



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

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, KÜLTÜR MAHALLESİ  
644 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**AÇIKLAMA RAPORU**

<b>Dosya No:</b>	<b>PİN:</b>
Aslı DURAL Şehir Plancısı	
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ...../...../2022 tarih ve ..... sayılı kararı ile onaylanmıştır.	<b>Alinur AKTAŞ</b> Büyükşehir Belediye Başkanı

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Onaylı 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında Resmi Kurum Alanında kalan Kültür Mahallesi 644 ada 1 sayılı parselde parselde fonksiyon değişikliği yapılması amacıyla plan değişikliği hazırlanmıştır.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliği yapılan alan, H21c.05d pafta 644 ada 1 parseli kapsamaktadır. Kültür Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 644 ada 1 parselin büyüklüğü 4252 m<sup>2</sup>.dir.

### 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği yapılan alan, Kültür Mahallesi'nde, Bilginler Caddesi ile Gümüşdere Caddesi kesişiminde bulunmaktadır.



Resim 1: Uydu Görüntüsü

### 2.2. DEMOGRAFİK YAPI

Plan değişikliği yapılan alan, Nilüfer İlçesi Kültür Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. 2020 yılı TÜİK verilerine göre Bursa İli Nilüfer İlçesi'nin toplam nüfusu 484.832 kişi olup, plan değişikliğinin yapıldığı Kültür Mahallesi'nin 2020 yılı nüfusu ise 12.964 kişidir.

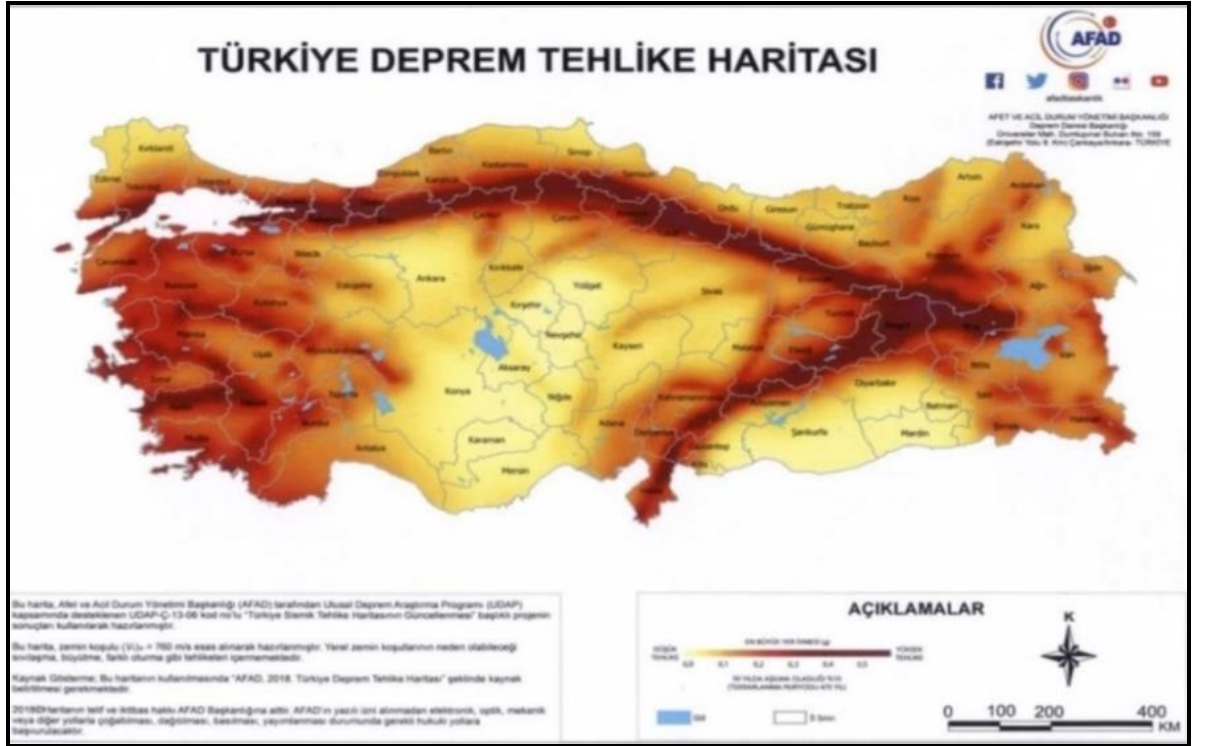
## 2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliği kapsamında bulunan alan yürürlükteki nazım imar planında Resmi Kurum Alanı'nda bulunmaktadır. Bölgede resmi kurum alanına ihtiyaç kalmaması nedeniyle, alan farklı bir sosyal donatı alanına alınmıştır.

