

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 ALANININ MEVCUT DURUMU	5
3.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu	5
4. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI	6
5. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU	6
5.1. Planlama Alanının Meriyetteki Bursa 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu	6
6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu.....	7
6. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	8
6.1. 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: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı	9

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları	8
Tablo 2: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları	10

FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1	5
Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2	5
Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3	6
Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4	6

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi, 4506 ada 2 numaralı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parselin mevcut durumunda boş olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Önemli ulaşım akslarından olan Uğur Mumcu Bulvarı'nın kuzeyinde konumlanmıştır. Söz konusu parselin doğusundan, 22 metrelik taşıt yolu (Barış Caddesi), güneyinden 15 metrelik taşıt yolu (Dostluk Caddesi,) geçmekte olup, geniş bir ulaşım aksından cephe almaktadır. Parsellerin çevresinde ise konut, ticaret, park ve ilkokul alanları mevcuttur.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı'nda kalmaktadır.

Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda parseller Orta (100ki/ha) Yoğunlukta Öneri Konut Alanı olarak planlıdır.

Bölgenin hızla gelişiyor olup, ticari eğilimlerinin artıyor olması ile ve tapu sahibinin talebi üzerine konut olan mevcut kullanımı daha kullanılabilir olan ticaret konut alanı ile değiştirilerek yeniden düzenlenmesi talep edilmektedir.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

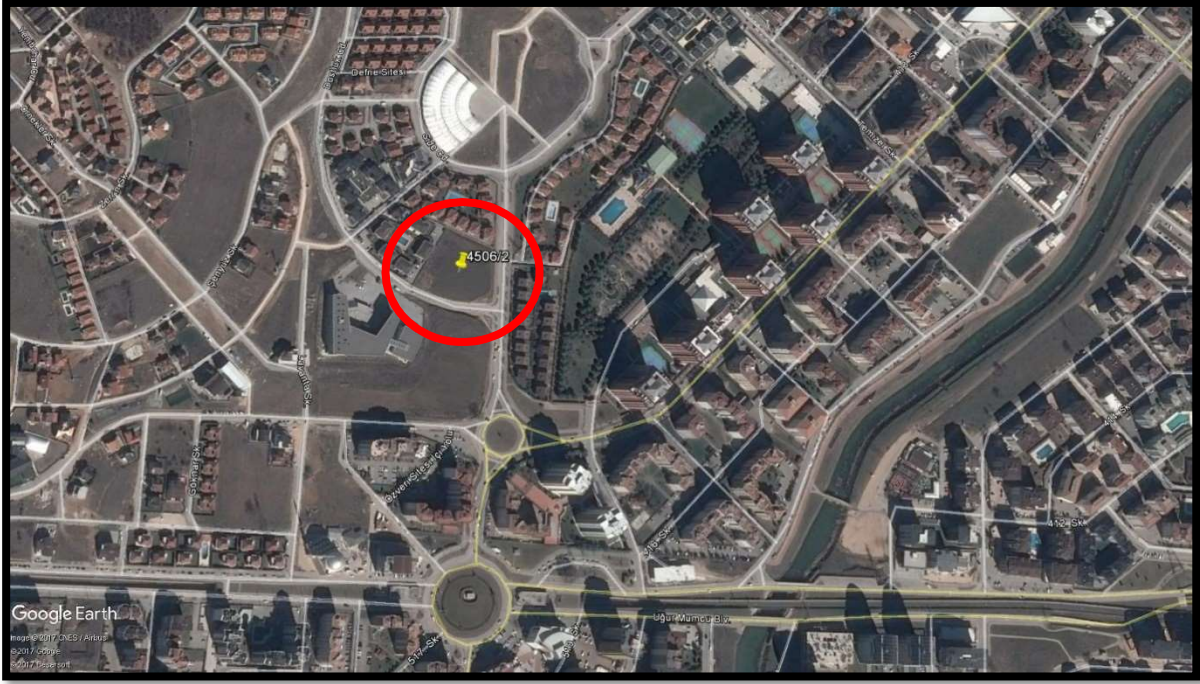
Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi'nde bulunan yaklaşık 5,500.00 m² büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde ağırlıklı olarak konut alanları ve park alanları mevcuttur.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Özlüce Mahallesi'nde bulunan önemli ulaşım akslarından olan Uğur Mumcu Bulvarı'nın kuzeyinde kalmaktadır. Söz konusu parsellerin doğusundan, 22 metrelik taşıt yolu (Barış Caddesi), güneyinden 15 metrelik taşıt yolu (Dostluk Caddesi,) geçmekte olup, geniş bir ulaşım aksından cephe almaktadır. Parsellerin giriş aldığı aks, değişiklik istenen fonksiyon için yeterli genişliklerde olup, parsellerin ticaret ve konut alanı fonksiyonuna dönüşmesini destekleyici niteliktedir.



Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

3. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

3.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanı, mevcutta boş olup çevresinde konut kullanımı yoğunluktadır. Konut alanı kullanımı dışında alanda düzenlenmiş park alanları, ilkokul alanları ve ticaret alanı mevcuttur. Alandaki mevcut fonksiyonlara ve parsellerin konum, ulaşım ilişkileri ve mevcut yapısı dikkate alındığında, konut ve ticaret alanı olmasına uygun bir yapıdadır.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2



Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3



Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4

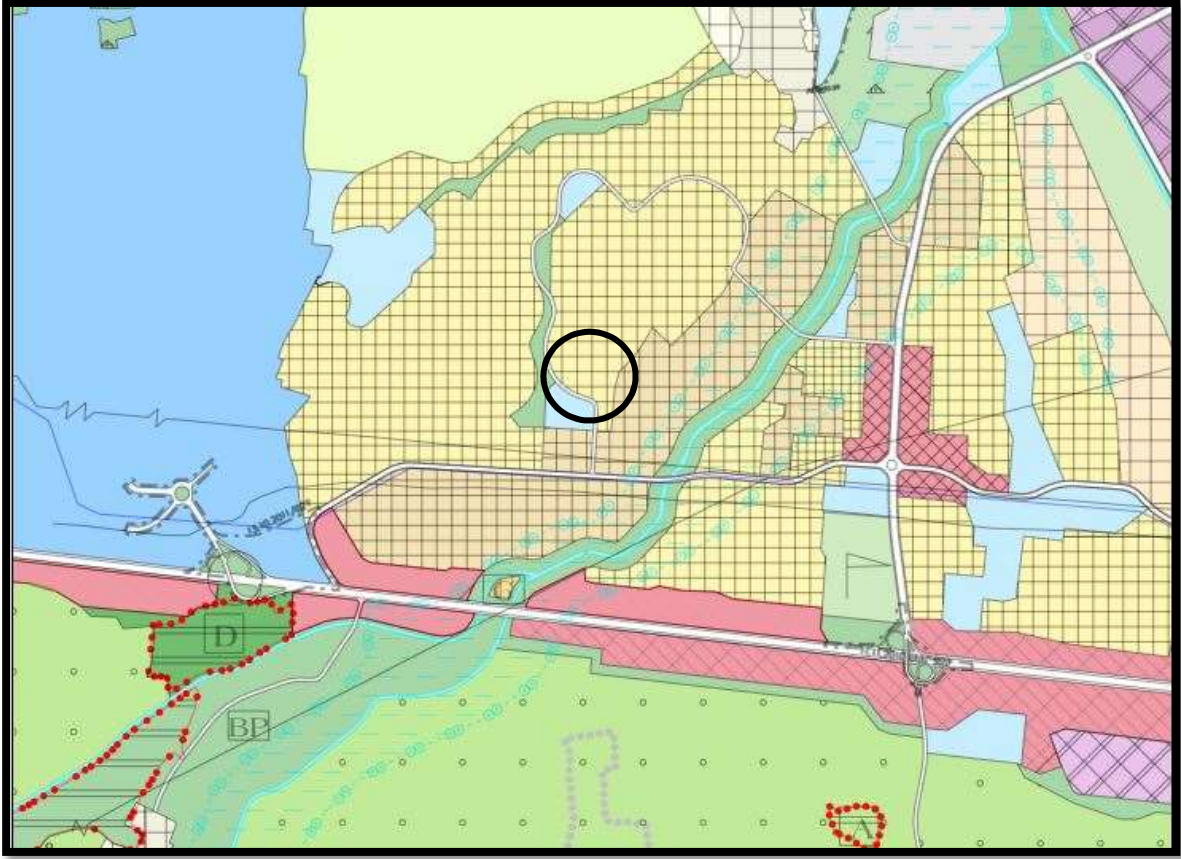
4. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 4506 ada 2 numaralı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, tamamı özel mülkiyettedir. Toplam alan büyüklüğü 5.500,00 m²'dir.

5. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

5.1. Planlama Alanının Meriyetteki Bursa 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

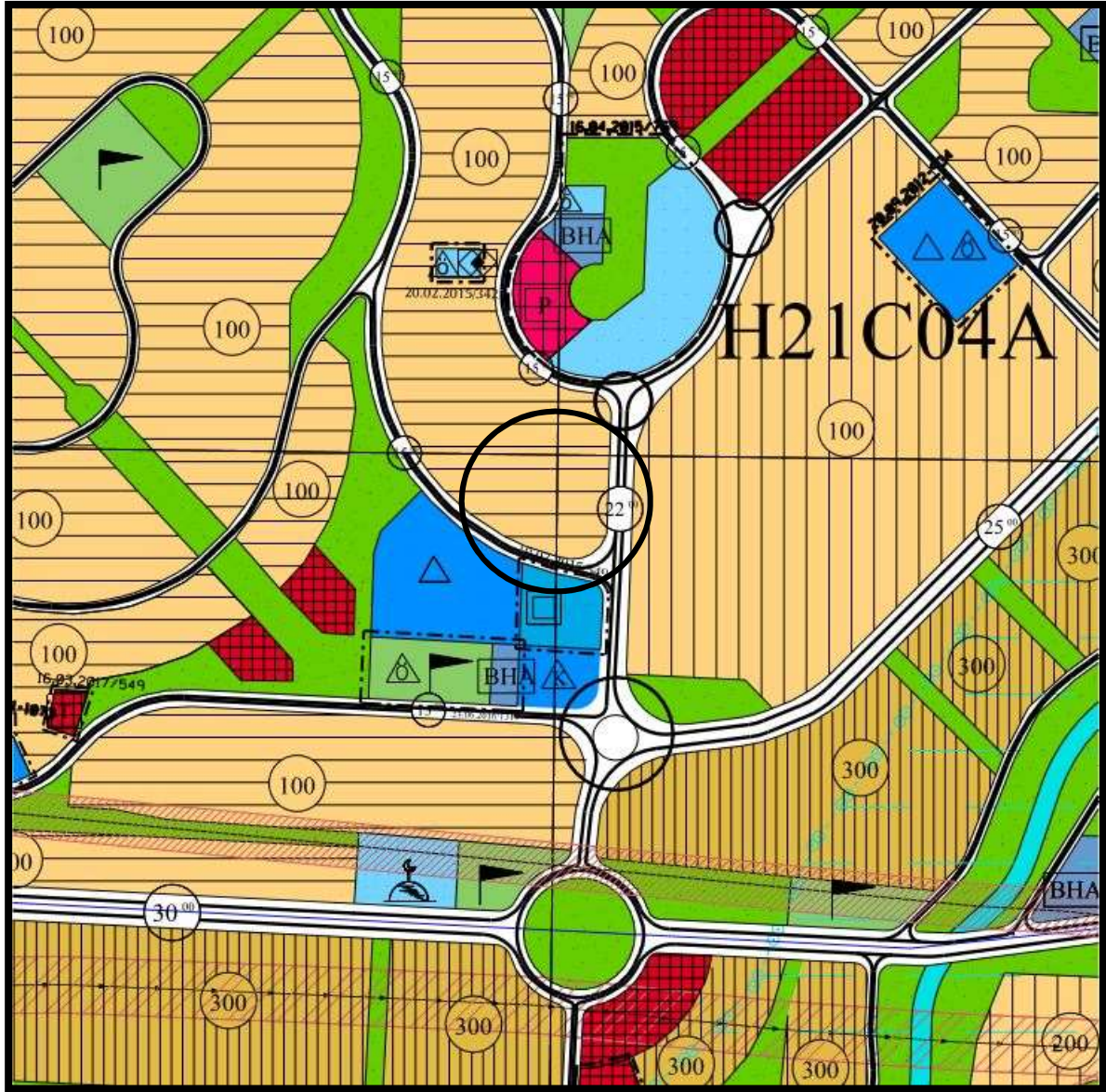
Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda ''Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı'' olarak tanımlanmıştır.



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 Planında planlama alanı "Orta (100 ki/ha) Yoğunlukta Öneri Konut Alanı" olarak planlıdır.



