



**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI**  
**METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, DEMİRCİ MAHALLESİ**  
**3354 ADA 7 PARSELE İLİŞKİN**  
**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**AÇIKLAMA RAPORU**

**Dosya No:**

**PİN:**

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
...../...../20..... tarih ve .....  
sayılı kararı ile onaylanmıştır.

**Alinur AKTAŞ**  
Büyükşehir Belediye Başkanı

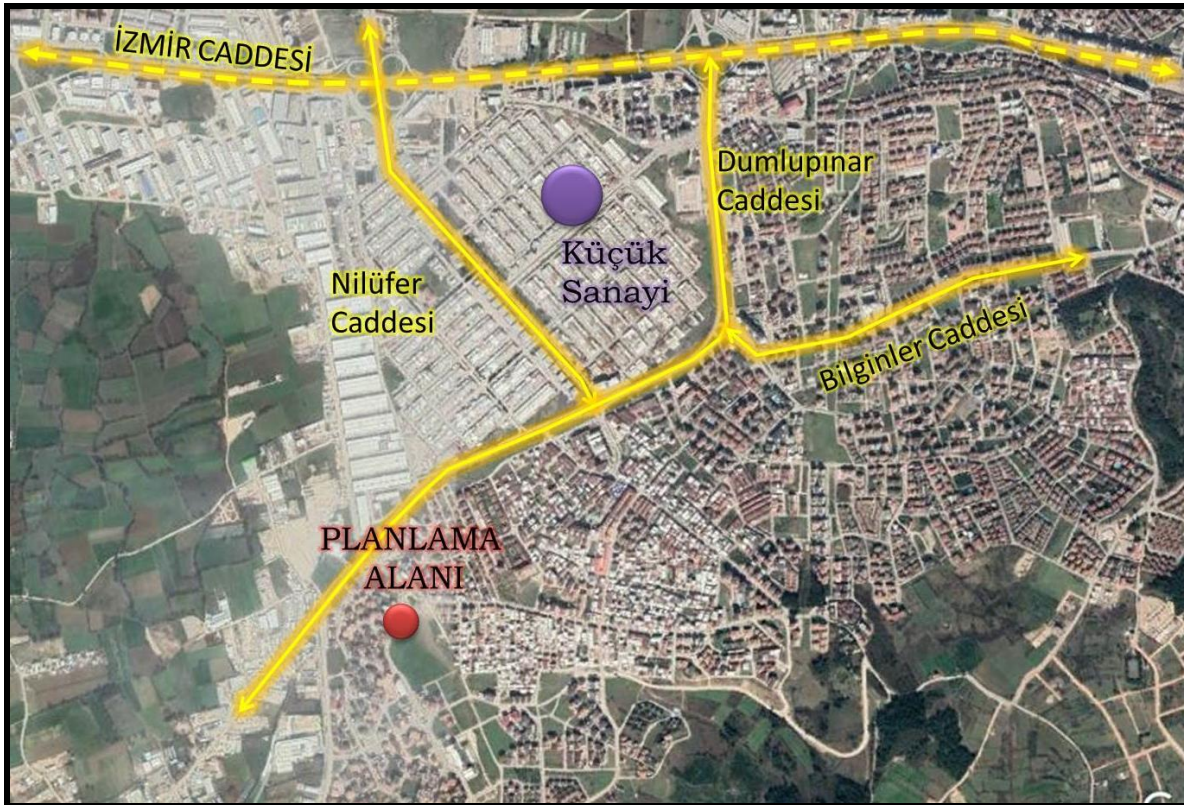
## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Demirci Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C09B2A pafta, 3354 ada, 7 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaza ilişkin olarak, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Belediyesi Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanması talebi üzerine gerekli incelemeler yapılmış ve plan teklifi hazırlanmıştır.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

### 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Demirci Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Söz konusu parsel; İzmir Caddesi'nin yaklaşık 1.8 km güneyinde, Dumlupınar Caddesi'nin 200 m batısında konumlanmaktadır.



