

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, NİLÜFERKÖY MAHALLESİ**  
**H21B24B2C PAFTA 8597 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER MEVKİ UYGULAMA İMAR PLANI**  
**REVİZYONU PLAN DEĞİŞİKLİĞİ**  
**AÇIKLAMA RAPORU**

**Esin Mihçioğlu**  
Şehir Plancısı  
Oda Tescil No: 1611287  
Yeterlilik Grubu: A/ Diploma No: 17300  
V.N. 32440229130 Nilüfer  
Tel: 0537 719 02 38

**Katip Üye**  
**HAKAN KÖPRÜLÜOĞULLARI**

**Katip Üye**  
**Ayşegül SEYRAN**

**Plan İşlem Numarası:**  
**UİP-16140417**

**Osmangazi Belediye Meclisi'nin**  
**04/03/2020 tarih ve 192 sayılı kararı ile**  
**uygun bulunmuştur.**

**Mustafa DÜNDAR**  
**Osmangazi Belediye Başkanı**

**İlçe Belediye Başkanı**

**Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin**  
**25/06/2020 tarih ve 915.. sayılı kararı ile**  
**onaylanmıştır.**

**Alınur AKTAS**  
**Büyükşehir Belediye Başkanı**

**Mart 2020**

**Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Nilüferköy Mahallesi, 8597 Ada 1 Parsel İlişkin  
1/1000 Ölçekli Nilüfer Mevki Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu**

### **1.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TALEBİ**

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Nilüferköy Mahallesi, H21B24B2C Pafta 8597 ada 1 parsel sahibince, Büyükşehir Belediye Meclisince 17.01.2019 gün ve 31 sayıyla onaylı 1/5000 ölçekli Nilüferköy (Mudanya Planlama Bölgesi) Nazım İmar Değişikliği doğrultusunda parselin sağlık tesisinden konut alanına alınmasına yönelik 1/1000 ölçekli İmar Planı değişikliği hazırlanması 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, H21B24B2C Pafta 8597 Ada 1 Parsel ve Çevresi Genel Konum ve Ulaşım Bağlantıları(Uydu Görüntüsü)**

**Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Nilüferköy Mahallesi, 8597 Ada 1 Parsele İlişkin  
1/1000 Ölçekli Nilüfer Mevki Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu**

---

**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 JEOLJİK –JEOTEKNİK DURUM**

**5.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI VE ÇEVRESİ ONAYLI İMAR PLANLARI**

**6.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI KURUM GÖRÜŞLERİ**

**7.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI KARARLARI VE  
ARAZİ KULLANIM TABLOSU**

**Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Nilüferköy Mahallesi, 8597 Ada 1 Parsel İlişkin  
1/1000 Ölçekli Nilüfer Mevki Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu**

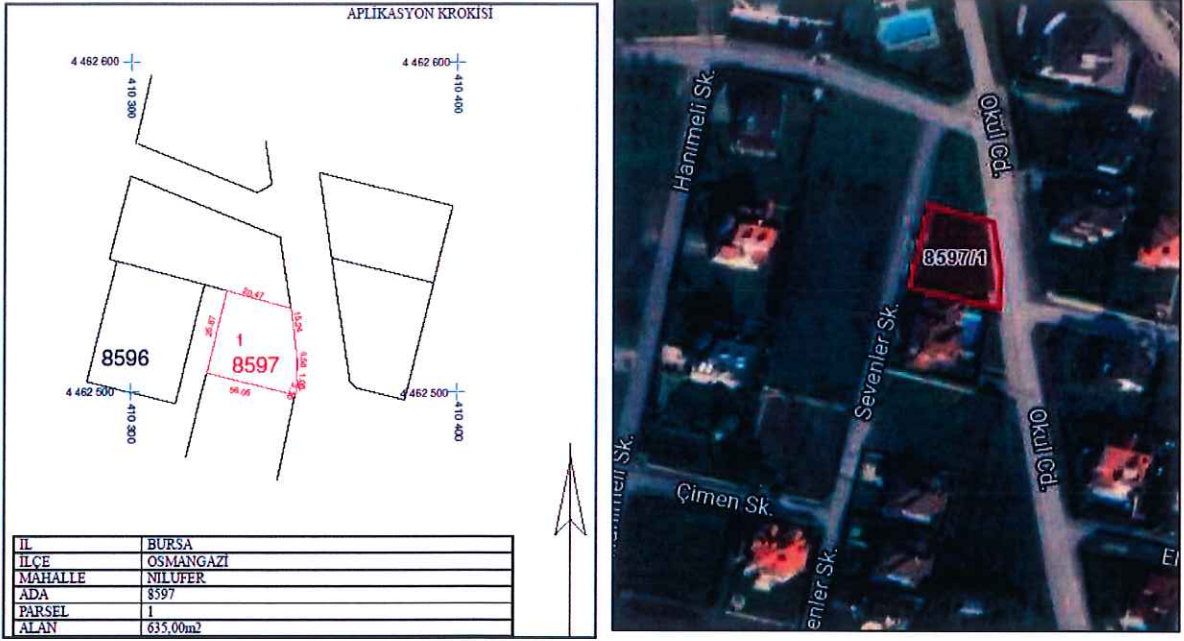
### 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI MEVCUT DURUM VE MÜLKİYET

#### 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 m<sup>2</sup> 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, H21B24B2C Pafta 8597 Ada 1 Parsel Mülkiyet Durumu ve Mevcut Durum

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

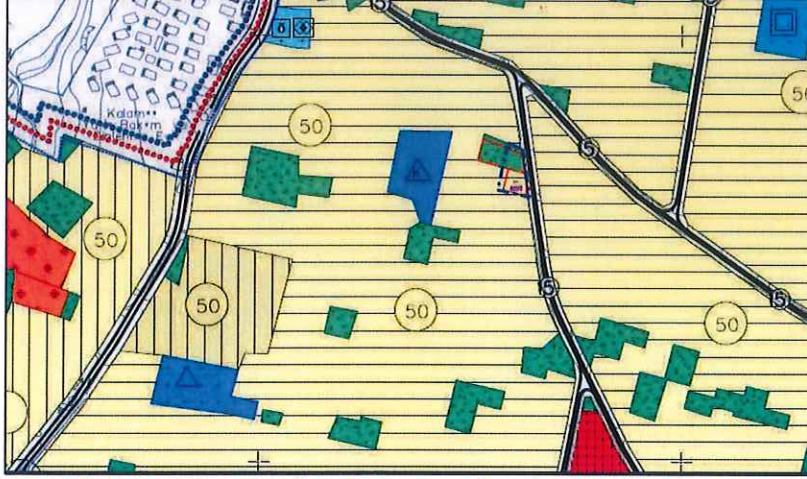
H21B24B2C pafta 8597 ada 1 parsel alanı Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 2013 tarihinde onaylı İmar planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Raporunda Önemli alan 5 kapsamında kalmaktadır

**Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Nilüferköy Mahallesi, 8597 Ada 1 Parsel İlişkin  
1/1000 Ölçekli Nilüfer Mevki Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu**

