



BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, YOLÇATI MAHALLESİ
0 ADA 1505, 1506, 1512 NUMARALI PARSELLER İLE BİR KISIM TESCİL DIŞI
ALANA İLİŞKİN

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2025

İÇİNDEKİLER

ŞEKİL LİSTESİ	3
TABLO LİSTESİ	3
GRAFİK LİSTESİ	4
HARİTA LİSTESİ	4
GİRİŞ.....	5
AMAÇ	6
1. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	7
1.1. KONUM.....	7
1.2. ULAŞIM VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ.....	7
1.3. TARİHSEL GELİŞİM	9
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER	10
2.1. SOSYO-EKONOMİK YAPI ANALİZLERİ.....	10
2.2. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ.....	15
2.3. MÜLKİYET ANALİZİ.....	27
2.4. MER'İ PLAN ANALİZLERİ	27
2.5. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	30
2.6. SENTEZ.....	35
3. PLAN TEKLİFİ.....	40
3.1. BÖLGELEME.....	41
3.2. NÜFUS PROJEKSİYONU	42
3.3. NAZIM İMAR PLANI KARARLARI	43

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1 Planlama Alanının İl ve İlçe İçerisindeki Konumu.....	7
Şekil 2 Planlama Alanı Ulaşım İlişkileri.....	8
Şekil 3 Planlama Alanı Ulaşım İlişkileri.....	8
Şekil 4 Planlama Alanı Çevre İlişkileri.....	9
Şekil 5 Planlama Alanı Eşyükseleti Analizi	16
Şekil 6 Planlama Alanı Eğim Analizi	17
Şekil 7 Planlama Alanı Bakı Analizi.....	18
Şekil 8 Türkiye Deprem Tehlike Haritası	21
Şekil 9 Bursa İli Deprem Risk Haritası	22
Şekil 10 Planlama Alanı Mülkiyet Analizi	27
Şekil 11 2020 t.t.'li 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	28
Şekil 12 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı	29
Şekil 13 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	30
Şekil 14 Planlama Alanı Ulaşım ve Çevre İlişkileri	36
Şekil 15 Yolçatı Mahallesi Doku Analizi	37
Şekil 16 Özlüce, 19 Mayıs, Yüzüncüyıl Mahalleleri Doku Analizi.....	38
Şekil 17 Planlama Alanı İçerisindeki Metruk Yapılar	39
Şekil 18 Sentez.....	39
Şekil 19 Bölgeleme	41
Şekil 20 Planlama Alanı Konut ve Ticaret+Konut Alanları	42
Şekil 21 Konut Alanları.....	46
Şekil 22 Ticaret+Konut Alanları	47
Şekil 23 Sosyal Altyapı Alanları	49
Şekil 24 Açık ve Yeşil Alanlar.....	50

TABLO LİSTESİ

Tablo 1 Türkiye, Bursa İli ve Nilüfer İlçesi 2010-2021 Yılına Ait Nüfus Verileri	11
Tablo 2 Yolçatı Mahallesi 2013-2021 Yıllarına Ait Nüfus Verileri	11
Tablo 3 Türkiye, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Yolçatı Mahallesi Nüfus Yoğunlukları	12
Tablo 4 Planlama Alanı Bakı Yönleri	17
Tablo 5 Bursa Meteoroloji İstasyonuna Ait Sıcaklık Değerleri	19

Tablo 6 Bursa Meteoroloji İstasyonuna Ait Yağış Değerleri.....	19
Tablo 7 Planlama Alanı Nüfus Projeksiyonu.....	43
Tablo 8 Planlama Alanı Arazi Kullanım Tablosu.....	44

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1 Bursa İli Nüfus Artış Hızı.....	12
Grafik 2 Nilüfer İlçesi Yaşa Göre Nüfus Dağılımı	13
Grafik 3 Bursa İli 2008-2014 Yılına Ait Göç Verileri (Kaynak: TÜİK)	14
Grafik 4 Nilüfer İlçesine Hanehalkı Eğitim Durumu.....	15
Grafik 5 Aylara Göre Sıcaklık Değerleri Grafiği.....	19
Grafik 6 Aylara Göre Yağış Değerleri Grafiği.....	20
Grafik 7 Esme Sayılarına Göre Rüzgâr Diyagramı.....	20

HARİTA LİSTESİ

Harita 1 Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası.....	23
Harita 2 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.....	52

GİRİŞ

Planlama alanı Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Yolçatı Mahallesi sınırlar içerisinde bulunan 0 ada 1505, 1506, 1512 parseller ile bir kısım tescil dışı alandan oluşan 22,4 ha büyüklüğündeki alandır. Alan sınırı içerisindeki parseller Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanlığı mülkiyetindedir.

Planlama alanına ilişkin Bursa İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün **01.09.2025** tarih ve **20823701** sayılı görüşü "*Bursa İli Nilüfer İlçesinde bulunan 1505, 1506 ve 1512 parsel numaralı taşınmazlar Bursa İl Mera Komisyonunun 24.02.2023 tarih 2023/04 sayılı oturumunda görüşülmüş, 30.03.2023 tarih 9388326 sayılı Valilik Olurları ile uygun görülmüş ve Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından Uygulama İmar Planı yapılmak üzere 4342 sayılı Mera Kanununun 14. maddesinin (d) bendi gereğince tahsis amacı değişikliği yapılmış olup, Tahsis Amacı Değişikliği amacı doğrultusunda kullanılması gerekmektedir.*" doğrultusunda planlama çalışmaları yürütülmüştür.

Bursa İl Mera Komisyonu'nun **24.02.2023** tarihli ve **2023/04** sayılı Toplantı Kararına göre; "***Madde-5.** Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 03.02.2023 tarih ve 24509 sayılı yazısında "sosyal konut, ilk evim arsa ve ilk işyerim" projeleri kapsamında İlimiz Nilüfer İlçesi Yolçatı Mahallesi 1505 parsel 60.110,95 m², 1506 parsel 69.963,04 m² ve 1512 parsel 87.117,07 m² yüzölçümlü taşınmazların tamamında Uygulama İmar Planı için kullanılmak üzere 4342 Sayılı Mera Kanununun 14. Maddesinin (d) bendi gereğince vasıf değişikliği talebi görülmüş olup, İlimiz Nilüfer İlçesi, Yolçatı Mahallesi sınırları dahilinde bulunan Yolçatı Mahallesi 1505 parsel 60.110,95 m², 1506 parsel 69.963,04 m² ve 1512 parsel 87.117,07 m² yüzölçümlü taşınmazların tamamının 4342 sayılı Mera Kanunu'nun (c) bendine 636 kişi kapasiteli T tipi kapalı ceza ve infaz kurumu binasının yapımı için tahsis amacı değiştirilerek ve Hazine adına tescil edilmesi için talebi Valilik Makamının 19/12/2011 tarih ve B.12.4.İLM.0.16.00.02/41834 sayılı Olurları ile uygun görülen ancak amacı doğrultusunda kullanılmayan taşınmazların kararın iptaline, İlimiz Nilüfer İlçesi Yolçatı Mahallesi sınırları dahilinde bulunan Yolçatı Mahallesi 1505 parsel 60.110,95 m², 1506 parsel 69.963,04 m² ve 1512 parsel 87.117,07 m² yüzölçümlü taşınmazların tamamının Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından Uygulama İmar Planı yapılmak üzere 4342 sayılı Mera Kanunu'nun 14. Maddesinin (d) bendi gereği tahsis amacı değişikliği talebinin uygun görülmesine kararın Valilik Onayına sunulmasına, 20 yıllık ot bedeli olarak toplam 3.420.759,20 TL'nin Tarım ve Orman Bakanlığının Mera Özel Gelir Hesabına yatırılmasına ve hazine adına tesciline oy çokluğu ile uygun görülmesine"* denmektedir.

Planlama alanı konumu itibari ile gelişmekte olan bir bölge içerisinde yer almaktadır. Yolçatı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan planlama alanının kuzeyinde İstanbul, Bursa ve İzmir'i birbirine bağlayan Çevreyolu yer almaktadır. Planlama alanının güneyinde yer alan İzmir Yolu Caddesi ise Bursa Kent Merkezi'ne ulaşım sağlayan önemli bir aks konumundadır. Planlama alanının Şehirlerarası Otoyol, Üniversite, Organize Sanayi Bölgesi gibi alanlara yakınlığı, alanın gelişmeye yönelik potansiyellerini ortaya koymaktadır.

Sürekli olarak büyüme eğilimi gösteren Nilüfer ilçesi, nüfus olarak artış eğiliminde olan bir yerleşim yeri olup bu nedenle de "geleceğin Bursa'sı" olarak anılan bir ilçe konumundadır. Yeni

yapılan bir bölge olmanın da avantajıyla, tercih edilen bir ilçe konumundadır. Bu nedenle de Bursa’da nüfus artış hızı en fazla olan yerleşim yeridir.

Bursa ve Türkiye’ye ekonomik açıdan önemli katkılar sağlayan Nilüfer, son yıllarda yoğun sanayi bölgelerinden biri haline gelmiştir. Bu özelliğiyle ilçe, Bursa nüfusunun önemli bir kısmına iş imkânı sağlayan ve ülkemiz ekonomisine önemli oranda gelir sağlayan bir sanayi ilçesidir.

Planlama Alanı:

- 2020 t.t.’li **“1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı”** ’nda **“Tarım Alanı”** hakim fonksiyonunda kalmaktadır. Söz konusu planın projeksiyon yılı 2023 yılı olup, Çevre Düzeni Planı revizyon çalışmaları yürütülmektedir.
- **“1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı”** ’nda kısmen **“Diğer Tarım Alanı”**, kısmen **“Yol Alanı”** lejantında kalmaktadır.
- **“1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı”** ’nda kısmen **“Diğer Tarım Alanı”**, kısmen **“Yol Alanı”** lejantında kalmaktadır.
- Planlama alanı için onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

Planlama alanının mevcut durumu, çevre yapılaşma koşulları, bölgenin gelişme eğilimleri ve gereksinimleri göz önünde bulundurularak değerlendirildiğinde alan; yerleşim alanları ile bağlantılı, ana ulaşım akslarına yakın ve merkezlere erişimin kolay sağlandığı bir konumda yer almaktadır. Buna karşın planlama alanının plansız kalması yerleşim alanları içerisinde âtil, niteliksiz ve güvenlik açısından sorun oluşturabilecek bir alana dönüşme riski taşımaktadır.

Bu kapsamda planlama alanına ilişkin yapılacak olan plan çalışması ile amaç; gelişmekte olan bölgenin ihtiyaçlarına cevap veren, kentin dinamikleri ile uyumlu, işlevsel, nitelikli konut alanlarına dönüşümüne fırsat vermektir. Bu doğrultuda, **Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 250 Bin Sosyal Konut Projesi** kapsamında alanda deprem riskine karşı dayanıklı, yaşam standartları yüksek, sağlıklı kent dokusunun oluşturulması amacıyla imar planları hazırlanmıştır.

AMAÇ

Bursa İli ve Nilüfer İlçesi sınırları içerisinde gerek artan nüfusun ihtiyaçlarına gerekse Cumhurbaşkanlığı tarafından belirlenen yıllık 250 bin sosyal konut yapılmasına yönelik ihtiyaca binaen TOKİ tarafından yeni proje alanları üretilmektedir.

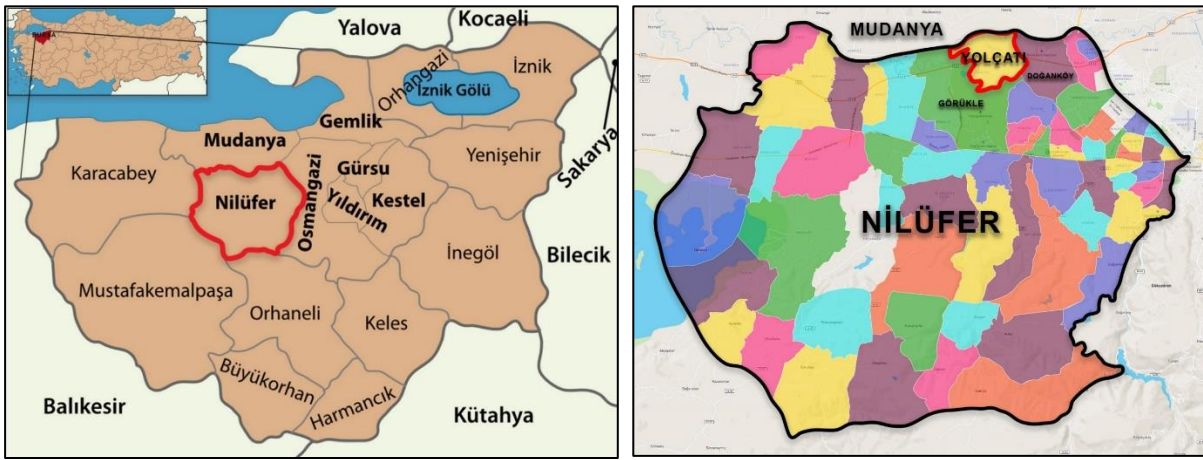
Bu kapsamda da planlama alanında;

- Planlı gelişme stratejisi ile konut üretiminin yapılması alanda oluşabilecek niteliksiz, sağlıklı kentsel mekanların oluşmasının önüne geçmek,
- Hızlı nüfus artışına bağlı olarak oluşacak konut ihtiyacını gidermek,
- Önemli kentsel gelişim aksında bulunan planlama alanı üzerinde sağlıklı, güvenli ve planlı kentleşmeyi sağlamak hedeflenmektedir.

1. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

1.1. KONUM

Planlama alanı, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi'nde, Bursa ili, Nilüfer ilçesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Nilüfer, Türkiye'nin 4. büyük kenti olan ve Marmara Denizi'nin güneydoğu ucunda, Uludağ'ın kuzeybatı eteklerinde yer alan Bursa ilinin merkez ilçelerinden biridir. Nilüfer ilçesi kuzeyde Mudanya, doğuda Osmangazi, güneyde Mustafakemalpaşa ve Orhanlı batıda ise Karacabey ilçeleri ile sınırlanmaktadır. Bursa İl'inin batısında konumlanan Nilüfer ilçesi 17 İlçe arasında nüfus bakımından 3. Büyük ilçesidir.

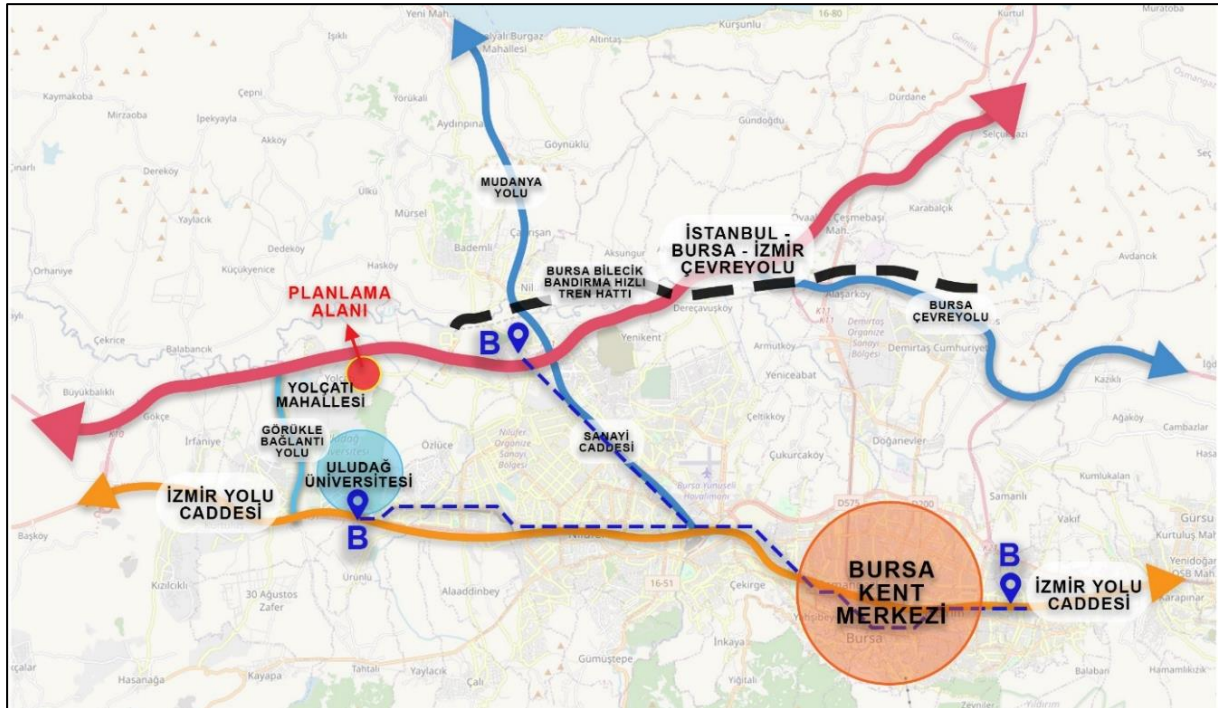


Şekil 1 Planlama Alanının İl ve İlçe İçerisindeki Konumu

Planlama alanı, Nilüfer ilçesi Yolçatı Mahallesi'nin doğusunda bulunmakta olup yaklaşık 22.4 ha büyüklüğünde bir alanı kapsamaktadır. Yolçatı Mahallesi, ilçenin kuzeyinde yer almakta olup kuzeyde Mudanya İlçesi, güneyde Görükle ve Doğanlı Mahalleri ile sınırdır.

