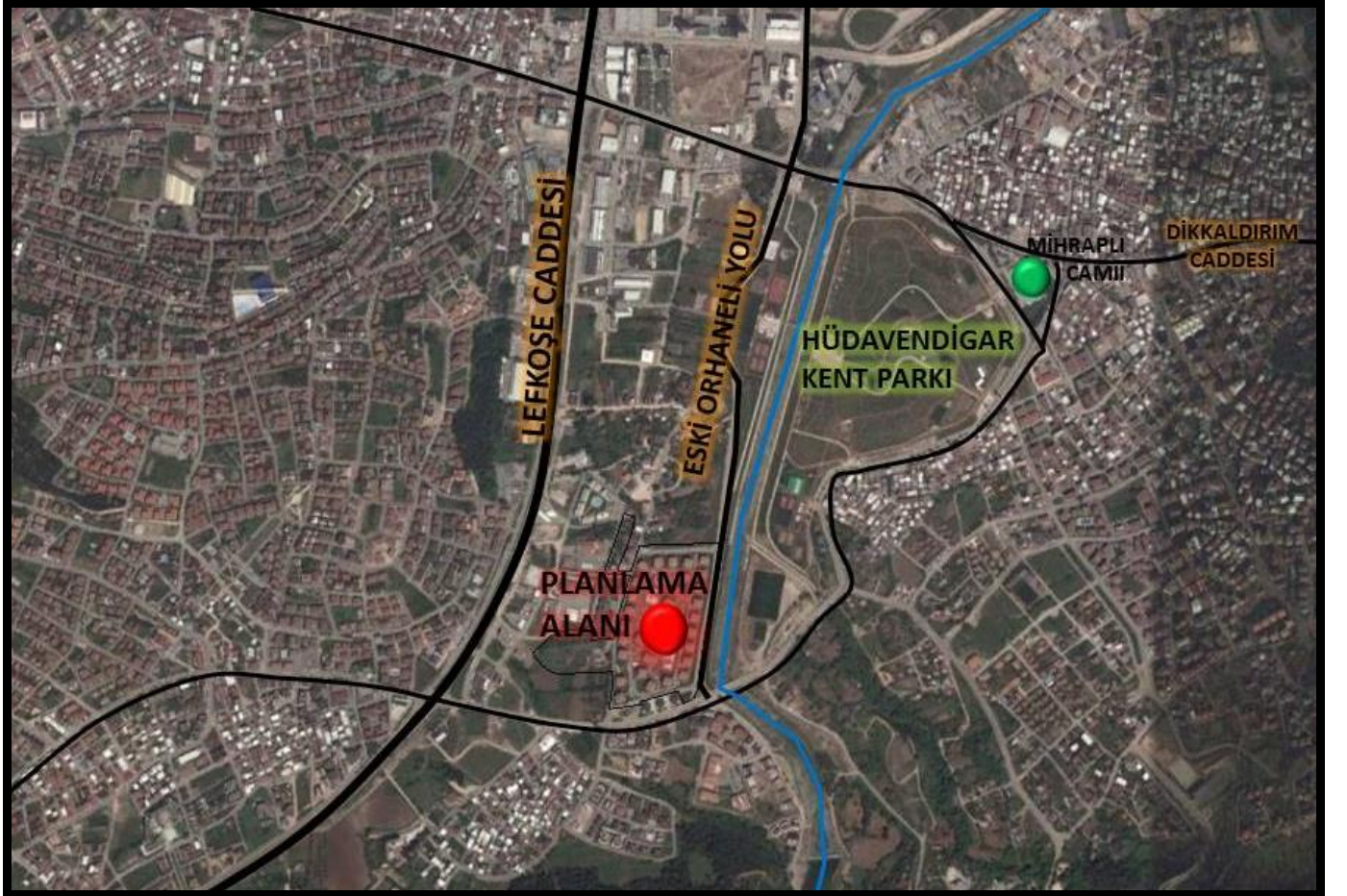


NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C10B pafta, 5146/1-2, 4661/4-5-Park, 4648/Park, 4644/5 ada/parsel numarasında kayıtlı taşınmazlara yönelik 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Değişikliği yapılması talep edilmiştir. Söz konusu talep üzerine gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği hazırlanmıştır.

