



NİLÜFER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN ve PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ÇALI MAHALLESİ 6010 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ ÇALI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP- **161137636**

 Tuna YILDIZ Şehir ve Bölge Plancısı	Nilüfer Belediyesi Planlama Bürosu tarafından hazırlanmıştır.
 Güler DENİZ Katip Üye	 Günce ÇELİK Katip Üye
Nilüfer Belediye Meclisinin 03/06/2026 tarih ve 295 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	 Şadi ÖZDEMİR Nilüfer Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.07.2026 tarih ve 311 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	 ŞAHİN BİBA Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

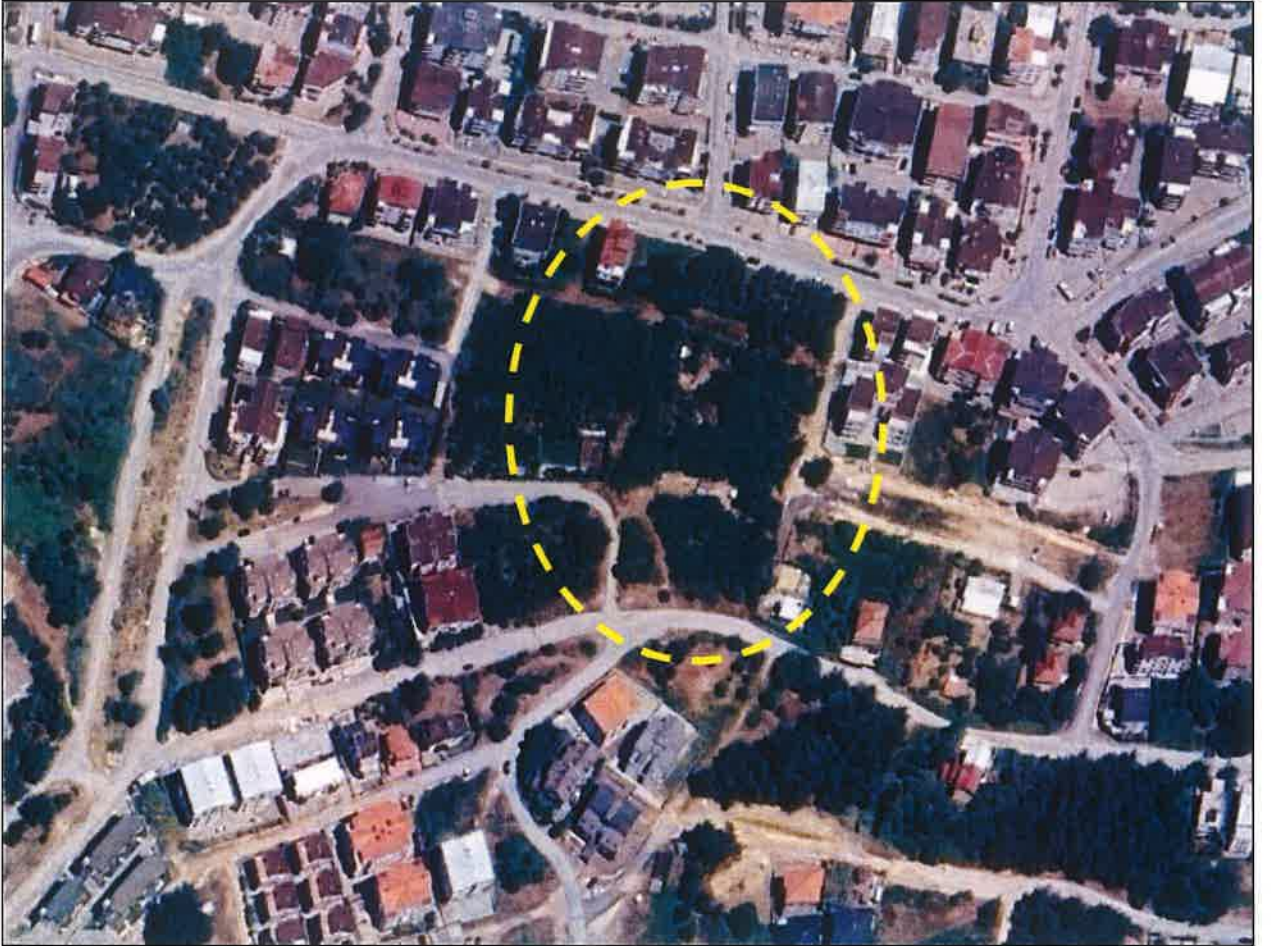
Çalı Mahallesi, 6010 ada, 1parsel; 1/1000 ölçekli “Çalı Revizyonu Uygulama İmar Planı”nda “İlköğretim Alanı”nda kalmaktadır. Nilüfer Kaymakamlığı İlçe Milli Eğitim İlçe Milli eğitim Müdürlüğü’nün 06.04.2026 tarih 157211698 sayılı yazısında, müdürlükçe hazırlanılan okul projesine göre çekme mesafelerinin en az 10 metreye düşürülmesi talep edilmiştir. Söz konusu talep üzerine taşınmaz Emsal 1, Yençok 12.50 metre yapılanma koşullu, çekme mesafesi 5 metre olan “İlk Okul Alanı”na alanına alınmasına ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır.

PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliği yapılan alan, Nilüfer İlçesi Çalı Mahallesi 6010 ada 1 sayılı parseli kapsamaktadır.

1.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği yapılan alan, Nilüfer İlçesi içinde bulunmakta, olup güneyinde zafer caddesi, kuzeyinde 126. Sokak, doğusunda 69. ve batısında 68. sokak yer almaktadır.



Resim 1: Uydu Haritası

1.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Plan değişikliği yapılan alanlar Çalı Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. 2025 yılı TUIK verilerine göre Bursa İli Nilüfer İlçesi'nin toplam nüfusu 578.059 kişi olup, plan değişikliğinin yapıldığı Çalı Mahallesi'nin 2025 yılı nüfusu 18.519 kişidir.

1.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliği kapsamında bulunan parseller, 1/1000 ölçekli “Çalı Revizyonu Uygulama İmar Planı”nda yer almaktadır. 1/1000 ölçekli Çalı Revizyonu Uygulama İmar Planı, 254 hektarlık alanı kapsamaktadır ve projeksiyon nüfusu 42.913 kişidir. Bu nüfusun ihtiyacı olan sosyal donatı alanları plan genelinde yer almaktadır.

1.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

1.4.1. Depremsellik

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



Resim 2: Bursa İli Depremsellik Haritası

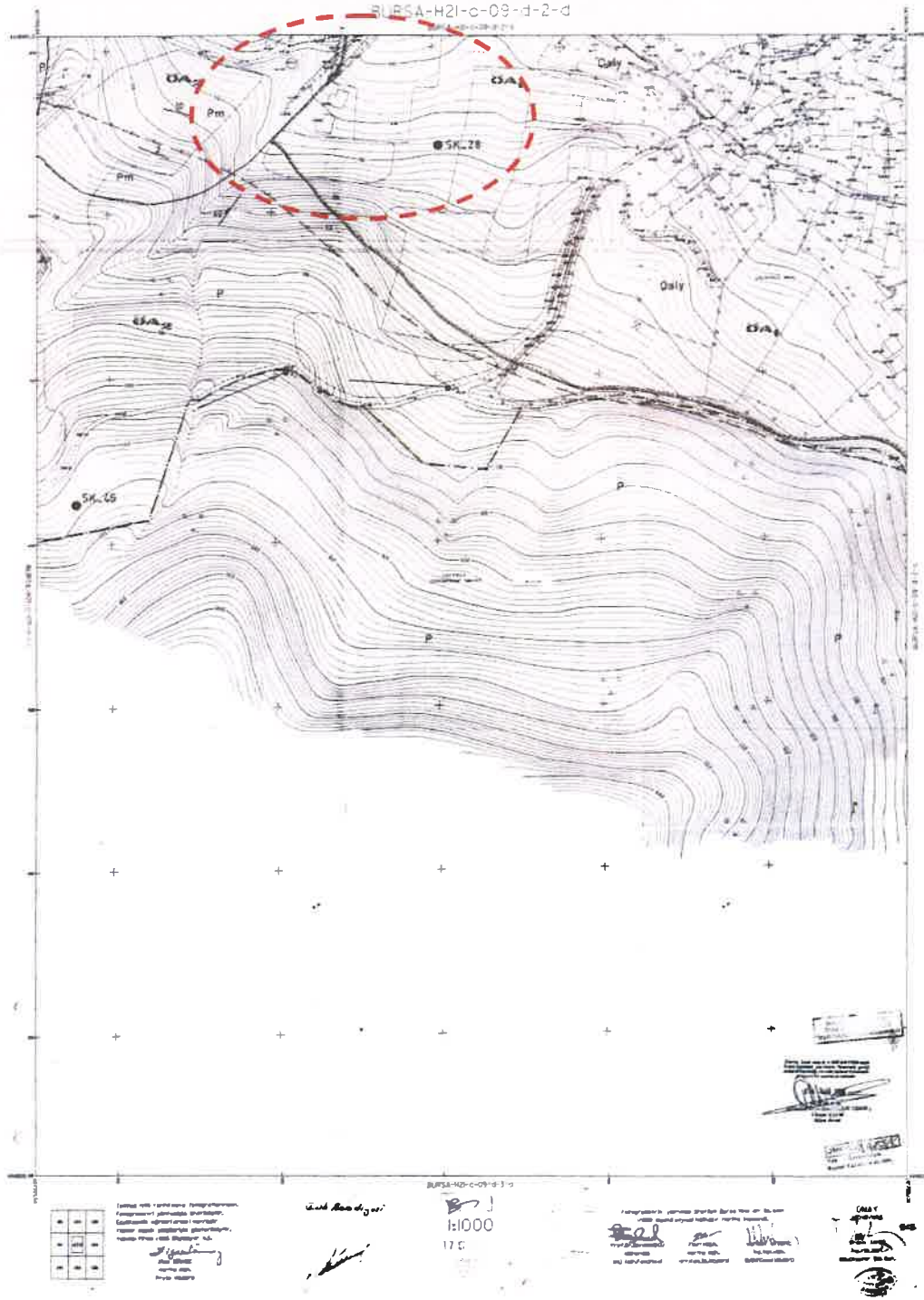
