



**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, KIZILCIKLI MAHALLESİ,  
146 ADA, 7 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
6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu.....	9
7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI .....	10
7.1. Planlama Alanı Kullanımları .....	11

### 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: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu.....	8
Şekil 5: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu.....	9
Şekil 6: 146 Ada 7 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği .....	10

### TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları.....	8
Tablo 2: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları.....	9
Tablo 3: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Kullanımları .....	11

### FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü.....	6
---	---

## 1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Kızılcklı Mahallesi, 146 ada 7 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parselin mevcut durumuna bakıldığında parselde bina bulunmaktadır. Parsellerin bulunduğu bölge yapılaşma süreci açısından gelişmekte olan bir bölgedir. Parsel, 15 metrelik Orhangazi Caddesi'nden giriş almakta olup, yapımı devam etmekte olan 30 metrelik ve 20 metrelik taşıt yollarına da cephesi bulunmaktadır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda planlama alanı "Kentsel Sosyal Donatı Alanı"nda kalmaktadır.

Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda parselin bir kısmı Sağlık Alanı, bir kısmı Eğitim Alanı, bir kısmı Yol Alanı ve bir kısmı ise Park ve Yeşil Alan olarak planlıdır. Parselin, gelişmekte olan bir bölgede konumlandığı, çevresinde yoğun olarak Eğitim Tesis Alanları'nın ve Spor Tesis Alanları'nın bulunduğu görülmektedir. Söz konusu parselin mevcut durumu göz önünde bulundurulduğunda planlama alanına yönelik; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde "Sosyal tesis alanı: Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır." şekliyle tanımlanan Özel Sosyal Tesis Alanı (Özel Yurt Alanı) fonksiyon değişikliği önerisi getirilerek, ihtiyacı karşılamak amacıyla 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

## 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

### 2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Kızılçıklı Mahallesi'nde bulunan yaklaşık 25000m<sup>2</sup> büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde konut alanları ve donatı alanları bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

### 2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, 15 metrelik Orhangazi Caddesi'nden giriş almakta olup, parselin yapımı devam etmekte olan 30 metrelik ve 20 metrelik taşıt yollarına da cephesi bulunmaktadır. Parselin bulunduğu konum ve ulaşım bağlantıları, yol genişlikleri ve konumu istenilen plan değişikliğini destekleyici niteliktedir.



### 3.1. Eğitim Durumu

### 3.2. Yükseklik Durumu

### 3.3. Yönlenme Durumu

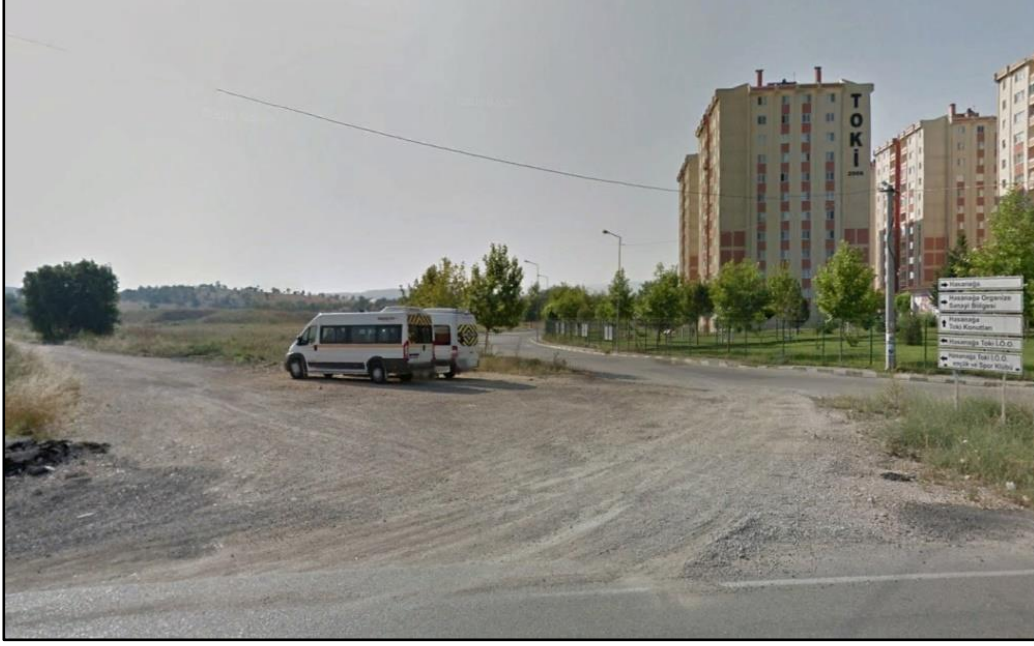
### 3.4. Jeolojik Durum

ATAKAN AYVAZ LTD. ŞTİ.

