

## BURSA-NİLÜFER-DEMİRCİ MAH.

**H21C 09B PAFTA - 3244 ADA - 26 PARSEL  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
AÇIKLAMA RAPORU**

**Bursa ili, Nilüfer İlçesi, Demirci Mahallesi  
3244 ada 26 parsel ile ilgili 1/5 000 ölçekli Nazım  
İmar Planı Değişikliği,  
EKİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.  
-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 6 sayfadır.-**

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

T.C.

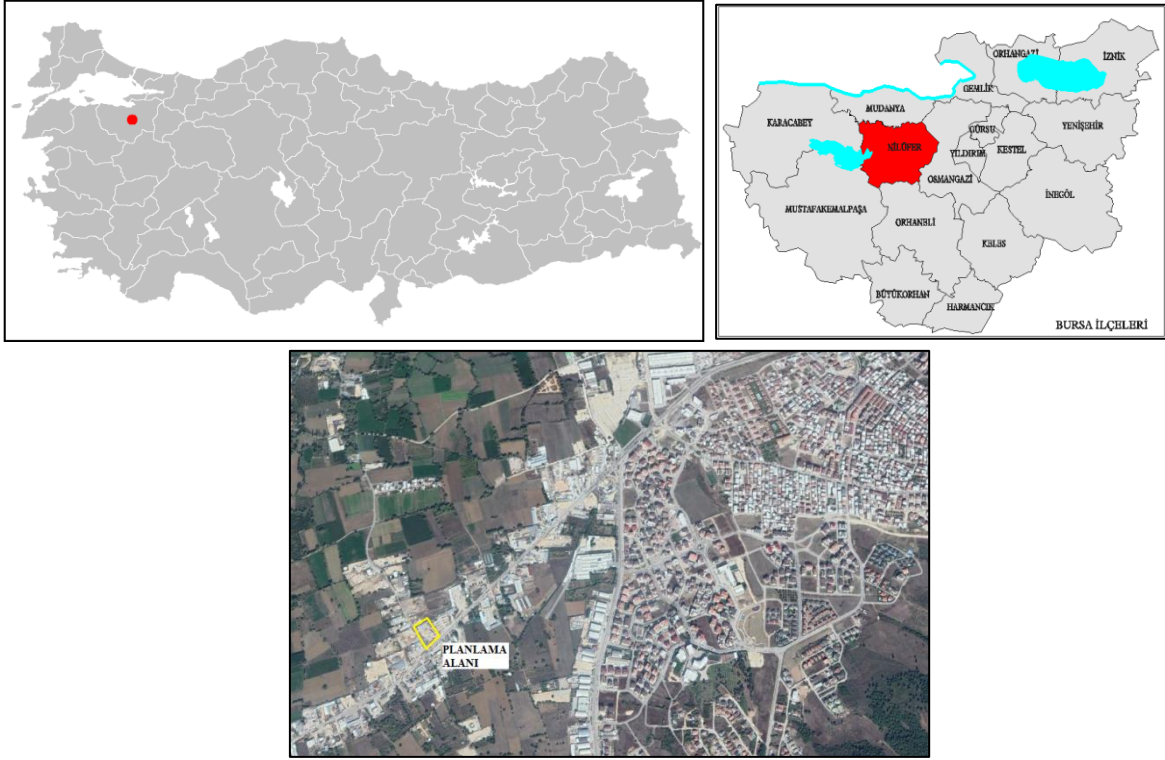
**ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Mekânsal Planlama Genel Müdürü a.**

**BURSA İLİ-NİLÜFER İLÇESİ-DEMİRCİ MAHALLESİ**  
**H21C 09B PAFTA - 3244 ADA - 26 PARSEL**  
**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**AÇIKLAMA RAPORU**

**Planlama Alanının Konumu**

Planlama alanı; Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Demirci Mahallesi, H21c 09b 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	<b>6.26</b> (2010-2011)
2012	325901	<b>7.51</b> (2011-2012)
2013	358265	<b>9.93</b> (2012-2013)
2014	375474	<b>4.80</b> (2013-2014)
2015	397303	<b>5.81</b> (2014-2015)
2016	415818	<b>4.66</b> (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 Mahallesine 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**

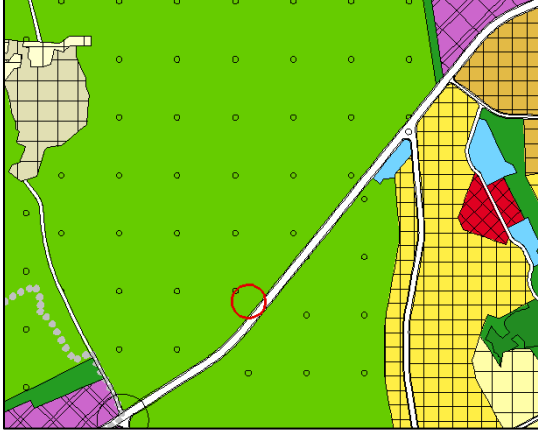
Plan değişikliğine konu 3244 ada, 26 parsel özel mülkiyette olup tapu alanı 6.126,40 m<sup>2</sup>'dir.

