



OSMANGAZİ BELEDİYESİ
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ
PLANLAMA BÜROSU

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, NİLÜFERKÖY MAHALLESİ
8448 ADA 6, 7, 8, 9 VE 10 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER
KÖYÜ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI
İLAVE İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dilek ALTAN TÜRKMEN
A GRUBU YŞEHİR PLANCISI
Dip No: İTÜ-469-42351
Oda Sicil No:2261

UİP - 161018368

Kâtip Üye
Abdullah CALI

Kâtip Üye
Hakan KÖPRÜLÜOĞULLARI

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
07.06.2023 tarih ve 353 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Mustafa DÜNDAR
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20/07/2023. tarih ve 312 Sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alınur AKTAS
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1. BURSA’NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ.....	3
1.1. KONUMU:.....	3
1.2. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI:.....	3
1.3. EKONOMİK YAPISI:	3
1.4. FİZİKSEL YAPISI.....	3
1.4.1. TOPOĞRAFYA	3
1.4.2. AKARSU VE GÖLLER	4
1.4.3. İKLİM	4
1.4.4. BİTKİ ÖRTÜSÜ	4
1.4.5. TOPRAK KABİLİYETİ	4
1.4.6. ULAŞIM:	4
1.4.7. DEPREM DURUMU:.....	4
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU	7
3. MEVCUT ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI	7
3.1. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	7
3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	8
3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	8
4. PLANLAMA ÇALIŞMASI	9
4.1. GEREKÇE	9
4.2. PLAN KARARLARI	9

1. BURSA’NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

1.1. KONUMU:

Bursa Türkiye’nin kuzeybatısında Marmara Bölgesinde yer alan bir il merkezidir.

Bursa 17 ilçeye sahip bir il merkezidir. Bursa’ya ait ilçeler sırasıyla; Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Büyükşehir, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, M. Kemalpaşa, Orhaneli, Orhangazi, Yenişehir’dir. (Harita 1)

Bu ilçelerden Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım Büyükşehir Belediyesi’ni oluştururken 5216 sayılı “Büyükşehir Yasası” kapsamında Gemlik, Gürsu, Kestel, Mudanya ilçeleri de Büyükşehir Belediyesi sınırlarına dâhil olmuştur.

Bursa İl geneli itibarıyla 2010 yılı nüfusu 2.605.495, yüzölçümü 10.422 km², nüfus yoğunluğu ise km²’de 250 kişidir. Bursa ülke nüfusunun % 3,5 ini barındırır. (2020 yılı Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. (TÜİK)

1.2. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI:

Bursa Büyükşehir Belediyesinin kapsamında, Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım ilçeleri 2020 yılı nüfusu, 5216 sayılı yasa kapsamında kendisine bağlanan Gürsu, Kestel, Mudanya, Gemlik ilçeleri ve bağlı belde ve köyleri ile birlikte nüfusu 3.056.120 kişiye çıkmıştır. (Kaynak: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları)

Bursa Kentsel Alanı Tarihi Kent Merkezi’nin de yer aldığı ve Uludağ’ın kuzey yamaçlarından Ovaya yayılan geniş bir alana yerleşmiştir.

Kent Doğu ve Batıda bitişik iki büyük leke olarak belirginleşir. Bu iki yerleşim bölgesini ayıran Nilüfer Çayının doğu kesiminde; Osmangazi İlçe Belediyesinin bir kısmı, Yıldırım Belediyeleri yer alır. Daha doğu kesimde Gürsu ve Kestel yerleşmeleri Merkez bölgeyi tamamlar. Batı Kesiminde ise Osmangazi Belediyesi yerleşimi yer alır.

1.3. EKONOMİK YAPISI:

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir’den sonra 4’ üncü sırada yer almaktadır. Türkiye genelinde sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında ise Bursa, İstanbul, Ankara, İzmir ve Kocaeli’nden sonra 5. nci sıradadır.

Bursa İli’nin Türkiye GSMH’ sine katkısı 1980 yılında %3.2, 1990 yılında %3.5, 2000 yılında %3.7, 2004 yılında %3.9 olmuştur. Buna göre DİE tarafından tüm Türkiye için yaklaşık 300 milyar dolar olarak açıklanan GSMH’ nin 12 milyar dolar kısmını Bursa karşılamıştır.

Türkiye ekonomisinde önemli yeri olan Bursa ilinde kişi başına düşen GSYİH 2000 yılı rakamlarına göre 3.491 USD olup bu rakam Türkiye ortalamasının (2.941) üzerindedir.

