



NİLÜFER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN ve PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, FETHİYE MAHALLESİ,
5088 ADA 14 SAYILI PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ FETHİYE İHSANİYE REVİZYONU
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PIN: UIP- 161128934

Onur ACAR
Yüksek Şehir Plancısı
Dip.No: 1366 (DEÜ)

Nilüfer Belediyesi Planlama Bürosu
tarafından hazırlanmıştır.

Günce ÇELİK
Katip Üye

Gökçe GÜNEY
Katip Üye

Nilüfer Belediye Meclisi'nin
09.03.2026 tarih ve 152 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Şadi ÖZDEMİR
Nilüfer Belediye Başkanı

16.07/2026 tarih ve 826 sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Şahin BİBA
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı V.
Yekül

1. AMAÇ VE KAPSAM

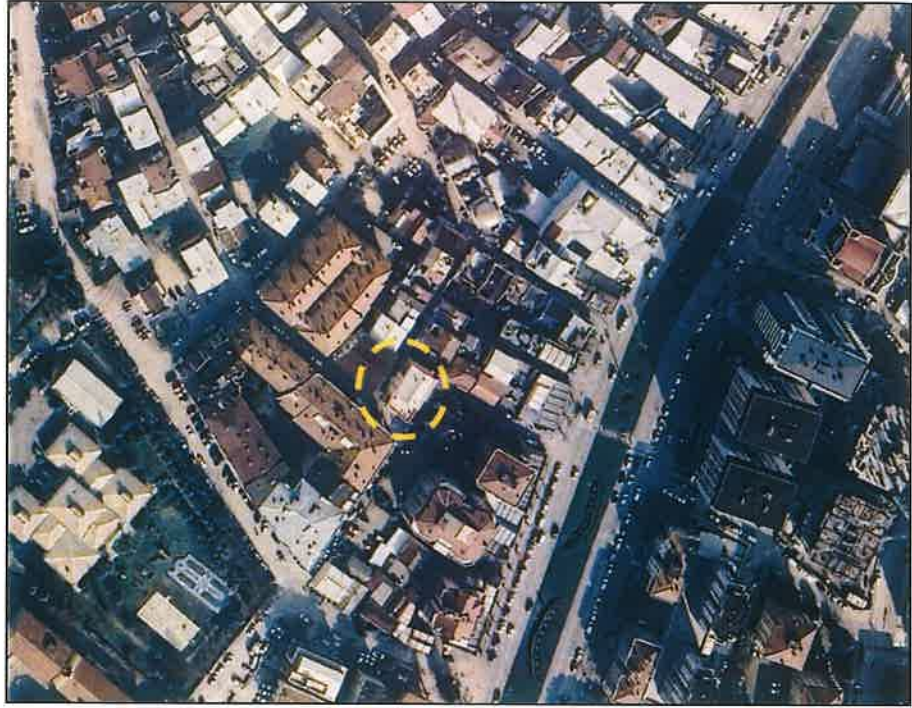
1/1000 ölçekli Fethiye İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı kapsamında yol ve yeşil alanda bulunan 5088 ada 14 parselde ruhsatlı yapı bulunması nedeniyle 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılmasına ilişkindir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliği yapılan alan, Nilüfer İlçesi Fethiye Mahallesi, 5088 ada 14 parseli kapsamaktadır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği yapılan alan, Nilüfer İlçesi içinde, Fethiye Mahallesi Fayda Sokak, Doğru Sokak ve Ünal Sokaklar arasında yer almaktadır.



Resim 1: Uydu Görüntüsü

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Plan değişikliği yapılan alan, Nilüfer İlçesi Fethiye Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. 2024 yılı TÜİK verilerine göre Bursa İli Nilüfer İlçesi'nin toplam nüfusu 561.730 kişi olup, plan değişikliğinin yapıldığı Fethiye Mahallesi'nin 2024 yılı nüfusu ise 21.920 kişidir.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliği kapsamında bulunan Fethiye Mahallesi 5088 ada 14 parsel, 1/1000 ölçekli Fethiye İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı kapsamında yer almaktadır. Söz konusu plan imar planı, 595 hektarlık alanı kapsamakta olup, projeksiyon nüfusu 141.056 kişidir. Bu nüfusun ihtiyacı olan sosyal donatı alanları plan genelinde yer almaktadır.

