

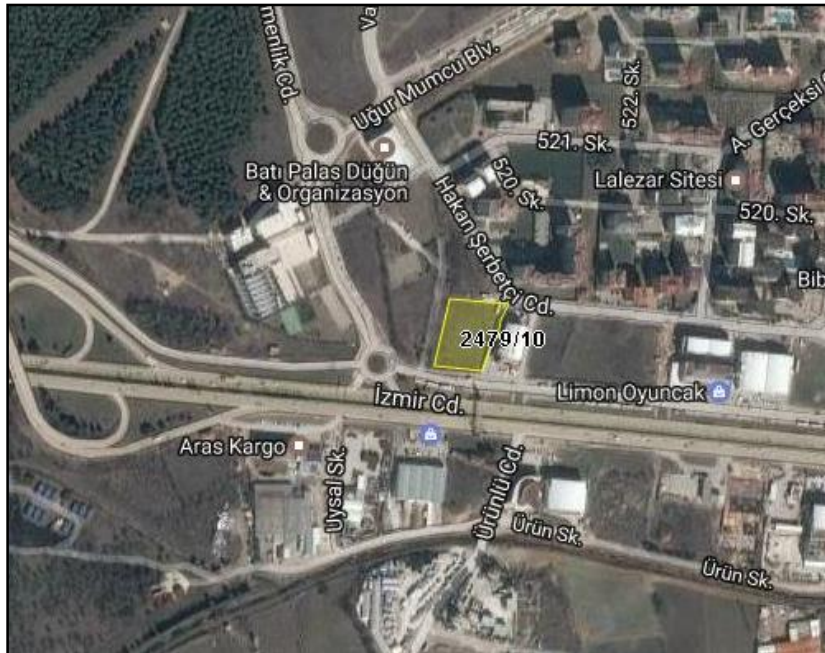
**NİLÜFER İLÇESİ, ÖZLÜCE MAHALLESİ, H21C03C PAFTA, 2479 ADA 10
PARSEL NİLÜFER BELEDİYESİ 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:

Özlüce Mahallesi, 2479 ada 10 parselde plan değişikliği yapılmasındaki amaç; parselin Bursa'nın en önemli ana aksı olan İzmir Yoluna cepheli olması, taşıt yolu üzerinde çok sayıda iş merkezi ve Uludağ Üniversitesi gibi bir kamu kurumunun bulunması bölgede trafik sirkülasyonunu ve ticaret kullanım talebini artırmıştır. Alan çevresindeki ticari aktivitelere katkı sağlaması ve bölgeye canlılık getirmesi amacıyla caddenin genel görsel imajını yansıtacak ve örnek teşkil edecek şekilde Ticaret+Konut amaçlı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ

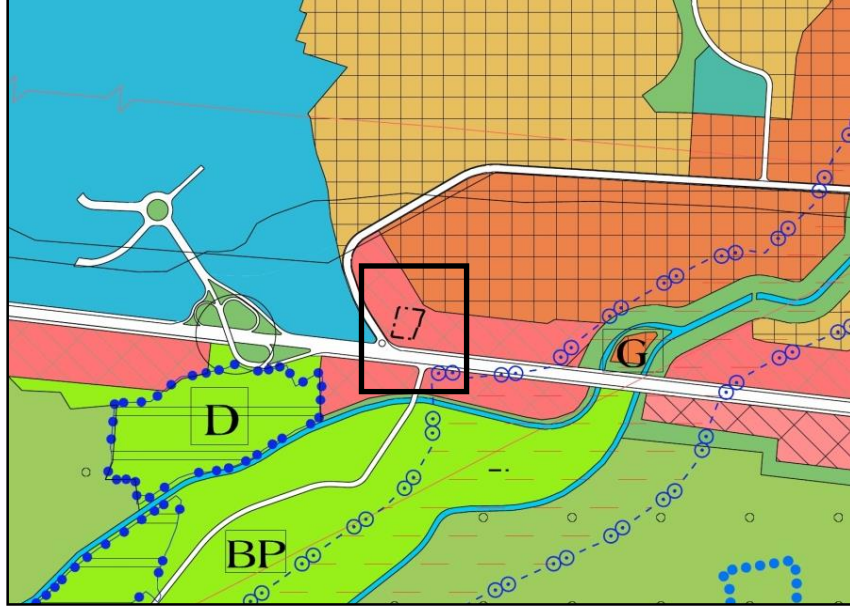
Özlüce Mahallesi; Bursa Merkezinin batısında, Nilüfer Belediyesi sınırlarında bulunmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan alan konumu itibarı ile Uludağ Üniversitesi'nin girişinin 500 metre doğusunda, İzmir Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan 2479 ada 10 parsel 4553,33 m² büyüklüğündedir.



Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü

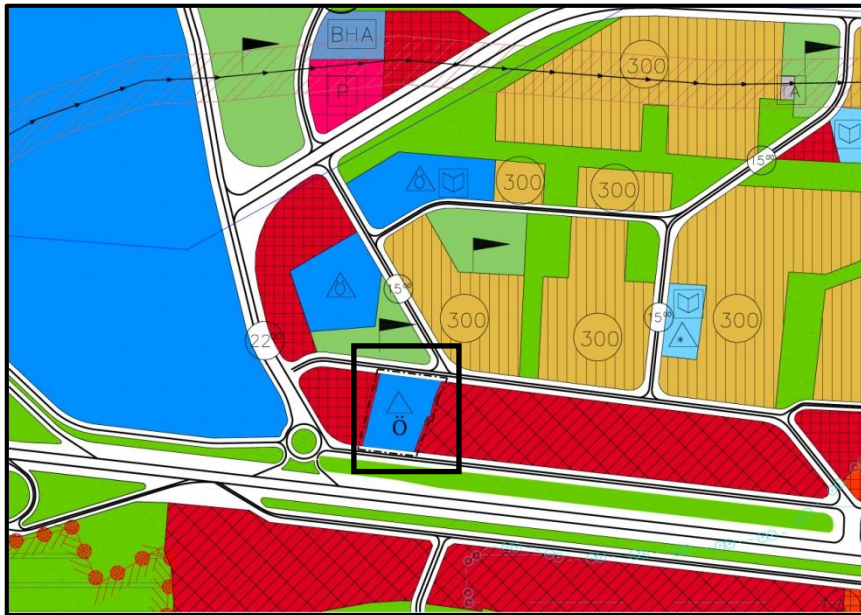
PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

Planlama Alanı 1/25000 Plan Durumu: Parsel; Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında” kalmaktadır.



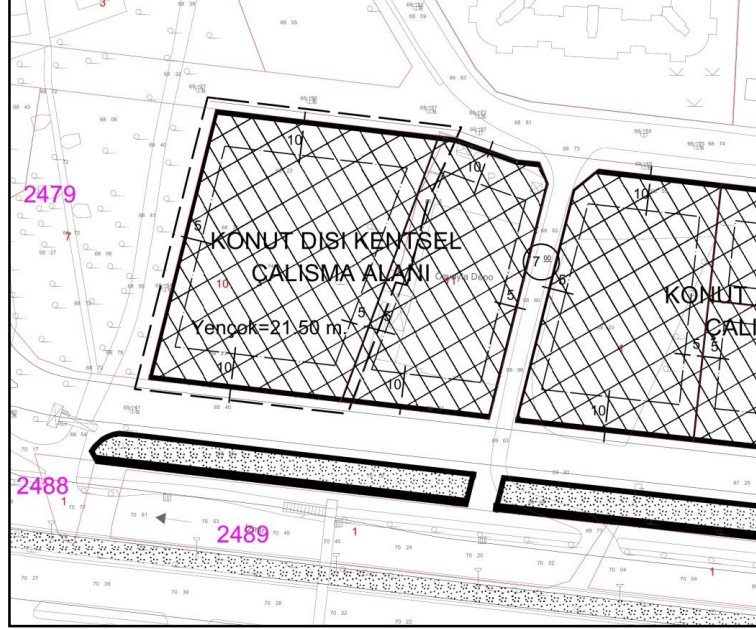
Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama Alanı 1/5000 Plan Durumu: Parsel; Nilüfer Belediyesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında kapsamında “Özel Eğitim Alanında” kalmaktadır.