İşgücünün istihdamı açısından bakıldığında; Türkiye genelinde Bursa ili 13. sırada yer almaktadır. 1970 yılında il genelindeki istihdam 390.447 iken, 1990 yılında yüzde 69,7 artışla 662.517’e yükselmiştir. (Kaynak: Merkez Planlama Bölgesi Açıklama raporu)

Bursa’da aktivite oranının çok yüksek olduğu ve yıllara göre oranının düştüğü görülmektedir. Bu nüfus artış oranına göre tarım sektöründe çalışanların daha az artmasından kaynaklanmaktadır.

1.4. FİZİKSEL YAPISI

1.4.1. TOPOĞRAFYA

Bursa ilinin topoğrafyasını birbirinden eşiklerle ayrılmış çöküntü alanları ile dağlar belirler.

Bursa ilinin yaklaşık %35’ini dağlar, %17’sini ovalar kaplar. Bursa Ovası’ndaki tarım arazilerinde ağırlıklı olarak sulı tarım yapılmaktadır.

U 3

1.4.2. AKARSU VE GÖLLER

İlin en önemli akarsu kaynağı Nilüfer Çayı ve kollarıdır. Deliçay, Akarsu Deresi, Kaplıkaya Deresi, Ayvalı Deresi il merkezinin diğer önemli akarsularıdır. Uluabat ve İznik Gölleri ise Türkiye'nin önemli göllerindendir.

1.4.3. İKLİM

Bursa iklimi Akdeniz ile Karadeniz arasında geçiş özelliği göstermektedir. Sert ve kurak bir iklim özelliği görülmemektedir. En çok yağış kış ve ilkbahar aylarında almaktadır. Merkez ilçenin yıllık sıcaklık ortalaması 14.4 derecedir. Ortalama sıcaklık Ocak ayı için 5.1, Temmuz ayı için 24.1 derecedir. Ortalama sıcaklık kış ayları için 5 derece, yaz ayları için 24 derecedir.

49 yıllık verilere göre aylık ortalama yağış miktarı 60.8 mm.'dir. Söz konusu dönemdeki aylık ortalamaları göz önüne alındığında en çok yağışın Aralık ayında, en az yağışın ise Ağustos ayında olduğu görülmektedir. Yıllık ortalama yağışlı günler sayısı 115.7'dir. Ortalama olarak yılda 10 gün süre ile kar kaplı kalmaktadır.

1.4.4. BİTKİ ÖRTÜSÜ

Bursa, bitki örtüsü bakımından çeşitlilik göstermektedir. Bursa'nın toplam alanının % 30'unu ekili dikili alanlar, % 1.67'sini nadas alanları ve % 5.14'ünü ise işlenmeyen tarım arazisi oluşturmaktadır.

Marmara Denizi kıyısında ve İznik Gölü kıyısındaki yerleşmelerde zeytin yetiştirilmektedir. Uludağ ve Milli Park sınırları içinde, Orhaneli ve Keles ilçeleri çevrelerinde orman alanları bulunmaktadır. Karacabey ve Mustafakemalpaşa Ovalarında Büyük mera alanları da bulunmaktadır.

Merkezde maki türleri yer alırken, yüksek yerlerde kayın, gürgen, meşe, köknar ve çınar ağaçlarının bulunduğu ormanlar ve fundalık alanlar bulunmaktadır.

1.4.5. TOPRAK KABİLİYETİ

Bursa'da 1. sınıf topraklar genellikle düz ve sulanabilir alanlarda yer almaktadır. Daha çok alüviyal kahverengi orman, kireçsiz kahverengi orman, rendina, hidromafik alüviyal ve vertisol topraklar bulunmaktadır. Tarım için uygun toprak bünyesi vardır.

1.4.6. ULAŞIM:

Ayrıca, Bursa kent makro formunu da belirleyen önemli karayolu ulaşım aksları şunlardır.

Doğu kesimde; Bursa- Eskişehir, Ankara karayolu,

Kuzey kesimde; Bursa-Gemlik, Yalova, İstanbul Karayolu ile Bursa-Mudanya Karayolu

Batı Kesimde; Bursa - Balıkesir, İzmir Karayolu, Bursa _eski İzmir yoludur.

Bursa'da ulaşım sistemi olarak demiryolu ulaşımı mevcut değildir. Ancak TCDD Genel Müdürlüğü tarafından yapım ihalesi yapılan Bandırma-Bursa-Ayazma-Osmaneli hattının kamulaştırma çalışmalarına başlanmıştır. Karayolları açısından bizzat kendisi odak oluşturma özelliğine sahiptir. Denizyolu ulaşımı, Mudanya ve Gemlik'ten sağlanırken, havayolu ulaşımı, Bursa Yenişehir Havaalanı'ndan sağlanmaktadır. (Kaynak:Merkez Planlama Bölgesi Açıklama raporu)

1.4.7. DEPREM DURUMU:

Planlama alanı ve yakın çevresi Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre I. Derece Deprem Bölgesi sınırında yer almaktadır.



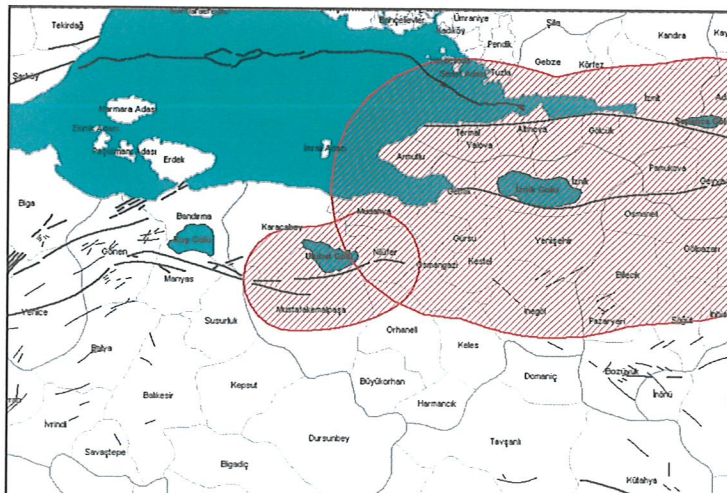
Harita 1: AFAD 2018 Türkiye Deprem Tehlike Haritası

Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)'nın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük arasında iki kola ayrılmaktadır.

Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzeyde kalan kısmı Adapazarı-İzmit-Yalova istikametini takiben Marmara Denizine doğru devam etmektedir. Bu kol üzerinde 17 Ağustos 1999 da meydana gelen 7.4 büyüklüğündeki Gölcük depremi Bursa'da hissedilmiştir. Bu depremin inceleme alanındaki maksimum yatay ivmesi Afet İşleri Genel Müdürlüğü –Deprem Araştırma Dairesi (DAD) verilerine göre 54 Mg civarında olmuştur. Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzey kolunun Bursa Merkeze uzaklığı yaklaşık 70 km'dir.

Kuzey Anadolu Fayı'nın güney kolunu oluşturan ve İznik Gölü'nün hemen güneyinden geçen ve Gemlik Körfezi'nden Marmara Denizi'nin içlerine doğru devam eden hat üzerinde meydana gelebilecek olası bir depremden planlama alanının yoğun bir şekilde etkilenebileceği yapılan analizlerin sonucunda tespit edilmiştir. Kuzey Anadolu Fayı'nın güney kolunun inceleme alanına uzaklığı yaklaşık 25 km'dir. Bu nedenle bu kol üzerinde gelişebilecek bir depremin etkisi inceleme alanında çok daha fazla olacaktır. *(Kaynak: Merkez Planlama Bölgesi Açıklama raporu)*

