

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ**  
**MUDANYA KÖPRÜLÜ KAVŞAK EK KAMULAŞTIRMA ALANINA İLİŞKİN**  
**1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**Planlama Alanının Konumu:**

İli :BURSA  
İlçe :Nilüfer  
Mahallesi :Karaman  
Mevcut Planlar :Bursa İli Nilüfer İlçesi, Fethiye İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı



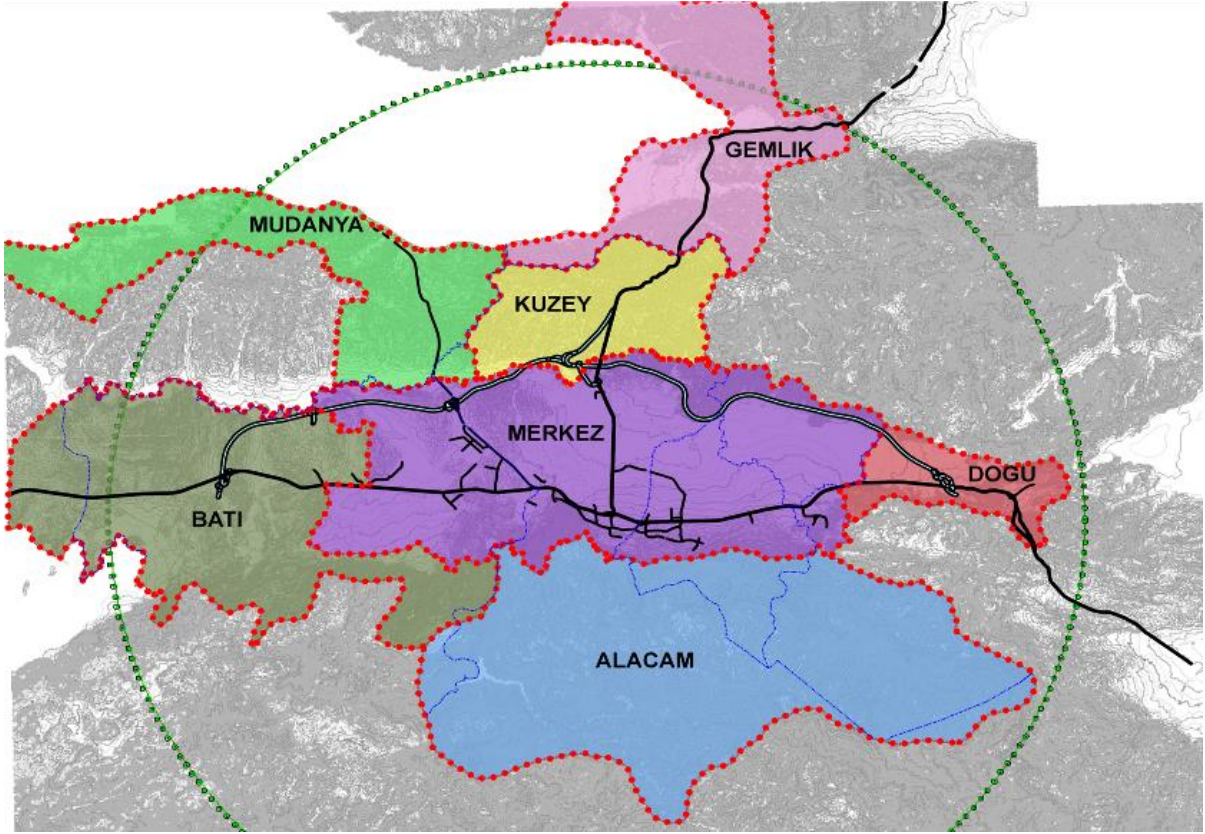
*Düzenleme Alanı Uydu Görüntüsü 2016*

**Plan Değişikliği Konusu:**

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının 13.11.2017 tarih ve 194510 sayılı yazısı ile; Nilüfer İlçesi, Karaman Mahallesi, Yeni: 123 ada, 34 parsel sayılı taşınmaza ait, Köprülü Kavşak İmalatı nedeniyle el atılan proje sınırı kapsamında imar plan değişikliği yapılması için gereğinin talep edildiği belirlenmiştir.