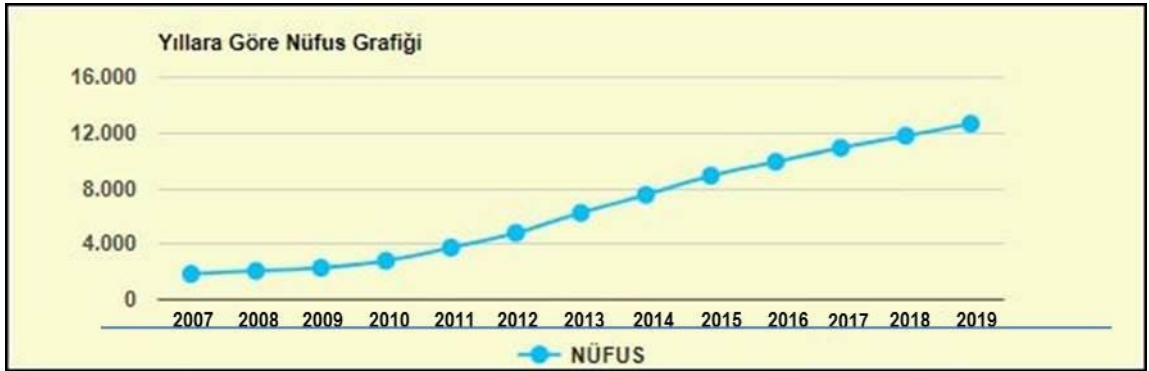
Şekil 1. Uydu Görüntüsü 1



Şekil 2. Uydu Görüntüsü 2

## 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Planlama alanının bulunduğu Demirci Mahallesi'nin 2019 yılı nüfusu; 6348 erkek, 6317 kadın olmak üzere toplam 12665 kişidir.



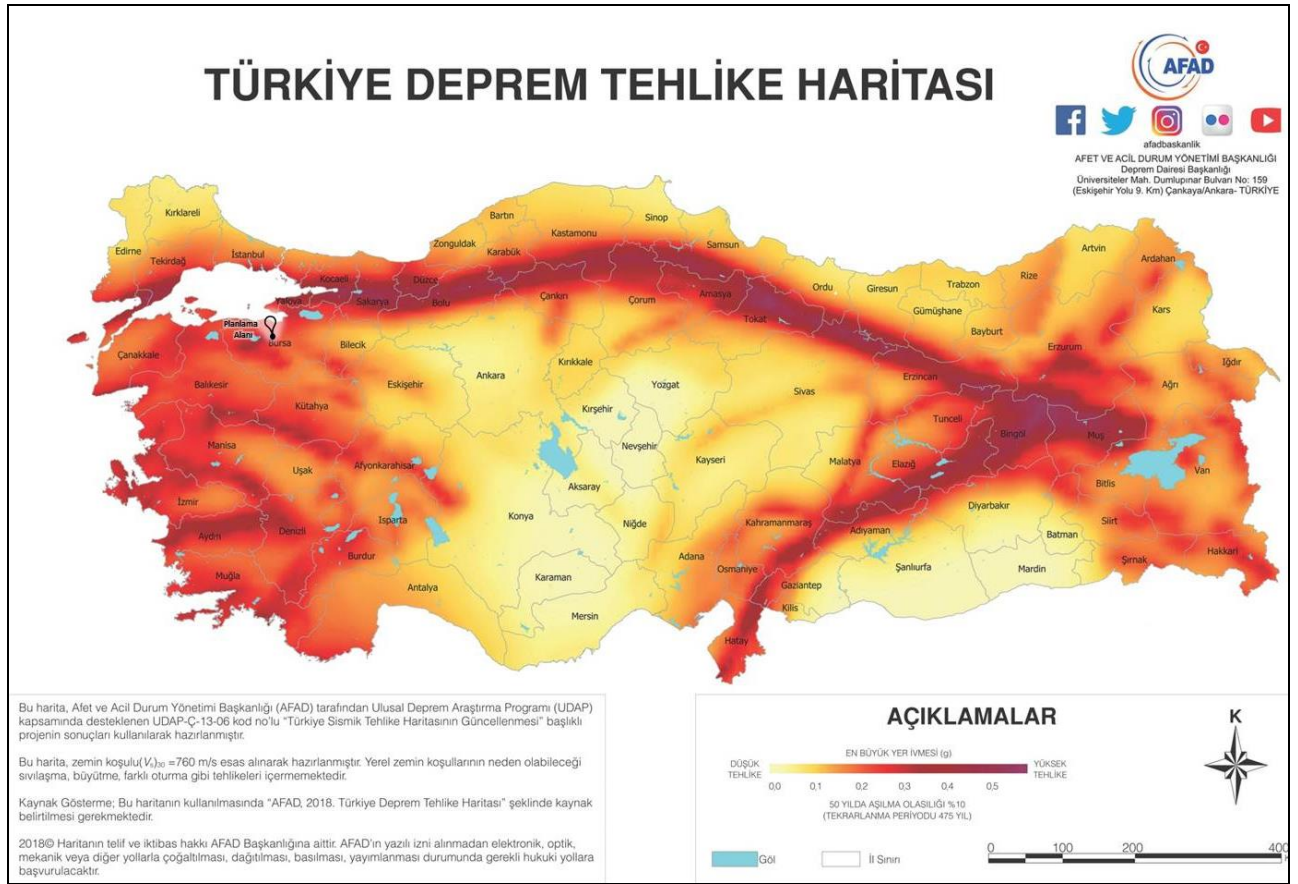
Grafik 1. Demirci Mahallesi'nin Nüfus Grafiği

## 2.3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

### 2.3.1. Depremsellik

Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre deprem tehlike durumu 0.4 (g) civarı yüksek tehlikeye yakındır.





