



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ERTUĞRUL MAHALLESİ
991 ADA 2 PARSELE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:

Işın ÇUBUKÇU
Şehir Plancısı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
15.02.2022 tarih ve 187 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

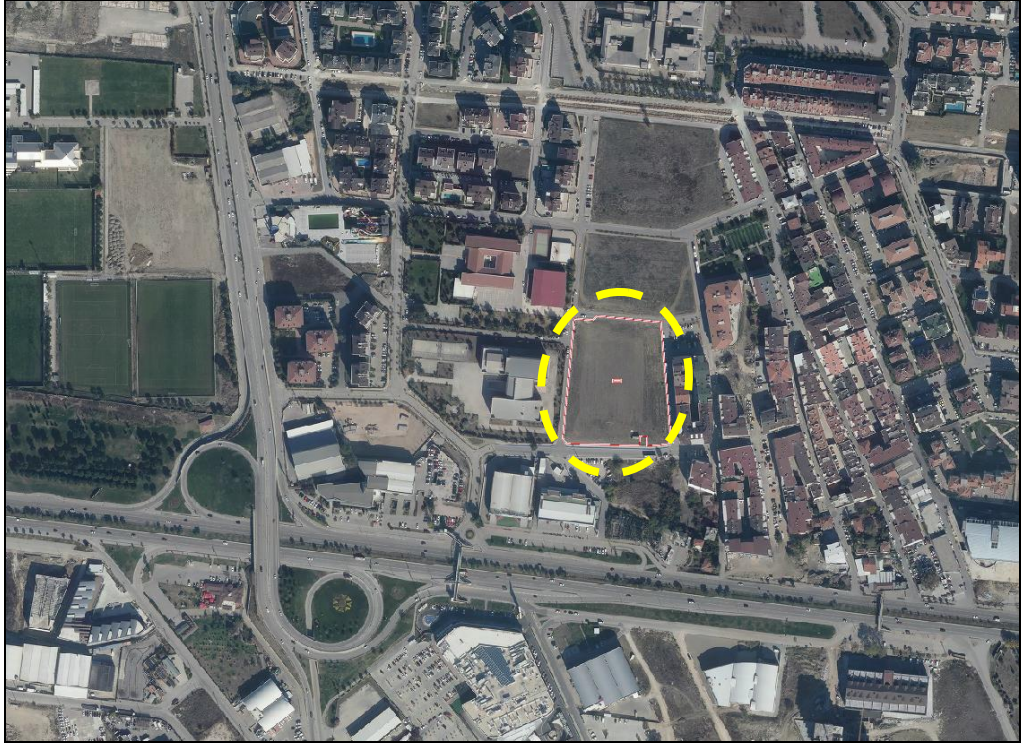
Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Belediye Hizmet Alanında kalan Ertuğrul Mahallesi 991 ada 2 nolu parseldeki plan değişikliğinin Bursa 2.İdare Mahkemesi'nin 30.10.2017 tarih ve 2016/1225 E., 2017/1702 K.sayılı kararı ile iptal edilmesi nedeniyle söz konusu parsel plansız durumdadır. Söz konusu parselin plan kararlarının oluşturulması amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliği yapılan alan, Ertuğrul Mahallesi, H21C.04D pafta, 991 ada 2 parseli kapsamaktadır. Söz konusu parsel; 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Ölçekli Ertuğrul Toplu Konut Alanı Revizyonu Uygulama İmar Planı kapsamında; plansız durumda olup toplam alan büyüklüğü 12.708 m2'dir.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği yapılan alan, Ertuğrul Mahallesi'nde, Emek Sokak'ın kuzeyinde yer almaktadır.



Resim 1: Uydu Görüntüsü

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Plan değişikliği yapılan alan, Nilüfer İlçesi Ertuğrul Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. 2020 yılı TÜİK verilerine göre Bursa İli Nilüfer İlçesi'nin toplam nüfusu 484.832 kişi olup, plan değişikliğinin yapıldığı Ertuğrul Mahallesi'nin 2020 yılı nüfusu ise 12.644 kişidir.

