

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 Bursa 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
7.1. Planlama Alanı Kullanımları	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.....	7
Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu.....	7
Şekil 5: 4403 Ada 7 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı	8

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları.....	8
--	---

FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1	6
Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2.....	6

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi, 4403 ada 7 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Planlama alanının mevcut durumu incelendiğinde parsel boş durumda olup, üzerinde yapı bulunmamaktadır. Alan, yapılaşma sürecini tamamlamamış durumdadır. Parsel Özlüce Mahallesi'nin önemli ulaşım akslarından olan Uğur Mumcu Bulvarı'nın kuzeyinde, Batıkent Metro İstasyonu'nun kuzeyinde konumlanmış olup, 15 metrelik taşıt yolundan giriş almaktadır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; Bursa 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" olarak tanımlanmıştır.

Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda parsel "Tali İş Merkezi" olarak planlıdır.

Parselin, gelişmekte olan bir bölgede konumlandığı, çevresinde yoğun olarak Eğitim Tesis Alanları'nın ve Spor Tesis Alanları'nın bulunduğu görülmektedir. Söz konusu parselin mevcut durumu göz önünde bulundurulduğunda planlama alanına yönelik; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde "Sosyal tesis alanı: Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır." şekliyle tanımlanan Özel Sosyal Tesis Alanı fonksiyon değişikliği önerisi getirilerek, ihtiyacı karşılamak amacıyla 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi'nde bulunan yaklaşık 2807,91 m² büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde spor ve park alanları bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Özlüce Mahallesi'nin önemli ulaşım akslarından olan Uğur Mumcu Bulvarı'nın kuzeyinde, Batıkent Metro İstasyonu'nun kuzeyinde konumlanmış olup, 15 metrelik taşıt yolundan giriş almaktadır.

Parselin ulaşım bağlantıları, yol genişlikleri ve konumu istenilen plan değişikliğini destekleyici niteliktedir.



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 az derece eğime sahiptir. Eğim %0-3 arasında değişmektedir.

3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı güneydoğudan kuzeybatıya doğru denizden ortalama 74-79 m yüksekliktedir.

3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı güneydoğu 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, park ve donatı kullanımı mevcuttur.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2

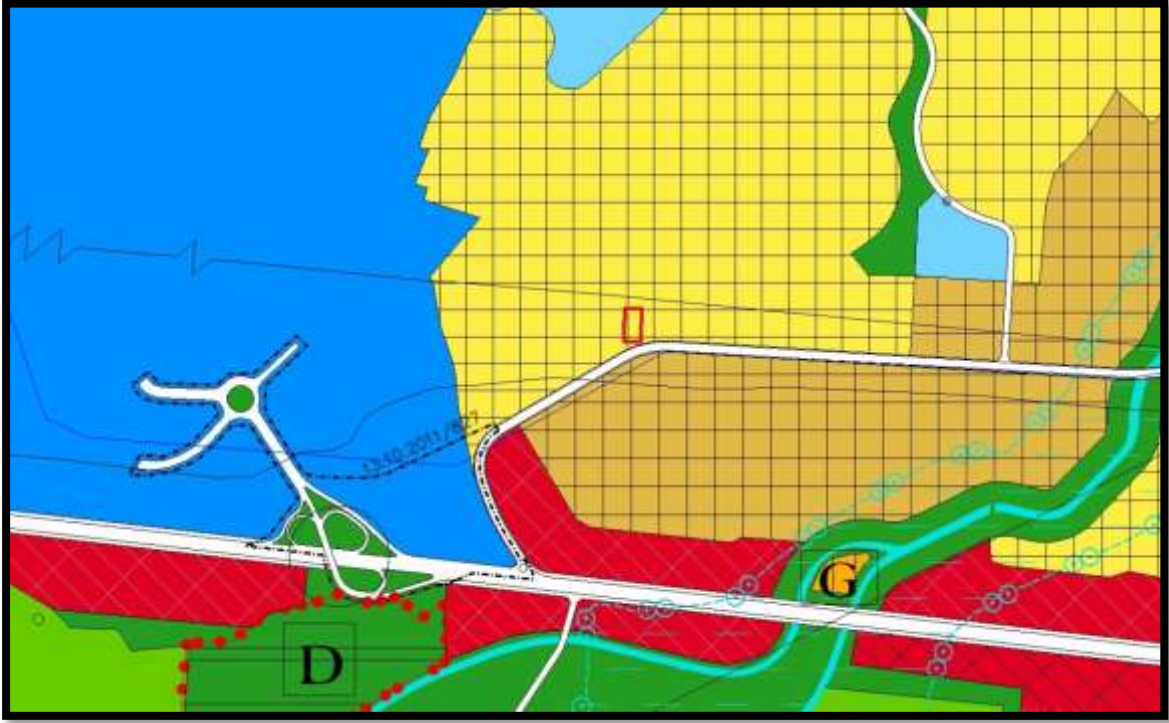
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 4403 ada 7 numaralı parselden oluşmakta olup, özel mülkiyettedir. Toplam alan büyüklüğü 2807,91 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 parsel," 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

