



**OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, NİLÜFERKÖY MAHALLESİ  
7991 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN; NİLÜFERKÖY MEVKİİ 1/1000 ÖLÇEKLİ  
UYGULAMA İMAR PLAN REVİZYONU, PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

**AÇIKLAMA RAPORU**

PİN: UIP- 16715496



PLANLAMA MİMARLIK MUHENDİSLİK HARİTA İNŞAAT  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.  
Altınova Mh.Fuar Cd.Buttim Plaza No:63 İç Kapı No:1003  
Tel (0.224) 211 14 92 Fax:211 14 93 Osmangazi BURSA  
Tic.Sic.No: 44795 Mersis No:029 400 474 550 0011  
ULUDAĞ V.D. 294 004 7455

**Saim LELOĞLU**  
A Gr. Plancı -Mimar  
Dipl. No: 11070  
Oda Sicil No: 10881

**Katip Üye**  
**HAKAN KÖPRÜLÜOĞULLARI**

**Katip Üye**  
**Zeynep KURT**

Osmangazi Belediye Meclisi'nin  
06/10 /2021 tarih ve 497 sayılı  
kararı ile uygun bulunmuştur.

**Mustafa DÜNDAR**  
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
11/11 /2021 tarih ve 1849 sayılı  
kararı ile onaylanmıştır.

**Alınur AKTAŞ**  
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Nilüferköy Mahallesi 7991 Ada 1 Parsele ilişkin; Nilüferköy Mevkii 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Revizyonu, Plan Değişikliği hazırlanması talebi üzerine, gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliğine konu 7991 ada 1 parsel, Osmangazi ilçesine bağlı Nilüferköy mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Söz konusu alan, Osmangazi ilçesinin kuzeyinde olmakla birlikte Osmangazi, Mudanya ve Nilüfer ilçelerinin kesiştiği bölge içerisinde konumlanmaktadır (Şekil-1). Yakın çevresinde düşük yoğunluklu konut alanlarının bulunduğu söz konusu parsel, Çağrıhan mahallesinin doğusunda, Geçit mahallesinin kuzeyinde konumlanmaktadır.

