



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, DEMİRCİ MAHALLESİ
3371 ADA 2 PARSEL VE 3315 ADA 2 PARSELE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ 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

1/1000 ölçekli Nilüfer Güneybatı Aksı Gelişme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında Belediye Hizmet Alanı (Pazar Alanı) fonksiyonlu 3371 ada 2 parselin "Özel Sosyal Tesis" alanına, Özel Sosyal Tesis Alanı fonksiyonlu 3515 ada 2 parselin "Belediye Hizmet Alanı (Pazar Alanı)'na" alınmasına ilişkin plan değişikliğidir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliği yapılan alan, Nilüfer İlçesi Demirci Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 3371 ada 2 parselin alan büyüklüğü 2326 m2 ve 3515 ada 2 parselin alan büyüklüğü 3202 m2'dir.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği yapılan alan, Demirci Mahallesi'nde yer almaktadır. 3371 ada 2 parsel, Yaman sokak üzerinde, 3515 ada 2 parsel ise Karamel sokak ile Çağlar sokağın kesişiminde bulunmaktadır.



Resim 1: Uydu Görüntüsü

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Plan değişikliği yapılan alan, Nilüfer İlçesi Demirci Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. 2020 yılı TÜİK verilerine göre Bursa İli Nilüfer İlçesi'nin toplam nüfusu 484.832 kişi olup, plan değişikliğinin yapıldığı Demirci Mahallesi'nin 2020 yılı nüfusu ise 13.522 kişidir.

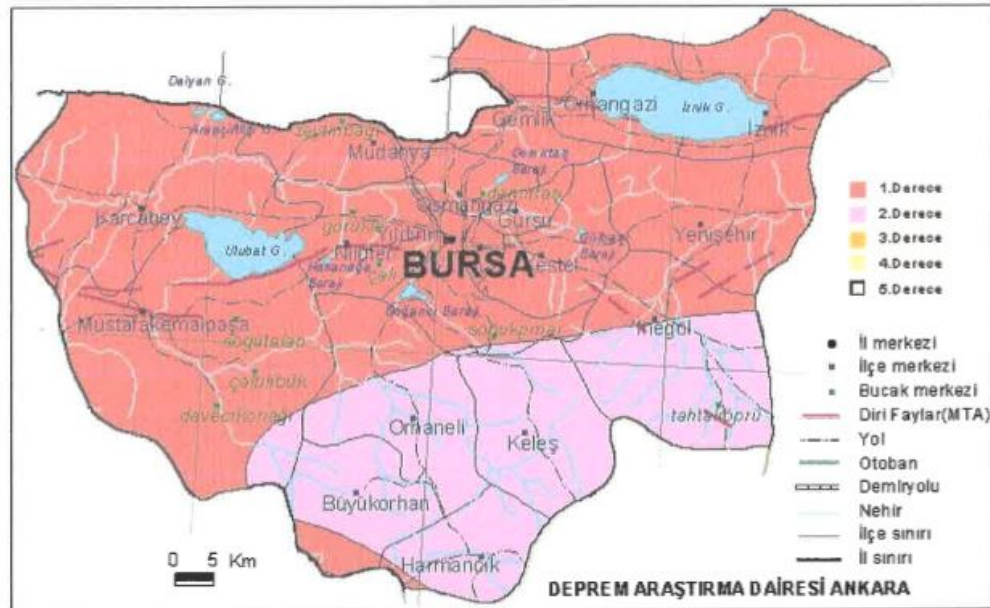
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliği kapsamında bulunan alan yürürlükteki imar planında Belediye Hizmet Alanı, Park Alanı ve Özel Sosyal Tesis Alanı'nda yer almaktadır. Hazırlanan plan değişikliği ile toplam alan büyüklüğü aynı kalacak şekilde düzenleme yapılmıştır. Dolayısıyla sosyal altyapı dağılımını değiştiren bir düzenleme olmamıştır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