1.2. ULAŞIM VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ

Planlama alanının yer aldığı Nilüfer ilçesi ve yakın çevresi birlikte değerlendirildiğinde, bölgenin ulaşım sisteminin karayolu ve raylı sistem üzerine kurulu olduğu görülmektedir. Yolçatı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan planlama alanının kuzeyinde İstanbul-Bursa ve İzmir'i birbirine bağlayan Çevreyolu yer almaktadır. Planlama alanının güneyinde yer alan İzmir Yolu Caddesi, Bursa Kent Merkezi'ne ulaşım sağlayan aks konumundadır. Ayrıca bölgede 39 km uzunluğunda BursaRay hattı bulunmaktadır. 43 istasyonu bulunan hat Bursa kent merkezi ile üniversite arasında bağlantı sağlamaktadır.



Şekil 2 Planlama Alanı Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı doğu-batı aksında uzanan Atatürk Caddesi üzerinden Yolçatı Mahalle merkezine bağlanmaktadır. Mahallenin merkezinden Halyolu Caddesi üzerinden İstanbul Bursa İzmir Çevreyolu 'na bağlantı sağlanmaktadır.

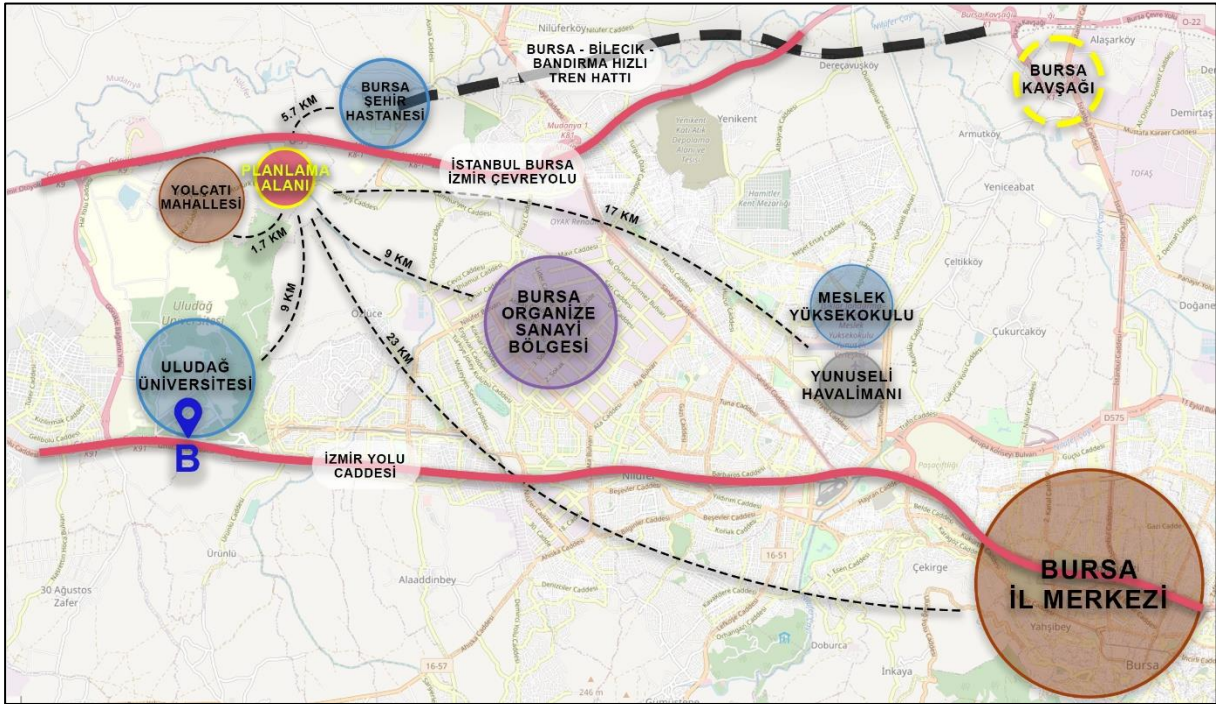


Şekil 3 Planlama Alanı Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı konumu itibari ile gelişmekte olan bir bölge içerisinde yer almaktadır. Ayrıca planlama alanı Şehirlerarası Otoyol, Üniversite, Organize Sanayi Bölgesi gibi alanlara yakınlığı da alanın gelişmeye yönelik potansiyellerini ortaya koymaktadır.

Yoğun ulaşım akslarının odağında bulunan planlama alanı;

- Yolçatı mahalle merkezine 1.7 km,
- Bursa Şehir Hastanesine 5.7 km,
- Uludağ Üniversitesi Kampüsüne 9 km,
- BursaRay Durağına 9 km,
- Bursa Organize Sanayi Bölgesi'ne 12 km,
- Yunuseli Havalimanı'na 17 km,
- Bursa kent merkezine 23 km uzaklıktadır.



Şekil 4 Planlama Alanı Çevre İlişkileri

1.3. TARİHSEL GELİŞİM

Bursa bölgesi, MÖ 4. yüzyılda Bitinya Devleti kurulana dek, çeşitli kolonilerin ve ülkelerin egemenliğindeydi. Ünlü tarihçi Herodot'a göre, o tarihte Bursa ve civarında var olan tek kent, MÖ 12. yüzyılda kurulan Cius'tur (Gemlik). Apamea (Mudanya) kentinin ise MÖ 10. yüzyılda kurulduğu sanılmaktadır. Uluabat Gölü'nün üzerinde bir adada bulunan Apollonia'nın da (Gölyazı), MÖ 6. yüzyıldan önce kurulduğu sanılmaktadır.

Osmanlı Dönemi’nde Bursa, 1307 yılında Osman Bey tarafından kuşatılmış, uzun süren kuşatmadan sonra 6 Nisan 1326'da Osman Bey'in oğlu Orhan Bey tarafından alınmıştır. 1335 yılında başkent Bursa'ya taşınmış ve kentte büyük imar hareketleri yaşanmıştır.

Günümüzde doğal güzellikleri ile yetinmeyip sanayi ve teknolojisini dünyanın ileri ülkeleri ile eşit düzeye yükselten sanayi ve ticaret merkezi olan Bursa, üç milyonu geçen nüfusuyla Türkiye’nin 4. Büyük kenti konumundadır. Dünyaca ünlü ipeği, havlusu, tekstili, İznik Çinisi, Roma –Bizans ve Osmanlı döneminin eşsiz eserleri, kültür turizm potansiyeli ile Türkiye’nin en önemli turizm kentlerinden biridir.

Bursa’nın ilçelerinden biri olan Nilüfer İlçesinin doğusu Osmangazi, batısı Karacabey ve kısmen Mustafakemalpaşa, kuzeyi Mudanya, güneyi Orhaneli ilçesi ile çevrili olup toplam yüzölçümü 423.181 dönümdür. İlçeye bağlı 42 mahalle, 22 köy muhtarlığı olarak 64 idari birim bulunmaktadır. Büyükşehir statüsüne 1987 yılında kavuşan Bursa’da, o tarihte Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım olmak üzere üç merkez ilçe kurulmuştur.

Kentin batısında bulunan Nilüfer, o yıllarda Bursa’nın konut ihtiyacına karşılık vermeye hazırlanan bir toplu konut bölgesi olarak dikkat çekmiştir. Batıya doğru büyüme eğilimi gösteren Nilüfer ilçesi Bursa’ya kucak açmış bir yerleşim yeri olan ve bu nedenle de “geleceğin Bursa’sı” olarak anılan bir ilçedir. Nilüfer ilçesi adını içinden geçen Nilüfer Çayı’ndan, Nilüfer Çayı da adını Orhan Gazi’nin eşi Nilüfer Hatun’dan almıştır.

Yeni yapılan bir bölge olmanın da avantajıyla, kent planlamasından, çevresel şartlara kadar her konuda çağdaş standartlara sahip olan Nilüfer, bu yönüyle kısa sürede Bursa’nın cazibe merkezi olmuş bir ilçedir. Bu nedenle de Bursa’da nüfus artış hızı en fazla olan yerleşim yeridir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER

2.1. SOSYO-EKONOMİK YAPI ANALİZLERİ

2.1.1. Nüfus Yapısı

Türkiye İstatistik Kurumu’nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre ülke, il ve ilçe nüfusunun yıllara göre değişimi incelenmiştir. 2024 yılı itibari ile Bursa ilinin nüfusu 3.238.618 kişidir. Bursa İli nüfusu, Türkiye’deki illerin nüfus büyüklüğü açısından İstanbul, Ankara ve İzmir’den sonra 4. Sırada yer almakta olup Türkiye nüfusunun **%3,7**’sini oluşturmaktadır.

Bursa ili içerisinde yer alan Nilüfer ilçesinin nüfusu ise **561.730** kişi ile il sınırları içerisinde nüfusu en yüksek olan 3. ilçe konumundadır. Bursa'nın 2010-2021 yılları arasındaki nüfus değişimi incelendiğinde, nüfusun artma eğiliminde olduğu görülmektedir.

Tablo 1 Türkiye, Bursa İli ve Nilüfer İlçesi 2010-2021 Yılına Ait Nüfus Verileri

YIL	NİLÜFER	BURSA	TÜRKİYE
2024	561.730	3.238.618	85.664.944
2023	543.394	3.214.571	85.372.377
2022	536.365	3.194.720	85.279.553
2021	518.382	3.147.818	84.680.273
2020	484.832	3.101.833	83.614.362
2019	465.956	3.056.12	83.154.997
2018	441.299	2.994.521	82.003.882
2017	424.909	2.936.803	80.810.525
2016	415.818	2.901.396	79.814.871
2015	397.303	2.842.547	78.741.053
2014	375.474	2.787.539	77.695.904
2013	358.265	2.740.970	76.667.864
2012	339.667	2.688.171	75.627.384
2011	316.753	2.652.126	74.724.269
2010	298.911	2.605.495	73.722.988

Bursa İli Nilüfer İlçesi incelendiğinde nüfusun en yoğun olduğu mahalleler Görükle, İhsaniye, Üçevler ve Dumlupınar Mahalleleridir. Görükle Mahallesi 33.321 kişilik nüfus ile en fazla nüfusa sahip mahalle iken Kuruçeşme Mahallesi 77 kişilik nüfus ile en az nüfusa sahip mahalledir. Planlama alanının bulunduğu Yolçatı Mahallesi'nin ise 2013-2024 yılları arasında nüfusunun arttığı görülmektedir.

Tablo 2 Yolçatı Mahallesi 2013-2021 Yıllarına Ait Nüfus Verileri

YIL	MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUSU
2024	YOLÇATI MAHALLESİ	5.593
2023	YOLÇATI MAHALLESİ	5.228
2022	YOLÇATI MAHALLESİ	4.957
2021	YOLÇATI MAHALLESİ	4.84
2020	YOLÇATI MAHALLESİ	4.677
2019	YOLÇATI MAHALLESİ	4.526
2018	YOLÇATI MAHALLESİ	4.305
2017	YOLÇATI MAHALLESİ	4.183
2016	YOLÇATI MAHALLESİ	3.948
2015	YOLÇATI MAHALLESİ	3.751
2014	YOLÇATI MAHALLESİ	3.538
2013	YOLÇATI MAHALLESİ	3.389

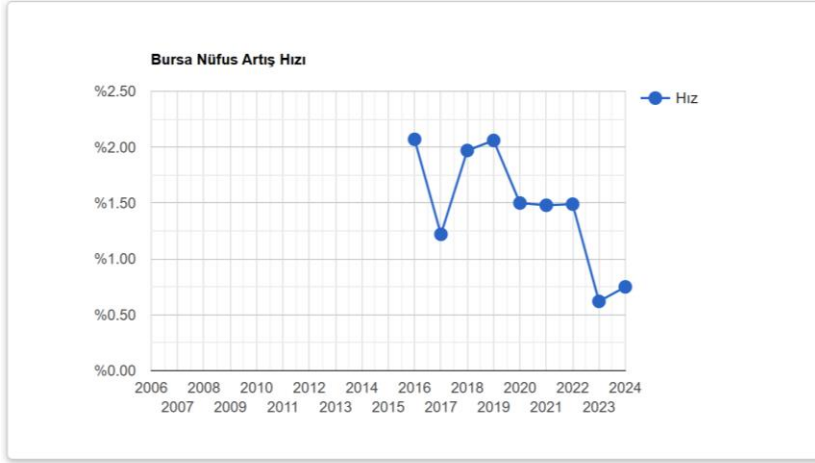
2.1.2. Nüfus Artış Hızı

Bursa ilinin nüfus artış hızının en yüksek olduğu zaman dilimi 2011-2012 yılları arasındaki dönemdir. Sonraki dönemde nüfus artış hızı azalmış, değişen süreçte yakın seviyelerde değişim göstermiştir. Son olarak 2020-2024 yılları arasında güçlü bir artış gösterdiği görülmektedir.

İllere göre il/ilçe merkezi, belde/köy nüfusu ve yıllık nüfus artış hızı, 2023, 2024

İl	Toplam		İl ve ilçe merkezleri		Belde ve köyler		Yıllık nüfus artış hızı ⁽¹⁾	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2022-2023	2023-2024
Provinces	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2022-2023	2023-2024
Toplam-Total	85 372 377	85 664 944	79 399 292	80 007 258	5 973 085	5 657 686	1.1	3.4
Bursa	3 214 571	3 238 618	3 214 571	3 238 618	-	-	6.2	7.5

Bursa Nüfus Artış Hızı



Yıl	Bursa Nüfusu	Artış Hızı
2016	2.901.396	% 2.07
2017	2.936.803	% 1.22
2018	2.994.521	% 1.97
2019	3.056.120	% 2.06
2020	3.101.833	% 1.50
2021	3.147.818	% 1.48
2022	3.194.720	% 1.49
2023	3.214.571	% 0.62
2024	3.238.618	% 0.75

Grafik 1 Bursa İli Nüfus Artış Hızı

2.1.3. Nüfus Yoğunluğu

TÜİK 2024 verilerine göre Türkiye'nin nüfus yoğunluğu km² başına 111 kişidir. Bursa ilinin nüfus yoğunluğu km² başına 298 kişi olarak belirlenmiştir. Bursa'nın nüfus yoğunluğunun Türkiye ortalamasının üstünde olduğu görülmektedir. Nilüfer ilçesinin nüfus yoğunluğu ise km² başına 917,49 kişi iken planlama alanının bulunduğu Yolçatı Mahallesi'nin nüfus yoğunluğu 408.43 kişi/km² olduğu görülmektedir.

Tablo 3 Türkiye, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Yolçatı Mahallesi Nüfus Yoğunlukları

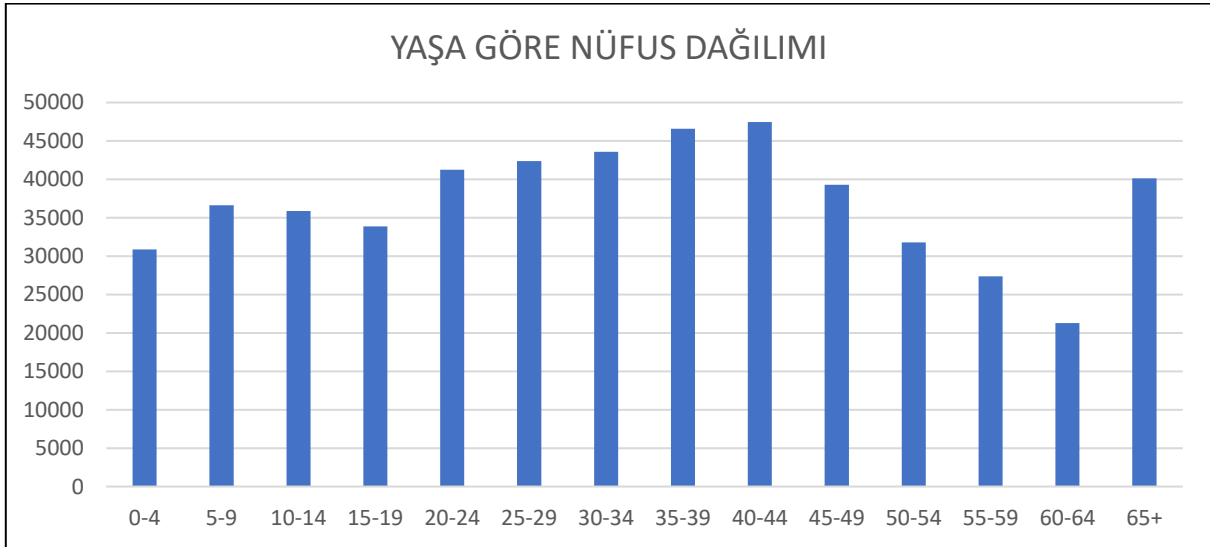
TÜRKİYE	BURSA	NİLÜFER	YOLÇATI MAHALLESİ
167,5	249	917.49	408.43

2.1.4. Cinsiyet-Yaş Dağılımı

2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre Türkiye’de yaşayan nüfusun yarısı erkeklerden yarısı kadınlardan oluşmaktadır. 2024 yılı itibari ile Türkiye’deki erkek nüfus 42.853.944 kişi, kadın nüfus ise 42.811.834 kişidir. Bursa’da yaşayan nüfusun cinsiyet dağılımı da ülke geneli ile benzerlik göstermektedir. Bursa’da yaşayan erkek nüfus 1.616.941 kişi iken, kadın nüfus 1.621.677 kişidir. İl genelinde yaşayan toplam erkek nüfus ile kadın nüfus arasında önemli bir fark bulunmamaktadır.