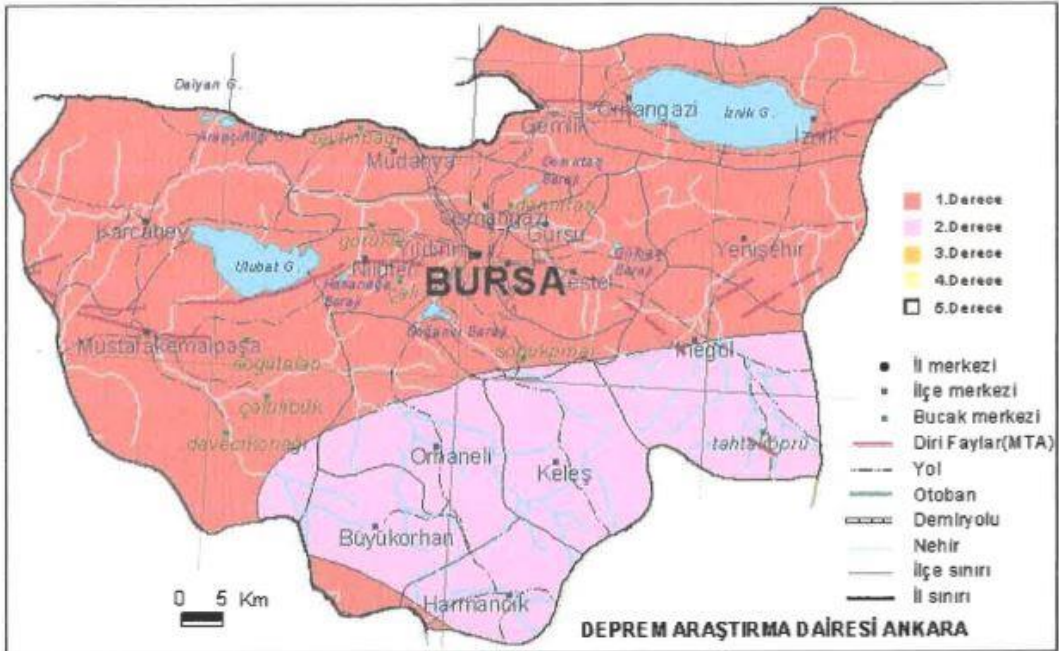
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliği kapsamında bulunan parselin yürürlükteki 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Bursa 2.İdare Mahkemesi'nin 30.10.2017 tarih ve 2016/1225 E., 2017/1702 K. sayılı kararı ile iptal edilmesi nedeniyle plansız durumdadır. Söz konusu alan, iptal edilen nazım imar planı değişikliğinde olduğu gibi sosyal donatı alanı olarak düzenlenmiştir..

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

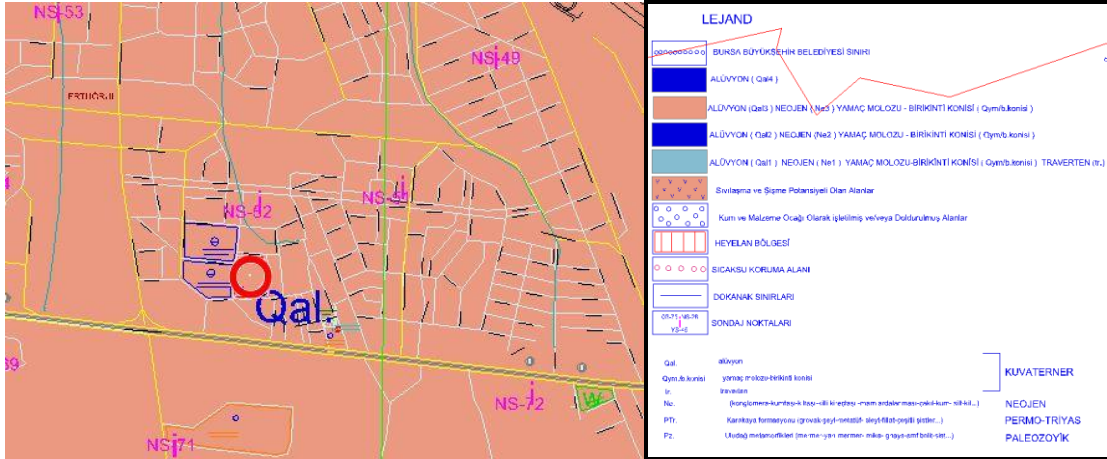
Plan değişikliği yapılan alana ilişkin, sakıncalı alanlar ve afete maruz bölge kararı bulunmamaktadır. Ancak, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca hazırlanan ve 18.04.1996 tarihli ve 96/8109 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile mülga Bayındırlık Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 27.02.1998 tarih ve 2133 sayılı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'ndaki 1. Derece Deprem Bölgesinde yer aldığından yapılaşma esnasında, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik (20074) esaslarına uyulması gerekmektedir.