Resim 1

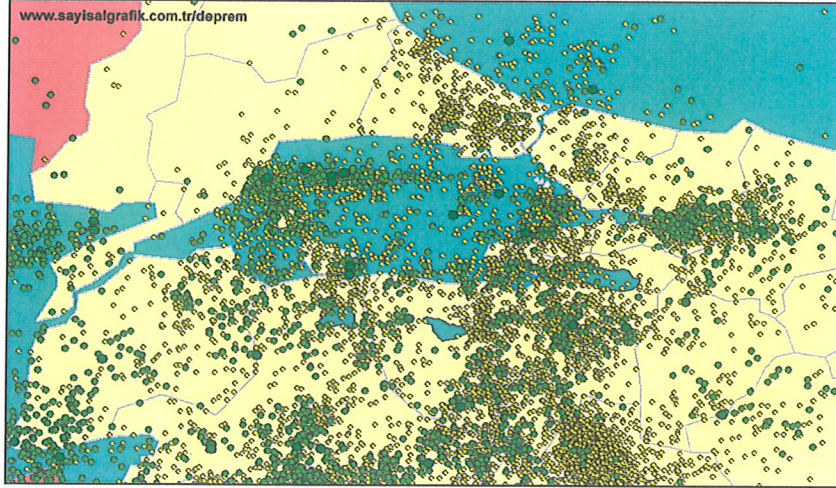


KAF'ın güney kolu haricindeki fay zonları ise batıda Bursa fay zone, güneydoğuda ise İnönü-Eskişehir fay zoneudur. Bursa Yerleşiminin güney kesiminden geçen ve İnönü-Eskişehir fay zoneunun devamı niteliğindeki fay hattı inceleme alanı için ciddi tehlike oluşturmaktadır. Aletsel verileri de göz önüne aldığımızda (21 Ekim 1983, İnégöl depremi, $M=4,9$) bu fayların inceleme alanını tehdit ettiğinin ve daha büyük depremlerin meydana gelebileceğinin işaretidir.

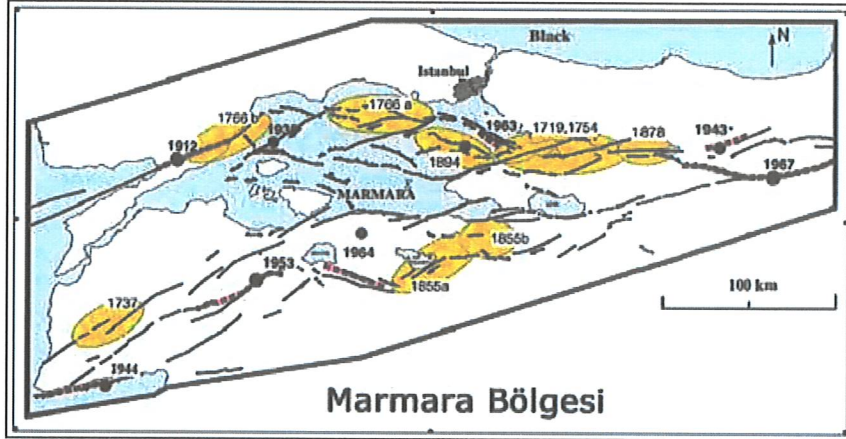
KAF'ın güney kolunun ürettiği en son büyük depremin yüzyıllar önce olduğu, Bursa fayı ya da alt fay zoneunun ise yüzyılı aşkın bir süre önce yıkıcı deprem meydana getirdiği bilinmektedir. Olabilecek bir depremin olası yeridir. Bursa ve çevresinin diri faylarını MTA tarafından hazırlanan 1/25 000 ölçekli jeoloji haritasında da sunulmuştur.

Bursa çevresinin ve Marmara Bölgesinin Sismotektonik haritası Resim3'te verilmiştir.

