



NİLÜFER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, İHSANİYE MAHALLESİ 2136 ADA 14
PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
FETHİYE İHSANİYE REVİZYONU UYGULAMA İMAR PLANI PLAN
DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 16 111 6808



**PLAN NOVA ŞEHİR PLANLAMA
MİMARLIK HARİTA MÜHENDİSLİK
PROJE DANIŞ. İNŞ.SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ.**
Cumhuriyet Mh. FSM Bulvarı Cadde 224
Sitesi No:41 A/A Nilüfer / BURSA
Nilüfer V.D. 730 084 0057 Tic.Sic.No:125131

Aysun ÜNALAYAS
Yüksekşehir Plancısı
Oda Sicil No:4787

Saim LELOĞLU
A.S. Planceli-Mimar
Dip.No:11070
Oda Sicil No:10581

Katip Üye
Günce ÇELİK

Katip Üye
Gülver DENİZ

Nilüfer Belediye Meclisi'nin 03/12/2025
tarih ve 621 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Şadi ÖZDEMİR
Nilüfer Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
15 / 01 / 2026 tarih ve 35 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

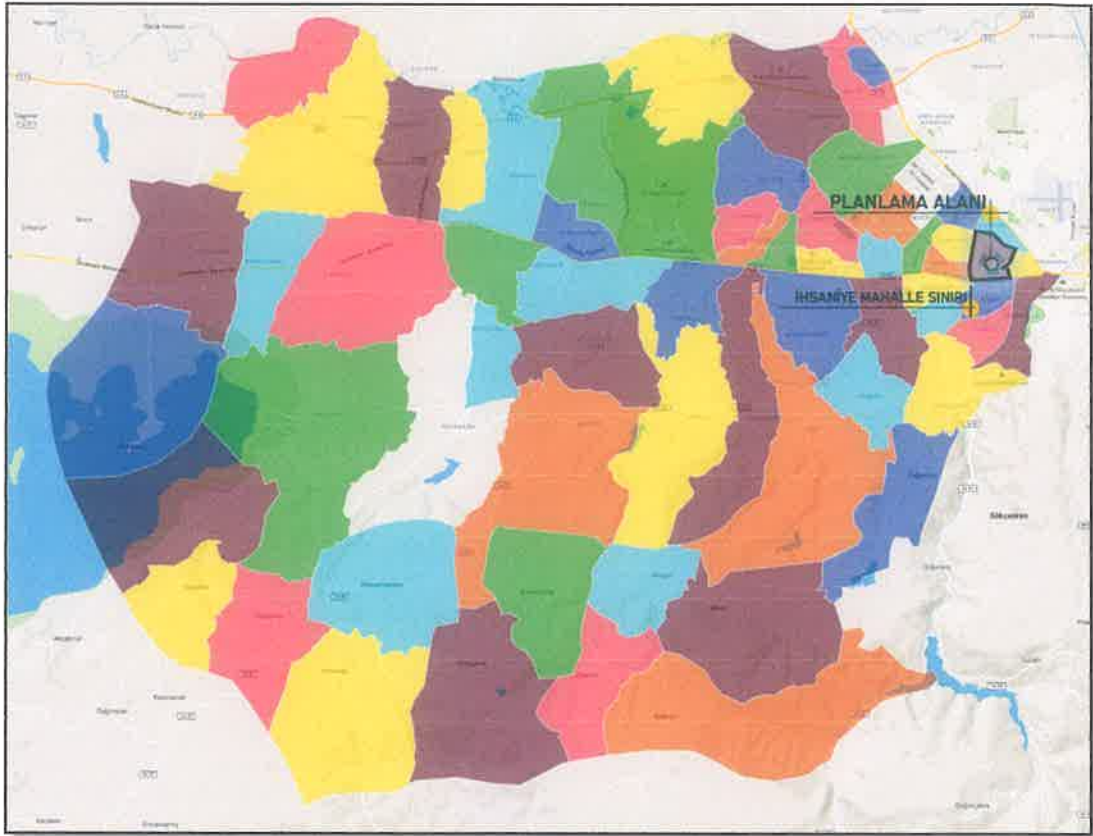
Mustafa BOZBEY
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi, 2136 ada 14 parselle ilişkin; 1/1000 Ölçekli Fethiye İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı Plan Değişikliği hazırlanması talebi üzerine, gerekli incelemeler yapılmış ve öneri plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliğine konu 2136 ada 14 parseli kapsayan alan; Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahalle sınırları içerisinde yer almaktadır. Bahse konu edilen parsel, Nilüfer İlçesi'nin doğusunda konumlanmaktadır. Şekil 1'de planlama alanı ile mahalle ve ilçe ilişkisi görülmektedir.



