



NİLÜFER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN ve PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, KAYAPA/ÇAMLIK MAHALLESİ 6262 ADA 1
PARSELE İLİŞKİN**

**1/1000 ÖLÇEKLİ KAYAPA TOPLUKONUT ALANI REVİZYONU UYGULAMA İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

PIN: UIP- 161157516

 Tuna YILDIZ Şehir ve Bölge Plancısı	Nilüfer Belediyesi Planlama Bürosu tarafından hazırlanmıştır.
 Güver DENİZ Katip Üye	Günce ÇELİK Katip Üye
Nilüfer Belediye Meclisinin 03/06/2026 tarih ve 294 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	 ŞADI ÖZDEMİR Nilüfer Belediye Başkanı
16.07/2026 Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	 ŞAHİN BİBA Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Kayapa Çamlık Mahallesi 6262 ada 1 parselde kayıtlı, mülkiyeti maliye hazinesine ait taşınmaz 1/1000 ölçekli Kayapa Toplu Konut Alanı Revizyonu Uygulama İmar Planı kapsamında “Orta Öğretim Alanı”nda kalmakta olup çekme mesafesi 10 metredir. Milli Eğitim Bakanlığı İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü’nün 06.04.2026 tarih 157210841 sayılı talebi doğrultusunda söz konusu taşınmazın çekme mesafeleri 5 metre ve Emsal 1, Yençok 15.50 metre yapılaşma koşullu “Ortaokul Alanı” ve yine çekme mesafesi 5 metre Emsal 1 Yençok 15.50 metre yapılaşma koşullu “Lise Alanı”na alınmasına yönelik plan değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliği yapılan alan, Nilüfer İlçesi Kayapa/Çamlık Mahallesi 6262 ada 1 sayılı parseli kapsamaktadır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği yapılan alan, Nilüfer İlçesi içinde bulunmakta olup doğusunda Atlıçayır Bulvarı, kuzeyinde 71, güneyinde 70, doğusunda 69. Sokak yer almaktadır.



Resim 1: Uydu Haritası

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Plan değişikliği yapılan alan Kayapa Mahallesi Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. 2025 yılı TÜİK verilerine göre Bursa İli Nilüfer İlçesi'nin toplam nüfusu 578.059 kişi olup, plan değişikliğinin yapıldığı Kayapa/Çamlık Mahallesi Mahallesi'nin 2025 yılı nüfusu 3.496 kişidir.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliği kapsamında bulunan parseller, 1/1000 ölçekli "Kayapa Toplukonut Alanı Revizyonu Uygulama İmar Planı"nda yer almaktadır. 1/1000 ölçekli Kayapa Toplukonut Alanı Revizyonu Uygulama İmar Planı", 474 hektarlık alanı kapsamaktadır ve projeksiyon nüfusu 52000 kişidir. Bu nüfusun ihtiyacı olan sosyal donatı alanları plan genelinde yer almaktadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

