



PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

PLANLAMA BÜROSU

**1/25.000 ÖLÇEKLİ MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ
DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

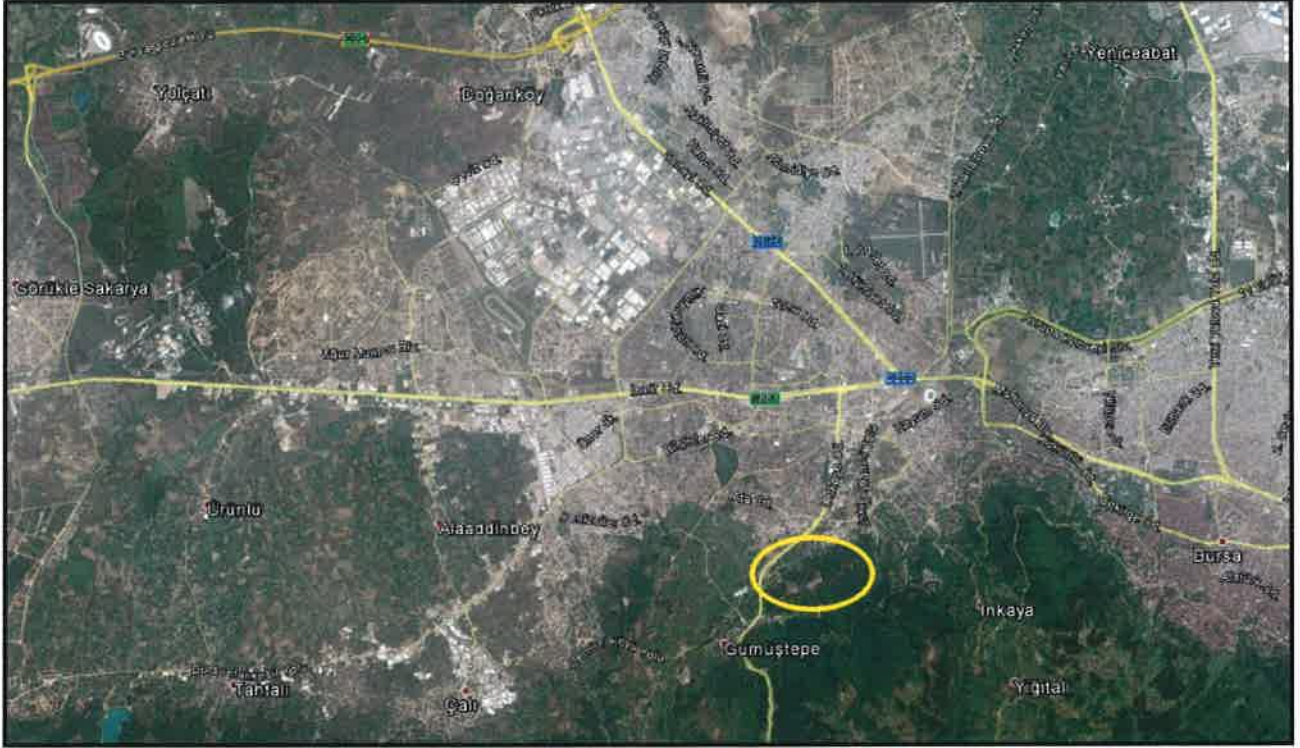
H21c.10b PAFTA

249, 250, 3929, 3959 ADALAR

1/25.000 ÖLÇEKLİ MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

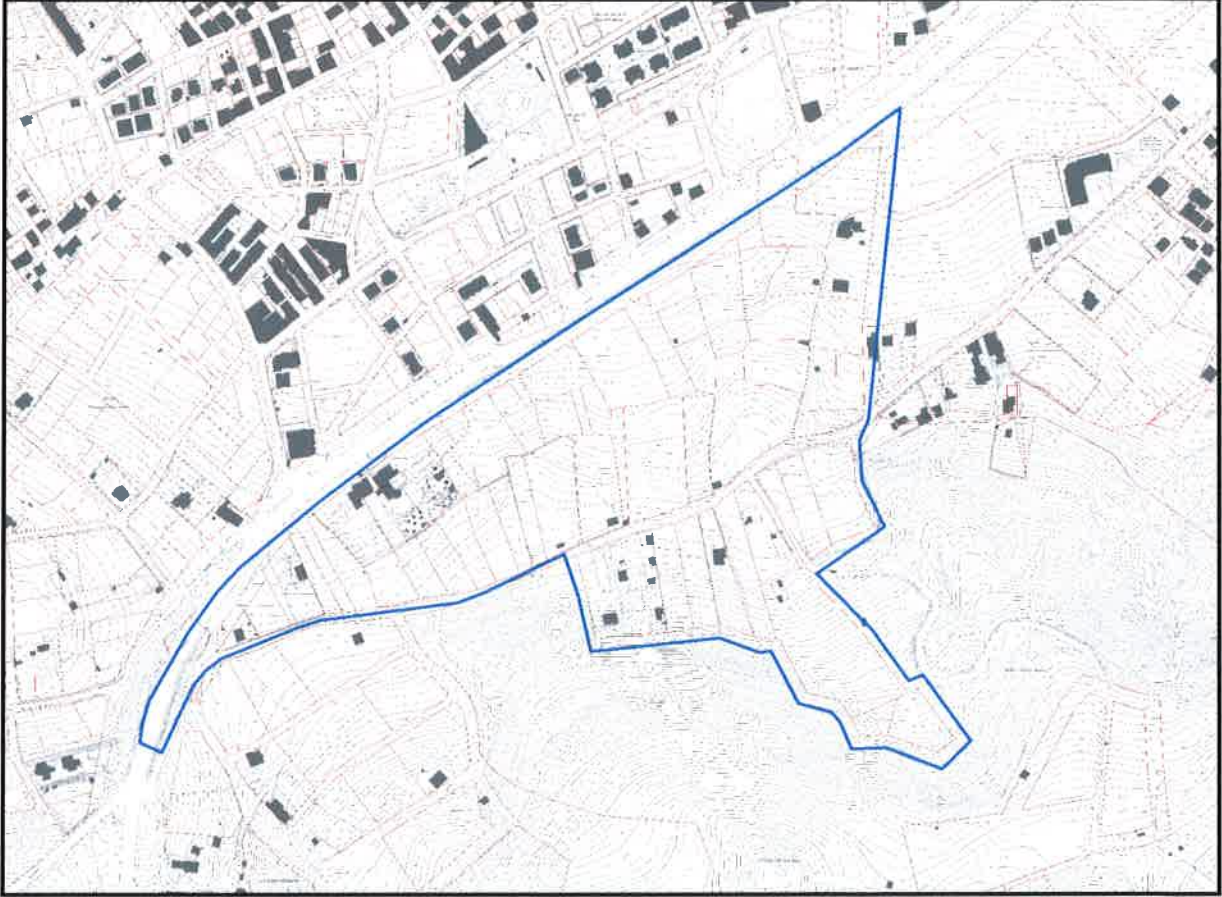
Alanın Tanımı:

Planlama alanı Bursa Kentinin güneybatı bölgesinde, Bursa-İzmir Yolu'nun güneyinde, Lefkoşe Caddesi'nin doğusunda yer almaktadır. Planlama alanının İzmir Yolu'na uzaklığı yaklaşık 2400 mt. dir. Planlama alanının kuzeyinde Karşıdağ Sokak ve Oğuzhan Sokak, doğusu ve güneyinde Atatürk Kent Ormanı, batısında da Lefkoşe Caddesi yer almaktadır.



Topografya:

Planlama alanı genel olarak az eğimli topğrafyaya sahip olup, güney kesimleri eğimlidir. Eğim değerleri genelde %0-30, kısmen de %30-70 arasında değişmektedir. Alan güneydoğudan kuzeybatıya doğru eğimlidir. nın genel eğim aralığı %0-20 olup, eğim değeri sırt düzlüklerde %0-10 iken, bu değer özellikle vadi yamaçlarında %20'ye kadar çıkmaktadır.



Topografya haritası

İklim ve Bitki Örtüsü:

Bölgede Marmara iklim tipi hüküm sürmektedir. Özellikle yaz ayları oldukça sıcak ve az yağışlı, kış ayları ise çok yağışlı-yüksek kotlarda kar şeklinde ve soğuk geçer. Yıllık yağış ortalaması 500-700 mm arasındadır. Planlama alanının güney ve doğu kısımlarında ormanlık alan yer almaktadır.

Mevcut Ulaşım Durumu:

Planlama alanına ulaşım Lefkoşe caddesi üzerinden ve Mihraplı Deresi kenarındaki odunluk Caddesi üzerinden sağlanır.

Mevcut Altyapı Durumu:

Planlama alanındaki mevcut yollarda içme suyu, kanalizasyon, doğalgaz hatları bulunmaktadır.

Mevcut Yapılaşma ve Mülkiyet Durumu:

Planlama alanı genel olarak boş olmakla birlikte az sayıda konut binası yer almaktadır. Bu yapılar genellikle 1 ve 2 katlıdır. Planlama alanındaki mülkiyet durumları incelendiğinde

parsellerin tamamı özel mülkiyettedir. Parsel büyüklükleri çoğunlukla 1000-3000 m2 arasındadır.

Onaylı Plan Kararları:

Planlama Alanı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2008/703 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "Çok Seyrek Yoğunlukta Konut Gelişme Alanı" ve "Ağaçlandırılacak Alan" olarak belirlenmiştir.

İlgili Kamu Kurumu Görüşleri:

Planlama çalışması kapsamında Karayolları 14.Bölge Müdürlüğü, Orman Bölge Müdürlüğü, İl Gıda ve Hayvancılık Müdürlüğü, DSİ, BUSKİ, BOTAŞ, BURSAGAZ, UEDAŞ, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne bölgedeki mevcut durum ve projeleri ile planlama çalışmasına esas kurum görüşlerinin bildirilmesi yönünde yazı yazılmıştır. Alınan görüşler şöyledir:

Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nce; uygulama imar planında karayoluna doğrudan giriş-çıkış yapılmaması, imar yollarından (yan yollardan) parsellere giriş-çıkış verilmesi, imalatı tamamlanan karayolunun sınırlarının korunarak yazıları ekinde gönderdikleri projelerine uygun planlama yapılması ve Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikte yer alan yapı yaklaşma mesafeleri ve diğer ilgili tüm hükümlere uyulması gerektiği bildirilmiştir.

Orman Bölge Müdürlüğü'nce görüş bildirilmemiştir.

İl Gıda ve Hayvancılık Müdürlüğü'nce plana konu alanın onaylı 1/5000 ölçekli Nilüfer nazım İmar Planında 50 ki/hektar yoğunluklu konut alını ve ağaçlandırılacak alanda kaldığından tarım arazisi olmadığı anlaşılmış olup, 5403 sayılı kanun kapsamında yapılacak bir işlem bulunmadığı bildirilmiştir.

DSİ tarafından; planlama alanın herhangi bir proje kapsamında kalmadığı, ancak topoğrafik olarak oldukça dik olan alanda yüzeysel suların drenajına yönelik tedbirlerin alınması, inşaat ve kullanım aşamasında her türlü katı ve sıvı atıktan dolayı yer altı suyu kirlenmesini önleyici tedbirlerin alınması, atıkların ilgili yönetmeliklere uygun yöntemlerle berteraf edilmesi, "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" ve "Yer altı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulması gerektiği, bahse konu alanın yer altı suyu tahsisine kapalı sahada yer almasından dolayı, ileride yer altı suyu talebi olması durumunda bu talebin Bölge Müdürlüklerince karşılanacağı bildirilmiştir.

Buski tarafından; bölgede bulunan mevcut içmesuyu, kanalizasyon ve yağmursuyu hatları gönderilerek, bunların dikkate alınması istenmiştir. Ayrıca, kanalizasyon ve yağmursuyu sistemlerinin topoğrafik yapıya uygun eğimli olarak planlanabilmesi için imar planı çalışmasında topoğrafik yapının dikkate alınması, varsa dere yataklarının korunması bildirilmiştir.

BOTAŞ tarafından; planlama alanında yer altı ve yerüstü tesislerinin bulunmadığı ve imar planında sakınca olmadığı bildirilmiştir.

BURSAGAZ tarafından planlama alanında kalan mevcut ve planlanan doğalgaz boru hatları gönderilerek, bu hatların korunması istenmiştir.

UEDAŞ tarafından alanda kurumlarına ait tesis bulunmadığı belirtilerek ve yeni yapılacak konut alanlarının enerji ihtiyacını karşılayacak trafo yerlerinin ayrılması istenmiştir.

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce planlama alanının kısmen doğal sit alanı kapsamında

