



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ÜRÜNLÜ MAHALLESİ
2728 ADA 32-33-37-38-243-244 PARSELLERE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN: 16805270

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

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki Park Alanı ile batısında yer alan Konut Alanı'nın yer değiştirmesi amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

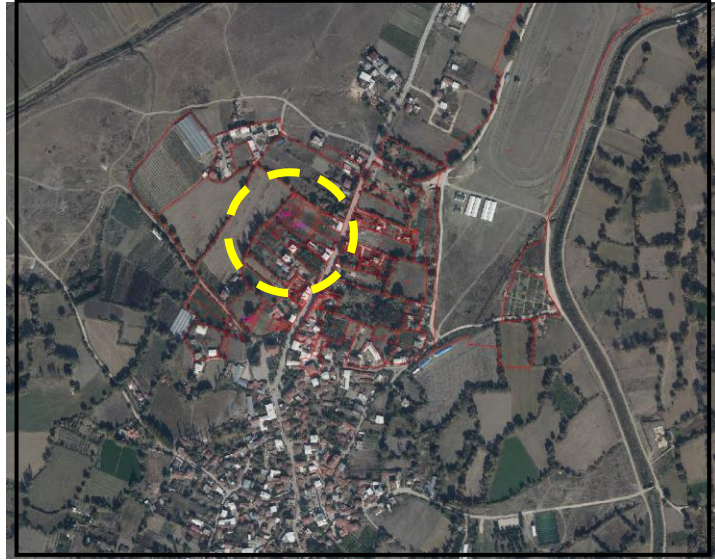
2. PLANLAMA ALANINA İLİşKİN BİLGİLER

Plan değişikliği yapılan alan, Ürünlü Mahallesi, H21C.03C pafta, 2728 ada 32-33-37-38-243-244 parselleri kapsamaktadır.

1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kapsamında; Park ve Yeşil Alan ile 100 kişi/ha yoğunluklu Konut Alanı'nda bulunan plan değişikliğine konu alanda toplam alan büyüklüğü 7080 m²'dir.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği yapılan alan, Ürünlü Mahallesi'nde, Ürünlü Caddesi ile Uludere Sokak'ın kesişimde yer almaktadır.

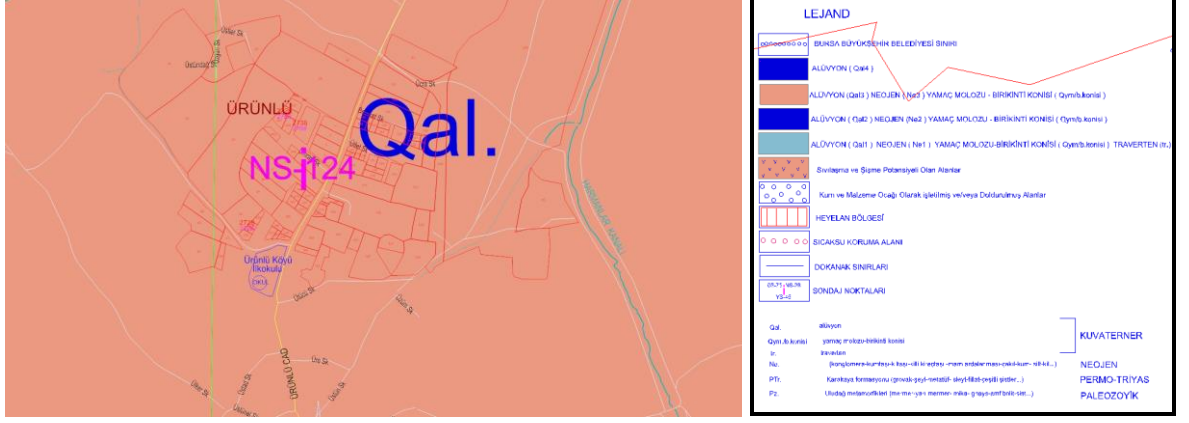


Resim 1: Uydu Görüntüsü

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Plan değişikliği yapılan alan, Nilüfer İlçesi Ürünlü Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. 2019 yılı TÜİK verilerine göre Bursa İli Nilüfer İlçesi'nin toplam nüfusu 465.956 kişi olup, plan değişikliğinin yapıldığı Ürünlü Mahallesi'nin 2019 yılı nüfusu ise 1.699 kişidir.

