



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, YOLÇATI MAHALLESİ,
3374 ve 3372 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ GÖRÜKLE KAMPÜS ALANI
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:

ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../20..... tarih ve sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

6 Aralık 2012 tarih ve 28489 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “6360 Sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” uyarınca Bursa Büyükşehir Belediyesi sorumluluk ve yetki sınırları il sınırı olarak tanımlanmış ve ilde faaliyet gösteren belde ve ilk kademe belediyeleri aynı kanun uyarınca bağlı oldukları ilçelerin yerel yönetimlerine geçmiştir.

Bu bağlamda, idari olarak 17 ilçe ve Bursa Büyükşehir Belediyesi ile birlikte 18 belediyeden oluşmaktadır. Planlama alanı Bursa İli metropoliten alanını oluşturan ilçelerden biri olan Nilüfer İlçesi içerisinde yer almaktadır. Nilüfer İlçesi ise 527,494 km²’lik yüzölçümüne sahiptir.



Şekil 2: Planlama Alanına ilişkin İl İdari Bölünüş Haritası

Planlama Alanı, Yolçatı Mahallesi, 3374 ve 3372 parseller; Nilüfer ilçesine yaklaşık 12 km uzaklıktadır. Nilüfer ilçesine bağlı olan bu mahalle şehir merkezine yakın bir alanda bulunmaktadır.



Şekil 3: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Türkiye’de özellikle 1980 sonrası kamu politikalarının değişimiyle etkileri hissedilmeye başlanan küreselleşme süreci dünya üzerinde geniş bir coğrafyada sosyo-ekonomik yapıyı bütünüyle yeniden şekillendirmiştir. Üretim ilişkilerinin değişimi ve teknolojik gelişmelerin de etkisiyle bölgelerin öne çıktığı ve küresel ekonomiye eklendiği bir dönem yaşanmaktadır. Bu süreçte Bursa’nın Türkiye içindeki yeri kadar Bursa’da öne çıkan sektörlerin uluslararası pazarlardaki konumu da önemli olmaktadır.

Bursa, gerek antik çağda, gerekse Osmanlı zamanında her zaman dış dünya ile ilişkilerin yoğun olarak yer aldığı ve ekonomik yapının diğer dünya bölgelerindeki değişimlerden yoğun olarak etkilendiği bir yer olmuştur. Cumhuriyet döneminde de 1960’lı yıllardan itibaren yoğun bir şekilde sanayileşmeye başlayan Bursa, 1980 yılı ile beraber dış ticarete dayalı sanayileşme yolunu seçen Türkiye’nin önemli ihracat merkezlerinden birisi olarak tekrar tarihi rolüne kavuşmuştur.

Bursa, kişi başına dış ticaret verileri değerlendirildiğinde, Türkiye’de Kocaeli, İstanbul ve Ankara’nın ardından 4. Sırada gelmektedir. Buna göre dışa en açık ekonomilerden birisi olan Bursa ili ekonomisi, tekstil, otomotiv ve gıda gibi sektörlerin öncülüğünde ihracatta önemli bir merkez olarak tarihten gelen rolünü sürdürmektedir.

Geçmiş dönemlere bakıldığında Bursa’nın kentleşme oranı yüksek kozmopolit bir nüfus barındırdığı gözlenmektedir. 1875 yılında Bursa merkezinde 35.709 kişi yaşadığı belirtmekte iken, Osmanlı Devleti’nin son dönemlerinde kent Balkanlar ve Kafkasya’dan yoğun olarak göç almış ve ildeki nüfusun çeşitliliği artmıştır. Bununla birlikte sanayileşme konusunda da önde giden ilde kentsel nüfus da hızla artmıştır. Cumhuriyet tarihi boyunca ilin kentsel ve kırsal nüfusları ile kent nüfusu oranında artış görülmektedir.

Marmara Bölgesi’nin güneydoğusunda yer alan Bursa ili, 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre 3.148.818 kişilik nüfusıyla Türkiye’nin dördüncü büyük kenti olma özelliğini taşımaktadır. Bursa ilinin yüzölçümü 10.886 km² ve rakımı ise 155 m’dir.

