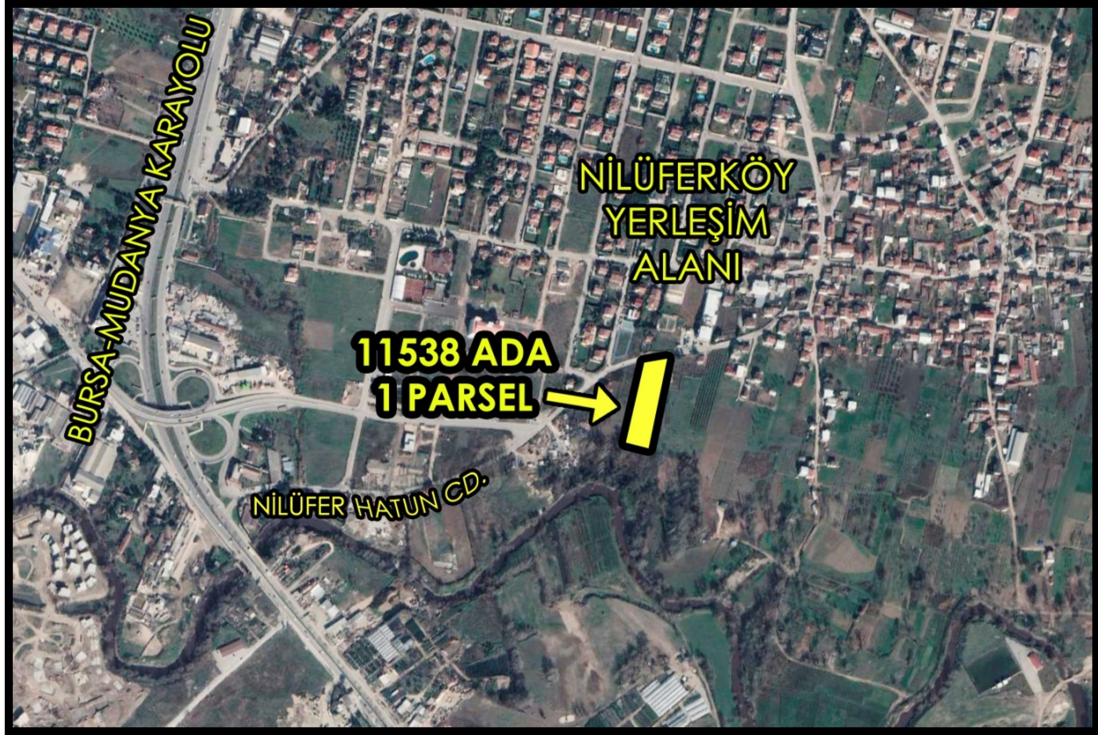


## PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU:

### Kapsam:

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Nilüfer Mahallesi, H21-C-24-B pafta, 11538 ada 1 nolu parseli kapsamaktadır.

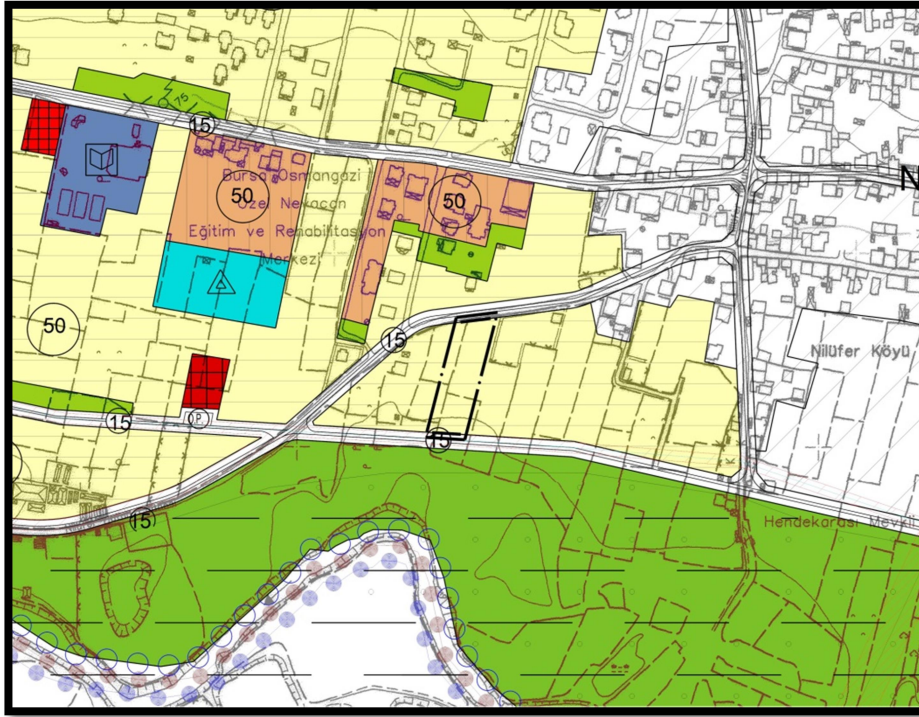
### Konum ve Mevcut Durumu:



Söz konusu 11538 ada 1 nolu parsel, Bursa Kent yerleşim alanının yaklaşık 14km kuzey batısında, Bursa-Mudanya Karayolu'nun yaklaşık 700m doğusunda, Nilüferköy yerleşim alanının güney kısmında yer almaktadır. Söz konusu parselin üzeri boştur.

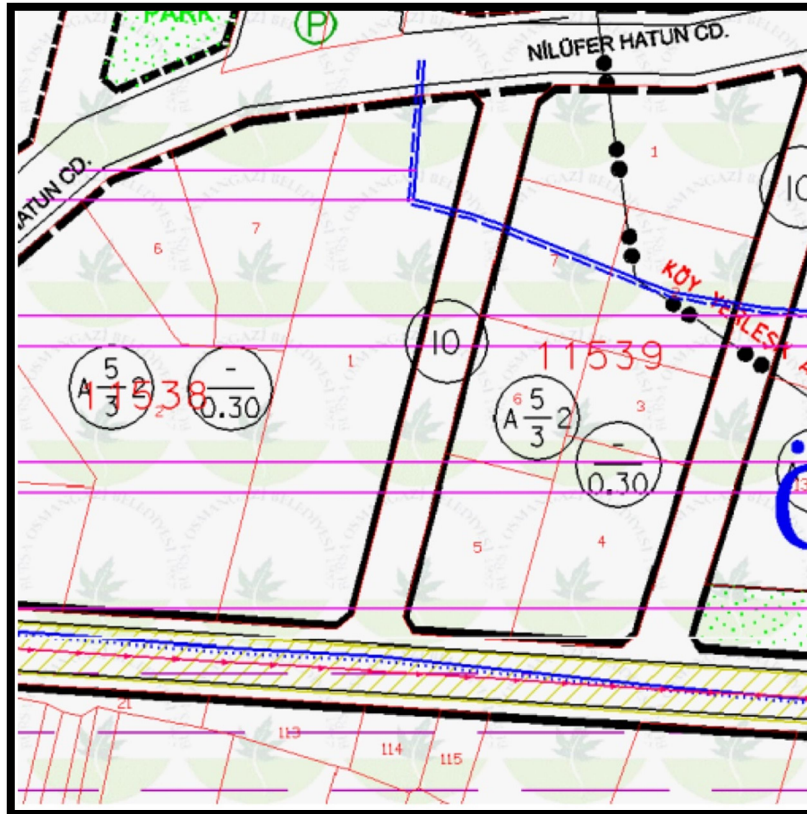
### Mevcut Plan Durumu:

1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı'nda 1 nolu parsel çok az yoğunlukta gelişme konut alanında (brüt50kişi/ha) kalmaktadır. Parsel kuzeyinden ve güneyinden geçen 15m'lik taşıt yollarından cephe almaktadır.



1/5000 ölçekli mevcut plan durumu

1/1000 ölçekli Nilüferköy Uygulama İmar Planı'nda söz konusu parsel ayrıntı nizam iki katlı, KAKS=0.30 yapılaşma emsalinde konut alanında kalmaktadır. Parsel kuzey, güney ve doğusundan geçen imar yollarına cephelidir.



