



PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

PLANLAMA BÜROSU

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ DOĞANKÖY
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

NİLÜFER BELEDİYESİ
PLANLAMA BÜROSUNCA HAZIRLANMIŞTIR.

Selman TÖZCU
Şehir Plancısı

Tuğçe SAVAŞ
Katip Üye

Dilber DERELİ
Katip Üye

Plan İşlem Numarası:
ÜİP- 262,8
Nilüfer Belediye Meclisi'nin 07.10.2019
tarih ve
761 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.

Turgay ERDEM
Nilüfer Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
21.11.2019 tarih ve 333 sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alınur AKTAS
Büyükşehir Belediye Başkanı

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve NÜFUSU

Plan değişikliği yapılan alan, Nilüfer İlçesi Doğanköy Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. 2018 yılı TÜİK verilerine göre Bursa İli Nilüfer İlçesi'nin toplam nüfusu 441.299 kişi olup, plan değişikliğinin yapıldığı Doğanköy Mahallesi'nin 2018 yılı nüfusu 2.062 kişidir.



Resim 1: Uydu Görüntüsü

2. ONAYLI PLAN KARARLARI

2.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Doğanköy Mahallesi'nde yer alan 6763 ada ve muhtelif parseller 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda Ortaöğretim Alanı, Özel Sağlık Tesis Alanı ve İlköğretim Alanı'nda ve 1/1000 ölçekli Doğanköy Uygulama İmar Planı'nda E:1.00 yapılaşma koşullu Ortaöğretim Alanı, E:1.00 ve Yençok:18.50 yapılaşma koşullu Özel Sağlık Alanı ve E:1.00 yapılaşma koşullu İlköğretim Alanı'nda yer almaktadır.(1)

6763 ada ve muhtelif parseller 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda 200ki/ha yoğunluklu Konut Alanı'nda ve 1/1000 ölçekli Doğanköy Uygulama İmar Planı'nda Ayrık Nizam 6 Kat, E:1.00 Yapılaşma Koşullu Konut Alanı'nda bulunmaktadır.(2)

6787 ada ve muhtelif parseller 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda ve 1/1000 ölçekli Doğanköy Uygulama İmar Planı'nda Park, E:1.00 yapılaşma koşullu İlkokul Alanı, E:1.00 Yençok:18.50 yapılaşma koşullu Özel Sosyal Tesis Alanı'nda kalmaktadır.(3)

6778 ada ve muhtelif parseller 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda Özel Kültürel Tesis Alanı'nda ve 1/1000 ölçekli Doğan köy Uygulama İmar Planı'nda E:1.00 ve Yençok:18.50 yapılaşma koşullu Özel Kültürel Tesis Alanı'nda yer almaktadır.(4)

6775 ada ve muhtelif parseller 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda Özel Eğitim Alanı'nda ve 1/1000 ölçekli Doğan köy Uygulama İmar Planı'nda E:1.00 ve Yençok:18.50 yapılaşma koşullu Özel Eğitim Alanı'nda yer almaktadır.(5)

1757 ada ve muhtelif parseller 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda Özel Kültürel Tesis Alanı'nda ve 1/1000 ölçekli Doğan köy Uygulama İmar Planı'nda E:1.00 ve Yençok:18.50 yapılaşma koşullu Özel Sosyal Tesis Alanı'nda yer almaktadır.(6)

1756 ada ve muhtelif parseller 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda Özel Eğitim Alanı'nda ve 1/1000 ölçekli Doğan köy Uygulama İmar Planı'nda E:1.00 ve Yençok:18.50 yapılaşma koşullu Özel Eğitim Alanı'nda yer almaktadır.(7)

