

## **NİLÜFER İLÇESİ, ATAEVLER MAHALLESİ, H21C05D PAFTA, 1228 ADA, 1 PARSEL NİLÜFER BELEDİYESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Konu: Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, H21C05D Pafta, 1228 adalar, 1 parselde Nilüfer Belediyesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

Plan değişikliği yapılmasındaki amaç; Nilüfer Hatun Caddesi Bursa'nın markalaşmış en işlek caddelerinden olan Fatih Sultan Mehmet den, yaşam ve eğlence merkezi olan Podyum Park'a uzanan bir akstır. Bölgenin tercih edilirliliği fazladır ve alanda duyulan ihtiyaç doğrultusunda 1228 ada 1 parselde "Özel Eğitim Tesisi" planlanmıştır.

### **PLANLAMA ALANI KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ**

Ataevler Mahallesi Bursa Merkezinin batısında, Nilüfer Belediyesi sınırları dahilinde bulunmaktadır. Fatih Sultan Mehmet Bulvarı'nın 630 m batısında, Selimiye Cami'nin 210 m güneydoğusunda, Nilüfer Caddesi üzerinde yer almaktadır. Parsel İzmir Caddesi'nin kuzeyinde konumlanmaktadır. 1228 ada 1 parsel 3295,99 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir. Plan değişikliğine konu alan ise 4094,64 m<sup>2</sup> dir.



*Plan Değişikliği Hazırlanan Alanın Uydu Görüntüsü*

### **PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU**

**Planlama Alanı 1/25000 Plan Durumu:** Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında parsel "350 ki/ha Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanı"nda kalmaktadır.



*Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu*

**Planlama Alanı 1/5000 Plan Durumu:** Nilüfer 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında parsel “Özel Sosyal Tesis Alanı”nda kalmaktadır. Parsel kuzey yönünde 22 m genişliğinde, kuzeybatı yönünde ise 15 m genişliğinde taşıt yoluna cepheli durumdadır.



*Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu*

**Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu:** 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı'nda 1228 ada 1 parsel “Kreş Alanı”nda kalmaktadır. Parsel, kuzeyden 22 m, kuzeybatıdan 15 m, doğudan 10 m genişliğinde taşıt yoluna, güneyden ise 7 m genişliğinde yaya yoluna cepheli durumdadır.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

## PLAN DEĞİŞİKLİĞİ HAZIRLANAN ALANA İLİŞKİN KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama sürecinden önce alana ilişkin ilgili kurumlara, imar planına esas görüş sorulmuştur. Bu görüşlere göre;

Öz konusu parsel Kreş Alanında kalması sebebi ile T.C Bursa Valiliği, Aile ve Sosyal Politikalar İl Müdürlüğüne kurum görüşü sorulmuştur.

- Alınan Cevap; T.C Bursa Valiliği, Aile ve Sosyal Politikalar İl Müdürlüğü 17.02.2015 tarih ve 42660854/755 sayılı yazında; Bursa İli Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 1/1000 Ölçekli Onaylı Uygulama İmar Planı'nda "Kreş Alanı" olarak planlı 1228 ada 1 parselin Müdürlükçe kamulaştırma imkanı bulunmadığından kreş alanından çıkarılması ile ilgili bir sakınca olmadığı kararı alınmıştır.

Parsel üzerinden Enerji Nakil Hattı geçmesi nedeniyle TEİAŞ Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü (Bursa) İşletme ve Bakım Müdürlüğüne kurum görüşü sorulmuştur.

- Alınan Cevap; TEİAŞ Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü (Bursa) İşletme ve Bakım Müdürlüğü 14.07.2016 tarih ve 48485778-253-E.257683 sayılı yazında; 1228 ada 1 parselin E.İ. Hattının altında kalan kısımlar için, tabii zemin kotunda bir değişiklik yapılmaması kaydıyla çatı ve bacalar dahil, binanın en çıkıntılı noktasının yerden olan mesafesi 17.30 m olarak belirlenmiş olup, yatay emniyet mesafesi dışında kalan alan için herhangi bir kısıtlama olmadığı kararı alınmıştır.



### NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ:

Plan değişikliğine konu 1228 ada 1 parsel konumu itibarı ile ticaret olarak yapılaşacak bir parseldir. Özel Sosyal Tesis Alanında kalan parsel fonksiyon değişikliği yapılarak Özel Eğitim Alanı olacak şekilde plan değişikliği hazırlanmıştır.



Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Hazırlanan imar planı değişikliğinde 1228 ada 1 parselde Özel Eğitim Tesisi Alanı olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Yapılan plan değişikliğinde donatı alanlarında herhangi bir azalma söz konusu değildir. Yapılan düzenlenme sonucunda ortaya çıkan alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

| KULLANIM FONKSİYONU     | ONAYLI PLAN |         | ÖNERİ PLAN |         |
|-------------------------|-------------|---------|------------|---------|
|                         | ALAN (M2)   | ORAN(%) | ALAN (M2)  | ORAN(%) |
| ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI | 4094.64     | 100.00% | 0.00       | 0.00%   |
| ÖZEL EĞİTİM ALANI       | 0.00        | 0.00%   | 4094.64    | 100.00% |
| PLAN DEĞİŞİKLİK ALANI   | 4094.64     | 100.00% | 4094.64    | 100.00% |