



**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI**  
**METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, YAYLACIK MAHALLESİ**  
**7228 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN**  
**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**AÇIKLAMA RAPORU**

**Dosya No:**

**PİN:**

**İŞİN ÇUBUKÇU**  
Şehir Plancısı

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

**Alinur AKTAŞ**  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki tescilli binanın yer aldığı alanın Kültürel Tesis Alanı olarak düzenlenmesi amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliği yapılan alan, Yaylacık Mahallesi, H21C.09D pafta, 7228 ada 1 parseli kapsamaktadır.

1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kapsamında; Kırsal Yerleşim Alanı'nda bulunan plan değişikliğine konu alanda toplam alan büyüklüğü 1229 m<sup>2</sup>'dir.

### 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği yapılan alan, Yaylacık Mahallesi'nde, 470 sokak ile 382 Sokak'ın kesişimde yer almaktadır.



Resim 1: Uydu Görüntüsü

### 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Plan değişikliği yapılan alan, Nilüfer İlçesi Yaylacık Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. 2019 yılı TÜİK verilerine göre Bursa İli Nilüfer İlçesi'nin toplam nüfusu 465.956 kişi olup, plan değişikliğinin yapıldığı Yaylacık Mahallesi'nin 2019 yılı nüfusu ise 2.063 kişidir.

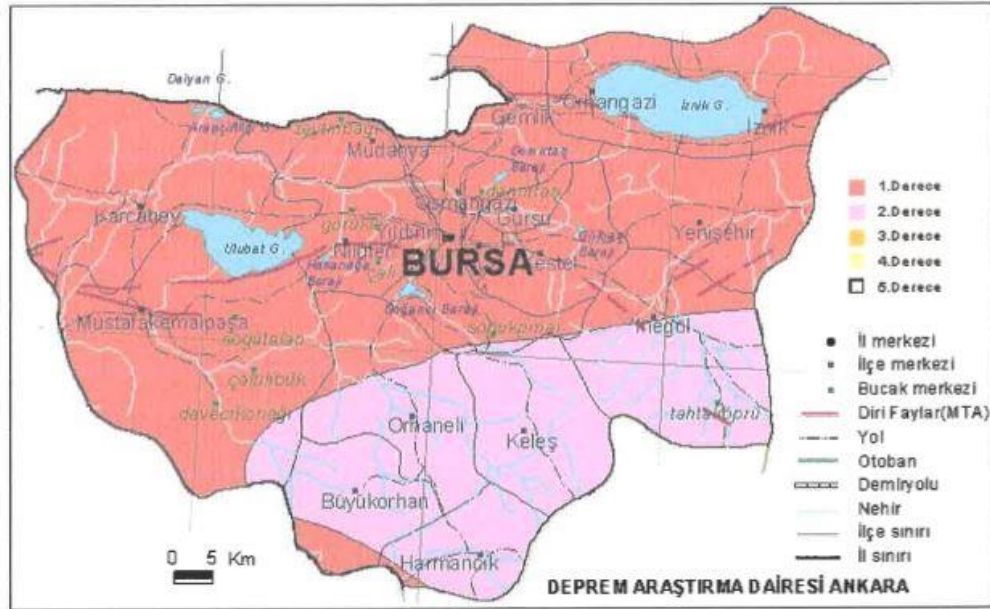
## 2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliği kapsamında bulunan parseller yürürlükteki imar planında Konut Alanında yer almaktadır. Hazırlanan plan değişikliği ile 1229 m2 büyüklüğündeki, 7228 Ada 1 parsel "Konut Alanından" "Kültürel Tesis" alanına alınmış olup, sosyal altyapı alanlarının artırılması yönünde düzenleme olmuştur.

## 2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

### 2.4.1. Depremsellik

Plan değişikliği yapılan alana ilişkin, sakıncalı alanlar ve afete maruz bölge kararı bulunmamaktadır. Ancak, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca hazırlanan ve 18.04.1996 tarihli ve 96/8109 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile mülga Bayındırlık Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 27.02.1998 tarih ve 2133 sayılı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'ndaki 1. Derece Deprem Bölgesinde yer aldığından yapılaşma esnasında, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik (20074) esaslarına uyulması gerekmektedir.



Resim 2: Bursa İli Depremsellik Haritası

### 2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama Alanı'na ilişkin mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 17.06.2010 Tarih ile onaylı Yaylacık İmar Planına Esas jeolojik-jeoteknik Etüt Raporunda plan değişikliğine konu alanın jeolojik yapısı aşağıda gösterilmekte olup, sonuç ve öneriler kısmı dosyasına eklenmiştir.