## 2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

### 2.4.1. Depremsellik

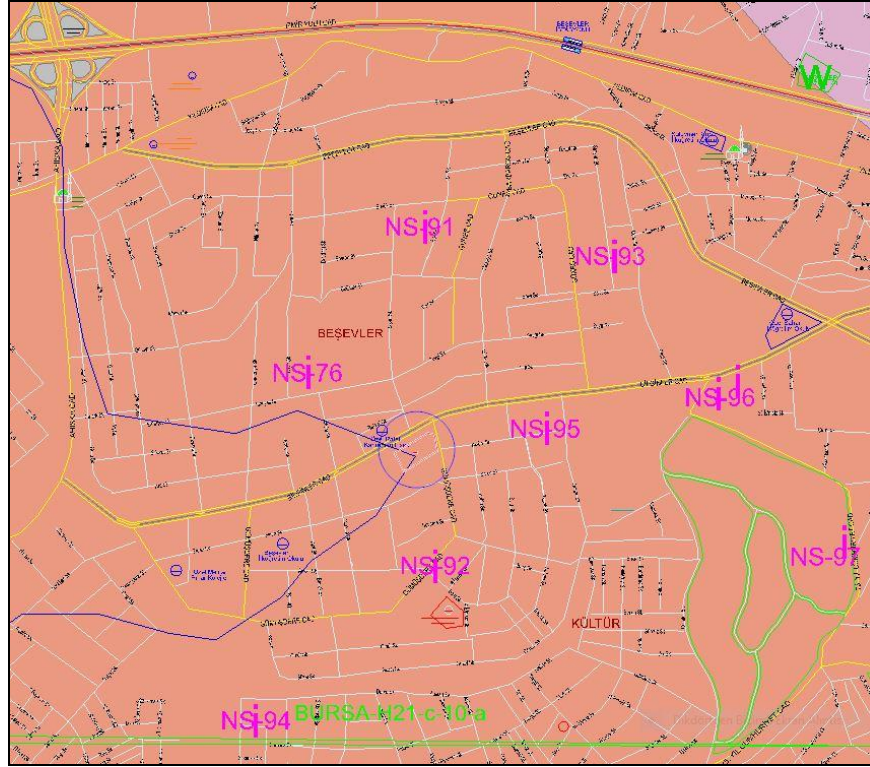
AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan “Türkiye Deprem Tehlike Haritası” incelendiğinde; Bursa İli'nin “Yüksek Tehlike ” olarak adlandırılan 1. Derece Deprem Kuşağı içerisinde yer aldığı görülmektedir. Bursa İli içerisinde Birinci Derece Deprem Bölgeleri; Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer, Mudanya, Gemlik, İznik, Orhaneli, Orhangazi, Karacabey, Mustafa Kemal Paşa, Kestel, Gürsu, İnegöl ve Yenişehir, İkinci Derece Deprem Bölgeleri ise; Büyükorhan, Harmancık, İnegöl, Keles olarak belirlenmiştir.



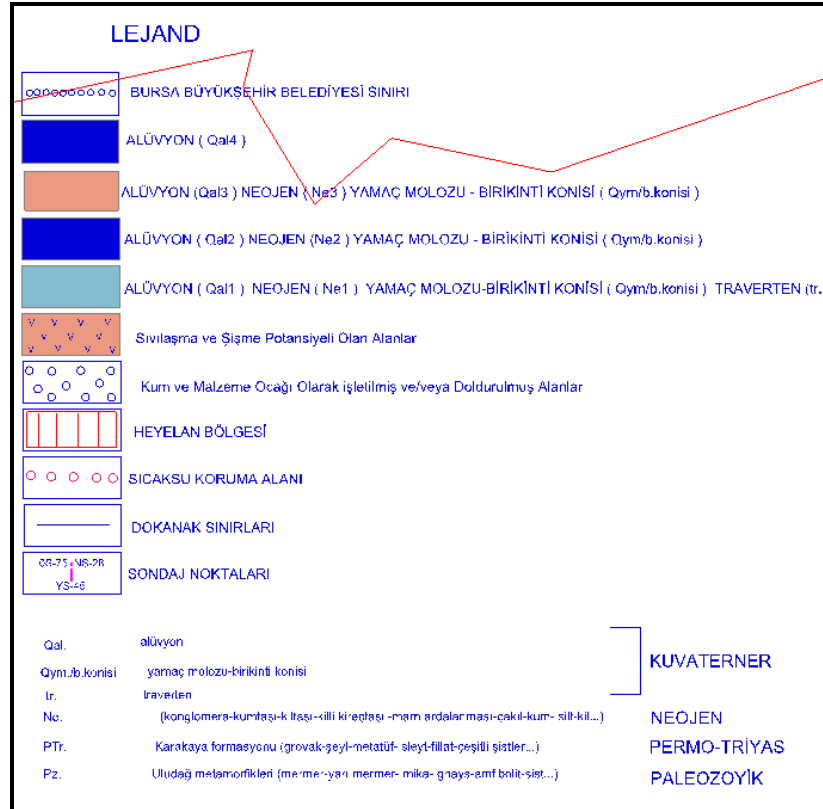
Resim 1:Türkiye Deprem Tehlike Haritası (AFAD, 2018)

## 2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama Alanı'na ilişkin mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 17 Ocak 2001 tarihinde onaylanan Jeolojik Etüt Raporunda plan değişikliğine konu alanın jeolojik yapısı aşağıda gösterilmekte olup, sonuç ve öneriler kısmı dosyasına eklenmiştir.



