BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İMAR ve ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

NİLÜFER İLÇESİ ÜRÜNLÜ MAHALLESİ H21C03C2D PAFTA 2712 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER 2
1.1. Kapsam 2
1.2. Amaç ve Gerekçe 2
1.3. Planlama Alanının Konumu 2
2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI 3
2.1. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı 3
2.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 4
2.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 5
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ 5

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

1.1. Kapsam

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ürünlü Mahallesi H21C03C2D Pafta 2712 Ada 1 Parseli kapsamaktadır.

1.2. Amaç ve Gerekçe

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ürünlü Mahallesi, H21C03C2D Pafta 2712 Ada 1 Parsele ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin amacı; söz konusu taşınmaz üzerinde onaylı imar planı ile tanımlı "Kapalı Spor Tesisi" yapılaşma koşullarının bölge ihtiyacını karşılayacak bir tesisin teknik ve mekânsal ihtiyaçlarına cevap verebilecek nitelikte yeniden değerlendirilerek düzenlenmesidir.

5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun Büyükşehir Belediyelerinin Görev, Yetki ve Sorumluluklarının açıklandığı Üçüncü Bölüm, (23 Temmuz 2004 tarih ve 25531 RG) 7-c maddesinde; "*Kanunlarla Büyükşehir Belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili her ölçekteki imar plânlarını, parselasyon plânlarını ve her türlü imar uygulamasını yapmak ve ruhsatlandırmak, 20.7.1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmak*" şeklinde belirtilmiştir.

İlgili kanun maddesine dayanarak Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Fen İşleri Daire Başkanlığı Etüd Proje Şube Müdürlüğü'nün 27.07.2017 tarih ve 129532 sayılı yazısı ile İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı İmar Uygulama Şube Müdürlüğü'nün 08.08.2017 tarih ve 137542 sayılı yazısı doğrultusunda söz konusu plan değişikliği hazırlanmıştır.

1.3. Planlama Alanının Konumu



Harita.1- Türkiye'nin Coğrafi Bölge ve İBBS Haritası

Plan değişikliğine konu alanın yer aldığı Bursa ili kuzeyde Marmara Denizi ve Yalova İli, doğuda Bilecik İli, güneyde Kütahya İli ve batıda Balıkesir İli ile çevrilidir.

Bursa İli iklimsel ve coğrafi olarak incelendiğinde Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölümü'nün doğu kısmında, İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırması'na (İBBS) göre TR4-Doğu Marmara Bölgesi'nde, Bursa, Eskişehir, Bilecik illerini içine alan TR41-Bursa Alt Bölgesi'nde yer almaktadır.

Plan değişikliğine konu alan konum itibarı ile Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ürünlü Mahallesi sınırları içerisinde, İzmir Caddesi'nin yaklaşık 225 m güneyinde, Uludağ Üniversitesi'nin yaklaşık 900 m güneydoğusunda, Ürünlü mahalle merkezinin yaklaşık 1650 m kuzeydoğusunda, Ürünlü Caddesi'nin doğu cephesi üzerinde yer almaktadır.

Plan değişikliğine konu 2712 ada 1 parsel 14,750.35 m^2 büyüklüğündedir.

