



**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, DEMİRCİ MAHALLESİ  
H21C10A1C PAFTA, 7261 ADA 1 PARSEL VE  
KUZEYBATISINDA BULUNAN PARK ALANINA AİT  
1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZIM İMAR PLANI  
DEĞİŞİKLİĞİ**

Dosya No:

PİN:

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

Alinur AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## PLAN AÇIKLAMA RAPORU

HAZİRAN 2019

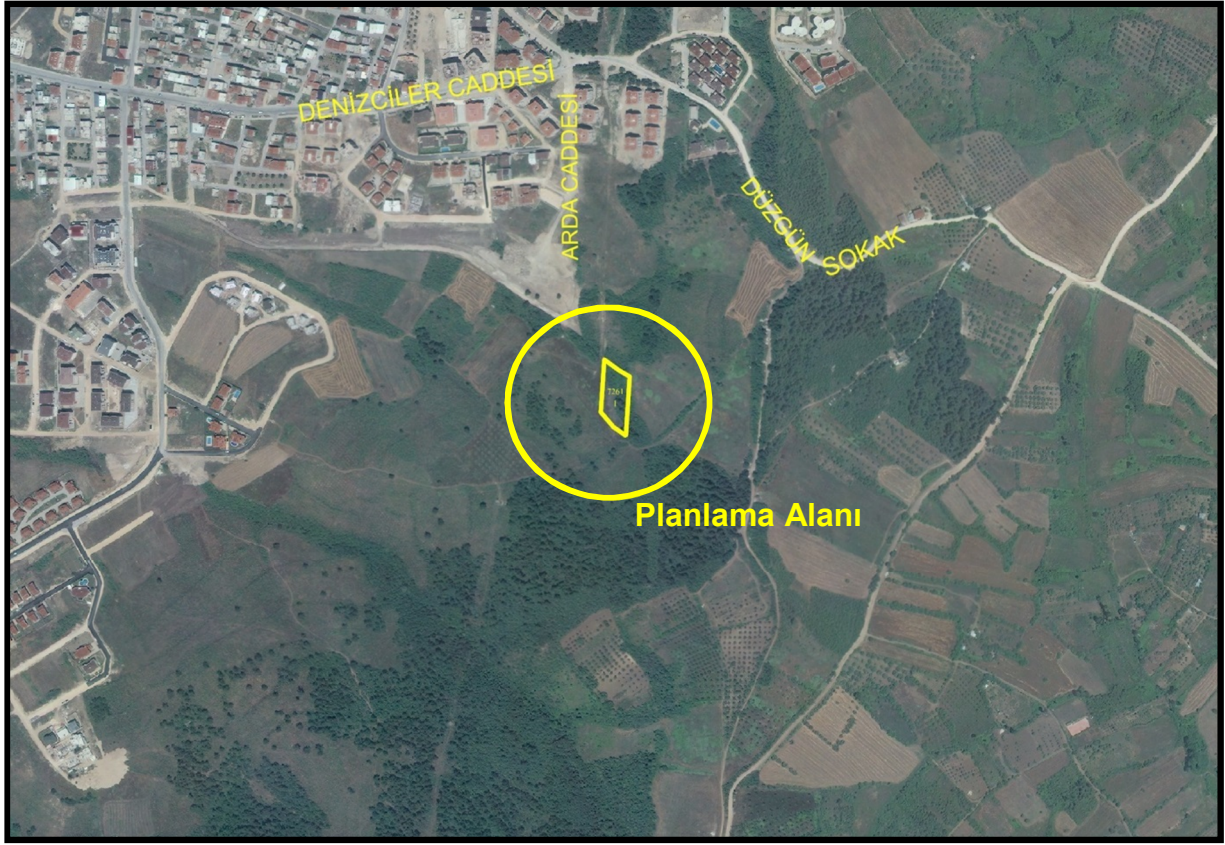
**BURSA İLİ NİLÜFER İLÇESİ DEMİRCİ MAH.  
H21C10A1C PAFTA 7261 ADA 1 PARSEL VE KUZeyBATISINDA  
BULUNAN PARK ALANINA AİT  
1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Planlama Alanı, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Demirci Mahallesi, H21C10A1C pafta, 7261 ada 1 parseli ve kuzeybatısında bulunan park alanını kapsamaktadır. Değişikliğe konu alanı oluşturan olan 7261 ada 1 parsel ve park alanı 2943,400' er m<sup>2</sup> alana sahiptir.

