

**NİLÜFER NAZIM İMAR PLANI;
4415 ADA, 4 NOLU PARSELE AİT
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi, 4415 Ada, 4 Nolu Parsel, 1.500,00 m² yüzölçümlü olup, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında “Az Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı (100 Kişi/Ha)” olarak planlanmıştır.

Özlüce Mahallesi, 4415 Ada, 4,5 ve 6 Nolu Parsellerin mülkiyeti Özel Tan Eğitim Kurumlarına ait olup 5 ve 6 Nolu Parseller 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında “Özel Eğitim Alanı” olarak planlanmıştır. Parsel maliki 4415 Ada, 4 Nolu Parselinde Özel Eğitim Alanına dâhil edilmesi için plan değişikliği yapılmasını talep etmektedir.

İlgili talebe yönelik olarak teknik incelemelerde bulunulmuş olup, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

KONUM

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi, 4415 Ada, 4 Nolu Parsel, Uğur Mumcu Bulvarının yaklaşık 100 m kuzeyinde, Yüzüncüyıl metro istasyonunun kuzeybatısında konumlanmıştır. Söz konusu parsel güney yönünde Sevgi Sokak’a cephelidir.

Şekil 1: 4415 Ada, 4 Nolu Parsel Konumu

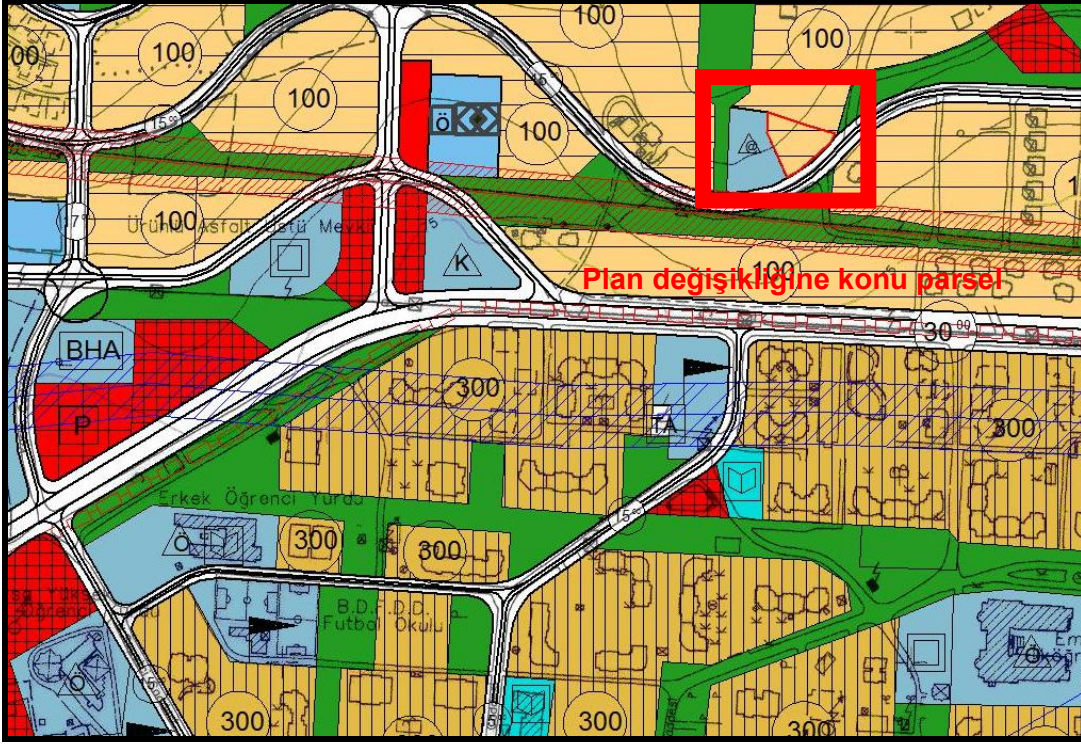


YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu olan Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi, 4415 Ada, 4 Nolu Parsel, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Söz konusu parselin bulunduğu alan, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında “Az Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı (100 Kişi/Ha)” olarak planlanmıştır.

Şekil 2: Onaylı 1/5000 Ölçekli Plan Örneği



GEREKÇE

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi, 4415 Ada, 4,5 ve 6 Nolu Parsellerin mülkiyeti Özel Tan Eğitim Kurumlarına ait olup 5 ve 6 Nolu Parseller 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında “Özel Eğitim Alanı” olarak planlanmıştır. Parsel maliki 4415 Ada, 4 Nolu Parselinde Özel Eğitim Alanına dâhil edilmesi için plan değişikliği yapılmasını talep etmektedir.

İlgili talep üzerine onaylı planda ve 14.06.2014 Tarih ve 29030 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Yapılan teknik incelemeler neticesinde;

-Plan değişikliğine konu parselin 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planında “Az Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı (100 Kişi/Ha)” olarak planlanmış olduğu,

-4415 Ada, 4,5 ve 6 Nolu Parsellerinde Özel Tan Okulları mülkiyetinde bulunduğu, 5 ve 6 Nolu parsellerin onaylı 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında “Özel Eğitim Alanı” olarak planlanmış olduğu,

-4415 Ada, 4 Nolu Parselin “Konut Alanı”ndan çıkarılarak “Özel Eğitim Alanı” olarak planlanması plan genelinde yoğunluk azaltıcı nitelikte olduğu,

-Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin Ek-2 Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosunun Açıklamalar bölümünün 8. Maddesi “Düzenleme Ortaklık Payından elde edilmemiş Özel Kreş+Anaokulu, Özel Eğitim, Özel Sağlık Tesisi, Özel Kültürel Tesis, Özel Sosyal Tesis Alanları; imar planı kararıyla ayrılmak, kamu ve özel altyapı oranları ilgili yatırımcı Bakanlık veya kamu kuruluşunca belirlenmek kaydıyla, tabloda belirtilen kişi başına asgari standart değerinin içinde yer alır.” Şeklinde olduğundan parsel malikinin talebi olan “Özel Eğitim Alanı” plan genelinde sosyal ve teknik altyapı artırıcı olduğu,

Tespit olunmuştur.