1/1000 ölçekli mevcut plan durumu

### Mülkiyet Durumu:

Parsel özel mülkiyettedir. Arsa vasfındadır. Tapu alanı 3021,98m<sup>2</sup>'dir.

### Plan Değişikliği Gerekçesi:

Parsel maliki olan firma, özellikle orta doğu ülkelerinden gelen turistlerin konaklama ve taşıma ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik turizm hizmeti vermektedir.

Söz konusu parsellerinin Bademli Kavşağı'na ulaşan 15m genişliğindeki ana yol üzerinde yer aldığını, bu bölgede turizm kullanımlı bina yapmak istediğini belirterek konut imarlı parselinin turizm alanı olarak planlanmasını talep etmiştir.

### Planlama:

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile Nilüferköy, 11538 ada 1 nolu parsel turizm alanı olarak planlanmıştır. Planlanan turizm alanı 3021m<sup>2</sup>'dir.

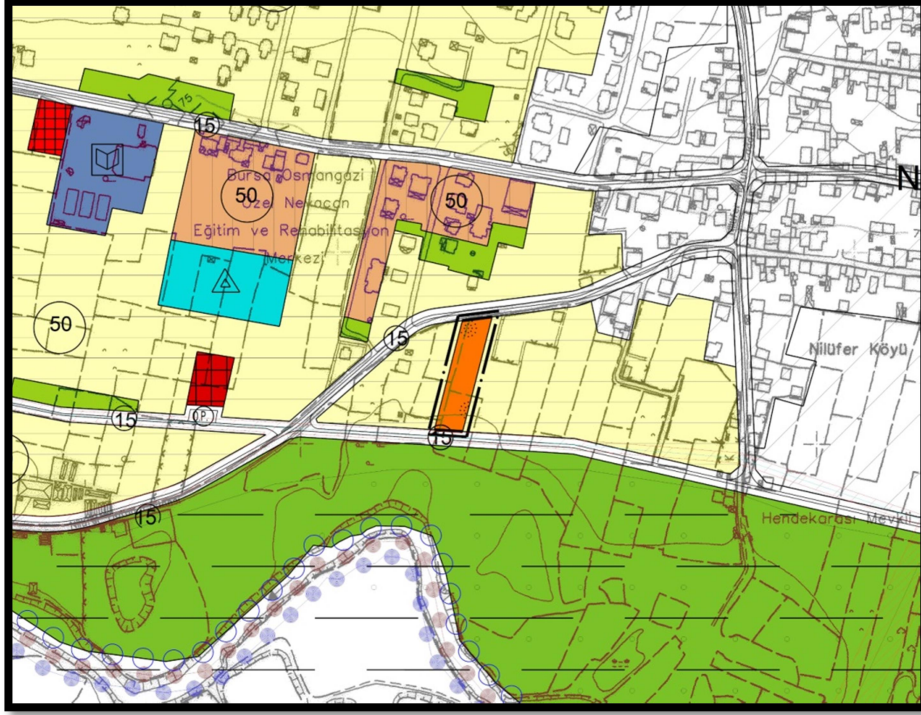
Alan turizm fonksiyonu için cazip bir konuma sahiptir. Planlanan turizm alanının güneyinde Nilüfer Çayı ve etrafında geniş yeşil alan dokusu yer almaktadır. Parsel Mudanya Yolu'na ve İstanbul-İzmir Otoyolu'na da yakın bir konumda yer almaktadır.

Yapılan planlama çalışması ile bu bölgede eksikliği duyulan turizm ihtiyacının karşılanması için alan ayrılmıştır. Konut alanı azaltılmıştır.

**Alan Kullanım Tablosu**

Kullanım Türü	Mevcut Durum	Öneri Plan Durumu
Konut Alanı (50kişi/ha)	3021	--
Turizm Alanı	--	3021
<b>Toplam</b>	<b>3021</b>	<b>3021</b>





1/5000 ölçekli öneri plan durumu

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği, Bursa turizmine katkıda bulunacak nitelikte olduğundan, konut yoğunluğunu düşürücü nitelik taşıdığından, yerleşim alanında ihtiyaç duyulan turizm kullanımı için yer ayrıldığından imar mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.