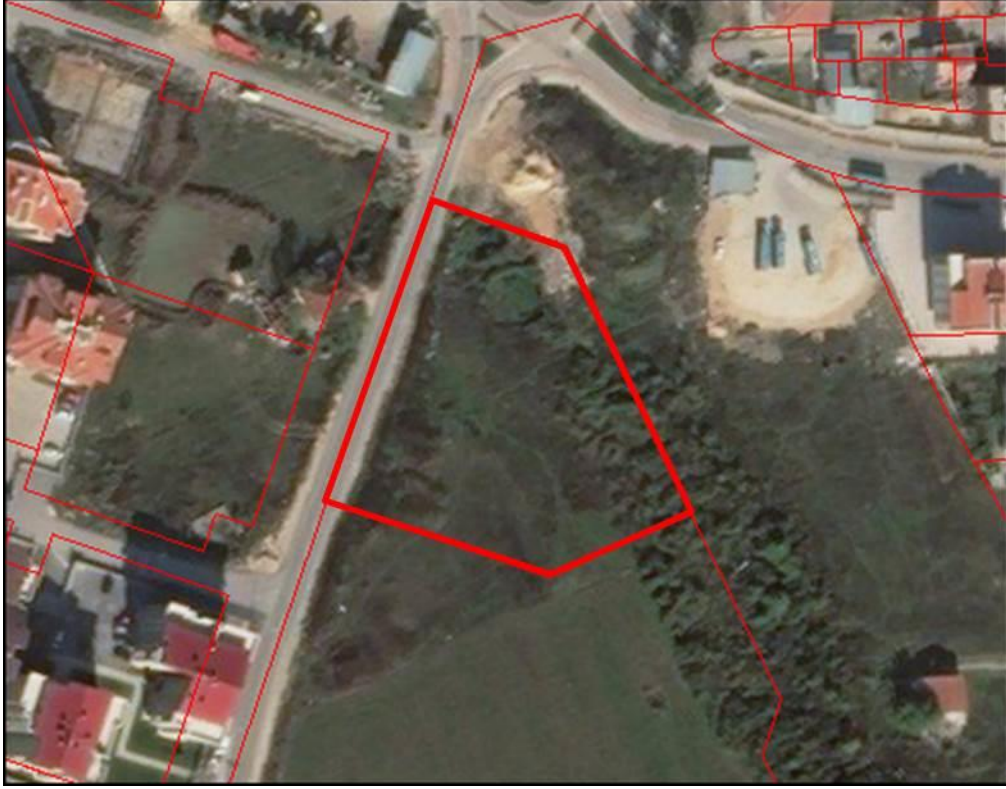
Şekil 3. Türkiye Deprem Tehlike Haritasında Planlama Alanının Yeri

### 2.3.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanına ilişkin jeolojik jeoteknik etüde ilişkin bilgi temini başvurusu 03.03.2020 tarih 38224 sayılı dilekçe ile Bursa Büyükşehir Belediye'sine başvurulmuştur.

### 2.4. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı boş alan olup, üzerinde yapılaşma bulunmamaktadır. Parselin doğu sınırında küçük çalılık ve ağaçlık alan bulunmaktadır.



Şekil 4. Planlama Alanının Arazi Durumu



Fotoğraf 1. Planlama Alanının Fotoğrafı

## 2.5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı olan Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Demirci Mahallesi, H21C09B2A pafta 3354 ada 7 numaralı parsel 4802.64 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup, Mustafa Şenyurt adına kayıtlıdır.



