

**NİLÜFER İLÇESİ, ÖZLÜCE MAHALLESİ, H21C03B3C PAFTA, 4539 ADA, 17
PARSEL, 1/1000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER BATIKENT UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:

Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi dahilinde olan 4539 Ada, 17 parselin bulunduğu bölge gelişmekte olan yoğun konut dokusu içerisinde. Bölge nüfusunun yoğunluğu gelecekte okul öncesi eğitim tesislerine olan gereksinimi artıracaktır. Pek çok aile ilkokuldan itibaren çocuklarının eğitimi için ciddi yatırımlar yapmaktadır. Oysa çocukların kişilik gelişiminin %75'i okul öncesi dönemde ilk 6 yılda tamamlanmaktadır. Çocukların ilkokul döneminden önce daha sağlıklı, mutlu, güvenli, sosyal, zeki bireyler yetiştirilmesi amaçlandığından ve Bölgenin gelecekteki ihtiyacı göz önünde bulundurularak Özel Sosyal Tesis Alanı yapmak üzere Nilüfer Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmış, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmıştır. Alt ve üst ölçekli planlar arasındaki uyumsuzluğu ortadan kaldırmak için 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Özlüce Mahallesi Bursa Merkezinin batısında, Nilüfer Belediye sınırları içerisinde yer almaktadır. Değişikliğe konu parsel konumu itibariyle, Yüzüncüyıl Metro İstasyonunun 970 m kuzeyinde, Ahmet Taner Kışlalı Bulvarının 1,4 km batısında yer almaktadır. 4539 ada 17 parsel 1000,00 m² büyüklüğündedir.



Plan Değişikliği Hazırlanan Alan

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

Eğim Durumu:

Söz konusu alan eğimli arazi yapısına sahiptir. Arazide en düşük eğim 87, en yüksek eğim ise 90 dır.

Yükseklik Durumu:

Arazi eğimli bir yapıya sahip olmasından yükseklik doğudan batıya doğru artmıştır.

Yönlendirme Durumu:

Planlama alanında yükseklik doğudan batıya doğru arttığından arazinin bakı yönü doğudur.

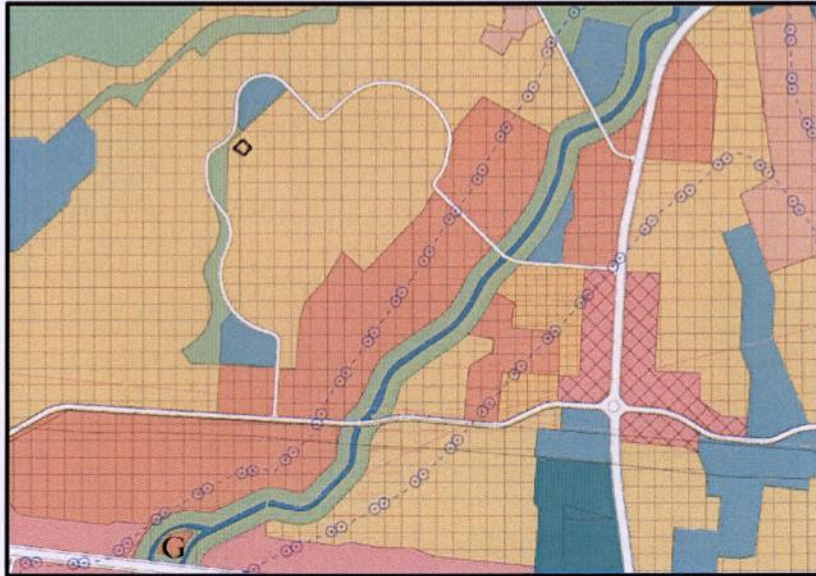
PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Planlama Alanı Mülkiyet Durumu:

Plan değişikliği hazırlanan 4539 ada, 17 parselin tamamı özel mülkiyetten oluşmaktadır.

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

- **Planlama alanı 1/25000 plan durumu:** Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda parsel "200 kişi/ha Orta Yoğunlukta Konut Alanı" olarak planlı durumdadır.



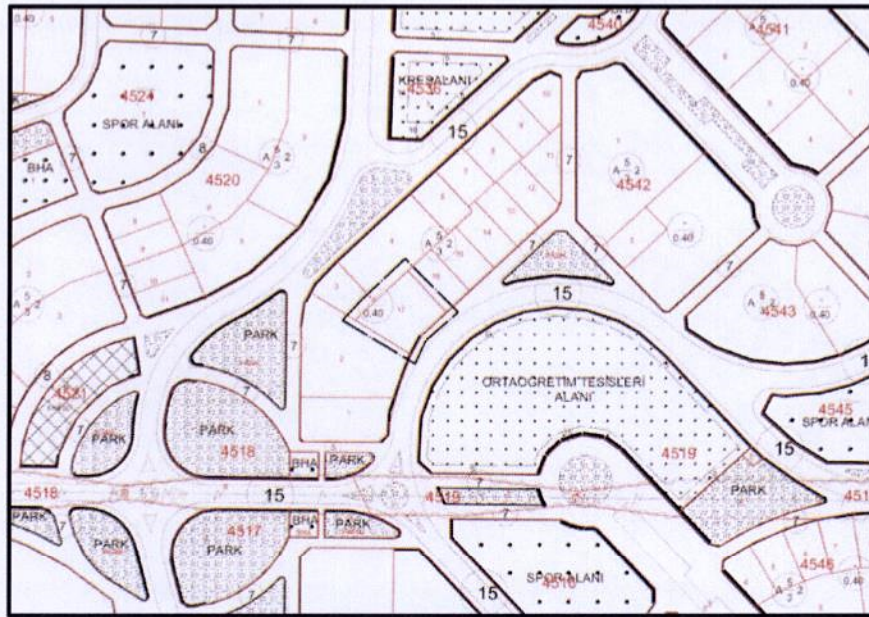
Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Plan

- **Planlama alanı 1/5000 plan durumu:** 1/5.000 Ölçekli Bursa Büyükşehir Belediyesi Nilüfer Belediyesi Nazım İmar Planında 100 kişi/ha yoğunluklu Az Yoğunlukta Meskun Konut Alanı içerisinde yer almaktadır. Parsel güneydoğudan 15 m genişliğinde taşıt yoluna cepheli durumdadır. Hazırlanan plan değişikliğinde parsel Özel Sosyal Tesis Alanına alınmıştır.



