



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

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, 23 NİSAN MAHALLESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZIM İMAR PLANI**

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:	PİN:
Tahir YILMAZELİ Şehir Plancısı	
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin/...../20..... tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Alinur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	2
1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI	5
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI	5
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI	6
2.4.1. Depremsellik	6
2.4.2. Jeolojik Yapı	8
2.4.3. Morfolojik Yapı	13
2.4.3.1. Eğim Durumu	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
2.4.3.2. Yönelim Durumu	13
2.5. ARAZİ KULLANIMI	13
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	13
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	14
2.7.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP	14
2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı	15
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	17
3. PLAN ÇALIŞMASI	18
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	18
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER – KURUM GÖRÜŞLERİ	22
3.3. PLAN ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI	29

1. AMAÇ VE KAPSAM

1/1000 ölçekli Metro Kuzeyi Uygulama İmar Planı kapsamında Nilüfer Belediyesi Encümeni'nin 11.10.2006 tarih ve 991sayılı kararı ile onaylanan 3194 sayılı Kanunun 18. Madde uygulaması, Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 27.10.2011 tarih ve 2011/1366 sayılı Kararı ile iptal edilmiştir. Bu karar Danıştay 6. Dairesinin 27.04.2016 tarih ve 2016/2249 sayılı kararı ile onanmış, bu karara karşı yapılan karar düzeltme talebi Danıştay 6. Dairesinin 16.05.2018 tarih ve Esas:2016/8660-Karar:2018/4718 nolu kararı ile reddedilerek ilgili mahkeme kararı kesinleşmiştir.

Aynı zamanda 1/1000 ölçekli Metro Kuzeyi Uygulama İmar Planı kapsamında Nilüfer Belediyesi Meclisinin 13.01.2020/58 sayılı kararı ile uygun bulunarak Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 23.07.2020/996 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Metro Kuzeyi Uygulama İmar Planı değişikliği, Bursa 2. İdare Mahkemesinin 2020/863 E. 2021//82 E. 2021/717 E. 2021/851 E. 2021/852 E. Sayılı dosyaları ile açılan davaların 30.11.2021 tarihli kararları ile iptal edilmiştir.

Bu kapsamda bölgedeki 18. Madde uygulamasının iptaline yönelik geri dönüşüm ve yeniden 18. Madde uygulaması yapılabilmesi için imar planında düzenlemeler yapılması gerekliliği doğmuştur. Bu kapsamda önceden yapılmış olan imar planı değişikliğinin iptaline yönelik mahkeme kararlarının gerekçelerinin yeniden değerlendirilerek yeniden plan değişiklikleri yapılması planlanmıştır.

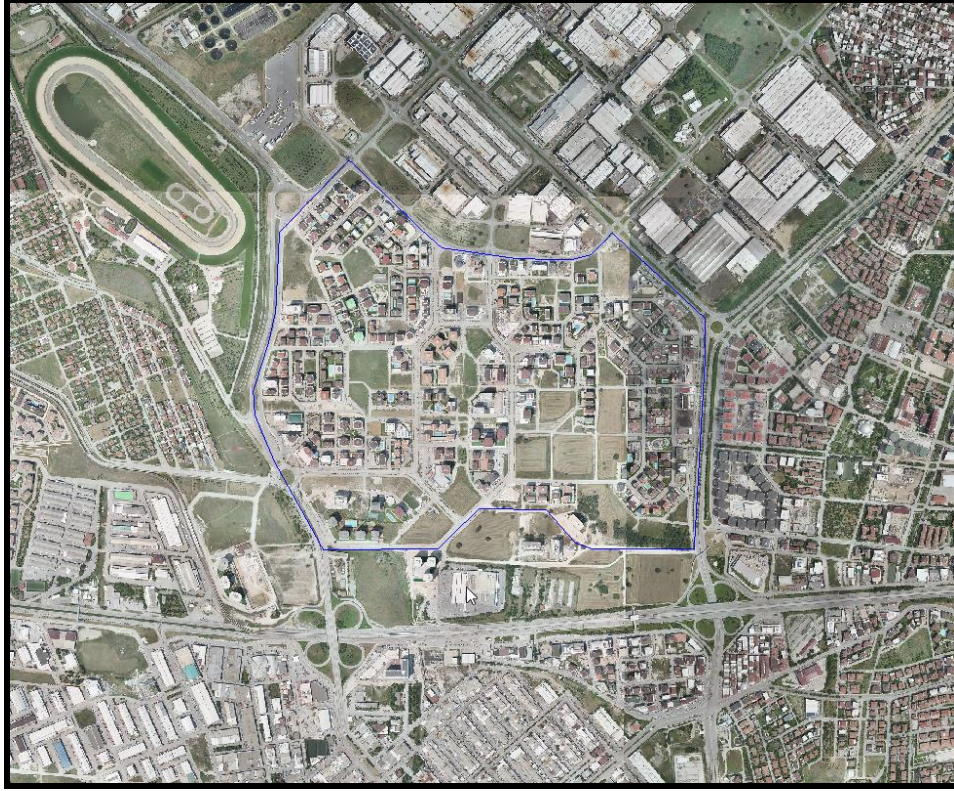
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama Alanı, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, 23 Nisan Mahallesi, H21C04C2A, H21C04C2B, H21C04C2C, H21C04C2D, H21C05D1A VE H21C05D1D paftaların bulunduğu yaklaşık 25 ha. büyüklüğündeki bir alanı kapsamaktadır.

Planlama alanının kuzeyinde sanayi bölgeleri (NOSAB-BOSAB) batı sınırında hipodrom ve konut bölgelerinin yer aldığı Altınşehir Mahallesi, güney yönünde Beşevler Küçük Sanayi Sitesi ve doğu sınırında konut alanlarının yer aldığı Ataevler Mahallesi yer almaktadır. Aynı zamanda planlama bölgesinin 3 yönünde de ana ulaşım aksları bulunmakta, doğusunda Ata Bulvarı, güneyinde İzmir Yolu ve batısında Bülent Ecevit Caddesi geçmektedir.

Resim 1. Planlama Alanı ve Çevresine Ait Uydu Görüntüsü



Resim 2. Planlama Alanı ve Yakın Çevresine Ait Uydu Görüntüsü



2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Nüfus büyüklüğü açısından Türkiye'nin 4. Büyük kenti olan Bursa, Güney Marmara'da, İstanbul-Kocaeli-İzmir gelişme aksında hızla gelişen bir sanayi kenti olduğu kadar, aynı zamanda bir tarih ve kültür kentidir. Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından da İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4. sırada gelmektedir. Osmanlı imparatorluğunun ilk başkenti Bursa, Marmara ile Ege Bölgesi arasında kara ve deniz ulaşım odağında olması, zengin doğal ve kültürel değerleri ile Türkiye'nin çok önemli bir sanayi ve kültür kentidir. Bursa geleceğe doğru sahip olduğu ekonomik potansiyelleri ile dünya metropollerini ile rekabet edebilecek düzeydedir. Modern teknolojileri kullanan yeni sanayi, ticaret ve konut yerleşmeleri ile İstanbul'u İzmir'e bağlayan deniz ve kara ulaşım sistemleri ile Bursa, yerli ve yabancı yatırımcılar için önemli bir merkez olarak gelişmektedir.

İstanbul ve Kocaeli metropollerinin, Körfez Geçişi ve İstanbul-İzmir oto yolu ile İzmir ve Ege Bölgesine bağlanacak olması ve İstanbul-Yalova, İstanbul-Bandırma hızlı feribot ulaşım sistemi ile Marmara Bölgesinin kuzeyinin, bölgenin güneyi ve Ege bölgesi ile entegrasyonu, Bursa metropolünün gelişmesini hızlandıracaktır. Geleceğin Bursa'sı kesinlikle, İstanbul, Kocaeli ve İzmir metropollerini ile entegrasyon içinde, bölgesel, ülkesel ve uluslararası düzeyde önemli bir gelişme merkezi olma potansiyeli taşımaktadır. Bursa Metropolü'ndeki geleceğe dönük projeler bu çerçevede tasarlanmalıdır.

