

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi sınırlarında kâin ve tapuda H21C04A4A ve H21C03C1B pafta 4588/3 ve 4400/6 ada/parsel numarası ile kayıtlı taşınmazlara ilişkin olarak, 1/1000 Ölçekli Nilüfer Batıkent Uygulama İmar Planında plan değişikliği hazırlanması talebi üzerine gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

KONUM

Plan değişikliğine konu alan, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Söz konusu 4586/1, 4588/3 ada/parseller İzmir Yolu'nun yaklaşık 2km. kuzeyinde, Ahmet Taner Kışlalı Bulvarı'nın ise yaklaşık 1km. batısında konumlanmaktadır. Takas telep edilen 4400 ada 6 numaralı parsel ise Bursa-İzmir Karayolu'nun yaklaşık 600 metre kuzeyinde, Uğur Mumcu Bulvarı'nın ise 240m. kuzeybatısında yer almaktadır. 4400 ada, 6 parsel ise Bursa -İzmir Karayolunun yaklaşık 600m, Uğur Mumcu Bulvarının ise yaklaşık 70m. kuzeyinde, Ahmet Taner Kışlalı Bulvarının ise yaklaşık 2.3km. batısında konumlanmaktadır.



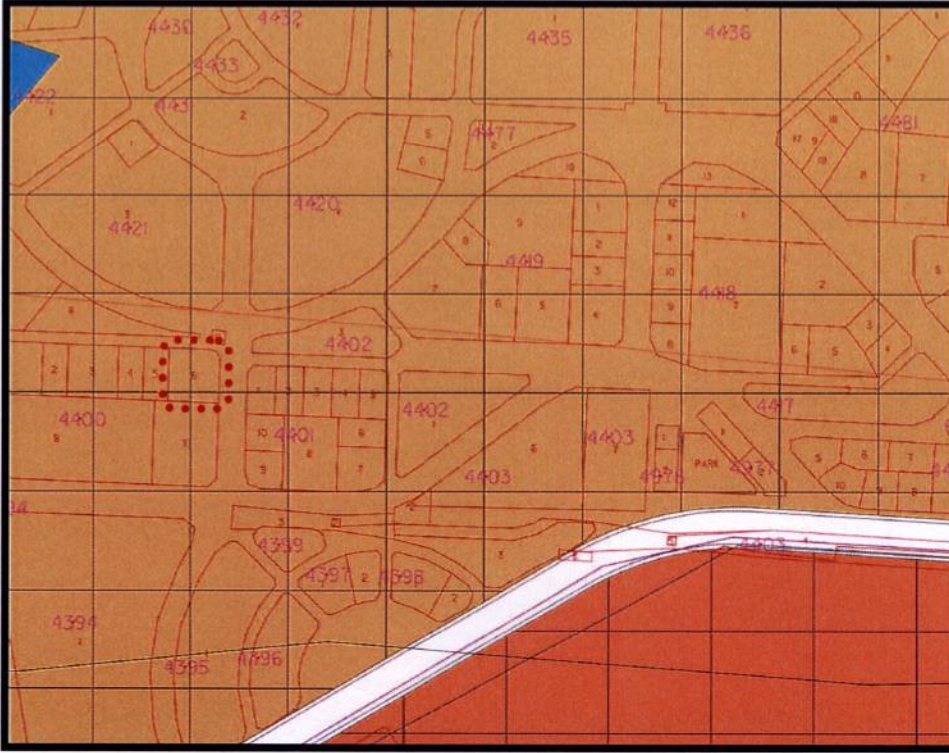
23

YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Planlama alanına ilişkin yürürlükteki plan kararları şu şekildedir;

- BBŞB Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında 4588 ada 3 parsel ve 4400 ada 6 parsel; **“200 Kişi/Ha Orta Yoğunlukta Konut Gelişme Alanı”** olarak planlıdır.
- 1/5000 Ölçekli Nilüfer Belediyesi Nazım İmar Planı’nda 4588 ada 3 parsel; **“E=0.40, Yençok=8.50m. her yönden 5m. çekme mesafesi tanımlı Özel Eğitim Alanı”**, 4400 ada 6 parsel; **“100 Kişi/Ha Orta Yoğunlukta Konut Gelişme Alanı”** olarak planlıdır.
- 1/1000 Ölçekli Nilüfer Batıkent Uygulama İmar Planında 4588 ada 3 parsel; **“Özel Eğitim Alanı”**, 4400 ada 6 parsel; **“Ayrık Nizam, İki kat, 5m. ön bahçe mesafesi, 3m. yan bahçe mesafesi, KAKS=0.40 yapılaşma koşullu Konut Alanı”** olarak planlıdır.