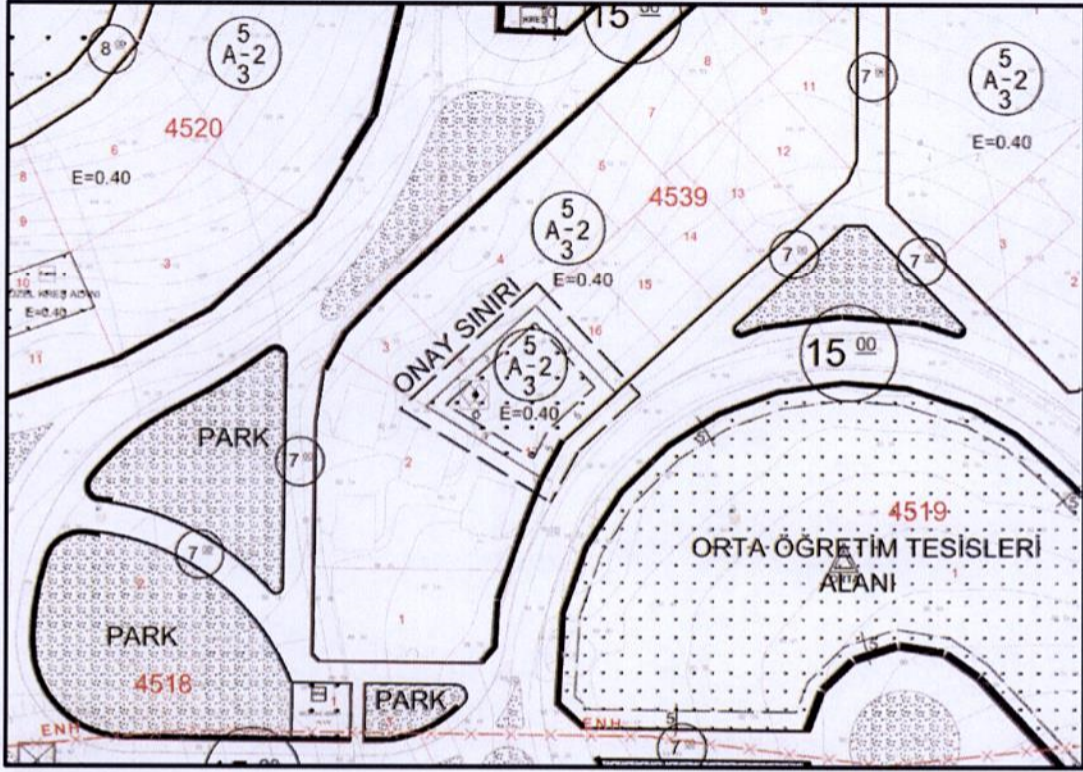
Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

- **Planlama alanı 1/1000 plan durumu:** 1/1000 Ölçekli Nilüfer Batıkent Uygulama İmar Planında TAKS: -, KAKS: 0.40 yapılaşma koşulları ile Ayırık Nizam 2 Konut Alanında kalmaktadır.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

- **Planlama alanı 1/1000 plan durumu:** 1/1000 Ölçekli Nilüfer Batıkent Uygulama İmar Planında konut alanında kalan parsel yapılan fonksiyon değişikliği ile Özel Sosyal Tesis Alanına alınmıştır. Yapılan değişiklik alanda yoğunluğu azaltıcı bir durumdur.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Yapılan düzenlenme sonucunda ortaya çıkan alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

KULANIM FONKSİYONU	ONAYLI		ÖNERİ	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
KONUT ALANI	1000.00	100.00	0.00	0.00
ÖZEL SOSYAL TESİS	0.00	0.00	1000.00	100.00
TOPLAM ALAN	1000.00	100.00	1000.00	100.00

TUER

MÜHENDİSLİK PLANLAMA GAYRİMENKUL PROJE
DEĞERLEME GELİŞTİRME İNŞAAT
TAAHHUT SAN. TİC. LTD. ŞTİ.
Odunluk Mah. Erdoğan Binyücel Cd. Eker İş Merkezi B Blok No: 4-B
İç Kapı No: 19 Tel: 0 224 233 67 34 - 233 67 54 Faks: 233 67 81
Çekirge VD: 735 017 7317 Tic. Sic. No: 42118 Nilüfer / BURSA
Mersis No: 0735017731700012

Rağit TUNA
Şehir Planlama
Dip. No: 578 1640
Oda Sicil No: 348

TURGUT YALKI
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI
Oda Sicil No: 27 Büro Tescil No: 1681007
Dip. No: QDTU-1071-3901
Çekirge Mh. Çekirge Çarşısı No: 103 D:2
Tel: 0224 234 99 72 Etiler 99 40 Ösmangazi / BURSA

Büyükşehir Belediye Meclisince

27.10.2017 / 2017. yıl ve
287 sayılı karar ile onaylanmıştır.

Recep ALTEPE
Makine Mühendisi
Büyükşehir Belediye Başkanı

**DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU**