

**NİLÜFER İLÇESİ, ERTUĞRUL MAHALLESİ, H21C04C PAFTA, 844 ADA, 5 PARSEL,
NİLÜFER BELEDİYESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

Konu: Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ertuğrul Mahallesi, H21C04C Pafta, 844 ada, 5 parselde Nilüfer Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

Kapsam: Plan değişikliği hazırlanan söz konusu alandaki taşınmazın "Özel Eğitim Alanı" ve "Belediye Hizmet Alanı" olarak düzenlenmesi.

PLANLAMA ALANI KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Plan değişikliğine konu taşınmaz Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ertuğrul Mahallesi sınırları içinde kalmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan alan İzmir Caddesinin yaklaşık 680 metre kuzeyinde, hipodrom alanının güney bitişiğinde yer almaktadır. Yakın çevresi incelendiğinde alanın çevresinde konut kullanımı ağırlıkta olup, yaklaşık 680 m güneyinde küçük sanayi alanı bulunmaktadır. Söz konusu alan Müzeyyen Senar Caddesinin üzerinde konumlanmaktadır.

Plan değişikliği kapsamındaki 844 ada 5 parselin büyüklüğü, 13.787,98 m²'dir.



Plan Değişikliği Hazırlanan Alan

Eğim Durumu:

Söz konusu alanın eğim durumuna bakıldığında eğim çok düşük olup düz denilebilecek bir arazi yapısı vardır. Arazide ortalama eğim %0,2 dir.

Yükseklik Durumu:

Alanda eğimin çok az olmasından yükseklik değişmesi görülmemekte ve arazi rakımı ortalama 65 metredir.

Yönlendirme Durumu:

Planlama Alanı %0-1 dilimindeki eğim aralığında kaldığından dolayı hakim bir yönlendirme yönü bulunmamaktadır.

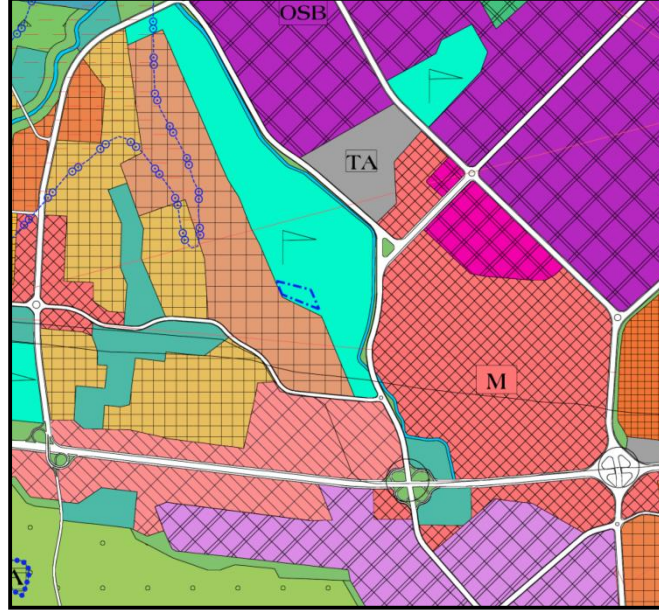
PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Planlama Alanı Mülkiyet Durumu: Plan değişikliği hazırlanan 844 ada 5 parsel özel mülkiyetten oluşmaktadır.

Planlama Alanı Arazi Kullanımı: Söz konusu alanda herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

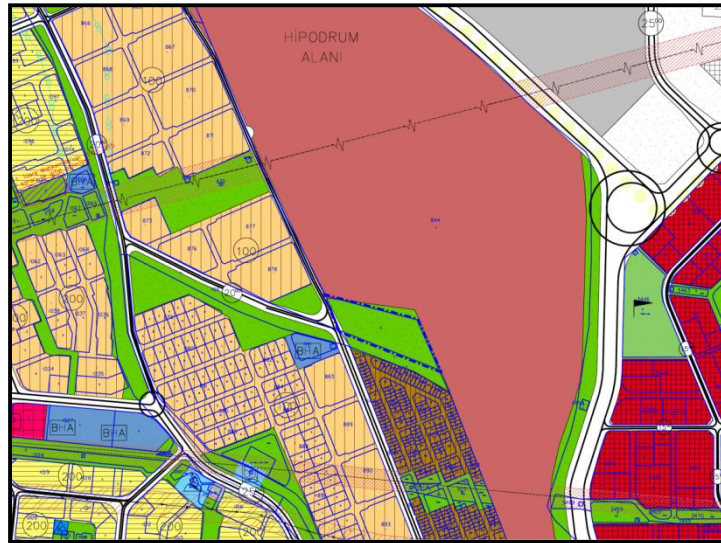
PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

Planlama Alanı 1/25000 Plan Durumu: Plan değişikliği hazırlanan parsel Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Kentsel ve Bölgesel Spor Alanı” olarak planlı durumdadır.



Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

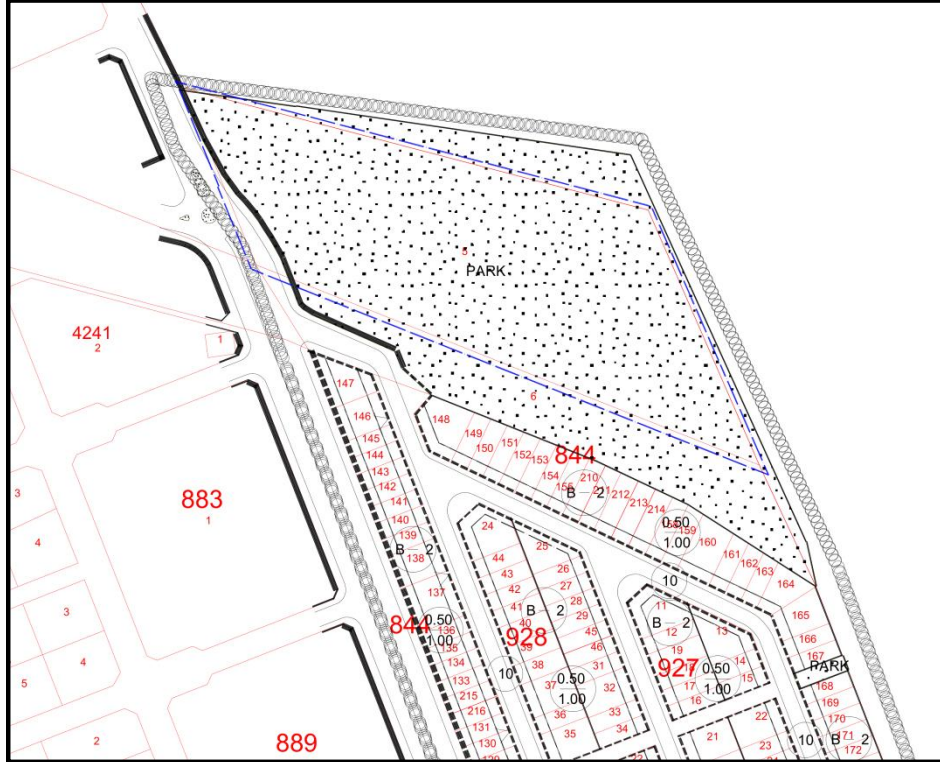
Planlama Alanı 1/5000 Plan Durumu: Nilüfer Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında plan değişikliğine konu 13.566,31 m² büyüklüğündeki alan; “Parklar ve Dinlenme Alanları” olarak planlı durumdadır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durum

Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu: 1/1000 Ölçekli Ertuğrul Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planında ise plan değişikliğine konu alan "Park Alanı" olarak planlıdır. Parsel batı yönünde taşıt yoluna cepheli durumda olup güney, doğu ve kuzey yönlerinde ise park alanı ile çevrilidir.

Plan değişikliğine konu 844 ada 5 parsel 13.787,98 m² büyüklüğünde olup parselde hiçbir terk işlemi yapılmamıştır.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