YÜRÜRLÜKTEKİ BBŞB MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NİP ÖRNEĞİ

21



YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZIM İMAR PLANI ÖRNEĞİ

[Handwritten signature]

GEREKÇE

Kültür Eğitim Kurumlarına ait 4588 ada 3 parselde planlı Özel Eğitim Alanı'nın bahçe alanında duyulan alan ihtiyacı doğrultusunda, alanını genişletme talebi vardır. Eğitim alanına ilave etmek istediği parsel alanının batısında "Park alanı ve Yol alanı" olarak planlı alan mevcuttur. Bu alanda planlı yeşil alan büyüklüğü 621.5m²'dir. Bu büyüklükteki yeşil alan üçgen şeklinde bir refüj alanı olarak planlı olup, Ana yol kenarında yeşil alan olarak kullanılabilecek bir alan değildir. Atıl kalmış bu alanın 1000m²'si bahçe olarak kullanılmak üzere Özel Eğitim alanına ilave edilmek istenmektedir. Parsel malikleri bu alana karşılık planlama alanının güneybatısında aynı plan kapsamında konumlanan 4400 ada, 6 parselde planlı ve "Ayrık Nizam, İki kat, 5m. ön bahçe mesafesi, 3m. yan bahçe mesafesi, KAKS=0.40 yapılaşma koşullu Konut Alanı" olarak planlı parselin tamamını "Park Alanı" olarak planlanmak üzere belediyesine bedelsiz terk etmek istemektedir. Bu doğrultuda üst ölçekli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında da yeşil alan ile konut alanının takası ile ilgili değişiklik yapılması ve Özel Eğitim Alanının 1000m² arttırılması önerilmiştir. Dolayısı ile yine üst ölçekli plan kararlarının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına aktarılması gerekliliği doğmuştur.

HESAPLAR

PARSELLER	TAPU ALANLARI (m ²)
4588/3	6013.95
4400/6	1000
TOPLAM	7013,95

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
YEŞİL ALAN	622	1000	378
ÖZEL EĞİTİM ALANI	6014	7014	1000
KONUT ALANI	1000	0	-1000
YOL ALANI	1307	929	-378
TOPLAM ALAN	8943	8943	0



PLAN KARARLARI

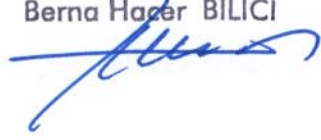
Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi sınırlarında kâin ve tapuda H21C04A4A-H21C03C1B paftalarında kayıtlı 4588/3 ve 4400/6 ada/parsellere ilişkin olarak 1/1000 Ölçekli Nilüfer Batıkent Uygulama İmar Planı'nda değişiklik yapılmıştır. 4588 ada 3 parselde Özel Eğitim Alanı olarak planlı parselin kuzeybatı yönündeki yol ve yeşil alan olarak planlı refüj alanı kullanılmak üzere; E=0.40, Yençok=8.50m. her yönden 5m. çekme mesafesi tanımlı **Özel Eğitim Alanı, 1000m² büyüklüğünde arttırılmıştır.** Arttırılan bu alana karşılık planlama alanının güneybatı yönünde konumlu 4400 ada 6 parselde Ayrık Nizam konut alanı olarak planlı alan **"Yeşil Alan"** olarak planlanmıştır.


Saim LELOĞLU
A Gr. Plancı -Mimar
Dipl. No: 11070
Oda Sicil No: 10581

Büyükşehir Belediye Meclisi
2017/2018 / 2017. gün ve
2017/2018 / 2017. karar ile onaylanmıştır.



Üye
Berna Hacer BİLİCİ



Üye
Fırat EMİROĞLU



Nilüfer Belediye Meclisince 08/05/2017
gün ve 585 sayılı kararı ile uygun
görölmüştür.

Nilgün BERK
Nilüfer Belediye Başkanı



UŞOJEL mis2
A G. Plancı-Mimar
07017 10070
10070 10070

Büyükşehir Belediye Meclisince
23/09/2017. gün ve
2832 sayılı karar ile onaylanmıştır.