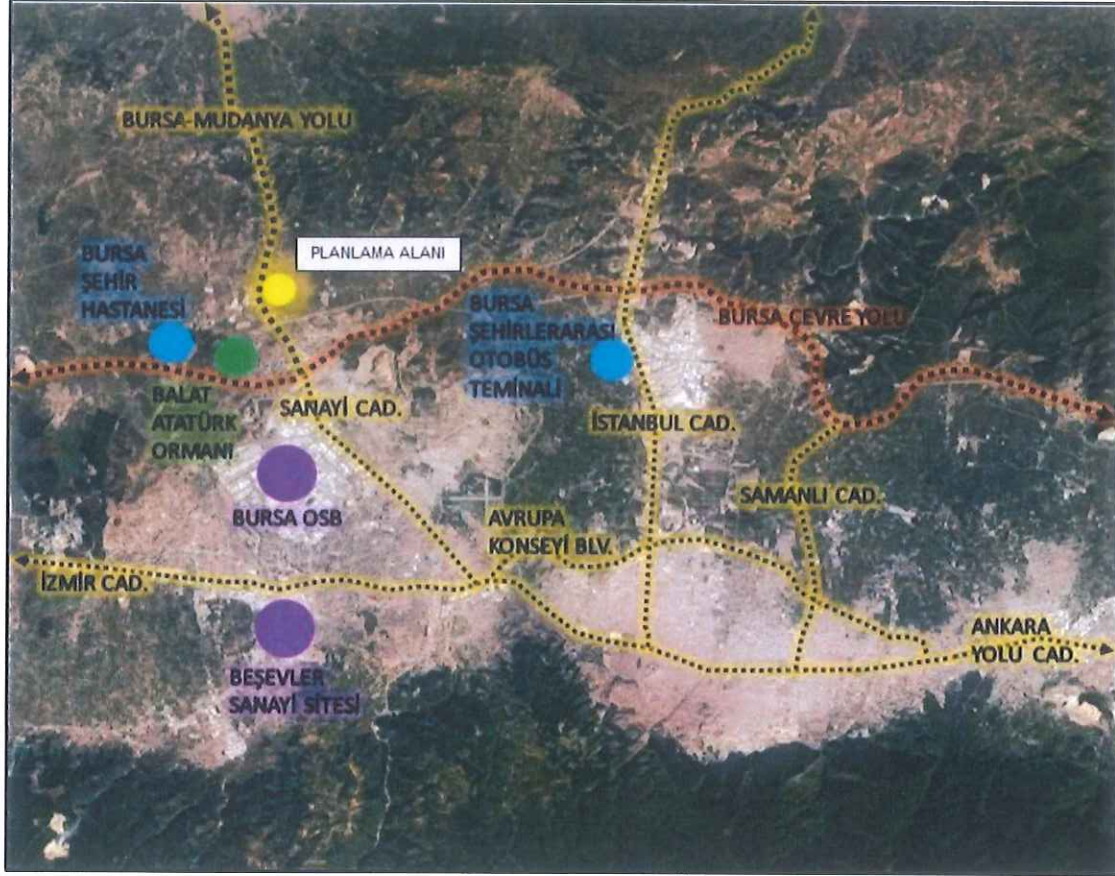


Şekil 1. Planlama Alanının İlçe Sınırları İle İlişkisi

### 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

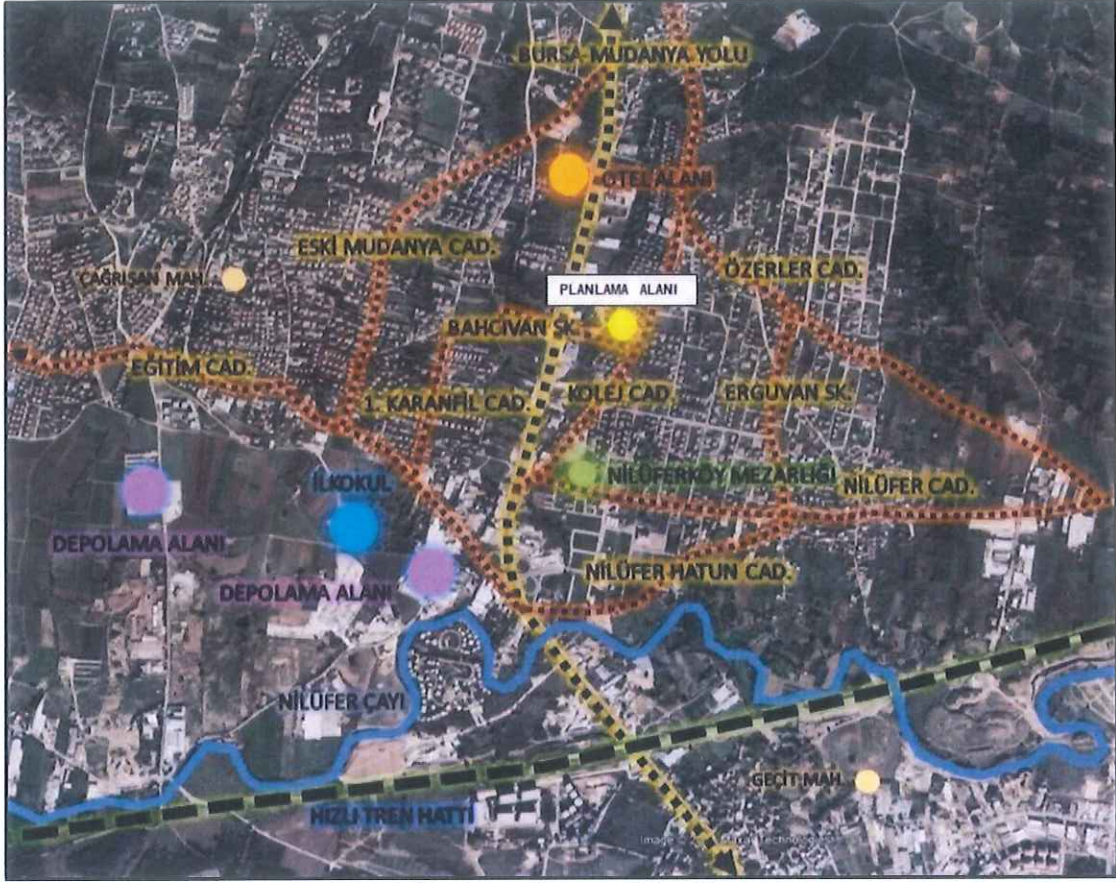
Plan değişikliğine konu parsel Bursa ili, Osmangazi ilçesi sınırları içerisinde, Nilüferköy mahallesinde konumlanmakla birlikte Bursa-Mudanya Yolunun yaklaşık 150 m. doğusunda, Bursa Çevre Yolunun 2.8 km. kuzeyinde, Sanayi Caddesinin 1.7 km. kuzeyinde, İzmir Caddesinin 8 km. kuzeyinde, Avrupa Konseyi Bulvarının 10 km. kuzey-batısında, İstanbul Caddesinin 10 km. batısında, Samanlı Caddesinin 15 km. kuzey-batısında ve Ankara Yolu Caddesinin 10 km. kuzeyinde

konumlanmaktadır. Ayrıca şehirdeki önemli kullanımlara bakıldığında, Balat Atatürk Ormanı'nın 2.3 km. kuzeyinde Bursa Şehir Hastanesi'nin 3 km. kuzey-doğusunda, Bursa OSB'nin 4 km. kuzeyinde, Beşevler Sanayi Sitesi'nin 9 km. kuzeyinde ve Bursa Şehirlerarası Otobüs Terminali'nin 10 km. kuzey-batısında konumlanmaktadır (Şekil-2).