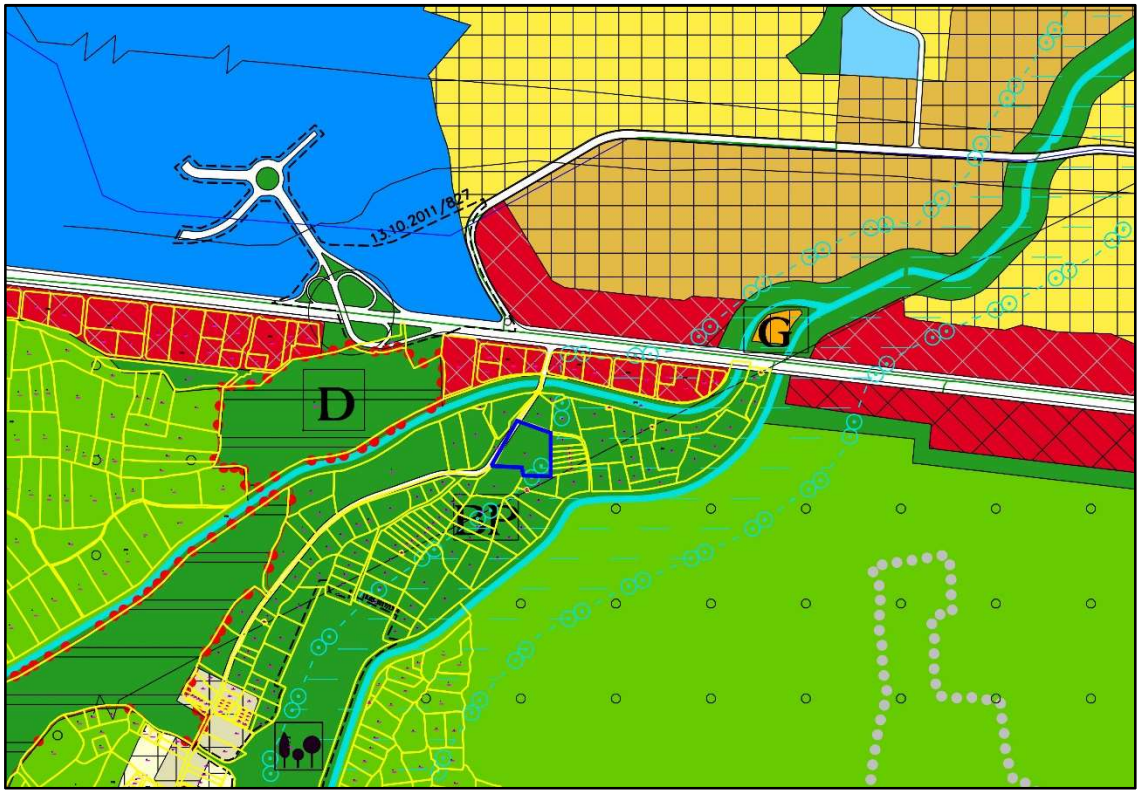


Resim.1- Uydu Görüntüsü

2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.1. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

