



## OLCAY ÜNAL ŞEHİR PLANCISI

# ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

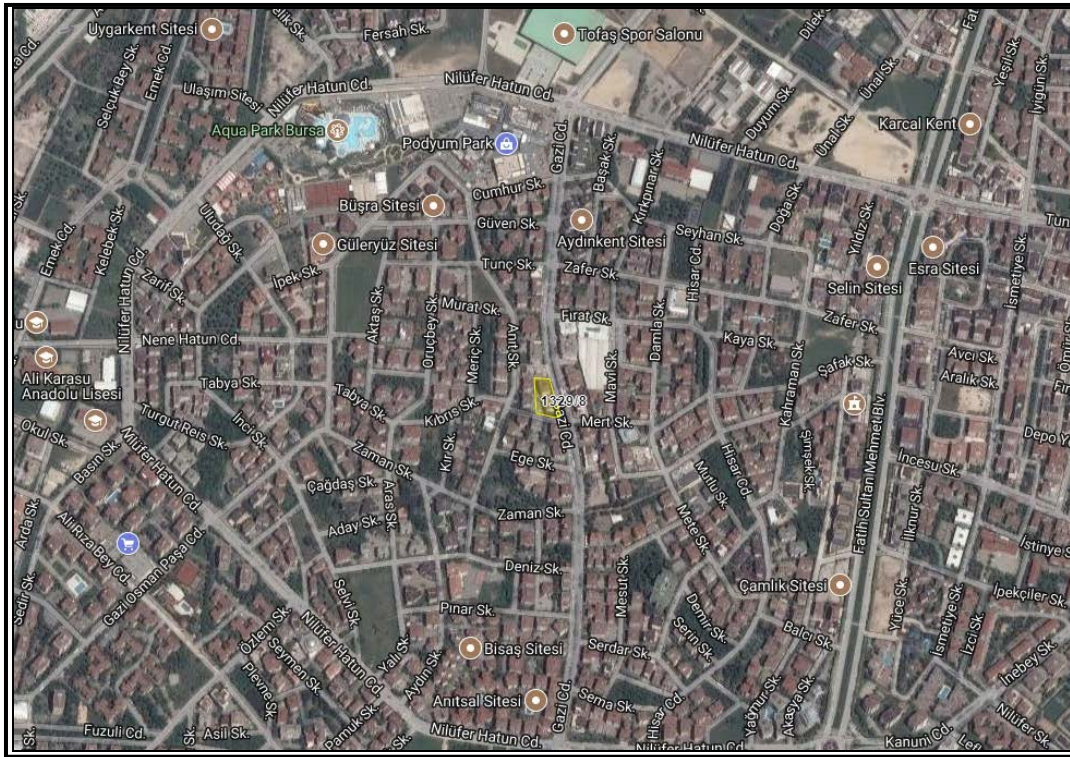
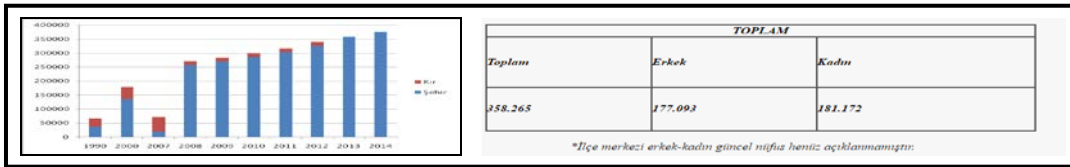
## KENT İMAR

### NİLÜFER İLÇESİ, FETHİYE MAHALLESİ, H21C05D2B PAFTA, 1329 ADA, 8 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ FETHİYE-İHSANİYE REVİZYONU UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA 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.



### PLANLAMA PARSELİ HAVA FOTOĞRAFI

**Planlama Alanı Kadstro ve Konum Bilgileri:** Planlama alanı 1329 ada 8 parsel Nilüfer Belediyesi yetki sınırlarında yer almaktadır. Konu parsel tapusunda 2031 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahiptir. Gazi Caddesi ve Öz Yurt Sokak'tan cephe alan parsel toplam 107 m cephe uzunluğuna 32 m ortalama parsel derinliğine sahiptir. Parselin formu düzgün çokgenlerli bir formdur. FSM bulvarına 545 m, İzmir Yoluna 1 km, Acıbadem Hastanesine yaklaşık 1 km mesafede yer almaktadır.