**5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI VE ÇEVRESİ ONAYLI İMAR PLANLARI**

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

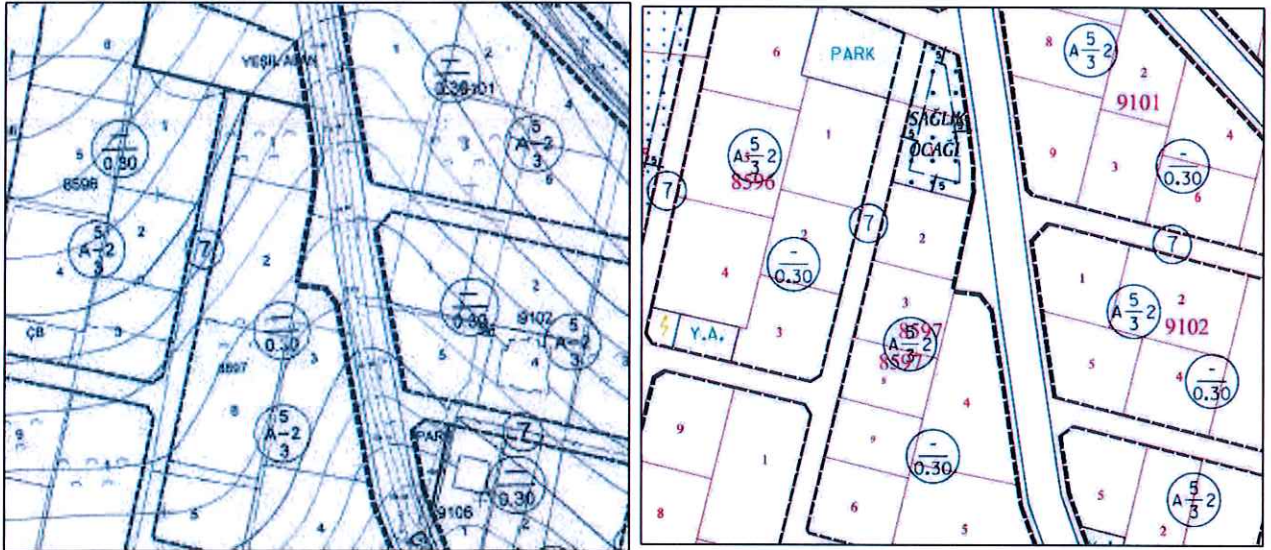
Nilüferköy H21B24B2C Pafta 8597 Ada 1 Parsel, Büyükşehir Belediye Meclisince 17.01.2019 gün ve 31 sayılı onaylı 1/5000 ölçekli Nilüferköy(Mudanya Planlama Bölgesi) Nazım İmar Değişikliğinde 50 kişi /hektar yoğunlukta konut alanında kalmaktadır



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**

H21B24B2C Pafta 8597 Ada 1 Parsel, 2005 öncesi onaylı İmar planında konut alanında, 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: H21B24B Pafta 8597 Ada 1 Parsel ve Çevresi 2005 yılı öncesi ve 2005 yılı /1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

**Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Nilüferköy Mahallesi, 8597 Ada 1 Parsele İlişkin  
1/1000 Ölçekli Nilüfer Mevki Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu**

---

**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. 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI VE ARAZİ KULLANIM TABLOSU**

H21B24B2C 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 635.00m<sup>2</sup> arsa vasfındadır.

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

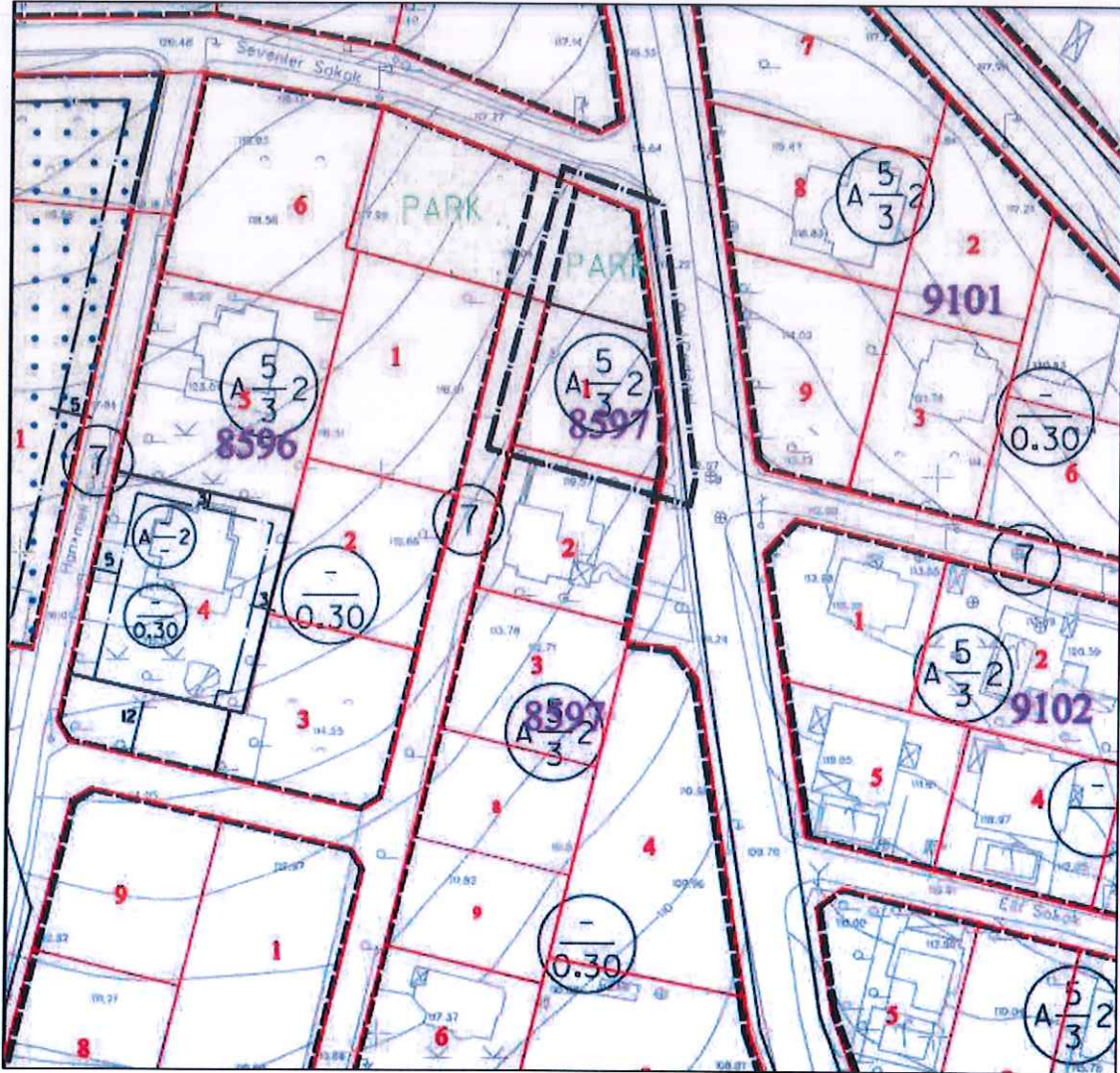
18. madde uygulamasından sonra parselin sağlık tesisi alanına alınabilmesi ancak ilgili kamu kurumunun görüşü ve kamulaştırma kararı ile birlikte yapılabilir.

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 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında 8597 ada 1 parselin Sağlık Tesisinden, konut alanına ve kuzeydeki alanın yeşil alana alınmasına yönelik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisince 17.01.2019 gün ve 31 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Onaylı Nazım İmar Planı değişikliği doğrultusunda 1/1000 ölçekli Nilüfer Mevki Uygulama İmar Planı Revizyonu Planı kapsamında 8597 ada 1 parsel alanı konut alanı, parselin kuzeyinde yeşil alan terkinden oluşan 333 m<sup>2</sup> yeşil alan olarak düzenlenerek Plan değişikliği yapılmıştır.

**Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Nilüferköy Mahallesi, 8597 Ada 1 Parsel İlişkin**  
**1/1000 Ölçekli Nilüfer Mevki Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu**



**Şekil 6- H21B24B2C Pafta 8597 Ada 1 Parsel Nilüfer Mevki Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan Değişikliği**

**Plan Değişikliği Alanı Arazi Kullanımı**

|                                                                                                          |                       |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| 8597 Ada 1 Parsel Alanı- 635.00 m <sup>2</sup><br>Parsel kullanımı dışındaki alan- 333.00 m <sup>2</sup> | <b>Onaylı Plan</b>    | <b>Plan Değişikliği</b> |
| <b>Kullanım Alanları</b>                                                                                 |                       |                         |
| Konut Alanı                                                                                              | -                     | 635.00 m <sup>2</sup>   |
| Sağlık Tesisi Alanı                                                                                      | 969.77 m <sup>2</sup> |                         |
| Yeşil Alan                                                                                               |                       | 334.77 m <sup>2</sup>   |
| <b>TOPLAM</b>                                                                                            | 969.77 m <sup>2</sup> | 969.77 m <sup>2</sup>   |

**Tablo 1- H21B24B2C Pafta 8597 Ada 1 Parsel Nilüfer Mevki Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan Değişikliği Arazi Kullanım Tablosu**

Esin Mihçioğlu  
Şehir Plancısı

**Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Nilüferköy Mahallesi, 8597 Ada 1 Parsele İlişkin  
1/1000 Ölçekli Nilüfer Mevki Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu**

---

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- İmar planına Esas Jeolojik \_Jeoteknik Etüd Raporu
- 6- Onay Plan, Plan değişikliği ve Plan raporu