Nilüfer ilçesinde yaşayan nüfusun 277.061 kişisi erkeklerden, 284.669 kişisi kadınlardan oluşmaktadır. İlçe nüfusunun %49,32’ini erkekler, %50,68’sini ise kadınlar oluşturmaktadır.

Nilüfer İlçe nüfusunun yaşa göre dağılımı incelendiğinde 20-50 yaş aralığında yoğunlaştığı görülmekte olup, genç nüfusa sahip ilçe konumundadır.



Grafik 2 Nilüfer İlçesi Yaşa Göre Nüfus Dağılımı

2.1.5. Hane Halkı Büyüklüğü

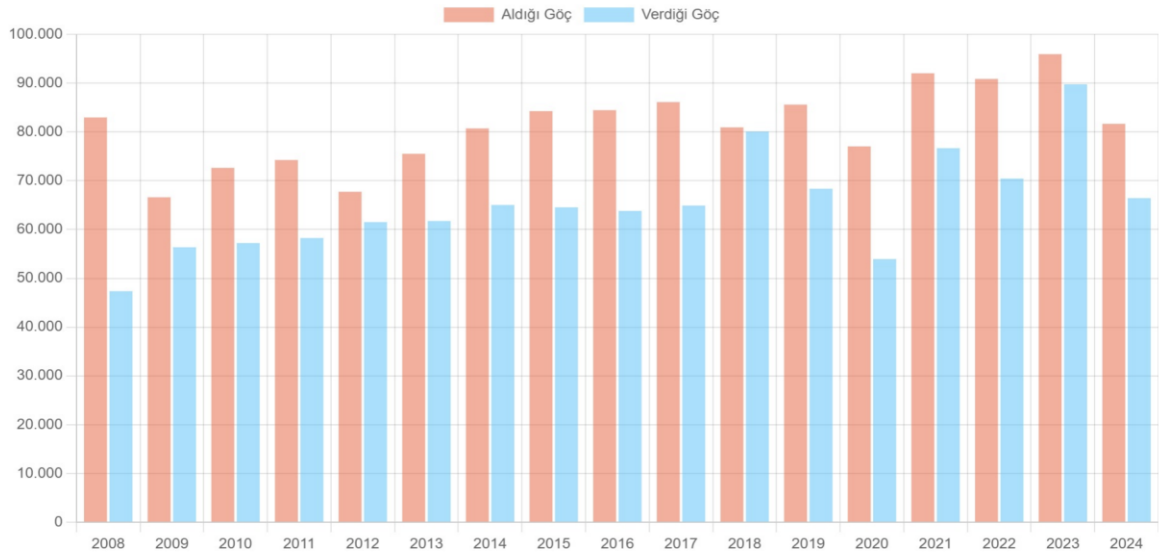
Nilüfer İlçesi 3.08 olan hane halkı büyüklüğü ile 3,11 olan Türkiye geneli hane halkı ortalamasının ve 3.09 olan Bursa geneli hane halkı büyüklüğünün altındadır.

2.1.6. Göç

2008-2024 yılları arasında Bursa iline ait alınan ve verilen göç sayılarına bakıldığında Bursa ilinin aldığı göçün verdiği göçten fazla olduğu gözlemlenmektedir.

Ülke İçi Göç

Yıl	İl	Aldığı Göç	Verdiği Göç	Net Göç	Net Göç Hızı
2024	BURSA	81.656	66.440	15.216	4,71
2023	BURSA	95.935	89.763	6.172	1,92
2022	BURSA	90.863	70.447	20.416	6,41
2021	BURSA	92.019	76.678	15.341	4,89
2020	BURSA	77.039	53.940	23.099	7,47
2019	BURSA	85.596	68.356	17.240	5,66
2018	BURSA	80.940	80.086	854	0,29
2017	BURSA	86.119	64.905	21.214	7,25
2016	BURSA	84.458	63.812	20.646	7,14
2015	BURSA	84.253	64.558	19.695	6,95
2014	BURSA	80.717	65.027	15.690	5,64
2013	BURSA	75.518	61.744	13.774	5,04
2012	BURSA	67.736	61.520	6.216	2,32
2011	BURSA	74.243	58.258	15.985	6,05
2010	BURSA	72.640	57.220	15.420	5,94
2009	BURSA	66.615	56.368	10.247	4,03
2008	BURSA	82.964	47.370	35.594	14,29



Grafik 3 Bursa İli 2008-2024 Yılına Ait Göç Verileri (Kaynak: TÜİK)

2.1.7. Eğitim Durumu

Planlama alanı sınırının içinde bulunduğu Nilüfer ilçesinin 2024 yılı nüfusunun eğitim durumu analiz edildiğinde; 68.871 kişinin (%20) ilkokul mezunu, 121.977 kişinin (%32) lise, 134.741 kişinin üniversite mezunu (%32) ve 62.827 kişinin (%16) ise ortaokul mezunu olduğu sonucuna ulaşılmıştır.



Grafik 4 Nilüfer İlçesine Hanehalkı Eğitim Durumu

Nüfusu hızla artan Nilüfer’de buna paralel olarak eğitim kurumlarının sayısı da her geçen gün artış göstermektedir. Bugün ilçede, çok sayıda ilköğretim okulu ve lise yer almaktadır. Sosyo-kültürel düzeyi yüksek bir nüfusa sahip olan Nilüfer, bu yönüyle özel okulların da tercih ettiği bir kent konumundadır.

2.1.8. Ekonomik Yapı

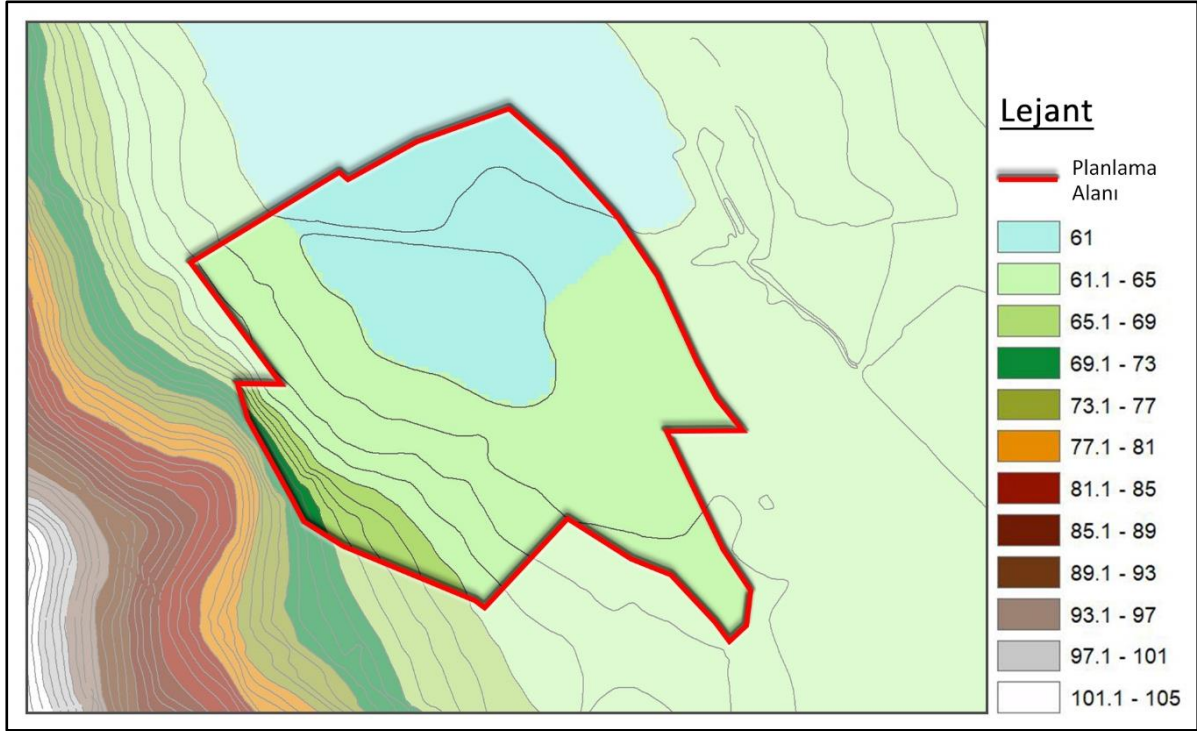
Bursa, Türkiye’nin ekonomik bakımdan en gelişmiş beşinci ilidir. İstanbul, Ankara, İzmir ve Adana’dan sonra gelmektedir. Bursa’nın ekonomisi tarım ve tarıma dayalı sanayi, ticaret ve turizme dayanır. Maden bakımından da oldukça zengindir.

Nilüfer ilçesinde tarım ve küçükbaş hayvancılık gelir kaynakları arasındadır. Bursa ve Türkiye’ye ekonomik açıdan önemli katkılar sağlayan Nilüfer, son yıllarda yoğun sanayi bölgelerinden biri haline gelmiştir. Bu özelliğiyle ilçe, Bursa nüfusunun önemli bir kısmına iş imkânı sağlayan ve ülkemiz ekonomisine önemli oranda gelir sağlayan bir sanayi ilçesidir.

2.2. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

2.2.1. Eşyükselti Analizi

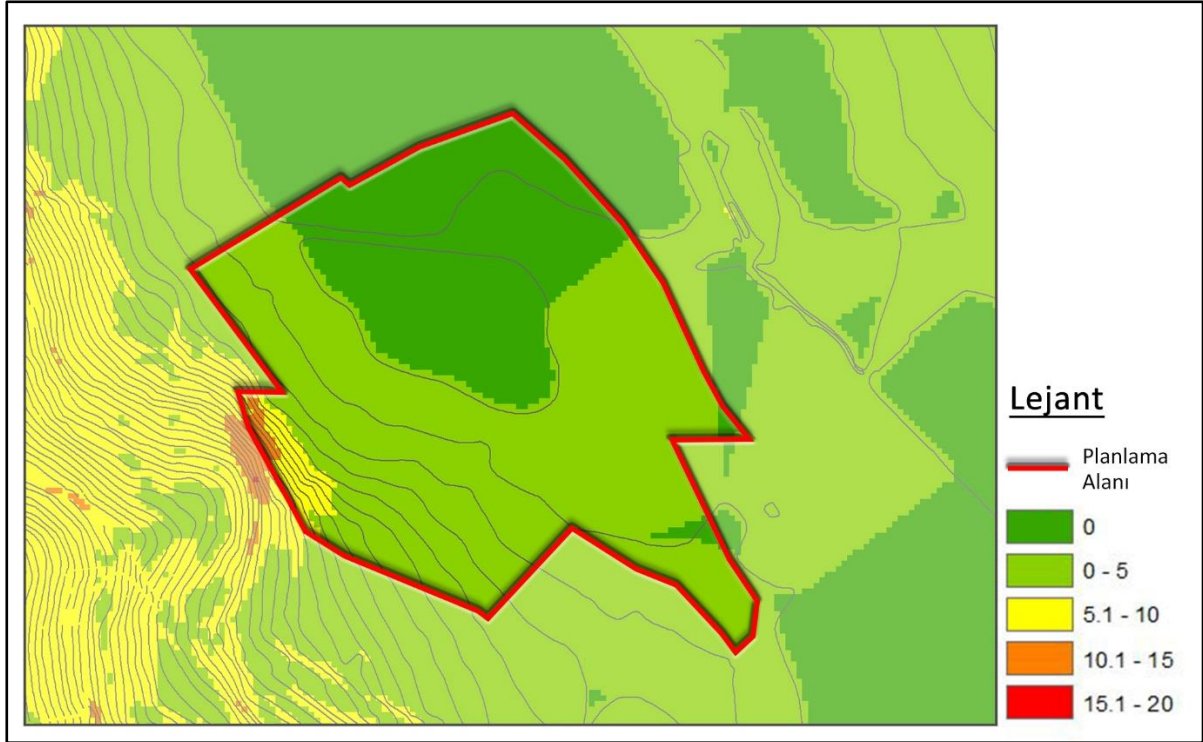
Planlama alanı sınırları içerisinde en düşük yükseklik değeri 61 m, en yüksek yükseklik değeri 69 m’dir. Alanın %87’lik kısmında yükseklik değerleri 61 metre ile 65 metre arasında olup, planlama alanı içerisinde ciddi yükseklik farkları bulunmamaktadır.



Şekil 5 Planlama Alanı Eşyüksekti Analizi

2.2.2. Eğim Analizi

Planlama alanı sınırları içerisinde yapılan eğim analizinde, maksimum eğim derecesinin %10 olduğu ancak bu bölgenin, alanın güneybatısında sınırlı bir alanda yer aldığı görülmektedir. Planlama alanının yaklaşık %92'lik kısmında eğim derecesi %0-5 arasında değişmekte olup, düz bir topografyaya sahip olduğu söylenebilmektedir.



Şekil 6 Planlama Alanı Eğim Analizi

2.2.3. Bakı Analizi

Planlama alanında yoğun yükseklik farklılıkları bulunmadığından alanın %34'lük bir kısmında bakı yönü düz olduğu görülmektedir. Bununla birlikte alanın %34'ü kuzeydoğu, %14'ü kuzey, %14'lük diğer bir kısmı ise batı yönelişinde olup yalnızca %5'lik bir kısmı kuzeybatı yönelişine sahiptir.

Tablo 4 Planlama Alanı Bakı Yönleri

BAKİ YÖNÜ	ORAN (%)
Düz Alanlar	34%
Kuzey	14%
Kuzeybatı	5%
Kuzeydoğu	34%
Batı	14%
Toplam	100%

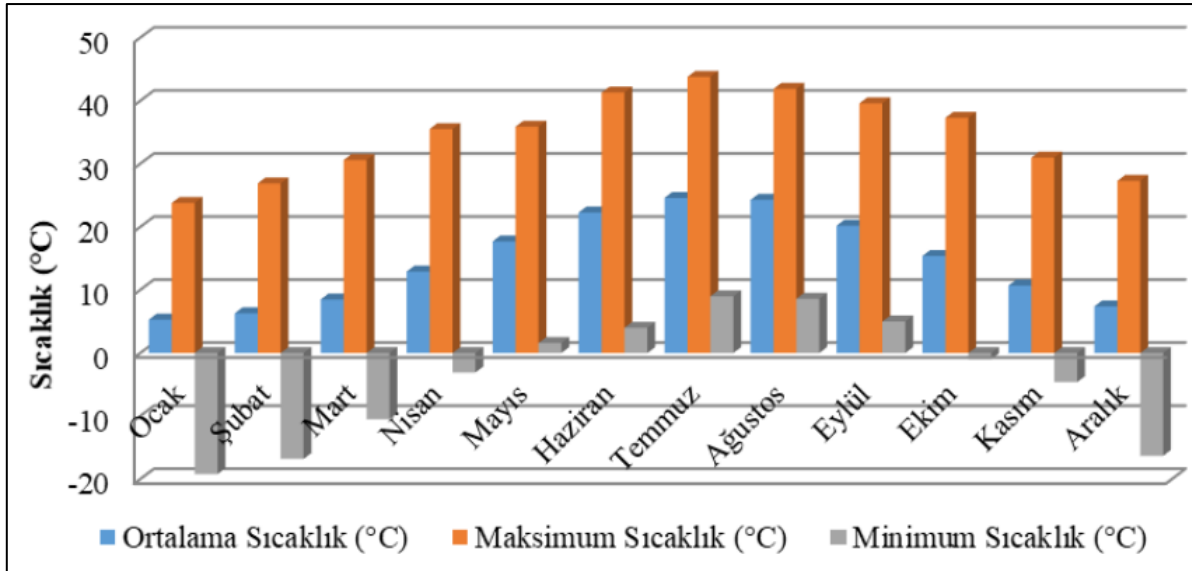
2.2.5. Sıcaklık

Bursa İli, Meteoroloji İstasyonu uzun yıllar (1960-2016) gözlem kayıtlarına göre yıllık ortalama sıcaklık 14,6 °C, maksimum sıcaklık 43,8 °C, minimum sıcaklık -19,2 °C'dir.