KONUM

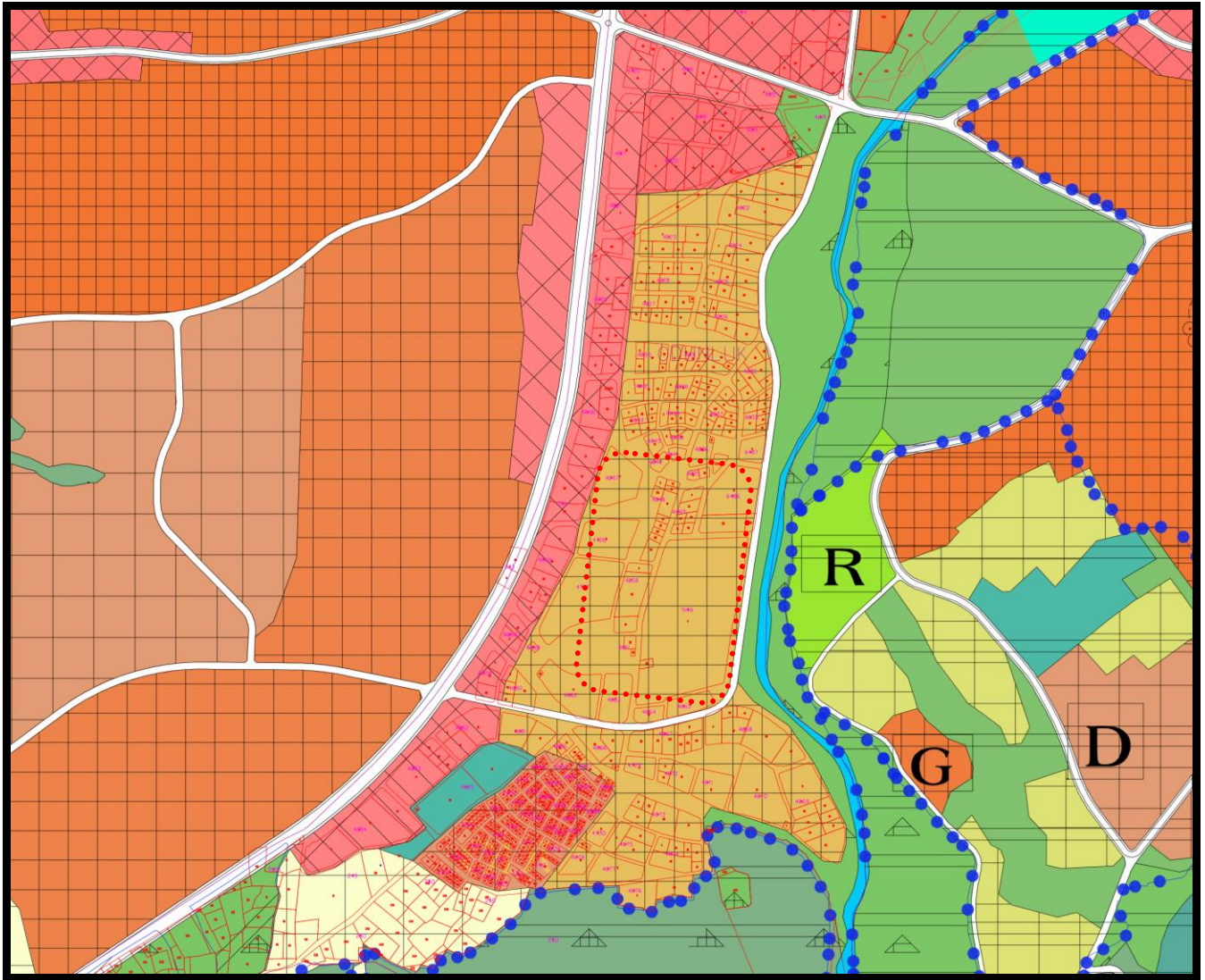
Plan değişikliğine konu 5146/1-2, 4661/4-5-Park, 4648/Park, 4644/5 ada/parsel numarasında kayıtlı taşınmazlar Odunluk Mahallesi'nde bulunmakta olup, Lefkoşe Caddesinin 100 ile 300m. batısındakonumlanmaktadır. Söz konusu parsellerden 5146/1-2 parsellerin olduğu konut alanı Eski Orhaneli Yolu'ndan cephe almaktadır.Ayrıca planlama alanı Orhaneli kavşağının yaklaşık 1km. güneydoğusunda konumlanmaktadır.



