

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, DEMİRCİ MAHALLESİ,  
4266 ADA 9 NUMARALI PARSELE İLİŞKİN 1/1000  
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI TADİLATI

ATAKAN AYVAZ LTD. ŞTİ.

## İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI .....	3
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ.....	4
2.1. Planlama Alanının Konumu .....	4
2.2. Ulaşım İlişkileri.....	4
3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ .....	5
3.1. Eğim Durumu.....	5
3.2. Yükseklik Durumu.....	5
3.3. Yönlenme Durumu .....	5
3.4. Jeolojik Durum .....	5
4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU .....	6
4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu .....	6
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI .....	6
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU .....	6
6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planındaki Durumu.....	6
6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu.....	7
6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu .....	8
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI .....	9
7.1. Planlama Alanı Kullanımları .....	9

### ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu .....	4
Şekil 2:Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri .....	5
Şekil 3:Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri .....	7
Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu .....	7
Şekil 5:1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu .....	8
Şekil 6: 4266 Ada 9 Sayılı Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı.....	9

### TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları .....	8
Tablo 2: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları.....	9

### FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1 .....	6
Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2.....	6
Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3.....	6
Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4.....	6

## 1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Demirci Mahallesi, 4266 ada 9 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parsellerin mevcut durumuna bakıldığında parselde yapı bulunmamaktadır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında planlama alanı "Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı"nda kalmaktadır. Planlama alanın çevresi ağırlıklı olarak konut, tarımsal niteliği korunacak alan olarak planlıdır. Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda "Az Yoğunlukta (100 ki/ha) Gelişme Konut Alanı" olarak planlıdır. 1/1000 Ölçekli Nilüfer Güney Batı Aksı Gelişme Bölgesi Uygulama İmar Planında, planlama alanı konut alanı olarak planlıdır. Yakın çevresi yoğun olarak konut alanı planlıdır. Planlama alanının çeperinde ise tarım alanı, resmi kurum alanı, park alanı olarak planlanmıştır.

Parsel maliki parselin bulunduğu alanın "Ticaret Alanı" olarak düzenlenmesine ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının yapılmasını talep etmektedir. Parsel çevresindeki ticaret ihtiyacının karşılanması amacı ile söz konusu parselin konut alanı niteliğinden ticaret alanına dönüştürülmesi ulaşım ilişkileri ile birlikte incelendiği zaman olası bir ihtiyaç olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu talep doğrultusunda ve yapılan tespitler neticesinde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

## 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

### 2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Demirci Mahallesi'nde bulunan yaklaşık 5268,34 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde ağırlıklı olarak konut alanları ve tarım alanları bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

### 2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, önemli bir ulaşım aksı olan Demirci Yolu Caddesi'nden giriş almaktadır.



Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

### 3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

#### 3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından düşük eğim derecesine sahip olup, eğim %0-1 arasında değişmektedir. Alan, ağırlıklı olarak kuzeyden güneye doğru yükselmektedir.

#### 3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı kuzey-güney istikametinde denizden 98-99 m. yüksekliktedir.

#### 3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli doğu bakılıdır.

#### 3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanında jeolojik etüdü etkileyecek bir plan değişikliği talebi bulunmamaktadır.

## 4. LANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

### 4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanı, mevcutta yapılaşma bulunmamakta olup çevresinde konut, ticaret ve tarımsal kullanımı yoğunludur.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2



Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3



Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4

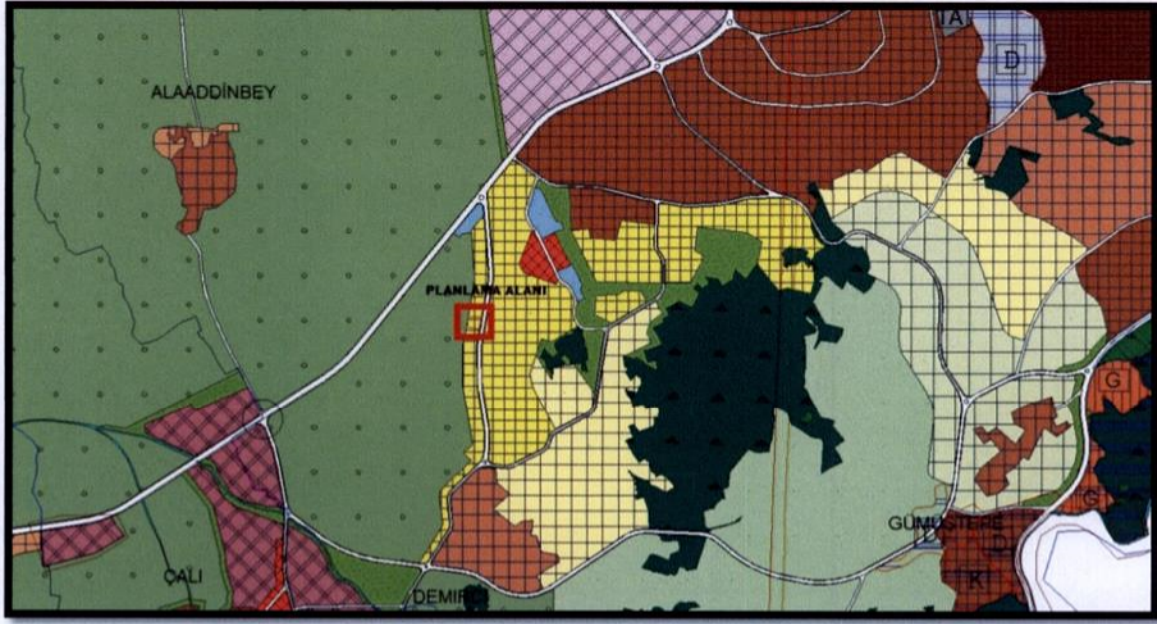
## 5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 4266 ada 9 sayılı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, tamamı şirket mülkiyetindedir. Toplam alan büyüklüğü 5268,34 m<sup>2</sup>'dir.

## 6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

### 6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planındaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında planlama alanı "Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı"nda kalmaktadır. Planlama alanın çevresi ağırlıklı olarak konut, tarımsal niteliği korunacak alan olarak planlıdır.



Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri

## 6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

Söz konusu parsel yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda "Az Yoğunlukta (100 ki/ha) Gelişme Konut Alanı" olarak planlıdır. Yakın çevresi yoğunlukla tarım alanı ve konut alanı olarak planlanmıştır.

