



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ÜÇEVLER MAHALLESİ
3374 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:

Çağrı DEMİREL
Şehir Plancısı

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

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

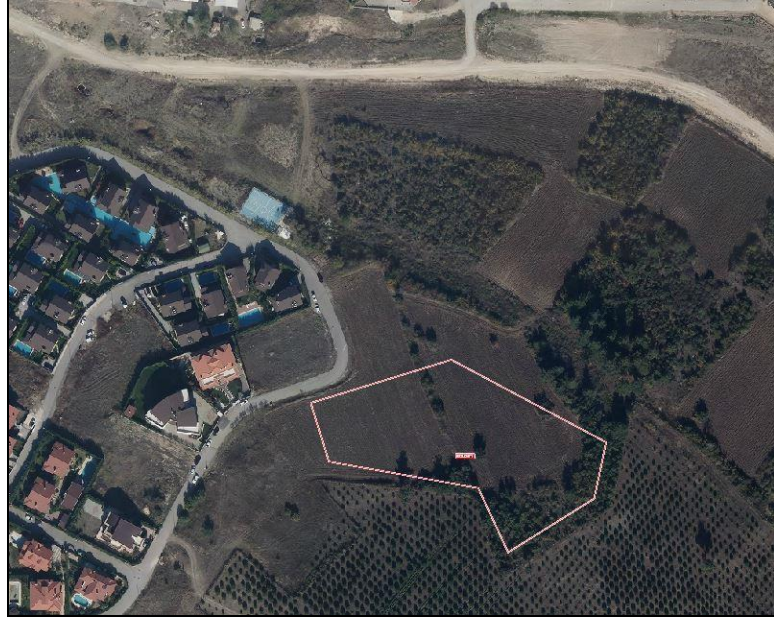
1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kapsamında kalan Üçevler Mahallesi, 3374 ada, 1 parselin Spor Tesisleri Alanından Özel Spor Alanına dönüştürülmesine yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmasına ilişkindir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliği yapılan alan, Nilüfer İlçesi Üçevler Mahallesi, 3374 ada 1 nolu parseli kapsamaktadır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği yapılan alan, Nilüfer İlçesi içinde, Üçevler Mahallesi'nin güneyinde yer almaktadır.



Resim 1: Uydu Görüntüsü

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Plan değişikliği yapılan alan, Nilüfer İlçesi Üçevler Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. 2020 yılı TÜİK verilerine göre Bursa İli Nilüfer İlçesi'nin toplam nüfusu 484.832 kişi olup, plan değişikliğinin yapıldığı Üçevler Mahallesi'nin 2020 yılı nüfusu ise 24.592 kişidir.

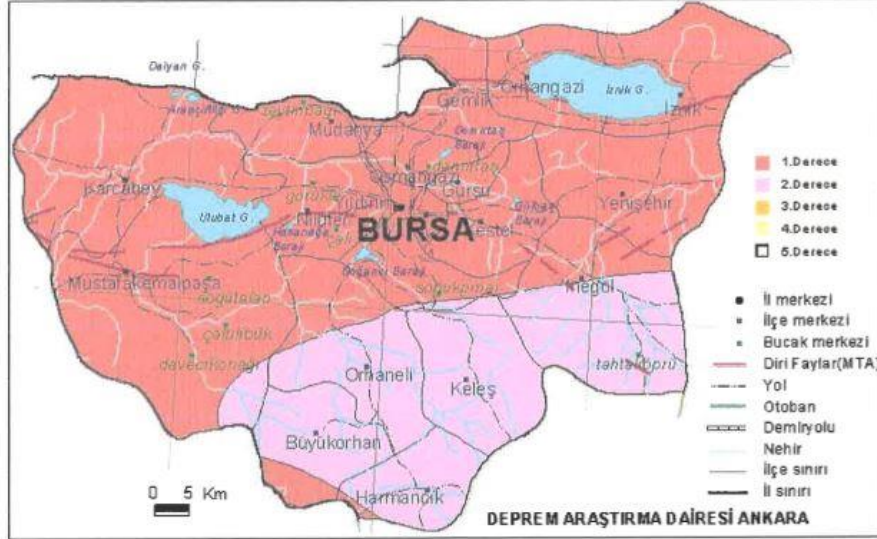
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliği kapsamında bulunan alan yürürlükteki imar planında Spor Tesisleri Alanı'nda yer almaktadır. Hazırlanan plan değişikliği ile, Üçevler Mahallesi, 3374 ada, 1 parsel özel mülkiyette olduğundan, Özel Spor Alanına alınarak kısıtlılığının giderilmesine yönelik düzenleme yapılmıştır. Söz konusu değişiklikte sosyal donatı dengesinde değişiklik olmamıştır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

