



BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ  
NİLÜFER MAHALLESİ  
1/1000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER KÖYÜ UYGULAMA  
İMAR PLANI  
AÇIKLAMA RAPORU

Dr. MURAT ÖZYABA  
Y.Şehir Plancısı-Sit Koruma Plancısı  
(A Grubu)  
Oda Sicil No: 831 Dip No: YTU 18394  
V.D. Mudanya 7170017542  
GSM: 0532 5845545

Hakan KÖPRÜLÜOGULLARI  
Katip Üye

Ayşegül SEYRAN  
Katip Üye

PLAN İŞLEM NUMARASI  
UİP- .....

Osmangazi Belediye Meclisi'nin 07/04/2021 Tarih  
ve 173 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Mustafa DÜNDAR  
Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
24/05/21 tarih ve 928 sayılı kararı ile  
onaylanmıştır.

Alinur AKTAS  
Büyükşehir Belediye Başkanı





## **İÇİNDEKİLER**

### **1. BURSANIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ**

- 1.1. KONUMU**
- 1.2. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI**
- 1.3. FİZİKSEL YAPISI**
  - 1.3.1. TOPOGRAFYA**
  - 1.3.2. MORFOLOJİ**
  - 1.3.3. İKLİM**
  - 1.3.4. BİTKİ ÖRTÜSÜ**
  - 1.3.5. TOPRAK KABİLİYETİ**
  - 1.3.6. JEOLOJİK YAPI VE DEPREMSELLİK**
  - 1.3.7. DOĞAL VE TURİSTİK DEĞERLER**
  - 1.3.8. ULAŞIM**
- 1.4. EKONOMİK YAPI**

### **2. PLANLAMA ALANININ BURSA İÇİNDEKİ KONUMU VE ANALİZİ**

- 2.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN VERİLERİ**
- 2.2. FİZİKİ MEKAN VERİLERİ**
  - 2.2.1. KONUMU**
  - 2.2.2. TARİHÇESİ**
  - 2.2.3. NÜFUS VERİLERİ**
  - 2.2.4. NÜFUS PROJEKSİYON SONUÇLARI**
- 2.3. ANKET SONUÇLARI VE ARAZİ TESPİTLERİ**
  - 2.3.1. ANKET SONUÇLARI**
  - 2.3.2. ARAZİ TESPİT SONUÇLARI**
    - 2.3.2.1. SOSYAL DONATI ALANLARI**
    - 2.3.2.2. EĞİM**
    - 2.3.2.3. JEOLOJİK DURUM**
    - 2.3.2.4. ULAŞIM VE TEKNİK ALTYAPI**

### **3. SENTEZ**

### **4. PLAN KARARLARI VE GENEL HÜKÜMLER**

### **5. EKLER**

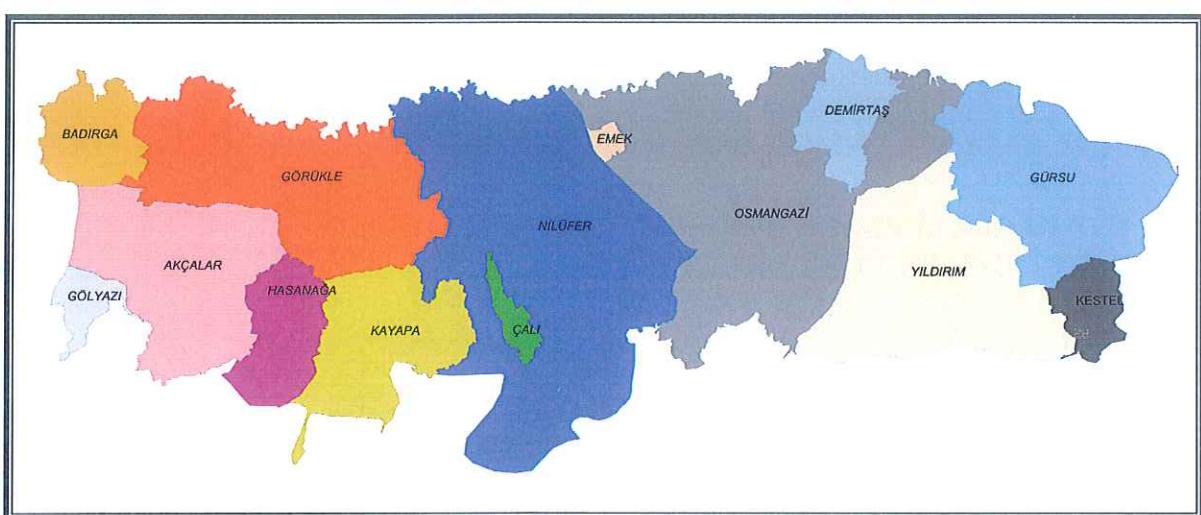
### **6. FOTOĞRAFLAR**

## 1. BURSA' NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

### 1.1. KONUMU

Marmara Denizi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa, 2007 yılı toplam il nüfusu sonuçlarına göre Türkiye'nin 4. büyük ilidir. Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara bölümünde yer alır. Kuzeyinde Marmara Denizi ve Yalova, kuzeydoğuda Kocaeli ve Sakarya, doğuda Bilecik, güneyde Kütahya ve batıda Balıkesir illeri ile çevrilidir. Bursa 17 ilçeye sahip bir il merkezidir. Bursa'ya ait ilçeler sırasıyla; Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Büyükorhan, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, M. Kemalpaşa, Orhaneli, Orhangazi ve Yenişehir'dir. Bu ilçelerden Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım Büyükşehir Belediyesi'ni oluştururken 5216 sayılı "Büyükşehir Yasası" kapsamında Gemlik, Gürsu, Kestel, Mudanya ilçeleri de Büyükşehir sınırlarına dahil olmuştur. Harita 1:

Bursa İli İdari Bölünüşü (Belediye Sınırlarına Göre)



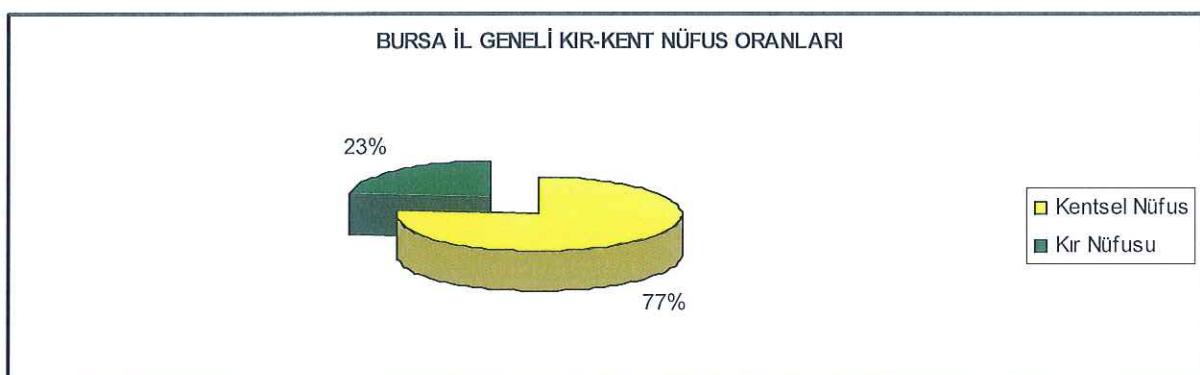
### 1.2. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI

Bursa İl geneli itibarıyle 2000 yılı nüfusu 2.125.140, yüzölçümü 10.422 km<sup>2</sup>, nüfus yoğunluğu ise km<sup>2</sup>'de 204 kişidir. Bursa ülke nüfusunun % 3.1 ini barındırır.

Bursa Büyükşehir Belediyesinin kapsamında, Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım ilçeleri 2000 yılı nüfusu 1.184.687 kişi iken 5216 sayılı yasa kapsamında kendisine bağlanan Gürsu, Kestel, Mudanya, Gemlik ilçeleri ve bağlı belde ve köyleri ile birlikte nüfusu 1.528.720 kişiye çıkmıştır.

Bursa İlinde Kent Nüfusunun İl nüfusuna oranı (%76.75) Ülkedeki oranın (%64.90) üzerindedir. İl nüfusunun yapısına bakıldığından kentsel nüfusun büyük kısmı (%93.73) Büyükşehir kapsamında kalmaktadır.

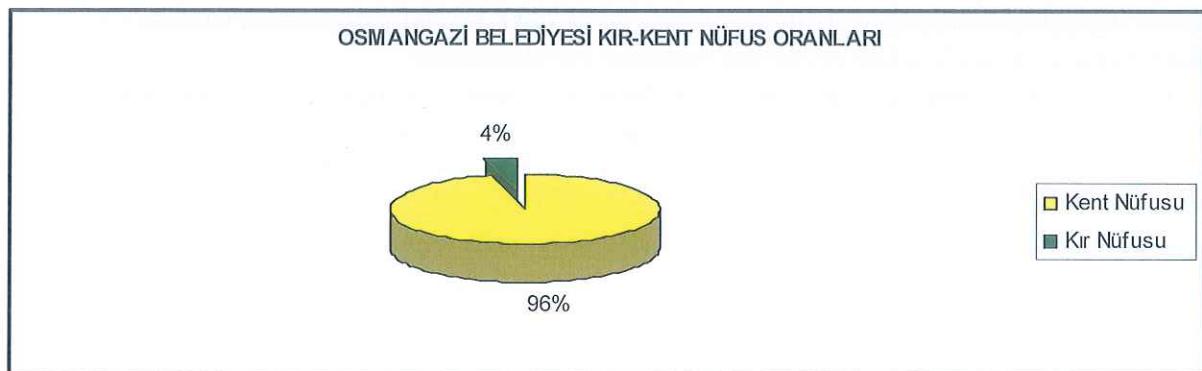
Grafik 1: İl Geneli Kentsel ve Kırsal Nüfus Oranı



Osmangazi belde geneli itibariyle 2000 yılı nüfusu 642337 kişi, yüzölçümü 11710.4 hektar'dır.

Osmangazi' de Kent nüfusunun belediye nüfusuna oranı (%96) dır. Osmangazi, Bursa İlinde Merkez Batı bölgesinde Kent Nüfusunun toplam nüfusa oranının (%95) üstünde, tüm il bazında (%77) ve Ülkedeki oranında (%64.90) üstündedir.

Grafik 2: Osmangazi Belediyesi Kentsel ve Kırsal Nüfus Oranı



Tablo 1: Bursa Merkez Nüfus Dağılımı

| YILLAR | NÜFUS   | YILLAR | NÜFUS     |
|--------|---------|--------|-----------|
| 1950   | 103.812 | 1980   | 445.113   |
| 1955   | 128.875 | 1985   | 612.510   |
| 1960   | 153.866 | 1990   | 834.576   |
| 1965   | 211.644 | 1997   | 1.054.796 |
| 1970   | 275.953 | 2000   | 1.194.687 |
| 1975   | 346.103 | 2007   | 988.980   |

### 1.3. FİZİKSEL YAPISI

#### 1.3.1. TOPOGRAFYA

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

Bursa ilinin yaklaşık % 35' ini dağlar, % 17' sini ovalar kaplar. Bursa ovasındaki tarım arazilerinde ağırlıklı olarak sulu tarım yapılmaktadır.

### DAĞLAR

Bursa topraklarının % 35'ini kaplayan dağlar genellikle doğu-batı yönünde uzanırlar. 1000 m. ile 2543 m. Yükseklikler arasında değişmektedir. Dağların yüksekliklerine göre bitki örtülerinin de değiştiği görülür. İlın belli başlı dağları şunlardır:

### • **Uludağ**

Marmara Bölgesi'nin en yüksek dağıdır. (2543 m.) Bursa Ovası'nın güneyini bir duvar gibi sarar. Bursa tarafından yükselişler kademeler halinde olduğu halde, güneye, Orhaneli'ye bakan yamaçlar dik ve kayalıklar halindedir. Kuzey-batıdan, güneydoğuya doğru uzanan Uludağ'ın uzunluğu yaklaşık olarak 40 km. yi bulur.

İlk çağda Olimpos adıyla bilinen Uludağ'a Bizanslılar zamanında keşşerlerin sığınmasından

dolayı Keşş Dağı da denilmişse de 1925 yılında Ulu görünümünden dolayı Uludağ adı verilmiştir. Dağın yükseklerinde eski buzulların izlerine rastlanır. Bu buzul izlerinden oluşan Karagöl, Kılımlı Göl ve Aynalı Göl yükseklerde oluşan göllerin örnekleri olarak halen ilgi çeker durumdadır. Uludağ'ın kuzeye bakan bölgelerinde Sarıalan yaylası, Kirazlı yayla, Kadı Yaylası ve Sobran yaylaları yer almaktadır.

Uludağ son yıllarda kış sporlarının yapıldığı çok önemli bir merkez haline gelmiştir. Uludağ ilin Teleferik Mahallesi'nden teleferikle önce Kadı Yayla, sonra Sarıalan ve daha sonra da Çobankaya'ya kadar gidebilmektedir. Ayrıca karayoluyla bütün piknik alanlarına, dinlenme ve kayak merkezi olan otellere kadar gidilebilmektedir. Dağ turizmi yönünden son yıllarda Uludağ'da yeni tesisler yapılmış olup hizmete sunulmuştur.

### • **Katırlı Dağları**

İznik Gölü'nün güneyini sararak Gemlik ilçesi'ne doğru uzanmaktadır. Katırlı Dağları'nın İznik Gölü'nün güneydoğusuna doğru uzanan bölümüne Avdan dağları adı verilir. Katırlı dağlarının en yüksek tepesi olan Üç Kaya Tepesinin yüksekliği 1283 m.dir. Dağın yüksekleri ormanlıkla kaplı olup, kuzey tarafı zeytinliklerle örtülüdür. Güney kısmı Bursa Ovası'na bakmaktadır.

### • **Samanlı Dağları**

Gemlik Körfezi'nin kuzeyini bir duvar gibi saran Samanlı Dağları'nın yükseklikleri ortalama 600-700 metre civarındadır. En yüksek bölümü olan Kartaltepe 1602 m. Yüksekliğindedir.

### • **Mudanya Dağları**

Gemlik Körfezi'nin güneyinde uzanan dağlardır. Bursa Ovası ile deniz arasında yer alan bu dağların yükseklikleri 500-600 metreyi geçmez. Bu dağlar Kocaçay'ın denize döküldüğü bölüme kadar uzanmaktadır.

## **OVALAR**

İl verimli ovaları yönünden zengindir. Bursa topraklarının % 17'sini ovalar kaplamaktadır.

Ovaları bulundukları yer ve özelliklerine göre incelemekte yarar vardır. Uludağ'ın kuzey yönünü kaplayan Bursa Ovası, Katırlı dağlarına kadar uzanmaktadır. Genişliği 392 km<sup>2</sup> dir. Alüvyonlu, humuslu topraklarla örtülü olması nedeniyle çok verimlidir. Ova son yıllarda yerleşim alanı ve sanayi kuruluşları nedeniyle büyük ölçüde ekim alanlarını kaybetmektedir. Kestel ve Gürsu taraflarında genellikle bahçecilik yapılmaktadır. Bursa Ovası'nın Uludağ'a yakın yamaçlarında makiliklerle kaplıdır.

## **AKARSULAR**

İl büyük akarsular yönünden zengin olmamakla beraber, yeteri kadar akarsuya sahip

bulunmaktadır. Bunlar, dere ve çay olarak isimlendirilebilir. Bu dereler, Uludağ'ın çeşitli yönlerinden çıkararak Marmara Denizi'ne dökülür. Bunların başlıcaları şunlardır:

- **Nilüfer Çayı:** Uludağ'ın güney yönünden çıkararak Karacabey Ovası'nda Susurluk Çayı ile birleşir ve Marmara Denizi'ne ulaşır.
- **Deliçay:** Deliçay Uludağ'ın kuzey yamaçlarından çıkan Kaplıkaya ve Balıklı sularının birleşmesiyle bu adı alır. Batıda Gökdere ve Cilimboz dereleriyle birleşerek Nilüfer çayına karışır.

## GÖL VE BARAJLAR

İl sınırları içerisinde iki büyük göl vardır. Bunlardan birisi iznik Gölü, diğerı Uluabat Gölü'dür. Ayrıca baraj gölleri ve göletleri de vardır.

- **Uluabat Gölü:** Bursa'nın izmir yolu yönünde yer alan Uluabat (Apolyont) gölü 156 km<sup>2</sup>'lik bir alanı kaplamaktadır. Göl kenarları sazlıklar halindedir. Uluabat Gölü'nde balık avcılığı yapılmaktadır. Göl içerisinde adacıklar yer almaktadır. Bu adacıkların en büyüğü üzerinde Apolyont Köyü vardır. Köyden kıuya bir köprü uzanmaktadır.
- **Demirtaş Baraj Gölü:** Demirtaş bucağının kuzeyinde yapılan barajın oluşturduğu bir göldür.
- **Doğancı Baraj Gölü:** Bursa'nın içme suyunun karşılandığı baraj gölümüzdür. Keles yolu yönünde Bursa'ya 22 km. uzaklıktaki Doğancı Köyü yakınlarındadır.
- **Gölbaşı Baraj Gölü:** Bursa Ovası'nın doğusunda Erdoğan Köyü yakınlarındadır. Aksu Çayı üzerinde olan baraj gölünden sulamada yararlanılmaktadır.

### 1.3.2. MORFOLOJİ

Planlama alanı Bursa ovasının olduğu düzlük bölgeyi ova içinde yer alan ve eğimi %20'ye varmayan bazı eğimli alanlar ile Ovayı çevreleyen ve eğimi %25'i aşan yamaçlar ile kaplanmıştır.

Bursa merkezinin yerleştiği tarihi kent alanı Uludağ'ın Güney yamaçlarında eğimli alanlardır. Kentin gelişmesi eğimin olanak tanıldığı Uludağ etekleri ile daha düz olan ova yönüne olmuştur. Kentin yeni gelişme alanları kısmen eğimli alanlara kaymaktadır.

### 1.3.3. İKLİM

Bursa iklimi Akdeniz ile Karadeniz arasında bir geçiş niteliği göstermektedir. Kışların çok sert geçmediği ilde yaz dönemlerinde şiddetli bir kuraklık görülmemektedir. En çok yağış, kış ve İlkbahar aylarında olmaktadır. Merkez ilçenin yıllık sıcaklık ortalaması 14,4 °C'dir. İl merkezinde sıcaklık yılda 60,5 gün 30 °C üstüne çıkmakta, ortalama 33,6 gün ise 0 °C'nin altına düşmektedir.

## 2007 YILI ÖLÇÜLEN MAKİSİMUM YAĞIŞLAR (mm )

Tablo 2: Yıllık Yağış Miktarları

| Zaman (dk ) | 5 | 10  | 15  | 30   | 60   | 120  | 180  | 240  | 300  | 360  | 480  | 720  | 1080 | 1440 |
|-------------|---|-----|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Bursa İli   | 4 | 7.6 | 8.9 | 13.5 | 16.3 | 20.1 | 21.4 | 21.4 | 21.4 | 21.5 | 25.5 | 36.1 | 37.1 | 56   |

Tablo 3: Bursa Meteoroloji İstasyonu Sıcaklık Normalleri (1927 – 1980 )

| AYLAR   | MAKSİMUM | ORTALAMA | MİNİMUM |
|---------|----------|----------|---------|
| OCAK    | 23.8     | 5.1      | -20.5   |
| ŞUBAT   | 26.1     | 6.1      | -25.7   |
| MART    | 32.5     | 8.1      | -10.5   |
| NİSAN   | 36.2     | 12.6     | -4.2    |
| MAYIS   | 37.0     | 17.3     | 0.8     |
| HAZİRAN | 40.5     | 21.6     | 4.0     |
| TEMMUZ  | 41.3     | 24.1     | 8.3     |
| AĞUSTOS | 42.6     | 23.8     | 7.6     |
| EYLÜL   | 40.1     | 19.7     | 3.3     |
| EKİM    | 36.0     | 15.4     | -1.0    |
| KASIM   | 31.0     | 11.2     | -8.4    |
| ARALIK  | 26.5     | 7.3      | -17.9   |
| YILLIK  | 42.6     | 14.4     | -25.7   |

### 1.3.4. BİTKİ ÖRTÜSÜ

İl bitki örtüsü iklim özelliklerine, arazinin yapısına göre değişiklikler gösterir. Dağların alt eteklerinde genellikle maki türü yeşillikler kaplı olup biraz daha yamaçlara çıkışıkça kestane, ihlamur, meşeliklerle kaplıdır. Uludağ'ın 1200 m.den yukarılarında köknar, karaçam ve ardıç ağaçları yer alır. Keles yöresinde genellikle meşelikler ve karaçamlar görülür.

Mudanya, Gemlik, İznik ve Orhangazi yörelerinde zeytinlikler geniş bir alanı kaplamaktadır. Bu bölgelerin yükselen yamaçlarında kayın, meşe, köknar, kavak ve çınar ağaçları vardır. İl'in kıyıdır uzak alanlık kesimlerinde otsu bitkiler de yer almaktadır.

İlin yakın çevresinde vadi yamaçlarında makilikler ve karaağaç türleri kaplı olup, dağ yamaçlarında yine köknar ve çam ağaçları yer almaktadır.

Özet olarak il ormanlarında karaçam, kırmızı çam, sarıçam, köknar, ardıç, meşe, kayın gürgen, kestane ve çınar ağaçları bulunur.

Fundalıklarında ise yabani zeytin, incir, kırmızıçık, böğürtlen, üvez, defne ve benzeri bitkiler yer almaktadır.

### 1.3.5. TOPRAK KABİLİYETİ

Merkez-Batı planlama bölgesi kapsamında kalan Bursa Ovası nitelikli tarım toprakları, Sulama Alanları ve üretim biçimlenmesi açısından sınai tarımsal üretimin yapıldığı bitki örtüsünün olduğu alanlardır.

Planlama kararları olarak ilgili kurumların yazıları doğrultusunda Planlama Alanına giren 1.ve 2. sınıf tarım toprakları ile sulama alanları mevcut oluşumlar dışında koruma alanı olarak tespit edilmiştir. Bu nitelikli Tarım Toprakları; Bursa Merkezin kuzeybatı, Kuzey, kuzeydoğu kesimlerinde yer almaktadır.

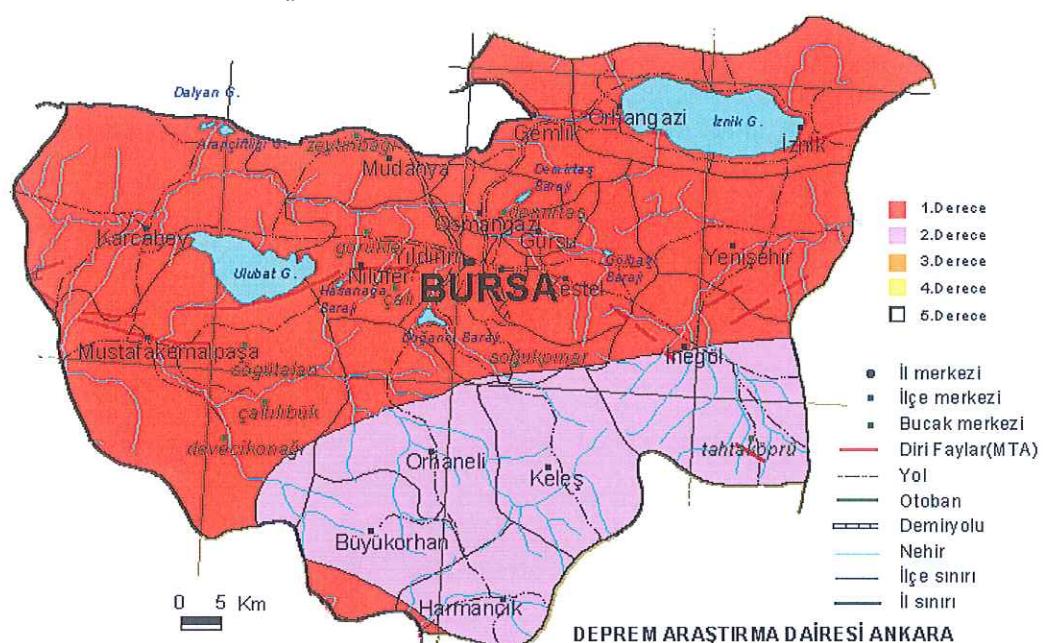
### 1.3.6. JEOLOJİK YAPI VE DEPREMSELLİK

Uludağ'ın temelini paleozoik ( I.zaman ) yaşılı granit ile gnays ve mikäşistler ( başkalaşım küteler ) oluşturmaktadır. Dağın kuzey eteklerinde bu mermer küteler yer almaktadır. Ovalar kuvaterner ( IV. Zaman ) yaşılı alüvyonlarla kaplıdır.