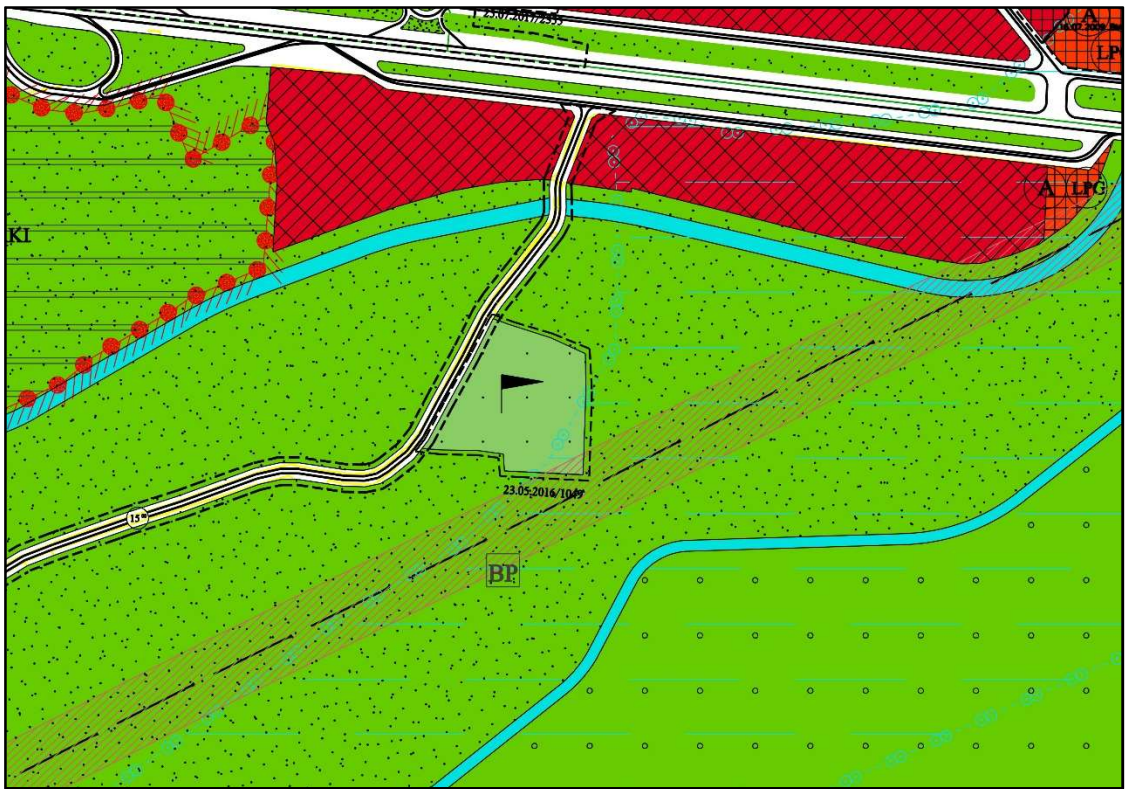
Söz konusu taşınmaz, 1/25000 Ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında **"Bölge Parkı"** olarak planlıdır.