Şekil 1. Planlama Alanının İlçe Sınırı ile İlişkisi

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi sınırları içerisinde yer alan plan değişikliğine konu alan İzmir Yolu'nun yaklaşık 615 m kuzeyinde, Mudanya Yolu'nun 820 m batısında, Fatih

Sultan Mehmet Bulvarı'nın 700 m doğusunda, Nilüfer Belediyesi'nin 22 m. kuzeyinde konumlanmaktadır (Şekil 2-3).



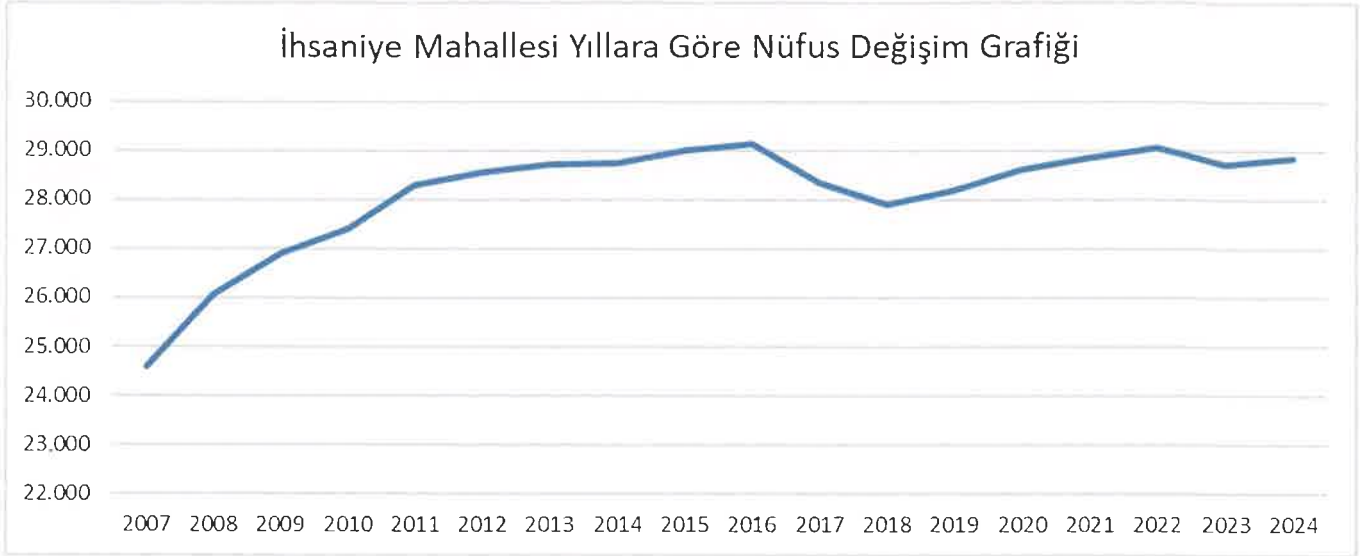
Şekil 2. Planlama Alanının Konumu



Şekil 3. Planlama Alanının Yakın Çevresi

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Türkiye Nüfusu İl, İlçe, Mahalle Köy Nüfusları, 2024 yılı güncel nüfus verisine göre; Bursa İli Nilüfer İlçesi İhsaniye Mahallesi toplam nüfusu 28846 kişidir. Grafik 1'de İhsaniye Mahallesi'nin son 18 yıldaki değişimi görülmektedir. 2023 yılına göre nüfus artış oranı %0.40'dır. Nüfusun %47.5'i erkek olup, %52.5 oranla kadın nüfusuna ev sahipliği yapmaktadır.



