



**BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
İMAR ve ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI  
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

**BURSA İLİ NİLÜFER İLÇESİ BEŞEVLER  
MAHALLESİ 1454/2 VE 303/15 PARSELLER  
İLE İHSANİYE MAHALLESİ 2168/1 VE  
2169/1 PARSELLERE İLİŞKİN 1/5000  
ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZIM İMAR PLANI  
DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

# İÇİNDEKİLER

<b>1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....</b>	<b>2</b>
1.1. Kapsam.....	2
1.2. Amaç ve Gerekçe.....	2
1.3. Planlama Alanının Konumu .....	2
<b>2. PLAN KARARLARI .....</b>	<b>3</b>
2.1. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	3
2.2. İptal Edilen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	4
<b>3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....</b>	<b>4</b>

## 1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

### 1.1. Kapsam

Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi 1454 ada 2 parsel ve yakın çevresindeki (kuzeyindeki ve 324 ada 1 parsel ile arasındaki) tescil harici alan, 303 ada 15 parsel ile İhsaniye Mahallesi 2168 ada 1 parsel ve 2169 ada 1 parseli kapsamaktadır.

### 1.2. Amaç ve Gerekçe

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi 1454 ada 2 parsel ve yakın çevresindeki (kuzeyindeki ve 324 ada 1 parsel ile arasındaki) tescil harici alan, 303 ada 15 parsel ile İhsaniye Mahallesi 2168 ada 1 parsel ve 2169 ada 1 parsel ile ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Değişikliği'nin amacı; söz konusu taşınmaza ilişkin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.05.2015 tarih ve 1003 tarihli kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 22.06.2017 tarih ve 2015/1338 E., 2017/1232 K. Sayılı ilamı ile İPTAL edilmesidir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8-b maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7-b maddesine istinaden, (süreç içerisinde parsel numaralarının değişmesi nedeni ile parsel numaraları iptal edilen plan değişikliğinde belirtilen parsel numaralarından farklıdır -1454/1 parsel-) Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi 1454 ada 2 parsel, 303 ada 15 parsel, İhsaniye Mahallesi 2168 ada 1 parsel ve 2169 ada 1 parsel ile ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

### 1.3. Planlama Alanının Konumu



Harita.1- Türkiye'nin Coğrafi Bölge ve İBBS Haritası

Plan değişikliğine konu alanın yer aldığı Bursa ili kuzeyde Marmara Denizi ve Yalova İli, doğuda Bilecik İli, güneyde Kütahya İli ve batıda Balıkesir İli ile çevrilidir.

Bursa İli iklimsel ve coğrafi olarak incelendiğinde Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölümü'nün doğu kısmında, İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırması'na (İBBS) göre TR4-Doğu Marmara Bölgesi'nde, Bursa, Eskişehir, Bilecik illerini içine alan TR41-Bursa Alt Bölgesi'nde yer almaktadır.

Plan değişikliğine konu Beşevler 1454 ada 2 parsel ve 303 ada 15 parsel, İzmir Yolu Caddesi'nin güney cephesi üzerinde, İzmir Yolu Caddesi ile Lefkoşe Caddesi kesişiminin 380 metre batısında, Nilüfer Metro İstasyonu bitişiğinde yer almaktadır.

Plan değişikliğine konu İhsaniye Mahallesi 2168 ada1 parsel ve 2169 ada 1 parsel İzmir Yolu Caddesi'nin 380 m kuzeyinde, Fatih Sultan Mehmet Bulvarı'nın 150 m doğusunda konumlanmaktadır.

Plan değişikliği hazırlanan alan büyüklüğü toplamı 4931,15 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.