Bursa, Kuzey Anadolu fay hattı üzerindedir. Deprem riski yüksektir. Uluabat Fayı, Manyas Fayı, Yenice - Gönen Fayı, Edincik – Çiftçeşmeler Fayı ve Kuzey Anadolu Fay Hattı

Bursa'yi etkileyen başlıca fay hatlarıdır. 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 depreminin 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 koluun Bursa Merkeze uzaklığı yaklaşık 70 km'dir.

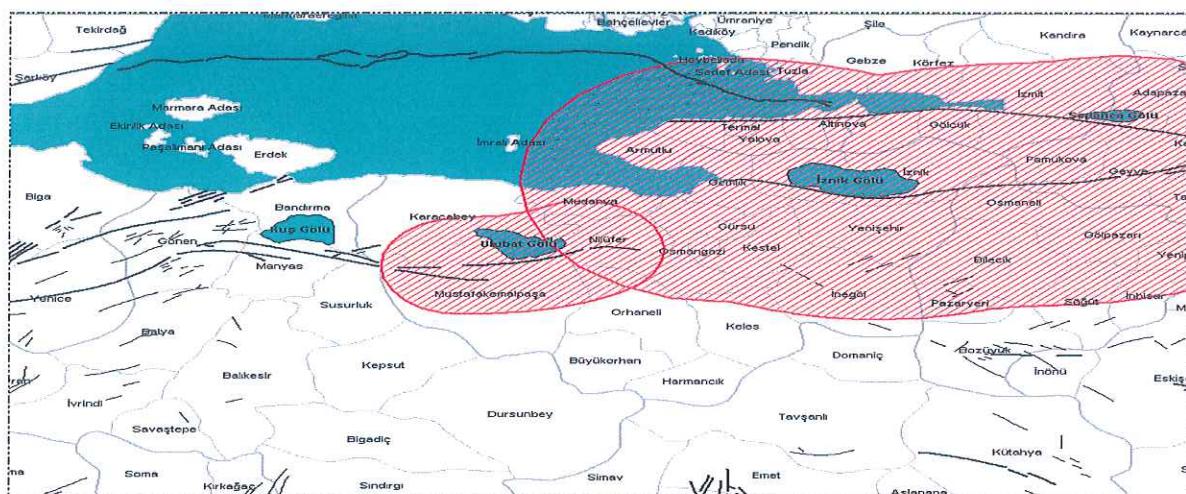
Harita 2: Bursa İli Deprem Haritası



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.

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

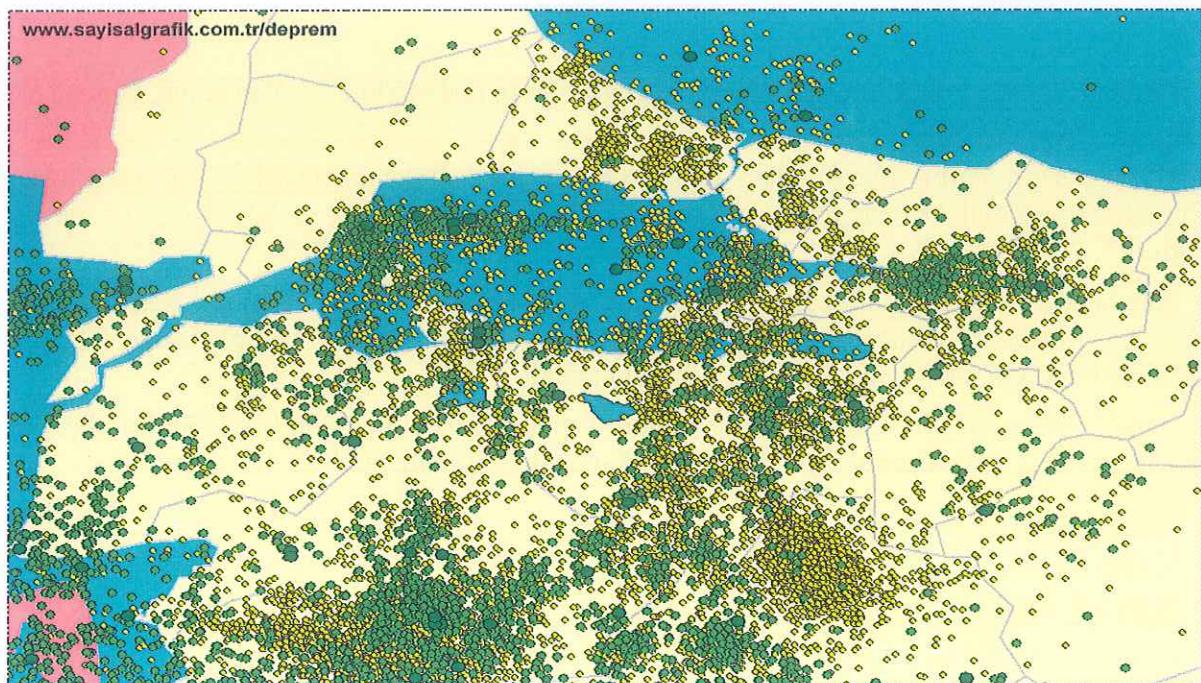
### Harita 3: Fay Hatları



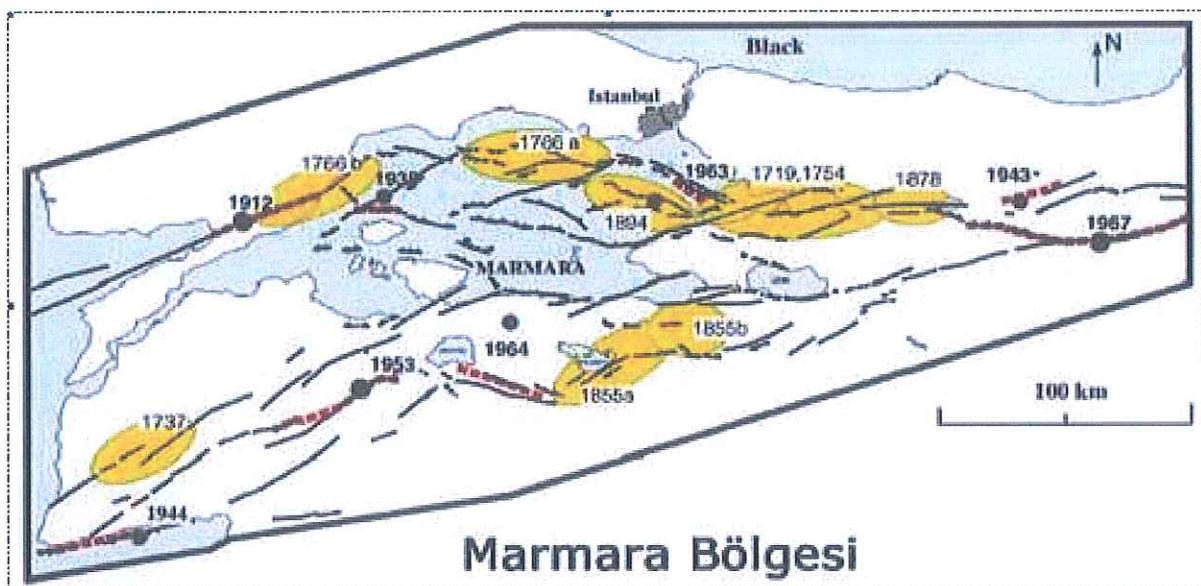
KAF'ın güney kolu en son büyük depremin yüzyıllar önce olduğu, Bursa fayı ya da alt fay zonunun ise yüzyılı aşkın bir süre önce yıkıcı deprem meydana getirdiği bilinmektedir. Olabilecek bir depremin olası yeridir. Bursa ve çevresinin diri faylarını MTA tarafından hazırlanan 1/25000 ölçekli jeoloji haritasında da sunulmuştur.

İnceleme alanı ve çevresini etkileyebilecek olası fay zonlarıyla çevrili olduğu için depremsellik büyük önem arz etmektedir.

Harita 4: Sismotektonik Haritası



Harita 5: Sismotektonik Haritası



Bursa ve çevresinde 1900-2005 (Aralık) yılları arasında, Afet İşleri Genel Müdürlüğü – Deprem Araştırma Dairesi'nce ( $M \geq 4.0$ ) meydana gelen ayrıntılı deprem tektonik haritası Harita 4 ve 5 'de verilmiştir.

### **1.3.7. DOĞAL VE TURİSTİK DEĞERLER**

Bursa il sınırları içinde çeşitli mesire alanları, deniz nedeniyle kıyı olanakları, kaplıca ve içmeler, doğal değerleri oluşturur.

Uludağ Milli Parkı, İnegöl' deki Oylat Kaplıcası ve dinlenme tesisleri, İnkaya Çınarı, Cumalıkızık Köyü, Kocayayla, Tümbüldek Kaplıcası, Su Uçtu Şelalesi çeşitli mesire yerleridir.

Karacabey Boğazı, Kurşunlu Plajı, Zeytinbağı, Eğerce, Esence Plajları Küçükumla, Kumsaz, Karacaalı, Fıstıklı Plajları, Marmara Denizi kıyısında belli başlı plajlardır. Uluabat Gölü ve İznik Gölü Kıyısında da plajlar bulunmaktadır.

İçmeler ve kaplıcalar bakımından da zengin Bursa' da Çekirge, Gemlik, İnegöl, Orhaneli, Orhangazi ve Mustafakemalpaşa' da ilicalar- kaplıcalar bulunmaktadır.

### **1.3.8. ULAŞIM**

Bursa, coğrafi bakımından İç batı Anadolu'nun İstanbul'a ve dolayısıyla Avrupa'ya açılımında stratejik bir mevkiyi sahiptir. Aynı şekilde dış ülkelerden ve İstanbul'dan İç batı Anadolu'ya geçecek olan malların dağıtım merkezi, Bursa olmaktadır. Bursa aynı zamanda Trakya ve İç batı Anadolu gibi en kalabalık bölgeleri birbirine bağlayarak yolcu trafiğine de önemli hizmetler veren bir kent durumundadır.

## **1.4. EKONOMİK YAPI**

Bursa'nın bugünkü ekonomik yapısı içerisinde, ülke ekonomisini temsil eder mahiyettedeki temel sektörler, en önemli yeri işgal etmektedir.

Özellikle, imalat sanayinin Bursa'da hızlı bir gelişme göstermesi; istihdama, üretime, gelir seviyesinin artırılmasına, yeni kapasiteler yaratılmasına, Devlet gelirlerinin vergi yoluyla artırılmasına, ihracat yoluyla döviz girdisi sağlanmasına, çok önemli katkılar sağlanmaktadır Bursa ilinin Gayri Safi Yurtiçi Hasıla'ya katkısı 1980 yılında %3,2 oranında iken, bu oran 1986 yılında %3,6 olmuştur. Son yıllar itibarıyle ise %8'ler civarında gerçekleştiği ve Türkiye sıralamasında ilk beş sıra içerisinde yer aldığı tahmin edilmektedir. Bursa'da yaratılan GSYH içerisinde 1980 yılında tarımın payı %25, sanayi payı %27 ve hizmet sektörünün payı %48 iken, bu oranlar 1986'da %15, %43 ve %42 olmuştur.

Diğer taraftan Bursa ilinin 1986 yılı itibarıyle toplam katma değer içerisindeki payının %8'ler seviyesinde gerçekleştiği, bunun içerisinde sanayi payının %5,5'ler dolayında olduğu tahmin edilmektedir. Bursa'nın ticaret, sanayi, tarım, turizm ve hizmet sektörlerinde meydana gelen hızlı gelişmeler, istihdamda da, önemli artışlar meydana getirmiştir.

1993 yılı itibarıyle, toplam çalışan sayısının 350.000 olduğu bilinmekte olup, bu sayının 1994 yılında 400.000-450.000 civarında olduğu tahmin edilmektedir. Bursa'nın 1994 yılı itibarıyle toplam vergi gelirleri (net tahsilat) 14 trilyon Lira'nın üzerinde olmuştur. Tahsilat artışı %83 dolayındadır. Genel Bütçe toplam vergi tahsilatı içerisindeki pay itibarıyle Bursa %2,87'lik pay ile 5. sırada yer almaktadır.

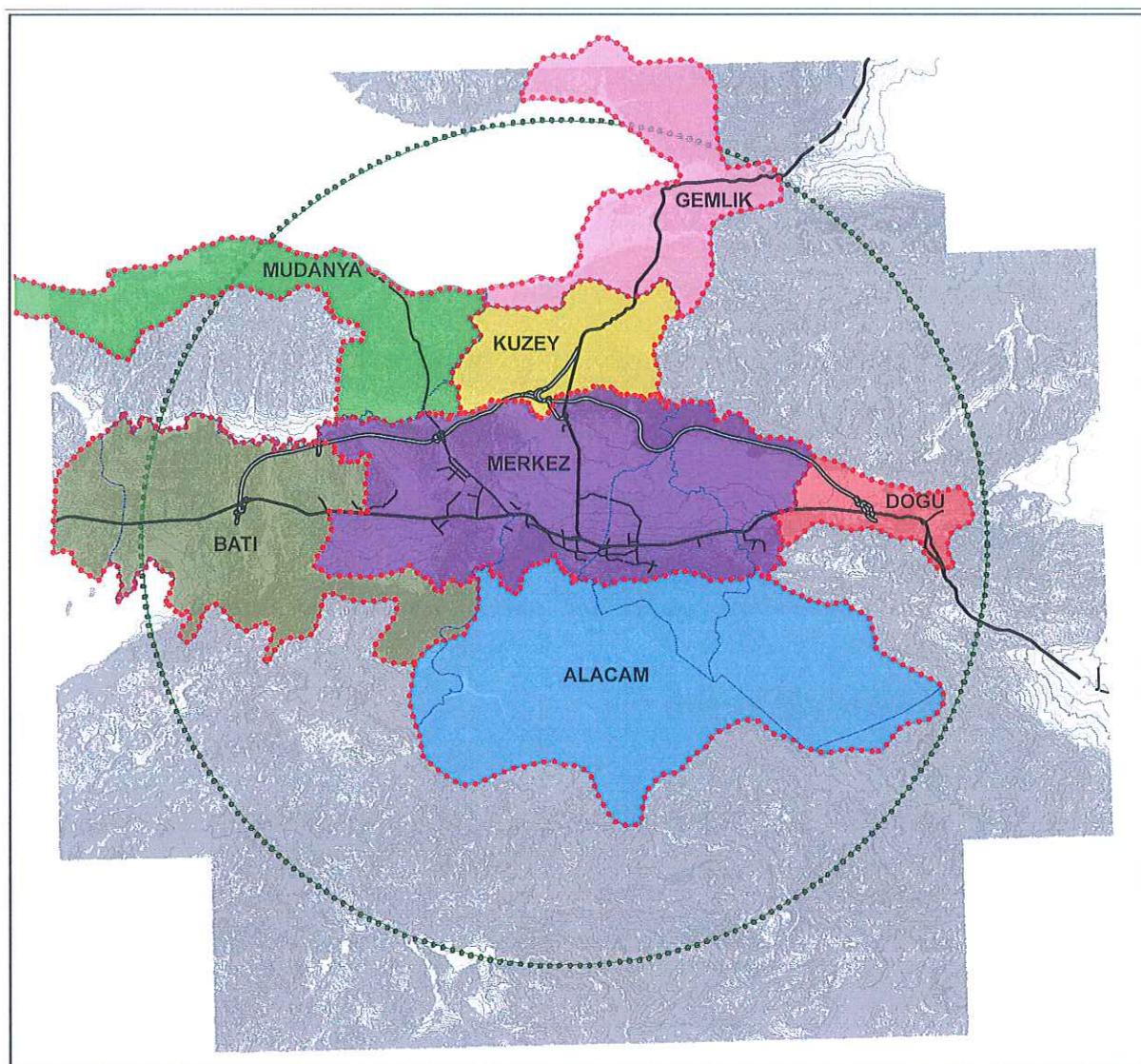
## **2. PLANLAMA ALANI'NIN BURSA İÇİNDEKİ KONUMU VE ANALİZİ**

## 2.1.ÜST ÖLÇEKLİ PLAN VERİLERİ

Bursa İl genelini kaplayan alanda Bayındırlık ve İşkan Bakanlığı tarafından onaylanan "Bursa 2020 yılı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı" mevcuttur. Bu plan kapsamında gelişme eğilimleri de dikkate alınarak bazı tanımlar getirilmiştir. Bu tanımlamalardan birisi de "Bursa Metropolitan Alanı"dır ki bu alan kapsamında yedi adet Alt Planlama Bölgesi tanımlanmıştır.

- Merkez Planlama Bölgesi
  - Batı Planlama Bölgesi
  - Mudanya Planlama Bölgesi
  - Kuzey Planlama Bölgesi
  - Gemlik Planlama Bölgesi
  - Doğu Planlama Bölgesi
  - Alaçam (Uludağ Planlama Bölgesi)

## Harita 6: Planlama Bölgeleri



### **Mudanya Planlama Bölgesi:**

Belediye sınırı; Yalı Çiftlik, Esence, Söğütpınar, Eğerce, Mesudiye Köylerinin tapulamasının Büyükköy Belediyesi ile Altıntaş, Göyrüklu, Çağrısan, **Nilüfer**, Bademli, Hasköy, Mürsel, Aydınpınar, Yörükali, İşıklı, Kumyaka Köylerinin tapulama sınırları, Güzelyalı Belediye sınırı, Zeytinbağı Belediyesi kapsayan planlama bölgesidir.

### **1/25000 ve 1/5000 ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı plan hükümlerinde;**

- 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında kullanım kararı getirilen alanlara ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında, 5000 m<sup>2</sup> ve daha küçük kadastral parsel alanlarını %70'inin kullanım getirilen alan içinde kalması durumunda söz konusu parselin tamamı doğal eşikler dikkate alınmak sureti ile 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılmaksızın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamına alınabilir. Ancak bu hükmü ifraz ve tevhit yolu ile elde edilecek kadastral parseller için geçerli değildir.

- Taşkın ihtimali olan alanlar için alt ölçekli planlama aşamasında Devlet Su İşlerinden taşkınla ilgili görüş alınması ve bu görüşe uyulması zorunludur.

- Enerji Nakil Hatlarında irtifak haklarında ilgili kurum görüşü alınacaktır.
- Botaş Bölge Müdürlüğü ile Petrol Taşıma A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün görüşü alınmadan doğalgaz ve petrol boru hattı güzergahı boyunca ve pompalama ve dağıtım istasyonları yakın çevresinde sabit veya geçici yerleşim, bina, benzinlik vb... tesis kurulamaz. Boru hatlarının yakın çevresinde yazısı ve patlayıcı maddeler depolanamaz.

### **Kırsal yerleşme alanlarına ilişkin olarak;**

- Kırsal yerleşme alanları genelde tarım alanları içinde bağımsız olarak kalan eskiden veya halen köy statüsünde olan alanlardır.
  - Kırsal yerleşme alanlarında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılmadan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılabilir.
  - Bu alanlarda konut, tarımsal depolama yapıları ile tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin gerektirdiği diğer yapılar yer alabilir.
  - Bu alanlarda oluşturulacak parsellerin cephesi 15 m.'den parsel büyütüğü 300 m<sup>2</sup> den az olamaz.
  - İfraz işlemi yapılmadan bir parsel üzerinde lüzumlu müstemilat binaları dışında bir bağımsız birimden fazla yapı yapılamaz.
  - Plani olmayan kırsal yerleşme alanlarında, mevcut ve gelişme alanlarında brüt yoğunluk en fazla 100 kişi/ha'dır. Bu alanlarda köylerin özgün dokusu dikkate alınarak 1/1000 ölçekli planlar yapılacaktır. Nüfusun gerektirdiği sosyal ve teknik donatı alanları da bu planlarda önerilecektir.
- maddeleri yer almaktadır.

## **2.2. FİZİKİ MEKAN VERİLERİ**

### **2.2.1. KONUMU**

Nilüfer Köy, Bursa ili, Osmangazi ilçesinde, il yerleşiminin kuzeyinde bulunmaktadır. Kuzeyinde Güzelyalı, güneyinde ise Emek yer almaktadır. Bursa iline 15 km, Osmangazi ilçesine 15 km uzaklıktadır.



Şekil 1 ve 2: Nilüfer Köy Ulaşım Krokisi



## 2.2.2. TARİHÇESİ

Nilüfer Köyü nüfusu 1893 yılında Bulgaristan'ın Suğundol bölgesi göçmenlerinden oluşmaktadır. Köyün ismi Nilüfer Çayı üzerinde yapılan Bursa'yı Mudanya'ya bağlayan köprüye verilmiştir. Köyün ismi ise Nilüfer Hatun dan gelmektedir. Köyü 3 aile kurmuştur. Bunlar Mustafaağaçlar, Mehmetağaçlar, Karaabalılardır.

### **2.2.3. NÜFUS VERİLERİ**

| <b>YILLAR</b> | <b>1975-1980</b> | <b>1980-1985</b> | <b>1985-1990</b> | <b>1990-1997</b> | <b>1997-2000</b> | <b>2000-2008</b> |
|---------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|---------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|

|                         |      |      |      |       |       |       |
|-------------------------|------|------|------|-------|-------|-------|
| NÜFUS ARTIŞI<br>(KİŞİ)  | 249  | 10   | 217  | 179   | 207   | 153   |
| NÜFUS ARTIŞ<br>ORANI(%) | 49,8 | 1,34 | 28,5 | 18,34 | 17,92 | 11,23 |

1975 – 2008 yılları arasındaki Nilüfer Köy'e ait nüfus bilgileri ve nüfus artış oranları aşağıdaki gibidir.

#### 2.2.4. NÜFUS PROJEKSİYON SONUÇLARI

| YILLAR | 1975 | 1980 | 1985 | 1990 | 1997 | 2000 | 2007 | 2008 |
|--------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| NÜFUS  | 500  | 749  | 759  | 976  | 1155 | 1362 | 1225 | 1515 |

44,7 ha (~ 45ha) planlama alanına sahip Nilüfer Köy'de projeksiyon yılı 2030 olacak şekilde nüfus projeksiyon hesapları yapılmıştır. Yapılan nüfus projeksiyon hesapları aşağıdadır.

##### 2.2.4.1. DOĞRUSAL MODEL

$$P_{t+n} = P_t + b * (n)$$

P=nüfus

t=zaman dizini (yıl, 5 yıl, vb.)

