



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

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ÖZLÜCE MAHALLESİ,  
2246 ADA 2, 5, 6, 7, 8, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 27,28, 29, 36, 37, 38, 39, 46, 47, 48, 49,  
50, 51, 52, 53, 54, 91, 142, 144, 146 VE 2248 ADA 1 PARSEL İLE 2250 ADA 1  
PARSELLERE İLİŞKİN  
1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000  
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**

**AÇIKLAMA RAPORU**

**Dosya No:2021/12**

**PİN: NİP-16429669 / UİP-16623996**

ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ  
TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin  
18.02.2022 tarih ve 260 sayılı kararı ile  
onaylanmıştır.

**Alinur AKTAŞ**  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 02.12.2021 tarihli ve 61787 sayılı yazısı doğrultusunda; Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi, 2246 ada 2, 5, 6, 7, 8, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 27,28, 29, 36, 37, 38, 39, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 91, 142, 144, 146 ve 2248 ada 1 parsel ile 2250 ada 1 parsellerde mevcut “Özlüce Batı Arıtma Atık Su Arıtma Tesisi”ne ek olarak uygulanması planlanan “Özlüce Kapalı Ambar Projesi”, “Buski Özlüce Beton Test Laboratuvarı Projesi” kapsamında 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa kentinde yer almaktadır. Bursa kenti yüzölçümü 10.886,38km<sup>2</sup> (göl dahil)'dir. İlde km<sup>2</sup>'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 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümüne sahiptir.



Resim.1: Bursa İl İdari Sınırları

Özlüce Mahallesi, Nilüfer İlçesinin 65 adet mahallesinden biri olup ilçenin kuzeydoğusunda konumlanmaktadır.

## 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi'nin doğusunda yaklaşık 400.000 m<sup>2</sup> 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 İlin 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



YIL	MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUSU
2021	ÖZLÜCE MAHALLESİ	3.353
2020	ÖZLÜCE MAHALLESİ	3.029
2019	ÖZLÜCE MAHALLESİ	2.559
2018	ÖZLÜCE MAHALLESİ	2.108
2017	ÖZLÜCE MAHALLESİ	1.530
2016	ÖZLÜCE MAHALLESİ	1.180
2015	ÖZLÜCE MAHALLESİ	1.115
2014	ÖZLÜCE MAHALLESİ	1.057
2013	ÖZLÜCE MAHALLESİ	1.023
2012	ÖZLÜCE MAHALLESİ	1.532
2011	ÖZLÜCE MAHALLESİ	1.284
2010	ÖZLÜCE MAHALLESİ	1.232
2009	ÖZLÜCE MAHALLESİ	1.104
2008	ÖZLÜCE MAHALLESİ	1.244
2007	ÖZLÜCE MAHALLESİ	9.294

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

## 2.3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

### 2.3.1. Depremsellik

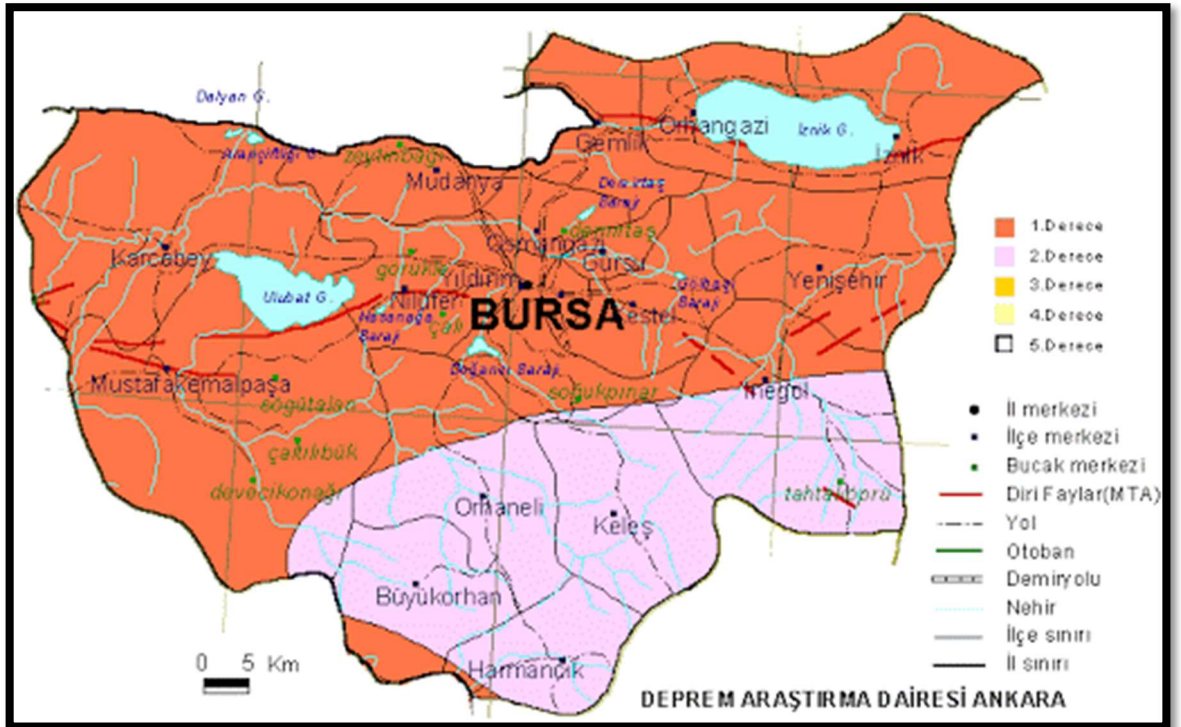
Depremler, iç dinamik süreçlerle yer kabuğu içerisinde meydana gelen deformasyonların yarattığı ve jeolojide fay olarak tanımlanan kırılmalar sonucu oluşan yer sarsıntılarıdır. Deprem büyüklüğü (magnitüd), kırılma (faylanma) esnasında açığa çıkan enerjinin miktarına bağlıdır. Kırılma yoluyla boşalan 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.



