



NİLÜFER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN ve PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, KAYAPA/İSTİKLAL MAHALLESİ 6111 ADA 15
PARSELE İLİŞKİN**

1/1000 ÖLÇEKLİ KAYAPA KÖYİÇİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP- 1611 37488


Tuna YILDIZ
Şehir ve Bölge Plancısı

Nilüfer Belediyesi Planlama Bürosu
tarafından hazırlanmıştır.


Gülver DENİZ
Katip Üye


Günce ÇELİK
Katip Üye

Nilüfer Belediye Meclisinin
03/06/2026 tarih ve 293 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.


Şadi ÖZDEMİR
Nilüfer Meclis Başkanı

16.07.2026
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
16.07.2026 tarih ve 84 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.


Şahin BİBA
Büyükşehir Belediye Başkanı

Resim 1: Uydu 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]

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 %7-8 eğimli orta-dik bir arazi olduğu söylenebilir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Plan değişikliğine konu alanın yönelimi güneye doğrudur.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

6111 ada 15 sayılı parsel 1/1000 ölçekli "Kayapa Köyiçi Revizyonu Uygulama İmar Planı"nda "İlköğretim tesis Alanı"nda kalmaktadır.

1/1000 ölçekli Kayapa Köyiçi Revizyonu Uygulama İmar Planı düşük yoğunluklu konut alanlarının planlandığı bir bölgedir. Bu planlama alanı içinde yaşayan nüfusun ihtiyacı olan donatı alanları da belirli merkezlerde planlanmıştır. 1/1000 ölçekli ölçekli "Kayapa Köyiçi Revizyonu Uygulama İmar Planı"nın projeksiyon nüfusu 13.267 kişiyi kapsamaktadır.

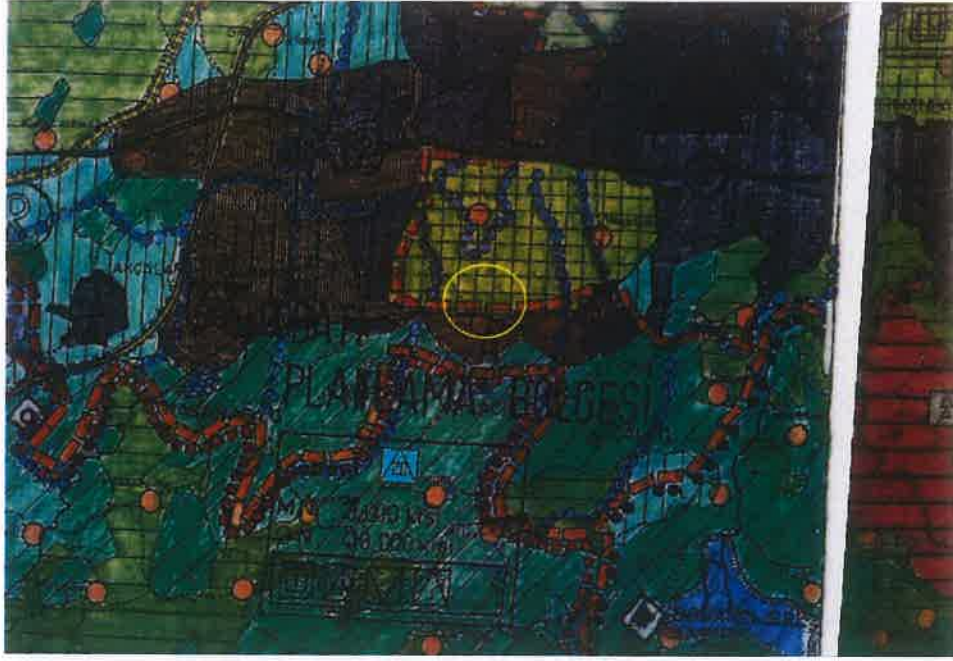
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 6111 ada 15 sayılı parselin alanı 6291,63 m²'dir. **Bu parsel Maliye Hazinesi'nin mülkiyetidir.**