P<sub>t+n</sub>=t' den (n) birim zaman sonrası

n=zaman birimi sayısı (yıl, 5 yıl, 10 yıl, vb.)

b=ortalama yıllık mutlak nüfus değişimi

$$\begin{aligned} P_{2030} &= P_{2000} + b * 6 \\ &= 1362 + 169 * 6 \\ &= 1362 + 1014 \\ &= 2376 \text{ kişi} \end{aligned}$$

$$b = \frac{249+10+217+179+207+153}{6}$$

$$b=169$$

##### 2.2.4.2. ÜST DEĞERLİ MODEL

$$P_{t+n} = P_t * (1+r)^n$$

$$r=0.498+0.013+0.285+0.183+0.179+0.112$$

$$\begin{aligned} P_{2030} &= P_{2000} * (1+0.21)^6 \\ &= 1362 * (1.21)^6 \\ &= 1362 * 3.14 \\ &= 4276 \text{ kişi} \end{aligned}$$

$$6$$

$$r=0.21$$

### 2.2.4.3. DÜZELTİLMİŞ ÜST DEĞERLİ MODEL

Üst ölçekli plan verilerine göre Nilüfer Köy'de ;

Kırsal yerleşme alanı : 40 ha. (100 kişi/ha)  $40 \times 100 = 4000$  kişi  
 Kentsel yerleşme alanı : 5 ha. ( 50 kişi/ha)  $5 \times 50 = 250$  kişi

$K =$  Yerleşmenin alabileceği nüfusun üst limiti

$$K = 4000 + 250 \\ = 4250 \text{ kişi}$$

$$V \rightarrow \frac{4250-749}{4250-500} = 0.93$$

$$\frac{4250-759}{4250-749} = 0.99$$

$$\frac{4250-976}{4250-759} = 0.93$$

$$\rightarrow V = \frac{0.93+0.99+0.93+0.94+0.93+0.94}{6}$$

$$\frac{4250-1155}{4250-976} = 0.94 \quad V = 0.94$$

$$\frac{4250-1362}{4250-1155} = 0.93$$

$$\frac{4250-1515}{4250-1362} = 0.94$$

$$P_{t+n} = K - [ (K-P_t) * (V)^n ]$$

$$P_{2030} = 4250 - [ (4250-1362) * (0.94)^6 ]$$

$$= 4250 - [ 2888 * (0.69) ]$$

$$= 4250 - 1992$$

$$= 2258 \text{ kişi}$$

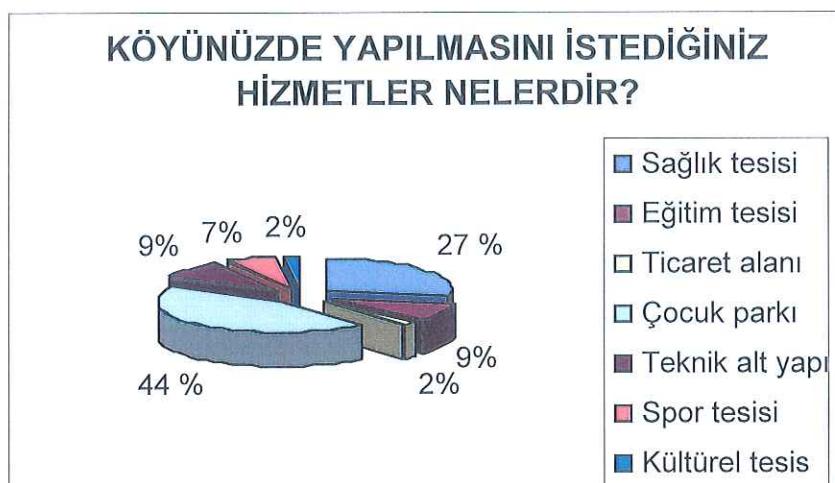
## 2.3. ANKET SONUÇLARI VE ARAZİ TESPİTLERİ

### 2.3.1. ANKET SONUÇLARI

Nilüfer Köyü’nde Ağustos 2008 tarihinde %10 örneklem ile 45 adet anket yapılmıştır. Anketlerin grafiksel dökümü aşağıda verilmiştir.

| KÖYÜNÜZDE YAPILMASINI İSTEDİĞİNİZ HİZMETLER NELERDİR? |    |      |
|-------------------------------------------------------|----|------|
| Sağlık tesisi                                         | 12 | 27%  |
| Eğitim tesisi                                         | 4  | 9%   |
| Ticaret alanı                                         | 1  | 2%   |
| Çocuk parkı                                           | 20 | 44%  |
| Teknik alt yapı                                       | 4  | 9%   |
| Spor tesisi                                           | 3  | 7%   |
| Kültürel tesisi                                       | 1  | 2%   |
| TOPLAM                                                | 45 | 100% |

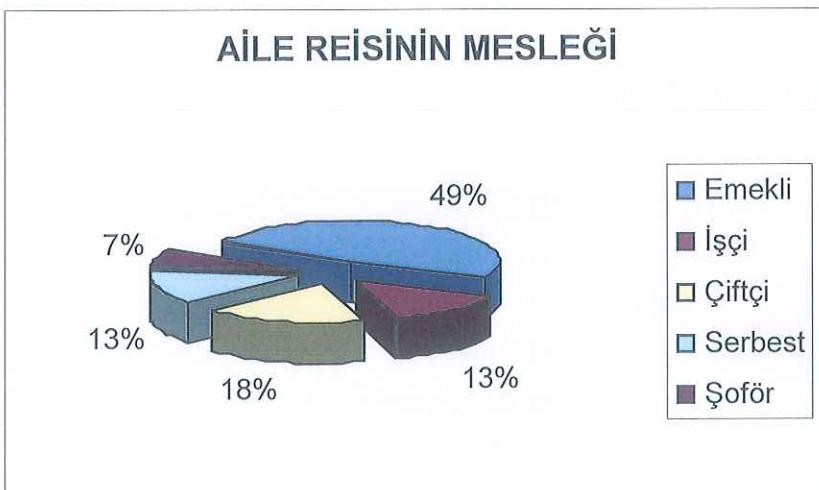
Köyde yapılması istenilen hizmetlerin başında % 44 oranında çocuk parkı, % 27 oranında sağlık tesisi ve çok az oranlarda da spor ile kültürel tesisler gelmektedir. (Bkz.Grafik1)



Grafik No:1

| AİLE REİSİNİN MESLEĞİ |    |      |
|-----------------------|----|------|
| Emekli                | 22 | 49%  |
| İşçi                  | 6  | 13%  |
| Çiftçi                | 8  | 18%  |
| Serbest               | 6  | 13%  |
| Şoför                 | 3  | 7%   |
| TOPLAM                | 45 | 100% |

Köyde aile reislerinin % 49'u emekli, % 18'i ise çiftçidir. (Bkz.Grafik2)



Grafik No:2

| KÖY HALKININ GEÇİM KAYNAĞI |    |      |
|----------------------------|----|------|
| Çiftçi                     | 22 | 46%  |
| Emekli                     | 13 | 27%  |
| İşçi                       | 10 | 27%  |
| TOPLAM                     | 45 | 100% |

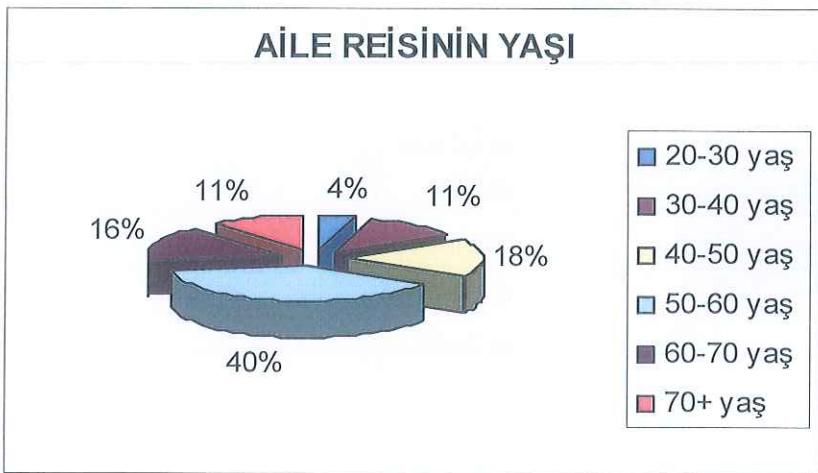
Köyde halkın % 46'sı çiftçilik ile geçimini sağlamaktadır. (Bkz.Grafik3)



Grafik No:3

| AİLE REİSİNİN YAŞI |    |      |
|--------------------|----|------|
| 20-30 yaş          | 2  | 4%   |
| 30-40 yaş          | 5  | 11%  |
| 40-50 yaş          | 8  | 18%  |
| 50-60 yaş          | 18 | 40%  |
| 60-70 yaş          | 7  | 16%  |
| 70+ yaş            | 5  | 11%  |
| TOPLAM             | 45 | 100% |

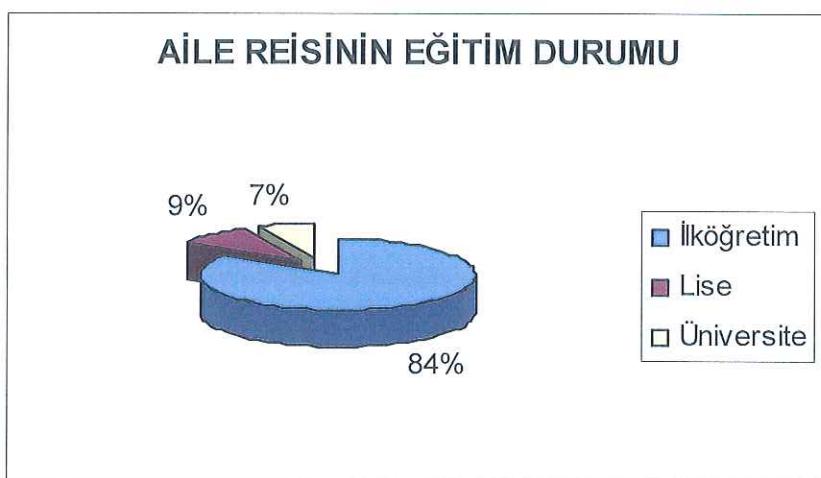
Aile reislerinin % 40'ı 50-60 yaş ortalamasını oluşturmaktadır. (Bkz.Grafik4)



Grafik No:4

| AİLE REİSİNİN EĞİTİM DURUMU |    |      |
|-----------------------------|----|------|
| İlköğretim                  | 38 | 84%  |
| Lise                        | 4  | 9%   |
| Üniversite                  | 3  | 7%   |
| TOPLAM                      | 45 | 100% |

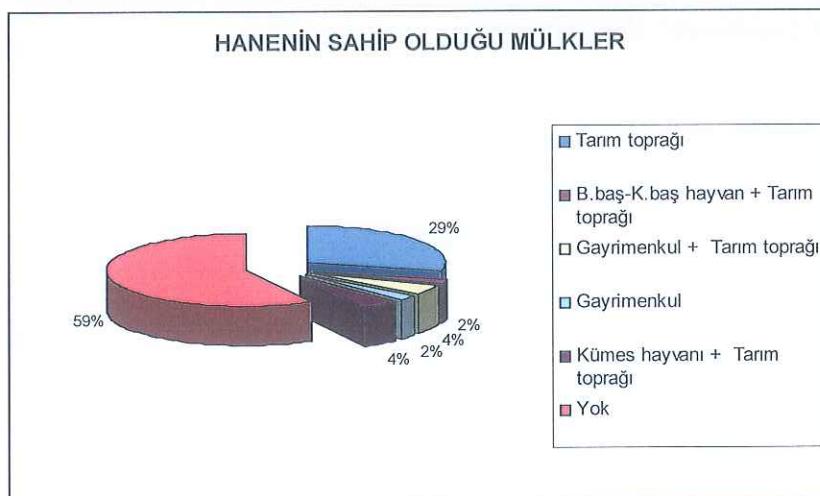
Aile reislerinin % 84'ü ilköğretim mezunudur. (Bkz.Grafik5)



Grafik No:5

| HANENİN SAHİP OLDUĞU MÜLKLER       |           |             |
|------------------------------------|-----------|-------------|
| Tarım toprağı                      | 13        | 29%         |
| B.baş-K.baş hayvan + Tarım toprağı | 1         | 2%          |
| Gayrimenkul + Tarım toprağı        | 2         | 4%          |
| Gayrimenkul                        | 1         | 2%          |
| Kümes hayvanı + Tarım toprağı      | 2         | 4%          |
| Yok                                | 26        | 59%         |
| <b>TOPLAM</b>                      | <b>45</b> | <b>100%</b> |

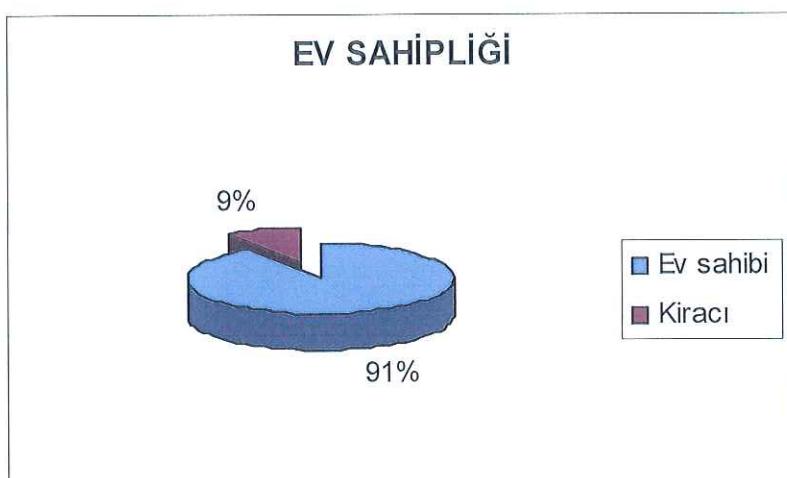
Köy halkın % 29'u tarım toprağına sahiptir. (Bkz.Grafik6)



Grafik No:6

| EV SAHİPLİĞİ  |           |             |
|---------------|-----------|-------------|
| Ev sahibi     | 41        | 91%         |
| Kiracı        | 4         | 9%          |
| <b>TOPLAM</b> | <b>45</b> | <b>100%</b> |

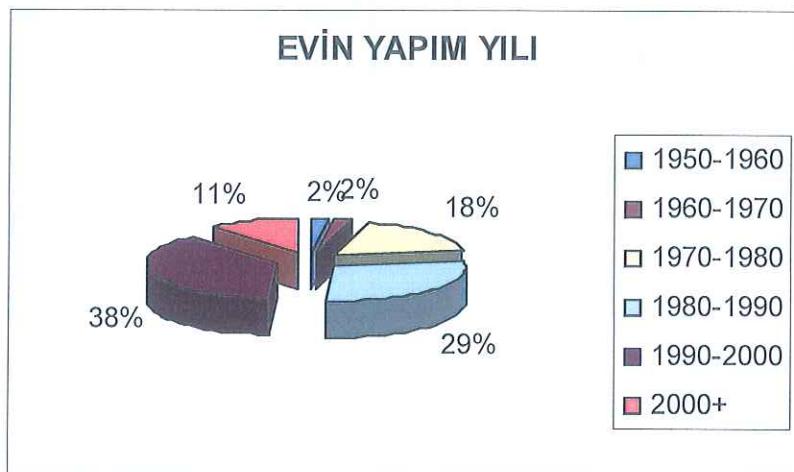
Köy halkın % 91'i ev sahibidir. (Bkz.Grafik7)



Grafik No:7

| EVİN YAPIM YILI |    |      |
|-----------------|----|------|
| 1950-1960       | 1  | 2%   |
| 1960-1970       | 1  | 2%   |
| 1970-1980       | 8  | 18%  |
| 1980-1990       | 13 | 29%  |
| 1990-2000       | 17 | 38%  |
| 2000+           | 5  | 11%  |
| TOPLAM          | 45 | 100% |

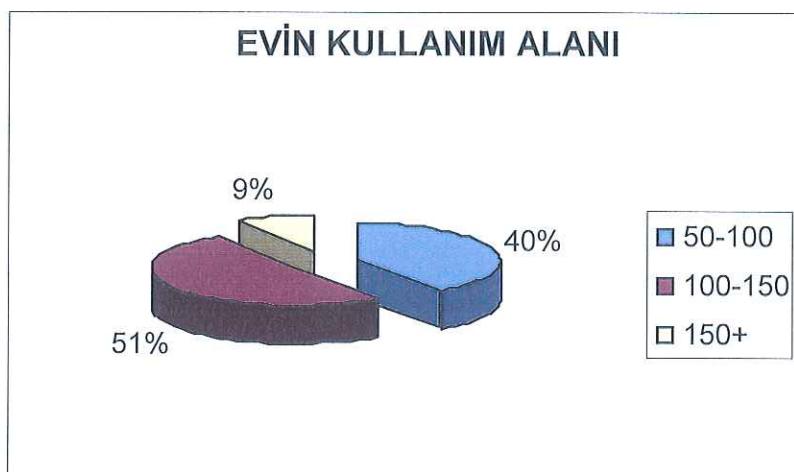
Köydeki binaların % 38'i 1990-2000, % 29'u 1980-1990, % 18'i 1970-1980 yılları arasında, % 11'i ise 2000 yılından sonra yapılmıştır. (Bkz.Grafik8)



Grafik No:8

| EVİN KULLANIM ALANI |    |      |
|---------------------|----|------|
| 50-100              | 18 | 40%  |
| 100-150             | 23 | 51%  |
| 150+                | 4  | 9%   |
| TOPLAM              | 45 | 100% |

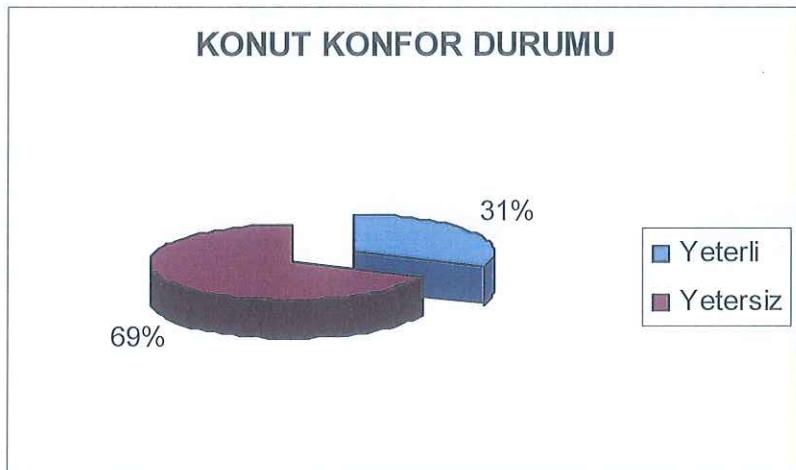
Köydeki evlerin % 51'i 100-150m<sup>2</sup>, % 40'ı 50-100m<sup>2</sup> büyüklüğündedir. (Bkz.Grafik9)



Grafik No:9

| KONUT KONFOR DURUMU |    |      |
|---------------------|----|------|
| Yeterli             | 14 | 31%  |
| Yetersiz            | 31 | 69%  |
| TOPLAM              | 45 | 100% |

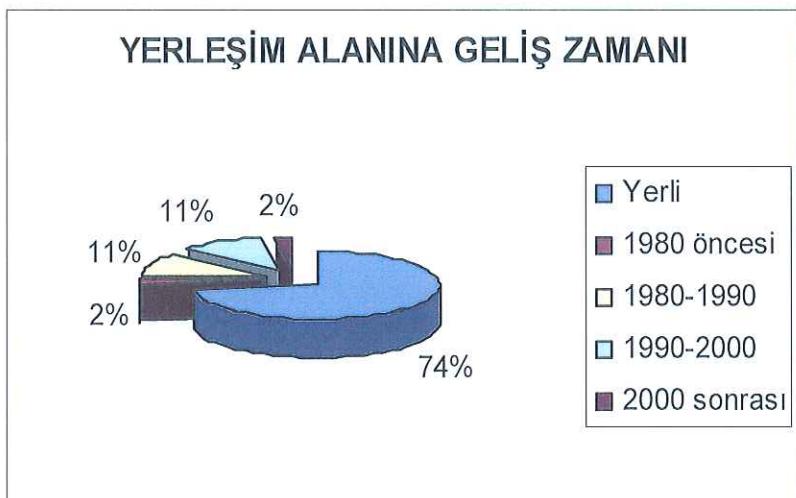
Köydeki evlerin % 69'unun konfor durumu yetersizdir. (Bkz.Grafik10)



Grafik No:10

| YERLEŞİM ALANINA GELİŞ ZAMANI |    |      |
|-------------------------------|----|------|
| Yerli                         | 33 | 74%  |
| 1980 öncesi                   | 1  | 2%   |
| 1980-1990                     | 5  | 11%  |
| 1990-2000                     | 5  | 11%  |
| 2000 sonrası                  | 1  | 2%   |
| TOPLAM                        | 45 | 100% |

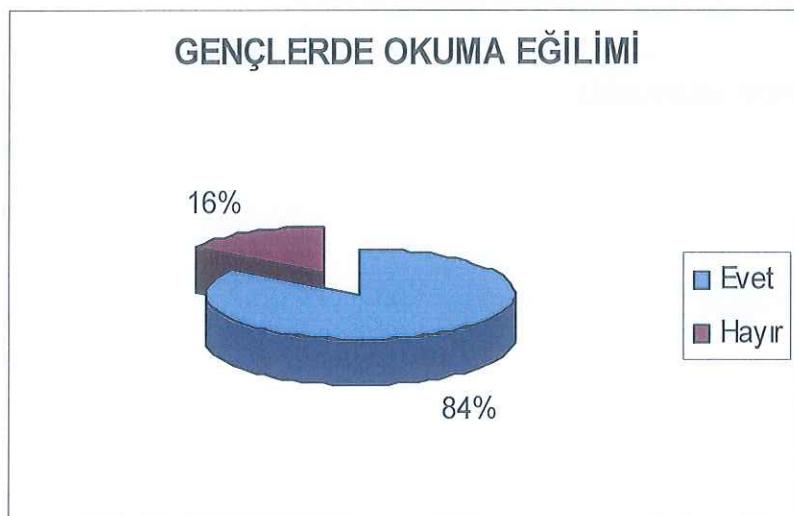
Köyde oturanların % 74'ünü yerli halk oluşturmaktadır. (Bkz.Grafik11)



Grafik No:11

| GENÇLERDE OKUMA EĞİLİMLİ |  |    |      |
|--------------------------|--|----|------|
| Evet                     |  | 38 | 84%  |
| Hayır                    |  | 7  | 16%  |
| TOPLAM                   |  | 45 | 100% |

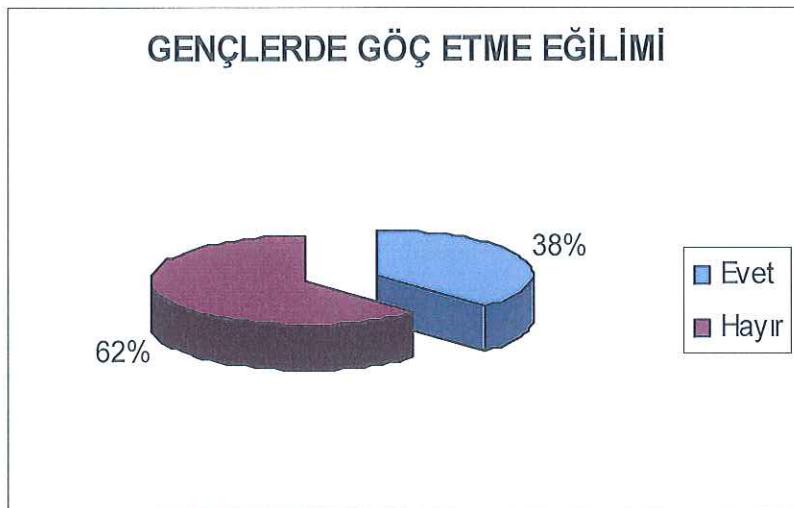
Köydeki gençlerin % 84'ü eğitimlerine devam etmektedir. (Bkz.Grafik12)



Grafik No:12

| GENÇLERDE GÖÇ ETME EĞİLİMLİ |  |    |      |
|-----------------------------|--|----|------|
| Evet                        |  | 17 | 38%  |
| Hayır                       |  | 28 | 62%  |
| TOPLAM                      |  | 45 | 100% |

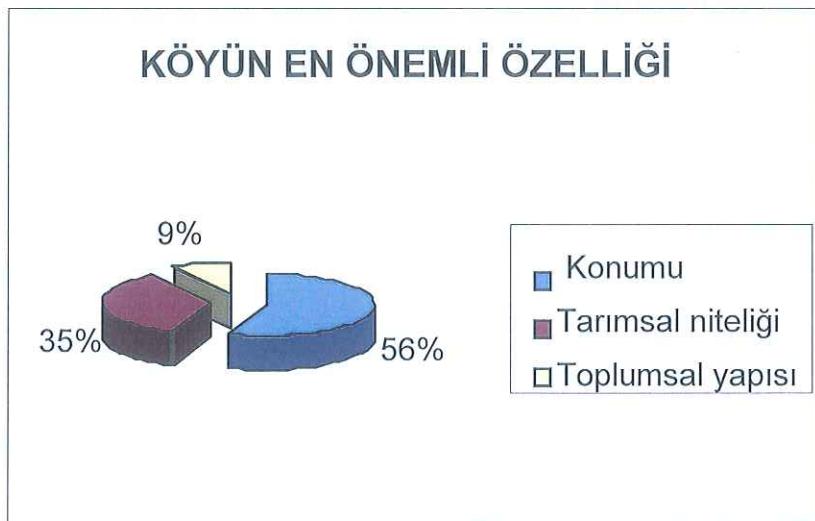
Köydeki genç nüfusun % 62'si göç etmek istememektedir. (Bkz.Grafik13)



Grafik No:13

| KÖYÜN EN ÖNEMLİ ÖZELLİĞİ |  |    |      |
|--------------------------|--|----|------|
| Konumu                   |  | 25 | 56%  |
| Tarımsal niteliği        |  | 16 | 35%  |
| Toplumsal yapısı         |  | 4  | 9%   |
| TOPLAM                   |  | 45 | 100% |

Köyün en önemli özelliğini konumu daha sonra da tarımsal niteliği oluşturmaktadır. (Bkz.Grafik14)



Grafik No:14

| EVİNİZDE DEĞİŞİKLİK YAPMAYI DÜŞÜNÜYORMUSUNUZ? |  |    |      |
|-----------------------------------------------|--|----|------|
| Evet                                          |  | 10 | 22%  |
| Hayır                                         |  | 35 | 78%  |
| TOPLAM                                        |  | 45 | 100% |