## 2.6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.6.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

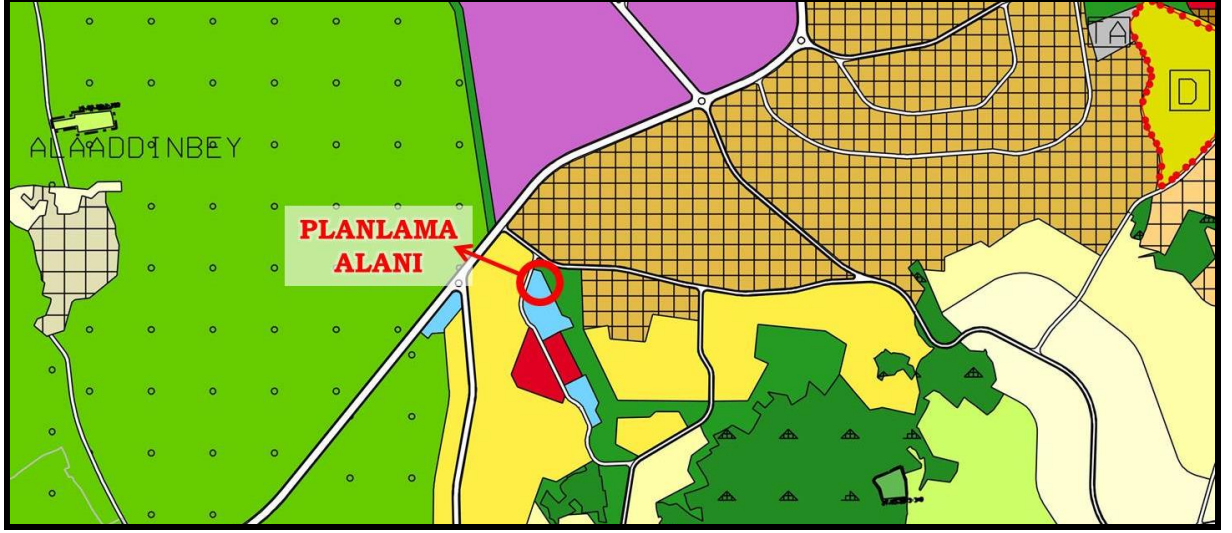
Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Planlama Alanı (planlama kararlarına göre kentsel yerleşmenin yönlendirilebileceği alanlar)" olarak tanımlanmıştır.



Şekil 5. Yürürlükteki 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni İmar Planı Örneği

### 2.6.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

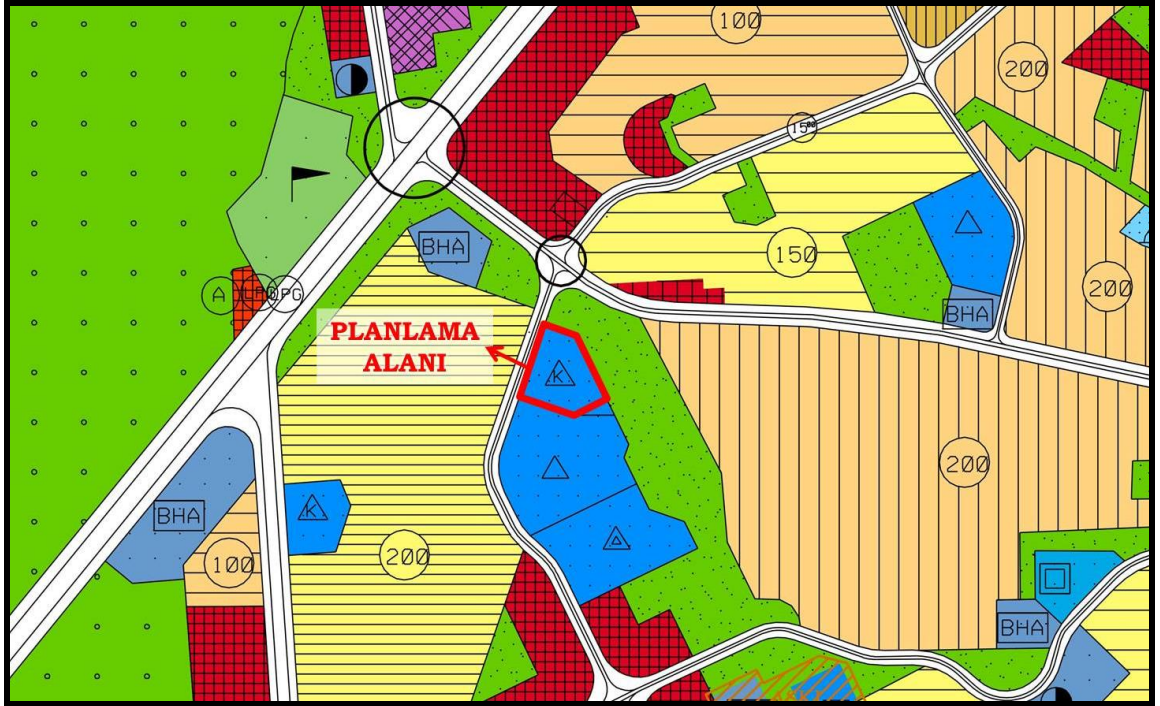
Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında “**Kentsel Sosyal Donatı Alanı**” olarak planlıdır.



Şekil 6. Yürürlükteki 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği

### 2.6.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

1/5000 Ölçekli Nilüfer Belediyesi Nazım İmar Planında “**Kreş Alanı**” olarak planlanmıştır.



