



**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ  
H22D01D1C-1D-4A-4B PAFTALAR, 252 ADA 20-43  
PARSELLER VE ÇEVRESİNE AİT  
1/1000 ÖLÇEKLİ BHRS MERKEZİ VE YAKIN ÇEVRESİ  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Dosya No:

PİN:

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

Alinur AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## PLAN AÇIKLAMA RAPORU

MART 2019

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ**  
**H22D01D1C-1D-4A-4B PAFTALAR, 252 ADA 20-43 PARSELLER VE ÇEVRESİNE AİT**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ BHRS MERKEZİ VE YAKIN ÇEVRESİ**  
**UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**1. PLANLAMA ALANI TANIMI VE KONUMU**

Planlama Alanı, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mh., H22D01D1C, H22D01D1D, H22D01D4A ve H22D01D4B Paftalar, 252 Ada 20 ve 43 Nolu Parsellerin ve çevresinin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanın içinde bulunan; 252 Ada 20 Parsel 7420,39 m<sup>2</sup>, 252 Ada 43 Parsel 78755,60 m<sup>2</sup> alana sahip olmakla birlikte plan değişikliği yapılan alan toplamda 102360,637 m<sup>2</sup> alanlıdır.

Planlama alanı Bursa kent merkezinin batısında ve Nilüfer İlçesinin doğu sınırında, Nilüfer ve Osmangazi İlçelerinin kesiştiği sınırdan bulunmaktadır. Planlama alanının içinde bulunduğu Odunluk Mahallesi Nilüfer İlçe merkezinin yaklaşık 13 km doğusundadır. Plan değişikliğine konu alan, Bursa-İzmir Yolunun yaklaşık olarak 340 metre güneyinde olup, Bursa Büyükşehir Belediye Stadyumunun yaklaşık olarak 210 metre batısında, Bursa Hafif Raylı Sistem İşletme Merkezinin de güneydoğu cephesinde konumlanmıştır. Aynı zamanda parsel bölgenin en önemli sosyal donatı alanlarından biri olan Hüdavendigar Kent Parkının da yaklaşık 750 metre kuzeyinde konumlanmıştır. Görüleceği üzere planlama alanı çevresinde birçok önemli röper noktası yer almaktadır. Bu bakımdan planlama alanı önemli bir konumda yer almaktadır. Planlama alanının güneydoğu cephesinde bulunan arter yapımı devam eden Mudanya Kavşağı bağlantı yolu ile çok daha önemli yerleşime sahip olacaktır. Plan değişikliğine konu alan, mevcutta Bursa Büyükşehir Stadyumuna bağlanan güney batı istikametinde bir servis yolu ile cephe almaktadır. Parsel üzerinde halihazırda park alanı, şehitler anıtı, otopark alanı, şantiye alanı gibi çeşitli kullanımlar yer almakta olup genel olarak düz denilebilecek bir eğim yapısına sahiptir.

