İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ERTUĞRUL MAHALLESİ
6491 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:	**PİN:**
REF PLANLAMA MİMARLIK İNŞ. TİC. VE SAN. LTD. ŞTİ.	
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin …../……/.20….. tarih ve …….. sayılı kararı ile onaylanmıştır.	**Alinur AKTAŞ** Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Planlama alanı Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Ertuğrul mahallesi, 6491 ada 1 no.lu parseli kapsamaktadır.

Ertuğrul mahallesinin güneydoğusunda yer alan 6491 ada 1 no.lu parsel ilin ulaşımında önemli bir yere sahip olan D-200 Balıkesir-Bursa Karayolunun kuzeyinde yer almakta olup parselin yakın çevresinde ticaret alanları ve yüksek katlı konutlar bulunmaktadır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; Bursa 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında *"Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı"* kullanımında kalmaktadır.

Bahse konu parsel; Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 17.07.2008 tarihli 485 sayılı Kararı ile onaylanan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile Nilüfer Belediyesi'nin 17.01.2008 tarihli 37 sayılı Kararı ile onaylanan 1/1.000 Ölçekli Ertuğrul Toplu Konut Alanı Revizyonu Uygulama İmar Planı'nda *"Merkezi İş Alanı"* olarak planlanmıştır.

Söz konusu parselin çevre kullanımlarının yoğun olarak ticaret ve konut olduğu ve bu nedenle planlama alanının bulunduğu bölgenin ticaret ve konut alanı olarak gelişme gösterdiği tespit edilmesi ve parselin mevcut plan kararlarında olduğu gibi ticari fonksiyonun devam ettirilmesinin yanında konut kullanım hakkının da verilebilmesi için plan değişikliği gerekliliği doğmuştur.

Bu bağlamda, yakın çevredeki kullanımların bütünlüğünü sağlamak amacıyla parselin fonksiyonunun **"Ticaret Alanı"** olarak değiştirilmesi talep edilmektedir.

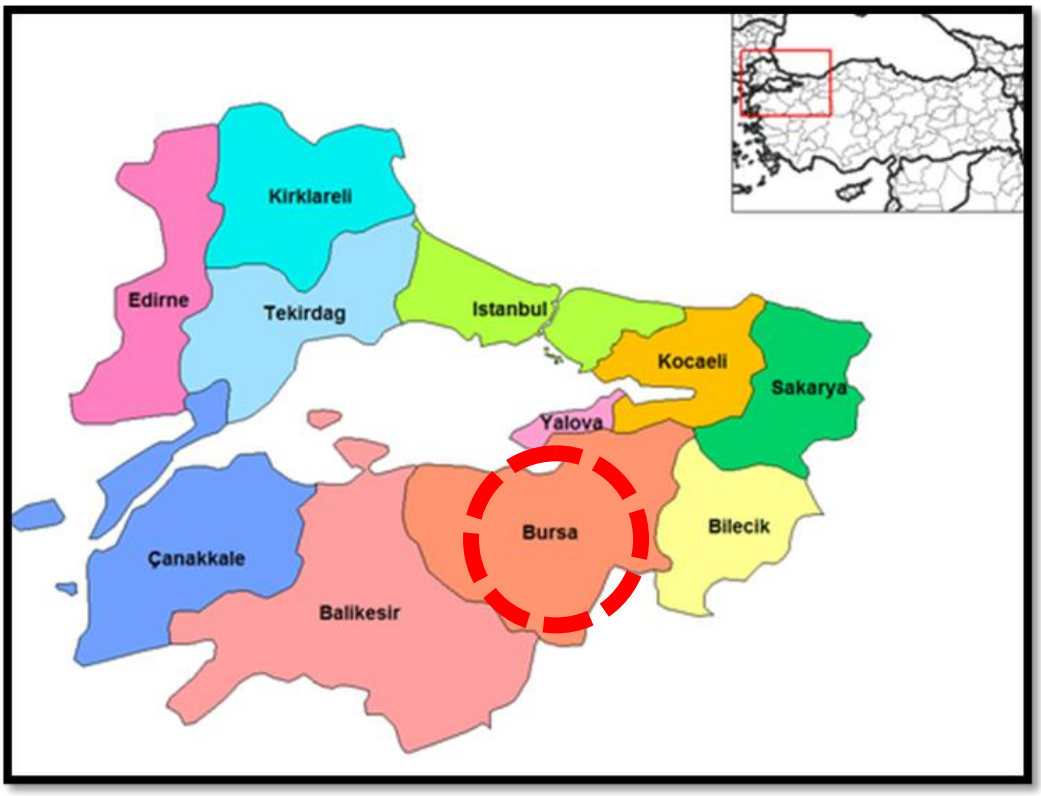
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Bursa, 40 derece boylam ve 28-30 derece enlem daireleri arasında Türkiye'nin kuzeybatısında ve Marmara Denizi'nin güneydoğusunda yer alır. Doğuda Bilecik, Adapazarı, kuzeyde İzmit, Yalova, İstanbul ve Marmara Denizi, güneyde Eskişehir, Kütahya, batıda Balıkesir illeriyle çevrilidir.

