



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, DEMİRCİ MAHALLESİ,
7823 ADA 1 PARSEL VE PARK ALANI (ESKİ 2878 ADA 1 PARSEL)'NA
İLİŞKİN NİLÜFER BELEDİYESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:



Bursa Büyükşehir Belediye
Meclisi'nin ___/___/2021 tarih ve
_____sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Plan değişikliği kapsamı; Bursa 1/100.000 Ölçekli 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı planlama kararlarına, Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı sınırları içinde, Nilüfer İlçesi, Demirci Mahallesi, H21C04C pafta, 7823 Ada 1 Parsel ve Park (Eski 2878 Ada 1 Parsel) Alanını kapsamaktadır.

7823 ada 1 parselde "Otel Alanı", 2878 Ada 1 Parsel (Yeni: Park Parseli)' inde ise "Park Alanı" yapmak üzere hazırlanan 1/1000 Ölçekli uygulama İmar plan değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisince 27.12.2017 tarih ve 3883 sayılı karar ile onaylanmış. Onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Nilüfer Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına işlenmemiştir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmelięinin getirdiği kararlar doğrultusunda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı 7823 ada 1 parsel, İzmir Yolunun güneyinde Küçük Sanayi Kavşağının 300 m güneyinde, Nilüfer Caddesine cepheli durumdadır. Küçük Sanayi Sitesinin içerisinde yer almaktadır. Park (Eski 2878 Ada 1 Parsel) Alanı ise, Dumlupınar Caddesi'nin 90 m kuzeybatısında, Nilüfer Spor Tesislerinin kuzeyinde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu toplam alan 6338,24 m² büyüklüğüdedir.



Planlama Alanı Konumu

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2.2.1. Demografik Yapı

Bursa İli, ilçeleri içinde nüfus yoğunluğu karşılaştırıldığında Büyükorhan, Harmancık, İznik, Karacabey, Keleş, Mustafakemalpaşa, Orhaneli ve Yenişehir ilçeleri dışındaki tüm ilçeler Türkiye geneli ortalamasının üzerindedir. Yıldırım ve Osmangazi İlçeleri yoğunluğu ise en yoğun, İstanbul İli ortalama değerinden daha yüksek yoğunlukta olduğu görülmektedir. Planlama alanının da içinde bulunduğu Nilüfer İlçesi 753 kişi/km² yoğunluk ile ilk 4 ilçe içerisindedir.

Bursa İli Nilüfer İlçesinin 2019 yılı toplam nüfusu, 465.956 kişidir. Demirci Mahallesi nüfusu ise 12.665 kişidir. Demirci Mahallesi Nilüfer kent merkezinde yer almakta olup, planlama alanı kentsel çalışma alanları içerisinde yer almaktadır.

2.2.2. Ekonomik Yapı

Bölgede çeşitli organize sanayi bölgeleri, sanayi siteleri ve sanayi alanları ağırlıkta olmakla birlikte İzmir-Bursa-Ankara çevreyolu üzerinde yol boyu düzensiz sanayi parselleri şeklinde teşkil etmektedir. Bu alanlarda inşaat, tekstil, beton sanayi, oto sanayi, makina, deri ve gıda sanayi şeklidir. Bölgede Nilüfer organize sanayi bölgesi, içinde

barındırdığı markalar ve firmalar itibari ile yalnızca bölge ekonomisine değil kent genelinde önemli bir istihdam ve katkı sağlayan bir alan olarak karşımıza çıkmaktadır. Bölgede ayrıca Küçük Sanayi Sitesi de bulunmaktadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