## 4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

### 4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanı, yapılaşma sürecini tamamlamamıştır. Alan genelinde konut kullanımı mevcuttur. Konut kullanımı dışında Sağlık Alanı, Spor Alanı ve Eğitim Alanı gibi kullanımlar da bulunmakta olup, alan geneli yeni yapılaşmakta olan bir bölgedir.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü

## 5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

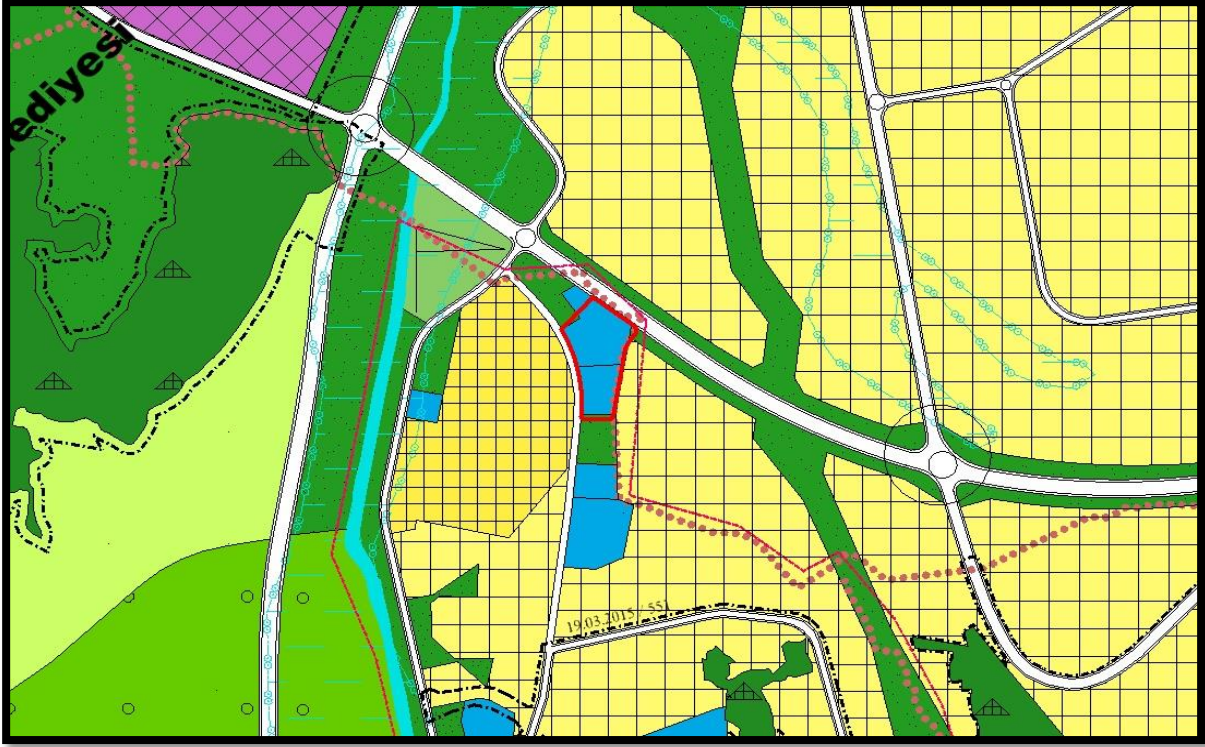
Planlama alanı 146 ada 7 sayılı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, tamamı özel mülkiyettedir. Toplam alan büyüklüğü yaklaşık 25000 m<sup>2</sup>'dir.