Tablo 5 Bursa Meteoroloji İstasyonuna Ait Sıcaklık Değerleri

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Ortalama Sıcaklık (°C)	5,3	6,3	8,5	12,9	17,7	22,3	24,6	24,3	20,2	15,4	10,7	7,4	14,6
Maksimum Sıcaklık (°C)	23,8	26,9	30,6	35,5	35,9	41,3	43,8	41,9	39,6	37,3	31	27,3	43,8
Minimum Sıcaklık (°C)	-19,2	-16,8	-10,5	-3,1	1,6	4	9	8,6	5	-1	-4,6	-16,3	-19,2

Bursa iline ait sıcaklık değerleri incelendiğinde en sıcak ayların Haziran, Temmuz ve Ağustos aylarıdır.



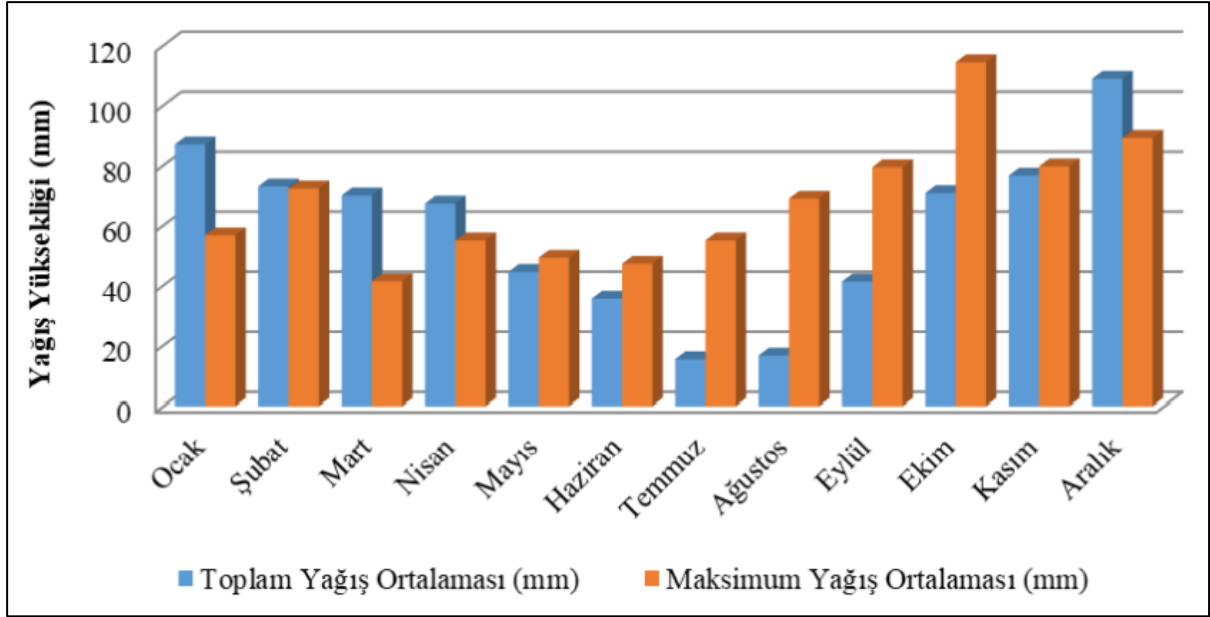
Grafik 5 Aylara Göre Sıcaklık Değerleri Grafiği

2.2.6. Yağış

Bursa İli, Meteoroloji İstasyonu uzun yıllar (1960-2016) gözlem kayıtlarına göre yıllık ortalama toplam yağış miktarı 707 mm'dir. Günlük maksimum yağış miktarı 114,4 mm'dir.

Tablo 6 Bursa Meteoroloji İstasyonuna Ait Yağış Değerleri

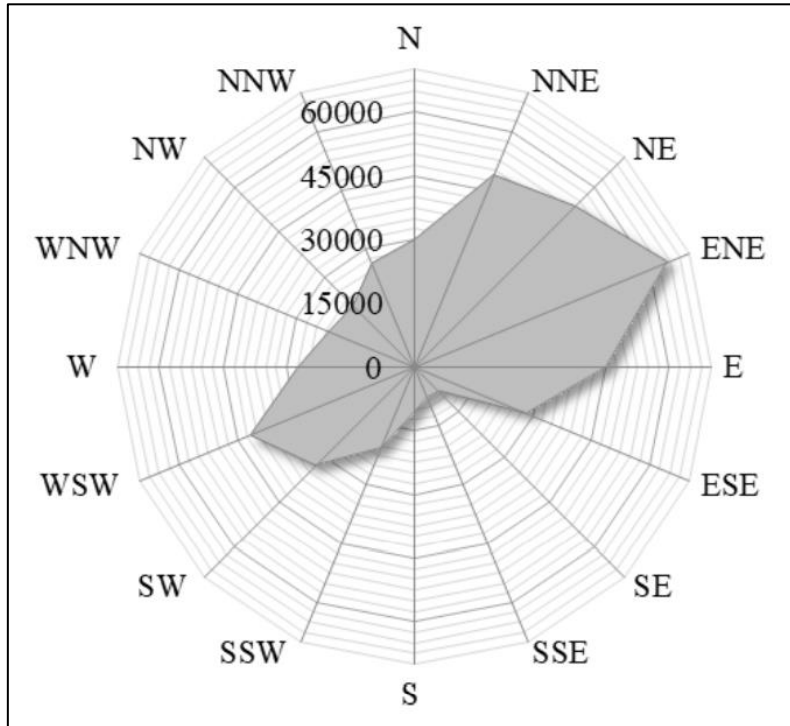
	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Toplam Yağış Ortalaması (mm)	87	73	70	67,3	44,5	35,6	15,4	16,6	41,3	70,8	76,6	108,9	707
Maksimum Yağış Ortalaması (mm)	56,7	72,3	41,4	55	49,2	47,2	55	68,9	79,4	114,4	79,7	89,2	114,4



Grafik 6 Aylara Göre Yağış Değerleri Grafiği

2.2.7. Rüzgâr

Bursa Meteoroloji İstasyonu uzun yıllar (1960-2016) gözlem kayıtlarına göre 1. Derece hakim rüzgar yönü ENE (Doğu kuzeydoğu), 2. Derece hakim rüzgar yönü NE (kuzeydoğu), 3. Derece hakim rüzgar yönü NNE (Kuzey kuzeydoğu)'dur.

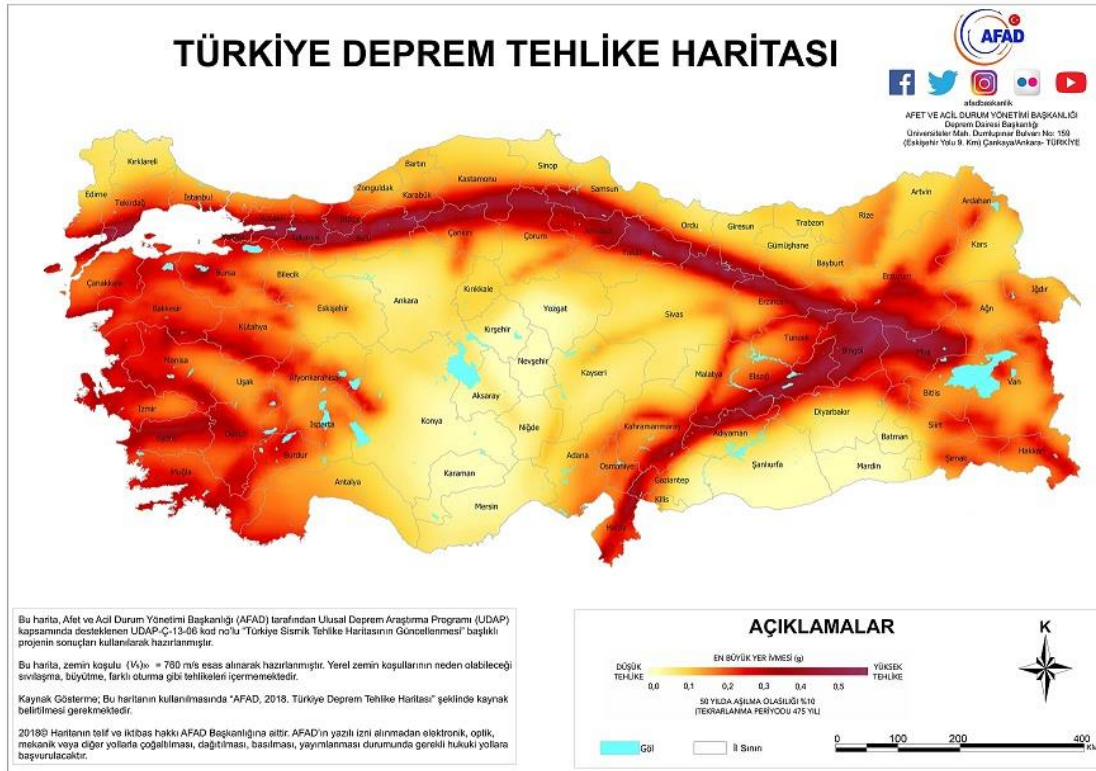


Grafik 7 Esme Sayılarına Göre Rüzgâr Diyagramı

2.2.8. Depremsellik

Depremler, iç dinamik süreçlerle yer kabuğu içerisinde meydana gelen deformasyonların yarattığı ve jeolojide fay olarak tanımlanan kırılmalar sonucu oluşan yer sarsıntılarıdır. Depremin 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.



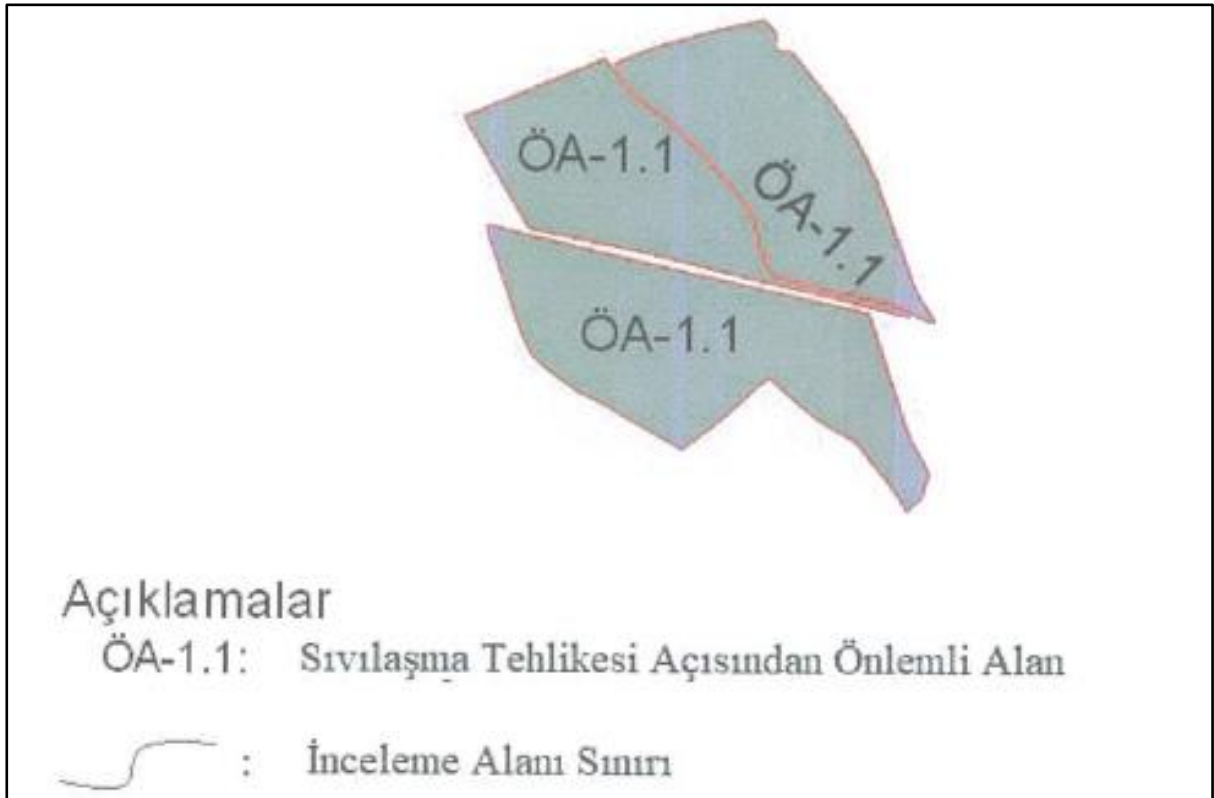
Şekil 8 Türkiye Deprem Tehlike Haritası

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

Bursa İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'ne çalışma alanı sınırları içerisinde “Afete Maruz Bölge Kararı” olup olmadığı ile ilgili yöneltilen 27.05.2022 tarihli talebe cevaben gelen; 69397757-952.01.04.04-312939 sayılı, 30.05.2022 tarihli yazıda inceleme sonucunda Afet Maruz Bölge Kararının bulunmadığı tespit edilmiştir. Alan sınırından geçen dere sebebiyle oluşabilecek taşkın-su baskınlarına karşı DSİ 1. Bölge Müdürlüğü’nün görüşü alınarak, bu görüşte belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir.

İnceleme alanında topografik eğim %0-5 arasındadır. Sondaj kuyularında 2,00-3,50 metre aralığında yeraltı suyuna rastlanılmıştır. SPT-N₃₀ sonuçlarına göre; Alüvyon (Qal)’da kalan zemin özellikli birimlerin sertlik tanımı “**orta katı, sert, çok sert**”; sıkılık tanımı “**gevşek, orta sıkı, sıkı**” aralığında, Mudanya Formasyonu (Tmm)’da kalan birimlerin sıkılık tanımı ise “**orta sıkı, sıkı, çok sıkı**” olarak tanımlanmıştır.

Bu rapor kapsamında inceleme alanında yapılan morfolojik, jeolojik – yapısal özellikler, jeofizik, hidrojeolojik, jeoteknik özellikler, zeminlerin mühendislik özellikleri, dinamik özellikler ve jeolojik tehlikesi esas alınarak inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından incelendiğinde, inceleme alanında yeraltı su seviyesinin yüksek olması ve yapılan sıvılaşma analizlerinde sıvılaşma riski tespit edildiğinden, **Önemli Alan – 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar** şeklinde tanımlanmıştır.



Harita 1 Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası

Bu alanlarda:

- İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmaları esnasında ve sonrasında yapılan ölçümlerde 2,00-3,50 m derinlikte yeraltı suyu gözlenmiştir. Mevsimsel koşullar ve litolojik özellikler değişiklik gösterebileceğinden zemin etüt aşmasında yeniden incelenmelidir. Mevsimsel koşullara ve yağış rejimine bağlı olarak bölgede yeraltı ve yer üstü sularına bağlı olumsuzlukların meydana gelmemesi açısından temel ve yüzey drenajı yapılarak temel altına su sızması önlenmelidir. Parsel bazından yapılacak zemin ve temel etüdü raporlarında dikkate alınmalı, yapılacak yapı ve çevresinde drenaj tedbirleri alınmalı ve temel altına su yalıtımı yapılmalıdır.
- İnceleme alanını sınırından 1506 nolu parsel ile uzaklığı 30 metre, 1505 nolu parsel ile uzaklığı 235 metre, 1512 nolu parsel ile uzaklığı 145 metre olan Ayvalı Deresi geçmektedir. İnceleme alanı için ilgili kurumlar tarafından taşkın sahalrı, sit alanları ve özel statülü koruma alanlarına yönelik planlama öncesi ilgili kurumlardan (DSİ, BUSKİ) güncel görüşleri alınmalı ve görüşler doğrultusunda uygulamaya gidilmelidir. DSİ ve/veya BUSKİ'nin önlem ve önerilerine uyulmadan plan uygulamasında geçilmemelidir. Ayrıca mevsimsel koşullara ve yağış rejimine bağlı olarak zemin etüt aşamasında yeraltı suyu ve sızıntı suların varlığı incelenmelidir. Yeraltı suyu, yüzey sulara, sızıntı suyu ve atıksulara karşı gerekli temel ve yüzeysel drenaj önlemleri alınarak, temel altına su sızması engellenmelidir. Ayrıca eğimin ve kotların düşük olduğu kesimlerde çevreden gelebilecek yüzey sularına karşı drenaj önlemleri alınmalıdır.
- Parsel bazında zemin ve temel etüt raporları düzenlenmeli ve bu raporlarda dinamik ve statik koşullara bağlı olarak yapılaşmayı etkileyecek her türlü zemin sorunları araştırılmalı, sıvılaşma analizleri taşıma gücü vb. oturma (toplam ve farklı oturma) hesapları ayrıntılı yapılmalıdır. Bu çalışmalar doğrultusunda zemin ıslah önlemleri (mini kazık, jet grout, fore kazık vb.) alındıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir. Ayrıca her türlü zemin sorunlarına yönelik, konusunda uzman mühendis tarafından ve ilgili belediyesi kontrolünde mühendislik önlemleri (mini kazık, fore kazık, jet grout vb.) yerine getirdikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- Özellikle parselin sınırlarında yer alan yollara yakın bölümlerde derin kazılardan kaçınılmalı, derin kazı yapılacaksa mutlaka şevlerin emniyeti sağlanmalıdır. Kazı sonucu hemen önlem alınarak kazı şevleri uygun yapılarla desteklenmeli ve korunmalıdır. Daha

sonra yapılaşmaya gidilmelidir. Yapılaşma öncesi yol altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.