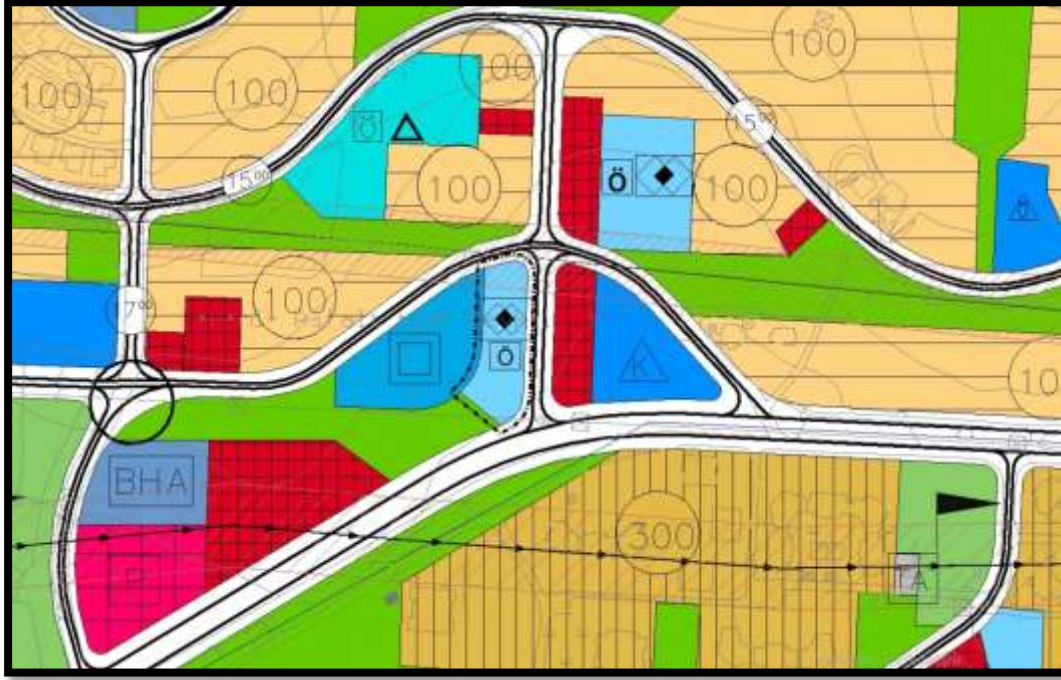
Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında parsel "Tali İş Merkezi" olarak planlıdır.



Şekil 4: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21C03C pafta, 4403 ada 7 sayılı parselle ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Tadilatında; Tali İş Merkezi planlı parselle “Özel Sosyal Tesis Alanı” önerilmiştir.



Şekil 5: 4403 Ada 7 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının kullanımları ve büyüklükleri aşağıdaki gibidir. Parsel alanı ile fonksiyon büyüklüğü arasındaki alan farkı 1/5000 ölçekli çizim tekniğinden kaynaklanmaktadır.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
Tali İş Merkezi	2545,23	-
Özel Sosyal Tesis Alanı	-	2545,23

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