

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ÇAMLICA MAHALLESİ,  
3786 ADA 1 NUMARALI PARSELE İLİŞKİN 1/5000  
ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZIM İMAR PLANI TADİLATI

ATAKAN AYVAZ LTD. ŞTİ.

## 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 .....	6
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU .....	6
6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu .....	6
6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu.....	7
7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI .....	8

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.....	6
Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu.....	7
Şekil 5:3786 Ada 1 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı .....	8

## 1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Çamlıca Mahallesi, 3786 ada 1 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı “Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı”nda kalmaktadır. Üst ölçekte planlama alanın çevresi ağırlıklı olarak konut alanı ve ticaret alanı olarak planlıdır. 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı’nda “Ticaret-Konut Alanı” olarak planlıdır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 21.03.2017 tarih ve 769 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.

## 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

### 2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Çamlıca Mahallesi'nde bulunan yaklaşık 1481,05 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde ağırlıklı olarak konut alanları, eğitim alanları, yeşil alanlar ve ticaret alanları bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

### 2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Etilimeler Caddesi'nin güneydoğusunda, Kardelen Sokak'ın güneybatısında konumlanmıştır. Parsel bu sokaktan giriş almaktadır.





Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

### 3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

#### 3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından düşük eğim derecesine sahip olup, eğim %0-1 arasında değişmektedir. Alan, ağırlıklı olarak kuzeydoğudan güneybatıya doğru yükselmektedir.

#### 3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı güneybatı-kuzeydoğu istikametinde denizden 140-142 m. yüksekliktedir.

#### 3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli kuzeydoğu bakılıdır.

#### 3.4. Jeolojik Durum

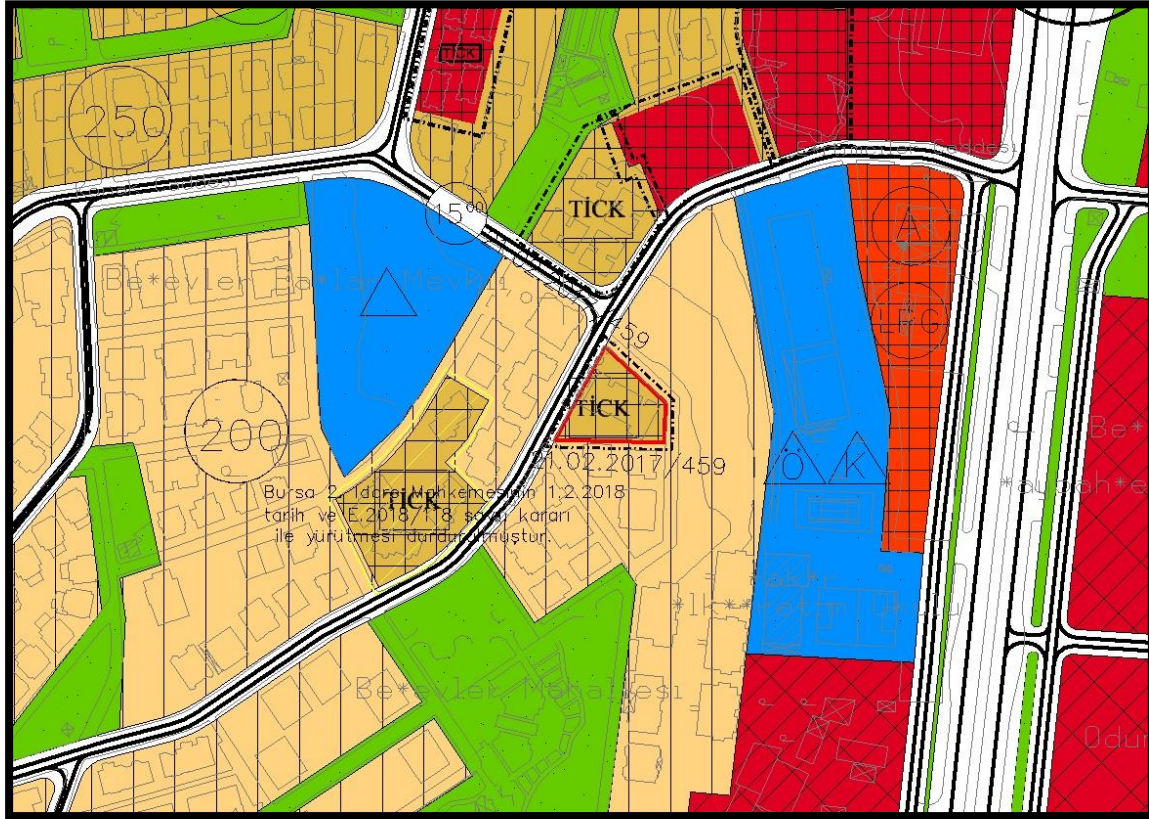
Planlama alanında jeolojik etüdü etkileyecek bir plan değişikliği talebi bulunmamaktadır.