Şekil 7. Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Örneği

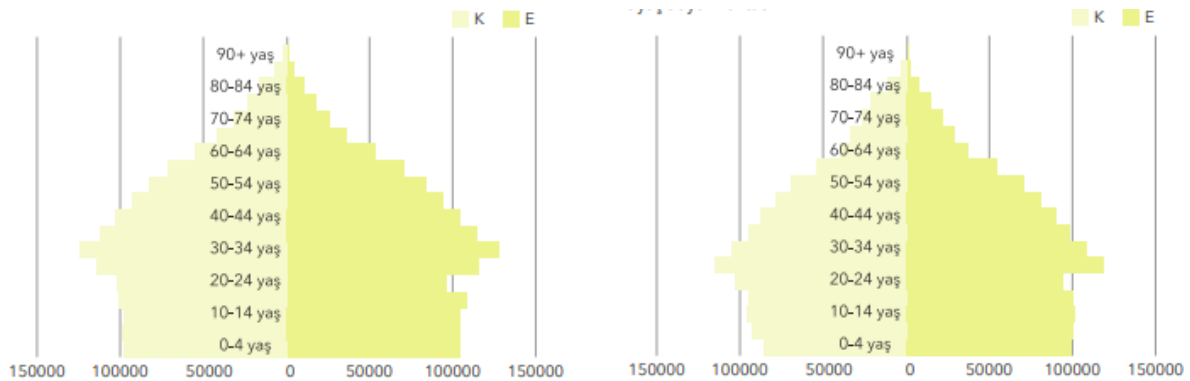
### 3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

#### 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Söz konusu parsel üzerinde yapılaşma bulunmamakta olup, alan orman alanı içerisinde yer almaktadır. Söz konusu parsel maliki; parselini sosyal sorumluluk projeleri kapsamında toplumun ihtiyaç duyduğu sosyal tesisler kapsamında “Yaşlı Bakım Evi” olarak kullanabilmeyi talep etmektedir.

Ülkemiz nüfusunun yaklaşık %8’ini yaşlılar oluşturmaktadır. Bu yaşlıların bir bölümü ise, sürekli sağlık hizmeti alması gereken kategoridedir. Ancak, ülkemizde yaşlı bakımı hizmetleri profesyonel anlamda yapılmadığı için, yaşlılar hak ettikleri sağlık ve bakım hizmetlerini alamamaktadır. Niteliği düşük huzurevlerinde kalarak, ömürlerini tamamlamak zorunda bırakılmaktadırlar. Alzheimer, MS, Demans, vs. gibi, yaşlılıkta ortaya çıkan hastalıklar ise, tamamen profesyonel bakım hizmetlerinden yararlanma zorunluluğu olan rahatsızlıklar içerisinde yer almaktadır. Yaşlılara, hayatlarının sonuna kadar ileri standartlarda, sağlık ve bakım hizmetlerinin verilebilmesi için, gelişmiş ülkelerde yaşlı bakımı hizmetlerini ve tesislerini örnek alarak, iyi bir tesisle hizmet vermek amaçlanmaktadır.

Bursa İl nüfusu açısından değerlendirme yapıldığında 1990-2008 döneminde Bursa’da iktisaden aktif üretken nüfusun yaşlandığı ancak kentsel nüfus açısından değerlendirildiğinde iktisaden aktif üretken nüfus yapısının korunduğu hatta Türkiye kentsel yaş profilleri içinde daha genç bir profilin sergilediği görülmektedir (BBB Çevre Düzeni Planı Mekan Çözümleri Grubu Raporları). Günümüzde de TÜİK ADNKS verilerine göre Bursa’da aktif üretken nüfus grubu (25-40 yaş arası) en kalabalık grubu oluşturmaktadır. Bu aktif üretken nüfusun ileride yaşlanacağı varsayılarak aktif nüfus için yeni yaşlı bakım merkezlerine ihtiyaç doğacaktır.



Şekil 8. Bursa İli Yaş Piramidi



Aşağıdaki tabloda Bursa İlinde 60 yaş üstü yaşlı nüfusu görülmektedir. Bursa nüfusuna oranına baktığımızda 60 yaş üstü toplamda Bursa Nüfusunun %13.3 'ünü oluşturmaktadır. Yaşlı bakım merkezlerinin gelecek yıllar için genç aktif üretken nüfusla birlikte yetersiz kalacağı varsayılarak kentte yeni yaşlı bakım merkezleri önerilerek kentin 65 yaş üstü nüfusunun ihtiyaçları karşılanması istenmektedir.

<b>Bursa Nüfusunun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı</b>		
Yaş Grubu	Nüfus	Nüfus Yüzdesi
60-64	133.024	% 4,53
65-69	97.541	% 3,32
70-74	64.645	% 2,20
75-79	46.278	% 1,58
80-84	28.784	% 0,98
85-89	14.121	% 0,48
90+	4.76	% 0,16

Aile Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı'na bağlı Engelli ve Yaşlı Hizmetleri Genel Müdürlüğü 2018 verilerine göre Genel Müdürlüğe bağlı 2 adet, Belediyelere bağlı 3 ve Gerçek Özel Kişilere ait 2 adet toplamda Bursa ilinde 7 adet Yaşlı Bakım Evi mevcuttur. Bursa'da bulunan huzurevi kapasite toplamı 995 kişidir. Bu veriler aşağıda tablo halinde verilmiştir.

ENGELLİ VE YAŞLI HİZMETLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE BAĞLI HUZUREVLERİ											
SIRA NO	İLİ	HUZUREVİ ADI	HİZMET ÖZELLİĞİ	ÜCRET GRUBU	NORMAL BAKIM	ÖZEL BAKIM	KAPASİTE	AÇILIŞ YILI	ADRESİ	TELEFONU	FAX
1	BURSA	SHÇEK BURSA ALİ OSMAN SÖNMEZ HUZUREVİ YAŞLI BAKIM VE REHABİLİTASYON MERKEZİ	YBRM	C	148	168	316	1986	Değirmenlikzık Mah. Huzurevi Cad. No:56/1 Yıldırım / BURSA	0224 362 47 78 0224 360 82 74	0224 360 71 33
2	BURSA	BURSA YENİŞEHİR HYBRM	HYBRM	F	48	40	88	2014	Yenigün Mah. Öncü Cad. No:31 Yenişehir / BURSA	0224 772 11 16	0224 772 11 18

BELEDİYELERE AİT HUZUREVLERİ							
SIRA NO	İLİ	HUZUREVİ ADI	KAPASİTE	AÇILIŞ YILI	ADRESİ	TELEFONU	FAX
1	BURSA	İNEGÖL BELEDİYESİ HUZUREVİ	45	1973	Mah. SSK Hastanesi Yanı No:2	0 (224) 713 59 44	0 (224) 713 59 44
2	BURSA	BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ HUZUREVİ	353	1974	Ertuğrul Gazi Mah. Huzurevi Cad.	0 (224) 364 36 37	0 (224) 363 19 55
3	BURSA	BELEDİYESİ İNCİ VE TANER ALTINMAKAS	106	2016	19 Mayıs Mah. 2. Ilgın Sok. No:29		

GERÇEK ÖZEL KİŞİLERE AİT HUZUREVLERİ							
SIRA NO	İLİ	HUZUREVİ ADI	KAPASİTE	AÇILIŞ YILI	ADRESİ	TELEFONU	FAX
1	BURSA	ÖZEL KALAMIŞ HUZUREVİ VE YAŞLI BAKİMEVİ	67	2009	Çağışan Koyu İşiltı Sok. No:36 Mudanya/BURSA	0(224) 244 60 69	0 (224) 244 96 02
2	BURSA	ÖZEL BADEMLİ ÖZEL YAŞLI KONUK EVİ	20	2015	Eğitim Cad. No:21 Mudanya/BURSA	0 535 663 29 06	

“Yaşlı Bakım Evi” kullanımı kararının mevzuattaki yeri incelendiğinde; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Mekânsal kullanım tanımları ve esasları başlıklı 5.maddesinin “j” bendinde; “Sosyal tesis alanı: Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır” şeklinde “Sosyal Tesis Alanı” olarak tanımlandığı görülmektedir. Yaşlı Bakım Evi kullanımı yönetmelikteki tanımı nedeniyle sosyal tesis niteliğinde olduğundan bu tür tesislerin plan değişikliği yoluyla ayrılması planın sosyal ve teknik altyapı miktarında artışa neden olacağından kamu yararı taşımaktadır.

İlgili yönetmeliğin “Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar Ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu”nun açıklamalar bölümünün 8.maddesinde; İmar planlarında ayrılmış bulunan ve kamu niteliği taşıyan Kreş + Anaokulu, İlköğretim, Ortaöğretim, Sağlık Tesisi, Kültürel Tesis, Sosyal Tesis Alanları; imar planı değişikliği yapılmak suretiyle bu kullanımların başına "ÖZEL" ibaresi getirilmek, kamu ve özel altyapı oranları ilgili yatırımcı Bakanlık veya kamu kuruluşunca belirlenmek kaydıyla, bu tabloda belirtilen kişi başına asgari standart değerinin içinde yer alır, hükmü yer almaktadır.

Söz konusu madde incelendiğinde ise kamu kullanımına ait Sosyal Tesis Alanlarının özel kullanıma tahsis edilmesi durumunda da imar planları için kullanılan asgari standartlar değeri içerisinde yer alacağının hükme bağlandığı anlaşılmaktadır.

