



NİLÜFER İLÇESİ, 29 EKİM MAHALLESİ, 2374 ada ADA 2, 3 ve 4 PARSEL
1/1.000 ÖLÇEKLİ ERTUĞRUL REVİZYONU UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

2017

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU:

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

Planlama alanı, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, 29 Ekim Mahallesi'nde 2374 ada 2, 3 ve 4 parseller ile kısmen 2375 ada 3 parseli kapsayan toplam 9524 m² yüzölçümlü sahadır. 29 Ekim Mahallesi yerleşim merkezinde yer alan planlama sahası, Bursa – İzmir Karayolu'nun yaklaşık 750 m kuzey kesimindedir.

Planlama alanı, 1/1.000 ölçekli Ertuğrul Revizyonu Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde yer almaktadır.

Resim 1: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü:



2. YAPILAN İNCELEME VE ARAŞTIRMALAR:

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

2.1. Demografik Analizler:

Bursa İli, Nilüfer İlçesi'nin toplam nüfusu 2012 yılı TÜİK verilerine göre 339.667 kişidir. Toplam nüfus içinde kırsal nüfusun büyüklüğü 13.766 kişi, kentsel nüfusun büyüklüğü 325.901 kişidir. Altınşehir Mahallesi'nin nüfusu ise 9.301 kişidir.

2.2. Sektörel Hareketlilik ve Değerlendirmeler:

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4. sırada yer almaktadır. Türkiye genelinde sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında ise Bursa, İstanbul, Ankara, İzmir ve Kocaeli'den sonra 5. sıradadır.

Bursa İli'nin Türkiye GSMH'sine katkısı 1980 yılında %3.2, 1990 yılında %3.5, 2000 yılında %3.7, 2004 yılında %3.9 olmuştur. Buna göre DİE tarafından tüm Türkiye için yaklaşık 300 milyar dolar olarak açıklanan GSMH'nin 12 milyar dolar kısmını Bursa karşılamıştır.

Türkiye ekonomisinde önemli yeri olan Bursa ilinde kişi başına düşen GSYİH 2000 yılı rakamlarına göre 3.491 USD olup bu rakam Türkiye ortalamasının (2.941) üzerindedir. İşgücünün istihdamı açısından bakıldığında; Türkiye genelinde Bursa ili 13. sırada yer almaktadır. 1970 yılında il genelindeki istihdam 390.447 iken, 1990 yılında yüzde 69,7 artışla 662.517'e yükselmiştir. il genelinde ve planlama bölgesinde; istihdamın sektörlere göre dağılımı aşağıdaki tablolarda verilmiştir: Sektörler; Tarım, Sanayi ve Hizmetler sektörü olarak üç ana kategoride incelenmiştir.

Tablo 1: Bursa İlinde Sektörel Dağılım:

Sektörler / Yıllar	1980	%	1990	%	2000	%
Tarım	257.699	51,98	265.520	40,08	277.075	33,56
Sanayi	114.684	23,13	207.164	31,27	270.059	32,71
Hizmetler	123.430	24,89	189.833	28,65	278.397	33,72
Toplam (çalışan sayısı)	495.813	100,00	662.517	100,00	825.531	100,00
İl Nüfusu	658.455		1.225.089		2.125.140	
Çalışan Nüfus %	75,30		54,08		38,85	

Kaynak: TÜİK

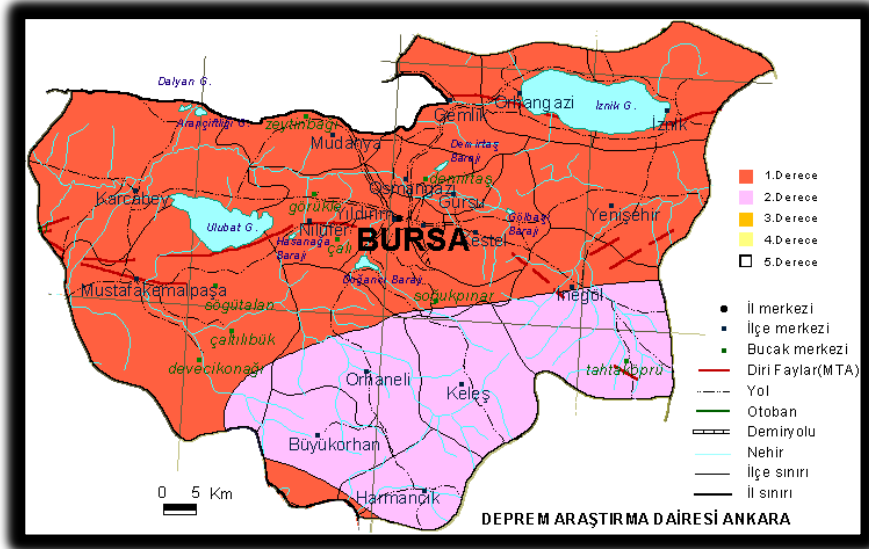
T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

Tarım sektörü; 1990'da, 1980 yılına göre; 1.03 oranında gelişme, 2000'de 1.07 oranında gelişme sağlamıştır. Sanayi sektörü 1990'da 1,8 oranında gelişme, 2000'de 2,3 oranında gelişme sağlamıştır. Hizmetler sektörü, 1990 yılında 1,5 oranında, 2000'de ise 2,2 oranında gelişme sağlamıştır.

2.3. Doğal Afet Hareketlilik ve Değerlendirmeler:

Planlama alanı ve yakın çevresi Bayındırlık ve İskan Bakanlığı "Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası"na göre I. Derece deprem bölgesi sınırında yer almaktadır. Bu nedenle tüm deprem hesaplarında zeminin alüvyal özellikleri nedeniyle I. Derece Deprem Bölgesine ait katsayıların kullanılması gerekmektedir.

Harita 1: Bursa Deprem Haritası:



3. ONAYLI PLAN KARARLARI:

3.1. 1/1.000 Ölçekli Ertuğrul Revizyonu Uygulama İmar Planı:

Planlama alanında kısmen Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.06.2016 gün ve 1468 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Ertuğrul Revizyonu Uygulama İmar Plan değişikliği yürürlükte olup, bu plan değişikliği sınırları dışında 1/1000 ölçekli Ertuğrul Revizyonu Uygulama İmar Planı geçerlidir.

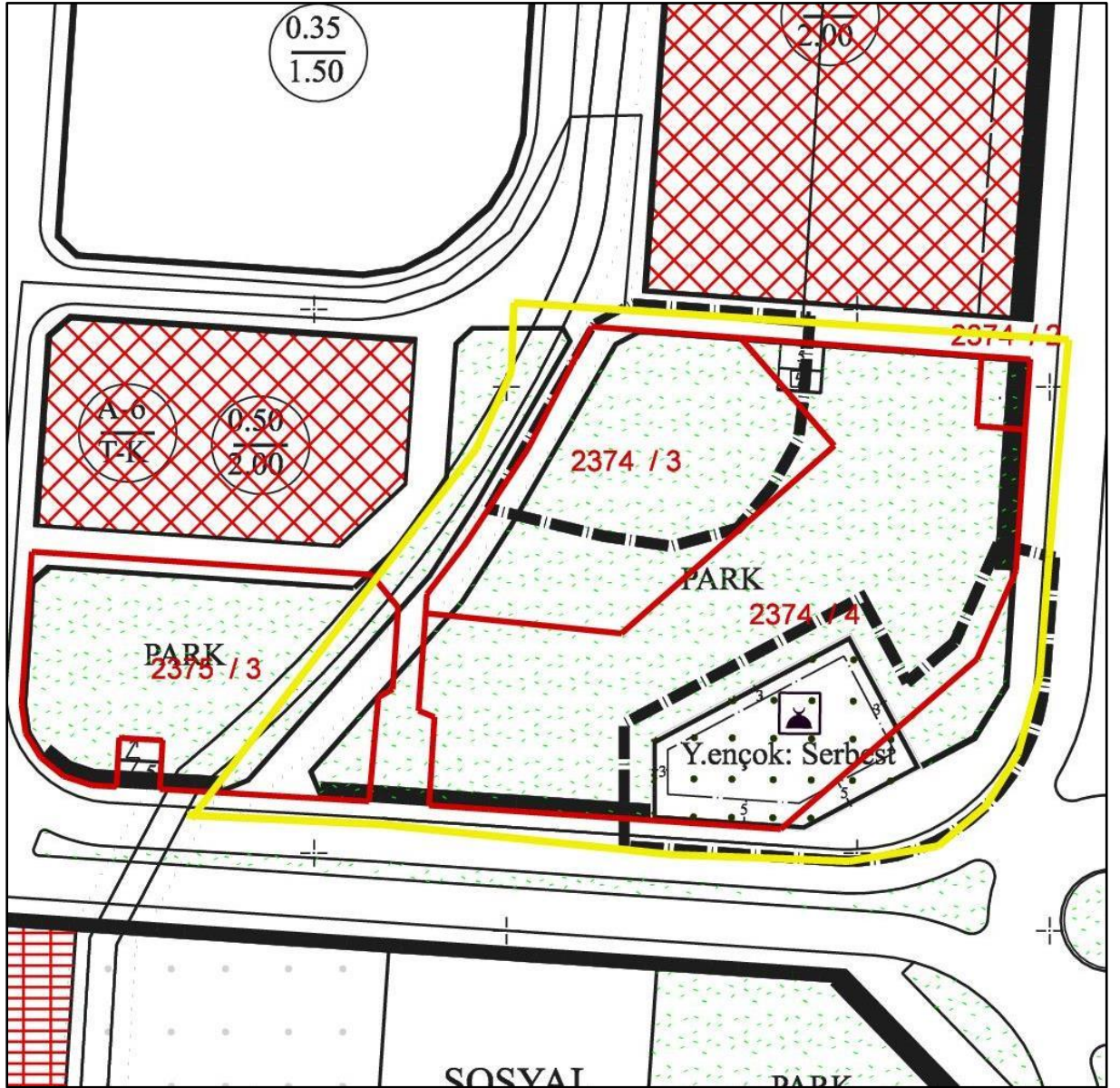
Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.06.2016 gün ve 1468 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Ertuğrul Revizyonu Uygulama İmar Plan değişikliği öncesinde 2374 / 3 parsel cami ve park alanı olarak, 2374 / 4 parsel ise park alanı olarak ayrılmış iken anılan değişiklik ile 2374 / 3 parsel park alanına, 2374 / 4 parsel ise kısmen cami, kısmen de park alanına dönüştürülmüştür.

