

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. Jeolojik Durum	5
4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU	6
4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu	6
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI	6
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	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 5:10377 Ada 3 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı	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, Osmangazi İlçesi, İstiklal Mahallesi, 10377 ada 3 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanında kalmaktadır. Planlama alanının çevresi ağırlıklı olarak konut alanı olarak planlıdır. 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı'nda ise parsel Ticaret Konut Alanı'nda kalmaktadır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 26.04.2017 tarih ve 1205 sayılı kararıyla onaylanan plan değişikliği öncesinde planlama alanına ait parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Konut Alanı imarlıdır. Parselde kentsel dönüşüm çalışması devam etmekte olup; planlama aşamasında 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği birlikte onaylanmıştır. Plan değişikliğine ilişkin mahkeme süreci devam etmekte olup, planlama hiyerarşisinin bozulmaması amacı ile parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planında tekrar Ticaret-Konut Alanı olarak planlanması talep edilmektedir.

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanı, mevcutta ticaret konut alanı olup çevresinde konut kullanımı yoğunluktadır. Konut alanı kullanımı dışında alanda düzenlenmiş ticaret-konut alanları, askeri alanları yer almaktadır.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2



Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3



Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4

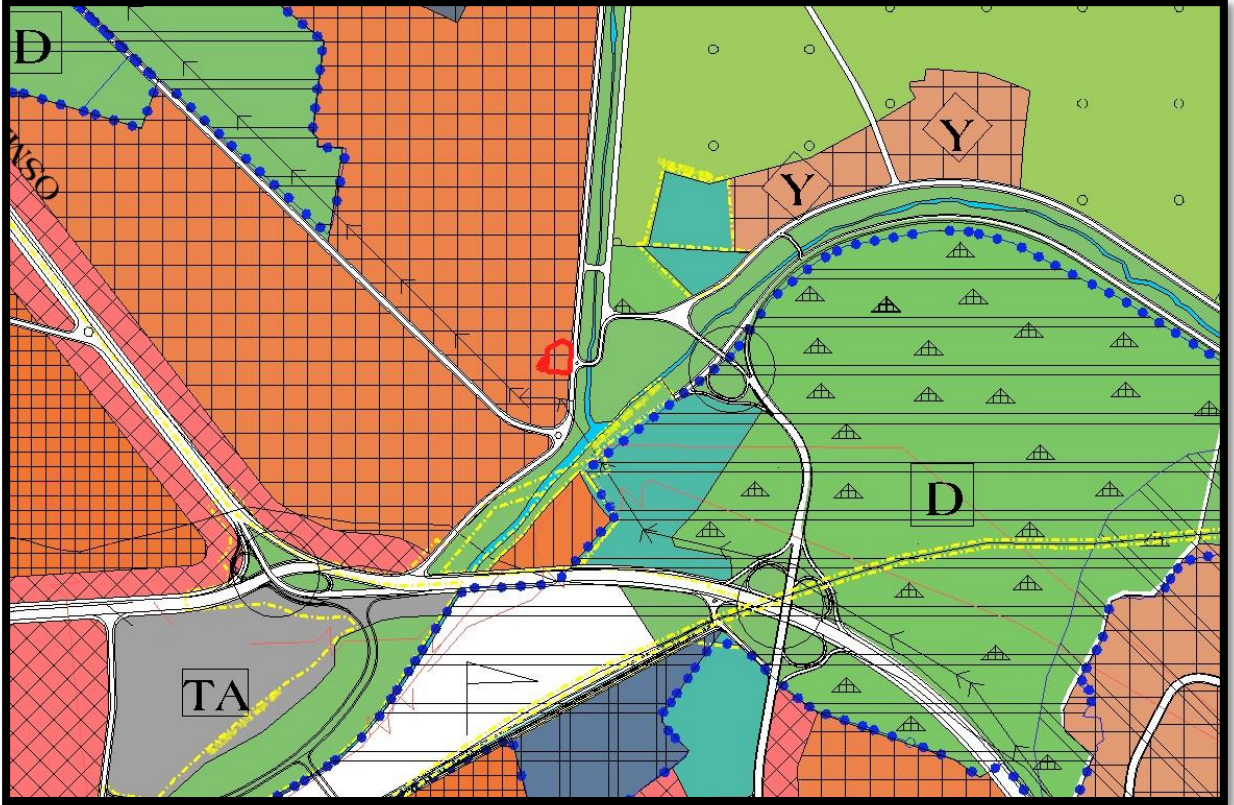
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanına ait 10377 ada 3 parsel, özel mülkiyete aittir. Toplam alan büyüklüğü 4731,06 m²'dir.