Resim 2: Bursa İli Depremsellik Haritası

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama Alanı'na ilişkin mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 17 Ocak 2001 tarihinde onaylanan Jeolojik Etüt Raporunda plan değişikliğine konu alanın jeolojik yapısı aşağıda gösterilmekte olup, sonuç ve öneriler kısmı dosyasına eklenmiştir.



2.4.3.Morfolojik Yapı

Bursa ilinin yeryüzü şekillerini birbirinden eşiklerle ayrılmış çöküntü alanları, dağlar, yükseklikleri kimi yerde 1000 m.'ye ulaşan ovalar oluşturur. Toprakların %48'e yakını platolar, %35'ini dağlar, %17'sini ovalar oluşturmaktadır.

2.4.3.1. Eğitim Durumu

Nilüfer İlçesi Ertuğrul Mahallesi'nde yer alan plan değişikliğine konu alan ortalama %0.4 eğimli bir topografik yapıya sahiptir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Nilüfer İlçesi Ertuğrul Mahallesi'nde yer alan 991 ada 2 parsel kuzey yönünde eğimli konumdadır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu alan 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında Konut Alanı Uygulama İmar Planı orta yoğunluklu konut alanlarının planlandığı bir bölgedir. Bu planlama alanı içinde yaşacak nüfusun ihtiyacı olan donatı alanları da belirli merkezlerde planlanmıştır. Plan değişikliğine konu alan da sosyal donatı alanı olarak planlanmıştır

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Ertuğrul Mahallesi 991 ada 2 parselin 4815 m2 si Nilüfer Belediyesi mülkiyetinde ve 7893 m2.si de özel mülkiyette bulunmaktadır.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1.1/100000 Ölçekli ÇDP

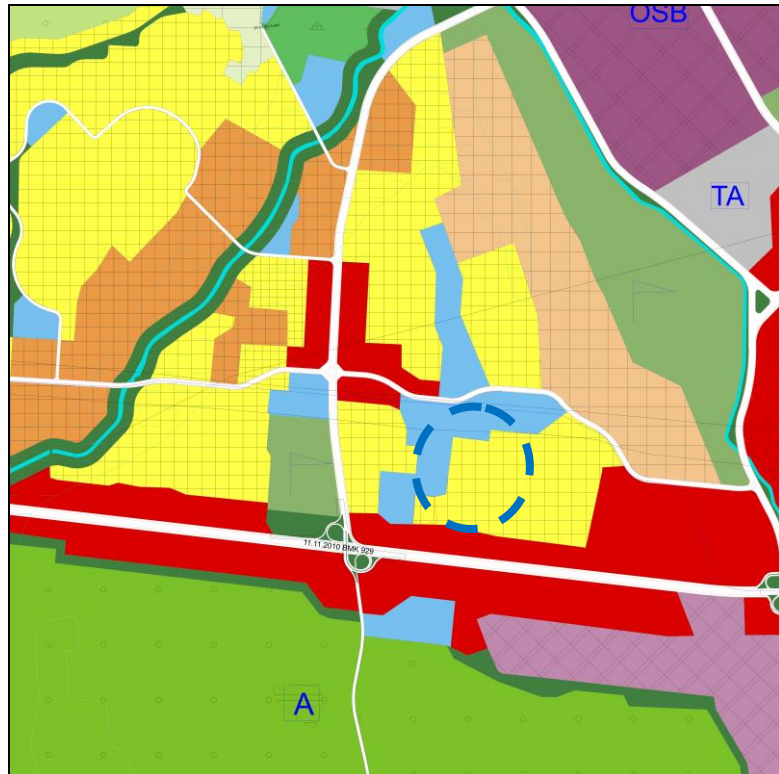
Ertuğrul Mahallesi, 991 ada 2 parsel, Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Mevcut Kentsel Yerleşimler" Alanı'nda kalmaktadır.



Resim 3: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.7.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

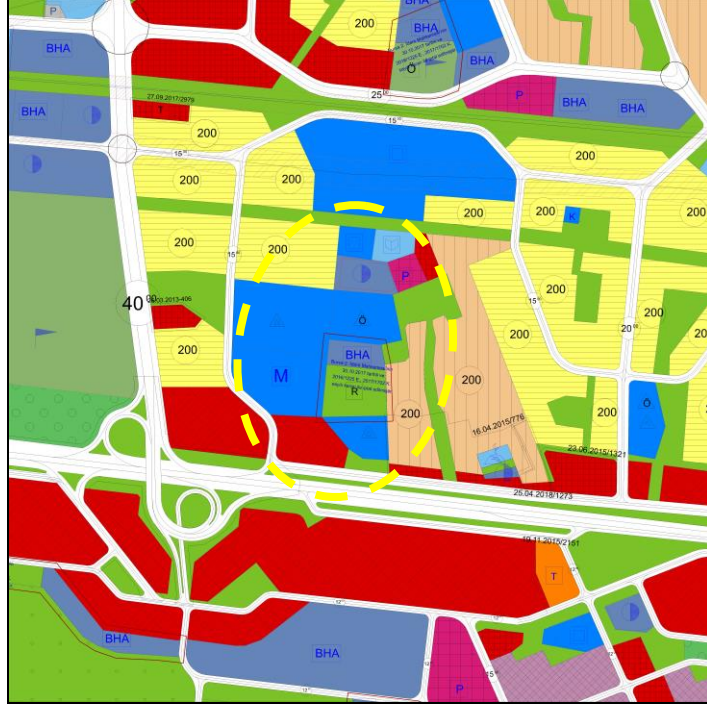
Ertuğrul Mahallesi 991 ada 2 parsel, 1/25.000 ölçekli Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında Orta Yoğunluklu Konut Gelişme Bölgesinde yer almaktadır.



Resim 3: 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.7.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

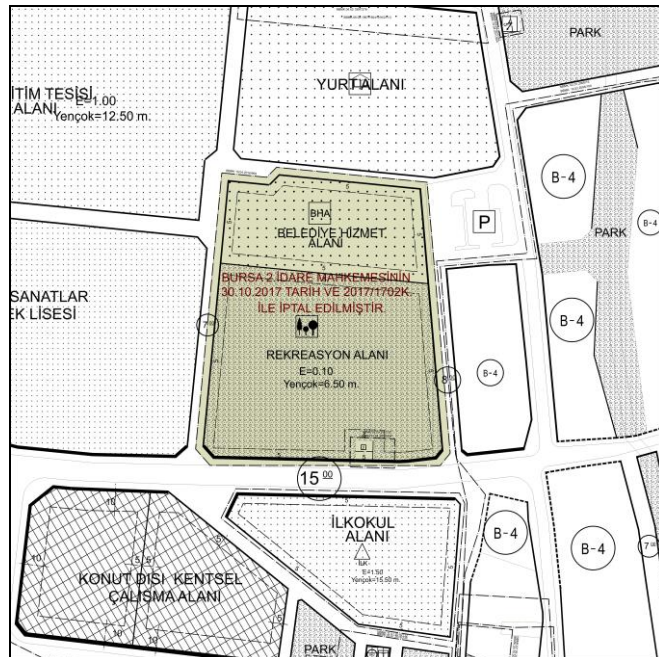
Ertuğrul Mahallesi, 991 Ada 2 parselin yürürlükteki imar planı Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 30.10.2017 tarih ve 2016/1225 E., 2017/1702 K. sayılı kararı ile iptal edilmesi nedeniyle söz konusu parselin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.