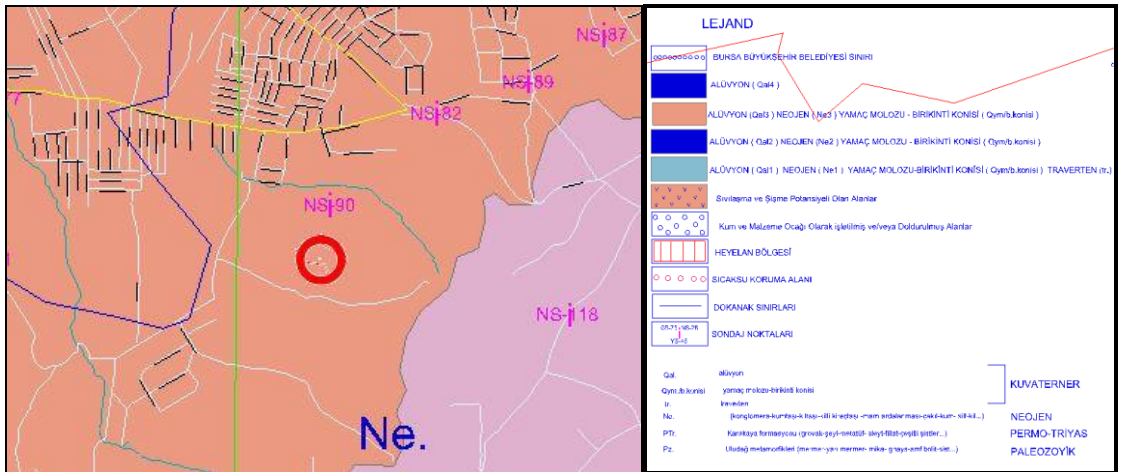
Plan değişikliği yapılan alana ilişkin, sakıncalı alanlar ve afete maruz bölge kararı bulunmamaktadır. Ancak, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca hazırlanan ve 18.04.1996 tarihli ve 96/8109 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile mülga Bayındırlık Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 27.02.1998 tarih ve 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 Ocak 2001 tarihinde onaylanan Jeolojik Etüt Raporunda plan değişikliğine konu alanın jeolojik yapısı aşağıda gösterilmekte olup, sonuç ve öneriler kısmı dosyasına eklenmiştir.



Resim 3: Jeolojik Etüt

2.4.3.Morfolojik Yapı

Bursa ilinin yeryüzü şekillerini birbirinden eşiklerle ayrılmış çöküntü alanları, dağlar, yükseklikleri kimi yerde 1000 m.'ye ulaşan ovalar oluşturur. Toprakların %48'e yakını platolar, %35'ini dağlar, %17'sini ovalar oluşturmaktadır.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Nilüfer İlçesi Üçevler Mahallesi'nde yer alan plan değişikliğine konu alan, %12-15 eğimi olan topografik bir yapıya sahiptir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Nilüfer İlçesi Üçevler Mahallesi'nde yer alan plan değişikliğine konu alan, kuzeybatı yönüne eğimli konumdadır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

