



**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ÖZLÜCE MAHALLESİ, 4569 ADA, 3  
PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ  
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Plan İşlem Numarası:

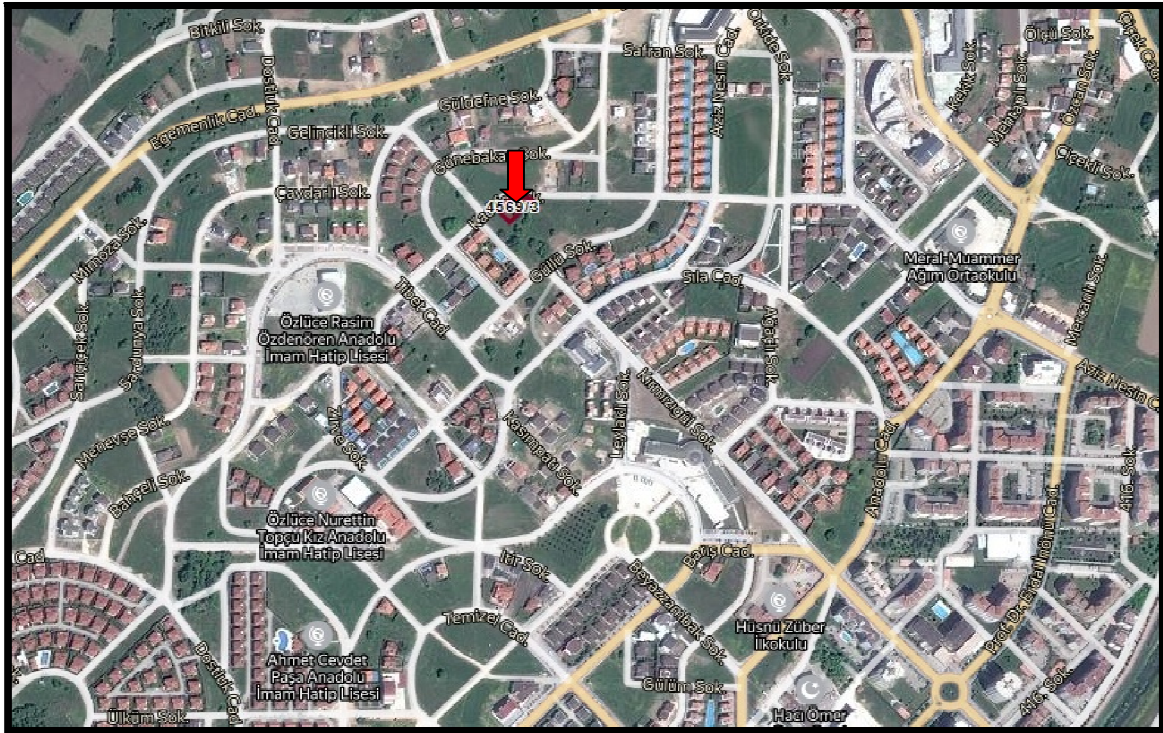
Arşiv No:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
...../...../20... tarih ve ..... sayılı yazısı ile  
onaylanmıştır.

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ÖZLÜCE MAHALLESİ,  
1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZIM İMAR PLANI  
4569 ADA 3 PARSEL İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**KONUMU:**