Resim.3: Türkiye Deprem Tehlike Haritası  
(Kaynak: <https://deprem.afad.gov.tr/deprem-tehlike-haritasi>)



Resim.4: Bursa Deprem Haritası, 1996



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

ZETAŞ Zemin Teknolojisi A.Ş. firmasınca yapılan, Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğünce 17.01.2001 tarihinde onaylanan Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Zemin Etütleri ve Temel Mühendisliği Değerlendirme Raporu’nda; Planlama alanının dahil olduğu alanın “Detaylı Zemin Etüdü Yapılmadan Yapılaşmaya İzin Verilmeyecek Alanlar” ve “Ayrıntılı Zemin ve Temel Mühendisliği Etüdlere ve Önlemleri Gerektiren Alanlar” kapsamında kaldığı belirtilmektedir.



LEJAND		
A GRUBU ZEMİN		YERLEŞİME UYGUN ALANLAR
B GRUBU ZEMİN		DETAYLI ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMİYECEK ALANLAR
C GRUBU ZEMİN		AYRINTILI ZEMİN VE TEMEL MÜHENDİSLİĞİ ETÜDLERİ VE ÖNLEMLERİ GEREKTİREN ALANLAR
D GRUBU ZEMİN		YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALANLAR

Resim.4: Yerleşime Uygunluk Haritası

rapordan farklı bir durum tespit edilmemiştir. Bu alanda heyelan eden kütlelerin kalınlıkları 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 irdelerek 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
- Önlemlili 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

Erkan ÇİNCER  
Jeoloji Mühendisi  
07.12.2021



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 kapsamları 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 kullanılmamalı, 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 DSI’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 ekinde.



## 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, OSMANGAZİ 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 sahaların 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 incelettirilerek 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.

  
İbrahim ŞEREN  
Jeoloji Müh.  
16.04.2001.

  
Kadırcan AKTAŞ  
Jeofizik Yük. Müh.

  
Seyfettin AYÇİÇEK  
Jeoloji Mühendisi  
17.01.2001

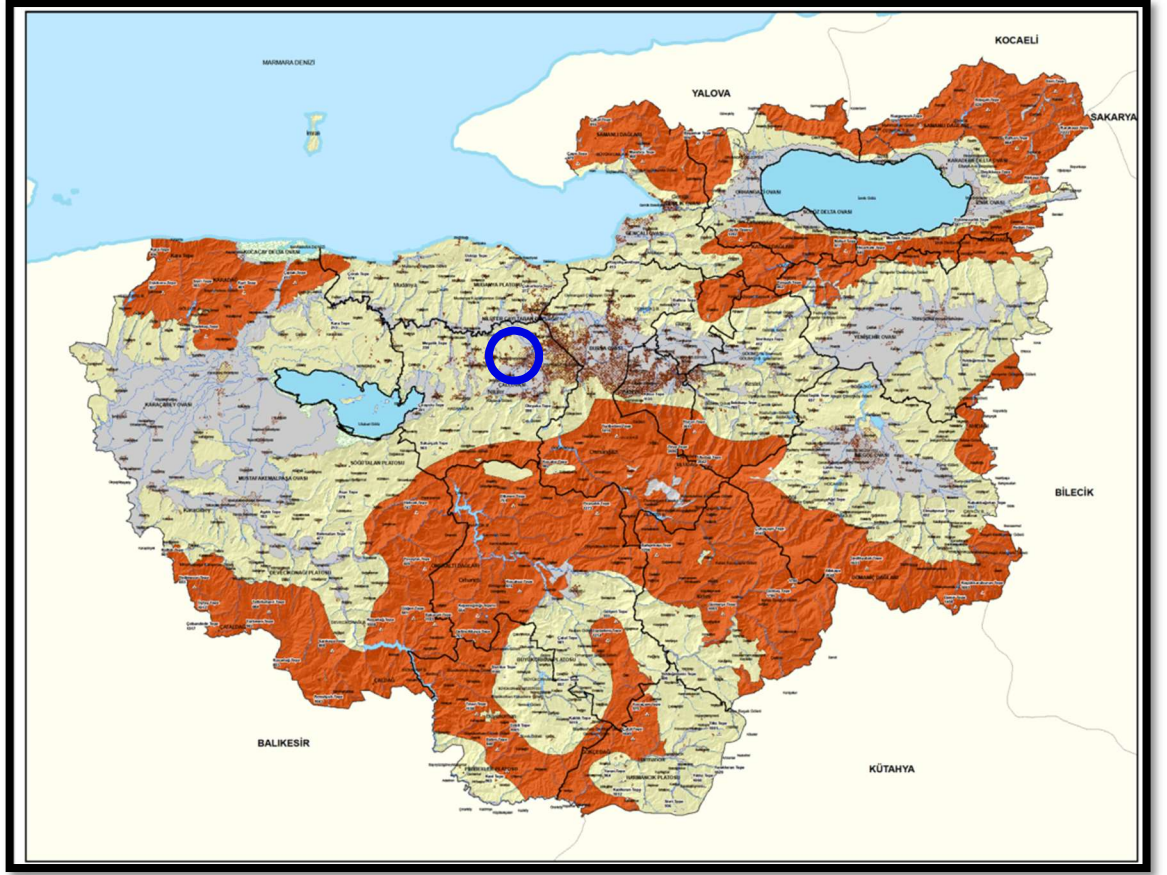
  
Ekrem DEMİRBAŞ  
Genel Müdür Yardımcısı

7200 Sayılı Yasanın  
2. maddesine göre  
İncelenmiş ve  
ONAYLANMIŞTIR  
17.1.2001  
Mustafa AYMAZ  
Bakanlığımıza  
Afet İşleri Genel Müd.



