



**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BALKAN ÇALIŞMA ALANLARI  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI  
REVİZYONU**

Dosya No:

PİN:

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

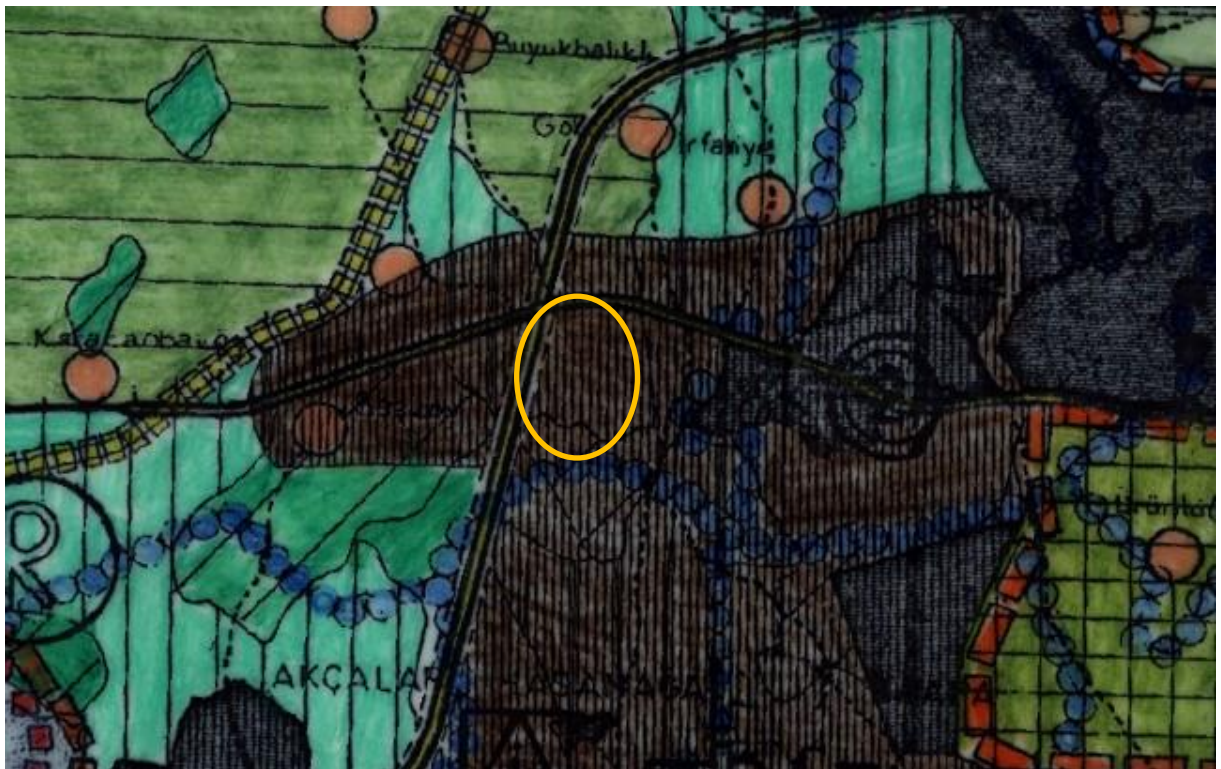
ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı

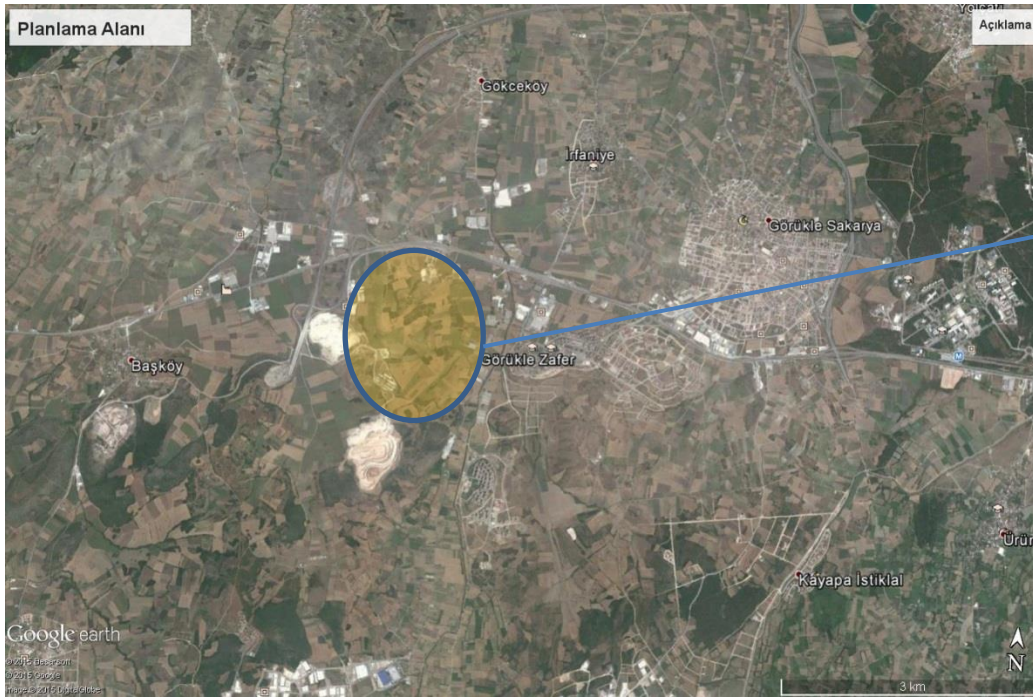
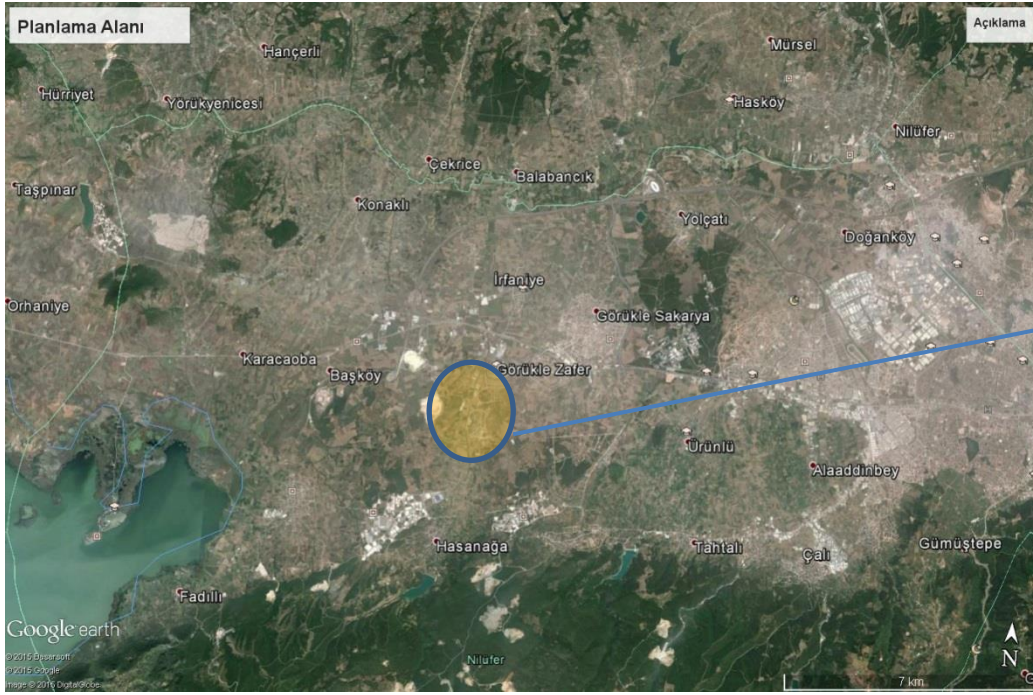
# BALKAN ÇALIŞMA ALANLARI NAZİM İMAR PLANI REVİZYONU AÇIKLAMA RAPORU

### PLANLAMA ALANI KONUMU:

Planlama Alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Başköy- İrfaniye Mahalleleri sınırlarında yer almaktadır. Planlama Alanı sınırından Bursa- İzmir Devlet Yolu doğu-batı doğrultusunda geçmekte iken Bursa- İzmir Otoyolu bağlantısı alanın batı kısmında yer almıştır. Planlama Alanı revizyona konu 2008 yılı onaylı 1/5000 Ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda; Sanayi, K. Sanayi, KDKÇA ve Depolama Alanları ile yeşil alanı kapsamaktadır.