Şekil 2. Planlama Alanının Bursa Merkeze ve Önemli Yollara Konumu

Alan yakın çevresine bakıldığı zaman, Bahçıvan Sokağı cepheli olan parsel, Kolej Caddesinin 110 m. batısında, Bursa-Mudanya Yolunun 150 m. doğusunda, Özerler Caddesinin 500 m. güney-batısında, 1. Karanfil Caddesinin 600 m. doğusunda, Erguvan Sokağın 650 m. batısında, Eski Mudanya Caddesinin 800 m. kuzey-doğusunda, Nilüfer Hatun Caddesinin 950 m. kuzeyinde, Nilüfer Caddesinin 1 km. kuzey-batısında ve Eğitim Caddesinin 1.7 km. doğusunda konumlanmaktadır. Alanın 600 m. kuzeyinde Otel alanı bulunmaktadır. Alanın güney-batı bölümünde 1 km. ve 1.7 km. mesafede iki adet Depolama alanı, 1.1 km. mesafede ise İlkokul alanı bulunmaktadır. Nilüferköy Mezarlığı'nın 500 m. kuzeyinde bulunan alanın güneyi boyunca Nilüfer Çayı (1 km.) ve Hızlı Tren Hattı (1.4 km.) geçmektedir. Ayrıca söz konusu alan Çağrıışan Mahallesi'nin doğusunda, Geçit Mahallesi'nin ise kuzeyinde konumlanmaktadır. (Şekil-3)



Şekil 3. Planlama Alanının Yakın Konumu



Şekil 4. Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

## 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2019 TÜİK verilerine göre Osmangazi İlçe nüfusu 876.048 dir. Plan değişikliğine konu parselin yer aldığı Nilüferköy Mahallesi'nin nüfusu ise 3.088'dir. Bu nüfusun 1.520'si erkek, 1.568'i kadındır.

Osmangazi İlçesi, 71.400 hektar alanıyla ülkemizdeki 56 ilden daha büyüktür. 136 adet mahallesi bulunan Osmangazi, Bursa'da sosyal hayatın ve ekonominin de merkezidir.

Osmangazi; tarihi kültürel zenginlikleri, dağı ve kaplıcalarıyla bir turizm kenti, eşsiz tabiatı ve verimli ovasıyla bir tarım kenti, endüstriyel tesisleri ve sanayisiyle de bir sanayi ve ticaret kentidir. Farklı iş alanlarını barındıran ilçede bu nedenle gündüz nüfusu 1 milyonu geçmektedir.

İlçede, otomobil, otomobil yan sanayi, dokuma sanayi, havlu sanayi, trikotaj sanayi, kundura sanayi, tarım araçları sanayi, mobilya sanayi, deri, plastik sanayi, makine ve madeni eşya yapımcılığı, elektrik motoru sanayi, döküm sanayi, marangoz makineleri sanayi, kaynak makineleri sanayi, soba sanayi, bıçakçılık sanayi çok gelişmiştir. Bunların dışında yağ ve un fabrikaları üretim yapmaktadır. Osmangazi'de ayrıca sosyal hayatı canlandıran 554 restoran, sinema ve alışveriş merkezleri ve 88 adet otel yer almaktadır.

Osmangazi ilçesinde 136 adet mahalle bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu 7991 ada 1 parselin bulunduğu Nilüferköy Mahallesi, nüfus olarak 61. Sırada bulunmaktadır. Hamitler Mahallesi 50.513 kişi ile ilk sırada, Hüseyin alan Mahallesi ise 107 kişi ile son sırada bulunmaktadır. Ortalama mahalle nüfusu 6156 kişi olarak hesaplanmaktadır. Dolayısıyla Nilüferköy mahallesi Osmangazi ilçesi ortalamasına bakıldığında düşük nüfuslu bir mahalle olarak görülmektedir. Yaklaşık 600 ha büyüklüğünde yüzölçümüne sahip Nilüferköy mahallesi 3088 kişi nüfusuyla birlikte, 514,66 kişi/km<sup>2</sup> nüfus yoğunluğuna sahiptir. Mahallede istihdamın büyük bölümünü hizmet sektörü oluşturmaktadır.