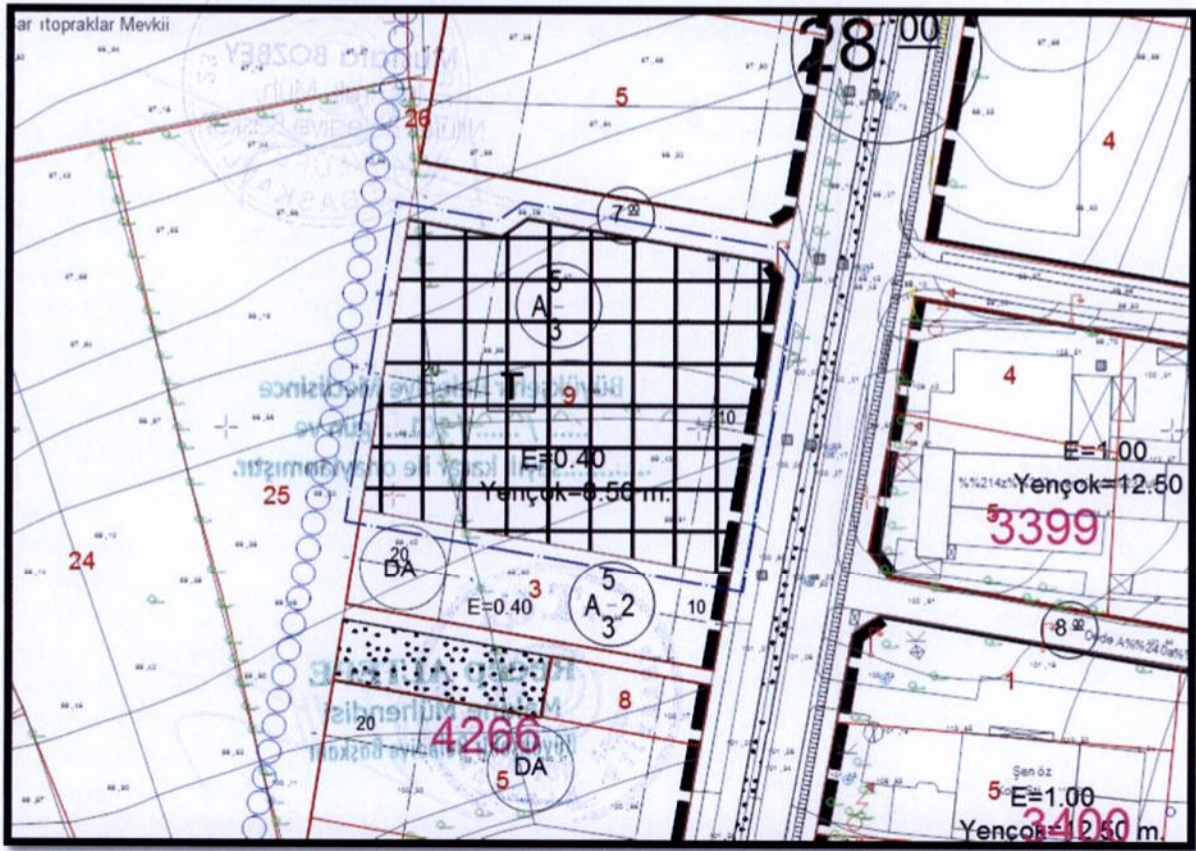


Şekil 4: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu



## 1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Demirci Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21C09B1C pafta, 4266 ada, 9 numarada kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Görükle Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliğinde Emsal korunmuş, konut alanı fonksiyonu ticaret alanı fonksiyonu olarak değiştirilmiş ve imar yüksekliği 8.50 m olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Parselde gerçekleştirilen plan değişikliğinde konut alanının, ticaret alanı fonksiyonu olarak değiştirilmesi sebebiyle yapılan değişiklik nüfus artışı getirmeyecektir.



Şekil 6: 4266 Ada 9 Sayılı Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı

### 7.1. Planlama Alanı Kullanımları

FONKSİYON	PARSEL ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m²)
Mevcut Konut Alanı	5268,34
Öneri Ticaret Alanı	5268,34


Tablo 2: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları

**İSMAİL ATAKAN AYVAZ**  
ŞEHİR PLANLAMA GAYRİMENKUL  
MÜHENDİSLİK İNŞ.TURİZM SAN.ve TIC.LTD.ŞTİ.  
Altınşehir Mh.204.Sk.No:34 D:1 Nilüfer/BURSA  
Tel:0224 413 63 52 Faks:0224 413 65 16  
Bursa Tic.Sic.No:61216 Mersis No:0271069118280005  
Nilüfer VD:271 069 1828

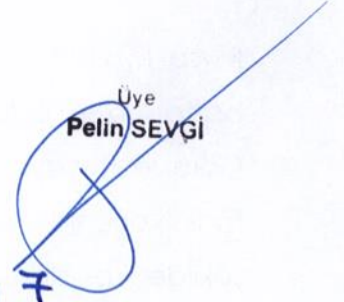
**İ. Atakan AYVAZ**  
Şehir Plancısı  
Oda Sic. No: 2086



Üye  
**Berna Hacer BİLİCİ**



Üye  
**Pelin SEVGİ**



Nilüfer Belediye Meclisince **10.04 / 2017**  
gün ve **479** sayılı kararı ile uygun  
görölmüştür.



Büyükşehir Belediye Meclisince  
**18.05 / 2017** gün ve  
**1327** sayılı karar ile onaylanmıştır.

