



BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ÖZLÜCE MAHALLESİ, 4613 ADA, 3 NOLU PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ BATIKENT UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
Hakan KOYUNLULAR A Grubu Şehir Plancısı Çamlıca Mah. Erdek Sk. Kutlukent 1 St. E Blok No.7/3 Nilüfer/BURSA ÇEKİRGE V.D. 5810145558	
Katip Üye  Tuğçe SAVAS	Katip Üye Dilber DERELİ 
Plan İşlem Numarası: UIP:453,78 Nilüfer Belediye Meclisi'nin 07/10/2019 tarih ve 765 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	 Turgay ERDEM Mimar Nilüfer Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.11.2019 tarih ve 1773 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	 Alınur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı

**NİLÜFER İLÇESİ, ÖZLÜCE MAHALLESİ, 4613 ADA - 3 NOLU
PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ BATIKENT UYGULAMA İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**



PLANLAMA ALANININ KONUMU

İli: Bursa

İlçe: Nilüfer

Mahallesi: Özlüce Mahallesi

Ada, Parsel: 4613 Ada – 3 No lu Parsel

Alanı: 3000 m²



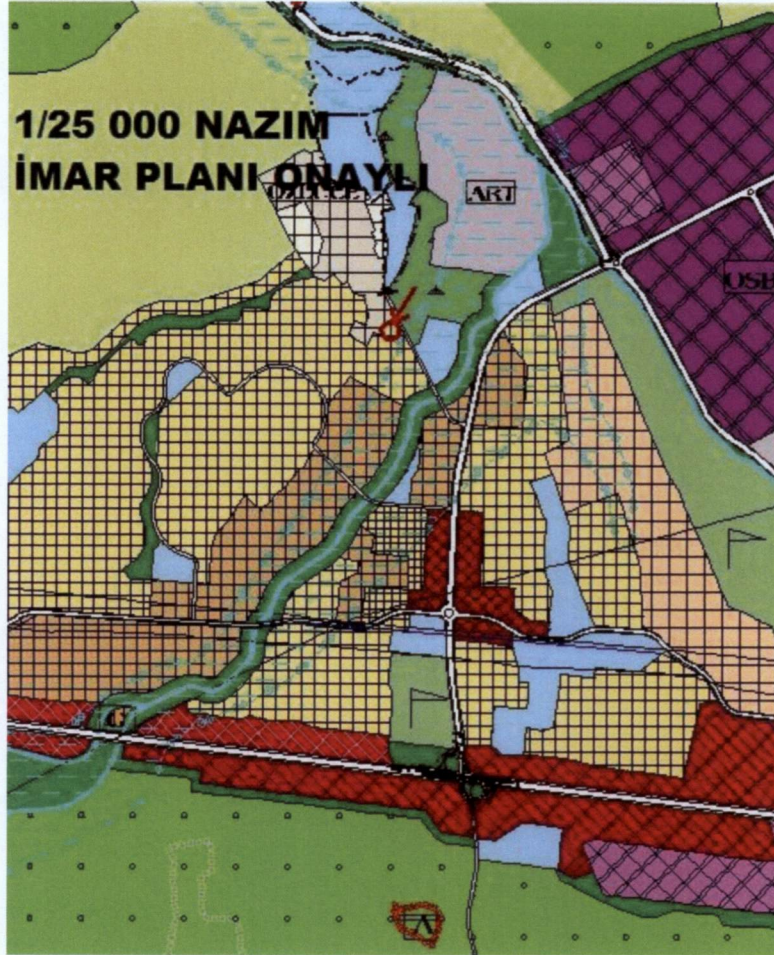
Planlama Alanı Uydu Görüntüsü Paftası

İmar plan çalışması yapılan parsel Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

MEVCUT İMAR PLAN KARARLARI

1/25 000 ÖLÇEKLİ MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI KARARI:

4613 Ada - 13 nolu parsel Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin onayladığı yürürlükteki 1/25 000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında “ **Gelişme Konut Alanı Orta Yoğunluk 200 kişi/ ha**” olarak planlanmıştır.