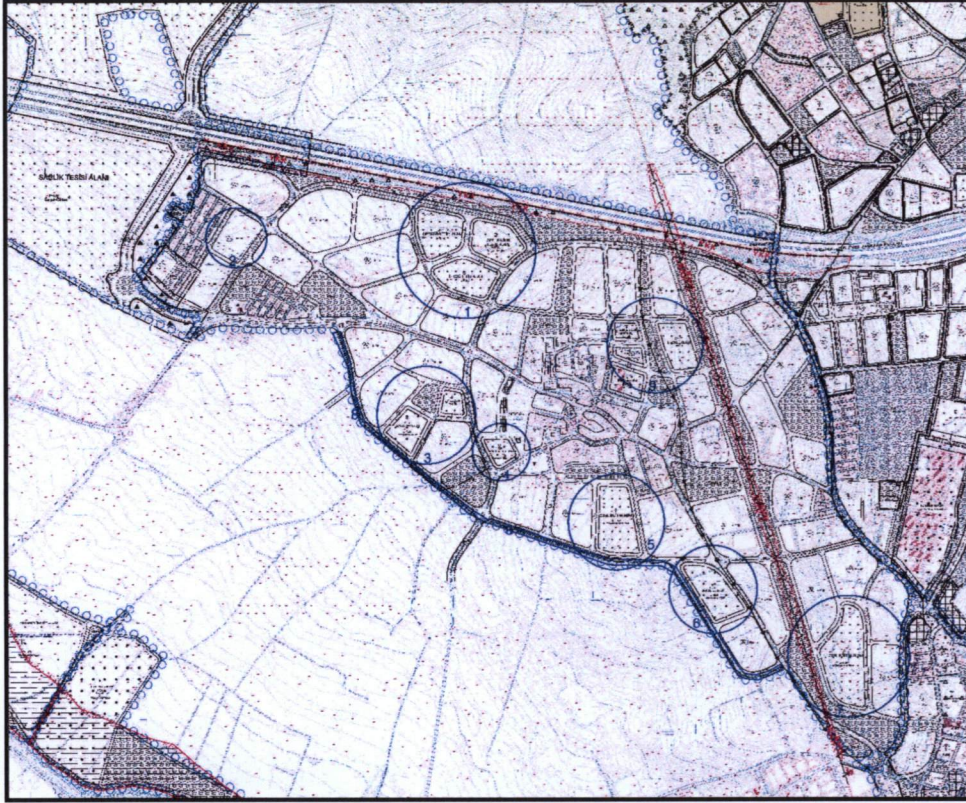
6771 ada ve muhtelif parseller 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda Resmi Kurum Alanı, Özel Kreş Alanı, Park ve İlkokul Alanı'nda ve 1/1000 ölçekli Doğan köy Uygulama İmar Planı'nda E:1.00 yapılaşma koşullu Resmi Kurum Alanı, E:1.00 ve Yençok:12.50 yapılaşma koşullu Kreş Alanı, Park ve E:1.00 yapılaşma koşullu İlkokul Alanı'nda yer almaktadır.(8)

6786, 6787, 6781, 6782, 6775 adalar ve muhtelif parseller 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda ve 1/1000 ölçekli Doğan köy Uygulama İmar Planı'nda Park Alanı'nda yer almaktadır.(9)