Grafik 1. Yıllara Göre Nüfus Değişim Grafiği (Nüfusunun, 2024)

Sanayi

Bursa'nın Organize Sanayi Bölgelerinin ve Küçük Sanayi Bölgelerinin büyük çoğunluğuna kent merkezini oluşturan Osmangazi, Nilüfer ve Yıldırım İlçeleri ev sahipliği yapmaktadır. İlçe genelinde büyük ve küçük sanayi siteleri yer almaktadır. Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi şehrin en büyük sanayi alanlarından biridir. Buna karşın; Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi sınırları içerisinde herhangi bir sanayi sitesi yer almamaktadır. Mahalle ağırlıklı olarak hizmet sektöründe ön plandadır. Diğer yandan planlama alanının yakın çevresinde farklı Küçük Sanayi Siteleri ve yaklaşık 3 km batısında Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi yer almaktadır.

Hayvancılık

Nilüfer ilçe geneline bakıldığında bitkisel üretim ön planda olmasına karşın kısıtlı da olsa yumurta tavuğu yetiştiriciliği ön plana çıkmaktadır. Toplam 2.850 çiftçinin faaliyet gösterdiği ilçede 3 Tarımsal Kalkınma Kooperatifi, 2 Sulama Kooperatifi ve 1 Su Ürünleri Kooperatifi faaliyet göstermektedir. Ek olarak ülke genelinde domuz varlığının %7,39'u Nilüfer'de yer almaktadır.

Hayvan Sayıları	Baş (Adet)	Türkiye'deki Payı
Büyükbaş	18.073	%0,10
Küçükbaş	29.500	%0,05
At	106	%0,13
Domuz	100	%7,39
Et Tavuğu	200	%0,00
Yumurta Tavuğu	69.250	%0,06
Hindi	185	%0,00
Kaz	1.090	%0,07
Ördek	925	%0,17

Tablo 1. Nilüfer İlçesi Hayvancılık Verileri (TÜİK)

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı ve çevresi teknik ve sosyal altyapı açısından incelenmiştir. Plan değişikliğine konu alan ve çevresi incelendiğinde kent merkezinde halihazırda yapılaşmış ve altyapının yıllar içinde oturmuş bir bölgede yer aldığı görülmektedir. Planlama alanının ilçenin

ilk gelişen bölgelerinden birinde bulunması ve zamanla bu bölgenin de batısına doğru kentin gelişerek ilerlemesi, Nilüfer İlçesi Belediye Binasının hemen yakınında yer alması gibi etkiler bölgeyi hem sosyal hem de teknik altyapı açısından oldukça zengin bir bölge haline getirmiştir. Bursa ilinin ana arteri olan İzmir yoluna yaklaşık 615 m mesafede ve diğer ana yollardan olan Mudanya Yolu'na yaklaşık 820 m mesafede bulunması, Fatih Sultan Mehmet Bulvarı gibi diğer önemli caddeler ile kurduğu yakın bağlantılar planlama alanının ulaşım ve erişimini desteklemektedir. Bu bağlamda diğer mahalle ve ilçelerle yakın ilişki içerisinde ve altyapı imkanlarına sahiptir. Ek olarak; planlama alanının yakın çevresinde cami alanları, park alanları, okul alanları, teknik altyapı alanları yer almaktadır, bahse konu alan bu bağlamda sosyal ve teknik altyapı alanları açısından hizmet alan bir bölgedir.

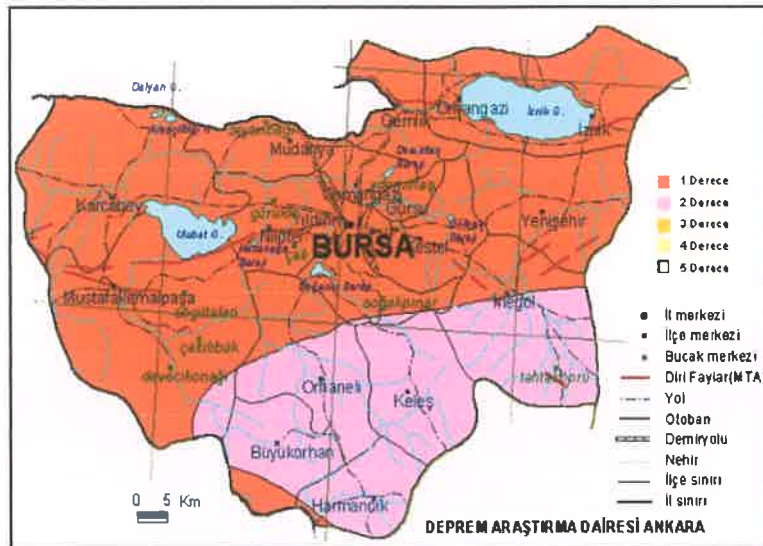
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre deprem tehlike durumu yüksek olan alan kategorisine girmektedir. Şekil 5'te Bursa İli Deprem Riski Haritasında görüldüğü üzere söz konusu planlama alanı depremsellik açısından 1. Derece riskli alan içerisinde kalmaktadır.