### 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 13 km mesafededir.



Resim.5: Bursa İli Jeomorfoloji Haritası



## 2.4. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlamaya konu alan, BUSKİ, Maliye Hazinesi ve Şahıs Mülkiyetine ait toplam 33 adet taşınmazdan oluşmaktadır. Alanın toplam yüzölçümü yaklaşık 400.000 m<sup>2</sup> 'dir.



Özlüce Mahallesi	Mülkiyet
2246/2	Maliye Hazinesi
2246/5	BUSKİ
2246/6	BUSKİ
2246/7	BUSKİ
2246/8	BUSKİ-Şahıs
2246/19	BUSKİ
2246/22	BUSKİ
2246/23	BUSKİ
2246/24	BUSKİ
2246/25	BUSKİ
2246/26	BUSKİ
2246/27	BUSKİ
2246/28	Maliye Hazinesi
2246/29	BUSKİ
2246/36	BUSKİ
2246/37	BUSKİ
2246/38	BUSKİ
2246/39	BUSKİ
2246/46	Maliye Hazinesi
2246/47	BUSKİ
2246/48	BUSKİ
2246/49	BUSKİ
2246/50	BUSKİ
2246/51	BUSKİ
2246/52	BUSKİ
2246/53	BUSKİ
2246/54	BUSKİ
2246/91	BUSKİ
2246/142	BUSKİ
2246/144	BUSKİ
2246/146	BUSKİ
2248/1	BUSKİ
2250/1	BUSKİ

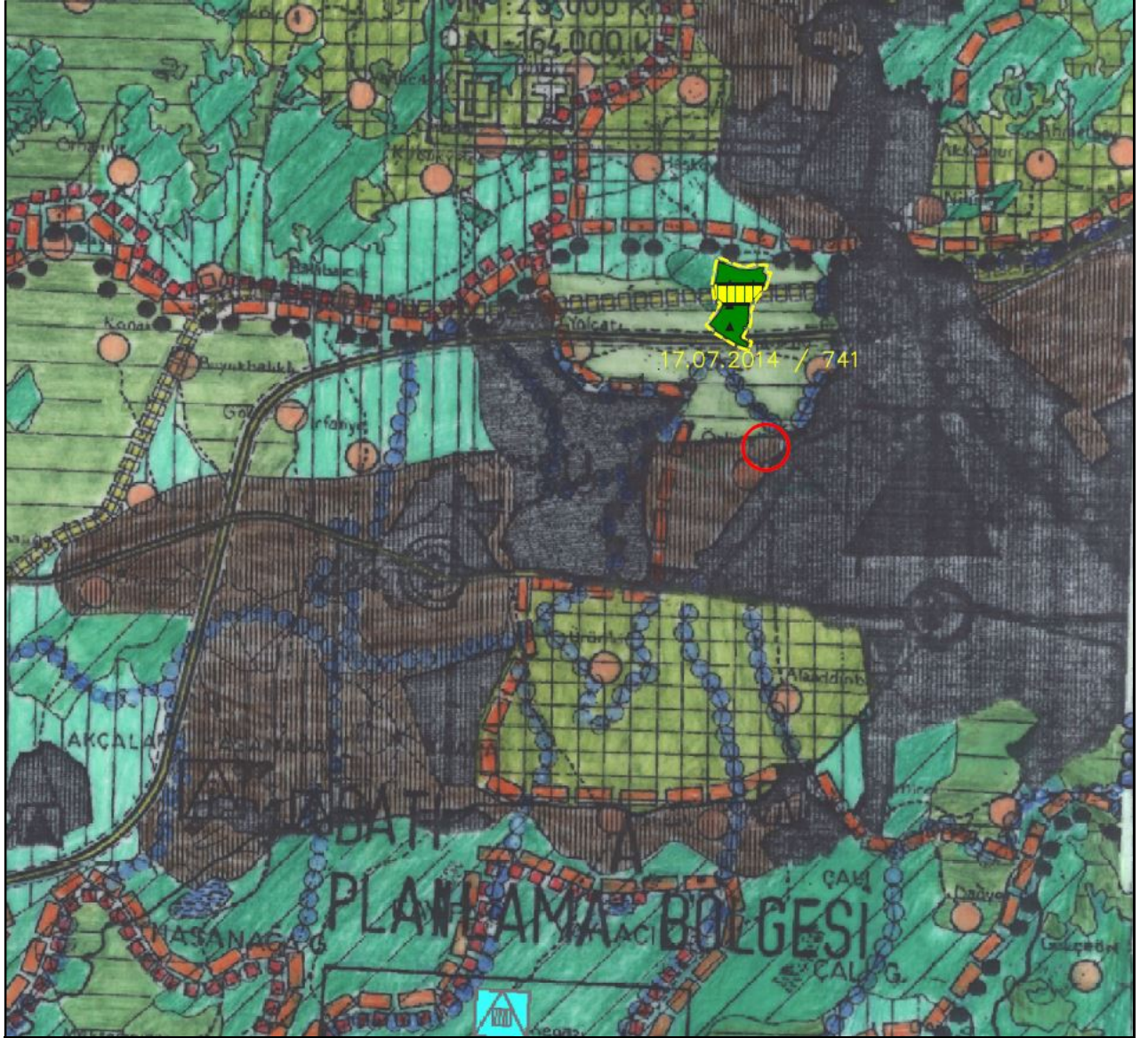
Resim 6: Planlama Alanı Kadastral Durumu



## 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 “Yerleşim Alanı”nda kalmaktadır.

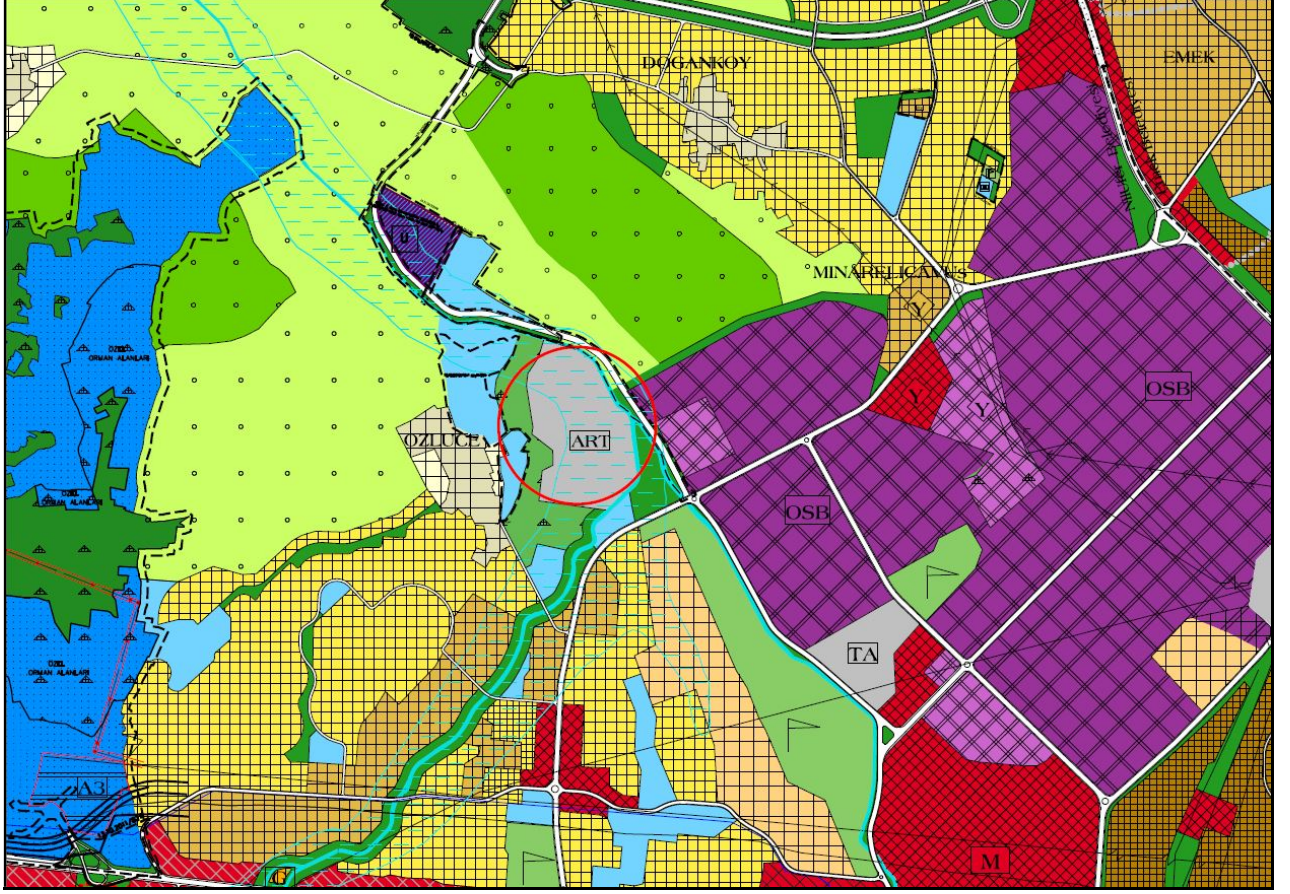


Resim 7: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu



### 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 "Arıtma Tesisleri Alanı"nda kalmakta olup , "Taşkına Maruz Alan" da yer almaktadır.

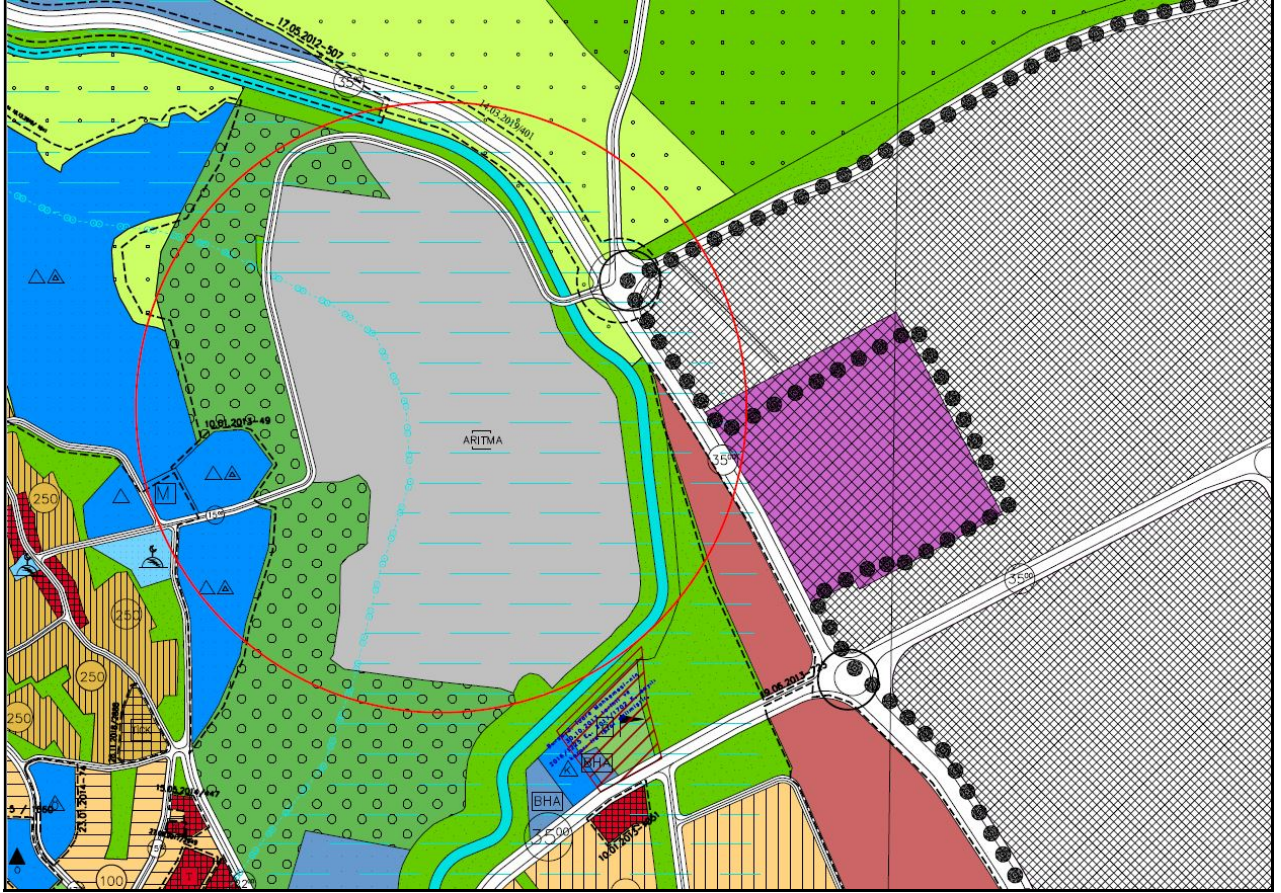


Resim 8: 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Durumu



### 2.5.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.07.2008 tarih ve 485 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı değişikliğinde “Arıtma Tesisi Alanı”, “Ağaçlandırılacak Alan” ve “Park ve Dinlenme Alanı”nda kalmakta olup “Taşkına Maruz Alan” da yer almaktadır.



Resim 9: 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Durumu

### 2.5.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu alanda onaylı ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

### 3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

#### 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

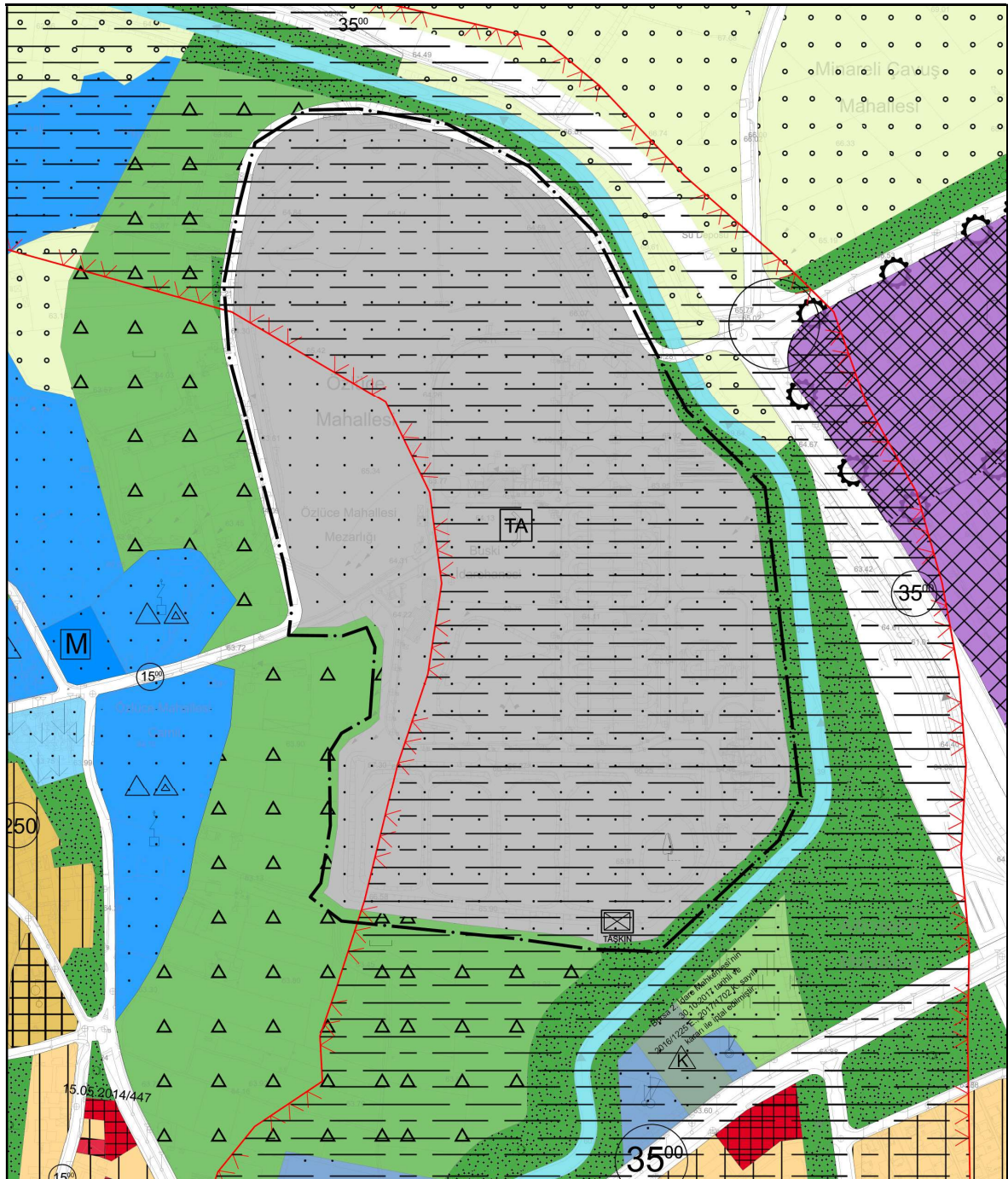
Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 02.12.2021 tarihli ve 61787 sayılı yazısı doğrultusunda; Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi, 2246 ada 2, 5, 6, 7, 8, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 27,28, 29, 36, 37, 38, 39, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 91, 142, 144, 146 ve 2248 ada 1 parsel ile 2250 ada 1 parsellerde mevcut “Özlüce Batı Arıtma Atık Su Arıtma Tesisi”ne ek olarak uygulanması planlanan “Özlüce Kapalı Ambar Projesi”, “Buski Özlüce Beton Test Laboratuvarı Projesi” kapsamında 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

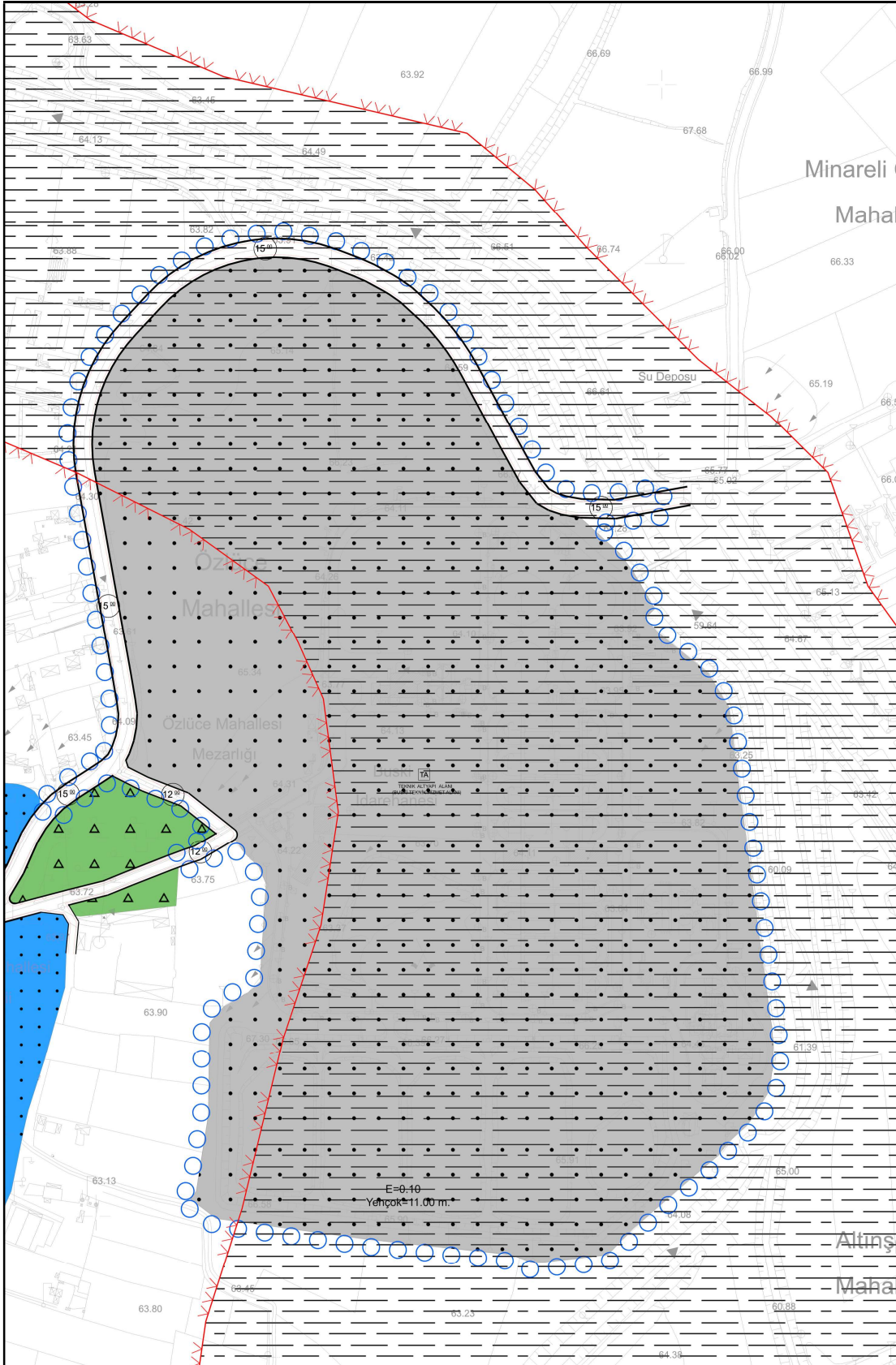
#### 3.2. PLAN ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü talebi doğrultusunda; “Teknik Altyapı Alanı”, kısmen “Park ve Dinlenme Alanı”, kısmen “Ağaçlandırılacak Alan” olarak planlı olan Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi, 2246 ada 2, 5, 6, 7, 8, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 27,28, 29, 36, 37, 38, 39, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 91, 142, 144, 146 ve 2248 ada 1 parsel ile 2250 ada 1 parsellerin, “Teknik Altyapı Alanı”na alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı değişikliği ile E:0.10, Yençok: 11 m yapılaşma koşullu “Teknik Altyapı Alanı (BUSKİ Teknik Hizmet Alanı)nda ‘Çekme mesafesi minimum 3 m olarak uygulanacaktır.’ Plan notunun eklenmesi şeklinde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

Alan Kullanımı	Mevcut Plan Durumu	Öneri Plan Durumu
<b>Teknik Altyapı Alanı</b>	Plansız	368,147 m <sup>2</sup>
<b>Yol Alanı</b>		34,385 m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM</b>		402,532 m <sup>2</sup>







Resim 10: Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi, muhtelif ada parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı değişikliği önerisi

#### Plan Notları:

1. Çekme mesafesi minimum 3 m olarak uygulanacaktır.

### 3.3.KURUM GÖRÜŞLERİ

Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 02.12.2021 tarihli ve 61787 sayılı yazısı doğrultusunda; Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi, 2246 ada 2, 5, 6, 7, 8, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 27,28, 29, 36, 37, 38, 39, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 91, 142, 144, 146 ve 2248 ada 1 parsel ile 2250 ada 1 parsellere ilişkin hazırlanan 1/5000 Nilüfer Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hakkında 5 kuruma görüş sorulmuş olup, tüm görüşler aşağıda yer almaktadır.