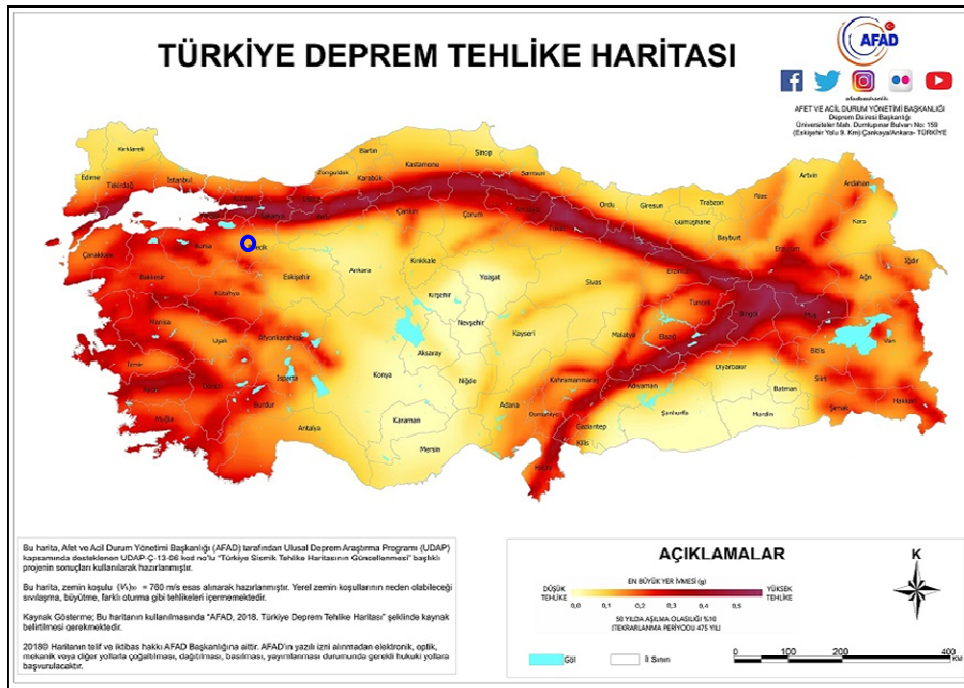
Bölgeden geçmekte olan İzmir-Ankara Çevreyolu bölge içinde önemli ulaşım arterlerini oluşturmaktadır. Bölgede yerleşim alanlarına ulaşım kent içi yollar ve köy yolları ile sağlanmaktadır. Planlama alanını yerleşim alanlarına bağlayan Nilüfer Caddesi ve Ahıska Caddesi önemli dağıtıcı yolları oluşturmaktadır.

Alanda bulunan yapılar içme suyu ihtiyaçlarını şehir şebekesinden sağlamaktadır. Ayrıca planlama alanında atık su, doğalgaz, elektrik, telekom ve yağmursuyu alt yapı şebekeleri bulunmaktadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre deprem tehlike durumu aşağıdaki haritada gösterilmiştir. Planlama alanı haritaya göre 0.3-0.4 Aralığında orta tehlikeye daha yakındır.



Türkiye Deprem Tehlike Haritası

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanını oluşturan parseller 17.01.2001 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onaylanan "Nilüfer İlçesi Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik Etüt Raporu" kapsamında kalmaktadır. Söz konusu Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik Etüt Raporuna göre plan değişikliğine konu alan "Pembe bölgede, Neojen birimi olarak tanımlanan alanlarda" kalmaktadır.

2.4.3. Morfolojik Yapı

7823 ada 1 parsel alanında doğu-batı doğrultusunda 1 metre yükseklik farkı bulunmaktadır. Yükseklik batı yönüne doğru artmaktadır. Park (Eski 2878 Ada 1 Parsel) alanında ise doğu-batı doğrultusunda 1 metre yükseklik farkı bulunmaktadır. Yükseklik doğu yönüne doğru artmaktadır.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Söz konusu alanların eğim durumuna bakıldığında bölgede her yönde eğim oldukça düşüktür.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

7823 ada 1 parsel alanında arazi yapısı incelendiğinde yükseklik batı yönüne doğru artmaktadır. Dolayısı ile arazinin hakim bakı yönü doğu yönü olarak belirlenmiştir. Park (Eski 2878 Ada 1 Parsel) alanında ise arazi yapısı incelendiğinde yükseklik doğu yönüne doğru artmaktadır. Dolayısı ile arazinin hakim bakı yönü batı yönü olarak belirlenmiştir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

7823 ada 1 parsel alanında arazi kullanım durumuna bakıldığında parsel üzerinde 3 Adet ticari amaçlı kullanılan betonarme yapı vardır. Parselin geri kalan bir kısmında otopark, bir kısmında ise halı saha bulunmaktadır. Park (Eski 2878 Ada 1 Parsel) alanında ise mevcut durumda herhangi bir şey görülmemiştir.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 7823 ada 1 parsel Özel Mülkiyete ait parseldir. Park (Eski 2878 Ada 1 Parsel) parseli ise kamu mülkiyetidir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

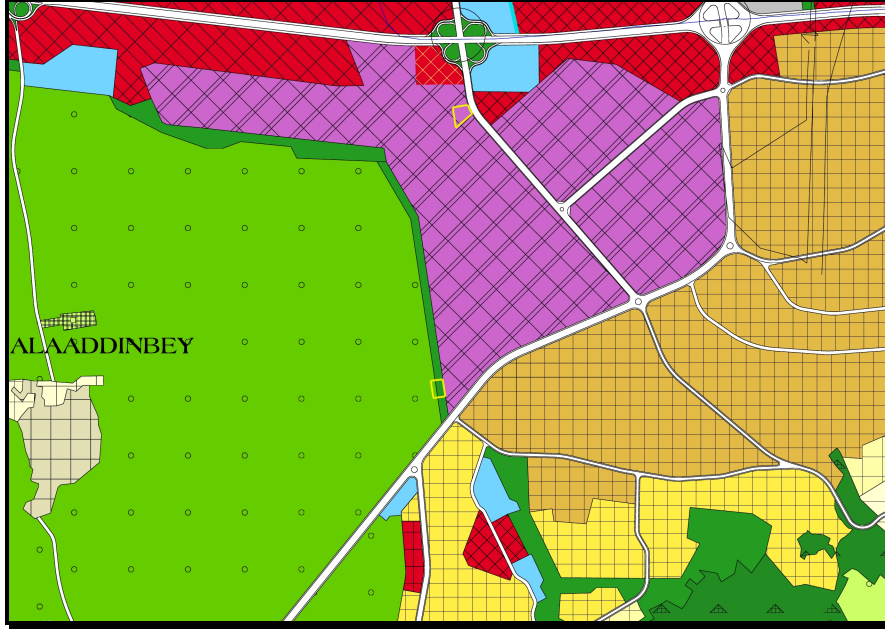
Plan değişikliği hazırlanan alan Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında 7823 ada 1 parsel Yerleşim Alanları başlığı altında "Planlama Alanı" olarak planlıdır. Park (Eski 2878 Ada 1 Parsel) parseli ise "Özel Mahsul Alanı" olarak planlıdır.



Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında 7823 ada 1 parsel "Küçük Sanayi Alanı" olarak planlıdır. Park (Eski 2878 Ada 1 Parsel) parseli ise "Park Alanı" olarak planlı durumdadır.



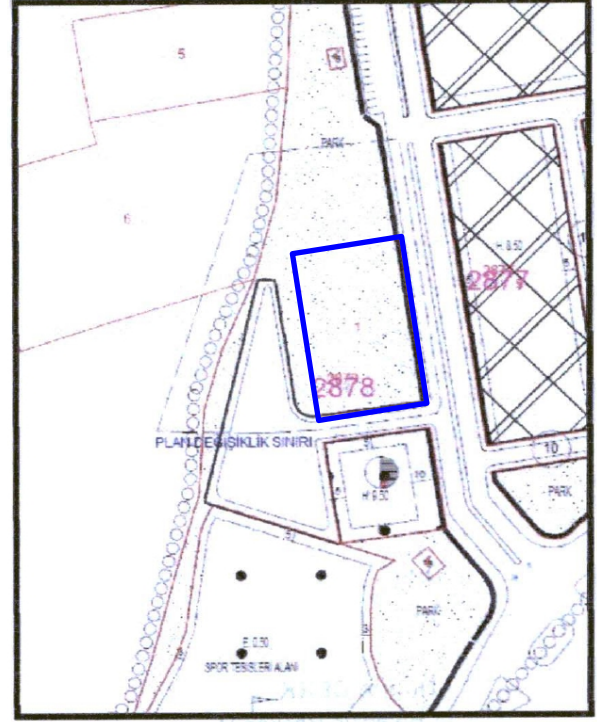
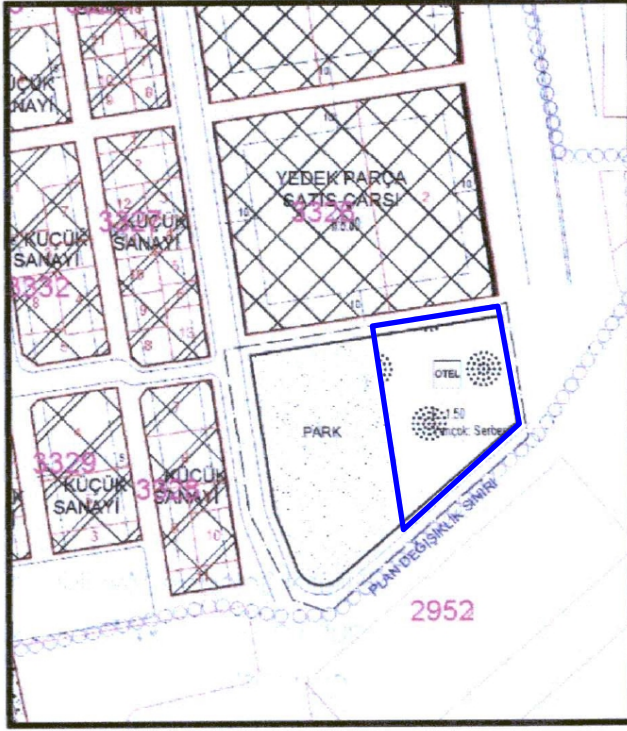
Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu parseller Onaylı Nilüfer Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamındadır. 7823 ada 1 parsel "Park Alanı" olarak planlıdır. Park (Eski 2878 Ada 1 Parsel) parseli ise "Ticaret Alanı" olarak planlı durumdadır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Onaylı 1/1000 Ölçekli Beşevler Küçük Sanayi İlave Uygulama İmar Planı

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

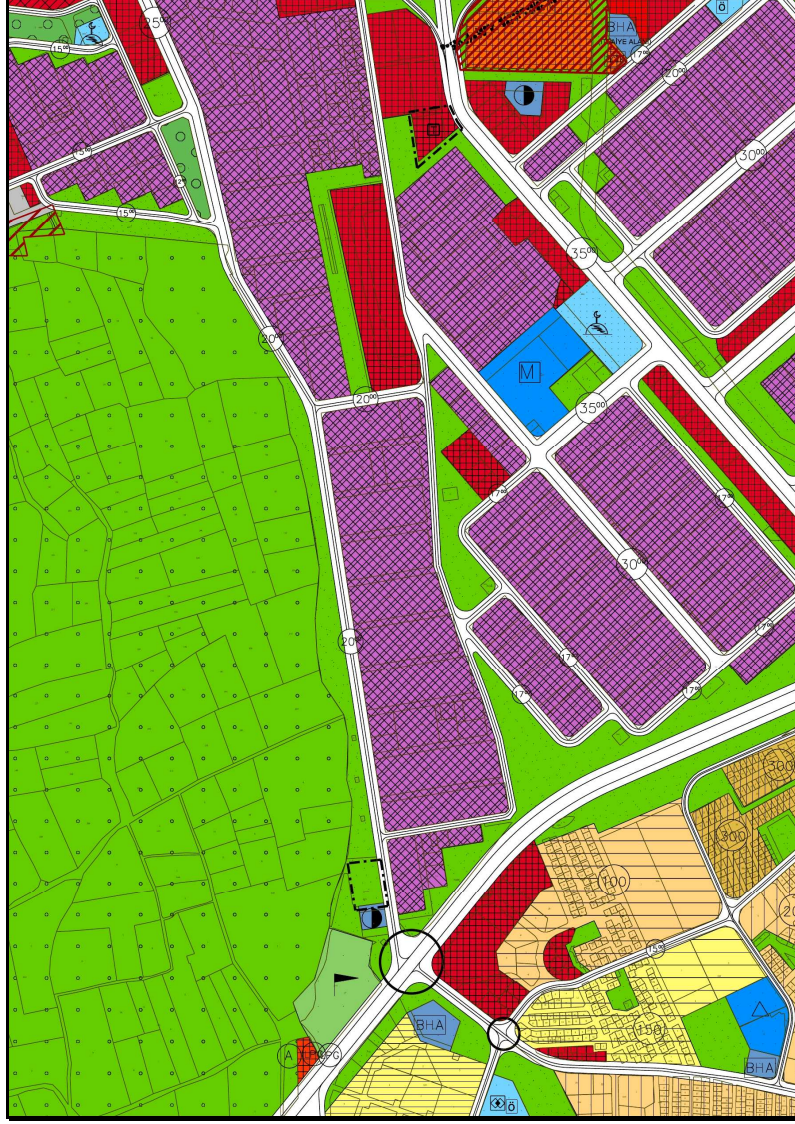
3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu 7823 ada 1 parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Park alanı olarak planlıdır. 2878 ada 1 parsel ise (Yeni: Park Parseli) "Ticaret Alanı" olarak planlıdır. Söz konusu 7823 ada 1 parsel E=1.50, Yençok= Serbest yapılaşma koşulu ile "Otel Alanı", 2878 ada 1 parsel de ise (Yeni: Park Parseli) "Park Alanı" plan değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan plan değişikliği Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 27.12.2017 tarih ve 3883 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu değişiklik Nilüfer 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına işlenmemiştir.

Bu doğrultuda kentin değişen ve büyüyen yapısı nedeniyle bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda, parsel maliki talebi üzerine ve alt ölçekli imar planı doğrultusunda 7823 ada 1 parsel ve 2878 ada 1 parsel (Yeni: Park Parseli) de 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde “park alanı” olarak planlı olan 7823 ada 1 parsel yeni durumda fonksiyon değişikliği yapılarak “Ticaret Alanı” olarak yeniden düzenlenmiştir. 2878 ada 1 parsel (Yeni: Park Parseli) ise yeni durumda fonksiyon değişikliği yapılarak “Park Alanı” olarak düzenlenmiştir.



Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Yapılan Düzenleme Sonucu Ortaya Çıkan Alan Dağılım Tablosu aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
TİCARET ALANI	2648.57	41.79%	3689.67	58.21%
PARK ALANI	3689.67	58.21%	2648.57	41.79%
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ HAZIRLANAN TOPLAM ALAN	6338.24	100.00%	6338.24	100.00%