# 1/100000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı



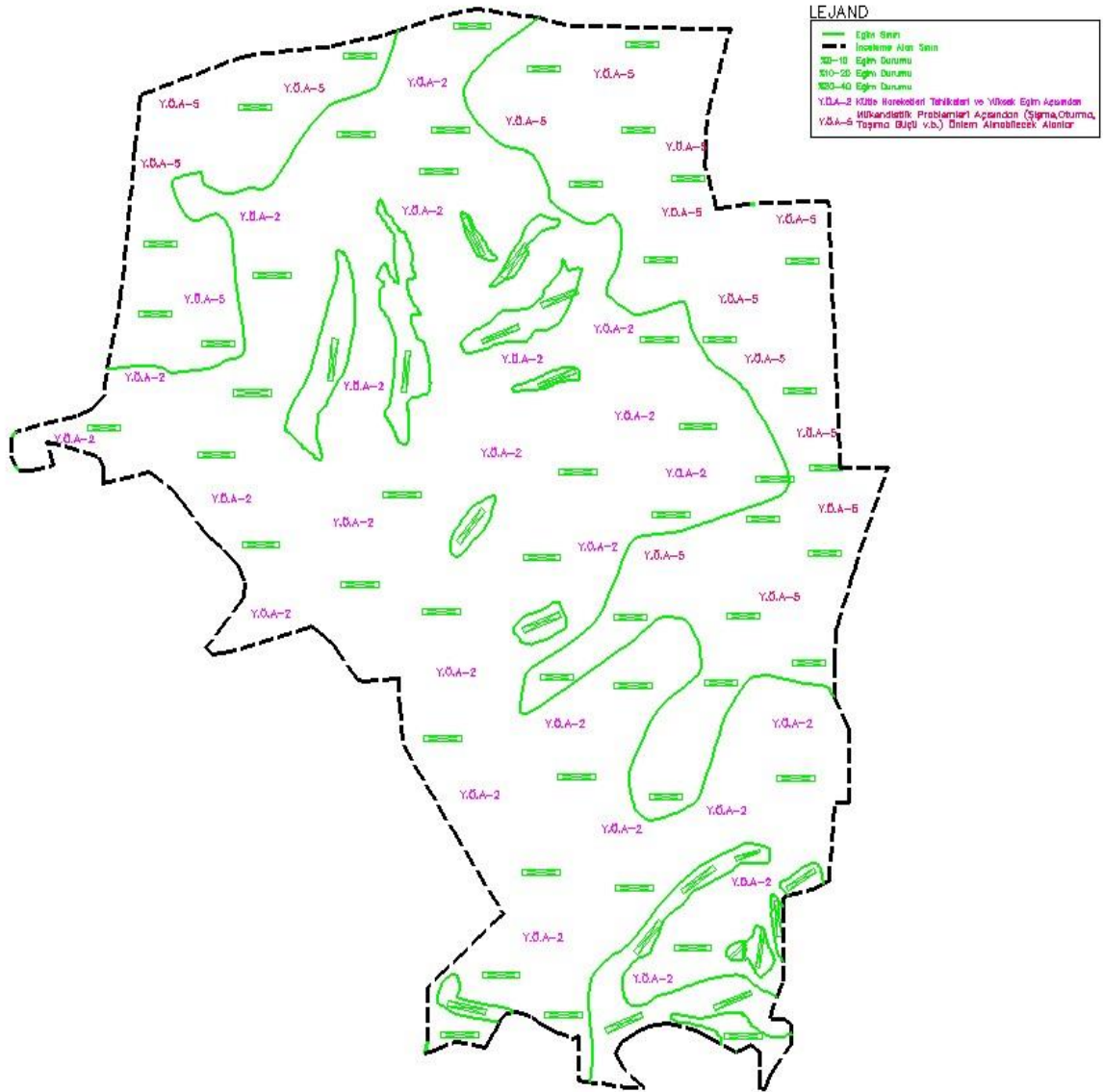




Uydu Fotoğrafi

## PLANLAMA ALANININ JEOLJİK DURUMU

Planlama Alanı 11.02.2014 tarihli onaylı etüt raporunda; inceleme alanına %0-10, %10-20, ve %20-40 arasında kalan eğim değerlerine sahip olduğu tespit edildiği belirtilmiştir. Bu değerler “Yumuşak- Düşük- Orta- Yüksek Eğimli Alanlar” kategorisine girmektedir. Morfolojik, jeolojik ve doğal afet tehlikesi açısından inceleme alanının yerleşime uygunluğu “Önemli Alan 2” (ÖA-2) , Kütle hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek eğim açısından ve “önemli Alan 5 (ÖA-5) olarak 2 kategoride değerlendirilmiştir.