PLAN KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi, 4415 Ada, 4 Nolu Parsele ilişkin onaylı 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

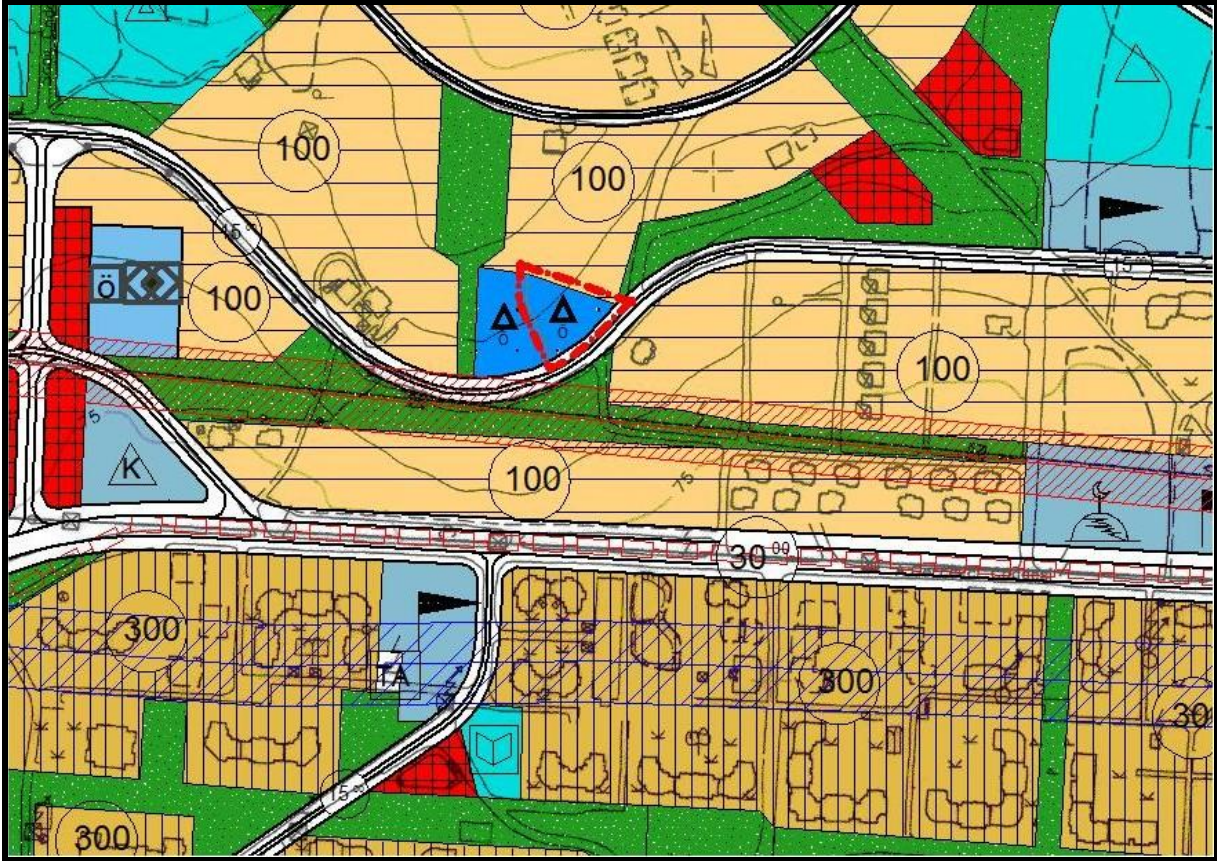
Hazırlanan Plan Değişikliği önerisi ile; Mülkiyeti Özel Tan Eğitim Kurumlarına ait olan 4415 Ada, 4 Nolu Parsel “Az Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı”ndan çıkarılarak 5 ve 6 Nolu Parselde tanımlı olan “Özel Eğitim Alanı”na dahil edilmiştir.

Değişen arazi kullanım değerleri Tablo 1’de gösterilmiştir.

Tablo1:Arazi Kullanım Değerleri

Kullanımlar	Mer’i Plan (m ²)	Plan Değişikliği (m ²)	Değişen Alan (m ²)
Az Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı (100 Kişi/Ha)	1.500,00	0,00	-1.500,00
Özel Eğitim Alanı	0,00	1.500,00	+1.500,00
Toplam Alan	1.500,00	1.500,00	0,00

Şekil 3: 1/5000 Ölçekli Plan Değişikliği Önerisi



Plan Değişikliği önerisi ile 4 Nolu parsel Az Yoğunlukta Gelişme Konut Alanından çıkarılarak “Özel Eğitim Alanı” olarak planlamasına yönelik olup, plan genelinde herhangi bir yoğunluk artışına sebep olmadığından, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’ne göre sosyal ve teknik altyapı alanı artırıcı nitelikte olduğundan 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmeliklerine, kamu yararı içerdiğinden şehir planlama ilke ve esaslarına uygundur.

Bilgilerinize arz olunur.