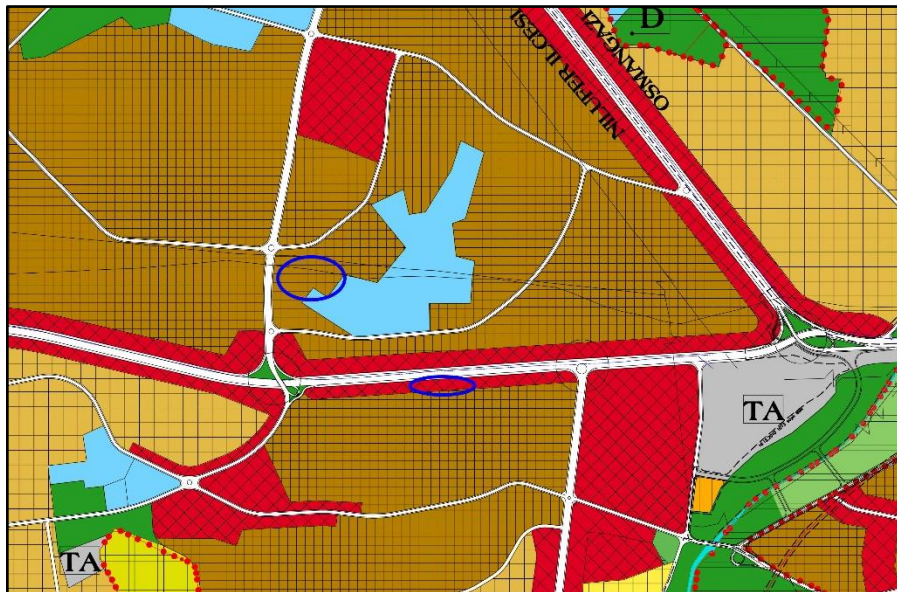


Resim.1- Uydu Görüntüsü

## 2. PLAN KARARLARI

### 2.1. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

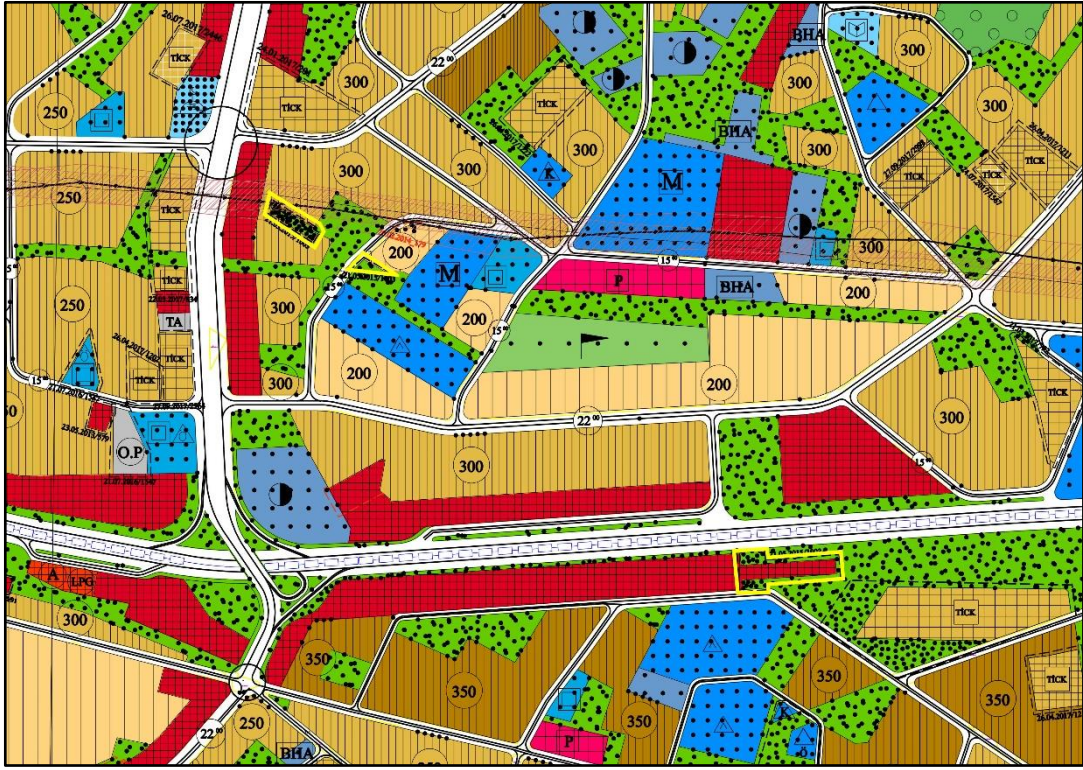
Plan değişikliğine konu taşınmaz, 1/25000 Ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında; İhsaniye Mahallesi 2168 ada1 parsel ve 2169 ada 1 parseller **“Meskûn Konu Alanı”** olarak, Beşevler Mahallesi 1454 ada 2 parsel ve 303, ada 15 parseller **“Ticaret Alanı”** olarak planlıdır.



Harita.2- 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu



## 2.2. İptal Edilen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Harita.3- Bursa 2. İdare Mahkemesi'nce iptal edilen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Plan değişikliğine konu alana ilişkin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.05.2015 tarih ve 1003 tarihli kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine ilişkin Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 22.06.2017 tarih ve 2015/1338 E., 2017/1232 K. Sayılı ilamı ile **"Dava konusu işlemin iptali"** kararı verilmiştir.

## 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Plan değişikliğine konu alana ilişkin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.05.2015 tarih ve 1003 tarihli kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine ilişkin Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 22.06.2017 tarih ve 2015/1338 E., 2017/1232 K. Sayılı ilamı ile İPTAL edilmesi doğrultusunda Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi 1454 ada 2 parsel ve yakın çevresindeki tescil harici alan, 303 ada 15 parsel, İhsaniye Mahallesi 2168 ada 1 ve 2169 ada 1 parsel ile ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği ile taşınmazların iptal kararı öncesindeki kullanımlarına dönüştürülmesine ilişkin olarak; **"Meskûn Konut Alanı (Orta -200 kişi/ha)"**, **"Meskûn Konut Alanı (Orta – 300 kişi/ha)"**, **"Ticaret Alanı"** ve **"Park ve Yeşil Alan"** olarak planlanmıştır.



Harita.4- 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Plan değişikliği ve öncesindeki alan kullanım büyüklükleri ve oranları şu şekildedir:

Alan Kullanımı	Alan (m <sup>2</sup> )	Oran (%)
Konut Alanı	1374,74	27.8
Ticaret Alanı	1409,78	23.2
Park ve Yeşil Alan	2416,63	49.0
<b>Toplam</b>	<b>4931,15</b>	<b>100</b>

Tablo.1- Alan Kullanım Büyüklükleri ve Oranları