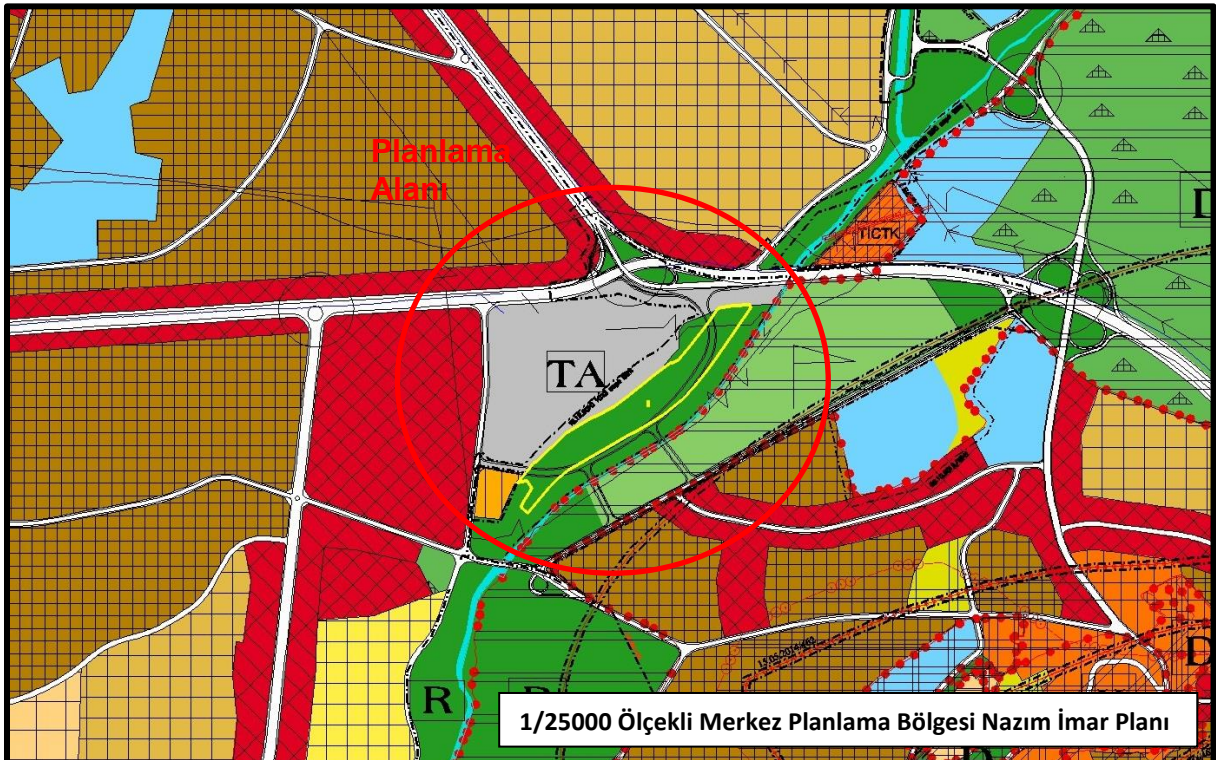




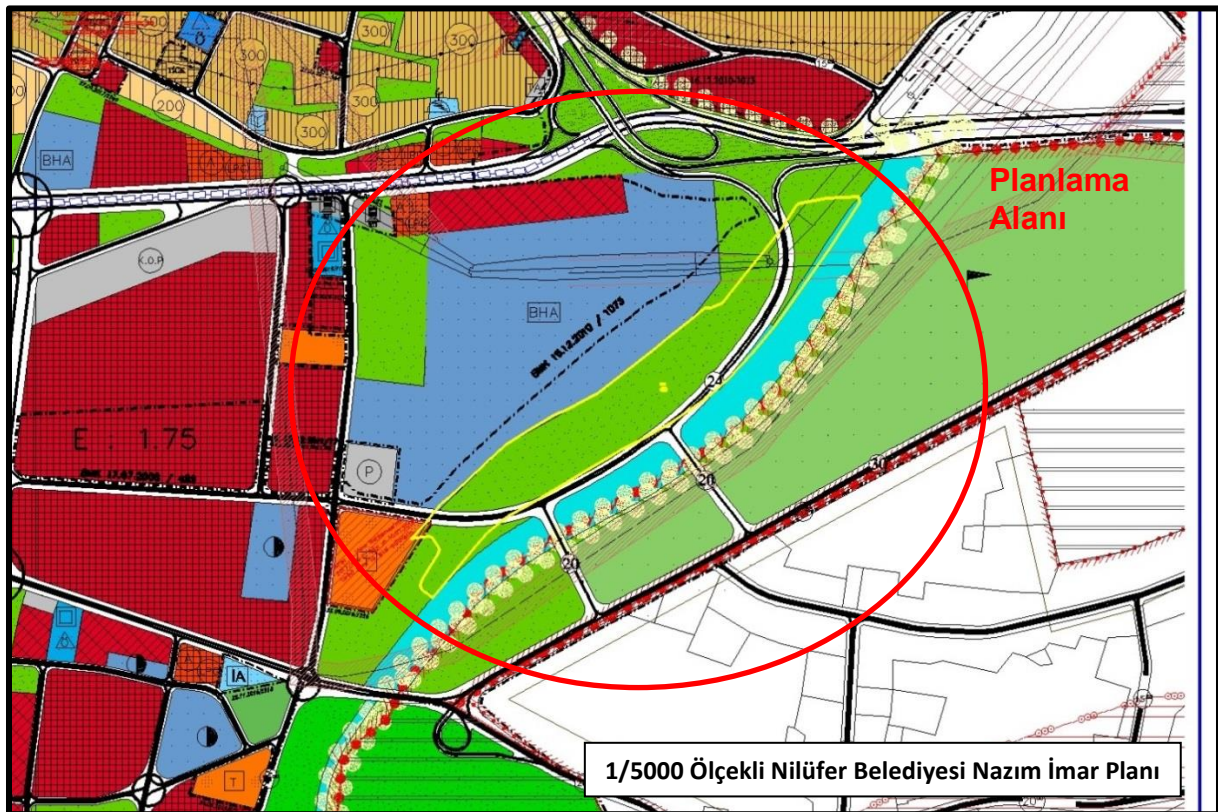


## 2. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN DURUMU

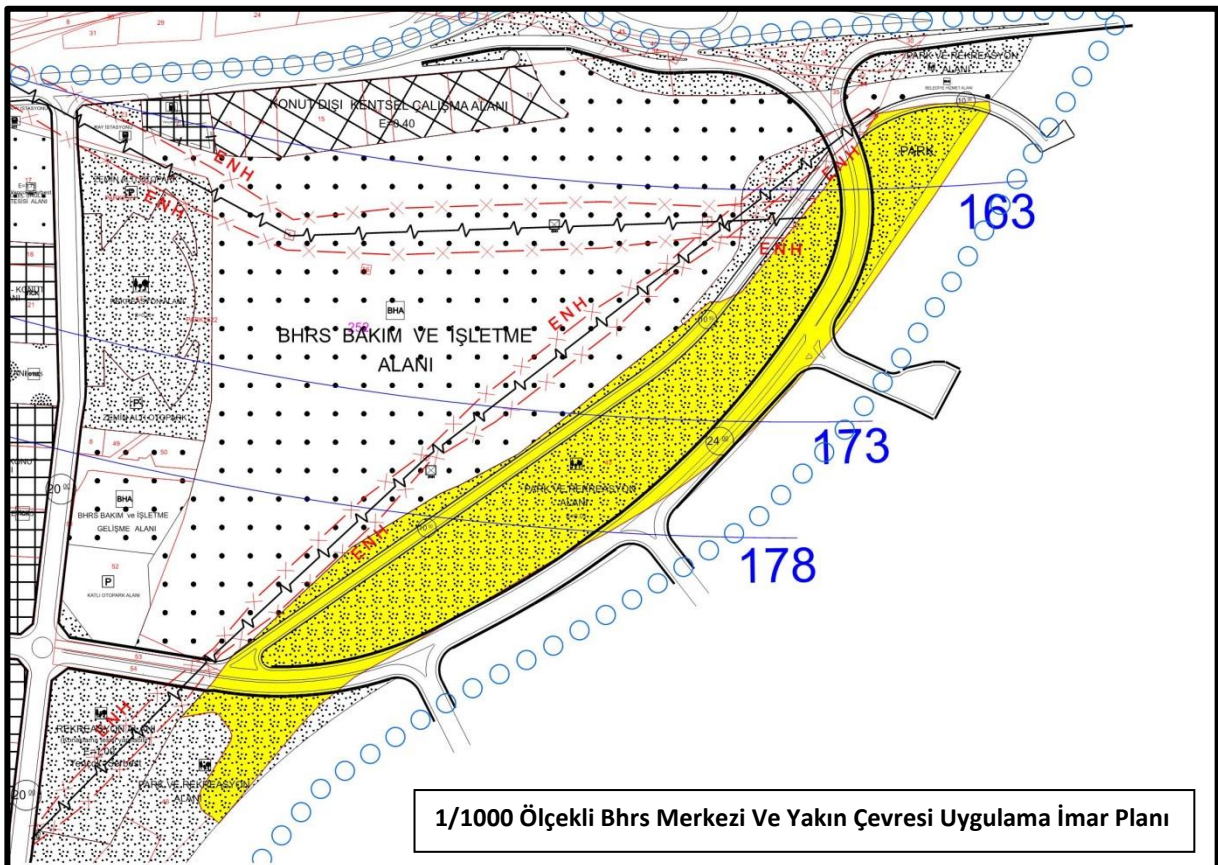
Plan değişikliği hazırlanan alan, Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde kısmen “**Yol Alanı**” kısmen de “**Büyük Kentsel Yeşil Alanlar**” kullanımına sahiptir. Alan, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Belediyesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde de benzer şekilde kısmen “**Yol Alanı**” kısmen de “**Parklar ve Dinlenme Alanları**” kullanımına sahiptir.