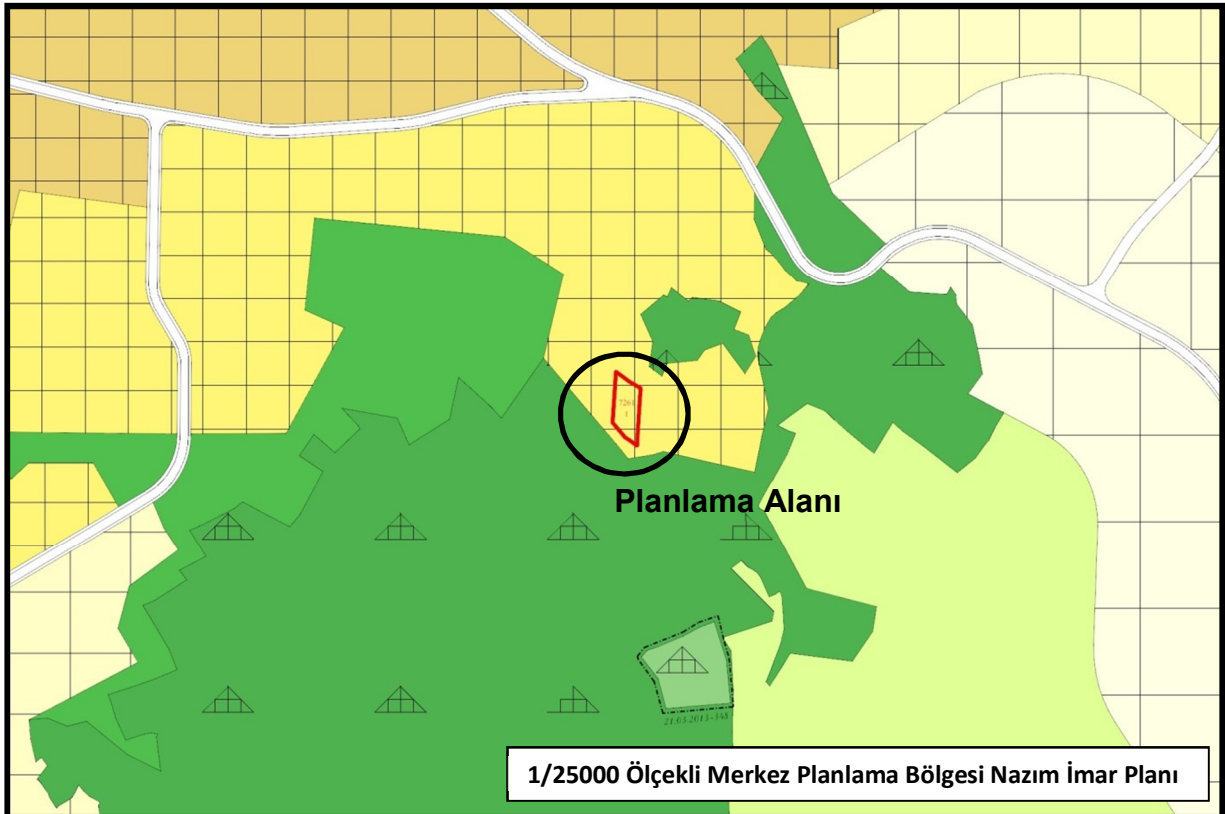
Planlama alanını oluşturan parsel Nilüfer İlçesi Merkezinin güneybatısında, Demirci Mahallesi'nin kuzeydoğusunda bulunmaktadır. Sınırları içerisinde bulunduğu Demirci Mahallesi 1987 yılında Belediye sınırları içine alınıp mahalle olmuştur. Tarihi hamam ve önünde de kitabesi bulunan tarihi çeşmesiyle Bursa'nın tarihi mahallelerinden biridir. Değişikliğe konu parsel Bursa' da herkes tarafından bilinen, önemli röper noktalarından birisi olarak sayılabilecek Beşevler Küçük Sanayi Sitesi'nin 1440 metre güneydoğusundadır. Beşevler Küçük Sanayi Sitesi Bursa' nın en eski sanayi sitelerinden biri konumundadır. Bölgenin ve Bursa yerleşmesinin önemli arterlerinden olan İzmir Yolu Caddesi söz konusu parselin kuzeyinde 2,40 km mesafede bulunmaktadır. Demirci Mahallesi için önemli nitelik taşıyan Dumlupınar Caddesi parselin kuzeybatı yönünde 1,60 km. mesafede bulunmaktadır. Parsel çevresi genel olarak boş durumda olup yeni yapılaşmakta olan konut bölgesidir. Değişikliğe konu parsel, kuzey yönünde yeni açılmış imar yoluna cephelidir. Konu parsel halihazırda boş durumdadır. Aynı zamanda bölgede kuzey yönünde azalan hafif-orta derecede eğim mevcuttur.