1/1000 Ölçekli Nilüfer Güneybatı Aksı Gelişme Bölgesi Uygulama İmar Planı orta ve düşük yoğunluklu konut alanlarının planlandığı bir bölgedir. Bu planlama alanı içinde yaşayan nüfusun ihtiyacı olan donatı alanları da belirli merkezlerde planlanmıştır. Bu kapsamda plan değişikliği yapılan alan Spor Tesisleri Alanı olarak ayrılmıştır.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu olan alanda 2012,31 m² Nilüfer Belediyesi hissesi, 2154,66 m² tescil harici alan bulunmakla olup diğer alanlar özel mülkiyettedir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1.1/100000 Ölçekli ÇDP

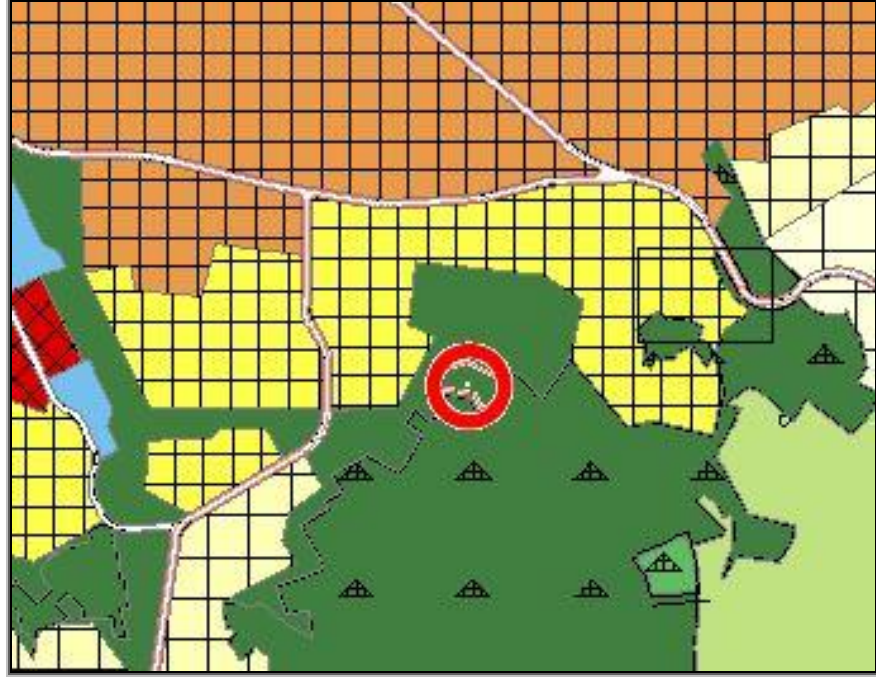
Plan değişikliğine konu alan, Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Mevcut Kentsel Yerleşimler" alanında kalmaktadır.



Resim 4: 1/100.000 Ölçekli 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı

2.7.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

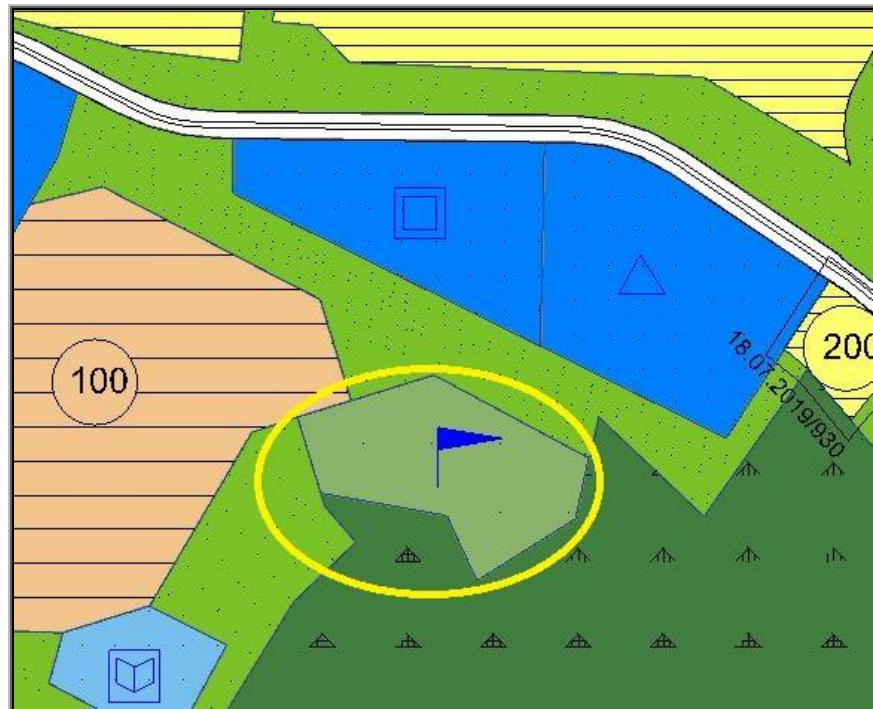
Üçevler Mahallesiinde plan değişikliğine konu alan, 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında “Orman Alanı” kapsamında kalmaktadır.