### **Jeolojik Durum**

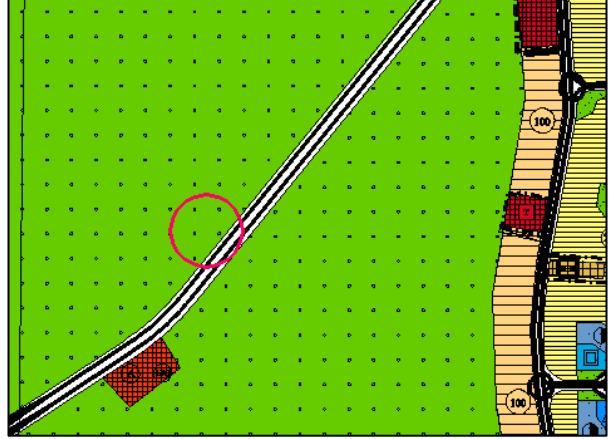
Plan değişikliğine konu alan Bursa Büyükşehir Belediyesince hazırlatılan ve Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 17.01.2001 tarihinde onaylanan büyükşehir belediye Sınırları dahilindeki alanlara ilişkin zemin değerlendirme raporunda turuncu alüvyon (Qal) zeminde kalmaktadır.

## Mevcut Plan Durumu

Plan değişikliğine konu parseller 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

## 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.

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği; önemli bir ulaşım aksı olan Çalı Yoluna cepheli 3244 ada, 26 parselde akaryakıt ve servis istasyonu yapılmasına olanak sağlamak amacıyla, parsel maliklerinin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

Nazım imar planı değişikliği ile ilgili olarak kurumlardan alınan kurum görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

## Plan Kararları

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 3244 ada, 26 parselin kullanımı tarımsal niteliği korunacak alandan çıkartılarak, akaryakıt ve servis istasyonu alanı olarak yeniden planlanmıştır.

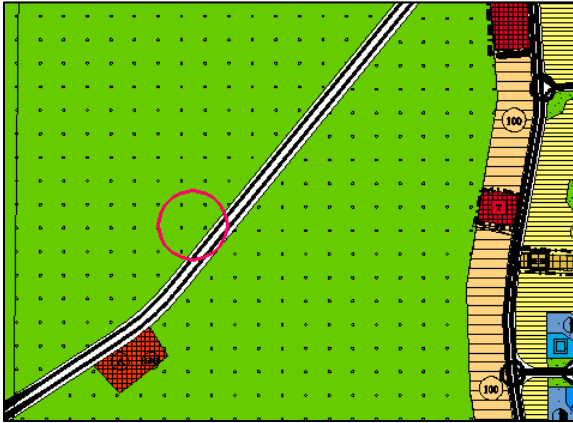
Akaryakıt ve servis istasyonu olarak planlanan alan güneydoğusundan geçen ve nazım imar planında 40 m olarak planlanmış olan Çalı Yolundan cephe almakta olup bu yola servis sağlayacak konumdadır. Alanın ana ulaşımı da bu yoldan sağlanmaktadır.

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.

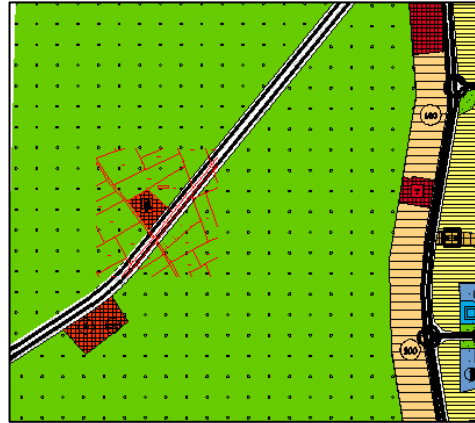
1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği arazi kullanım değişikliği aşağıdaki gibidir.

Kullanım	Mevcut plan (m <sup>2</sup> )	Plan değişikliği (m <sup>2</sup> )
Tarımsal niteliği kor. alan	4797	0
Akaryakıt ve servis ist.	0	4797
Yol alanı	1329	1329
<b>TOPLAM</b>	<b>6126</b>	<b>6126</b>

- alan hesabı parsel alanı üzerinden yapılmıştır



Onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı örneği



nazım imar planı değişikliği örneği

Bilginize arz ederim.