**Planlama Bölgesi Genel Özellikleri:** Planlama alanı yakın bölgesinde betonarme strüktürde inşa edilmiş 2-5 katlı kapalı konut sisteminde yapılmış meskenler ile eğitim birimleri, teşhir alanları ve park alanlar yer almaktadır. Bölgede yapılaşmaya uygun boş parsel yok denecek kadar az durumdadır. Bölge sakinleri üst gelir grubunda yer alan kişilerdir. Bölgede oldukça yoğun araç ve yaya trafiği görülmektedir.

**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

Topoğrafya olarak nispeten eğimli bir arazi yapısı üzerinde yer alan parselin halihazırda üzerinde 2 adet 5 katlı yapı yer almaktadır.



MEKAN GÖRÜNTÜSÜ

**1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı:** Konu parsel 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Kapsamında, 250 ki/ha Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı olarak Öngörülen Bölgede yer almaktadır. Yakın bölgesinde orta yoğunluklu konut alanları, özel ve kamuya ait eğitim alanları, 22 m'lik genişlikte ana arterler ve pazar alanı lekeleri yer almaktadır.

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

GSM:0 507 397 25 27

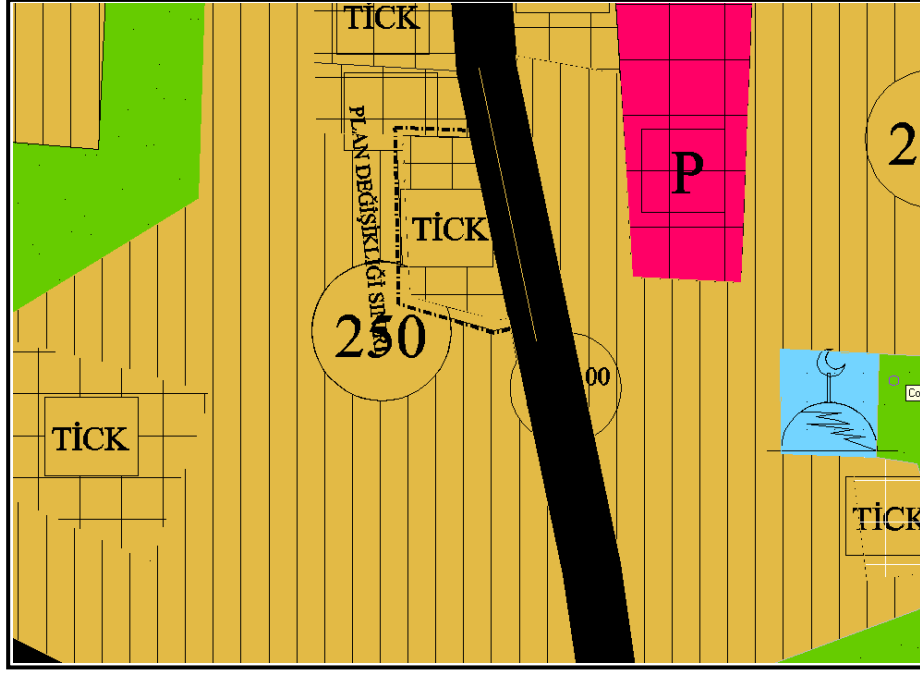
Telefon-Faks:0 224 662 25 27



OLCAY ÜNAL  
ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR



NAZİM İMAR PLANI

**1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı:** Planlama Alanı parsel 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Konut Alanı, Ayırık Nizam, Yencok:15.50 m, Kaks:1.25, Önbahçe:5 m, Yan Bahçe:4 m olarak ön görülen alanda yer almaktadır. Yakın bölgesinde 10-12 ve 22 m lik genişlikte yollar bulunmaktadır. Genel olarak bölgede önerilen yapılaşma ekli 3-5 katlı ayırık nizam yapılar olarak ön görülmüştür.







**OLCAY ÜNAL**  
**ŞEHİR PLANCISI**

**ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM**

**KENT İMAR**

**ALAN KULLANIMI TABLOSU**

	Mevcut	Öneri	Öneri Oran(%)
<b>Konut Alanı</b>	<b>2031 m2</b>	<b>0 m2</b>	<b>0</b>
<b>Konut + Ticaret Alanı</b>	<b>0 m2</b>	<b>1922,5 m2</b>	<b>94,7</b>
<b>Yol Alanı</b>	<b>0 m2</b>	<b>108,5 m2</b>	<b>5,3</b>
<b>Toplam Alan</b>	<b>2031 m2</b>	<b>2031 m2</b>	<b>100</b>

**PLAN NOTLARI:**

1-) RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALINDIĞINDAN DOLAYI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN 05.09.2016 TARİH VE E.14820 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN 6306 SAYILI KANUNUN 6.MADDESİNİN 12.BENDİ UYARINCA GEÇİCİ OLARAK BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NE DEVREDİLEN YETKİ DOĞRULTUSUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMIŞTIR.

2-) NÜFUS VEYA YAPI YOĞUNLUĞU ARTIŞINDAN KAYNAKLI DONATI İHTİYACI, KİŞİ BAŞI YAŞAM ALANI 31,25 M<sup>2</sup> VE KİŞİ BAŞI EN DÜŞÜK DONATI ALANI 10 M<sup>2</sup> OLARAK KABUL EDİLMİŞ VE 108,5 M<sup>2</sup> OLARAK HESAPLANMIŞTIR. BU ALANLAR YOL ALANI OLARAK KAMUYA BİLABEDEL TERKEDİLECEKTİR. TERK İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

3-) 1329 ADA 8 PARSELİN ALAN TOPLAMI 2031 M<sup>2</sup> OLUP, EMSAL BU ALAN ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.

4-) PLANDA KAMUYA TERKEDİLEN ALANLAR (YOL, OTOYOL VE PARK) PLANDA ÖNGÖRÜLEN KULLANIM FONKSİYONLARI DIŞINDA KULLANILAMAZ.

5-) EMSALE KONU İNŞAAT ALANININ %80,98'İ KONUT, %19,02'Ü TİCARET ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.

6-)YUKARIDA BELİRTİLEN STANDARTLAR DOĞRULTUSUNDA DONATI ALANI AYRILACAĞINDAN, BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN 26.09.2018 TARİH VE 2362 SAYILI KARARINDA BELİRTİLEN ŞARTLAR ARANMAYACAKTIR.