Tablo 1: Bursa İli 2021 Yılı İlçe Nüfusları

İLÇELER	NÜFUS	İLÇE NÜFUS ORANI (%)
Osmangazi	884,451	28.1
Yıldırım	653,307	20.8
Nilüfer	518,382	16.5
İnegöl	286,848	9.1
Gemlik	118,037	3.7
Mudanya	105,308	3.3
Mustafakemalpaşa	101,407	3.2
Gürsu	99,278	3.2
Karacabey	84,241	2.7
Orhangazi	80,216	2.5
Kestel	72,439	2.3
Yenişehir	54,485	1.7

		Tasnif Dışı - Kişisel Veri içerir
İzmit	44,050	1.4
Orhaneli	18,786	0.6
Keles	11,246	0.4
Büyükorhan	9,321	0.3
Harmancık	6,016	0.2
TOPLAM	3,147,818	100.0

Bursa ilinin 2021 yılı ilçe nüfusları incelendiğinde, Nilüfer ilçesinin kent nüfusu içerisinde %16,5 lik paya sahip olduğu görülmektedir.

Nilüfer İlçesi, diğer ilçelere göre yeni yapılanan bir bölge olarak kent planlamasından modern standartlara sahip geniş ve kullanışlı bir planlamaya sahiptir. Bu özellikleri sayesinde Nilüfer, kısa sürede Bursa'nın en çekici ilçelerinden biri haline gelmiştir. Bu nedenle nüfus artış hızı Bursa genelinde en yüksek olan yerleşim bölgesidir.

Nilüfer'de 2021 yılı sonu itibariyle 518.382 kişi yaşamaktadır. Nüfusun %49,3'ünü erkek nüfus, %50,7'sini kadın nüfus oluşturmaktadır.

Planlama Alanı, Nilüfer İlçesi, Yolçatı Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

2.3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.3.1. Depremsellik

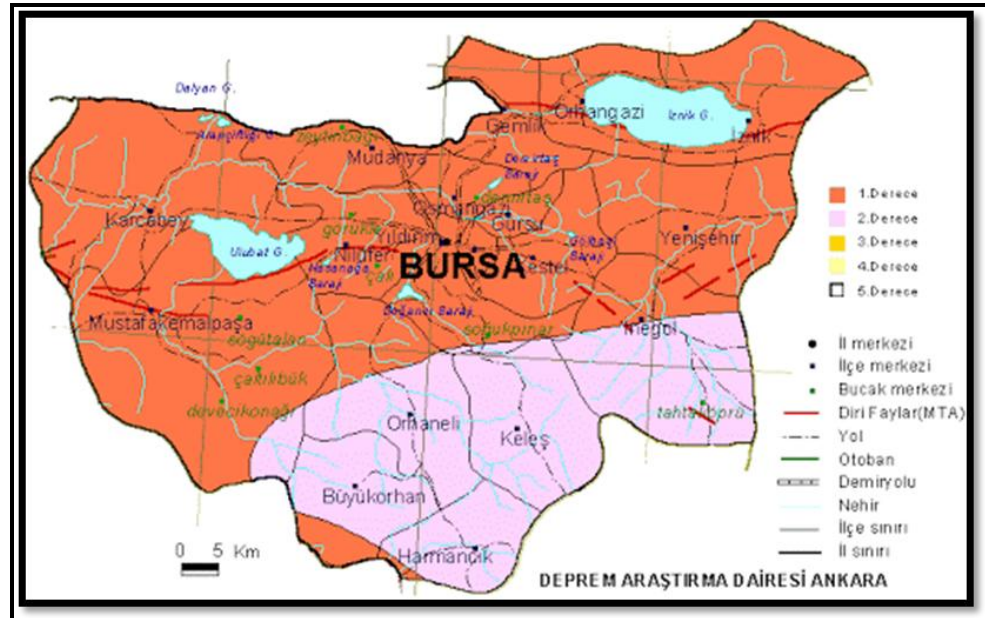
Depremler, iç dinamik süreçlerle yer kabuğu içerisinde meydana gelen deformasyonların yarattığı ve jeolojide fay olarak tanımlanan kırılmalar sonucu oluşan yer sarsıntılarıdır. Deprem büyüklüğü (magnitüd), kırılma (faylanma) esnasında açığa çıkan enerjinin miktarına bağlıdır. Kırılma yoluyla boşalan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