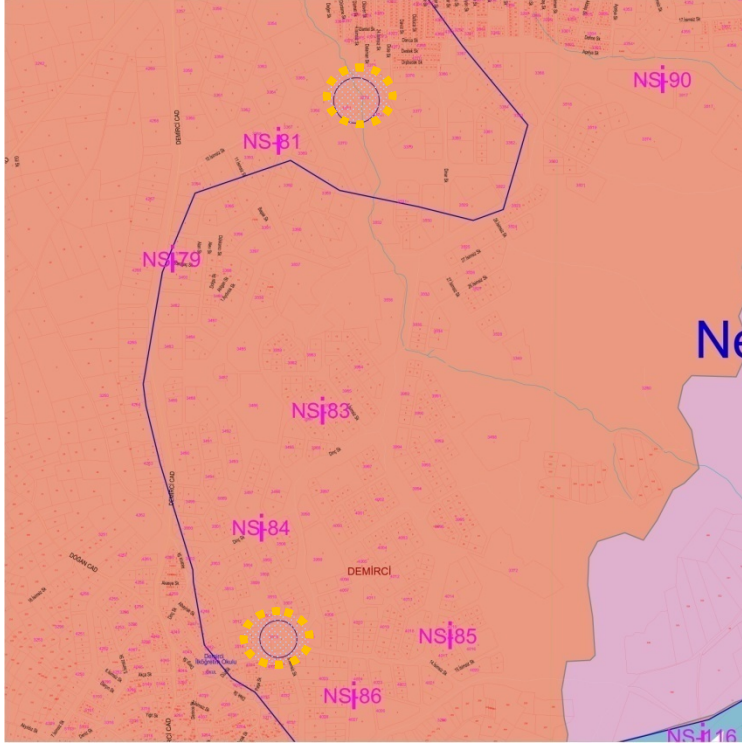
Plan değişikliği yapılan alana ilişkin, sakıncalı alanlar ve afete maruz bölge kararı bulunmamaktadır. Ancak, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na hazırlanan ve 18.04.1996 tarihli ve 96/8109 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile mülga Bayındırlık Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 27.02.1998 tarih ve 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.



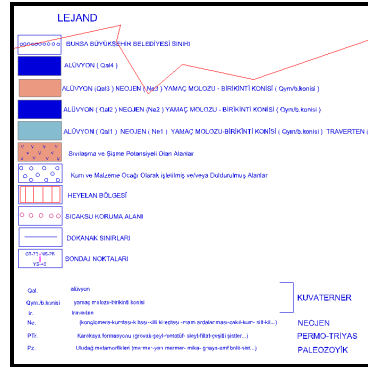
Resim 2: Bursa İli Depremsellik Haritası

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 Demirci Mahallesi'nde yer alan plan değişikliğine konu alan ve etrafı maksimum %0.01 eğimi olan bir topografik yapıya sahiptir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Nilüfer İlçesi Demirci Mahallesi'nde yer alan plan değişikliğine konu alan ve çevresi güneydoğuya eğimli konumdadır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

1/1000 ölçekli Nilüfer Güneybatı Aksı Gelişme Bölgesi Uygulama İmar Planı orta yoğunluklu konut alanlarının planlandığı bir bölgedir. Bu planlama alanı içinde yaşayan nüfusun ihtiyacı olan donatı alanları da belirli merkezlerde planlanmıştır. Plan değişikliğine konu alan Özel Sosyal Tesis Alanı, Park Alanı ve Belediye Hizmet Alanı'nda kalmaktadır.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Demirci Mahallesi, 3515 ada 2 parsel özel mülkiyette kalmaktadır. 3371 ada 2 parsel Nilüfer Belediyesi mülkiyetindedir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1.1/100000 Ölçekli ÇDP

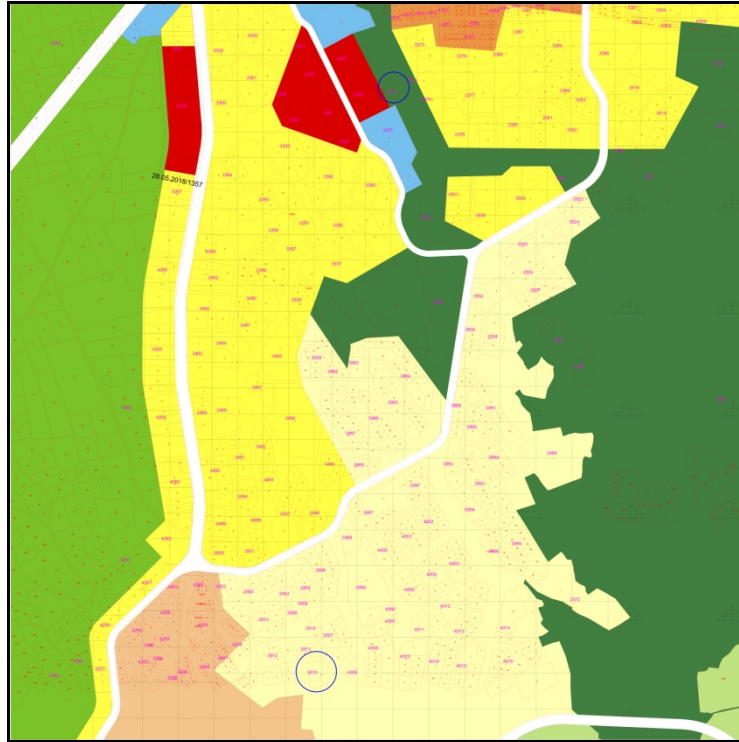
Demirci Mahallesi, 3371 ada 2 parsel ve 3515 ada 2 parsel, Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Mevcut Kentsel Yerleşimler" Alanı'nda kalmaktadır.



Resim 4: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.7.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

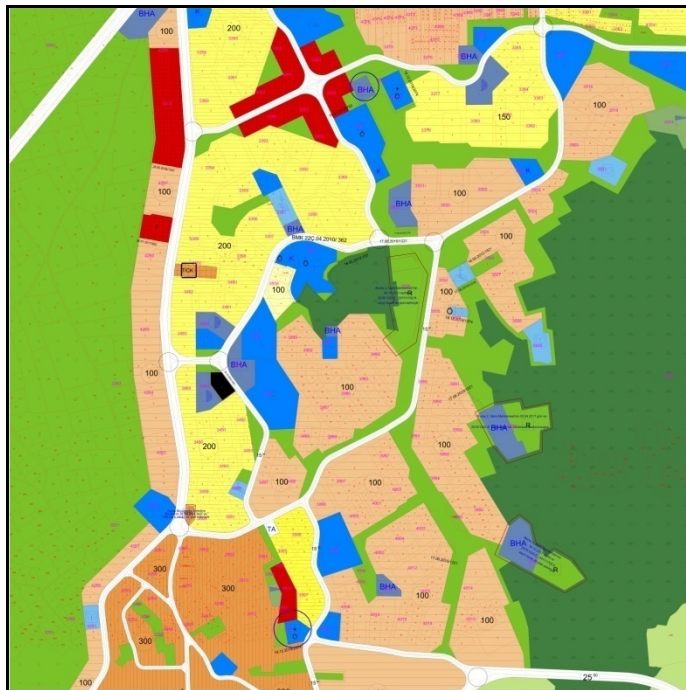
Demirci Mahallesi , Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda 3371 ada 2 parsel Park Alanı'nda, 3515 ada 2 parsel 40 kişi/ha yoğunluklu Gelişme Konut Alanı'nda bulunmaktadır.



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

2.7.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

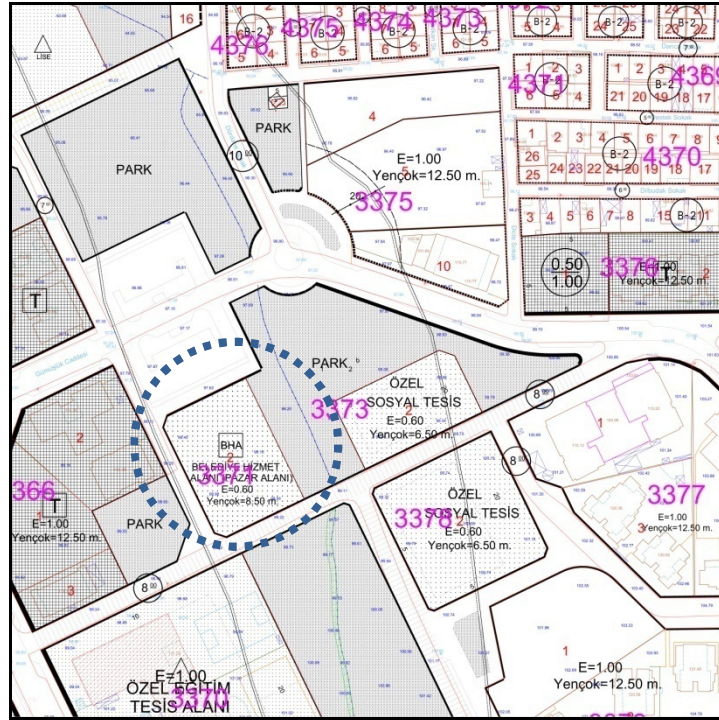
Demirci Mahallesi 3371 ada 2 parsel 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında Belediye Hizmet Alanı'nda, 3515 ada 2 parsel ise Özel Sosyal Tesis Alanı'nda kalmaktadır.