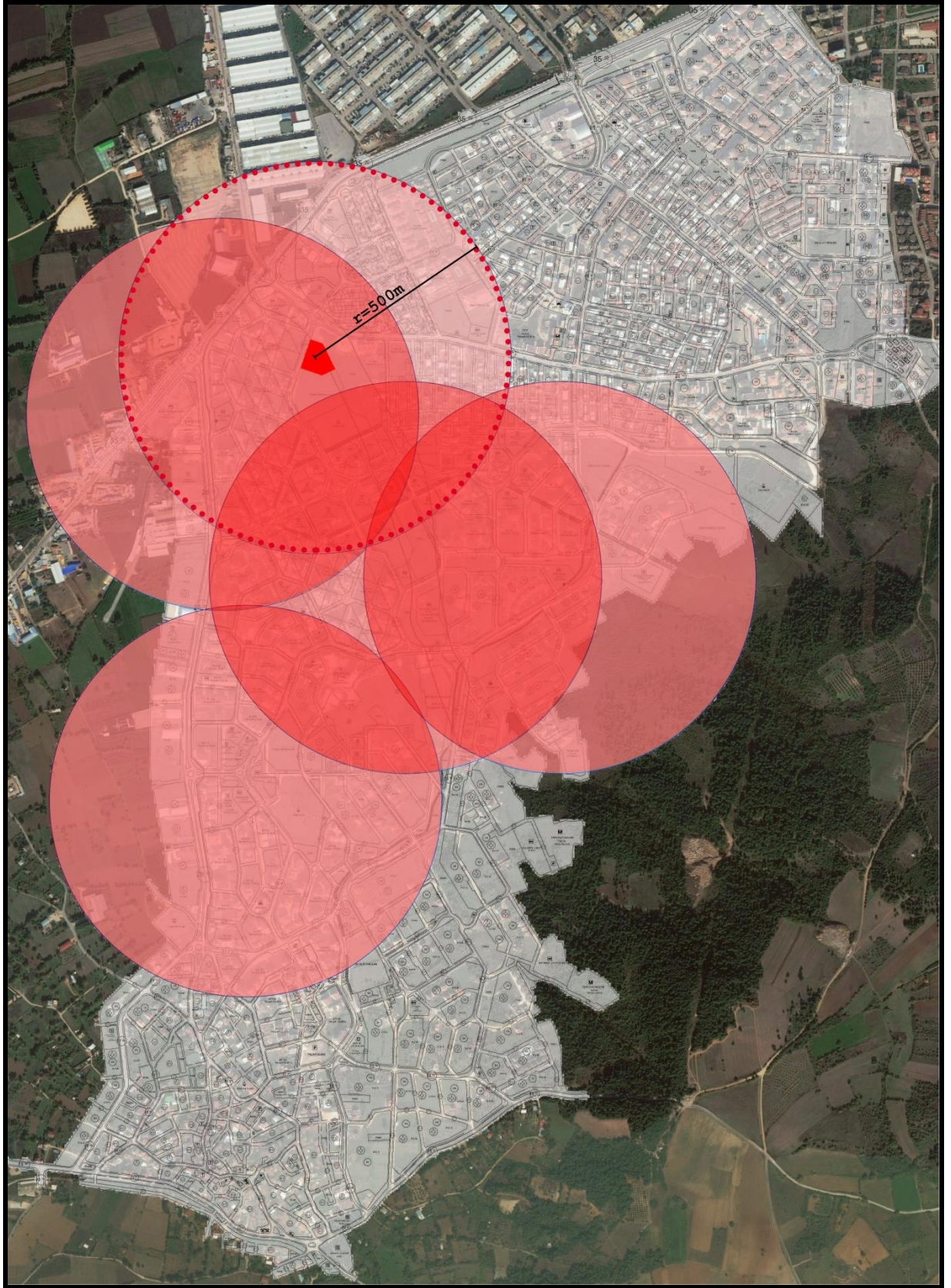
Dolayısıyla plan değişikliği çalışmasına konu olan alanda yapılması planlanan “Yaşlı Bakım Evi”, kentsel asgari standartlar değeri içerisinde olması nedeniyle mevzuatta kamu kullanımına açık tesisler olarak değerlendirildiğinden değişikliğin gerçekleştirilmesinde kamu yararı oluşacağı görülmektedir. Plan değişikliğine konu olan alan “Yaşlı Bakım Evi” kullanımına ayrılması amaçlanmaktadır.

14.06.2014 tarih 29030 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Yürüme Mesafeleri başlığı 12. Madde’nin 2. Bendinde “İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir” ifadesi yer almaktadır.

Nilüfer Güneybatı Aksı Uygulama İmar Planı dahilinde söz konusu parsel ile birlikte 5 adet kreş alanı bulunmakta olup hizmet yarıçapları incelendiğinde; söz konusu parselin çok yakın çevresinde kreş alanları planlandığı ve erişim mesafeleri içinde yer aldığı görülmektedir. Dolayısıyla söz konusu parselin kreş olan fonksiyonunun sosyal tesis alanı olarak düzenlenmesinde hizmet mesafeleri açısından sakınca görülmemiştir.

