



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ÇALI MAHALLESİ
5871-5873 ADA, MUHTELİF PARSELLERE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ PALANGALAR BÖLGESİ
KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:2021/144

PİN: ~~KANIP~~ = 16156452

Ayşe IŞIK
Şehir Plancısı
Şehir Planlama Şube Müdürü V.
Taraftan Hazırlanmıştır.

Gülay BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ D. No: 10173 Oda Ş. No: 254
KENTSEL PLANLAMA
Proje, Tanım, Gıda ve Tarım Ürünleri San. Tic. Ltd. Şti.
Cumhuriyet Mh. Nilüfer Hatun Cd. Selin Sitesi B Blok No 130
Kat: 1 Daire 2 Nilüfer/BURSA Tel/Faks: 0224 220 44 44 243 0774
E-posta: kentselplanlama@hotmail.com
Nilüfer V.D. 544 004 7170

Birben DURMACALIŞ
Yüksek Restorasyon Mimar

Oktay BİLGİN
Arkeolog

Gökhan ÖZTÜRK
Sosyolog

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
12/08/2021 tarih ve 1130 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Altınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

ASLI GİBİDİR

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma
Bölge Kurulunun

26/11/2021 gün ve 1.936 sayılı
kararıdır.

Erdal ÇETİNDAG
Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Çalı Mahallesi, 5871 ada 83-86-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113 sayılı parseller ile 5873 ada 34-35-36-37-38-39-40-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59 sayılı parsellerin Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 25.12.2015 tarihli 5247 sayılı kararı doğrultusunda "3.Derece Arkeolojik Sit Alanı" içerisinde kaldığından dolayı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa kentinde yer almaktadır. Bursa kenti yüzölçümü 10.886,38km² (göl dahil)'dir. İlde km²'ye 281 kişi düşmektedir.

Bursa kenti 17 ilçeden oluşmaktadır. Mustafakemalpaşa, Karacabey, İnegöl ilçeleri sırası ile en büyük alana sahip olan yerleşmelerdir. Nilüfer İlçesi ise 527,494 km²'lik yüzölçümüne sahiptir.

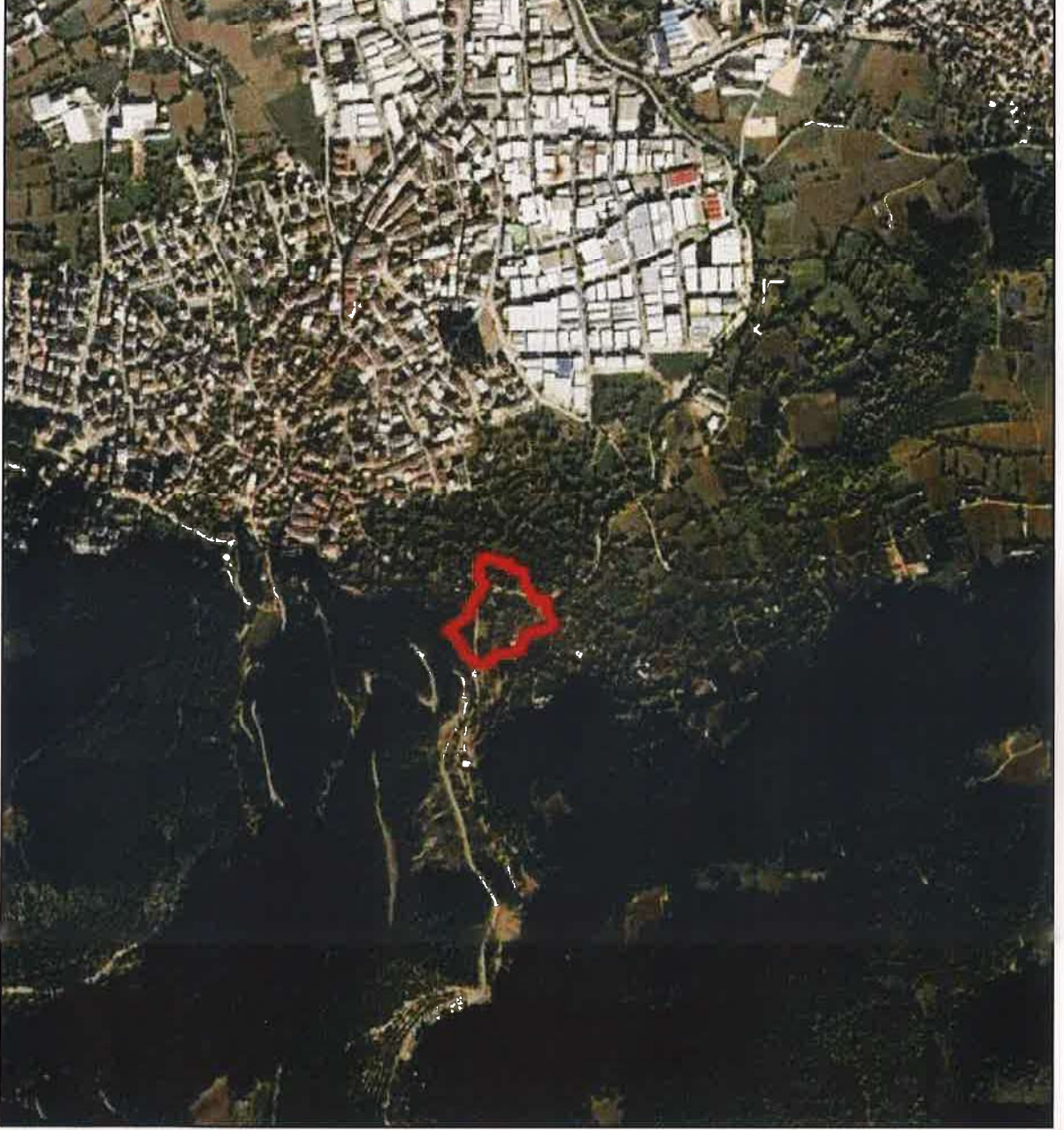


Resim.1: Bursa İl İdari Sınırları

Çalı Mahallesi, Nilüfer İlçesinin 65 adet mahallesinden biri olup ilçenin güney batısında konumlanmaktadır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Çalı Mahallesi'nin güneydoğusunda yaklaşık 3 ha'lık bir alanı kapsamaktadır.



Resim.2: Planlama Alanı ve Yakın Çevresine Ait Uydu Görüntüsü

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa ve Türkiye'ye ekonomik açıdan önemli katkılar sağlayan Nilüfer İlçesi, son yıllarda yoğun sanayi bölgelerinden biri haline gelmiştir. Bu özelliğiyle ilçe, Bursa nüfusunun önemli bir kısmına iş imkânı sağlamaktadır. Bursa nüfusunun önemli bölümüne istihdam olanağı sağlayan Bursa Organize Sanayi Bölgesi ilçe sınırları içindedir. Bursa-Mudanya yoluyla, Bursa-İzmir yolunun arasında çok geniş bir alana yayılan 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. Nilüfer İlçesi sınırları içinde bulunan Uludağ Üniversitesi Kampüsü'nde birçok fakülte ve yüksekokul eğitim vermektedir. Tarımsal faaliyetler de ilçede gelir kaynakları arasında yer almaktadır. Hizmet sektörü de ilçe ekonomisinde önemli bir yer edinmiştir.

Bursa 2020 yılı nüfusu 3.101.833 kişidir. Nilüfer İlçesi 2020 yılı nüfusu 484.832 kişidir ve ilin 3.Büyük İlçesidir. Nilüfer İlçesi, Çalı Mahallesi 2020 yılı nüfusu ise 15.643 kişidir.

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2020	Osmangazi	881.459	441.739	439.720	% 28,42
2020	Yıldırım	657.176	330.109	327.067	% 21,19
2020	Nilüfer	484.832	240.819	244.013	% 15,63
2020	İnegöl	281.384	141.314	140.070	% 9,07
2020	Gemlik	115.404	58.074	57.330	% 3,72
2020	Mudanya	102.523	49.831	52.692	% 3,31
2020	Mustafakemalpaşa	101.820	50.554	51.266	% 3,28
2020	Gürsu	96.985	48.919	48.066	% 3,13
2020	Karacabey	84.666	42.340	42.326	% 2,73
2020	Orhangazi	80.118	40.141	39.977	% 2,58
2020	Kestel	70.865	35.512	35.353	% 2,28
2020	Yenişehir	54.315	26.901	27.414	% 1,75
2020	İznik	44.102	21.796	22.306	% 1,42
2020	Orhaneli	19.055	9.334	9.721	% 0,61
2020	Keles	11.499	5.739	5.760	% 0,37
2020	Büyükorhan	9.485	4.659	4.826	% 0,31
2020	Harmancık	6.145	2.986	3.159	% 0,20

Tablo 1. Bursa İlinin İlçelere ve Cinsiyete Göre Nüfusu

Tablo 2. Bursa İli, Çalı Mahallesi Yıllara Göre Toplam Nüfusu

YIL	MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUSU
2020	ÇALI MAHALLESİ	11.643
2019	ÇALI MAHALLESİ	14.236
2018	ÇALI MAHALLESİ	12.735
2017	ÇALI MAHALLESİ	11.143
2016	ÇALI MAHALLESİ	9.439
2015	ÇALI MAHALLESİ	8.116
2014	ÇALI MAHALLESİ	6.742
2013	ÇALI MAHALLESİ	5.905
2012	ÇALI MAHALLESİ	5.275
2011	ÇALI MAHALLESİ	5.071
2010	ÇALI MAHALLESİ	4.925
2009	ÇALI MAHALLESİ	4.804
2008	ÇALI MAHALLESİ	2.624

2.3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.3.1. Depremsellik

Depremler, iç dinamik süreçlerle yerkabuğu içerisinde meydana gelen deformasyonların yarattığı ve jeolojide fay olarak tanımlanan kırılmalar sonucu oluşan yer sarsıntılarıdır. Deprem büyüklüğü (magnitüd), kırılma (faylanma) esnasında açığa çıkan enerjinin miktarına bağlıdır. Kırılma yoluyla boşalan enerji, kırılma merkezinden uzaklaştıkça genelde düzenli olarak azalır. Ancak, bazen yerel jeolojik özelliklerden kaynaklanan olumsuz zemin koşulları bu durumu bozan unsur oluşturur ve kaynaktan uzak olunmasına rağmen depremin yıkıcı etkisinin beklenilenden fazla olmasına yol açar. Bu nedenle herhangi bir bölgenin deprem potansiyeli değerlendirilirken depreme yol açan fayların (aktif fay) ve yerel zemin özelliklerinin iyi bilinmesi gerekmektedir.

Planlama alanı, 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 0,2-0,3 Aralığında tehlikeli alan içerisinde yer almaktadır (Resim 4). Belirlenen tehlike aralığı en büyük yer ivmesinin 50 yılda aşılma olasılığına göre hesaplanarak değerlendirilmiştir.

Ayrıca planlama alanı 1996 yılı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre 1. Derece Deprem Bölgesi içerisinde yer almaktadır.

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 planlama alanının deprem tehlike durumu yüksektir.

2.3.2. Jeolojik Yapı

Nilüfer İlçesi, Çalı Mahallesi, 5871 ada 83-86-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113 sayılı parseller ile 5873 ada 34-35-36-37-38-39-40-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59 sayılı parseller; Önlem Şartlı Alan 1 ve Önlem Şartlı Alan 2 kapsamında yer almaktadır.

Onay Kurumu	Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü
Onay Tarihi / Sayısı	20.12.2000
Yerleşime Uygunluk Durumu	“Önlem Şartlı Alan 1 – QA1, Önlem Şartlı Alan 2 – QA2”
Ada	5871 / 5873
Parsel	83-86, 102-103....113 / 34-35...40, 50-51...59

(5871 Ada, 83-86-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113 Parseller ve 5873 Ada, 34-35-36-37-38-39-40-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59)



LE JANT

GAZ ONLEN KARTLI ALAN - 2

QAL ALJYON

QAL ALJYON YELPAZEST

PM PALEZOTYK NERHER

P PALEZOTYK

I SONDAL NOKTALARI

--- KUTLEME ALAN SINYRI

— YERLEME UYGUNLUK SINYRI

— JEOLUJ SINYRI

— Fz

— KUTLEME ALAN SINYRI

Index of Incorporation



13. SONUÇ VE ÖNERİLER

Bursa İli Nilüfer ilçesine bağlı Çalı beldesi İmar alanlarında yapmış olduğumuz jeolojik-jeofizik ve jeoteknik değerlendirmelerimiz sonucunda aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir.

a-) Çalı belediyesi İmar alanında ve çok yakın çevresinde temeli, beldenin güneyindeki ormanlık ve yüksek alanda, batıdan doğuya doğru Yaylacık köyü güney kesimleri, Gümüşlük bölgesi Nar mevkii, Çalım Halil ve Karaali mahallelerinin güneyi ve Arpalık mevkii güneydoğusunda yüzeyleyen Paleozoyik, metavolkanit-şist ardalanması oluşturur. Mostra görünümü bakımından yeşilimsi grimsi renklerde metagrovak, şist, kalkıştı ardalanması şeklinde görülürler. Beldenin batısında ve su deposunun kuzeyinde ovaya komşu tepeliklerde beyazımsı renkte çok çatlaklı kimi yerinde basınç nedeniyle kalkıştı haline gelmiş bir kireçtaşı mostrası bulunmaktadır. Yapısal konumu bakımından metamorfik birim üzerine geliyor gibi görünmesine rağmen daha küçük ölçekteki benzerleri şistler içerisinde yüzer halde bulunurlar. Bu birimin üzerinde birbirine yanal geçişli olan ve başlıca beldenin güneyinden ve mezarlık içerisinde geçerek kuzeye akan derenin taşıdığı malzemenin oransal olarak kaba elemanlı kısmının yüksek alan önünde bir yelpaze biçiminde depolanmasıyla oluşmuş alüvyon yelpazeleri ile beldenin kuzeyinde ovayı kaplayan kumlu, siltli, killi ve çakıllı bağlantısız malzemelerden oluşan alüvyon birimi yer alır.

b-) Yapılan jeofizik çalışmalar sonucunda, $V_p \leq 600$ m/sn ve $V_s < 200$ m/sn hız değerlerine sahip, yüzeyden itibaren derinliği yer yer 3 m civarında olan oldukça gevşek malzemeden oluşan örtü tabakası yer almaktadır.

