



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, KÜLTÜR MAHALLESİ
642 ADAYA İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:

Selman TUZCU
Şehir Plancısı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../20..... tarih ve
sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

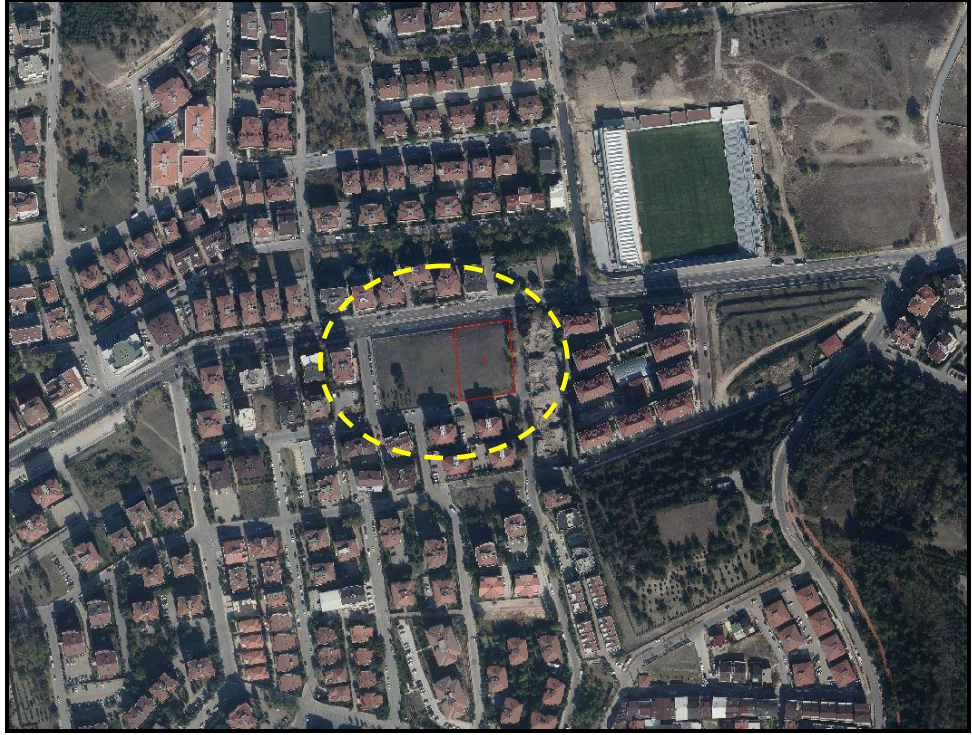
1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kapsamında Kültür Mahallesi, 642 adada yer alan Belediye Hizmet Alanı ile Park Alanı'nın, 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki konumlarının farklı olması nedeniyle, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı arasındaki uyumu sağlamak üzere 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmasına ilişkindir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliği yapılan alan, Nilüfer İlçesi Kültür Mahallesi, 642 adayı kapsamaktadır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği yapılan alan, Nilüfer İlçesi içinde, Kültür Mahallesi'nin kuzeyinde Bilginler caddesi güzergahında ve caddenin güneyinde yer almaktadır



Resim 1: Uydu Görüntüsü

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Plan değişikliği yapılan alan, Nilüfer İlçesi Kültür Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. 2020 yılı TÜİK verilerine göre Bursa İli Nilüfer İlçesi'nin toplam nüfusu 484.832 kişi olup, plan değişikliğinin yapıldığı Kültür Mahallesi'nin 2020 yılı nüfusu ise 12.964 kişidir.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliği kapsamında bulunan alan yürürlükteki 1/5000 ölçekli nazım imar planında Belediye Hizmet Alanı ve Park Alanı'nda yer almaktadır. Hazırlanan nazım imar planı değişikliği ile bu donatı alanlarının yerleri değiştirilmiştir.

2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

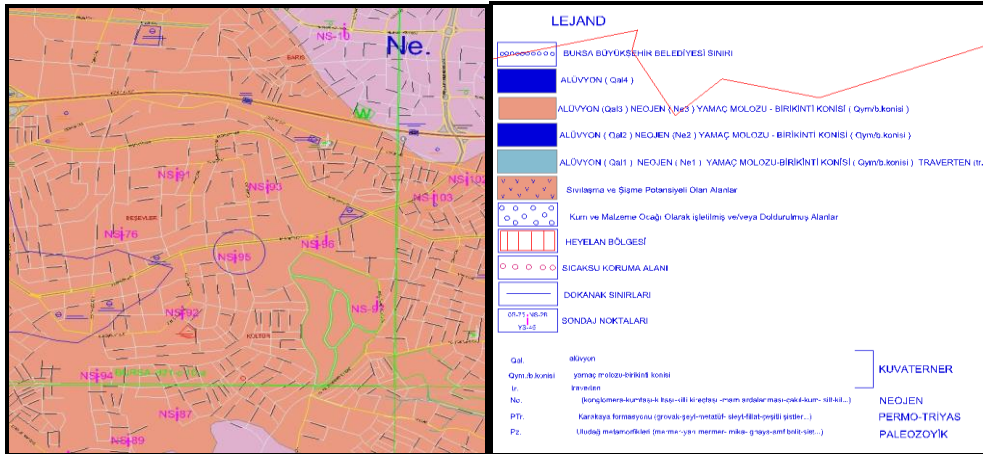
Plan değişikliği yapılan alana ilişkin, sakıncalı alanlar ve afete maruz bölge kararı bulunmamaktadır. Ancak, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca hazırlanan ve 18.04.1996 tarihli ve 96/8109 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile mülga Bayındırlık Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 27.02.1998 tarih ve 2133 sayılı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'ndaki 1. Derece Deprem Bölgesinde yer aldığından yapılaşma esnasında, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik (20074) esaslarına uyulması gerekmektedir.



Resim 2: Bursa İli Depremsellik Haritası

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama Alanı'na ilişkin mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 17 Ocak 2001 tarihinde onaylanan Jeolojik Etüt Raporunda plan değişikliğine konu alanın jeolojik yapısı aşağıda gösterilmekte olup, sonuç ve öneriler kısmı dosyasına eklenmiştir.



Resim 3: Jeolojik Etüt

2.4.3. Morfolojik Yapı

Bursa ilinin yeryüzü şekillerini birbirinden eşiklerle ayrılmış çöküntü alanları, dağlar, yükseklikleri kimi yerde 1000 m.'ye ulaşan ovalar oluşturur. Toprakların %48'e yakını platolar, %35'ini dağlar, %17'sini ovalar oluşturmaktadır.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Nilüfer İlçesi Kültür Mahallesi'nde yer alan plan değişikliğine konu alan, %10 eğimi olan topografik bir yapıya sahiptir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Nilüfer İlçesi Kültür Mahallesi'nde yer alan plan değişikliğine konu alan, güneybatı yönüne eğimli konumdadır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyon Uygulama İmar Planı orta yoğunluklu konut alanlarının planlandığı bir bölgedir. Bu planlama alanı içinde yaşayan nüfusun ihtiyacı olan donatı alanları da belirli merkezlerde planlanmıştır. Bu kapsamda plan değişikliği yapılan alan da Belediye Hizmet Alanı olarak ayrılmıştır.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 642 ada 2 parselde 236,9 m2. Nilüfer Belediyesi hissesi bulunmaktadır.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1.1/100000 Ölçekli ÇDP

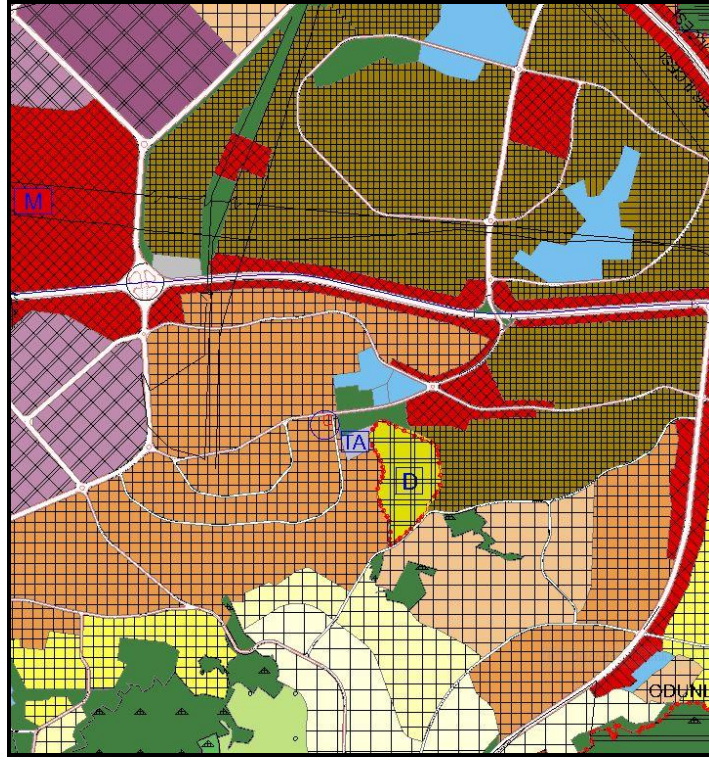
Plan değişikliğine konu alan, Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Mevcut Kentsel Yerleşimler" alanında kalmaktadır.



Resim 4: 1/100.000 Ölçekli 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı

2.7.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan, Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25000  l ekli Nazım İmar Planı Revizyonunda “Orta Yoęunlukta Meskun Konut Alanı”nda bulunmaktadır.



Resim 5: 1/25.000  l ekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı

2.7.3.1/5000  l ekli Nazım İmar Planı

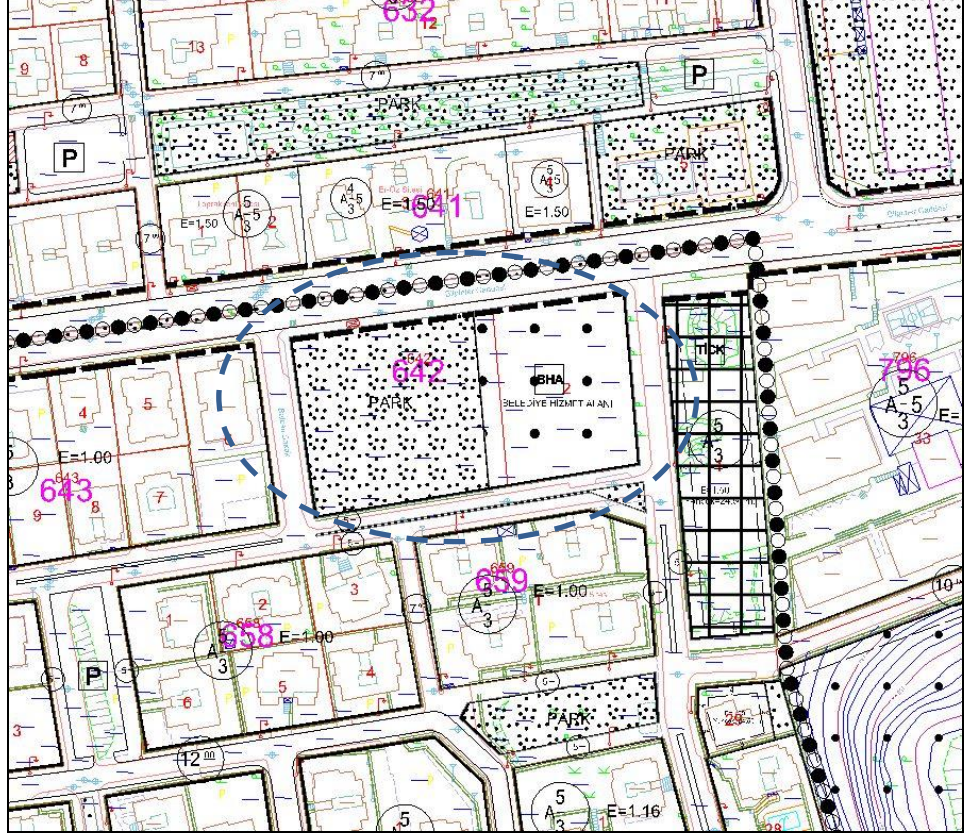
Plan değişikliğine konu alan, 1/5000  l ekli Nilüfer Nazım İmar Planında Belediye Hizmet Alanı ve Park Alanı kapsamında kalmaktadır.



Resim 6: 1/5.000  l ekli Nilüfer Nazım İmar Planı

2.7.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Kültür Mahallesi'nde plan değişikliğine konu alan, 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, Park Alanı ve Belediye Hizmet Alanında kalmaktadır.



Resim 7: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kapsamında 642 adada yer alan Belediye Hizmet Alanı ile Park Alanı'nın, 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki konumlarının farklı olması nedeniyle, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı arasındaki uyumu sağlamak üzere 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. .

3.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Kültür Mahallesi 642 ada 2 parselin batısındaki mülkiyetsiz alan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Belediye Hizmet Alanı'nda ve 642 ada 2 parsel de Park Alanı'nda bulunmakta iken, 1/1000 Ölçekli Beşevler Revizyon Uygulama İmar Planında 642 ada 2 parselin batısındaki mülkiyetsiz alan Park Alanı ve 642 ada 2 parsel Belediye Hizmet Alanı'nda bulunmaktadır. Gerek ölçekler arası uyumun sağlanması gerekse de kısmen özel mülkiyet kısmen de Nilüfer Belediyesi'ne ait olan 642 ada 2 parselin Belediye Hizmet Alanına ve mülkiyetsiz alanın Park Alanı'na alınması şeklinde 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

	ONAYLI PLAN (m2)	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ (M2)
BELEDİYE HİZMET ALANI	4261	2935
PARK ALANI	3287	4613
TOPLAM	7548	7548

Alan Dağılım Tablosu



Resim 8. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