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

Planlama alanında yer alan parsellerin yürürlükteki uygulama imar planına göre kullanımları şu şekildedir:

ADA / PARSEL	FONKSİYON
2374 / 2	Park alanı
2374 / 3	Park alanı ve yaya yolu
2374 / 4	Park alanı, cami alanı ve trafo
2375 / 3	Park alanı ve yaya yolu

Resim 2: Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı:



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ:

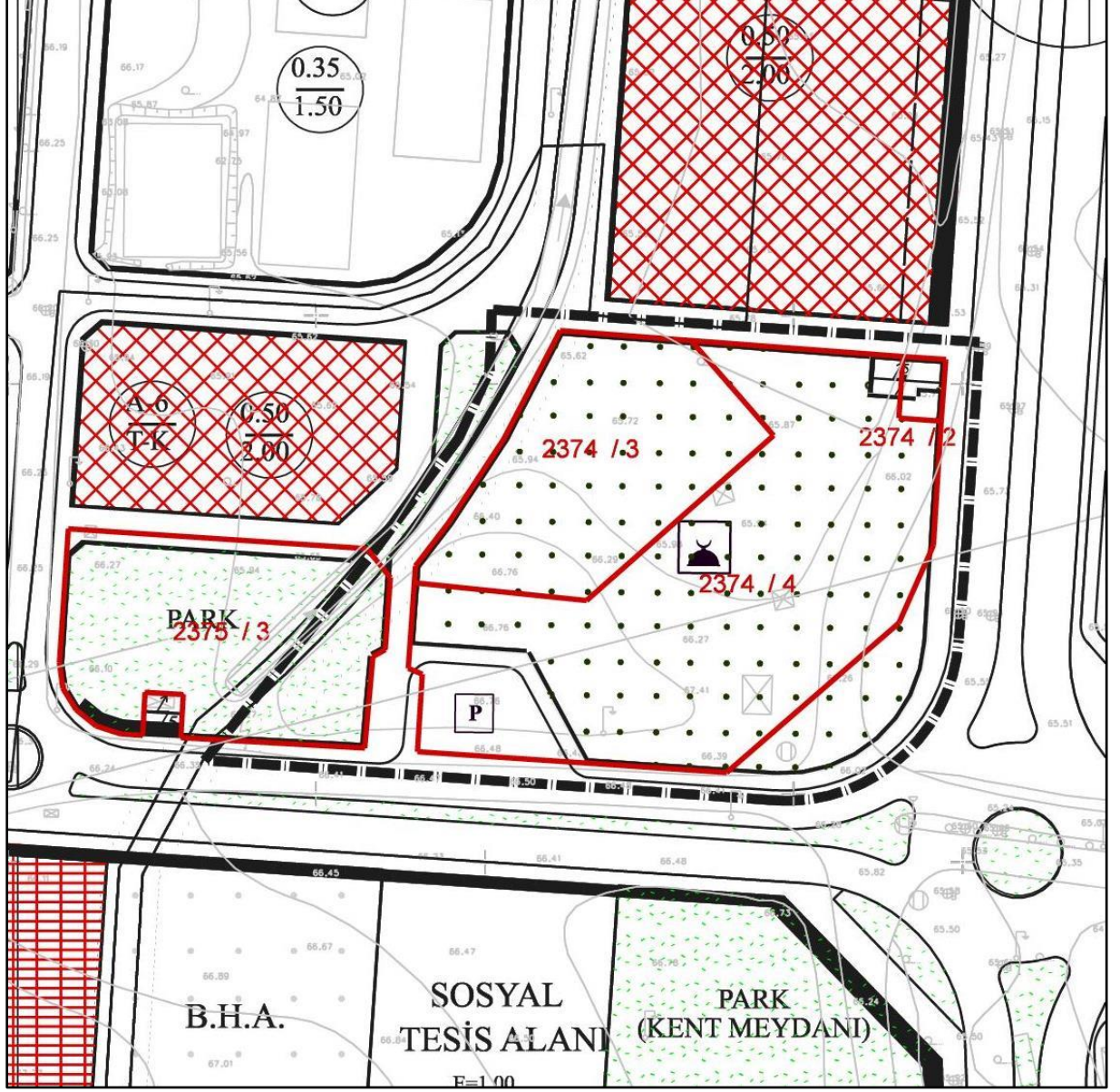
Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.06.2016 gün ve 1468 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Ertuğrul Revizyonu Uygulama İmar Plan değişikliği ile dini tesis alanının kullanım amacına uygun olarak hizmet erişilebilirliğinin nispeten daha fazla olduğu bir alanda yer seçiminin sağlanması amaçlanmışsa da dini tesis alanı için belirlenen alan büyüklüğü asgari standartlarının altında kalmaktadır. Dini tesis alanının yer seçiminden kaynaklanacak otopark ihtiyacını karşılamaya yönelik bir kullanım kararı da getirilmediğinden, dini tesis alan büyüklüğünün artırılması ve otopark ihtiyacını karşılamaya yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği hazırlanmıştır.

Önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği ile 2374 / 3 ve 4 parselleri kapsayan imar adası kadastral hatlar ile örtülecek biçimde düzenlenerek cami alanına alınmıştır. 2374 / 4 parsel güney batı kısmında 660 m²'lik otopark alanı ayrılmıştır. Yine 2375 / 3 parsel doğu kesiminde yer alan yaya bandı kadastral hatlar ile örtülecek biçimde düzenlenerek bu parsel içinde kalan alan, park alanı olarak ayrılmıştır. 2374 / 4 parsel kuzeyinde yer alan trafo alanı fiilen var olan trafo yeri ile örtüşmediğinden, öneri plan değişikliği ile trafo alanı kısmen 2374 / 2 parseli kapsayacak biçimde doğuya kaydırılmıştır.

Önerilen plan değişikliği ile "Cami alanında onaylı avan projeye göre uygulama yapılacaktır." Plan notu ilave edilmektedir.

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

Resim 3: 1/1.000 ölçekli Ertuğrul Revizyonu Uygulama İmar Plan Değişikliği:



Plan değişikliği önerilen alana ait kullanımların dağılımı şu şekildedir:

KULLANIM	MEVCUT (M2)	ÖNERİ (M2)
CAMİ ALANI	1132	7924
PARK ALANI	7331	434
OTOPARK ALANI	0	681
TRAFO ALANI	72	115
YAYA YOLU	989	370
TOPLAM	9524	9524