



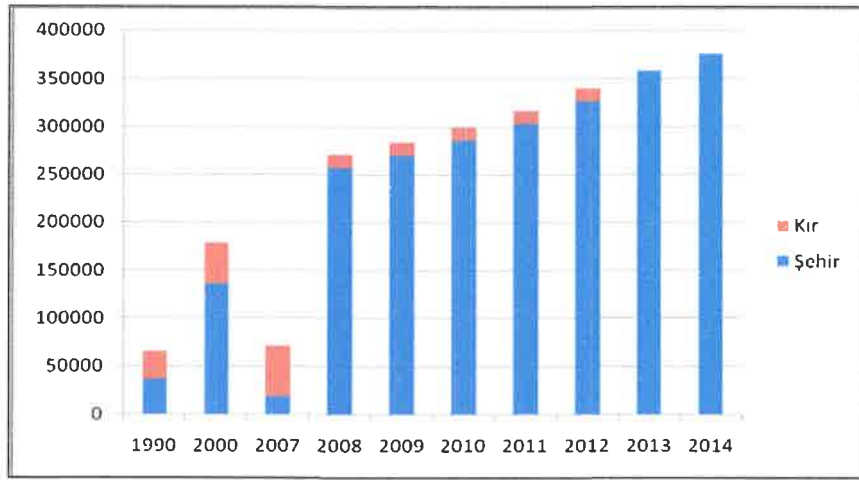
OLCAY ÜNAL ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM KENT İMAR

NİLÜFER İLÇESİ, GÜMÜŞTEPE MAHALLESİ, H21C10B1C PAFTA, 3992 ADA, 1 PARSEL 1/5000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU Nilüfer İlçesi Tarihçesi:

Büyükşehir statüsüne 1987 yılında kavuşan Bursa'da, o tarihte Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım olmak üzere üç merkez ilçe kurulur. Kentin batısında bulunan Nilüfer, o yıllarda Bursa'nın konut ihtiyacına karşılık vermeye hazırlanan bir toplu konut bölgesi olarak dikkat çekmektedir. Nilüfer ilçesi adını içinden geçen Nilüfer Çayı'ndan, Nilüfer Çayı da adını Orhan Gazi'nin eşi Nilüfer Hatun'dan almıştır.

Nilüfer İlçesi Nüfusu: Nilüfer ilçesinin senelere göre nüfus değişim oranı aşağıdaki tablodaki gibidir. İlçemize bağlı 64 mahalle muhtarlığı olmak üzere 64 idari birim bulunmakta olup, İlçemizin 2013 yılı nüfusu 358.265 olarak tespit edilmiştir.



Kır-Şehir Nüfus Değişim Oranları

TOPLAM		
Toplam	Erkek	Kadın
358.265	177.093	181.172

*İlçe merkezi erkek-kadın güncel nüfus henüz açıklanmamıştır.



OLCAY ÜNAL
ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR



PLANLAMA PARSELİ HAVA FOTOĞRAFI

Planlama Alanı Genel Özellikler: Planlama alanı 3902 ada 1 parsel Nilüfer Belediyesi yetki sınırlarında yer almaktadır. Konu parsel tapusunda 3240.70 m² yüz ölçümüne sahiptir. Yakın bölgesinde betonarme strüktürde inşa edilmiş 2-5 katlı kapalı konut sisteminde yapılmış meskenler ile eğitim birimleri, teşhir alanları ve park alanlar yer almaktadır. Bursa merkezden Orhaneli ilçesine giden 40 m lik yola 10 m mesafede yer almaktadır. Bursa-İzmir Yoluna 2.2 km, Carfoursa Alışveriş merkezine 2.1 km, Şehir Stadyumuna yaklaşık 2.8 km kuş uçuşu mesafede yer almaktadır. Bölgede yapılaşmaya uygun boş parsel yok denecek kadar az durumdadır. Bölge sakinleri üst gelir grubunda yer alan kişilerdir. Bölgede oldukça yoğun araç trafiği görülmektedir.

Gümüştepe Mahallesi Lefkoşe Caddesi ve Babacan Sokak arasında kalan parsel 8 ve 10 m genişlikteki yollardan cephel almaktadır. Topoğrafya olarak nispeten eğimli bir arazi yapısı üzerinde yer alan parsel dikdörtgen formuna sahiptir.



