



**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, KONAK MAHALLESİ,  
267 ADA, 2 VE 3 PARSELLERE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ  
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
...../...../..... tarih ve ..... sayılı kararı ile  
onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı

**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 Bursa 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu .....	6
6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu.....	7
7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI .....	8
7.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 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 Nazım İmar Planı İçindeki Yeri.....	6
Şekil 4: 1/5000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Nazım İmar Planı Durumu .....	7
Şekil 5: 1/5000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm İlişkin Bursa 2. İdare Mahkemesi Tarafından İptal Edilen (BBB Meclisi'nin 26.04.2017/1213 Sayılı Kararı İle Onaylı) Nazım İmar Planı Durumu .....	7
Şekil 6: 267 Ada 2 ve 3 Sayılı Parsellere İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği .....	8

### TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Kullanımları .....	9
----------------------------------------------------------------------------------------	---

## 1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Konak Mahallesi, 267 ada 2 ve 3 sayılı parselleri kapsamaktadır. Planlama alanı iki parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parsellerin mevcut durumuna bakıldığında parsellerde deprem riski taşımakta olan yapılar yıkılmış ve yeniden yapılaşma süreci neredeyse tamamlanmıştır. Planlama alanı, önemli bir ulaşım aksı olan Lefkoşa Caddesinin batısında konumlanmıştır. Parselin çeperinde ise Konut ve Ticaret Alanları bulunmakta olup bunun dışında Alışveriş Merkezleri ve Yeşil Alanlar mevcuttur.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı" olarak tanımlanmıştır.

1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda parseller, Kentsel Dönüşüm Öncesi Mevcut Durumda "Konut Alanı" planlı olup, son olarak Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 26.04.2017 tarih 1213 sayılı kararı ile söz konusu parsel "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 2017/1274 E. sayı ve 22.03.2018 tarihli kararı ile iptal edilmiştir. Mevcutta söz konusu parseller plansız durumdadır.

Söz konusu parselde; nüfus veya yapı yoğunluğundan kaynaklı donatı ihtiyacının karşılanmasına yönelik kentsel dönüşüme ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır. Parselde kentsel dönüşüm devam etmekte olup, parselin fonksiyonunun "Ticaret-Konut Alanı"na alınması amacıyla 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği talep edilmektedir.

## 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

### 2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Konak Mahallesinde bulunan yaklaşık 4989,00 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde ağırlıklı olarak Konut Alanları, Alışveriş Merkezleri, Ticaret Alanları Ve Yeşil Alanlar bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

### 2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, önemli bir ulaşım aksı olan Lefkoşa Caddesinin batısında konumlanmıştır. Söz konusu parseller; alanın doğusundan geçen Barış Sokak (10 m.), batısından geçen Olgun Sokak (10 m.) ve güneyinden geçen Gülbiten Sokak (10 m.) üzerinden cephe almaktadır.





#### 4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

##### 4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanında, mevcutta bulunan yapılar yıkılmış durumda olup, yeniden yapılaşma sürecine girmiştir. Yapılaşma büyük oranda tamamlanmış durumdadır. Alanın çevresinde ağırlıklı olarak Konut Alanları, Ticaret Alanları, Alışveriş Merkezleri ve Yeşil Alanlar bulunmaktadır.

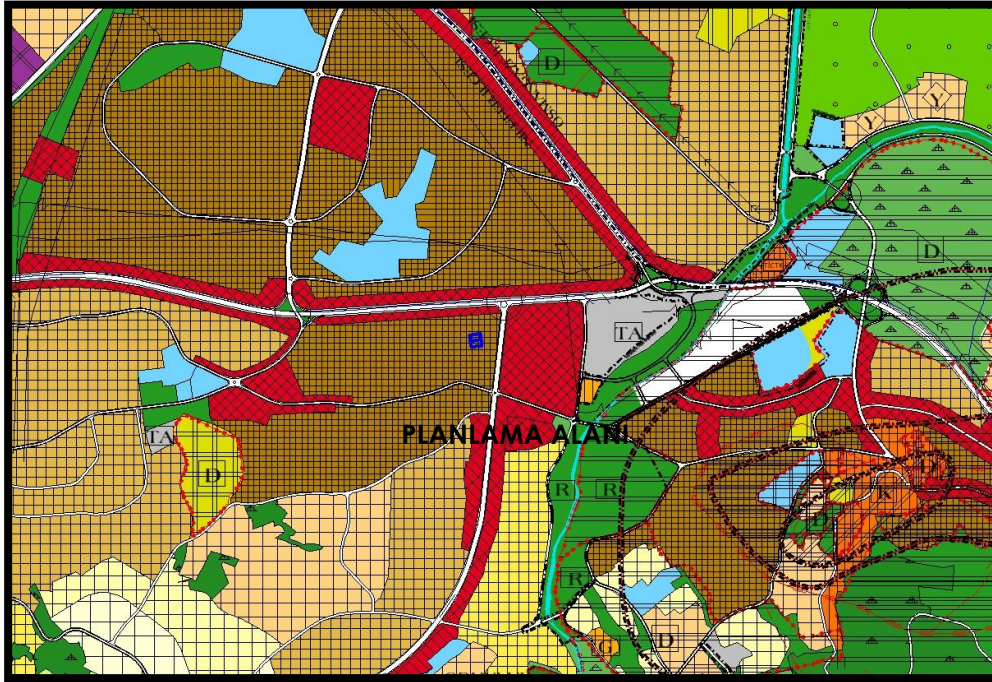
#### 5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 267 ada 2 ve 3 sayılı parseller olmak üzere iki parselden oluşmakta olup, özel mülkiyete aittir. Toplam alan büyüklüğü 4989,00 m<sup>2</sup>'dir.