Harita.2- 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Plan değişikliğine konu alanın yakın çevresindeki üst ölçekli plan kararları incelendiğinde, Yoğun konut alanları, ticaret alanları, üniversite alanı ve büyük ölçekli rekreasyon alanlarının yer aldığı görülmektedir.

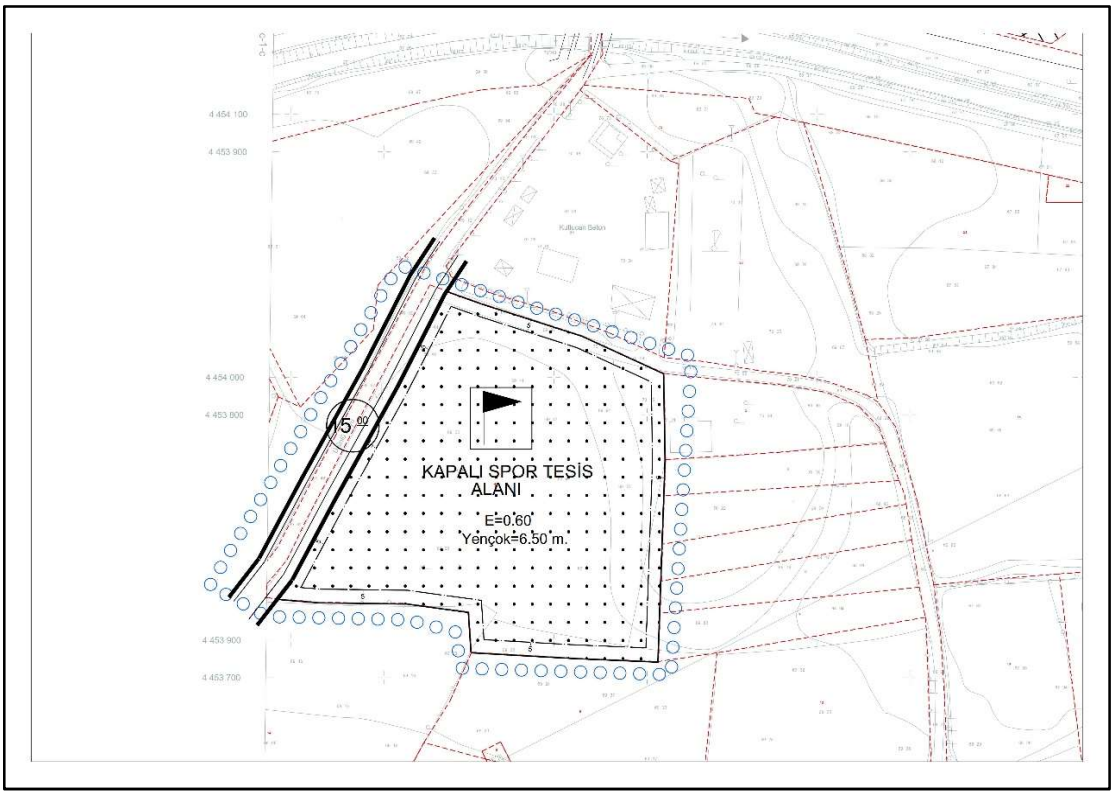
2.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Harita.3- 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Plan değişikliğine konu parsele ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı durumu incelendiğinde, 23.05.2016 tarih ve 1049 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan plan değişikliği ile **"Spor Alanı"** olarak planlandığı tespit edilmiştir.