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. Eğim Durumu

Bursa ili, Nilüfer İlçesi Ürünü Mahallesi'nde yer alan plan değişikliğine konu alan düz bir arazi olup, eğim %0.6 ile 1 arasında değişmektedir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Bursa ili, Nilüfer İlçesi Ürünü Mahallesi'nde yer alan plan değişikliğine konu alan batı yönünde eğimli bir topografik yapıya sahiptir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

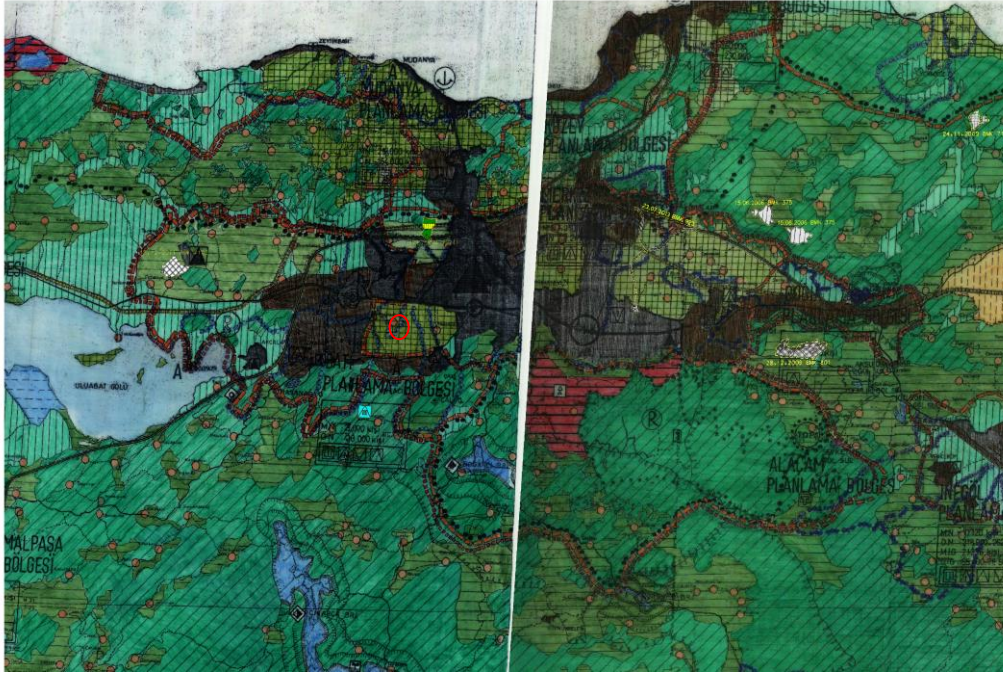
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu parseller özel mülkiyettir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1.1/100000 Ölçekli ÇDP

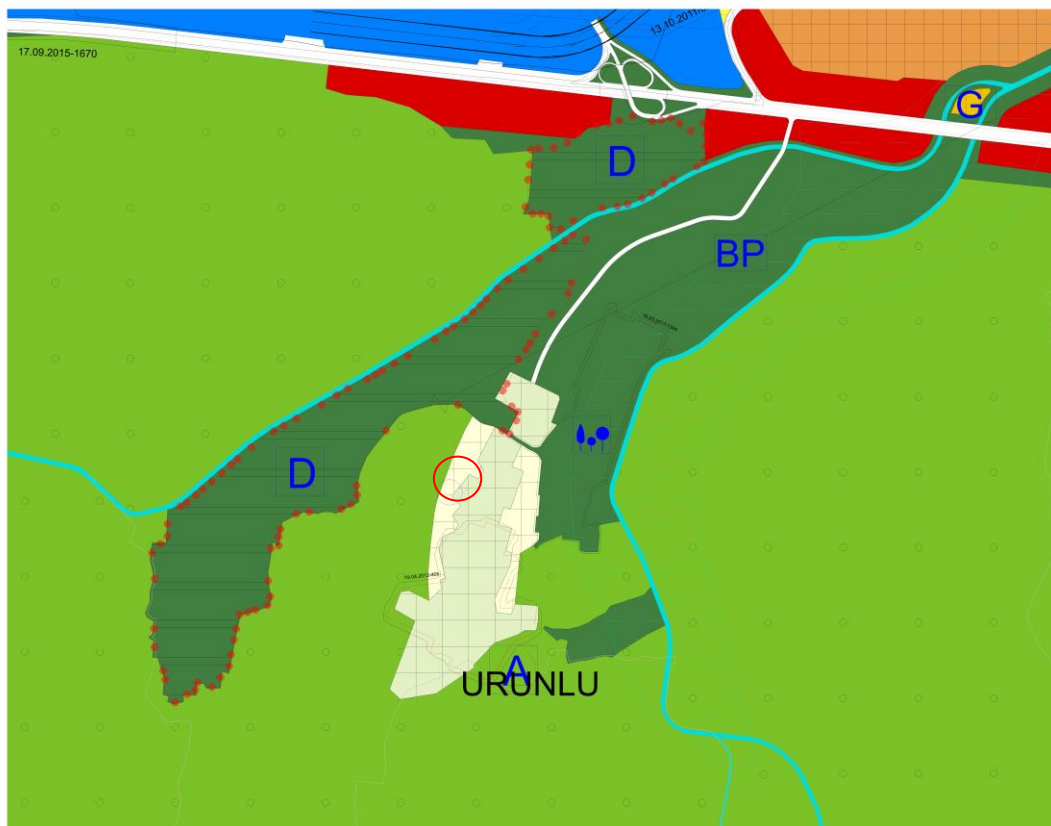
2728 ada 32-33-37-38-243-244 parseller, Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Mevcut Kentsel Yerleşimler" Alanı'nda kalmaktadır.