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

##### 6.1. Planlama Alanının Meriyetteki Bursa 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

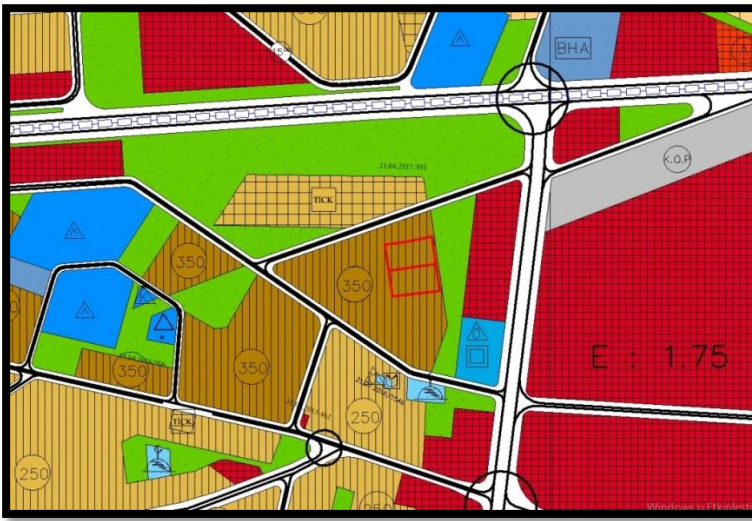
Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda planlama alanı “Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı” olarak tanımlanmıştır. Planlama alanın çevresi ağırlıklı olarak Konut ve Ticaret Alanı olarak planlıdır.



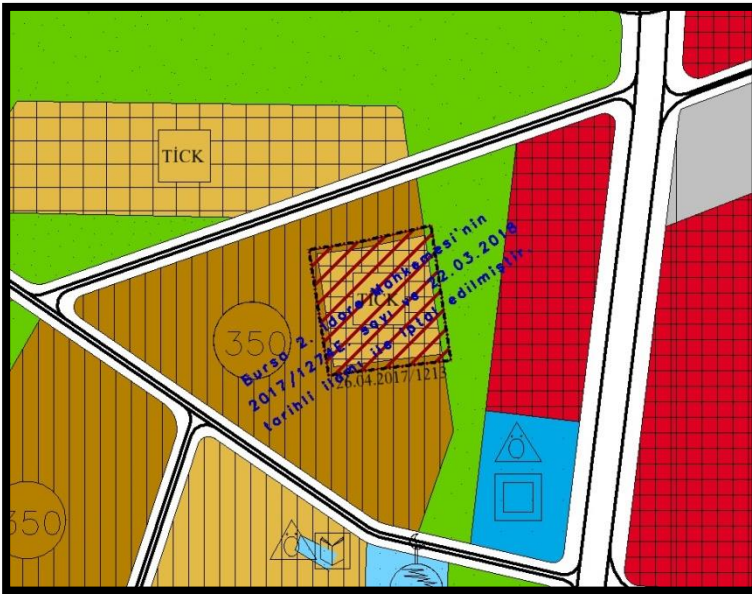
Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri

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

1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda parsel, Kentsel Dönüşüm Öncesi Mevcut Durumda "350 ki/ha yoğunluklu Konut Alanı" planlı olup, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 26.04.2017 tarih 1213 sayılı kararı ile onaylanan Kentsel Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı ile birlikte "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 2017/1274 E. sayı ve 22.03.2018 tarihli kararı ile iptal edilmiştir. Mevcutta söz konusu parseller plansız durumdadır.



Şekil 4: 1/5000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Nazım İmar Planı Durumu



Şekil 5: 1/5000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm İlişkin Bursa 2. İdare Mahkemesi Tarafından İptal Edilen (BBB Meclisi'nin 26.04.2017/1213 Sayılı Kararı İle Onaylı) Nazım İmar Planı Durumu



## 7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Konak Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21C05C pafta, 267 ada, 2 ve 3 numarada kayıtlı taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Değişikliğinde; riskli yapıların ortadan kaldırılıp, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturulması amaçlanmıştır.

Söz konusu parselde; nüfus veya yapı yoğunluğundan kaynaklı donatı ihtiyacının karşılanmasına yönelik kentsel dönüşüme ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır. Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan Değişikliği öncesinde “Konut Alanı”, mevcut durumda ise plansız olan parselin fonksiyonu “Ticaret-Konut Alanı” belirlenmiş olup, yapılan değişiklik mevzuat açısından uygunluk taşımaktadır.



Şekil 6: 267 Ada 2 ve 3 Sayılı Parsellere İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

## 7.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu "Ticaret-Konut Alanı" belirlenmiş olup, parsel büyüklüğü (4989,00 m<sup>2</sup>) ile fonksiyon büyüklüğü (5258,03 m<sup>2</sup>) arasındaki alan farkı 1/5000 ölçekli çizim tekniğinden kaynaklanmaktadır.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )
TİCARET-KONUT ALANI	-	5258,03

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Kullanımları