3

2.4. JEOLojİK 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.



Resim 3: Jeolojik Etüt

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

Plan değişikliğine konu Fethiye Mahallesi, 5088 ada 14 parsel %1 - 3 arası eğime sahiptir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Plan değişikliğine konu Fethiye Mahallesi, 5088 ada 14 parsel, güney ve güneybatı yönünde eğimli konumdadır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliği kapsamında bulunan Fethiye Mahallesi, 5088 ada 14 parsel 1/1000 ölçekli Fethiye İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı kapsamında yol ve yeşil alansa bulunmaktadır. 1/1000 ölçekli Fethiye İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı orta yoğunluklu konut bölgesi olarak planlanmıştır. 595 hektarlık alanı kapsamakta olup, projeksiyon nüfusu 21.920 kişidir. Bu nüfusun ihtiyacı olan sosyal donatı alanları plan genelinde yer almaktadır.

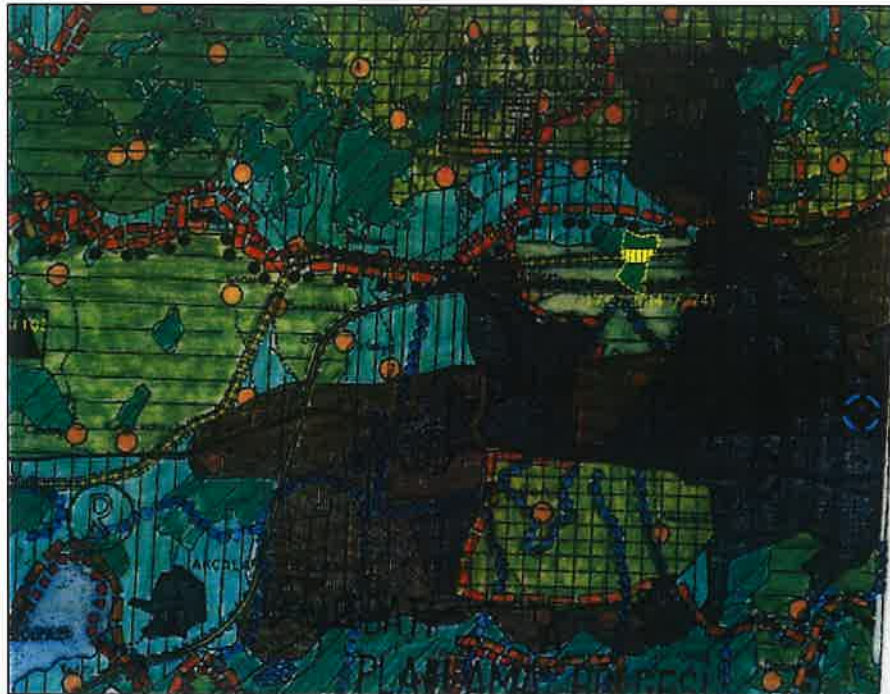
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu olan 5088 ada 14 parsel özel mülkiyette bulunmaktadır.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

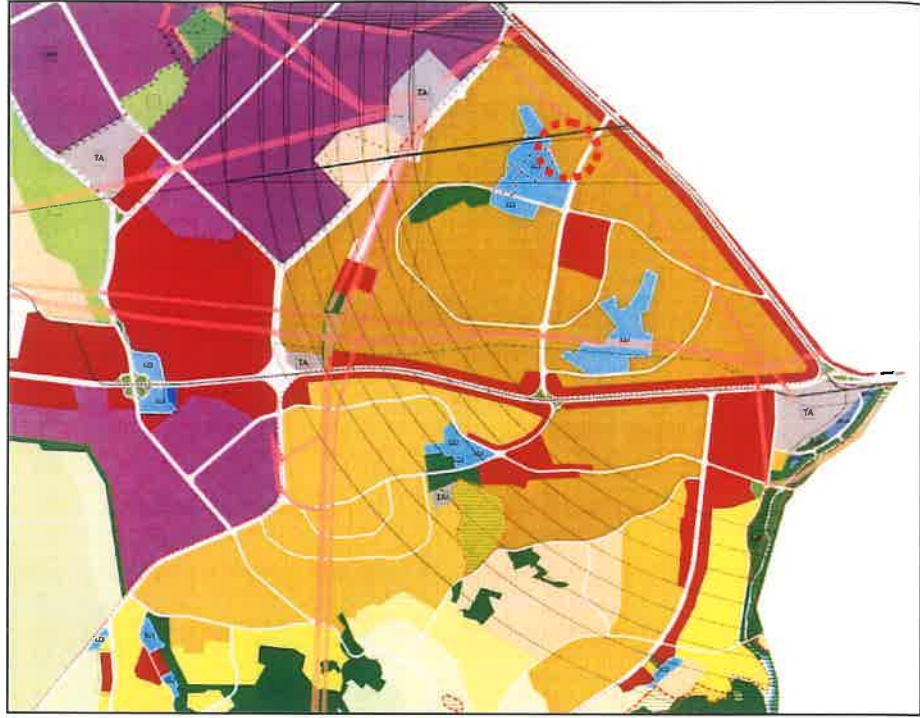
Plan değişikliğine konu alan, Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşimler" alanında kalmaktadır.