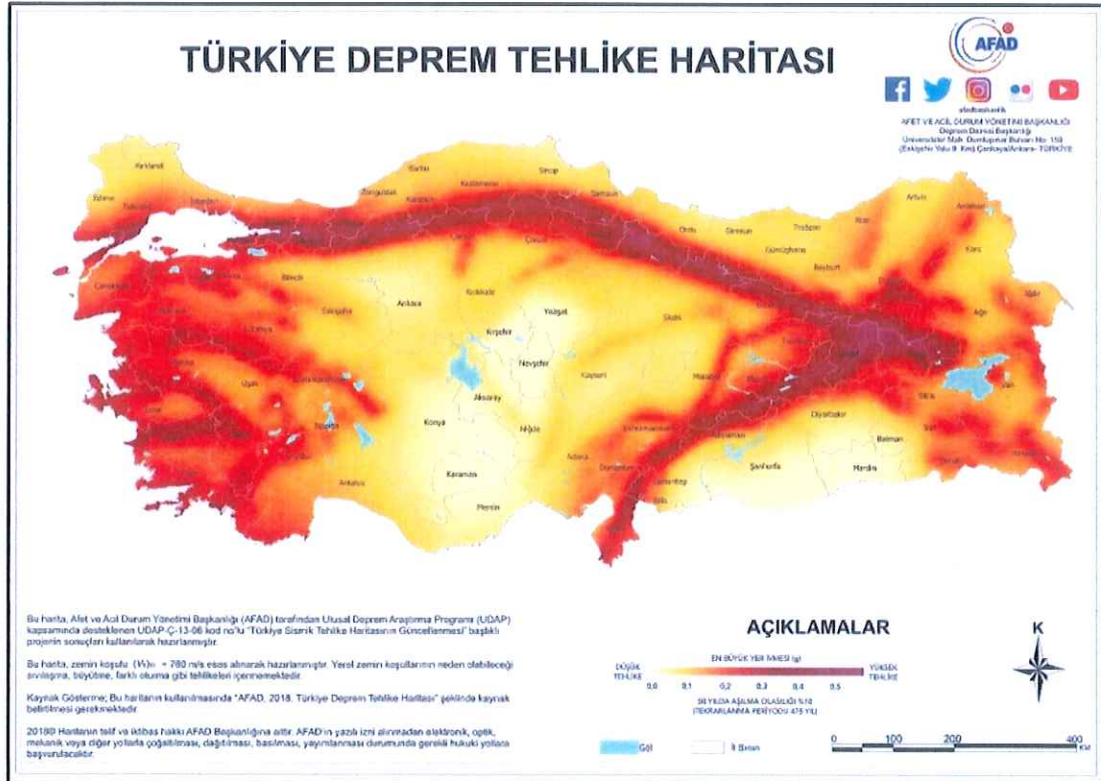
## 2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı ulaşım ağı açısından incelendiğinde, söz konusu parselin güneyinden Hızlı Tren Hattı geçtiği görülmektedir. Söz konusu parseller, Bursa Çevre Yolunun kuzeyinde bulunmaktadır.

Planlama alanı yakın çevresinde Depolama Alanları, Park Alanları, Mezarlık, Spor Alanı, Ticaret alanı, Eğitim Tesis Alanı yer almaktadır. Parsel ve yakın çevresinde ulaşım, elektrik, kanalizasyon gibi teknik altyapı hizmetlerine ilişkin herhangi bir yetersizlik bulunmamaktadır. Ayrıca plan değişikliği kapsamında altyapı hizmetlerini olumsuz yönde etkileyecek herhangi bir müdahalede bulunulmamıştır.

## 2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

### 2.4.1. Depremsellik



Şekil 5. Türkiye Deprem Tehlike Haritası

7



Şekil 6. Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

Söz konusu planlama alanının Türkiye geneli ve Bursa İli olarak Deprem Tehlike Haritası yukarıda gösterilmiştir. Planlama alanı Yüksek Tehlikeli alan sınırları içerisinde kalmaktadır

#### 2.4.2. Morfolojik Yapı

Planlama Alanı 40 kuzey boylamı, 28 doğu enlemi aralığında yer almaktadır. Planlama alanının eğimi, kuzey-batıdan güney-doğuya doğru artmaktadır. Plan değişikliğine parsel alanının denizden yüksekliği ortalama 100 metre civarındadır.

Bursa, genelde ılıman bir iklime sahiptir. Ancak, iklim bölgelere göre de değişiklik göstermektedir. Kuzeyde Marmara Denizi'nin yumuşak ve ılık iklimine karşılık güneyde Uludağ'ın sert iklimi ile karşılaşmaktadır.

İlin en sıcak ayları Temmuz – Eylül, en soğuk ayları ise Şubat – Marttır. 52 yıllık gözlem süresi itibarı ile yıllık ortalama yağış miktarı 706 mm'dir. İlde ortalama nispi nem %69 civarındadır.

2

#### **2.4.2.1. Eğim Durumu**

Plan değişikliğine konu 7991 ada 1 parsel %16 oranında eğime sahiptir. Söz konusu parseller düşük eğimli bir alan üzerine oturmaktadır. Eğim kuzey-batıdan güney-doğuya doğru artmaktadır.

#### **2.4.2.2. Yönelim Durumu**

Alandaki yönelim durumu incelendiğinde, yönelim güney-doğudan kuzey-batıya doğru olduğu görülmektedir.

#### **2.5. ARAZİ KULLANIMI**

Plan değişikliğine konu parsel, mevcut durumda boş alan olarak tespit edilmiştir. Üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

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

Plan değişikliğine konu 7991 ada 1 parsel, "Arsa" vasıflı ve özel mülkiyettedir.

4

## 2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

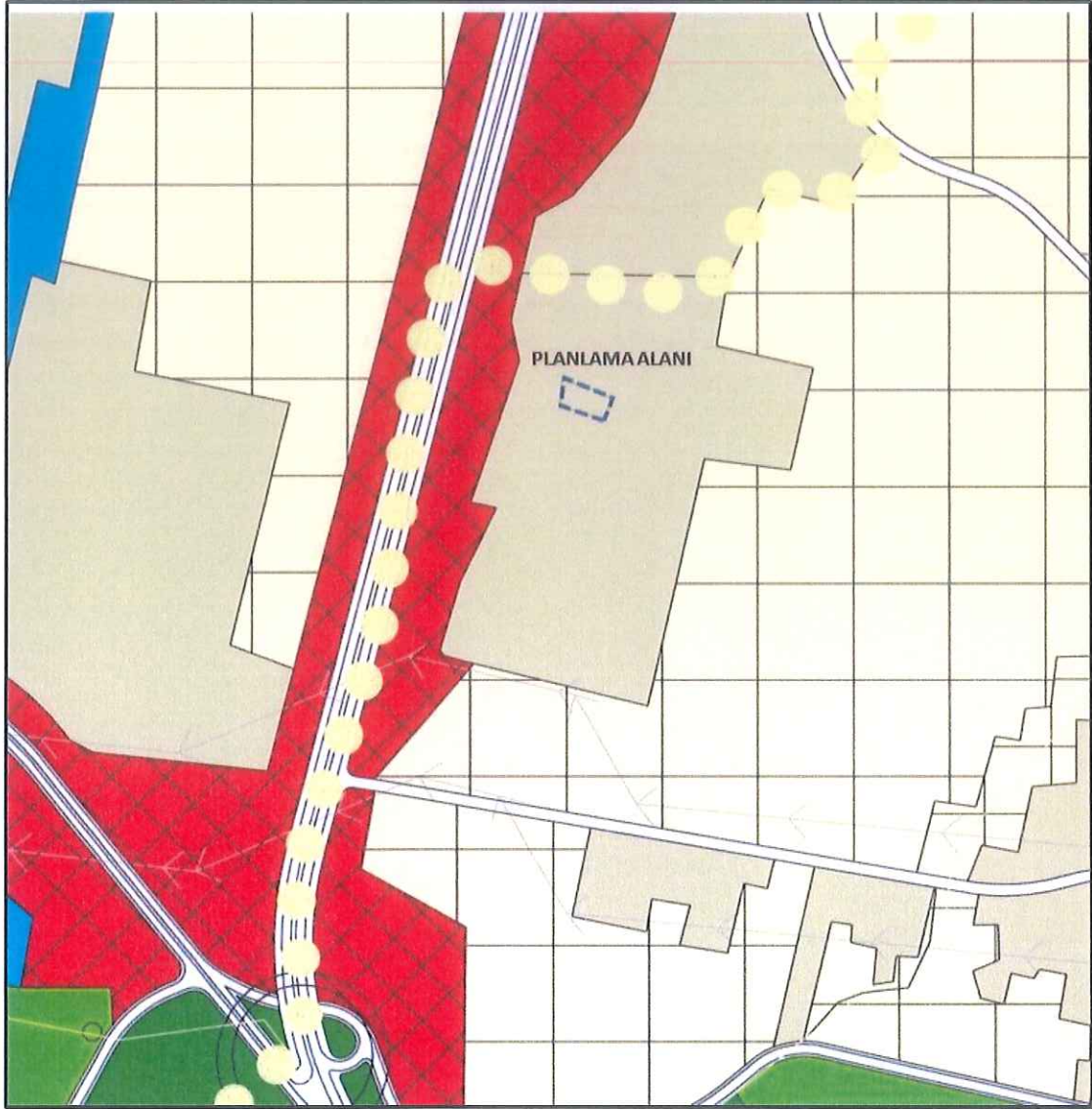
### 2.7.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP



Şekil 7. Yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı Örneği

Plan değişikliğine konu taşınmaz, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.01.1998 tarihli kararı ile onaylı yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı'nda "Mevcut Kentsel Yerleşimler" olarak planlıdır.

### 2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 8. Yürürlükteki 1/25.000 Ölçekli Bursa Büyükşehir Belediyesi Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Örneği

Plan değişikliğine konu taşınmaz, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.10.2007 gün ve 217 sayılı kararı ile onaylanan Bursa Büyükşehir Belediyesi Mudanya Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Çok Seyrek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı" olarak planlıdır.

### 2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 9. Yürürlükteki 1/5.000 Ölçekli Mudanya Planlama (Nilüferköy) Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı Örneği

Plan değişikliğine konu taşınmaz, Bursa Büyükşehir Belediyesi Mudanya Planlama (Nilüferköy) Osmangazi Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Turizm Tesis Alanı" olarak planlıdır.

5

Plan değişikliğine konu taşınmaz, Osmangazi Belediye Meclisinin 06.07.2005 gün ve 709 sayılı kararı ile ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2005 gün ve 484 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli, Nilüfer Mevkii Uygulama İmar Plan Revizyonu'nda "Turistik Tesis Alanı" olarak planlıdır.

### 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

9

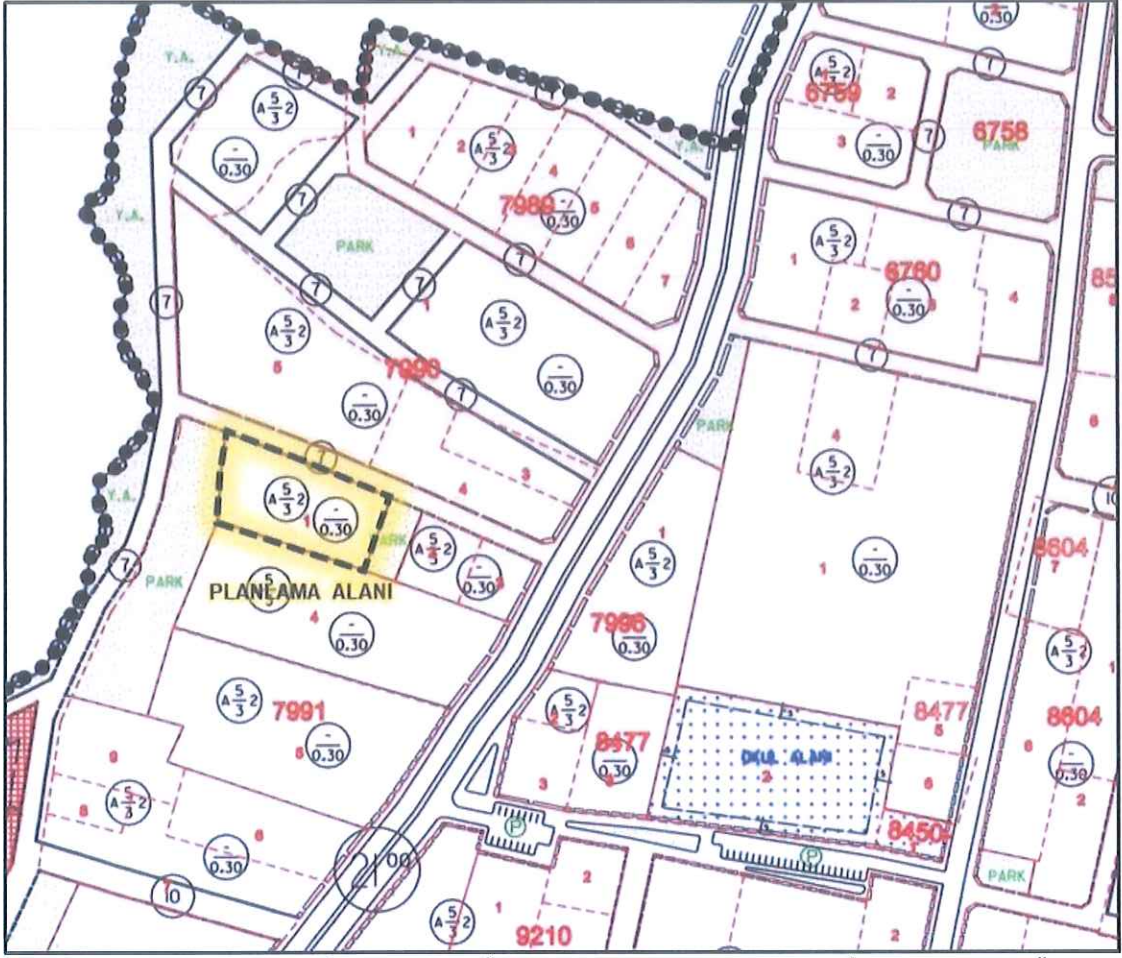
Yapılaşma Koşullu Konut Alanı" olan kullanımı, "E: 0.30 ve Hmax: 9.50m. Yapılaşma Koşullu Turistik Tesis Alanı" olarak değiştirilmiş ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.06.2008-397 tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Nilüferköy mahallesinin nüfusu 3088 kişidir. Osmangazi ilçesinin en düşük nüfuslu mahallelerinden biri olan Nilüferköy, Mudanya Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda alan, "Çok Seyrek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı" olarak planlıdır. Alanın düşük nüfusu ve turistik faaliyetler konusunda bir potansiyeli bulunmaması sebebiyle 7991 Ada 1 Parsel, E: 0.30 Yapılaşma Koşullu "Konut Alanı" olarak planlanmıştır.

