

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, FETHİYE MAHALLESİ,  
1883 ADA 3 PARSELE İLİŞKİN  
1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Plan İşlem Numarası:

Arşiv No:

Dosya Kodu:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
...../...../20... tarih ve .....sayılı  
yazısı ile onaylanmıştır.

## NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Fethiye Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C05A pafta, 1883 ada 3 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazla ait 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda plan değişikliği yapılması talep edilmiştir. Söz konusu talep üzerine gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği hazırlanmıştır.

### KONUM

Plan değişikliği talebine konu taşınmaz Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Fethiye mahallesi sınırlarında, Fersah Sokak üzerinde, Nilüfer Hatun Caddesinin 46 m kuzeyinde konumlanmıştır. Fatih Sultan Mehmet Bulvarı'na batı yönünde 920 m, Ata Caddesine ise güneydoğu yönünde yaklaşık 400 m. mesafededir.

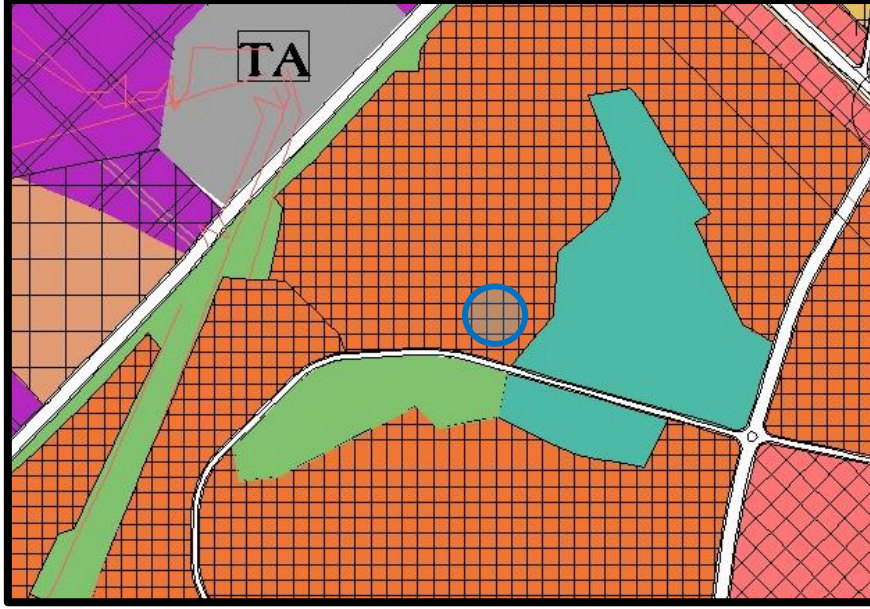




## YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

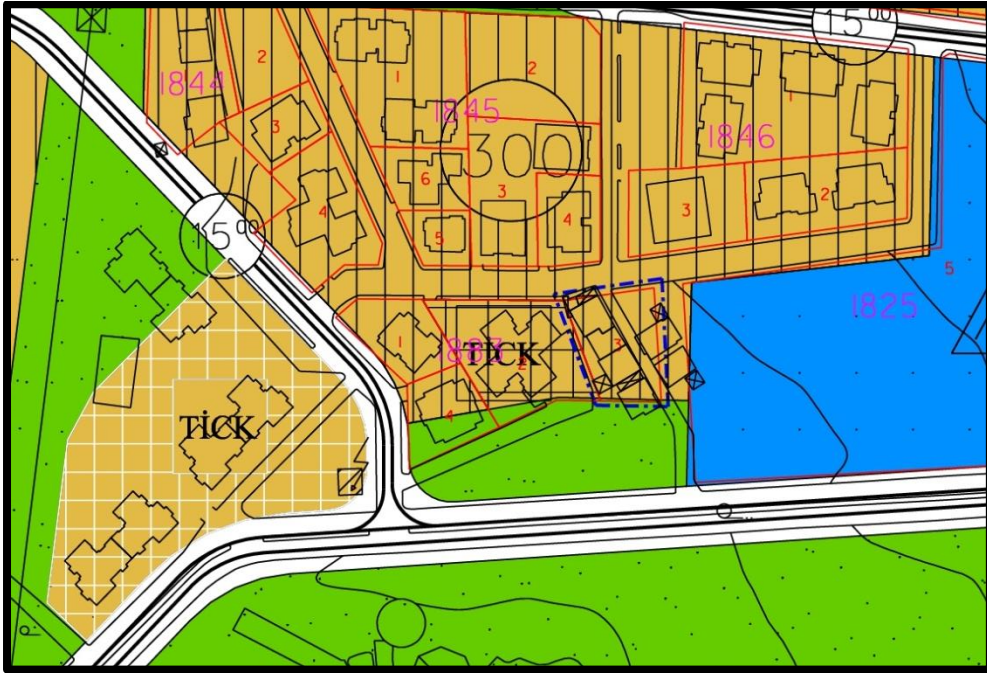
Plan değişikliğine konu alan;

- 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında; **“Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı”** olarak planlanmıştır.