### Mevcut ve Öneri İmar Plan Kararları:

Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, 2020 yılını hedef alarak, Bursa İl'inde sürdürülebilir, yaşanabilir bir çevre yaratılmasını; tarımsal, turistik ve tarihsel kimliğinin korunmasını ve Türkiye'nin kalkınma politikası kapsamında sektörel gelişme hedeflerine uygun olarak belirlenen planlama ilkeleri doğrultusunda sağlıklı gelişmeyi ve büyüme hedeflerini sağlamayı amaçlamaktadır.



*Bursa Metropoliten Alan Planlama Bölgeleri*

Bursa Çevre Düzeni Planı kapsamında gelişme eğilimleri de dikkate alınarak bazı tanımlar getirilmiştir. Bu tanımlamalardan birisi de “Bursa Metropoliten Alanı”dır. Bu alan kapsamında yedi adet alt planlama bölgesi tanımlanmıştır. Bu Bölgeler; Merkez Planlama Bölgesi, Batı Planlama Bölgesi, Mudanya Planlama Bölgesi, Kuzey Planlama Bölgesi, Gemlik Planlama Bölgesi, Doğu Planlama Bölgesi, Alaçam (Uludağ) Planlama Bölgeleridir

Merkez Planlama Bölgesi uygulama hükümleri başlığında;

6.1.1.5.3 maddesi ile “*Merkez planlama bölgesinin 2020 yılında kimliğini, ağırlıklı olarak hizmet sektörünün belirleyebilmesi için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.*”,

6.1.1.5.15. maddesi ile “*Merkez planlama alanı için 1/25.000 ölçeğinde Ulaşım Ana Planı kararları doğrultusunda yeni ulaşım planlaması yapılacaktır.*” hükümleri yer almaktadır.

Bursa Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Hükümleri başlığı altında “Bu planlama ile üst ölçek plan kararlarına uygun, bugünkü ve gelecek kuşakların sağlık ve yaşam düzeyinin geliştirilmesi yönünde; yaşama, çalışma, dinlenme, eylemleri ile

tarım, sanayi, hizmetler sektörleri ve bu faaliyetlerin tamamındaki eylemleri içeren mekânın, sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşturulması, ayrıca kırsal ve kentsel alanda arazinin ve doğal kaynakların en uygun şekilde Korunması, Kullanılması, Geliştirilmesi” hedefleri belirlenmiştir. Yanısıra Ulaşım ve Teknik Altyapı ihtiyaçlarına ilişkin tanımlanabilecek başlıca hedefler olarak;

- *Mevcut ve öneri kentsel alan kullanımlarında; sürdürülebilirliğin sağlanması,*
- *Desantralizasyon ile kentin daha optimum yapılandırılması, merkezi iş alanları ile bu alanların kademelendirilmesi, ulaşım, kentsel çalışma alanlarında alternatif farklılığın sağlanması,*
- *Planlama bölgesinin yükleneceği fonksiyonların belirlenmesi, mevcut nüfusun ve artacak nüfusun gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı ihtiyacının karşılanması ve sektörel analizlerin fiziksel plana yansıtılması,*
- *Mevcut planların ve gelişme eğilimlerinin yönlendirilmesi*
- *Altyapı hizmetleri ile ilgili olarak, kuruluşlar arası koordinasyon sağlanarak daha rasyonel çözümler üretilmesi ve uygulamaların yapılmasının sağlanması.*

Şeklinde belirlendiği değerlendirilmektedir.

Yine Bursa Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Hükümlerinin Arazi Kullanım kararlarına yönelik 7.3.1 maddesi Merkezi İş Alanları (MİA) başlığı altında; *“Mia Bursa kent kimliği ve vizyonunun en önemli mekansal ögesidir. Bölgeyi kentle bütünleştiren, tarihi çevre ile ilişkisini kuran, ulaşım bağlantılarını belirlenen alanı içinde ve çevresiyle ilişkilerinde rahatlatacak çözümler üreten, belirlenen alanı içinde yapı politikalarını oluşturan doluluk ve boşluk oranlarını ve konumlarını belirleyen uygun ölçeklerde bursa “dünya kenti” vizyonunu destekleyen projelerinin de üretileceği bölgedir.”* şeklinde tanımlanmaktadır.