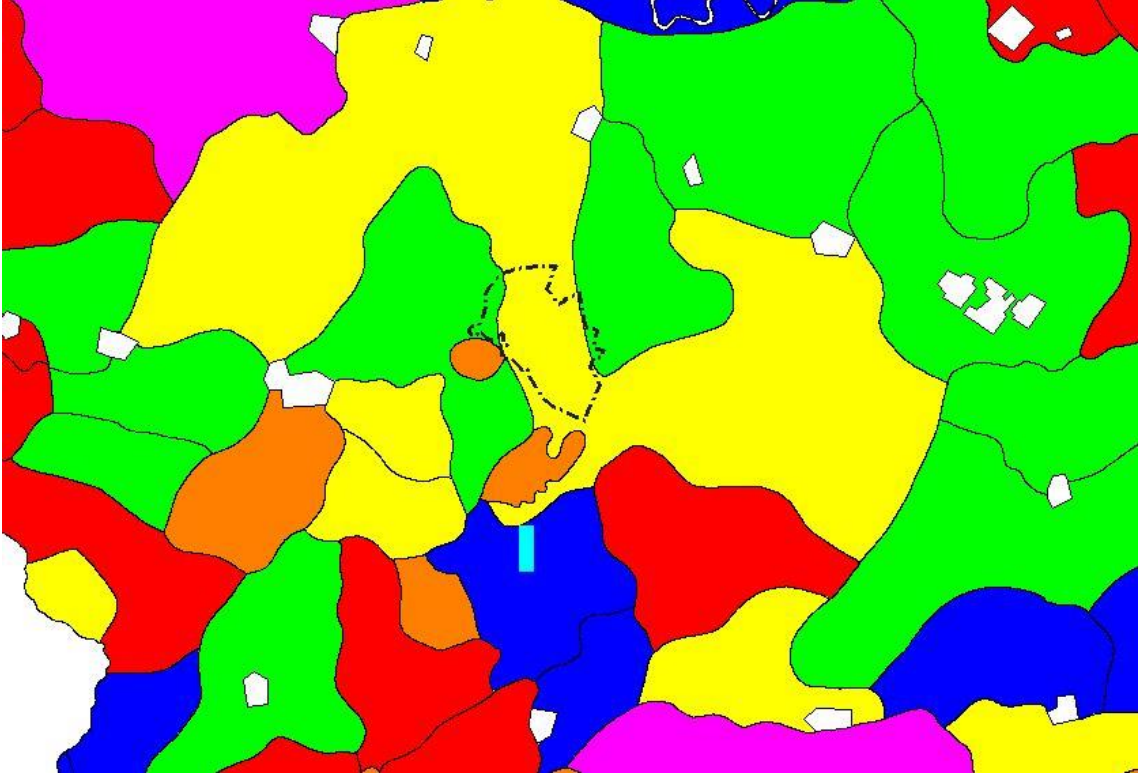
İnceleme tarihi itibarıyla ÖA-2 Alanlarında herhangi bir heyelan, kaya düşmesi ve benzeri afet olayı gözlenmediği ancak zaman içinde yerel koşullardan dolayı stabilite problemleriyle karşılaşılacağı düşünüldüğü yapılaşma aşamasında bina/ parsel bazı zemin etütlerinde Stabilite Analizleri detaylı olarak irdelenmesi gerektiği vurgulanmıştır. ÖA-5 Alanlarda muhtemel şişme büzülme olayı sonucu açıkta bırakılan temellerde göçme ve kabarma türü risklere karşı önlem alınması belirtilmiştir.