### YÜRÜRLÜKTEKİ 1/25000 ÖLÇEKLİ MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ NİP ÖRNEĞİ

- 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda; **“300 Ki/ Ha Yoğunluklu Meskun Konut Alanı”** olarak planlıdır.



### YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZIM İMAR PLANI ÖRNEĞİ

## GEREKÇE

Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır. Söz konusu 1883 ada 3 parselin mevcut durumuna bakıldığında parselde bulunan yapılar deprem riski taşımakta idi. Planlama alanının bulunduğu bölge önceden, tamamen yapılaşmasını tamamlamış, eski dokuda ve bitişik nizamda yapılaşmıştır. Bölgedeki yapıların çoğunluğu deprem yönetmeliğinden önce yapılmış olup bina yaşı yüksektir. Planlamaya konu olan bölge bu açıdan yüksek risk taşımakta idi. Parsel maliki ekonomik ömrünü tamamlamış olan yapılarını “Kentsel Dönüşüm” kapsamında yıktırarak, yeni, deprem yönetmeliğine uygun ve sağlıklı yapılar yapmayı hedeflemiştir.

Parsel maliki çevrenin ticaret ve konut alanı ihtiyacına yönelik olarak parselinin alt katını ticaret, üst katlarını ise konut alanı olarak kullanmayı talep etmektedir. Mekânsal planlar yapım yönetmeliğinden önce konut alanı planlı alanlarda zemin katta ticari fonksiyon kullanılabilirdi. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği sonrası konut ticaret ayrımının yapılması gerekliliğinden dolayı yeni mevzuata uygun olarak parselin “Ticaret Konut Alanı” olarak planlanması gerekmektedir. Bu nedenle Nazım İmar Planında “300 Ki/ Ha Yoğunluklu Meskun Konut Alanı” olarak planlı parselinin “Ticaret-Konut Alanı” olarak planlanmasını talep etmektedir. Bu doğrultuda parselde ilişkin riskli yapı kararı alınması durumunda emsal artışı yapılmasına ve parselin Ticaret Konut Alanı olarak planlanmasına yönelik plan değişikliği hazırlanmıştır. Söz konusu 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisince 26.04.2017 tarih ve 1221 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu Uygulama İmar Planı ve değişikliklerine yapılan itirazlar değerlendirilerek 20.06.2017 tarih /1937 sayılı ve 27.09.2017 tarih ve 2895 sayılı BBŞBMK ile itirazlar reddedilerek Uygulama İmar Planının son durumu kesinleşerek, plan değişiklikleri onaylanmıştır.

Ancak söz konusu plan değişikliklerine açılan davalar sonucu, onaylanan plan değişikliklerine idari mahkemece Yürütmeyi Durdurma kararı verilerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 25.04.2018 tarih ve 1251 sayılı kararı ile parseldeki yapılaşma durumlarına ilişkin eski haline geri dönüş kararı alınmıştır.

Ancak Kentsel Dönüşüm sürecine girmiş olan parsel malikleri, parselleri üzerindeki yapılara ilişkin Riskli yapı kararı almış ve yapılarını yıktırmıştır. Plan değişikliğinin eski haline geri döndürülmesi ile de mağdur duruma düşmüşlerdir. Bu nedenle söz konusu parselde ilişkin onaylanan plan değişikliklerinin yeniden yapılması gerekliliği doğmuştur. Dolayısı ile öncelikle 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı değişikliği yeniden hazırlanmıştır.

Yapılan plan değişikliği ile parselin ana ulaşım akslarına yakın olması sebebiyle ulaşım sistemi olumsuz etkilenmeyecektir. Ayrıca otopark parsel içerisinde çözümleneceğinden park yeri ihtiyacı olmayacaktır.



## ALANA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR



### YIKIM ÖNCESİNDEN SOKAK GÖRÜNÜMÜ



### YIKIM SIRASINDAN SOKAK GÖRÜNÜMÜ



**BOŞALTILMIŞ YAPILARDA YIKIM SIRASINDA BİR GÖRÜNÜM**



**BOŞALTILMIŞ YAPILARDA YIKIM SIRASINDA BİR GÖRÜNÜM**





**BOŞALTILMIŞ YAPILARDA YIKIM SIRASINDA BİR GÖRÜNÜM**

### **HESAPLAR – 1/5000 NİP**

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ(m <sup>2</sup> )
1883/3	1025

ALAN KULLANIMI (1/5000)	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ PLAN (m <sup>2</sup> )	FARK (m <sup>2</sup> )
KONUT ALANI (300kişi/ha)	1007	0	-1007
TİCARET KONUT ALANI	0	1007	1007
<b>TOPLAM (PL.AL.)</b>	<b>1007</b>	<b>1007</b>	<b>0</b>





### ÖNERİLEN 1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZIM İMAR PLANI ÖRNEĞİ

#### PLANLAMA KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Fethiye Mahallesi, 1883 ada 3 parselle ilişkin olarak, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Değişikliği yapılarak “300 k/ha. Yoğunluklu Meskun Konut Alanı” olarak planlı parsel alanı “**Ticaret-Konut Alanı**” olarak tanımlanmıştır.

Saygılarımla arz ederim.