Resim 4: 1/100.000 Ölçekli 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Fethiye Mahallesi, 5088 ada 14 parsel, 1/25.000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonunda Konut Alanı'nda bulunmaktadır.



Resim 5: 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

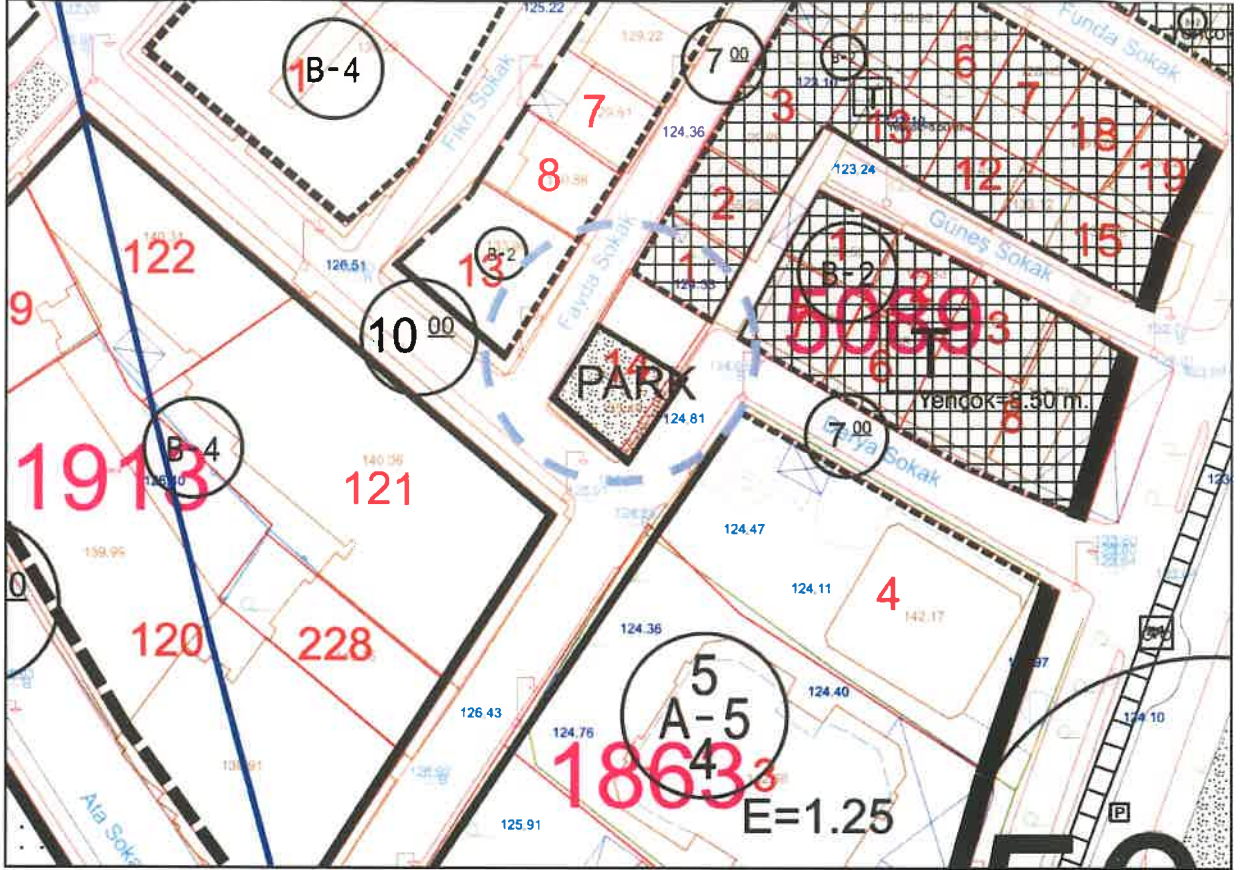
Fethiye Mahallesi, 5088 ada 14 parsel, 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda Konut Alanı'nda bulunmaktadır.