Resim 3: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.7.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2728 ada 32-33-37-38-243-244 parseller, Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda Köy Meskun Konut Alanı ve Köy Gelişme Alanı'nda bulunmaktadır.



Resim 3: 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.7.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

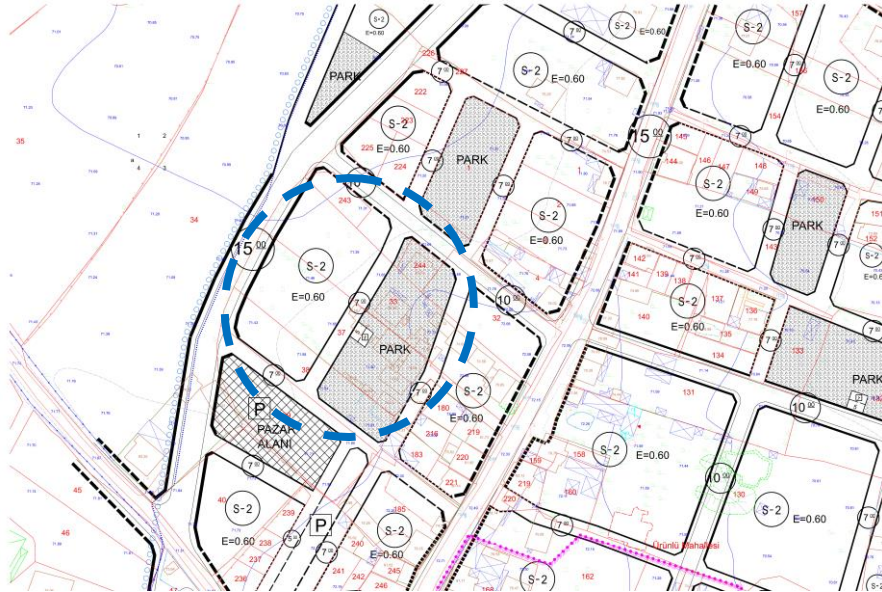
1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda 2728 ada 32-33-37-38-243-244 parseller, 100 kişi/ha yoğunluklu Öneri Konut Alanı'nda ve Park ve Yeşil Alan'da bulunmaktadır.



Resim 4: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.7.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

1/1000 ölçekli Ürünli Mahallesi Kentsel Sit Alanı ve Yakın Çevresi Koruma Amaçlı İmar Planında 2728 ada 32-33-37-38 parseller, Serbest Nizam 2 Kat, KAKS:0.60 yapılanma koşullu Konut Alanında ve Park alanında, 243 parsel Serbest Nizam 2 Kat, KAKS:0.60 yapılanma koşullu konut alanında, 244 parsel Park alanında yer almaktadır.



