



**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI**  
**METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, 29 EKİM MAHALLESİ**  
**2378 ADA 8-9-10-17 PARSELLERE İLİŞKİN**  
**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**AÇIKLAMA RAPORU**

Dosya No: 2022 / 49

PİN: 1611 4025

Işın ÇUBUKÇU  
Şehir Plancısı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
16 / 05 / 2022 tarih ve 640 .....  
sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı



## 1. AMAÇ VE KAPSAM

1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kapsamında Belediye Hizmet Alanı'nda bulunan 2378 ada 9-10 parseller Özel Sosyal Tesis Alanı, 2378 ada 8 parsel Park Alanı olarak düzenlenmesi ve 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kapsamında Özel Sosyal Tesis Alanı'nda bulunan 2378 ada 17 parsel Belediye Hizmet Alanı'na alınması amacıyla hazırlanmıştır.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliği yapılan alan, Nilüfer ilçesi 29 Ekim mahallesi sınırları içerisinde yer alan 2378 ada 8-9-10-17 parselleri kapsamaktadır.

1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kapsamında; Belediye Hizmet Alanı'nda bulunan 8-9-10-17 parsellerin toplam alan büyüklüğü 5410 m<sup>2</sup>'dir.

### 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği yapılan alan, 29 Ekim Mahallesi'nde, Uğur Mumcu Bulvarı ile Ahmet Taner Kışlalı Bulvarı'nın kesişiminde yer almaktadır.



## 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Plan değişikliği yapılan alan, Nilüfer İlçesi 29 Ekim Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. 2021 yılı TÜİK verilerine göre Bursa İli Nilüfer İlçesi'nin toplam nüfusu 518.382 kişi olup, plan değişikliğinin yapıldığı 29 Ekim Mahallesi'nin 2021 yılı nüfusu ise 14714 kişidir.

## 2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı gerek kentsel alan içinde gerekse de komşuluk ünitesi düzeyinde merkezi bir konumda, sosyal donatı alanların toplandığı bir bölgede yer almaktadır. Alanın güneyinde Belediye Hizmet Alanı ve İdari Tesis Alanları, Spor Alanı; kuzeyinde Dini Tesis Alanı; doğusunda Sağlık Tesisi Alanı yer almaktadır. Plan değişikliğine konu olan sosyal donatı alanları ile yakın çevresinde yer alan diğer sosyal donatı alanları, Nilüfer İlçesi'nin alt merkezi niteliğindeki Ertuğrul Bölgesine hizmet verdiği gibi, tüm Bursa kentine de hizmet vermektedir. Örneğin Kriminal Polis Laboratuvarı, Bursaspor Tesisleri, Dörtçelik Çocuk Hastanesi kent ölçeğinde hizmet sunan sosyal donatı alanlarıdır.

## 2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

### 2.4.1. Depremsellik

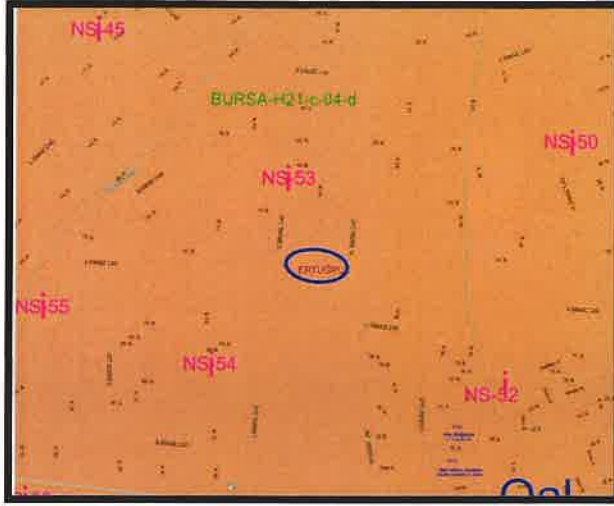
AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan “Türkiye Deprem Tehlike Haritası” incelendiğinde; Bursa İli'nin “Yüksek Tehlike ” olarak adlandırılan 1. Derece Deprem Kuşağı içerisinde yer aldığı görülmektedir. Bursa İli içerisinde Birinci Derece Deprem Bölgeleri; Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer, Mudanya, Gemlik, İznik, Orhaneli, Orhangazi, Karacabey, Mustafa Kemal Paşa, Kestel, Gürsu, İnegöl ve Yenişehir, İkinci Derece Deprem Bölgeleri ise; Büyükorhan, Harmancık, İnegöl, Keles olarak belirlenmiştir.



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. Eğim Durumu

Bursa ili, Nilüfer İlçesi 29 Ekim Mahallesi'nde yer alan plan değişikliğine konu alan düz bir arazi olup, eğim %0 ile 7 arasında değişmektedir.

### 2.4.3.2. Yönelim Durumu

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

## 2.5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu olan 2378 ada 8-9-10 parseller Nilüfer Belediyesi mülkiyetinde, 17 parsel ise özel mülkiyettedir.

## 2.6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.6.1.1/100000 Ölçekli ÇDP

2378 ada 8-9-10-17 parseller, Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Mevcut Kentsel Yerleşimler" Alanı'nda kalmaktadır.

Handwritten signature or mark.





**Resim 3: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı**

### **2.6.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı**

Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda 2378 ada 8-9-10-17 parseller Kentsel Sosyal Donatı Alanları'nda bulunmaktadır.



**Resim 3: 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı**

### **2.6.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı**

1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda 2378 ada 8-9-10 parseller Belediye Hizmet Alanı'nda, 17 parsel Özel Sosyal Tesis Alanı'nda bulunmaktadır.