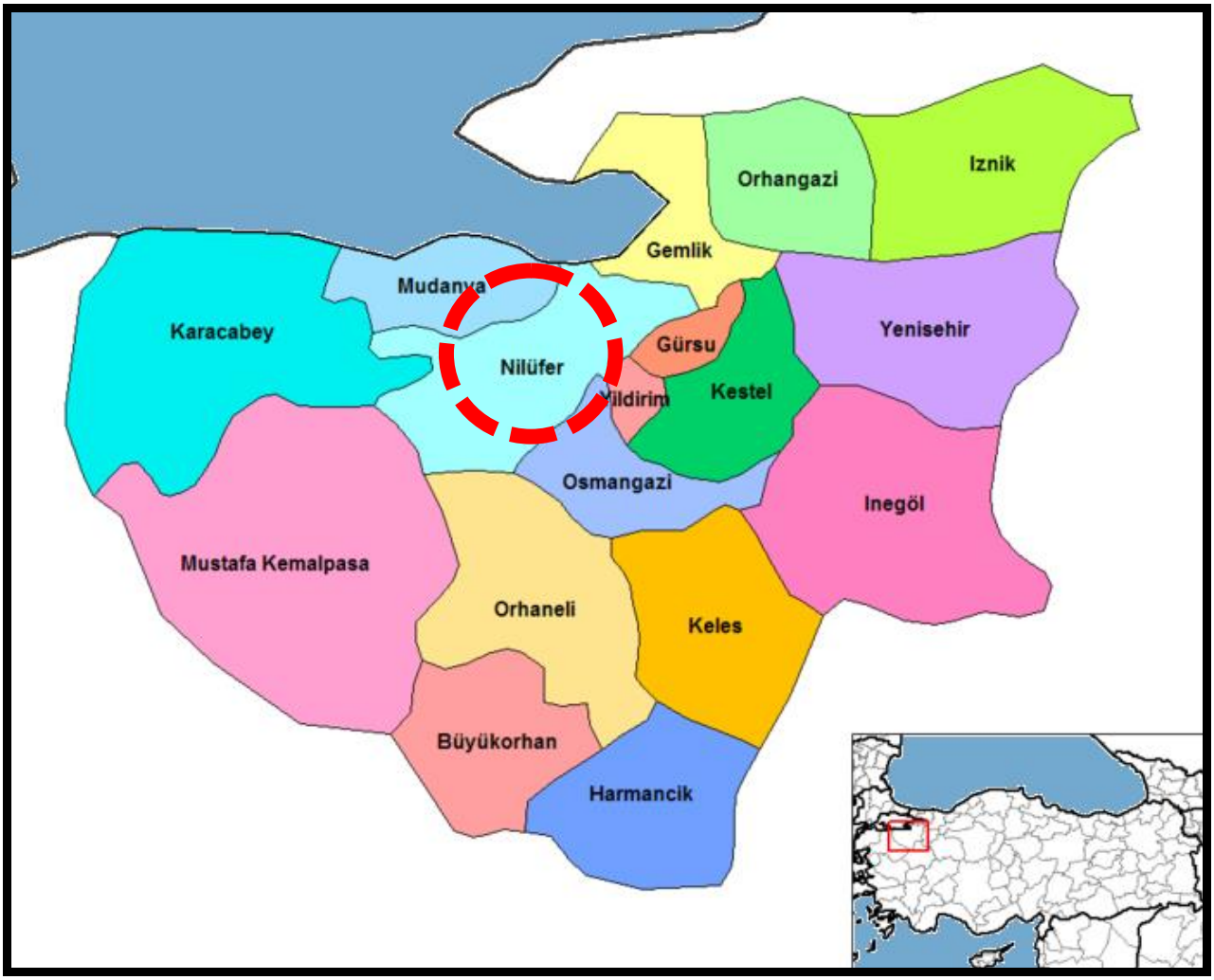


Şekil 1: Bursa İlinin Ülkedeki Yeri



Şekil 2: Bursa İlinin Bölgesindeki Yeri

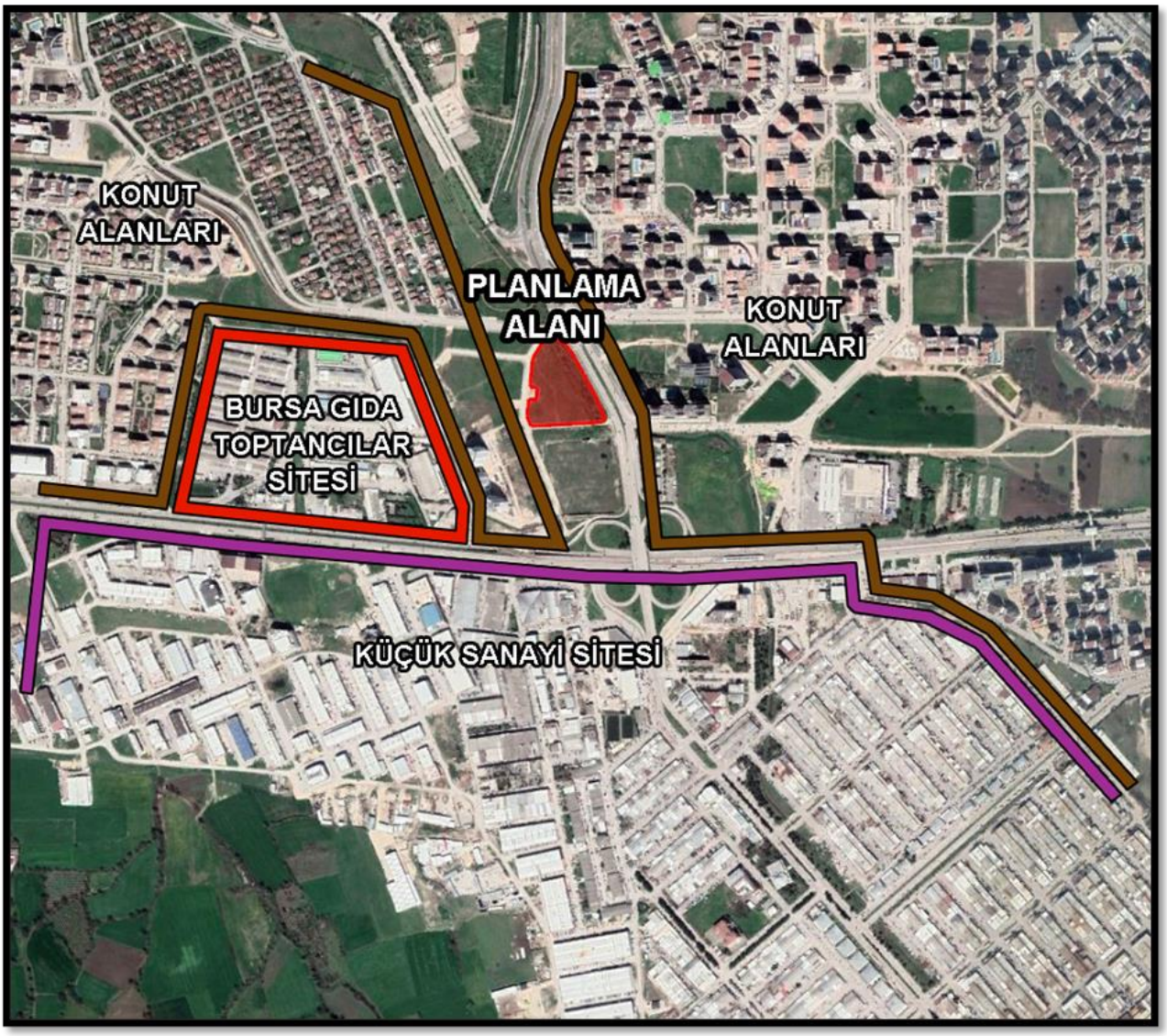
Toplam 11.027 km^2'lik alana sahip olan Bursa'nın; Büyükorhan, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, Mustafakemalpaşa, Orhaneli, Orhangazi, Yenişehir, Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım olmak üzere 17 ilçesi bulunmaktadır. Planlamaya konu alan, Nilüfer ilçesinin Ertuğrul mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



Şekil 3: Bursa İli İlçeleri

Bursa ilinin orta kesiminde yer alan Nilüfer ilçesinin doğusu Osmangazi, batısı Karacabey ve kısmen Mustafakemalpaşa, kuzeyi Mudanya, güneyi Orhaneli ilçesi ile çevrili olup toplam yüzölçümü 423.181 dönümdür.

Planlama alanı; Nilüfer ilçe merkezinin batısında yer almaktadır. Söz konusu alanın güneyinde Küçük Sanayi Sitesi ve batısında Bursa Gıda Toptancılar Sitesi yer almaktadır. Ertuğrul mahallesi sınırlarında yer alan 6491 ada 1 no.lu parselin kuzey ve doğusunda ise zemin katlar ticaret üst katlarda ise konut olarak kullanılan alanlar bulunmaktadır.



Şekil 4: Planlama Alanının Kent İçindeki Yeri

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

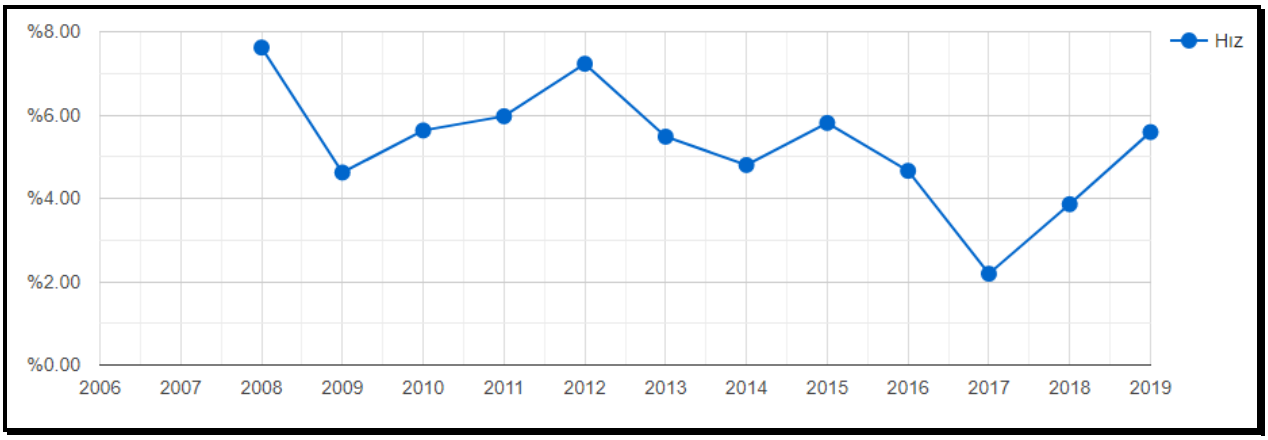
Bursa ilinin orta kesiminde yer alan Nilüfer ilçesi, ilin 3 büyük merkezi ilçesinden biridir. İlçenin 2019 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre ilçe nüfusu 465.956 kişidir.