Bursa İli 2020 yılı TÜİK verilerine göre nüfusu 3.101.833 kişi olup Nilüfer İlçesi Nüfusu 484.832 kişidir. Bursa nüfusunun %15,63'ü Nilüfer İlçesinde yaşamaktadır.

Kentin batı bölgesindeki planlama alanı çevresinin ekonomik yapısı incelendiğinde; bölgede sanayi, tarım ve hizmet sektörlerinin tamamı bulunmakta olup, ağırlıklı olarak hizmet yoğun bir yapıdadır.

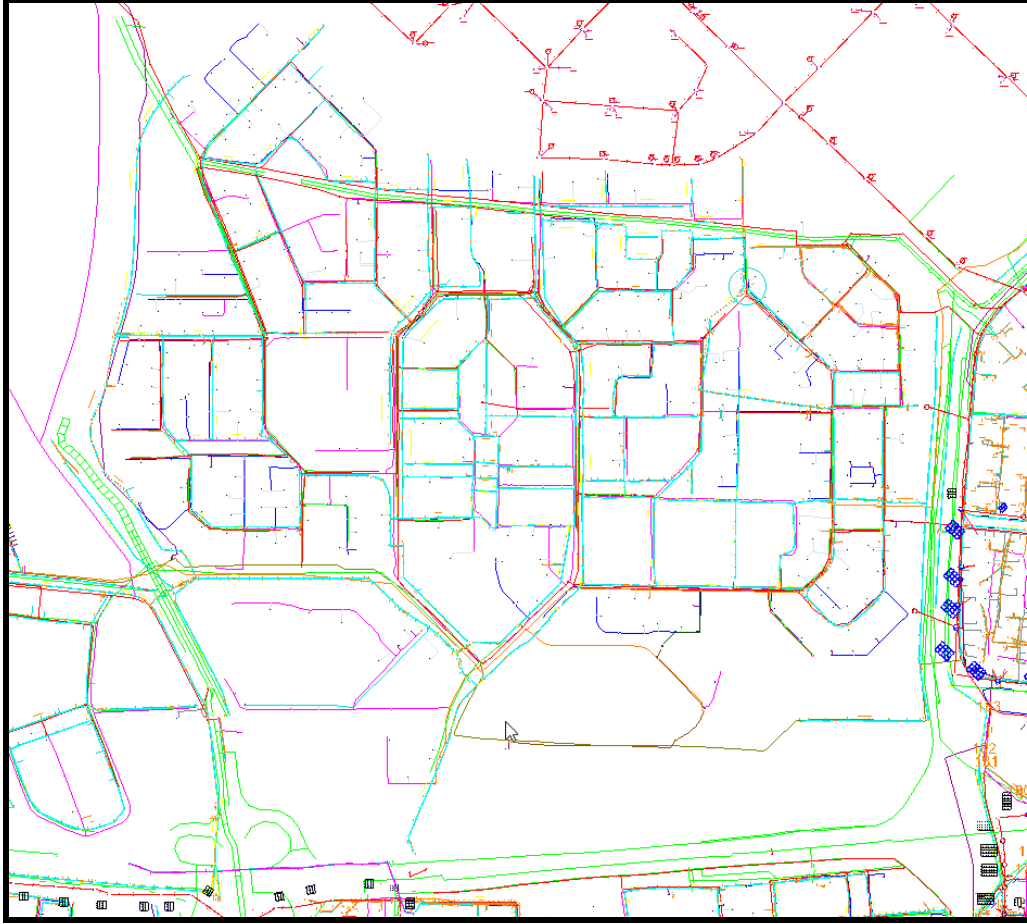
23 Nisan Mahallesi nüfusu ise, en son alınan (2020 yılı) TÜİK verilerine göre 17713 kişidir.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı ve çevresinde Bursagaz, BUSKİ, DSİ, TEİAŞ gibi ilgili kurumlardan edinilmiş olan mevcut teknik altyapı hatları planlama çalışmasına entegre edilmiş olup ekteki haritada gösterilmektedir.

1/1000 ölçekli Metro Kuzeyi Uygulama İmar Planı kapsamında da üst ölçekli plan kararları doğrultusunda eğitim tesis alanları, spor alanları, kreş alanları ve park alanları gibi sosyal donatı alanları planlanmış durumdadır.

Resim 3. Planlama Alanı ve Yakın Çevresine Ait Teknik Altyapı Alanları



2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

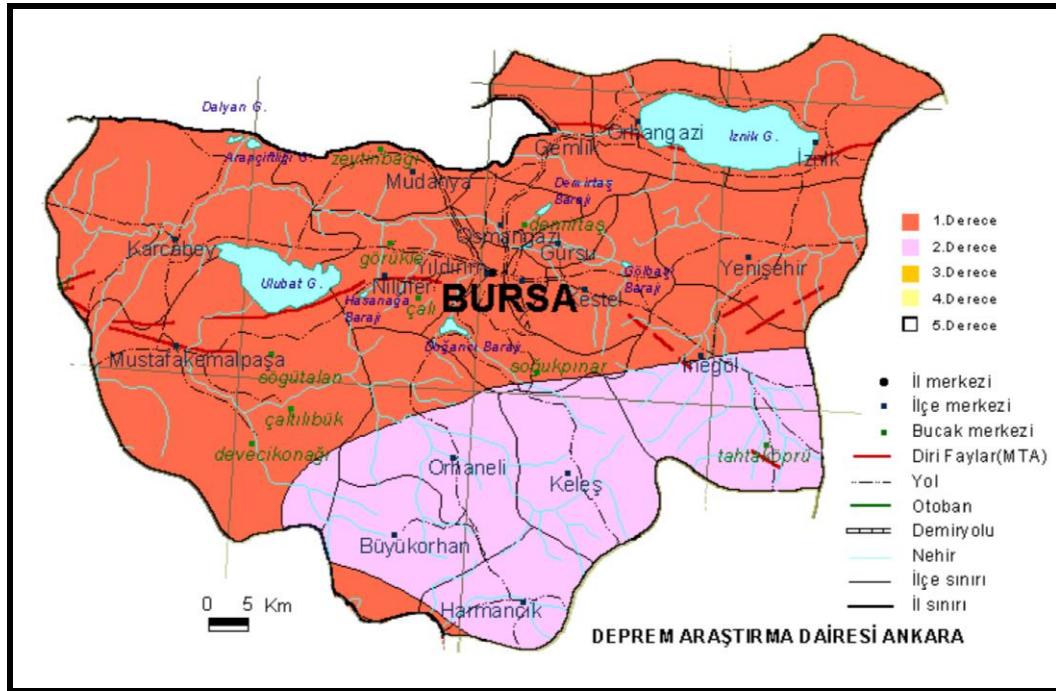
Bursa il bütününün depremselliği genellikle Marmara Bölgesi'nin depremselliği içerisinde incelenmektedir. Bursa İli tıpkı Marmara Bölgesi gibi Türkiye Deprem Kuşakları Haritasında büyük ölçüde birinci derece deprem kuşağı içerisinde yer almaktadır. Tarihsel olarak Marmara Bölgesi'nin depremselliğine bakıldığında Türkiye Alpin orojenezi kuşağında ve yüksek deprem aktivitesi gösteren bir bölgede bulunmaktadır. 20. yüzyılda, Kuzey Anadolu Fay Hattı ve Batı Anadolu'nun (Ege Bölgesi) Graben sistemleri ile Doğu Anadolu Fay Sistemleri'nin oldukça aktif olduğu gözlemlenmektedir. Deprem sırasında meydana gelen yapısal hasara neden olan etkenler, deprem kaynağının özellikleri, bölgelerin jeolojik ve tektonik yapıları ile ilgili olup, kontrol parametlerinden biridir. Anadolu Türk Levhası, Karadeniz Levhasına relatif olarak batıya doğru hareket etmekte olup, aralarında Kuzey Anadolu Fayı mevcuttur. Anadolu levhasının batı ve güney-batı yönünde hareketi, Arabistan levhasının güneyden kuzeye doğru hareketi sonunda meydana gelmektedir. İnceleme alanını etkileyen faylar arasında yer alan başlıca fay olan Kuzey Anadolu fayı bir zon

teşkil edip, tek bir hattan müteşekkil değildir. İnceleme alanı içerisindeki tüm birimleri etkileyen eski ve yeni depremlerin incelenmesi sonucu, bölgedeki fayların özellikle Marmara çevresindeki etkin faylar olduğu anlaşılmıştır. Bölgenin güneyinde aktif olduğu bilinen Uluabat Fayı yer almaktadır.

