

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ,
NİLÜFERKÖY MAHALLESİ, H21B24B PAFTA 8597 ADA 1 PARSEL
1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

Ekim 2018

İÇİNDEKİLER

1.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TALEBİ

2.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ KONUMU VE ULAŞIM BAĞLANTILARI

3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI MEVCUT DURUM VE MÜLKİYET

4.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI JEOLojİK –JEOTEKNİK DURUM

5.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI VE ÇEVRESİ ONAYLI İMAR PLANLARI

6.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI KURUM GÖRÜŞLERİ

7.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

KARARLARI VE ARAZİ KULLANIM TABLOSU

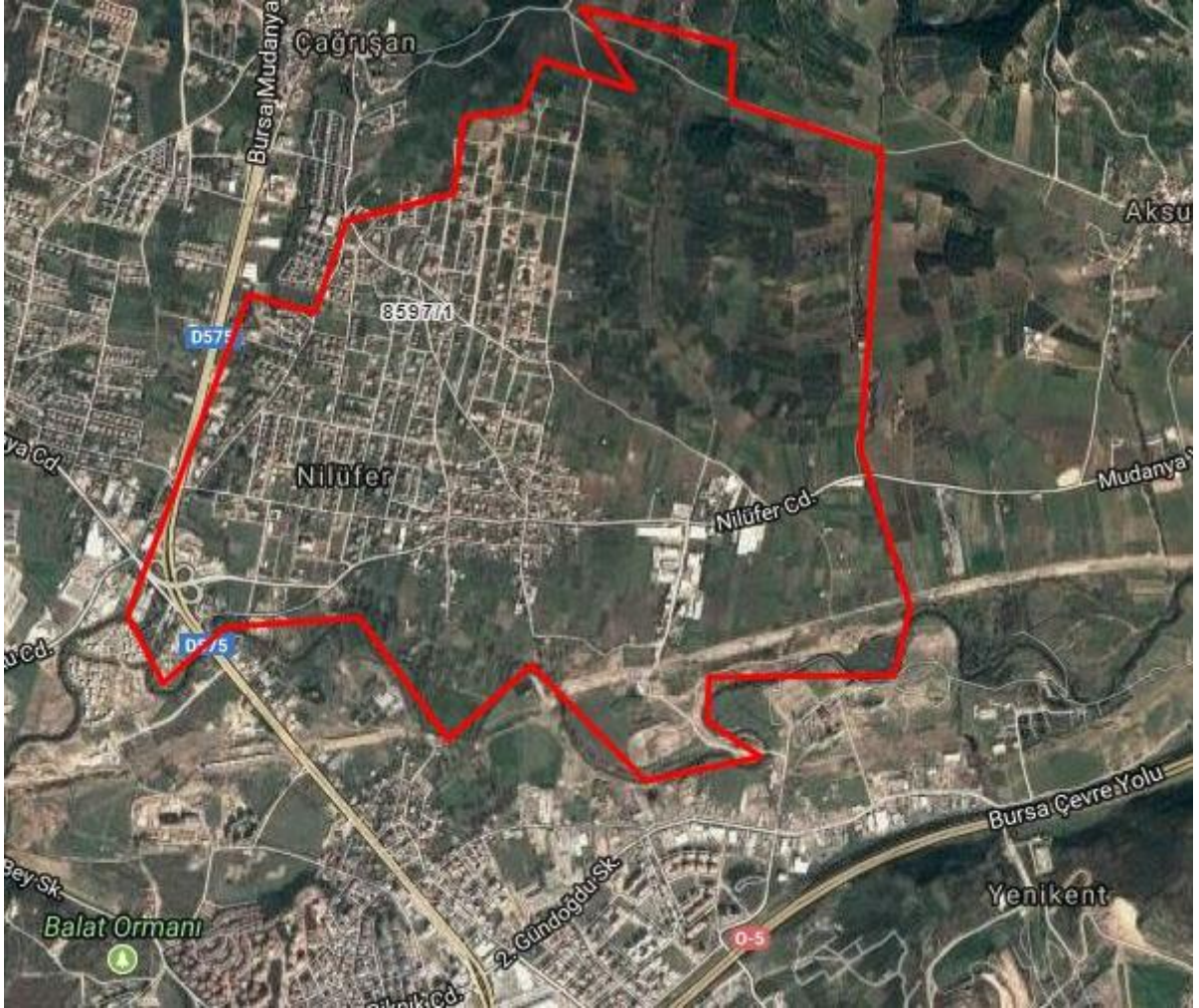
Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Nilüferköy Mahallesi, H21B24B Pafta 8597 Ada 1 Parsel
1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu

1.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TALEBİ

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Nilüferköy Mahallesi, H21B24B pafta 8597 ada 1 parsel sahibince, 1998 yılında 18.madde imar uygulaması yapılarak konut parseli oluşturulan alanın Osmangazi Belediyesi yazısında 2005 yılında onaylanan Nilüfer Mevkii Uygulama İmar Planında sağlık tesisi alanına alındığı belirtildiği, bu durumun yasa ve yönetmeliklere aykırı olması nedeniyle parselinin konut alanına alınmasına yönelik Nazım İmar Planı değişikliği yapılması talep edilmiştir.

