

# **7498 ADA 1-2-3-4 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ BAŞKÖY TİCARET MERKEZİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

## **AÇIKLAMA RAPORU**

### **1. BAŞKÖY MAHALLESİNİN GENEL DURUMU**

Başköy Mahallesi Nilüfer ilçesine bağlı olup, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Batı Planlama Bölgesi ve 1/5000 Ölçekli Akçalar Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Akçalar Nazım İmar Planı Bursa'nın 35 km batısındadır ve Başköy, Çatalağıl ve Karacaoba Mahallelerini içermektedir. Akçalar bölgesinin 2000 yılı nüfusu 2998 kişi, yüzölçümü 5481 hektar'dır. Akçalar'da kent nüfusunun belediye nüfusuna oranı (%73) dır. Akçalar, Bursa İlinde Merkez Batı bölgesinde, Kent Nüfusunun toplam nüfusa oranının (%95) altında, tüm il bazında (%77) altında ve Ülkedeki oranın (%64.90) üstündedir.

Bölgedeki ulaşım; ana aks olarak görünen güneyde İzmir-Bursa-Ankara çevreyoluna bağlanan köy yolları ile sağlanmaktadır. Köy yolları merkezde taş döşeme olup merkez dışında ana yollara bağlantı asfalt diğer kesimler toprak yoldur. Kuzeyde İzmir-Bursa çevreyolu ve güneyde Uludağ etekleri ile sınırlı olan bölgenin at besiciliği ve tarımda (zeytincilik) geliştiği gözlenmiştir.

Başköy, Akçalar yolu üzerinde kurulu bir mahalledir. Merkezdeki 2-3 katlı yapıları çeperde 1-2 katlı bahçe nizamı gelişme göstermektedir. Merkezdeki yolları taş döşemedir. Mahalle kuzeyinde bulunan çevre yolu ve güneyinde bulunan inşaat sanayi ve topografik eşikler köyün gelişiminin doğu-batı yönünde olmasına imkân tanımıştır.

#### **1.1 TOPOĞRAFYA**

Fazla eğimli alanların yer almadığı, kısmen ovaların ve geniş tarım arazilerinin bulunduğu alanda tarım arazileri içerisinde düz bir alanda yer seçmiştir. Bölge kuzey kesimden İzmir-Bursa-Ankara yolu civarında 40 metre kotlarında başlayıp orta kısımlara doğru maksimum 150 metre kotu civarında yüksekliğe ulaşmakta olup güneyde ise Uludağ eteklerine doğru 50-100 metre kotunda seyretmektedir. Uludağ eteklerine doğru yükseklikler artmaktadır.

#### **1.2 BİTKİ ÖRTÜSÜ**

Bölgenin iklimi Marmara iklimi etki alanı içerisinde. Bölgede ortalama sıcaklık 14.0 C dolayındadır. En sıcak ay temmuz, en soğuk ay Şubat ayıdır. Kışın hava yağışlı geçer. En çok yağış kış ve ilkyaz aylarında görülür. En az yağış ise temmuz ayındadır. Yıllık yağış ortalaması 500-700 mm arasındadır. Hava yıl içinde % 25 açık ve bulutsuzdur. Bölgede nem oranı oldukça

yüksektir: % 58. Tarım alanlarındaki çeşitlilikte bitki örtüsünün sağladığı imkanlardır. Uludağ eteklerinde Karaçam ormanları yaygındır.