MEKAN GÖRÜNTÜSÜ

Adres: Drama Mahallesi, Adliye Caddesi, No:9/B Karacabey/Bursa

GSM:0 507 397 25 27

Telefon-Faks:0 224 662 25 27

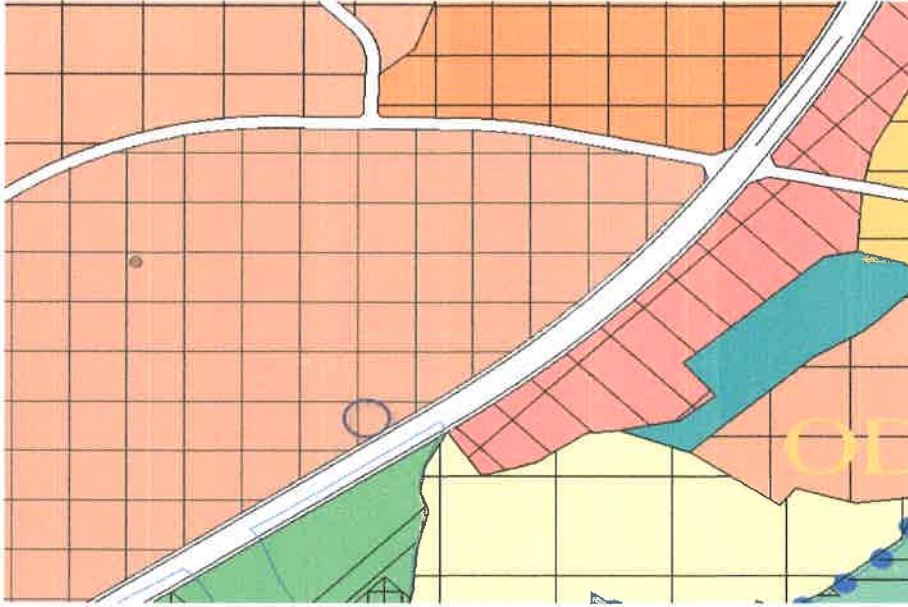


OLCAY ÜNAL
ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR

1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı: Planlama alanı 3902 parsel 1/25000 Ölçekli Merkez Nazım İmar Planı kapsamında 275 ki/ha lık meskun konut alanı olarak ön görülen bölgede yer almaktadır. Bölge geneli konut ve konut dışı kentsel çalışma alan olarak ön görülen alanlardan oluşmaktadır. 1. derece yollar ve buna bağlantı yapan 2. derece ulaşım hatları ile desteklenmiştir. Bölgenin genel çerçevesinde orman alanları ve diğer ticari faaliyet birimleri önerilmiştir. planlama sınırının çeperlerine yakın olan bölge genel olarak düşük ve orta yoğunluktaki yerleşim yerlerine hitap etmektedir.



1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM PLAN

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı: Konu parsel 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Kapsamında, Ticaret Alanı olarak Öngörülen Bölgede yer almaktadır. Yakın bölgesinde düşük ve orta yoğunluklu konut alanları, özel ve kamuya ait eğitim alanları, 40 m lik genişlikte ana arterler ve toptan satış yapan ticari faaliyet lekeleri yer almaktadır.



NAZIM İMAR PLANI



OLCAY ÜNAL ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR

Plan değişikliğinin amacı: Plan değişikliği hazırlanan 3902 ada 1 parsel revizyon planda ilk durumda **Konut Alanı** olarak planlanmıştır. Ancak **03.09.2008 tarih 11 sayılı Nilüfer Belediyesi Meclis Kararı** ve **16.10.2008 tarih 677 Sayılı Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı** ile tamamı **Ticaret Alanı** olacak şekilde plan değişikliği onaylanmıştır.

Bölgenin sosyal yapısı parselin ana yol güzergahından giriş-çıkış eksenine uygun olmaması sebebiyle ticaret yapılacak bir fonksiyona hazi değildir.

Parselin ticaret alanı olması önündeki unsurların değerlendirilmesi sonucunda **Konut Alanı** olarak planın tekrar eski haline getirilmesi ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Bu doğrultuda parsel ile ilgili yapılan incelemelerde önceki planlarında **konut alanı** olan parsel planlama çalışmalarında sosyal donatı için gerekli olan hesaplama dahil olmuş burada yaşacak olan nüfusun ihtiyacı olanlar planında ayrılmıştır. Bu sebeple eski plana dönüş aşamasında planda yeni bir sosyal donatı ihtiyacı ortaya çıkmayacağı ayrılan sosyal donatı alanında kanunen herhangi bir şekilde başka amaçlı kullanılması yada plandan çıkartılması söz konusu olamayacağı için yeni planda sosyal donatı alanı ayrılmamıştır.

PLAN HÜKÜMLERİ

	Mevcut	Öneri
Ticaret Alanı	3240.70 m2	0.00 m2
Konut Alanı	0 m2	3240.70 m2
Toplam Alan	3240.70 m2	3240.70 m2



OLCAY ÜNAL
ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR

03.09.2008 Tarihli Meclis Toplantısı



Meclis Kararları

KARAR

Yıl

2008

Karar No

11

Karar Tarihi

03.09.2008

Karar

Nilüfer Belediye Meclisinin 03/EYLÜL/2008 günü saat 16:00 da yaptığı 2004/2009 Seçim Döneminin 55 nci toplantısına ait gündemin 2/10 ncü maddesini teşkil eden teklif okunarak yapılan müzakeresi sonunda; 1/1000 ölçekli Beşevler II. Etap Doğu Bölgesi Revizyonu Uygulama İmar Planı kapsamında ayrıntı nizam 3 kat TAKS:0,30 KAKS:0,90 konut alanında bulunan 3902 ada, 1 sayılı parselin ticaret alanına alınması talep edilmektedir. Mahallinde ve dosyası içindeki evraklar üzerinde yapılan inceleme sonucunda; 1/1000 ölçekli Beşevler II. Etap Doğu Bölgesi Revizyonu Uygulama İmar Planı kapsamında ayrıntı nizam 3 kat TAKS:0,30 KAKS:0,90 konut alanında kalan 3902 ada 1 sayılı parselin imar şartlarında hiçbir değişiklik olmadan, 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak ticaret alanı olarak düzenlenmesi şeklinde A grubu şehir plancısı tarafından hazırlanan imar planı değişikliğinin 3194 Sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi uyarınca uygun olduğuna ve ekli planın tasdikine, Nilüfer Belediye Meclisinin 03/EYLÜL/2008 günlü toplantısında mevcudun oybirliği ile karar verildi.

Geril Dön

Nilüfer Belediye Meclisi

03.09.2008

RECEP ALTINER
Makine Mühendisi
TMMOB Şehir Plancısı

Adres: Drama Mahallesi, Adliye Caddesi, No:9/B Karacabey/Bursa

GSM:0 507 397 25 27

Telefon-Faks:0 224 662 25 27