## PLANLAMA ALANINDAN FOTOĞRAFLAR



## PLANLAMA ALANININ TOPRAK SINIFLARI HARİTASI

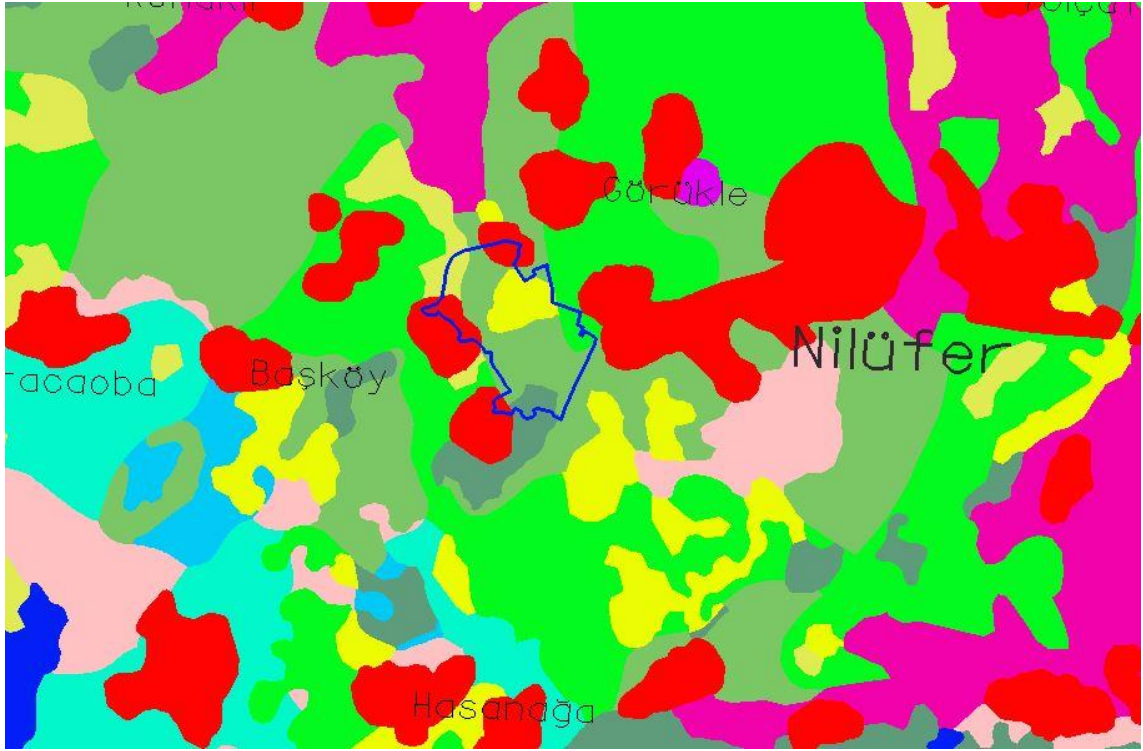


### TOPRAK SINIFLARI DERECEŚİ

LEJANT

|     |     |
|-----|-----|
| ■ 1 | ■ 4 |
| ■ 2 | ■ 6 |
| ■ 3 | ■ 7 |
|     | ■ 8 |