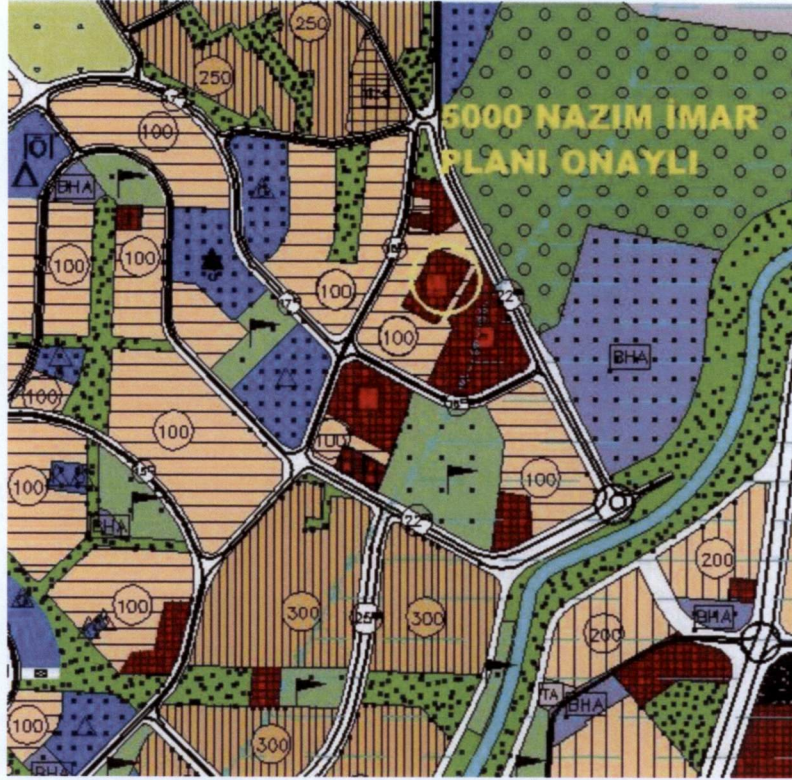


1/25 000 Ölçekli Onaylı Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Plan Örneği

1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZİM İMAR PLANI KARARI;

4613 Ada - 3 nolu parsel Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin onayladığı 20.04.2017 tarih 957 sayılı plan değişikliği ile yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında "Ticaret Alanı" olarak planlanmıştır.

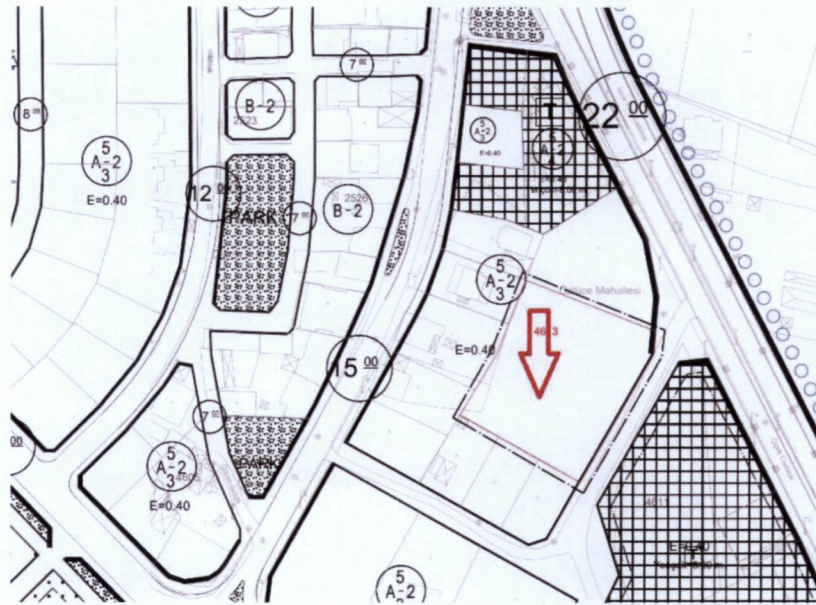
al



1/5000 Ölçekli Onaylı Nilüfer Nazım İmar Plan Örneği

1/1000 ÖLÇEKLİ BATIKENT UYGULAMA İMAR PLANI:

4613 Ada - 3 nolu parsel yürürlükteki 1/1000 ölçekli Batıkent Uygulama İmar Planında "Konut Alanı" olarak planlanmıştır. Yapılaşma koşulları ise A-2, Emsal= 0.40 ve Yençok= 6,50 metre olarak belirlenmiştir.



