



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, YOLÇATI MAHALLESİ
3374 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA 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, Yolçatı Mahallesi, 3374 numaralı parsel üzerinde kayıtlı bulunan, Bursa Büyükşehir Belediyesi Hikmet Şahin Kent Hali kompleksi hudutları dahilinde yapılması planlanan cami inşaatı mimari projesi Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 21.02.2017 tarih ve 453 sayılı plan değişikliği projesinde belirtilen imar hattı dışına taşıdığından dolayı plan değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliğine konu parsel Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Yolçatı Mahallesi sınırlarında yer almakta olup 3374 parsel 23230 m² büyüklüğünde, mevcut Cami Alanı'nın büyüklüğü ise yaklaşık 1961 m² dir. Parsel yakın çevresinde "Tali İş Merkezi", "Hal Alanı" ve Bursa Otoyolu bulunmaktadır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu parsel Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Yolçatı Mahallesi sınırlarında yer alan, Bursa-İzmir Otoyolunun yaklaşık 100 metre kuzeyinde, Bursa Büyükşehir Belediyesi Hikmet Şahin Kent Hali'nin güneydoğusunda konumlanmaktadır.



Planlama Alanı Konumu

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Nilüfer İlçesi, Bursa İli'nin üç merkez ilçesinden biridir. Genel olarak planlı 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 2020 yılı Bursa İli, Nilüfer İlçesi nüfusu 484.832 kişi olarak belirlenmiştir. Yolçatı Mahalle nüfusu ise 4677'dir.

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 yer almaktadır. 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.

Tarımsal faaliyetler de ilçede gelir kaynakları arasında yer almaktadır. İlçenin 507.546 dekar olan yüzölçümü içindeki tarım arazisi varlığı 195.172 dekadır. 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.

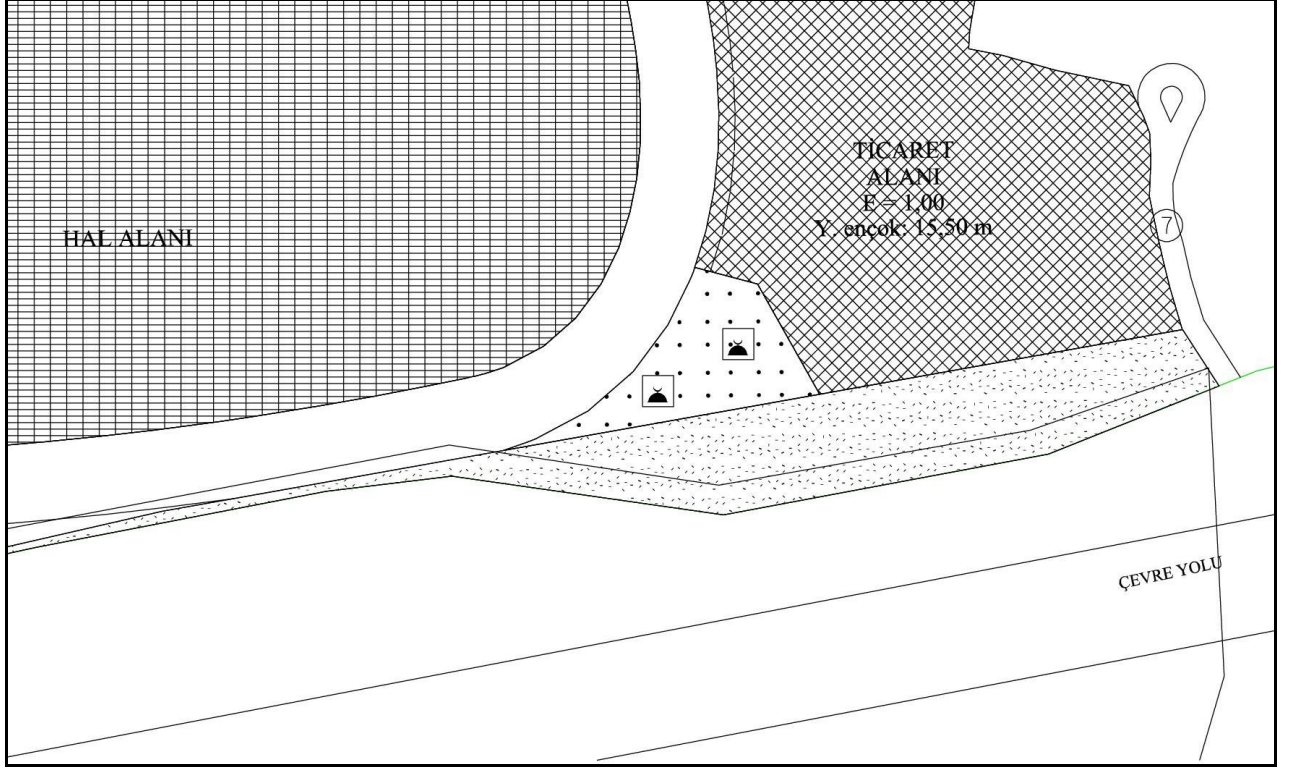
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı yakın çevresinde Bursa Büyükşehir Belediyesi Hikmet Şahin Kent Hali gelişme ve yerleşik konut alanları, üniversite alanı, tarım alanları ve orman alanları bulunmaktadır. Plan değişikliğine bağlı olarak planlama alanı ve yakın çevresinde teknik ve sosyal altyapı alanlarını etkileyecek bir durum söz konusu değildir.

2.4. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu parselin tamamı Bursa Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindedir.

2.5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında “**Cami Alanı**” olarak planlıdır.

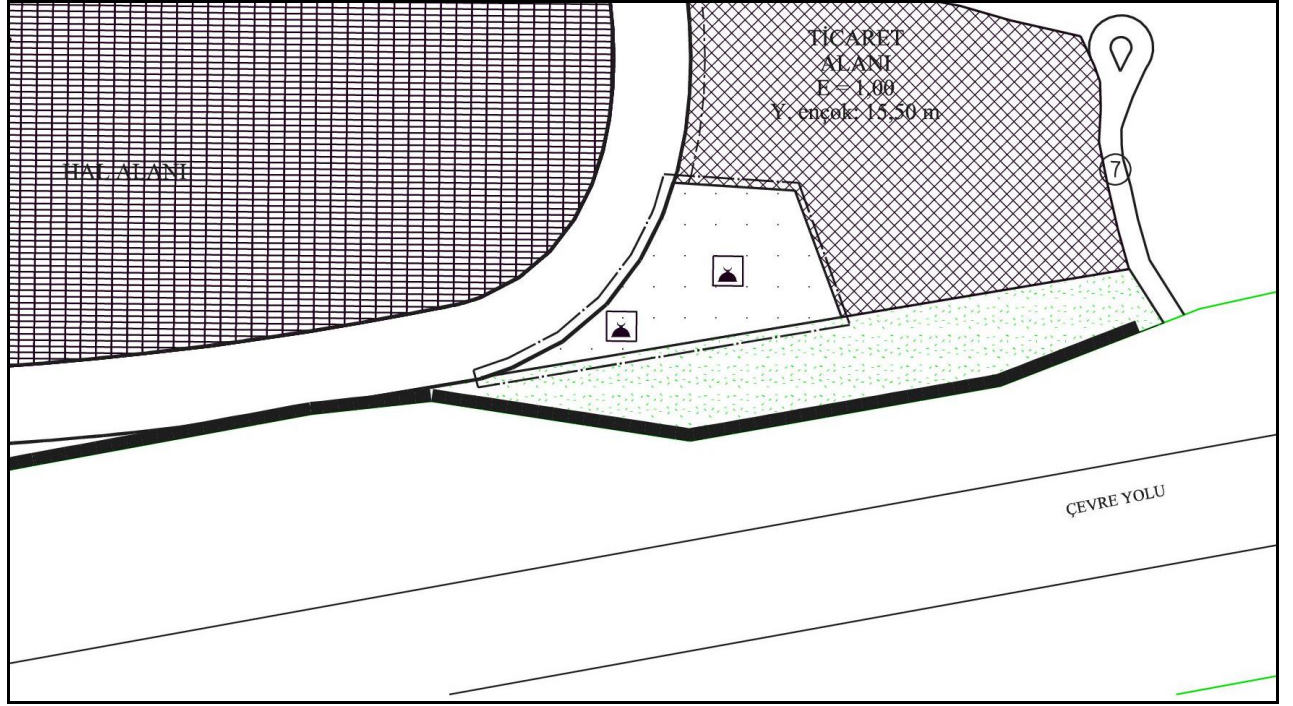
3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu 3374 parsel, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında çoğunlukla “Ticaret Alanı” kısmen “Cami Alanı” olarak planlıdır. Cami Alanı’nda yapılması planlanan cami inşaatı mimari projesinin belirtilen imar hattı dışına taştığından dolayı plan değişikliği hazırlanmıştır.

3.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Yolçatı Mahallesi, 3374 numaralı parselde hazırlanan plan değişikliği ile 1961 m² büyüklüğünde olan “Cami Alanı” 3150 m² olarak planlanmıştır.



KULLANIM	MEVCUT (M ²)	ÖNERİ (M ²)
TİCARET ALANI	1189	-
CAMİ ALANI	1961	3150

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Bursagaz Bursa Şehiriçi Doğalgaz Dağıtım ve Ticaret ve Taahhüt A.Ş.'nin 26.01.2021 tarih ve 237 sayılı yazısında; "Belirtilen alan ve çevresinde bulunan doğal gaz hatlarının korunmasını, herhangi bir kazı çalışmasından önce kazı izni alınmasını ve üzerinde yeni yapılaşmaya müsaade edilmemesi hususlarını bilgilerinize arz ederiz." Denilmektedir.