

İÇİNDEKİLER

<i>İÇİNDEKİLER</i>	1
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	6
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 Nazım İmar 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 Nazım İmar Planı İçindeki Yeri	7
Şekil 4: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu	8
Şekil 5: 2378 ada 6 sayılı parsel ile ilişkili 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	9
Tablo 3: 1/1000 ölçekli Uygulama 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, 29 Ekim Mahallesi, 2378 ada 6 numaralı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parsellerin mevcut durumuna bakıldığında boş durumda olup, alan yapılaşma sürecini tamamlamamıştır. Parsel, alanın önemli ulaşım akslarından olan Uğur Mumcu Bulvarı'ndan giriş almaktadır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" olarak tanımlanmıştır. Üst ölçekte alanın çevresinde konut alanları yer almaktadır.

Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Pazar Alanı'nda kalmaktadır. 6 numaralı parsel kamulaştırılmadığı için parsel malikleri imar haklarını kullanamamakta ve mağdur kalmaktadırlar. Bu mağduriyetin ortadan kaldırılabilmesi amacıyla Pazar Alanı planlı parselin bir kısmına yönelik nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, 29 Ekim Mahallesinde bulunan yaklaşık 5959,46 m² büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde Belediye Hizmet Alanı, Sosyal Tesis Alanı, park ve konut alanları bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı Ahmet Taner Kışlalı Caddesi'nin batısında konumlanmıştır. Alanın önemli akslarından Uğur Mumcu Bulvarı'ndan giriş almaktadır.

3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanında ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüd gerektirici bir plan değişikliği talebi bulunmamaktadır.

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

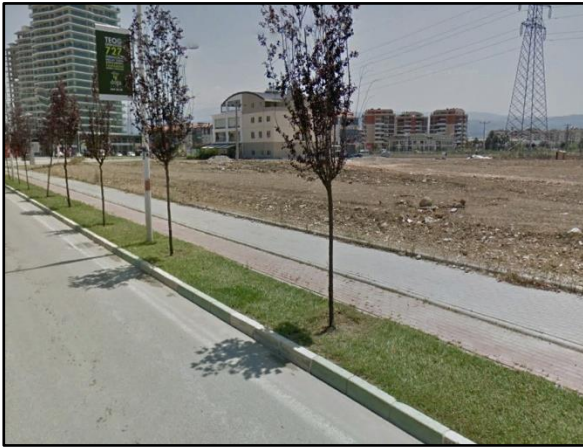
Planlama alanında, Pazar ve Otopark Alanı olarak görünmekte olup boş durumdadır. Alan geneli ağırlıklı olarak Donatı Alanları, park ve konut Alanları yoğunluktadır.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2



Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3



Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4

5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı tek parselden oluşmakta olup, bir kısmı şahıs, bir kısmı belediye mülkiyetindedir. Toplam alan büyüklüğü 5959,46 m²'dir.

Plan değişikliği yapılacak alandaki mülkiyet bilgisi ve hissedarlar aşağıdaki gibidir.

Ali Güzel: 560,25 m²

Nur Gül Arslan: 3039,23 m²

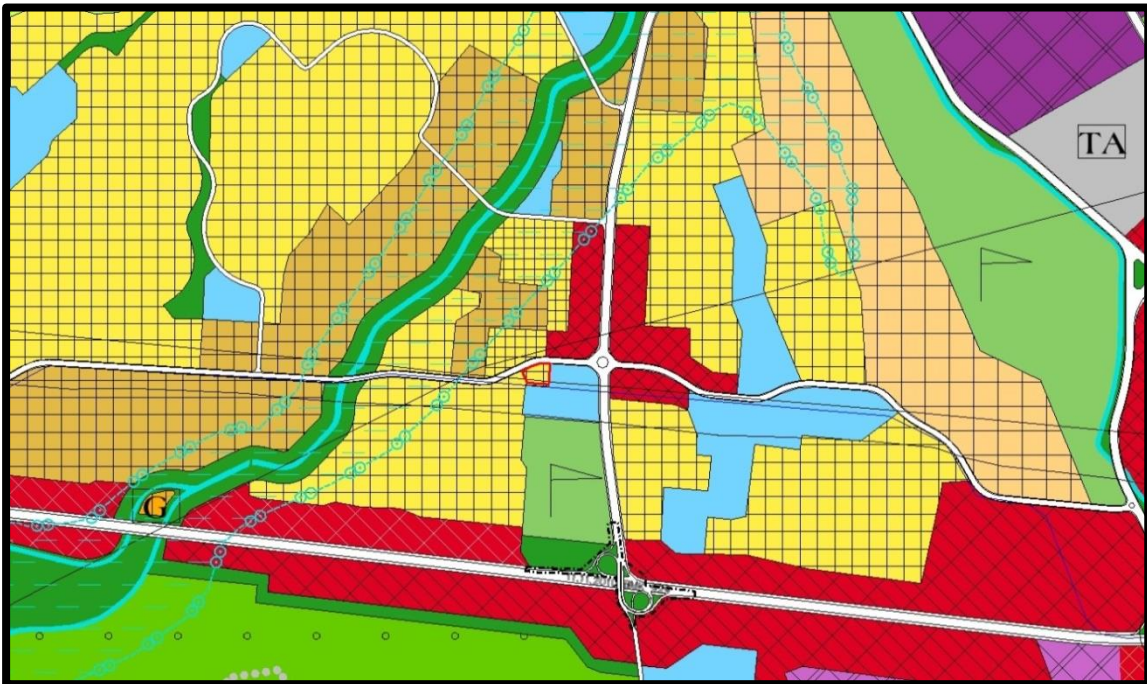
Nilüfer Belediyesi: 158,65 m²

TOPLAM: 3758,13 m²

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

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

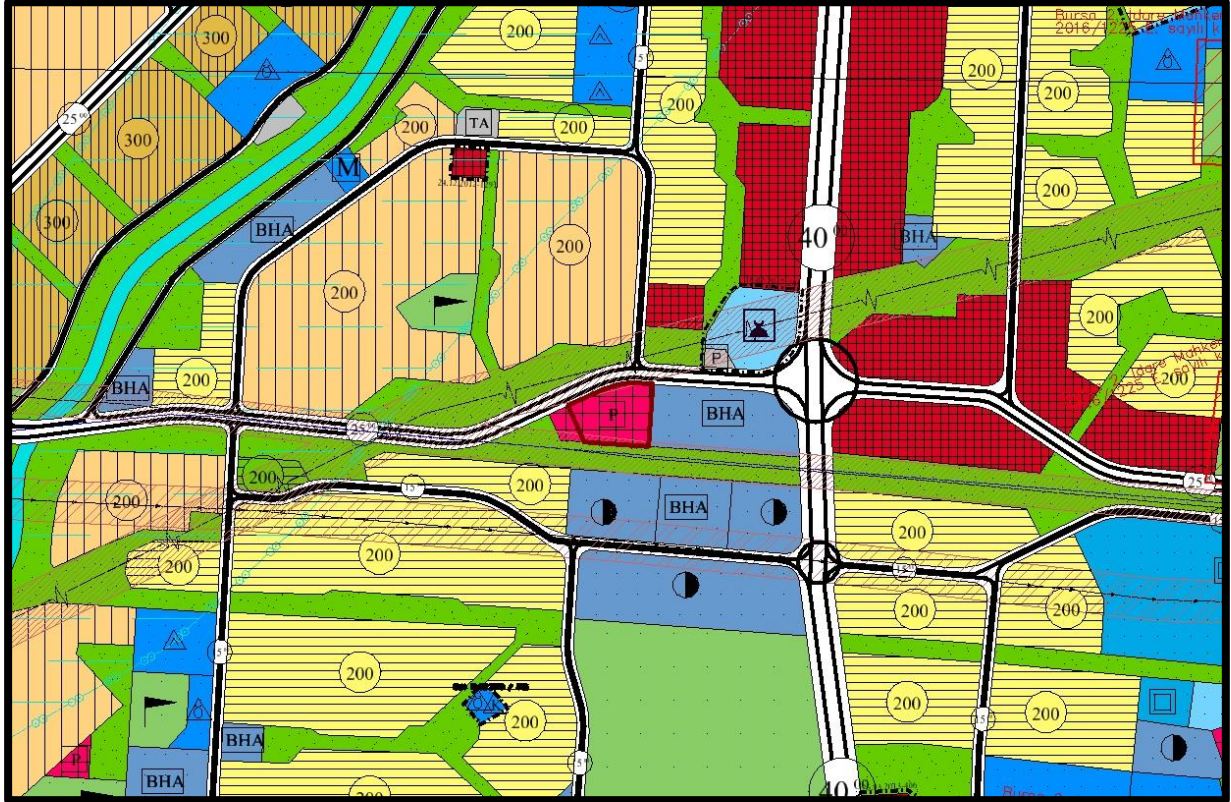
Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" olarak tanımlanmıştır.



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

6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda söz konusu parsel Pazar Alanı'nda kalmaktadır.



Şekil 4: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

FONKSİYON	PARSEL ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
Pazar Alanı	5959,46

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

7.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İl, Nilüfer İlçesi, 29 Ekim Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21C04D pafta, 2378 ada 6 numarada kayıtlı taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Tadilatında; Pazar Alanı planlı parselin bir kısmına parsel malikinin imar hakkını kullanabilmesi amacıyla Özel Sosyal Tesis Alanı önerilmiştir.

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m²)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m²)
Pazar Alanı	5913,65	2200,65
Özel Sosyal Tesis Alanı	-	3713,00

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m²)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m²)
Pazar ve Otopark Alanı	5959,46	2201,33
Özel Sosyal Tesis Alanı	-	3758,13

9