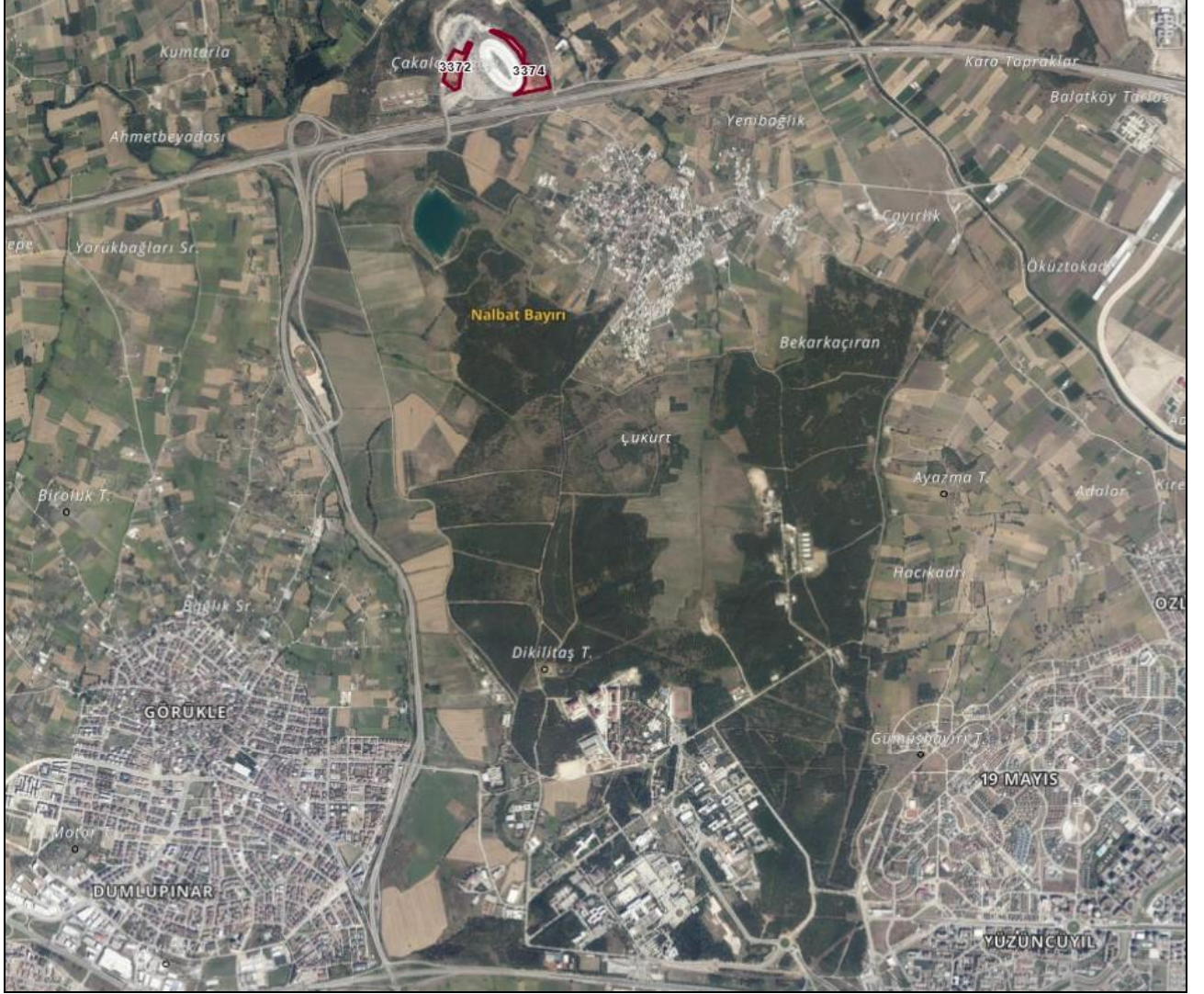
Şekil 4: Türkiye Deprem Tehlike Haritası

(Kaynak: <https://deprem.afad.gov.tr/deprem-tehlike-haritasi>)

Şekil 5: Bursa Deprem Haritası

2.4. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı, Uludağ Üniversitesi'nin kuzeyinde ve Hal Alanı'nın bitişiğinde kalmaktadır. Söz konusu planlama alanı boş bir araziye kapsamakta olup, kısmen de otopark alanı olarak kullanılmaktadır.



Şekil 6: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Arazi Durumu

2.5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanında olan 3374 ve 3372 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlar Bursa Büyükşehir Belediyesi adına kayıtlıdır.