2.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Harita.4- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

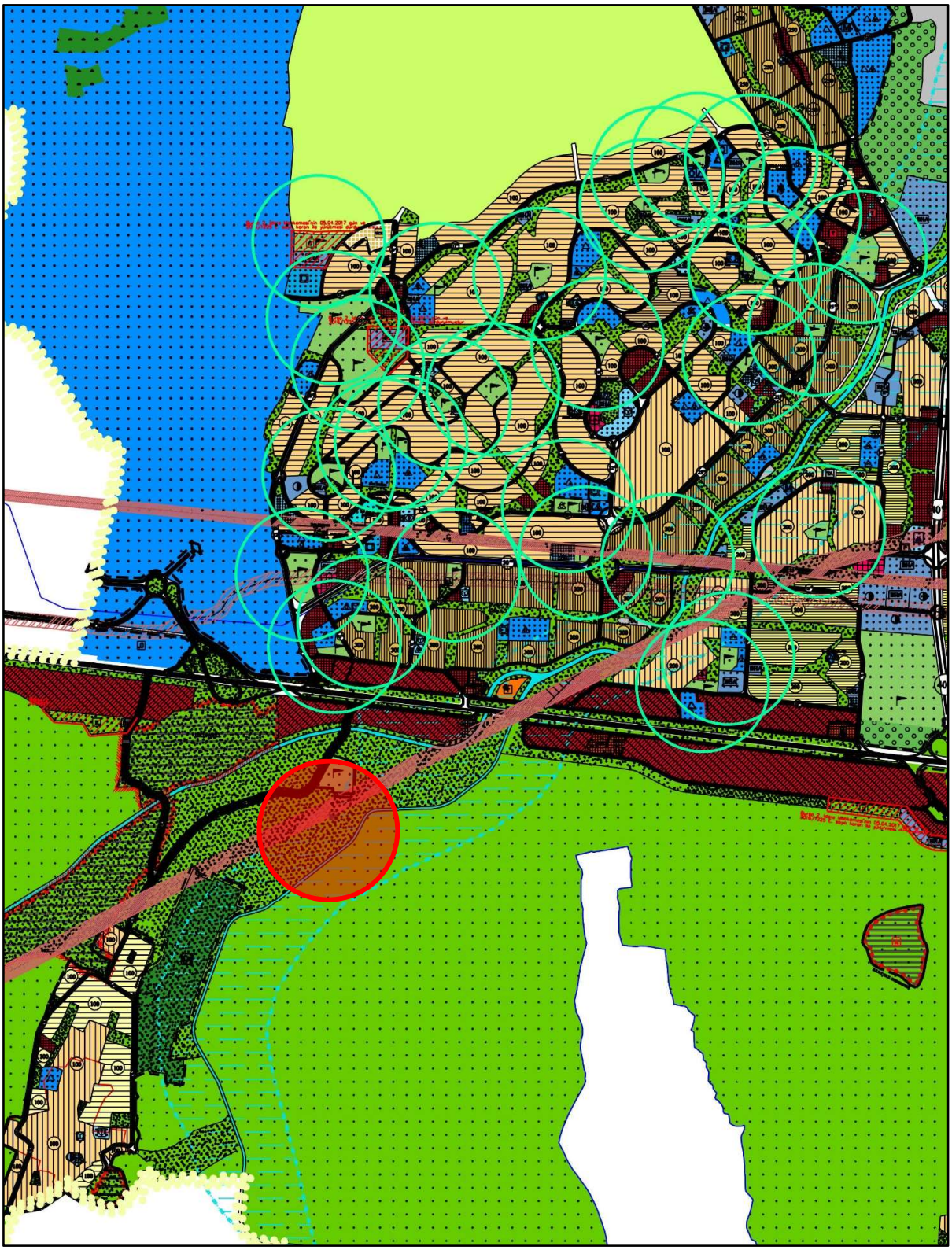
Plan değişikliğine konu Nilüfer İlçesi, Ürünlü Mahallesi 2712 Ada 1 Parsele ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı durumu incelendiğinde, 23.05.2016 tarih ve 1049 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan Uygulama İmar Planı ile **"Kapalı Spor Tesisi Alanı"** olarak planlanmıştır. Ayrıca yapılaşmaya ilişkin ***"1) 2712 ada 1 parselde misafirhane yer alacaktır. 2) Uygulamada kadastral sınırlar esastır."*** şeklinde iki adet plan notu bulunmaktadır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun Büyükşehir Belediyelerinin Görev, Yetki ve Sorumluluklarının açıklandığı Üçüncü Bölüm, (23 Temmuz 2004 tarih ve 25531 RG) 7-c maddesinde; "Kanunlarla Büyükşehir Bbelediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili her ölçekteki imar plânlarını, parselasyon plânlarını ve her türlü imar uygulamasını yapmak ve ruhsatlandırmak, 20.7.1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmak" şeklinde belirtilmiştir.