Resim 5: 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı

2.7.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

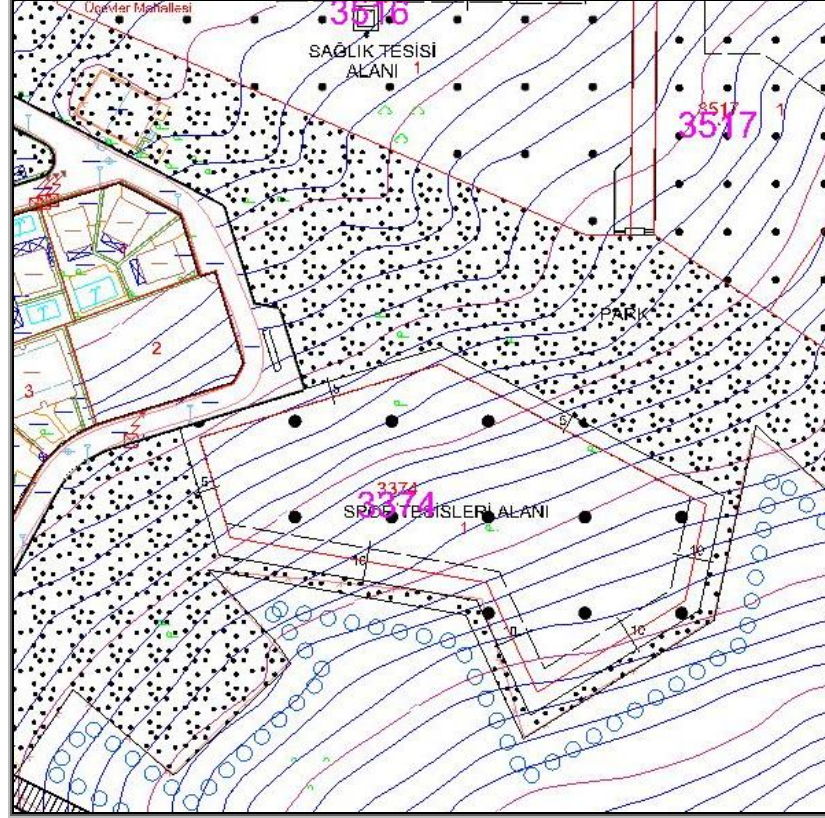
Üçevler Mahallesiinde plan değişikliğine konu alan, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında “Spor Alanı” nda bulunmaktadır.



Resim 6: 1/5.000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı

2.7.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Üçevler Mahallesi'nde plan değişikliğine konu alan, 1/1000 Ölçekli Nilüfer Güneybatı Aksı Gelişme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında, Spor Tesisleri Alanında kalmaktadır.