2.6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.6.1.1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

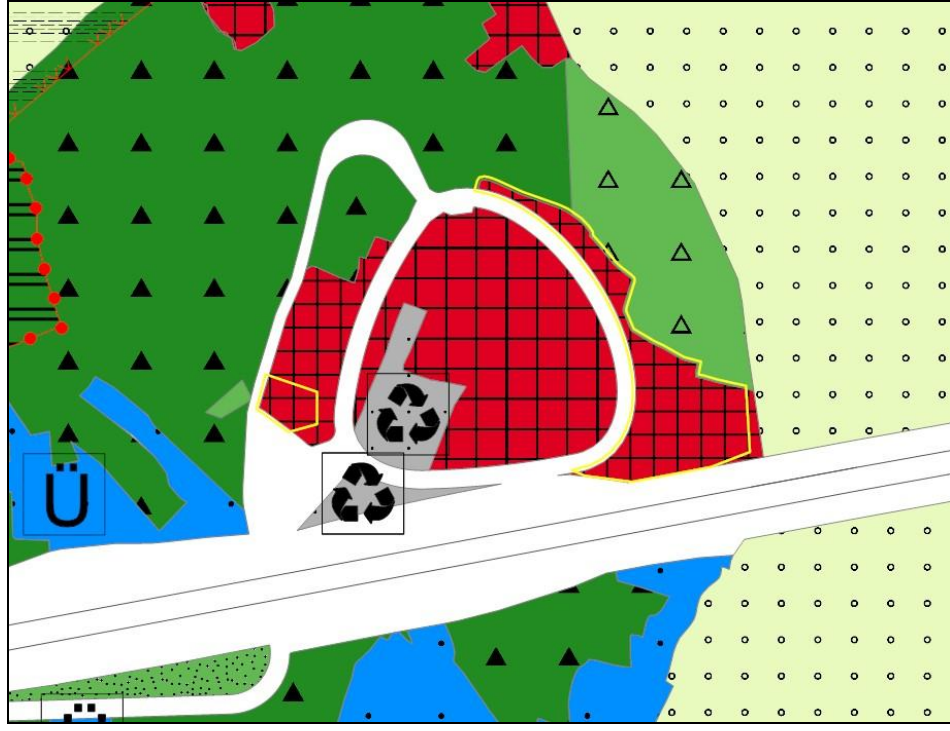
Planlama alanının mevcut 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Planlama Alanı”nda kalmaktadır.



Şekil7: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Yeri

2.6.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

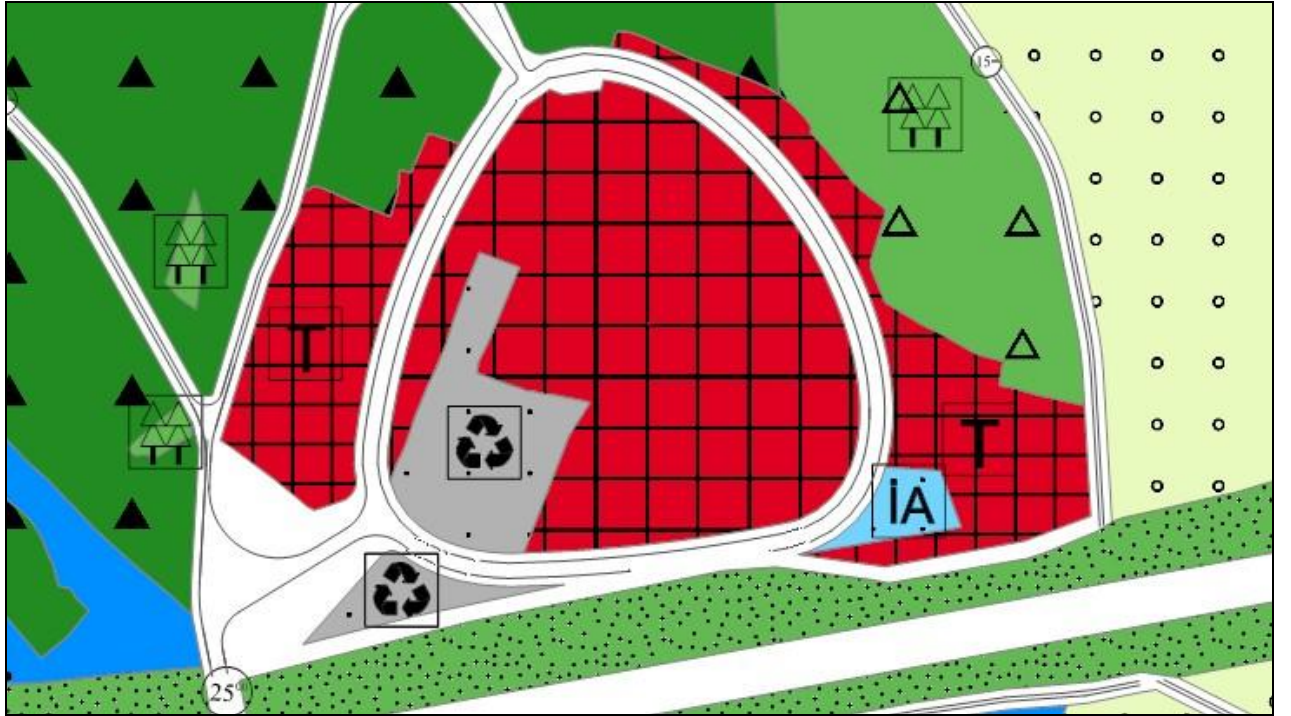
Planlama alanı onaylı ve yürürlükteki 1/25000 Ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda “Ticaret Alanı”nda kalmaktadır.