Örtü tabakasının altında (5, 6, 7, 10 ve 13 no'lu profillerde) yüzeyden itibaren derinliği 8-10 m' ye varan, $V_p = 658-796$ m/sn ve $V_s = 450-546$ m/sn hız değerlerine sahip gevşek alüvyon malzeme 2. tabaka olarak görülmektedir. Diğer profillerde bu 2. tabakaya rastlanmamaktadır. 2. tabakanın hemen altında ve yüzeyden itibaren yaklaşık 20 m' ye kadar derinlikte ise $V_p = 1238-1838$ m/sn ve $V_s = 549-753$ m/sn hız değerleri veren oldukça sıkı bir malzeme yer almaktadır. Diğer profillerde ise, örtü tabakasının hemen altında, yüzeyden itibaren derinliği 20 m' ye varan, $V_p = 1002-1519$ m/sn ve $V_s = 475-702$ m/sn hız değerlerine sahip sıkı, dayanımlı malzeme yer almaktadır.

c-) İnceleme alanının eğimi değişik eğim guruplarına ayrılmış ve eğime göre bölgelendirme yapılmıştır. Buna göre inceleme alanının büyük bir kısmı (alüvyon ve alüvyon yelpazesi

üzerinde kalan alanlar) % 0-5 eğim bölgesinde bulunmakla birlikte yüksek eğime sahip (> % 30) alanlarda (Bu alanlar, genellikle belde merkezinin güneyi, Bkz. Ek-5: eğim haritası) imar sınırları içerisinde yer almaktadır.

d-) Sondajlar sırasında kuyularda yeraltı suyu seviyesinin tespiti amacı ile ölçümler yapılmış olup yapılan ölçüm neticeleri loglarda belirtilmiştir. Genel olarak yeraltı su seviyesinin 3,25-9,45 m. ler arasında değiştiği görülmektedir. Paleozoyik yaşlı birimler içerisinde açılan 4 adet sondaj kuyusundan, sadece SK-45 no.lu kuyuda 9,15 m. derinliğinde yeraltı suyuna rastlanırken, alüvyon yelpazesi içerisinde açılan 4 adet (SK-25, SK-28, SK-29, SK-42) sondaj kuyusunda yeraltı suyuna rastlanılmamıştır. Alüvyon içerisinde açılan sondajlarda ise 10 adet kuyuda 3,25 – 9,45 metre derinlikleri arasında yeraltı suyunun varlığı tespit edilmiştir.

e-) Alüvyonlarda yeraltı suyu içerisinde yaygın olarak rastlanan siltli kum-kumlu silt ve kil tabakasının Seed & Idris (1982) tarafından önerilen yöntemle sıvılaşma analizleri yapılmış, Çalı ve yöresinde gözlemlenen alüvyon birimlerin – Qal ve Qaly sıvılaşma potansiyelinin yüksek olduğu belirlenmiştir.

f-) Arazi çalışmaları ve yapılan laboratuvar çalışmaları sonucunda, yeraltı su seviyesinin yüksekliği, zemin profilini oluşturan tabakaların özellikleri-şişme, oturma, sıvılaşma, afet durumu : heyelanlar - göz önüne alındığında

11-) Qal- Alüvyon ve Qaly – Alüvyon yelpazesi formasyonu (ÖA₁) için **depremsiz halde zemin emniyetli taşıma gücü**-bu raporun İnceleme alanının yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmesi bölümünde verilen tüm şartlara uymak kaydıyla – Oturma , şişme ve sıvılaşma yapabilen zemin özelliğindedir (Bakınız bölüm 8.3 ve 8.4).

$q_{zem} = 0.90 \text{ kg / cm}^2$ olarak alınması uygun bulunmuştur.

Bu formasyonda deprem koşulları için; ancak, zeminin sıvılaşma karakterini değiştiren zemin iyileştirmesi yapılması ve/veya sıvılaşan zeminin altına inen temeller oluşturulması halinde ; zemin emniyetli taşıma gücü düşünülmelidir.

12) P-Metagrovak, şist, kalkıştırdalanması (ÖA₂) için **depremsiz halde zemin emniyetli taşıma gücü** – bu raporun İnceleme alanının yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmesi bölümünde verilen tüm şartlara uymak kaydıyla – Oturma , şişme potansiyeli olan zemin özelliğindedir (Bakınız 8.3 şişme).

qzem = 1.00 kg / cm² olarak alınması uygun bulunmuştur.

Kesin verileri parsel bazında yapılacak jeoteknik etüt sonuçlarına göre değerlendirmelidir. Çünkü incelenen alanın büyüklüğü ve buna bağlı olarak da zeminin değişkenliği göz önüne alındığında da, zemini modelleme açısından da mevcut durumun korunmasının güçlüğü ortadadır. En iyi ve doğru yöntem parsel bazında jeoteknik etütler yapılarak zeminin incelenmesidir.

Deprem koşulları ve alınacak önlemlerle ilgili olarak **İnceleme alanının yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmesi** bölümünde verilen tüm şartlara uyulmalıdır. Parsel bazında yapılacak jeoteknik etüt çalışmalarına dayanan değerlendirmelerin ve hesapların yapılmasıyla ancak uygun temel tipi (yüzeysel veya derin) belirleneceği ve Ayrıca zemin iyileştirme yöntemlerinin gerekip gerekmediğine karar verilebileceği anlaşılmıştır.

g-) Çok önemli bir husus sıvılaşma potansiyelinin mevcut olmasıdır. Radye temellerin uygulanabileceği yerlerde olarak **İnceleme alanının yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmesi** bölümünde detayı verilen capping - şilte tabakası uygulaması, gene aynı bölümde verilen iş ve işlem sırası (kazı, drenaj ve istinat koşulları) na uyulmak koşuluyla gerçekleştirilmelidir. Önlem şartlı alanlar-I (ÖA₁) içinde yapılacak yapılarda bu husus, yapı temelleri ve zeminine ait güçlendirme yöntemlerinin birini veya birkaçının uygulanmasını gerektirebilecektir. Bu yöntemler; ilgili parselin zemin koşullarına bağlı olarak ; enjeksiyon, mini kazık, fore kazık, jetgrouting, dinamik kompaksiyon, vibrakompaksiyon, sıkıştırma enjeksiyonu, vibro-replacement (tas kolon) yöntemlerinden biri veya birkaçı olabilecektir.

h-) Çalışma sahasının tamamında örtü tabakasının altında bulunan birimlerin genel olarak Zemin Grubu (C), Yerel Zemin Sınıfı Z3 , Spektrum Karakteristik Periyotları; T₁ = 0.15 sn ve T₀ = 0.60 sn olarak bulunmuştur. Ancak bu değerler farklı jeolojik yapılar için değişen göstereceğinden, daha sağlıklı bir yaklaşım parsel bazında yapılacak jeolojik-jeoteknik etüt sonuçlarına göre belirlenmelidir.

i-) Söz konusu sahada inşaa edilmesi planlanan yapı temelleri için yapılacak kazılar esnasında oluşturulacak şevler Raporumuzun 12. bölümünde anlatıldığı şekilde desteklenmelidir. İş ve işlem sırası için bu bölümdeki koşullara uyulmalıdır.

j-) Çalı revize İmar alanı; mühendislik jeolojisi özellikleri, heyelan durumu, eğim durumu, yeraltı suyu durumu, stabilite durumu, oturma, şişme miktarları ve sıvılaşma riski de dikkate

olarak, yerleşme uygunluk açısından:

1. Önemli Alanlar (ÖA₁). (en çok iki katlı ve bölüm 12.1'de belirtilen hususlara uyulması koşulu ile, Uygun yeraltı suyu koşullarında bir bodrum kat yapılabilir)
2. Önemli Alanlar (ÖA₂). (en çok 4 katlı ve bölüm 12.2'de belirtilen hususlara uyulması koşulu ile)

olmak üzere iki gruba ayrılmıştır. Bu alanlar raporunuzun yerleşme uygunluk açısından değerlendirme bölümünde detaylı olarak tanımlanmış olup bu hususlara, planlama ve yapılaşma aşamasında titizlikle uyulması zorunludur.

k-) Yapılaşma öncesi yapılacak iş ve işlem sırası **İnceleme alanının yerleşme uygunluk açısından değerlendirilmesi** bölümünde verilmiş olup, bu hususlar plan notu olarak imar planlarına işlenmelidir.

l-) Yöre birinci derecede tehlikeli, deprem bölgesinde yer almaktadır. Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik hükümlerine hassasiyetle uyulmalıdır.

m-) Bu rapor Çalı (Nilüfer - Bursa) İmar planı sahasının Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 15.10.1999 gün ve 12297 sayılı (10 no.lu) genelgesi gereği İmar planı revizyonuna aklık oluşturmak amacıyla yapılmış olup parsel bazında etüt gibi kullanılamaz. Burada verilen taşıma gücü vb. değerler planlama sahasının genel karakteristiklerini tanımlamaktadır. Birimlerin jeolojik bileşimi ve jeoteknik parametreleri yatay ve düşey planda çok değişken olup her parsel için ayrı ayrı belirlenmelidir.

Durumu bilgilerinize sunarız,

Bedrettin DURAN
Jeofizik Mühendisi
Oda Sicil No: 2121

Tayfun ÜNVER
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 6771

A. Levent AYDOĞAN
İnş. Yök. Mühendisi
Oda Sicil No: 31873

BURSA
NİLÜFER
ÇALI

Harun ÖZTASIN
Jeoloji Müh.

Oktaç GÖKÇE
Jeoloji Yüksek Mühendisi

Rev. İm P1

Kadircan AKTAŞ
Jeolojik Y. Müh.

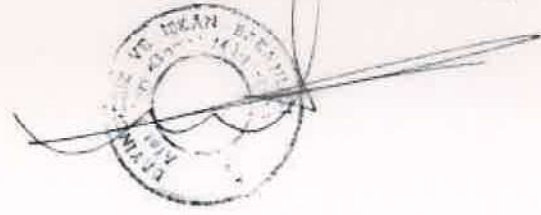
Seyfettin AKIŞ
Jeolojik Yüksek Müh.

Ekrem DEMİRBAS
Genel Müdür Yardımcısı

20/12/2000

7200 Sayılı Yasanın
2. maddesi uyarınca
İnceleme
20/12
Afet

ASLI GİBİDİR



Handwritten signature in blue ink.

2.3.3. Morfolojik Yapı

Planlama alanı; doğusunda Bursa ovası, güneybatısında platolar ve Uludağ'ın kolları ile çevrili bir alanda bulunmaktadır. Planlama alanının kent merkezine uzaklığı ise kuş uçuşu yaklaşık 11 km mesafededir.



Resim.5: Bursa İli Jeomorfoloji Haritası
(Kaynak: Çevre Düzeni Planı Doğal Yapı Sentez Raporu)

2.4. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlamaya konu alan, kamu ve özel mülkiyete ait toplam 31 adet taşınmazdan oluşmaktadır. Alanın toplam yüzölçümü 30.000 m² 'dir.



Resim 6: Planlama Alanı Kadastral Durumu

[Handwritten signature]

2.5. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.5.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

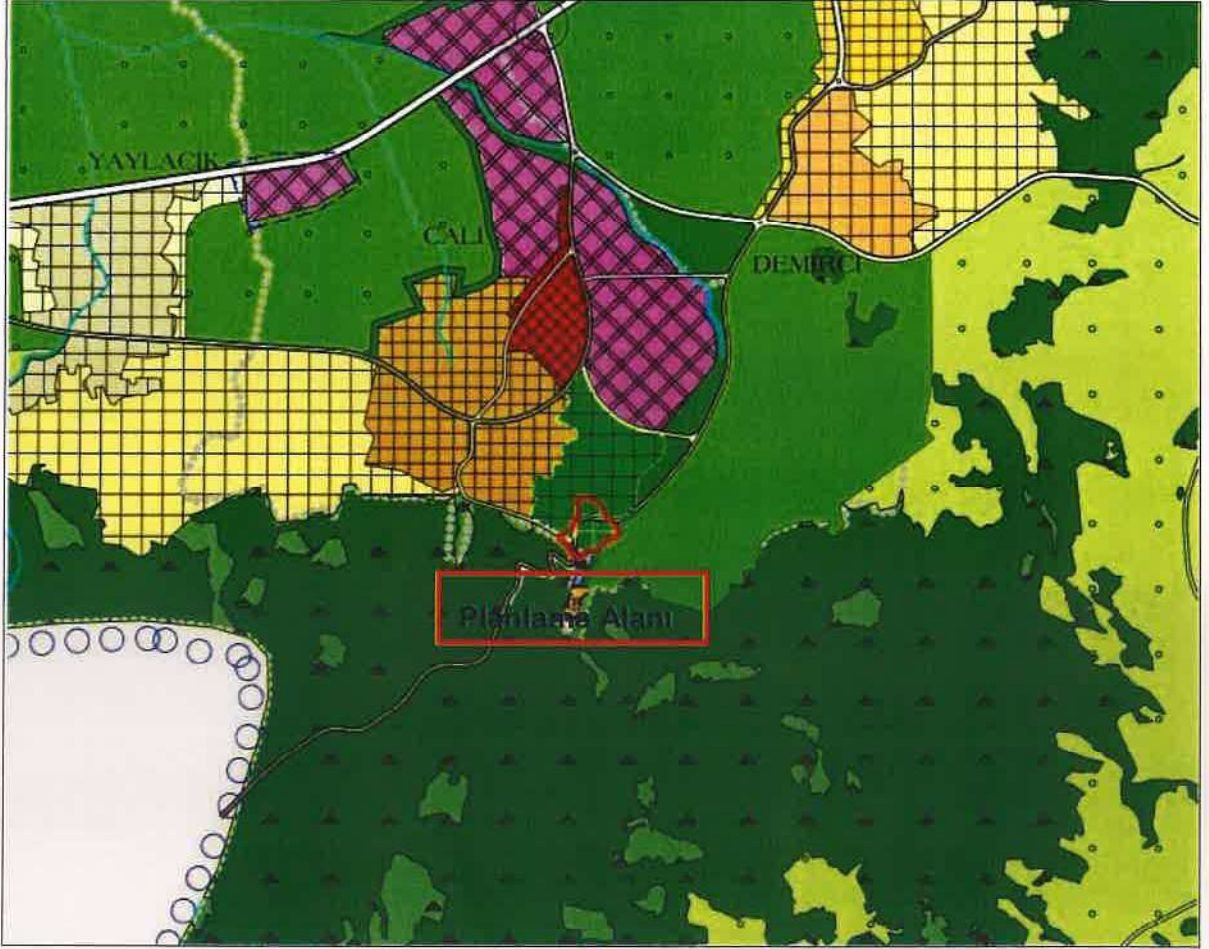
Planlamaya konu alan Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 19.01.1998 tarihinde onaylanan ve yürürlükte olan Bursa 2020 Yılı 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Orman Alanı”nda ve kısmen “Yerleşim Alanı”nda kalmaktadır.



Resim 7: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu
(Kaynak: Bursa 1/100.000 ÇDP)

2.5.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan; Onaylı 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu'nda "Seyrek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı", "Yol Alanı" ile kısmen "Park ve Rekreasyon Alanı", kısmen "Kültürel Tesis Alanı" ve "Dere Alanı" olarak planlıdır.



Resim 8: 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Durumu
(Kaynak: 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi NİP)

2.5.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.07.2015 tarih ve 1432 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Çalı Nazım İmar Planı değişikliğinde "Az Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı", "Park ve Dinlenme Alanı", "Yol Alanı" ve kısmen "Dere Alanı" olarak planlıdır.



Resim 9: 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Durumu
(Kaynak: 1/5000 Ölçekli Nilüfer NİP)

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMAMANIN GEREKÇESİ

Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi Ve Müelliflerine İlişkin Usul Ve Esaslara Ait Yönetmelik'in plan hazırlama esasları başlığı altındaki (6.g) maddesinde belirtilen "Koruma amaçlı imar planlarının varsa etkileşim geçiş sahaları ile sit alanının bütününe kapsayacak şekilde içinde bulunduğu yerleşme ile ilişkileri kurularak hazırlanması zorunludur. Ancak koruma amaçlı" Hükmü gereğince ve Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 29.06.2020 tarih ve E.446946 sayılı yazısı doğrultusunda 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Söz konusu alanda Nilüfer Belediye Meclisinin 02.10.2019 tarihli ve 700 sayılı kararıyla onaylanan, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.11.2019 tarihli ve 1773 sayılı kararıyla değiştirilerek uygun bulunan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı, değerlendirilmek üzere Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğü'ne gönderilmiştir. BKVKBK'nın 29.06.2020 tarihli E.446946 sayılı yazısı ile söz konusu alana ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planının ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planının birbiriyle uyumlu hazırlanması koşuluyla iletilmesinden sonra değerlendirilebileceği bildirilmiştir.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü'nün 25.12.2015 tarihli 5247 sayılı kararı ile Çalı Mahallesi sınırlarında konumlu 5871 ada 83-86-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113 sayılı parseller ile 5873 ada 34-35-36-37-38-39-40-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59 parselleri kapsayan alan 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak belirlenmiştir.

