



**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ,  
252 ADA 49,50,51,52,53,54 PARSELLERE İLİŞKİN,  
1/1000 ÖLÇEKLİ BHRS MERKEZİ VE YAKIN ÇEVRESİ  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Dosya No:  
PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
...../...../..... tarih ve ..... sayılı kararı  
ile onaylanmıştır.

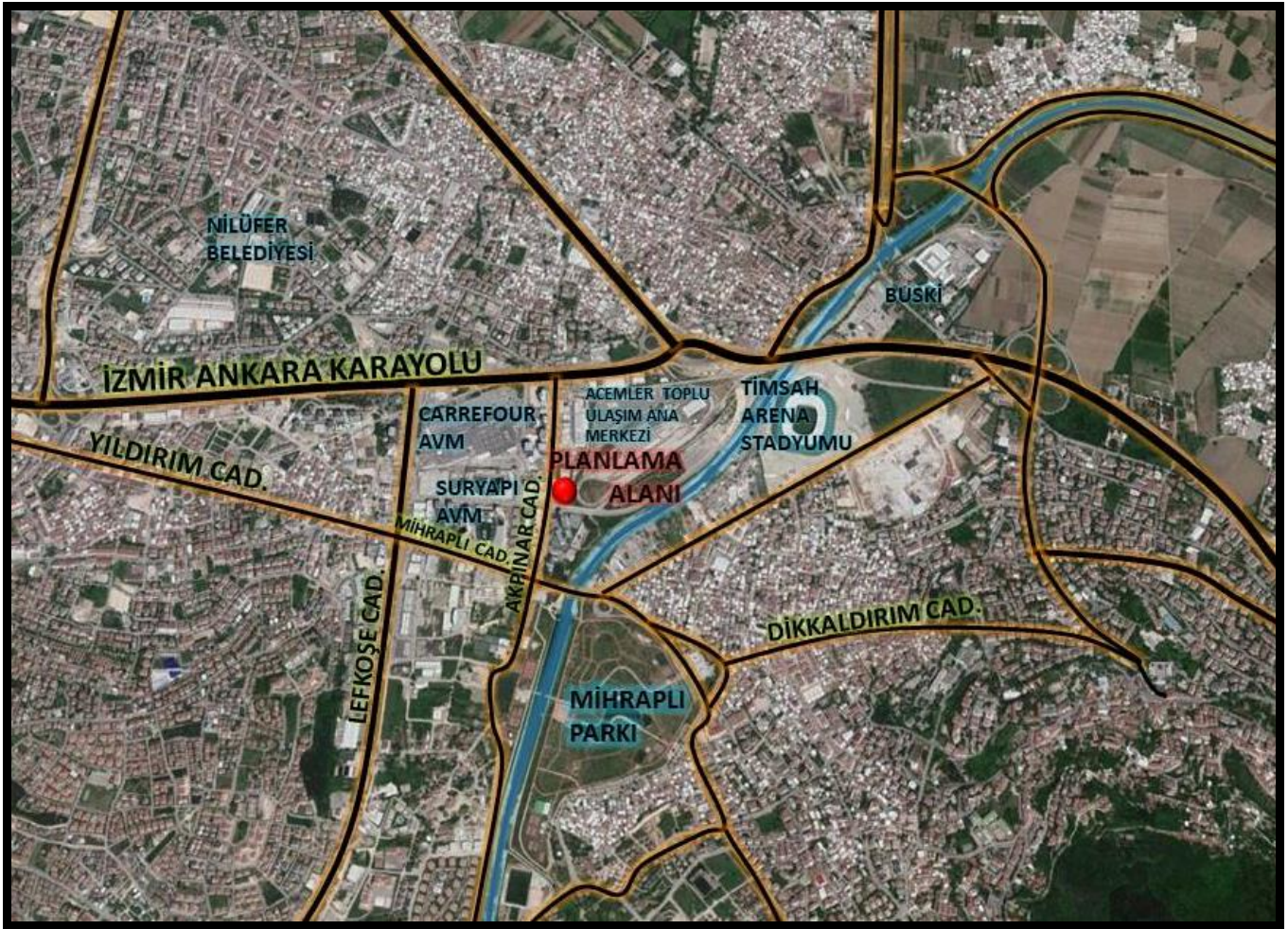
Alınur AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı

# UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

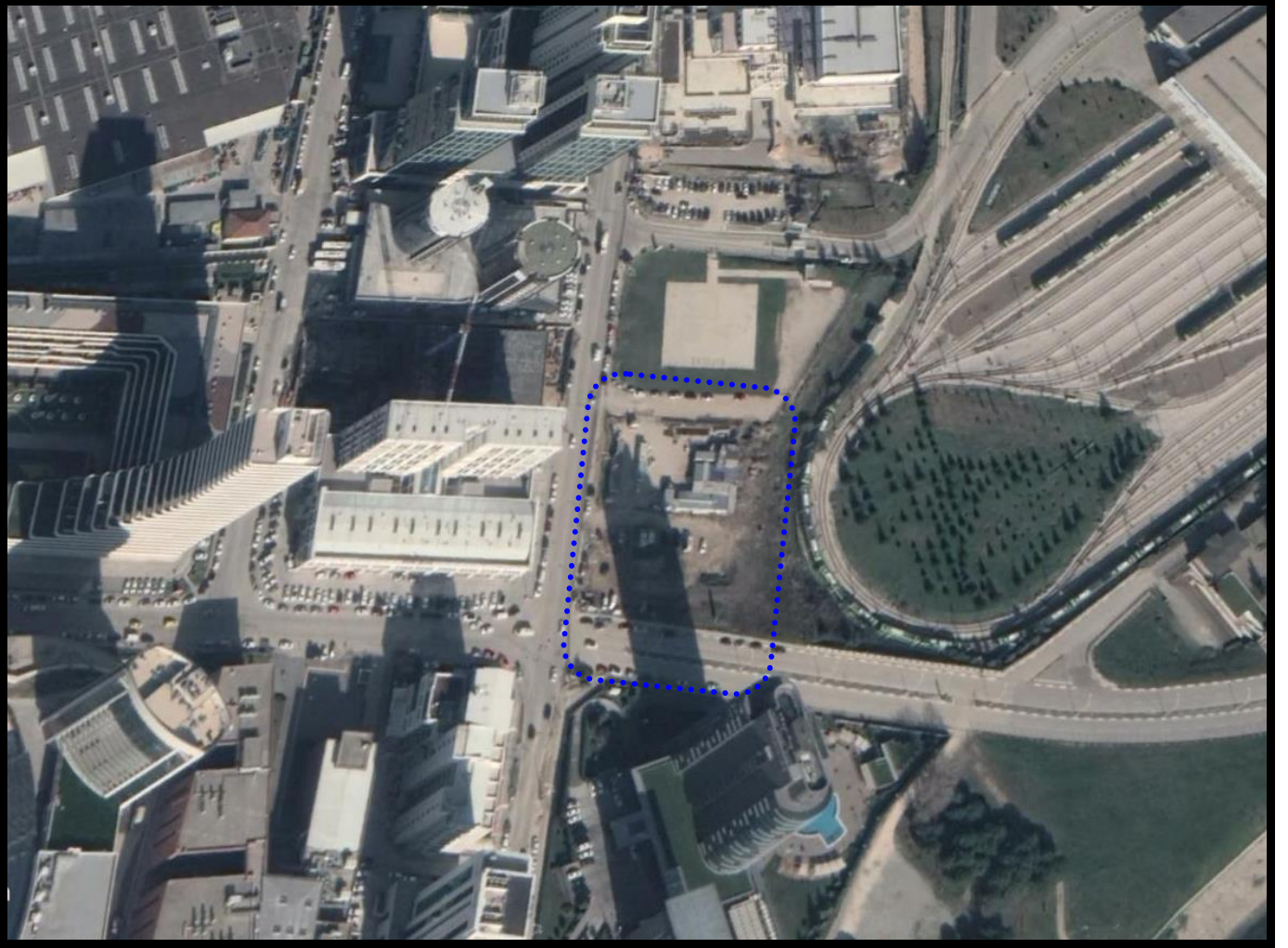
Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi sınırlarında kâin 252 ada 49,50,51,52,53,54 parsellere ilişkin olarak, bu parsellerdeki Türkiye Kızılay Derneği mülkiyetindeki hisselerin bir araya getirilerek “Sosyal Tesis Alanı” olarak planlanmasına yönelik, 1/1000 Ölçekli BHRS Merkezi ve Yakın Çevresi Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması talep edilmiştir. Söz konusu talep üzerine gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği hazırlanmıştır.