Resim 2



Resim 3



2. JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜD VERİLERİ

3. PLANLAMA ALANININ KONUMU

İli: Bursa

İlçe: Osmangazi

Mahalle: Nilüferköy Mahallesi

Plan Adı: 1/1000 ölçekli Nilüfer Köyü İlave Uygulama İmar Planı

Ada: 8448

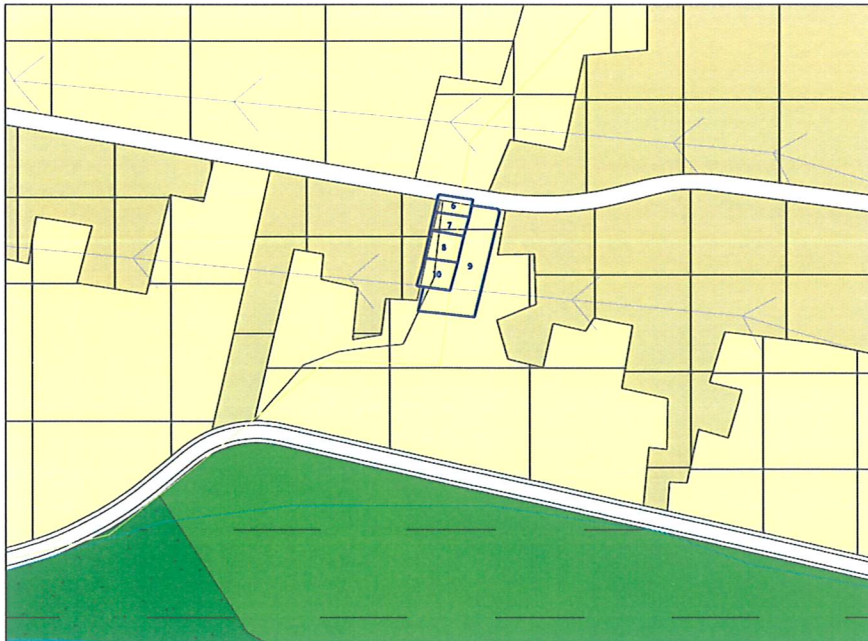
Parsel: 6, 7, 8, 9 ve 10



4. MEVCUT ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

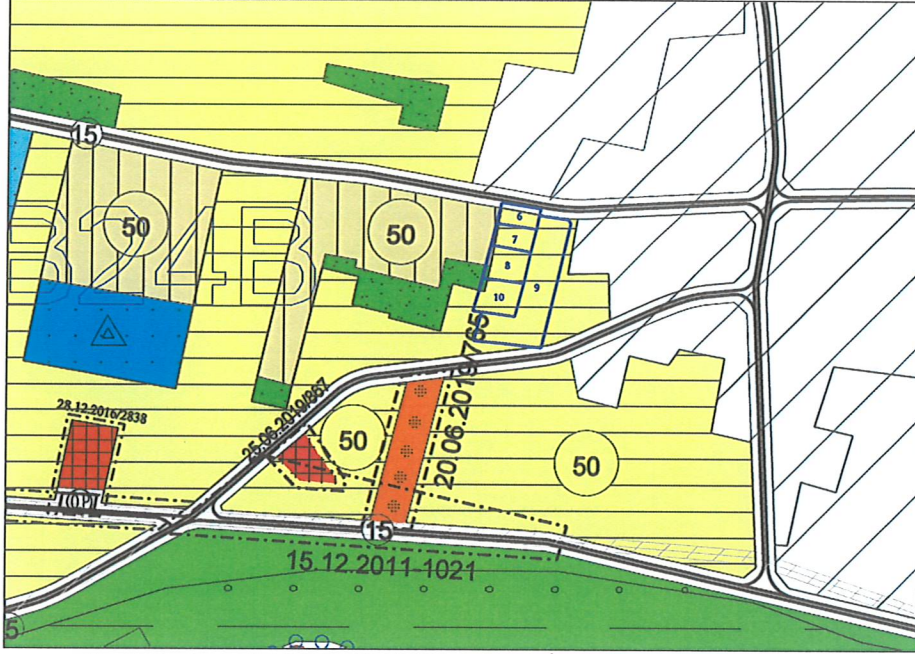
4.1. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Nilüferköy Mahallesi 8448 ada 6, 7, 8, 9 ve 10 parseller, onaylı Bursa Büyükşehir Belediyesi Mudanya Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında Çok Seyrek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanında kalmaktadır.



4.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

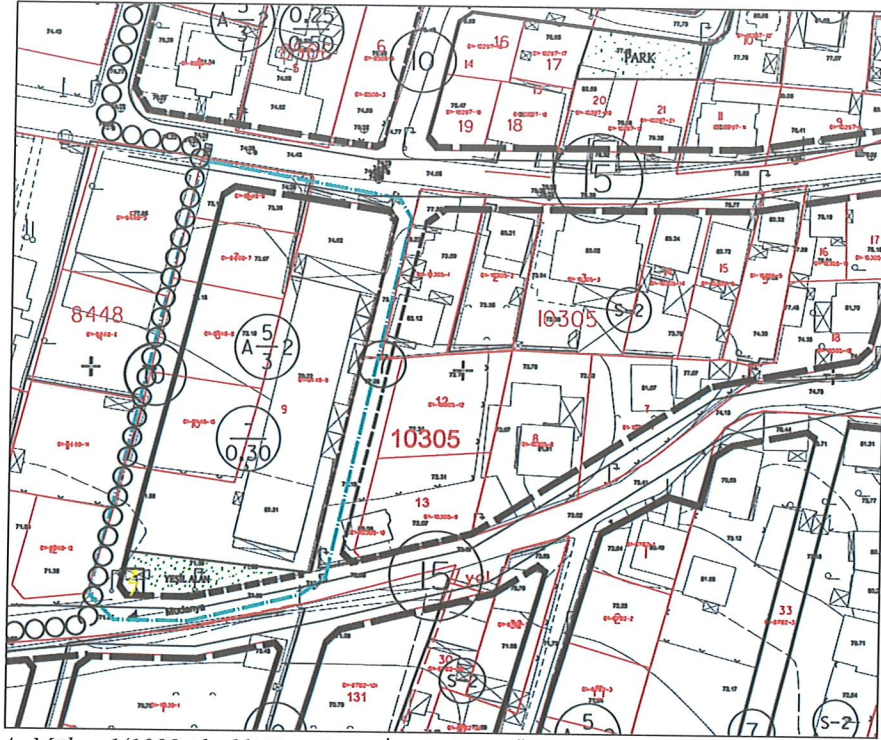
Nilüferköy Mahallesi 8448 ada 6, 7, 8, 9 ve 10 parseller, onaylı 1/5000 ölçekli Bursa Büyükşehir Belediyesi Mudanya Planlama Bölgesi (Nilüferköy) Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı kapsamında 50 kişi/ha Çok Az Yoğunlukta Öneri Konut Alanında kalmaktadır.



