

**NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ, 839 ADAYA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



1. NİLÜFER MAHALLESİNİN KONUMU:

Merkez–Batı planlama bölgesi toplam 13 belediyeyi kapsamaktadır. Bunlar Akçalar, Çalı, Demirtaş, Emek, Gölyazı, Görükle, Gürsu, Hasanağa, Kayapa, Kestel, Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım belediyeleridir.

Nilüfer Belediyesi, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Merkez-Batı Planlama Bölgesi kapsamında kalmaktadır.

Bölge batısında Kayapa ve Görükle yerleşleri, doğusunda Akpınar, Bağlarbaşı, Hüdavendigar ve Dobruca mahalleleri, ile güneyinde nilüfer belediyesi ile çevrilidir. Bölgede 9 köy (Aladdinbey, Ürünü, Yaylacık, Yolçatı, Gümüştepe, Minareliçavuş, Demirci, Dağyenice) bulunmaktadır. Planlama alanı 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Merkez-Batı Planlama Bölgesi kapsamında ve 13404,18 hektarlık bir alanı kapsamaktadır.

Bölgedeki ulaşım; ana aks olarak görünen kuzeyde İzmir-Bursa-Ankara çevreyolu ve köy yolları ile sağlanmaktadır.

Bölgedeki Konut alanları, Organize Sanayi Bölgesi ve Tarım Arazilerinin bulunması sebebi ile çevre yolu üzerinden kuzeydeki OSB alanına kadar olan bölgede düzenli ve nitelikli şekilde gelişim göstermiştir. Bölgenin kuzey- batı kesiminde Konut gelişimi Uludağ üniversitesinin doğusunda kalan bölgede teşkil etmektedir..

Nilüfer belde geneli itibariyle 2000 yılı nüfusu 162287 kişi, yüzölçümü 14294.1 hektar’ dır.

Nilüfer’ de Kent nüfusunun belediye nüfusuna oranı (%84) dür. Nilüfer, Bursa İlinde Merkez Batı bölgesinde Kent Nüfusunun toplam nüfusa oranının (%95) altında, tüm il bazında (%77) ve Ülkedeki oranında (%64.90) üstündedir.

1.1 BİTKİ ÖRTÜSÜ

Güneyde bulunan Dağlık kesimler ormanlarla kaplıdır. Yaygın bitki örtüsü Karaçam ormanlarıdır.Kuzey kesim ise genel itibari ile tarım arazisi niteliğinde boş alanlardan oluşmaktadır.Farklı olarak, Uludağ üniversitesinin bulunduğu alanda sık ağaçlık doku ve Ahmet Yasevi yerleşiminde yer yer ağaçlık alanlar bulunmaktadır.

1.2 SU KAYNAKLARI

Çalışma alanının belli başlı su kaynakları, bölge içinde iki kola ayrılarak Kayapa ve yaylacık derelerini oluşturan Özlüce deresi, Misi deresi ve Nilüfer çaydır.

1.3 GÖRSEL DEĞERLER VE GÖRÜ NOKTALARI

Görsel değerler açısından düşündüğümüzde bölgede yer alan çamlık alanlar, tarım alanları bölgenin doğal zenginliğini yansıtmaktadır. Bölgenin güneyinde, yüksekliği 540 metre kotlarına kadar ulaşan tüm alana hakim tepeler yer almaktadır.

1.4 .ALAN KULLANIMLARI

- **Düzenli Konut Alanları**

Düzenli konut alanları, üniversite alanının doğusunda ve çevre yolunun kuzeyine doğru bir gelişim göstermektedir. Bu alanlar kentin konut ihtiyacına cevap verebilecek nitelikte ve aynı zaman da üniversite ile düşünülmüş alanlar olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu konut alanlarında, geleneksel yapıdan uzak ve çok katlı site tarzı yapılaşma görülmektedir. Kat adedi ise 5-12 kat arasında değişmekte olup yüksek bir yoğunluk teşkil etmektedir.

OSB'nin güneydoğusunda kalan bölgede ve çevre yolunun kuzeyine doğru bir gelişim göstermiştir. Bu alanlar kentin konut ihtiyacına cevap verebilecek nitelikte ve çok yoğun konut alanları ile düşük yoğunluklu konut alanları şeklinde karşımıza çıkmaktadır. Bu alanlarda ise kat adedi ise 5-8 kat arasında değişmekte olup düşük yoğunluklu alanlarda 2-3 kat şeklinde bir görüntü sergilemektedir.

