

Nilüfer TAŞAN
Şehir ve İlçe Plancısı
Dip. No: 23709
Oda Sicil No: 1841

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, NİLÜFER MAHALLESİ
H21B24B2D PAFTA 10279 ADA, 1-6-7-8-9-13 PARSELLER
1/ 1000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER MEVKİİ UYGULAMA İMAR
PLANI REVİZYONU DEĞİŞİKLİĞİ**

Katip Üye
Burcu AKSOY



Katip Üye
Mehmet BAYRAM



Osmangazi Belediye Meclisinin 07/...11/2018
gün ve 765 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Mustafa DÜNDAR
Belediye Başkanı



PLAN İŞLEM NUMARASI: UIP-2012,11

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı



Büyükşehir Belediye Meclisince
20. / 12. / 2018 gün ve
2987 sayılı karar ile onaylanmıştır.

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, NİLÜFER MAHALLESİ H21B24B2D PAFTA 10279 ADA,
1-6-7-8-9-13 PARSELLER 1/ 1000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER MEVKİİ UYGULAMA İMAR PLANI
REVİZYONU DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:

Osmangazi İlçesi, Nilüfer Mahallesi H21B24B2D pafta, 10279 ada, 1-6-7-8-9-13 parselleri kapsayan alanda “Eğitim, Sağlık Binaları ile Bakım ve Rehabilitasyon Üniteleri” yapılması talebi doğrultusunda Özel Sosyal Tesis Alanı yapmak üzere 5000 Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanıp 2017 yılında Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisince onaylanmıştır. Söz konusu alana ilişkin uygulama sürecine geçmek için imar durumu başvuru yapıldığında parsellerin büyüklüğü konusunda imar durumu alımında sorun yaşanmıştır. Ortaya çıkan sorunun bertaraf etmek için plan notu ilavesi yapılmıştır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Nilüferköy Mahallesi, Bursa Merkezinin kuzeybatısında ve Osmangazi İlçesi sınırları içinde bulunmaktadır. Söz konusu alan konumu itibariyle Mudanya Yolu’nun 360 m Nilüferköy Cami’nin 1 km kuzeybatısında yer almaktadır. 10279 ada, 1 parsel 645,82 m², 6 parsel 518,07 m², 7 parsel 522,79 m², 8 parsel 506,59 m², 9 parsel 510,41 m², 13 parsel 504,12 m² dir. Plan değişikliği hazırlanan alan toplamda 3207.80 m² büyüklüğündedir.

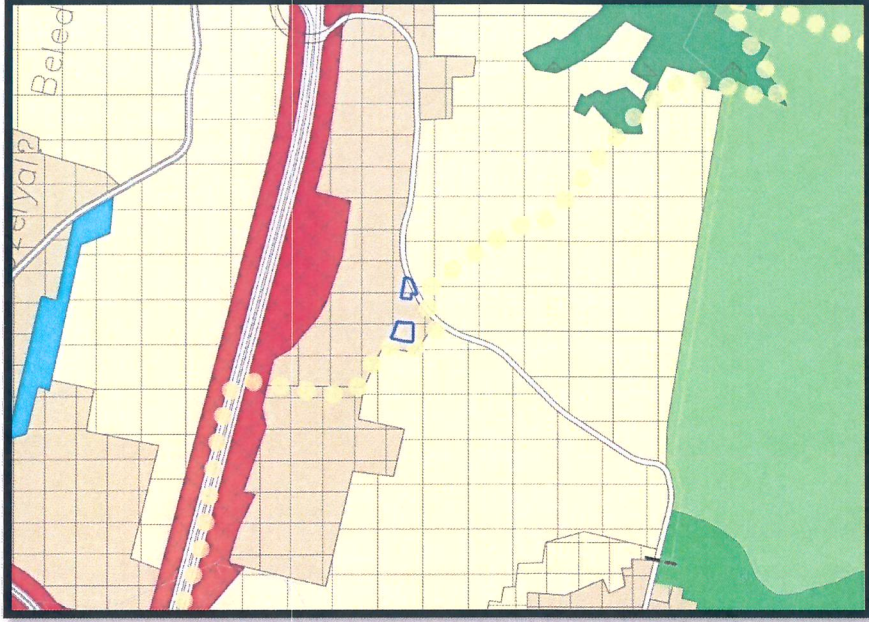


Plan Değişikliği Hazırlanan Alanın Uydu Görüntüsü

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

Planlama Alanı 1/25000 Plan Durumu:

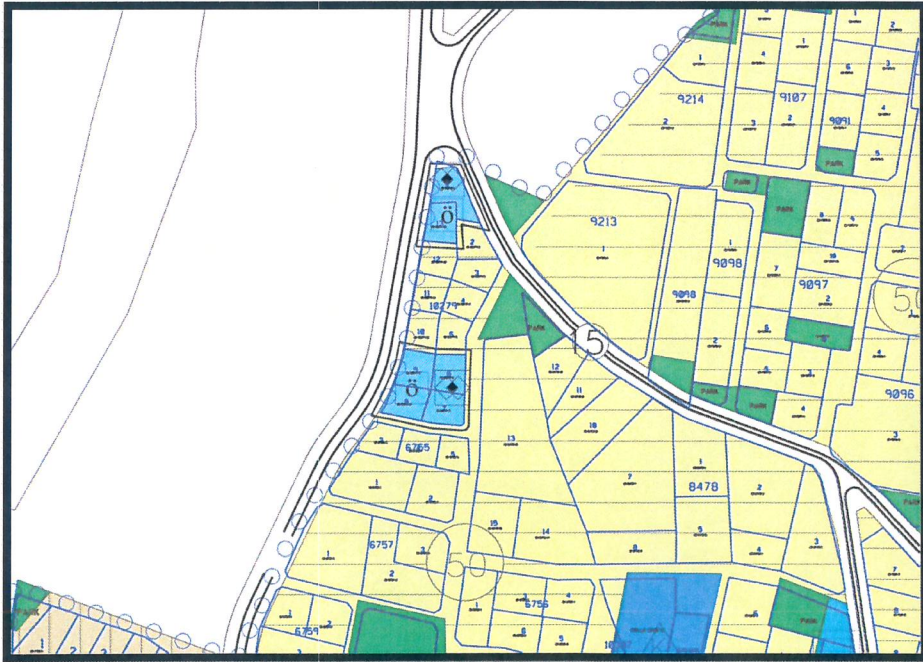
- Bursa Büyükşehir Belediyesi Mudanya Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Çok Seyrek Yoğunlukta Meskun Konut Alanında kalmaktadır.



Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Plan

Planlama Alanı 1/5000 Plan Durumu:

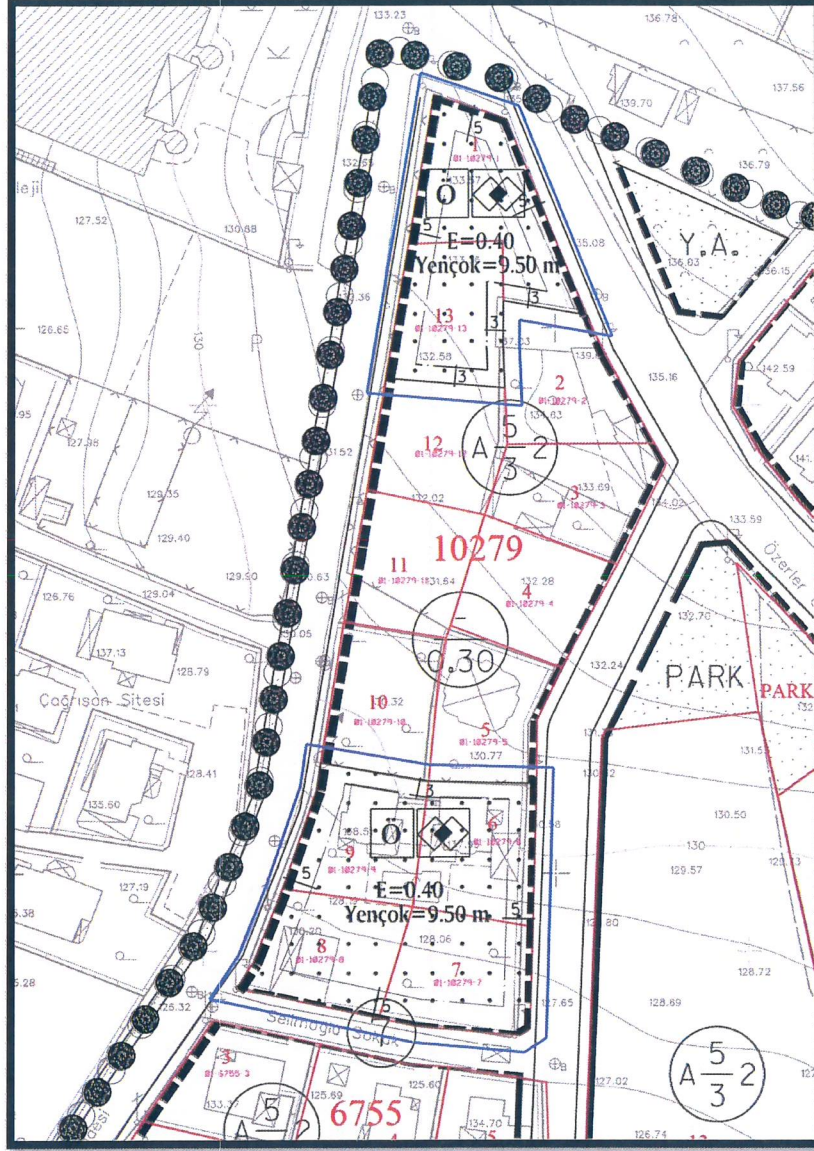
- Bursa Büyükşehir Belediyesi Nilüferköy 1/5000 Ölçekli, Nazım İmar Planında plan değişikliğine konu parseller Özel Sosyal Tesis Alanında kalmaktadır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu:

- 1/1000 Ölçekli Nilüfer Mevkii Uygulama İmar Planı kapsamında 10279 ada, 1-6-7-8-9-13 parseller $E=0.40$, $Yençok=9.50$ m yapılaşma koşulları ile Özel Sosyal Tesis Alanında kalmaktadır. 1-13 parseller kuzeybatıdan 15 m batıdan ise 22 m genişliğinde taşıt yoluna cepheli durumdadır. 6-7-8-9 parseller batıdan 22 m genişliğinde taşıt yoluna cepheli durumdadır.