### **1.3 SU KAYNAKLARI**

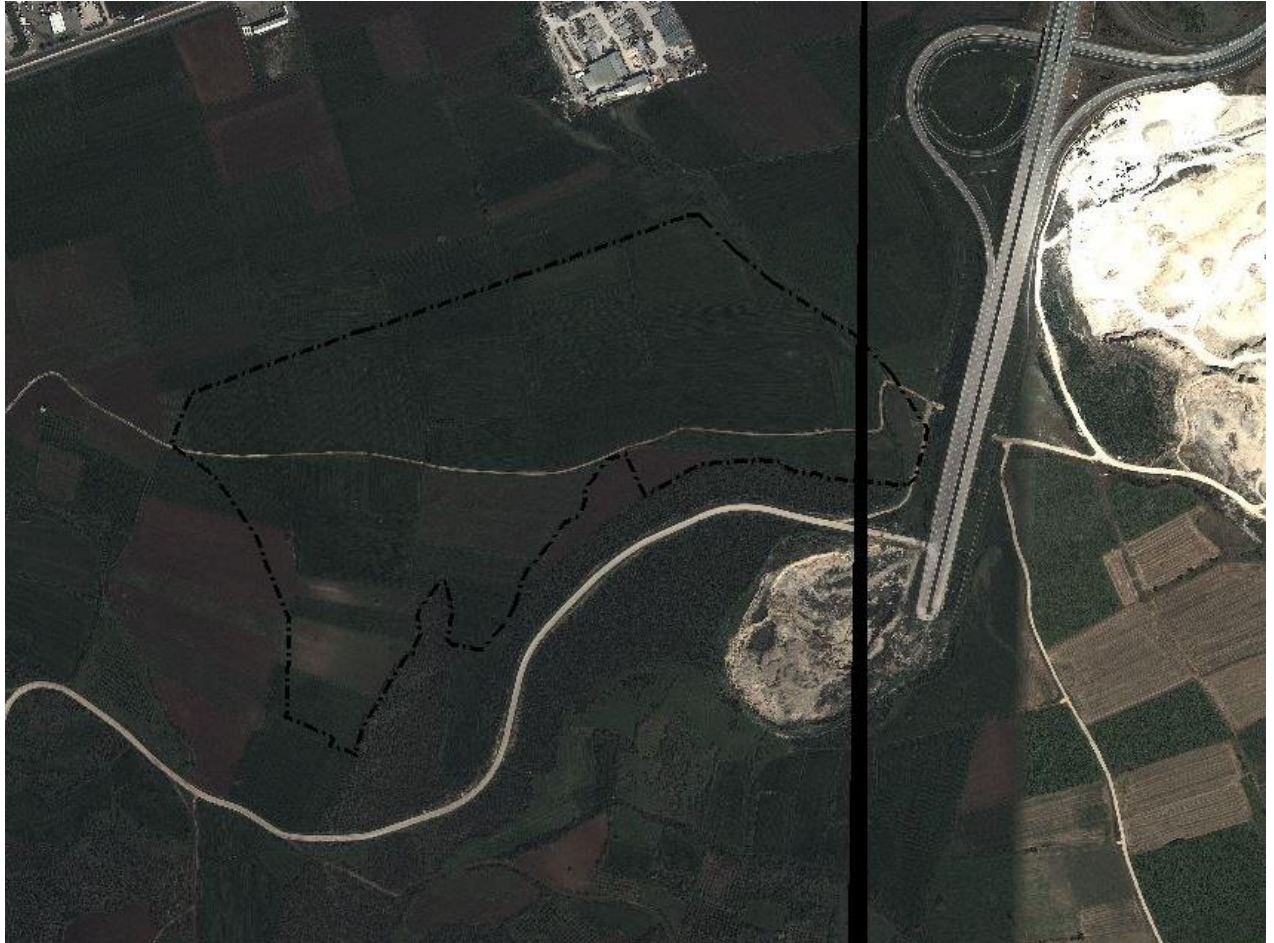
Bölgenin en önemli su kaynağı Uluabat gölüdür. Küçük derelerin bulunduğu ve su toplama kanallarının ve sulama kanallarının bulunduğu alanda tarım alanlarında su kaynağı olarak Uluabat gölü kullanılmaktadır.

### **1.4 GÖRSEL DEĞERLER VE GÖRÜ NOKTALARI**

Yüksek tepelerin fazla olmadığı alanda yüksekliği 150 metre civarında olan bağlar mevkii önemli görüş noktasıdır.

## **2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ KONUMU**

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Başköy Ticaret Merkezi Uygulama İmar Planı Değişikliği, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Başköy Mahallesi, 7498 ada 1-2-3-4 parselleri kapsamaktadır. Planlama alanı toplam 373.290 m<sup>2</sup>'dir.



Uydu Görüntüsü-2013 yılı

## 2.1 MEVCUT ONAYLI İMAR PLAN KARARLARI

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.06.2018 tarih ve 1660 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Başköy Ticaret Merkezi Uygulama İmar Planında Nilüfer İlçesi, Başköy Mahallesi, 7498 ada 1-2-3 parseller “Belediye Hizmet Alanı”, “Park Alanı”, “Kreş Alanı”, “İlkokul Alanı”, “Ortaokul Alanı”, “Cami Alanı”, “Sağlık Tesis Alanı”, “Teknik Altyapı Alanı”, “Sosyal Tesis Alanı” olarak, 7498 ada 4 parsel ise E:1,50, Yençok: 12,50 m yapılaşma koşullu “Ticaret+Konut Alanı” ve “Park Alanı” olarak planlıdır.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.06.2018 tarih ve 1660 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 Ölçekli Akçalar Nazım İmar Planında Nilüfer İlçesi, Başköy Mahallesi, 7498 ada 1-2-3 parseller “Belediye Hizmet Alanı”, “Park-Dinlenme Alanı”, “Dini Tesis”, “Eğitim Alanı”, “Sağlık Tesis Alanı”, “Teknik Altyapı Alanı”, “Sosyal Tesis Alanı” olarak, 7498 ada 4 parsel ise “Ticaret+Konut Alanı” ve “Park-Dinlenme Alanı” olarak planlıdır.





Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

## 2.2 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KONUSU

*Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.06.2018 tarih ve 1660 sayılı kararı ile onaylanmış olan güncel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndan önce söz konusu Nilüfer İlçesi, Başköy Mahallesi, 7498 Ada, 1-2-3-4 Parseller "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlanmıştır. Daha sonrasında Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.06.2018 tarih ve 1660 sayılı kararı (Güncel Plan) ile alanın bir kısmı "Ticaret+Konut Alanı (TİCK)", bir kısmı ise önerilen yeni nüfusa yönelik donatı ayrılması amacıyla "Belediye Hizmet Alanı, Parklar ve Dinlenme Alanı, Dini Tesis Alanı, Eğitim Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Teknik Altyapı Alanı ve Sosyal Tesis Alanı" olarak planlanmıştır.*

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile Nilüfer İlçesi, Başköy Mahallesi, 7498 Ada, 4 Parsel; E:1,40 Yençok:18.50 m yapılaşma koşullu "Ticaret Alanı" olarak, 7498 Ada, 1-2-3 Parseller ise "Belediye Hizmet Alanı" olarak düzenlenmiştir. *Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.06.2018 tarih ve 1660 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde "Ticaret+Konut Alanı'ndan" dolayı artan nüfusa yönelik donatı alanı ayrılmış olup, teklif edilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda nüfus*

önerilmediğinden donatı alanına ihtiyaç duyulmamış bu sebeple söz konusu alan 1660 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı öncesindeki hali olan “Belediye Hizmet Alanı” olarak planlanmıştır



Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Alan dağılımı tablosu aşağıda yer almaktadır:

FONKSİYON	MEVCUT ALAN (M <sup>2</sup> )	ÖNERİ ALAN (M <sup>2</sup> )
TİCK ALANI	174.814,6	0
TİCARET ALANI	0	174.814,6
PARK ALANI	60.063,22	11.925,01
BELEDİYE HİZMET ALANI	38.675,52	132.135,54
KREŞ ALANI	2.605,59	-
İLKOKUL ALANI	8.454,50	-
ORTAOKUL ALANI	7.683,34	-
CAMİ ALANI	2.769,55	-
SAĞLIK TESİS ALANI	8.407,68	-
TEKNİK ALTYAPI ALANI	2.827,68	-
SOSYAL TESİS ALANI	2.658,36	-
YOL ALANI	50.633,39	40.718,28
<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>359.593,43</b>	<b>359.593,43</b>