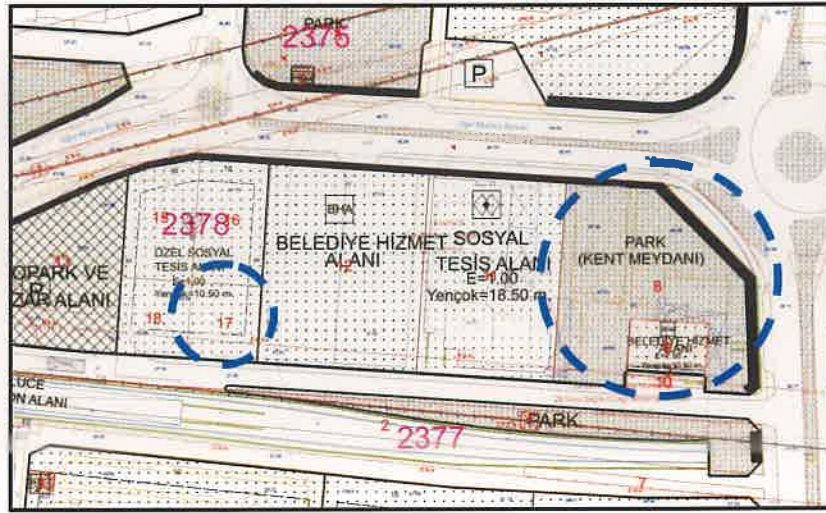
*[Handwritten signature]*



**Resim 4: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı**

#### **2.6.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı**

1/1000 Ölçekli Ertuğrul Toplu Konut Alanı Revizyonu Uygulama İmar Planı'nda 2378 ada 8 parsel Park(Kent Meydanı) Alanı'nda, 9 parsel Belediye Hizmet Alanı'nda, 10 parsel Yol Alanı'nda, 17 parsel Özel Sosyal Tesis Alanı'nda bulunmaktadır.



**Resim 5: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı**

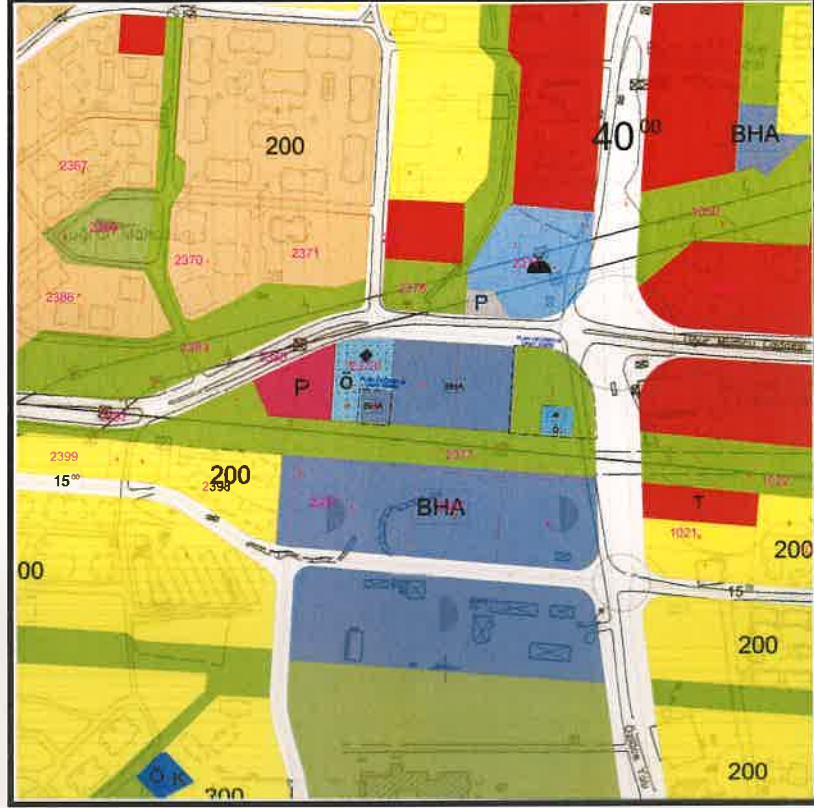
### **3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ**

#### **3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ**

1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kapsamında, Belediye Hizmet Alanı 'nda bulunan 2378 ada 8 parsel, onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile uyumlu olması için 2378 ada 8 parsel Park Alanı olarak düzenlenmiştir. 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kapsamında Özel Sosyal Tesis Alanı'nda bulunan 2378 ada 17 parsel Pazar Alanı'na yakın olması sebebiyle Belediye Hizmet Alanı 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kapsamında Belediye Hizmet Alanı'nda bulunan 2378 ada 9-10 parseller Özel Sosyal Tesis Alanı olacak şekilde düzenlenmiştir.

### 3.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kapsamında Belediye Hizmet Alanı'nda bulunan 2378 ada 9-10 parseller Özel Sosyal Tesis Alanı, 2378 ada 8 parsel Park Alanı olarak düzenlenerek ve 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kapsamında Özel Sosyal Tesis Alanı'nda bulunan 2378 ada 17 parsel Belediye Hizmet Alanı'na alınarak 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.



Resim 5: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

	ONAYLI NAZIM İMAR PLANI (m2)	NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (m2)
BELEDİYE HİZMET ALANI	4876	716
ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI	716	705
PARK ALANI	0	4171
TOPLAM	5592	5592

### 4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliğine konu olan, Nilüfer İlçesi 29 Ekim Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 2378 ada 8-9-10 parseller 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda "Belediye Hizmet Alanı" nda bulunmakta olduğundan kurum görüşü alınmamıştır.