Resim 2. 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı

9



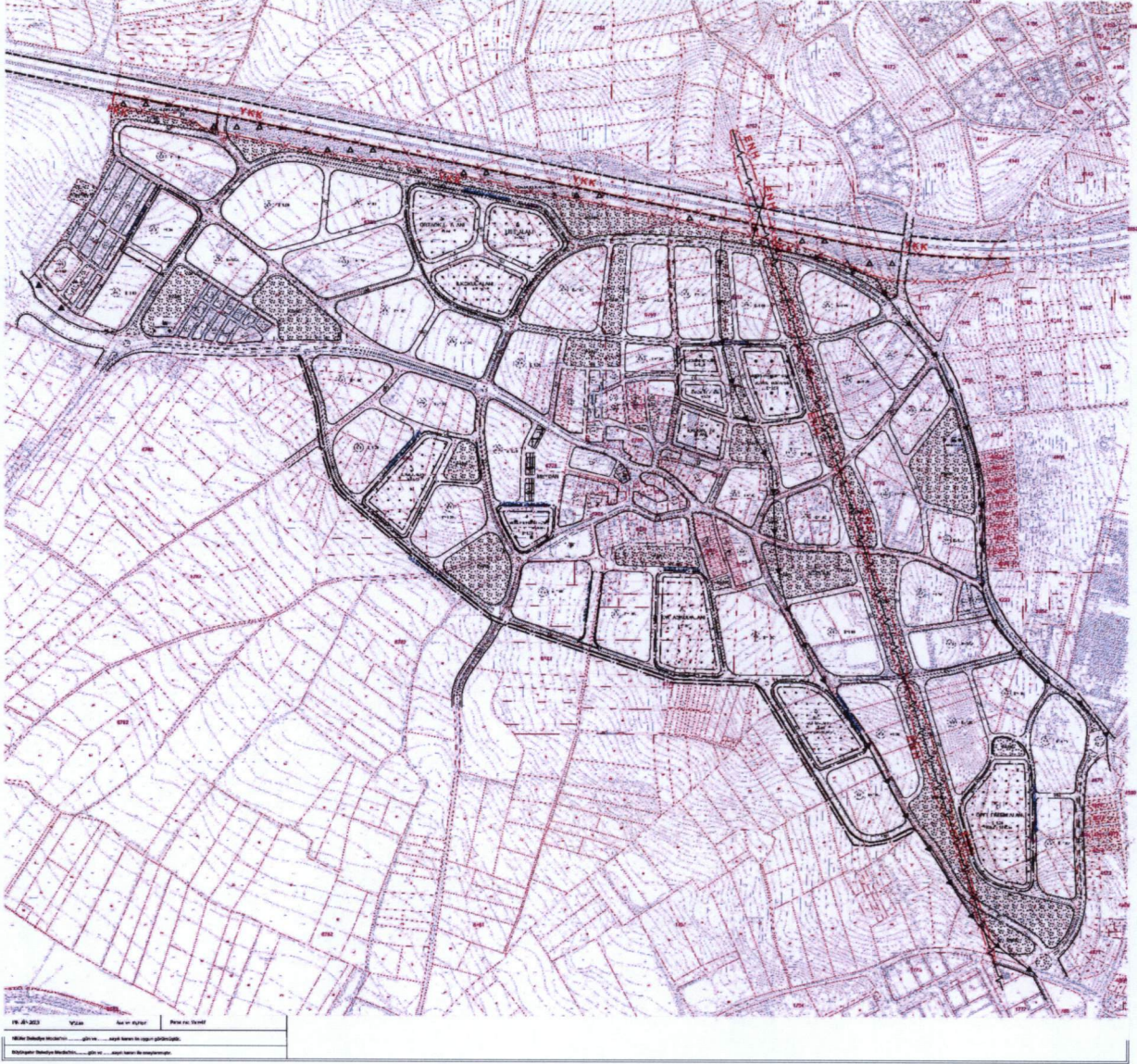
Resim 3. Onaylı Plan

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

1/1000 ölçekli Doğan köy Uygulama İmar Planı'nda, % 40 oranında düzenleme ortaklık payı (DOP) kapsamına giren sosyal donatı alanı ve % 8,5 oranında da özel eğitim, özel sağlık, özel sosyal kültürel tesis alanı yer almakta olup, plana ilişkin 3194 sayılı İmar Kanununun 18.madde uygulama işlemleri devam etmektedir. Ancak 21.11.2013 tarihinde resmi gazetede yayınlanan düzenleme ile 18.madde uygulamalarındaki DOP oranı % 45'e çıkarılmış ve resmi kurum alanı, sağlık tesisi alanı, belediye hizmet alanı, sosyal tesis alanı, kültürel tesis alanı gibi kamu eliyle yapılacak olan tüm sosyal donatı alanları DOP kapsamına alınmıştır. Bu yasal düzenleme doğrultusunda ve planlamanın kamu yararı ilkesi göz önünde bulundurularak, Doğan köy planındaki özel donatı alanlarının yaklaşık % 5'i (76.405 m2) ilkokul alanı, ortaokul alanı, lise alanı, belediye hizmet alanı, park alanı olarak düzenlenmiş, özel sağlık tesisi alanı ise, planlama alanının kuzeyinde Şehir Hastanesi'nin yer alması nedeniyle kaldırılarak lise alanına alınmıştır. Ayrıca 18.madde uygulaması ile ilgili bazı sorunların çözülmesi amacıyla 6763 ada 210 parselde yer alan konut adalarının formları yeniden düzenlenmiş, planın güneyindeki 15 mt.lik yolun güney cephesinde yer alan yeşil bant kaldırılarak, plan onama sınırı yol hattına alınmıştır.

9

1/1000 ÖLÇEKLİ DOĞANKÖY UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



9

1/1000 Ölçekli Doğanköy Uygulama İmar Planı'nın alan dağılımı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

ALAN (m2)	ONAYLI PLAN	ÖNERİ PLAN
ÖZEL KREŞ ALANI	5592	0
ANAOKULU ALANI	0	5592
İLKOKUL ALANI	30792	50974
ORTAOKUL ALANI	21207	48492
LİSE ALANI	0	19320
ÖZEL EĞİTİM ALANI	94279	56543
RESMİ KURUM ALANI (KARAKOL)	5658	0
BELEDİYE HİZMET ALANI	303	5658
BHA (SOSYAL TESİS ALANI)	0	16526
KÜLTÜREL TESİS ALANI	0	9039
ÖZEL KÜLTÜREL TESİS ALANI	29588	0
ÖZEL SAĞLIK ALANI	19321	0
ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI	12863	0
PARK	271889	277255

9