



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, DEMİRCİ MAHALLESİ
3488 ADA 2 PARSELE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:

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

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

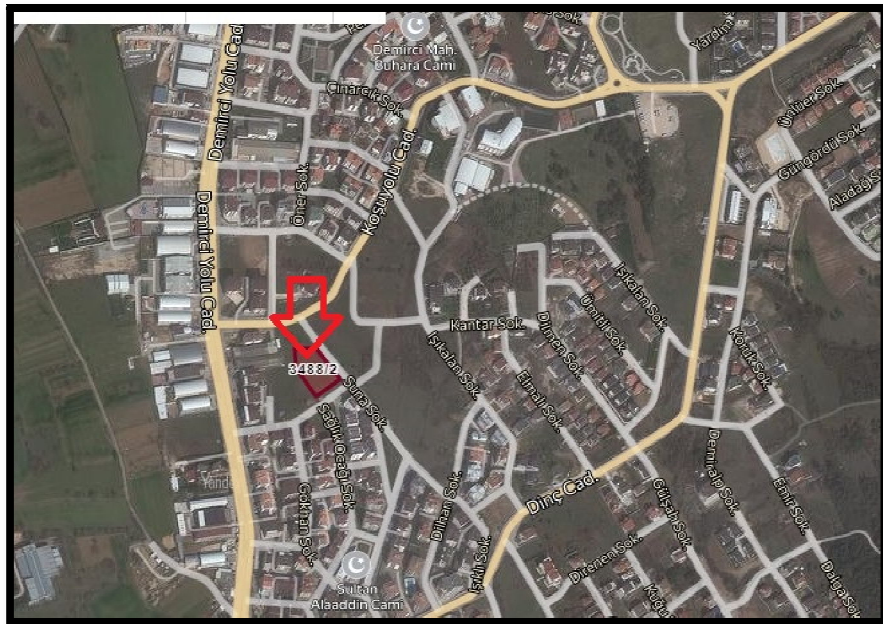
İmar Planına konu bölge Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Demirci Mahallesi sınırları dahilinde yer alan tapuda 2.437,69m² alana sahip 3488 Ada 2 Parsel numaralı parseldir. Parsel tapuda “**Arsa**” vasfındadır. Bursa Büyükşehir Belediyesi’nin 17.07.2008 tarih, 485 sayılı onaylı 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı sınırları dahilinde Kreş Alanı olarak planlanmış fakat aradan 12 yıl geçmesine rağmen herhangi bir kamulaştırma yapılmamıştır. Vatandaşın mağduriyetinin giderilmesi sebebiyle ilgili kurum görüşleri alınarak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine gidilmiş ve Kreş Alanı’ndan Özel Sosyal Altyapı Alanı (Özel Kreş Alanı)’na alınması için plan değişikliği yapılmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliğine konu parselin bulunduğu bölge genellikle konut amaçlı tercih edilen mekanlar arasında yer almaktadır. Bölgenin altyapı olanakları tam olup mevcut durumda boş parsel olarak değerlendirilmektedir.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlamaya konu parsel ulaşım; Bursa İzmir Karayolu üzerinde bulunan Çalı kavşağından dönülerek Demirci Mahallesi istikametine ilerlenir. Bölgenin ana arterlerinden olan Ahıska Caddesi üzerinden güney istikametine doğru yaklaşık 2.5km devam edilerek Demirci Yolu Caddesi’ne dönülür. Buradan güney istikametine doğru yaklaşık 1250m devam edilerek Koşuyolu Caddesi üzerinden taşınmazın bulunduğu Suna Sokağına gelir. Konu taşınmaz Suna Sokak ile Yaren Sokak kesişiminde yer alan 3488 Ada 2 nolu parseldir. Bölgeye toplu taşıma araçları ile ulaşım mümkün olup yakınında bulunan Sultan Alaaddin Camii önemli referans noktalarındandır.