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

Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlıdır. Söz konusu parselin yakın çevresi ticaret, park alanı, konut ve eğitim alanı olarak planlanmıştır.



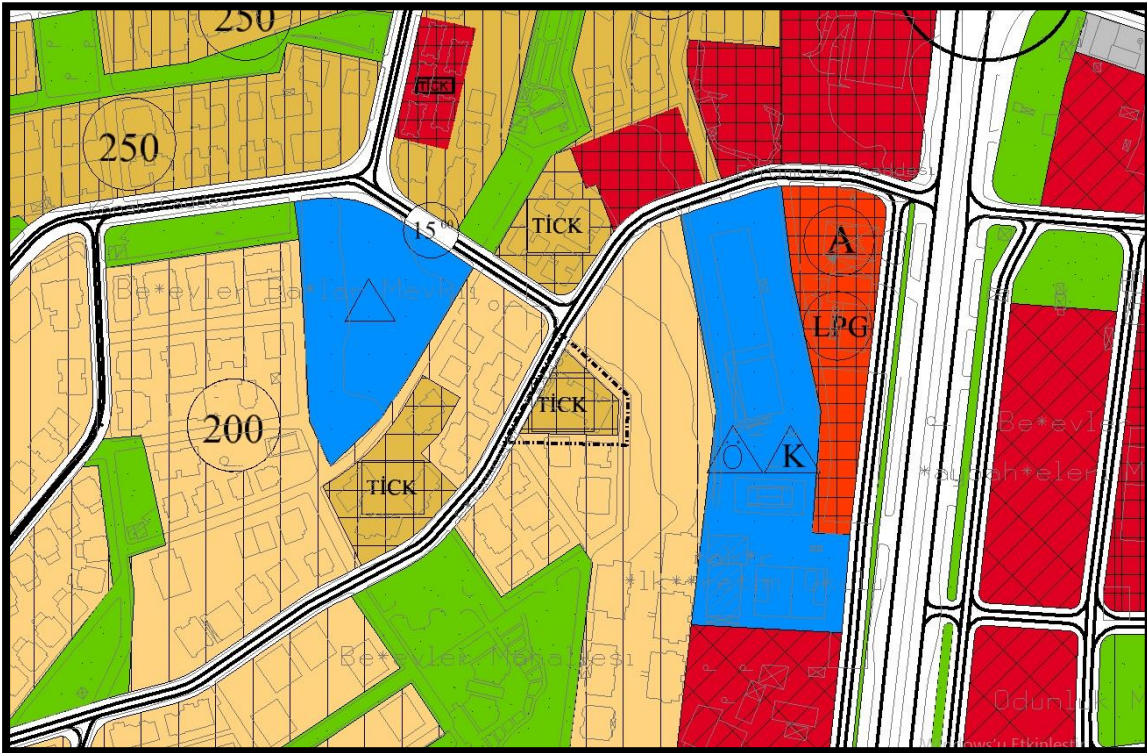
Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu



## 7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Çamlıca Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21C05C3D pafta, 3786 ada, 1 numarada kayıtlı taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde; parselin tekrar ticaret-konut alanı olması öngörülmüştür.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.03.2017 tarih ve 769 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 5:3786 Ada 1 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı