

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi, H21C04A4B Pafta 4613 Ada 10 Parsel
1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Parsel Plan Değişikliği Açıklama Raporu

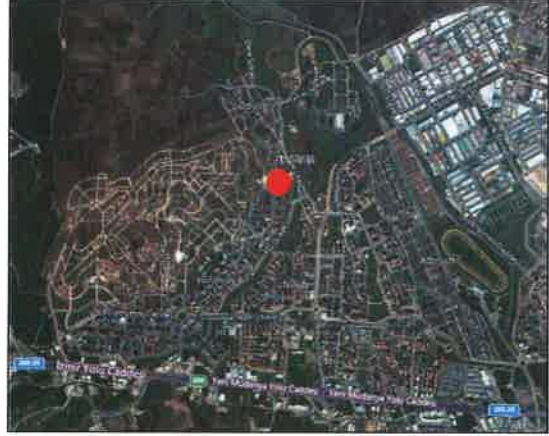
BURSA İLİ,NİLÜFER İLÇESİ, ÖZLÜCE MAHALLESİ
H21C04A4B PAFTA 4613 ADA 10 PARSEL
1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TALEBİ

Bursa İli, Nilüfer İlçesi ,Özlüce Mahallesi, H21C04A4B Pafta 4613 Ada 10 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, Özlüce Mahallesi sınırları içinde kalmaktadır .



Şekil.1. H21C04A4B Pafta 4613 Ada 10 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 ve Uludağ üniversitesine yaklaşık 2km olup ,özlüce köy dokusunun güneyinde yer almaktadır



Şekil.2. H21C04A4B Pafta 4613 Ada 10 parsel alanı Ulaşım durumu ve mevcut çevre yapılaşma

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI, MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliği alanı Özlüce mülkiyet sınırları içinde , imar uygulaması tamamlanmış 500.00m2 arsa vasfındadır.

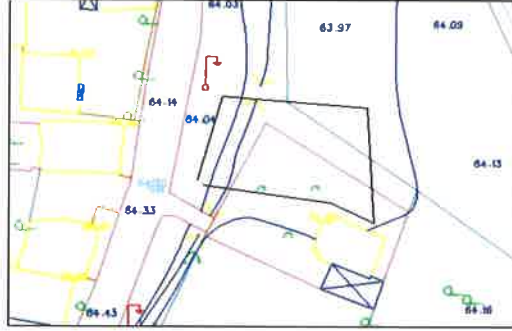


Şekil.2. H21C04A4B Pafta 4613 Ada 10 parsel alanı Mülkiyet durumu

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi, H21C04A4B Pafta 4613 Ada 10 Parsel
1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Parsel Plan Değişikliği Açıklama Raporu

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI, EĞİM DURUMU

Parsel alanı 64 kotunda bulunmaktadır



Şekil.3. H21C04A4B Pafta 4613 Ada 10 parsel alanı Eğim durumu

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI JEOLojİK DURUM

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

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI ONAYLI İMAR PLANLARI BİLGİSİ

Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

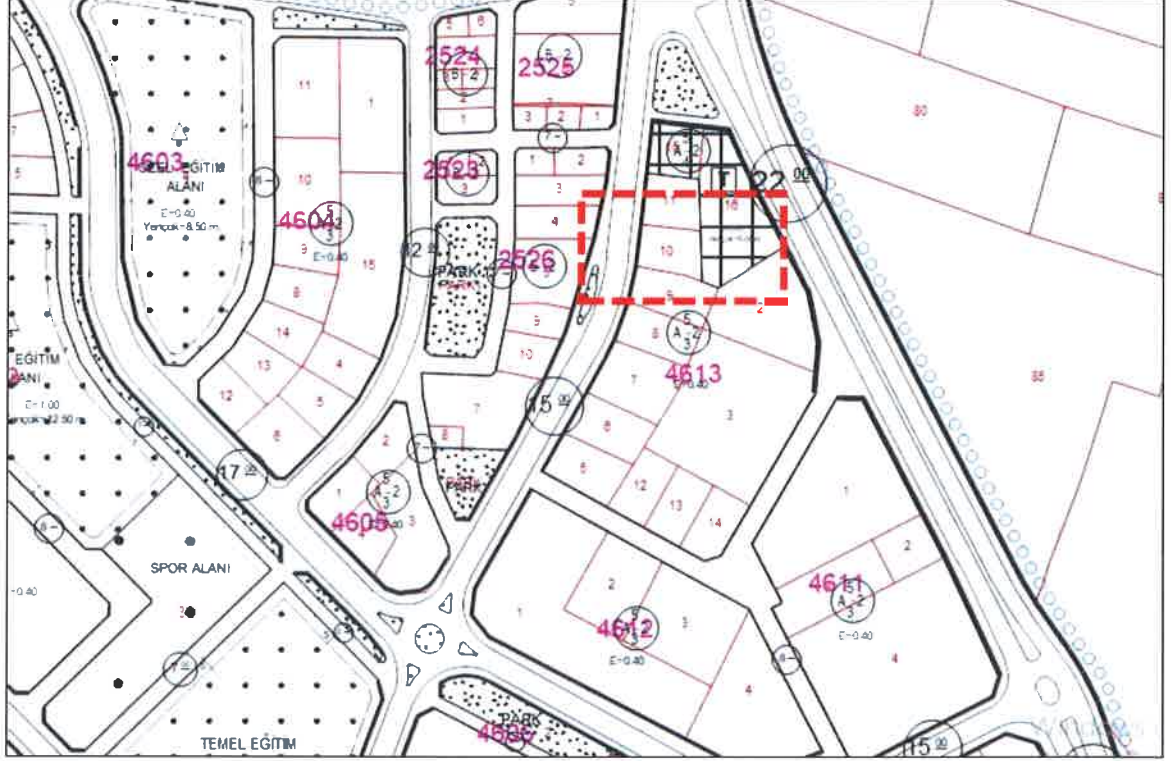
Plan değişikliği alanı onaylı Nilüfer, Nazım İmar planında 100 kişi/hektar yoğunlukta konut alanında kalmaktadır. Çevre parsellerin bir kısmında ticaret kullanımına yönelik plan değişikliği onaylanmıştır.



Şekil.4. H21C04A4B Pafta 4613 Ada 10 parsel alanı ve çevresi onaylı Nazım İmar Planı

Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı

Plan değişikliği alanı onaylı Nilüfer, Batıkent Uygulama İmar Planı kapsamında 0.40 yapılaşma nizamında ayrıntı nizam iki kat (A-2) konut alanında kalmaktadır. Kuzey ve doğu yönündeki parseller ticaret kullanımı olarak değişiklik yapılarak onaylanmıştır



Şekil.5 H21C04A4B Pafta 4613 Ada 10 parsel 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 Büyükşehir Belediye Meclisince Onaylı Nazım imar planı değişikliklerinde, alanın ulaşım özellikleri ve alandaki ticaret kullanımı ihtiyacı nedeniyle Söz konusu parsel çevresinde konut alanlarının ticaret alanları olarak düzenlendiği Ticaret alanları arasında konut kullanımı fonksiyondan çok ticaret kullanımı devamlılığını sağlayacak düzenlemenin uygun olduğu belirlenmiştir.

Bu doğrultuda ;

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

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi, H21C04A4B Pafta 4613 Ada 10 Parsel
1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Parsel Plan Değişikliği Açıklama Raporu



Şekil.6- H21C04A4B Pafta 4613 Ada 10 parsel plan değişikliği

Arazi kullanım tablosu

Parsel alanı 500.00m2	Konut alanı(m2)	Ticaret alanı (m2)
Onaylı plan	500.00	
Plan değişikliği		500.00

Tablo.1 H21C04A4B Pafta 4613 Ada 10 parsel Arazi Kullanım tablosu

Esin Mıhçıoğlu

Şehir Plancısı