2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Planlamaya konu Bursa İli Nilüfer İlçesi yeni yapılanan bir bölge olması nedeniyle, Nilüfer Bursa'da nüfus artış hızı en fazla olan yerleşim yeridir. İlçe nüfusu 1990-2000 arasında yıllık %13, 2000-2007 yılları arasında yıllık %5,6 gibi büyük bir hızla artmıştır. İlçenin nüfusu 2015 nüfus sayımına göre 342.000'dir. Bunun 325.000'i ilçe merkezinde, 17.000'i ise kasaba ve köylerde yaşamaktadır. İlçe 64 mahalleden oluşmaktadır.



| Yıl | Toplam | Şehir | Kır |
|----------------------|---------|---------|----------|
| 1990 ^[3] | 65.799 | 36.897 | 28.902 |
| 2000 ^[4] | 178.682 | 136.311 | 42.371 |
| 2007 ^[5] | 251.344 | 199.270 | 52.074 |
| 2008 ^[6] | 270.502 | 257.248 | 13.254 |
| 2009 ^[7] | 282.991 | 269.371 | 13.620 |
| 2010 ^[8] | 298.911 | 285.269 | 13.642 |
| 2011 ^[9] | 316.753 | 303.142 | 13.611 |
| 2012 ^[10] | 339.667 | 325.901 | 13.766 |
| 2013 ^[11] | 358.265 | 358.265 | veri yok |
| 2014 ^[12] | 375.474 | 375.474 | veri yok |
| 2015 ^[13] | 397.303 | 397.303 | veri yok |
| 2016 ^[14] | 415.818 | 415.818 | Veri yok |

Nilüfer İlçesi son yıllarda yoğun bir sanayileşmeye sahne oldu. Bursa nüfusunun önemli bölümüne istihdam olanağı sağlayan Bursa Organize Sanayi Bölgesi ilçe sınırları içindedir. Bursa'nın en büyük sanayi kuruluşları olan Oyak Renault Bosch, Sifaş, Bisaş Filament, Besaş, Coşkunöz, Polylen, SKT, Gemsat gibi önemli sanayi kuruluşların fabrikaları bu bölgededir. Bursa-Mudanya yoluyla, Bursa-İzmir yolunun arasında çok geniş bir alana yayılan Bursa Organize Sanayi Bölgesi ayrıca Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi, Beşevler Sanayi Sitesi ve bu bölgelerin dışında Çalı, Kayapa, Hasanağa, Akçalar ve Görükle sınırları içindeki sanayi bölgeleri ile birçok büyük iş merkezini bünyesinde barındıran Nilüfer, bu özelliği ile Bursa nüfusunun % 80'ine istihdam olanağı yaratan ve ülke ekonomisine önemli oranda gelir sağlayan bir sanayi ilçesidir.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

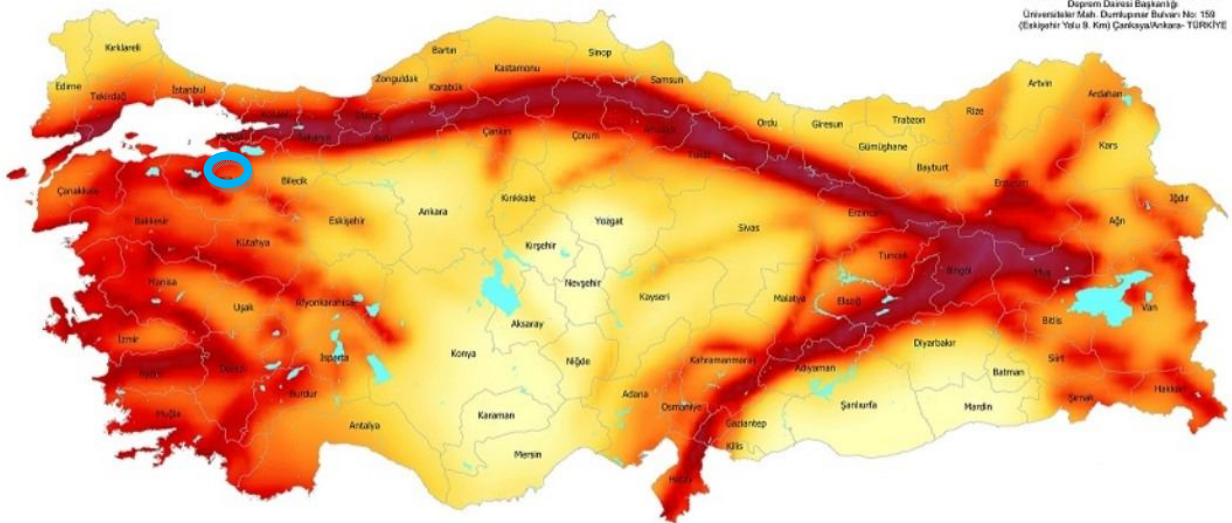
Planlama alanının etkilediği alan mevcut yerleşimin bulunduğu bir bölge olup sosyal ve teknik alt yapı olanakları tamdır.