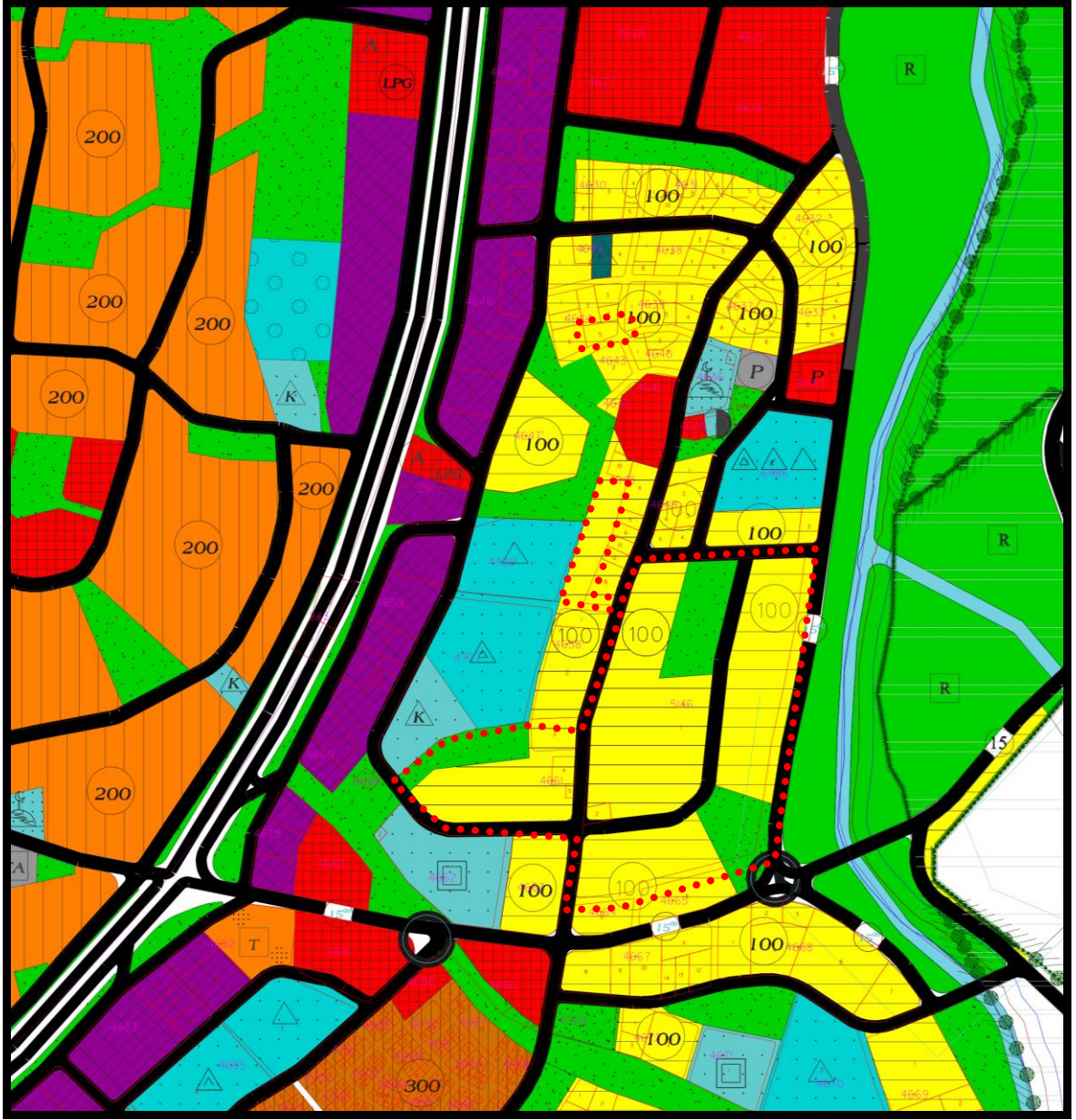
YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu alan;

- 16.10.2008 tarih ve 704 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclis kararıyla onaylanan Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda; **“Orta Yoğunluklu Konut Gelişme Alanı”**,
- 17.07.2008 tarih ve 485 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclis kararıyla onaylanan 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı’nda; **“100kişi/ha. yoğunluklu Konut Gelişme Alanı, Yeşil Alanlar”** olarak planlıdır.