Resim 7: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

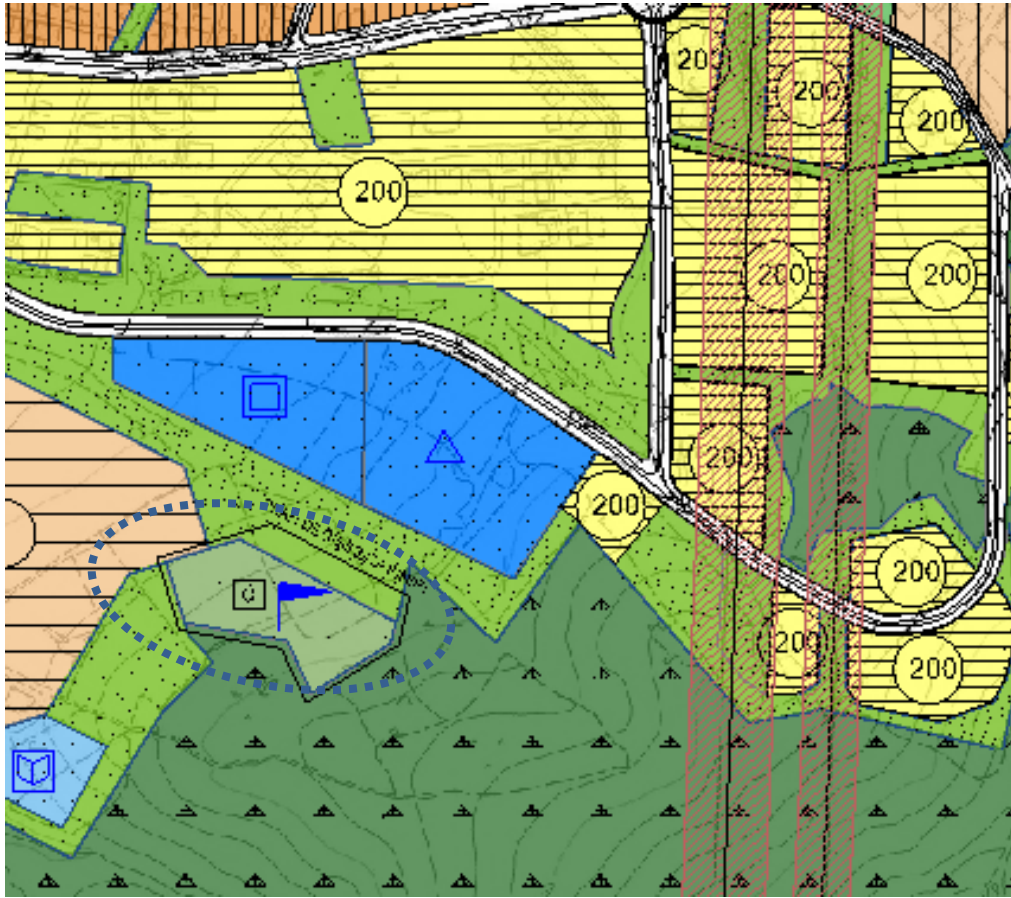
3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Üçevler Mahallesi, 3374 ada, 1 parselin Spor Tesisleri Alanından Özel Spor Alanına dönüştürülmesine yönelik 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

3.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kapsamında Spor Tesisleri Alanı'nda kalan ve Belediyemizin de 2012,31 m² hissesinin bulunduğu, toplam alanı 8.172,97 m² olan 3374 ada 1 parselin, planın onay tarihinden sonra yapılan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uygulamasında sehven yapılan uygulamanın planda 10.327,628 m² olarak ayrılan Spor Alanı fonksiyonu içerisinde 8.172,97 m² imar parseli oluşturduğu tespit edilmiştir. Buna bağlı olarak Üçevler Mahallesi, 3374 ada 1 parselin toplam m²'si değişmeyecek şekilde Özel Spor Alanı olarak düzenlenmesi, kuzey doğusundaki 2154,66 m²'lik alanın Spor Tesis Alanından Park Alanına alınması şeklinde 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan plan değişikliği ile sosyal donatı dengesi değişmemiştir.



Resim 8: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Değişikliğe ilişkin kurum görüşü alınmamıştır.