İlgili kanun maddesine dayanarak Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Fen İşleri Daire Başkanlığı Etüd Proje Şube Müdürlüğü'nün 27.07.2017 tarih ve 129532 sayılı yazısı ile İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı İmar Uygulama Şube Müdürlüğü'nün 08.08.2017 tarih ve 137542 sayılı yazısı doğrultusunda söz konusu plan değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan plan değişikliğinin amacı; söz konusu taşınmaz üzerinde onaylı uygulama imar planı ile tanımlı "Kapalı Spor Tesisi" yapılaşma koşullarının bölge ihtiyacını karşılayacak bir tesisin teknik ve

mekânsal ihtiyaçlarına cevap verebilecek nitelikte yeniden değerlendirilerek düzenlenmesidir.

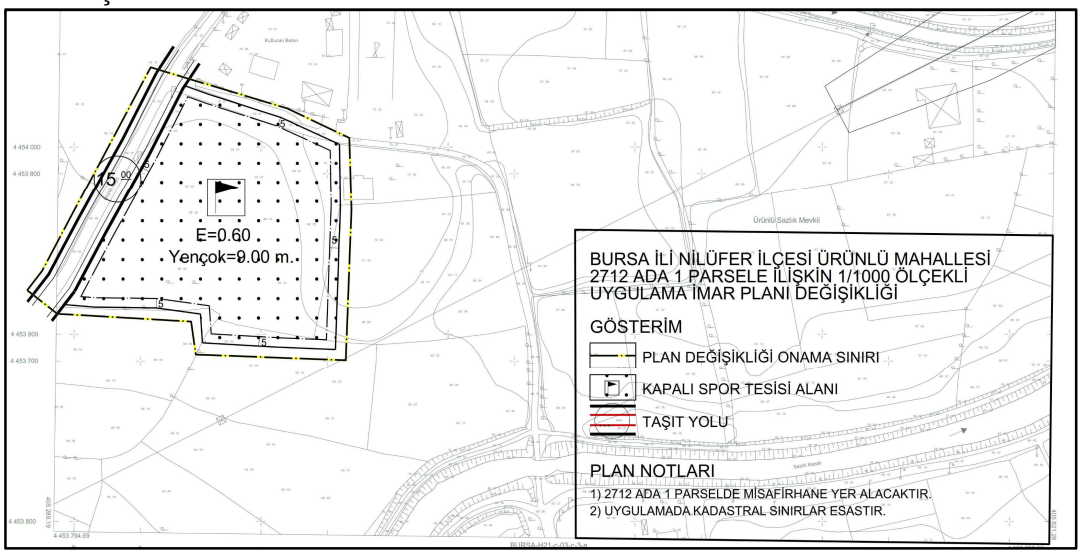


Harita.5- Yakın Çevrede Yer Alan Spor Alanları ve Etki Alanları

Planlama alanına ilişkin yapılan yakın çevre eş kullanım analizinde; en yakın yerleşik konut alanı özelliği gösteren 19 Mayıs, 29 Ekim ve Yüzüncü Yıl Mahallelerinde onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planında spor alanı olarak planlı alanlar ve bu alanları etki alanları incelenmiştir. Bölgenin yeni ve planlı gelişim bölgesi olması nedeni ile bölgenin ihtiyaç duyduğu spor alanları alanda sistematik olarak konumlandırılabilmiştir. Ancak plan

değişikliğine konu taşınmazın yer aldığı Ürünlü Mahallesi'nin bu alanlara erişimi; büyük bir yapay eşik olarak kabul edilebilecek olan Bursa-İzmir karayolu nedeni ile sağlanamamaktadır. Bölgede kapalı spor tesisi yapılabilecek büyüklükte ve yeterlikte bir kamu alanı bulunmadığı için 2712 ada 1 parsel üzerinde, çevresindeki plan kararlarını olumsuz yönde etkilemeyecek şekilde **"Kapalı Spor Tesisi Alanı"** olarak planlanmış, 23.05.2016 tarih ve 1049 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile de söz konusu plan onaylanmıştır.

Plan onay tarihinden itibaren Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Fen İşleri Daire Başkanlığı Etüd Proje Şube Müdürlüğü'nün 27.07.2017 tarih ve 129532 sayılı yazısı ile söz konusu tesise ilişkin yürütülen projelendirme çalışmaları neticesinde; bölgenin ve tesisin genel ihtiyaçları göz önüne alındığında yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Y.ençok=6.50m olan yapı yüksekliği sınırının bir spor tesisi için yeterli olmayacağı bildirilmiş olup, kat sayısı ve emsal değeri değiştirilmeden yapı yüksekliğinin Y.ençok=9.00 m olarak düzenlenmesinin uygun olacağı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda, yukarıda açıklanan gerekçe ve hukuki dayanak kapsamında söz konusu plan değişikliği hazırlanmış, 2712 ada 1 parsel üzerindeki "Kapalı Spor Tesisi Alanı" kullanım kararı, "E=0,60" yapılaşma koşulu korunmuş, tesiste yapılacak yapının/yapıların kat adedi 2 olacak şekilde azami yükseklik değeri **"Y.ençok=9.00 m"** olarak değiştirilmiştir. Parsel tanımlı kullanım alan büyüklüğü değiştirilmemiştir.



Harita.5- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Plan değişikliği ve öncesindeki alan kullanım büyüklükleri ve oranları şu şekildedir:

Alan Kullanımı	**Onaylı Plan**		**Plan Değişikliği**	
	Alan (m^2)	**Oran (%)**	**Alan (m^2)**	**Oran (%)**
Kapalı Spor Tesisi	13959.96	94.65	13959.96	94.65
Yol	790.39	5.35	790.39	5.35
Toplam	**14,750.35**	**100**	**14,750.35**	**100**

Tablo.1- Alan Kullanım Büyüklükleri ve Oranları

PLAN NOTLARI

1. 2712 ADA 1 PARSELDE MİSAFİRHANE YER ALACAKTIR.
2. UYGULAMADA KADASTRAL SINIRLAR ESASTIR.