Yürürlükteki BBŞB Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli NİP Revizyonu Örneği

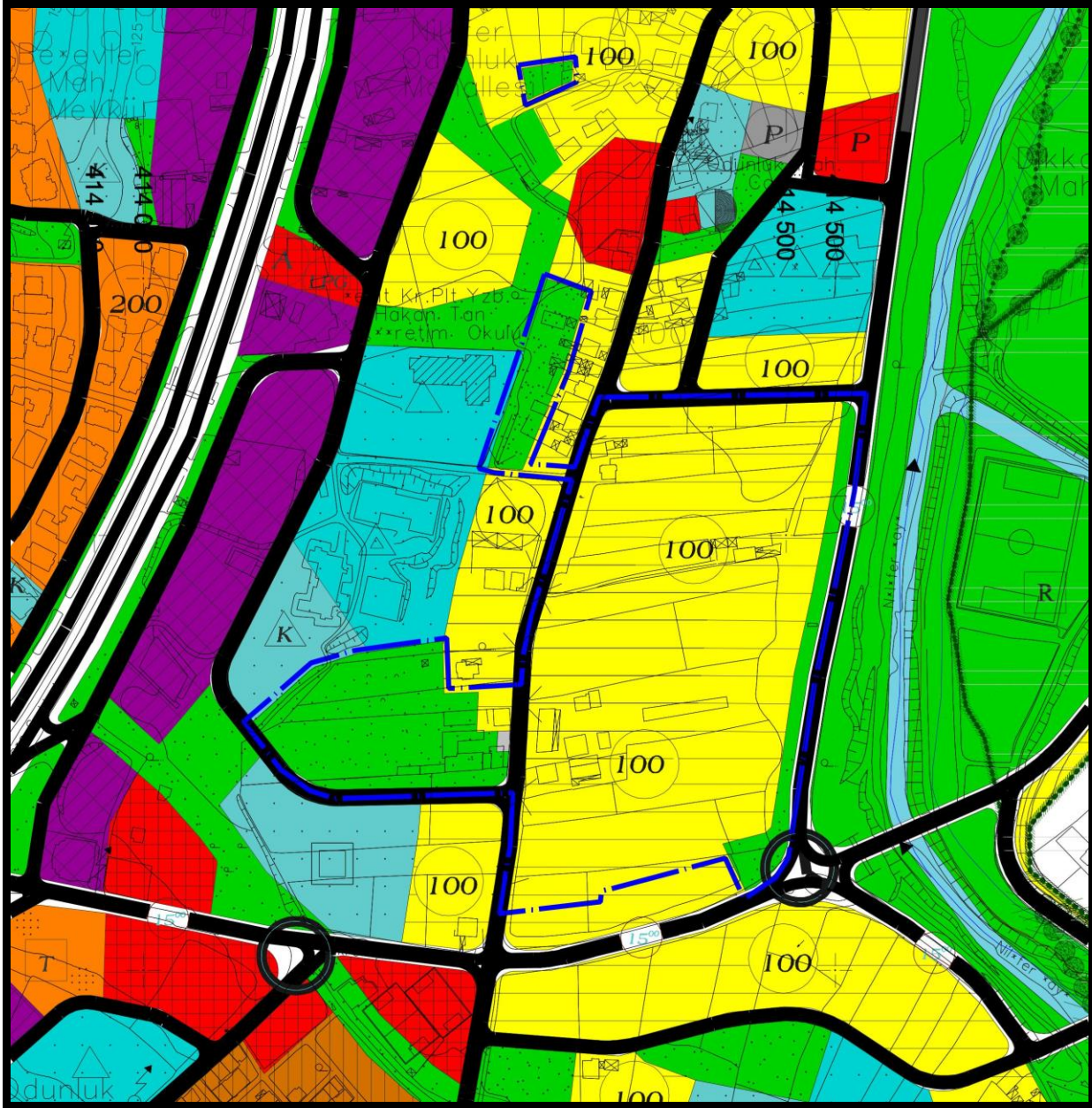


Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Örneği

GEREKÇE

Plan değişikliğine konu alanda evvelce 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında bir plan değişikliği yapılmış, bu plan değişikliklerine göre yapılaşmıştır. Plan değişikliğine göre Park Parseli olarak tescil olmuş parseller oluşmuş, 5146 ada 1-2 ve 4661/4 parsellerde Konut Alanları planlanmıştır. Parsel malikleri bu şekilde ruhsatlarını (07.09.2010//581-17) ve yapı kullanma izinlerini (30.05.2012/223-06) almıştır. Böylelikle kat mülkiyetleri ve bağımsız bölümler oluşturulmuştur. Ancak söz konusu planın mahkeme kararı ile durdurulması sonucu plan geçerliliğini kaybetmiştir. Böylelikle önceki plan durumu yürürlükte kalmıştır. Buna göre hem yürürlükteki kadastral duruma hem de fiili kullanıma uygun olmayan plan durumu geçerli hale gelmiştir. Böylelikle özellikle 5146 ada 1-2 ve 4661/4 parsellerde yer alan konut maliklerinin ruhsatlı yapı sahibi kat mülkiyeti edinmiş malikler için imar planlarına uyumsuzluk olduğundan sorun teşkil

etmektedir. Ayrıca alım satımlarda bu problem oldukça yaygın yaşanmaktadır. Diğer yandan park parseli olarak tescil olan Park Parselleri muhtar ve belediye gibi yerel yönetimlerce Park olarak düzenlenmek istenmekte, ancak Konut İmarlı gözüktüğünden park olarak düzenlenememektedir. Bu sorunların ortadan kaldırılmasına yönelik olarak önceden yapılan plan değişikliğinin tekrar yapılması gerekliliği doğmuştur. Yapılan plan değişikliği ile yürürlükteki park alanlarının, alan büyüklüğü artırılarak bütünleşik park alanlarına dönüştürülmesi, aynı şekilde parsel