

**NİLÜFER İLÇESİ, DEMİRCİ MAHALLESİ, H21C09B2C- H21C09B2D PAFTALAR,
3370 ADA, 1 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER GÜNEYBATI AKSI GEŞİLME
BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:

Nilüfer Demirci Mahallesi sınırları dahilinde olan H21C09B2C- H21C09B2D paftalar 3370 ada 1 parselin bulunduğu bölge, yoğun konut dokusu içindedir. Bölge nüfusunun yoğunluğu gelecekte eğitim tesislerine olan gereksinimi artıracığından 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanıp ve onaylanmıştır. Alt ve üst ölçeli planlar arasındaki uyumsuzluğu ortadan kaldırmak için plan değişikliği hazırlanmıştır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Demirci Mahallesi Bursa Merkezinin batısında, Nilüfer Belediyesi sınırlarında bulunmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan alan konumu itibarı ile Demirci Caddesi'nin 360 m doğusunda, Denizciler Caddesi'nin 420 m güneyinde yer almaktadır. Plan değişikliği hazırlanan alan 11453,27 m² büyüklüğündedir.



Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

Eğim Durumu:

Söz konusu alan az da olsa eğimli arazi yapısına sahiptir. Arazide en düşük kot 99,00 en yüksek kot ise 102.00 dur.

Yükseklik Durumu:

Arazi eğimli bir yapıya sahip olmasından yükseklik kuzeyden güneye doğru artmaktadır.

Yönlendirme Durumu:

Planlama Alanı yükseltinin güneye doğru artmasından parsellerin bakı yönü kuzeydir.

Jeolojik Durum:

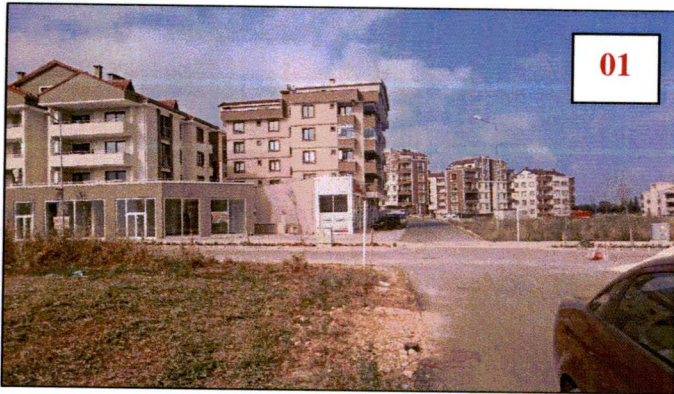
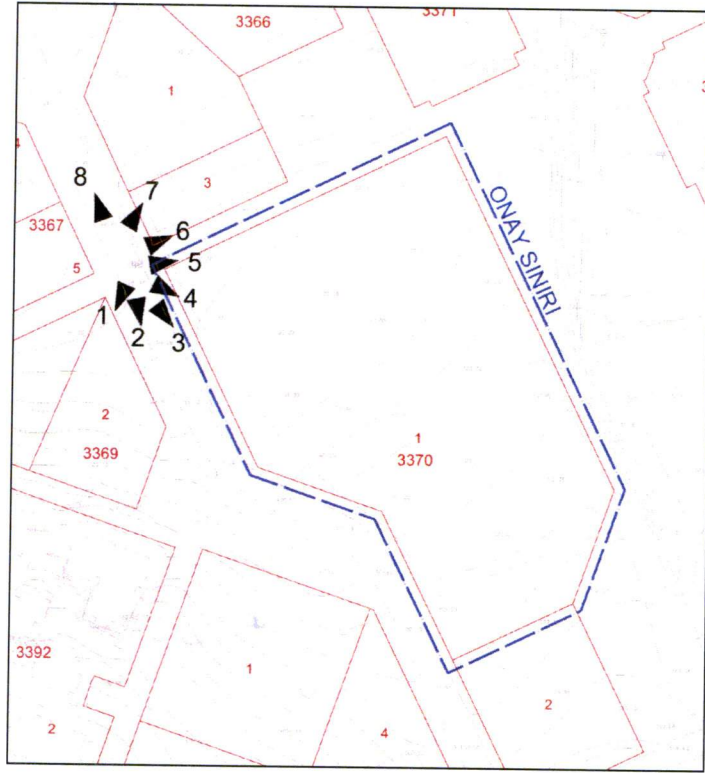
17.01.2001 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan Bursa Büyükşehir Belediyesi Nilüfer-Osmangazi-Yıldırım İlçeleri Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik Değerlendirme Raporuna göre; planlama alanı Alüvyon (Qal3) Neojen (Ne3) Yamaç Molozu Birikinti Konisi niteliklerini göstermektedir.

PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu:

Parsellerin arazi kullanım durumuna bakıldığında parseller üzerinde herhangi bir yapı görülmemiştir.

Planlama Alanı Fotoğrafları:



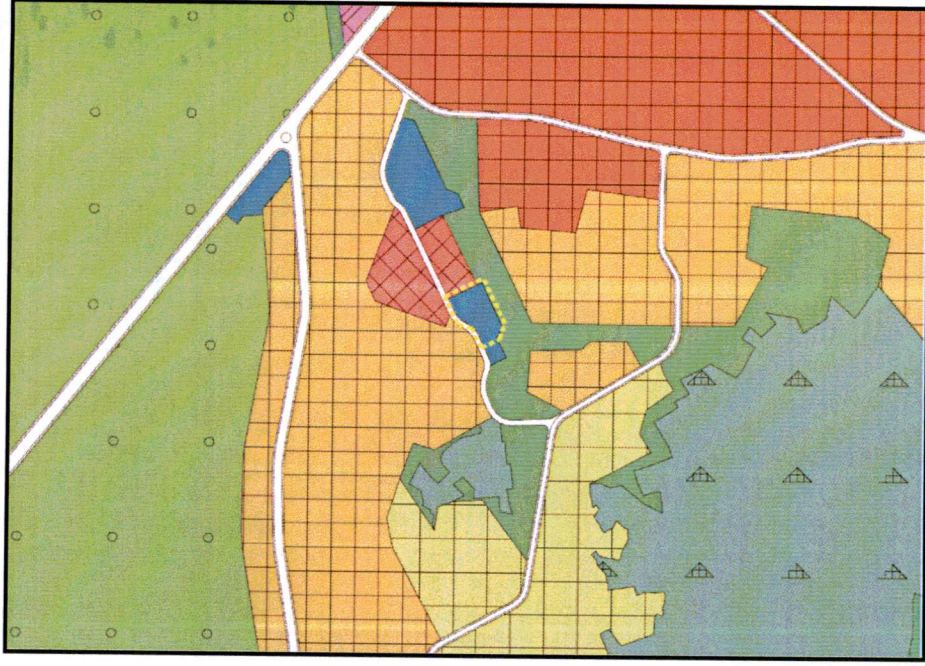


Planlama Alanı Mülkiyet durumu:

3370 ada, 1 parselin komşu parsellerinin mülkiyet sahipliklerine bakıldığında özel ve kamu mülkiyetleri bulunmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan parselin tamamı özel mülkiyetten oluşmaktadır.

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

- **Planlama alanı 1/25000 plan durumu:** Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda " Sosyal Donatı Alanı" olarak planlıdır.



Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

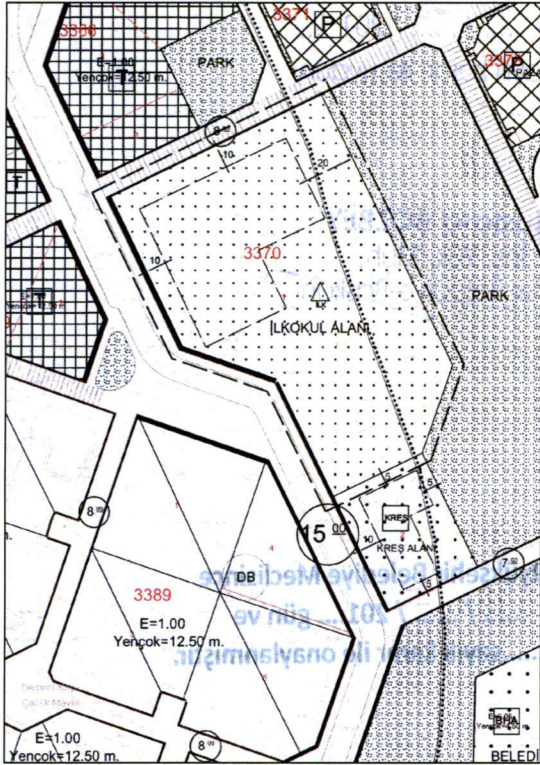
- **Planlama alanı 1/5000 plan durumu:** Onaylı Nilüfer Belediyesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Özel Eğitim Tesis Alanında kalmaktadır. Parsel batıdan 15 m genişliğinde yaya yoluna cepheli durumdadır. Diğer yönlerden ise ticaret ve donatı alanları planlı bulunmaktadır.



