Durumu: Nilüfer Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında parseller 100 kişi/ha Az Yoğunlukta Meskun Konut Alanında kalmaktadır. Parsel güneyden 16 m, doğudan ise 22 m genişliğinde taşıt yoluna cepheli durumdadır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu: 1/1000 Ölçekli Nilüfer Batıkent Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu alan TAKS= -, KAKS= 0.40 yapılaşma koşulları ile Ayrık Nizam 2 katlı Konut Alanında kalmaktadır. 4612 ada 4 parsel ve 4611 ada 3 ve 4 parsel arasında 8 m genişliğinde yaya yolu planlıdır.

Bölge içindeki trafik akışının yoğun olması ticaret kullanım alanı talebini artırmıştır. Ticari aktivitelere katkı sağlaması ve bölgeye canlılık getirmesi amacıyla söz konusu parsellerin Ticaret Alanına dönüştürülmesi amacıyla parsellerin konuta alanında kalan kısmında plan değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliğinde 100 kişi/ha Az Yoğunlukta Meskun Konut Alanı olarak planlı bulunan alan yeni durumda Ticaret Alanı olacak şekilde fonksiyon değişikliği yapılmıştır. Konut alanın büyük bir kısmının Ticaret Alanı olarak önerilmesi bölgede yoğunluğu azaltıcı bir durumdur.



Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Yapılan düzenlenme sonucunda ortaya çıkan alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
AZ YOĞUNLUKTA MESKUN KONUT ALANI	11958.61	100.00	0.00	0.00
TİCARET ALANI	0.00	0.00	11958.61	100.00
TOPLAM ALANI	11958.61	100.00	11958.61	100.00

Belirtilmeyen hususlarda onaylı Nilüfer Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Hükümleri geçerlidir.