

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ,
NİLÜFERKÖY MAHALLESİ, 7997 ADA 5 NOLU PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Gülay BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dip.No:10173
Oda Sic.No:254

KENTSEL PLANLAMA
Proje Taahhüt Ticaret Ltd. Şti.
Cumhuriyet Mh. Nilüfer Hatun Cd. Selin Apt. B Blok
No:150 K:1 D.2 Nilüfer / BURSA
Tel: (0224) 243 07 74 - 220 66 66
Nilüfer V.D. 644 004 7170

Katip Üye
Ali Sait ADILOĞLU

Katip Üye
Mehmet BAYRAM

Plan İşlem Numarası:
UIP-...**617, 16**.....

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
09../01/2019 tarih ve **27**.. sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Mustafa DÜNDAR
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
21../02/2019 tarih ve **221**.. sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alınur AKTAS
Büyükşehir Belediye Başkanı

**DEĞİSTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, 1/1000 ölçekli Nilüfer Köyü İlave Uygulama İmar Planı'nda, Nilüferköyü Mahallesi, H21-B-24-B-4-B pafta, 7997 ada 5 nolu parselin bulunduğu kısmı kapsamaktadır.

Konum ve Mevcut Durumu:



Söz konusu 7997 ada, 5 nolu parsel, Bursa Kent yerleşim alanının kuzey batısında, Bursa-Mudanya Karayolu kenarında, Mudanya'ya giderken yolun batısında Bademli ve Nilüferköy yerleşim alanları arasında yer almaktadır. Bademli yerleşim alanı parselin batısında, Nilüferköy yerleşim alanı ise karayolundan sonra doğusunda bulunmaktadır.

Yer aldığı imar adasında, bitişindeki parsellerde ticaret kullanımlı binalar, yakın çevresinde ise 2 katlı konut binaları mevcuttur.

Parselin Bursa-Bademli-Mudanya KöprülÜ Kavşağı'na mesafesi yaklaşık 190m'dir. Parselin üzerinde ticari kullanımlı tek katlı eski bir yapı mevcuttur.



1/5000 ölçekli mevcut plan durumu

Mülkiyet Durumu:

Parsel özel mülkiyettedir. Tarla vasfındadır. Tapu alanı 989m²'dir.

Plan Değişikliği Gerekçesi:

Parsel maliki mevcut imar planında adı geçen parselinde 7m'lik yoldan inşaat çekme mesafesinin 10m ile 15m arasında verilmiş olması nedeniyle müstakil inşaat yapamadığını ve arkadaki parsel maliki ile de anlaşamadıklarını belirterek parseline müstakil inşaat yapabilme imkânının sağlanması için kuzeyindeki parsellerdeki gibi 7m'lik servis yolundaki inşaat çekme mesafesinin 5m olarak düzenlenmesini talep etmiştir.

Planlama:

Mevcut imar planındaki adı geçen 5 nolu parselin güney bitişiğindeki 6 nolu parselin doğusundan doğalgaz boru hattı geçmektedir. Bu nedenle 6 nolu komşu parselin doğusundaki yoldaki inşaat çekme mesafesinin doğalgaz boru hattı nedeniyle 15m olarak belirlendiği anlaşılmaktadır.

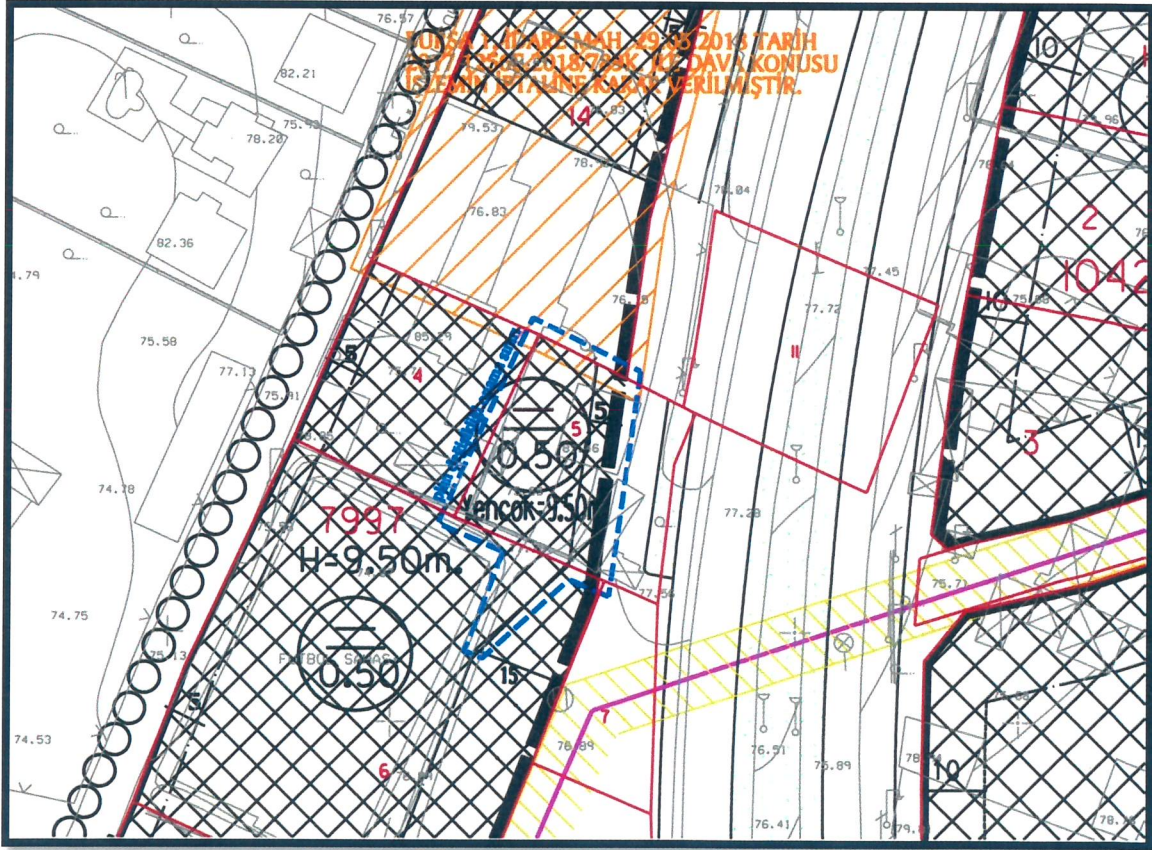
Mevcut imar planında, söz konusu parselin güney bitişiğindeki 6 nolu parselin doğusundan geçen doğalgaz hattına mesafesi 15m'dir. Doğalgaz hattı plan değişikliği önerilen 5 nolu parselin ise güney doğusundaki mevcut imar sınırına yaklaşık 15m mesafeden geçmektedir.

Bu nedenle 5 nolu parselde 7m'lik yoldan 15m inşaat çekme mesafesi verilmesinin yasal ve teknik bir gerekçesi bulunmamaktadır. Planda işaretlenen inşaat çekme mesafesinin ölçüleri ise plan üzerinde belirtilmemiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 7997 ada, 5 nolu parselin cephe aldığı 7m'lik servis yolundaki inşaat çekme mesafesi kuzeyindeki parsellerde olduğu gibi 5m olarak belirlenmiştir.

Yapılan plan değişikliği ile söz konusu parselde gerçekleştirilecek yapıya müstakil inşaat yapabilme imkânı sağlanmıştır. Ayrıca parselde yapılacak binanın doğalgaz boru hattına mesafesi de plan değişikliği ile 15m+5m=20m olarak düzenlenmiş bulunmaktadır.

5 nolu parselin ön cephe hattındaki inşaat çekme mesafesi parselin güney sınırına kadar 5m olarak düzenlenmiş, güney bitişindeki 6 nolu parseldeki 15m. çekme mesafesi ile doğalgaz hattına olan 15 m. inşaat çekme mesafesi korunduktan sonraki kısmında birleştirilmiştir.



1/1000 ölçekli öneri plan durumu

Alan Kullanım Tablosu

Kullanım Türü	Mevcut Durum	Öneri Plan Durumu
Ticaret Alanı	637	637
Yol Alanı	352	352
Toplam	989	989



Yapılan planlamada parselin mevcut plandaki imar alanı ile ticaret kullanımı ve yapılaşma koşulları mevcut plandaki gibi aynen korunmuştur. Yapılaşma emsali $E=0.50$ bina yüksekliği Yençok=9.50m'dir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde; parsel müstakil inşaat yapılabilme imkânı sağlanmıştır. Plan değişikliği yoğunluk artırıcı nitelik taşımadığından İmar Mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.


Gülay BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dip.No:10173
Oda Sic.No:254