



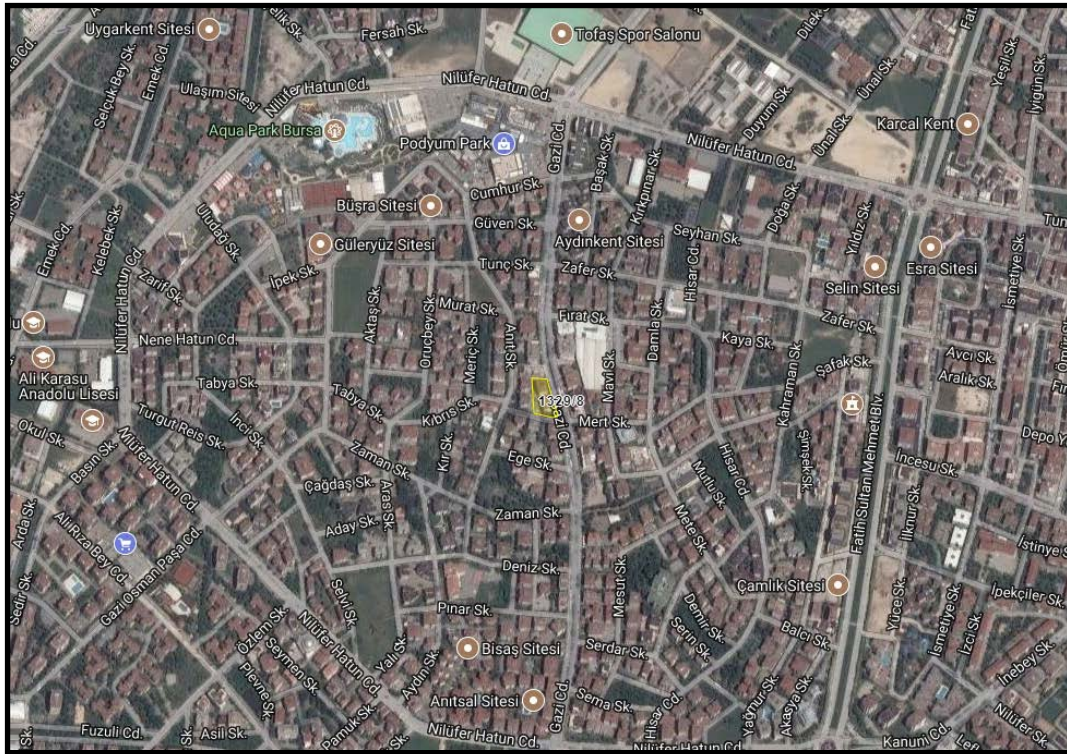
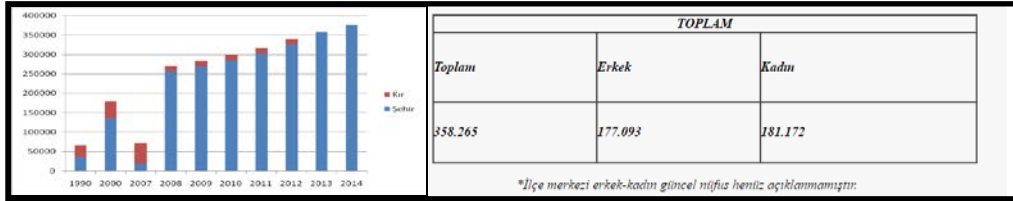
OLCAY ÜNAL ŞEHİR PLANCI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

NİLÜFER İLÇESİ, FETHİYE MAHALLESİ, H21C05D PAFTA, 1329 ADA, 8 PARSEL 1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZIM İMAR PLANI, PLAN 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.



PLANLAMA PARSELİ HAVA FOTOĞRAFI

Planlama Alanı Kadastro ve Konum Bilgileri: Planlama alanı 1329 ada 8 parsel Nilüfer Belediyesi yetki sınırlarında yer almaktadır. Konu parsel tapusunda 2031 m² 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 çokgenli 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