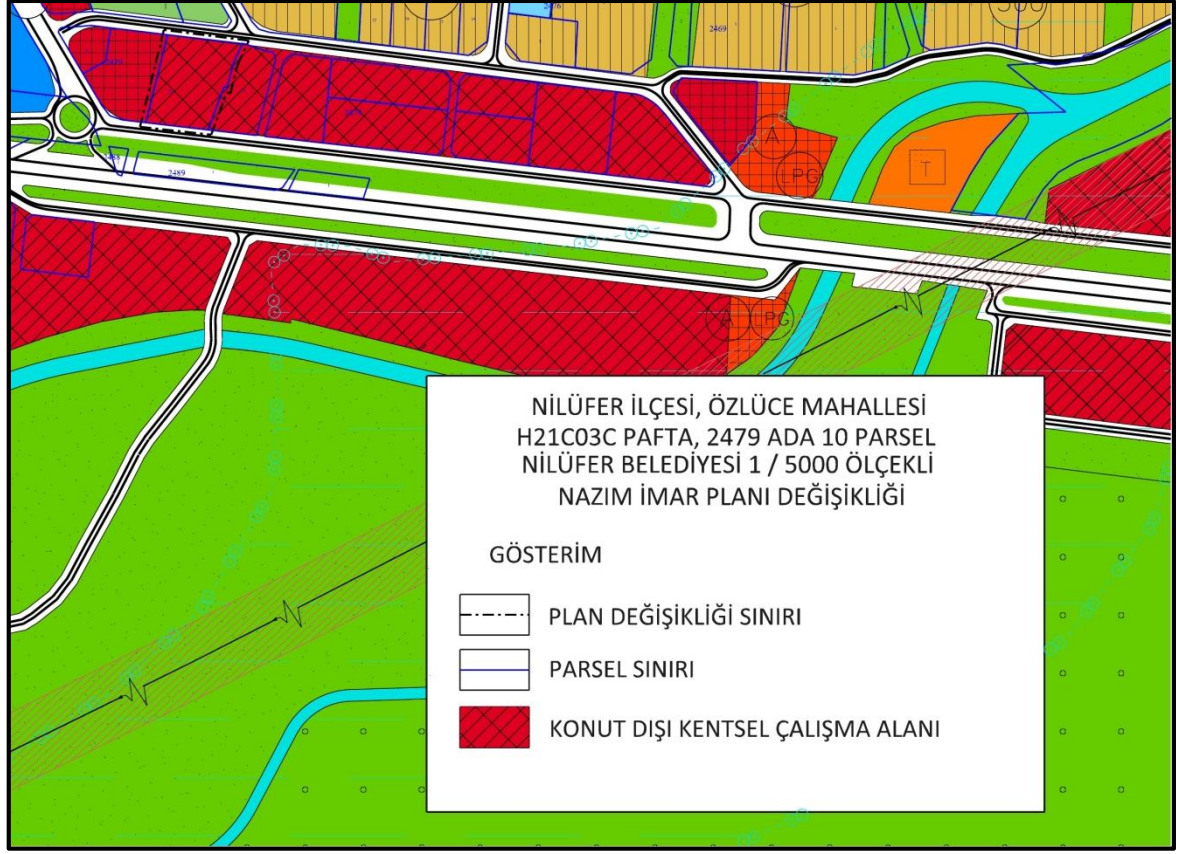
Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu: 1/1.000 Ölçekli Ertuğrul Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında kalan 2479 Ada 10 nolu parsel; TAKS: 0.50, Yükseklik Yençok: 21,50m. yapılaşma koşulu ile “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında” kalmaktadır.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İmar Planı Değişikliği: Söz konusu parsel daha önceden konut dışı kentsel çalışma alanı olarak planlı idi. Yapılan plan değişikliği ile özel eğitim tesis alanına alınmıştır. Hazırlanan imar planı değişikliği ile parsel tekrar konut dışı kentsel çalışma alanına çevrilmiştir.



Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Planlama alanı kullanımları:

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
ÖZEL EĞİTİM TESİS ALANI	4510.92	99.07%	0.00	0.00%
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI		0.00%	4510.92	99.07%
YOL ALANI	42.41	0.93%	42.41	0.93%
PARSEL ALANI	4553.33	100.00%	4553.33	100.00%