1.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama Alanı'na ilişkin mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 21 Aralık 2004 tarihinde onaylanan Jeolojik Etüt Raporunda plan değişikliğine konu alanların jeolojik yapısı aşağıda gösterilmekte olup, sonuç ve öneriler kısmı dosyasına eklenmiştir.

✍

Resim 3: Jeolojik Etüt Haritası





Resim : Jeolojik Etüt Haritası

1.4.3. Morfolojik Yapı

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

[Handwritten signature]

1.4.3.1. Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu parselin bulunduğu alanda eğim yaklaşık %3 civarında bir eğim vardır.

1.4.3.2. Yönelim Durumu

Plan değişikliğine konu alanın yönelimi kuzeye doğudur.

1.5. ARAZİ KULLANIMI

6010 ada 1 sayılı parsel 1/1000 ölçekli Çalı Revizyonu Uygulama İmar Planı'nda "İlköğretim Alanı"nda kalmaktadır.

1/1000 ölçekli "Çalı Revizyonu Uygulama İmar Planı"nın projeksiyon nüfusu 42.913 kişiyi kapsamakta olup, planlama bölgesinde, sanayi ve ticaret alanları ile orta yoğunluklu konut alanları yer alır.

1.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 6010 ada 1 sayılı parselin alanı 6070.032 m²'dir. Bu parsel Maliye Hazinesi'nin mülkiyetidir.

1.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

1.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

Plan değişikliğine konu alan, Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Mevcut Kentsel Yerleşimler" alanında kalmaktadır.