Resim 3: Jeolojik Etüt



### 2.4.3. Morfolojik Yapı

Bursa ilinin yeryüzü şekillerini birbirinden eşiklerle ayrılmış çöküntü alanları, dağlar, yükseklikleri kimi yerde 1000 m.'ye ulaşan ovalar oluşturur. Toprakların %48'e yakını platolar, %35'ini dağlar, %17'sini ovalar oluşturmaktadır.

#### 2.4.3.1. Eğim Durumu

Nilüfer İlçesi Kültür Mahallesi'nde yer alan plan değişikliğine konu alan ortalama % 7 eğimli bir topografik yapıya sahiptir.

#### 2.4.3.2. Yönelim Durumu

Nilüfer İlçesi Kültür Mahallesi'nde yer alan plan değişikliğine konu alan güneybatı yönünde eğimli konumdadır.

## 2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu alan 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında Konut Alanı orta yoğunluklu konut alanlarının planlandığı bir bölge yer almaktadır. Bu planlama alanı içinde yaşacak nüfusun ihtiyacı olan donatı alanları da belirli merkezlerde planlanmıştır. Plan değişikliğine konu alan da sosyal donatı alanı olarak planlanmıştır

## 2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Kültür Mahallesi 644 ada 1 parsel özel mülkiyette bulunmaktadır.

## 2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.7.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

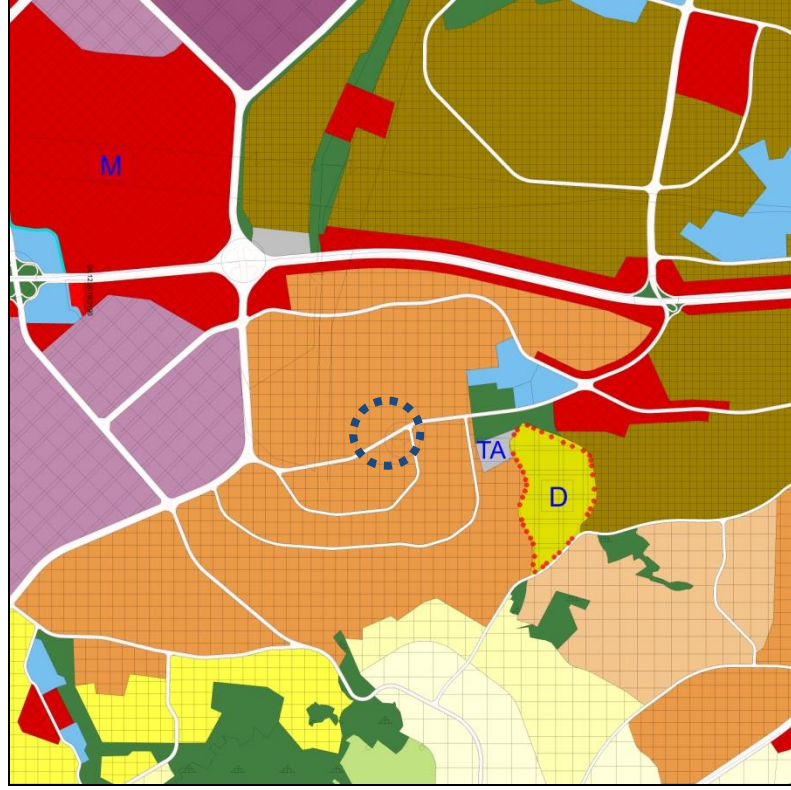
Kültür Mahallesi, 644 ada 1 parsel Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Mevcut Kentsel Yerleşimler" Alanı'nda kalmaktadır.



Resim 4: 1/100.000 Ölçekli 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı

## 2.7.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

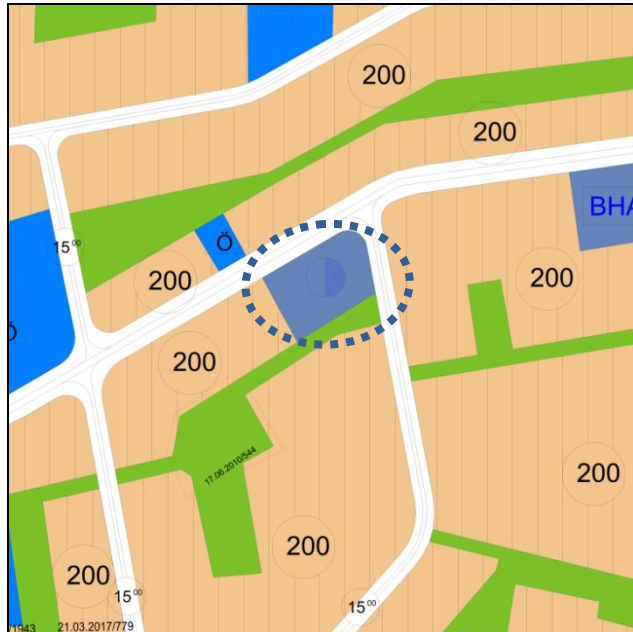
Kültür Mahallesi 644 ada 1 parsel, 1/25.000 ölçekli Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında Orta Yoğunluklu Konut Gelişme Bölgesinde yer almaktadır.



Resim 5: 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı

## 2.7.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

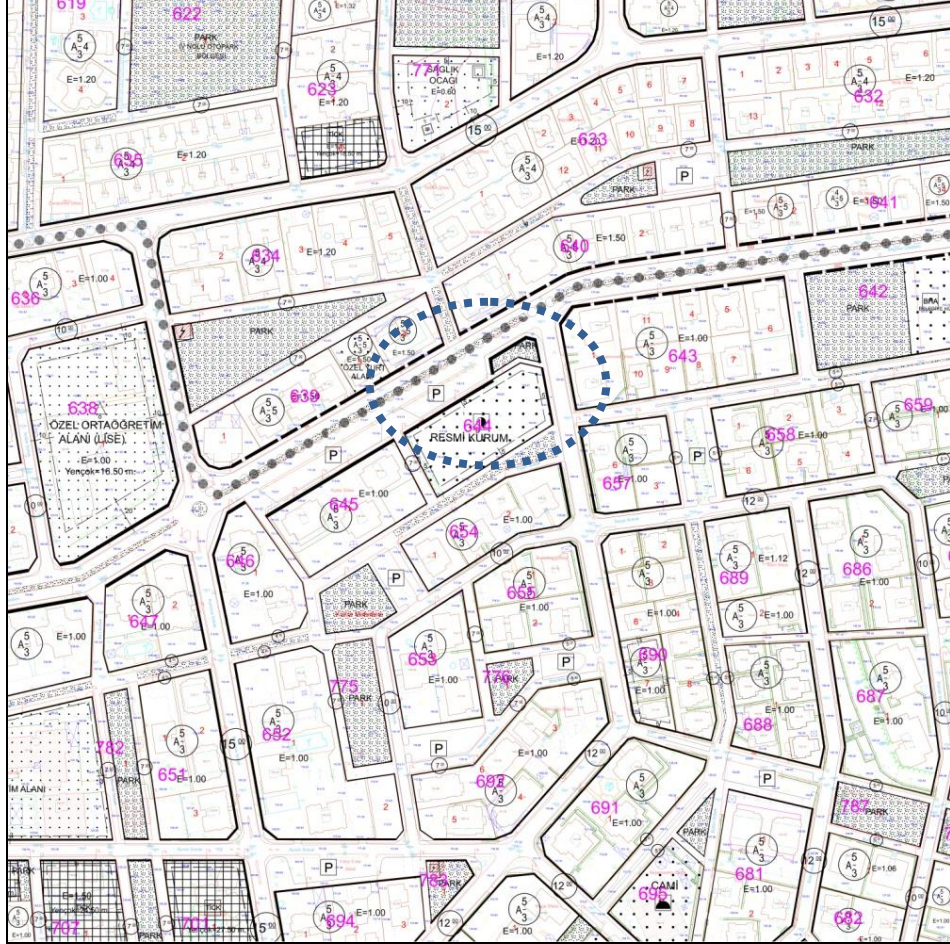
Kültür Mahallesi 644 ada 1 parsel, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Yönetim Merkezi Alanı'nda bulunmamaktadır.



Resim 6: 1/5.000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı

## 2.7.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Kültür Mahallesi 644 ada 1 parsel, 1/1000 ölçekli Beşevler Revizyonu Uygulama İmar planında Resmi Kurum Alanı'nda bulunmaktadır.



Resim 7: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

## 3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

### 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kapsamında, Yönetim Merkezi Alanı'nda bulunan 644 ada 1 parselin özel mülkiyette bulunması, imar uygulaması ile oluşturduğu 1989 yılından bugüne dek hiçbir kurum tarafından kamulaştırılmaması ve bölgede resmi kurum alanına ihtiyaç olmaması nedeniyle yeni bir fonksiyon belirlenmek üzere plan değişikliği hazırlanmıştır.