İlçenin toplam nüfusu 230.888 erkek ve 235.068 kadından oluşmaktadır. İlçenin yıllara göre nüfusu aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 1: Nilüfer İlçesinin yıllara Göre Nüfusu

Yıl	Nilüfer Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2019	**465.956**	230.888	235.068
2018	**441.299**	218.848	222.451
2017	**424.909**	211.013	213.896
2016	**415.818**	206.658	209.160
2015	**397.303**	196.893	200.410
2014	**375.474**	185.546	189.928
2013	**358.265**	177.093	181.172
2012	**339.667**	168.377	171.290
2011	**316.753**	157.453	159.300
2010	**298.911**	148.902	150.009
2009	**282.991**	141.194	141.797
2008	**270.502**	134.356	136.146
2007	**251.344**	125.535	125.809

Yeni yapılanan bir bölge olmanın da avantajıyla, kent planlamasından, çevresel şartlara kadar her konuda çağdaş standartlara sahip olan Nilüfer, bu yönüyle kısa sürede Bursa'nın cazibe merkezi olmuş bir ilçedir. Bu nedenle de Bursa'da nüfus artış hızı en fazla olan yerleşim yeridir.



Şekil 5: Nilüfer İlçesi Nüfus Artış Hızı

Nilüfer Bursa'ya ve Türkiye'ye sağladığı ekonomik katkı açısından Bursa'nın ilçeleri arasında ilk sıradadır. Çünkü Bursa nüfusunun önemli bölümüne istihdam olanağı sağlayan; Büyük Organize Sanayi Bölgesi, Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi, Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi, Deri Organize Sanayi Bölgesi ve Küçük Sanayi Sitesi ilçe sınırları içerisinde bulunmaktadır.

Nilüfer ilçesi sanayi yatırımcıları tarafından tercih edilen bir bölge olmanın yanı sıra tarımsal üretim alanındaki özelliklerini de henüz kaybetmemiş bir ilçedir. Nilüfer İlçesinin farklı bir yüzü olan köylerinde verimli tarım arazileri ve uygun iklim şartları, farklı ürün desenlerinin gelişmesine olanak sağlamaktadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı, Nilüfer ilçe merkezinin yaklaşık 4 km batısındadır. Söz konusu alan, Bursa ilinin ulaşım sisteminde önemli role sahip D-200 Balıkesir-Bursa yolunun kuzeyinde yer almaktadır. Planlama alanına bu karayoldan ayrılan Nilüfer Caddesi ile Uğur Mumcu Bulvarının kesişiminde bulunmakta olup alan her iki caddeye de cepheli konumdadır.

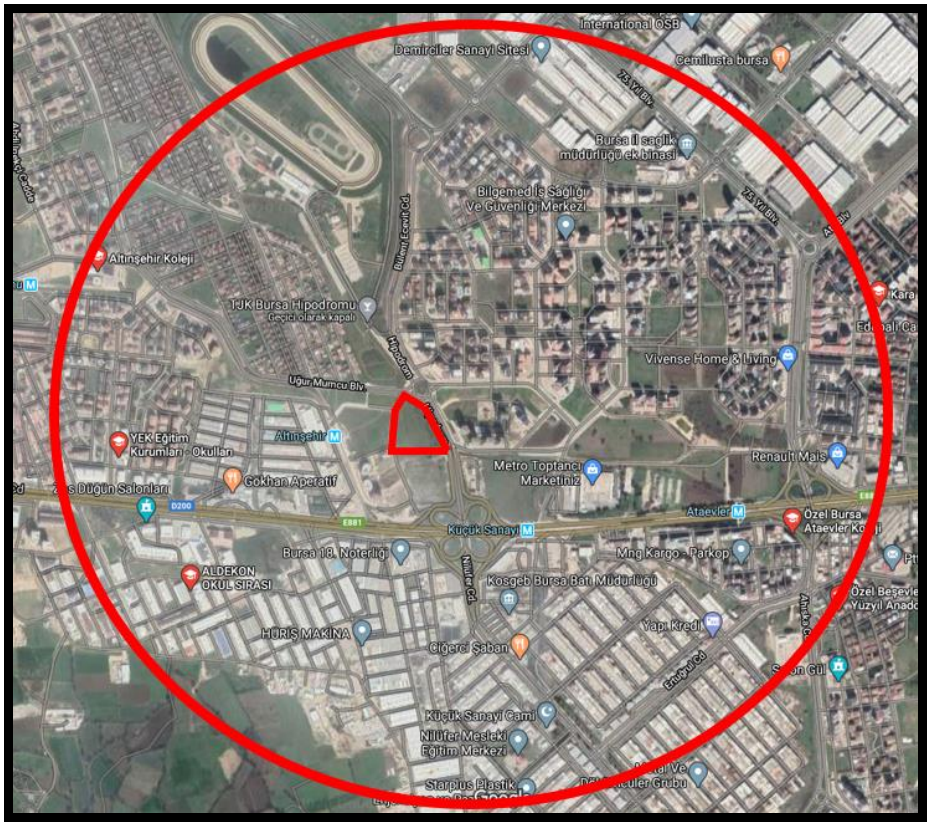
Ayrıca parselin güneyinde (D-200 yolu üzerinde) yaklaşık 1 km mesafede Küçük Sanayi Metro İstasyonu yer almaktadır.

Planlama alanının yakın çevresinde yer alan ulaşım bağlantıları ile paralel olacak şekilde alandaki teknik altyapı da gelişim göstermiştir.



Şekil 6: Planlama Alanının Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları

Söz konusu parselin yaklaşık 2,5 km çapında hastane, yaklaşık 2 km çapında eğitim kurumları, yaklaşık 1,5 km kuzeyinde hipodrom ve Türkiye Jokey Kulübü, doğusunda ise Bursa İdari Mahkemesi Ek Binası bulunmaktadır.





İlçenin sosyal altyapısı ise ilçenin nüfusunun hızla artmasıyla her geçen gün artış göstermektedir. Bugün ilçede, çok sayıda hastane, ilköğretim okulu ve lise yer almaktadır. Sosyokültürel düzeyi yüksek bir nüfusa sahip olan Nilüfer, bu yönüyle özel okulların ve özel hastanelerin tercih ettiği bir kent konumundadır.