Harita 1. Türkiye Deprem Tehlike Haritası



Harita 2. Depremsellik Haritası



Depremsellik açısından incelendiğinde; Bursa fayı, Bursa ve çevresini birinci derecede etkileyecek bir depreme kaynak olabilecek durumdaki en önemli faydır. Bu fay hem Bursa bölgesinin merkezinde hem de doğrultu atımlı bir fay olması nedeniyle Bursa ve yakın çevresi için önem kazanmaktadır.

2.4.2. Jeolojik Yapı

Alana ilişkin jeolojik-jeoteknik etüd raporunun yerleşime uygunluk haritası ile sonuç ve öneriler bölümü aşağıda verilmiştir.

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ JEOLJİK- JEOFİZİK- JEOTEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

GİRİŞ

Yurdumuz oldukça aktif bir deprem kuşağı üzerinde yer almaktadır. Büyük şehirlerimiz ile Endüstriyel ve Sanayi Bölgelerimizin pek çoğu birinci derece deprem bölgeleri üzerinde kurulmuştur. Keza, merkez üssü Gölcük civarı olan Marmara Bölgesini yoğun bir şekilde etkileyen ve büyüklüğü $M=7,4$ olarak ölçülen 17 Ağustos 1999 depremi ile merkez üssü Düzce civarı olan $M=7,2$ büyüklüğündeki 12 Kasım 1999 depremi bu Bölgelerde olmuş ve geniş bir alanı etkilemişlerdir. Bu depremlere müteakip, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından 15.10.1999 gün ve 122297 sayılı 10 nolu genelge ile (özellikle 1. Ve 2. Derece deprem kuşaklarında kalan yerler için) yeni yerleşime açılacak olan yerler ile mevcut Nazım İmar Planlarının, Jeolojik Etüd yapılmadan uygulanmaması gibi teknik bir zorunluluk gündeme gelmiştir.

AMAÇ

Söz konusu genelge gereği Bursa Büyük Şehir Belediyesi sınırları içinde yer alan; Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım ilçelerini kapsayan Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik etüd çalışmalarını tamamlamıştır. Çalışmalar sonucu elde edilen raporlar her ilçe için ayrı ayrı hazırlanmış olup yaklaşık eklerle birlikte üç bin sayfa kadardır.

Hazırlanan bu zemin değerlendirme raporu yukarıda bahsedilen ve ihaleyi alan ilgili Firmalar tarafından yapılan saha çalışmaları ve raporlarından yararlanılarak, Bursa Büyük şehir sınırları içinde yer alan zeminlerin jeolojik yapısı ile bu yapıyı oluşturan birimlerin, fiziksel, mekanik, dinamik ve mukavemet özelliklerinden faydalanarak oluşturulmuştur.

Raporun bundan sonraki bölümlerinde; hazırlanan Zemin Değerlendirme Paftasının üzerinde yer alan ve hepside farklı farklı özellikleri yansıtan renk ve simgelerin yorumlanmasını içeren kısımlara yer verilmiştir.



rapordan farklı bir durum tespit edilmemiştir. Bu alanda heyelan eden kütlelerin kalınlıklar sınırlı olmakla beraber yerleşime uygun olmayan alan kategorisi içerisinde değerlendirilmiştir. Bu alan içerisinde yapılaşmaya izin verilmemeli, zorunlu her türlü yapılaşma (özellikle alt yapı) için uzman gruplarca çok detaylı zemin etüdüleri ve temel mühendisliği değerlendirmeleri bölgenin genel stabilitesini de irdeleyerek yapılmalıdır. Zorunlu hallerde projeler uzman gruplarca yapılmış olsa dahi bu tür yapılaşma koşullarında inşaat öncesi, sırası ve sonrasında zemin içerisindeki deplasmanlar inklinometreler ile aletsel olarak gözlenmelidir.

4. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Bu çalışma kapsamında 07.Aralık.1999 tarihinde yapılan ihale ile Bursa Büyükşehir Belediyesince Nilüfer ilçesinde Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından belirlenmiş kapsam dahilinde zemin etüdüleri ZETAŞ Zemin Teknolojisi AŞ tarafından gerçekleştirilerek, mevcut nazım imar planlarının yeniden değerlendirilmesine ve imara açılması planlanan sahalara yönelik gerekli verilerin sağlanması amaçlanmış ve depremsellik, zemin ve temel mühendisliği yönünden mevcut imar planlarına altlık oluşturacak bölgelendirmeyi de içerecek şekilde değerlendirmeler sunulmaktadır.

Bu çalışma kapsamında öncelikle Nilüfer ilçesi sınırları yerleşim alanı ve yakın civarının jeolojik özellikleri araştırılmış, ayrıca bölgenin depremselliği hakkında ayrıntılı veriler toplanmıştır. Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından belirlenen Nilüfer ilçesine ait aşağıda belirtilen alanlarda ayrıntılı, jeolojik, depremsellik, morfolojik, hidrojeolojik ve geoteknik çalışmalar yapılarak yerleşim açısından kısıtlayıcı unsurların olup olmadığı araştırılmış, yerleşim açısından kısıtlayıcı unsurların olmadığı alanlarda parsel bazında yapılması gereken çalışmaların kapsam ve içeriği, yapılan modelleme ve mikro bölgelendirme (Yerleşime Uygunluk) çalışmaları ile birlikte tariflenmiştir. Yapılan mikro bölgelemede (Yerleşime Uygunluk);

- Yerleşime Uygun Alanlar
- Önemli Alanlar
- a) Detaylı Zemin Etüdü Yapılmadan Yapılaşmaya İzin Verilmeyecek Alanlar
- b) Ayrıntılı Zemin ve Temel Mühendisliği Etüdüleri ve Önlemleri Gerektiren Alanlar
- Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar

A7

58

F. İ. Ç. Y. Ç. E. R.
Mühürü



yaklaşımı ile sınıflandırması yapılmış ve yukarıda tariflenen risk gruplarına ilişkin detaylı değerlendirmeler yapılarak, ilgili risk grubu alanı için parsel bazında yapılması gereken etüd ve değerlendirme çalışmalarının kapsamı tariflenmiştir.

Yukarıda özetlenen çalışma kapsamı imar planlarının hazırlandığı baz olan 1/5000 ölçekte yürütülmüş olup, parsel bazında etüdlere baz teşkil etmek üzere sözkonusu çalışma alanının zemin modellemesine yönelik gerçekleştirilmiştir. Dolayısıyla bu rapor kapsamındaki çalışmalardan hareketle sunulan veri ve değerlendirmeler, parsel bazında zemin mühendisliği ve temel tasarımına yönelik kullanılmalıdır, ancak parsel bazında gerçekleştirilecek etüdlere ışık tutması ve gerçekleştirilecek bu tür etüd ve değerlendirmelerin kapsam ve içerik yönünden tahkiki amacına yönelik olarak kullanılmalıdır.

İnceleme alanının jeolojik , jeoteknik ve mormofolojik özellikler ile yörenin 1. Derece deprem kuşağında bulunması göz önüne alındığında : yapılarda " Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik " esaslarına uyulmalıdır.

İnceleme alanı içerisinde geçen tüm dere yataklarının, taşkın saha sınırlarının DSİ'ce belirlenmesi gerekmektedir.

Planlamaya yönelik bu rapor kapsamında; sınırlarımız içinde kalan imar planlarının irdelenmesi, (hazırlanan bu rapor altlık olmak üzere) Büyükşehir Belediyesi Zemin Etütleri Araştırma Şefliği ve Danışman Hocası tarafından hazırlanmış ve raporun ekindedir.



BURSA BÜYÜKŞEHİR İMAR PLANI SAHASI PLAN REVİZYON RAPORU

- Bursa Büyük Şehir Belediyesi, Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım ilçelerini kapsayan ve TEMSON, GARANTİ TEKNİK ve ZETAŞ Firmalarınca hazırlanan Jeolojik ve Jeoteknik etüd değerlendirme raporlarında; zeminin genel özellikleri verilmiş olup söz konusu raporlara ait verilere dayanılarak Bursa Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Gelişme Şube Müdürlüğü, Zemin Etütleri Araştırma Şefliği tarafından mevcut imar planları yeniden değerlendirilmiş ve ARALIK 2000 günlü Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım ilçeleri Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Yapılacak İmar Planı Revizyonu çalışmalarının bu değerlendirme raporu doğrultusunda yapılması;
- T.C Bursa Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Gelişme Şube Müdürlüğü, Zemin Etütleri Araştırma Şefliği tarafından; NİLÜFER, OSMANGAZI ve YILDIRIM ilçelerine ait Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik değerlendirme raporun da verilen zemine ait parametreler zeminin genel özelliklerini karakterize etmekte olup, inceleme alanında zeminin farklı özellikler göstermesi nedeniyle parsel bazında ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etütlerinin yapılarak her parsel için zemin parametrelerinin belirlenmesi;
- Belediyesince hazırlanan raporda Qal (alüvyon) olarak tanımlanan sahalarn tamamında parsel bazında yapılacak ayrıntılı jeoteknik etütler sonucunda, sıvılaşma tahkiki yapılarak (Özellikle Qal3, Qal4 simgesi ile gösterilen alanlarda risk yüksek olup titizlikle davranılması) sıvılaşma potansiyeli tespit edilen sahalarda sıvılaşmaya karşı alınabilecek önlem ve öneri projelerini içeren jeolojik jeoteknik etüt raporlarının hazırlanması;
- Rapor eki 1/5000 ölçekli paftalarda, bulunan mevcut yapılaşması tamamlanmış alanlarda; değerlendirme raporu neticesinde belirlenen kat yüksekliklerinden fazla olan yapıların sahiplerince uzman ekiplere incelettilererek gerekiyorsa zemin, temel, yapı iyileştirilmesine gidilmesi şartıyla onaylanmıştır. Ayrıca ;
- Söz konusu raporlar imar planına esas olmak üzere hazırlanmış olup rapor içeriğindeki veriler parsel bazındaki etütler (zemin etütleri) yerine kullanılmamalı;
- Bakanlığımızca Yıldırım ilçesi, Teferrüç mahallesinde 13.04.1982 günlü jeolojik etüt rapor eki krokide belirlenen alan 'Afete Maruz Bölge' olarak değerlendirilmiş olup, söz konusu saha H22D 07c 1a-1b paftalarına yaklaşık olarak işaretlenmiş ve Yıldırım ilçesine ait rapora eklenmiştir.

Sabri SEVİM
Jeoloji Müh.
16.04.2004

İbrahim ŞEREN
Jeoloji Müh.
16.04.2004

Kadircan AKTAŞ
Jeofizik Yük. Müh.

Seyyettin AYÇİÇEK
Jeoloji Mühendisi
17.01.2004

Ekrem DEMİRBAŞ
Genel Müdür Yardımcısı

7269 Sayılı Yasanın
2. maddesine göre
incelenmiş ve
ONAYLANMIŞTIR
17.1.2004
MUSTAFA AYMAZ
Bakanlığımıza
Afet İşleri Genel Müd.

BAYINDIRLIK VE İMAR BAKANLIĞI
Plan ve Proje Genel Müdürlüğü

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
Kentsel Gelişme Şube Müdürlüğü

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
Kentsel Gelişme Şube Müdürlüğü

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
Kentsel Gelişme Şube Müdürlüğü

Neojen3 (Ne3)

Zemin Değerlendirme Paftasında turuncu renk olarak lekelenmiş ve Büyük Şehir sınırlarını diğer alanlara nazaran daha fazla bir kısmını teşkil etmektedir.

Bütün bu alanlarla ilgili olarak; bu alanda yapılan; temel sondajları, laboratuvar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır:

- Jeolojik olarak, bu alanlarda bulunan neojen çökelleri, kumlu kil, killi kum, siltli kil, siltli kum, orta/yüksek pilastisiteli kil ve kil/marn araldanmasından oluşmaktadır.
- Arazi penetrasyon değerleri ortalama; N=14 – 30 arasında değişmektedir.
- Bölgede yeraltı suyu tablası bulunmamakla birlikte, bu alanda yapılan bazı sondajlarda (münferit olarak) 1.20m. – 7.80m.'lerde su seviyelerine rastlanmıştır.
- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadır.
- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuvar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
- Zemin hakim titreşim periyodu $T_0=0.17 - 0.48$ sn arasındadır.
- Zemin grubu C3, sınıfı ise Z3 olarak tanımlanmıştır.
- Sahada vadi tabanı şeklinde oluşmuş düşük kotlarda, yüzeysel suların göllenmesini engelleyecek önlemlerin (yağmur suyu toplama sistemleri v.b.) alınmasında yarar vardır.
- Parsel ölçeğinde az katlı yapılarda şişme problemi incelenmeli ve önlemleri alınmalıdır.
- Sahada yapılan çalışmalarda sıvılaşma verilerine rastlanmamıştır
- Bu alanlarda çok katlı yapılaşmada (6 kat ve üstü) oturma ve zemin büyütmesi sorunları nedeniyle özel temel sistemlerinin uygulanması gerekebileceğinden 5 kata kadar yapılaşmaya gidilmesi uygun olacaktır.
- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.



2.4.3. Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanına konu 23 Nisan Mahallesi genel olarak az eğimli bir topografyaya sahiptir. Eğim oranları değişkenlik göstermekle birlikte genel bir ifadeyle; çalışma sahasının kuzey sınır tarafında genellikle % 1-2 arası, güney bölgesinde ise ağırlıklı olarak % 5 -6 arasında değişmektedir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanına konu 23 Nisan Mahallesinin kuzey kısımlarında yapılaşmaların büyük bir bölümü tamamlanmış ve daha düz bir topoğrafyaya sahiptir. Güney kısımlarında ise henüz yapılaşmasını tamamlamamış ve topografya olarak daha eğimli alanlar bulunmakla birlikte bu alanlarda yönelim genellikle güney yönündedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Nilüfer İlçesi, 23 Nisan Mahallesi kapsamındaki plan değişikliğine konu alanların tamamı boş parseller olup, üzerinde bir yapı bulunmamaktadır. Onaylı imar planında eğitim tesis alanları, kreş alanları, park alanları, spor alanları, yol ve otopark alanları olarak ayrılmış alanlardır.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Nilüfer İlçesi, 23 Nisan Mahallesi kapsamındaki plan değişikliğine konu alanların büyük bir bölümü özel mülkiyette kalmakta olup önceden yapılmış imar uygulamasına göre KOP parselleri olarak oluşturulmuş ve buna bağlı olarak hisseli bir mülkiyet yapısına sahiptir. Aynı zamanda Nilüfer Belediyesi mülkiyetinde yer alan parseller ile tapu kaydı bulunmayan park ve yol alanları da plan değişikliklerine konu alanlardır.

2.7. YÜRÜRLÜKTELİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama Alanı, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, 23 Nisan Mahallesi, Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında olup “Mevcut Kentsel Yerleşimler” içerisinde yer almaktadır. 100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda aşağıdaki hükümlere yer verilmiştir;

“6.1.1.5. MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ

6.1.1.5.1. Planlama bölgesi 2020 yılı tahmini nüfusu en fazla 2.200.000 kişidir.

6.1.1.5.2. Merkez planlama alanı içinde yer alan tarihi merkezin korunması, sıhhileştirilmesi ve restorasyonu esastır.

6.1.1.5.3. Merkez planlama bölgesinin 2020 yılında kimliğini, ağırlıklı olarak hizmet sektörünün belirleyebilmesi için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

6.1.1.5.4. Bu planlama bölgesinde yoğunluk artırımına gidilemez, sıhhileştirme yapılması esastır.

6.1.1.5.5. Yerleşme merkezinin desantralizasyonu esastır.

6.1.1.5.6. Merkez planlama alanı içinde yer alan sanayi bölgeleri mevcut veri olarak alınmıştır. Boş parsellerde yer seçecek sanayi kuruluşlarının alanlarının ileri teknoloji kullanarak üretim yapması gerekmektedir.

