



**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, 23 NİSAN MAHALLESİ,
MUHTELİF PARSELLERE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Dosya No:
PİN:

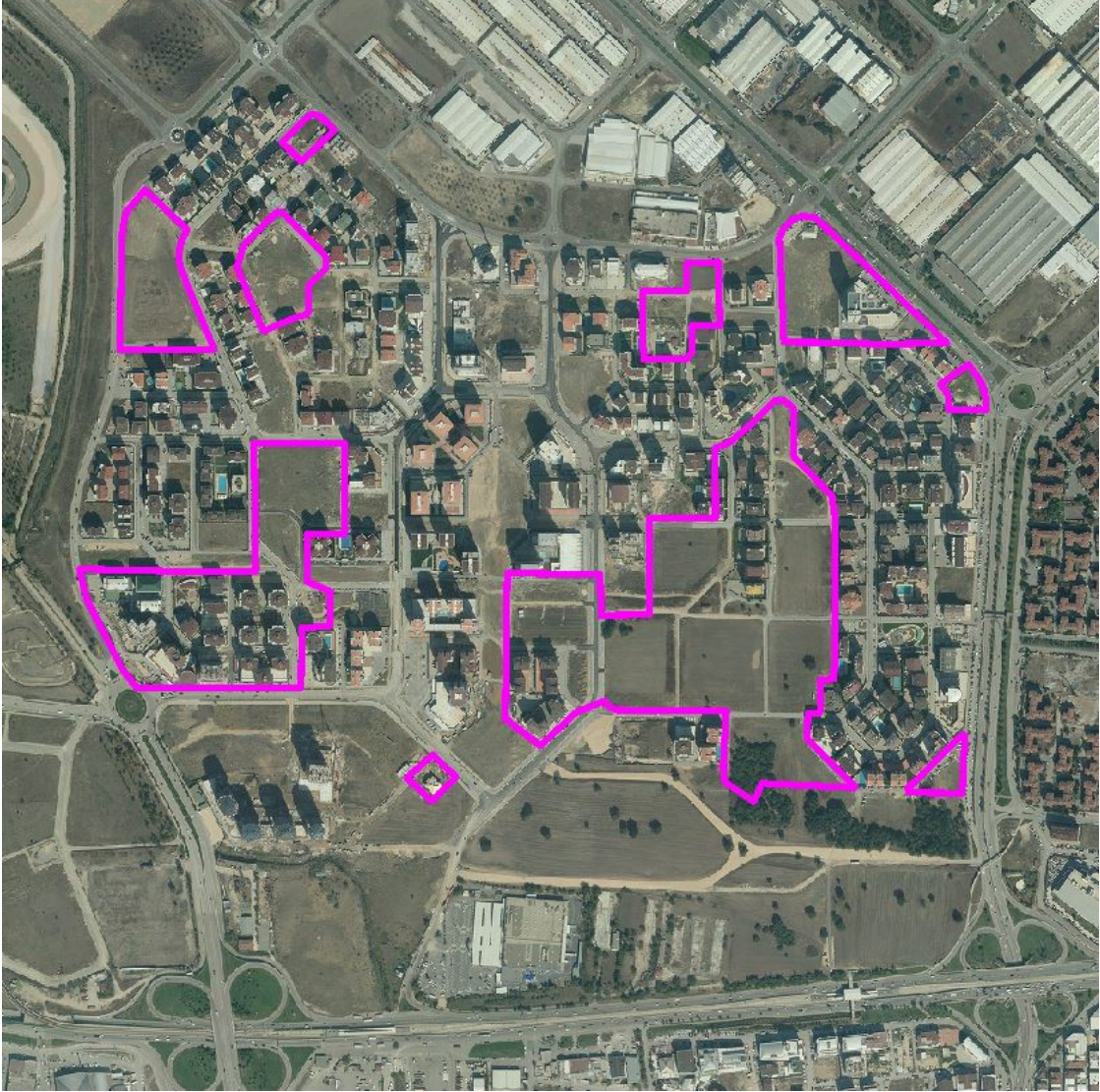
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../2020 tarih vesayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve NÜFUSU

Plan değişikliği yapılan alan, Nilüfer İlçesi 23 Nisan Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. 2018 yılı TÜİK verilerine göre Bursa İli Nilüfer İlçesi'nin toplam nüfusu 441.299 kişi olup, plan değişikliğinin yapıldığı 23 Nisan Mahallesi'nin 2018 yılı nüfusu 15.324 kişidir.