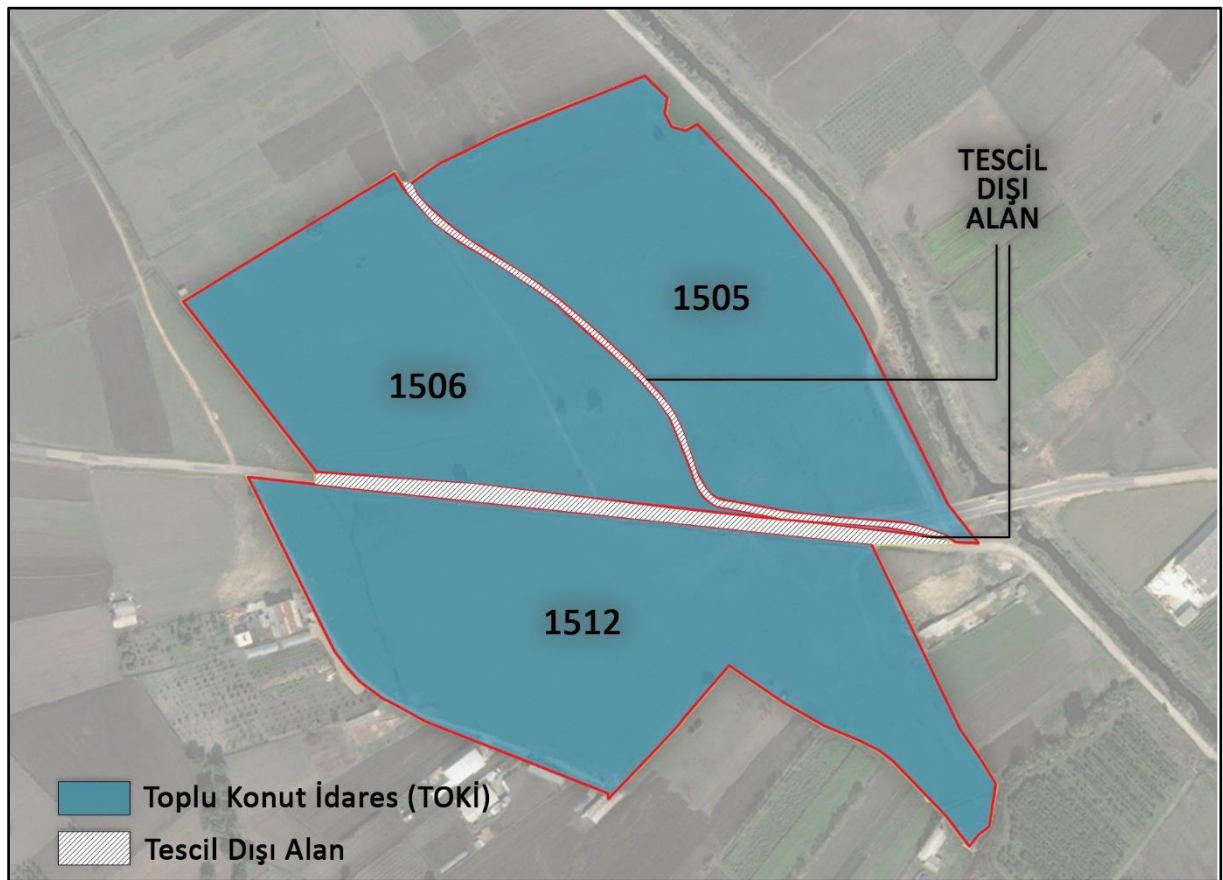
- Alüvyon birimler ve Miyosen Yaşlı Mudanya Formasyonuna ait birimler için hesaplamalar sonucunda izin verilebilir max. Toplam ve farklı oturma miktarları radye temeller ve münferit temeller için karşılanmaktadır. Ayrıca alüvyon birimlerden alınan örselenmiş numuneler üzerinde yapılan konsolidasyon deneyi sonucunda izin verilebilir max. Toplam ve farklı oturma miktarları da radye temeller ve münferit temeller için karşılanmaktadır. Bu bölümde yapılan hesaplamalar zeminin genel karakteristik özelliklerini belirlemeye yönelik olup projeye esas mühendislik parametreleri zemin ve temel etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak belirlenmelidir.
- Bu alanlarda parsel bazında zemin etüt raporları düzenlenmeli ve bu raporda taşıma gücü ve gerekli tüm zemin parametreleri (sıvılaşma, oturma-farklı oturma, şişme, zemin büyütmesi, zemin hakim titreşim periyodu, zemin elastik parametreleri vb.) hesaplanmalı, tabaka derinliği belirlenmelidir. Ortaya çıkacak sonuçlara göre gerekli önlemler belirlendikten ve uygulandıktan sonra yapılaşmaya geçilmelidir.
- İnceleme alanında, yapı temellerini olumsuz etkileyebilecek yüzey ve yeraltı, sızıntı, atık sularının drenajı sağlanmalıdır. (Özellikle yağış sularının drenajı)
- Yapılaşmayı etkileyebilecek stabilite sorunları ile şişme, oturma, farklı oturma, sıvılaşma vb. sorununa yönelik önlemler zemin etüt sonuçlarına göre projelendirilmeli ve buna göre önlemler alındıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ile zeminin mühendislik parametreleri zemin etütlerinde belirlenmelidir. Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır. Farklı oturmadan kaynaklı bina hasarlarını önlemek için binalar tek tip birimlere oturtulmalıdır.
- Yapı temelleri farklı jeoteknik özellikteki birimlere oturtulmamalı, oturtulması gereken durumlarda zemin iyileştirme yöntemleri uygulanıp oturmaya karşı zemin problemleri çözülmelidir.
- İnceleme alanında kazılar sonucu oluşabilecek şevler açıkta bırakılmamalı, mutlaka tekniğine uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yapı temellerinde homojen bir yapı sağlanmalı, yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonları ile ilgili gereken zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır. Yapı temelleri yapay dolgulara oturtulmamalıdır. Yapay dolgular hafredilmelidir.

- Önerilen tüm önlemler uzman mühendislerce projelendirilerek, belediye kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılanmaya gidilmelidir.
- Tüm birimler içerisinde yanal ve düşey yönde heterojen bir yapı gösterebileceğinden yapı temellerinin aynı karakterdeki jeolojik seviye içerisinde kalması sağlanmalı, yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirilmeleri yapılmalıdır. Farklı oturmalarından kaynaklı bina hasarlarını önlemek için binalar tek tip birimlere oturtulmalıdır.
- İnceleme alanının gözlenen Alüvyon birimlerde gözlenen killi seviyelerin şişme derecesi “Düşük-Orta”, Mudanya Formasyonuna ait killi seviyelerin şişme derecesi ise “Düşük-Yüksek-Çok Yüksek” ‘tir. Buna göre yapı temellerinin, zeminde oluşabilecek yüksek şişme basınçlarına direnebilecek ölçüde projelendirilmesi ve inşası yapılmalıdır. Parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde şişme özellikleri detaylı olarak incelenmelidir. Parsel bazındaki zemin etkilerinde oturma-farklı oturma-şişme problemleri detaylı incelenmeli ve alınacak önlemleri belirlenmelidir. Temellerin aynı zemin üzerine oturtulmasına özen gösterilmeli, farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler gerçekleştirilmelidir. Yapay temeller yapay dolgulara oturtulmalıdır.
- Yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır. İnceleme alanında oluşturulacak her türlü kazı şevi komşu parselleri ve yapılaşmayı tehdit etmeyecek şekilde açılmalı ve tekniğe uygun istinat yapıları ile korunmalıdır.
- Yapılacak yapılarda kanalizasyon sisteminin kurulması ve atık suların zemine temas etmeden ortamdan uzaklaştırılması gerekmektedir.
- Yağmur ve yüzey sularına karşı drenaj önlemleri alınmalı, kontrollü kazı yapılmalı ve kazılarda çevredeki yolların güvenliği sağlanmalıdır. Kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır. Alanda temel kazısı derinliği çevredeki yapılar, yol ve şevler dikkate alınarak alınacak önlemler belirlenmelidir. Bu çalışmalar doğrultusunda kazı güvenliği için gerekli önlemler alındıktan sonra kazıya başlanmalı ve kontrolsüz kazı yapılmamalıdır.
- Parsel bazlı zemin etütlerinde yeraltı suyu seviyesi araştırılmalı ve gerekli yeraltı ve yerüstü drenaj önlemleri alınmalıdır.
- Zemin etüt aşamasında çalışma yapılan alanda gözlenen birimlerin Sıvılaşma Analizleri ayrıntılı yapılmalıdır. Yüzey sularına bağlı olarak killerde meydana gelmesi muhtemel şişme-büzülme olayı açıkta bırakılan temellerde göçme gibi risklere karşı önlemler alınmalıdır.

- Önlemleri alanlarda önerilen tüm önlemler projeye esas zemin etüt çalışması sonuçlarına göre uzman mühendislerce projelendirilecek ilgili belediye kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya gidilmelidir.

2.3. MÜLKİYET ANALİZİ

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Yolçati Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 22,4 ha büyüklüğündeki planlama alanı sınırları içerisinde **3 adet parsel ve bir kısım tescil dışı alan** yer almaktadır. Planlama alanı sınırları içerisinde yer alan 0 ada 1505, 1506 ve 1512 parsel numaralı taşınmazlar **“Toplu Konut İdaresi (TOKİ)”** mülkiyetindedir.



Şekil 10 Planlama Alanı Mülkiyet Analizi

2.4. MER'İ PLAN ANALİZLERİ

Planlama alanı Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Yolçati Mahallesi sınırlar içerisinde bulunan yaklaşık 22,4 ha büyüklüğündeki alandır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 6. Madde 2. Fırkası doğrultusunda planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca planlama alanını kapsayan üst ölçekli planlar incelenmiştir.

2.4.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı 2020 t.t.'li “1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” ’nda “Tarım Alanı” hakim fonksiyonunda kalmaktadır. Söz konusu planın projeksiyon yılı 2023 yılı olup, Çevre Düzeni Planı revizyon çalışmaları yürütülmektedir.



Şekil 11 2020 t.t.'li 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda Tarım Alanı’na ilişkin açıklamalar aşağıdaki gibidir;

6.2.4. TARIM ALANLARI

“Bu plan kapsamında “Tarımsal Niteliği Koruncak Özel Mahsul Alanları”, Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar”, Diğer Tarım Alanları” ve “Toplulaştırma Alanı” olarak gösterimi yapılan ve plan hükümlerinde tanımlanan kısımlar “Tarım Alanları” olarak değerlendirilmektedir.

Tarım arazileri ile fiilen sulanan veya sulama projeleri ilgili kuruluşlar tarafından hazırlanmış ve yatırım programına alınmış / alınacak tarım arazilerinin tarımsal üretim amaçlı korunması esastır.

Tarım arazisi olarak gösterilmiş, ancak, 4342 sayılı Mera Kanunu'na göre mera vasfı bulunması durumunda, bu alanlarda planın 6.2.5.2 Çayır-Mera Alanlarına ilişkin hükümleri doğrultusunda uygulama yapılır.

Nazım imar planları onaylanıncaya kadar bu plan notları geçerlidir”.

2.4.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı “1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı” ’nda kısmen “Diğer Tarım Alanı”, kısmen “Yol Alanı” lejantında kalmaktadır. Alanın tamamı “Taşkına Maruz Alan” sınırında kalmaktadır.



Şekil 12 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bu alanlara yönelik tanımlamalar aşağıdaki gibidir;

5.2. TARIM ALANLARI

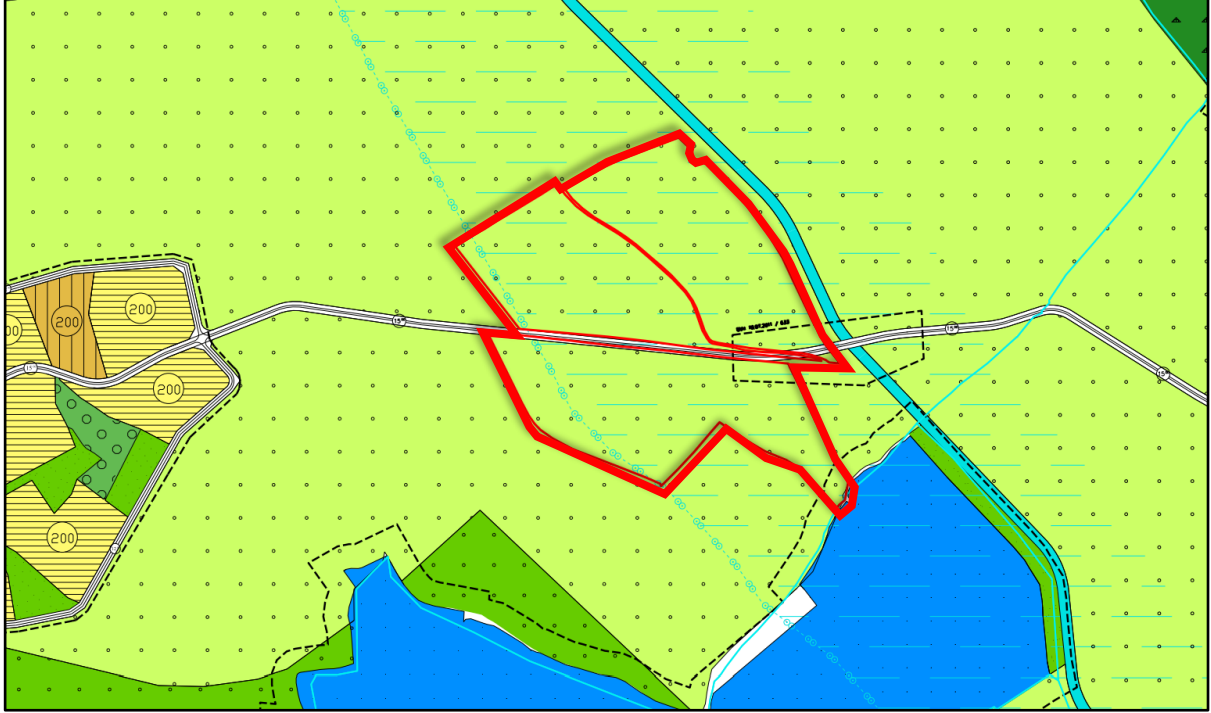
“Bu alanlarda Bursa 2020 yılı 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı’nın 6.2.4. Tarım Alanları başlıklı plan hükümleri geçerli olup, 6.2.4.1.21. Tarım ve Hayvancılığı Geliştirme (Tarımsal Amaçlı Sanayi) Alanları hükümleri uygulanmaz (B.M.K 16.02.2017/260)”.

5.4. TAŞKIN ALANLARI

“Bu alanlarda BUSKİ’nin uygun görüşü olmadan herhangi bir yapılaşmaya izin verilemez (18.10.2021-1035 sayılı BBMK)”.

2.4.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı “1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı” ’nda kısmen “Diğer Tarım Alanı”, kısmen “Yol Alanı” lejantında kalmaktadır. Alanın tamamı “Taşına Maruz Alan” sınırında kalmaktadır.



Şekil 13 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.4.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı için onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

2.5. KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alanına ilişkin ilgili kurumlardan imar planı çalışmalarına esas görüşleri, projeleri, yatırım kararları ve ileriye dönük plan - programları sorulmuş ve görüş alınmıştır.

1) Bursa İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü’nün 312939 sayılı görüşü incelendiğinde;

“Yapılan inceleme sonucunda Afete Maruz Bölge Kararının bulunmadığı tespit edilmiştir. Alan sınırından geçen dere sebebiyle oluşabilecek taşkın-su baskınlarına karşı DSİ 1. Bölge Müdürlüğü’nün görüşü alınarak, bu görüşte belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir. Ayrıca 7269 sayılı "Umumi Hayata Müessir 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.” denilmektedir.

2) BOTAŞ- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı'nın 2572413 sayılı görüşü incelendiğinde;

“Koordinatları verilen parsellerde, Kuruluşumuza ait mevcut veya planlanan boru hattı ve tesisi bulunmamaktadır.” denilmektedir.

3) AKSA Doğalgaz Dağıtım A.Ş ‘nin 10.06.2022 tarih ve 8224 sayılı görüşünde;

“Şirketimize ait 21.09.2006 tarih ve DAG/922-2/140 sayılı dağıtım lisansı kapsamında Mustafakemalpaşa Susurluk Karacabey ilçelerine doğal gaz dağıtım hizmeti verilmekte olup, doğal gaz bağlantı talebinde bulunulan Yolçatı Mahallesi Nilüfer/BURSA adresi dağıtım Lisans alanımız dışında yer almaktadır.” denilmektedir.

4) Bursa Büyükşehir Belediyesi-İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı-Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün

• 23.05.2022 tarih ve 84457 sayılı yazısında;

“Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Yolçatı Mahallesi, 1505, 1506 ve 1512 parsel sayılı taşınmazlar; Bursa Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda “Diğer Tarım Alanları, Diğer Yollar ve Taşkına Maruz Alanlar” da, Nilüfer 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Diğer Tarım Alanları, 2. ve 3. Derece Kentiçi Otoyollar ve Taşkına Maruz Alanlar” da kalmaktadır.

Ayrıca arşiv kayıtlarımıza göre söz konusu parsellerin bulunduğu alanda 1/1000 ölçekli imar planı bulunmamakta olup, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununa istinaden 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları ilçe belediyesinin yetki ve sorumluluğunda olduğundan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin bilgi ve belgelerin ilgili ilçe belediyesinden temin/teyit edilmesi gerekmektedir.” denilmektedir.

• 08.06.2022 tarih ve 96857 sayılı yazısında;

“Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Yolçatı Mahallesi, 1505,1506 ve 1512 sayılı taşınmazlar; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.07.2008 tarihli ve 485 sayılı kararıyla onaylı 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda "Tarım Alanı"nda kalmaktadır. Söz konusu taşınmazlar "Taşkına Maruz Alanlar" kapsamında olup 15 mtlik otoyola cepheli durumdadır.” denilmektedir.

5) T.C. Bursa Valiliği - Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 31.05.2022 tarih ve 3768314 sayılı görüşünde;

“Söz konusu parseller 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik kapsamında kalmamaktadır. Konuyla ilgili olarak 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında Sit Alanları Yönetim Sisteminde yapılan incelemede; söz konusu taşınmazların bulunduğu alanda, mevcut onaylı doğal sit kaydının bulunmadığı

tespit edilmiştir. Ayrıca yapılacak işlemlerde ÇED (Çevre Etki Değerlendirmesi) başvurularının gerekli olması durumunda İl Müdürlüğümüz web sitesindeki evraklarla birlikte e-ÇED sisteminden yapılması gerekmektedir.” denilmektedir.

6) BUSKİ (Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi) – Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı’nın 17.06.2022 ve 239782 sayılı görüşünde;

“Söz konusu parseller ve çevresinde bulunan mevcut altyapı hatları (atıksu, içmesuyu) ekte tarafınıza sunulmaktadır. Planlama çalışmasında mevcut altyapı hatları dikkate alınmalıdır. Bölge Ayvalıdere’nin taşkın etki alanında kalmaktadır. Genel Müdürlüğümüzce “Ayvalıdere Islah Uygulama Projesi” hazırlanmış olup, dere ıslah yapım çalışmalarının bütçe imkanları ve program doğrultusunda kısa vadede tamamlanamayacağı öngörülmektedir. DSİ 1. Bölge Müdürlüğünün taşkın alanları ile ilgili görüşünde “İmara açılacak alanların altyapı tedbirlerinden olan dere ıslahı yapılmadan bu alanların imara açılması sakıncalıdır.” denilmekte olup, taşkın tedbirleri konusunda DSİ 1. Bölge Müdürlüğü’nün görüşü esas alınmalıdır.” denilmektedir.

7) DSİ 1.Bölge Müdürlüğü’nün 24.06.2022 tarih ve 2425959 sayılı görüşünde;

“Yapılan inceleme neticesinde; Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Yolçati Mahallesi, 1505- 1506 ve 1512 parsel sayılı taşınmazların Kurumumuz mevcut ve mutasavver projeleri içerisinde yer almadığı tespit edilmiştir. Ancak söz konusu taşınmazların doğusundan Ayvalı Dere geçmekte olup, taşınmazların tamamının Ayvalı Dere taşkın etki alanında kaldığı belirlenmiştir. Ayvalı Deresi taşkın kontrolüne yönelik BUSKİ Genel Müdürlüğü tarafından proje hazırlanmış ve projeye Kurumumuzca ilgi (b) yazı ile uygunluk verilmiştir. Ayvalı Derede taşkın kontrolüne yönelik ıslah çalışmaları yapılması akabinde Kurumumuz projeleri yönü ile söz konusu alanda planlama yapılmasında sakınca görülmemektedir.” Denilmektedir.

8) Bursa İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü’nün 2586346 sayılı yazısında;

“Söz konusu çalışmalarla ilgili olarak, 2863 Sayılı Kanun kapsamında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün uygundur görüşünün alınması koşuluyla, **2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen herhangi bir turizm alanı, bölgesi veya merkezi kapsamında kalmadığından plan çalışması yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.**” denilmektedir.

9) Karayolları Genel 14. Bölge Müdürlüğü’nün 01.06.2022 tarih ve 835632 sayılı görüşünde;

“Yapılan incelemede söz konusu parseller; mevcut veya planlanan karayolu güzergâhlarımız dışında olduğu anlaşılmıştır.” denilmektedir.

10) Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı İl Müdürlüğü'nün 31.05.2022 tarih ve 3768314 sayılı görüşünde;

“Söz konusu parseller 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik kapsamında kalmamaktadır. Konuyla ilgili olarak 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında Sit Alanları Yönetim Sisteminde yapılan incelemede; söz konusu taşınmazların bulunduğu alanda, mevcut onaylı doğal sit kaydının bulunmadığı tespit edilmiştir. Ayrıca yapılacak işlemlerde ÇED (Çevre Etki Değerlendirmesi) başvurularının gerekli olması durumunda İl Müdürlüğümüz web sitesindeki evraklarla birlikte e-ÇED sisteminden yapılması gerekmektedir.” denilmektedir.

11) Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 2550935 sayılı görüşünde;

“Mevcut korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ile bunların korunma alanları ve arkeolojik, kentsel ve tarihi sit alanlarının dışında yer alan, Müdürlüğümüz uzmanlarınca önceki tarihlerde yerinde yapılan incelemede 2863 sayılı Kanun kapsamında herhangi bir kültür varlığına rastlanılmayan alanda, 2863 sayılı Kanunun 4.maddesine uyulması, uygulama sırasında herhangi bir korunması gerekli taşınmaz kültür varlığına rastlanılması halinde, faaliyetin durdurularak ilgili Müze Müdürlüğüne haber verilmesi koşuluyla söz konusu taşınmazlarda planlama çalışması yapılmasına mevzuatımız açısından sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

12) Nilüfer Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 78616 sayılı görüşünde;

“Planlama alanına ilişkin proje veya herhangi bir yatırım kararımız bulunmamakta olup, planlama alanına ilişkin (öneri) plan taslağının tarafımıza gönderilmesi halinde; planlamaya ilişkin kurum görüşümüz bildirilecektir.” denilmektedir.

13) Tarım ve Orman Bakanlığı 2. Bölge Müdürlüğü'nün 5922972 sayılı görüşünde;

“Bölge Müdürlüğümüz teknik personeli tarafından yapılan inceleme neticesinde; mezkur alanların, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ve 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu ile tanımlanan korunan alanlar içerisinde bulunmadığı, Bursa ili Karasal Biyoçeşitlilik Envanter ve İzleme Projesi kapsamında taşınmaz alanında korunan fauna/flora türlerine rastlanılmadığı, ancak söz konusu alanlar içerisinde 04.04.2014 tarih ve 28962 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında planlanan 1506 no.lu parselin bitişiğinden mevsimsel derenin geçtiğinin görüldüğü anlaşılmıştır. Bu nedenle, özellikle dere alanlarının ve yakın çevresinin doğal peyzaj yapılarının bozulmaması, biyolojik çeşitlilik açısından risk oluşturacak faaliyetlerin yapılmayarak akarsular civarına pasa, çöp,

moloz v.b atık bırakılmaması gerekmektedir. Bu minvalde; ekolojik dengenin korunmasında gerekli hassasiyetin gösterilmesi, her türlü atığın depolanması, taşınması ve bertarafı aşamalarında ilgili mevzuata uyulması ve mer'i mevzuat uyarınca ilgili diğer kurum/kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması şartı ile Doğa Koruma ve Milli Parklar 2. Bölge Müdürlüğümüzce sakınca görülmemektedir. Ancak, taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilecek projenin Çevresel Etki Değerlendirilmesi Yönetmeliği kapsamında yer alması durumunda kurum görüşümüzün yeniden alınması gerekmektedir.” denilmektedir.

14) TEİAŞ 2. Bölge Müdürlüğü’nün 1262268 sayılı görüşünde;

“Söz konusu parseller sınırları dahilinden geçen Teşekkülümüze ait , mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır.” denilmektedir.

15) Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş’nin ilgili yazı doğrultusunda vermiş olduğu kurum görüşünde;

“Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Yolçati Mahallesi, 0 ada 1512 parselde / çalışma alanında 99990110/28.53 Abone numarası ile Uludağ Üniversitesine ait 34,5 kV' luk Enerji Nakil Hattının geçtiği tespit edilmiştir. Yatay ve Düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 2246 sayılı Resmî Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir. İmar Planı yapılacak alanın büyük olmasından ve ileride gelecek olan enerji taleplerinden dolayı ekli krokisinde işaretlendiği haliyle 5*8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan Trafo Alanlarının tahsis edilmesi gerekmektedir. Ayrıca kazı çalışmalarına başlanacağı zaman UEDAŞ Nilüfer İşletme Müdürlüğü ile irtibata geçilerek teknik eleman talebinde bulunmanız gerekmektedir. Söz konusu parselde yapılacak olan çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, Enerji Nakil Hattının güzergâhındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunması ve İmar Planı yapılacak alanın büyük olmasından dolayı her 250 metre yarıçapında 5x8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan yerlerin tahsis edilmesi şartı ve mevcut ve tesisli haklarımızın korunması koşulu ile İmar Planı yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

16) T.C. İstanbul Valiliği - Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün 4312179 sayılı görüşünde;

“Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı)’nın 27.05.2022 tarihli 239782 sayılı yazısı ile Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Yolçatı Mahallesi, 1505, 1506 ve 1512 parsel nolu taşınmazlara ilişkin planlama çalışmasına başlandığının belirtildiği ve inceleme neticesinde söz konusu parsellerin kesinleşmiş orman sınırları dışında kaldığı, ormanla bir ilişkisi olmadığının tespit edilmiş olduğu, bu parsellerin bulunduğu alanda imar planı çalışması yapılmasında bir sakınca bulunmadığı bildirilen ilgi yazının sehven İl Müdürlüğümüze iletiliği anlaşıldığı anlaşılmıştır.” denilmektedir.

17) T.C. Orman Genel Müdürlüğü - Bursa Orman Bölge Müdürlüğü / Bursa Orman İşletme Müdürlüğü / Bursa Kadastro ve Mülkiyet Şefliği’nin 4889334 sayılı görüşünde;

“Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı’nın 27.05.2022 tarih ve 239782 sayılı yazılarının incelenmesi neticesinde, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Yolçatı Mahallesi 1505. 1506. 15012 parsellerin kesinleşmiş orman sınırları dışında kaldığı, ormanla bir ilişkisi olmadığı tespit edilmiş olup, bu parsellerin bulunduğu alanda imar planı çalışması yapılmasında kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

18) T.C. Bursa Valiliği – İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün 01.09.2025 tarih ve 20823701 sayılı görüşünde;

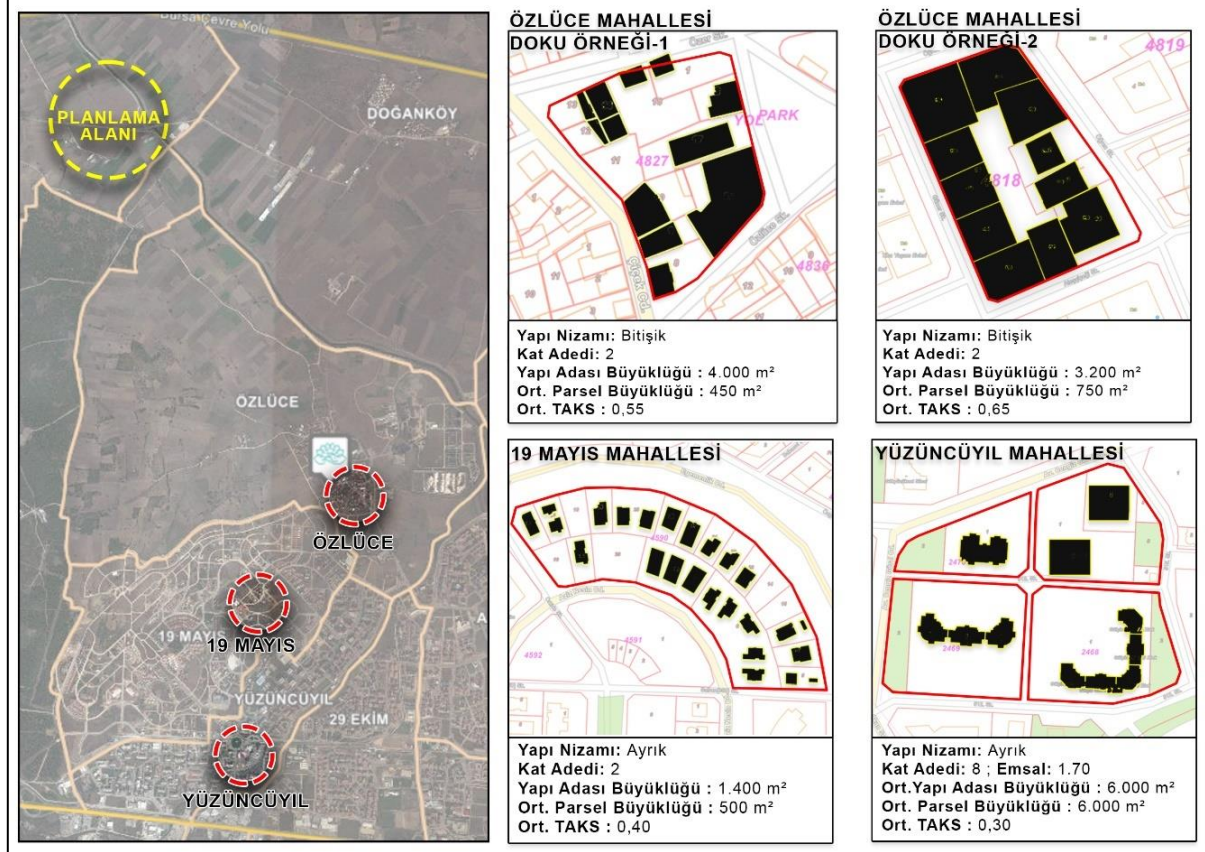
“Bursa İli Nilüfer İlçesinde bulunan 1505, 1506 ve 1512 parsel numaralı taşınmazlar Bursa İl Mera Komisyonunun 24.02.2023 tarih 2023/04 sayılı oturumunda görüşülmüş, 30.03.2023 tarih 9388326 sayılı Valilik Olurları ile uygun görülmüş ve Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından Uygulama İmar Planı yapılmak üzere 4342 sayılı Mera Kanununun 14. maddesinin (d) bendi gereğince tahsis amacı değişikliği yapılmış olup, Tahsis Amacı Değişikliği amacı doğrultusunda kullanılması gerekmektedir.” denilmektedir.

2.6. SENTEZ

Plan çalışması kapsamında alınan kurum ve kuruluş görüşleri, yerinde yapılan incelemeler ve yapılan analizler doğrultusunda sentez çalışması hazırlanmıştır.

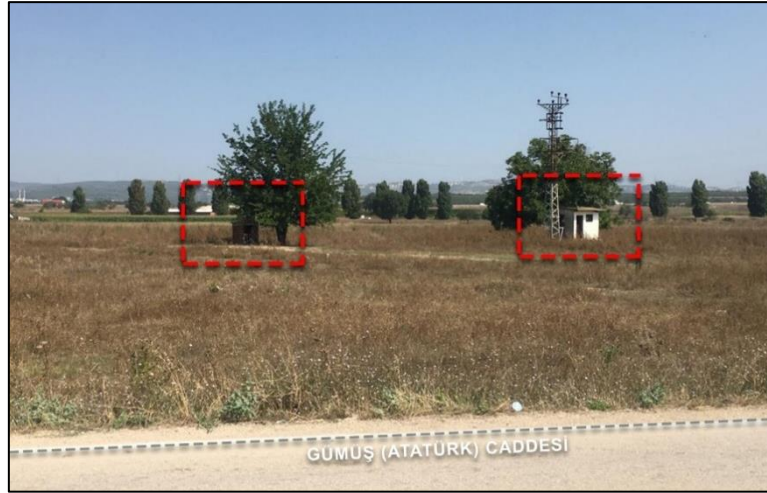
Planlama alanı Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Yolçatı Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Güçlü ulaşım bağlantılarının merkezinde bulunan planlama alanının kuzeyinde İstanbul-Bursa ve İzmir’i birbirine bağlayan Çevreyolu yer almaktadır. Planlama alanının güneyinde yer alan İzmir Yolu Caddesi, Bursa Kent Merkezi’ne ulaşım sağlayan aks konumundadır. Planlama alanı doğu-batı aksında uzanan Atatürk Caddesi üzerinden Yolçatı Mahalle merkezine

Mahallesi de yine yeni yapılaşan bir mahalle olarak karşımıza çıkmaktadır. Yapı adası ve parsel büyüklükleri genellikle 5000 m²'nin üzerinde olan bu alanda emsal değerleri genellikle 1.70 ve TAKS oranları 0,25-0,30 arasında değişiklik göstermektedir. Bu alandaki yapıların kat adetleri genellikle 8-9 katlıdır.