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

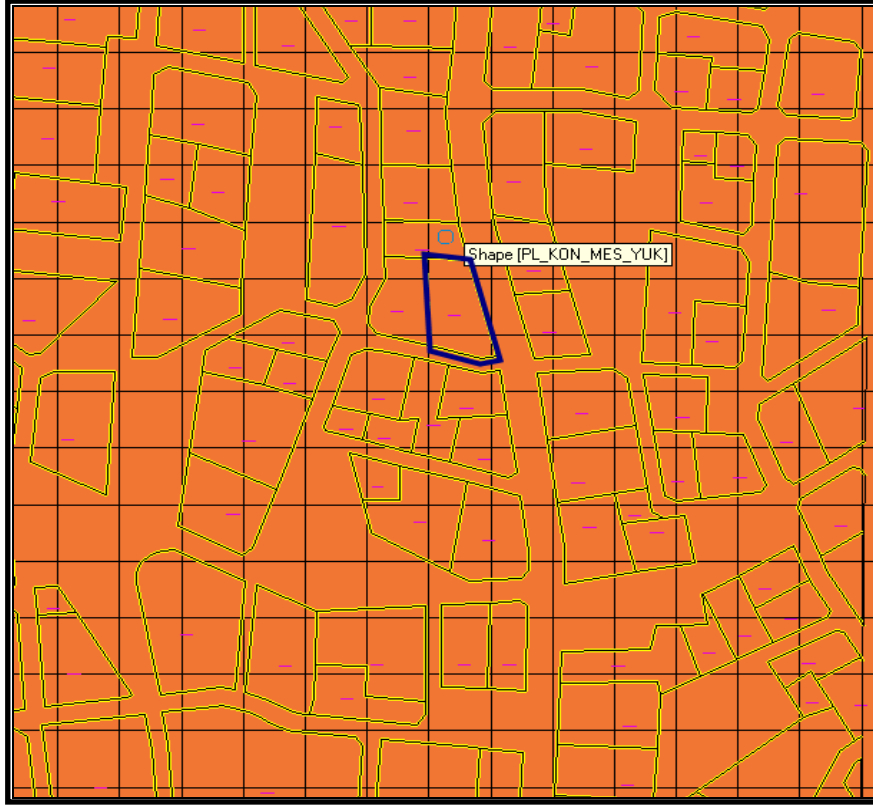
ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR

parşel yok denecek kadar az durumdur. Bölge sakinleri üst gelir grubunda yer alan kişilerdir. Bölgede oldukça yoğun araç ve yaya trafiği görülmektedir.

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

1/25000 ölçekli Nazım İmar: Plan değişikliği yapılan alan 1/25000 ölçekli Bursa Merkez Nazım İmar Planı kapsamında 350 ki/ha yoğunluklu alanda yer almaktadır. Yakın bölgesinde rekreasyon alanları, konut alanları, sosyal donatı alanları yer almaktadır.



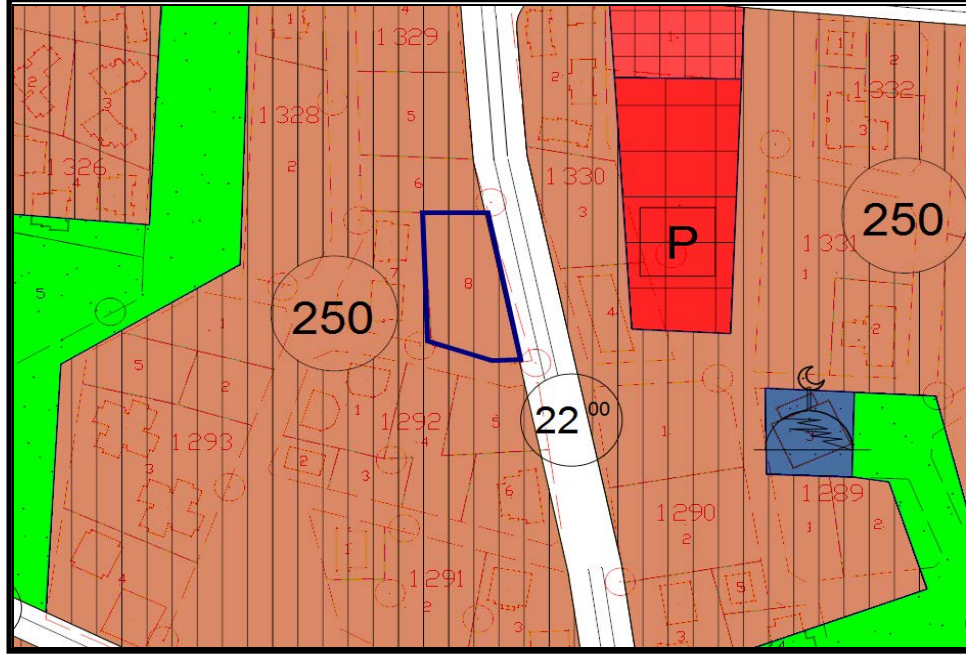
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı: Konu parşel 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Kapsamında, 250 ki/ha Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı olarak Öngörülen Bölgede yer almaktadır. Yakın bölgesinde orta yoğunluklu konut alanları, özel ve kamuya ait eğitim alanları, 22 m lik genişlikte ana arterler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



OLCAY ÜNAL
ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR



NAZİM İMAR PLANI

Plan değişikliğinin amacı: Plan değişikliği ön görülen alanda, mevcut durumda parsel üzerinde toplam 2 adet eski bina yer almaktadır. Binaların ekonomik ömürlerini tamamladığı ve yıllar önceki inşaat tekniklerinin günümüz koşullarına kadar gelen yapılar için yetersiz olması, bölgemizin 1. derece deprem bölgesi olması sebebiyle yenileme ve kentsel dönüşüm imkanları arayışına gidilmiştir. Bu imkanlar; **Çevre ve Şehircilik Bakanlığının "6360 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun"** nu ile yasal bir düzleme oturtulmuş, **Bursa Büyük Şehir Belediyesinin** aldığı "Riskli Alanlarda Kentsel Dönüşüm amaçlı aldığı karar ile dönüşümde şahsi başvurular yapılmaya başlanmıştır. Bu amaç doğrultusunda planlama bölgesinde riskli alan ve riskli yapı tespitleri üzerinden plan değişikliği ile düzenleme amaçlanmıştır.

Planlama Sonuç: Planlama alanında riskli yapı tespiti yapılması akabinde 1329 ada 8 parselde 250 Kişi/ha yoğunluklu konut alanı imarından, Ticaret+Konut Alanı olacak şekilde nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

HESAP TABLOSU

	Mevcut	Öneri	Öneri Oran/(%)
Ticaret+Konut Alanı	0 m2	2031 m2	100 m2
Konut Alanı	2031 m2	0 m2	0 m2
Toplam Alan	2031 m2	2031 m2	100

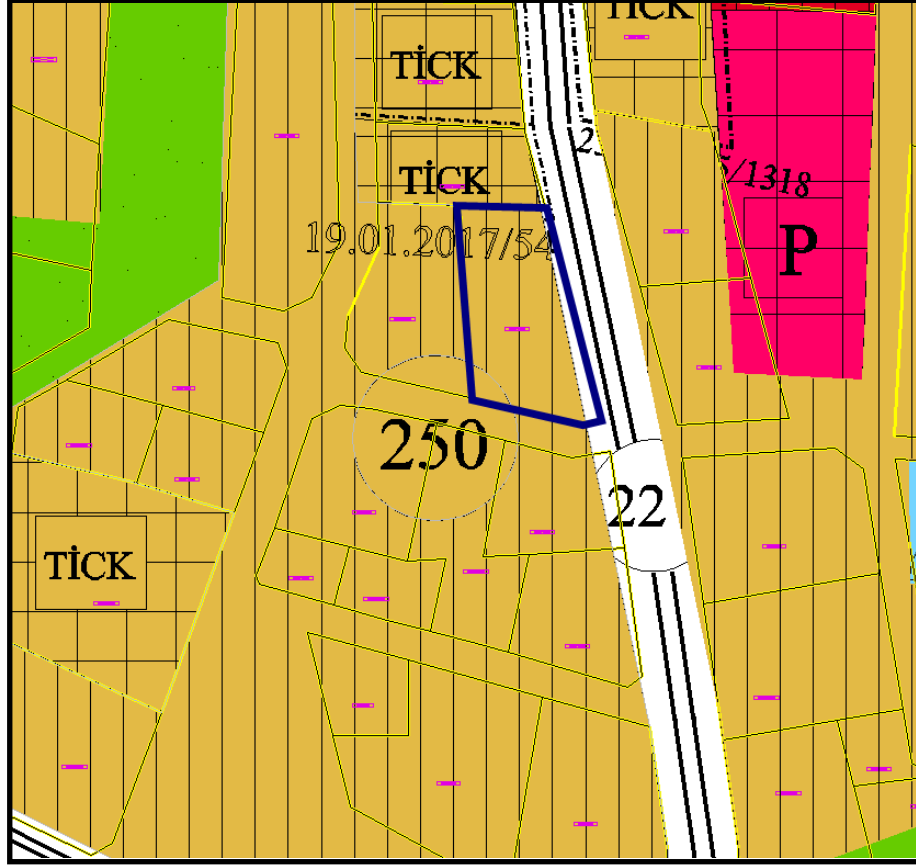


OLCAY ÜNAL
ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR

MERİ NAZİM İMAR PLANI





OLCAY ÜNAL
ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR

ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI