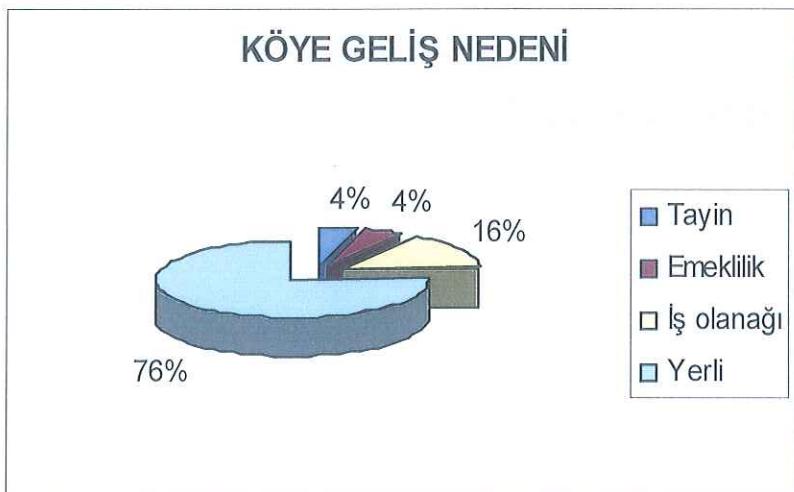
Köyde yaşayanların % 78'i evinde değişiklik yaptırmayı düşünmemektedir. (Bkz.Grafik15)



Grafik No:15

| KÖYE GELİŞ NEDENİ |    |      |
|-------------------|----|------|
| Tayin             | 2  | 4%   |
| Emeklilik         | 2  | 4%   |
| İş olanağı        | 7  | 16%  |
| Yerli             | 34 | 76%  |
| TOPLAM            | 45 | 100% |

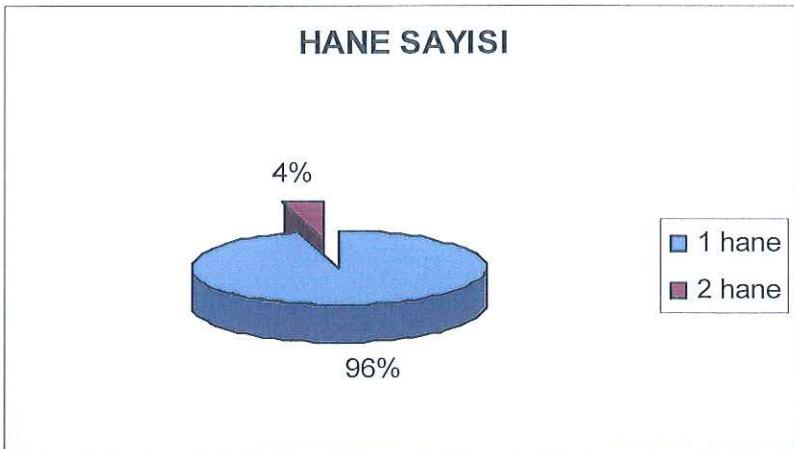
Köy nüfusunun % 76'sını yerli halk, % 16'sını ise iş olanağı ile gelen kesim oluşturmaktadır. (Bkz.Grafik16)



Grafik No:16

| HANE SAYISI |    |      |
|-------------|----|------|
| 1 hane      | 43 | 96%  |
| 2 hane      | 2  | 4%   |
| TOPLAM      | 45 | 100% |

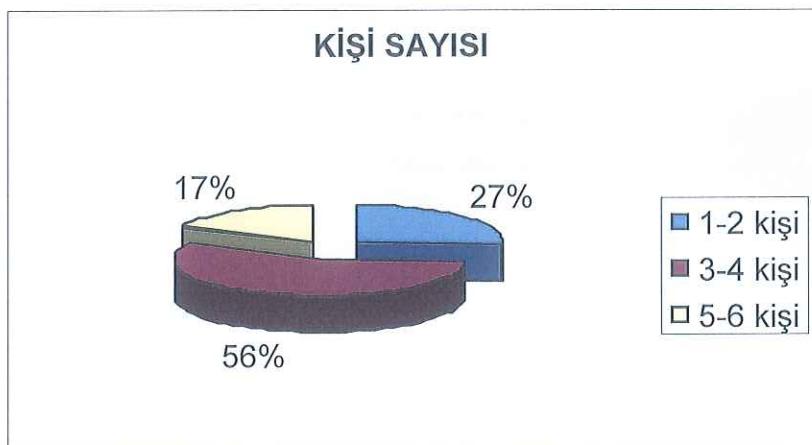
Köydeki evlerin % 96'sı tek hanelidir. (Bkz.Grafik17)



Grafik No:17

| KİŞİ SAYISI |    |      |
|-------------|----|------|
| 1-2 kişi    | 12 | 27%  |
| 3-4 kişi    | 25 | 56%  |
| 5-6 kişi    | 8  | 17%  |
| TOPLAM      | 45 | 100% |

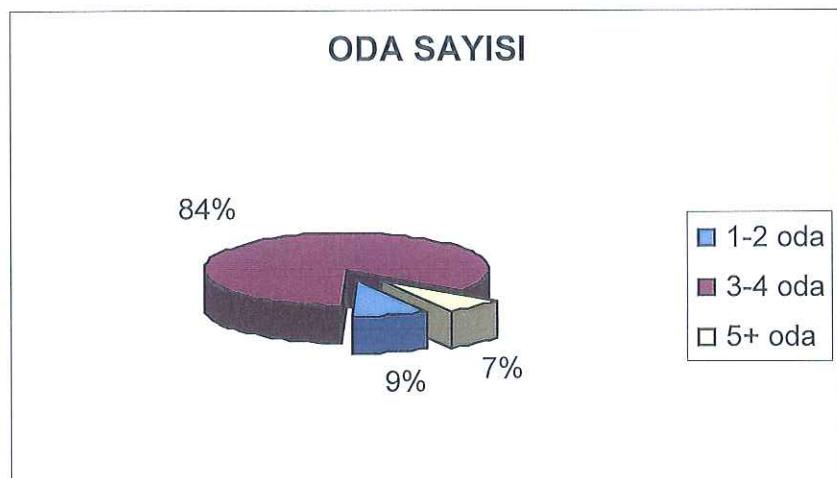
Köydeki ailelerin % 56'sı 3-4 kişiden oluşmaktadır. (Bkz.Grafik18)



Grafik No:18

| ODA SAYISI |    |      |
|------------|----|------|
| 1-2 oda    | 4  | 9%   |
| 3-4 oda    | 38 | 84%  |
| 5+ oda     | 3  | 7%   |
| TOPLAM     | 45 | 100% |

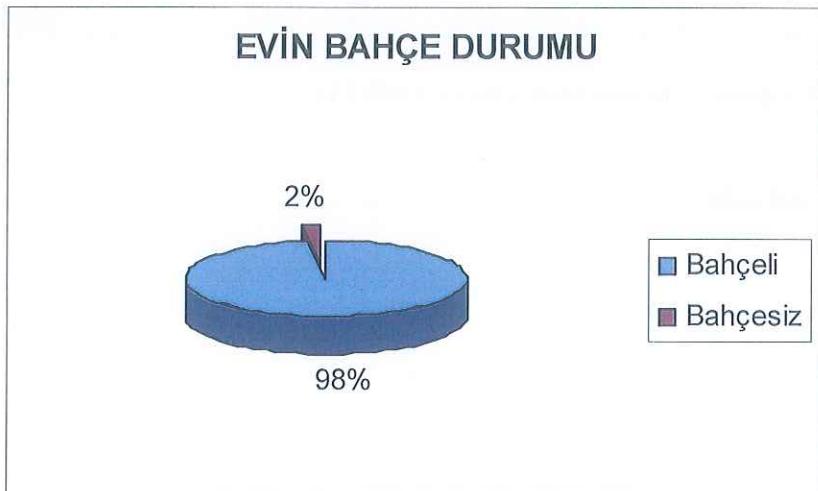
Köydeki evlerin % 84'ü 3-4 odalıdır. (Bkz.Grafik19)



Grafik No:19

| EVİN BAHÇE DURUMU |    |      |
|-------------------|----|------|
| Bahçeli           | 44 | 98%  |
| Bahçesiz          | 1  | 2%   |
| TOPLAM            | 45 | 100% |

Köydeki evlerin % 98'i bahçelidir. (Bkz.Grafik20)



Grafik No:20

| TARIM AMAÇLI KULLANILAN BAHÇE SAYISI |    |      |
|--------------------------------------|----|------|
| Tarım amaçlı kullanılan              | 13 | 29%  |
| Tarım amaçlı kullanılmayan           | 32 | 71%  |
| TOPLAM                               | 45 | 100% |

Köydeki evlerin bahçeleri % 29 oranında tarım amaçlı olarak kullanılmaktadır. (Bkz.Grafik21)



Grafik No:21

| KÖYDEN GITMEK İSTERMİSİNİZ? |    |      |
|-----------------------------|----|------|
| Evet                        | 7  | 16%  |
| Hayır                       | 38 | 84%  |
| TOPLAM                      | 45 | 100% |

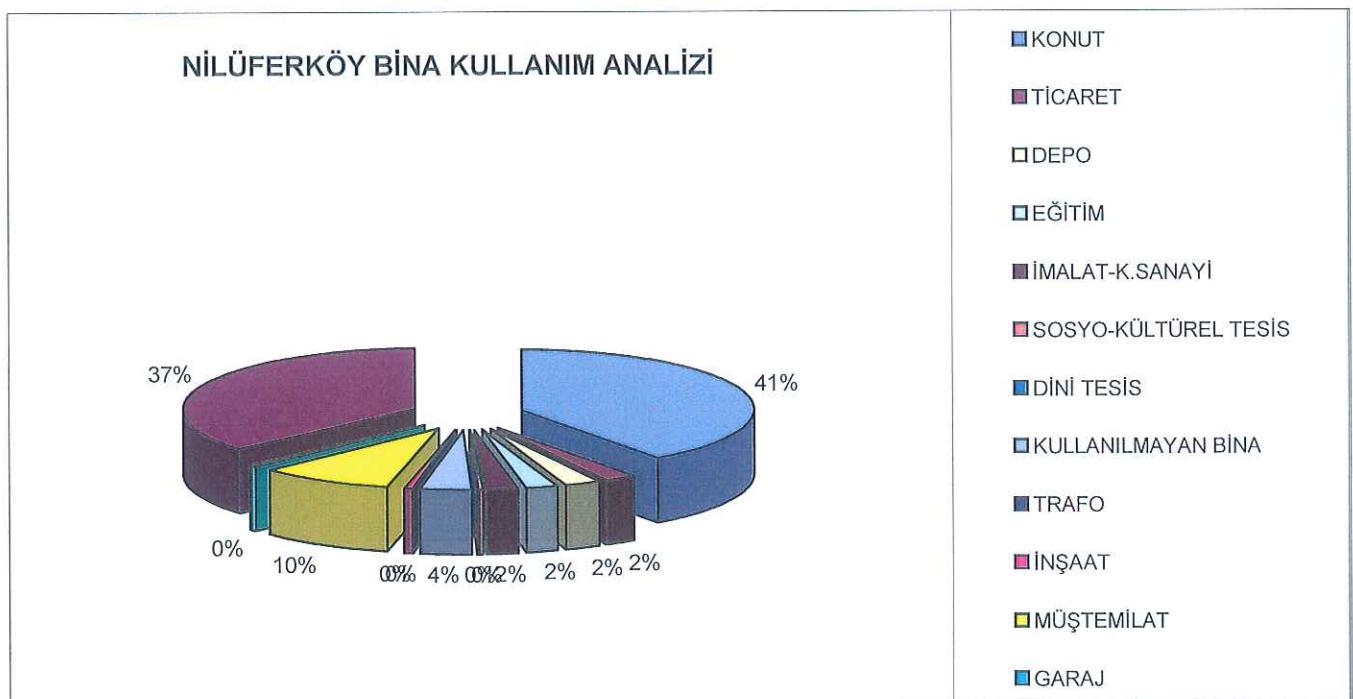
Köyde yaşayanların % 84' ü köyden gitmek istememektedir. (Bkz.Grafik22)



Grafik No:22

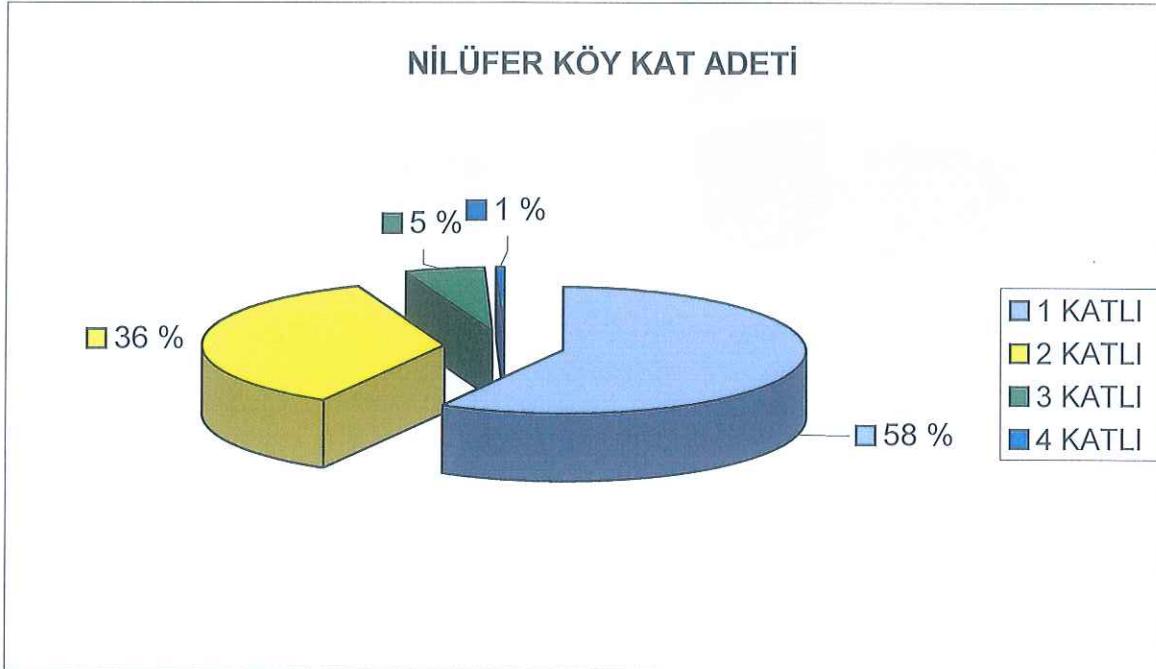
### 2.3.2. ARAZİ TESPİT SONUÇLARI

Nilüfer Köydeki yapıların % 41'ini konutlar, % 37'sini ticaret binaları, geri kalan kısmını da depolar, 2 adet imalat-k.sanayi binası, kullanılmayan binalar, az miktarda inşaatlar, müshtemilatlar ve sosyal donatı binaları oluşturmaktadır. (Bkz.Grafik23 ve Ek1)



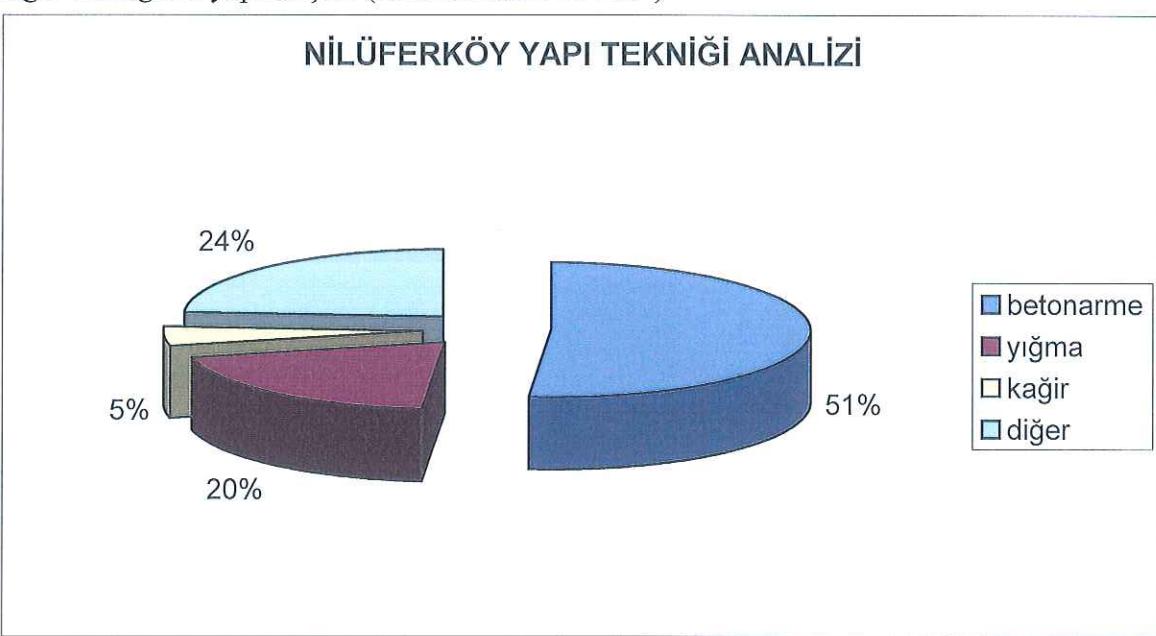
Grafik No:23

Nilüfer Köy'deki yapıların % 58'i 1 katlı, % 36'sı 2 katlı, % 5'i 3 katlı, % 1'i ise 4 katlıdır. (Bkz.Grafik24 ve Ek2 )



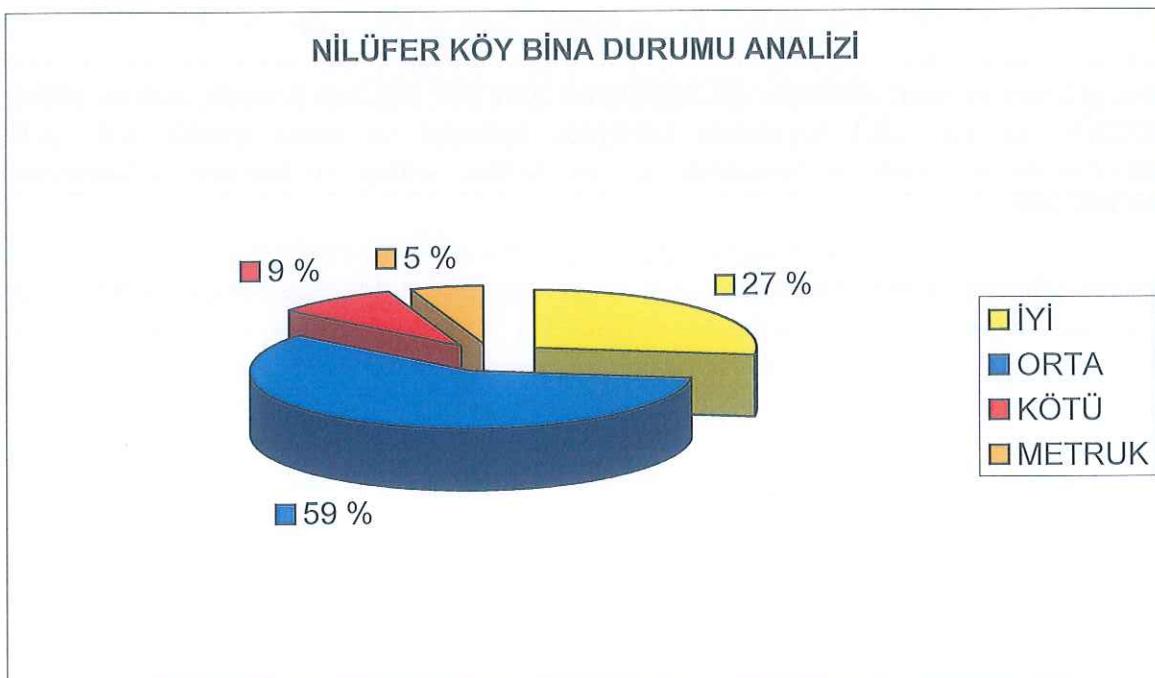
Grafik No:24

Nilüfer Köy'deki yapıların % 51'i betonarme, % 20'si yiğma, % 24'ü diğer ve % 5'i kagir tekniği ile yapılmıştır. (Bkz.Grafik25 ve Ek3 )



Grafik No:25

Nilüfer Köy'deki binaların % 27'si iyi, % 59' u orta, % 9' u kötü ve % 5'i metruk durumdadır. (Bkz.Grafik26 ve Ek4 )



Grafik No:26

#### 2.3.2.1. SOSYAL DONATI ALANLARI

##### EĞİTİM

Nilüfer Köy'de 1 ilköğretim alanı ve 1 anaokulu bulunmakta olup, yaklaşık  $1742 \text{ m}^2$ 'lik bir alana sahiptir. Alanda yapılan anket çalışmalarında anket yapılan kişilerin %9'u eğitim tesisini yetersiz bulmaktadır. (Bkz.Grafik1)

##### SAĞLIK

Nilüfer Köy'de 1 adet sağlık ocağı bulunmakta olup mevcut okul alanı içerisinde yer almaktadır. Köy yerleşik alanında yapılan anket çalışmalarında; sağlık alanı ile ilgili yoğun talepte bulunulmuştur. Anket yapılan kişilerin %28'i sağlık tesisini yetersiz bulmaktadır. (Bkz.Grafik1)

##### DİNİ TESİS

Nilüfer Köy'de 1 adet dini tesis alanı bulunmaktadır. Camii alanı yaklaşık  $1520 \text{ m}^2$ 'lik bir alanı kapsamaktadır. Halkın genel kanısı camii alanının yeterli olduğu yönündedir.

#### 2.3.2.2. EĞİM

Nilüfer Köy'de planlama alanındaki eğim % 0-20 arasındadır. (Bkz.Ek5)

### **2.3.2.3. JEOLOJİK DURUM**

İnceleme alanında, çalışmalarımız sırasında Neojen(Üst miyosen-Pliyosen) Yaşlı Kumtaşı-Çamurtaşçı-Kireçtaşı, Karasal, Çökel Kaya birimleri; yer almaktadır. Bu birimler kahve, gri, sarı ve yeşil renklerde spt değerlerine göre çok katı-sert kıvamlı, orta ve yüksek plastisiteli yer yer çakıl boyutunda kalsiyum karbonat ve marn içerikli KİL (CH) birimleridir. Neojen yaşlı bu birimlerde yer yer kiltaşı, silttaşısı ve kumtaşısı ardalanmaları bulunmaktadır.

Neojen birimleri, Bursa Ovası'nın Kuzeyinde, Batisında ve Güneybatisında ayrı litoloji topluluğu şeklinde görülür. Bursa Ovası'nın Kuzeyinde, genellikle gölsel marn, killi kireçtaşı ile çakıltaşısı, kumtaşından oluşmaktadır. Çoğunlukla 1-10 cm. çapında, köşeli permo-triyas birimlerinin çakıllarından oluşan, sarı, bej ve kırmızı renkli, kötü boyanmalı, gevşek tutturulmuş çakıltaşısı düzeyi ile başlar. Üzerine gölsel kireçtaşı, killi kireçtaşı ve marn ardalanmalı istif gelir. Marnlar yeşil, bej, laminalı, ince tabakalı ve gevşek tutturulmuştur. Kireçtaşı ve killi kireçtaşları krem, ak, kirli sarı, ince-orta-kalın katmanlı ve oldukça serttir. Silisli ve konkresyonlu seviyeler içerir.

Nilüfer Çayı'nın yakın kesimlerinde Kuvaterner yaşlı Alüvyon birimine rastlanılmıştır. Kuvaterner altıvyon birimleri, genelde merkezsel geçişli, heterojen ve yer yer homojen bir dağılım sunan, kil, silt, kum ve çakıl boyutunda bir veya birkaç malzemenin bir araya gelmesinden oluşan materyallerden meydana gelmektedir. Tektonik bir çöküntü havzası niteliğinde olan İnceleme alanı, tamamen akarsuların taşıdığı; kil, silt, kum ve çakıl gibi detritik malzeme ile kaplanmıştır. İnce elemanlı kil, silt, kum ve çakıl istiflenmesinden oluşur. (Bkz.Ek6)

### **Yerleşime Uygun Alanlar (UA)**

İnceleme alanında 1/1000'lik paftada da görüleceği üzere sarı renkli alanlar yerleşime uygun alan olarak paftaya işlenmiştir. Bu alanlarda zeminin geneline baktığımızda kohezyonlu zeminlerin ise çok katı-sert kıvamlı olduğu görülmektedir. Yer yer kiltaşı-silttaşısı-kumtaşısı ardalanmaları olan çalışma alanımızda görülmektedir. Çalışma alanımızda spt değerlerinin yüksek oluşu ve Neojen yaşlı formasyonlarda göz önüne alınarak jeolojik açıdan bir sorun bulunmamaktadır.

Jeolojik açıdan bir sorun bulunmamakla birlikte inceleme sahası içerisinde %0-%20 arası eğime sahip kesimlerdir. Ancak bölgenin 1. derece deprem kuşağı içinde bulunması nedeniyle inşa edilecek yapılarda farklı oturmaların önlenebilmesi için zemin parametlerinin saptanması amacıyla zemin etüd çalışması yapılmalıdır. (Bkz.Ek7)

## **Yerleşime Önemli Alanlar (ÖA)**

Yerleşime önemli alanlar, inceleme alanında yapılan sondaj çalışmaları, gözlem çukurları, laboratuvar deney verileri ve yer altı suyu ölçümleri dikkate alınarak önemli alan olarak paftaya işlenmiştir.

İnceleme alanında 1/1000'lik paftalarda da görüleceği üzere mavi renkli alanlar yerleşime önemli alan olarak paftaya işlenmiştir. Bu alanlarda eğim %0-20 arasında olduğu görülmektedir. Genel itibarıyla Kuvaterner yaşılı alüvyon birimi kohezyonsuz zeminlerin çakılı kumlu seviyelerde sıkı-çok sıkı yapılı olarak bulunmuştur. Bölgenin 1. derece deprem kuşağı içinde bulunması nedeniyle ve zemin parametrelerinin saptanması amacıyla parsel bazında ayrıntılı zemin etüt raporları hazırlanarak yapışmaya gidilmesi uygundur. Bu raporların içeriğinde bina zemin ilişkisi irdelenmeli, taşıma gücü, oturma, sıvılaşma, şişme tahkikleri yapılmalı çıkan sonuçlara göre gerekli önlemler ve öneriler belirlendikten ve uygulandıktan sonra yapışmaya geçilmelidir. (Bkz.Ek7)

### **Taşkin Durumu**

Planlama alanında yer alan Nilüfer Çayı ile ilgili olarak DSİ'den alınan taşkin alan sınırı planlama alanının güneyinden geçmektedir.

#### **2.3.2.4. ULAŞIM VE TEKNİK ALTYAPI**

Nilüfer Köy'ün şehir merkezine uzaklığı 15 km olup, Büyükşehir Belediyesi'ne ait şehir içi yollarla Nilüfer Köy yerleşik alanın 1 saat ara ile düzenli seferler yapan belediye otobüsleri ile ulaşmak her zaman mümkündür. Mudanya denize 12 km mesafede çevre yoluna 5 km mesafededir. Nilüfer Köy'e ulaşım sağlayan yollar ve köy içindeki yollar asfalttır. Yapılan anket çalışmalarında anket yapılan kişilerin %9'u teknik altyapıyı yetersiz bulmaktadır. Ayrıca, köy yerleşik alanının haberleşme problemi bulunmamaktadır.

Planlama alanının güney-doğusundan enerji nakil hattı ve güneyinden ise doğalgaz boru hattı geçmektedir.

BUSKİ tarafından planlama alanında kanalizasyon ve yağmur suyu projeleri yapılmıştır.

Ayrıca hazırlanan jeolojik etüt raporunda içme ve kullanma suyunun şehir şebekesinden sağlanmasının yanında ayrıntılı hidrojeolojik ve jeofizik etütleri yaptırılmış su sondaj kuyusu açtırlarak da sağlanabilecegi belirtilmektedir.

### **3. SENTEZ**

Nilüfer Köyü yerleşik alan içerisinde yapılaşmış alanlar dışında yapılaşmamış boş alanlar da mevcuttur.

Köyde 1 adet ilkokul, 1 adet anaokulu, okul binası içinde sağlık ocağı, 1 adet camii, aynı bina içerisinde düğün salonu ve spor kulübü, 2 adet imalat-küçük sanayi ve köyün ortasından geçen Nilüfer Caddesi boyunca yer yer ticaretler yer almaktadır.

Köy yerleşik alanı içerisinde mevcut köy dokusu dışında villa tipi yapılara da rastlamak mümkündür.

Köy halkı ile yapılan anket sonuçlarına göre çocuk parkı, sağlık ve sosyal-kültürel tesisleri yapılması istenmektedir.

Köyün en önemli özelliğini konumu daha sonra da tarımsal niteliği oluşturmakta olup köy halkın % 75'i tarım toprağına sahiptir.

Nilüfer Köy'de planlama alanındaki eğim % 0-20 arasındadır.

Nilüfer Çayı'na ait taşkın alan sınırı köy yerleşik alanının güneyinden geçmekte olup, hazırlanan jeolojik etüt raporuna göre yerleşime uygun ve yerleşime önlemleri alanlar olmak üzere planlama alanı 2 kısma ayrılmıştır. . (Bkz.Ek7)

Ayrıca güneyden doğalgaz boru hattı geçmektedir.

Bursa İli Osmangazi İlçesi Nilüfer Mahallesi 1/1000 ölçekli Nilüfer Köyü Uygulama İmar Planı ilk olarak ;

Osmangazi Belediye Meclisi'nin 09.09.2009 gün ve 517 sayılı kararı ile uygun görülmüş, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.12.2009 gün ve 752 sayılı kararı ve 16021127/93 sayı ile onaylanmıştır.

Daha sonra imar hatları ile kadastral hatlar arasındaki kaymaların giderilmesi amacıyla plan genelinde yapılan çalışma Osmangazi Belediye Meclisi'nin 04.02.2015 gün ve 115 sayılı kararı ile uygun görülmüş, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.03.2015 gün ve 535 sayılı kararı ve UİP-3012,4 sayı ile onaylanmıştır.

Ayrıca plan genelinde de talepler doğrultusunda bazı plan değişiklikleri olmuştur.

Son olarak **Mikrontaş Metal-Makine Sanayive Ticaret Limited Şirketi** tarafından Belediyemiz aleyhine; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Nilüfer Köy Mahallesi, 8448 ada, 6,7,8 ve 10 sayılı parcellerde kayıtlı taşınmazlara ilişkin imar durum belgesi ve bu işlemin dayanağı olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planının **iptali ve yürütmenin durdurulması** istemi ile açılan davada; Bursa 1.İdare Mahkemesinin 10.12.2020 tarihli ve 2020/544 Esas 2020/879 K sayılı kararı 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 Mahkemesinin 10.12.2020 tarihli ve 2020/544 Esas 2020/879 K sayılı kararına istinaden söz konusu 8448 ada-6,7,8 ve 10 nolu parcellerin bulunduğu imar adasının plan dışına çıkarılması, 10305 ada-13 nolu parselin batısındaki yolun 7m. olacak şekilde imar hattının düzenlenmesi, botaş boru hattının yeni şeklälinin imar planına işlenmesi ve hatta ilişkin plan notunun eklenmesiyle imar planı plan notlarının genel anlamda düzenlenmesiyle ve plan raporunun da güncellenmesiyle 1/1000 ölçekli Nilüfer Köyü Uygulama İmar Planı son şekli ile yeniden düzenlenmiştir.

#### **4. PLAN KARARLARI**

Plan çalışması, 1/5000 ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi(Nilüfer Köyü) Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı'nda belirlenen Nilüfer Köyü kırsal yerleşme alanını ve 1/1000 uygulama imar planı olmayan fakat çok seyrek yoğunluk verilerek imara açılan gelişme kentsel yerleşme alanını kapsamaktadır.

Yapılan çalışma ile köy yerleşik alanında mevcut yapılaşmanın olduğu kısımlarda köy dokusuna uygun olarak serbest nizam yapılaşma, yine yerleşik alan içerisinde fakat üst ölçekli planlarda gelişme alanı olarak belirlenen boş kısımlarda ve yerleşik alan dışında kalıp gelişme kentsel yerleşme alanında olan kısımlarda ise ayrik nizam yapılaşma önerilmiştir. Planda önerilen alan kullanımını gösteren tablo aşağıdaki gibidir.

| KULLANIM TÜRÜ               | ÖNERİLEN(M <sup>2</sup> ) |                 |                 |
|-----------------------------|---------------------------|-----------------|-----------------|
|                             | (S-2) KAKS:0.50           | (A-2) KAKS:0.30 | (A-2) KAKS:0.50 |
| KONUT ALANI                 | 146.418                   | 116.815         | 33.653          |
| İLKÖĞRETİM TESİSİ ALANI     | 296.886                   |                 |                 |
| SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS ALANI | 4.355                     |                 |                 |
| DİNİ TESİS ALANI            | 1.482                     |                 |                 |
| TİCARET ALANI               | 1.638                     |                 |                 |
| YEŞİL ALAN                  | 1.308                     |                 |                 |
| TRAFO ALANI                 | 20.766                    |                 |                 |
| YOL ALANI                   | 645                       |                 |                 |
| TOPLAM ALAN                 | 113.521                   |                 |                 |
| TOPLAM ALAN                 | 440.601                   |                 |                 |

## **GENEL HÜKÜMLER**

1. Planlama alanında (Serbest Nizam konut alanları hariç)da da önce imar uygulaması görmemiş parsellerde 18. Madde uygulaması yapılacaktır.
2. Konut alanlarında binaların hepsi tek ruhsata bağlanmak kaydı ile bir parsele birden fazla bina yapılabilir. Böyle uygulamalarda maliklerin talebi halinde tapu idareleri bu parseller üzerinde yatay kat mülkiyeti tesis edebilir. Toplu uygulamalarda binalar arasındaki mesafe min. 6m. dir.
3. Otoparklar parsel sınırları içinde çözümlenecektir.
4. Bursa İli I.Derece deprem kuşağında bulunduğuundan her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik Hükümleri"ne ve jeolojik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
5. Sığınak yönetmeliğine uyulacaktır.
6. Yanıcı ve Patlayıcı Madde Bulundurmamak veya Depolamamak Koşulu İle Konut veya Konut Türü Binalar İçin Boru Hattı Aksına Minimum Yaklaşım Mesafesi; Kalıcı Güzergah Şerit Genişliği Olan 7 Metre+İmar Mevzuatına Göre Bina Çekme Mesafesi Olan 5 Metre + Her Kat İçin İlave 0,50 Metredir. Diğer kullanıcılar için BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği'nin 7. ve 8. Maddeleri doğrultusunda işlem yapılması gerekmektedir."
7. Yol, yeşil alanlar, otopark vb. kamu kullanım alanları kamunun eline geçmeden inşaat uygulaması yapılamaz.
8. Resmi Kurum, Sağlık, Belediye Hizmet Alanı, Eğitim Tesisleri, Sosyal Tesis Alanları vb. kamu kuruluş alanlarında mimari avan projesinin Başkanlıkça onaylanmasıından sonra uygulamaya geçilir.
9. Sosyal-Kültürel Tesis Alanında gerekli görülen hallerde PTT, karakol, kültürel tesisler (kütüphane, konferans, konser, tiyatro, sinema, sergi salonu), belediye hizmet alanı, sağlık evi gibi tesisler ile kamu hizmeti görünen vakıf ve hizmet binaları yer alabilir.
10. Belirtilmeyen hususlarda ilgili İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

## KONUT ALANLARI

### 1. Serbest (S) Nizam Konut Alanları

- a) Minimum ifraz koşulu  $300\text{ m}^2$ 'dir.
- b) Yapının ihtiyacını karşılamak üzere odunluk, kumluk, garaj, depo vb. amaçlarla kullanılmak üzere müstemilat yapılabılır.
  - Müstemilatlar verilen KAKS değeri dışındadır.
  - Müstemilatların dar kenarı en fazla 4 m olacaktır.
  - Yükseklik tabii zemin kotundan itibaren en fazla 2,50 m olacaktır.
  - Müstemilatlar ait oldukları asıl yapıya bitişik yapılabilir, ancak komşu parselin asıl yapısına bitişemez. Komşu parselin müstemilatının bulunduğu kısımda ise komşu parsel sınırlarından en az 1 m çekilerek yapılabilir.
- c) Ön bahçe mesafesi Serbest, arka bahçe mesafesi en az 3 m'dir. Ancak parsel boyutları nedeniyle bina derinliğinin 10 m'den az kalması halinde arka bahçe mesafesi 2 m'ye kadar inebilir.
- d) Binalar komşu parsele bitişik ya da ayrık yapılabilir. Ayrık yapılması halinde yan bahçe mesafesi en az 3 m'dir.
- e) Bina cephesi en az 5 m, bina derinliği en az 7 m olacaktır.
- f) KAKS parsel büyüklüğüne bağlı olarak aşağıdaki tabloya göre hesaplanacaktır.

| Parsel Büyüklüğü<br>(m <sup>2</sup> ) | KAKS |
|---------------------------------------|------|
| 0-100                                 | 1,50 |
| 101-150                               | 1,20 |
| 151-250                               | 0,90 |
| 251-500                               | 0,60 |
| 501 ve üzeri                          | 0,30 |

- g)  $150\text{ m}^2$  den büyük parsellerde emsal alanının en fazla % 50'si tabanda kullanılacaktır.
- h) En çok yapı yüksekliği  $h_{max}=6,50\text{ m}$ , 2 kattır.

## **2. Ayrık Nizam Konut Alanları**

2.1. Bina yüksekliği-h: 6.50 m., min. parsel büyüklüğü 500 m<sup>2</sup> dir.

2.2. İnşaat çekme mesafesi yoldan min. 5m., diğer parsel hudutlarından ve yeşil alandan min. 3m. dir.

## **3. Özel Sergi Alanı (Köy Meydanı)**

Bu alan Nilüfer Köy halkın kendi ürünlerini sergileyip, satış yapabilmesi amacıyla Osmangazi Belediyesince düzenlenecektir.

“Maksimum yükseklik belirtilen imar adalarında kat adedi değiştirilmemek ve kendi kat yüksekliği içinde kullanılmak kaydı ile imar yüksekliği %15 artırılabilir”.

### **2567 PARSEL İÇİN;**

OSM. BEL. MEC. 'NİN 06.06.2012 GÜN VE 572 SAYILI KARARI GEREGİNCE 2567 PARSELİN SOSYO-KÜLTÜREL TESİS ALANINDA KALAN KISMI BİLABEDEL TERKİ YAPILACAKTIR.

### **2581 PARSEL İÇİN;**

- 1) 2581 PARSELİN ZEMİNDE ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE TAMAMINDA YAPI YAPILABİLİR.
- 2) 2581 PARSELDE DÜĞÜN SALONU VE GIDA İMALATHANESİ YAPILAMAZ.

### **(2322 PARSEL) SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS ALANI PLAN NOTU**

- SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS ALANINDA, PLANDA GÖSTERİLEN 10M.x25M. BOYUTLARINDAKİ KÜTLEYE GÖRE İNŞAAT YAPILIR. YÜKSEKLİK HMAX:8.50M.DİR.

## **BİTİŞİK BLOKLARDA MAKSİMUM BİNA CEPHESİ, SU BASMAN KOTU, KAT SAYISI TESPİTİ, KAT İÇİ YÜKSEKLİKLERİ VB. İMAR UYGULAMALARINA İLİŞKİN PLAN NOTU İLAVESİ:**

- AYRIK NİZAMLarda BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI AYRI GİRİŞ -ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR.
- TÜM YAPILAŞMA NİZAMLARINDA (AYRIK-BİTİŞİK-BLOK) OTOPARK YAPILMASI DURUMUNDA SUBASMAN KOTU +2.50 METREYE KADAR KALDIRILABİLİR. YÜKSEKLİKTEN SAYILMAZ. OTOPARK KATINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI ALINAMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM EKİ YER ALAMAZ. YÖNETMELİKTEN KAYNAKLANAN ZORUNLU ORTAK ALANLAR YER ALABİLİR.
- YENÇOK DEĞERİ 100 METREYE KADAR OLAN YERLERDE KAT SAYISI, YENÇOK DEĞERİNİN 3'E BÖLÜNMESİ İLE BULUNUR. KATLARIN KENDİ İÇİNDE YÜKSEKLİKLERİNİN TESPİTİNDEN PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NDE KATLAR İÇİN BELİRLENEN ESASLARA GÖRE UYGULAMA YAPILIR.
- ARKEOLOJİK VE KENTSEL SİT ALANLARINDA BU HÜKÜMLER, KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA KURULUNCA ONAYLANMASI DURUMUNDA YÜRÜRLÜĞE GİRECEKTİR.
- BU HÜKÜMLER, DOĞAL SİT SINIRLARI DAHİLİNDE KALAN ALANLAR, KİYİ KANUNUNA TABİ ALANLAR VE 6306 SAYILI KANUNA TABİ REZERV YAPI ALANLARINI KAPSAMAMAKTA OLUP PLAN BÜTÜNLÜĞÜNÜ SAĞLANMASI AMACIYLA, BU ALANLarda YETKİLİ İDARESİNİN ONAYINA SUNULAN İMAR PLAN TEKLİFLERİNDE İLGİLİ HÜKÜMLERDE BELİRLENEN KİSITLARIN AŞILMAMASI SAĞLANACAKTIR.

### **10030 ADA-4 PARSEL PLAN NOTU**

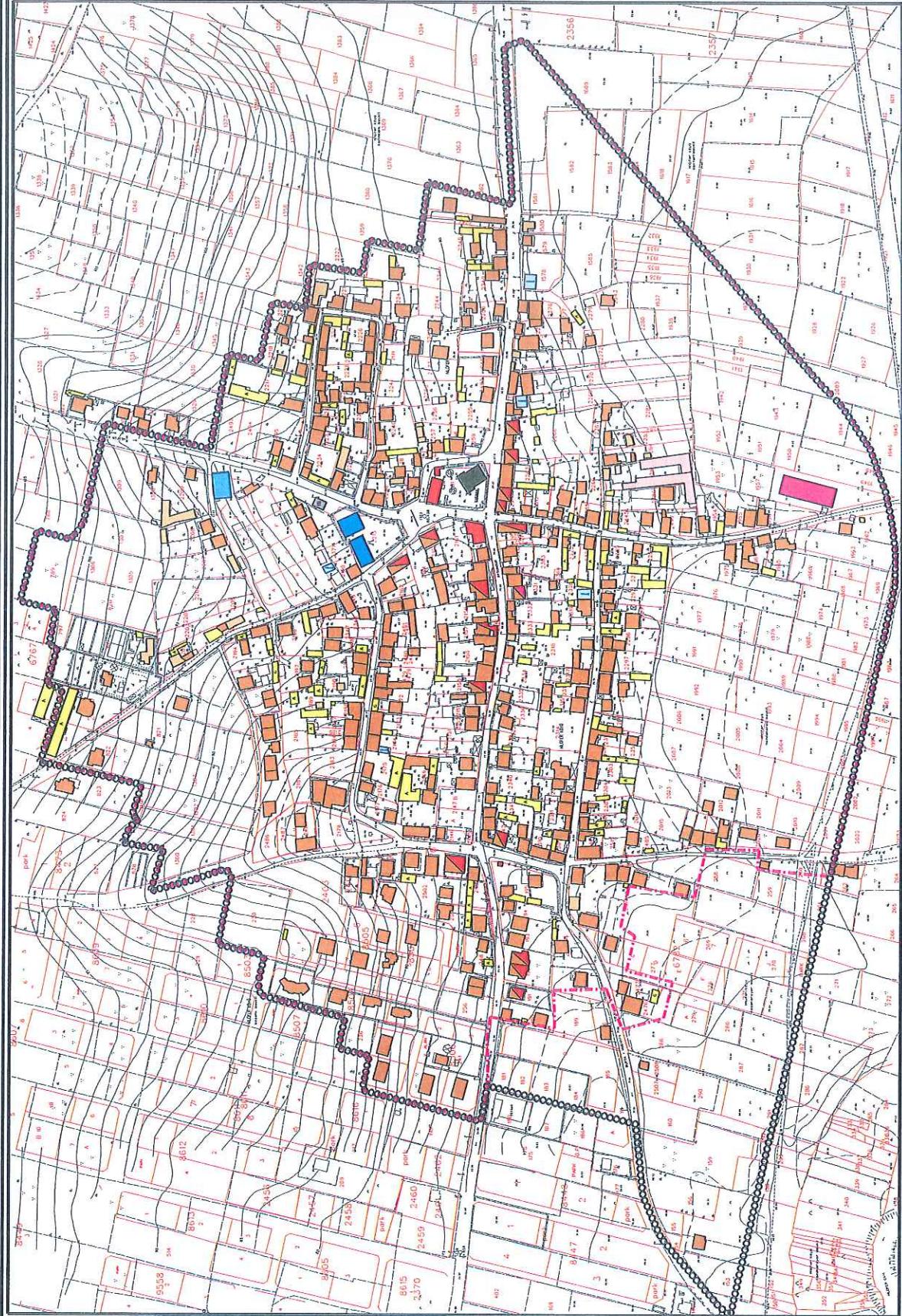
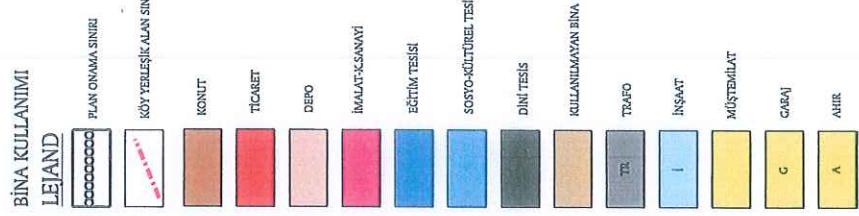
- 10030 ada 4 parselin inşaat ruhsatı aşamasında, parsel maliki tarafından hazırlatılacak Park projesinin Osmangazi Belediyesi'nce uygun bulunması ve gerçekleştirilmesinin parsel malikince yapılacağına ilişkin taahhüt verilmesi istenilecektir. Yapı Kullanma izni taahhüt yerine getirilmeden verilemez.



*EKLER*



NİLÜFER KÖYÜ  
ANALİZ ÇALIŞMASI



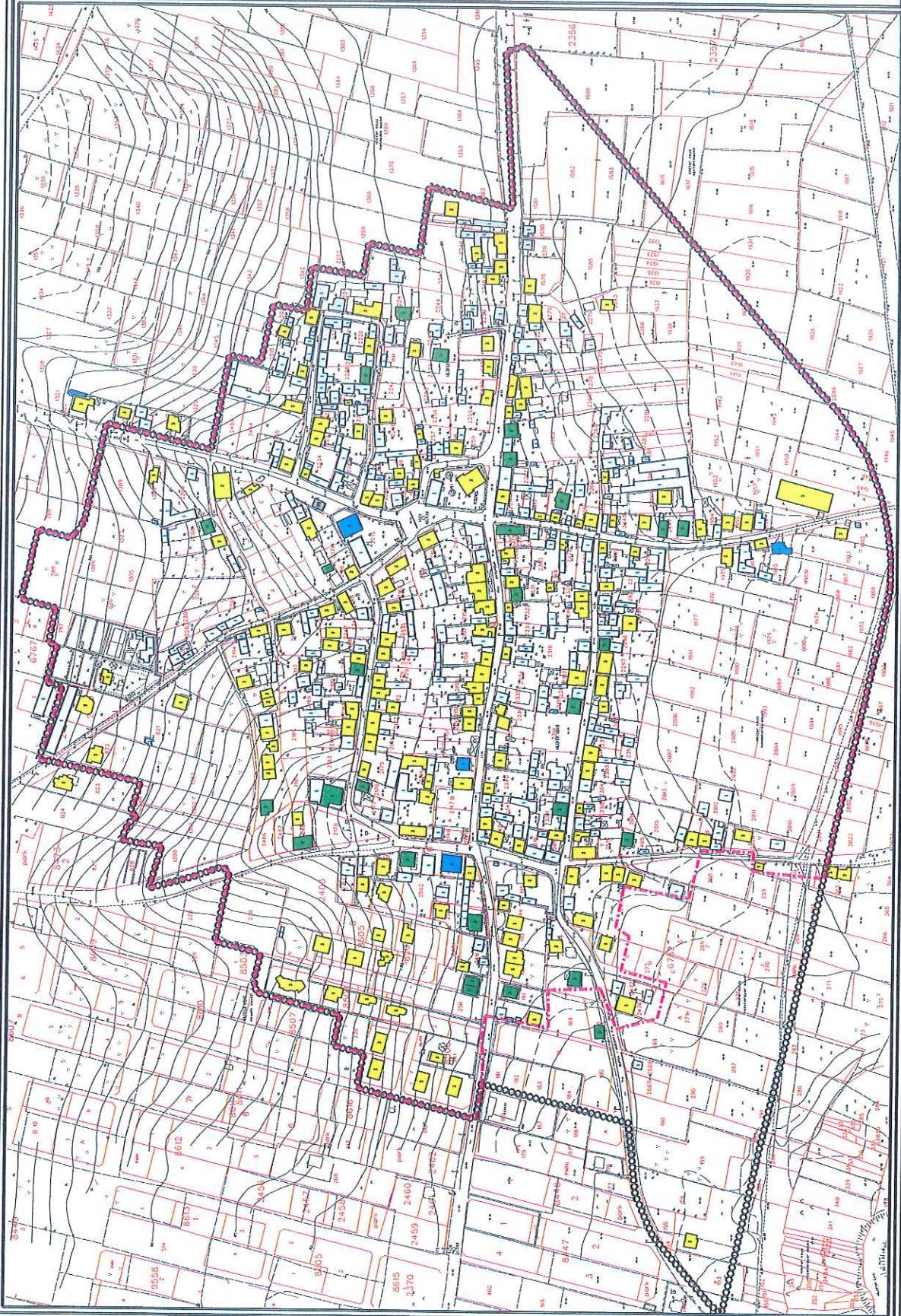
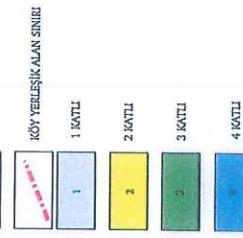


NİLÜFER KÖYÜ  
ANALİZ ÇALIŞMASI



KAT ADEDİ

LEJAND







## NİLÜFER KÖYÜ ANALİZ ÇALIŞMASI

YAPI TEKNİĞİ

LEİTAND

PLAN ONAMA SINIRI

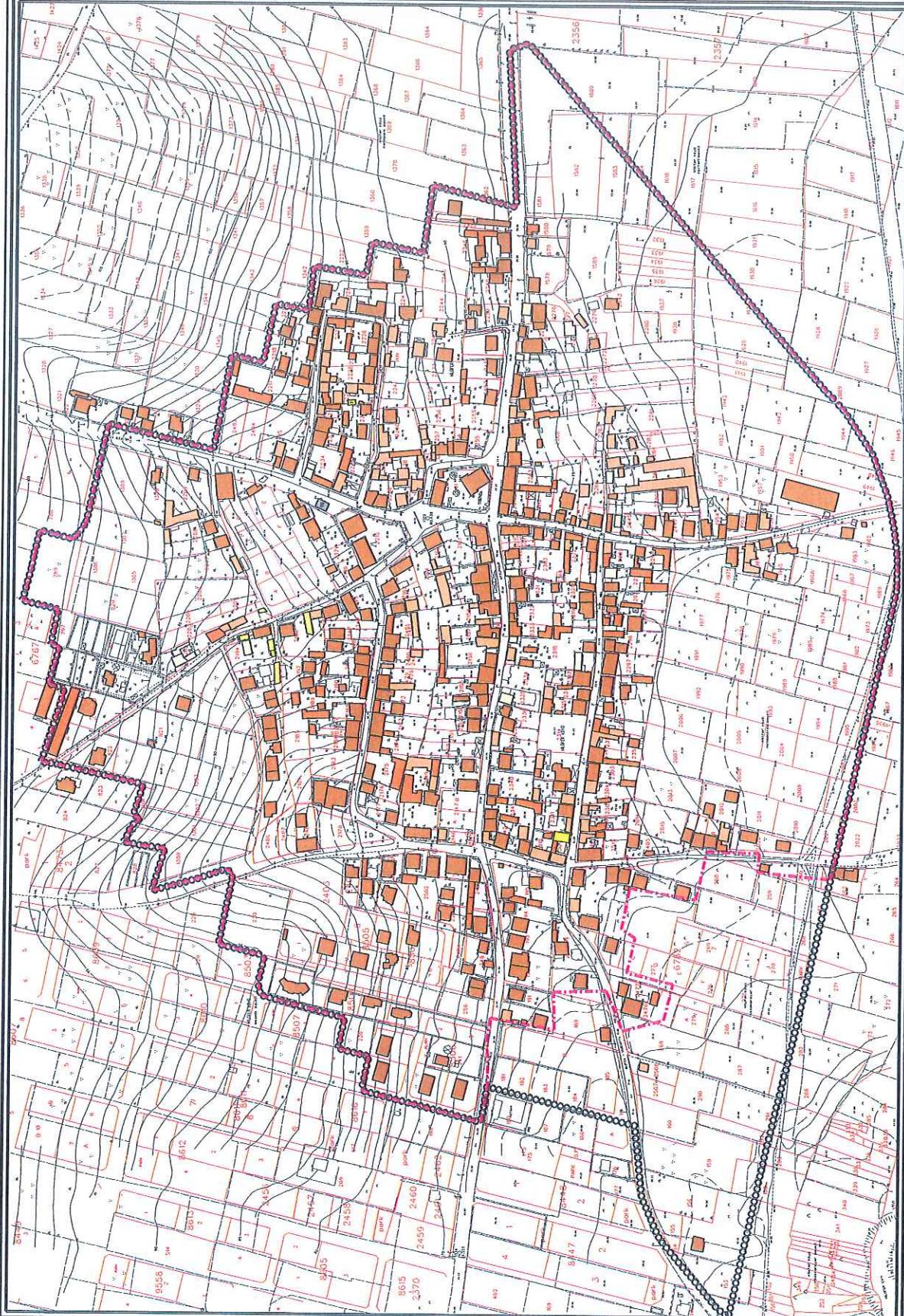
KÖY YERLEŞİK ALAN SINIRI

BETONarme

YİÇMA

KAĞIT

DIĞER



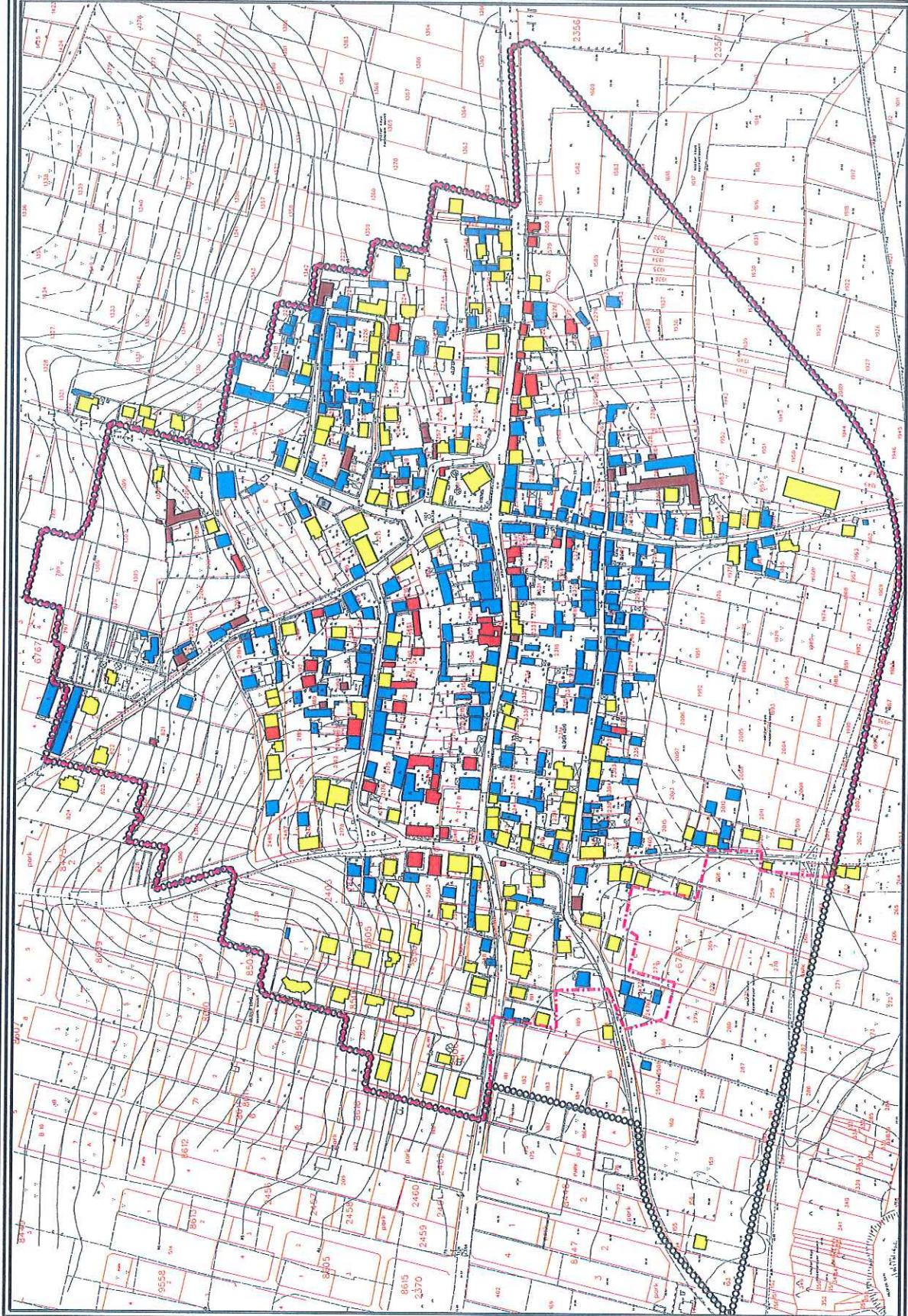
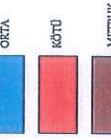
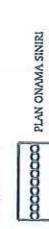


# NİLÜFER KÖYÜ ANALİZ ÇALIŞMASI



## BİNA KALİTESİ

LEJAND

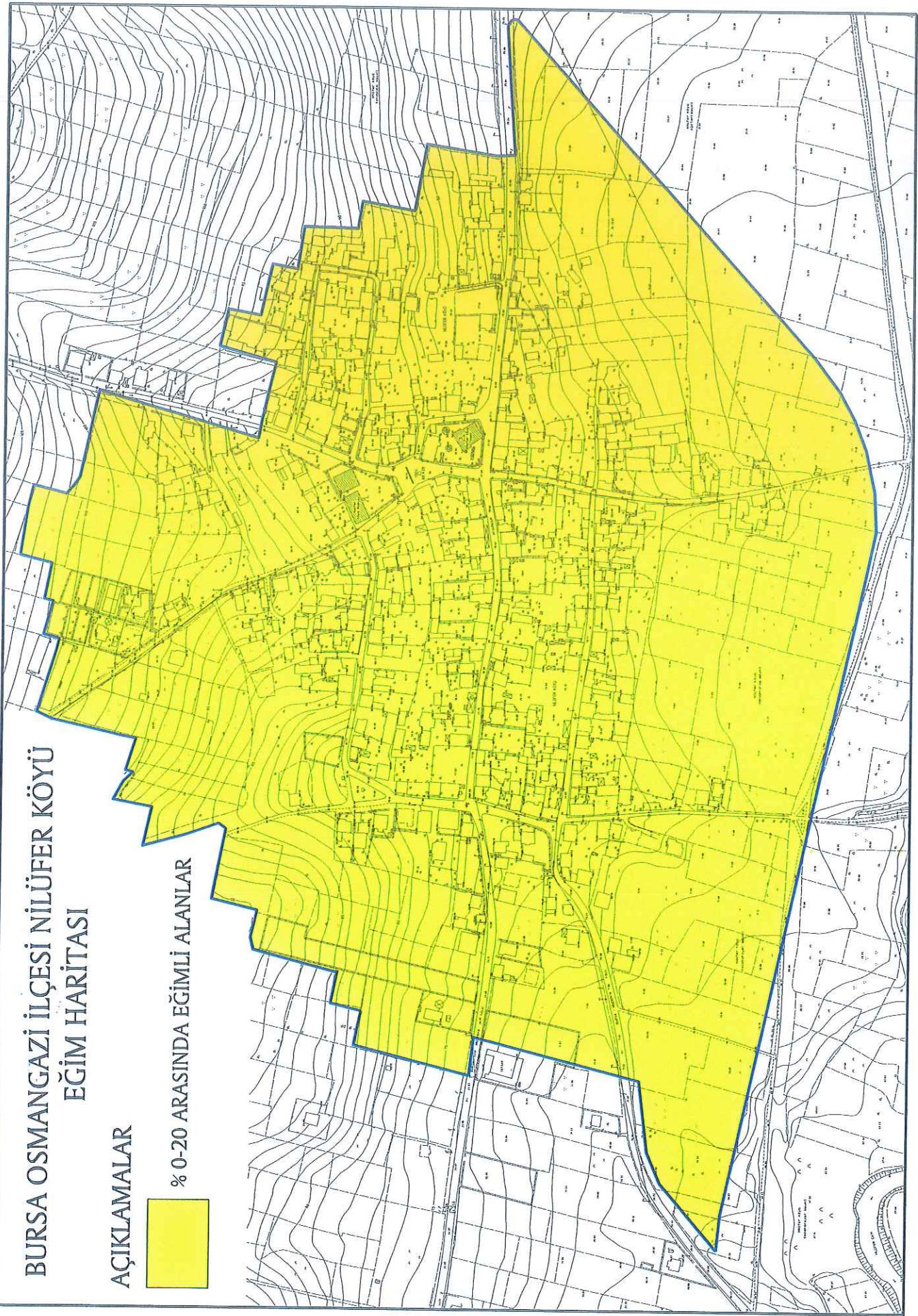




BURSA OSMANGAZİ İLÇESİ NILÜFER KÖYÜ  
EĞİM HARİTASI

AÇIKLAMALAR

% 0-20 ARASINDA EĞİMLİ ALANLAR



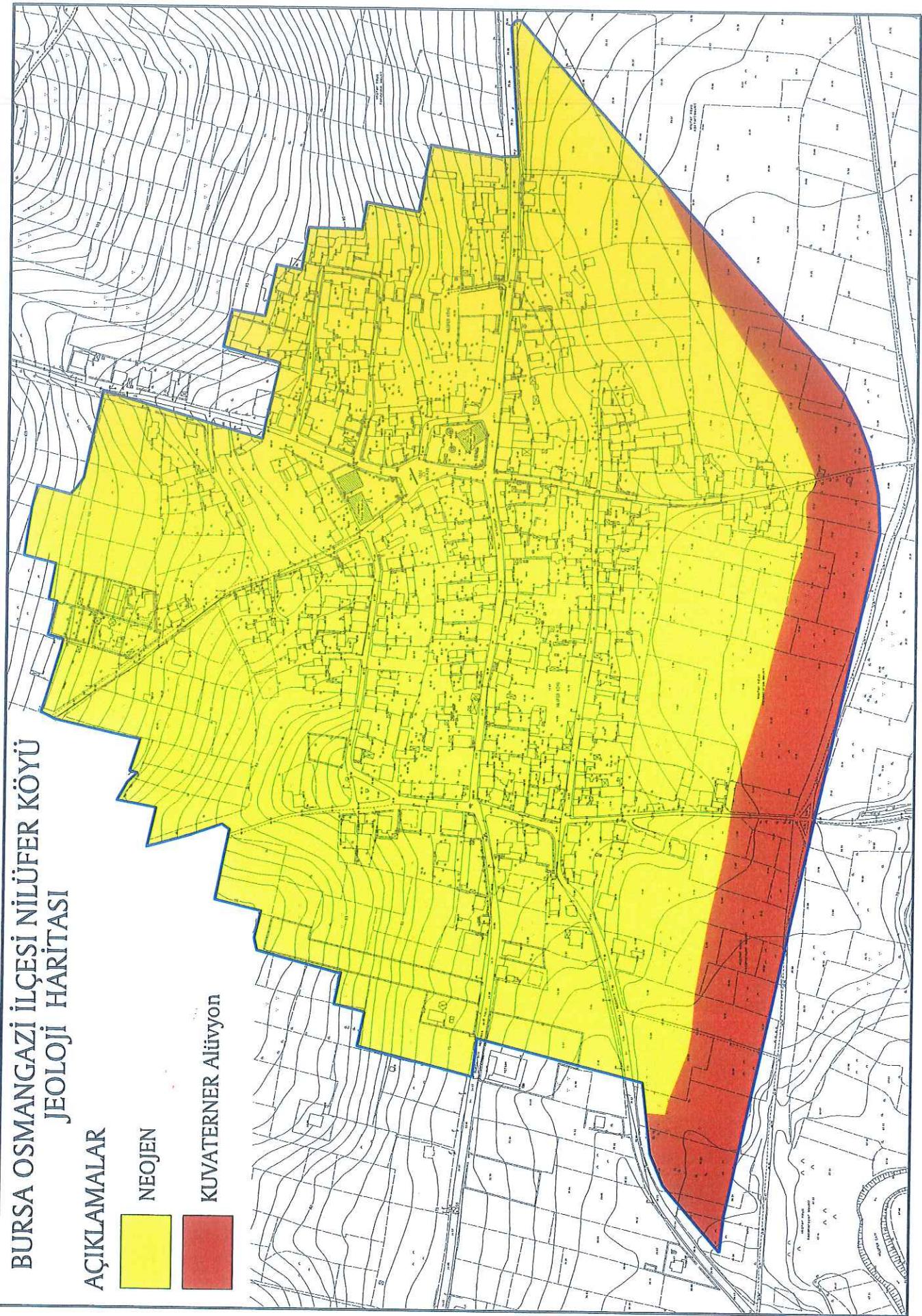


BURSA OSMANGAZİ İLÇESİ NILÜFER KÖYÜ  
JEOLOJİ HARİTASI

AÇIKLAMALAR

NEOJEN

KUVATERNER Aliyyon



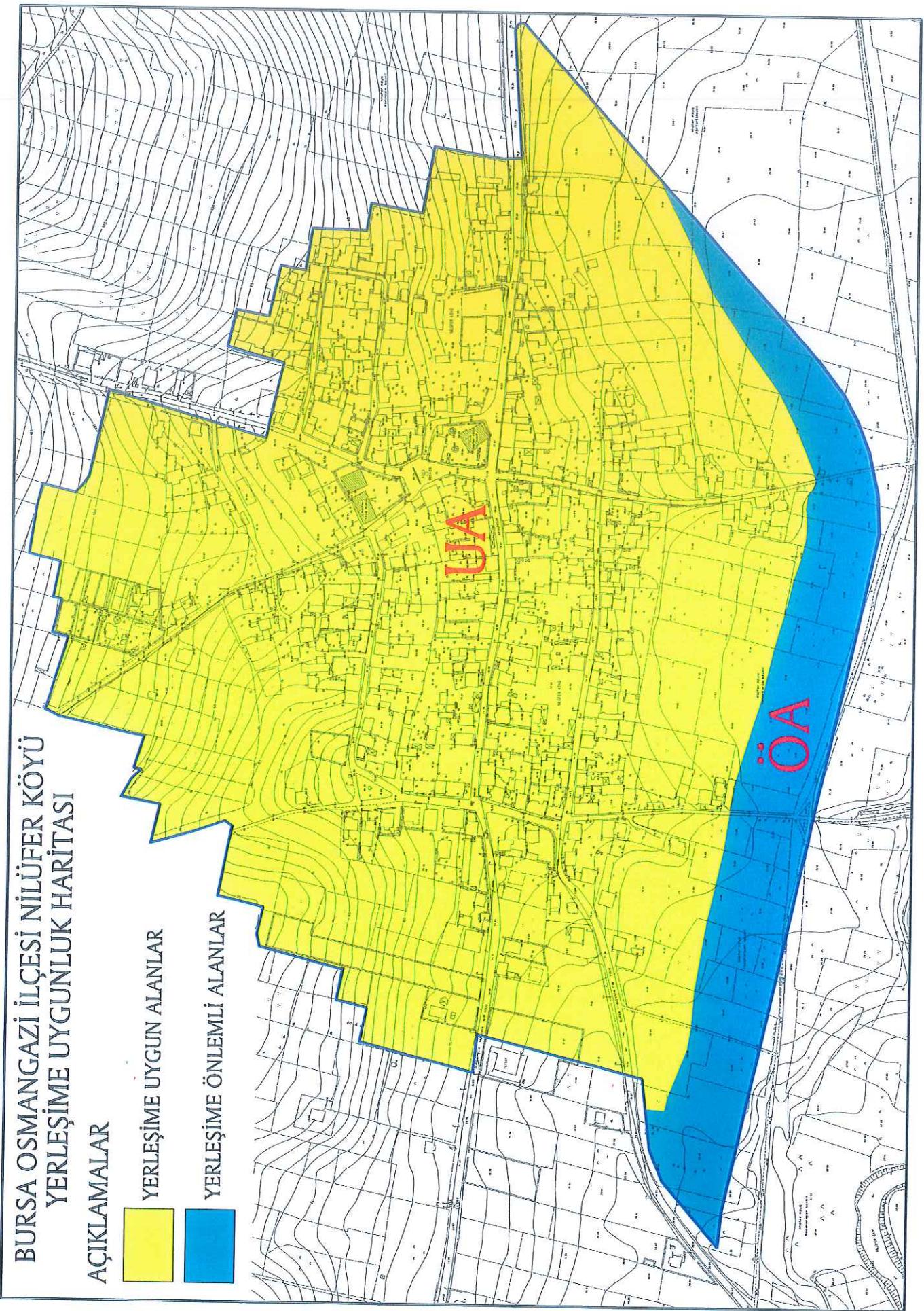


**BURSA OSMANGAZİ İLÇESİ NILÜFER KÖYÜ  
YERLEŞİMİME UYGUNLUK HARİTASI**

**AÇIKLAMALAR**

**YERLEŞİMİME UYGUN ALANLAR**

**YERLEŞİMİME ÖNLEMİ ALANLAR**





# NİLÜFER KÖYÜ ANALİZ ÇALIŞMASI



MÜLKİYET DURUMU

LEJAND

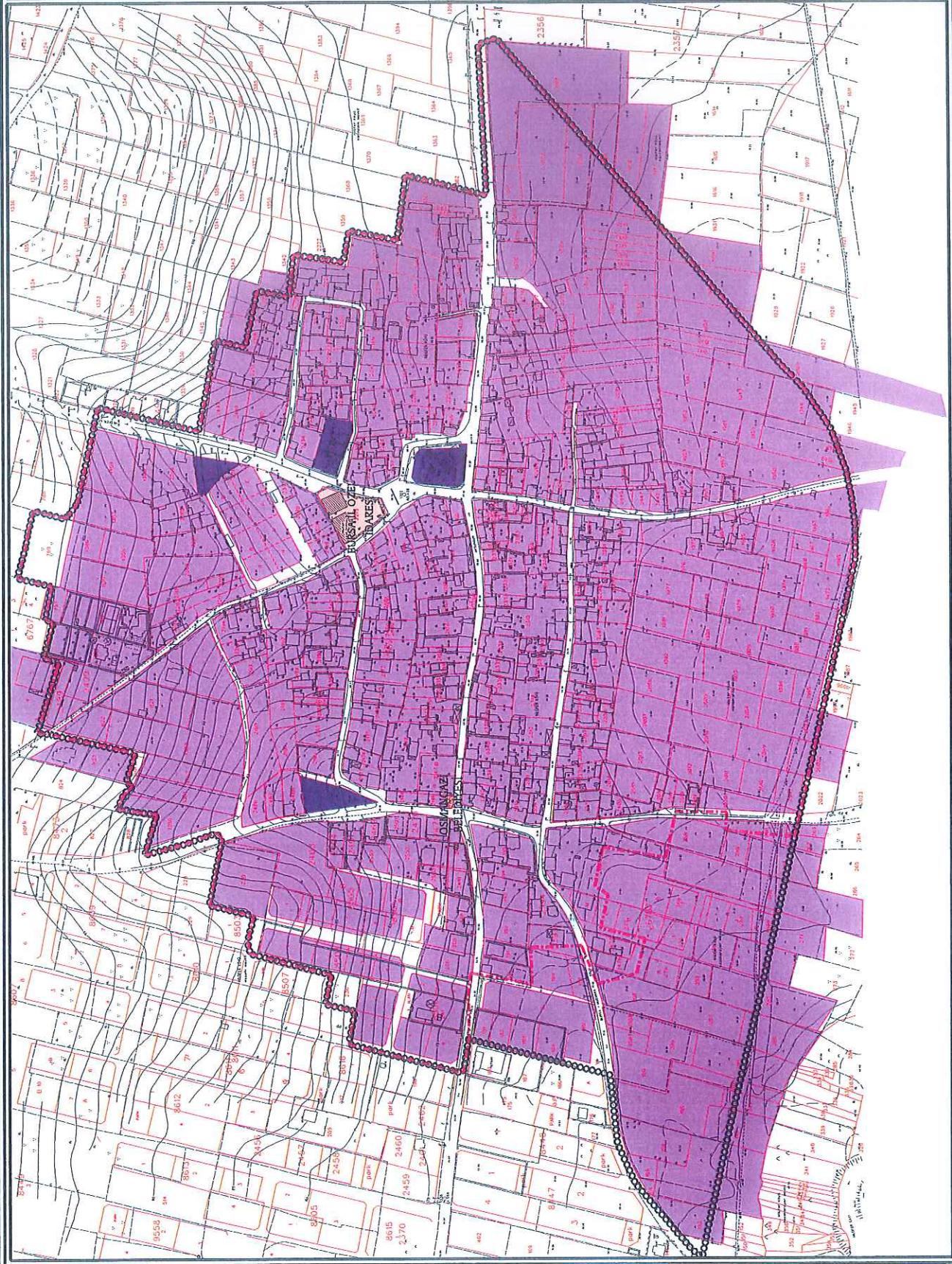
PLAN ONAMA Sınırı

KÖY YERLESİK ALAN SINIRI

ÖZEL MÜLKİYET

KANU MÜLKİYETİ

DİĞER (NİLÜFER KÖYÜ TARİMSAL KALÇUNMA YÖNTEMI)