## KONUM

Plan değişikliğine konu 252 ada 49,50,51,52,53,54 parseller Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi sınırlarında Bursa-İzmir Karayolunun yaklaşık 360m. güneyinde konumlanmaktadır. Planlama alanı, Lefkoşe Caddesinin yaklaşık 310m. doğusunda ve Dikkaldırım Caddesinin ise yaklaşık 520m. kuzeyinde konumlanmaktadır.







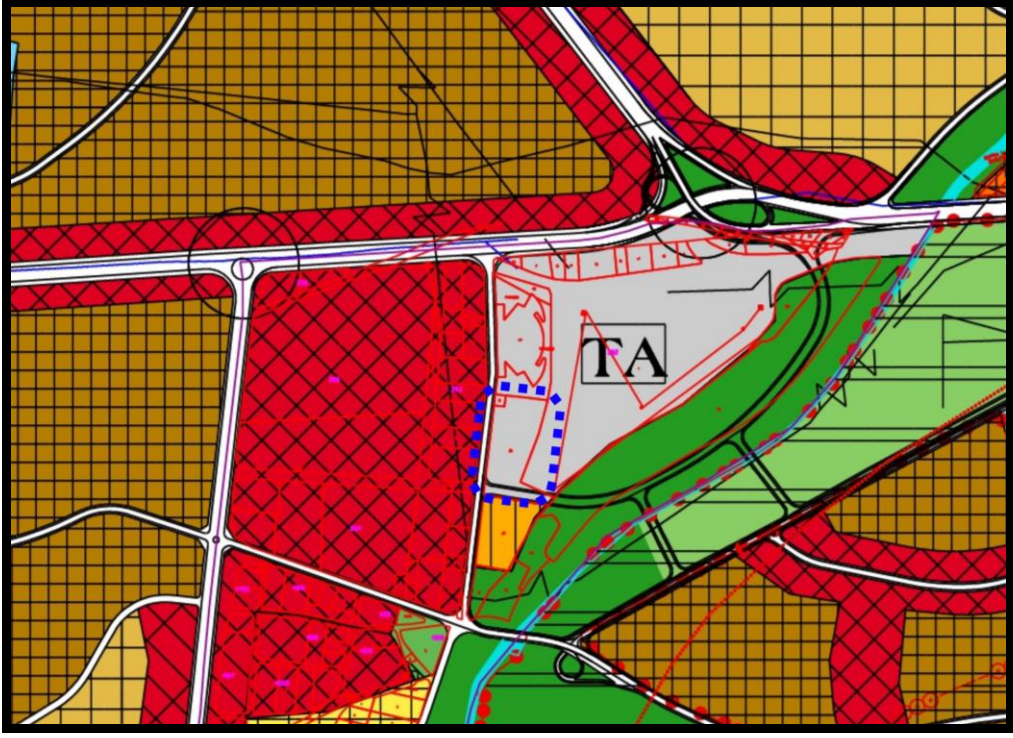
## PLANLAMA ALANI YAKIN UYDU GÖRÜNTÜSÜ

### YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

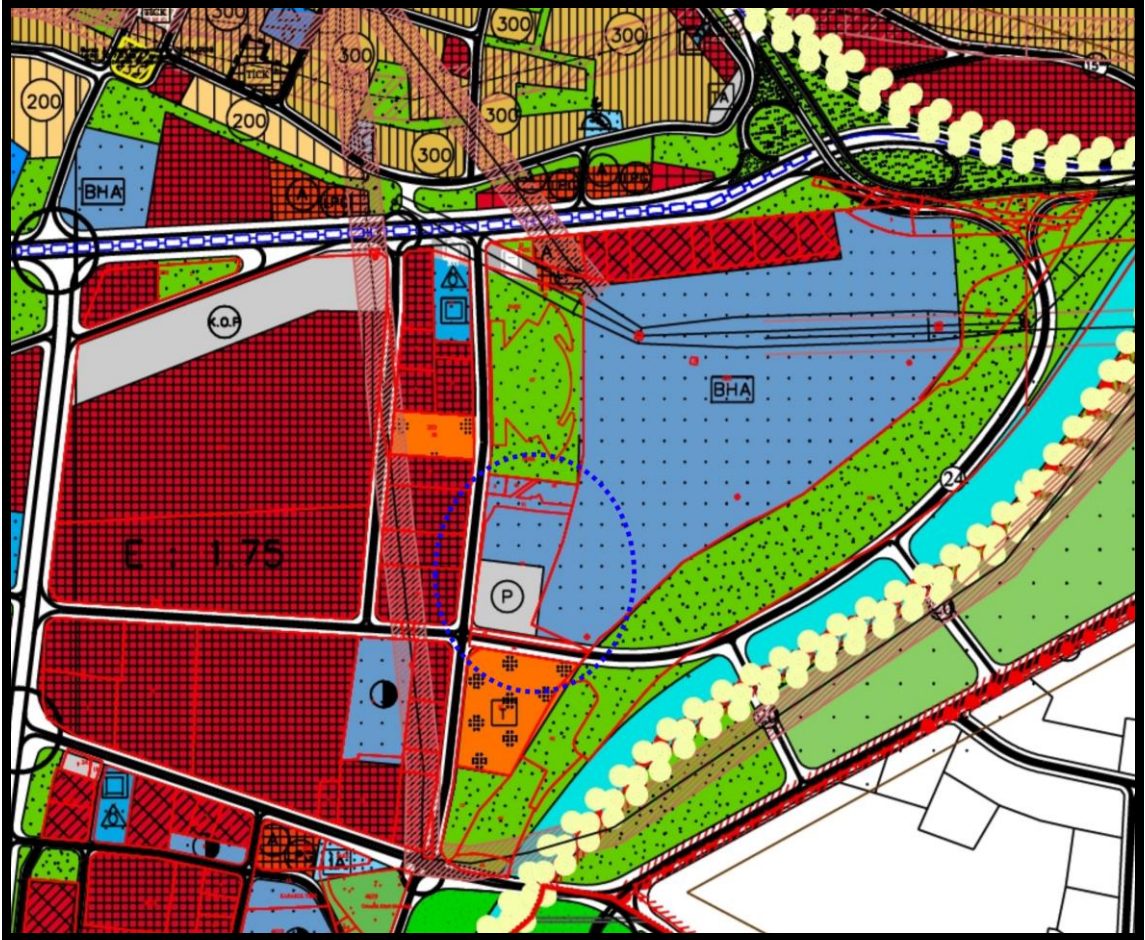
Plan değişikliğine konu 252 ada 49,50,51,52,53,54 parseller;

- ✓ Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2008 tarih ve 704 sayılı kararı ile onaylı 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda ***“Teknik Altyapı Alanı”*** olarak planlıdır.
- ✓ Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.07.2008 tarih ve 485 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda ***“Belediye Hizmet Alanı ve Genel Otopark Alanı”*** olarak planlıdır.
- ✓ 1/1000 Ölçekli BHRS Merkezi ve Yakın Çevresi Uygulama İmar Planı'nda ***“BHA (BHRS Bakım ve İşletme Gelişme Alanı), Katlı Otopark Alanı, Yeşil Alan ve Yol Alanı”*** olarak planlıdır. Plan değişikliğine konu 51 ve 52 parsellerin değişikliğe tabi kısmı ise ***“Katlı Otopark Alanı ve Yeşil Alan olarak planlıdır.”***





**YÜRÜRLÜKTEKİ 1/25000 ÖLÇEKLİ MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ NİP ÖRNEĞİ**



**YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZIM İMAR PLANI ÖRNEĞİ**





## GEREKÇE

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi sınırlarında kâin 252 ada 49,50,51,52,53,54 parseller 1/1000 Ölçekli BHRS Merkezi ve Yakın Çevresi Uygulama İmar Planı'nda "BHA (BHRS Bakım ve İşletme Gelişme Alanı), Katlı Otopark Alanı, Yeşil Alan ve Yol Alanı" olarak planlıdır. Farklı büyüklükteki bu parsellerde, Türkiye Kızılay Derneği'nin mülkiyetinde, farklı hisse oranlarında alanlar mevcuttur. Türkiye Kızılay Derneği dağınık halde bulunan bu hisselerini değerlendirememekte ve dernek adına kamu yararına kullanamamaktadır. Parçalı olan hisselerinin birleştirilerek, "Sosyal Tesis Alanı" olarak planlanmasını talep etmektedir. Türkiye Kızılay Derneği yarı kamusal ve **kamu tüzel kişiliği olan bir kurumdur**. Böylelikle planlama sonrası yapılacak imar uygulaması ile oluşacak düzenli parselini dernek kamu yararı doğrultusunda kullanabilmeyi hedeflemektedir.

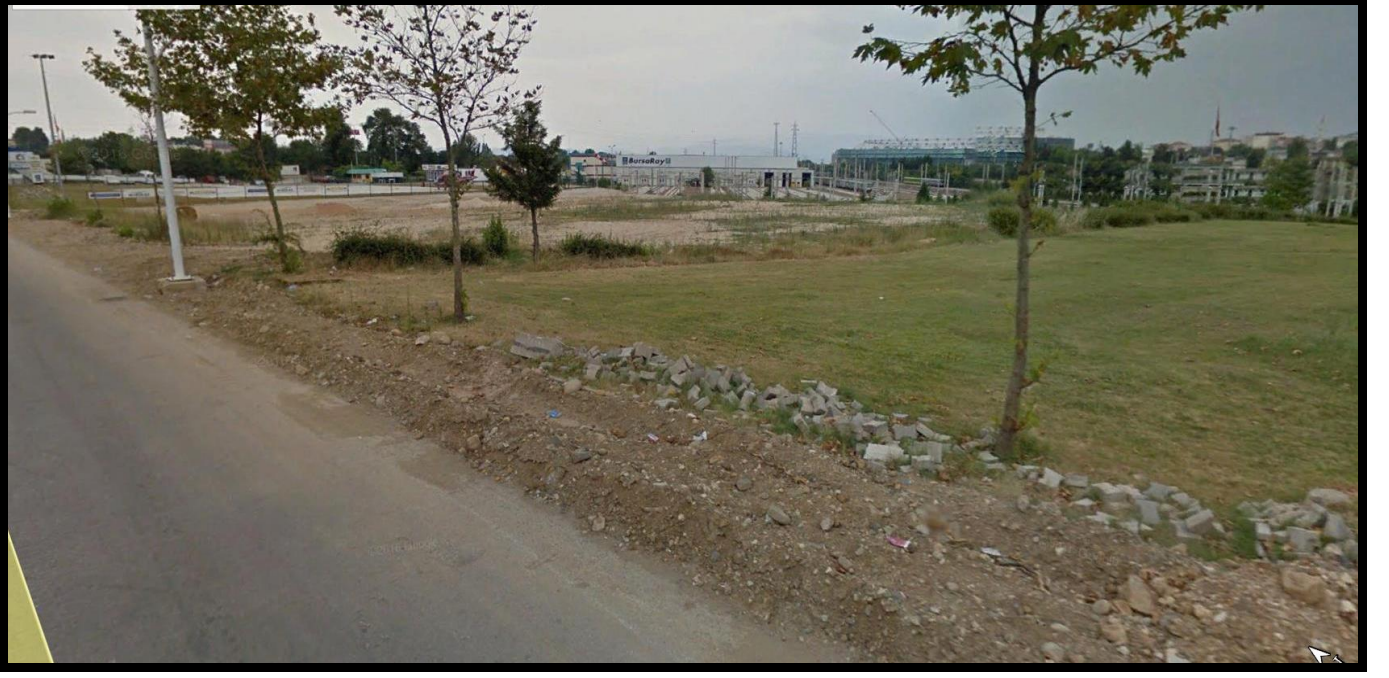
Söz konusu parsellerde dağınık olarak bulunan hisselerinin net alansal toplamı 1934.15m<sup>2</sup>'dir. Dernek olarak bu alanın kamu yararına kullanabilecekleri bütünselik bir alanda toplanmasını talep etmişlerdir. Böylelikle yapılacak imar uygulaması ile oluşan parselleri üzerinde diledikleri tasarrufu kullanabileceklerdir. Oluşacak yeni parsel Alanını 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "Belediye Hizmet Alanı (BHRS Bakım ve İşletme Alanı)" olarak planlı alanda elde etmeyi talep etmektedirler. BHA olarak planlı alanda BHRS Bakım ve İşletme Alanı halen falliyet halindedir ve fiili olarak kullandıkları alan belirlidir. Özel Sosyal Tesis Alanı için ayrılan alan bu fiili kullanılan alan haricinde boş bir alandır. Böylece aktif kullanımlar ve diğer hisseler yapılan değişiklikten etkilenmeyecektir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde Sosyal Tesis Alanı; "Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır." şeklinde tanımlanmaktadır. Kızılay Derneğinin hizmet alanları arasında eğitim, sağlık, sosyal hizmet birimleri ve bunlara ilişkin ticari birimler bulunmaktadır. Parsel Alanında planlanan Özel Sosyal Tesis Alanında yer alacak fonksiyonların da Kızılay'ın hizmet alanlarına ilişkin kapsam genişliğinden dolayı, Özel Sağlık Tesisi, Özel Eğitim Alanı ve Ticari Kullanımların da yer alması talep edilmektedir. Bu nedenle bu kullanımlara yönelik plan notu geliştirilmesi gerekmiştir.

Bu nedenle öncelikle 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında, daha sonra 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında değişikliğe gidilmesi gerekmiştir.



