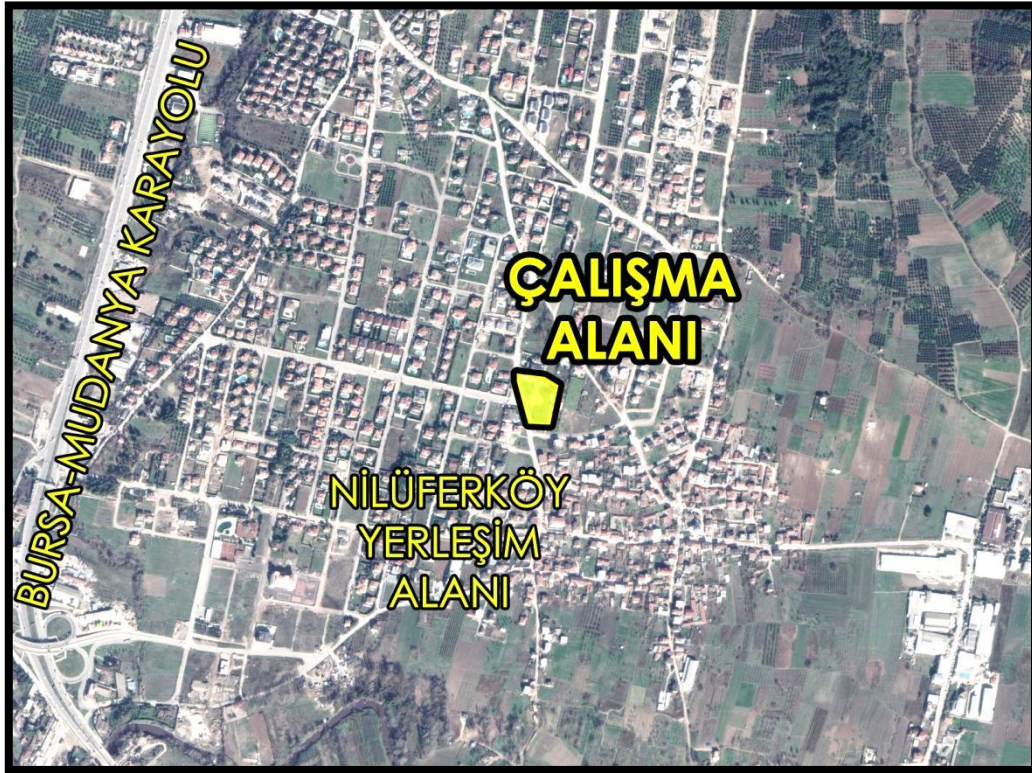


PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Nilüferköyü Mahallesi, H21-C-24-B pafta, 10030 ada, 4 nolu parsel ile kuzey batısındaki park alanının bulunduğu kısmı kapsamaktadır.

Konum ve Mevcut Durumu:

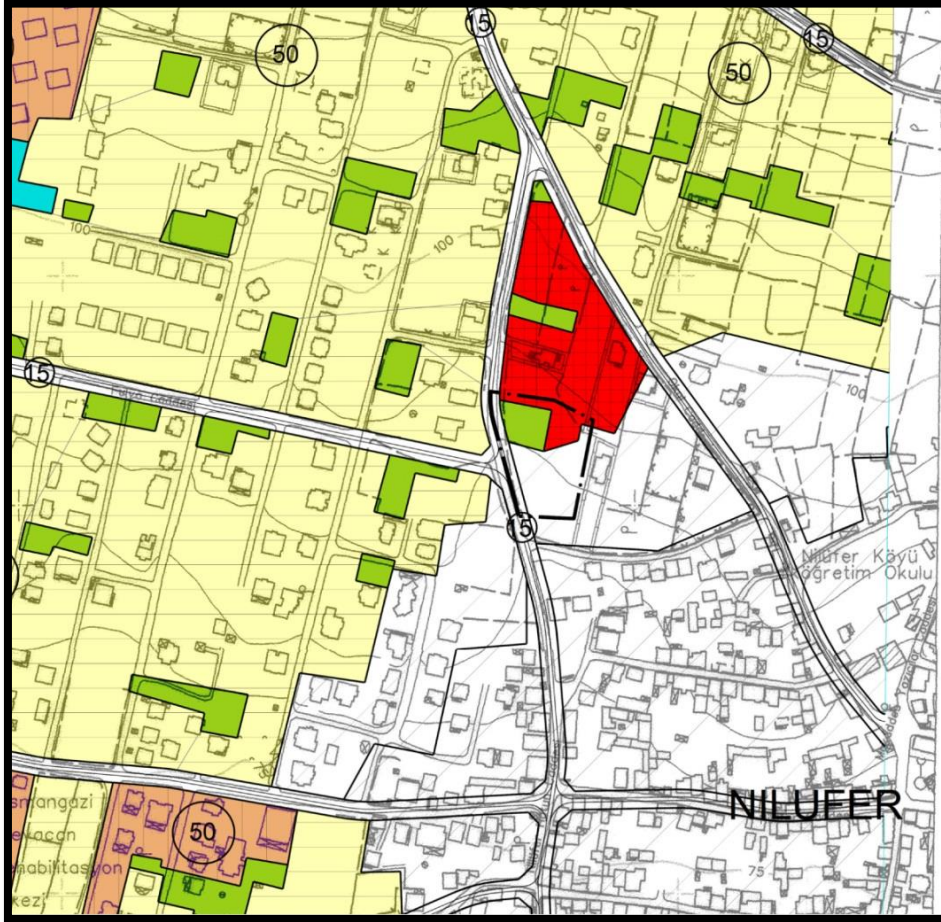


Söz konusu 10030 ada 4 nolu parsel, Bursa Kent yerleşim alanının 17km kuzey batısında, Bursa-Mudanya Karayolu'nun 900m doğusunda, Nilüferköy yerleşim alanında yer almaktadır. Parsel batısındaki Barbaros Caddesi ve güneyindeki Bahar Sokak'tan cephe almaktadır.

Bademli kavşağına 1km mesafede bulunmaktadır. Çevresinde iki katlı konut binaları yer almaktadır. Eski köy yerleşim alanının batı bitişiğinde kalmaktadır. Söz konusu parselin üzeri boştur.

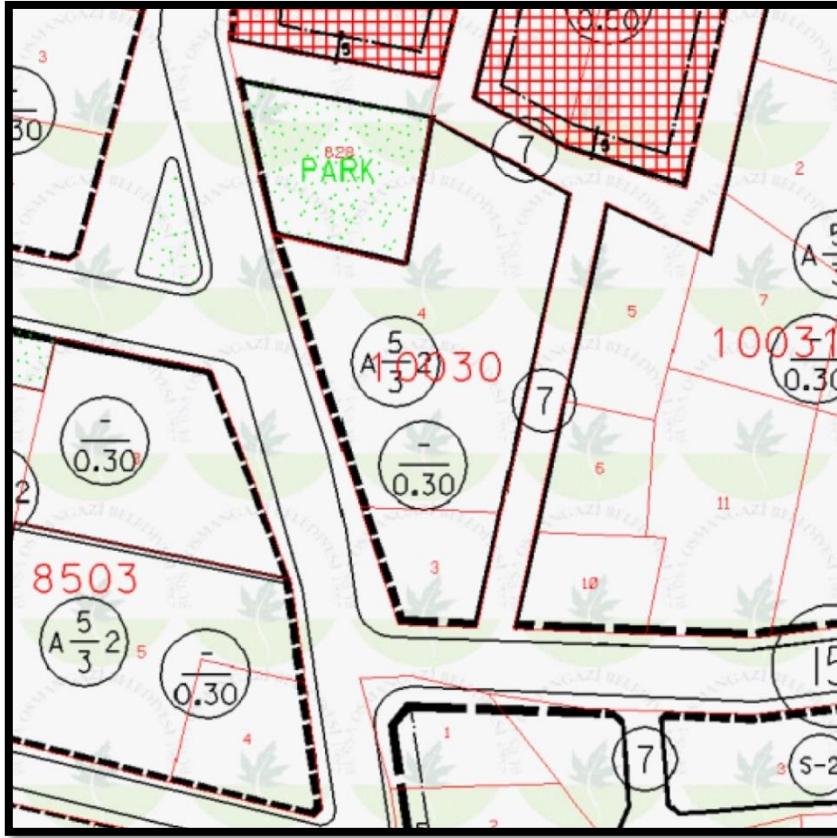
Mevcut Plan Durumu:

1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı'nda 4 nolu parselin bir kısmı köy yerleşik alanında, bir kısmı ise ticaret alanında kalmaktadır. Parselin kuzey batı bitişiğinde, imar adasının köşe kısmında park alanı ayrılmış bulunmaktadır.



1/5000 ölçekli mevcut plan durumu

1/1000 ölçekli Nilüferköy Uygulama İmar Planı'nda söz konusu parsel ayırık nizam iki katlı, KAKS=0.30 yapılaşma emsalinde konut alanında kalmaktadır.