Alan Kullanımı	Mevcut Plan Durumu	Öneri Plan Durumu
Gelişme Konut Alanı (200 kişi/ha)	9882,9 m ²	4572,7 m ²
Park Alanı	11520,5 m ²	17936,8 m ²
Yol Alanı	8235,1 m ²	7129,1 m ²
Dere	127,8 m ²	127,8 m ²
TOPLAM	29766,4 m ²	29766,4 m ²

Planlama alanına konu Nilüfer İlçesi, Çalı Mahallesi, 5871 ada 83-86-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113 sayılı parseller ile 5873 ada 34-35-36-37-38-39-40-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59 parselleri kapsayan alan 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak belirlenmiş, yaklaşık 1.100 m² lik yol alanı ile 5.300 m² lik Gelişme Konut Alanı "Park Alanı" olarak düzenlenmiştir.



Resim 10: Nilüfer İlçesi, Çalı Mahallesi, 5871 ada muhtelif parseller ile 5873 ada muhtelif parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı önerisi

Plan Notları:

1. Arkeolojik Sit Sınırları kapsamında Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 tarih ve 658 sayılı ilke kararları geçerlidir.
2. Bu sınırlar kapsamında her türlü işlem ile fiziki uygulama öncesinde Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması zorunludur.
3. Belirtilmeyen hususlarda 1/5000 ölçekli Çalı Nazım İmar Planı Hükümleri geçerlidir.
4. Planın BKKVK'nca uygun bulunması halinde uygulamaya geçilir.

3.3.KURUM GÖRÜŞLERİ

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.12.2015 tarih ve 5247 sayılı kararında; *“ alı Mahallesinin güneydoğusunda bulunan bu alan, merkez mahallesine 600 metre uzaklıktadır. Alanın doğusunda  alı Deresi yer almaktadır. Gavur evleri olarak adlandırılan mevkiide  alı Barajı yolunda yol yapımı esnasında ortaya çıktığı anlaşılan kireç harç ve moloz taşlardan oluşmuş yapı kalıntıları görülmektedir. Ayrıca bu alanda Bizans Dönemi'ne ait sırlı seramik parçaları dikkat çekmiştir.”* şeklinde belirtilerek, Kurulun 25.12.2015 tarih ve 5247 sayılı kararı ile 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescil edilmiştir.

KÜLTÜR ve TURİZM BAKANLIĞI
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu
KARAR
 I/1

Toplantı Tarihi ve No : 25.12.2015/ 236
Karar Tarihi ve No : 25.12.2015/ 5247

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa İli, Nilüfer İlçesinde Prof.Dr. Mustafa Şahin başkanlığında yürütülen yüzyıl arşivmasının yapılmış tespit çalışmalarının sonuçlarını değerlendirilmesinde ilgilkin Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğünden 13.04.2015 gün ve 72219, 27.05.2015 gün ve 103001, 23.10.2015 gün ve 200236 sayılı yazıları ile Prof.Dr. Mustafa Şahin 31.10.2015 ve 23.12.2015 günlü yazıları ve Müdürlüğünden 23.12.2015 gün ve 6975 sayılı raporu okundu, ekleri ve ilgili dosyaya inceleme yapılmış görüşlerince somucunda;

Bursa İli, Nilüfer İlçesinde Prof.Dr. Mustafa Şahin başkanlığında yürütülen yüzyıl arşivmasının tespit edilen ve koruma altına alınması önerilen;

- 1) Badıra mahallisi, Solukayış mevkii antik yerleşiminin, 3. derece Arkeolojik Sit;
- 2) Gülekçiyü mahallesi, Çiftlikçi mevkii höyüktaşın, 1. ve 3. derece Arkeolojik Sit;
- 3) Gülekçiyü mahallesi, Sığirtman mevkii nekropolünün, 3. derece Arkeolojik Sit;
- 4) Çaylı mahallesi, Güngörende mevkii yerleşimin alanının, 3. derece Arkeolojik Sit;
- 5) Çaylı mahallesi, Köyçü mevkii köyü kalmalarının, koruması gerekli kültür varlığı;
- 6) Çamlıol mahallesi, Kiliçe mevkii yerleşimin alanın, 3. derece Arkeolojik Sit;
- 7) Çamlıol mahallesi, burundaki yerleşimin alanının, 3. derece Arkeolojik Sit;
- 8) Hamaşa mahallesi, yerleşimin alanının, 3. derece Arkeolojik Sit;
- 9) Hamaşa mahallesi, nekropolünün, 3. derece Arkeolojik Sit;
- 10) Çalı mahallesi, nekropolünün, 3. derece Arkeolojik Sit;
- 11) Çalı mahallesi, Gencerözü mevkii yerleşimin alanının, 3. derece Arkeolojik Sit;
- 12) Fadıllı mahallesi, Akçeşmeler mevkii yerleşimin alanının, 3. derece Arkeolojik Sit;
- 13) İrfaniye mahallesi, Suluşan mevkii yerleşimin alanının, 3. derece Arkeolojik Sit;
- 14) Tahınlı mahallesi, Kılarcıoğlu deresi mevkisinde bulunan, yurt ve çarşı kalmalarının bulunduğu ve koruması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak belirlenmesini önerilen alanın 1. derece Arkeolojik Sit;
- 15) Tabanlı mahallesi, Öküztopru mevkii nekropolünün, 3. derece Arkeolojik Sit;
- 16) Karacınca mahallesi, Karşıyaka mevkii yerleşimin alanının, 3. derece Arkeolojik Sit;
- 17) Hacıyaka mahallesi, Bağlar yerleşimin alanının, 3. derece Arkeolojik Sit;
- 18) Dönüşküncü mahallesi, Kalem deresi yerleşiminin 3. derece Arkeolojik Sit olarak K.T.V.B. Y.K. No: 05.11.1009/658 sayılı İlçe Kurul Kararı ile 2861 sayılı Kanun gereğince tescil edilmesinde karar verildi.