Bu sebepten planlama hiyerarşisine göre, öncelikle üst ölçekli planlarda plan değişikliği yapılması zorunluluğundan; planlama alanının topografyasının elverişli olması da göz önüne alınarak 1/5000 ölçekli nazım imar planında plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.





Şekil 9. Planlama Alanı ve Çevresindeki Kreş Alanlarının Hizmet Yarıçapları



### 3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

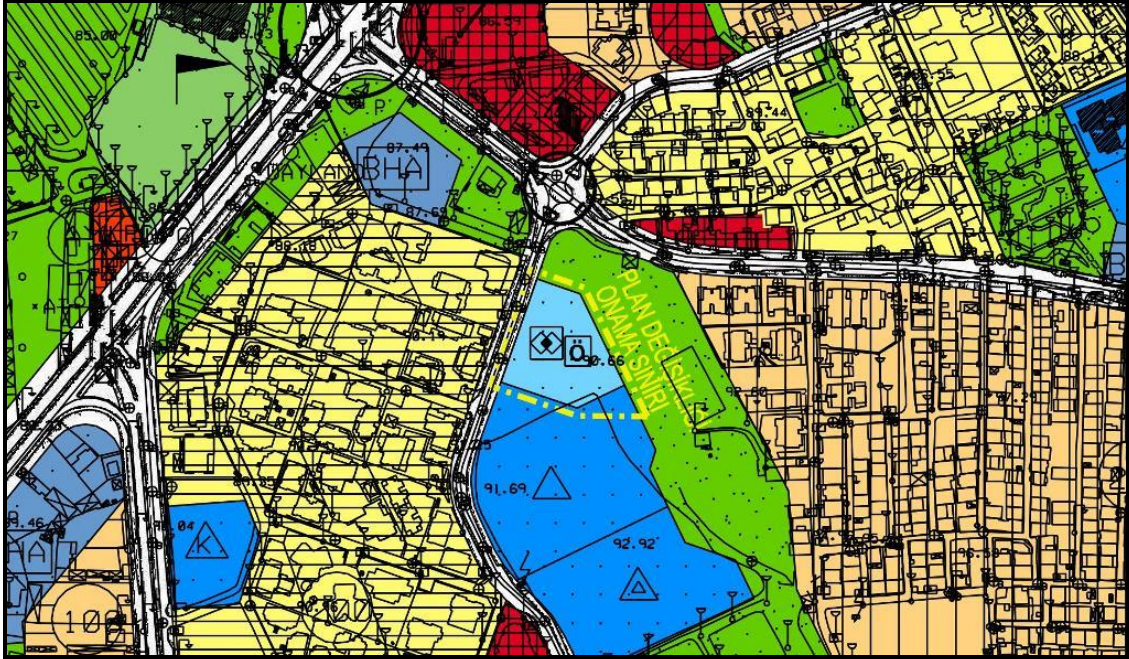
Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Demirci Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C09B2A pafta, 3354 ada, 7 parsel numarası ile kayıtlı, şahıs mülkiyetindeki taşınmaza ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanarak, söz konusu parsel “**Özel Sosyal Tesis Alanı**” olarak planlanmıştır. Alana ilişkin hesaplar aşağıda tabloda verilmiştir.

ALAN KULLANIMI	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ PLAN (m <sup>2</sup> )	FARK
KREŞ ALANI	5109.16	0.00	-5109.16
ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI	0.00	4768.96	4768.96
İLKÖĞRETİM TESİS ALANI*	0.00	340.20	340.20
<b>TOPLAM ALAN**</b>	<b>5109.16</b>	<b>5109.16</b>	<b>0.00</b>

(\*) (\*\*) Söz konusu parselin “Kreş Alanı” fonksiyonu yürürlükteki 1/5000 ölçekli planda parsel sınırları göz önünde bulundurulmaksızın büyük çizilmiştir. Plan değişikliğine konu parseli ve güneyindeki “İlköğretim Tesis Alanı”nın 1/1000 ölçekli plan durumları karşılaştırıldığında 1/5000 ölçekli planda kreş olarak planlı görünen parsel dışındaki alanın aslında güneyindeki alana ait olduğu tespit edilmiştir. Plan değişikliğine konu parselin fonksiyonunun “Özel Sosyal Tesis Alanı” olarak değiştirilmesi ile birlikte parsel dışında bulunan 340.20 m<sup>2</sup>’lik kreş alanı da İlköğretim Tesis Alanı’na dönüştürülerek bütüncül plan değişikliği hazırlanmıştır.

#### PLAN NOTLARI

- 1- ÖZEL SOSYAL TESİS ALANINDA YAŞLI BAKIM EVİ YER ALACAKTIR.



Şekil 10. Önerilen 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Değişikliği

## 4. KURUM GÖRÜŞLERİ