Şekil 4: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

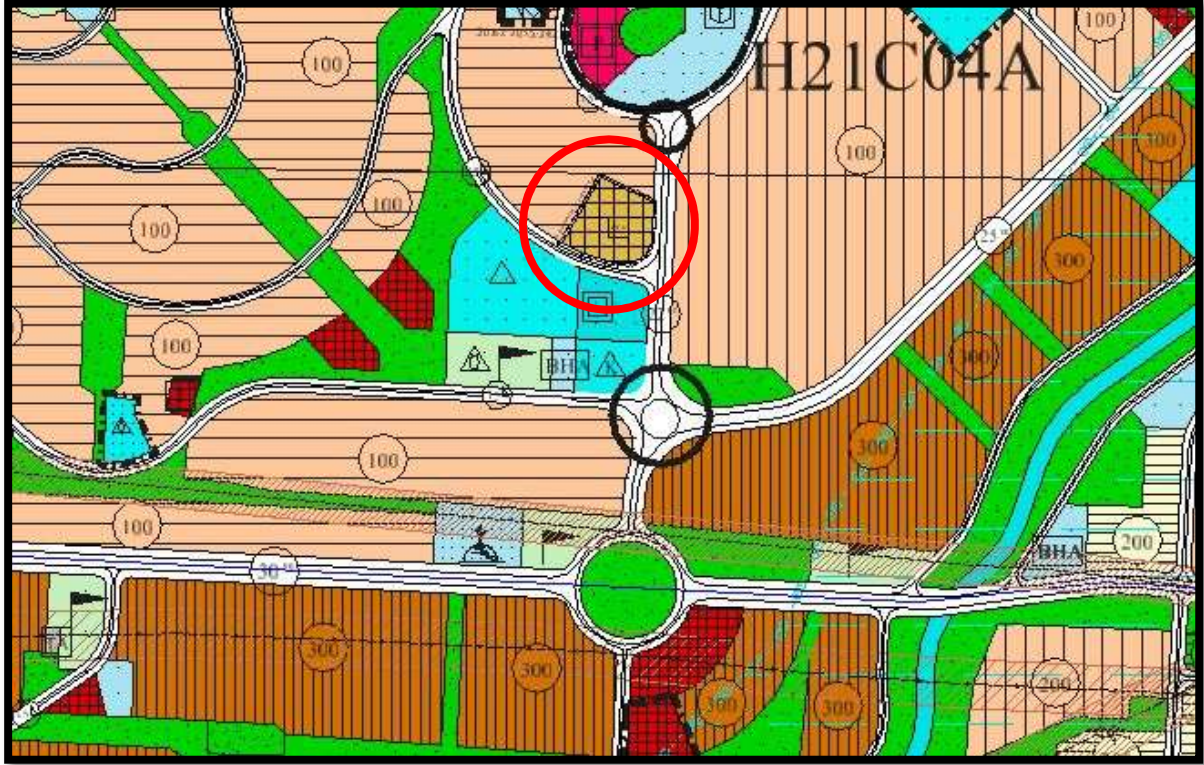
FONKSİYON	PARSEL ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m²)
Konut Alanı	5.500,00 m2

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

6. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21C03C ve H21C04D pafta, 4506 ada, 2 numarada kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Değişikliğinde konut alanı olarak planlanmış parsellerin konut ve ticaret alanına dönüştürülmesi öngörülmüştür.

Öngörülen plan değişikliği bölgedeki kullanım tercihlerinin ve ihtiyaçların değişmesi, mevzuatlarda yaşanan değişimler ve kentsel dönüşüm için tetikleyici bir mekanizma oluşturmak adına konut alanından konut ve ticaret alanına değişimi içermektedir. Alan çevresinde ağırlıklı olarak konut ve ticaret alanının karma kullanımı mevcut olup, bölge bu yönde gelişim göstermektedir. Yapılan değişiklik mevzuat açısından uygunluk taşımaktadır.



Şekil 5: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı

6.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu konut ve ticaret alanına dönüştürülmüş ve parsel büyüklükleri korunmuştur.

FONKSİYON	MEVCUT PARSEL ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	ÖNERİ PARSEL ALAN BÜYÜKLÜĞÜ
Konut Alanı	5.500,00 m ²	-
Ticaret Konut Alanı	-	5.500,00 m ²
TOPLAM	5.500,00 m ²	5.500,00 m ²

Tablo 2: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları