



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, DUMLUPINAR MAHALLESİ
5400 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ GÖRÜKLE 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, Görükle Dumlupınar Mahallesi sınırlarında kâin, H21C02B pafta, 5400 ada 1 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaza ilişkin olarak, 1/5000 Ölçekli Görükle Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanması talebi üzerine, gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliğine konu parsel Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Görükle Dumlupınar Mahallesi sınırlarında yer alan 1674,9 m² büyüklüğünde bir taşınmazdır. Parsel yakın çevresi genel olarak 5-6 katlı konut alanlarından ve tarım alanlarından oluşmaktadır. 1/5000 ölçekli Görükle Nazım İmar Planı'nda ise "Belediye Hizmet Alanı"nda yer almakta olup çevresinde gelişme ve yerleşik konut alanları, ortaöğretim alanı, park alanları, tarım alanları ve diğer tarım alanları yer almaktadır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu parsel Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Görükle Dumlupınar Mahallesi sınırlarında yer alan, Bursa-İzmir Karayolunun yaklaşık 1,3 km kuzeyinde konumlanmaktadır. Planlama alanı Bursa Çevre Yolunun ise yaklaşık 3 km güneyinde konumlanmaktadır.



Planlama Alanı Konumu



Planlama Alanı Yakın Uydu Görüntüsü

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Nilüfer İlçesi, Bursa İli'nin üç merkez ilçesinden biridir. Genel olarak planlı olarak gelişen yerleşmelerin yer aldığı Nilüfer İlçesi diğer merkez ilçelere kıyasla, sosyal ve teknik altyapı bağlamında kişi başına düşen donatı alanlarının en fazla olduğu ilçedir. İlçe, doğuda Osmangazi, güneyde Orhaneli, batıda Mustafakemalpaşa, Uluabat Gölü ve Karacabey, kuzeyde Mudanya ilçeleriyle çevrilidir.

TÜİK tarafından adrese dayalı kayıt sistemine göre açıklanan verilere göre 2019 yılı Bursa İli, Nilüfer İlçesi nüfusu 465.956 kişi olarak belirlenmiştir. Ertuğrul Mahalle nüfusu ise 22.520'dir. Dumlupınar Mahallesi de genel olarak konut alanlarının yoğun olduğu bir mahalle olup, üniversiteye yakın bir yerleşim alanı olduğundan öğrenciler tarafından tercih edilen bir yerleşimdir.

Bursa ve Türkiye'ye ekonomik açıdan önemli katkılar sağlayan Nilüfer İlçesi, son yıllarda sanayi faaliyetlerinin önem kazandığı bölgelerinden biri haline gelmiştir. Bu özelliği ile ilçe, Bursa nüfusunun önemli bir kısmına iş imkânı sağlamaktadır. Bursa nüfusunun önemli bölümüne istihdam olanağı sağlayan Bursa Organize Sanayi Bölgesi de ilçe sınırları içerisinde. Bursa-Mudanya yoluyla, Bursa-İzmir yolunun arasında geniş bir alanda faaliyet gösteren Bursa Organize Sanayi Bölgesi, ayrıca Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi, Beşevler Sanayi Sitesi ve bu bölgelerin dışında Çalı, Kayapa, Hasanağa, Akçalar ve Görükle sınırları içindeki sanayi bölgeleri ile birçok büyük iş merkezini bünyesinde barındıran Nilüfer, bu özelliği ile Bursa nüfusunun % 80'ine istihdam olanağı yaratan ve ülke ekonomisine önemli oranda gelir sağlayan bir sanayi ilçesidir.

Organize Sanayi Bölgesinde bulunan işyerlerinde, tekstil, kimya, oto yan sanayi, likit gaz, inşaat, gıda, ambalaj, makine, elektrik üretimi, demir-çelik, döküm, plastik, lastik, kazan, madeni eşya, havalandırma cihazı, ışık işlem, taşımacılık, otomobil imalatı, direnç imalatı, ölçü aletleri, mobilya, matbaa ambalaj, emaye, kauçuk ve fırça iş kollarında binlerce işçiye istihdam sağlanmaktadır.