Beşevler mahallesi ve Gümüştepe mahallesinde ise bulunan konut yerleşimleri ortalama 3-4 katlı olup geleneksel dokudan uzak site tarzı yapılaşmalar şeklinde teşkil etmektedir. Bu alanlardaki ticaret ise konut altı ticaret şeklinde gelişme göstermiş olup kullanım olarak zeminde yer seçmiştir.

Bölgede yaklaşık 587.7 hektarlık bir alanı kapsamaktadır.

- **Düzensiz Konut Alanları**

Bölgede bulunan Minareliçavuş,Doğanköy ve Beşevler mahallesinin güneyi incelendiğinde konut yerleşimleri ortalama 1-2 kat şeklinde olup bahçe nizamı şeklinde ve geleneksel dokuya uygun alanlar olarak karşımıza çıkmaktadır.

Bölgede yaklaşık 1390 hektarlık bir alanı kapsamaktadır.

- **Boş Alanlar**

Gerek kent merkezide ada ve parsel bazında, gerekse yerleşim alanı dışında kalan orman, tarım ve ağaçlık alanlar arasında kalmış yapılaşma görülmeyen alanlardır. Çalışma alanında, 796,79 hektarlık bir alanı kapsamaktadır.

- **Belediye Hizmet Alanları**

Bu alanlar, Belediye'ye ait kamu araçları park yerleri ve kamu hizmet binalarından ibarettir.Bölgede 0,52 hektarlık bir alanı kapsamaktadır.

- **Ticaret Alanları**

Ticari faaliyetler İzmir-Bursa çevre yolu ve Mudanya yolu üzerinde gelişme göstermiştir. Bölgenin ana ulaşım arteri olan İzmir-Bursa çevre yolu üzerinde yer seçen büyük alışveriş merkezleri bölgenin niteliğini arttırmaktadır. Bu alanlar da inşaat malzemeleri satışı yapan ticari yapılar, beton sanayi alanları, oto showroom plazaları ile mobilya ve benzin istasyonlarının yanısıra zeytinyağı satış marketleri ve lokantalar da yer almaktadır.

Bölgede yerleşim alanındaki ticaret yapısı ise Beşevler mahallesinde bulunan Yıldırım caddesi, Beşevler caddesi ve bu caddenin devamı niteliğinde olan Bilginler caddesi üzerinde konut altı ticaret şeklinde kullanım olarak zeminde teşkil etmektedir. Bu caddeler üzerinde bulunan ticari faaliyetler zemin de yer seçmekte olup perakende ticaret niteliği taşımaktadır.

Kırsal alanlarda ticaret; konut altı ticaret,cami altında, cami yanında oluşan bakkal ve küçük marketler gibi tek katlı ticari yapılar şeklinde karşımıza çıkmaktadır.

Bölgede ticaret alanları (Pazar alanları ve akaryakıt istasyonları dahil olmak üzere) 75,2 hektarlık bir alanı kapsamaktadır.

- **Sanayi Alanları**

Bölgede sanayi alanları ise İzmir-Bursa-Ankara çevreyolu üzerinde yol boyu düzensiz sanayi parselleri şeklinde teşkil etmektedir. Bu alanlarda inşaat , tekstil, beton sanayi, otosanayi, makina, deri ve gıda sanayi şeklindedir.Bölgede Nilüfer organize sanayi bölgesi, içinde barındırdığı markalar ve firmalar itibari ile yalnızca bölge ekonomisine değil kent genelinde önemli bir istihdam ve katkı sağlayan bir alan olarak karşımıza çıkmaktadır. Bölgede ayrıca Küçük Sanayi Sitesi de bulunmaktadır.

Planlama bölgesinde ticaret, sanayi ve tarımsal üretim amaçlı kullanılan ve üretilen ürünün saklandığı alanlar olarak Organize sanayi bölgesinde teşkil etmektedir. Bölgede sanayi alanları 1143,96 hektar ve depolama alanları 17,84 hektarlık alanlar kapsamaktadır.