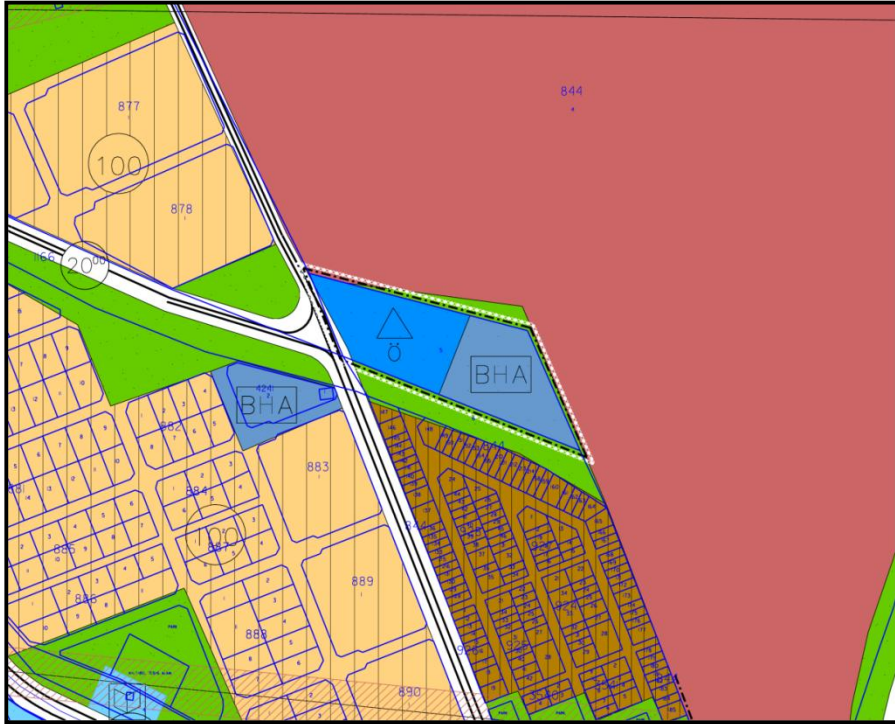
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ:

Söz konusu bölge onaylı Nilüfer Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Parklar ve Dinlenme Alanları" olarak planlı durumdadır. Hazırlanan plan değişikliğinde toplamda 13.566,31 m² büyüklüğündeki alan içerisinde "Özel Eğitim Alanı" ile "Belediye Hizmet Alanı" düzenlenmiştir.

Söz konusu alanın 6.966,02 m²' si "Özel Eğitim Alanı", 6.600,29 m²' si ise "Belediye Hizmet Alanı" olarak düzenlenmiş olup, plan değişikliğine konu 844 ada 5 parselin kuzey bitişiğinde bulunan hipodrom alanındaki imar hatları kadastral hatlara oturtulmuştur. Hipodrom alanı ile ilgili işlev değişikliği yapılmamıştır. Yapılan düzenleme sonucu alan

dağılımında ortaya çıkan Hipodrom alanı ile ilgili farklılık imar hatlarının kadastral hatlara oturtulmasından kaynaklıdır.

1/1000 Ölçekli Ertuğrul Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planında 844 ada 5 parselin tümü park alanı olarak planlı durumda olup, planlandığı günden itibaren süreç boyunca ilgili Belediyesince kamulaştırılmamış ve parselde hiçbir terk işlemi gerçekleştirilmemiştir. Değişikliğe konu parselin tümü onaylı planda park alanı olarak düzenlenmiştir. Alandaki terk oranını azaltmak ve bahsi geçen nedenlerden kaynaklı mağduriyeti gidermek amacı ile plan değişikliği hazırlanmıştır. Yapılan düzenleme ile alan genelinde donatı özelliklerini karşılayabilecek nitelikte kullanımların olması göz önünde bulundurularak; mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçların ve kamusal hizmetlerin karşılanabilmesi amacı ile "Belediye Hizmet Alanı" ve hizmet etki alandaki nüfusun eğitim ihtiyacı da karşılayabileceği düşünülerek Özel Eğitim Alanı düzenlenmiştir. Yapılan plan değişikliğinin plan ana kararlarını, sürekliliğini ve bütünlüğünü bozmayacak nitelikte olması amacı güdülmüştür.



Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Yapılan düzenlenme sonucunda ortaya çıkan alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
ÖZEL EĞİTİM ALANI	0	0.00%	6966.02	51.35%
BELEDİYE HİZMET ALANI	0	0.00%	6600.29	48.65%
PARKLAR VE DİNLENME ALANLARI	13512.14	99.60%	0	0.00%
HİPODRUM ALANI	54.16	0.40%	0	0.00%
NET ALAN	13566.31	100.00%	13566.31	100.00%

PLAN NOTU:

1- Parselin Özel Okul Alanı Dışında kalan kısımları kamu eline (Büyükşehir Belediyesi) geçmeden uygulama yapılamaz ve ruhsat verilemez.