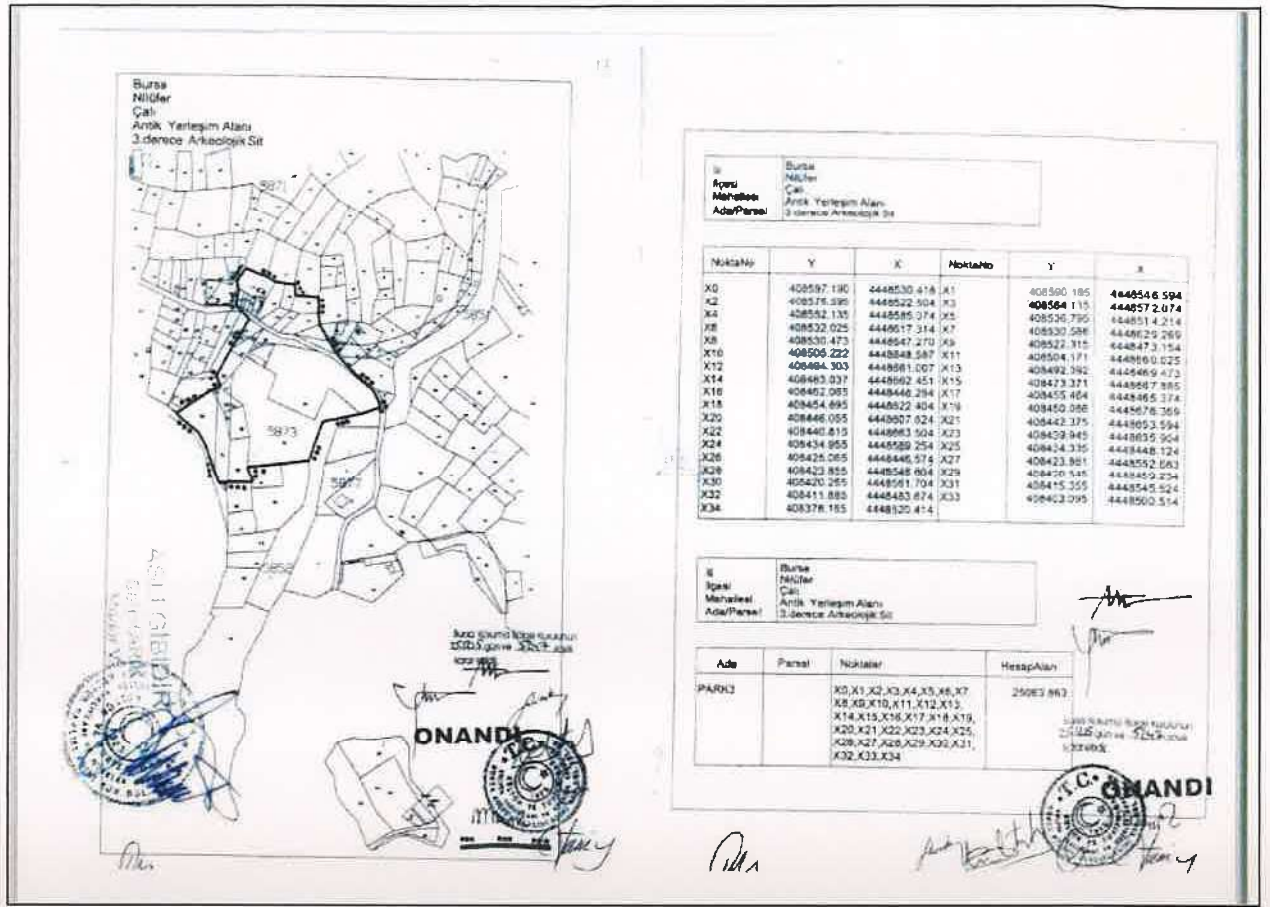
ASLİ KOPYASI
 Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu

<p>BAŞKAN Prof.Dr. Murat TAŞ (İmza)</p> <p>ÜYE Yrd.Doç.Dr. Nazire DİKER (Belirtilmedi)</p> <p>ÜYE Kazım KARABULUT (İmza)</p> <p>ÜYE Nilüfer Belediyeye Temsilcisi Tahir YILMAZELİ (İmza)</p>	<p>BASKAN YRD. Doç.Dr. Bülent Nuri KILAVUZ (İmza)</p> <p>ÜYE Yrd.Doç.Dr. Mevlide KAPTİ (İmza)</p> <p>ÜYE Doç.Dr. Ahmet Oğuz ALP (İmza)</p> <p>ÜYE İlgil Zeliha GENÇOĞLU (İmza)</p> <p>ÜYE Bursa Büyükşehir Belediyeye Temsilcisi Funda DEMİRDAR ATILMA</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

[illegible]

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.12.2015/5247 sayılı kararı

3-62



Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.12.2015/5247 sayılı kararı



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü



Sayı : E-69397757-952.01.04.04-119865
Konu : Afete Maruz Bölge(Nilüfer İlçesi, Çalı
Mah.5871-5873 adalar Muhtelif parsellerde
Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı)

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Şehir Planlama Şube Müdürlüğü)

İlgi : 09.08.2021 tarihli ve E-90240332-115.01.02-113776 sayılı yazınız.

İlgi de kayıtlı dilekçeniz ile Nilüfer İlçesi, Çalı Mahallesi, 5871-5873 adalar, muhtelif parseller Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü tarafından "3. Derece Arkeolojik Sit Alanı" olarak belirlenerek, "Gelişme Konut Alanı, Yol alanı, Park ve Dinlenme Alanı olarak ayrılmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Palangalar Bölgesi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile ilgili kurum görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu alan ile ilgili Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda Afete Maruz Bölge Kararının bulunmadığı tespit edilmiştir.

Ayrıca 7269 sayılı "Umumi Hayata Mfessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun", 14.07.2007 tarih ve 26582 sayılı "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik", 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine titizlikle uyulmalıdır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Halil Serdar CEVHEROĞLU
Vali a,
Vali Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Doğrulama Kodu: BD945A8E-D085-44AB-9113-8A0E7600418B

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/afad-bys>

Küçükbalıkdı Mahallesi 11 Eylül Bulvarı No: 197/1-2 Osmangazi BURSA Telefon No:

(224) 216 0000 Belge Geçer No: (224) 216 00 09

e-Posta: bursamdr@afad.gov.tr İnternet Adresi: <https://bursa.afad.gov.tr>

Kep Adresi: bursamdr@afad.gov.tr

Bilgi için: Kürsat VERAL

Yüksek Şehir Plancısı

Telefon No: (224) 216 00 00-

143





T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



Sayı : E-35546553-150-1620115
Konu : (16.12.276) Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Çalı Mahallesi, 5871-5873 ada muhtelif parseller hk. (1/5000 Palangalar Bölgesi KANIP)

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 09.08.2021 tarihli ve E-90240332-115.01.02-113776 sayılı yazınız.

Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Çalı Mahallesi, 5871-5873 ada muhtelif parsellere yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Palangalar Bölgesi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı için görüş isteyen ilgi yazınız incelenmiştir.

Konuyla ilgili Çalı Mahallesi, 5871-5873 ada muhtelif parseller, Bursa Koruma Bölge Kurulu'nun 25/12/2015 tarihli ve 5247 sayılı kararıyla "III.Derece Arkeolojik Sit Alanı" olarak tescil edilmiştir. Sit alanı sınırlarının, yukarıda anılan karar eki koordinatlı paftasına göre 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planına işlenmesi gerekmektedir.

2863 sayılı Kanun'un 17.maddesi gereğince Koruma Bölge Kurulu tarafından sit alanı olarak belirlenen alanlara Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanması yasal bir zorunluluk olup, Koruma Amaçlı İmar Planlarının hazırlanma kısıtları "Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulanması, Denetimi, Muellitlerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik" ile belirlenmiştir.

Bu kapsamda, bahse konu III. Derece Arkeolojik Sit Alanına yönelik olarak 2863 sayılı Kanunun 17. maddesi gereğince ve ilgili yönetmelik doğrultusunda hazırlanacak Koruma Amaçlı İmar Planının Müdürlüğümüze iletilmesinden sonra konunun Koruma Bölge Kurulu'nda değerlendirilebileceği hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Erdal ÇETİNDAG
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Bu belgeye, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

<small>Doğrulama Kodu: C0660263-683B-4817-80F0-8FFEF6ACBF16</small>	<small>Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr</small>
<small>Çarpan Mahallesi 2. Güçlü Sokak No:2 K:1 16050 Osmangazi / Bursa</small>	<small>Bilgi için: Melike</small>
<small>Tel : (0224) 220 1437 Fax No: (0224) 223 1606</small>	<small>CETINKAYA</small>
<small>bursakurultu@kulture.gov.tr Kapı Adresi : bursa.kurultu@kulture.gov.tr</small>	<small>Şehir Planı</small>



[Handwritten signature]



T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.
Etüt ve Proje Daire Başkanlığı



Sayı : 26106802-622.02 - E.2425645
Konu : Görüş ve Teklifler

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığının 09/08/2021 Tarih ve 113776 Sayılı Yazısı

İlgi yazı ile Bursa ili Nilüfer ilçesi Çalı Mahallesi 5871 ve 5873 adalarda bulunan muhtelif parsellerde 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı yapılımasına ilişkin Kuruluşumuz görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu çalışma alanlarına ait yazı eki, harita ve koordinatlar incelenmiş olup, sınırları belirtilen alanlarda Kuruluşumuz tasarrufunda mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesisimiz bulunmaktadır.

Bağlarınızı arz ederiz.

[E-İmza]
Argun AKYAZI
Daire Başkan Yardımcısı

[E-İmza]
Fatih SEL
Daire Başkanı

BEĞENİN ASLI ELEKTRONİK İMZALIDIR

Adres : Bulvarı Plaza A-2 Blok
06800, Beştepe/ANKARA
Telefon : 0 (312) 297 20 00
Faks : 0 (312) 266 0733-34
İnternet Adı : www.botas.gov.tr

Bdgr. şpı : Şule KARATATAR ÇİÇEK
Başkanbendes
Telefon : (312) 297 3123
e-Posta : sulek.cicek@botas.gov.tr
Kep Adresi : botas.genelcomdurluk@bs01.kep.tr

Sayfa 1 / 1



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-85571855-600-42326

25.08.2021

Konu : Nilüfer İlçesi, Çalı Mahallesi, 5871-5873 Ada İmar Plan Görüş

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 09/08/2021 tarihli ve 113776 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Çalı Mahallesi, 5871-5873 ada muhtelif parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Palangalar Bölgesi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planına ait plan değişikliği ile ilgili Genel Müdürlük görüşümüz istenmiştir.

Bölgede bulunan BUSKİ veri sistemimize aktarılmış olan mevcut içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu hatları, yazımız ekinde sunulmakta olup, çalışmalarınızda dikkate alınması hususunda gereğini arz ederim.

İsmail GERİM
Genel Müdür Yardımcısı

Ek: Mevcut İçmesuyu, Atıksu ve Yağmursuyu Hatları

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Doğrulama Kodu: d/LxLR-XsZzLG-FxpGx+-BctFko-72X2aDRZ Doğrulama Linki: <http://www.burkay.gov.tr/iceri/belgeler-ehz>

Burski Genel Müdürlüğü - Sıracıoğlu Mah. Avrupa Konseyi Bulvarı No: 6/3 D
Blok: 16190 Osmangazi/Bursa
Telefon No: (224)270 24 00 Faks No: (224)233 95 73
e-Posta: burski@burski.gov.tr İnternet Adresi: <http://www.burski.gov.tr>
Kep Adresi: burski@bso11.bep.tr

Bilgi için: Mithan KARADAĞ
Mühür
Telefon No: (224)270 26 81



[Handwritten signature]



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü



Sayı : E-17098436-252.99-1606147
Konu : Doğal sit Durumu Kurum Görüşü

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 09.08.2021 tarihli ve E-90240332-115.01.02-113776 sayılı yazınız.

İlimiz Nilüfer İlçesi, Çalı Mahallesi, 5871-5873 ada muhtelif parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli palangalar Bölgesi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.02.2021 tarih ve 229 sayılı karar ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edildiğini belirtilerek, belirtilen alanda doğal sit kaydının bulunup, bulunmadığı hususundaki kurum görüşümüz ilgi yazınız ile istenilmektedir.

Konuyla ilgili olarak yapılan incelemede; ilgi yazınız ve ekinde belirtilen ilimiz, Nilüfer İlçesi, Çalı Mahallesi, 5871-5873 ada muhtelif parsellerde bulunduğu alanların, Bakanlığımız Sit Alanları Yönetim Sistemi (SAYS) üzerinden incelenmiş olup söz konusu alanlarda mevcut onaylı doğal sit kaydının bulunmadığı tespit edilmiştir.

Bilgilerinizi arz ederim.

Mehmet Ersan AYTAÇ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürü V.

Doğrulama Kodu: 343D1846-7A11-4947-ABE8-DD72DFF61FCT
Çarşı Mah. Stadyum Cad. No: 16 16050 Osmangazi BURSA
Ayrıntılı bilgi için aratabar: Tel: 224 271 51 10 Fax: 224 271 51 09
e-posta: bursa@cb.gov.tr cepveveshircilik@b01.kcp.tr

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Bilgi için: Murat ÇOBANLIL

Tekniker

Telefon No: (224) 271 51 10-1418



[Handwritten signature]



T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
14. Bölge Müdürlüğü



12. BAŞKENT
BAŞKENTİ
17.4.2011



Sayı : E.84113134- 755.01 /524193
Konu : 1/5000 Ölçekli Konuma Amaçlı
Nazım İmar Planı

11.08.2021

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü)

İlgi: 09/08/2021 tarihli ve 40935987 - 113776 sayılı yazınız.

İlgi yazıda Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Çalı Mahallesi, 5871 Ada ve 5873 Ada da bulunan muhtelif parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Palangalar Bölgesi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı istendiği ifade edilerek kurum görüşümüz talep edilmiştir.

Yapılan incelemede söz konusu yerin; mevcut veya planlanan İl ve Devlet Yolu güzergâhlarımız dışında olduğu anlaşılmıştır.

Bilgilerini arz ederim.

Alican BİRİNCİOĞLU
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

Belge Doğrulama Kodu: "pwrin7583AD9"

Belge Doğrulama Adresi: "https://www.turkiye.gov.tr/kgm-cbys"

152 evler Mah. Ankara Yolu Cad. No 286 Yıldırım BURSA

Bölge için: Zeynep TOĞRAÇLI

Aktif Uzmanlık

Telefon No : 224 2816000

Faks : 224 2816090

Tel - Faks: 224 2816000

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

KBEP: kgm14bolge@ml01.trgov.tr

e-posta : zeynep.tombul@kgm.gov.tr

Bölge Birim : Em, Proje ve Çevre Başmühendisi



Handwritten signature in blue ink.



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

Sayı : 35546553-150-E.446946

29.06.2020

Konu : 16.12.276 Bursa ili, Nilüfer ilçesi,
Çalı Mahallesi, Palangalar Bölgesi 3.
Derece Arkeolojik Sit 1/5000 ölçekli
Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile
1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar
Planı Hk.

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 07/02/2020 tarihli ve E.22533 sayılı yazısı.
b) Nilüfer Belediye Başkanlığı'nın 25.02.2020 tarihli ve 32565248-23810 sayılı yazısı.

Bursa ili, Nilüfer İlçesi, Çalı Mahallesi, özel mülkiyette, tapunun H21c.09d.2c, H21c.9c.1d pafta, 5871 ada, 83, 86, 102, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113 parselleri ile 5873 ada, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59 parsellerinde kayıtlı taşınmazları içeren Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25/12/2015 gün ve 5247 sayılı kararıyla belirlenen 3. derece Arkeolojik Sit alanına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Çalı Mahallesi Palangalar Bölgesi 3. derece Arkeolojik Sit Koruma Amaçlı İmar Planına ilişkin ilgi (a) yazıyla, alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin değerlendirilmesi istenmiş; ilgi (b) yazıyla, 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nın Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanması gerektiği belirtilerek 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planının değerlendirilmesi istenmiştir.

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun tanımlar başlığı altındaki 3.8. maddesinde koruma amaçlı imar planı, "2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Kanun uyarınca belirlenen sit alanlarında, alanın etkileşim-geçiş sahasını da göz önünde bulunduracak şekilde hazırlanan, hedefler, araçlar, stratejiler ile plânlama kararları, plân notları ve açıklama raporu ile bir bütün olan nazım ve uygulama imar plânlarının gerektirdiği ölçekteki plânlar." olarak tanımlanmaktadır.

Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulanması, Denetimi, Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik'in Plan hazırlama esasları başlığı altındaki 6.g) maddesinde, Koruma amaçlı imar planlarının varsa etkileşim geçiş sahasları ile sit alanının bütününe kapsayacak şekilde içinde bulunduğu

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile onaylanmıştır.