Mevcut projesi doğrultusunda düzenlemeye konu olan planlama alanı; Nilüfer Belediyesi imar plan sınırları içerisinde Kavşak ve Yol Alanları olarak tanımlanan bir bölgedir. Söz konusu kavşak bağlantı yolunun fiili durumdaki mevcut hatları doğrultusunda revizyonu yapılacaktır.

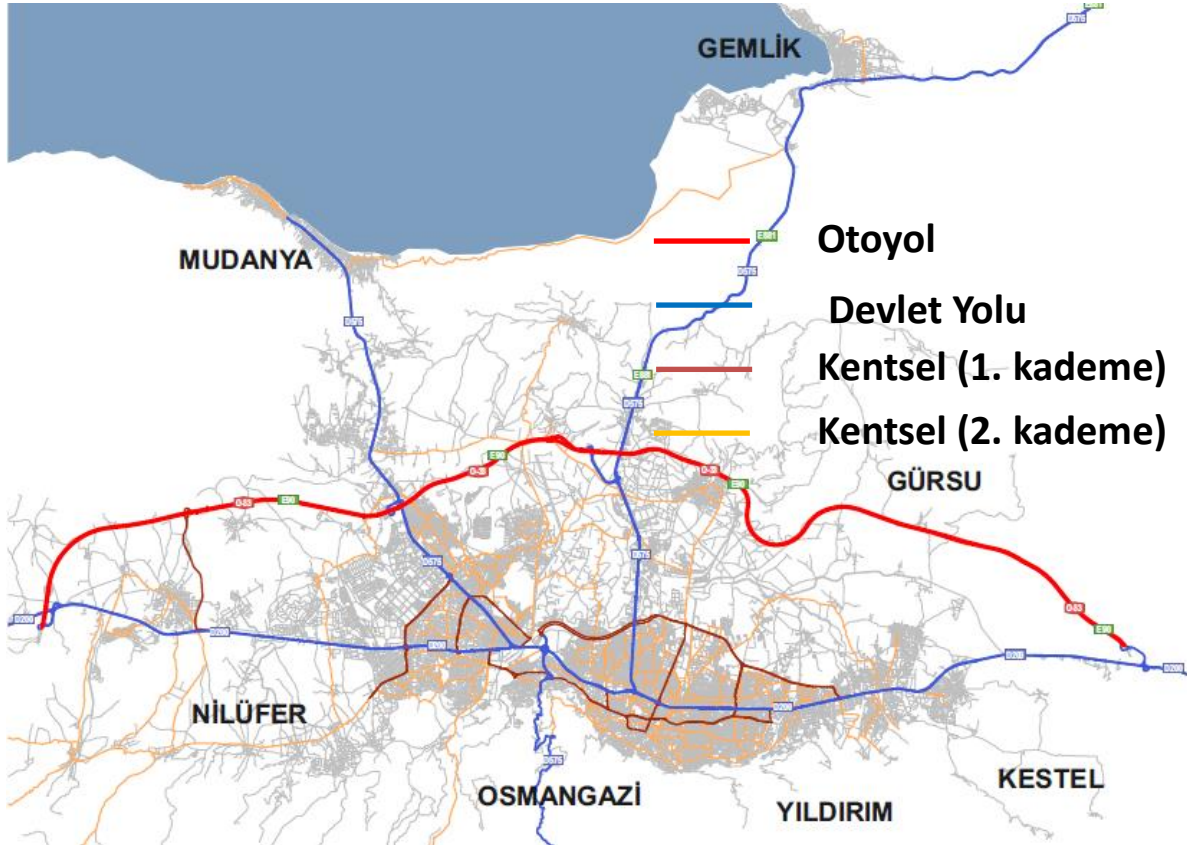






### Halihazır Durum ve Plan Değişiklik Gerekçesi:

Bursa Kentsel Alanı, Tarihi Kent Merkezi'nin de yer aldığı ve Uludağ'ın kuzey yamaçlarından Bursa Ovasına yayılan geniş bir alana yerleşmiştir. Kent Doğu ve Batıda bitişik iki büyük leke olarak belirginleşir. Bu iki yerleşim bölgesini ayıran Nilüfer Çayının doğu kesiminde; Osmangazi İlçe Belediyesinin bir kısmı, Yıldırım Belediyeleri yer alır. Daha doğu kesimde Gürsu ve Kestel yerleşmeleri Merkez bölgeyi tamamlar. Batı Kesiminde ise Osmangazi Belediyesi yerleşimi yer alır. Merkez Kesimin dışında Bursa Kent Makro formunu belirleyen, karayolu ulaşım akslarıdır.