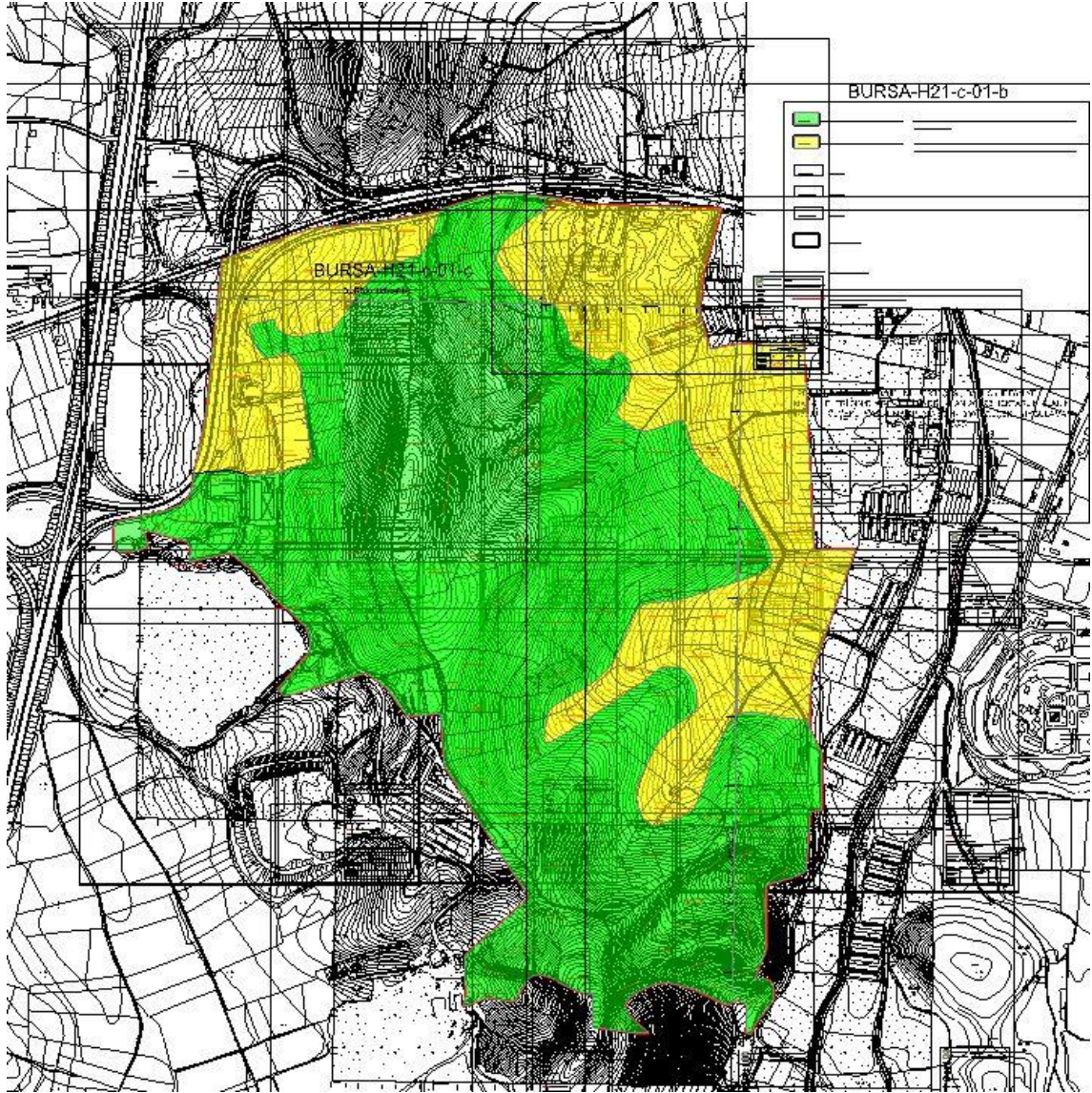
Statip Harita

#### GÖSTERİM

|  |               |  |               |
|--|---------------|--|---------------|
| <span style="color: red;">■</span>       | YERLEŞİM      | <span style="color: green;">■</span>     | KURU MARJİNAL |
| <span style="color: grey;">■</span>      | ORMAN         | <span style="color: magenta;">■</span>   | DİKİLİ ZEYTİN |
| <span style="color: yellow;">■</span>    | MERA          | <span style="color: purple;">■</span>    | DİKİLİ MEYVE  |
| <span style="color: gold;">■</span>      | ÇAYIR         | <span style="color: pink;">■</span>      | DİKİLİ BAĞ    |
| <span style="color: cyan;">■</span>      | SULU MUTLAK   | <span style="color: brown;">■</span>     | DİKİLİ DİĞER  |
| <span style="color: blue;">■</span>      | SULU MARJİNAL | <span style="color: lightpink;">■</span> | ÖZEL ÜRÜN     |
| <span style="color: limegreen;">■</span> | KURU MUTLAK   | <span style="color: darkblue;">■</span>  | DİĞER ALANLAR |

Toprak Sınıfları ve Statip Haritalardan da görüleceği üzere söz konusu planlama alanı büyük bölümü 4. Sınıf tarım toprağı ve kuru marjinal tarım arazisidir.





- ÖA-2** ÖNLEMLİ ALAN 2 (ÖA-2): Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından
- ÖA-5** ÖNLEMLİ ALAN 5 (ÖA-5): Mükendistlik Problemleri Açısından (Şişme, Oturma, Taşıma Gücü v.b.) Önlem Alınabilecek Alanlar

Eğim durumu incelendiğinde ise üst haritadan da anlaşılacağı üzere yüksek eğim açısından riskli olan bölge planlama alanının güney ve güneybatısıdır.