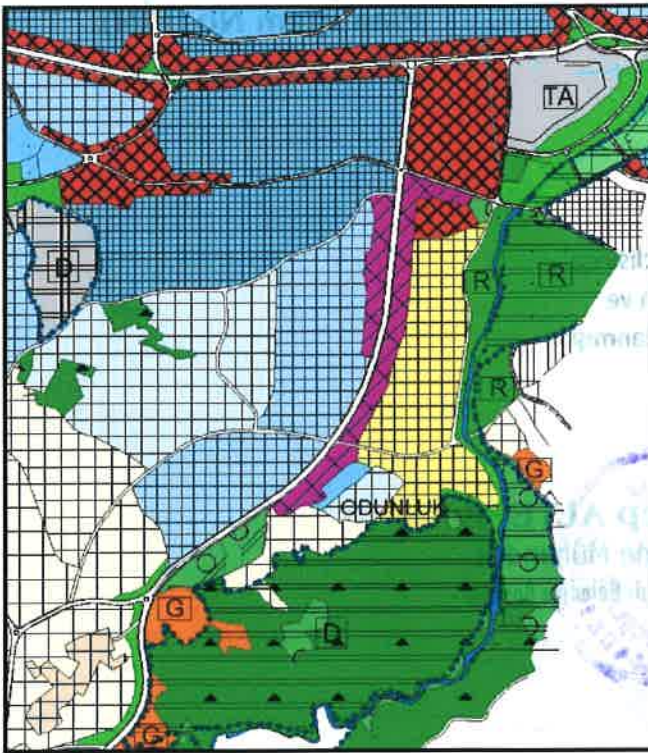
kaldığı, hazırlanacak plan değişikliği dosyasının İl Müdürlüklerine iletilmesi halinde Bursa Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Komisyonuna ve sonrasında onaylanmak üzere Bakanlıklarına iletileceği bildirilmiştir.

Planlama Çalışmasının Amacı ve Plan Kararları:

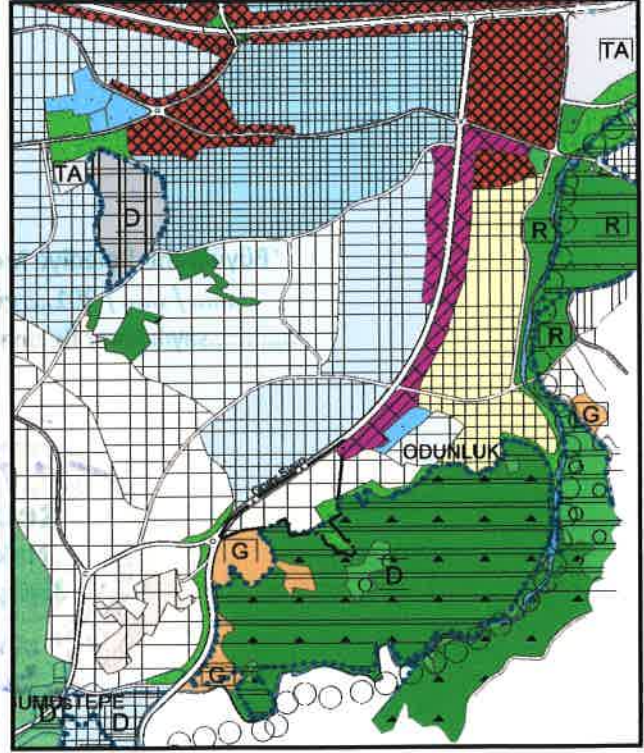
Planlama alanı 2004 yılında onaylanan 1/1000 ölçekli Odunluk Uygulama İmar Planında “Jeolojik Sakıncalı Alan” olarak belirlenmiştir. Bunun nedeni, 2004 yılında onaylanan Bursa Nilüfer İlçesi Odunluk Köyüne ait 85 hektarlık imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüd raporunda alanın UOA (Uygun Olmayan Alan) olarak belirlenmiş olmasıdır. 2008 yılında onaylanan 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında jeolojik sakıncalı alan olarak belirlenmiş bölgenin bir bölümü seyrek yoğunluklu konut alanı ve bir bölümü de Ağaçlandırılacak Alan/Jeolojik Sakıncalı alan olarak planlanmıştır.

Bu nazım imar planı kararları doğrultusunda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlamak amacıyla bölgede imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüd yaptırılmış, etüd raporu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Müdürlüğü’nce 01.08.2014 tarihinde onaylanmıştır. Bu rapora göre, nazım imar planında Ağaçlandırılacak Alan/Jeolojik Sakıncalı Alan olarak belirlenen bölge de dahil olmak üzere, planlama alanının tamamı Önemli Alan (ÖA-2.1) olarak tespit edilmiştir. Bu rapor doğrultusunda planlama alanı bütün olarak ele alınarak 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan nazım imar planı değişikliği ile alan “Çok Seyrek Yoğunlukta Konut Alanı” olarak düzenlenmiştir. Ayrıca onaylı 1/25.000 ölçekli nazım imar planında 1.derece doğal sit alanında bulunmasına rağmen konut alanı olarak ayrılmış olan alan da yeşil alan olarak düzenlenmiştir.



Onaylı 1/25.000 ölçekli Nilüfer NİP



Öneri 1/25.000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi