

BURSA-NİLÜFR-DEMİRCİ MAH.

**H21C 09B 1D PAFTA - 3244 ADA - 26 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**

**Bursa ili, Nilüfer İlçesi, Demirci Mahallesi
3244 ada 26 parsel ile ilgili 1/1 000 ölçekli Uygulama
İmar Planı,
EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.
-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 7 sayfadır.-**

.../.../.....

T.C.

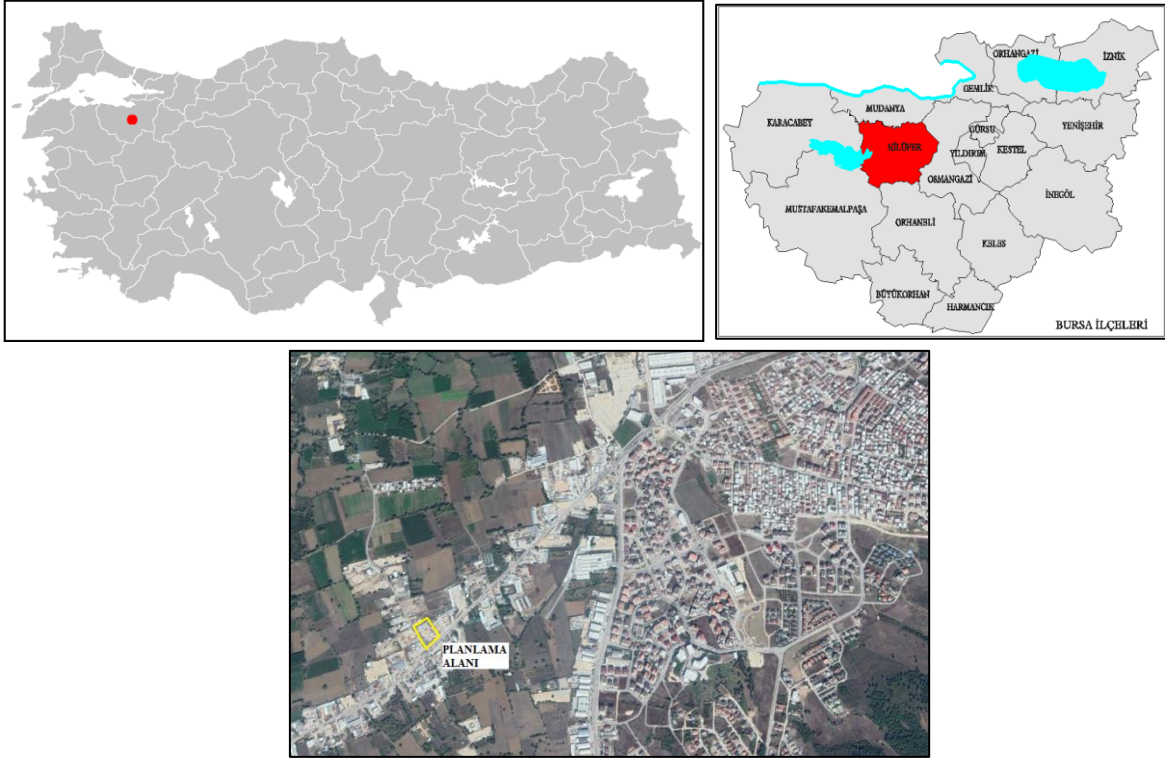
**ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mekânsal Planlama Genel Müdürü a.**

BURSA İLİ-NİLÜFER İLÇESİ-DEMİRCİ MAHALLESİ
H21C 09B 1D PAFTA - 3244 ADA - 26 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU

Planlama Alanının Konumu

Planlama alanı; Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Demirci Mahallesi, H21c 09b 1d pafta, 3244 ada, 26 parseli kapsamaktadır. Söz konusu parsel Bursa Nilüfer ilçesi sınırları dahilinde, Demirci mahallesi tapulama alanında yer almaktadır. Demirci yerleşik alanının kuzeyinde yer alan parselin çevresinde tarım alanları yer almaktadır.

Parsellerin Küçük Sanayi Kavşağı'na uzaklığı 3.4 km, Alaattinbey Mahalle merkezine uzaklığı 1.3 km, Demirci Mahallesine uzaklığı 1.5 km'dir.



Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

Nüfus ve Ekonomik Yapı

Planlama alanının içerisinde olduğu Nilüfer ilçesi, Bursa'nın büyükşehir olarak ilan edilmesiyle oluşan 3 merkez ilçeden en batı da olan ilçedir. Büyükşehir sınırlarının bütünşehir olarak ilan edilmesi sonucu kapatılan beldelerin ilçeye

bağlanması ile sınırları ve nüfus büyüklüğü artan ilçe nüfus büyüklüğü bakımından 3. büyük ilçe konumundadır. Ancak konum olarak kentin gelişme yönü olarak belirlenen batı da yer alması ilçenin hızlı nüfus artışı sonucunu doğurmaktadır. İlçe Bursa ilçeleri içerisinde en hızlı nüfus artış hızına sahip ilçe durumundadır. Bursa il nüfusunun 2015-2016 arası nüfus artış hızı %2.05'tir.

Nilüfer ilçesi yıllara göre nüfus ve nüfus artış hızı aşağıdaki gibidir.

Yıl	Nüfus	Nüfus artış hızı (%)
2010	285269	
2011	303142	6.26 (2010-2011)
2012	325901	7.51 (2011-2012)
2013	358265	9.93 (2012-2013)
2014	375474	4.80 (2013-2014)
2015	397303	5.81 (2014-2015)
2016	415818	4.66 (2015-2016)

Kaynak: TÜİK

Nilüfer ilçesi il içerisinde en fazla OSB, sanayi bölgesi, KSS gibi sanayiye dönük iş alanlarını barındıran ilçe konumundadır. Ayrıca kent merkezinin batıya kayması ile ilçede ticaret ve diğer hizmet sektörleri de gelişmektedir. Kentin hızlı yapılması tarım alanlarını olumsuz etkilese de ilçede tarımsal faaliyetler devam etmektedir.

Hızlı ve planlı gelişme ilçe de sosyal ve teknik altyapının da gelişmesinde yol açmaktadır. Mevcut sosyal altyapıya ilave olarak arsa olanakları sunması kamu ve özel sektörün sosyal altyapı yatırımları için bölgeye yönelmelerini sağlamaktadır.

Mevcut Durum

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Demirci Mahallesi, H21c 09b pafta, 3244 ada, 26 parsel, Demirci tapılama sahası içerisinde yer almaktadırlar. Parsellerin güneydoğusundan Çalı Yolu geçmekte olup alana ulaşım bu yoldan sağlanmaktadır. Parselin güneybatısında kadastral yol geçmekte olup söz konusu yol, Alaattinbey Mahallesi'ne ulaşım imkanı sağlamaktadır.

Parselin bulunduğu alanda kuzey yönünde azalan %5'in altında bir eğim bulunmakta olup düz bir topografyaya sahiptir. Ortalama rakım 96 m civarındadır.

Halihazırda alanda inşaat malzemeleri satışı yapılan işyeri bulunmaktadır. Parsel üzerinde 2 adet 1 katlı bina ile malzemelerin saklanması ve depolanmasına yönelik sundurma şeklinde yapılmış yapılar bulunmaktadır.



Mevcut binalar (Google earth)

Mülkiyet Durumu

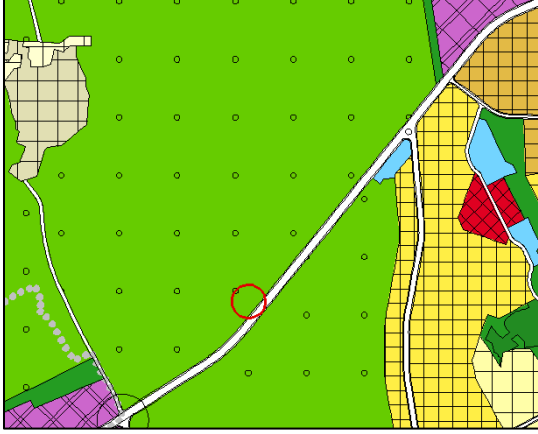
Plan değişikliğine konu 3244 ada, 26 parsel özel mülkiyette olup tapu alanı 6.126,40 m²'dir.

Jeolojik Durum

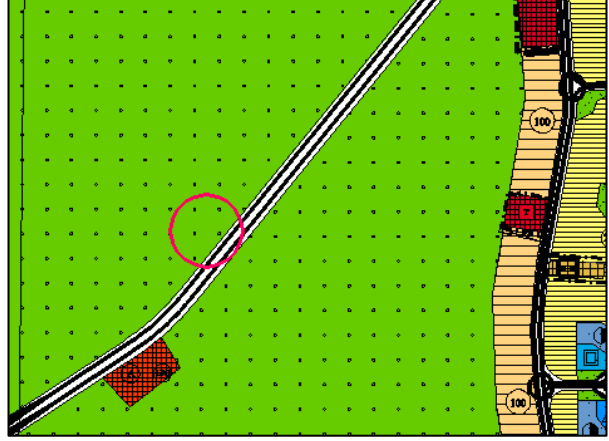
Plan değişikliğine konu alan Bursa Büyükşehir Belediyesince hazırlatılan ve Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 17.01.2001 tarihinde onaylanan büyükşehir belediye Sınırları dahilindeki alanlara ilişkin zemin değerlendirme raporunda turuncu alüvyon (Qal) zeminde kalmaktadır.

Üst Ölçekli Plan Durumu

Plan değişikliğine konu parcel yürürlükteki 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında ve 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında tarımsal niteliği korunacak alanda kalmaktadır.