Resim 6: 1/5.000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Fethiye Mahallesi, 5088 ada 14 parsel, 1/1000 ölçekli Fethiye İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı kapsamında yol ve park alanı kapsamında bulunmaktadır.



Resim 7: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

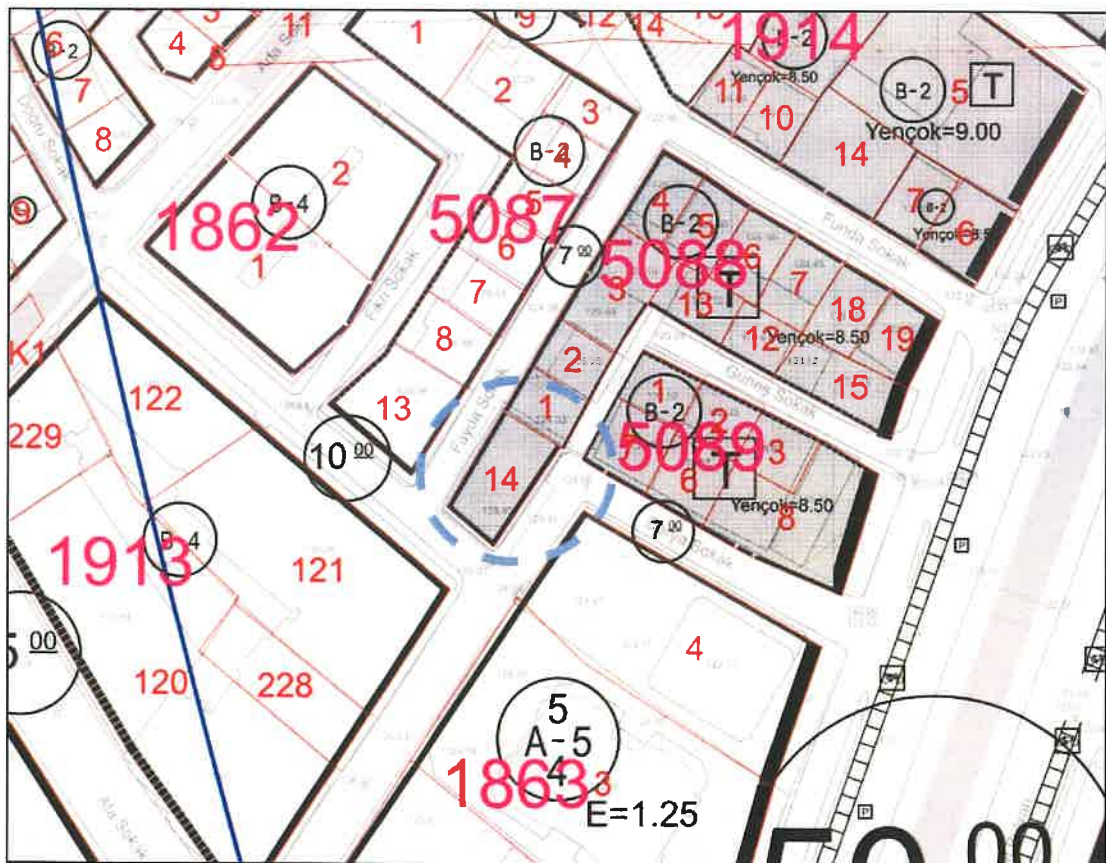
3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

1/1000 ölçekli Fethiye İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı kapsamında yol ve park alanında bulunan 5088 ada 14 parsel üzerinde yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunan bir yapı bulunmaktadır. Bu nedenle söz konusu parselin ticaret alanına amacıyla plan değişikliği hazırlanmıştır.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