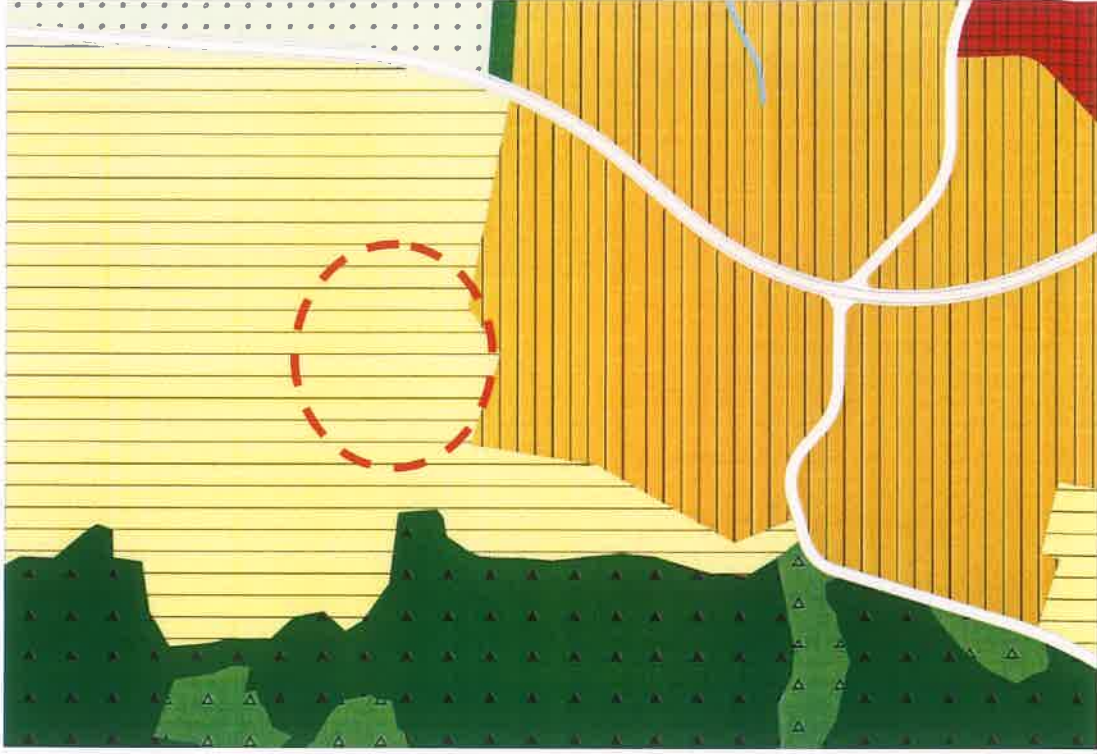


Resim 4: 1/100.000 Ölçekli 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı

[Handwritten signature]

1.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu 6010 ada 1 parsel 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "Düşük Yoğunluklu Konut Gelişme Alanı"nda yer almaktadır.

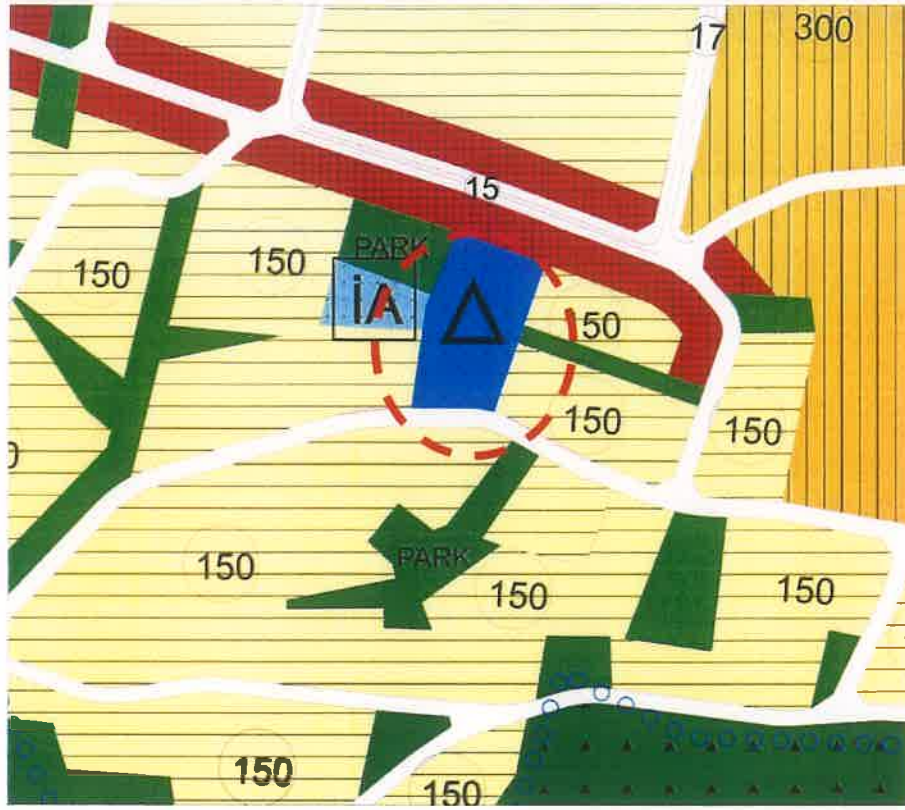


Resim 5: 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı

1.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu 6010 ada 1 parsel 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda "İlköğretim Alanı"nda yer almaktadır.

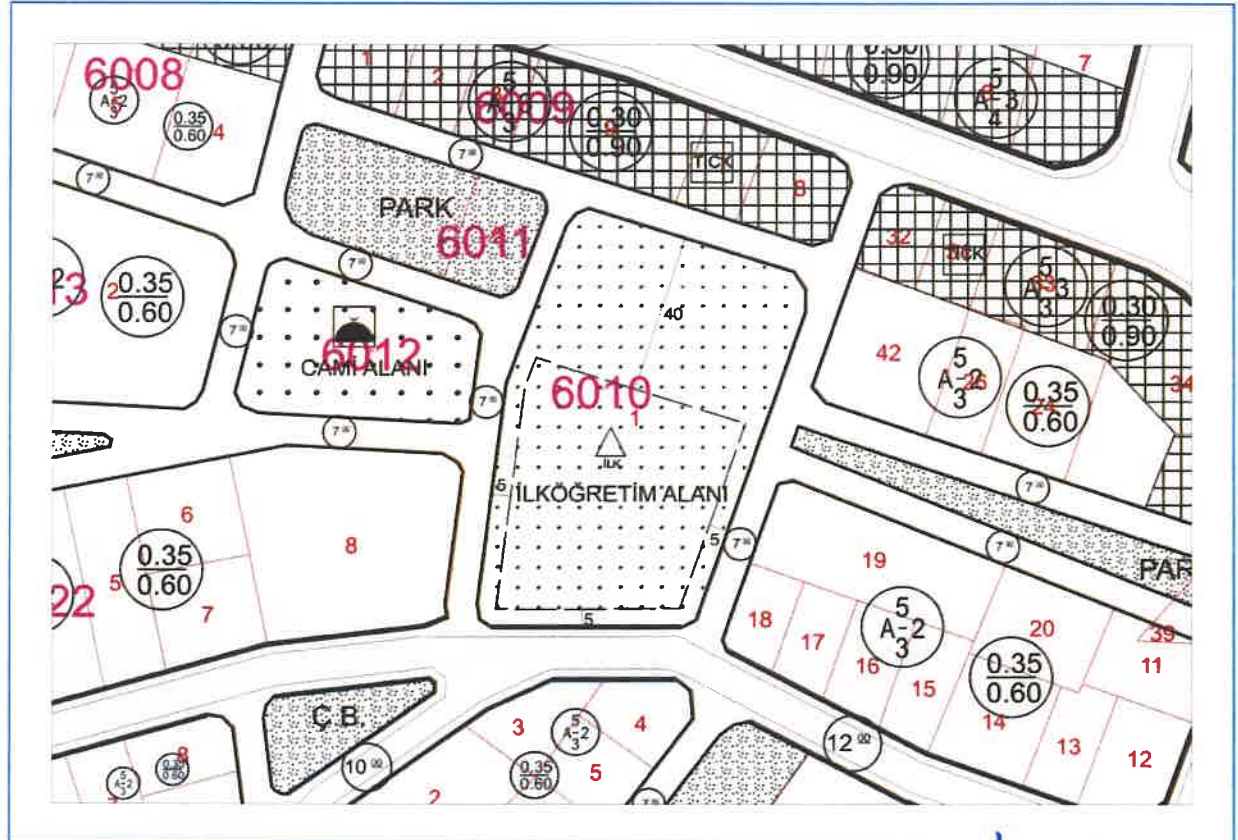
[Handwritten signature]



Resim 6: 1/5.000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı

1.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu 6010 ada 1 sayılı parsel 1/1000 ölçekli “Çalı Revizyonu Uygulama İmar Planı”nda “İlköğretim Tesisleri Alanı”nda yer almaktadır.



Resim 7: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



TOPLAM	6070,032	6070,032
--------	----------	----------

ok