

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ÖZLÜCE MAHALLESİ,
4596 ADA 1 NUMARALI PARSELE İLİŞKİN 1/1000
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI TADİLATI

ATAKAN AYVAZ LTD. ŞTİ.

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 Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri	7
Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu	8
Şekil 6:1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu.....	9
Şekil 7:4596 Ada 1 Sayılı Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı.....	10

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları	8
Tablo 2: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları.....	10

FOTOĞRAF LİSTESİ

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

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 Bursa Çevre Düzeni Planındaki Durumu	6
6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu.....	7
6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu	8
1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	9
7.1. Planlama Alanı Kullanımları	10
7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları	10

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi, 4596 ada 1 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Parselin mevcut durumu incelendiğinde boş durumda olup, yapılaşma sürecini tamamlamamıştır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" olarak tanımlanmıştır.

Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı "Az Yoğunlukta (100k/ha) Meskun Konut Alanı"nda kalmaktadır. 1/1000 Ölçekli Batıkent Uygulama İmar Planında kalan söz konusu parsel, Ayrık Nizam 2 kat Konut Alanı olarak planlıdır. Parsel maliki, Konut Alanı olarak planlı parselin Özel Eğitim Alanı olarak fonksiyonun değiştirilmesini, Emsal değerinin 0.60, yüksekliğin ise Yençok:10.50m olarak düzenlenmesini talep etmektedir.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi'nde bulunan yaklaşık 2500 m² büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde konut alanları, park ve donatı alanları bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Özlüce Mahallesi'nde, Sıla Caddesi'ne bağlanan 12 metrelik yoldan cephe 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 düz ve düze yakın eğime sahiptir. Eğim %0-2 arasında değişmektedir.

3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı güneydoğu-kuzeybatı istikametinde denizden 72-73 m yüksekliktedir.

3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli 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 alanında, mevcutta boş olup alanın çevresi genel olarak yapılaşma sürecini tamamlamamıştır. Alanın çevresinde ağırlıklı olarak konut, park ve donatı kullanımı mevcuttur.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2

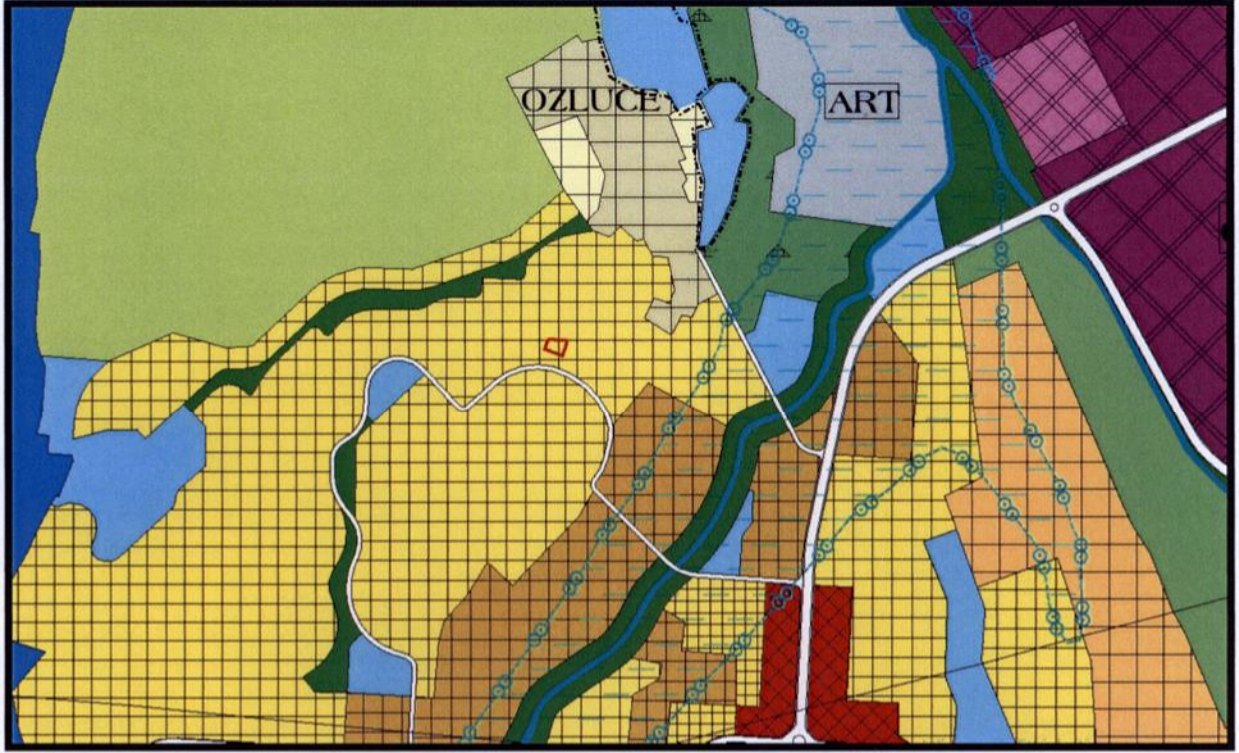
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 4596 ada 1 parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, tamamı şahıs mülkiyetindedir. Toplam alan büyüklüğü 2500 m²'dir.

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planındaki Durumu

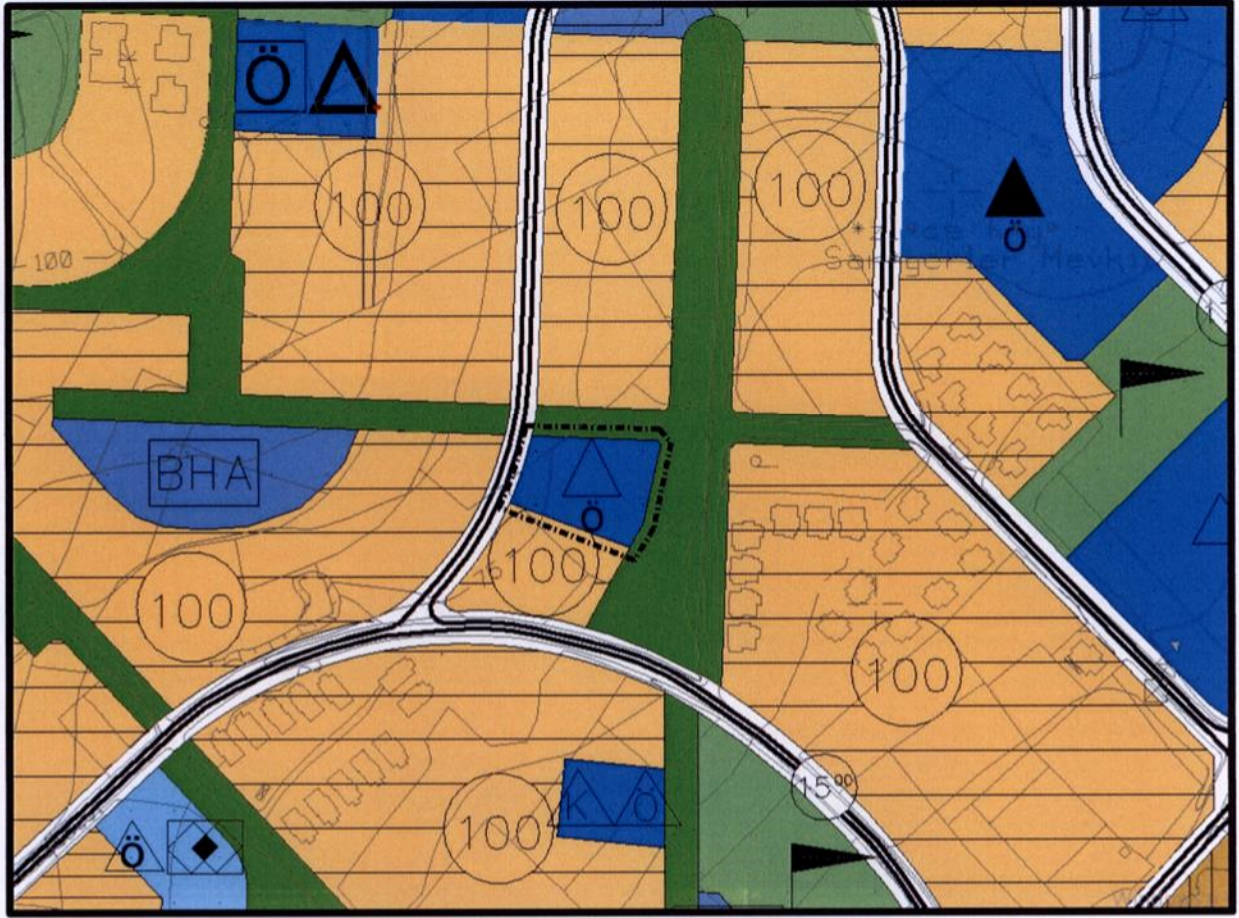
Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" olarak tanımlanmıştır.



Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni 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 Planı'nda planlama alanı "Özel Eğitim Alanı" olarak planlanmıştır. Söz konusu parselin yakın çevresi genel olarak konut, park, eğitim alanları olarak planlıdır.



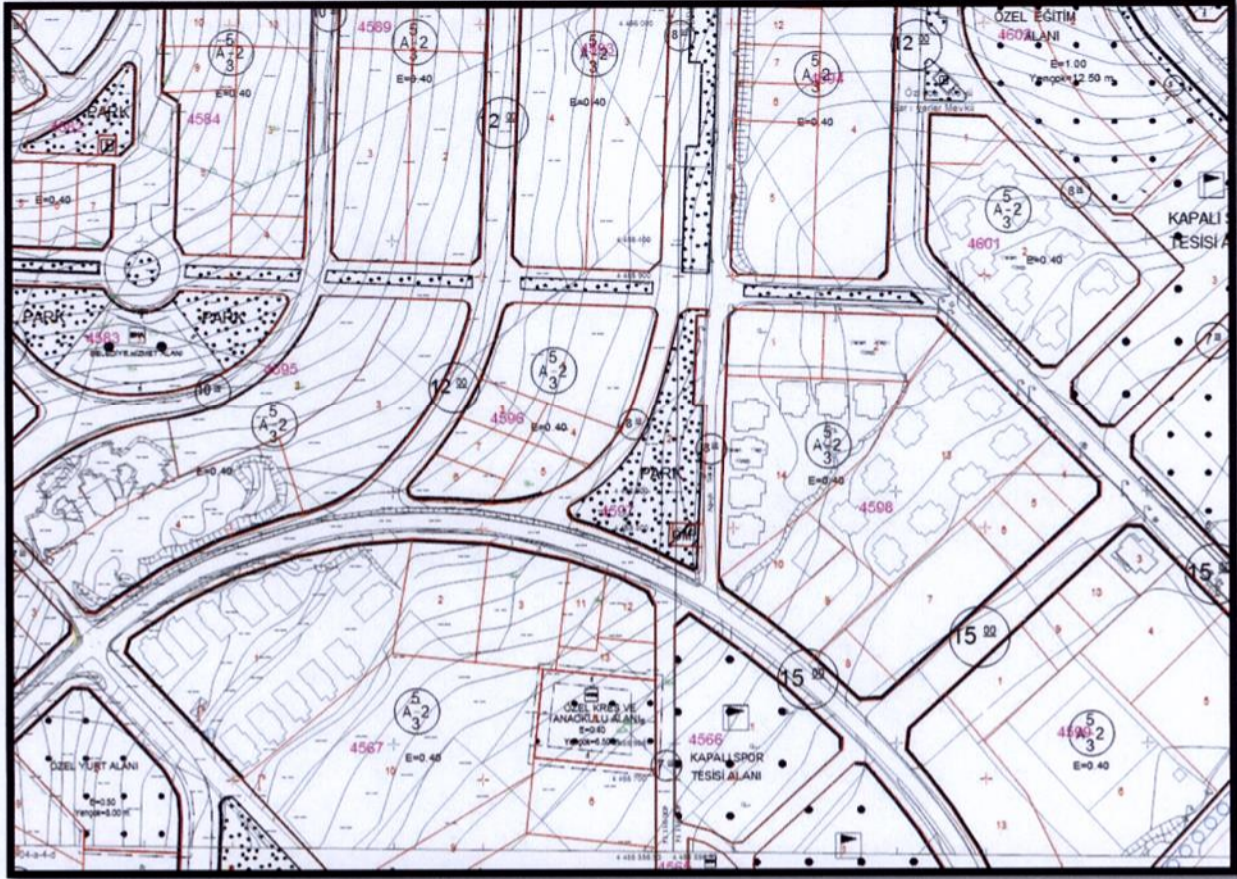
Şekil 4: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/1000 Ölçekli Nilüfer Batıkent Uygulama İmar Planı'nda planlama alanı Konut Alanı'nda kalmaktadır. Bu alan için planda Emsal:0.40 kat yüksekliği 6.50m olarak belirlenmiştir.

FONKSİYON	PARSEL ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)
Konut Alanı	2500	1000

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları

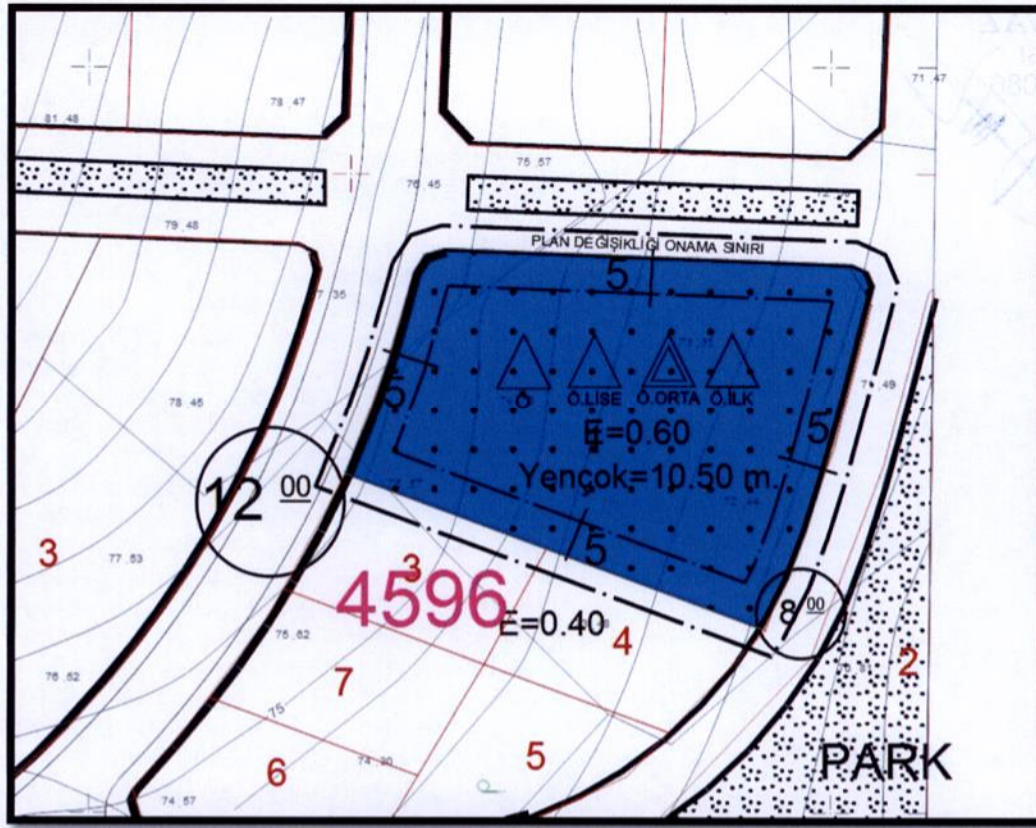


Şekil 5: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21C04A4A pafta, 4596 ada, 1 numarada kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Nilüfer Batıkent Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; mevcutta Konut Alanı olarak planlı olan söz konusu parsel, Özel Eğitim Alanı (Özel İlkokul Alanı, Özel Ortaokul Alanı, Özel Lise Alanı) olarak yeniden düzenlenmiştir. Mevcutta 0.40 olan emsal değeri E:0.60, Yençok 6.50m'den 10.50m'ye yükseltilmiştir.

Parsele bütün cephelerden 5 metre çekme mesafesi önerilmiştir.



Şekil 6:4596 Ada 1 Sayılı Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu konut ve ticaret alanına dönüştürülmüş ve parsel büyüklükleri korunmuştur.

FONKSİYON	PARSEL ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	Yençok(m)
Mevcut Konut Alanı	2515	1006	6,50
Öneri Özel Eğitim Alanı	2515	1509	10,50

Tablo 2: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları

7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları

- 1) Bodrum katlarda okul birimleri yer alabilir.
- 2) 2. bodrum kat açığa çıkabilir.
- 3) Çekme mesafeleri içerisinde yol kotunun altında bodrum kat kotuna kadar kazı yapılabilir.
- 4) Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.