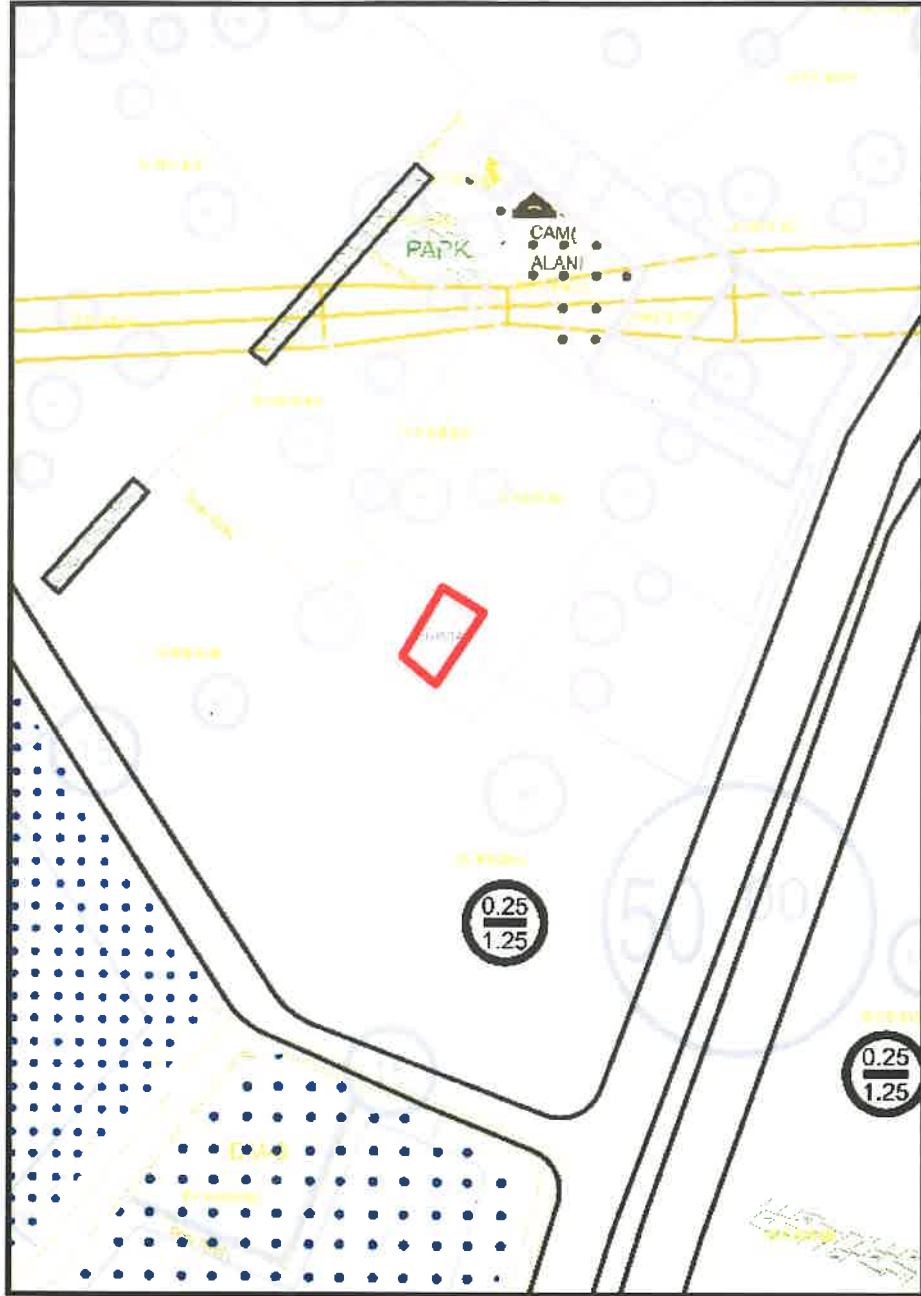
Nilüfer ilçesi, Fethiye Mahallesi, 5088 ada, 14 numaralı parselin (eski 1860 ada, 241 numaralı parsel) 26.09.1986 onay tarihli 1/1000 ölçekli Fethiye-İhsaniye Uygulama İmar Planında konut alanı olarak belirlendiği, 11.05.1994 tarih ve 671 sayılı Encümen kararı ile parselasyon planının da onaylandığı görülmüştür. Bununla birlikte Nilüfer Belediye Encümeninin 01.02.1995 tarih ve 153 sayılı kararı ile yola terki yapılmıştır. Mevcut imar koşulları da dikkate alınarak Nilüfer Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğü tarafından düzenlenmiş 27.04.2001 tarih ve 1069-1783 sayılı Konut Alanı tanımlı imar durum belgesinin düzenlenmiştir. Buna istinaden hazırlanan mimari proje doğrultusunda 13.05.2002 tarih ve 284/06 tarihli ruhsat düzenlenmiştir.