2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

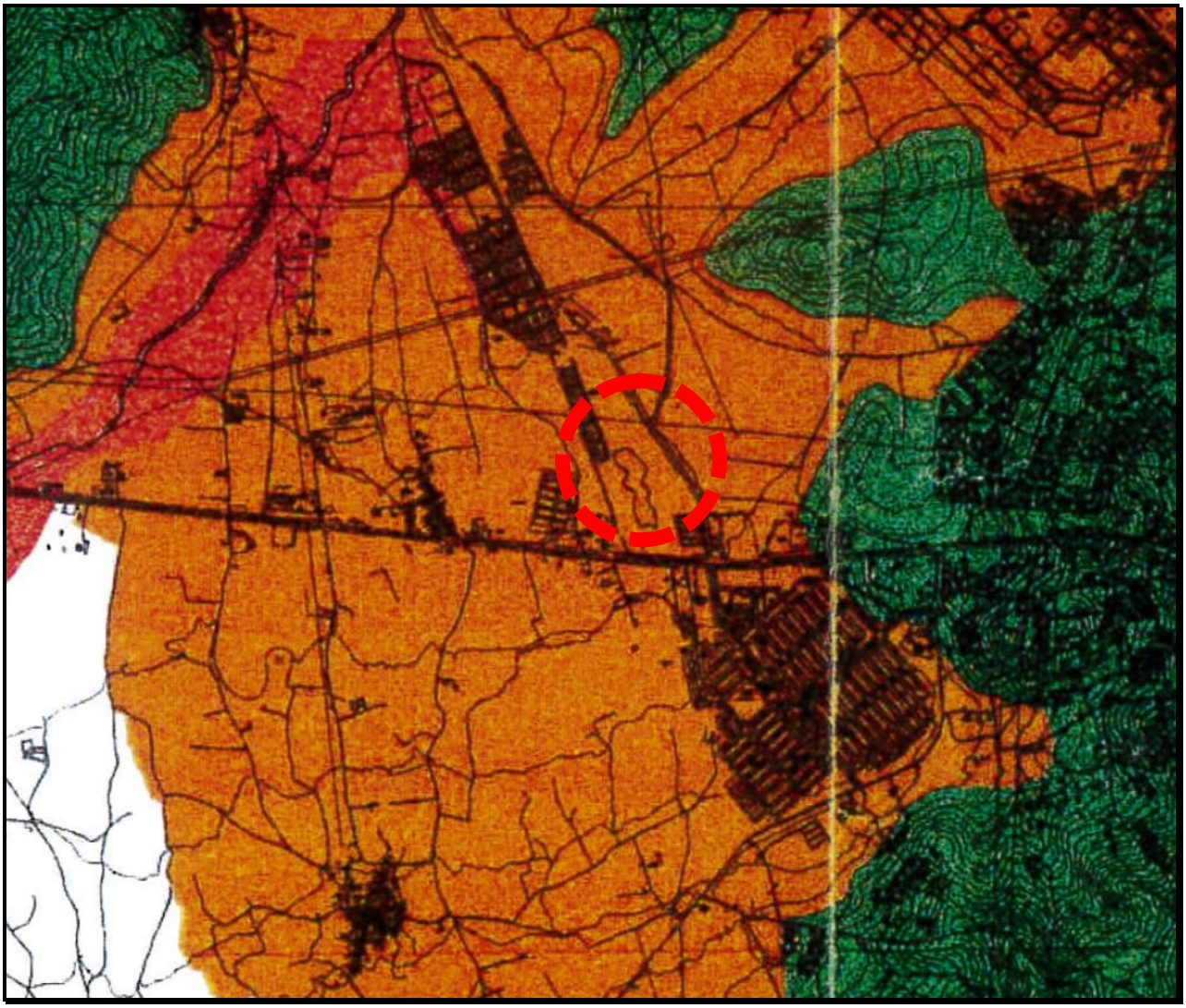
2.4.1.Depremsellik

Marmara çevresinde aktif fayların bulunması nedeniyle, Bursa ili Nilüfer İlçesi, T.C. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Afet İşleri Genel Müdürlüğü, Deprem Araştırma Dairesi tarafından hazırlanan ve Bakanlar Kurulu'nun 2009 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre 1. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır. Planlama alanının jeolojik, jeoteknik ve morfolojik özellikler ile yörenin 1. Derece deprem kuşağında bulunması göz önüne alındığında; alanda yapılacak yapılarda "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" esaslarına uyulmalıdır.

2.4.2.Jeolojik Yapı

Planlama alanına kapsayan "Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Nilüfer İlçesi Zemin Etütleri ve Temel Mühendisliği Değerlendirme Raporu"na söz konusu parsel yerleşime uygunluk açısından **Önlemli Alan-Detaylı Zemin Etüdü Yapılmadan Yapılaşmaya İzin Verilmeyecek Alanlar** olarak belirlenmiştir. Önemli Alanlar ile ilgili olarak söz konusu raporun Sonuç ve Öneriler kısmı aşağıda verilmiştir.

- Bu alanlar daha ziyade yumuşak killi alüvyonel zeminlerin bulunduğu alanlar olup, bu grup içerisinde parsel bazında mutlaka sondajlı ve/veya CPT ile zemin etütleri yapılmalıdır.
- Bu bölgelerde parsel bazında yapılacak zemin etütleri bu rapor kapsamında belirlenen genel zemin özelliklerini tahkike ve parsel bazında ilave veri toplamaya yönelik olacaktır. Dolayısıyla planlanan yapı tipi, üstyapı yükleri, temel seviyesi ve geometrik çevre koşulları dikkate alınarak zemin etüdü kapsamı belirlenmelidir.
- Her türlü yapılarda kazı derinlikleri de dikkate alınarak mutlaka sondajlar ve yerinde deneyler yapılmalı, parsel konumundaki zemin koşulları, yeraltı su durumu belirlenmelidir.
- Kazı derinliğine bağlı olarak sondaj derinliği içerisinde sürekli karot ve örselenmemiş numuneler alınarak standart penetrasyon deneyleri, presiyometre deneyleri, konik penetrasyon CPT deneyleri vb. yerinde deneyler yapılmalıdır.
- İnceleme sahasında yapılan çalışmalar neticesinde her ne kadar sıvılaşma ile ilgili bir risk belirlenmemiş ise de parsel bazındaki etütlerde detaylı irdelenmelidir.

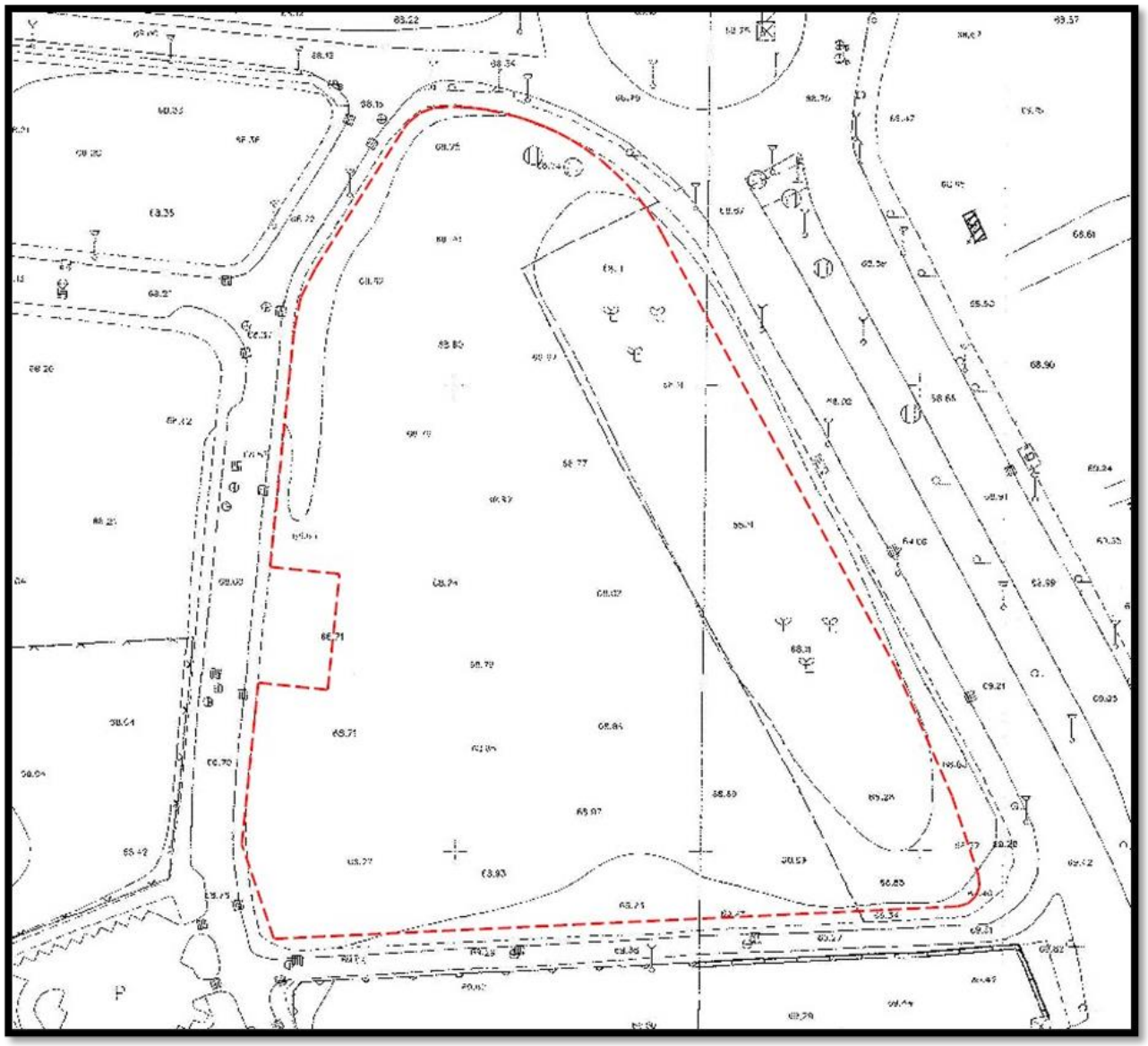


Şekil 7: Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Haritası

2.4.3.Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğim bakımından düşük eğim derecesine sahip olup eğim değeri %0-1 arasında değişmektedir. Arazide en düşük kotun 68.11, en yüksek kotun ise 69.23 olduğu görülmüştür.



Şekil 8: Planlama Alanı Yükseklik Değerleri

Planlama alanı güney-kuzey doğrultusunda denizden yaklaşık 68-69 metre yüksekliktedir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Eğimin kuzeye doğru akmasından bakı yönü güneydir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Ertuğrul Mahallesi sınırları içerisinde bulunmakta olan 6491 ada 1 no.lu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

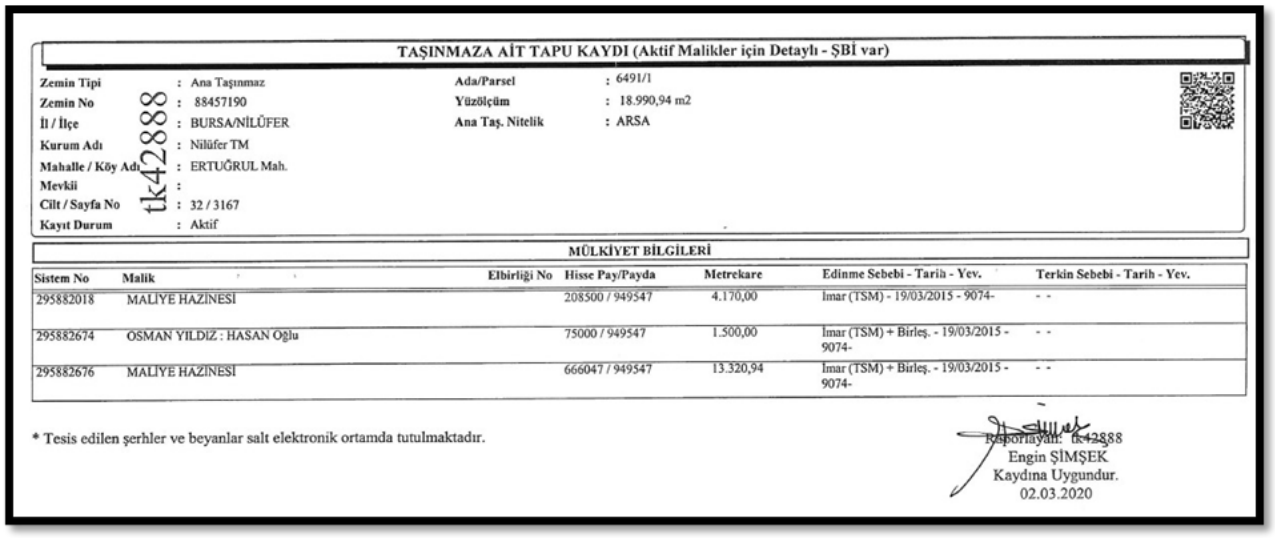


Şekil 9: Ertuğrul Mahallesi 6491 Ada 1 No.lu Parselin Yapılaşma Durumu

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Ertuğrul Mahallesi, 6491 ada 1 no.lu parselin alanı 18.990,94 m² olup, mülkiyeti "MALİYE HAZİNESİ ve Osman YILDIZ" adına kayıtlıdır. Anılan parsele ait ayrıntılı tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

İL-İLÇE	KÖY/ MAHALLE	ADA NO	PARSEL NO	MALİK	ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)
BURSA/ NİLÜFER	ERTUĞRUL	6491	1	Maliye Hazinesi	ARSA	4.170,00 m²
BURSA/ NİLÜFER	ERTUĞRUL	6491	1	Maliye Hazinesi	ARSA	13.320,94 m²
BURSA/ NİLÜFER	ERTUĞRUL	6491	1	Osman YILDIZ	ARSA	1.500,00 m²
TOPLAM						18.990,94 m²



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
Zemin No : 88457190
İl / İlçe : BURSA/NİLÜFER
Kurum Adı : Nilüfer TM
Mahalle / Köy Adı : ERTUĞRUL Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 32 / 3167
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 6491/1
Yüzölçüm : 18.990,94 m2
Ana Taş. Nitelik : ARSA

tk42888

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
295882018	MALİYE HAZİNESİ		208500 / 949547	4.170,00	İmar (TSM) - 19/03/2015 - 9074-	- -
295882674	OSMAN YILDIZ : HASAN Oğlu		75000 / 949547	1.500,00	İmar (TSM) + Birleş. - 19/03/2015 - 9074-	- -
295882676	MALİYE HAZİNESİ		666047 / 949547	13.320,94	İmar (TSM) + Birleş. - 19/03/2015 - 9074-	- -

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk42888
Engin ŞİMŞEK
Kaydına Uygundur.
02.03.2020

