



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

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ÜRÜNLÜ MAHALLESİ**  
**2721 ADA 13-14 PARSELLERİNE İLİŞKİN**  
**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**AÇIKLAMA RAPORU**

Dosya No: **2021/216**

PİN:

**Selman TUZCU**  
Şehir Plancısı

**ASLI GİBİDİR**

**Erdağ ÇETİNBAG**  
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
**15.1.2021** tarih ve **2060** sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma  
Bölge Kurulunun  
**18/01/2022** gün ve **11031** sayılı  
karar ekidir.

**ONANDI**

**Alınur AKTAŞ**

Büyükşehir Belediye Başkanı

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Onaylı 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda Konut Alanı'nda bulunan 2721 ada 13 ve 14 parsellerin, Kültürel Tesis Alanı'na alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliği yapılan alan, Nilüfer İlçesi Ürünlü Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 2721 ada 13 ve 14 parselleri kapsamaktadır. 2721 ada 13 parselin büyüklüğü 260 m<sup>2</sup>, 13 parselin üzerinde bulunan 24 envanter no lu tescilli binanın büyüklüğü 66 m<sup>2</sup>'dir. 2721 ada 14 parselin büyüklüğü 320 m<sup>2</sup>, 14 parselin üzerinde bulunan 23 envanter no lu tescilli binanın büyüklüğü 71 m<sup>2</sup>'dir.

### 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği yapılan alan, Ürünlü Mahallesi'nde Ürünlü caddesi üzerinde bulunmaktadır.



Resim 1: Uydu Görüntüsü

### 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Plan değişikliği yapılan alan, Nilüfer İlçesi Ürünlü Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. 2020 yılı TÜİK verilerine göre Bursa İli Nilüfer İlçesi'nin toplam nüfusu 484.832 kişi olup, plan değişikliğinin yapıldığı Ürünlü Mahallesi'nin 2020 yılı nüfusu ise 1513 kişidir.

### 2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

9

9





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**

Nilüfer İlçesi Ürünlü Mahallesi'nde yer alan plan değişikliğine konu alan ve etrafı maksimum %1 eğimi olan bir topografik yapıya sahiptir.

#### **2.4.3.2. Yönelim Durumu**

Nilüfer İlçesi Ürünlü Mahallesi'nde yer alan, 2721 ada 13 ve 14 no lu parseller kuzeydoğuya eğimli konumdadır.

### **2.5. ARAZİ KULLANIMI**

Plan değişikliğine konu olan alan 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda az yoğunluklu konut alanlarının planlandığı bir bölgedir.

### **2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ**

Ürünlü Mahallesi 2721 ada 13 ve 14 parseller Nilüfer Belediyesi mülkiyetindedir.

### **2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI**

#### **2.7.1.1/100000 Ölçekli ÇDP**

Ürünlü Mahallesi 2721 ada 13 ve 14 parseller, Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Mevcut Kırsal Yerleşimler"alanı'nda kalmaktadır.



Resim 4: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

#### **2.7.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı**

9

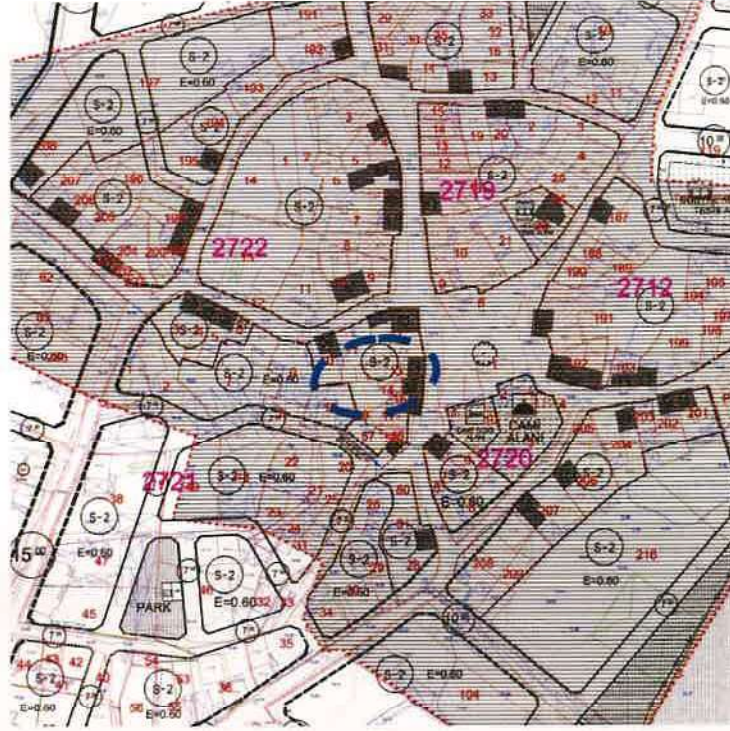
### 2.7.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

