

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 ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ	5
3.1. Eğim Durumu.....	5
3.2. Yükseklik Durumu	5
3.3. Yönlenme Durumu	5
3.4. Jeolojik Durum	5
4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU	6
4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu	6
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI	7
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU	7
6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planındaki Durumu	7
6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu.....	8
7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	8
7.1. 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 5:2479 Ada 10 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı.....	9

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları	9
---	---

FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1	6
Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2	6
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, 6788 ada 9 parsel, 4444 ada 1 parsel, 4496 ada 6, 7 parseller ile 4495 ada 1 sayılı parselleri kapsamaktadır. Planlama alanı 5 parselden oluşmaktadır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; Bursa 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda 6788 ada 9 parsel, 4496 ada 6,7 parseller ve 4495 ada 1 parsel "Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı", 4444 ada 1 parsel ise "Kentsel Sosyal Donatı Alanı" olarak tanımlanmıştır.

Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda 6788 ada 9 parsel "Özel Eğitim Alanı", 4444 ada 1 parsel "Belediye Hizmet Alanı", 4496 ada 6,7 parseller ile "Az Yoğunluklu (100k/ha) Gelişme Konut Alanı", 4495 ada 1 parsel ise "Spor Alanı" olarak planlıdır.

Parsel maliki söz konusu parsellerin bir kısmının Yüksek Öğretim Alanı olarak düzenlenmesine ilişkin talepte bulunmuştur. Bu talep doğrultusunda ve yapılan tespitler neticesinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.



Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından arazi içerisinde orta derece eğime sahiptir. Eğim %5-10 arasında değişmektedir.

3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı denizden ortalama 140 m yüksekliktedir.

3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli güney bakılıdır.

3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanında jeolojik durumda yeniden değerlendirmeyi gerektirecek bir değişiklik olmamasından kaynaklı bir inceleme yapılmamıştır.

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanı, mevcutta boş olup alanın çevresi genel olarak yapılaşma sürecini tamamlamıştır. Alanın çevresinde ağırlıklı olarak konut ve ticaret kullanımı mevcuttur.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-4444 ada 1 parsel-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-4444 ada 1 parsel-2



Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-4496 ada 6-7 parseller-1



Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4496 ada 6-7 parseller-2



Fotoğraf 5: Planlama Alanının Görünüşü-6788 ada 9 parsel-1



Fotoğraf 6: Planlama Alanının Görünüşü-6788 ada 9 parsel-2

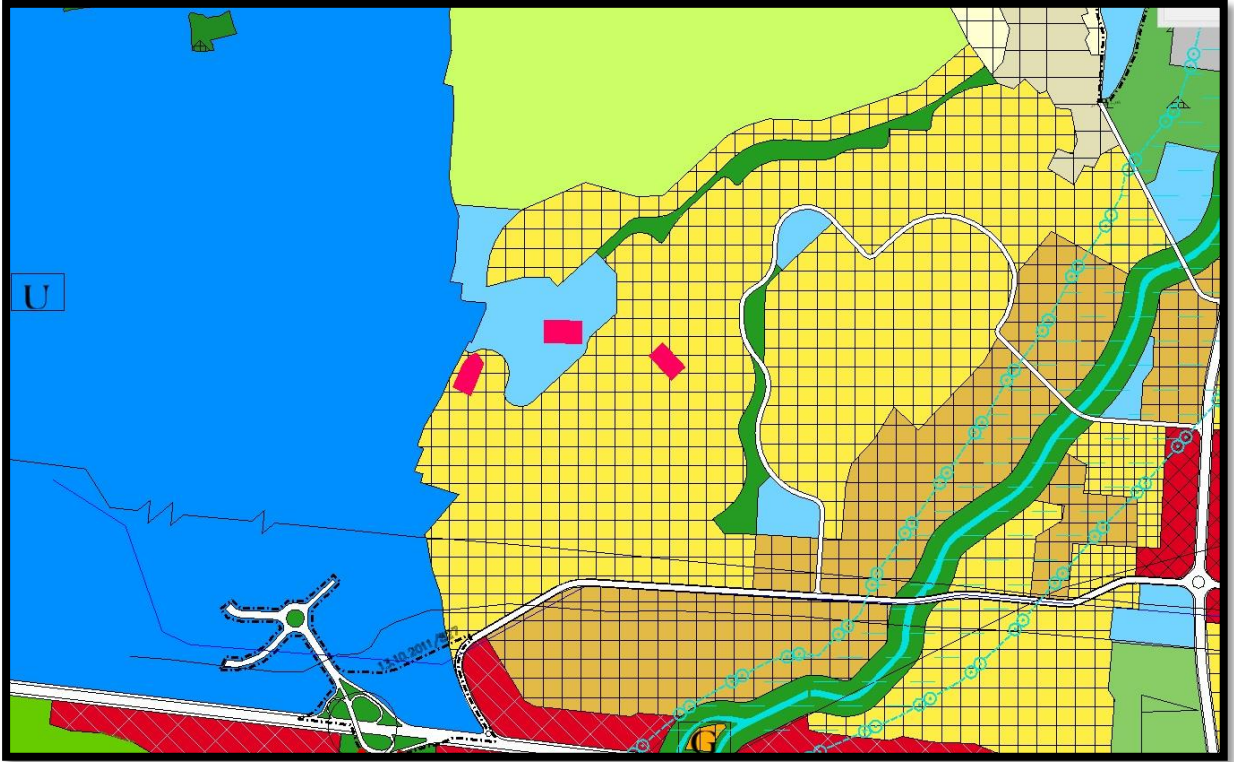
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 6788 ada 9 parsel, 4444 ada 1 parsel, 4496 ada 6, 7 parseller ile 4495 ada 1 sayılı parsel olmak üzere 5 parselden oluşmakta olup, bir kısmı özel mülkiyettir. Toplam alan büyüklüğü 24883,61 m²'dir.