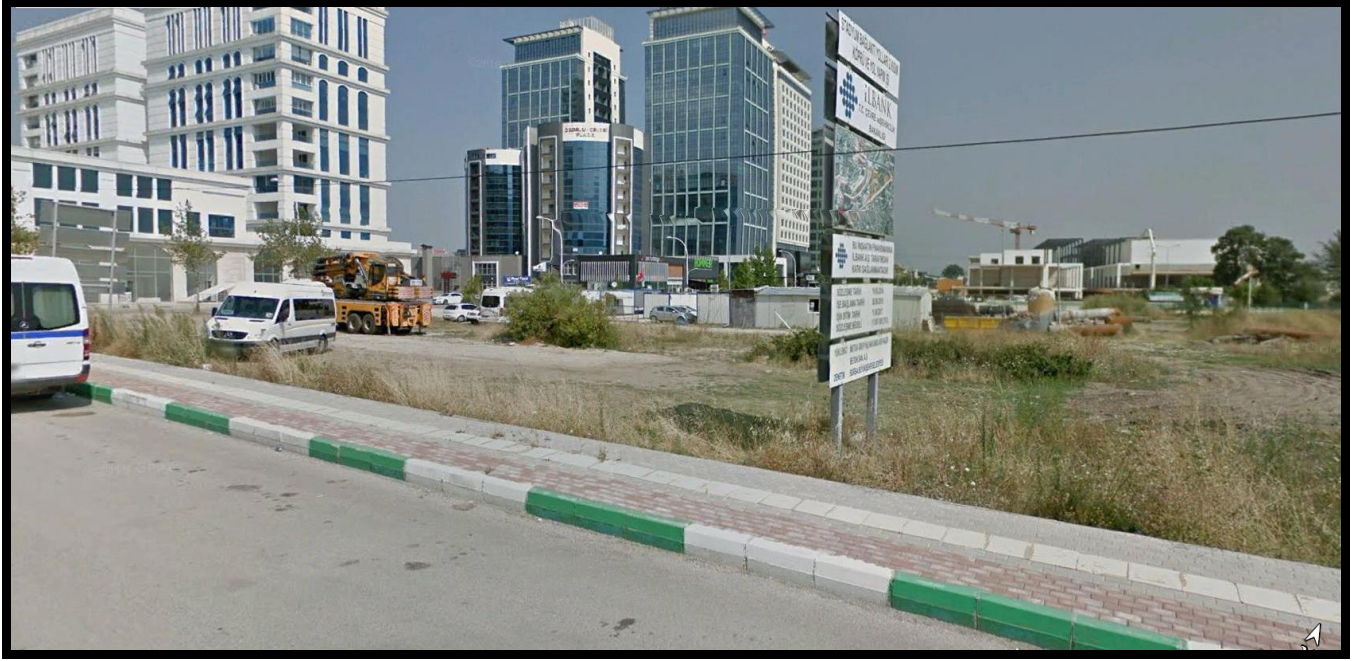
## ALANA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR



BATI YÖNÜNDEN



GÜNEYBATI YÖNÜNDEN



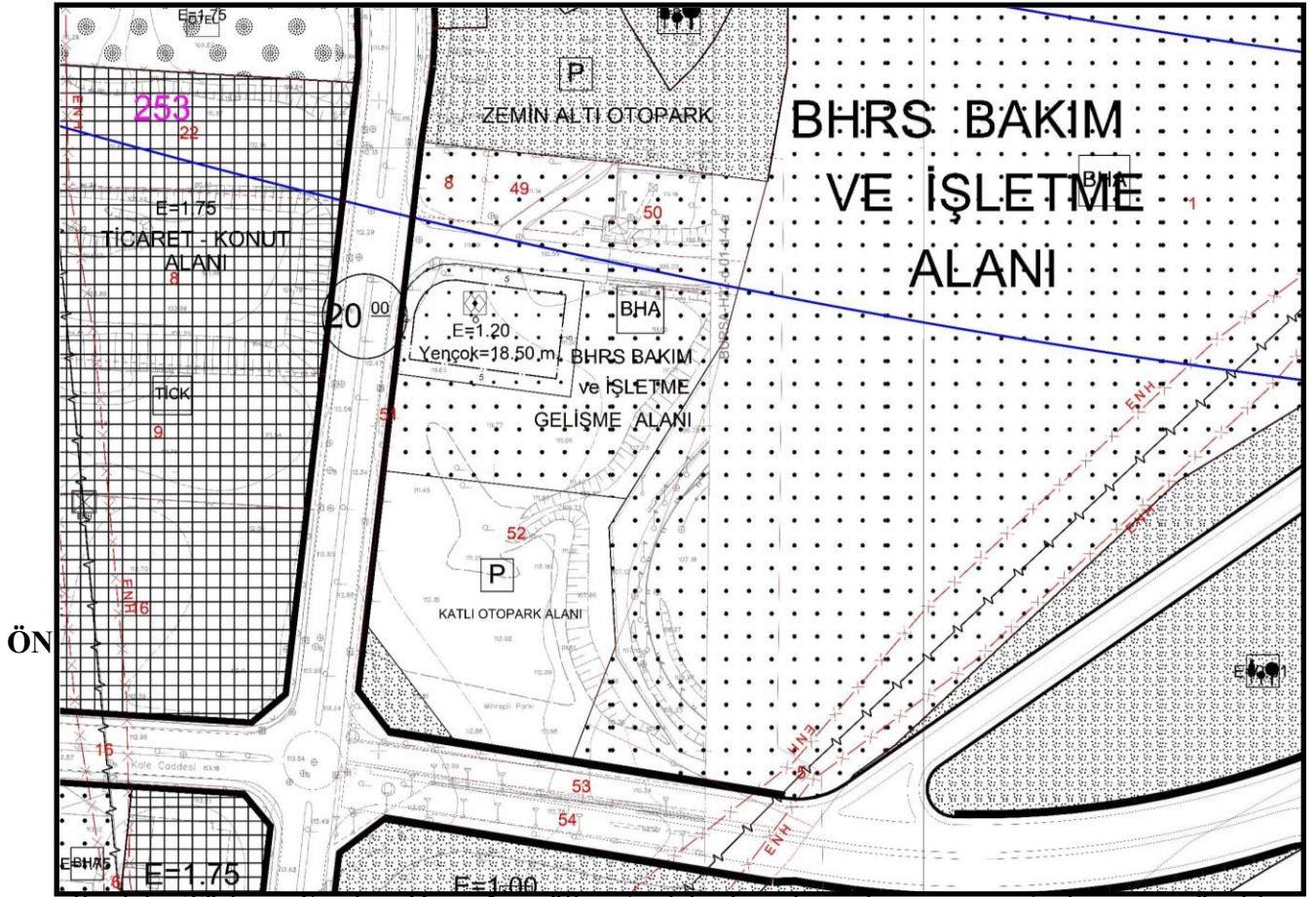
## GÜNEYDOĞU YÖNÜNDEN

### HESAPLAR (1/1000)

ADA	PARSEL	Hisse Oranı (m <sup>2</sup> )	TAPU YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )
152	49	44.33094792	455.65000
152	50	137.5840375	1414.14000
152	51	172.8337813	1776.45000
152	52	1281.730146	13174.10000
152	53	96.26815833	989.48000
152	54	201.4112625	2070.18
<b>TOPLAM</b>		<b>1934.158333</b>	<b>19880.00</b>

ALAN KULLANIMI (1/1000)	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ PLAN (m <sup>2</sup> )	FARK (m <sup>2</sup> )
BHA(BHRS BAKIM VE İŞLETME GELİŞME ALANI)	9834.40	7900.24	-1934.16
SOSYAL TESİS ALANI	0.00	1934.16	1934.16
<b>TOPLAM (PL.AL.)</b>	<b>9834.40</b>	<b>9834.40</b>	<b>0.00</b>





parsellerdeki Türkiye Kızılay Derneği mülkiyetindeki hisselerin bir araya getirilmesine yönelik olarak, 51 ve 52 parsellerin olduğu kısımda, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmıştır. Yapılan Nazım İmar Planı Değişikliği ile söz konusu hisseler bir araya getirilerek oluşturulan alan, “E:1.20, Yençok:18.50m. ve her yönden 5’er metre çekme mesafesi yapılaşma koşullu Özel Sosyal Tesis Alanı” olarak planlanmıştır. Aşağıdaki plan notu plana dahil edilmiştir.

#### PLAN NOTU

1- ÖZEL SOSYAL TESİS ALANINDA, ÖZEL SAĞLIK TESİSİ, ÖZEL EĞİTİM ALANI VE TİCARİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

Saygılarımla arz ederim.