#### 2.7.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

9



1/1000 Ölçekli Ürünü Mahallesi Kentsel Sit Alanı Ve Yakın Çevresi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında 2721 ada 13 ve 14 parseller Serbest Nizam 2 katlı yapılanma koşullu Konut Alanı'nda kalmaktadır.



Resim 7: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

### 3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

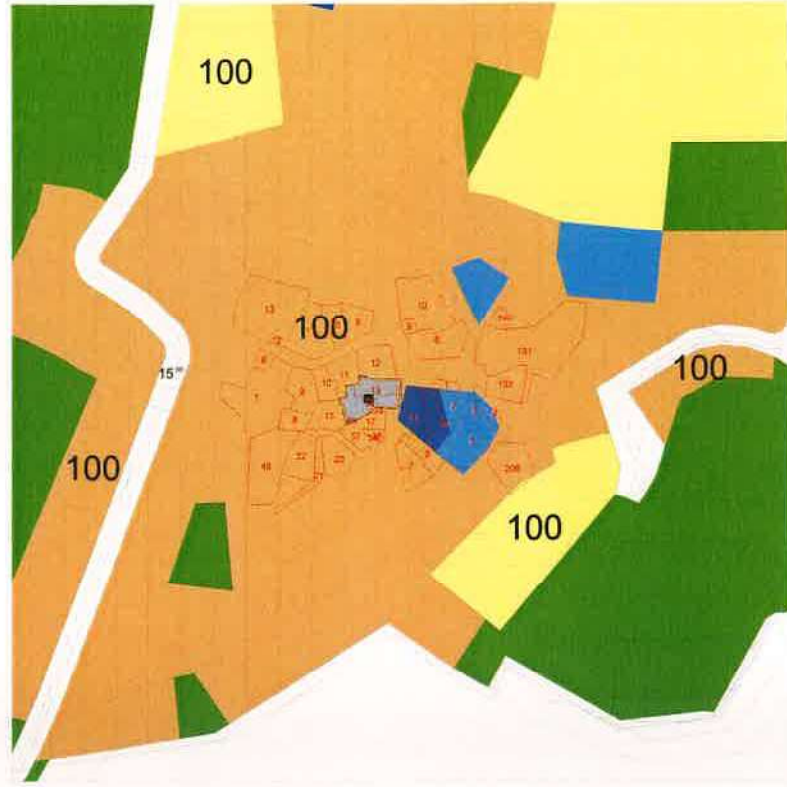
#### 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Nilüfer ilçesi, Ürünü Mahallesi'nde kentsel sit alanında kalan, özel mülkiyete ait 2721 ada 13 ve 14 parsellerinde kayıtlı taşınmazlar üzerinde yer alan, 30/03/2018 tarihli ve 7752 sayılı kararla rölöve, restitüsyon ve arıcılık evi fonksiyonlu restorasyon projeleri uygun bulunan, 24 ve 23 envanter numaralarıyla 2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapıların "Arıcılık Evi" işlevi ile kullanılması amacıyla Nilüfer Belediye Başkanlığı tarafından kamulaştırılması talebi, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 17/02/2021 tarih ve 10228 sayılı kararı ile önerilen fonksiyon açısından uygun bulunmuştur.

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

1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kapsamında az yoğunluklu Konut Alanı'nda bulunan 2721 ada 13 ve 14 parsellerin Kültürel Tesis Alanı'na alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

9



**Resim 8: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği**

	Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Büyükülüğü (m2)	Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Büyükülüğü (m2)
Konut Alanı	579,841	-
Kültürel Tesis Alanı	-	579,81
TOPLAM	579,841	579,841

#### 4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Değişikliğe ilişkin kurum görüşü alınmamıştır.

9