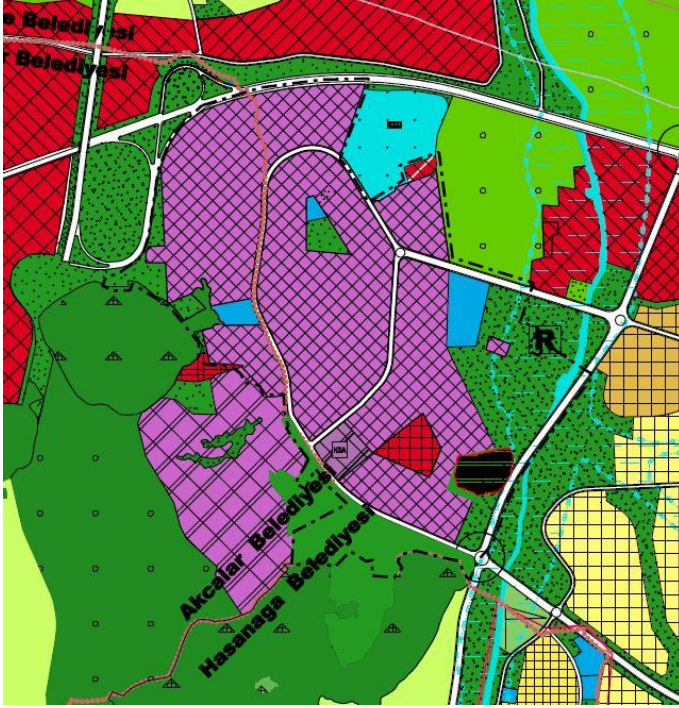
## ÜST ÖLÇEKLİ PLAN DURUMU



Planlama Alanının 1/100000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planında ki konumu

1/100000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı Uygulama Hükümleri'nde; "Planlama Bölgesi: Gelişme potansiyeli olan kentsel kullanım bölgeleriyle bunların etkileşim alanlarını kapsayan mevcut ve öneri nüfus, işgücü ve benzeri konularda kararlar getirilen ve planlama alanları belirlenen bölgelerdir. Planlama Alanı: Mevcut yerleşim alanını ve onaylı uygulama imar plan kararlarını kapsayan, yerleşimin makro formunu ve gelişmesini şematik olarak belirleyen alanlardır." Olarak tanımlanmaktadır.

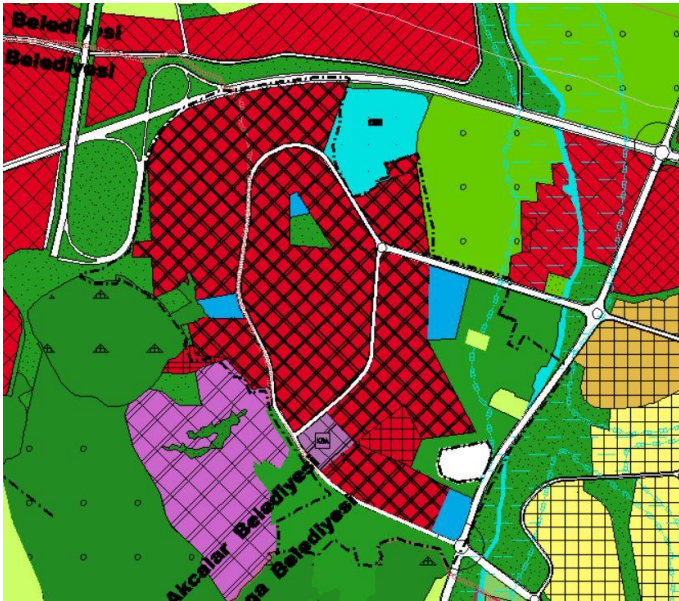




Mevcut 1/25000 Ölçekli NİP.

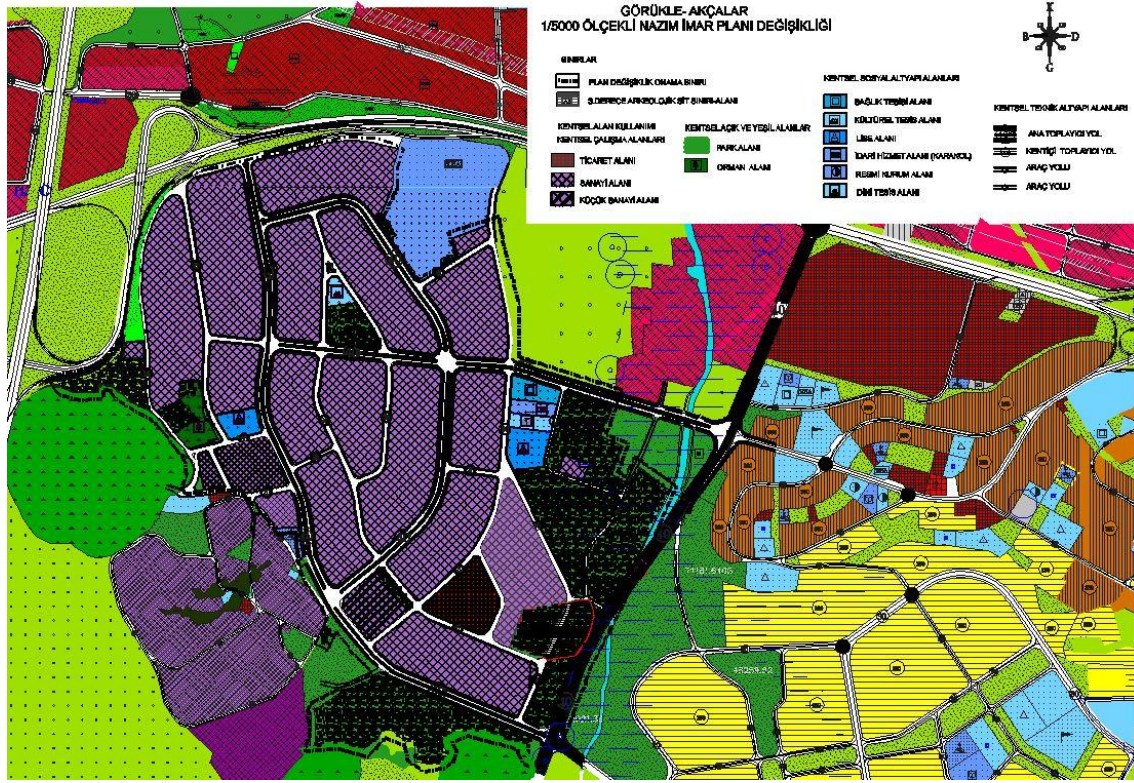
1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planının da Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları olarak planlıdır.

Bu revizyon plan ile üst ölçekli 1/25000 Ölçekli Revizyon plan teklifi de Büyükşehir Belediye Meclisine sunulmuştur. Bu öneri planda çalışma alanları; Toplu İşyerleri olarak planlanmıştır.



Öneri 1/25000 Ölçekli NİP.





Mevcut 1/5000 ölçekli NİP

### PLANLAMANIN GEREKÇESİ:

Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları olarak planlı olan planlama alanında ; kullanım kararları olarak Toplu İşyerleri olarak düzenleme yapılmıştır. Bu kapsamda söz konusu çalışma alanları; Toplu İşyerleri lejandı ile tanımlanmıştır. Mevcutta olan 2 adet Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanları aynen korunmuştur. Sosyal Donatı alanlarında ise Karakol Alanı, sağlık tesis alanı ve kültürel tesisler 2 adet Belediye Hizmet Alanı olarak yeniden düzenlenmiştir.

### 3.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 16.12.2017/7475 sayılı kararı ile 3.Derece Arkeolojik Sit Alanına alınan 1069-1161-1355 parseller plan dışına çıkarılmıştır.

## MEVCUT PLAN KENT KARAKTER TABLOSU

| Kullanım                         | Öneri Plan Alan Büyüklüğü (m <sup>2</sup> ) |
|----------------------------------|---|
| K.SANAYİ ALANI                   | 29926                                       |
| SANAYİ ALANI                     | 1620177                                     |
| TİCARET ALANI                    | 41432                                       |
| SAĞLIK TESİSİ ALANI              | 12795                                       |
| KÜLTÜREL TESİS ALANI             | 7849  |
| EĞİTİM TESİSİ ALANI              | 31778                                       |
| İDARİ HİZMET ALANI<br>(KARAKOL)) | 8185  |
| YEŞİL ALAN PARK<br>ALANI         | 375000                                      |
| ORMAN ALANI                      | 15788                                       |
| DİNİ TESİS ALANI                 | 7340  |
| YOLLAR-OP                        | 253813                                      |
| TOPLAM ALAN                      | 2404083                                     |

## PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ

Bursa Batı Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Hükümleri geçerli olup; Toplu İşyerlerinde; dumansız, kokusuz, atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolar yapılabilir. Bu alanlarda teşhir ve satışa yönelik ticari üniteler ile idari birimler yer alabilir.

Planın uygulamaya yönelik hükümleri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda verilecektir.

| Kullanım                         | Alan Büyüklüğü (m <sup>2</sup> ) |
|----------------------------------|----------------------------------|
| K.SANAYİ ALANI                   | 15.756,06                        |
| TOPLU İŞYERLERİ                  | 1.368.731,86                     |
| TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI | 20.977,29                        |
| BELEDİYE HİZMET ALANI            | 75.000                           |
| EĞİTİM TESİSİ ALANI              | 10.530,87                        |
| PARK ALANI                       | 426.642,12                       |
| DİNİ TESİS ALANI                 | 6.650,69                         |
| ORMAN ALANI                      | 15.788                           |
| YOLLAR                           | 467.722,29                       |
| TOPLAM ALAN                      | 23.404.083                       |