1/1000 Ölçekli Onaylı Batıkent Uygulama İmar Planı Örneği

Handwritten signature or mark.



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Söz konusu plan değişikliği çalışması yapılan parsel, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.04.2017 tarih ve 957 sayılı kararı ile yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında “**Ticaret Alanı**”; Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Batıkent Uygulama İmar Planında ise “**Konut Alanı**”, A-2, Emsal=0.40 ve Yençok= 6.50 mt olarak düzenlenmiş bulunmaktadır.

Ülkemizde yürürlükte bulunan ve imar planı çalışmalarının belirleyicisi olan, **MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ**' nin,

Genel planlama esasları

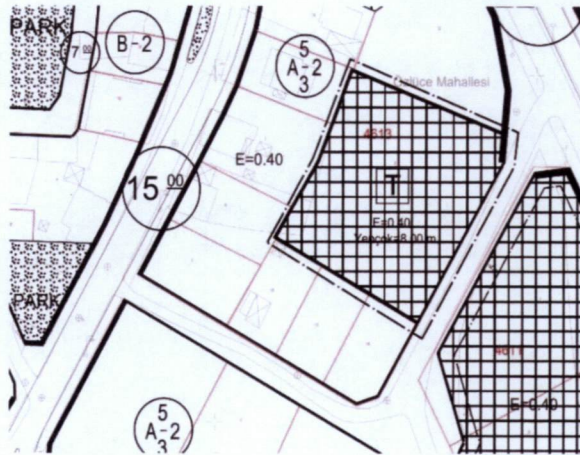
MADDE 7 – (1) Bu Yönetmeliğe göre hazırlanacak her tür ve ölçekteki mekânsal planlar aşağıda yer alan planlama ilke ve esaslarına, planların hazırlanması ile ilgili standartlara, gösterim tekniklerine ve tanımlara uygun olarak yapılır:

- c) Planlar, kademesine ve ölçeğine göre ve yapılış amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyinde kalmak koşuluyla alt kademedeki planları yönlendirir.
- ç) Üst kademe planlar, alt kademesindeki planlara mekânsal nitelikte hedef koyan, yol gösteren ve ilke belirleyen plandır.

Maddesine göre alt ölçekli uygulama imar planlarının, üst ölçekli nazım imar planlarına uygun olarak hazırlanması ve gerekli değişikliklerin yapılması gerekmektedir. Bu nedenle yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kararları esas alınarak 4613 Ada - 3 Parsel de 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanarak ölçekler arasındaki uyumsuzluk giderilerek söz konusu parsel “**Ticaret Alanı**” olarak planlanmış bulunmaktadır.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi 4613 Ada – 3 Parsel için yapılan plan değişikliği önerisinde, yürürlükteki 1/5000 Nazım Plan kararı ile parselin yakın çevresinde daha önce ticaret alanları ile ilgili yapılan 1/1000 ölçekli plan değişiklikleri dikkate alınarak parsel “**Ticaret Alanı**” olarak düzenlenmiştir.



1/1000 Ölçekli Öneri Batıkent Uygulama İmar Planı Değişikliği Örneği



- Emsal: 0.40
- Yenyüksek= 8.00 mt olarak düzenlenmiştir.

PLAN HÜKÜMLERİ:

- BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Yapılan düzenleme sonucunda oluşan arazi kullanım değerleri aşağıda ki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	MEVCUT		ÖNERİ	
	ALAN (M2)	ORAN(%)	ALAN (M2)	ORAN(%)
Konut Alanı	3000	100	0	0
Ticaret Alanı	0	0	3000	100
TOPLAM ALAN	3000	100	3000	100

Hakan KOYUNLULAR
A Grubu
Şehir Plancısı
Çamlıca Mah. Erdek Sk. Kutukent 1 St.
E Blok No.7/3 Nilüfer/BURSA
TEKİRGE V.D. 5810145758