



**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, DEMİRCİ MAHALLESİ,
2920 ADA, 2 PARSELE 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	7
6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu	7
6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu	8
7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI.....	9
7.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Kullanımları	10

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	7
Şekil 4: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu	8
Şekil 5: 2920 ada 2 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	9

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Kullanımları	10
--	----

FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1	6
Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2	6
Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3	6
Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4	6

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Demirci Mahallesi, 2920 ada 2 numaralı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parselin mevcut durumuna bakıldığında üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup parsel içerisinde ağırlıklı olarak atıl durumda olan hurda araçlar mevcuttur.

Planlama alanı, Bursa İli'nin önemli ulaşım akslarından olan İzmir Yolu'nun güneyinde konumlanmış olup, 3. Sokak'tan (17m), 5. Sokak'tan (17m) ve 15. Sokak'tan (17m) giriş almaktadır. Söz konusu parsel Beşevler Küçük Sanayi Alanı içerisinde yer almaktadır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda parsel, "Küçük Sanayi Alanı" olarak planlıdır.

Planlama alanına ilişkin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.03.2018 tarih ve 878 sayılı kararıyla 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmıştır. Bu plan değişikliğinden önce planlama alanı 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda "Sosyal Tesis Alanı", Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.03.2018 tarih ve 878 sayılı kararıyla planlama alanı; 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Ticaret Alanı'na", 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ise "E:1.50, Yençok:15.50 m. yapılaşma koşullu Ticaret Alanı'na" alınmış olup, bu plan değişikliği Bursa 2. İdare Mahkemesinin 28.06.2019 tarih ve 2018/994E., 2019/753 K. Sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Mevcut durumda planlama alanı her iki ölçekli planda da plansız durumdadır.

Planlama alanında yukarıda bahsedilen mahkeme kararı da göz önünde bulundurularak mevcutta plansız durumda olan parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Demirci Mahallesi'nde bulunan 2538,11 m² büyüklüğünde olan planlama alanı; Beşevler Küçük Sanayi Alanı içerisinde yer almaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Bursa İli'nin önemli ulaşım akslarından olan İzmir Yolu'nun güneyinde konumlanmış olup, 3. Sokak'tan (17m), 5. Sokak'tan (17m) ve 15. Sokak'tan (17m) giriş almaktadır. Planlama alanının bulunduğu noktadan İzmir Yolu'na bağlantı sağlanmaktadır.



Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından düşük eğim derecesine sahip olup, eğim %0-1 arasında değişmektedir.

3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı kuzeyden güneye doğru denizden ortalama 74-75 m yüksekliktedir.

3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli kuzey bakılıdır.

3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanında jeolojik durumda yeniden değerlendirmeyi gerektirecek bir değişiklik olmamasından kaynaklı bir inceleme yapılmamıştır.

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Parselin mevcut durumuna bakıldığında üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup parsel içerisinde ağırlıklı olarak atıl durumda olan hurda araçlar mevcuttur.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2



Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3



Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4

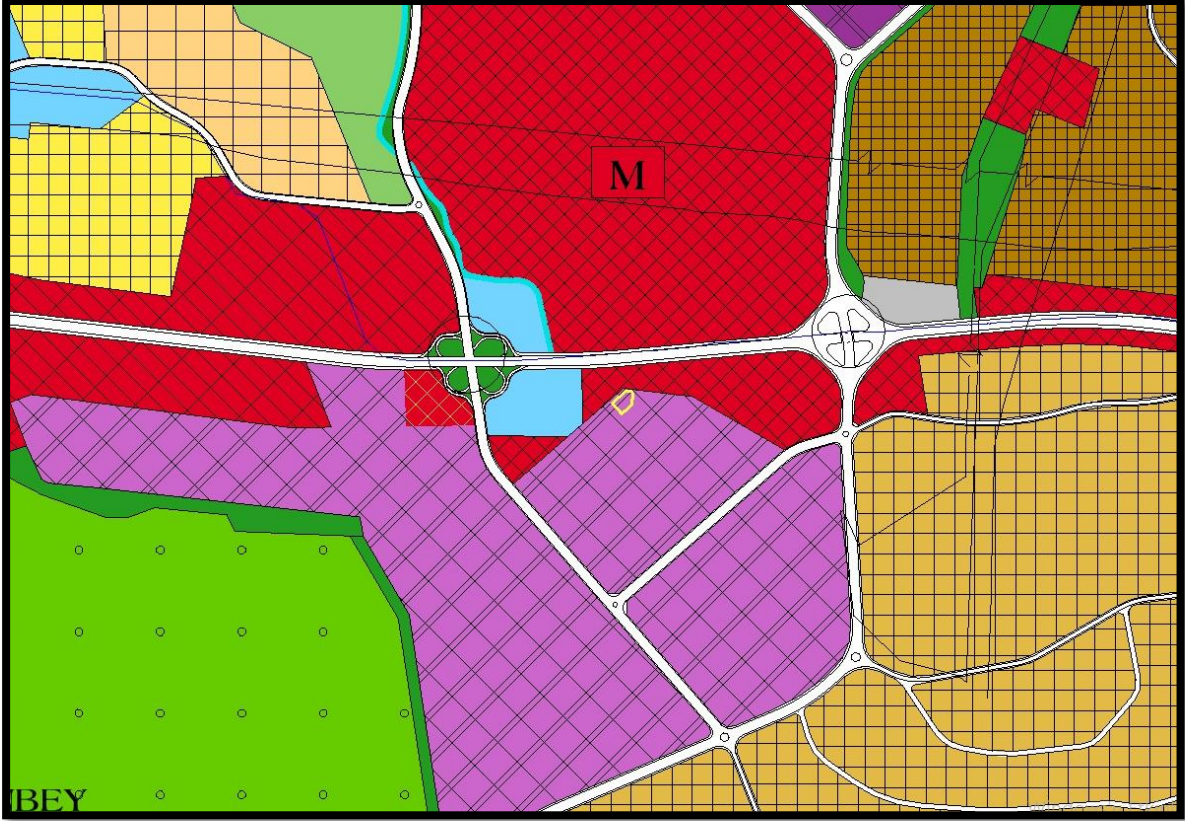
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 2920 ada 2 numaralı parselden oluşmakta olup, özel mülkiyete aittir. Alan büyüklüğü 2538,11 m² dir.