Fakat yapılan incelemede Nilüfer Belediye Meclisinin 11.03.2005 tarih ve 275 sayılı kararı ile Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 14.03.2005 tarih ve 146 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planına yapılan itirazların değerlendirilmesi sırasında sehven mevcut yapının olduğu parselin Park ve Yol olarak tanımlandığı görülmüş olup parsel üzerinde ruhsatlı yapı olması ve sehven Park ve Yol olarak düzenlendiği düşünüldüğünden Nilüfer ilçesi, Fethiye Mahallesi, 5088 ada, 14 numaralı parselin (eski 1860 ada, 241 numaralı parsel) planın onaylandığı gibi Ticaret Alanı (B2) olarak planlandığı şekliyle 1/1000 ölçekli plan değişikliği hazırlanmıştır.

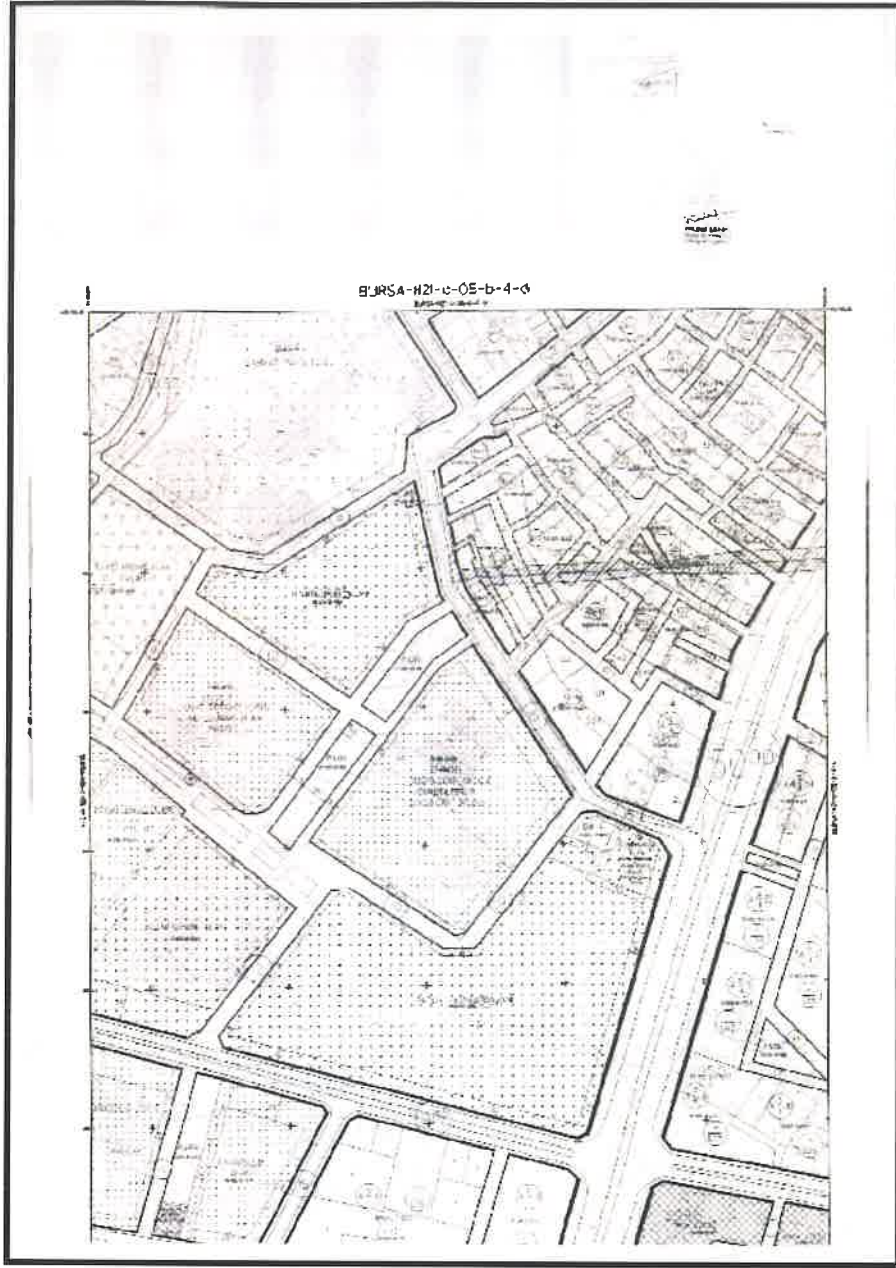


Resim 8. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği





Resim 9. 2003 yılı öncesi uygulama imar planı örneği



Resim 10. 2005 yılı uygulama imar plan revizyonu örneği