Planlama alanını oluşturan Odunluk Mahallesi, 252 Ada 20-43 Parseller ve çevresi, Onaylı 1/1000 Ölçekli Bhrs Merkezi Ve Yakın Çevresi Uygulama İmar Planı'nda, kısmen **"Rekreasyon Alanı"**, kısmen **"Park Alanı"** ve kısmen de **"Yol Alanı"** kullanımına sahiptir.



### 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Bursa İl Emniyet Müdürlüğü, 20.04.2018 tarih ve 81720 sayılı talep yazısında, mevcut bulunan trafik problemine daha etkin müdahale etmek, şehrin huzur ve güvenliğinin sağlanması açısından ilk müdahale birimi olan Asayiş Ekipler Amirliğinin merkezi bir konumdan olaylara daha hızlı müdahalesi için, narkotik suçlarıyla etkin mücadele ve diğer anlık gelişen (kapkaç, yağma, hırsızlık... vb.) olaylara acil müdahale üzerine planlanmış ve eğitilmiş Motosikletli Polis Tim Amirliği (Yunuslar) gibi birimlerin konuşlanabileceği güvenli ve büyükşehir vizyonuna uygun bir hizmet alanına ihtiyaç duyulduğu belirtilmektedir. Buradan hareketle, 21.05.2018 tarih ve 13922 sayılı yazı ile Bursa Valiliği tarafından; Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi'nde bulunan ve imar planında "Park, Rekreasyon Alanı ve Yol" olarak ayrılan mülkiyeti Hazineye ait 252 ada 20-43 parseller ve çevresi toplamda 102360,637 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olan taşınmazın, "Trafik Denetleme Şube Müdürlüğü, Asayiş Ekipler Amirliği hizmet binaları, Otopark, Çevik Kuvvet Birimleri toplama ve bekleme alanı olarak kullanılmak üzere" İçişleri Bakanlığı (Emniyet Genel Müdürlüğü) adına tahsisi talep edilmiştir.

Yapılan incelemede söz konusu taşınmazın;

-5530,58 m<sup>2</sup>'lik alanın Bursa Hafif Raylı Sistem Müdürlüğü'nün bulunduğu alanda tel örgü içinde kaldığı,

-6123,51 m<sup>2</sup> inşaat halindeki yolun yüklenici firma-firmaları tarafından kullanılan muhtelif inşaat faaliyetleri yürütülen alanda kaldığı ve 1933,37 m<sup>2</sup>'lik kısmının üzerinde de söz konusu firmalara ait konteyner, yerleşke alanı, prefabrik yapı, parke yollara ve küçük bir sebze bahçesi bulunduğu,

-23050,71 m<sup>2</sup>'lik üzerinde Şehitler Parkı bulunduğu, park içerisinde şehitler abidesi, Şehit ve Gazi Yakınları Derneğine ait 139,00-159,00-5,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü yapılar ile Bursa Büyükşehir Belediyesine ait 91,00 m<sup>2</sup>'lik yapı (depo) bulunduğu,

-Kalan kısmının bağlı yollar, atıl yollar, yeşil alan ve bir kısmının da dere koruma trabzanlarının içinde kaldığı anlaşılmıştır.

Buna göre, söz konusu taşınmazın, üzerinde şehitler parkı ve şehitler abidesi bulunan 23050,71 m<sup>2</sup>'lik kısmı ile Bursa Hafif Raylı Sistem Müdürlüğü'nce kullanılan 5530,58 m<sup>2</sup>'lik kısmı hariç olmak üzere, **kalan kısımlarının tahsis amacına uygun plan tadilatı yapılması kaydıyla**, "Trafik Denetleme Şube Müdürlüğü, Asayiş Ekipler Amirliği, Motosikletli Polis Tim Amirliği hizmet binaları, Otopark, Çevik Kuvvet Birimleri toplama ve bekleme alanı olarak kullanılmak üzere" İçişleri Bakanlığına (Emniyet Genel Müdürlüğü) hizmet süresince tahsisi, 5018 sayılı Kamu Mali Yönetim ve Kontrol Kanununun 47'nci maddesi ile 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 101'nci maddesinin (ç) bendi gereğince uygun görüldüğü, Çevre Şehircilik Bakanlığı tarafından belirtilmiştir.

Yukarıda anlatılan gerekçe ile bahsi geçen alanın söz konusu kullanımların içerisinde bulunacağı Emniyet Müdürlüğü Hizmet Alanı olarak planlanabilmesi amacıyla plan değişikliği yapılması talep edilmektedir.

### 4. PLANLAMA KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Bhrs Merkezi Ve Yakın Çevresi Uygulama İmar Planı Değişikliği ile Odunluk Mahallesi, H22D01D1C, H22D01D1D, H22D01D4A ve H22D01D4B Paftalar, 252 Ada 20-43 Parseller ve çevresi içerisinde,

23814,128 m<sup>2</sup> büyüklüğünde alan, "Resmi Kurum Alanı (Emniyet Md. Hizmet Alanı)" olarak yeniden planlanmış olup, onaylı imar planında planlama alanının güneydoğusunda bulunan, Bursa Büyükşehir Belediye Stadyumu'na giriş-çıkışı sağlayan yollar yeniden düzenlemiştir. Yine yapılan yol düzeltmelerinden bir diğeri ise; planlama alanının kuzeydoğusunda bulunan alandan, Bursaspor stadyumuna gelen misafir takımların otobüslerinin giriş yaptığı alana ulaşabilmek için 10 metre genişliğinde, ana arterin altından geçen alternatif bir yol planlanmış olmasıdır. Bahsi geçen kuzeydoğudan 10 metrelik yol ile bağlantı sağlanan 17994,76 m<sup>2</sup>'lik alanın 16904,471 m<sup>2</sup>'lik bölümü Belediye Hizmet Alanı olarak ayrılmıştır. Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda alanın batısında, aynı zamanda BHRS Bakım ve İşletme Alanı olarak kullanılan alanın doğusunda bulunan 10 metrelik araç yolu ve 8823,032 m<sup>2</sup>'lik park alanı kaldırılmış olup yapılan plan değişikliğinde bu alan Belediye Hizmet Alanı olarak düzenlenmiştir. Bu alan 16904,471 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir. Bunun dışında yapılan plan değişikliğinde Resmi Kurum Alanındaki yapılaşma koşulları TAKS=0.50 ve Yençok=9.50 metre ve Rekreasyon Alanında ise E=20 ve Yençok=6.50 metre olacak şekilde yapılaşma hakları tanınmıştır. Tüm bu gerekçelerle hazırlanan imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

KULLANIM ALAN	PLANLAMA ALANI	RESMİ KURUM (Emniyet Md. Hizmet Alanı)	BHA	REKREASYON ALANI	PARK ALANI	YOL ALANI
ONAYLI İMAR PLANI	102360,637 m <sup>2</sup>	-	410,685 m <sup>2</sup>	47399,096 m <sup>2</sup>	16450,43 m <sup>2</sup>	38100,426 m <sup>2</sup>
ÖNERİ İMAR PLANI	102360,637 m <sup>2</sup>	23814,128 m <sup>2</sup>	24314,304 m <sup>2</sup>	14436,454 m <sup>2</sup>	1987,507 m <sup>2</sup>	37808,244 m <sup>2</sup>