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, harita üzerine planlama alanı şematik olarak işaretlenmiştir. İlgili haritaya göre Bursa ili Nilüfer İlçesi 1.Derece Deprem Bölgesinde kalmaktadır.

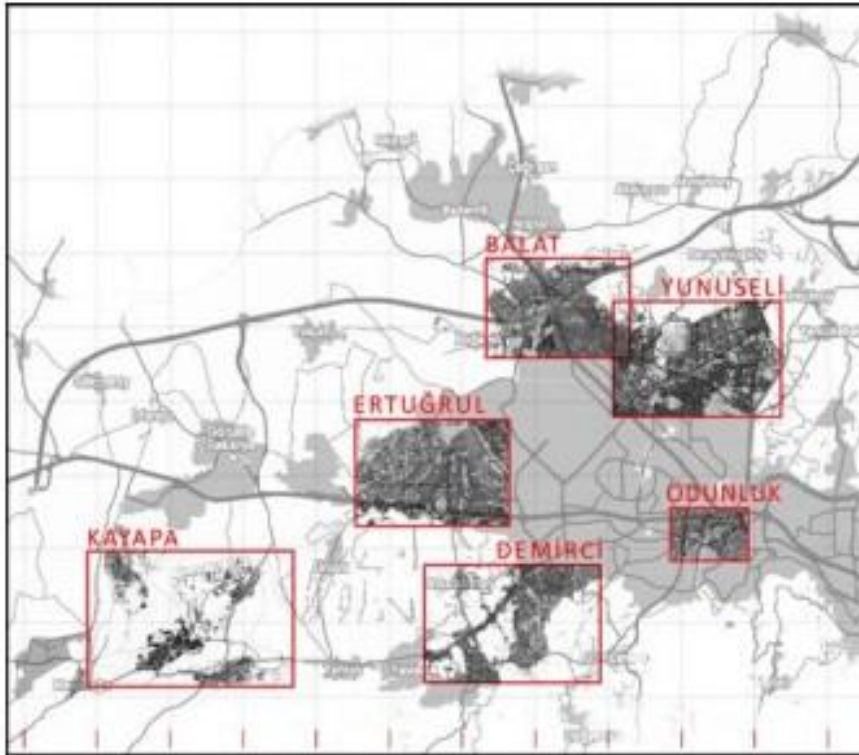
TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASI



2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanının 07.12.1999 tarihindeki ihaleyi alan Zetaş Zemin Teknolojisi A.Ş. tarafından hazırlanan rapora göre (QAL) Alüvyon toprak yapısında olduğu parsel bazında ayrıntılı jeoteknik etüdler sonucunda sivilaşma tahkiki yapılarak sivilaşma potansiyeli tespit edilen sahalarda sivilaşmaya karşı alınabilecek önlem ve öneri projelerini içeren jeolojik jeoteknik etüt rapoarlarının hazırlanması gerektiği belirtilmiştir.

2.4.3. Morfolojik Yapı



Kentsel doku morfolojisi planlama süreci M.Ö.7. yüzyıla dayanan ve hala tartışılan çok boyutlu ve disiplinlerarası bir konudur. Geleneksel yöntemlerle yapılan çalışmalar ve sınıflandırmalar, çok hızlı değişip dönüşen çağımız kentlerini anlayabilme konusunda yetersiz kalmaktadır. Bu sebeple, geleneksel Öklid geometrisiyle ölçülemeyen doğa ve onun karmaşık yapısını anlayabilmek için ortaya atılan Kaos Teorisi ve fraktal geometri, son yıllarda kent morfolojisi çalışmalarında da kullanılmaya başlanmıştır. Bu çalışmadaki temel amaç; bir kentin oluşum ve gelişim süreçlerini, oldukça zengin bir tarihi geçmişe sahip olan Bursa kentinin morfolojik değişimi üzerinden, kentsel ve bölgesel ölçeklerde yapılan fraktal analizlerle araştırmak; bütüncül bir yaklaşımla ele alınan kent bileşenlerinin zamansal ve mekansal değişimini, somut sayısal veriler üzerinden okumaktır.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı kuzeybatı güneydoğu doğrultusunda 114m ile 117m arasındaki eğim yükseltisi bulunmakta olup yaklaşık %3 eğim bulunmaktadır.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanı eğim yönelim durumu kuzeybatıdan güneydoğuya geldikçe yükseklik artmaktadır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup boş parseldir.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Taşınmazın mülkiyeti Ali Güzelarslan 4369/7200 hisse, Nilüfer Belediyesi 2831/7200 hisse oranlıdır.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

Planlama alanı mevcut Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 19.1.1998 tarihinde onaylanan Bursa 2020 Yılı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı sınırları dahilinde Mevcut Kentsel Yerleşim Alanı'nda kalmaktadır.



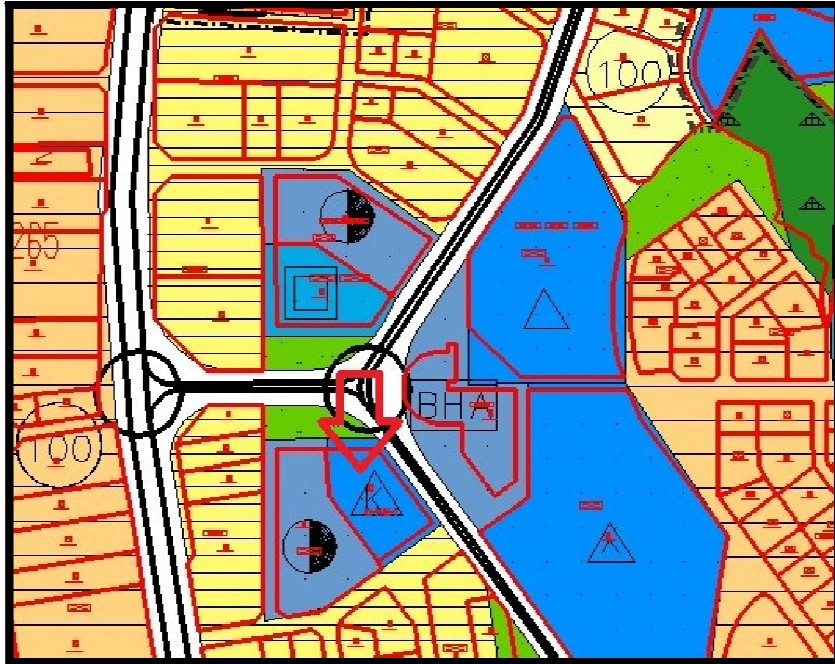
2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı Yürürlükteki 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında: “**Orta yoğunlukta(200ki/ha) İnkişaf(Gelişme) Konut Alanında**” yer almaktadır.



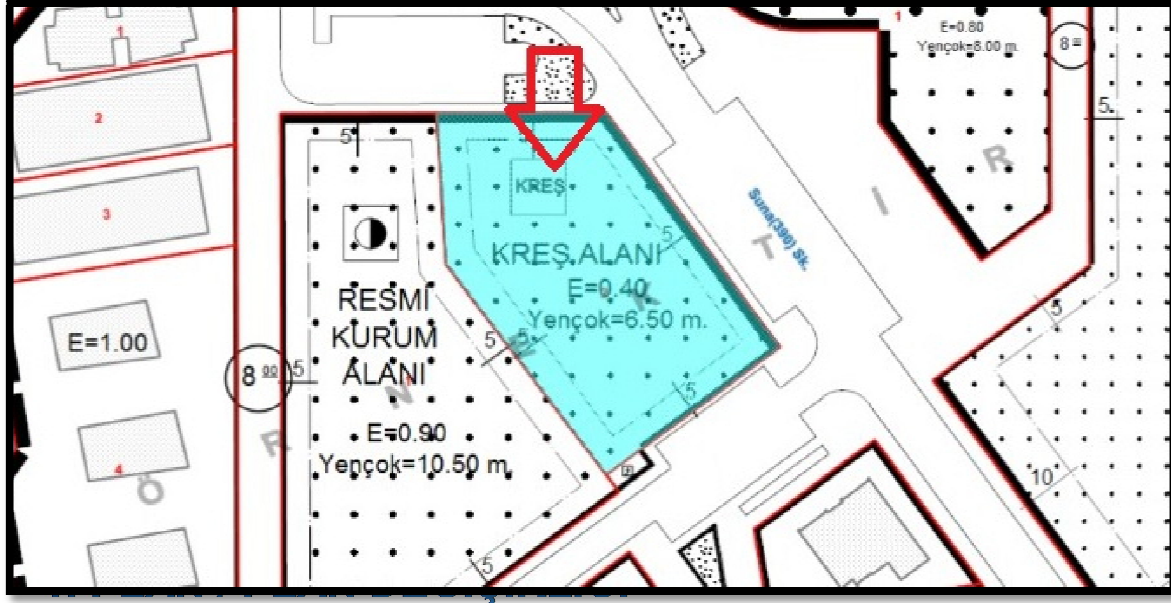
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı 1/5000 ölçekli Yürürlükteki Nilüfer Nazım İmar Planında: “**Kreş Alanında**” yer almaktadır.



2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı 1/1000 ölçekli Yürürlükteki Nilüfer Güneybatı Aksı Gelişme Bölgesi Uygulama İmar Planında: **“Ayrık Nizam, 2Kat, Yençok:6.50m, Emsal:0,40, Tüm Cephelerden Çekme Mesafesi:5m olacak şekilde Kreş Alanında”** yer almaktadır.



3.1 PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu 3488 Ada 2 Parsel mevcut durumda boş parsel olarak kullanılmaktadır. Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 17.07.2008 tarih, 485 sayılı onaylı 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı sınırları dahilinde Kreş Alanı olarak planlanmış fakat aradan 12 yıl geçmesine rağmen herhangi bir kamulaştırma yapılmamıştır.

3.1.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliği önerisi sunulan konu parsel çevresinde konut yoğunluğu gün geçtikçe artmaktadır. Bölgede yapılan incelemelere göre taşınmazın bulunduğu 1 adet özel kreş alanı olduğu resmi kreş alanlardaki parsellerin boş olduğu henüz binaların inşa edilmediği görülmüştür.

Bölgede artan nüfusun sosyal olanakları karşılayamaması sebebiyle bölgedeki ihtiyaca yönelik Kreş Alanı'ndan, Özel Sosyal Altyapı Alanı(Özel Kreş Alanı)'na alınmasına yönelik plan değişikliği önerisi 22 Şubat 2020 tarihinde Resmi Gazete'de yayınlanan **"ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ HAKKINDA YÖNETMELİ'ğın (4) İkinci fıkranın (b) bendine göre işlem tesis edilerek kamulaştırılması gereken taşınmazlar, 5 yıllık imar programı çerçevesinde kamu mülkiyetine geçirilmek zorundadır. Bu süre sorumlu idarenin kararı ile en fazla 1 yıl uzatılabilir."** denilmekte fakat aradan 12 yıl geçmesine rağmen henüz kamulaştırma yapılmadığı görülmektedir. Ayrıca aynı yönetmeliğin **"Umumi hizmetlere ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlarda özel tesis yapılması ile ilgili; MADDE 6 – (1) Yol, meydan, ibadet yerleri, park ve çocuk bahçeleri hariç olmak üzere, uygulama imar planında umumi hizmetlere ve kamu hizmetlerine ayrılıp da kamuya geçişi sağlanamayan özel mülkiyete konu yapı yapılabilecek alanlarda, imar planıyla getirilen kullanım alanı sınırları içerisindeki tüm maliklerin talebinin olması ve imar planında ayrılan kamu hizmet tesis alanlarını yapmakla yükümlü idarenin uygun görmesi halinde imar planındaki kullanım amacına uygun özel tesis yapılabilir."** denilmekte olup vatandaşın mağduriyetinin giderilmesi sebebiyle ilgili kurum görüşleri alınarak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine gidilmiş ve Kreş Alanı'ndan Özel Sosyal Altyapı Alanı (Özel Kreş Alanı)'na alınması için plan değişikliği yapılmıştır.

3.1.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

1/5000 ölçekli **Öneri** Nilüfer Nazım İmar Planı Değişikliğinde: **"Özel Sosyal Altyapı Alanı(Özel Kreş Alanı)"** olacak şekilde önerilmiştir.





Alan Kullanım Tablosu

| | MEVCUT PLAN | ÖNERİ PLAN |
|--------------------|-------------|------------|
| KREŞ ALANI | 2.437,69 | 0 |
| ÖZEL SOSYAL ALTYAP | 0 | 2.437,69 |
| TOPLAM ALAN | 2.437,69 | 2.437,69 |

4.KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlamaya konu parselde Özel Kreş Alanı yapılması öngörüldüğünden Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bursa İl Müdürlüğü kurum görüşü alınacaktır.