## 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 Planında "Kentsel Sosyal Donatı Alanı"nda kalmaktadır.

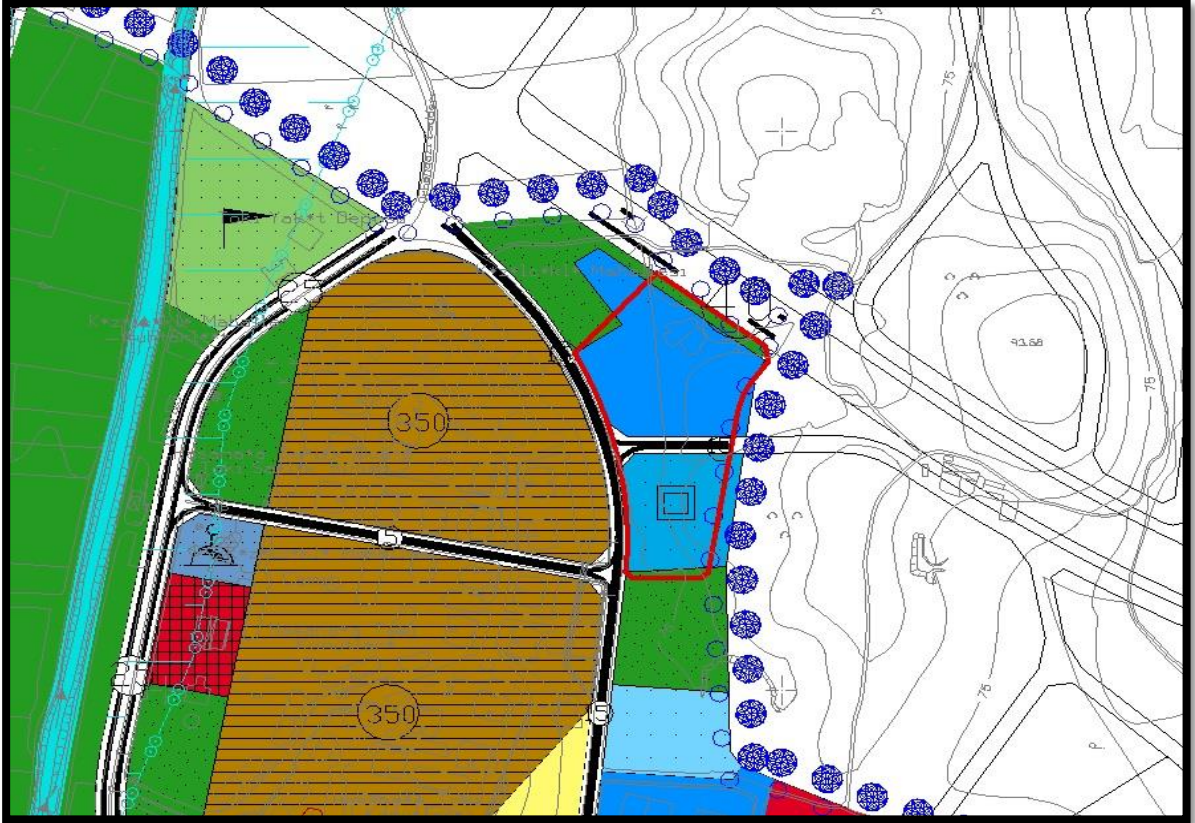


Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri



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

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanının bir kısmı Sağlık Alanı, bir kısmı Eğitim Alanı, bir kısmı Yol Alanı bir kısmı ise Park ve Yeşil Alan olarak planlıdır.



Şekil 4: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )
EĞİTİM TESİSİ ALANI	13744,19
SAĞLIK TESİSİ ALANI	7810,62
YOL ALANI	1608,35
PARK VE YEŞİL ALAN	1837,03
TOPLAM	25000,19

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



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

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Kızılcıklı Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21C02D pafta, 146 ada, 7 numarada kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Değişikliği ile; bir kısmı Sağlık Alanı, bir kısmı Eğitim Alanı, bir kısmı Yol Alanı, bir kısmı ise Park ve Yeşil Alan planlı parselin, toplamda 21554,81 m<sup>2</sup>'lik kısmının Özel Sosyal Tesis Alanı olarak planlanması öngörülmüştür. Parsel sınırları içerisinde yer alan toplamda 1837,03 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olan Park ve Yeşil Alan ile 1608,35 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki Yol Alanı dengesi korunmuştur.

Özel Sosyal Tesis Alanı (Özel Yurt Alanı) olarak planlanan alan; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Yurt Alanı olarak planlıdır. 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planların uyumluluğunun sağlanması amacı ile plan değişikliği hazırlanmış olup, önerilen plan değişikliği bölgedeki konaklama alanı ihtiyacını karşılamakta ve mevzuat açısından uygunluk taşımaktadır.



Şekil 6: 146 Ada 7 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

## 7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu değiştirilmiş olup, parsel alan büyüklüğü ve mevcut fonksiyon büyüklükleri arasındaki alan farkı ise 1/5000 ölçekli çizim tekniğinden kaynaklanmaktadır.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )
EĞİTİM TESİSİ ALANI	13744,19	-
SAĞLIK TESİSİ ALANI	7810,62	-
YOL ALANI	1608,35	1608,35
PARK VE YEŞİL ALAN	1837,03	1837,03
ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI	-	21554,81
TOPLAM	25000,19	25000,19

Tablo 3: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Kullanımları