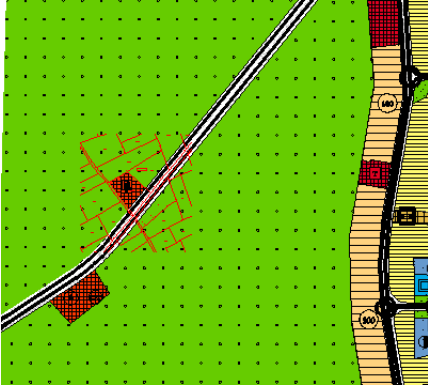


1/25000 plan örneği



1/5000 plan örneği

Parsel için hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile parcelin kullanımı akaryakıt ve servis istasyonu alanı olarak önerilmiştir.



Öneri nazım imar planı değişikliği örneği

Gerekçe

Plan değişikliğine konu 3244 ada, 26 parselinde cephe aldığı Çalı Yolu, Beşevler KSS ile Çalı Sanayi Bölgesi arasında her iki yönde yola cepheli parsellerin büyük çoğunluğu ağırlıklı olarak inşaat malzemesine yönelik işyerleri, imalathaneler ve depolama amaçlı kullanımlarla tarımsal niteliğini kaybetmiş durumdadır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı; ilgili kurumlardan alınan görüşler doğrultusunda 3244 ada, 26 parsel için hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği kararları doğrultusunda parselin kullanımının akaryakıt ve servis istasyonu alanı olarak değiştirilmesi amacıyla, parsel maliklerinin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

Plan Kararları

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği kararları doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile 3244 ada, 26 parselin kullanımı akaryakıt ve servis istasyonu alanı olarak planlanmıştır.

Akaryakıt ve servis istasyonu olarak planlanan alan güneydoğusundan geçen ve nazım imar planında 40 m olarak planlanmış olan Çalı Yolundan cephe almakta olup bu yola servis sağlayacak konumdadır. Alanın ana ulaşımı da bu yoldan sağlanmaktadır.

Alanda Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik'te belirtilen hususlara uyulacaktır. Parselin terk sonrası yola cephesi 70 m olup yönetmelikte belirtilen cephe şartını sağlamaktadır. Aynı yoldan cephe alıp aynı istikametteki en yakın akaryakıt ve servis istasyonu parseline en yakın noktada 1004 m mesafededir.

Akaryakıt ve servis istasyonu alanında yapılanma koşulları $E=0.40$ ve $Yen\cok=8.00$ m olarak önerilmiştir. Alanda yapı yaklaşma mesafeleri anayoldan 25 m komşu parsellerden 5 m olacak şekilde plan üzerinde gösterildiği şekliyle uygulanacaktır.

Söz konusu alanın 1. Derece deprem kuşağında yer alması nedeniyle yapılacak tesislerde "Deprem Yönetmeliği" ve "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulması önem arz etmektedir.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı arazi kullanımını aşağıdaki gibidir.

Kullanım	Öneri Plan (m²)
Akaryakıt ve servis istasyonu	4819
Yol alanı	1307
TOPLAM	6126

- alan hesabı parsel alanı üzerinden yapılmıştır

3244 ada, 26 parselde planlanan akaryakıt ve servis istasyonu alanında aşığıdaki plan hükümleri geçerlidir.

1. Bu Plan, Plan Paftaları, Plan Notları ve Plan Açıklama Raporu ile bir bütündür.

2. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanında E:0.40 Yençok:8.00 m.dir.

3. Su Kanalları Koruma Kuşığı (Dere İşletme Bandı) Ve Taşkın Önlemleri Yapılaşma Alanı İçerisinde Hiçbir Yapılaşma Yer Almayacaktır.

4. Akaryakıt Ve Servis İstasyonu Alanında; Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik Hükümlerinde Belirtilen Tüm Önlemler Alınmadan Ve Türk Standartları Enstitüsünün Akaryakıt İstasyonları Emniyet Kuralları Başlıklı TS12820 Ve İlgili Diğer Standartlarında Belirtilen Standartlar Sağlanmadan Uygulamaya Geçilemez.

5. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığının 15.01.2018 tarih ve 12449 sayılı yazısı kapsamında; 17.01.2001 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylanan "Nilüfer İlçesi Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik Etüt Raporuna uyulacak olup yapılacak olan ayrıntılı jeolojik etüt raporundan belirtilen tüm önlemler alınmadan ve daha sonrasında detaylı zemin etüt raporları onaylanmadan inşai faaliyetlere geçilemez.

6. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü'nün 06.03.2018 tarih ve 46505 sayılı görüşünde belirtilen hususlara uyulacaktır.

7. 2863 sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na uyulacak olup ilgili Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Müdürlüğü'nün görüşü alınmadan uygulamaya geçilemez. Planlama alanında 2863 sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde ilgili T.V.K.B.K.'na bilgi verilerek uygulama yapılacaktır.

8. Planda ve Plan Hükümlerinde Açıklanmayan Hususlarda, Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliği, Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili Diğer Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.