6.1.1.5.7. Bursa ve Demirtaş Organize Sanayi Bölgeleri’nde arıtma tesisi oluşturulması zorunludur.

6.1.1.5.8. Gürsu-Kestel’de bulunan sanayi alanlarının mevcut durumu dışında genişletilmemesi esastır. Ayrıca tüm mevcut sanayi alanları irdelenecektir.

6.1.1.5.9. Merkez planlama alanı içinde kooperatif şeklinde yapılan küçük sanayi bölgeleri Duaçınarı ve Balıklı’dır. Bu küçük sanayi bölgeleri kendi içlerinde idare birimlerini oluşturacaktır. Ayrıca söz konusu alanlar irdelenecektir. Büyük ölçekli sanayi kullanımlarının bu alanlarda yer seçmemeleri esastır.

6.1.1.5.10. Ova korunmasına yönelik uygulama eylem planı hazırlanacaktır.

6.1.1.5.11. Ova içinde noktasal olarak yer seçmiş olan sanayi alanlarının tasfiye edilmesi hedeflenmektedir.

6.1.1.5.12. Ova içinde noktasal olarak yerleşime açılmış konut alanları irdelenecek konut alanları kapsamındadır (Demirtaş Belediyesi belediye sınırları içindeki toplu konut alanı gibi).

6.1.1.5.13. Merkez planlama alanı yerleşiminin sağlaştırılması amacıyla yeşil kuşaklar ve alanlar oluşturulması hedeflenmektedir.

6.1.1.5.14. Sosyal donatı alanlarını arttıracak çalışmalar yapılacaktır.

6.1.1.5.15. Merkez planlama alanı için 1/25.000 ölçeğinde Ulaşım Ana Planı kararları doğrultusunda yeni ulaşım planlaması yapılacaktır.”

Harita 2. Planlama Bölgesinin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İçerisindeki Yeri



2.7.2.1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama Alanı, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, 23 Nisan Mahallesi, Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı sınırları içerisinde "Merkezi İş Alanı" olarak planlanmış durumdadır. Plan Hükümleri'nde "Merkezi İş Alanı" na ilişkin aşağıda belirtilen maddeler yer almaktadır.

7.3. TİCARET ALANLARI

7.3.1. MERKEZİ İŞ ALANLARI (MİA)

MİA BURSA KENT KİMLİĞİ VE VİZYONUNUN EN ÖNEMLİ MEKANSAL ÖGESİDİR.

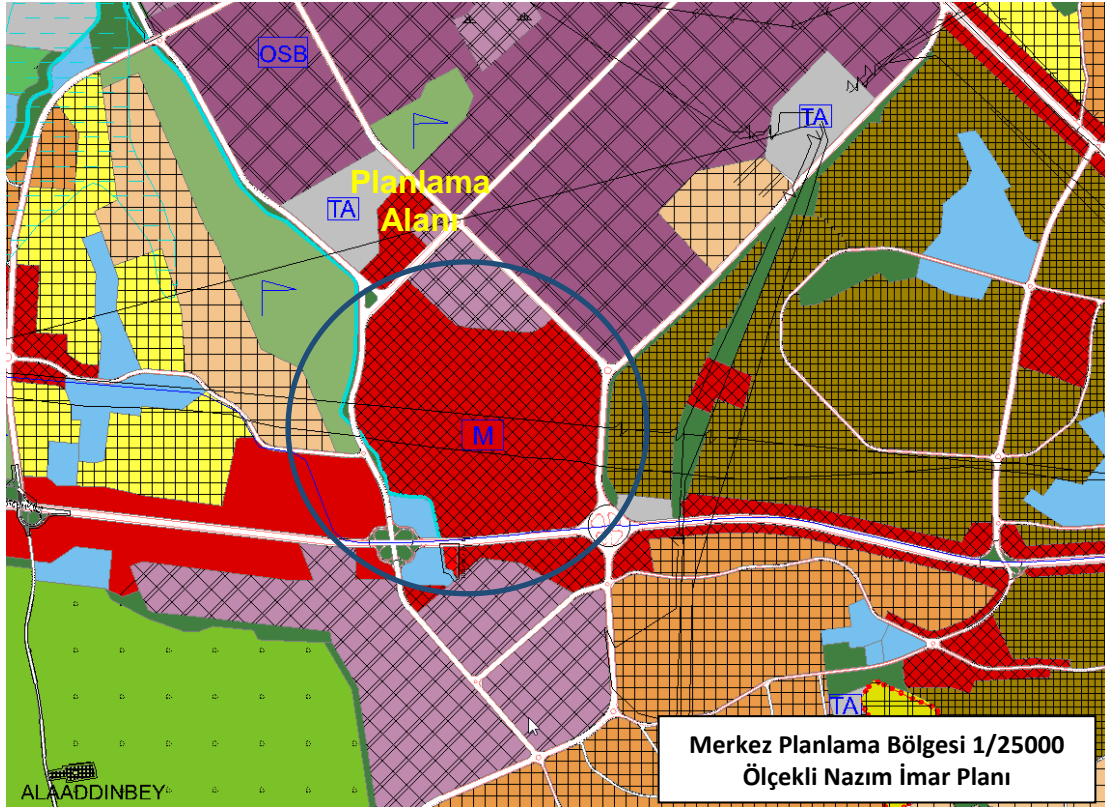
BÖLGEYİ KENTLE BÜTÜNLEŞTİREN, TARİHİ ÇEVRE İLE İLİŞKİSİNİ KURAN, ULAŞIM BAĞLANTILARINI BELİRLENEN ALANI İÇİNDE VE ÇEVRESİYLE İLİŞKİLERİNDE RAHATLATACAK ÇÖZÜMLER ÜRETEBEN, BELİRLENEN ALANI İÇİNDE YAPI POLİTİKALARINI OLUŞTURAN DOLULUK VE BOŞLUK ORANLARINI VE KONUMLARINI BELİRLEYEN UYGUN ÖLÇEKLERDE BURSA "DÜNYA KENTİ" VİZYONUNU DESTEKLEYEN PROJELERİN DE ÜRETİLECEĞİ BÖLGEDİR.

MERKEZİ İŞ ALANINDA TİCARET SOSYAL VE İDARİ TESİSLER (ÖZEL YA DA RESMİ SAĞLIK, EĞİTİM, SPOR, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, İBADET YERLERİ, ULUSAL VE ULUSLAR ARASI KONFERANS-KONGRE, SEMİNER MERKEZİ, FUAR, TOPLANTI VE ÇOK AMAÇLI SALONLAR) TURİSTİK TESİSLER, KONUT KULLANIMI, TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ İLE BU KULLANIMLARIN GEREKTİRDİĞİ DİĞER FONKSİYONLAR YER ALABİLİR

BU ALANLARDA YANICI, PARLAYICI PATLAYICI ETKİSİ OLAN DEPOLAMALAR YAPILAMAZ. ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YADA OLUMSUZLUK ARZEDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA, KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATLAR YER ALAMAZ.

BU ALANLARDA BRÜT KONUT YOĞUNLUĞU 800 KİŞİ/HEKTARDIR.

Harita 3. Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı İçerisindeki Yeri



3. PLAN ÇALIŞMASI

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

1/1000 ölçekli Metro Kuzeyi Uygulama İmar Planı ilk olarak 21.04.1999 tarihinde onaylanmıştır. Plana ilişkin 3194 sayılı Kanunun 18. Madde Uygulaması Nilüfer Belediye Encümeninin 11.10.2006 tarih ve 991 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Söz konusu 18. Madde Uygulaması Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 27.10.2011 tarih ve 2011/1366 sayılı Kararı ile iptal edilmiştir. Bu karar Danıştay 6. Dairesinin 27.04.2016 tarih ve 2016/2249 sayılı kararı ile onanmış, bu karara karşı yapılan karar düzeltme talebi Danıştay 6. Dairesinin 16.05.2018 tarih ve Esas:2016/8660-Karar:2018/4718 nolu kararı ile reddedilerek ilgili mahkeme kararı kesinleşmiştir.

Nilüfer Belediyesi tarafından söz konusu mahkeme kararı doğrultusunda işlem yapılmak üzere, 1/1000 ölçekli Metro Kuzeyi Uygulama İmar Planı kapsamında kalan yaklaşık 100 ha. lık alanda Geri Dönüşüm ve yeniden 18. Madde uygulaması işi ihale edilmiştir. Yüklenici firma ile 28.08.2019 tarihinde sözleşme imzalanmış ve 06.09.2019 tarihinde yer teslimi yapılarak geri dönüşüm ve yeniden 18. Madde uygulaması işi başlatılmıştır.

Yaklaşık 100 ha. lık alanı kapsayan ve çok sayıda parsel ve malikini ilgilendiren söz konusu ihale süreci aşamasında değişen 18 md. uygulama yönetmelik hükümlerine bağlı olarak nazım ve uygulama imar planlarında da bazı değişiklikler yapılması gereği doğmuştur.

Bu amaçla Nilüfer Belediyesince hazırlanmış ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 23.07.2020 tarih ve 1010 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı değişikliği, Bursa 2. İdare Mahkemesinin 2020/863 E. 2021//82 E. 2021/717 E. 2021/851 E. 2021/852 E. Sayılı dosyaları ile açılan davaların 30.11.2021 tarihli kararları ile iptal edilmiştir. Bu mahkeme kararı doğrultusunda da bölgede yeniden mahkeme kararındaki iptal gerekçeleri ve bilirkişi raporundaki hususlar değerlendirilerek karar alınması gerekmektedir.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER – KURUM GÖRÜŞLERİ

Yukarıda ifade edilen nedenlerle mevcut plandaki % 51,1 oranına göre yeniden uygulama yapılması mümkün olmadığından, plan genelindeki DOP kapsamındaki alanlarda ve artık KOP parseli de düzenlenemediğinden diğer sosyal donatı

alanlarında düzenleme yapılması gerektiği yapılan teknik analiz ve çalışmalar ile ortaya çıkmıştır.

Belirtilen sorunun giderilmesi ve yeniden uygulama yapılabilmesi için yani DOP miktarının düşürülmesinin yöntemleri ayrıntılı bir şekilde çalışılmıştır. Yukarıda bir örneği sunulan yüklenici firmanın teknik raporunda belirtildiği şekilde farklı yollarla DOP oranının nasıl düşürülebileceği belirlenmiştir. Öncelikle Nilüfer Belediyesi mülkiyetindeki alanların park ve yola terki planlanarak DOP hesabı yapılmış ve oran % 46,7'ye düşürülebilmektedir. DOP miktarının %35'e düşürülebilmesinin tek yolunun uygulama bölgesi içerisinde kalan spor, eğitim alanlarının özel kullanıma dönüştürülmesi ile mümkün olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Bu nedenle spor ve eğitim alanlarında ve buna bağlı olarak park ve yol alanlarında bazı plan değişiklikleri yaparak 18. Madde uygulamasının yürütülebilmesi amaçlanmıştır.

Bu kapsamda plan değişikliğine konu eğitim alanları için kurum görüşüne yönelik İl Milli Eğitim Müdürlüğü ile çeşitli yazışmalar yapılmıştır. Bu süreç içerisinde yaklaşık 18.000 kişinin yaşadığı bölgede kamu mülkiyetinde bir okul alanının bulunmadığı ve ciddi bir ihtiyaç olarak bölge halkı tarafından talep edildiği belirlenmiştir. Bu amaçla yapılacak yeni uygulama ile kamuya ait okul alanları da elde edilebilmesi ve Belediyemizce belirlenmiş olan hayırseverler aracılığıyla hızlıca bu alanlarda okul alanlarının yapılabilmesi için görüşmeler sağlanmıştır. Sonuç olarak Bursa Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü, Nilüfer Belediyesi ve Hayırsever arasında İşbirliği Protokolü imzalanmıştır.

Plan değişikliğine konu diğer park ve spor alanlarının sorumluluğu İlçe Belediyelerinde olduğu için bu alanlar için başkaca bir kamu kurum görüşü alınması gerekliliği bulunmamaktadır.

Aşağıda İl Milli Eğitim Müdürlüğü ile yapılan yazışma ve imzalanan protokol örneği sunulmaktadır.



T.C.
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI
İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı

Sayı : 38473911-754-E.16814520
Konu : Protokol Düzenlenmesi Hk.

17.11.2020

BURSA VALİLİĞİNE
(İl Millî Eğitim Müdürlüğü)

- İlgi : a) 29.09.2020 tarihli ve 13743825 sayılı yazınız.
b) 31.08.2020 tarihli ve 11607172 sayılı yazımız.
c) 08.07.2020 tarihli ve 9102286 sayılı yazınız.

Bursa ili Nilüfer ilçesi Ertuğrul Mahallesinde bulunan, imar planında "Eğitim Tesisleri Alanı" olarak ayrılmış 3440 ada 2 parsel ile 3408 ada 2 parselin imar planı değişikliği ile "Özel Eğitim Alanı" kullanımına dönüştürülmeleri karşılığında;

1-İmar planında "Park" alanında kalan, mülkiyeti şirkete ait 4869 ada 1 parselde ayrılacak 5329 m² alan üzerine hayırsever tarafından 24 derslikli okul yaptırılıp Bakanlığımıza devredileceği,

2-İmar planında "Spor Alanı" kullanımında kalan 3457 ada 4 parselin imar planı değişikliği ile eğitim alanı olarak ayrılarak Maliye Hazinesine devredileceği,

3-İmar planında "Temel Eğitim Alanı" kullanımına ayrılmış, mülkiyeti Nilüfer Belediyesine ait Demirci Mahallesinde bulunan 3108 ada 3 parsel numaralı taşınmazın Maliye Hazinesine devredileceği, ilgi yazı (c) ile bildirilmektedir.

İlgi (b) yazımız ile; imar planında Spor Alanında kalan ve Bakanlığımıza devredileceği ifade edilen 3457 ada 4 parsel numaralı taşınmazın ne kadarlık kısmının eğitim alanına ayrılacağı ve Maliye Hazinesi mülkiyetine geçirileceği, hayırsever tarafından 24 derslikli okul yaptırılarak Bakanlığımıza devredilmek istenen taşınmazın imar planında eğitim alanına yerine özel eğitim alanı olarak ayrılmak istenmesinin nedeni ayrıca mülkiyetinin Hazineye devredilip devredilmeyeceği hakkında bilgi istenilmiştir.

İlgi (a) yazı ekinde yer alan, Nilüfer Belediye Başkanlığının 08.09.2020 tarihli ve 117175 sayılı yazısında; "4869 ada 1 parsel numaralı taşınmazın "Eğitim Alanı" olarak ayrılması halinde DOP olarak terk edilmesinin zorunlu olduğu ve plan genelindeki DOP oranının %35'in üzerine çıkacağı, "Özel Eğitim Alanı" olarak ayrılması halinde Bakanlığımıza devredildikten sonra plan değişikliği yapılarak eğitim alanına alınmasının mümkün olduğu, imar planında "Spor Alanı"nda bulunan 3457 ada 4 parselin ise 5.000 m² lik kısmının "İlköğretim Tesisleri Alanı" olarak ayrıldığı ve bu alanın 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulaması ile mülkiyetinin Maliye Hazinesine geçirileceği" ifade edilmektedir.

Nilüfer Belediye Başkanlığının 08.09.2020 tarihli ve 117175 sayılı yazısında ifade edilen hususlar çerçevesinde taşınmazlara dair iş ve işlemlerin, Valiliğinizde taraf olduğu bir protokol kapsamında yürütülmesi uygun görülmekte olup, bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Umut GÜR
Bakan a.
İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanı

Adres: Gazeteci Yazar Muammer Yaşar Bostancı Cad.
MEB Beşevler Kampüsü B Blok Beşevler-Yenimahalle/ANKARA
Elektronik Ađ: <http://iedb.meb.gov.tr>

Bilgi için: Murat MIZRAK Müh.
Tel: (0312) 413 31 76
Faks: (0312) 213 83 46

Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. <https://evraksorgu.meb.gov.tr> adresinden 3f53-a14e-3093-87d8-21f8 kodu ile teyit edilebilir.



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Millî Eğitim Müdürlüğü

Sayı : 63985753-754-E.16943647
Konu : Plan Değişikliği

BURSA VALİLİĞİ İL MİLLÎ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ	
TARİHİ	19.11.2020
YERİ	
İŞİN İZLENİMLERİ	
İŞİN SONUÇLARI	
İŞİN İZLENİMLERİ	
İŞİN SONUÇLARI	

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) Nilüfer Belediye Başkanlığının 08.09.2020 tarihli ve 65418203-115.01.06 -E.117175 sayılı yazısı,
b) Bakanlığımızın 17.11.2020 tarihli ve 38473911-754-E.16814520 sayılı yazısı.

İlimiz, Nilüfer ilçesi Ertuğrul Mahallesinde bulunan, imar planında "Eğitim Tesisleri Alanı" olarak ayrılmış 3440 ada 2 parsel ile 3408 ada 2 parsel numaralı taşınmazların imar planı değişikliği ile "Özel Eğitim Alanı" kullanımına dönüştürülmeleri karşılığında; imar planında "Park" alanında kalan, mülkiyeti Kaşlar İnşaat Taahhüt Turizm ve Eğitim Hizmetleri Sanayi Ticaret A.Ş. ye ait 4869 ada 1 parselde ayrılacak 5329 m² alan üzerine hayırsever tarafından 24 derslikli okul yaptırılıp Bakanlığımıza devredileceği, imar planında "Spor Alanı" kullanımında kalan 3457 ada 4 parselin imar planı değişikliği ile eğitim alanı olarak ayrılarak Maliye Hazinesine devredileceği, Demirci Mahallesinde bulunan, imar planında "Temel Eğitim Alanı" kullanımına ayrılmış, mülkiyeti Nilüfer Belediyesine ait 3108 ada 3 parsel numaralı taşınmazın Maliye Hazinesine devredilmesi talebine ilişkin Nilüfer Belediyesinin ilgi (a) yazısına binaen Bakanlığımıza görüş sorulmuştur.

Buna göre; ekte gönderilen Bakanlığımızın ilgi (b) görüş yazısında, Nilüfer Belediye Başkanlığının 08.09.2020 tarihli ve 117175 sayılı yazısında ifade edilen hususlar çerçevesinde taşınmazlara dair iş ve işlemlerin Valiliğimizde taraf olduğu bir protokol kapsamında yürütülmesi talep edilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.

Ekrem KOZ
İl Millî Eğitim Müdür V.

Ek: Bakanlığımızın İlgi (b) Yazısı (1 Sayfa).

Dağıtım:

Gereği:

- Nilüfer Belediye Başkanlığına
(Plan ve Proje Müdürlüğü),
- Müdürlüğümüz İnşaat ve Emlak Şube Müd.ne
(İnşaat Birimi).

Bilgi:

- Nilüfer İlçe Millî Eğitim Müdürlüğüne.


Ridvan ÖZKOCA
Bölüm Şefi
Elektronik İmza
Aslı ile Aynıdır.
19 Kasım 2020

Adres : Hocahasan Mahallesi İlkbahar Caddesi No:38
(Yeni Hükümet Konağı A Blok) 16050 Osmangazi/BURSA
Telefon No:(0224) 445 16 00- 445 16 02 Fax : (0 224)445 18 10
E-posta:emlak16@meb.gov.tr İnternet Adresi: http://bursa.meb.gov.tr

Bilgi için: Necdet SEZER
Müdür Yrd.
Tel: (0224) 445 16 27

Necdet ALTUN
İnş. Emlak Bölüm Şefi
(0224) 445 16 55

Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. <https://evraksorgu.meb.gov.tr> adresinden 9848-ebef-3fa5-88af-c5f6 kodu ile teyit edilebilir.



**BURSA İL MİLLÎ EĞİTİM
MÜDÜRLÜĞÜ**

T.C.

BURSA VALİLİĞİ

İL MİLLÎ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ

NİLÜFER BELEDİYESİ

VE

HAYIRSEVER

ARASINDA

İŞ BİRLİĞİ PROTOKOLÜ

Aralık 2020

PROTOKOL

TARAFLAR

- Madde 1 -**
- Bursa Valiliği
 - İl Milli Eğitim Müdürlüğü
 - Nilüfer Belediyesi (İdare)
 - Kaşlar İnşaat Taah.Tur.ve Eğitim Hiz.San.Tic.A.Ş. (Hayırsever)

KONUSU VE KAPSAMI

5393 Sayılı Yasanın 18. Maddesinin g bendi uyarınca 1/1000 ölçekli Metro kuzeyi Uygulama İmar Planı dâhilinde Özel Eğitim Alanı olarak ayrılacak 5329 m²lik arsaya Hayırsever tarafından 24 derslikli bir okul yapılarak hayırseverin babasının adı verilecek, arsasıyla birlikte okul Milli Eğitim Bakanlığına devredilecektir.

HUKUKİ DAYANAK

13/01/2020 tarih ve 58 sayılı Meclis Kararı 5393 Sayılı Kanun

MÜKELLEFİYET VE HAKLAR

Madde 2 - İdarenin mükellefiyetleri;

- Milli Eğitim Müdürlüğü tarafından onaylanan projelerin ruhsat ve yapı kullanım izinlerini vermek.
- İnşaatın yapı denetimini yapmak.
- Okul tamamlandığında, Nilüfer Belediyesine ait arsayı Milli Eğitim Bakanlığına tahsis etmek.
- İnşaatın elektrik, doğalgaz ve su bağlantılarının yazışmalarını milli eğitim müdürlüğü ile koordineli yapmak, (Hayırsever arzu ettiği takdirde bu işlemleri kendisinde yapabilir)

Madde 3 - İdarenin hakları;

İnşaatın teknik kontrollük hizmetleri Nilüfer Belediyesi teknik elemanlarınca yürütülecektir.

Madde 4 - Hibecinin mükellefiyetleri;

- Projelerini yaptırmak. Milli Eğitim Müdürlüğüne onaylatmak.
- İnşaatı projesine uygun, anahtar teslim olarak yapmak,
- İnşaatın yürütülmesinde görevli teknik uygulama sorumlusunu tayin edip idareye bildirmek
- İnşaatın amacını, kontrol müessesesini, hibeciyi, inşaata başlama ve inşaatın bitim tarihini gösteren levhayı inşaat sahasına asmak

Madde 14 - Bu protokol kapsamına giren işlemlerde, protokolde belirtilmemiş hususların çıkması halinde taraflar arasında ek protokol tanzim edilecektir.

Madde 15 - İş bu protokolün uygulanmasında doğan ihtilaflarda Bursa Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

Madde 16 - Bu protokol 28/12/2020 tarihinde taraflarca okunup, mutabakata varılarak imza edilmiştir.