*Bursa Ana Yollar Ağı Bursa 2010 (Kaynak:Ulaşım Master Plan Raporu)*

Bu akslar;

Doğu kesimde; Bursa- Eskişehir, Ankara karayolu,

Kuzey kesimde; Bursa-Gemlik, Yalova, İstanbul Karayolu ile Bursa- Mudanya Karayolu,

Batı Kesimde; Bursa - Balıkesir, İzmir Karayolu, Bursa Eski İzmir yoludur.

Bursa ulaşım sistemi doğu-batı aksını omurga olarak kabul ederek gelişmiş bir sistem üzerine kurulmuştur. Şehirde yer alan hafif raylı sistem de yine bu aks üzerinde bulunmaktadır. Şehrin güney kısmının Uludağ ile sınırlandırılması, kuzey-güney aksının doğu-batı aksına göre daha az gelişmesi ile sonuçlanmıştır. Şehrin sürekli bir gelişim halinde olması, birtakım sorunları da beraberinde getirmektedir. Ulaşım problemi her büyük şehirde olduğu gibi Bursa'nın da en önemli sorunlardan biridir.

Bursa Büyükşehir sınırları içinde Toplu Taşıma Hizmetleri BOİ'nin ve BURULAŞ'ın bünyesinde gerçekleştirilen otobüsler ve BURULAŞ bünyesinde çalışan raylı sistem ile özel sektörece çalıştırılan minibüs, dolmuş, taksi ve servis türünde araçlarla verilmektedir. Kara ulaşımı ile toplu taşıma hizmeti sunmak için gerekli araç sayısının yüksek olması, karayolunda seyir eden araç sayısını artırmaktadır. Böyle bir durum ise Bursa kent merkezindeki trafik sıkışıklığının başlıca sebeplerinden biridir. Ulaşım talebinin artması ile dolmuş, otobüs gibi düşük kapasiteli araçlarla yapılan taşımalar yetersiz kalmaktadır. Trafik sıkışıklığı, uzun kuyrukların olduğu kavşaklar, kazalar ve bu şartlarda oluşan artan bekleme süreleri toplu taşıma ortalama hızını etkilemektedir.

Yukarıda ifade edilen sorunlar, hedef ve stratejiler doğrultusunda, Belediyemiz sınırları içerisindeki yol güzergahlarında, vatandaşlarımızın can ve mal güvenliğini sağlayarak ulaşım ve trafik güvenliği açısından gerekli düzenlemelerin yapılması amaçlanmış, alternatif güzergâhlar oluşturarak Acemler Kavşağındaki trafik yükünün azaltılması için öngörülen Mudanya Köprülü Kavşağı revizyon projesi doğrultusunda, ilgili kavşağın imalatı neticesinde ortaya çıkan fiili durumunun plana işlenmesi ile taşıt izi kapsamında 1/1.000 ölçekli uygulama imar plan değişiklikleri yapılmıştır.

### **Yapılan İnceleme ve Araştırmalar:**

#### **a. Demografik analizler**

Hazırlanan düzenlemede herhangi bir ilave nüfus atamasına yönelik kullanım kararı getirilmemiştir.

#### **b. Doğal afet hareketlilik ve değerlendirmeler**

Bölgenin sismik aktivitesi yüksek olup, 1.nci derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Plan değişikliğine ait alan (Alüvyon Qal3) bölge olarak tanımlanan kısımda kalmaktadır.

#### **c. Planlama alanı ile ilgili tarihi ve doğal miras araştırmaları**

Planlama Alanı ve yakın çevresinde tarihi ve doğal mirasa yönelik değerler bulunmamaktadır.

### **Plan Notları:**

- İLGİLİ KAMU KURUMLARININ UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI HALİNDE UYGULAMAYA GEÇİLECEKTİR.
- UYGULAMA, ONAYLI PROJESİ ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.

### **Sonuç:**

Yukarıda ifade edilen gerekçeler ve değerlendirmeler ışığında; mevcut planlarda, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığınca talep edilen projeye ait, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklikleri yapılmıştır.