Çarşı Mahallesi 2. Güçlü Sokak No:2 K:1 16050 Osmangazi Bursa
Tel : (0224) 220 1417 Fax No: (0224) 223 1606
bursakorukurulugu.gov.tr Kcp Adresi : bursa.korulticidatli.kep.tr

Bilgi için:Unut Ünsal GÖKTAS
Şehir Plancısı

T.C.

yerleşme ile ilişkileri kurularak hazırlanması zorunludur. Ancak koruma amaçlı nazım imar planında, nazım planın koruma bölge kurulunda uygun görülmüş ve idarece onaylanmış olması kaydı ile, koruma amaçlı uygulama imar planları etaplar halinde yapılabilir. Hükümü bulunmaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin, "Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri" başlığı altındaki 6.1. maddesinde "Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademededen alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur." 6.2. maddesinde "Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır." hükümleri bulunmaktadır.

İlgi (a) yazı konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin, 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı olmadığı, ilgi (b) yazı konusu 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planının ise 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı onaylanmadan hazırlandığı görülmektedir.

Yönetmelikte belirtilen planlar arası kademeli birliktelik ilkesi gözetilerek, koruma amaçlı imar planının, 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı olarak hazırlanması gerekmektedir.

İlgi yazı konusu koruma amaçlı imar planı revizyonunun, birbiriyle uyumlu olmak koşuluyla, 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu şeklinde hazırlanarak Müdürlüğümüze iletilmesinden sonra konunun Koruma Bölge Kurulunca değerlendirilebileceği hususunda;

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Erdal ÇETİNDAG
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Dağıtım:

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığına
Nilüfer Belediye Başkanlığına

Naz. 5070 sayılı Bakanlık İmar Kanunu gereği BG Bölge oluşturulmuş ve onaylanmıştır.

Çarpan Mahallesi 2. Güçlü Sokak No:2 K:1 16050 Osmangazi - Bursa
Tel : (0224) 220 1437 Fax No: (0224) 223 1606
bursakurultug.kultur.gov.tr Kop Adresi : bursakurultug.ha01.kep.tr

Bilgi için: Umut Ünsal GOKTAŞ
Şehir Plancısı

Tuzkaya

[Handwritten signature]



T.C.
NİLÜFER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü



Sayı : E.65418203-115.01.99-110258

24.08.2021

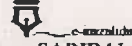
Konu : Diğer

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Şehir Planlama Şube Müdürlüğüne

İlgi : 17.08.2021 tarih ve 118998 sayılı yazınız

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 25.12.2015 tarih ve 5247 sayılı kararı doğrultusunda hazırlanan Nilüfer Belediye Meclisinin 02.10.2019 tarih ve 700 sayılı kararıyla uygun görülerek Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.11.2019 tarih ve 1773 sayılı kararıyla değiştirilerek onaylanan 1/1000 ölçekli Çalı Mahallesi Palangalar Bölgesi 3. Derece Arkeolojik Sıt Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında yaklaşık 17000m² lik kısmı Park Alanı alınmıştır.

Plan değişikliği sınırları içerisinde önerilen park alanları 3194 sayılı imar kanununun 18. Madde uygulaması yolu ile düzenleme ortaklık payı olarak bedelsiz elde edilecek alanlardandır. Bilgilerinize arz ederim



Sinan SARIBAL
Plan ve Proje Müdür V.

Bu belge Nilüfer Belediye Başkanlığında uygulanmakta olan Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi kapsamında korunmaktadır.

İmar ve Müh. Cumhuriyet Meydanı 2/A 2/B Blok 16130 Nilüfer, Bursa
Tel: 444 16 03 Fax: 02242959526 Elektronik Ad: <http://www.nilufer.bel.tr>
Kep Adresi : niluferbelediyesi@hs01.kep.tr, niluferbelediyesi@hs03.kep.tr

Bilgi için : Onur İSKEÇELİ

OnurİSKEÇELİ@nilufer.bel.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Bu belgedeki elektronik imza: <https://www.e-imza.net/BelgeDogrulama/ElmzaDogrulama> sayfasına ziyaret ederek YR3m Vqza kodu ile doğrulanabilmektedir.



[Handwritten signature]



T.C.
TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
2.Bölge Müdürlüğü (Bursa)
Tesis ve Kontrol Müdürlüğü



Sayı : E-57688532-045.01-791044

Konu : Sayısal Veri Talebi

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 09.08.2021 tarihli ve 40935987-113776 sayılı yazımız.

İlgi yazıda Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Çalı Mahallesi 5871 ve 5873 parseller üzerinde İmar Planı yapımı amaçlı Teşekkülümüz görüşü talep edilmektedir.

Şöz konusu parsellere ait sayısal verilerin Memleket koordinatı sisteminde ED50 3 derece (NCZ formatında) ve KMZ olarak Bölge Müdürlüğümüze gönderilmesi neticesinde Teşekkülümüz görüşü tarafınıza gönderilebilecektir.

Gereğini bilgilerinize arz ederiz.

Şentürk EROĞLU
Bölge Müdür Yardımcısı

Gökhan KAYA
Bölge Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.
Doğrulama Kodu: D3328509-8073-416E-9348-416C0F649493 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/teias-cbys>
Adres: Organize Sanayi Bölgesi Sarı Cadde P.K. 50 16140 NILÜFER-BURSA Bilgi için: Müdat CAVAN
Telefon: 0 224 243 13 30 Faks: 0 224 243 50 23 Elektronik Ağ: www.teias.gov.tr Harita Teknikeri
Sermaye: 12,8 Milyar TL Vergi D: Hiç Vergi No: 879 030 4314 ASO: 5887 ATO: 165458



[Handwritten signature]





T.C.
NİLÜFER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü



Sayı : E 65418199-115.01.99-105257

13.08.2021

Konu : Diğer

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'ne

İlgi: 09.08.2021 Tarih ve E-90240332-115.01.02-113776 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile Bursa, Nilüfer, Çalı yerleşiminde bulunan 5871-5873 adalar, Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.12.2015 tarih ve 5247 sayılı kararı ile 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak belirlenerek, "Gelişme Konut Alanı (200ki/ha) ve "Yol Alanı"nın "Park ve Dinlenme Alanı"na alınmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Çalı mahallesi Palangalar Bölgesi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'na "1-Arkeolojik Sit sınırları kapsamında Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 tarih ve 658 sayılı ilke kararları geçerlidir.2-Bu sınırlar kapsamında her türlü işlem ile fiziki uygulama öncesinde Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması zorunludur.3-Belirtilmeyen hususlarda 1/5000 ölçekli Çalı Nazım İmar Planı hükümleri geçerlidir. 4- Planın BKVKBK'na uygun bulunması halinde uygulama yapılır." şeklinde plan notlarının eklenmesine ilişkin kurum görüşümüz istenmektedir.

Söz konusu 1/5000 ölçekli Çalı mahallesi Palangalar Bölgesi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı incelenmiş olup, kurumumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.


Osman AYRADILLI
BAŞKAN YARDIMCISI

Bu belge Nilüfer Belediye Başkanlığında uygulanmakta olan Belge Güvenliği Yönetim Sistemi kapsamında korunmaktadır.

İdareye Mah. Cumhuriyet Meydanı 2/A 2/B Blok 16130 Nilüfer, Bursa

Tel: 444 16 03 Fax: 02242959526

Elektronik Ağ: <http://www.nilufer.bel.tr/>

Bölge İcm:

Seray TIREN

Kep Adresi : niluferbelediyesi@hs01.kep.tr, niluferbelediyesi@hs03.kep.tr

Şehir Planlama

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Bu belgedeki elektronik imzayı <https://www.e-imza.net/BelgeDogrulama/FizikselDogrulama> sayfasını ziyaret ederek (Çıkmak) koda ile doğrulatabilirsiniz.