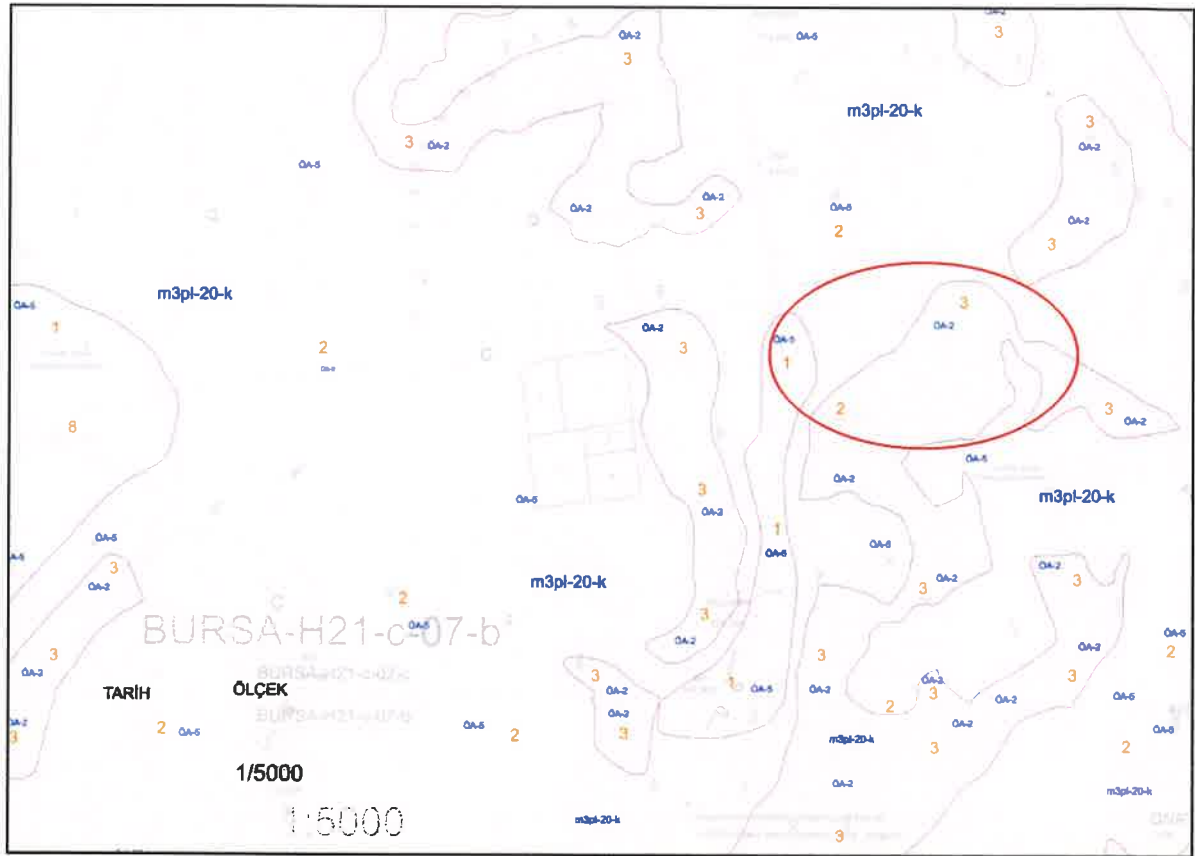
AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" incelendiğinde; Bursa İli'nin "Yüksek Tehlike " olarak adlandırılan 1. Derece Deprem Kuşağı içerisinde yer aldığı görülmektedir. Bursa İli içerisinde Birinci Derece Deprem Bölgeleri; Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer, Mudanya, Gemlik, İzmit, 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

2.4.2. 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 : Jeolojik Etüt Haritası

[Handwritten signature]

LEJAND	
	Alluvyon
	Kırtaşı-Çamurtaşı-Kireçtaşı
	Kırtaşı-Matakkıtaşı
	0 - 5 Düşük Eğimli Alanlar
	5 - 15 Düşük Eğimli Alanlar
	15 - 30 Orta Eğimli Alanlar
	30 - 45 Yüksek Eğimli Alanlar
	Yüksek Eğim Açısından Önemli Alan-2(OA-2)
	Mühendislik Problemleri Açısından Önemli Alan-5(OA-5)
	Zemin Sondaj Kuyusu
	Sismik-Rezistivite Ölçüm Noktaları
	Revizyon İmar Planı Sınırı
	Topoğrafik Eğim Sınırı
	Formasyon Sınırı

Resim 3: Jeolojik Etüt - Lejand

2.4.3. 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.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu parsel için yaklaşık %1-1,5 eğimli düz bir arazi olduğu söylenebilir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Plan değişikliğine konu alanın yönelimi güneydoğuya doğrudur.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

6262 ada 1 sayılı parsel 1/1000 ölçekli "Kayapa Topluluk Alanı Revizyonu Uygulama İmar Planı"nda "Ortaöğretim Alanı"nda kalmaktadır.

1/1000 ölçekli ölçekli "Kayapa Topluluk Alanı Revizyonu Uygulama İmar Planı"nın projeksiyon nüfusu 52000 kişiyi kapsamakta olup, planlama bölgesinde, sanayi ve ticaret alanları ile orta yoğunluklu konut alanları yer alır.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 6262 ada 1 sayılı parselin alanı 17274,62 m²'dir. Bu parsel Maliye Hazinesi'nin mülkiyetidir.

(Handwritten signature)

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 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.

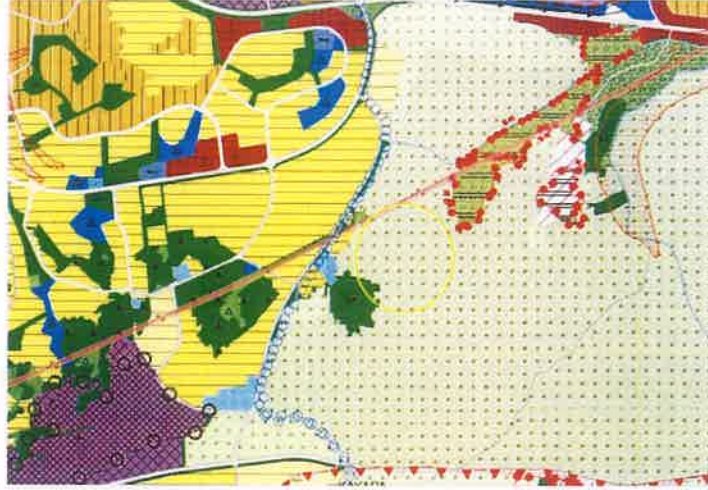


Resim 4: 1/100.000 Ölçekli 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu 6262 ada 1 parsel 1/25000 ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "Düşük Yoğunluklu Konut Gelişme Alanı"nda yer almaktadır.

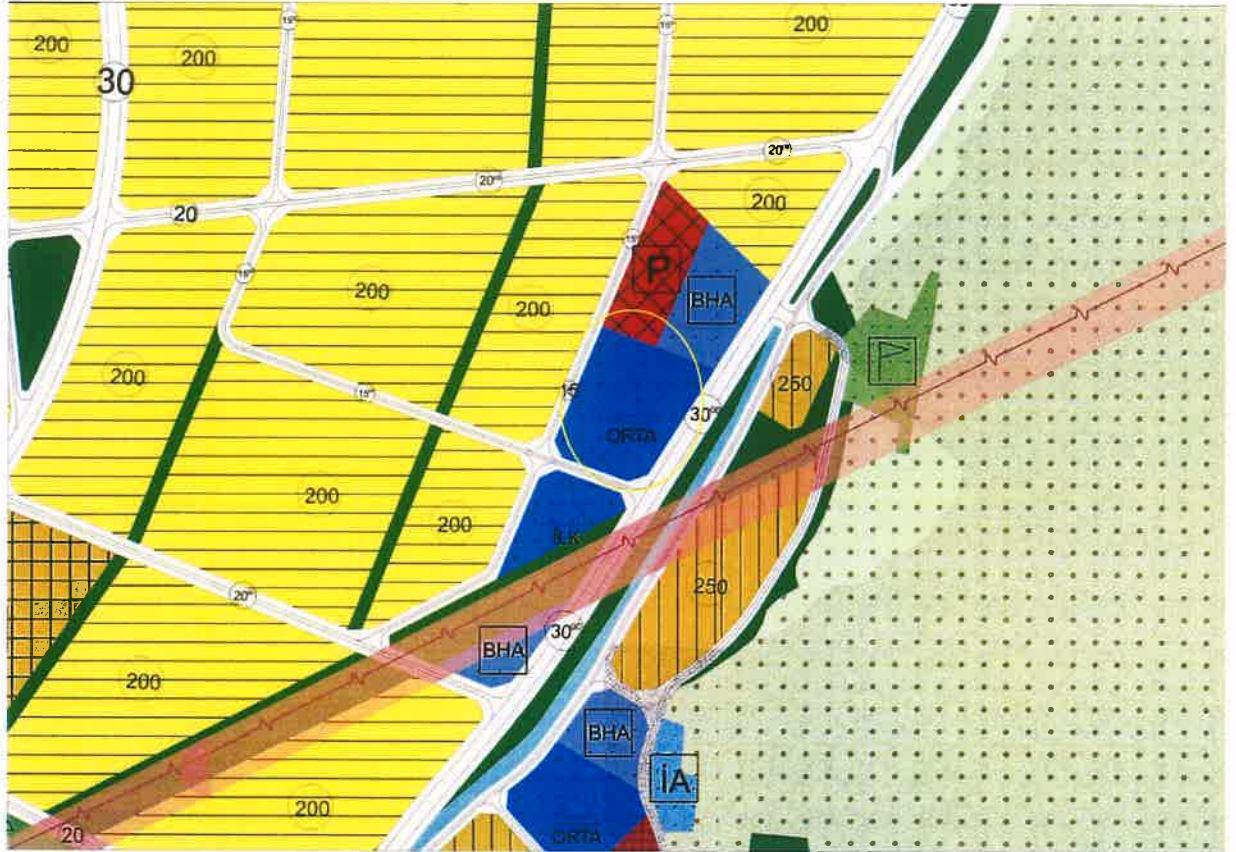
[Handwritten signature]



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

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu 6262 ada 1 parsel 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda "Ortaöğretim Alanı"nda yer almaktadır.

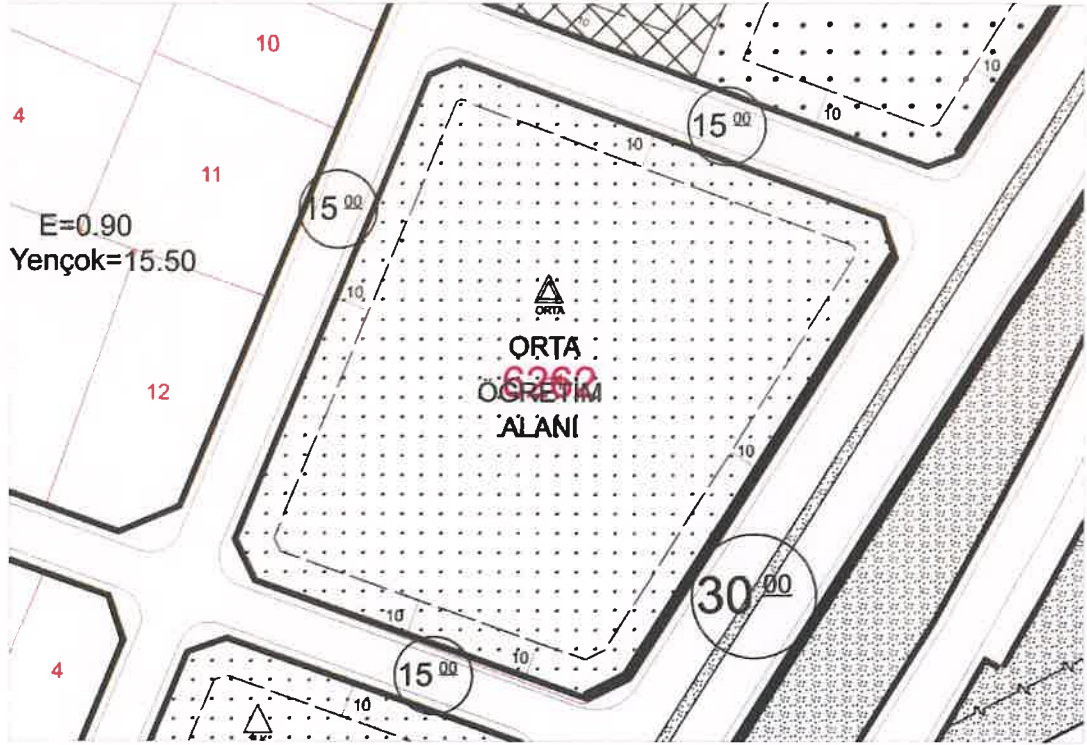


Resim 6: 1/5.000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı

Handwritten signature in blue ink.

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu 6262 ada 1 sayılı parsel 1/1000 ölçekli “Kayapa Toplukonut Alanı Revizyonu Uygulama İmar Planı”nda “Ortaöğretim Tesisleri Alanı”nda yer almaktadır.