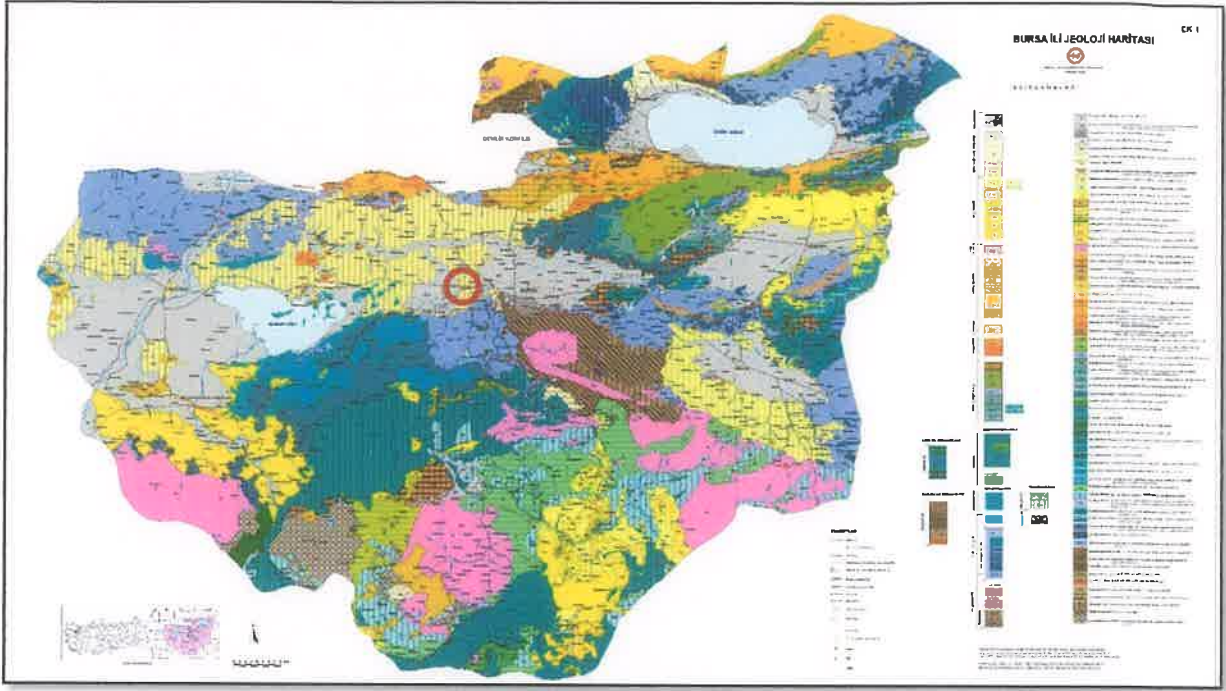
Şekil 4. Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası



Şekil 5. Bursa Deprem Tehlikesi Haritası

2.4.2. Jeolojik Yapı

Bursa İli Jeoloji Haritası Şekil 6'da görülmektedir. Planlama alanı Nilüfer İlçesi doğusunda kalmakla birlikte; jeolojik yapısı Miyosen sınıfının alt katmanlarında yer almaktadır.