OLCAY ÜNAL  
ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR

1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ İMAR PLANI



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

GSM:0 507 397 25 27

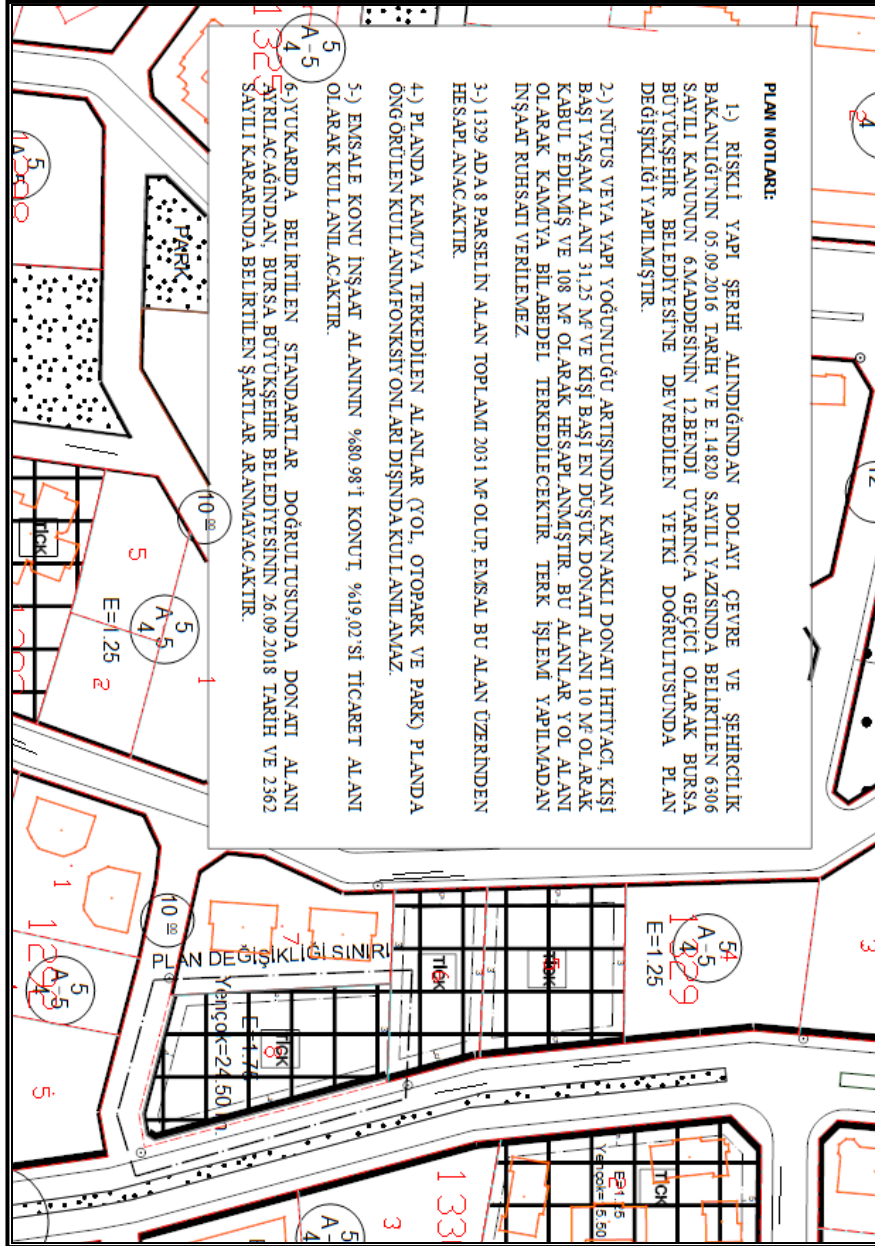
Telefon-Faks:0 224 662 25 27



OLCAY ÜNAL  
ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

1/1000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI



PLAN NOTLARI:

- 1-) RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALINDIĞINDAN DOLAYI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN 05.09.2016 TARİHİ VE E.14820 SAYILI YAZISINDA BELİRLİLEN 6306 SAYILI KANUNUN 6.MADDESİNİN 12.BENDİ UYARINCA GEÇİCİ OLARAK BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NE DEVREDİLEN YETKİ DOĞRULTUSUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMIŞTIR.
- 2-) NÜFUS VEYA YAPI YOĞUNLUĞU ARTIŞINDAN KAYNAKLI DONATI İHTİYACI, KİŞİ BAŞI YAŞAM ALANI 31,25 M<sup>2</sup> VE KİŞİ BAŞI EN DÜŞÜK DONATI ALANI 10 M<sup>2</sup> OLARAK KABUL EDİLMİŞ VE 108 M<sup>2</sup> OLARAK HESAPLANMIŞTIR. BU ALANLAR YOL ALANI OLARAK KAMUYA BİLÂBEDEL TERKEDİLECEKTİR. TERK İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
- 3-) 1329 ADAŞ PARSELİN ALAN TOPLAMI 2031 M<sup>2</sup> OLUP, EMSAL BU ALAN ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.
- 4-) PLANDA KAMUYA TERKEDİLEN ALANLAR (YOL, OTOPARK VE PARK) PLANDA ÖNGÖRÜLEN KULLANIM FONKSİYONLARI DIŞINDA KULLANILMAZ.
- 5-) EMSAL KONTU İNŞAAT ALANININ %80,98'İ KONUT, %19,02'Sİ TİCARET ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.
- 6-) YUKARIDA BELİRLİLEN STANDARTLAR DOĞRULTUSUNDA DONATI ALANI AYRILACĞINDAN, BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN 26.09.2018 TARİHİ VE 2362 SAYILI KARARINDA BELİRLİLEN ŞARTLAR ARANMAVACAKTIR.