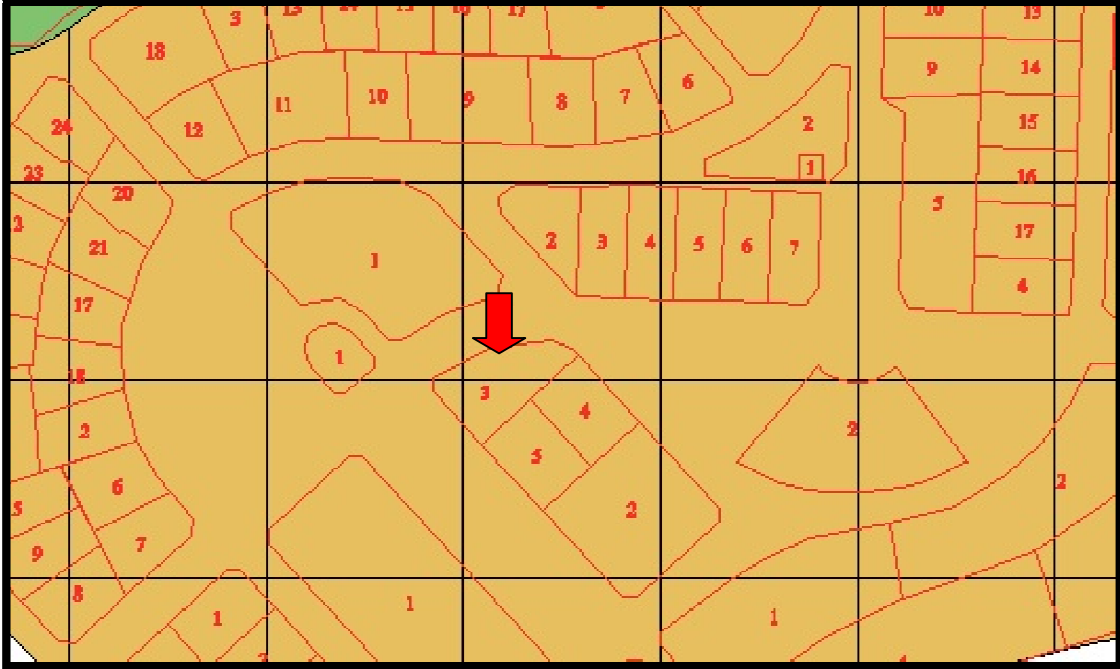
İmar Planına konu taşınmaz Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi sınırları dahilinde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu parsel tapu kayıtlarına göre 722,70m2 yüzölçümlü olup Arsa vasfındadır.



Parsele ulaşım; Bursa İzmir Karayolu üzeri yaklaşık 15.km de Özlüce Mahallesi yol ayrımından dönülür. Bölgenin ana arterlerinden olan Egemenlik Caddesine girilerek kuzey istikametine doğru yaklaşık 2500m devam edilir. Buradan Kırmızıgül Sokağa dönülerek doğu istikametine doğru yaklaşık 300m daha devam edilip Kadife Sokağa dönülerek yaklaşık 20m sonra taşınmazın bulunduğu 4569 ada 3 parsele ulaşım sağlanır.

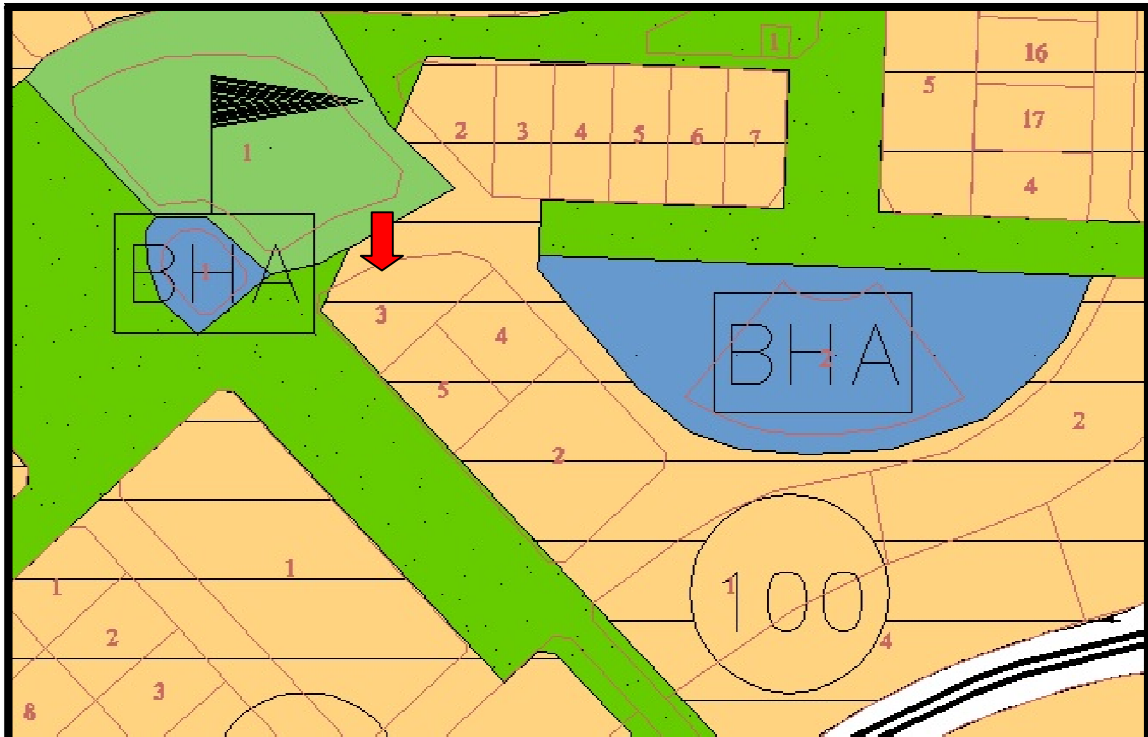
**Yürürlükteki** 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında:

***“Orta yoğunluklu Konut Gelişme Alanında”,***



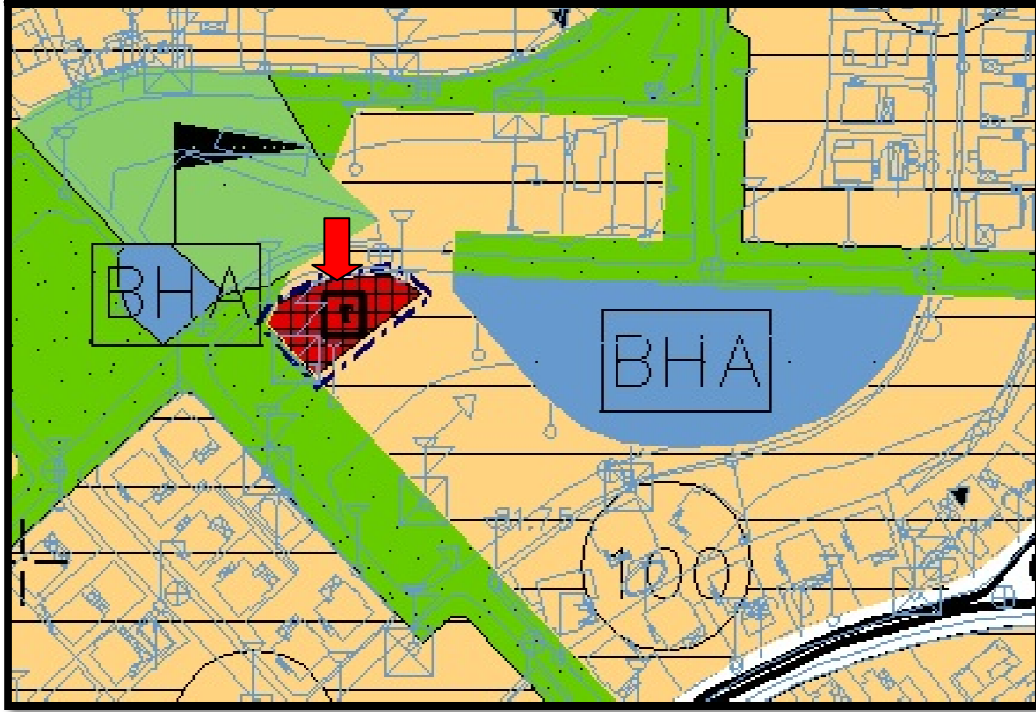
1/5000 ölçekli **Yürürlükteki** Nilüfer Nazım İmar Planında:

***“100 kişi/ha yoğunluklu meskun konut alanında”*** yer almaktadır.



Plan değişikliğine konu parsel bölgenin ana arterlerinden olan Kırmızıgül Sokağına yaklaşık 20m mesafede kalmaktadır. Bölgede ticari birimler ile ilgili ön araştırma yapılmıştır. Taşınmazın bulunduğu parsel merkez kabul edilerek 500m çapında daire çizilmiş ve bu bölgede yapılan konut emsallerine göre inşaat alanları ve nüfus hesabı yapılmıştır. Bu araştırmaya göre yaklaşık 3700 kişi yaşadığı ve ön araştırma yapılan bölgede sadece 1 adet yaklaşık 500m<sup>2</sup> alana sahip ticaret alanı olduğu görülmüştür. Plan değişikliğine konu bölgede ticari yoğunluğun gün geçtikçe ihtiyacı karşılamadığı görülmektedir. Bu sebeple Ticari birim ihtiyacına yönelik **Öneri** 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılarak Konut Alanı'ndan Ticaret Alanı'na dönüşerek şekilde plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

### **Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı**



Hazırlanan 1/5000 Ölçekli **Öneri** Nazım İmar Planı Değişikliği ile sadece Konut Alanı'ndan Ticaret Alanı'na dönüşecek şekilde plan değişikliği önerisi yapılmış olup herhangi bir yoğunluk artışı yoktur.

FONKSİYON	MEVCUT	ÖNERİ
KONUT ALANI	722,70m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>
TİCARET ALANI	0	722,70m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM ALAN</b>	722,70m <sup>2</sup>	722,70m <sup>2</sup>