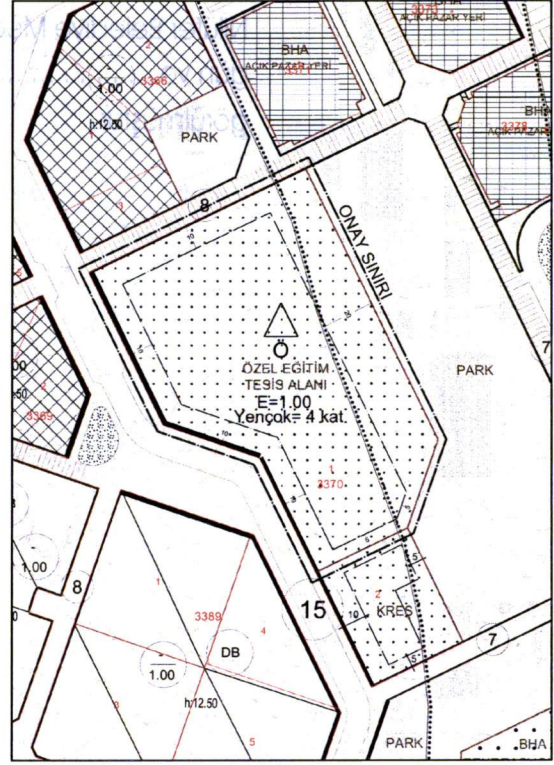
Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

- **Planlama alanı 1/1000 plan durumu:** Onaylı 1/1000 Ölçekli Nilüfer Güneybatı Aksı Gelişme Bölgesi Uygulama İmar Planında ise İlköğretim Tesis Alanında kalmaktadır.

İmar planı değişikliği: Onaylı imar planında 3370 ada 1 parsel İlköğretim Tesis Alanı (Temel Eğitim Okulu) olarak planlanmış alan hazırlanan plan değişikliğinde Emsal: 1.00, Yençok: 4 kat yapılaşma koşulları ile Özel Eğitim Tesis Alanı planlanmıştır. Söz konusu alanda alan büyüklüğü onaylı plandaki durumu ile sabit bırakılmıştır.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı kullanımları:

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI		ÖNERİ	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
İLKOKUL ALANI	11453.27	100.00	0	0.00
ÖZEL EĞİTİM TESİS ALANI	0	0.00	11453.27	100.00
TOPLAM ALAN	11453.27	100.00	11453.27	100.00

PLAN NOTLARI:

1. Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

TUER

MÜHENDİSLİK PLANLAMA GAYRİMENKUL PROJE
DEĞERLEME GELİŞTİRME İNŞAAT
TAHHÜT SAN. TİC. LTD. ŞTİ

Odunluk Mah. Erdoğan Binyüceli Cad. Eker İş Merkezi D 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

YALGI
A GRUBU SEHİR PLANCISI
Oda Sicil No: 2731 No Tescil No: 1661007
Dip. No: 1971-3901
Çekirge Mah. Çekirge Sok. No: 103 D:2
Tel: 0224 234 4455 Faks: 234 99 40 Osmangazi/BURSA

Nilüfer TAŞAN
Şehir ve İlçe Plancısı
Dip. No: 23709
Oda Sicil No: 1841

Üye
Fırat EMİROĞLU

Üye
Berna Hacer BİLİCİ

Nilüfer Belediye Meclisince 18 / 07 / 2016.
gün ve987..... sayılı kararı ile uygun
görölmüştür.

Mustafa BOZBEY
İmş. Yuk. Müh.
Nilüfer Belediye Başkanı
E. Z. 1923
NİLÜFER
BELEDİYE BAŞKANLIĞI 23

Büyükşehir Belediye Meclisince
25 / 10 / 2016. gün ve
27.19 sayılı karar ile onaylanmıştır.

Recep ALTEPE
Makine Mühendisi
Büyükşehir Belediye Başkanı