Nilüfer İlçesi sınırları içinde bulunan Uludağ Üniversitesi Kampüsü'nde birçok fakülte ve yüksekokul eğitim vermektedir.

Tarımsal faaliyetler de ilçede gelir kaynakları arasında yer almaktadır. İlçenin 507.546 dekar olan yüzölçümü içindeki tarım arazisi varlığı 195.172 dekardır. Tarım arazileri içindeki nadas ve tarıma elverişli olup da kullanılmayan arazi varlığı olan 51.801 dekar arazi dışında kalan 144.596 dekar alanda aktif olarak tarla, sebze, meyve ve zeytincilik faaliyetleri yürütülmektedir.

Hizmet sektörü de ilçe ekonomisinde önemli bir yer edinmiştir.

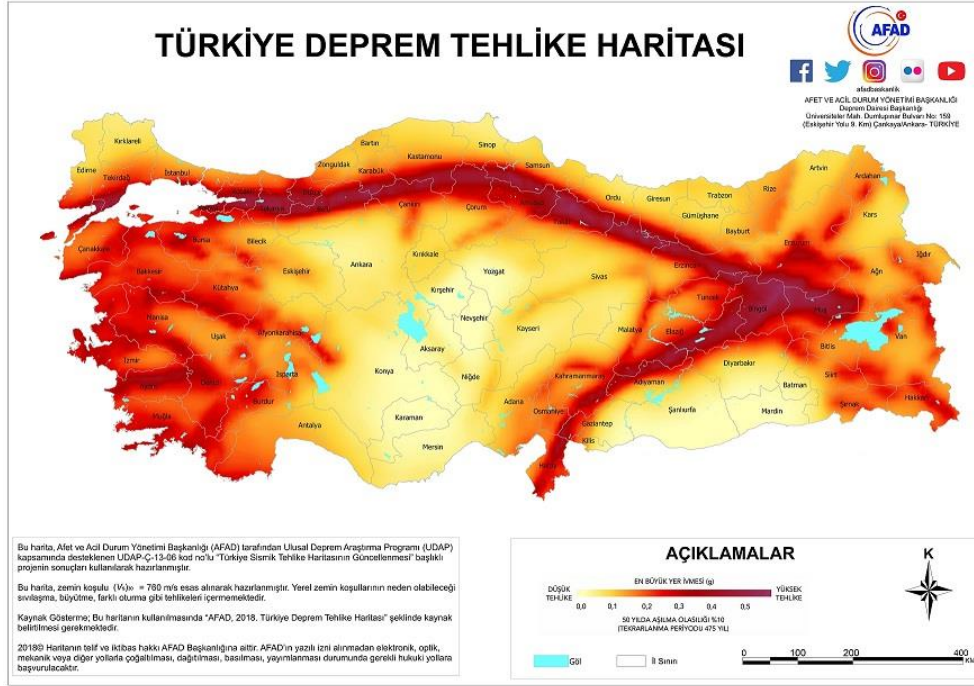
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı yakın çevresinde gelişme ve yerleşik konut alanları, ortaöğretim alanı, park alanları, belediye hizmet alanı, tarım alanları ve diğer tarım alanları bulunmaktadır. Plan değişikliğine bağlı olarak planlama alanı ve yakın çevresinde teknik ve sosyal altyapı alanlarını etkileyecek bir durum söz konusu değildir.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

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



2.4.2. Jeolojik Yapı

17.01.2001 tarihinde onaylanan ve Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer alan, Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım ilçelerini kapsayan Jeolojik-jeofizik-jeoteknik Etüd Raporu kapsamında, plan değişikliğine konu Nilüfer İlçesi, Dumlupınar Mahallesi 5400 ada 1 numaralı parsel ile ilişkin jeolojik veriler değerlendirilmiştir. Bu veriler doğrultusunda söz konusu alanın Y.Ö.A-5 kapsamında kaldığı belirtilmektedir.

- Yapı temelleri farklı oturmaları önlemek için aynı tip zemine oturtulmalı ve üstteki bozuşma zonu kaldırılmalıdır. Aksi takdirde oturacağı zemin durumuna göre projelendirme yapılmalıdır.

2.4.3. Morfolojik Yapı

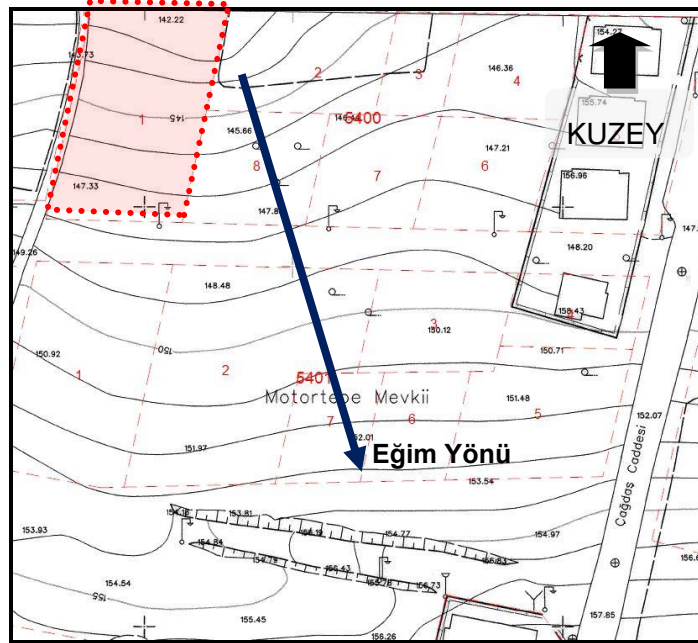
İlçe genel olarak 11 Eylül Bulvarı aksı boyunca düz alanlardan oluşmaktadır. Bu akstan güneye Uludağ eteklerine doğru yükselti artmaktadır. Planlama alanı ise yaklaşık %3 eğime sahip düz bir alanda yer almaktadır. Vadi, yamaç, sırt gibi morfolojik özellikler barındırmamakta ve 40 kuzey boyları, 29 doğu enlemi aralığında yer almaktadır.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı çevresi genel olarak güneye doğru yükselen az-orta eğimli yamaçlardan oluşmaktadır. Planlama alanı yakın çevresi boyunca eğim yaklaşık %0-15 arası olarak tespit edilmiştir. Planlama alanı çerçevesinde eğim durumu incelendiğinde ise eğim %6 olarak tespit edilmiştir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Alandaki yönelim durumu incelendiğinde alanın yükseltisinin güneye doğru arttığı görülmektedir. Arazinin yönelimi kuzeye doğrudur.



2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu parselin tamamı Maliye Hazinesi'nin mülkiyetindedir.

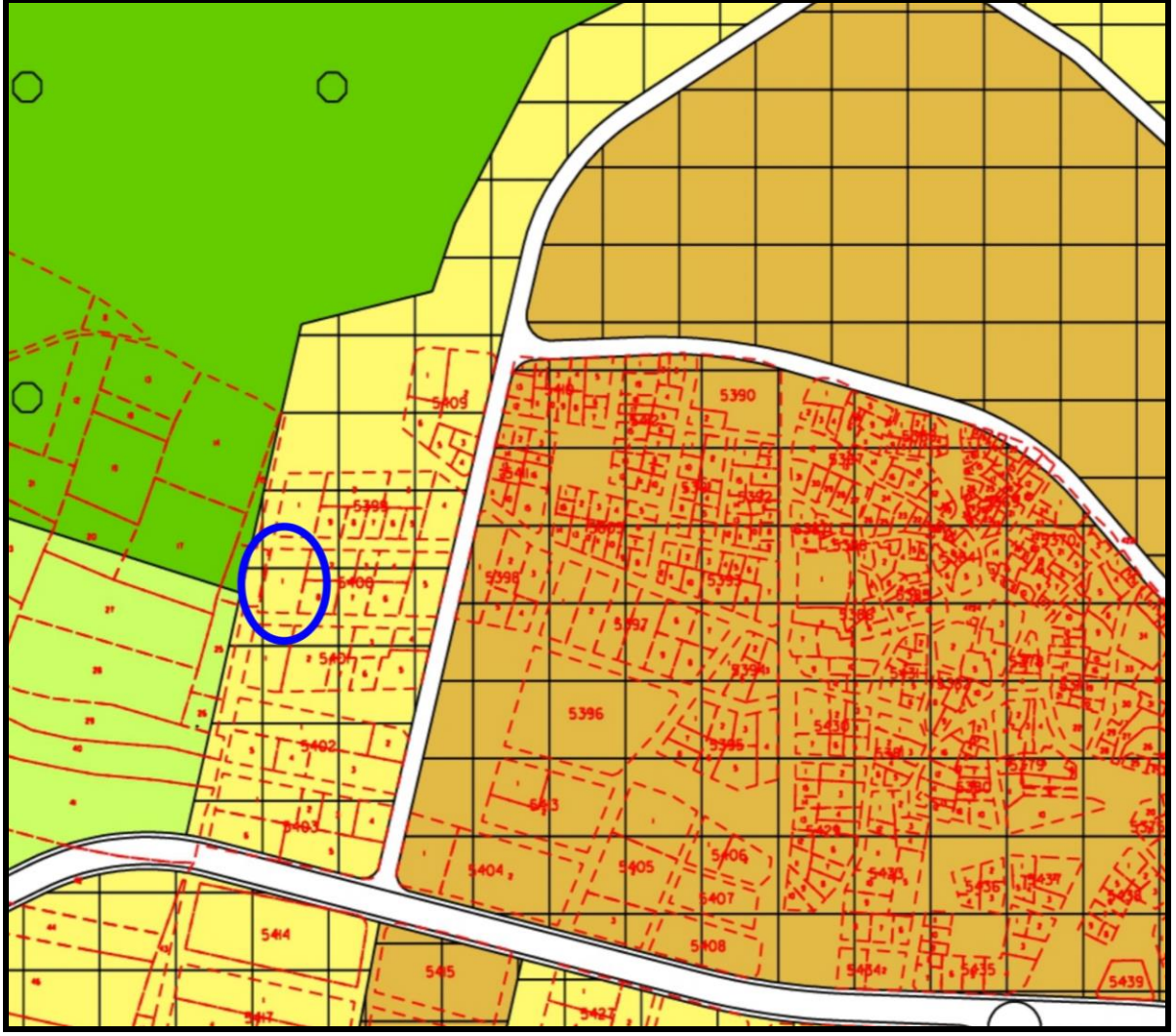
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1.1/100000 Ölçekli ÇDP



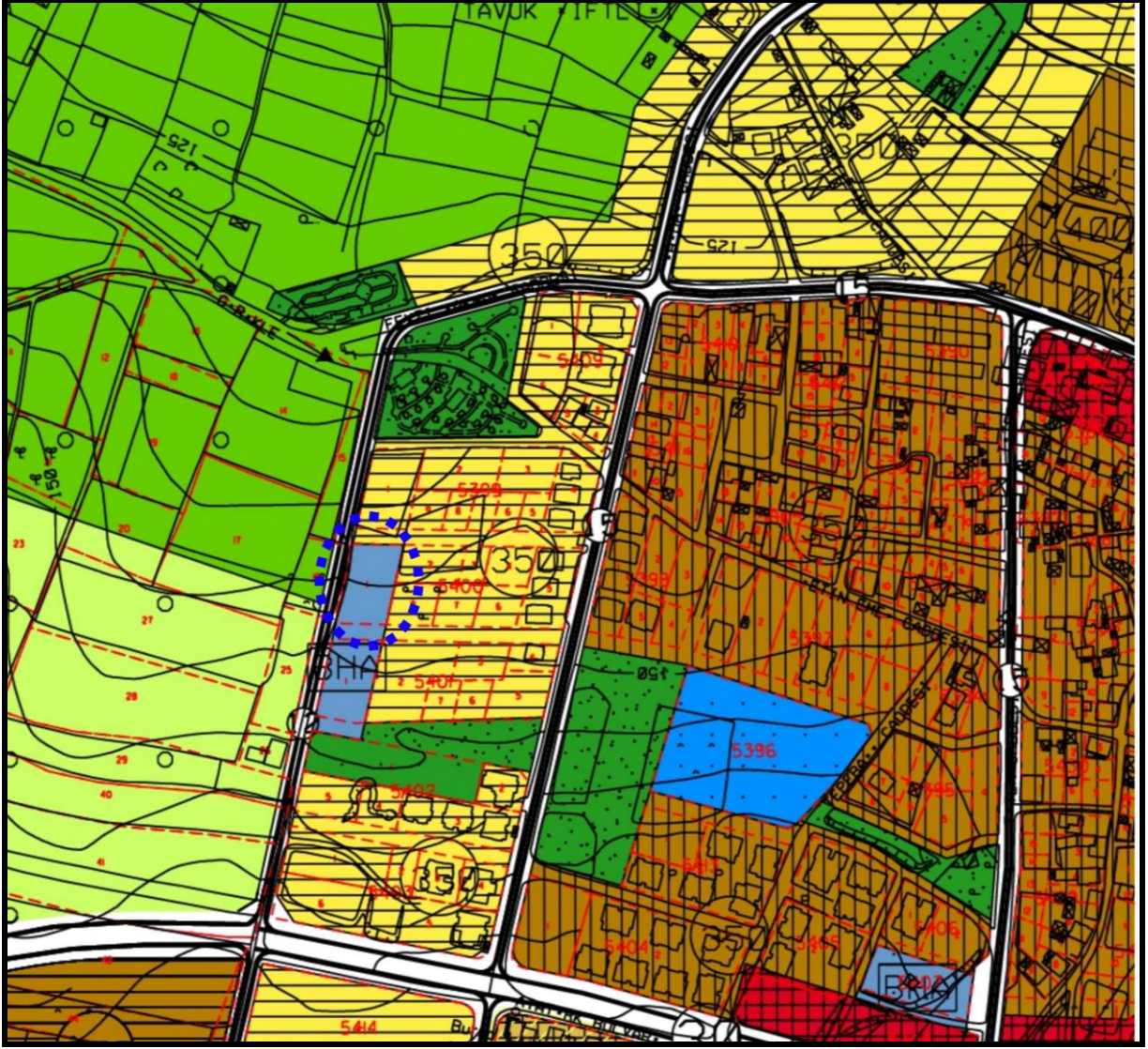
Plan değişikliğine konu 5400 ada 1 parsel olarak kayıtlı taşınmaz, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.01.1998 tarihli kararı ile onaylı yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı'nda **"Kırsal Yerleşim Alanı"** olarak planlıdır.

2.7.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı



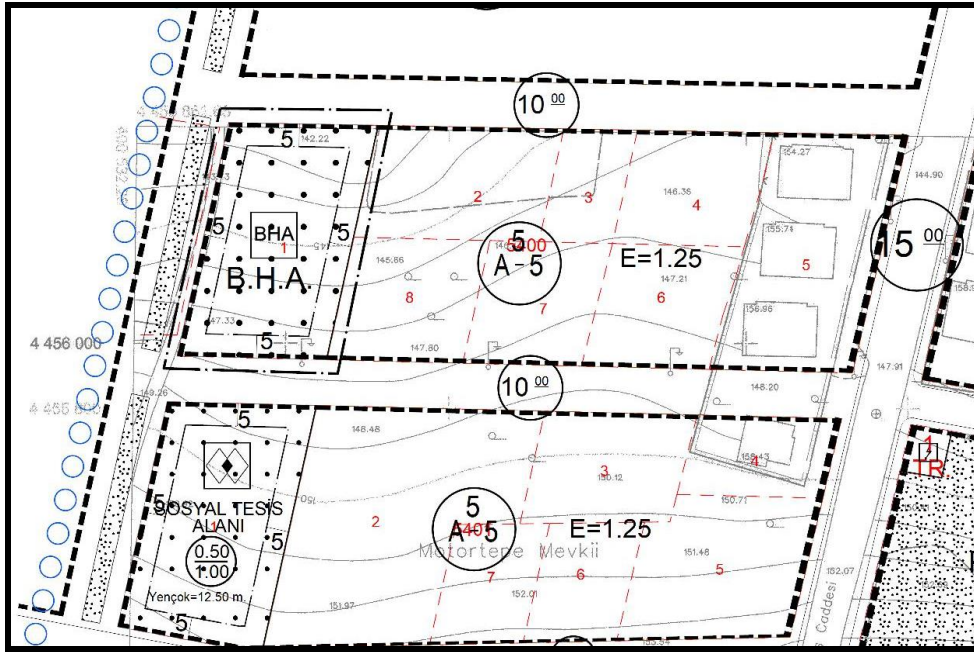
1/25.000 Ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda **"Orta Yoğunlukta 200kişi/ha) Konut Gelişme Alanı"** olarak planlıdır.

2.7.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



1/5000 Ölçekli Görükle Nazım İmar Planında “**Belediye Hizmet Alanı**” olarak planlıdır.

2.7.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



1/1000 Ölçekli Nilüfer Görükle Revizyonu Uygulama İmar Planı'nda **“Ayrık Nizam, her yönden 5'er metre çekme mesafesi tanımlı Belediye Hizmet Alanı”** olarak planlıdır.

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

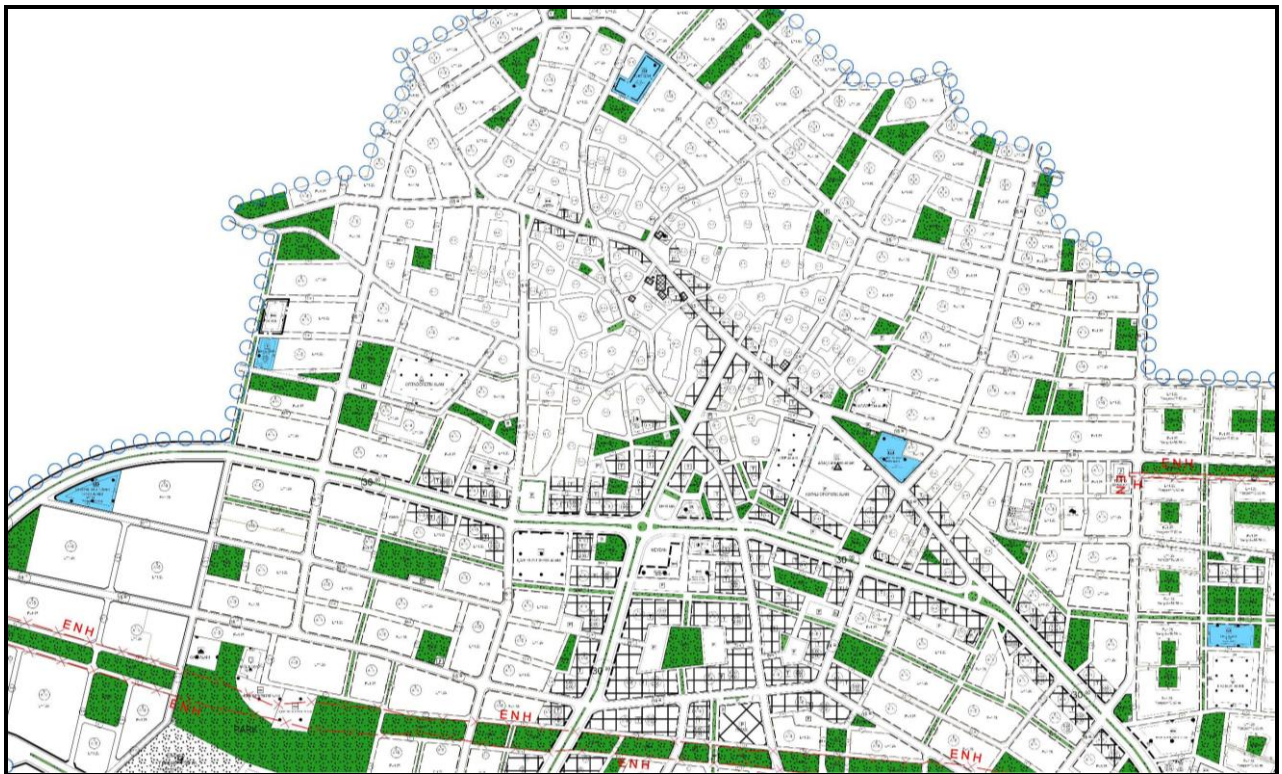
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu 5400 ada 1 parsel, 1/5000 Ölçekli Görükle Nazım İmar Planında “Belediye Hizmet Alanı” olarak planlıdır.

Söz konusu parsel alanı, Maliye Hazinesine ait olup, “İlim Yayma Cemiyeti” tarafından bir yıllık ön izin sözleşmesi ile kullanım hakkı elde edilmiş durumdadır. Nilüfer İlçesi, Görükle Dumlupınar Mahallesinde yer almaktadır. Görükle Mahallesi ise Nilüfer İlçesinin planlı gelişen yeni yerleşimlerinden olup Üniversite öğrencilerinin yoğunluklu olarak ikamet ettiği gelişme alanlarındandır. Konut Alanlarının yoğunlukta olduğu yerleşim alanı, Bursa Uludağ Üniversitesi Görükle Kampüsüne batı yönünde yaklaşık 3 km mesafededir. Vakıf yönetimi parsel alanını Üniversite öğrencilerine hizmet etmek üzere “Özel Öğrenci Yurdu” olarak kullanmayı talep etmektedir. Bu nedenle ön izin sözleşmesi ile söz konusu parsellin kullanım hakkını elde etmiştir. Bu doğrultuda öncelikle 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında plan değişikliği yapılarak parsel alanının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak **“Özel Sosyal Tesis Alanı”** olarak planlanması gerekmektedir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu 5400 ada 1 parsel, 1/5000 Ölçekli Görükle Nazım İmar Planında “Belediye Hizmet Alanı” olarak planlıdır. Ancak yerinde yapılaşma henüz gerçekleşmemiştir. Fiiliyatta planlama alanı çevresine baktığımızda kuzeyinde ve doğusunda park alanları, güneyinde hinterlandı tüm Bursa olan meslek liseleri, doğusunda ve güneydoğusunda cami alanları ve ortaokul ve güneydoğusunda mahalle girişinde yer alan AVM bulunmaktadır. Bu donatıların haricinde alanın yaklaşık 3 km doğusunda Uludağ Üniversitesi yer almaktadır.



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ise sosyal ve teknik altyapılar şekilde görüldüğü gibidir.

3.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI



ÖNERİLEN 1/5000 ÖLÇEKLİ GÖRÜKLE NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖRNEĞİ

3.3.1. PLAN KARARLARI

Bursa ili, Nilüfer İlçesi, Görükle Dumlupınar Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C02B4B-4C pafta, 5400 ada 1 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaza ilişkin olarak, 1/5000 Ölçekli Görükle Nazım İmar Planı Değişikliği ile söz konusu parselin kullanımı “Belediye Hizmet Alanı”ndan “**Özel Sosyal Tesis Alanı**”na dönüştürülmüştür.

3.3.2. HESAPLAR

ADA/PARSEL NO	PARSEL TAPU BÜYÜKLÜKLERİ(m ²)
5400/1	1674.9

ALAN KULLANIMI 1/5000	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK (m ²)
BELEDİYE HİZMET ALANI	1832.2	0	-1832.2
ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI	0	1832.2	1832.2
TOPLAM (PL. AL.)	1832.2	1832.2	0

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

BBŞB İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BŞK. KENTSEL TASARIM VE PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

Mülkiyeti Hazineye ait 5400 ada 1 parsel sayılı, 1674,90 m² yüzölçümlü taşınmazın eğitim ve yurt hizmetlerinde kullanılmak üzere 4706 sayılı Hazineye ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun Ek 4. maddesi ve 11.09.2018 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanan 30532 sayılı Kamu Taşınmazları Üzerinde Eğitim ve Yurt Faaliyetleri İçin Üst Hakkı Tesis Edilmesine İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik Hükümlerine istinaden 49 yıl süreyle irtifak hakkı kurumdan talep edilmiştir. Metropoliten Planlama Şube Müdürlüğü'nce söz konusu parselde 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmasında sakınca bulunmadığı tarafımıza bildirilmiştir.

BURSA VALİLİĞİ, ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ MİLLİ EMLAK DAİRESİ BŞK ERTUĞRULGAZİ EMLAK MÜDÜRLÜĞÜ

4706 sayılı Hazineye ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun Ek 4. Maddesi uyarınca bedelsiz irtifak hakkı kurulması talep edilmiştir.

Konu hakkında Bakanlıkça alınan 06.01.2019 tarih ve 4047 sayılı yazıda; 4706 sayılı Kanununun Ek 4'üncü maddesi, Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik ve Kamu Taşınmazları Üzerinde Eğitim ve Yurt Faaliyetleri için Üst Hakkı Tesis Edilmesine İlişkin Yönetmeliğin ilgili hükümleri uyarınca; taşınmaz üzerinde eğitim ve yurt hizmetlerinde kullanılmak üzere hasılat payı alınmaksızın 49 (kırk dokuz) yıl süreli bağımsız ve sürekli nitelikte olmayan bedelsiz irtifak hakkı tesis edilmesinin uygun görüldüğü bildirilmektedir.

Bu nedenle söz konusu yazıda, fiili kullanım olmaksızın, tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması veya imar planının yaptırılması, değiştirilmesi, uygulama projelerinin hazırlattırılması ve onaylattırılması gibi işlemlerin yerine getirilebilmesi, ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izinlerin alınabilmesi amacıyla taşınmaz üzerindeki eğitim faaliyetinin veya öğrenci barınma faaliyetlerinin daha nitelikli sunulmasına yönelik olarak ilgisine göre Milli Eğitim Bakanlığının veya Diyanet İşleri Başkanlığının uygun görüşlerini de içeren plan ve proje hazırlanması amacıyla 1 (bir) yıl süre ile yapılacak Ön İzin Sözleşmesinin imzalamak üzere Derneğin yetkili personelin görevlendirilmesi rica edilmektedir.

NİLÜFER BELEDİYESİ

Mülkiyeti Hazineye ait 5400 ada 1 parsel sayılı, 1674,90 m² yüzölçümlü taşınmazın eğitim ve yurt hizmetlerinde kullanılmak üzere plan değişikliği yapıp yapılamayacağı bilgisi talep edilmiştir.

Söz konusu parselle ilgili olarak Nilüfer Belediyesi'nce, 1/1000 ölçekli Görükle Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında "Belediye Hizmet Alanı"nda kalmakta olup imar planı değişikliği yapılmasında bir sakınca bulunmamaktadır.