

## PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU:

### Kapsam:

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değışikliğı; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Nilüferköyü Mahallesi, H21-C-24-B pafta, 11538 ada 5 nolu parseli kapsamaktadır.

### Konum ve Mevcut Durumu:

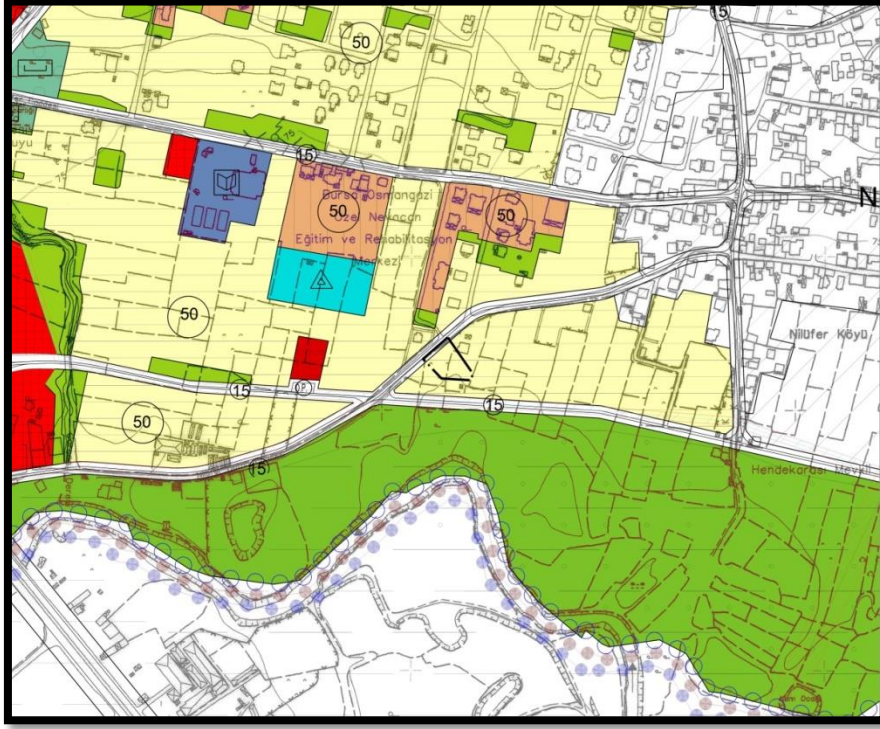


Söz konusu 11538 ada 5 nolu parsel, Bursa Kent yerleşim alanının yaklaşık 14km kuzey batısında, Bursa-Mudanya Karayolu'nun yaklaşık 600m doğusunda, Nilüferköy yerleşim alanının güney kısmında yer almaktadır. Söz konusu parselin üzeri boştur.

### Mevcut Plan Durumu:

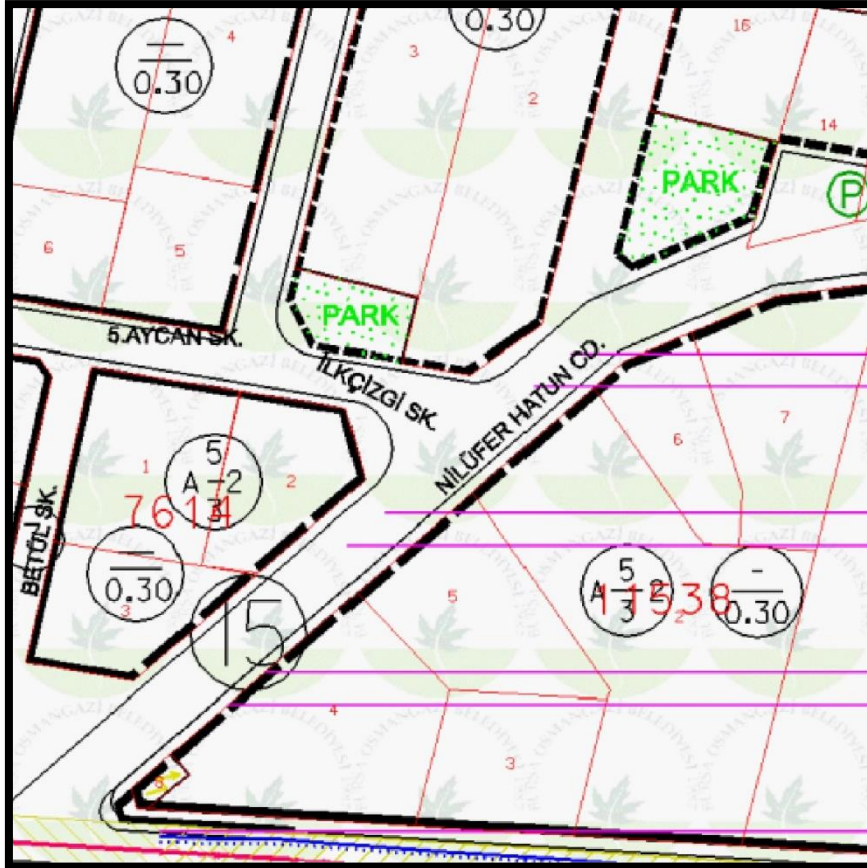
1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı'nda 5 nolu parsel çok az yoğunlukta gelişme konut alanında (50kişi/ha) kalmaktadır.

Parsel kuzeybatısından geçen 15m'lik taşıt yoluna cephelidir.



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 954 m<sup>2</sup>'dir.

### Plan Değişikliği Gerekçesi:

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

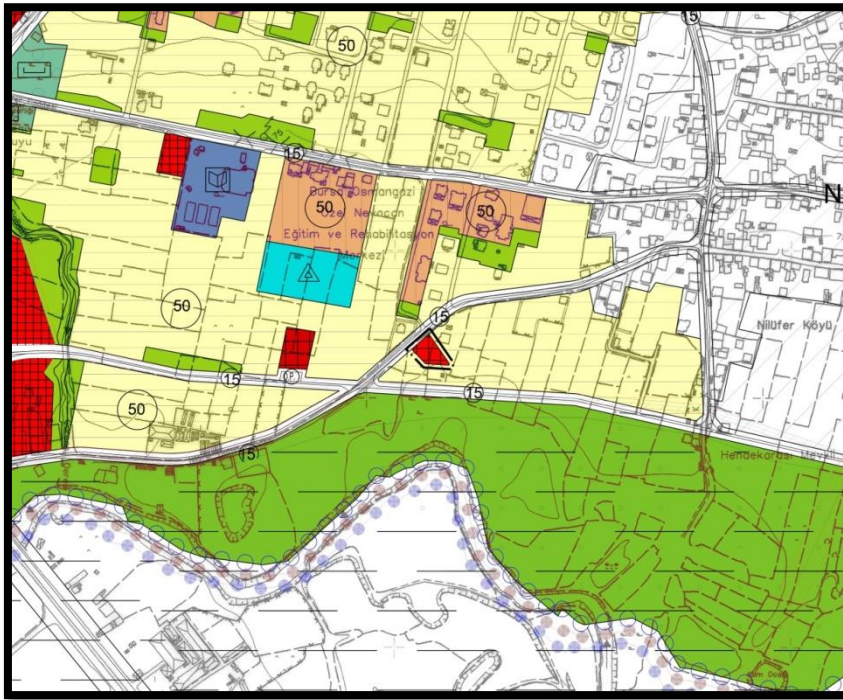
### Planlama:

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile Nilüferköy, 11538 ada 5 nolu parsel ticaret alanı olarak planlanmıştır. Planlanan ticaret alanı 954 m<sup>2</sup>'dir.

Yapılan planlama çalışması ile bu bölgede eksikliği duyulan ticaret kullanımı için alan ayrılmıştır. Konut alanı azaltılmıştır.

**Alan Kullanım Tablosu**

Kullanım Türü	Mevcut Durum	Öneri Plan Durumu
Konut Alanı (50kişi/ha)	954	--
Ticaret Alanı	--	954
<b>Toplam</b>	<b>954</b>	<b>954</b>



1/5000 ölçekli öneri plan durumu

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği yoğunluk düşürücü nitelik taşıdığından yerleşim alanında ihtiyaç duyulan ticaret kullanımı için yer ayrıldığından imar mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.