- **Depolama Alanları**

Planlama bölgesinde ticaret, sanayi ve tarımsal üretim amaçlı kullanılan ve üretilen ürünün saklandığı alanlar olarak teşkil etmektedir. Yaklaşık 17.7 hektarlık bir alanı kapsamaktadır.

- **Aktif Yeşil Alanlar**

Nilüfer'in 24 mahallesinde toplam 127 park ve çocuk oyun alanı bulunuyor. Misi piknik alanı ve Balat piknik alanı olmak üzere iki adet piknik alanı bulunmaktadır.

Bölgede yaklaşık 33.9 hektarlık bir alanı kapsamaktadır.

- **Diğer Yeşil Alanlar**

Alanda bulunan Atatürk Kent Ormanı dikkat çekmektedir. Bölgedeki tarım alanları ise alanın kuzey batısında ve güney doğusunda bulunmaktadır.

Bölgede tarım alanları ve ağaçlık alanlar 9513,61 hektarlık alanlar kapsamaktadır.

- **Sosyal Altyapı Alanları**

Çalışma alanında 71,8 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Sosyal altyapı alanı olarak ;

Eğitim Tesis alanları; alanda 14 adet eğitim tesisi, 22 adet ilköğretim okulu ve 1 adet ortaöğretim okulu bulunmaktadır.

Dini tesis alanları; alanda 33 adet cami bulunmaktadır.

Sağlık tesisi alanı; 4 adet sağlık ocağı Sosyal tesis alanı; alanda 3 adet sosyal tesis bulunmaktadır.

- **Akaryakıt ve LPG İstasyonları**

Bu alanlar İzmir-Bursa çevre yolu, Mudanya yolu ve lefkoşe caddesi üzerinde teşkil eden alanlardır.

- **Arıtma Tesisi Alanları**

Bölgede özlüce kırsal yerleşim alanının doğusunda yer almaktadır.

1.5 NÜFUS

Nilüfer için 2025 yılına kadar yapılan ve 1990, 1995(hipotetik), 2000, 2005(hipotetik) yılları nüfus verileri dikkate alınarak dört yöntem ile hazırlanan nüfus projeksiyonlarına göre 2025 nüfusu; en az (Aritmetik Artış Katsayısı ile) 329036 kişi, en fazla (üssel yöntem ile) 850740 kişi, ortalama 584980 kişi kadar çıkmaktadır.

Bunun yanında Bursa ili dikkate alınarak yapılan nüfus hesaplarında Bursa ili nüfusu 3,101,718 kişi ile 3,808,000 kişi aralığında ve ortalama 3,445,900 kişi olacağı varsayılmıştır. Bu tahmin yapılırken Bursa'nın İstanbul'un kapasite nüfusunun bir kısmını üstleneceği, sanayi yatırımlarının devam edeceği ve buna bağlı sektörlerinde gelişeceği, geçmiş yıllarda olagelen artışın devam edeceği varsayılmıştır.

Planlama için nüfus kabulünün, 2025 yılı için ortalama 425883 kişi olarak alınması uygun olacaktır.

1.6 ULAşIM

Bölgeden geçmekte olan İzmir-Ankara çevreyolu ve Mudanya yolu bölge içinde önemli ulaşım arterlerini oluşturmaktadır. Bölgede yerleşim alanlarına ulaşım kentiçi yollar ve köy yolları ile sağlanmaktadır. Yerleşim alanında Yıldırım caddesi, Beşevler caddesi ve bu caddenin devamı niteliğinde olan Bilginler caddesi yerleşimde önemli dağıtıcı yolları oluşturmaktadır.

2 PLAN DEĞİşİKLİĞİNİN KONUSU

Plan değişikliği hazırlanan alan Nilüfer İlçesi Odunluk Mahallesi 839 adada yer almakta olup, 1230 m² alanı kapsamaktadır. Onaylı 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında “Ağaçlandırılacak Alan”da kalmaktadır.

Onaylı Uygulama İmar Planında Ağaçlandırılacak Alanda kalan söz konusu alanın ihtiyaç doğrultusunda “Cami Alanı”na alınması ve “Onaylı Avan Projeye göre uygulama yapılacaktır.” şeklinde plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Mekansal Planlar Yapım Yönetmelięi gösterim tekniklerine uygun olarak hazırlanmıştır.