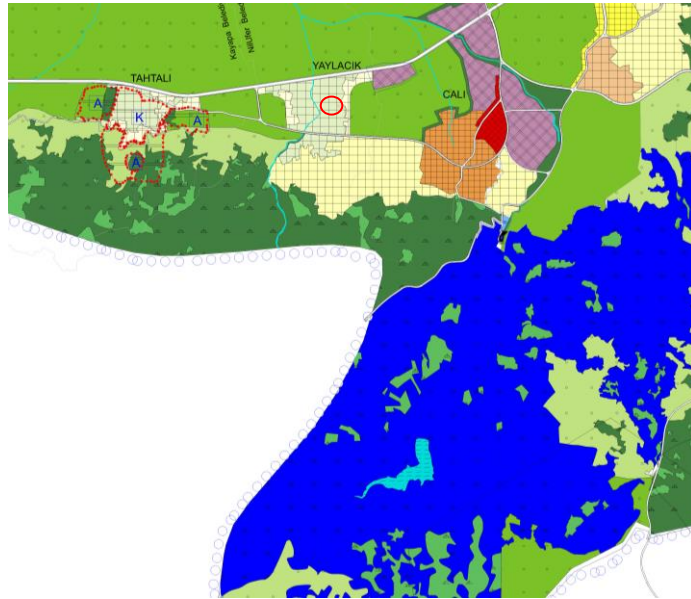




Resim 3: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

### 2.7.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

7228 Ada 1 parsel, Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda Köy Meskun Konut Alanı'nda bulunmaktadır.



Resim 3: 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

### 2.7.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda 7228 Ada 1 parsel, Kırsal Yerleşim Alanı'nda bulunmaktadır.



**Resim 4: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı**

#### **2.7.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı**

Plan değişikliğine konu 7228 Ada 1 parsel 1/1000 ölçekli Yaylacık Uygulama İmar Planı kapsamında Serbest Nizam 2 Katlı Konut Alanı'nda yer almaktadır.



**Resim 5: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı**



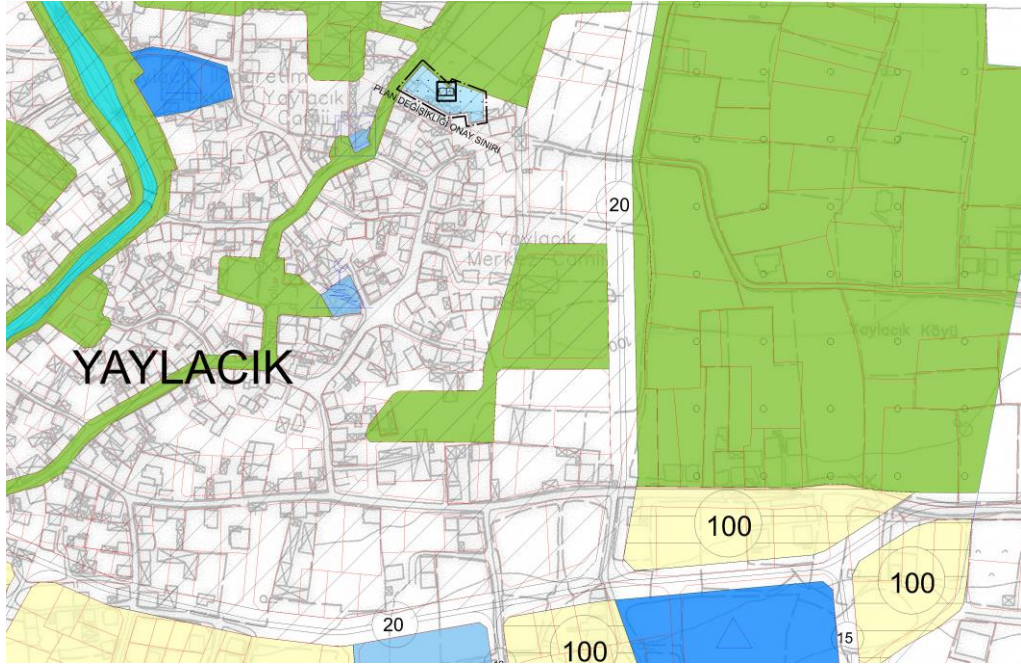
### 3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

#### 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Nilüfer İlçesi Yaylacık Mahallesi 7228 ada, 1 parselde yer alan sivil mimarlık örneği tescilli yapı ve parselinin Nilüfer Belediyesince restore edilerek, Nilüfer Belediyesi hizmet ve etkinliklerinde kullanılmak üzere sosyal ve kültürel tesis alanı olarak düzenlenmesi önerilmektedir. Bu kapsamda planda fonksiyon değişikliği yapılarak söz konusu parselin kültürel tesis alanına dönüştürülmesi gerekliliği ve bu kapsamda hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine de dayanak olmak üzere 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

#### 3.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Bu kapsamda, yukarıda da belirtildiği gibi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı dahilinde Kırsal Yerleşim alanında kalan, 7228 ada 1 nolu parsel Kültürel Tesis Alanı'na dönüştürülmüş, böylelikle konut alanı azaltılarak yerine kültürel tesis alanı önerilmesiyle, bölgedeki sosyal donatı standartları artırılmıştır.



Resim 5: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

	ONAYLI NAZIM İMAR PLANI (m2)	NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (m2)
KIRSAL YERLEŞİM ALANI	1229	-
KÜLTÜREL TESİS ALANI	-	1229
TOPLAM	1229	1229

### 4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Değişikliğe ilişkin kurum görüşü alınmamıştır.