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

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

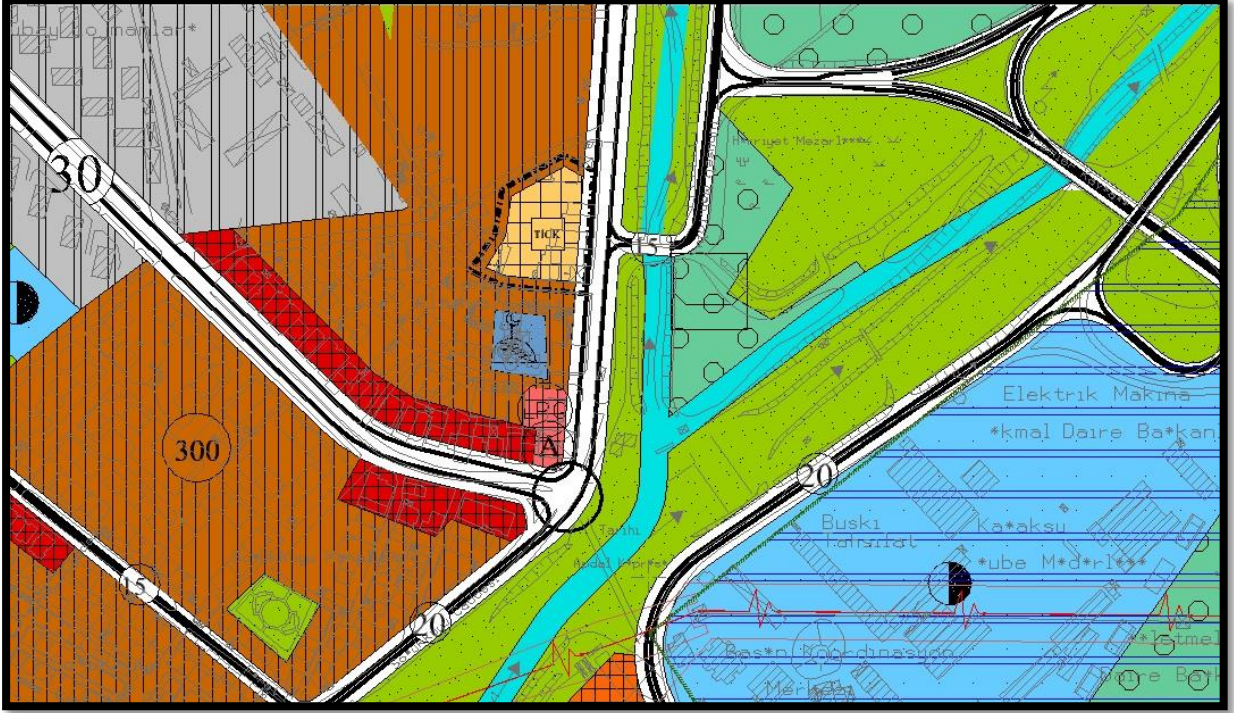
Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı" olarak tanımlanmıştır.



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

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda planlama alanı "Ticaret Konut Alanı" olarak planlıdır.

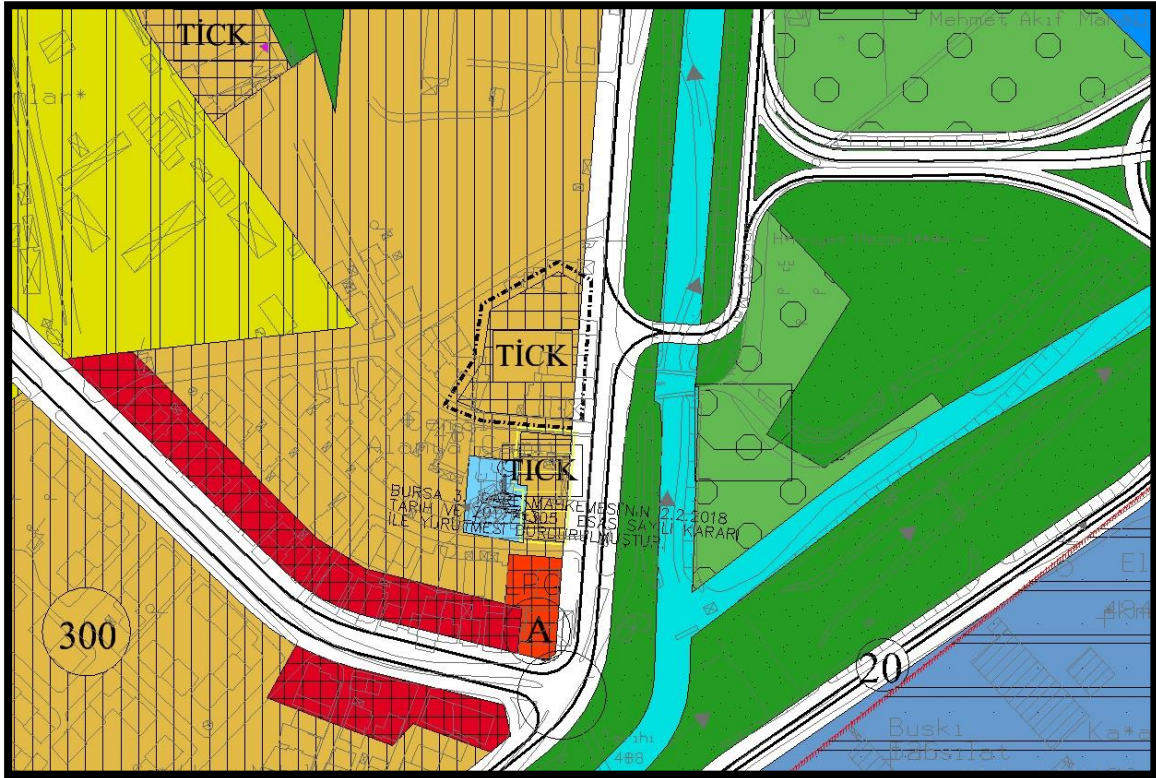


Şekil 4: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, İstiklal Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H22D01D1B-2A pafta, 10377ada, 3 numarada kayıtlı taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde; parselin tekrar ticaret-konut alanı olması öngörülmüştür.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 26.04.2017 tarih ve 1205 sayılı kararıyla onaylanan plan değişikliği öncesinde planlama alanına ait parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Konut Alanı imarlıdır. Parselde kentsel dönüşüm çalışması devam etmekte olup; planlama aşamasında 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği birlikte onaylanmıştır. Plan değişikliğine ilişkin mahkeme süreci devam etmekte olup, planlama hiyerarşisinin bozulmaması amacı ile parsel 1/5000 ölçekli nazım imar planında tekrar Ticaret-Konut Alanı olarak planlanmıştır. Yapılan değişiklik mevzuat açısından uygunluk taşımaktadır.



Şekil 5:10377 Ada 3 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı