

BURSA İLİ,NİLÜFER İLÇESİ, ÖZLÜCE MAHALLESİ

H21C03C2A PAFTA 4401 ADA 9 PARSEL

1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

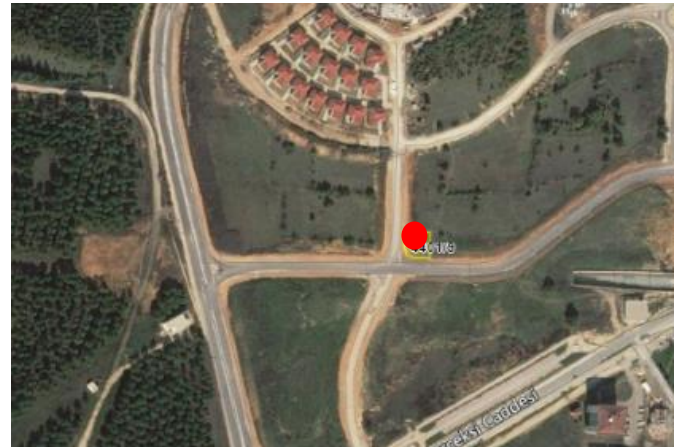
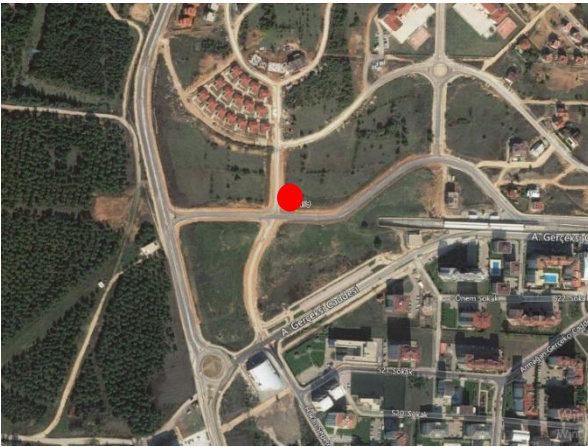
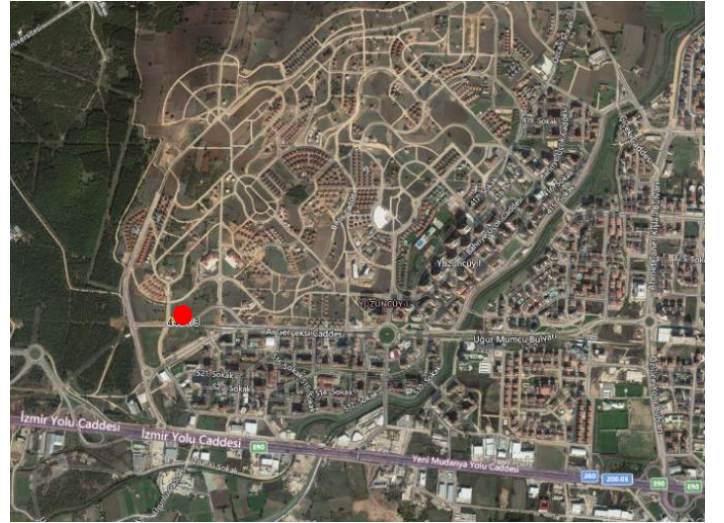
AÇIKLAMA RAPORU

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TALEBİ

Bursa İli, Nilüfer İlçesi ,Özlüce Mahallesi, H21C03C2A Pafta 4401 Ada 9 parsel sahibince alandaki kullanım değişikliği nedeniyle 1/5000 Nazım İmar Planında konut alanında olan parselinin ticaret alanına alınması talep edilmiştir.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ KONUMU

Plan değişikliği alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Özlüce tapulama alanında olup,19 Mayıs Mahallesi sınırları içinde kalmaktadır .



Şekil.1. H21C03C2A PAFTA 4401 ADA 9 Parsel alanı ve çevresi uydu görüntüsü

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI, ULAŞIM, MEVCUT DURUM VE ÇEVRE BİLGİLER

Ulaşım ve Mevcut Çevresel Durum

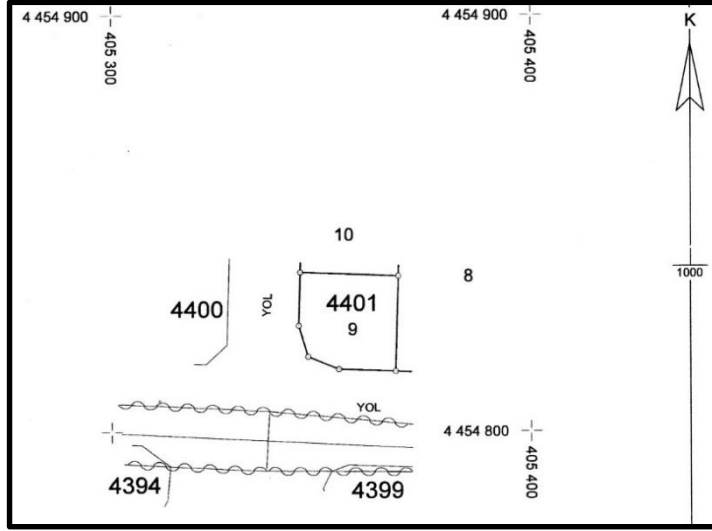
Plan değişikliği alanı İzmir yoluna yaklaşık 500m, Uludağ üniversitesi batısından geçen Egemenlik caddesine 200m , Batı kent metro istasyonuna 100m mesafededir. Parsel alanı çevresinde mevcut konut yapıları ve inşaat aşamasında ticari yapılar bulunmamaktadır.



Şekil.2. H21C03C2A PAFTA 4401 ADA 9 Parsel alanı Ulaşım durumu ve mevcut çevre yapılaşma

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI, MÜLKİYET DURUMU

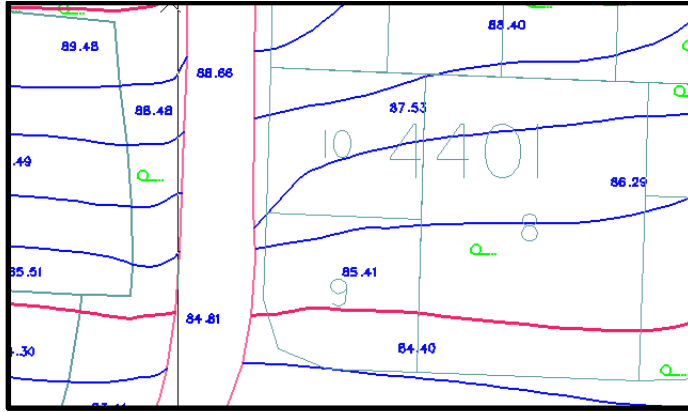
Plan değişikliği alanı Özlüce mülkiyet sınırları içinde , imar uygulaması tamamlanmış 510.00m2 arsa vasfındadır.



Şekil.2. H21C03C2A PAFTA 4401 ADA 9 Parsel alanı Mülkiyet durumu

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI, EĞİM DURUMU

Plan değişikliği 84 ve 85 kot noktasında bulunmaktadır



Şekil.3. H21C03C2A PAFTA 4401 ADA 9 Parsel alanı Eğim durumu

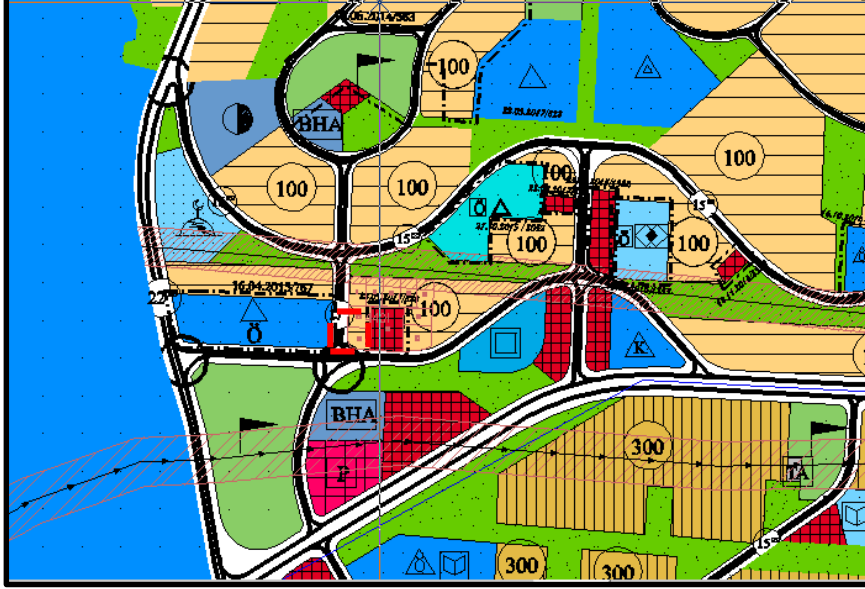
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI JEOLJİK DURUM