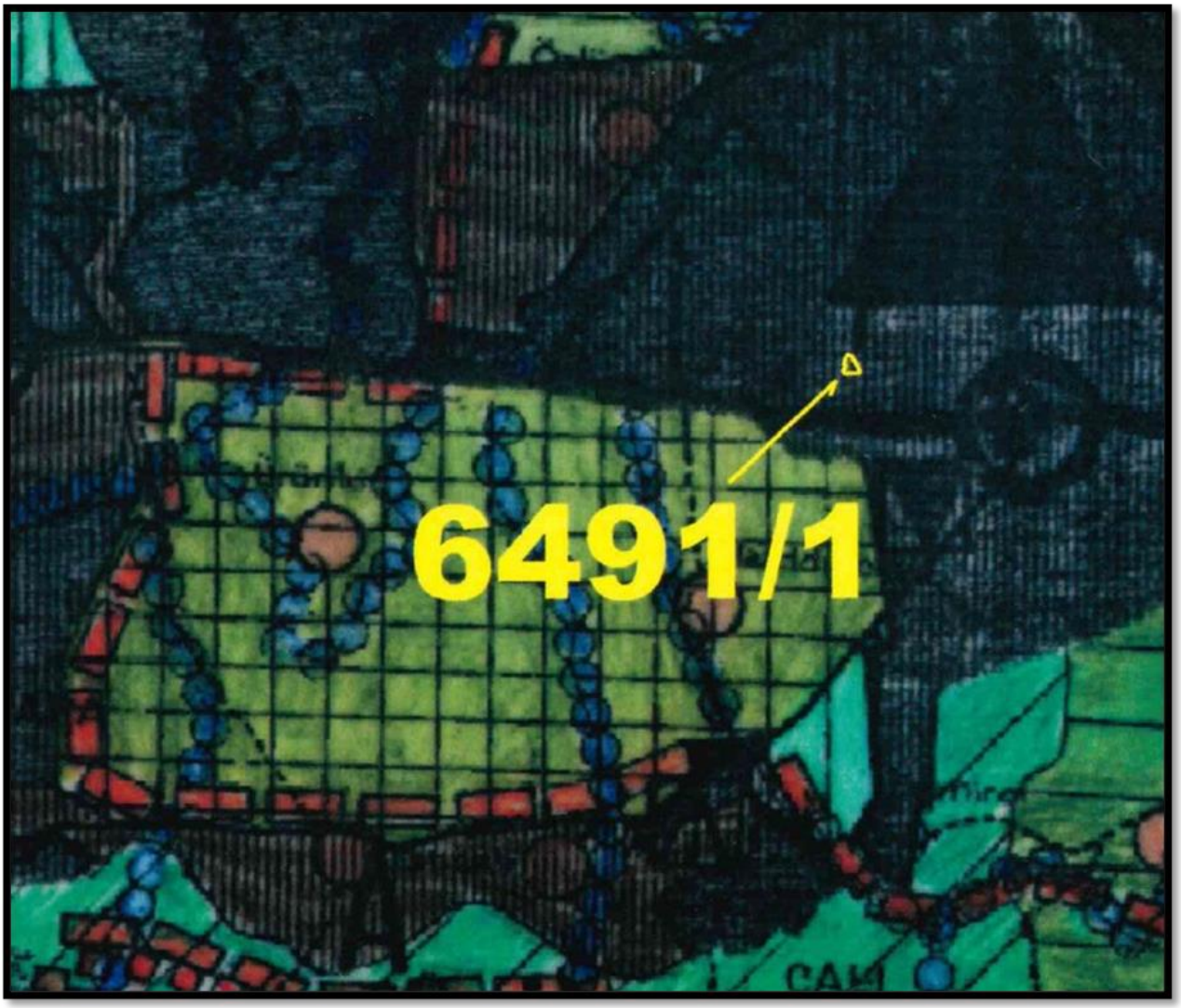
Şekil 10: Parsele Ait Tapu Kayıtları

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1.1/100000 Ölçekli ÇDP

Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Ertuğrul mahallesi, 6491 ada 1 no.lu parsel, mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 19.01.1998 tarihinde onaylanan ve yürürlükte olan Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında **"Mevcut Kentsel Yerleşim Alanları"** kullanımında kalmaktadır.

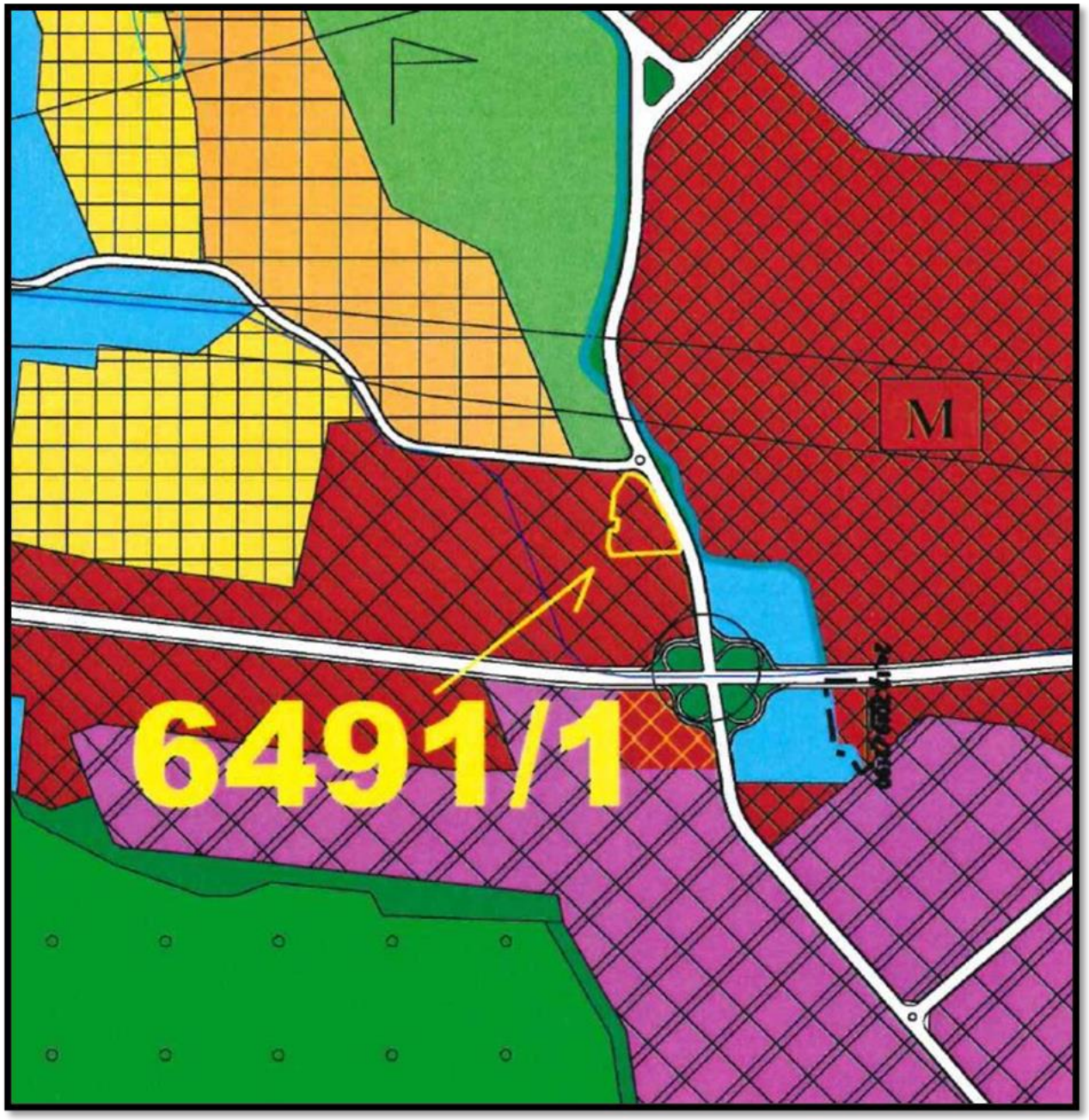
Söz konusu planda Mevcut Kentsel Yerleşim Alanlarına ilişkin olarak *"1/100.000 ölçekte fiziksel verileri ve bu ölçekte gösterilebilir yerleşme, gelişme, koruma ve kullanma kararlarının ilke ve hedeflerini içeren bu çalışmanın fiziksel belgesi üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılamaz. Uygulamalarda, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri çerçevesinde ve bu planda belirlenen kullanımların bütünlüğünü bozmamak kaydıyla bu planın karar ve hükümlerine aykırı olmayacak şekilde işlem yapılacaktır."* ifadelerine yer verilmiştir.



Şekil 11: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.7.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

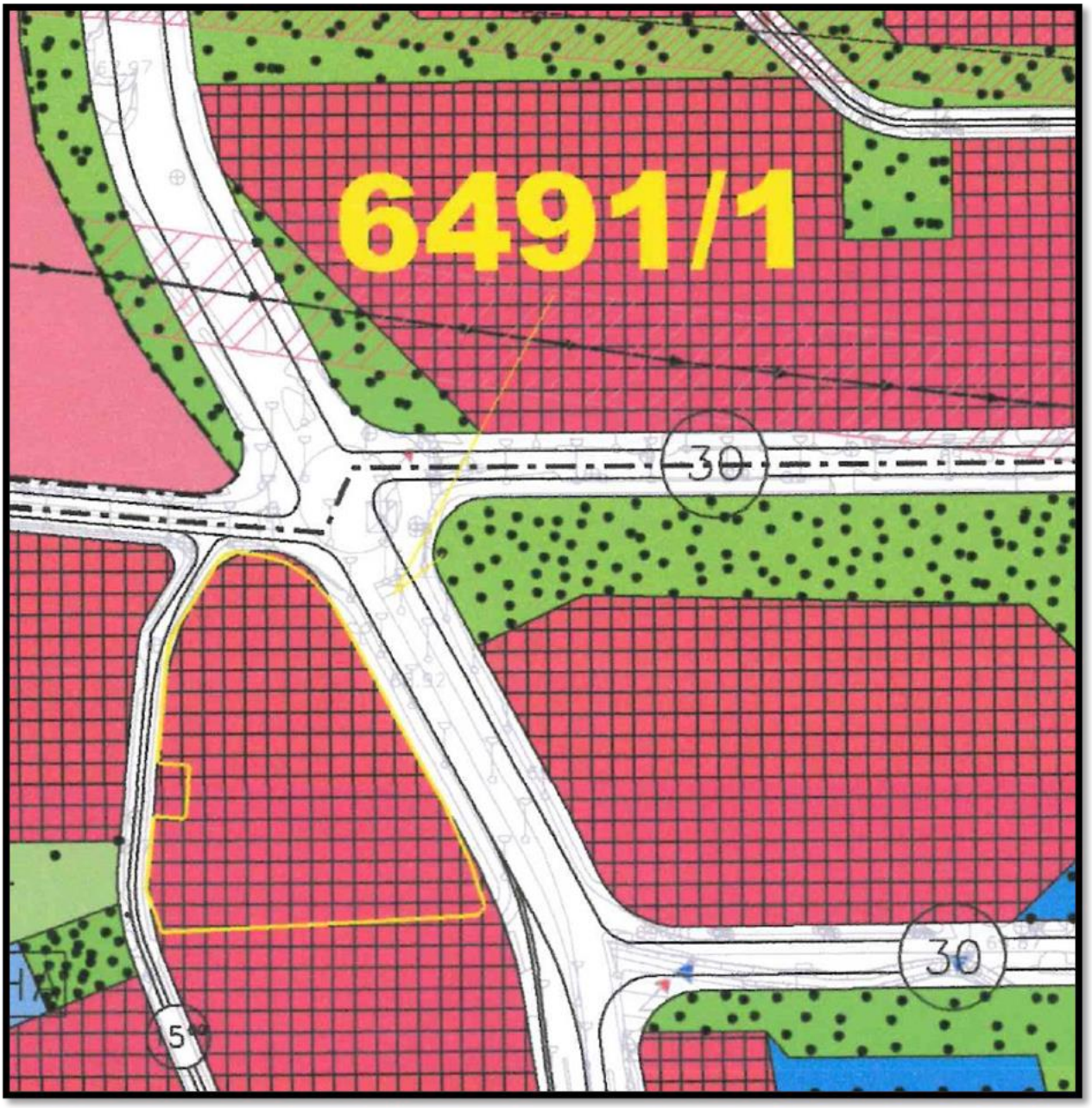
Planlama alanını da kapsayan 2005 yılı onaylı Merkez ve Batı Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında 6491 ada 1 no.lu parsel **"Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları"** olarak belirlenmiştir.



Şekil 12: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.7.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

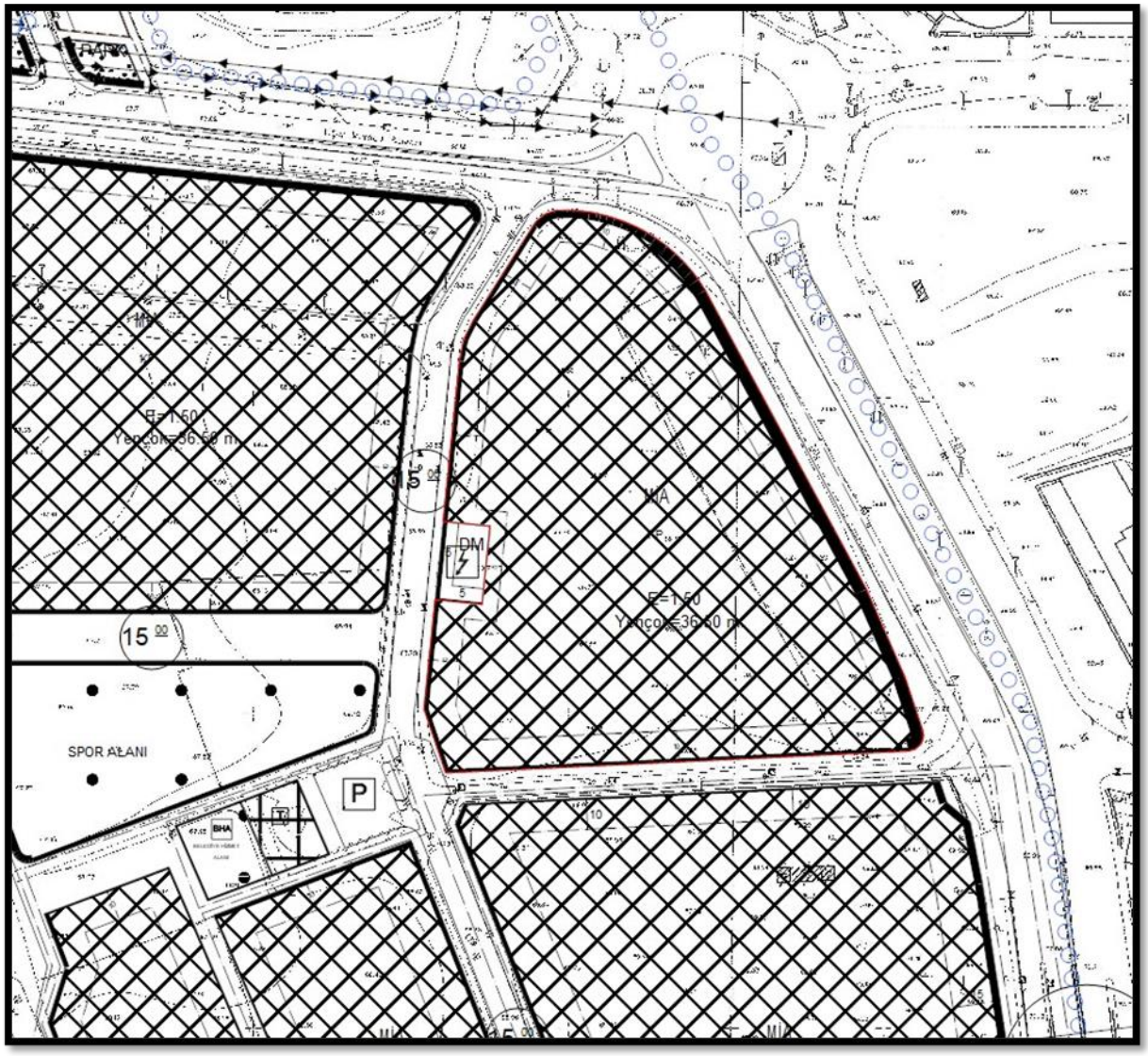
1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında; Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Ertuğrul mahallesinde yer alan 6491 ada 1 no.lu parsel **"Merkezi İş Alanı"** olarak planlanmıştır.



Şekil 13: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.7.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Ertuğrul mahallesinde yer alan 6491 ada 1 no.lu parseli kapsayan 1/1.000 Ölçekli Ertuğrul Toplu Konut Alanı Revizyonu Uygulama İmar Planı, Nilüfer Belediyesi'nin 17.01.2008 tarihli 37 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu planlama alanı belirtilen uygulama imar planında **"Merkezi İş Alanı"** olarak planlanmıştır.