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

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

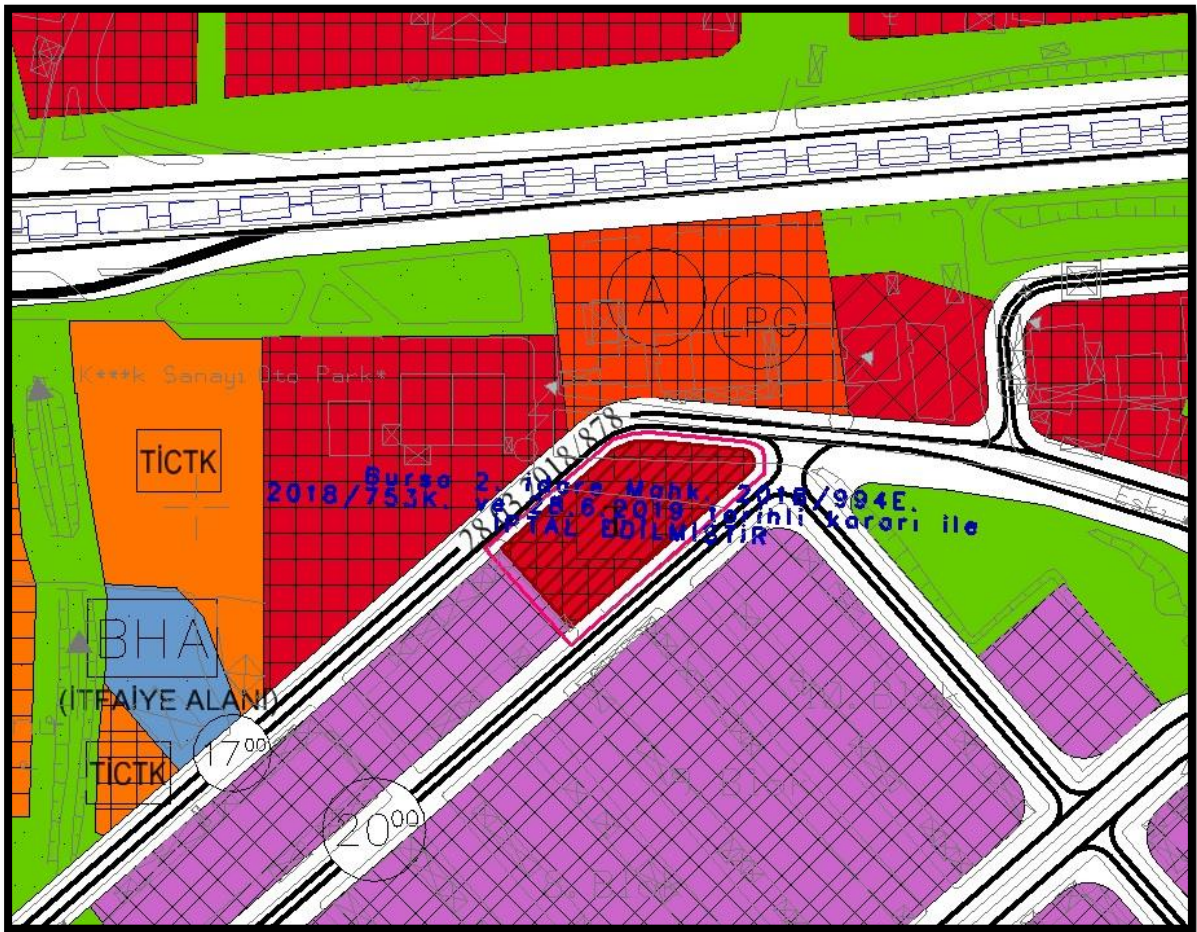
Planlama alanı, Bursa 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Küçük Sanayi Alanı" olarak tanımlanmıştır.