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

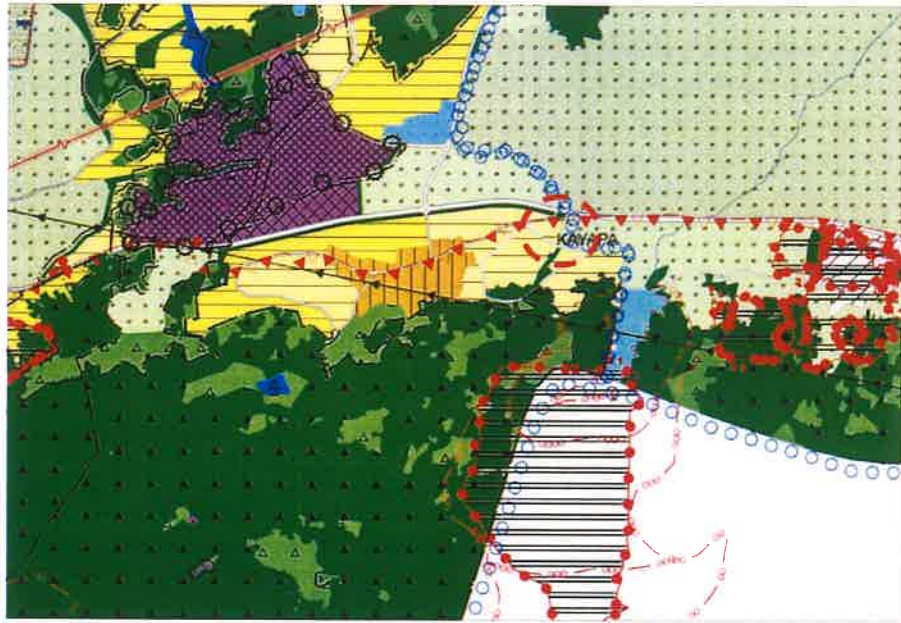
Plan değişikliğine konu alan, Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Mevcut Kentsel Yerleşimler" alanında kalmaktadır.



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

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu 6111 ada 15 parsel 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "Meskun Konut Alanı"nda yer almaktadır.