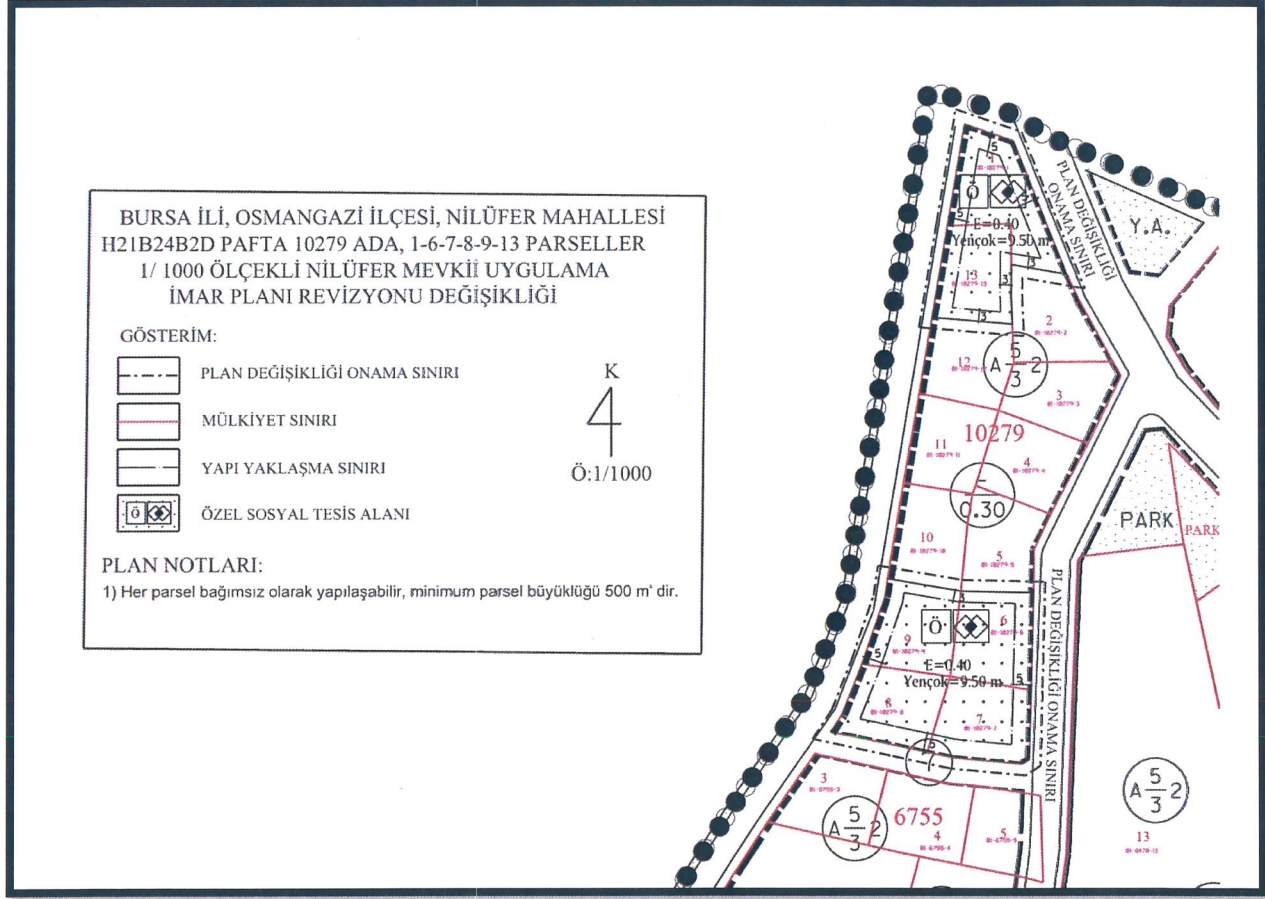


Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Hazırlanan plan değişikliğinde;

10279 ada, 1-6-7-8-9-13 parselleri kapsayan alanda “Eğitim, Sağlık Binaları ile Bakım ve Rehabilitasyon Üniteleri” yapılması talebi doğrultusunda Özel Sosyal Tesis Alanı yapmak üzere 5000 Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanıp 2017 yılında Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisince onaylanmıştır. Söz konusu alana ilişkin uygulama sürecine geçmek için imar

durumu başvuru yapıldığında parsellerin büyüklüğü konusunda imar durumu alımında sorun yaşanmıştır. Ortaya çıkan sorunun gidermek için "1) Her parsel bağımsız olarak yapılaşabilir, minimum parsel büyüklüğü 500 m² dir.." şeklinde plan notu ilavesi yapılmıştır.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Yapılan plan değişikliği sonucunda ortaya çıkan alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN(M2)	ORAN (%)	ALAN(M2)	ORAN (%)
ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI	3207.80	100.00%	3207.80	100.00%
TOPLAM PARSEL ALANI	3207.80	100.00%	3207.80	100.00%

Plan Notları;

- Her parsel bağımsız olarak yapılaşabilir, minimum parsel büyüklüğü 500 m² dir.