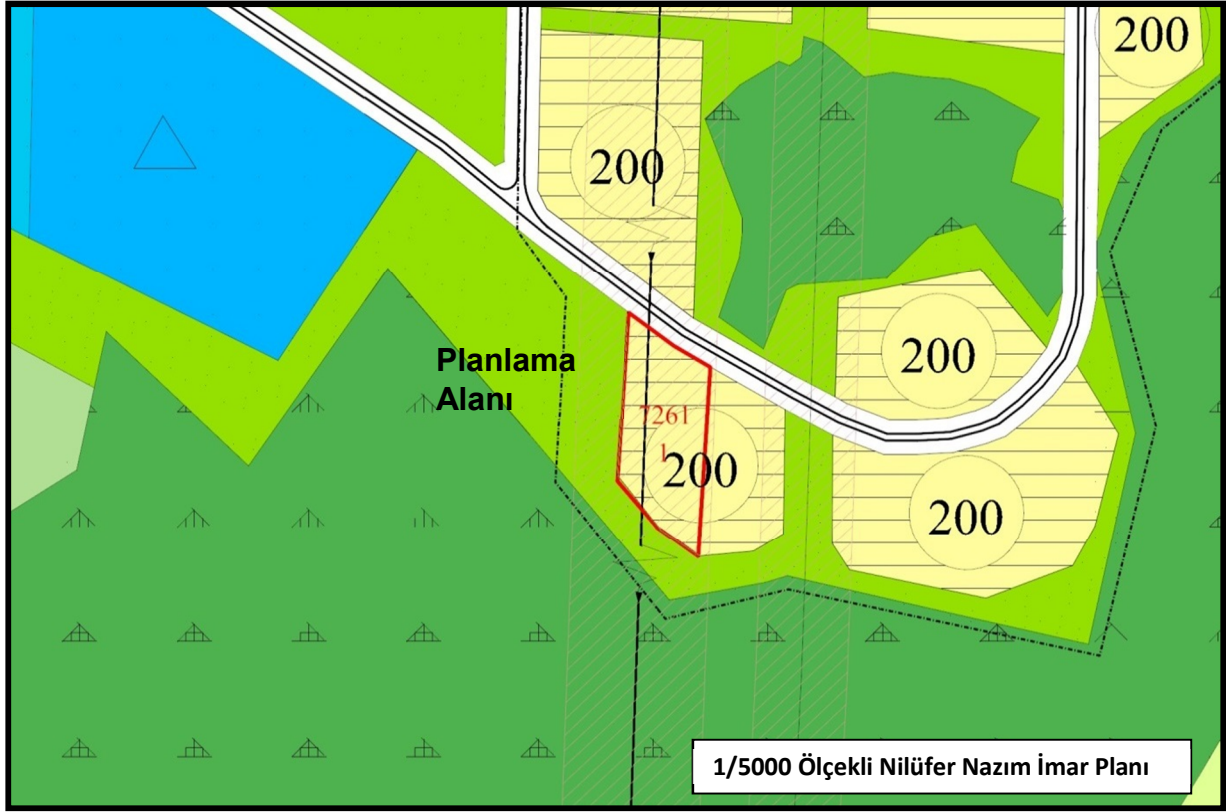




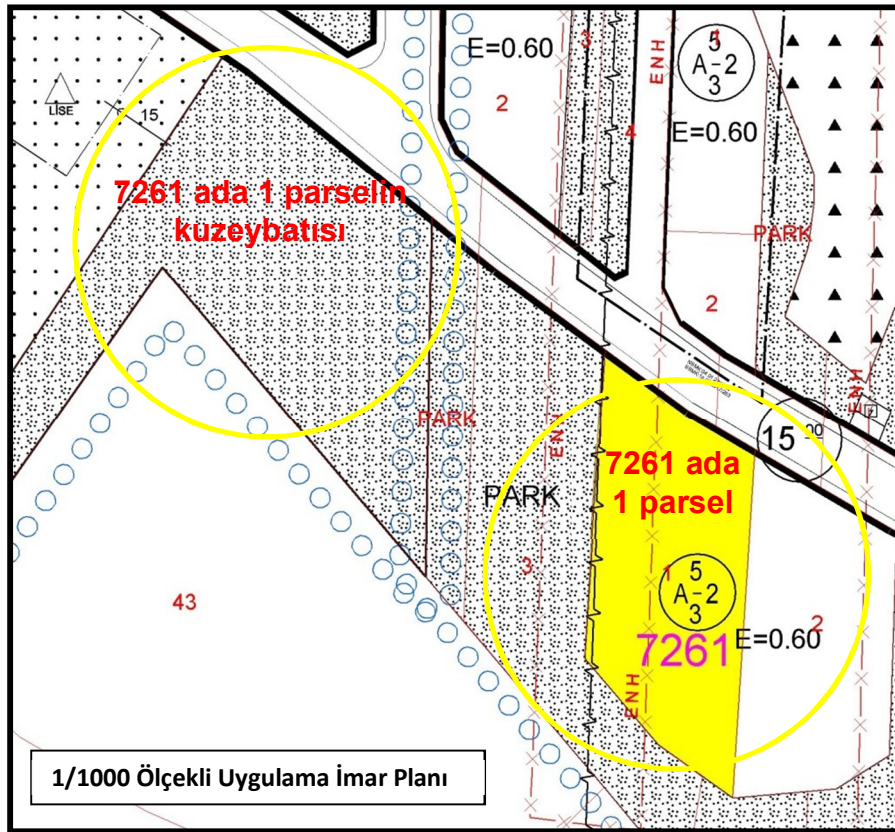
Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde bulunmakta olup, **"200 ki/ha Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı"** kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde ise, **"200 ki/ha Orta Yoğunlukta Öneri Konut Alanı"** kullanımına sahiptir.