Resim 5: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

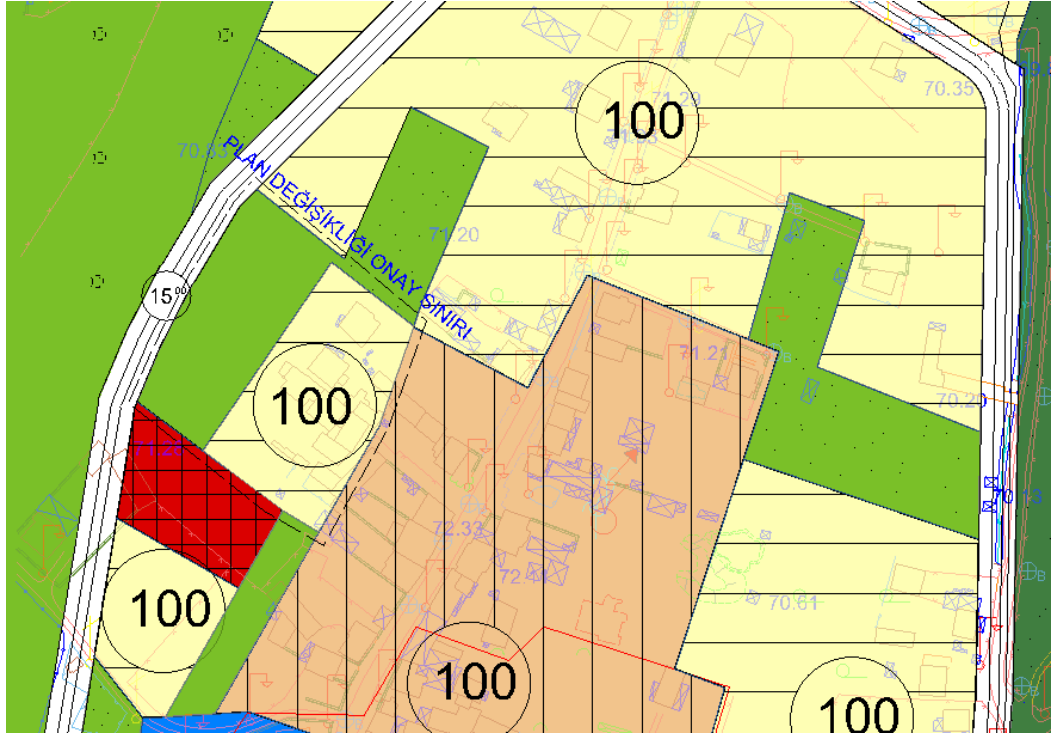
3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Ürünlü Mahallesi, H21C.03C. pafta, 2728 ada 32-33-37-38 parseller, 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında Konut Alanında, Park ve Yeşil Alan'da, 243 parsel Konut Alanında, 244 parsel Park ve Yeşil Alanda yer almaktadır. Ancak söz konusu park alanında mevcutta yapılar bulunmaktadır. Bu nedenle üzerinde yapılar bulunan park alanı ile boş olan konut alanının alan büyüklükleri korunarak yerlerinin değiştirilmesi yönünde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan uygulama imar planı değişikliği de Nilüfer Belediye Meclisi'nin 12.06.2019 tarih ve 433 sayılı ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.07.2019 tarih ve 922 sayılı kararı ile uygun görülmüş ve onaylanmak üzere Bursa Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu Bölge Kurulu'na gönderilmiştir. Ancak Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nce 1/1000 ölçekli değişikliğinin incelenebilmesi için 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği yapılması istenmiştir. Bu nedenle 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine de dayanak olmak üzere 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

3.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Bu kapsamda, yukarıda da belirtildiği gibi söz konusu Park ve Yeşil alan'da mevcutta yapılar bulunduğundan batısında kalan 100 kişi/ha yoğunluklu öneri konut alanı ile fonksiyonlarının değiştirilmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.



Resim 5: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

	ONAYLI NAZIM İMAR PLANI (m2)	NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (m2)
KONUT ALANI	4761	4344
PARK ALANI	4118	4535
TOPLAM	8879	8879

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 16.03.2020 tarih ve E.249476 sayılı yazısında "1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı değişikliğinin Koruma Bölge Kurulu tarafından değerlendirilebilmesi için, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile birlikte iletilmesi gerektiği" belirtilmekte olup plan değişikliği bu doğrultuda hazırlanmıştır.