Resim 4: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.7.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Ertuğrul Mahallesi, 991 Ada 2 parselin yürürlükteki imar planı Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 30.10.2017 tarih ve 2016/1225 E., 2017/1702 K. sayılı kararı ile iptal edilmesi nedeniyle söz konusu parselin 1/1000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.



Resim 5: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

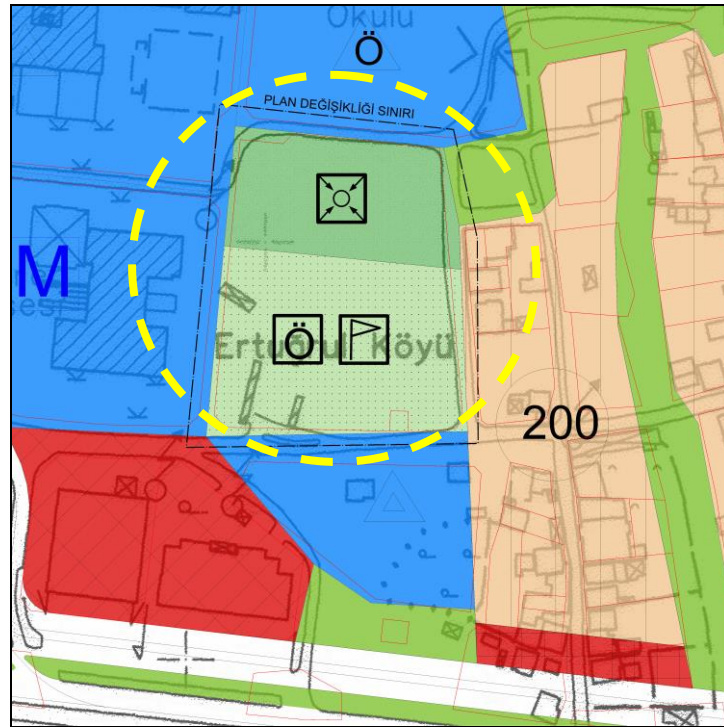
3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Nilüfer İlçesi Ertuğrul Mahallesi 991 ada, 2 parseldeki plan değişikliğinin Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 30.10.2017 tarih ve 2016/1225 E., 2017/1702 K.sayılı kararı ile iptal edilmesi nedeniyle söz konusu parselin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yürürlükten kalkmıştır. Dolayısıyla parsel plansız durumdadır. Plan değişikliğine konu olan, tamamı 12708 m² olan ve 4815 m² Nilüfer Belediyesi hissesi bulunan söz konusu parselin Fuar Panayır ve Festival Alanı ile Özel Spor Alanı olarak düzenlenmesi amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

3.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

991 ada 2 parselin plansız durumda bulunması nedeniyle, Nilüfer Belediyesi'ne ait olan 4815 m² sinin Fuar Panayır ve Festival Alanı, kalan kısmının ise Özel Spor Alanı olarak düzenlenmesi yönünde 1/5000 nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.



Resim 6: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

	İPTAL EDİLEN NAZIM İMAR PLANI (m2)	NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (m2)
BELEDİYE HİZMET ALANI	4413	-
FESTİVAL ALANI	-	5336
REKREASYON ALANI	9585	-
ÖZEL SPOR ALANI	-	8662
TOPLAM	13.998	13.998