

**NİLÜFER İLÇESİ, DEMİRCİ MAHALLESİ, H21C09B2B PAFTA, 3171 ADA, 1-3  
PARSELERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER GÜNEYBATI AKSI GELİŞME  
BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:**

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Fethiye Mahallesi H21C09B2B pafta, 3171 ada 1-3 parsellerde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği ile "Bitişik Nizam İki Katlı Konut Alanı" olarak planlı alanda plan notu ilavesi amaçlı değişiklik yapılmıştır. Plan değişikliğine konu alan 3171 Ada 1 parsel artık parsel niteliğinde olup 9,74 m<sup>2</sup>, 3 nolu parsel ise 2.015,69 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.

**PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ**

Plan değişikliğine konu taşınmaz Bursa Merkezinin batısında, Nilüfer İlçe Belediyesi sınırları dahilindedir. Söz konusu alan Nilüfer İlçesinin güneybatı yönünde Demirci Mahallesinde konumlanmaktadır.

Plan değişikliği hazırlanan alan konumu itibariyle Dumlupınar Caddesi'nin yaklaşık 500 m güneyinde konumlanmakta olup, Üçevler Aziz Mahmud Hüdayi Cami'nin karşısında yer almaktadır. Söz konusu alanın yakın çevresi arazi kullanımına bakıldığında ağırlıklı olarak konut ve ticari kullanımın olduğu görülmektedir.



*Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü*

## **PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ**

### **Eđim Durumu:**

Söz konusu alanın eğim durumuna bakıldığında arazide ortalama eğim %0-5 aralığındadır.

### **Yükseklik Durumu:**

Alanda yükseklik kuzey yönüne doğru artmaktadır. Alanın kuzey sınırında kot 100,9 m iken güney yönünde 99,8 m olarak belirlenmiştir.

### **Yönlendirme Durumu:**

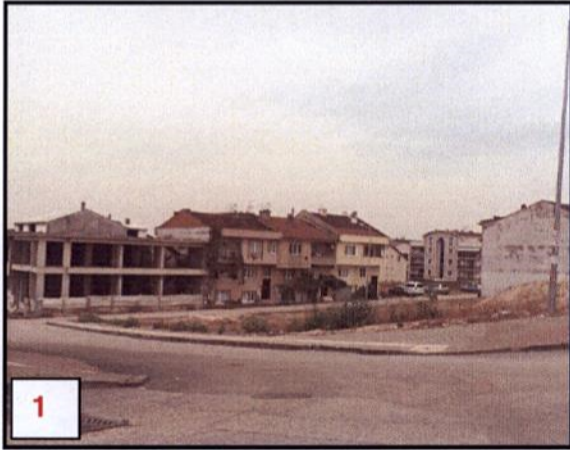
Alanda arazi yapısı incelendiğinde alanda belirgin bir yükseklik değişimine rastlanmamış olup arazi düz denebilecek bir yapıya sahiptir bu kapsamda alanda güneşlenmenin her yönde aynı olduğu, hâkim bir bakı yönü olmadığı belirlenmiştir.

## **PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU**

### **Mevcut Arazi Kullanım Durumu:**

Plan değişikliği hazırlanan söz konusu parselde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

**Planlama Alanı Fotoğrafları:**





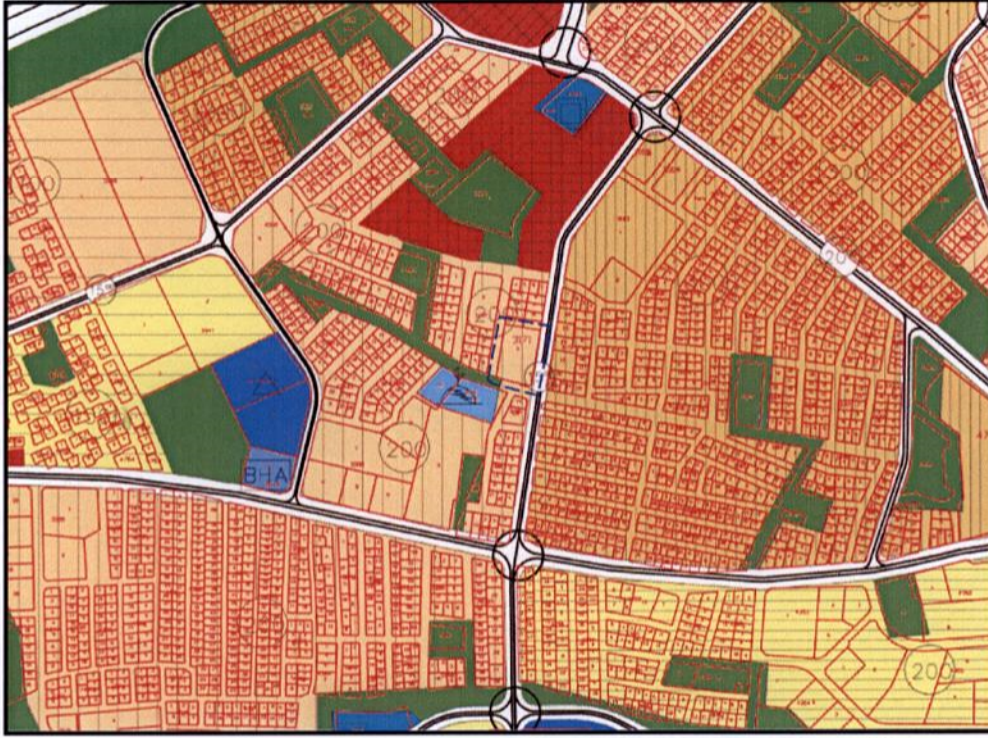
## PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

**Planlama Alanı 1/25000 Plan Durumu:** Plan değişikliği hazırlanan parseller Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında "275 kişi/ha Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı" olarak planlı durumdadır.



*Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu*

**Planlama Alanı 1/5000 Plan Durumu:** Nilüfer 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında plan değişikliğine konu alan “200 ki/ha Az Yoğunlukta Meskun Konut Alanı” olarak planlı durumdadır.



*Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu*

**Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu:**

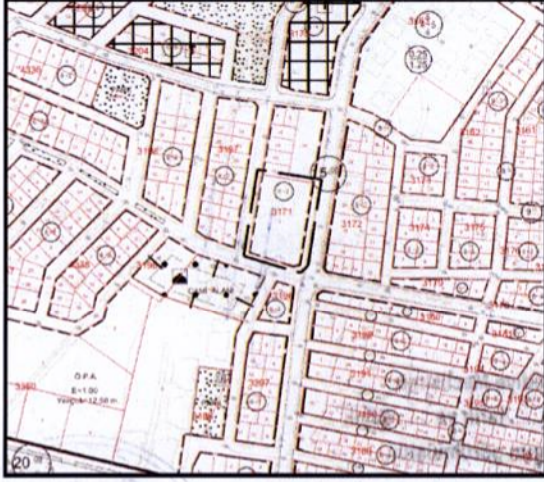
1/1000 Ölçekli Nilüfer Güneybatı Aksı Gelişme Bölgesi Uygulama İmar Planında 3171 ada 1-3 nolu parsel “Bitişik Nizam İki Katlı Konut Alanı” olarak planlı durumdadır.

Plan değişikliği hazırlanan alan doğu yönünden 15 metre, batı yönünde 10 metre, güney yönünde ise 12 metre genişliğinde taşıt yoluna cepheli durumdadır.