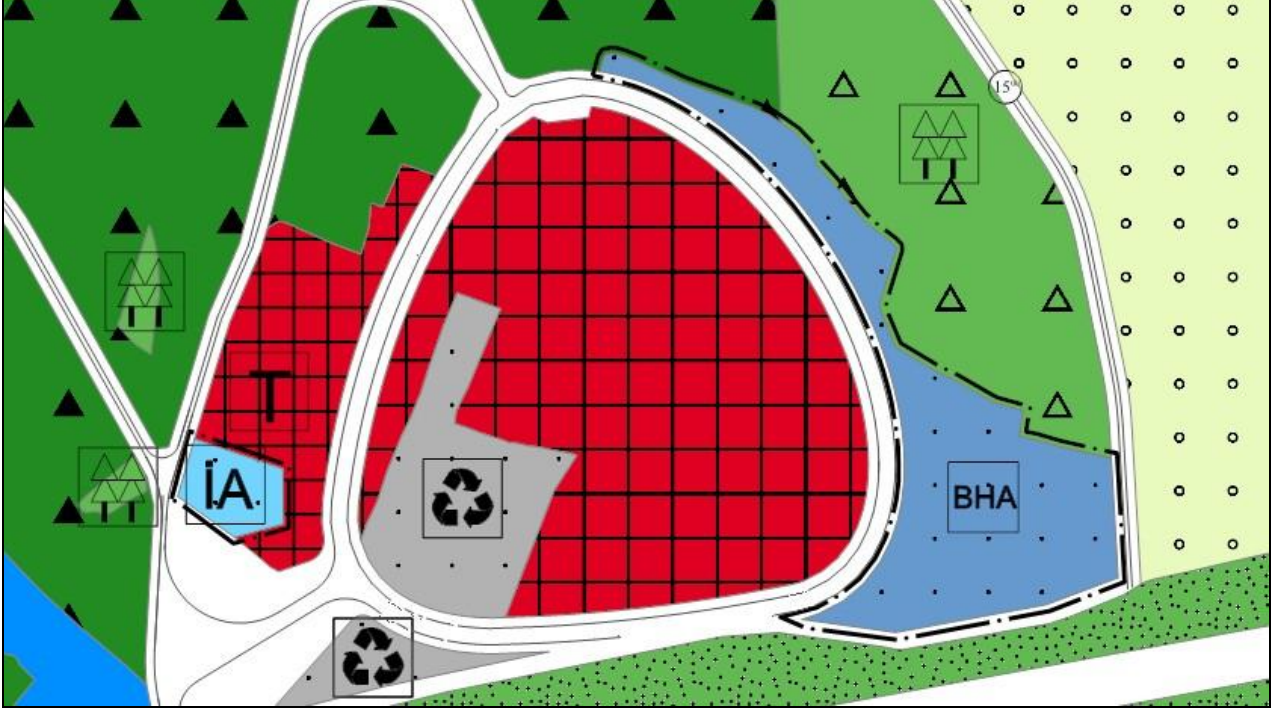
Şekil 8: Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Yeri

2.6.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı onaylı ve yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda "Ticaret Alanı"nda kalmaktadır.