1/1000 ölçekli mevcut plan durumu

Mülkiyet Durumu:

Parsel özel mülkiyettedir. Arsa vasfındadır. Tapu alanı 2692,30m²'dir. Parselin kuzey batı bitişiğindeki park alanı 1216m²'dir. Kamu adına terk edilmiştir.

Plan Değişikliği Gerekçesi:

Parsel malikleri adı geçen parselde iki katlı site şeklinde inşaat uygulaması gerçekleştireceği için, mevcut plandaki arsa formunun buna uygun olmadığını, arsanın daha bütüncül bir formda kullanılabilmesi için kuzey batısındaki park alanının aynı miktarda, imar adasının kuzey cephesine kaydırılmasına ilişkin plan değişikliği hazırlanmasını talep etmiştir.

Planlama:

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile Nilüferköy, 10030 ada, 4 nolu parselin kuzey batı bitişiğindeki park alanı, aynı miktarda olmak üzere 10030 adanın kuzeyinde 7m'lik yola cepheli kısmında yol boyunca düzenlenmiştir.

Plan değişikliği ile adı geçen parselin konut imarlı kısmı yapılması düşünülen inşaat uygulamasına daha uygun hale getirilmiştir.

Ayrıca söz konusu parselin uygulama görmüş olan 1/1000 ölçekli imar durumu dikkate alınarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı arasındaki uyumsuzluk giderilmiştir.

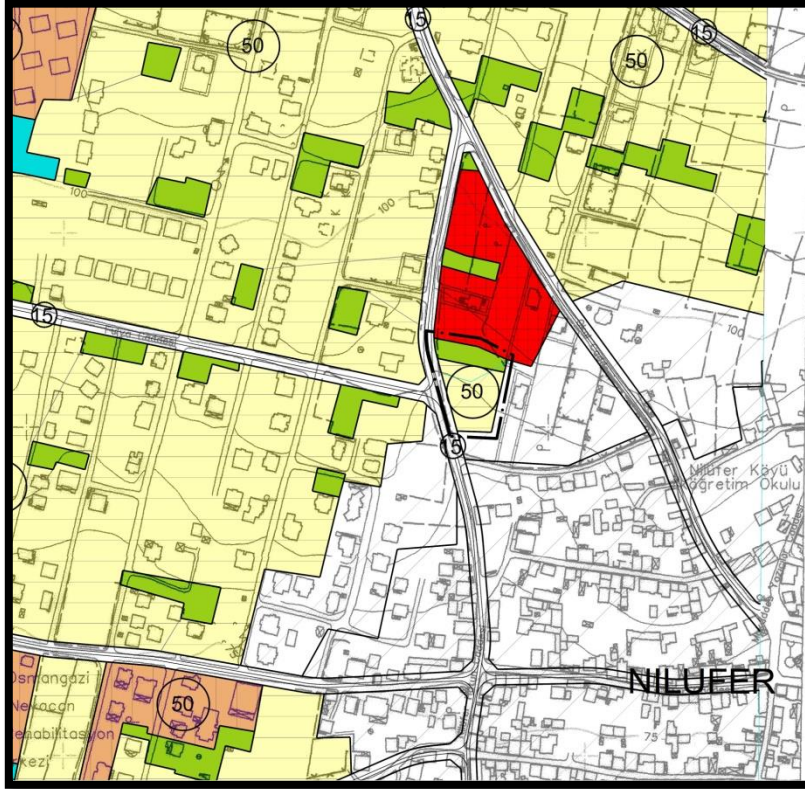
1/5000 ölçekli mevcut nazım imar planında ticaret alanı olarak gösterilen kısmı plan değişikliğinde kaldırılmış ve 1/1000 ölçekli imar durumu dikkate alınarak konut alanına ilave edilmiştir.

Park alanının söz konusu imar adasının kuzeyinde düzenlenmesi ile konut ve ticaret kullanımları arasında geniş bir yeşil bant oluşturulmuştur.

Mevcut Nazım İmar Planında adı geçen parselin köy yerleşik alanında kalan kısmı da 1/1000 ölçekli uygulama imar planı dikkate alınarak brüt 50 kişi/ha yoğunlukta konut alanı olarak planlanmıştır.

Alan Kullanım Tablosu

Kullanım Türü	Mevcut Durum	Öneri Plan Durumu
Konut Alanı (50kişi/ha)	2437	3065
Yeşil Alan	1216	1216
Ticaret Alanı	628	--
Toplam	4281	4281



1/5000 ölçekli öneri plan durumu

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı tadilatı yoğunluk artırıcı, yeşil alanı azaltıcı nitelik taşımadığından İmar Mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.