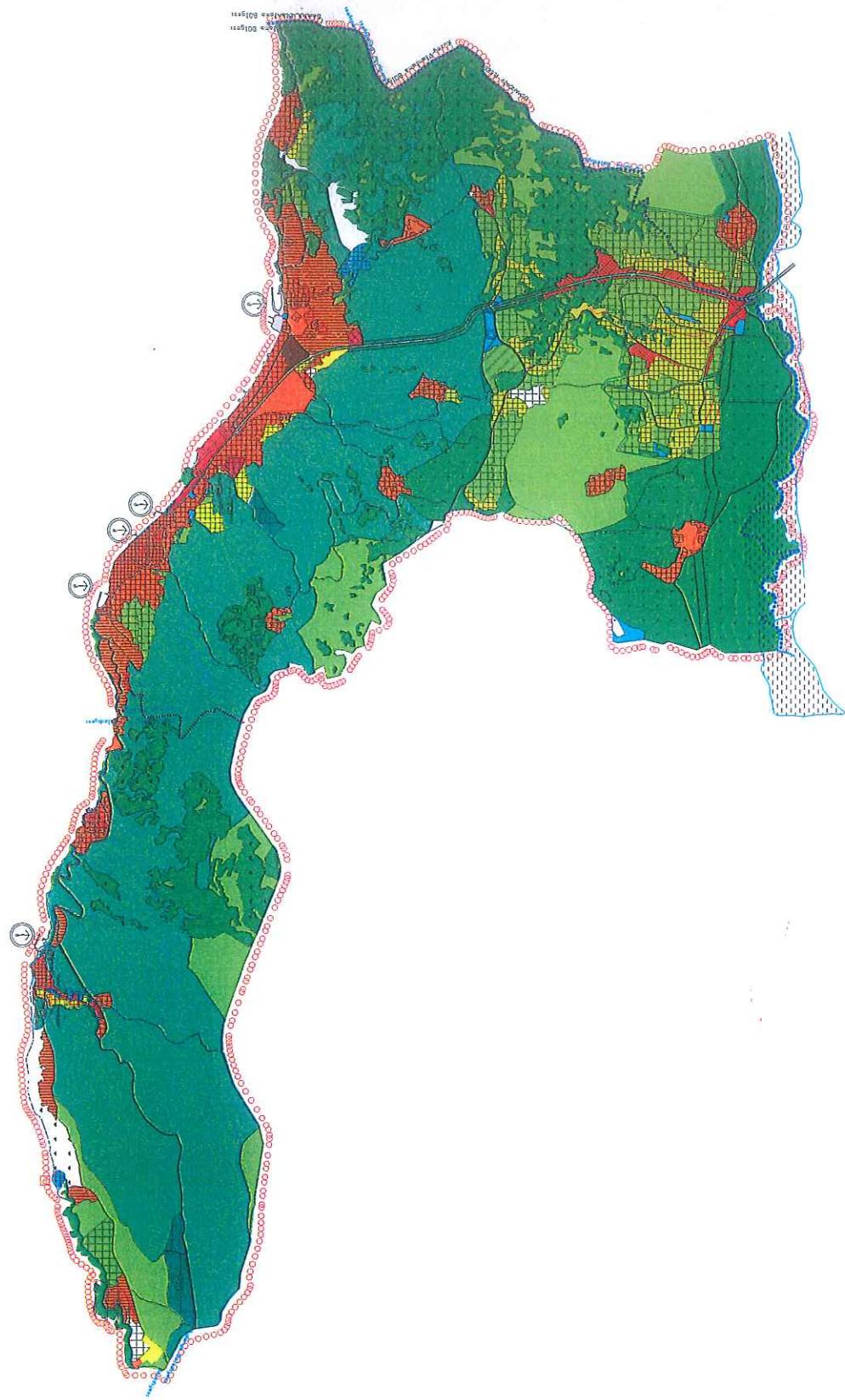
BURSA BUYUKSEHIR BELEDIYESI  
MUDANYA PLANLAMA BOLGESI 1/25 000 OLCEKLI NAMARI PLANI

GOSTERIM

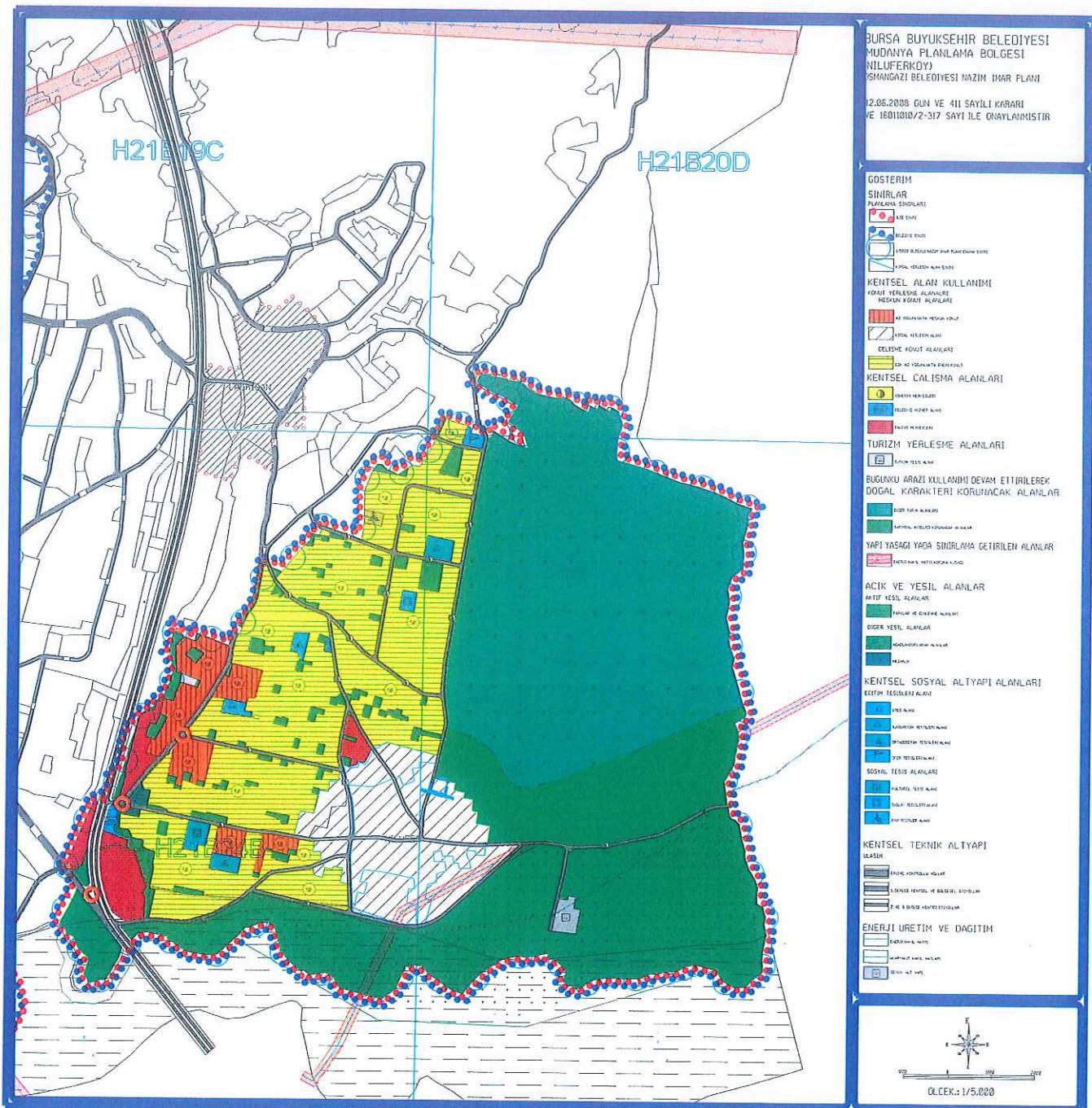
|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| TARIM ALANLARI                        |  |
| TARIMALI KETIGI KURNUKLU ALANLAR      |  |
| TARIMALI KETIGI KURNUKLU OZEL NEROLU  |  |
| ILCE SITRI                            |  |
| DIGER TAKIM ALANLARI                  |  |
| ORGANIZE BES VE TARIN ALANLARI        |  |
| DIFER GIZLI KULLANIM KARGBI           |  |
| GRİS                                  |  |
| AGRICULTURAL ALANLAR                  |  |
| OZEL İHAZ ALANI                       |  |
| KORUMA                                |  |
| SIT KORUMA ALANI                      |  |
| SIT BIRINCİ DERECE SIT ALANLARI       |  |
| HOMIVE UCLUCU SITLERCER SIT ALANLARI  |  |
| İKİNCİ DERECE SIT ALANLARI            |  |
| İKİNCİ DERECE SIT ALANLARI            |  |
| KONUT ALANLARI                        |  |
| İNŞAAT GELİŞME ALANLARI               |  |
| HERSEK                                |  |
| YÜZEK YOGUNLUGA                       |  |
| ORTA YOGUNLUGA                        |  |
| SEHIR YOGUNLUGA                       |  |
| COK SEHİR YOGUNLUGA                   |  |
| FİNAL SİT                             |  |
| KIRSIC YERLEME ALANLARI               |  |
| MESUN                                 |  |
| İNSAAT GELİŞME ALANLARI               |  |
| TO. KESİRLİ SİTE SİTLERİ              |  |
| TO. KESİRLİ SİTE SİTLERİ              |  |
| TİCARET VE YÖNETİM MERKEZLERİ         |  |
| TİCARET ALANLARI                      |  |
| İŞLETİMLİ DEĞERLENDİRİLMEMİŞ ALANLARI |  |
| SANAYİ BÖLGELERİ                      |  |
| KÜÇÜK SİAHİ SİTYİ SİTLERİ             |  |
| DEPANA ALANLARI                       |  |
| TURİZM ALANLARI                       |  |
| TURİZM TEST ALANLARI                  |  |
| GUNAYIRLIK                            |  |
| TURİZM VE İNŞAAT ALANLARI             |  |
| BUZYUK VE İACIK ALAN KULLANISLARI     |  |
| ROGUE PARK                            |  |
| BÜTÜN KENTSEL VEST. ALANLARI          |  |
| REFRESHION ALANI                      |  |
| KENTSEL SOYLUL KURNUKLU ALANLARI      |  |
| SİZEK EŞİSLERİ ALANI                  |  |