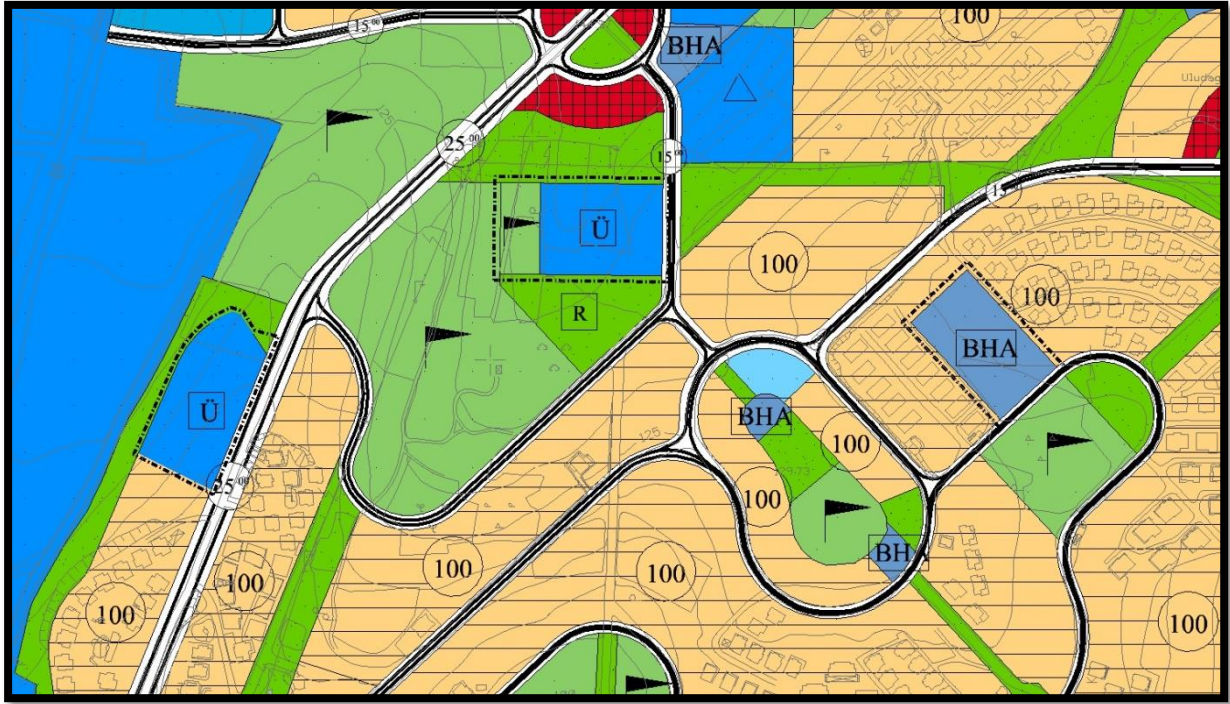
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

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

Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda 6788 ada 9 parsel, 4496 ada 6,7 parseller ve 4495 ada 1 parsel "Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı", 4444 ada 1 parsel ise "Kentsel Sosyal Donatı Alanı" olarak tanımlanmıştır.



Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı içindeki Yeri



Şekil 5: Parsellere ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının kullanımları ve büyüklükleri aşağıdaki gibidir. Parsel alanları ile fonksiyon büyüklükleri arasındaki alan farkı 1/5000 ölçekli çizim tekniğinden kaynaklanmakta olup, alan büyüklükleri alt ölçekte sağlanacaktır.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
Özel Eğitim Alanı	8334,63	-
Konut Alanı	7058,19	-
Belediye Hizmet Alanı	10276,35	7058,19
Spor Alanı	-	2498,31
Yüksek Öğretim Alanı	-	16332,80

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