Resim 7: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

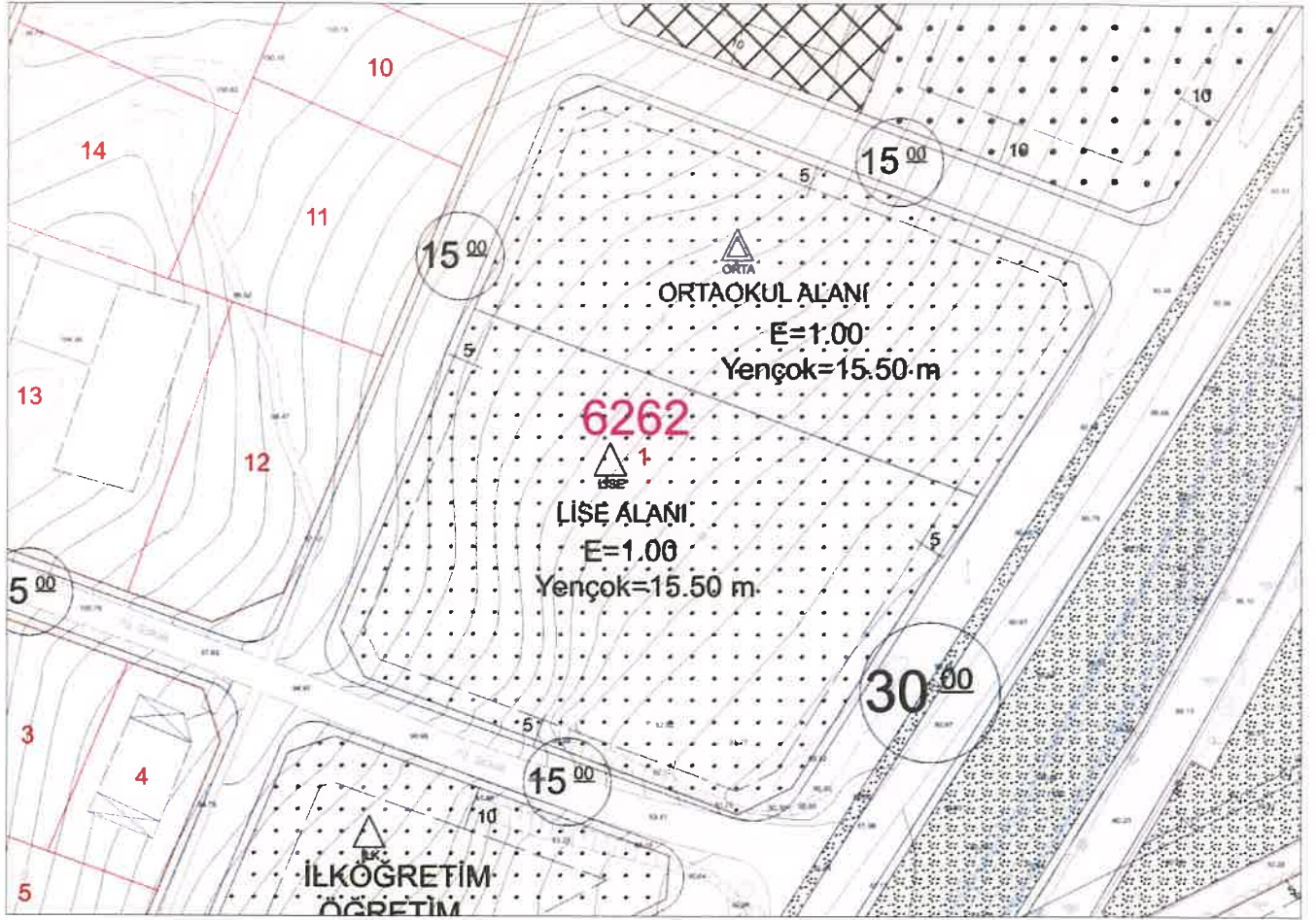
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

1/1000 ölçekli Kayapa Toplu konut Alanı Revizyonu Uygulama İmar Planı kapsamında, mevcutta “Ortaöğretim Alanı”nda bulunan ve mülkiyeti maliye Hazinesi’ne ait olan 6262 ada 1 sayılı parselde Nilüfer İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü’nün 06.04.2026 tarih 157210841 sayılı yazısı ile iki ayrı okul yapılması planlandığı iletilmiştir. Bu nedenle parselin iki ayrı eğitim alanı olacak biçimde ifraz edilmiş, yeni oluşacak parsellerde Emsal 1,00, Yençok:15,50 metre yapılanma koşullu Ortaokul ve Lise Alanı ve iki ayrı fonksiyonda yapı yaklaşma mesafesi 5 metre şekilde 1/1000 ölçekli “Kayapa Toplu konut Alanı Revizyonu Uygulama İmar Planı” değişikliği hazırlanmıştır.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

03.06.2004 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli "Kayapa Topluluk Alanı Revizyonu Uygulama İmar Planı"nda yer alan 6262 ada 1 sayılı parselde E:1,00,Yençok:15,50 metre yapılanma koşullu Ortaokul ve Lise Alanı olarak iki ayrı fonksiyonda düzenlenmiş ve yapı yaklaşma mesafeleri de 5 metre olacak biçimde bir plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.



Resim 8. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

ALAN DAĞILIM TABLOSU

	ONAYLI PLAN (m ²)	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ (m ²)
ORTA OKUL ALANI	17.274.043	7.274,043
LİSE ALANI	0	10.000,00
TOPLAM	17.274,043	12.274,043