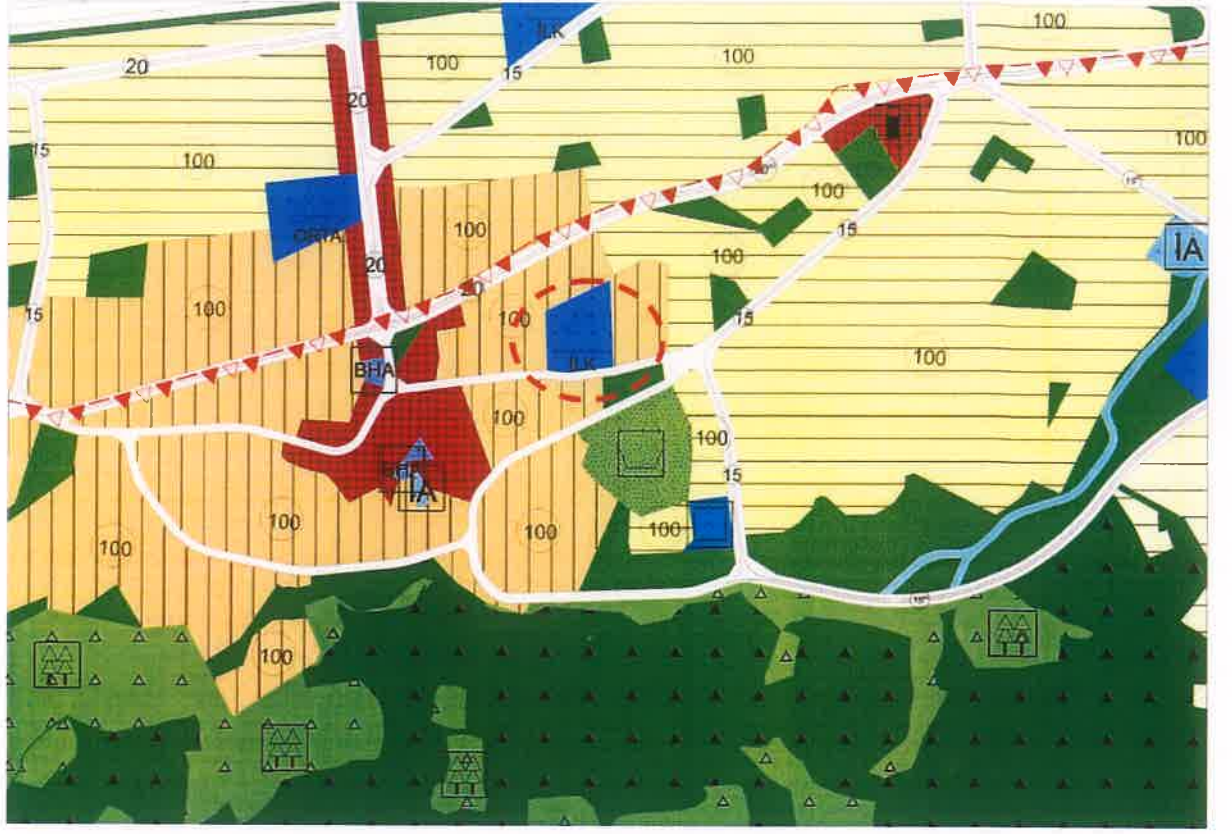


Resim 5: 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

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

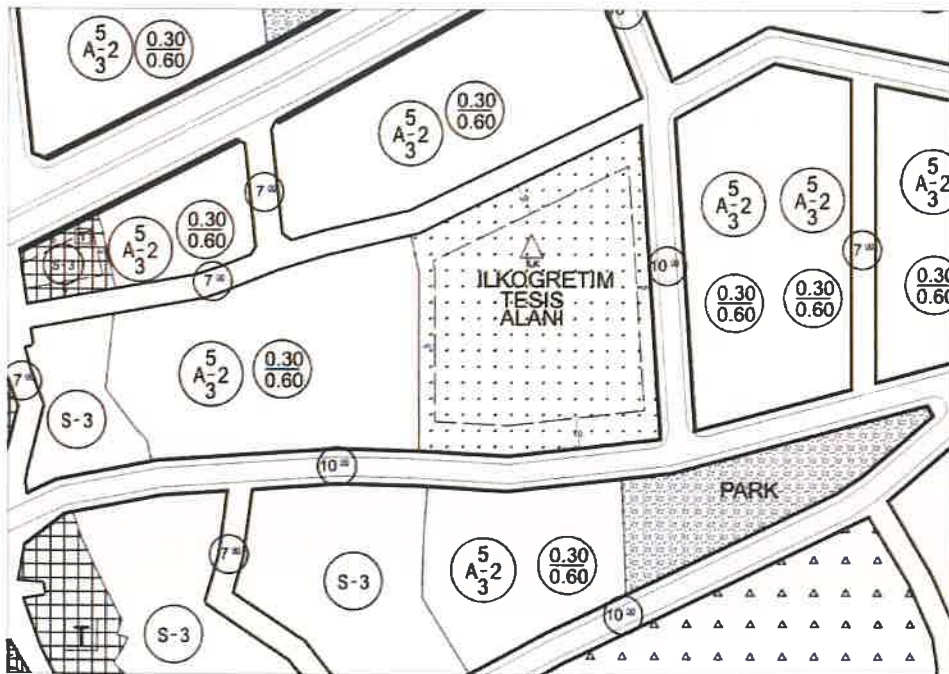
[Handwritten signature]



Resim 6: 1/5.000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu 6111 ada 15 sayılı parsel 1/1000 ölçekli “Kayapa Köyiçi Revizyonu Uygulama İmar Planı”nda “İlköğretim Tesis Alanı”nda yer almaktadır.



[Handwritten signature]

ALAN DAĞILIM TABLOSU

	ONAYLI PLAN (m ²)	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ (m ²)
İLKÖĞRETİM TESİS ALANI	6291,63	0
İLKOKUL ALANI	0	6291,63
TOPLAM	6291,63	6291,63