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

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.03.2018 tarih ve 878 sayılı kararıyla mevcutta "Sosyal Tesis Alanı" planlı olan planlama alanı; 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Ticaret Alanı'na" alınmış olup bu plan değişikliği Bursa 2. İdare Mahkemesinin 28.06.2019 tarih ve 2018/994E., 2019/753 K. Sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Parsel mevcutta plansız durumdadır.

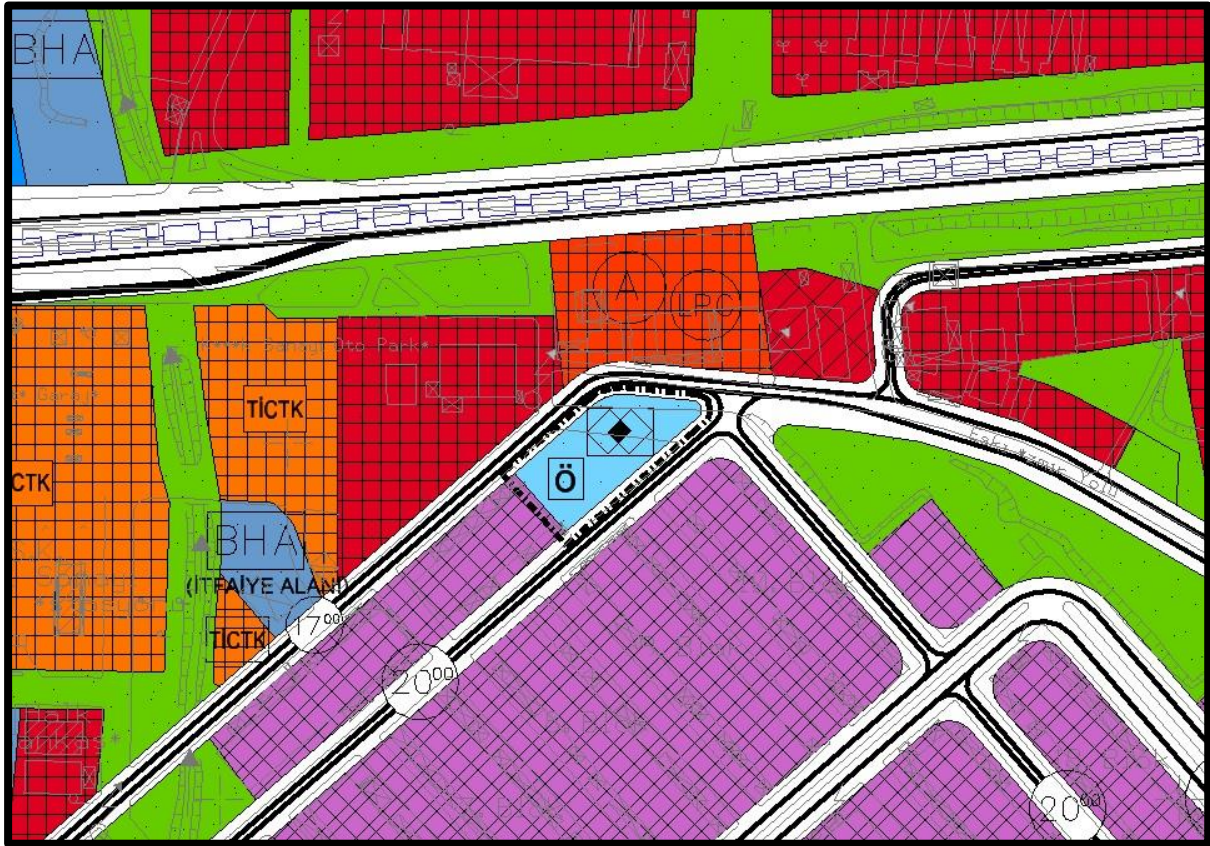


Şekil 4: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Demirci Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun, H21C04C pafta 2920 ada 2 nolu parselde kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile mevcutta plansız durumda olan parselin fonksiyonu “Özel Sosyal Tesis Alanı” önerilmiştir.

Planlama alanına ilişkin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.03.2018 tarih ve 878 sayılı kararıyla yapılan plan değişikliği öncesinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda parsel “Sosyal Tesis Alanı” olarak planlıdır. Bu doğrultuda parselin plan değişikliği öncesindeki fonksiyonu ve mahkeme kararları da dikkate alınmış ve parsel “Özel Sosyal Tesis Alanı” olarak planlanmıştır.



Şekil 5: 2920 ada 2 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

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

Planlama alanının fonksiyonu "Özel Sosyal Tesis Alanı" olarak belirlenmiştir. Söz konusu alanın tapu büyüklüğü (2538,11 m²) ile fonksiyon büyüklüğü (3352,17 m²) arasındaki alan farkı 1/5000 ölçekli çizim tekniğinden kaynaklanmaktadır.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI	-	3352,17

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