Resim 1: Uydu Görüntüsü

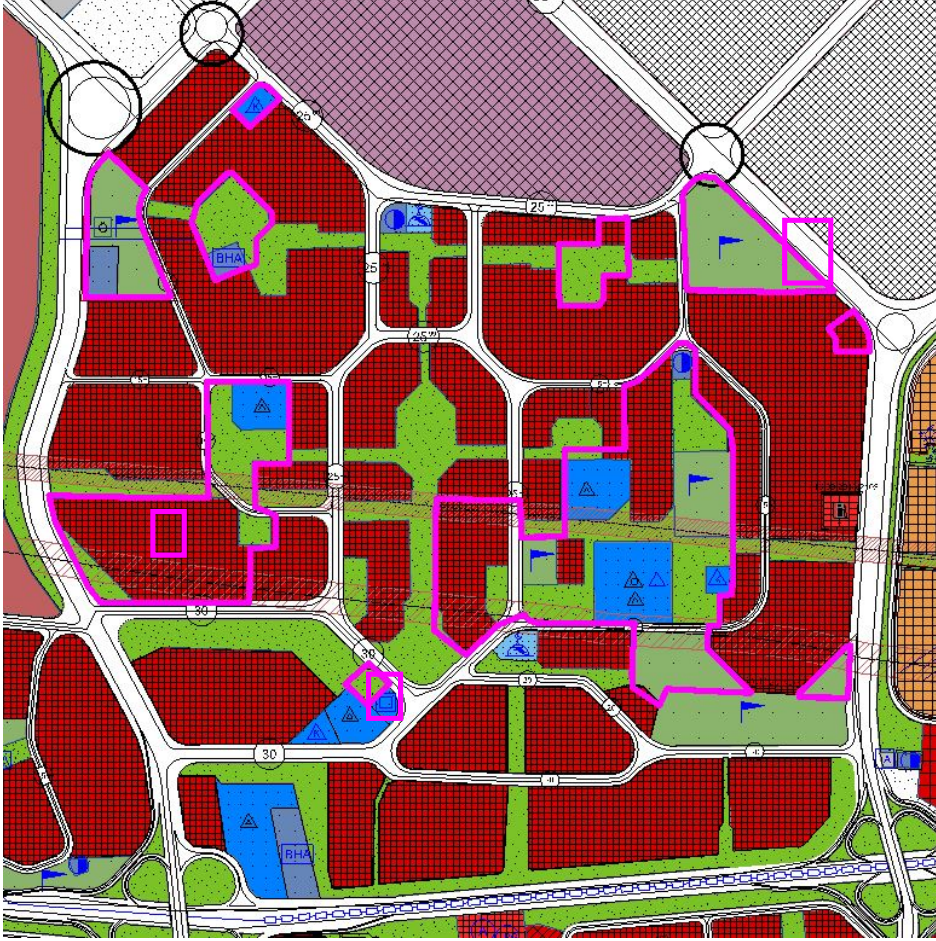
2. ONAYLI PLAN KARARLARI

2.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar planında plan değişikliğine konu 23 Nisan Mahallesi ticaret alanları ve diğer sosyal donatı alanları olarak planlanmıştır. Plan değişikliğine konu muhtelif parseller

ise, 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda Park ve Yeşil Alan, Spor Alanı, Kreş Alanı, Eğitim Alanı ve Spor Alanı'nda kalmaktadır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ



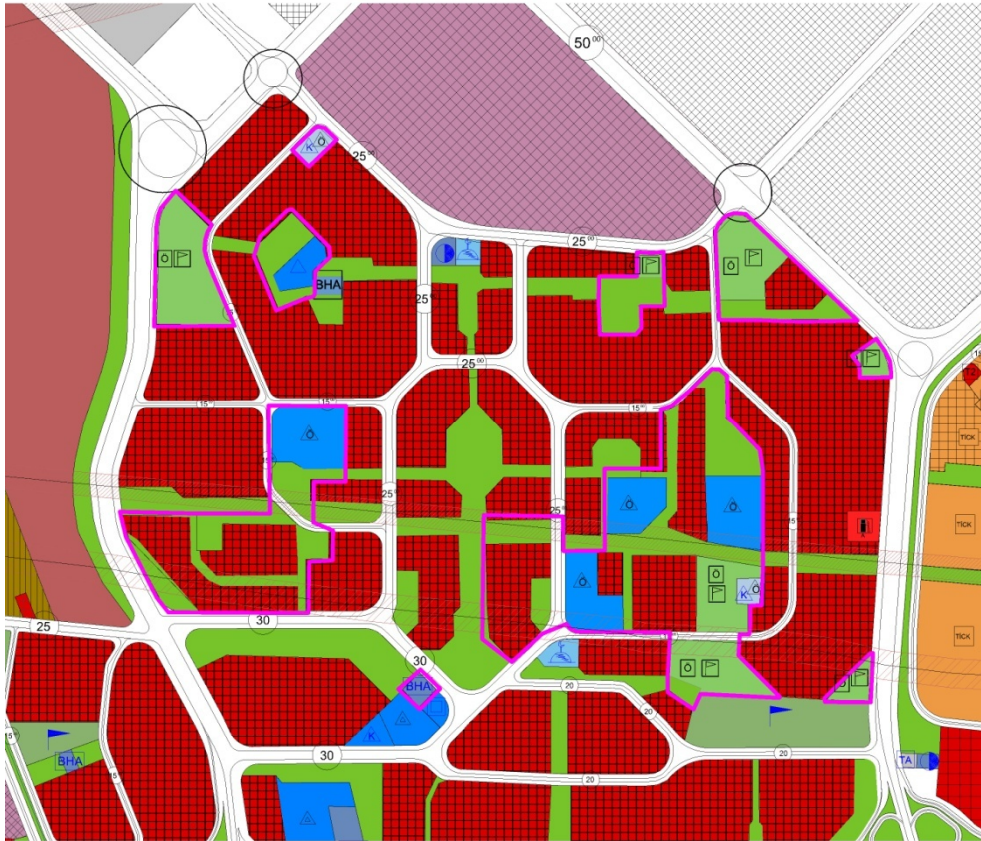
Resim 2. Onaylı 1/5000 Ölçekli NİP

1/1000 ölçekli Metro Kuzeyi Uygulama İmar Planı kapsamında Nilüfer Belediyesi Encümeni'nin 11.10.2006 tarih ve 991sayılı kararı ile onaylanan 3194 sayılı Kanunun 18. Madde uygulaması, Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 27.10.2011 tarih ve 2011/1366 sayılı Kararı ile iptal edilmiştir. Bu karar Danıştay 6. Dairesinin 27.04.2016 tarih ve 2016/2249 sayılı kararı ile onanmış, bu karara karşı yapılan karar düzeltme talebi Danıştay 6. Dairesinin 16.05.2018 tarih ve Esas:2016/8660-Karar:2018/4718 nolu kararı ile reddedilerek ilgili mahkeme kararı kesinleşmiştir.

Söz konusu mahkeme kararları doğrultusunda 1/1000 ölçekli Metro Kuzeyi Uygulama İmar Planı kapsamında yaklaşık 100 hektarlık alanda Geri Dönüşüm ve 3194 sayılı Kanunun 18. Madde uygulaması işi ihale edilmiştir. Bu kapsamda hazırlanan teknik rapora göre; Geri Dönüşüm ve yeniden uygulama yapılabilmesi için öncelikle 1999 yılında yapılan ve mahkeme kararıyla bozulan imar uygulamasındaki %35 DOP miktarının korunması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Böylelikle

konut / ticaret alanında yer alan parsel/daire maliklerinin herhangi bir hak kaybına uğramaması amaçlanmıştır. Mevcut 1/1000 ölçekli Metro Kuzeyi Uygulama İmar Planı'ndaki yol, park, cami ve okul alanları ile (DOP kapsamındaki alanlar) spor, kreş, belediye hizmet alanı olarak ayrılmış alanların oranı %51,1 olarak belirlenmiştir. Aynı zamanda onaylı plandaki park alanlarının bir kısmında mülkiyet bulunmakta, yapılacak yeni uygulamada bu alanlardaki mülkiyetler de terk edilmektedir. Mevcut plandaki bu oranlara göre yeniden 18. Madde uygulaması yapılması mümkün olmadığı için öncelikle plan genelindeki DOP kapsamındaki donatı alanlarında ve diğer sosyal donatı alanlarında düzenleme yapılması gerekmektedir. Düzenleme Ortaklık Payı oranının %35'e düşürülmesi amacıyla öncelikle Nilüfer Belediyesi'ne ait vasfındaki taşınmazlar özel donatı alanı yapılmak suretiyle terk edilmiş, bir kısım yol ve park alanları özel kamu alanlarına dönüştürülmüş ve özel mülkiyette bulunan eğitim, kreş, spor alanları; özel eğitim tesis alanı, özel kreş alanı ve özel spor alanları olarak yeniden düzenlenmiştir.

Bu doğrultuda hazırlanan 1/1000 Ölçekli plan değişikliğine bağlı olarak söz konusu alanda üst ölçekli plan kararları ile uyum sağlaması amacıyla 1/5000 ölçekli nazım plan değişiklikleri hazırlanmıştır.



Resim 3. 1/5000 Ölçekli NİP Değ.

ALAN DAĞILIM TABLOSU

FONKSİYON	ONAYLI NAZIM İMAR PLANI(M2)	ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI(M2)
PARK VE DİNLENME ALANI	203,037	211,777
BELEDİYE HİZMET ALANI	5,981	3,340
YÖNETİM MERKEZİ ALANI	3,233	1,825
KREŞ ALANI	6,532	2,518
ÖZEL KREŞ ALANI	0	4,014
ORTAÖĞRETİM ALANI	39,581	5,952
İLKÖĞRETİM ALANI	0	4,554
ÖZE EĞİTİM ALANI	0	43,286
SPOR ALANI	99,479	26,657
ÖZEL SPOR ALANI	0	61,188
MERKEZİ İŞ ALANI(MİA)	660,393	653,724
TOPLAM	1,018,236	1.018,236