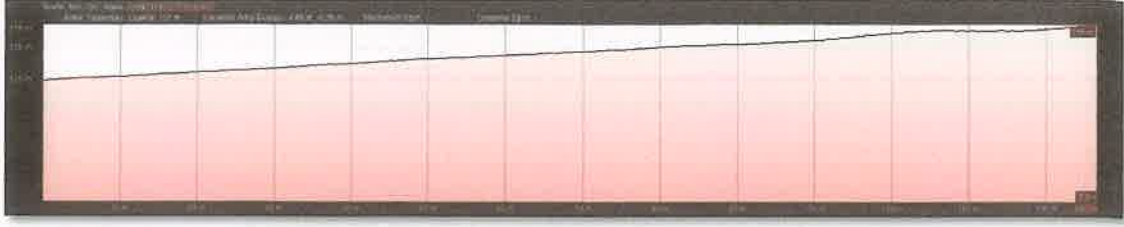
Şekil 6. Bursa İli Jeoloji Haritası

2.4.2.1. Morfolojik Yapı ve Eğim Durumu

Planlama alanı eğim durum açısından az eğim derecesine sahip olup yaklaşık %3 eğim derecesine sahiptir. Parselin genel olarak eğimi kuzey doğu yönünden güney batı aksı boyunca artmaktadır. Şekil 7 ve 8'de alanın çevresindeki yükseltiler ile ilişkisi ve eğim durumu incelenmiştir.



Şekil 7. Planlama Alanı ve Çevresi Yükselti İlişkisi



Şekil 8. Planlama Alanı Eğim Durumu- Kuzeydoğu-Güneybatı Yönü

2.4.2.2. Yönelim Durumu

İhsaniye Mahallesi 2136 ada, 14 parseli konu plan değişikliği alanı geneli kuzey doğu bakılıdır.

2.5. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER

2.5.1. Arazi Kullanımı

Planlama alanı ve alan içerisinde yer alan 2136 ada, 14 parselin mevcut durumu Şekil 9 ve 10'da görülmektedir. Söz konusu alanda mevcutta herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



Şekil 10. Plan Değişikliğine Konu Parsel ve Mevcut Durumu



Şekil 9. Plan Değişikliğine Konu Parsel ve Çevre Parseller İle İlişkisi

2.5.2. Planlama Alanı Mülkiyeti

Plan değişikliğine konu alan içerisinde 2136 ada, 14 parsel 2290,92 m² yüz ölçüme sahip, arsa niteliğinde bir parseldir. Bahse konu parsel tüzel kişilik mülkiyetindedir.

2.6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.6.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

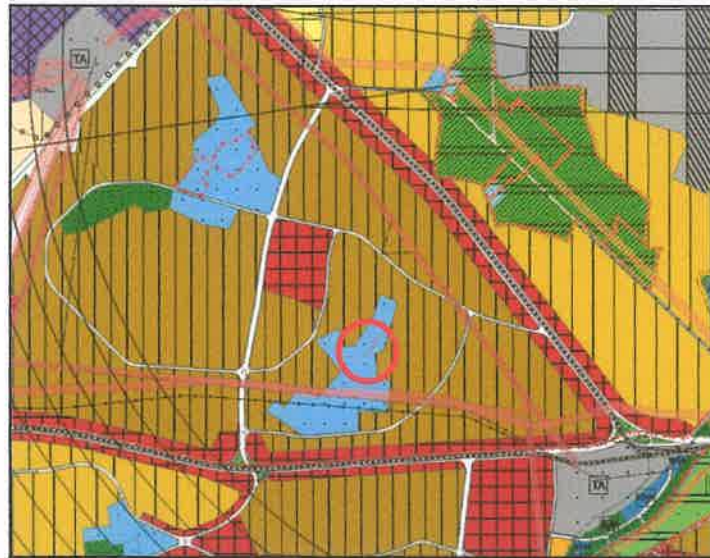
Plan değişikliğine konu alan; yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı'nda "**Mevcut Kentsel Yerleşimler**" olarak planlıdır (Şekil 11).



Şekil 11. Yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planında Planlama Alanının Konumu

2.6.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

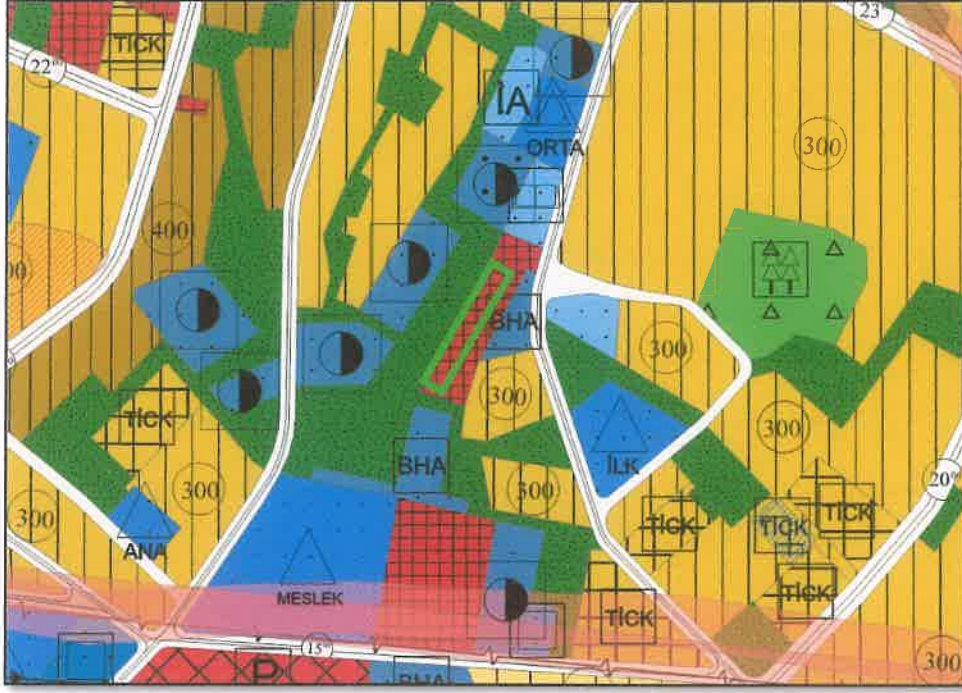
Plan değişikliğine konu alan; Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında "**Sosyal Donatı Alanı**" olarak planlıdır (Şekil 12).



Şekil 12. Yürürlükteki Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Planlama Alanının Konumu

2.6.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

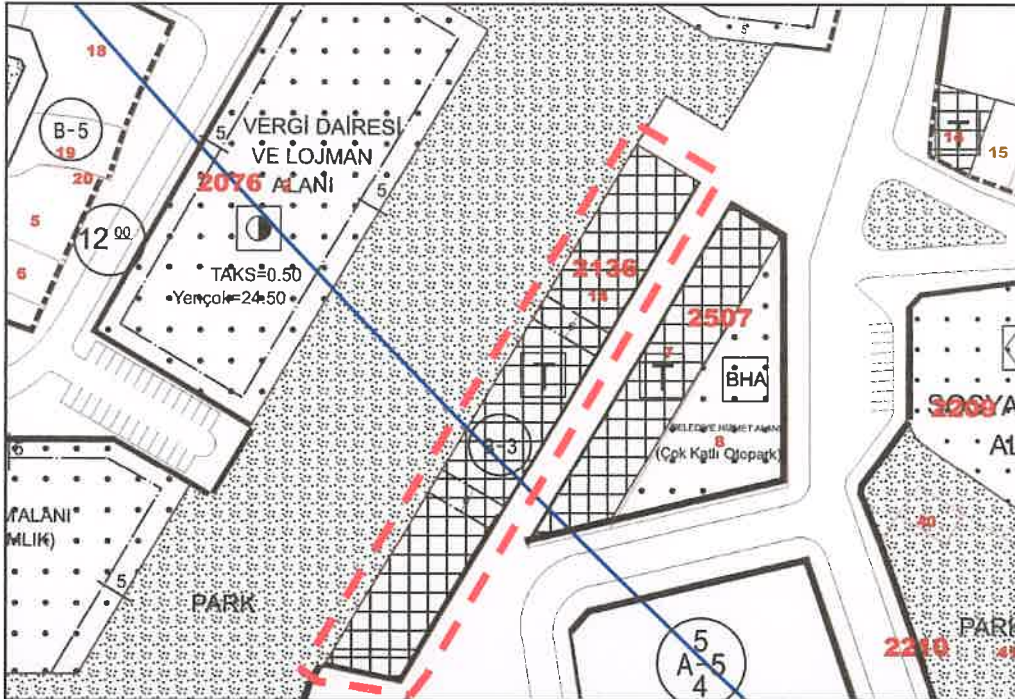
Plan değişikliğine konu alan; 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında "**Tali İş Merkezi Alanı**" olarak planlıdır (Şekil 13).



Şekil 13. Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında Planlama Alanının Konumu

2.6.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan; 1/1000 Ölçekli Fethiye İhsaniye Revizyon Uygulama İmar Planında "**Ticaret Alanı**" olarak planlanmıştır (Şekil 14).



Şekil 14. Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Gümüştepe Uygulama İmar Planında Planlama Alanının Konumu

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. Plan Değişikliği Gerekçesi

Plan değişikliğine konu Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi tüzel kişilik mülkiyetine ait 2136 ada, 14 parselin bulunduğu alana ilişkin Nilüfer Kent Meydanı Kentsel Tasarım ve Mimari Avan Projeleri Kapsamında Meydan Düzenlemesini İçeren Vaziyet Planı bulunmaktadır. Önceki mevzuat hükümlerine göre onaylı vaziyet planında işli olan mimari avan projeye göre imar durumu ve ruhsat verilmekte iken, yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre imar adasında yapılaşma koşulunun tanımlanması gerekliliği oluşmuş, bu nedenle de bahse konu parselin olduğu alanda 1/1000 Ölçekli Fethiye İhsaniye Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Değişikliği yapılmış ve yapılan plan değişikliği de Nilüfer Belediye Meclisinin 04.06.2025 tarih ve 307 sayılı kararı ile uygun görülmüş, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.05.2025 tarih ve 873 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Onaylanan uygulama imar planında ticaret fonksiyonuna sahip parselde “Bitişik Nizam 3 kat” yapılaşma koşulu tanımlanmış, mimari avan projede öneri kütlede zemin kattan 6 metre olarak tanımlanmış bina geçişleri işlenmiş ve 3 adet te plan notu ilavesi yapılmıştır.