2.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ KONUMU VE ULAŞIM BAĞLANTILARI

Plan değişikliği alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Nilüferköy Mahallesi sınırları içinde kalmakta olup, Bursa Mudanya Karayoluna 750m, Nilüferköy merkezine 800m, Nilüferköy merkezi ile bağlantılı okul caddesine cephelidir.



Şekil 1- Osmangazi İlçesi, Nilüferköy Mahallesi, H21B24B Pafta 8597 Ada 1 Parsel ve Çevresi Genel Konum ve Ulaşım Bağlantıları(Uydu Görüntüsü)

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Nilüferköy Mahallesi, H21B24B Pafta 8597 Ada 1 Parsel
1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu

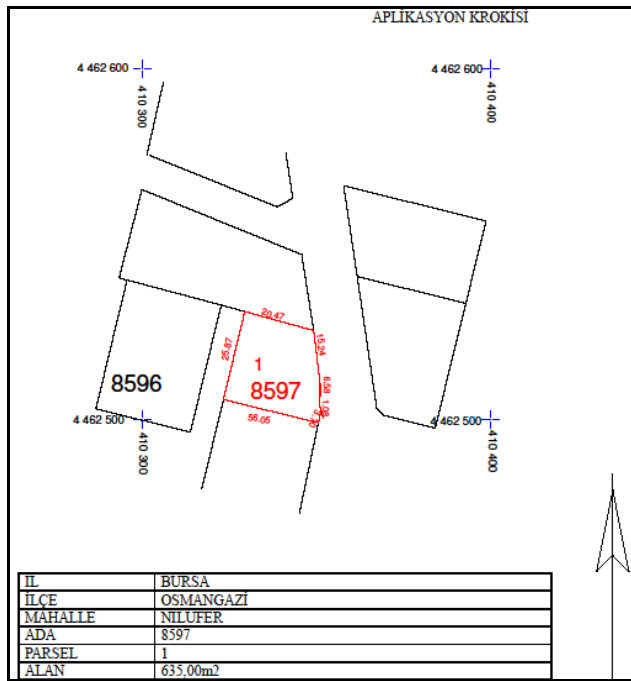
3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI MEVCUT DURUM VE MÜLKİYET

Mülkiyet

H21B24B pafta 8597 ada 1 parsel alanı Nilüferköy mülkiyet sınırları içinde, Onaylı İmar Planına göre 18.12.1997 gün ve 850 sayılı Bursa Valiliği İl İdare Kurulu kararı ile onaylı 18. Madde uygulaması sonucu konut arsası olarak tapu verilmiş,635.00 m² arsa vasfındadır.

Mevcut durum

H21B24B pafta 8597 ada 1 parsel alanı Okul Caddesi, Sevenler Sokağına cepheli olup, parsel alanında yapı bulunmamaktadır.



Şekil 2- Osmangazi İlçesi, Nilüferköy Mahallesi, H21B24B Pafta 8597 Ada 1 Parsel Mülkiyet Durumu ve Mevcut Durum

4.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK –JEOTEKNİK ETÜD RAPORU

H21B24B pafta 8597 ada 1 parsel alanı Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 2013 tarihinde onaylı İmar planına Esas 1/5000 ölçekli Jeolojik-Jeoteknik Raporunda Önemli alan 5 kapsamında kalmaktadır

5.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI VE ÇEVRESİ ONAYLI İMAR PLANLARI

5.1.Plan Değişikliği Alanının Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu

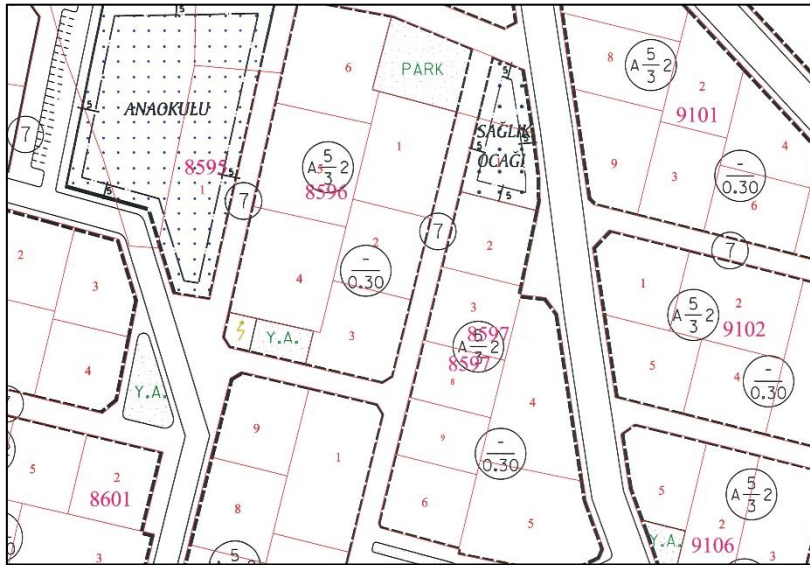
Nilüferköy H22B 24B Pafta 8597 Ada 1 Parsel, onaylı 1/5000 ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi(Nilüferköy)Osmangazi Nazım İmar Planında Sağlık Tesisi alanında kalmaktadır