1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı

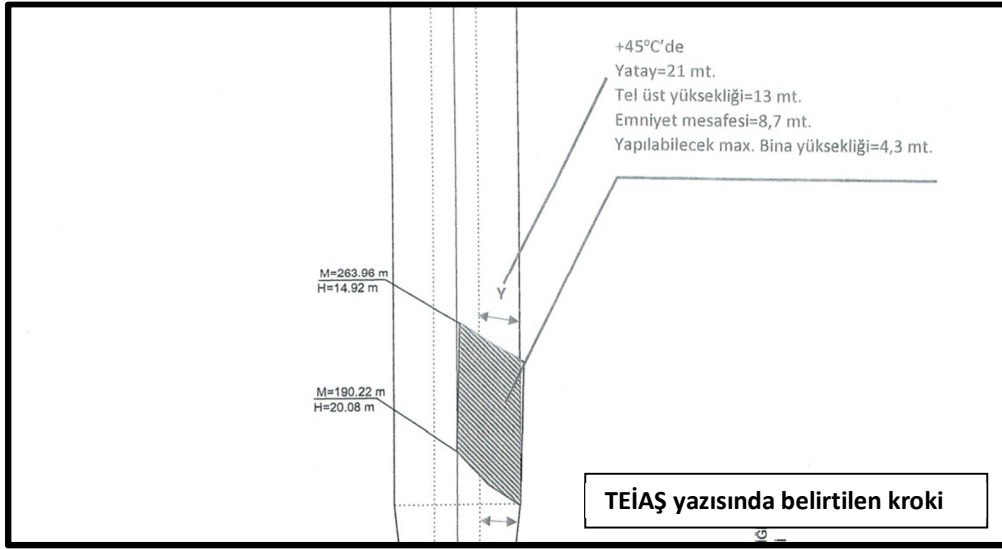


Planlama alanını oluşturan Demirci Mahallesi, 7261 ada 1 parsel, Onaylı 1/1000 Ölçekli Gümüştepe Uygulama İmar Planında, “**Konut Alanı**” kullanımlıdır. Parselin ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesi 3 metre, Emsal:0.60 olmak üzere ayrı nizam 3 kat yapılaşma haklarına sahiptir.





Değişikliğe konu parsel 7261 ada 1 parsel 2943,400 m<sup>2</sup> alanlı olup onaylı imar planında konut kullanımına sahiptir. Parsel ile ilgili olarak TEİAŞ Genel Müdürlüğü, 2.Bölge Müdürlüğü (Bursa) Bursa İşletme ve Bakım Müdürlüğü' nün 13.06.2018 tarih ve E.250745 sayılı yazısında, değişikliğe konu arsanın TEİAŞ Bölge Müdürlüğü' ne ait 420 kV Bursa Sanayi-Tunçbilek E.İ. Hattının 11-12 No' lu direkleri arasında kaldığı, Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44.maddesi gereğince arsanın konumu incelendiğinde kenar faz telinin izdüşümünden itibaren 21 metre yatay emniyet tespit edilmiş olduğu ve bu mesafe içerisinde yapı yüksekliğinin **4,3 metreyi geçemeyeceği** belirtilmiştir. Ekli krokide gösterildiği üzere parselin tamamı için yapı yüksekliği 4,3 metre olarak belirlenmiştir. Bu durumda imar yüksekliği 6.50 metre olan parselde ancak 4.30 metre yapı yapılabilir. Bu durumda parsel sahibi mağdur olmaktadır. Buradan hareketle parselin, 2 katlı yapılaşabileceği bir alana taşınabilmesi amacıyla parsel sahibince plan değişikliği yapılması talep edilmektedir.



Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 7261 ada 1 parsel alanı aynen korunarak parselin yeri değiştirilmiş, kuzeybatısında bulunan park alanına taşınmıştır. Parselin taşındığı alandaki mevcuttaki park alanı da 7261 ada 1 parselin bulunduğu bölüme alınmıştır. Bir başka deyişle 7261 ada 1 parsel, kuzeybatısına taşındıktan sonra park alanına çevrilmiştir. Plan değişikliği yapılan alanda, alansal büyüklükler ve kullanımlar korunarak, parsel yerleri yeniden düzenlenmiştir. Tüm bu gerekçelerle hazırlanan imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

KULLANIM ALAN	200 K/HA ORTA YOĞUNLUKTA ÖNERİ KONUT ALANI	PARK VE YEŞİL ALAN
ONAYLI İMAR PLANI	2943,40 m <sup>2</sup>	2943,40 m <sup>2</sup>
ÖNERİ İMAR PLANI	2943,40 m <sup>2</sup>	2943,40 m <sup>2</sup>