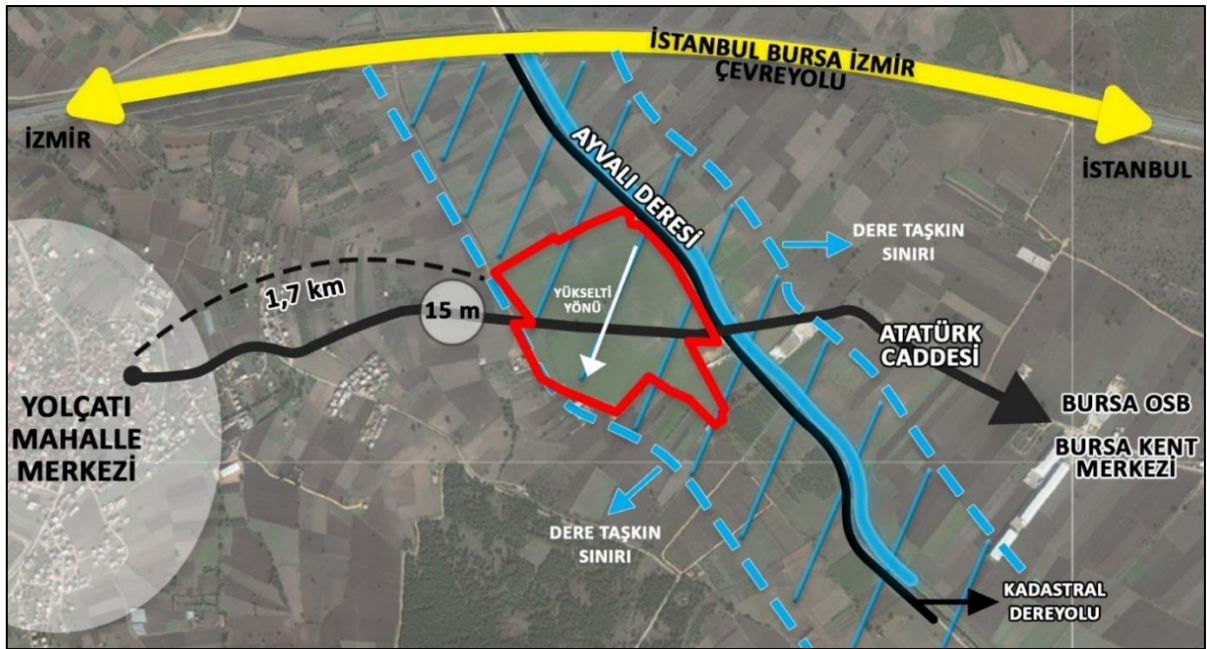
Şekil 16 Özlüce, 19 Mayıs, Yüzüncüyıl Mahalleleri Doku Analizi

Planlama alanının yakın çevresi incelendiğinde doğusunda Ayvalı Deresi bulunmaktadır. Alan, Ayvalı Deresi “*dere taşkın sınırları*” içerisinde yer almaktadır. Planlama alanında yerleşimi etkileyebilecek yükseklik farkları bulunmamakta olup, alan içerisindeki eğim derecesi %0-5 arasında değişmektedir. Planlama alanı içerisinde 2 adet metruk yapı bulunmaktadır.



Şekil 17 Planlama Alanı İçerisindeki Metruk Yapılar

Planlama alanının içerisinde Yolçatı Mahallesi ile Bursa OSB ve Bursa kent merkezini birbirine bağlayan 15 metre enkesitli Gümüş (Atatürk) Caddesi geçmektedir. Aynı zamanda Ayvalı Deresi istikametinde devam eden bir kadastral yol bulunmaktadır.



Şekil 18 Sentez

3. PLAN TEKLİFİ

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Yolçatı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 224.602,17 m² büyüklüğündeki alandır. Toplu Konut İdaresi (TOKİ) mülkiyetinde olan alan, Yolçatı merkezine 1,7 km uzaklıktadır.

Yapılan inceleme ve araştırmalar sonucunda planlama sahasının; artış eğiliminde olan kentin nüfus ihtiyacının karşılanması, kent bütünü ile ilişkisinin kurgulanması, fiziksel ve görsel açıdan sağlıklı mekanların yaratılması, kentsel yaşam standardının arttırılması amacıyla kentsel gelişim ve ihtiyaçları göz önünde bulundurarak, kent bütünüyle ilişkili bir planlama anlayışı benimsenmiştir.

HEDEFLER

Planın amacına yönelik belirlenen hedefler;

- Kentin konut ihtiyacının bir kısmını planlama alanında karşılamak,
- Alt ve orta gelir grubuna yönelik sağlıklı konut üretmek,
- Değişen çevre koşulları ve iklime duyarlı sağlıklı yaşam alanları oluşturmak,
- Yoğunluğun az olduğu, hava kalitesi yüksek, açık ve güvenli alanlar,
- Planlama alanında yatay mimari ile sağlıklı, güvenli ve modern bir yaşam alanı oluşturmak,
- Kentten bağımsız olmayan ve kentle bütünleşecek konut alanları oluşturmak,
- Planlama alanı içinde komşuluk ve aidiyet ilişkisi kuvvetli konut alanları oluşturmak,
- Her yaş grubunun ayrı ayrı ve birlikte kullanacağı sosyal ve kültürel alanlar oluşturmak,
- Donatı alanlarının erişim mesafeleri içinde olmasını sağlamak,
- Planlama alanı içinde kullanılabilir açık ve yeşil alanlar oluşturmak,
- Planlama alanı içinde, insanları bisiklet kullanmaya sevk edecek nitelikte bisiklet yolları oluşturmak,
- Yaya-araç ilişkisini azaltacak yaya yolları oluşturmak şeklindedir.

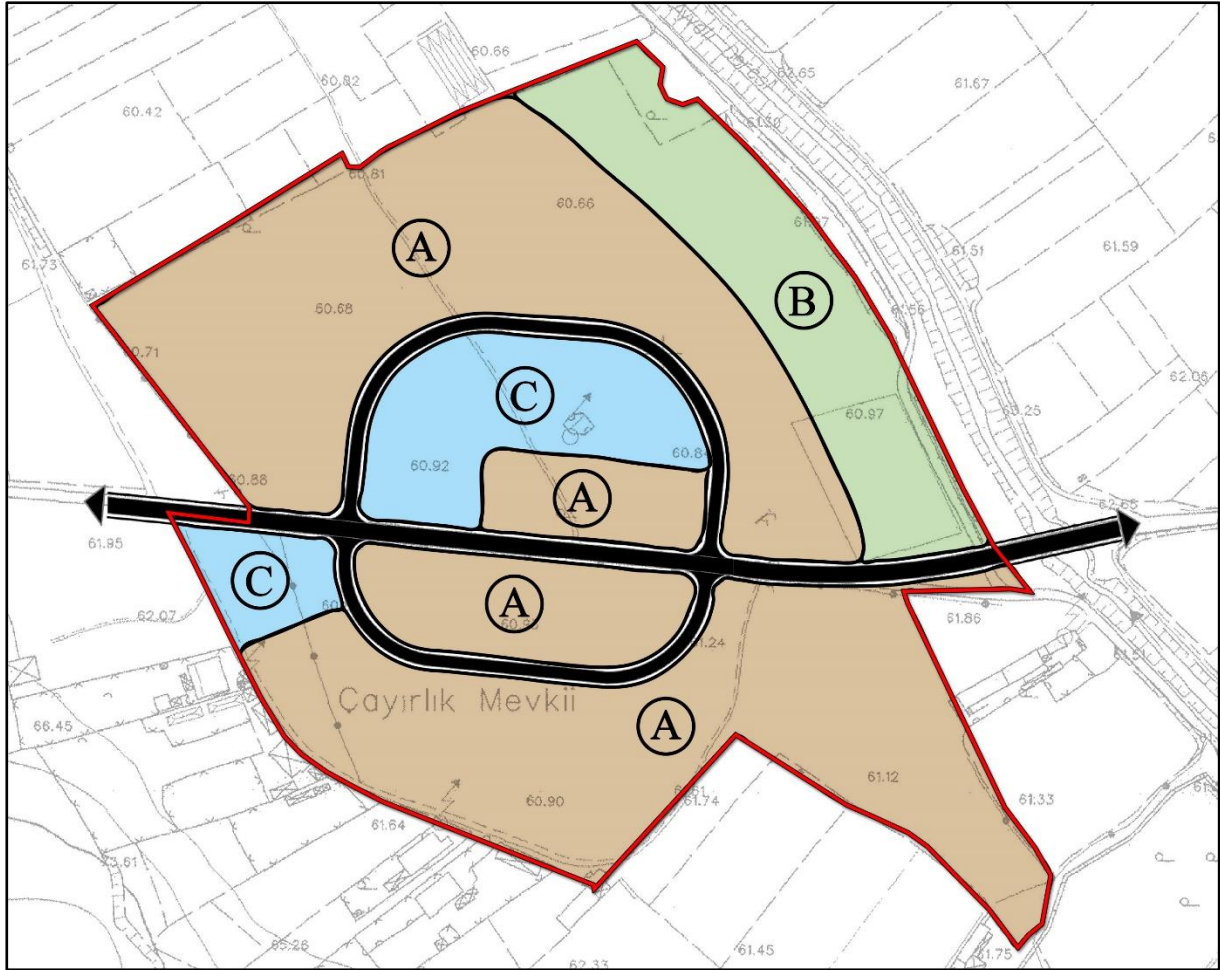
Rapora konu alan için planlama çalışmaları kapsamında, alanın kurgusu yeniden ele alınmış, çevresindeki donatı alanları, yapılaşma koşulları ve erişilebilirlik bakımından irdelenmiştir.

Planlama çalışmasına ilişkin donatı alanlarına erişilebilirlik, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen mesafeler doğrultusunda kurgulanmıştır. Planlama çalışmaları kapsamında, donatı standartlarını karşılamaya yönelik kararlar getirilmiştir.

Planlama alanına ilişkin farklı kurumlardan alınan yazılar ile kurumların talepleri değerlendirilmiş ve bu talepler doğrultusunda plan kararları alınmıştır. Planlama alanının batısında bulunan Ayvalı Deresi ile topografik olarak su taşkın eğilimi olan alanların risk oluşturmaması için dere ile yerleşim alanı arasında tampon oluşturacak şekilde “**Park Alanı**” olarak kullanılmasına yönelik düzenlemeler yapılmıştır.

3.1. BÖLGELEME

Planlama alanı için; alanının topoğrafya, doğal eşikler, sentez ve meri plan incelemeleri yapılmış ve bu doğrultuda bölgeleme çalışması gerçekleştirilmiştir ve alan 3 alt bölgeye ayrılmıştır.

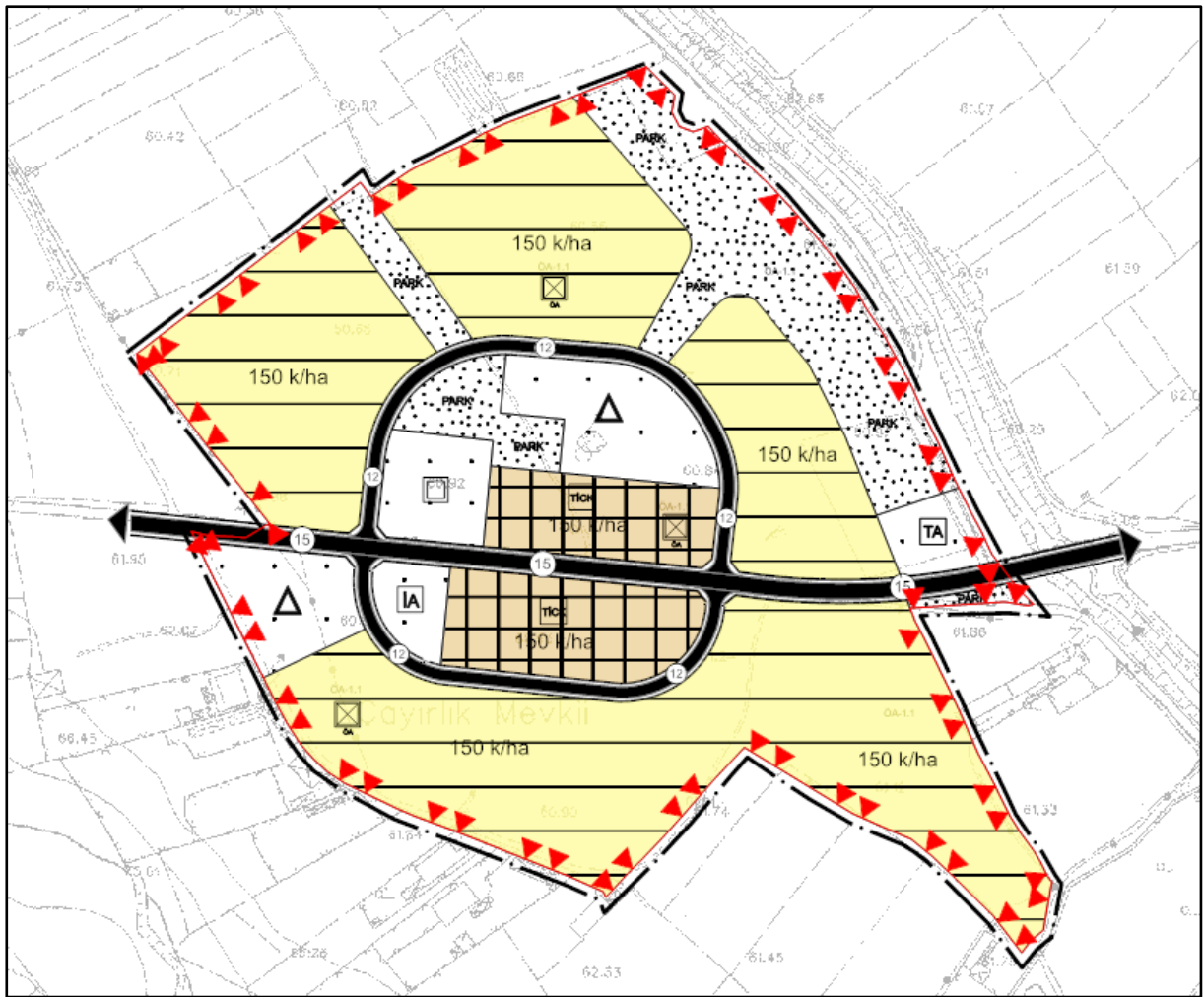


Şekil 19 Bölgeleme

- A Bölgesi: Konut, Ticaret + Konut alanlarının kurgulanacağı bölge,
- B Bölgesi: Yerleşim alanları ile Ayvalı Deresi arasında tampon görevi oluşturacak Park Alanları,
- C Bölgesi: Alan bütünü ile çevresine hizmet edecek Donatı Alanlarının kurgulanacağı bölge olarak belirlenmiştir.

3.2. NÜFUS PROJEKSİYONU

Planlama alanına en yakın yerleşim alanı alanın batısında bulunan Yolçatı Mahalle Merkezidir. Yolçatı Merkez'in yoğunluk değerleri analiz edildiğinde “Orta Yoğunluk Gelişme Konut Alanları (121 - 250 k/ha)” ve “Orta Yoğunluklu Yerleşik Konut Alanları (151 – 300 k/ha)” olduğu görülmektedir. Bu kapsamda da planlama alanı için çevre yoğunluk değerleri ile uyumlu olarak yoğunluk değeri belirlenmiştir. Planlama alanı içerisindeki yerleşim alanları için yoğunluk değeri Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirlendiği şekilde **Orta Yoğunluklu; Gelişme Konut Alanlarında 150 k/ha olarak, Ticaret+Konut Alanlarında 150 k/ha olarak belirlenmiştir.**



Şekil 20 Planlama Alanı Konut ve Ticaret+Konut Alanları

Belirlenen yoğunluk değeri doğrultusunda alanda yaşaması beklenen nüfus yaklaşık 3.369 kişi olarak öngörülmektedir. Bu doğrultuda öngörülen nüfusun ihtiyaçlarına yönelik fonksiyon alanları belirlenmiştir.

Tablo 7 Planlama Alanı Nüfus Projeksiyonu

PROJEKSİYON NÜFUS HESABI	
TOPLAM (m ²)	224.602,17
TOPLAM (ha)	22,46
YOĞUNLUK (k/ha)	150
NÜFUS (kişi)	3.369

3.3. NAZIM İMAR PLANI KARARLARI

Planlama alanında, öncelikle alanın üst ölçek planlar bağlamında kent ile fonksiyonel ulaşım ilişkisi, kentsel dokusu, koruma kullanma dengesinin ilkesel kararları, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 250 Bin Sosyal Konut Projesi kapsamında alanda deprem riskine karşı dayanıklı, yaşam standartları yüksek, sağlıklı kent dokusunun oluşturulması amacıyla plan kararları alınmıştır.

Yapılan analiz, sentez ve bölgeleme çalışmaları doğrultusunda planlama alanı için yerleşim kararları verilmiştir. Alanda derelerin varlığı yerleşim alanlarını şekillendiren önemli etmenlerden biri olmuştur. Bu kapsamda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde planlama alanı için verilen arazi kullanım kararları aşağıdaki gibi özetlenebilir:

- Planlama alanı içerisindeki yerleşim alanları için yoğunluk değeri Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirlendiği şekilde **Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanlarında 150 k/ha olarak, Ticaret+Konut Alanlarında 150 k/ha olarak belirlenmiştir.**
- Donatı alanları için topoğrafik yapı ve yerleşme alanları ile ilişkileri bağlamında yönetmelik standartları doğrultusunda ve erişilebilirlik kriterleri dikkate alınarak yer seçimleri yapılmıştır.
- Ulaşım kurgusu öncelikle, proje alanı ulaşımının mevcut çevre yolları ile ilişkisi iki noktadan kurulmuş ve alan içerisinde topoğrafya ile uyumlu 15 m ve 12 m en kesitli yol alanları planlanmıştır.
- Ulaşım kademelenmesi planlama alanındaki konut alt bölgelerine, donatı alanlarına hizmet edecek ve alanın kente entegre olacağı ulaşım ağına eklenecek şekilde planlanmıştır.
- Planlama alanı genelinde nüfusa hizmet edecek **“2 adet Eğitim Tesisi Alanı, 1 adet sağlık Tesisi Alanı, 1 adet İbadet Alanı”** planlanmıştır.

- Planlama alanının doğusunda bulunan Ayvalı Deresi ile yerleşim alanları arasında tampon oluşturacak şekilde “**Park Alanı**” planlanmıştır.
- Planlama alanının doğusunda bulunan dere alanının yakınına Arıtma Tesisi veya farklı teknik altyapı alanlarının bulunabileceği “**1 adet Teknik Altyapı Alanı**” planlanmıştır.

Tablo 8 Planlama Alanı Arazi Kullanım Tablosu

ARAZİ KULLANIM TABLOSU		
KONUT ALANLARI	Alan Büyüklüğü (m ²)	Oran (%)
GELİŞME KONUT ALANI Nüfus Yoğunluğu= 150 k/ha	125.738,20	55,98%
TOPLAM GELİŞME KONUT ALANI	125.738,20	55,98%
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	Alan Büyüklüğü (m ²)	Oran (%)
TİCARET+KONUT ALANI Nüfus Yoğunluğu= 150 k/ha	20.804,07	9,26%
TOPLAM KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	20.804,07	9,26%
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	Alan Büyüklüğü (m ²)	Oran (%)
EĞİTİM ALANI	15.966,36	7,11%
SAĞLIK TESİSİ ALANI	5.533,32	2,46%
İBADET ALANI	2.944,83	1,31%
TOPLAM SOSYAL ALTYAPI ALANI	24.444,51	10,88%
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	Alan Büyüklüğü (m ²)	Oran (%)
PARK	32.544,91	14,49%
TOPLAM AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	32.544,91	14,49%
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	Alan Büyüklüğü (m ²)	Oran (%)
TEKNİK ALTYAPI ALANI	3.312,62	1,47%
YOL ALANI	17.757,86	7,91%
TOPLAM TEKNİK ALTYAPI ALANI	21.070,48	9,38%
TOPLAM ALAN	224.602,17	100,00%

3.3.1. Sınırlar

3.3.1.1. Planlama Sınırları

Plan Değişikliği Onama Sınırı

Planlama alanı tapuda Toplu Konut İdaresi (TOKİ) mülkiyeti adına kayıtlı olan 0 ada 1505, 1506 ve 1512 parseller ve bir kısım tescil dışı alanı kapsamaktadır.

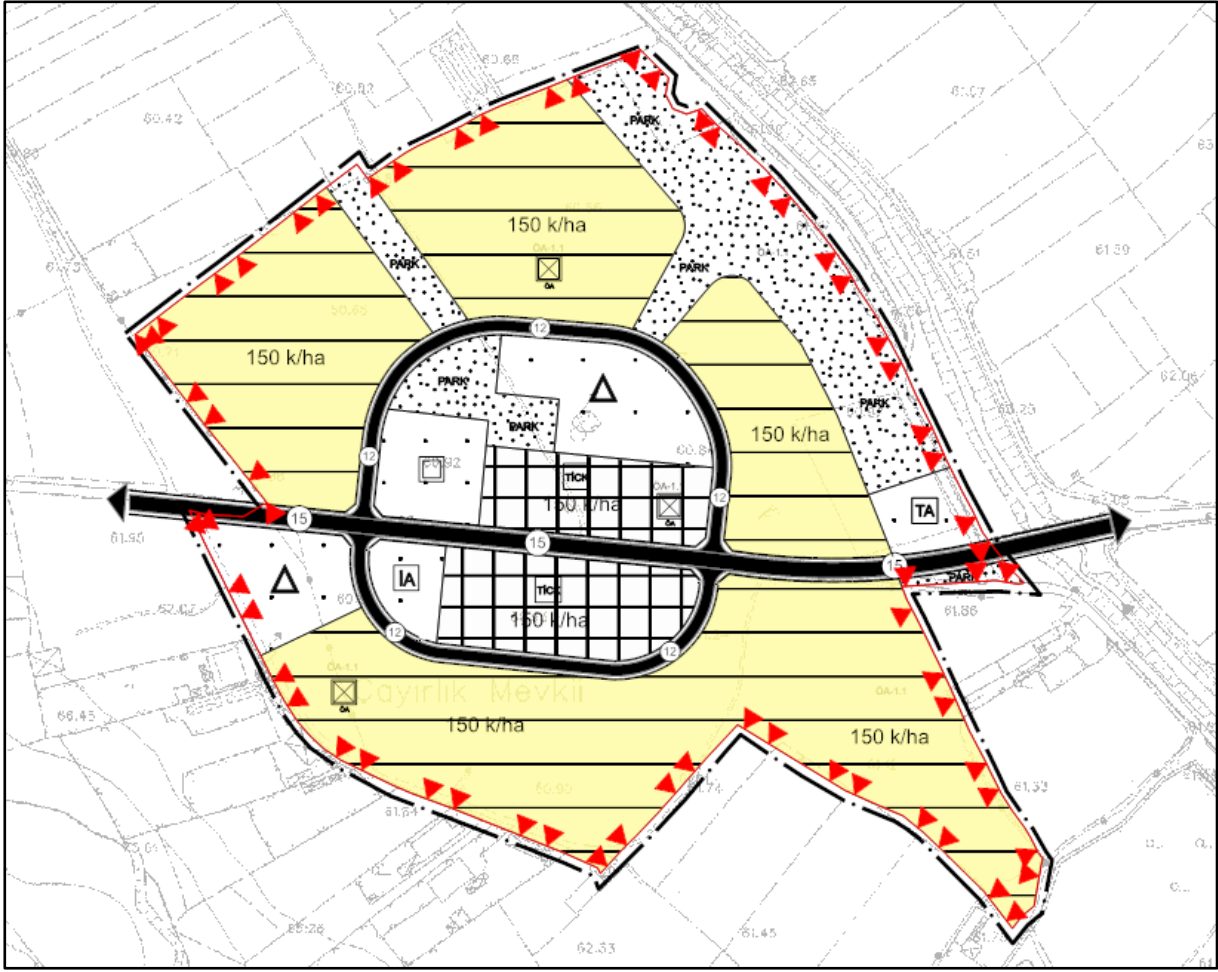
3.3.2. Konut Alanları

3.3.2.1. Gelişme Konut Alanları

Kent bütünü ve Nilüfer İlçesinin nüfus gelişimi göz önünde bulundurulduğunda alanda oluşan/oluşabilecek konut ihtiyacına yönelik oluşturulan planda söz konusu alanda konut yerleşim alanları bulunmadığından bu alanlar “**Gelişme Konut Alanı**” lejantı ile gösterilmiştir. Toplam gelişme konut alanı **125.738,20 m²** olup alanın %55,98’sini oluşturmaktadır.

Konut alanları planlanırken donatılara erişim, topografya ve yapı yasaklı alanlar göz önünde bulundurulmuştur. Bu alanlarda **150 k/ha** yoğunluk değeri belirlenmiş olup orta yoğunluklu konut alanları olarak planlanmıştır.

KONUT ALANLARI	Alan Büyüklüğü (m ²)	Oran (%)
GELİŞME KONUT ALANI (Nüfus Yoğunluğu= 150 k/ha)	125.738,20	55,98%
TOPLAM GELİŞME KONUT ALANI	125.738,20	55,98%

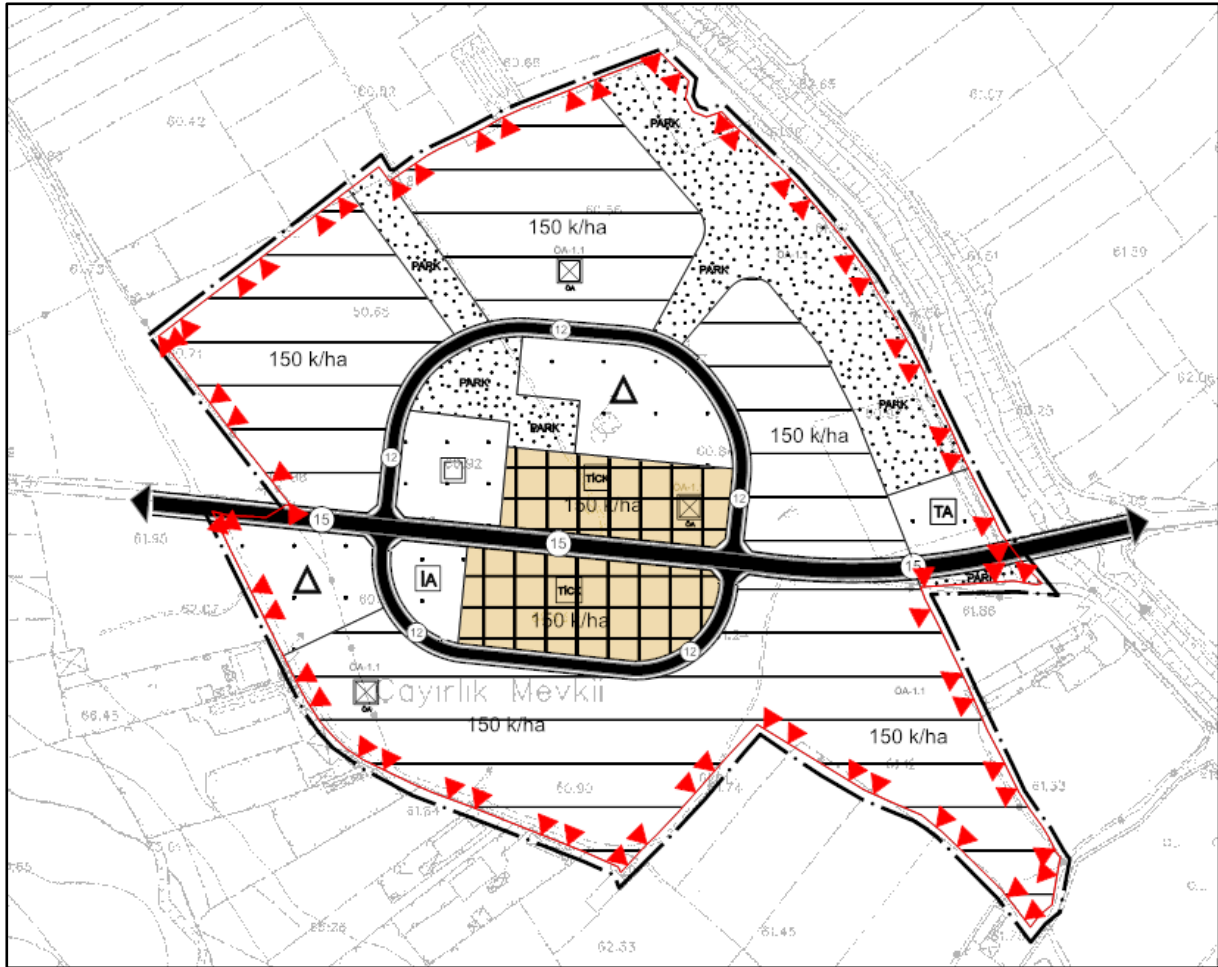


Şekil 21 Konut Alanları

3.3.3. Kentsel Çalışma Alanları

Planlama alanı içerisinde yer alan kentsel çalışma alanları “Ticaret+Konut Alanı”dır. Planlama alanında 20.804,07 m² Ticaret+Konut Alanı planlanmış olup toplam alanın %9,26’ünü oluşturmaktadır. Bu alan için belirlenen yoğunluk değeri 150 k/ha’dır.

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	Alan Büyüklüğü (m ²)	Oran (%)
TİCARET+KONUT ALANI (Nüfus Yoğunluğu= 150 k/ha)	20.804,07	9,26%
TOPLAM KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	20.804,07	9,26%



Şekil 22 Ticaret+Konut Alanları

3.3.4. Sosyal Altyapı Alanları

Planlama alanı içerisinde yer alan sosyal altyapı alanları **“Eğitim Tesisleri”, “Sağlık Tesisleri”** ve **“İbadet Alanları”** ‘nı kapsamaktadır.

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	Alan Büyüklüğü (m²)	Oran (%)
EĞİTİM ALANI	15.966,36	7,11%
SAĞLIK TESİSİ ALANI	5.533,32	2,46%
İBADET ALANI	2.944,83	1,31%
TOPLAM SOSYAL ALTYAPI ALANI	24.444,51	10,88%

3.3.4.1. Eğitim Tesisleri Alanları

Planlanan eğitim tesislerinin alan içerisindeki dağılımında, erişilebilirlik mesafeleri ile erişim güvenliği ve yaya konforuna dikkat edilmiştir. Bu kapsamda eğitim tesislerine ulaşım, taşıt yolunun yanı sıra yaya aksları ve yeşil alanlarla desteklenerek bütüncül bir planlama yaklaşımı benimsenmiştir.

Eğitim tesisleri, erişim mesafeleri gözetilerek konut alanlarının merkezinde olacak şekilde 2 adet konumlandırılmış olup toplam **15.966,36 m²** büyüklüğündedir. Eğitim tesisleri toplam alanın **%7,11**'ini oluşturmaktadır.

3.3.4.2. Sağlık Tesisleri Alanı

Planlama alanın sağlık tesisleri için ayrılan alan **5.533,32 m²** olup toplam alanın **%2,46**'ünü oluşturmaktadır.

3.3.4.3. İbadet Alanı

Planlama alanı içerisinde ibadet alanları planlanırken konut alanlarına erişim mesafesi gözetilmiştir. Bu kapsamda planlama alanı merkezinde yer alan **2.944,83 m²** büyüklüğünde ibadet alanı planlanmıştır.

3.3.7. Kentsel Teknik Altyapı Alanları

Kentsel ve teknik altyapı alanlarında enerji, ulaştırma, haberleşme ve arıtım, çöp ve atıkların imhası gibi kullanımlar yer almaktadır. Planlama alanında alanın gereksinimleri için kullanılacak teknik altyapı alanları ve ulaşım bağlantılarını sağlayan akslar bu başlık altında değerlendirilmiştir.

3.3.7.1. Ulaşım

Karayolları

Planlama alanı içerisinde alanın çevresi ile bağlantısını sağlayan 15 m genişliğinde ulaşım aksı planlanmıştır. Ayrıca alan içerisinde 15 m'lik yola bağlantı sağlayan, planlama alanında yer alan fonksiyonları birbirine bağlayan ve alan içerisindeki trafiği toplayıcı yol niteliğinde olan 12 m genişliğinde yollar planlanmıştır. Ulaşım alanları planlanırken planlama alanı çevresindeki yerleşim ve donatı alanlarının varlığı dikkate alınarak, erişilebilirlik ilkesi çerçevesinde planlanmıştır.

Teknik Altyapı Alanı

Planlama alanında toplam 3.312,62 m² büyüklüğünde, alanın doğu ve Ayvalı Deresi'nin batı sınırında 1 adet Teknik Altyapı Alanı planlanmıştır. Bu alanlarda BUSKİ, BURSAGAZ, Telekom, TEİAŞ, UEDAŞ gibi kurum ve kuruluşlara ait, elektrik, doğalgaz, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon ve her türlü ulaştırma, haberleşme ve arıtım gibi servislerin temini için yapılacak yer altı veya yerüstü tesisleri yer alabilir.

TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	Alan Büyüklüğü (m ²)	Oran (%)
TEKNİK ALTYAPI ALANI	3.312,62	1,47%
YOL ALANI	17.757,86	7,91%
TOPLAM TEKNİK ALTYAPI ALANI	21.070,48	9,38%