Plan değişikliği alanı onaylı imar planına esas jeolojik-jeoteknik zemin etüd raporunda neojen zemin alanında kalmaktadır

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI ONAYLI İMAR PLANLARI BİLGİSİ

Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım imar planı

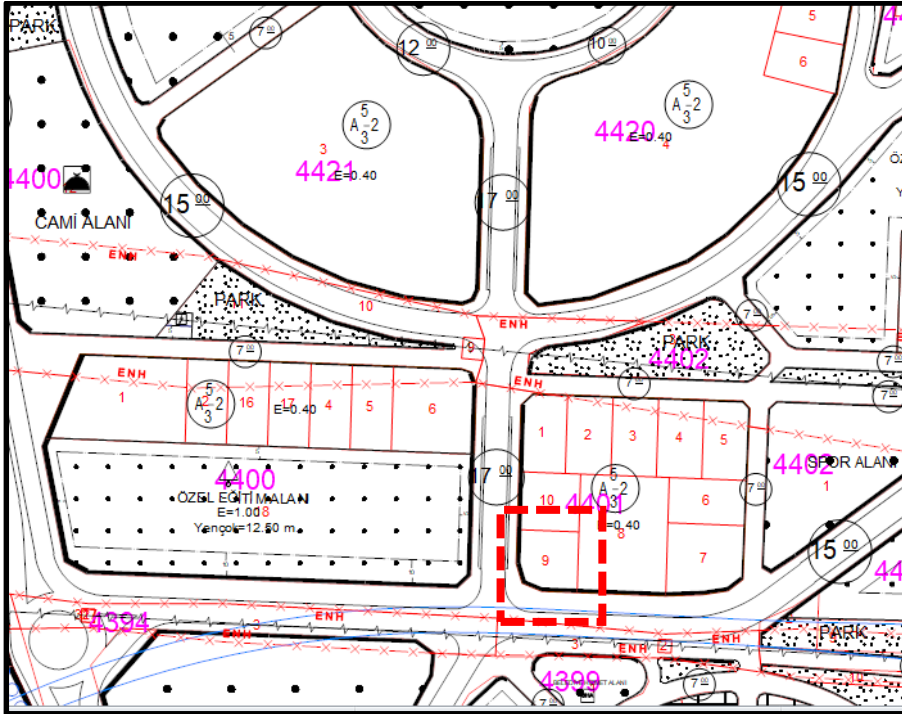
Plan değişikliği alanı onaylı Nilüfer, Nazım İmar planında 100 kişi/hektar yoğunlukta konut alanında kalmaktadır.



Şekil.4. H21C03C2A Pafta 4401 Ada 9 parsel alanı ve çevresi onaylı nazım imar planı

Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı

Plan değişikliği alanı onaylı Nilüfer, Batıkent Uygulama İmar Planı kapsamında ayırık nizam iki kat (A-2) konut alanında kalmaktadır



Şekil.5. H21C03C2A PAFTA 4401 ADA 9 Parsel alanı ve çevresi onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Plan değişikliği talebi, onaylı Nazım İmar Planı, Uygulama İmar Planı ve mevcut verilerin değerlendirmesi sonucunda ,

Bursa Büyükřehir Belediye Meclisince Onaylı Nazım imar planı değişikliklerinde, alanın ulaşım özellikleri ve alandaki ticaret ve eğitim alanı kullanımı ihtiyaı nedeniyle Söz konusu parsel çevresinde konut alanlarının ticaret ve özel eğitim alanları olarak düzenlendiği Ticaret ve özel eğitim alanları arasında konut kullanımı fonksiyondan çok ticaret kullanımı devamlılığını sağlayacak düzenlemenin uygun olduğu belirlenmiştir.

Bu doęrultuda ;

15 ve 17 metrelik yola cephesi olan parsel alanı, alan çevresindeki kullanım değişiklikleri nedeniyle ticaret kullanımı devamlılığını sağlayacak şekilde ticaret kullanım alanı olarak düzenlenmiştir.

Arazi kullanım tablosu

Parsel alanı 510.00m2	Konut alanı(m2)	Ticaret alanı (m2)
Onaylı plan	510.00	
Plan değişikliği		510.00

Tablo.1. H21C03C2A PAFTA 4401 ADA 9 Parsel Arazi Kullanım tablosu

Esin Mihçioęlu

şehir Plancısı