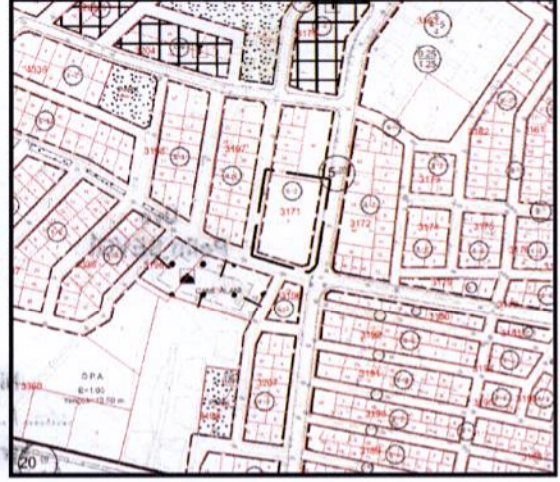
**İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ:**

Hazırlanan plan değişikliği ile alanda daha nitelikli yapılaşmanın sağlanabilmesi amacı ile plan notu ilavesi yapılmıştır. Söz konusu parselde mevcut konut alanı artırılmadan sağlıklı, kullanılabilir yapılar inşa edilmesi hedeflenmiştir. Yoğunluğu artırmadan söz konusu alanda ticari kullanımın da yapılabilmesi amaçlanarak düzenleme yapılmıştır. İmar hatları ile kadastral hatlar arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi amacıyla alandaki

imar hatları kadastral hatlara oturtulmuştur. Alanda başka herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.



Onaylı 1/1000 Onaylı Uygulama İmar Planı



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

**PLAN NOTU:**

- 1) Parselde bodrum ve zemin katlar ticari amaçlı kullanılacaktır.
- 2) Blok boyu şartı aranmaz.
- 3) Parselde kademe yapılmayacaktır.
- 4) Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

Yapılan plan değişikliği sonucunda ortaya çıkan alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

**Planlama Alanı Kullanımları:**

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI		ÖNERİ	
	ALAN (M2)	ORAN (%)	ALAN (M2)	ORAN (%)
KONUT ALANI	2032.72	100.00%	2015.69	99.16%
YOL ALANI	0	0.00%	17.03	0.84%
TOPLAM ALAN	2032.72	100.00%	2032.72	100.00%

Belirtilmeyen hususlarda 1/1000 Ölçekli Nilüfer Güneybatı Aksı Gelişme Bölgesi Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

**TUER**

MÜHENDİSLİK PLANLAMA GAYRİMENKUL PROJE  
DEĞERLEME GELİŞTİRME İNŞAAT  
TAAH-HÜT SAN. TİC. LTD. ŞTİ

Odunluk Mah. Erdoğan Binyücel Cd. Eker İş Merkezi B Blok No: 4-B  
İç Kapı No: 19 Tel: 0 224 233 67 34 - 233 67 54 Faks: 233 67 81  
Çekirge V.D. 735 017 7317 Tic. Sic. No: 42118 Nilüfer / BURSA  
Mersis No: 0735017731700012

**Nilüfer TAŞAN**  
Şehir ve İlçe Plancısı  
Dip. No: 23/09  
Oda Sicil No: 1841

**TURGUT YALKI**

**A GRUBU ŞEHİR PLANCISI**

Oda Sicil No: 271 Büro Teskil No: 1661007

Dip. No: ODTÜ-1971-3901

Çekirge Mh. Çekirge Cd. Urgancıoğlu Apt. A Blok No: 103 D: 2

Tel: 0224 234 99 75 Fax: 234 99 40 Çekirge Mah. BURSA

Üye  
**Pelin SEVGİ**

Üye  
**Fırat EMİROĞLU**

**Nilüfer Belediye Meclisinin**  
**02 / 11 / 2015 tarih ve 1322**  
**kararı ile uygun görülmüştür.**



**Büyükşehir Belediye Meclisince**  
**18 / 05 / 2017 gün ve**  
**1327 sayılı karar ile onaylanmıştır.**

**Recep ALTEPE**  
**Makine Mühendisi**  
**Büyükşehir Belediye Başkanı**