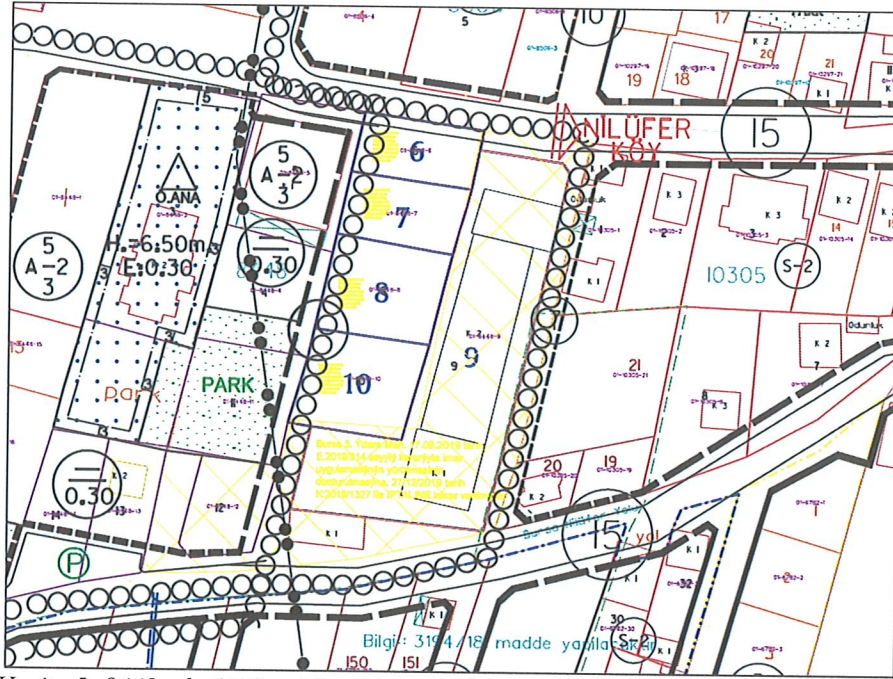
Harita 3: Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği (Güncel)

4.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Nilüferköy Mahallesi, 8448 ada 6,7,8,ve 10 sayılı parseller Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.03.2015 tarih ve 535 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Nilüfer Köyü Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen E:0.30 ön bahçe mesafesi 5 m. yan bahçe mesafesi 3m. ayırık nizam 2 kat konut alanında kısmen park alanında kısmen trafo alanında ve kısmen yolda kalmakta iken; **Mikrontaş Metal Makine Sanayi ve Limited Şirketi** tarafından Belediyemiz aleyhine; Bursa İli Osmangazi İlçesi Nilüferköy Mahallesi, 8448 ada 6,7,8,ve 10 sayılı parsellerde kayıtlı taşınmazlara ilişkin imar durum belgesi ve bu işlemin dayanağı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planının iptali ve yürütmenin durdurulması istemi ile açılan davada; **Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 10.12.2020 tarihli ve 2020/544 Esas 2020/879 Karar sayılı** ilamı ile dava konusu **1/1000 ölçekli uygulama imar planının ve imar durum belgesinin iptaline, 1/5000 ölçekli nazım imar planı yönünden davanın reddine** karar verilmiş olup, Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 10.12.2020 tarihli ve 2020/544 Esas 2020/879 sayılı kararına istinaden söz konusu 8448 ada 6, 7, 8, ve 10 nolu parsellerin bulunduğu imar adası plan dışına çıkarılarak 1/1000 ölçekli Nilüfer Köyü Uygulama İmar Planı Revizyonu hazırlanmış ve söz konusu bölge güncel durumda plan dışı bölgede yer almıştır.



Harita 4: Mülga 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği (Mahkeme Kararı Öncesi)



Harita 5: 8448 ada 6,7,8,ve 10 sayılı parseller güncel durumu (plansız alan)