16.11.2005 CİZA VE 743 SİVİL KURUM İLE  
VE İBBTTS-205. SAYI İLE GÖREVLENİSTİR

OLC'DE 25/5/200











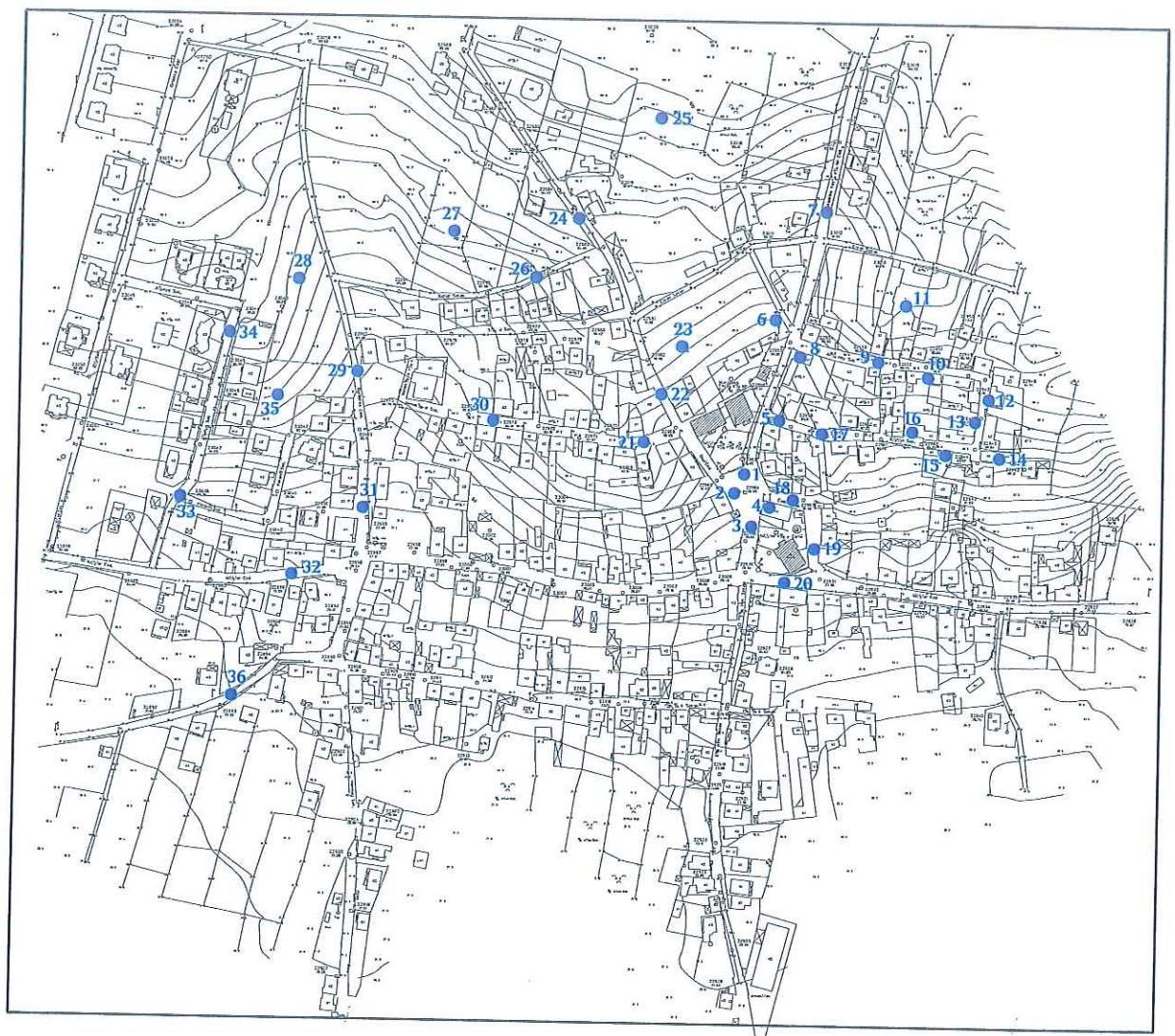






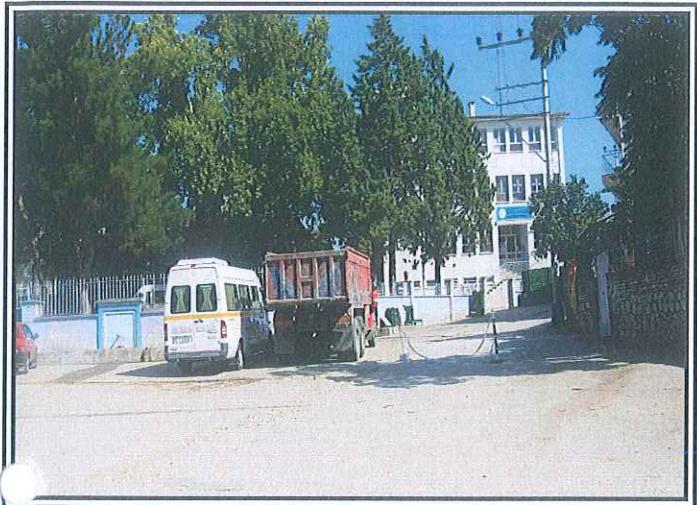
**FOTOĞRAFLAR**



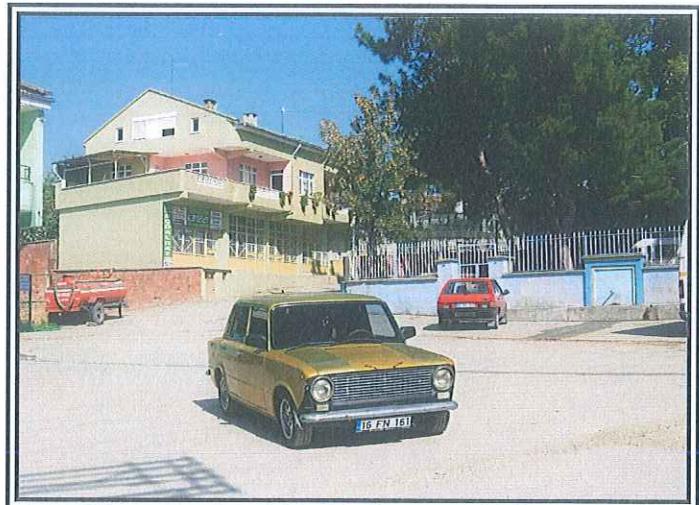


G

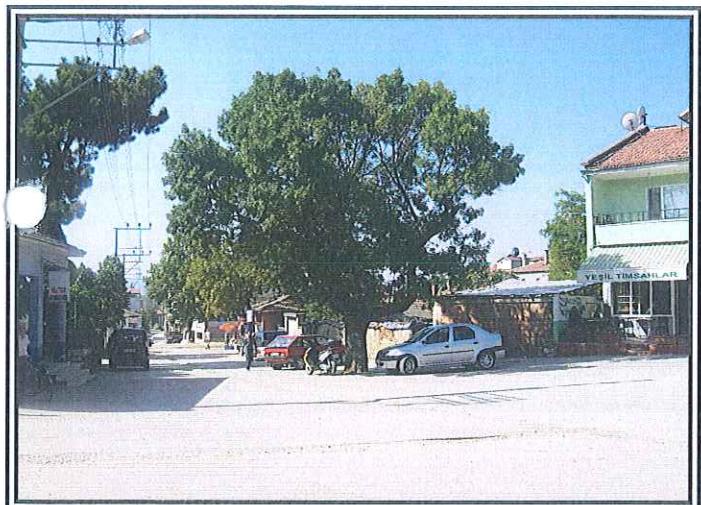
C



**1. KÖY İLKOKULU**



**2. KÖY MEYDANI**



**3. KÖY MEYDANI**

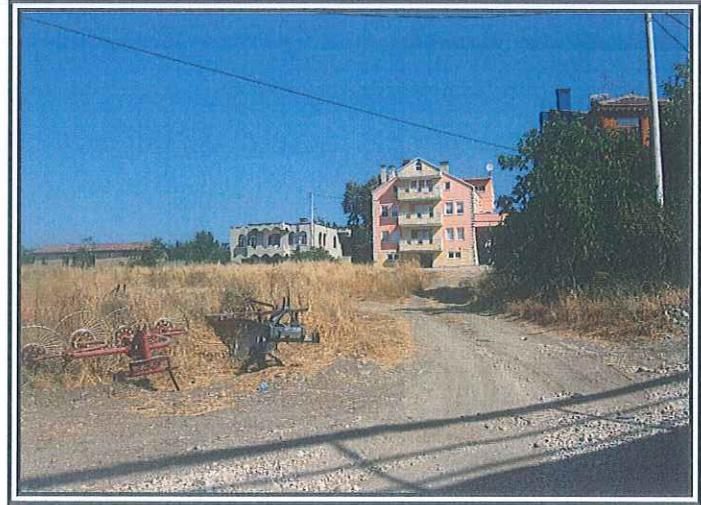


**4. CAMİ SOKAK**





5. SÜLÜN SOKAK



6. MUKADDES YAZICILAR CAD.

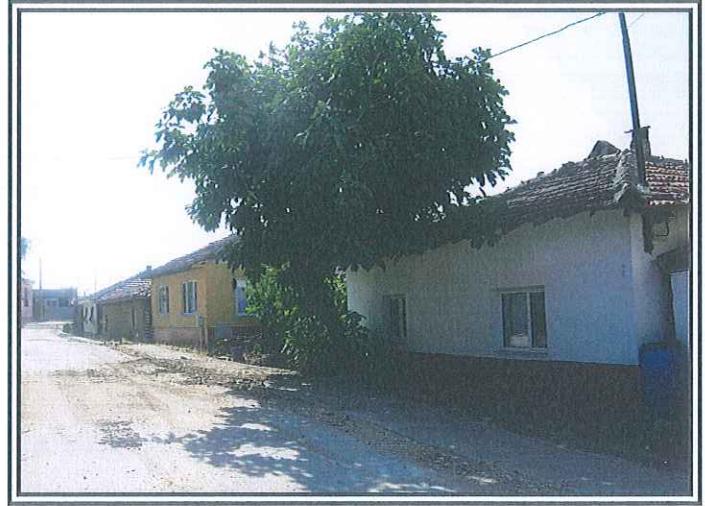


7. MUKADDES YAZICILAR CAD.

8. ALTINAY SOKAK-MUKADDES YAZICILAR CAD. KÖŞESİ

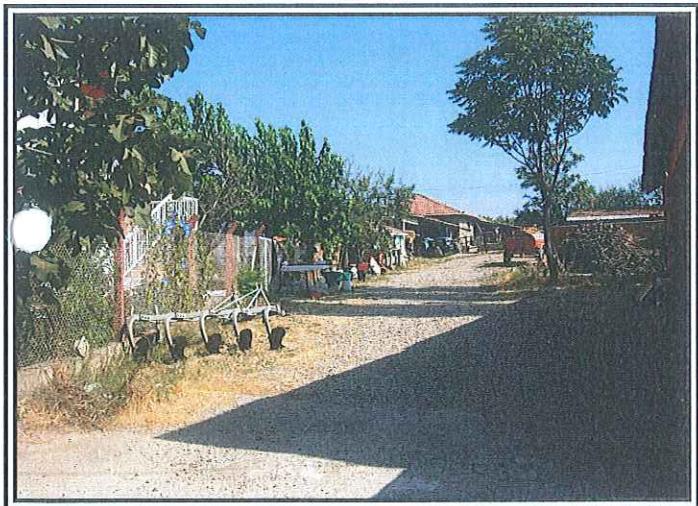
O

O



**9. ALTINAY SOKAK**

**10. ALTINAY SOKAK**

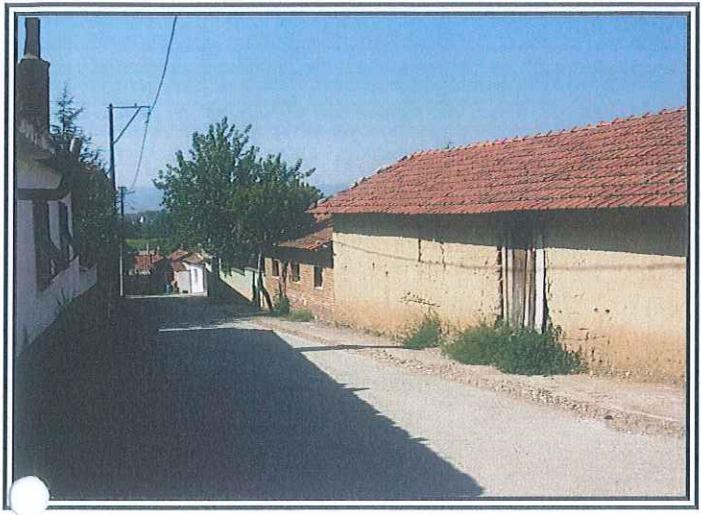


**11. 2217 PARSEL**

**12. ALTINAY SOKAK**

O

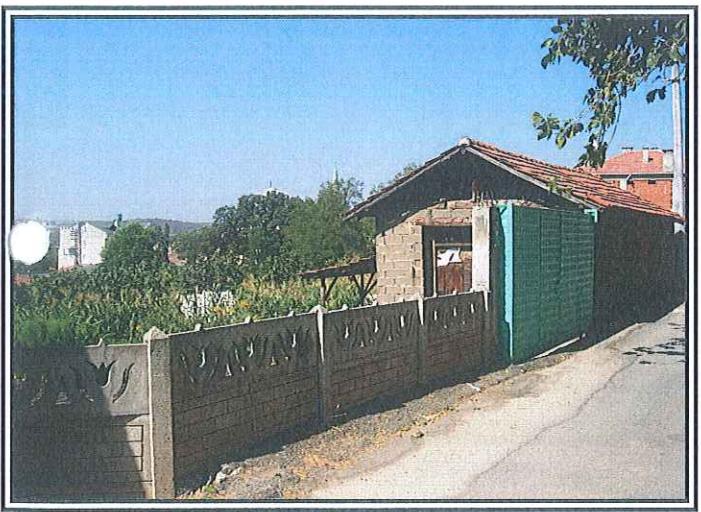
Q



13. ALTINAY SOKAK



14. 2224 PARSEL



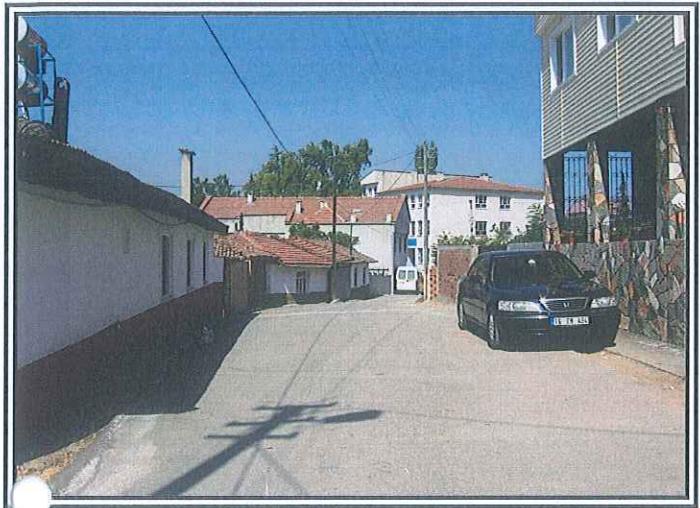
15. SÜLÜN SOKAK



16. SÜLÜN SOKAK

C

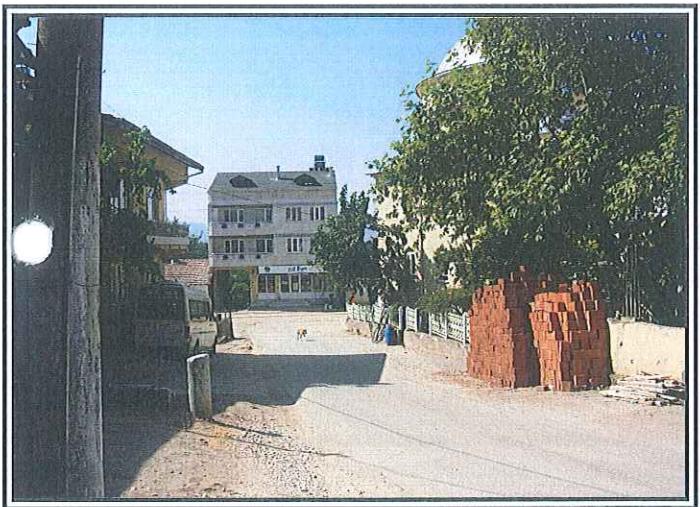
C



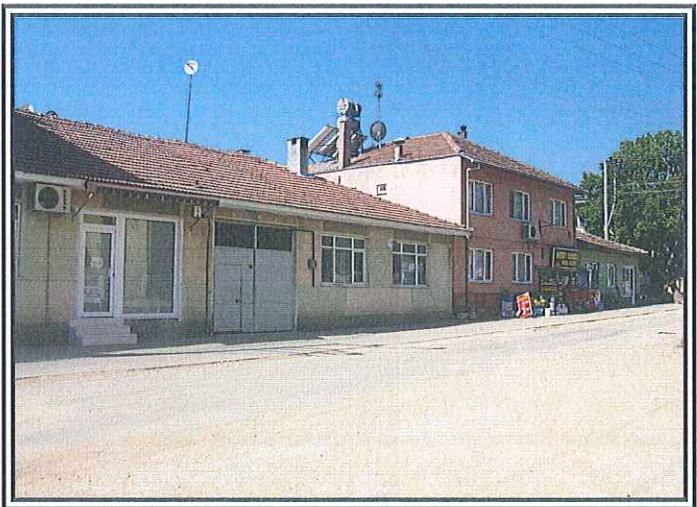
**17. SÜLÜN SOKAK**



**18. CAMİ SOKAK**



**19. CAMİ SOKAK**



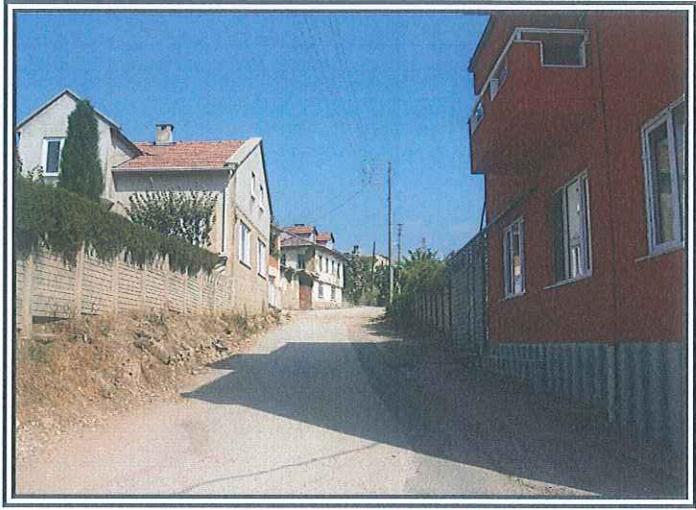
**20. NILÜFER CAD.**

O

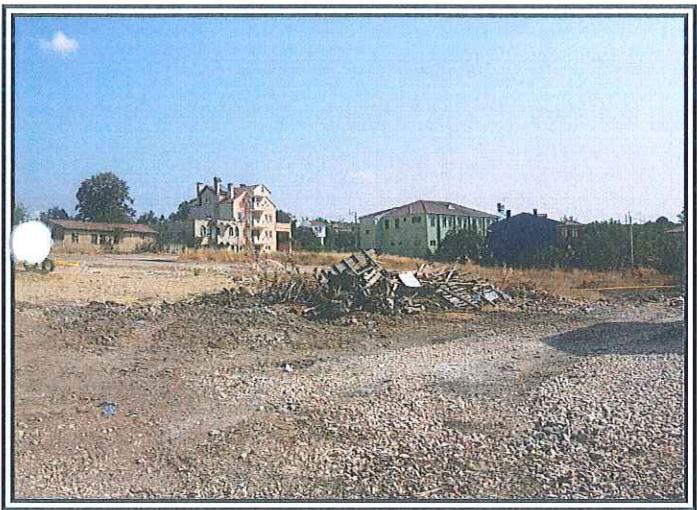
C



21. MENEKŞE SOKAK



22. OKUL CAD.



23. ERKAN SOKAK GÜNEYİ



24. OKUL CAD.





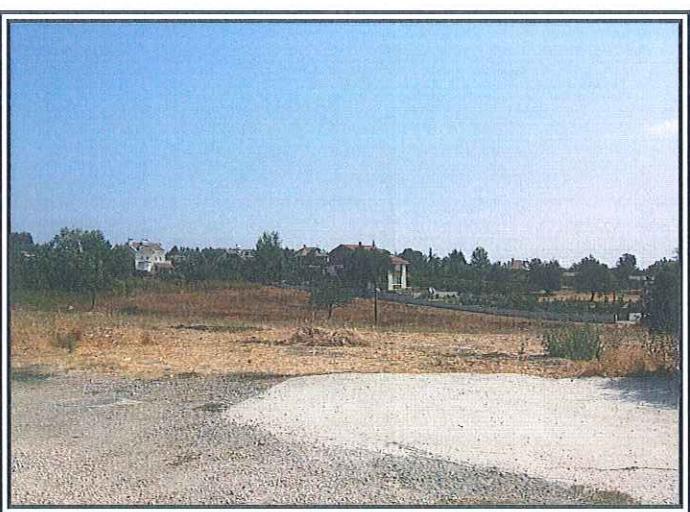
25. 820-1306 PARSEL



26. BAHAR SOKAK



27. 821-1303 PARSEL



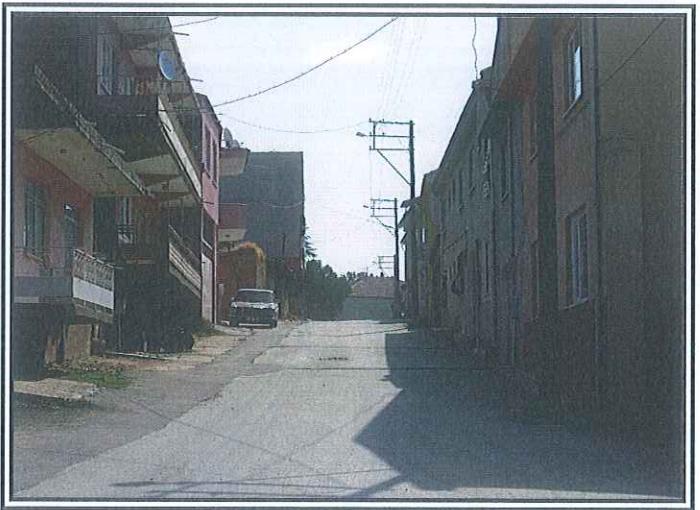
28. 230 PARSEL

C

C



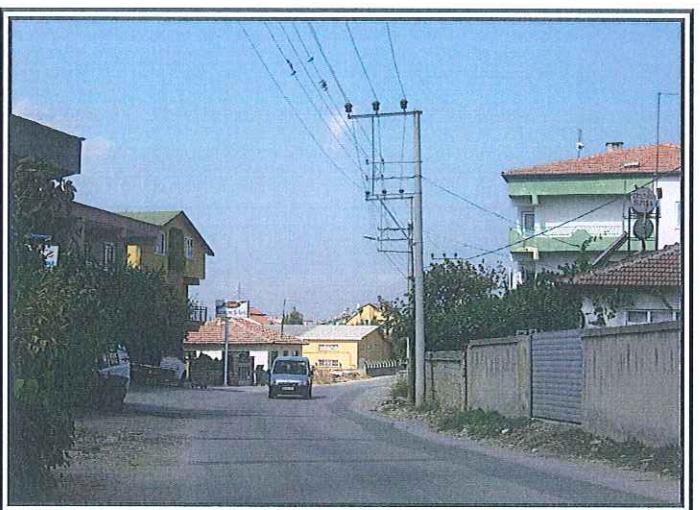
**29. BARBAROS CAD.**



**30. MENEKŞE SOKAK**

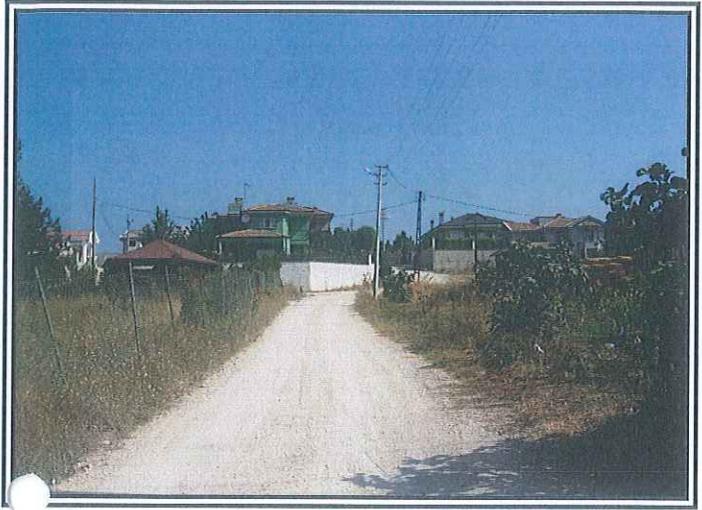


**31. BARBAROS CAD.**

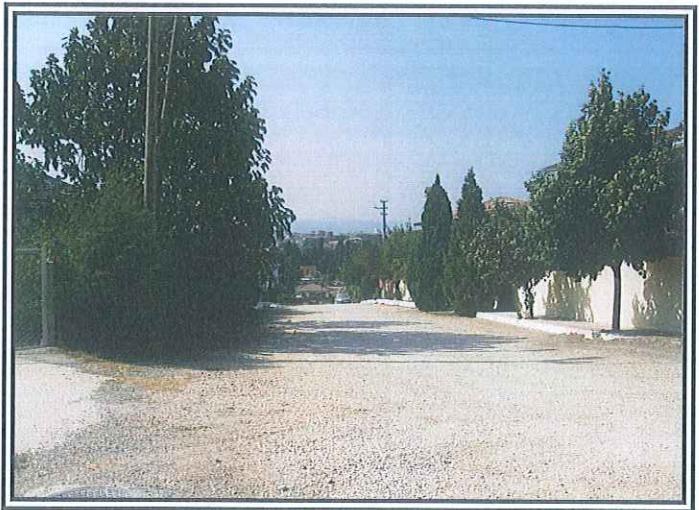


**32. NİLÜFER CAD. BATISI**

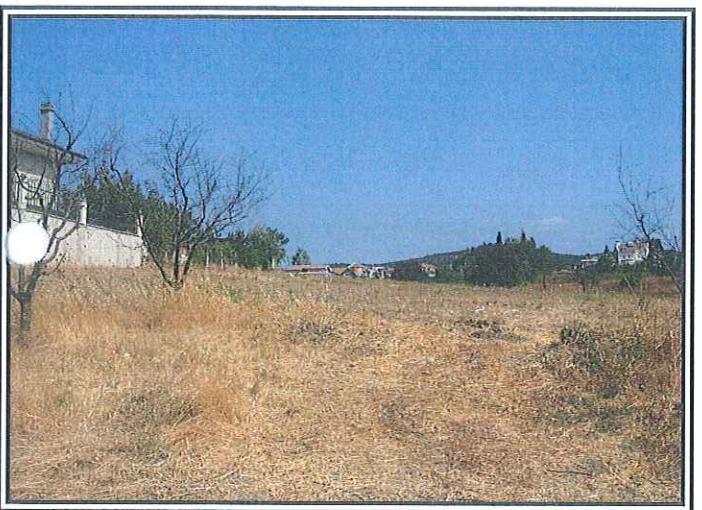




33. AÇELYA SOKAK



34. AÇELYA SOKAK



35. 2403 PARSEL



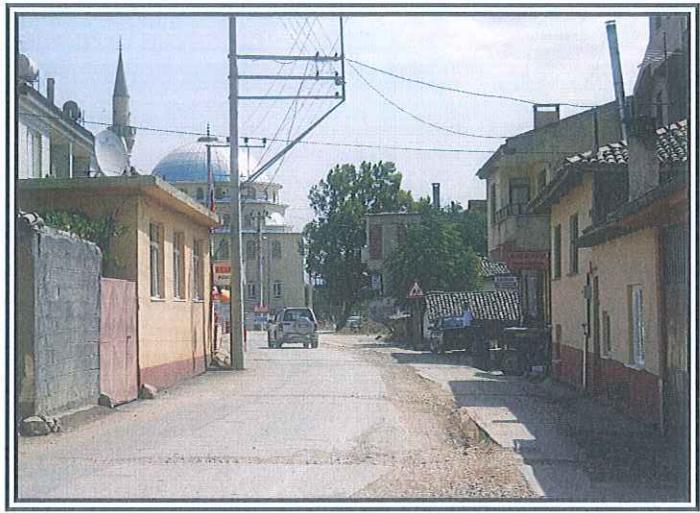
36. NİLÜFER CAD. GÜNEYİ

O

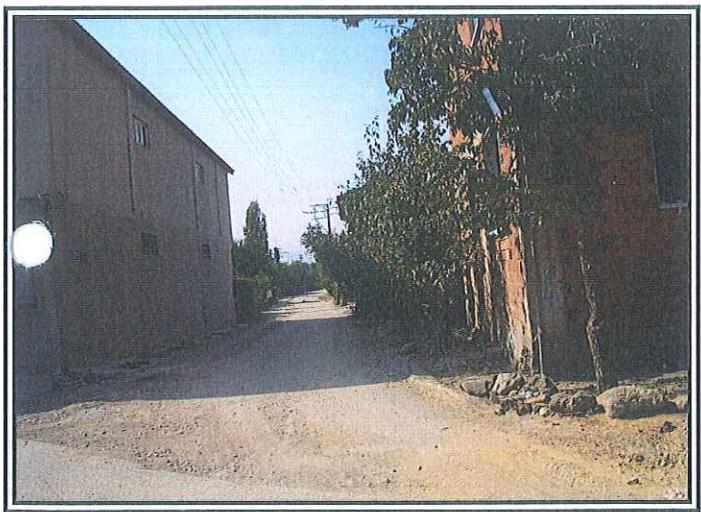
O



37. NİLÜFER CAD.



38. NİLÜFER CAD.



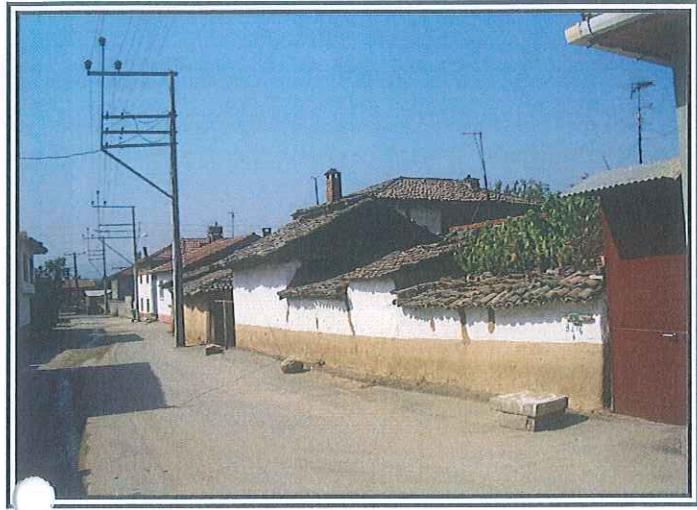
39. HİMAN SOKAK



40. HİMAN SOKAK- İŞIK  
SOKAK KÖŞESİ

○

○



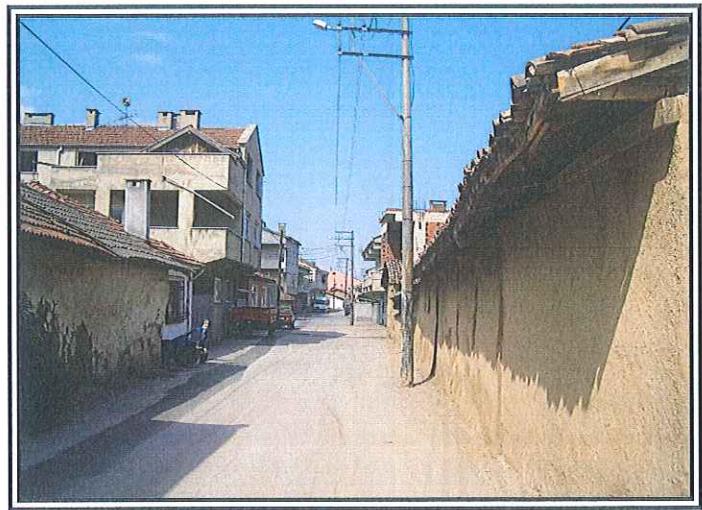
41. EĞİTİM SOKAK



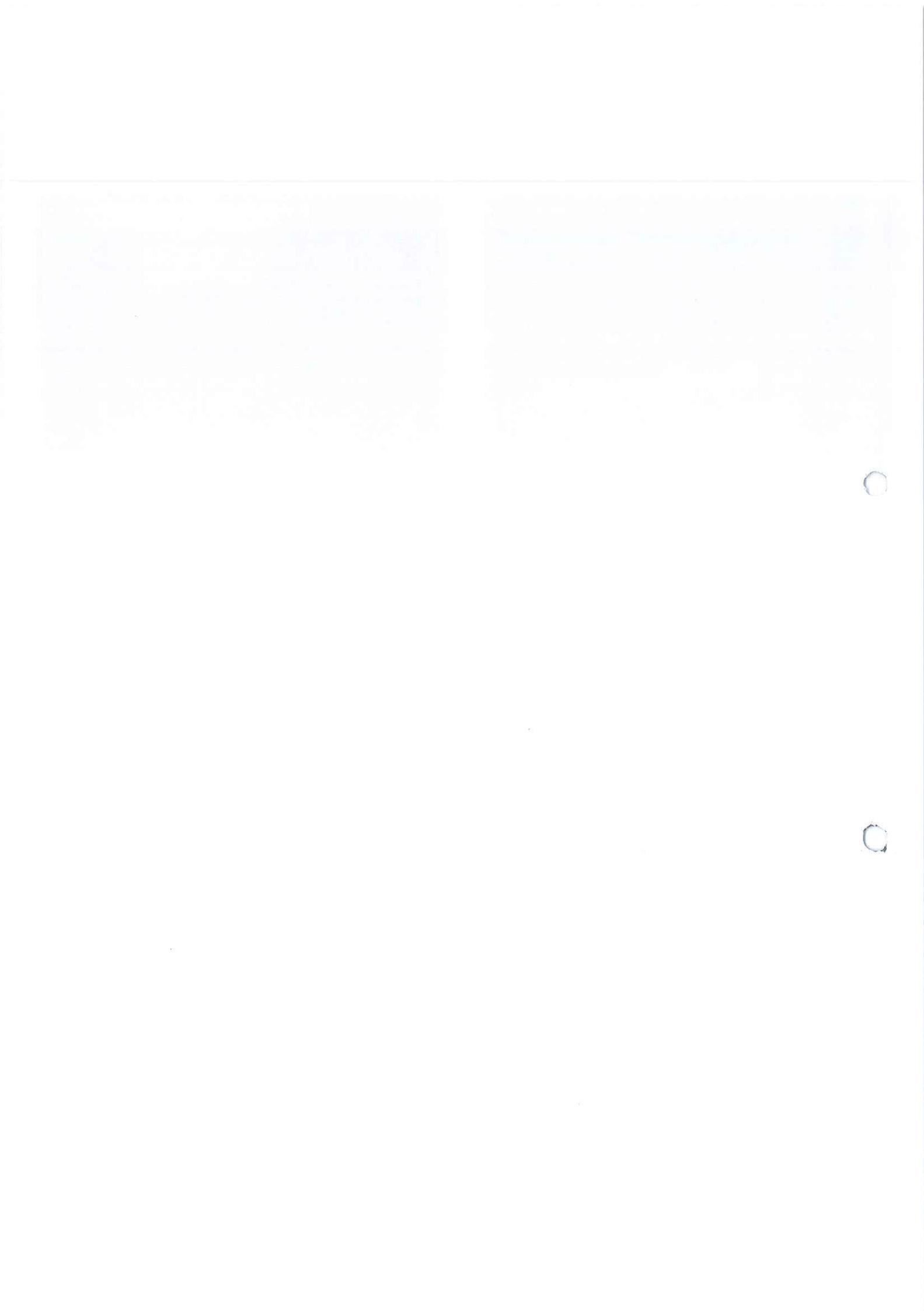
42. İŞIK SOKAK DOĞUSU



43. EĞİTİM SOKAK GÜNEYİ



44. İŞIK SOKAK

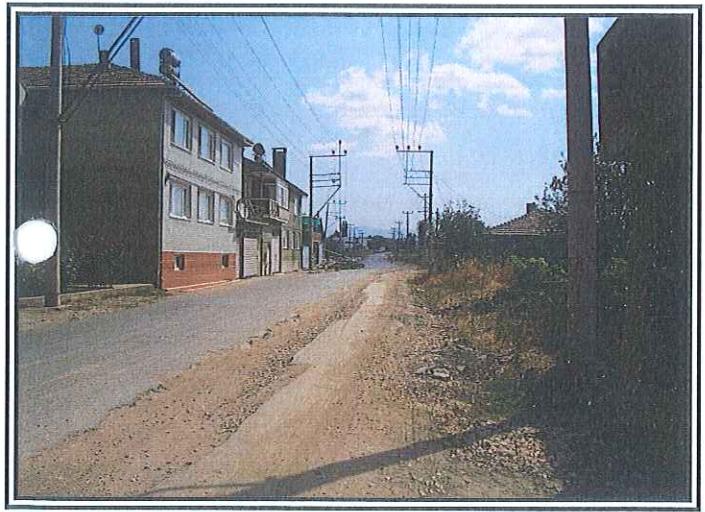




45. İŞIK SOKAK



46. HАRMAN SOKAK



47. NILÜFER CAD. DOĞUSU



48. 1582 PARSEL