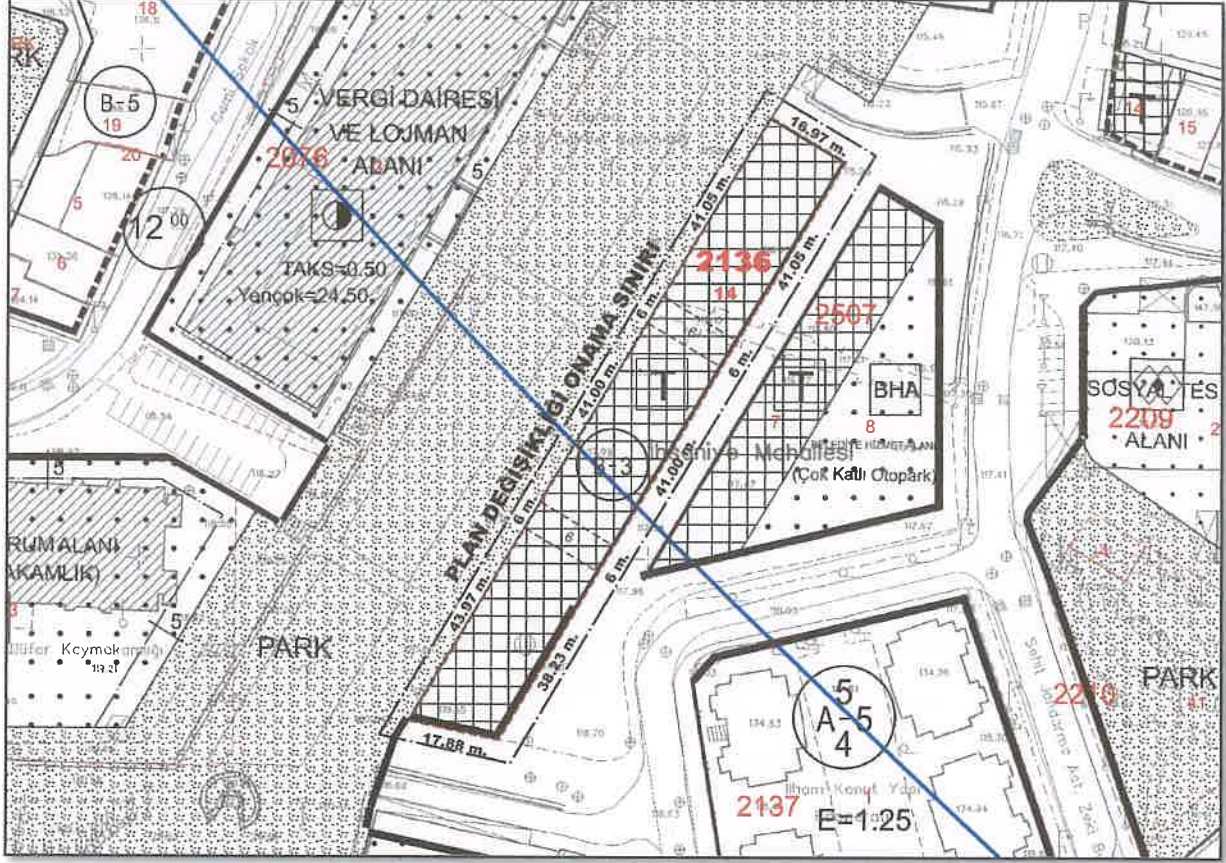
Ancak onaylanan uygulama imar planına göre imar durumu alınıp, mimari proje çalışılmak istendiğinde, plan üzerine işlenen zemin kattaki bina geçiş alanlarının ilgili birimlerce parselde 3 ayrı bina yapılacak şekilde yorumlandığı görülmüştür. Oysaki Nilüfer Kent Meydanı Kentsel Tasarım Ve Mimari Avan Projesi Vaziyet Planı kapsamındaki mimari avan projeler incelendiğinde bu alanların zemin katta yayaların geçişini sağlayacak boşluklar olduğu, üst katlarda yapının tam dolu yapılacağı açıkça görülmektedir. Fakat bu durumun açığa kavuşturulması ve uygulamada herhangi bir tereddüt oluşturulmaması adına, zemin katta oluşturulan geçiş alanlarının plan hükümlerine yansıtılması gerekliliği oluşmuştur. Aynı zamanda ada alanındaki ölçülerin de verilmesi talep edilmiştir. Tüm bu sebepler dolayısıyla plan değişikliği yapılması gerekliliği oluşmuştur.

3.2. Plan Değişikliği Önerisi Ve Plan Kararları

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi 2136 ada, 14 parselin bulunduğu alana ilişkin hazırlanan Nilüfer Belediye Meclisinin 04.06.2025 tarih ve 307 sayılı kararı ile uygun görülen, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.05.2025 tarih ve 873 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Fethiye İhsaniye Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Değişikliğinden sonra uygulamada yaşanan sıkıntıları çözmek adına yeniden plan değişikliği hazırlanmıştır. Yapılan plan değişikliği ile imar planının üzerinde parselde zemin katta/giriş katta gerçekleştirilecek olan yaya geçişlerini net bir şekilde ifade edebilmek adına ölçülendirmeler imar planı üzerine işlenmiş ve yaya geçişlerinin sadece zemin katta/giriş katta olacağını açıkça ifade eden plan hükmü ifadesi eklenmiştir. Alan kullanımlarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

FONKSİYON	YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI	ORAN(%)	ÖNERİ İMAR PLANI	ORAN(%)	FARK
TİCARET ALANI	2290,92	100,00	2290,92	100,00	0,00
TOPLAM ALAN	2290,92	100,00	2290,92	100,00	0,00

Tablo 2. Alan Dağılımı Tablosu



Şekil 15. Öneri 1/1000 Ölçekli Fethiye İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı Plan Değişikliği Önerisi

3.3. Plan Hükümleri

1-PLAN ÜZERİNDE TANIMLANAN 6 M. GENİŞLİĞİNDEKİ GEÇİŞ KORİDORLARI ZEMİN KATLARDA VEYA GİRİŞ KATLARINDA UYGULANACAK OLUP, ÜST KATLARDA PARSELDE TAM DOLU YAPI YAPILACAKTIR.