Şekil 4- H21B24B Pafta 8597 Ada 1 Parsel ve çevresi Onaylı Nilüferköy Osmangazi Nazım İmar Planı

5.2.Plan Değişikliği Alanının Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Konumu 2005 yılı onaylı 1/1000 ölçekli İmar Planı

H22B24B Pafta 8597 Ada 1 Parsel, Osmangazi Belediye Meclisi'nin 06.07.2005 gün ve 709 sayılı kararı ile kabul edilen Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2005 gün ve 484 sayılı kararı ve 6021103/282 sayılı ile onaylı Nilüfer Mevki Uygulama İmar Planında Sağlık Ocağı alanında kalmaktadır



Şekil 5:H22B24B Pafta 8597 Ada 1 Parsel ve çevresi Onaylı /1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

6. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI KURUM GÖRÜŞLERİ

Bursa Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü Görüş Yazısı

Bursa Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü'nün 06.09.2018 gün ve 60429939/754 sayılı yazısında Nilüferköy Mahallesi 8597 ada 1 parselin imar planında 'Sağlık Ocağı Alanı'ndan çıkarılmasında bir sakınca görülmediği belirtilmektedir.

Osmangazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Yazısı

Osmangazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 17.10.2018 gün ve 133944 sayılı yazısında 8597 ada 1 parsel alanın 12.09.2205 tarih ve 484 sayılı Meclis kararı ile Onaylı Nilüfer Mevkii Uygulama İmar Planında Sağlık Alanı Kapsamında kaldığı belirtilmektedir.

7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI VE ARAZİ KULLANIM TABLOSU

H21B24B Pafta 8597 ada 1 parsel alanı Nilüferköy mülkiyet sınırları içinde, 18.12.1997 gün ve 850 sayılı Bursa Valiliği İl İdare Kurulu kararı ile onaylı 18. Madde uygulaması sonucu konut arsası olarak tapu verilmiş 635.00m² arsa vasfındadır.

18.madde uygulamasında yol, yeşil alan ve sosyal donatı alanları terkleri yapıldıktan sonra parsel alanları düzenlenerek arsa tapuları oluşturulmaktadır.

18. madde uygulamasından sonra parselin sağlık tesisi alanına alınabilmesi ancak ilgili kamu kurumunun görüşü ve kamulaştırma kararı ile birlikte yapılabilir.

İl Sağlık Müdürlüğü'nün görüşünde 8597 ada 1 parsel alanında Sağlık Ocağı tesisi yapılması planlanmadığı, sağlık alanından çıkarılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmektedir.

Kurum görüşü, Tapu verisi, İlgili Yasa ve Yönetmelikler doğrultusunda 2007 yılı onaylı Osmangazi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında 8597 ada 1 parselde yeniden düzenleme yapılması gerekliliği oluşmuş,

8597 ada 1 parsel alanı konut alanı, parselin kuzeyinde yeşil alan terkinden oluşan 333 m² yeşil alan olarak düzenlenmiştir.



Şekil 6- H21B24B Pafta 8597 Ada 1 Parsel Nilüferköy Osmangazi Nazım İmar Planı Değişikliği

Plan Değişikliği Alanı Arazi Kullanımı

8597 Ada 1 Parsel Alanı- 635.00 m ² Parsel kullanımı dışındaki alan- 333.00 m ²	Onaylı Plan	Plan Değişikliği
Kullanım Alanları		
Konut Alanı	-	635.00 m ²
Sağlık Tesisi Alanı	968.00 m ²	
Yeşil Alan		333.00 m ²
TOPLAM	968.00 m ²	968.00 m ²

Esin Mihçioğlu
Şehir Plancısı

Ekler:

- 1-Tapu-aplikasyon
- 2- Bursa Valiliği İl İdare Kurulu 18. Madde Onay yazısı
- 3-Osmangazi Belediyesi 1/1000 İmar Planı onay yazısı
- 4- Bursa Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü görüş yazısı
- 5-Nazım İmar planına Esas Jeolojik _Jeoteknik Etüd Raporu
- 6- Onay Plan, Plan değişikliği ve Plan raporu