Parsel maliki tarafından plan değişikliği yapılan dönemde Bursa'da o bölgede fazla otel alanı bulunmamaktaydı. Bunula birlikte söz konusu parselin, Bursa-Mudanya yoluna yakın konumda olması sebebiyle Turistik anlamda potansiyeli olduğu düşünülmekteydi. Fakat ilgili plan değişikliği üzerinden 10 seneden fazla zaman geçmiştir. Bu dönemde plan değişikliğine gerekçe olarak sunulan şartlar ortadan kalkmıştır. Bu süre içerisinde alan, daha çok konut ağırlıklı olarak gelişmiştir. Ayrıca söz konusu parsel, 2124 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir. Plan değişikliğinde önerilen yapılaşma koşulu da hesaba katıldığı zaman, oldukça küçük bir alan kalacaktır. Dolayısıyla söz konusu parselle ilişkin turizm anlamında herhangi bir yatırım imkanı kalmamıştır.

Tüm bu durumlar göz önüne alındığında, ilgili parselde söz konusu sorunları gidermek maksadıyla, "Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Nilüferköy Mahallesi 7991 Ada 1 Parsele İlişkin; Nilüferköy Mevkii 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Revizyonu, Plan Değişikliği" hazırlanmıştır.

7



Şekil 11. 7991 Ada 1 Parsel İlişkin 1/1.000 Ölçekli Nilüfer Mevkii Uygulama İmar Planındaki Önceki Plan Kararı

### 3.2. ALANA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR

Plan değişikliğine konu 7991 ada 1 parsele ilişkin fotoğraflar aşağıdadır.



R



8

### 3.3. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER



Şekil 12. 7991 Ada 1 Parsel Yakın Çevresindeki Konut Alanları

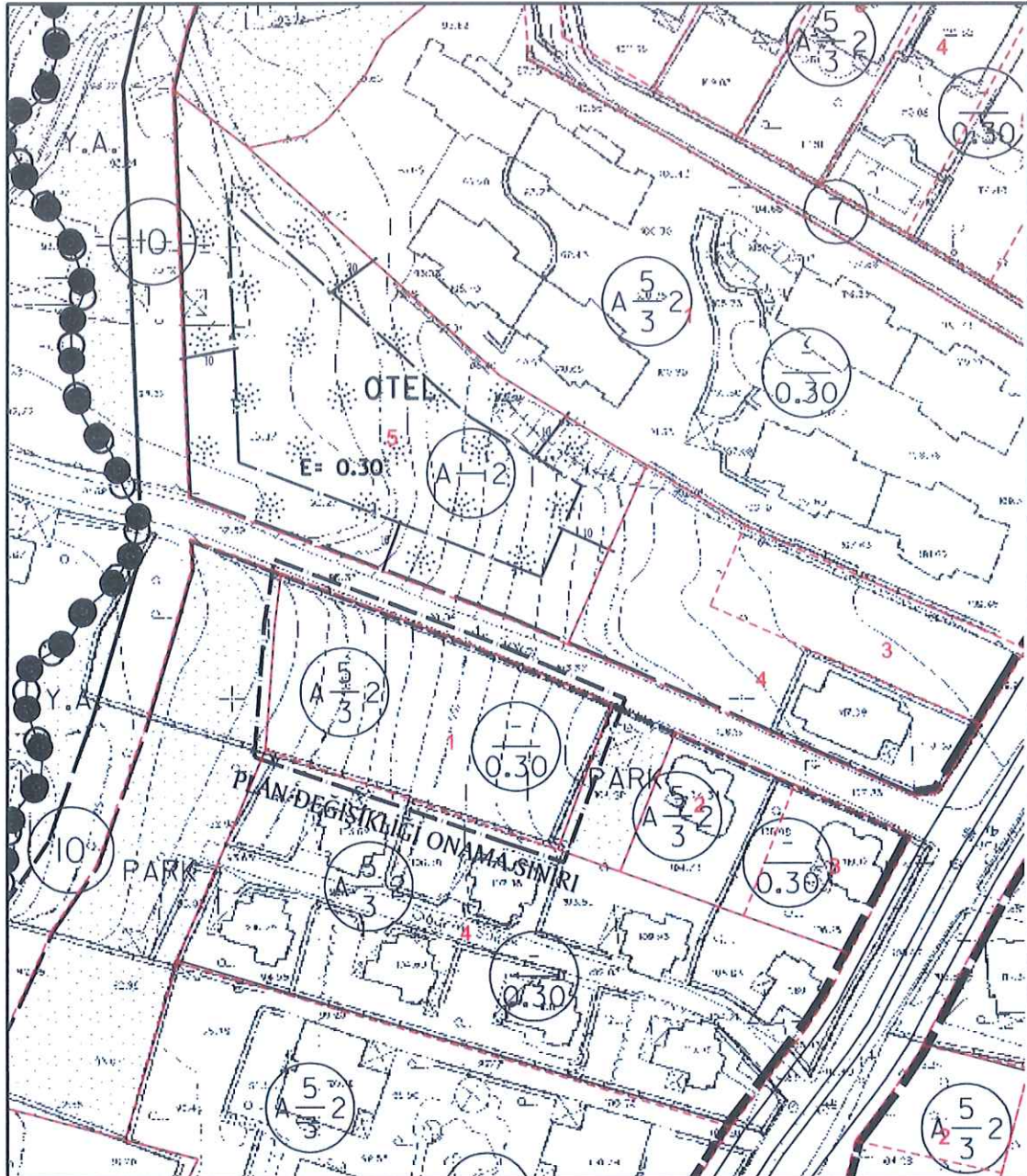
Plan değişikliğine konu 7991 ada 1 parsel yakın çevresi, Şekil-12'den de görüleceği üzere düşük yoğunluklu konut alanları ile çevrilidir. (Sarı alanlar mevcutta yapılaşma olan konut alanlarını, mavi alanlar ise, üzerinde mevcut yapılaşma olmayan konut alanlarını göstermektedir). Turizm faaliyetlerine ilişkin alan ve yakın çevresinde herhangi bir potansiyel bulunmadığından ve alanda nüfus yoğunluğu düşük olduğundan dolayı, 7991 ada 1 parsel, öneri plan değişikliğinde, mevcut planın ilk halinde olduğu gibi konut alanı önerilmiştir.

### 3.4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu 7991 ada 1 parsel, Osmangazi Belediye Meclisinin 06.07.2005 gün ve 709 sayılı kararı ile ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2005 gün ve 484 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli, Nilüfer Mevkii Uygulama İmar Plan Revizyonu'nun ilk halinde "Konut Alanı" olarak planlıydı. Sonrasında, bahse konu parsel ile ilişkin plan değişikliği hazırlanmış ve plan değişikliği Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.06.2008-397/16021 103-864 tarih ve sayılı kararı ile E: 0.30 ve Hmax: 9.50m. yapılaşma koşullu "Turistik Tesis Alanı" olarak onaylanmıştır. Şekil-12'den görüleceği üzere alanda düşük

7

Planlama kapsamında ilgili parselin sınırlarına herhangi bir müdahalede bulunulmamış, yalnızca fonksiyonu ve yapılaşma koşulu değiştirilmiştir.



**Şekil 13. Öneri “Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Nilüferköy Mahallesi 7991 Ada 1 Parsеле İlişkin; Nilüferköy Mevkii 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Revizyonu, Plan Değişikliği” Örneği**

### 3.5. HESAPLAR

| ADA/PARSEL NO | PARSEL TAPU BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> ) |
|---------------|-----------------------------------------|
| 7991/1        | 2,124.08                                |
| <b>TOPLAM</b> | <b>2124.08</b>                          |

| 1/1000 HESAPLAR              | YÜRÜRLÜK (m <sup>2</sup> ) | PLAN (m <sup>2</sup> ) | FARK (m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------|----------------------------|------------------------|------------------------|
| TURİSTİK TESİS ALANI         | 2124.08                    | 0.00                   | -2124.08               |
| KONUT ALANI                  | 0.00                       | 2124.08                | 2124.08                |
| <b>TOPLAM PLANLAMA ALANI</b> | <b>2124.08</b>             | <b>2124.08</b>         | <b>0</b>               |

### 3.6. PLAN NOTU

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Nilüfer Mevkii Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.07.2015-1399/ UIP-2012,1 kararı ile onaylı, aşağıdaki plan notu bulunmaktaydı;

"7991 ADA, 1 PARSELDE TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ TURİSTİK TESİS YAPILMASI DURUMUNDA EMSAL HAKKI E:0.50, YENÇOK:9.50 M.DİR."

Hazırlamış olduğumuz "Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Nilüferköy Mahallesi 7991 Ada 1 Parcele İlişkin; Nilüferköy Mevkii 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu, Plan Değişikliği" kapsamında söz konusu parselde "Konut Alanı" fonksiyonu önerilmiştir. Yukarıda alıntılanan Plan Notu geçerliliğini yitirmiştir. İptal edilen Plan Notu öneri plana aşağıdaki şekilde işlenmiştir;

|                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <del>7991 ADA, 1 PARSELDE TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ TURİSTİK TESİS YAPILMASI DURUMUNDA<br/>EMSAL HAKKININ E: 0.30, YENÇOK=9.50 M.'DİR.</del> |
| <del>İPTAL</del>                                                                                                                        |

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

8