T.C.  
**BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı  
Kamulaştırma Şube Müdürlüğü



Sayı : E-79735665-115.01.02-16180  
Konu : Birim Görüşü

28.01.2022

**İMAR ve ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA**

İlgi : 21.01.2022 tarihli ve E-90240332-115.01.02-12168 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile; Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi, 2246 ada 2, 5, 6, 7, 8, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 36, 37, 38, 39, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 91, 142, 144, 146 ve 2248 ada 1 parsel ile 2250 ada 1 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı talebinin incelenerek, birim görüşümüz istenmektedir.

Söz konusu plan değişikliği incelenmiş olup, onaylanmasında birimimizce bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz olunur.

Cengiz AKYOL  
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu : 40e3f2f7-c3ef-49ce-9ade-40b62d4b9e83  
Zafer Mah. Ankara Yolu Cd. C Blok Kat:1 No: 1 16240 OSMANGAZI / BURSA  
Telefon : 444 1600  
e-posta:kamulastirma.shmd@bursa.bel.tr Elektronik Ağ:www.bursa.bel.tr  
Kep Adresi: bursa.buysuksehir.genelevrak@hs03.kep.tr

Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/bursa-buysuksehir-belediyesi-shvs>

Bilgi için: Ekrem AKDENİZ  
Tekniker  
Telefon:7162525

Ref.No:19822255







T.C.  
BURSA VALİLİĞİ  
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü  
Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Ertuğrulgazi Emlak Müdürlüğü

Sayı : E-21330151-400[16010103021]-3025811

Konu : Kurum Görüşü

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 01.02.2022 tarihli ve 40935987-12168 sayılı yazınız.

İlimiz, Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesinde bulunan 2246 ada, 2, 5, 6, 7, 8, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 36, 37, 38, 39, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 91, 142, 144, 146 ve 2248 ada, 1 parsel ile 2250 ada, 1 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama imar talebinin değerlendirilmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edildiği, söz konusu parsellerin onaylı 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında "Teknik Altyapı Alanı", kısmen "Park ve Dinlenme Alanları" ve "Ağaçlandırılacak Alan" olarak planlı olduğu, "Taşkına Maruz Alanlar" kapsamında kaldığı, söz konusu alanların "Teknik Altyapı Alanına" (BUSKİ Teknik Hizmet Alanı) alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı gönderildiği belirtilerek Kurum görüşümüzün ivedi olarak bildirilmesi ilgi yazınız ile istenilmiştir.

Buna göre; söz konusu Hazine parsellerinin Teknik Hizmet Alanı olarak planlanmasında İdareimizce sakınca bulunmamakla birlikte plan askıya çıkarıldığında Hazine menfaati açısından değerlendirilmek üzere İdareimize ayrıca bilgi verilmesini arz ederim.

Mehmet Ersan AYTAÇ  
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü V.

*Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.*

Doğrulama Kodu: 0E27F983-9B53-42AB-BB23-FF443BE16A03

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

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Ek Hizmet Binası Gaziağaç Mah.  
Mudanya Cad. No:4/1 Osmangazi/BURSA  
Telefon: (224) 221 13 00 Belgegeçer: (224) 222 20 86

Bilgi için: İsmail Hakkı ORAL  
Milli Emlak Uzmanı





**T.C.**  
**BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**Çevre Koruma, Kontrol ve İklim Değişikliği Dairesi Başkanlığı**  
**Çevre Kontrol Şube Müdürlüğü**



Sayı : E-42837103-611.02-29817

22.02.2022

Konu : Plan değişikliği.

**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA**

**İlgi:** 21.01.2022 tarihli ve 12168 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi, 2246 ada 2, 5, 6, 7, 8, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 27,28, 29, 36, 37, 38, 39, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 91, 142, 144, 146 parseller ile 2248 ada 1 parsel ve 2250 ada 1 parsel ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı talebinin değerlendirilmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edildiği, söz konusu parsellerin onaylı 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kapsamında “Teknik Altyapı Alanı”, kısmen “Park ve Dinlenme Alanları” ve “Ağaçlandırılacak Alan” olarak planlı olduğu, “Taşkına Maruz Alanlar” kapsamında kaldığı belirtilerek, bahse konu parsellerin “Teknik Altyapı Alanı (BUSKİ Teknik Hizmet Alanı)”na alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı için birim görüşümüzün bildirilmesi istenmektedir.

Daire Başkanlığımız görev, yetki ve sorumlulukları çerçevesinde konuya ilişkin yapılan incelemelerde; söz konusu alanda planlanan veya devam eden herhangi bir projemiz bulunmamakta olup, Daire Başkanlığımızca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi arz ederim.

Yıldız ODAMAN CİNDORUK  
Çevre Koruma, Kontrol ve İklim Değişikliği  
Dairesi Başkanı

*Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.*

Doğrulama Kodu : 2deed506-1174-4f33-a6eb-6a3f2d8d91a5

Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/bursa-buyuksehir-belediyesi-shvs>

Zafer Mah. Ankara Yolu Cd. A Blok Kat:3 No: 1 16240 OSMANGAZI / BURSA

Telefon : 444 16 00 Faks : (224) 716 2060

e-posta:cevrekontrol.sbm@bursa.bel.tr Elektronik Ağ:www.bursa.bel.tr

Kep Adresi: bursabuyuksehir.genelevrak@hs03.kep.tr

Bilgi için: Mine Banu AYASLI

ZİRAAT MÜHENDİSİ

Telefon:444 1600

Ref.Nov 19943573







T.C.  
**BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı  
Emlak Yönetimi Şube Müdürlüğü



Sayı : E-28722469-321-29897  
Konu : Plan görüşü

22.02.2022

**İMAR ve ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA**

İlgi : 21.01.2022 tarihli ve E--12168 sayılı yazı

İlgi yazı ile Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi, 2246 ada 2, 5, 6, 7, 8, 19, 22, 23, 24, 25, 26,27,28, 29, 36, 37, 38, 39, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 91, 142, 144, 146 ve 2248 ada 1 parsel ile 2250 ada 1 parsellerin onaylı 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kapsamında “Teknik Altyapı Alanı”, kısmen “Park ve Dinlenme Alanları” ve “Ağaçlandırılacak Alan” olarak planlı olup, “Taşkın Maruz Alanlar” kapsamında kalmakta olduğundan bahisle söz konusu alanların “Teknik Altyapı Alanı (BUSKİ Teknik Hizmet Alanı)”na alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hakkında birim görüşümüz talep edilmektedir.

Söz konusu plan değişikliğinde daire başkanlığımız açısından bir sakınca bulunamamaktadır.  
Gereğini bilgilerinize arz edirim.

Cengiz AKYOL  
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu : 871382f5-6e79-420d-n055-c132f0709133

Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/bursa-buyuksehir-belediyesi-ebys>

Zafer Mah. Ankara Yolu Cd. C Blok Kat:1 No: 1 16240 OSMANGAZI / BURSA

Telefon : 444 16 00

Elektronik Ağ: [www.bursa.bel.tr](http://www.bursa.bel.tr)

Kep Adresi: [bursabuyuksehir.genelevrak@hs03.kep.tr](mailto:bursabuyuksehir.genelevrak@hs03.kep.tr)

Bilgi için: Tayyar KÜÇÜK

HARİTA MÜHENDİSİ

Telefon:444 16 00 (2123)

Ref.No:19944774





T.C.  
**BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı**  
**İmar Uygulama Şube Müdürlüğü**



Sayı : E-17905677-115.01.02-19951  
Konu : Nilüfer İlçesi, Özlüce Mah.,  
(BUSKİ Tesisleri Hk.)

04.02.2022

**ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

İlgi: 18.01.2022 tarihli ve E-90240332-115.01.02-9045 sayılı yazınız.

İlgi yazı gereği; Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi, 2246 ada 2, 5, 6, 7, 8, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 27,28, 29,36, 37, 38, 39, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 91, 142, 144, 146 ve 2248 ada 1 parsel ile 2250 ada 1 parsellerin BUSKİ'ye ait Mevcut yerleşkeye ilave olarak Kapalı Ambar Projesi ve BUSKİ Beton Test Laboratuvarı yapılmak istendiği belirtilmektedir. Söz konusu taşınmazda planan projelerin Teknik Altyapı Alanına (BUSKİ Teknik Hizmet Alanı) alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli NİP değişikliği ile 1/1000 ölçekli UİP talebinin Şube Mdürlüğümüzce değerlendirilmesi talep edilmektedir.

27/5/2018 tarih ve 30433 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 2inci maddesinin 1inci fıkrasında "*Bu Yönetmelik, uygulama imar planı bulunan alanları kapsar.*" hükmü yer almaktadır.

Aynı Yönetmeliğin 56ıncı maddesinin 5inci fıkrasında da "*(5) Kamuya ait alanlarda kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan veya yaptırılacak olan; karayolu, demiryolu, liman, yat limanı ve benzeri ulaşım tesisleri, bunların tamamlayıcı niteliğindeki trafik ve seyir kuleleri, çekek yeri, iskele, açık ve kapalı barınak, tersane, tamir ve bakım istasyonları, tünel, köprü, menfez, baraj, hidroelektrik santrali, rüzgâr ve güneş enerji santrali, sulama ve su taşıma hatları, su dolum tesisleri, arıtma tesisleri, katı atık depolama ve transfer tesisleri ile atık ayrıştırma tesisleri, her tür ve nitelikteki enerji, haberleşme ve iletişim istasyonları ve nakil hatları, doğal gaz ve benzeri boru hatları, silo, dolum istasyonları, rafineri gibi enerji, sulama, tabii kaynaklar, ulaştırma, iletişim ve diğer altyapı hizmetleri ile ilgili tesisler ve bunların müstemilatı niteliğinde olan kontrol ve güvenlik üniteleri, trafo, eşanjör, elavatör, konveyör gibi yapılar; bu işleri yapmak üzere geçici olarak kurulan beton ve asfalt santralleri, yapı ruhsatına tabi değildir.*" hükmü yer almaktadır.

Dolayısıyla 1/1000 UİP nı bulunan alanlarda kamuya ait yukarıdaki maddede belirtilen fonksiyonlar yapı ruhsatından muaftır. Ancak, yazınız ekinde su arıtma tesisine ek olarak Beton Test Laboratuvarı(Ofis,Laboratuvar, Açık Test Alanları, Otopark), Kapalı Ambar(Ofis, Kapalı Depolama Alanı, Otopark), Atölye Binaları ile ilgili bir hüküm yer almadığından 3194 sayılı Kanunun ilgili maddelerine göre yapı ruhsatı alması gerektiği değerlendirilmektedir.

Bu bağlamda, yazı ekinde belirtilen fonksiyonların Uygulama İmar Planı mekansal kullanım tanımı ile söz konusu projelerin uyumluluğunun başvuru yapan birim ve tarafınızca da 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği mevzuatları çerçevesinde kontrol edilmesi, çekme mesafeleri ve yapılaşma koşulları gibi özelliklerin de plan notlarıyla belirlenmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

*Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.*

Doğrulama Kodu : 8e92e5cf-fce0-4e9f-b23f-022537f25281

Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/bursa-buyuksehir-belediyesi-shys>

Zafer Mah. Ankara Yolu Cd. C Blok Kat:2 No: 1 16240 OSMANGAZI / BURSA

Bilgi için: Tuğba HAŞAL

Telefon : 444 16 00

Y.Mimar

e-posta:imaruygulama.shmd@bursa.bel.tr Elektronik Ağ-www.bursa.bel.tr

Telefon:4441600 (1962)

Kep Adresi: hursabuyuksehir.genelevrak@hs03.kep.tr

Ref.No:19863551