Şekil 14: 1/1.000 Ölçekli Ertuğrul Toplu Konut Alanı Revizyonu Uygulama İmar Planı

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Ertuğrul mahallesi sınırları içerisinde yer alan 6491 ada 1 no.lu parsele ilişkin hazırlanan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde parsel ile çevre kullanımlar arasında bütünlük sağlanması amaçlanmıştır.

Söz konusu parselin çevre kullanımlarının yoğun olarak ticaret ve konut olduğu ve bu nedenle planlama alanının bulunduğu bölgenin ticaret ve konut alanı olarak gelişme gösterdiği tespit edilmesi ve parselin mevcut plan kararlarında olduğu gibi ticari fonksiyonun devam ettirilmesinin yanında konut kullanım hakkının da verilebilmesi için plan değişikliği gerekliliği doğmuştur. Bu bağlamda, yakın çevredeki kullanımların bütünlüğünü sağlamak amacıyla parselin fonksiyonunun *"Ticaret Alanı"* olarak plan değişikliği hazırlanmıştır.



Şekil 15: Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

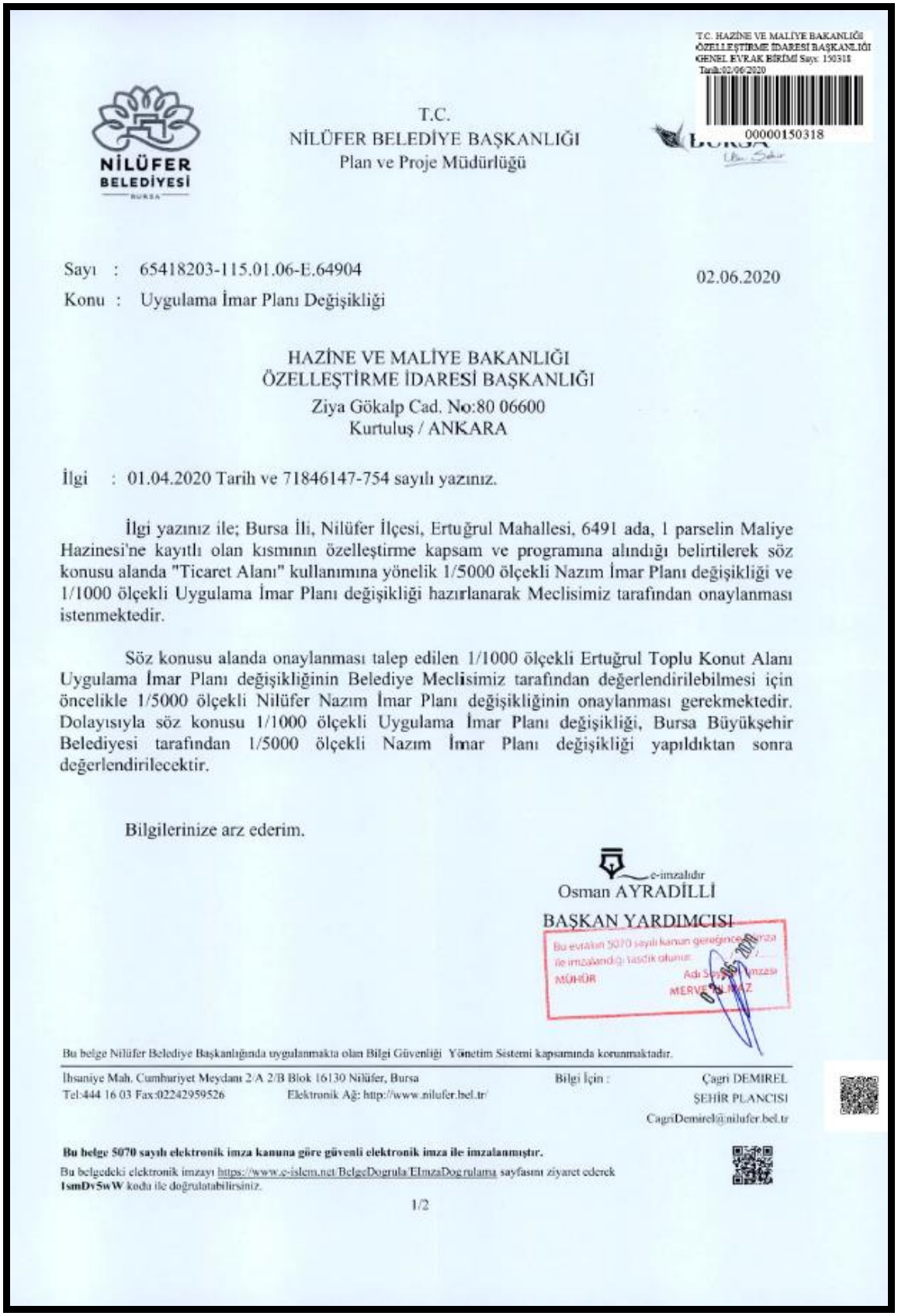
3.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Planlama alanının fonksiyonu *"Ticaret Alanı"* olarak belirlenmiş olup, planlama kararları sonrasında alan dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

ALAN KULLANIMI	YÜZÖLÇÜM (m^2)	ORAN (%)
TİCARET ALANI	18.990,94	100,00
TOPLAM	**18.990,94**	**100,00**

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliği önerisine ilişkin Nilüfer Belediyesinden alınan görüşler aşağıda sunulmuştur.



T.C. HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI
ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞI
GENEL EVRAK BİRİMİ Sayı: 150318
Tarih:02/06/2020
00000150318

NİLÜFER BELEDİYESİ
BURSA

T.C.
NİLÜFER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

BURSA Ulu Şehir

Sayı : 65418203-115.01.06-E.64904
Konu : Uygulama İmar Planı Değişikliği

02.06.2020

HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI
ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞI
Ziya Gökalp Cad. No:80 06600
Kurtuluş / ANKARA

İlgi : 01.04.2020 Tarih ve 71846147-754 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile; Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ertuğrul Mahallesi, 6491 ada, 1 parselin Maliye Hazinesi'ne kayıtlı olan kısmının özelleştirme kapsam ve programına alındığı belirtilerek söz konusu alanda "Ticaret Alanı" kullanımına yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanarak Meclisimiz tarafından onaylanması istenmektedir.

Söz konusu alanda onaylanması talep edilen 1/1000 ölçekli Ertuğrul Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı değişikliğinin Belediye Meclisimiz tarafından değerlendirilebilmesi için öncelikle 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı değişikliğinin onaylanması gerekmektedir. Dolayısıyla söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapıldıktan sonra değerlendirilecektir.

Bilgilerinize arz ederim.

e-imzalıdır
Osman AYRADİLLİ
BAŞKAN YARDIMCISI

Bu evrakın 5070 sayılı kanun gereğince güvenli elektronik imza ile imzalandığı tasdik olunur.
MÜHÜR
Adı Soyadı / İmzası
MERVE ÖZ YAZ

Bu belge Nilüfer Belediye Başkanlığında uygulanmakta olan Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi kapsamında korunmaktadır.

İhsaniye Mah. Cumhuriyet Meydanı 2/A 2/B Blok 16130 Nilüfer, Bursa
Tel:444 16 03 Fax:02242959526
Elektronik Ağ: http://www.nilufer.bel.tr/

Bilgi İçin : Çağrı DEMİREL
ŞEHİR PLANCISI
CagriDemirel@nilufer.bel.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Bu belgedeki elektronik imzayı https://www.e-islem.net/BelgeDogrula/ElmzaDogrulama sayfasını ziyaret ederek **1smDv5wW** kodu ile doğrulatabilirsiniz.

1/2