maliklerine ait konut alanlarının da 5146 ada 1-2 parsellerde yer alan konut alanında birleştirilerek bütüncül bir konut alanı oluşturulması hedeflenmiştir. Yürürlükteki planda konut alanı içerisindeki 12m. enkesitli taşıt yolu ise, ulaşımın site mülkiyetinde kalan yollar ile sağlanacağı düşünüldüğünden Nazım İmar Planından kaldırılmıştır. Yapılan plan değişikliği ile ruhsatlı konut alanları yasal zemine oturmuş olacak, park alanı olarak kamunun eline geçen park alanları da projelendirilerek hayata geçirilebilecektir.



Önerilen 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Örneği

HESAPLAR

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİLAN PLAN (m ²)	FARK
KONUT GELİŞME ALANI (100KİŞİ/HA)	65465	63692	-1773
YEŞİL ALAN	16509	22788	6279
TRAFO ALANI	0	137	137
YOL ALANI	4643	0	-4643
TOPLAM PLANLAMA ALANI	86617	86617	0

PLANLAMA KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C10B pafta, 5146/1-2, 4661/4-5-Park, 4648/Park, 4644/5 ada/parsel numarasında kayıtlı taşınmazlarayönelik 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmıştır. 5146/1-2 parsellerin olduğu alan 100kişi/ha. yoğunluklu Konut Gelişme Alanı olarak planlanmıştır. Yürürlükteki planda konut alanı içerisindeki 12m. enkesitli taşıt yolu ise, ulaşımın site mülkiyetinde kalan yollar ile sağlanacağı düşünüldüğünden Nazım İmar Planından kaldırılmıştır. 4661 ada 4parsel de 100kişi/ha. Yoğunluklu Konut Gelişme Alanı olarak planlanmıştır. Aynı parseldeki kamu eline geçen park tescilli parsel ise Park Alanı olarak planlanmıştır. 4661 ada 5parsel ise Trafo Alanı olarak planlanmıştır. 4848 adada konumlu park tescilli parsel alanı ve 4644 ada 5 parselin olduğu kısım da Park Alanı olarak planlanmıştır.

Saygılarımla arz ederim.