Resim 6: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

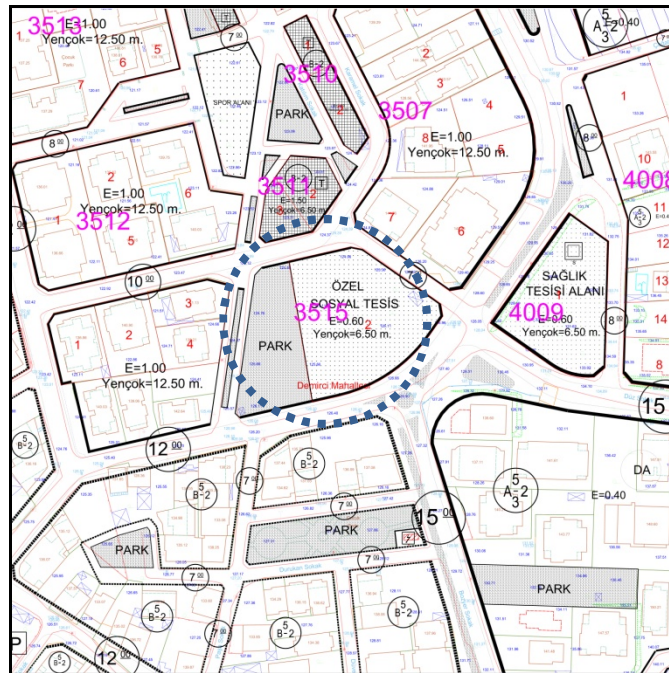
2.7.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Demirci Mahallesi, 3371 ada 2 parsel 1/1000 ölçekli Nilüfer Güneybatı Aksı Gelişme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında E:0.60 Yençok:8.50 mt yapılanma koşullu Belediye Hizmet Alanı'nda bulunmaktadır.



Resim 7: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Demirci Mahallesi, 3515 ada 2 parsel 1/1000 ölçekli Nilüfer Güneybatı Aksı Gelişme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında E:0.60 Yençok:6.50 mt yapılanma koşullu Özel Sosyal Tesis Alanı'nda bulunmaktadır.



Resim 8: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı(3515 ada 2 parsel)

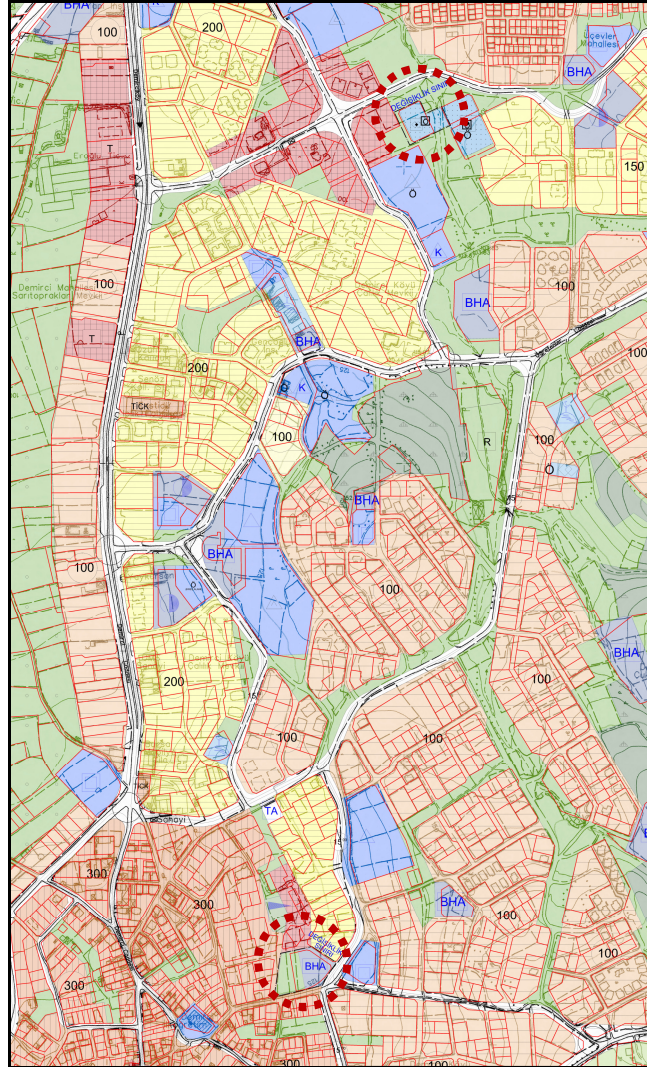
3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kapsamında Belediye Hizmet Alanı fonksiyonlu 3371 ada 2 parselin Özel Sosyal Tesis alanına, Özel Sosyal Tesis Alanı fonksiyonlu 3515 ada 2 parselin, bölgedeki ihtiyaç ve talep doğrultusunda "Belediye Hizmet Alanı'na alınmasına ilişkin plan değişikliğidir.

3.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı dahilinde, Özel Sosyal Tesis Alanı'nda kalan 3515 ada 2 parselin bir kısmı Belediye Hizmet Alanı'na bir kısmı batısındaki Park Alanına ilave edilmiştir. Nilüfer Belediyesi mülkiyetindeki Belediye Hizmet Alanı'nda kalan 3371 ada 2 parsel ve 3371 ada 2 parsel ile 3373 ada 2 parseller arasında kalan Park Alanı Özel Sosyal Tesis Alanı'na alınmıştır.



Resim 8: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Değişikliğe ilişkin kurum görüşü alınmamıştır.