Kaşlar İnşaat Taah. Tur.
ve Eğitim Hiz. San.Tic.A.Ş.
Hayirsever

Sabahattin DÜLGER
İl Millî Eğitim Müdürü

Turgay ERDEM
Nilüfer Belediye Başkanı

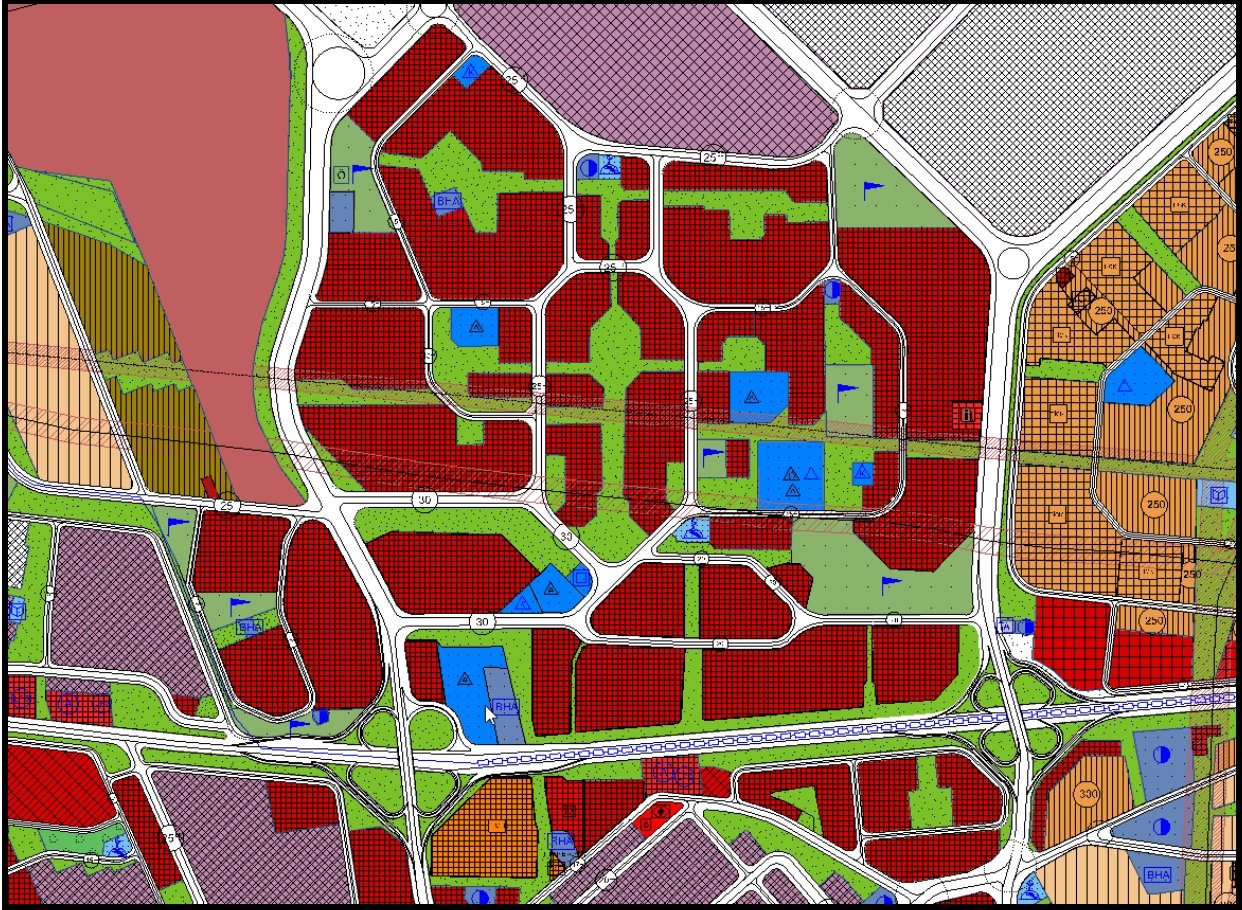
28/12/2020

Yakup CANBOLAT
Bursa Valisi

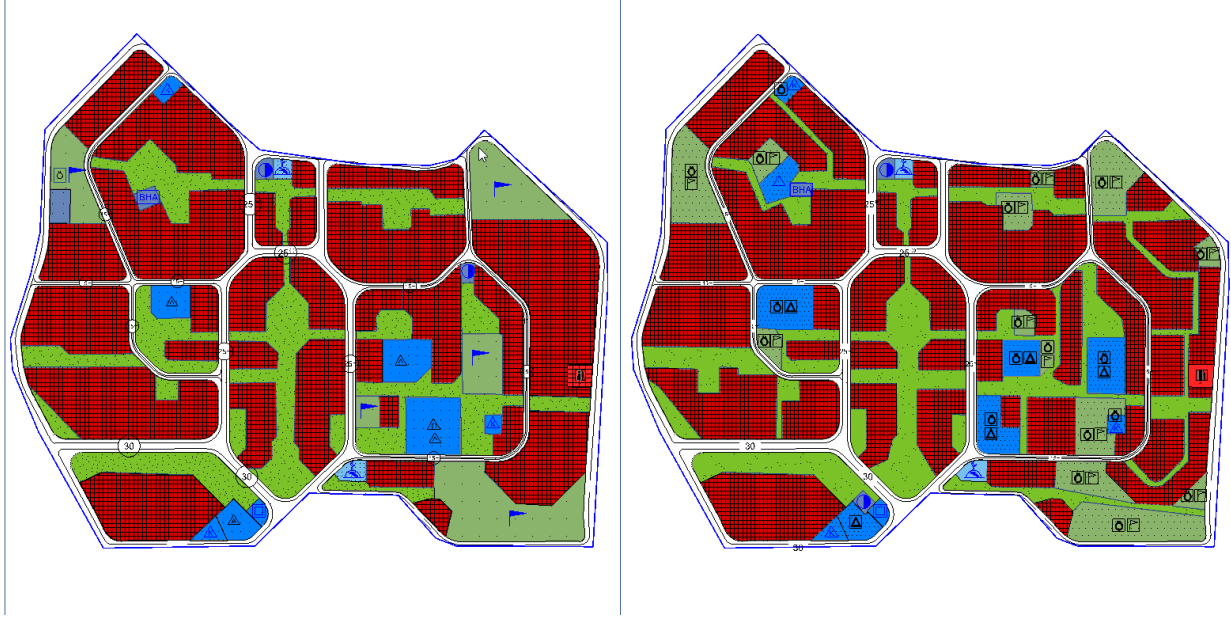
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Bölgede yürütülmekte olan Geri Dönüşüm ve yeniden 18. Madde Uygulaması işinin yürütülebilmesi, DOP miktarının %35'e düşürülebilmesi amacıyla bölgede yürütülmekte olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarına dayanak oluşturmak amacıyla, eğitim, kreş, spor alanları; özel eğitim tesis alanı, özel kreş alanı ve özel spor alanları olarak yeniden düzenlenmiştir. Konut/ticaret alanlarında herhangi bir artış söz konusu olmadığı için yapılan plan değişikliği sonucunda nüfus artışı olmamaktadır.

Harita 6. Plan Değişikliğine konu alanın onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Harita 8. Mevcut ve Öneri Plan Karşılaştırması



Dolayısıyla hazırlanan plan değişikliği, yukarıda teknik ve bilimsel gerekçeleri ve plan değişikliğini zorunlu kılan nedenler ayrıntılı olarak ortaya koyulmuş olup, üst ölçekli plan kararına uygun olacak nitelikte hazırlanmıştır. Hazırlanan plan bölgedeki iptal edilmiş imar uygulaması ve plan kararlarının yerine getirilmesine yönelik, kamu yararı taşıyan nitelikte, bölge halkının menfaatlerinin sağlanması ve mağduriyetlerinin önlenmesi amacı taşıyan, yeni hukuki sorunlar oluşmasını önleyici nitelikte olup mevcut yasa ve yönetmelik hükümlerine, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına uygun niteliktedir.

Resim 3. Planlama Alanı ve Yakın Çevresine Ait Teknik Altyapı Alanları

1/5000 ARAZİ KULLANIM TABLOSU			
FONKSİYON ADI	MEVCUT PLAN	ÖNERİ PLAN	FARK
ÖZEL EĞİTİM ALANI	0	40928.75	40928.75
İLKÖĞRETİM ALANI	0	5361.54	5361.54
ORTAÖĞRETİM ALANI	39580.89	5622.47	-33958.42
KREŞ ALANI	6532.04		-6532.04
ÖZEL KREŞ ALANI		6532.04	6532.04
PARK ALANI	198981.93	214639.84	15657.91
DİNİ TESİS ALANI	4635.5	4635.5	0
YÖNETİM MERKEZİ	3233.04	3233.04	0
MİA	619568.11	39603.78	
TİCARET ALANI		549903.95	-30060.38
BHA	5980.55	1458.9	-4521.65
SAĞLIK TESİS ALANI	1808.23	1808.23	0
SPOR ALANI	99478.94		-99478.94
ÖZEL SPOR ALANI		106070.63	106070.63
AKARYAKIT VE SERVİS ALANI	2924.81	2924.81	0
YOL + OTOPARK	181839.54	181840.1	
TOPLAM	1164563.58	1164563.58	