Şekil 9: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Yeri

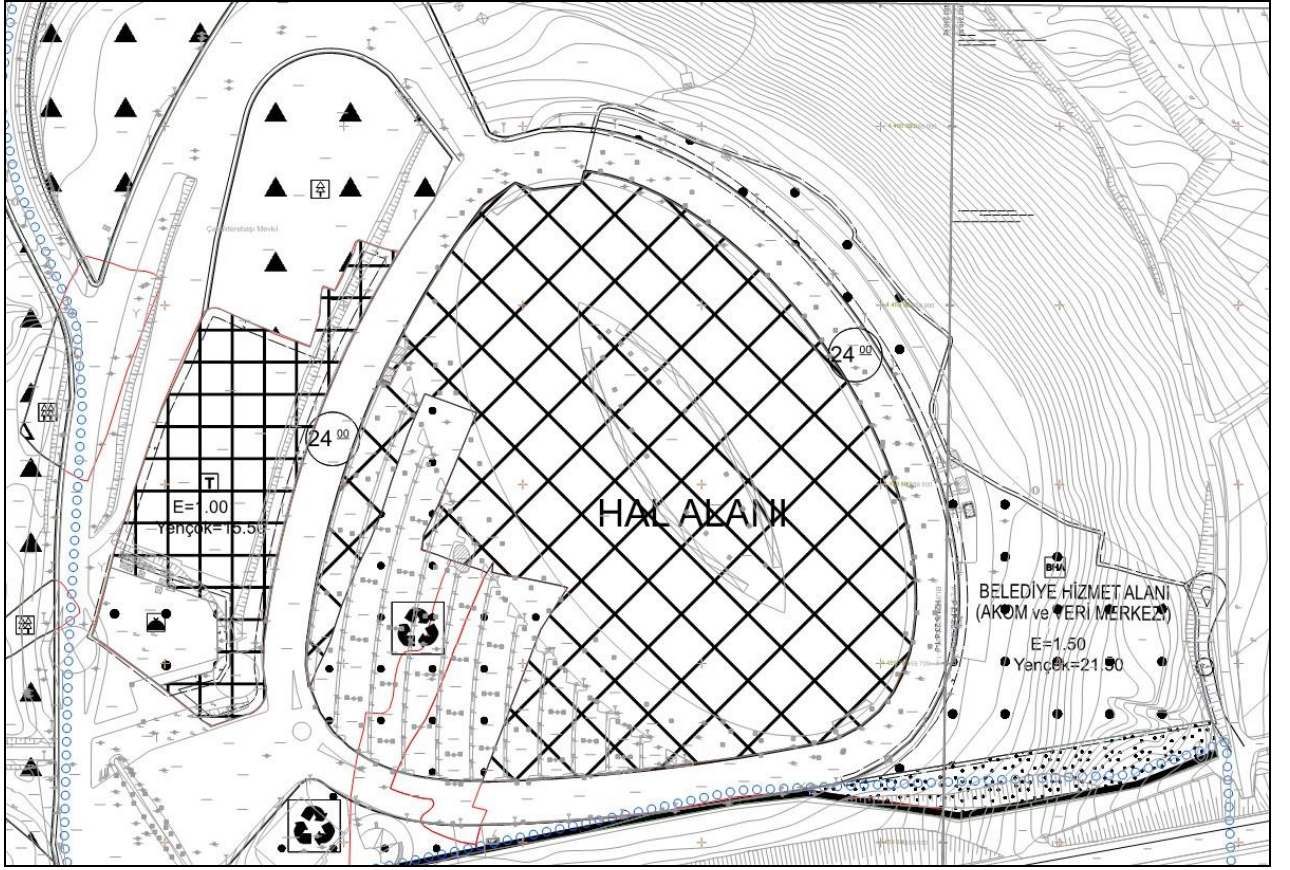


Şekil 10: Planlama Alanının Önerilen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 3374 parselde yer alan Ticaret Alanı ve İbadet Alanı, Belediye Hizmet Alanına alınmış; 3372 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz üzerinde İbadet Alanı'na eşdeğer alan ayrılmasına yönelik plan değişikliği hazırlanmış olup, eş zamanlı olarak onaya sunulmuştur.

2.6.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı onaylı 1/1000 Ölçekli Uludağ Üniversitesi Görükle Kampüs Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında 3374 ve 3372 parseller, "E=1.00, Yençok=15.50 m yapılaşma koşullu Ticaret Alanı" ve "Cami Alanı" olarak planlıdır.



Şekil 12: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi

Tablo 2: Planlama Alanı Alan Dağılımı Tablosu

FONKSİYON	Mevcut(m²)	Öneri(m²)	Fark(m²)
BHA	-	23260	23260
TİCARET ALANI	23260	-	-23260
CAMİ ALANI	3140	3140	0
Toplam	26400	26400	0