



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, İRFANİYE MAHALLESİ,
850-851 PARSELLERE İLİŞKİN
GÖRÜKLE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
.../.../ 2020 tarih ve sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Plana konu alan; Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İrfaniye Mahallesi,H21c02d Pafta, 850-851 nolu parsel alanını kapsamaktadır.

Onaylı Görükle 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na bakıldığında planlama alanı “konut ve park alanı” olarak planlı durumdadır. Söz konusu alanda konut alanı ve park alanına ilişkin düzenleme yapılmıştır. Mevcut durumda planlı olan park ve konut alanlarının imar hatları alanda yapılması düşünülen projeye göre revize edilmiş olup konut alanları Ticaret-Konut Alanı olarak planlanmıştır.

2.PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği hazırlanan alan Nilüfer İlçesi'nde yer almaktadır. Nilüfer İlçesi doğuda Osmangazi, güneyde Orhaneli, batıda Mustafakemalpaşa Uluabat Gölü ve Karacabey kuzeyinde Mudanya ile çevrilidir. İlçe 64 mahallleden oluşmaktadır. Planlama alanı İrfaniye Mahallesi'nde yer almaktadır. İrfaniye Mahallesi Bursa Merkezinin batısında, Nilüfer Belediyesi sınırlarında bulunmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan alan konumu itibarı İzmir Caddesinin 750 güneyinde kalmaktadır. Atatürk ve Mümin Gençoğlu Bulvarlarının kesiştiği noktanın kuzeydoğusundaki parsellerdir. 850 parsel 9800,00 m2, 851 parsel ise 11900,00 m2 dir. Plan değişikliği hazırlanan toplam parsel alanı 21700,00 m2, büyüklüğündedir.



Plan Değişikliği Hazırlanan Alan

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2.2.1. Demografik

Bursa İli, ilçeleri içinde nüfus yoğunluğu karşılaştırıldığında Büyükşehir, Harmancık, İznik, Karacabey, Keles, Mustafakemalpaşa, Orhaneli ve Yenişehir ilçeleri dışındaki tüm ilçeler Türkiye geneli ortalamasının üzerindedir. Yıldırım ve Osmangazi İlçeleri yoğunluğu ise en yoğun, İstanbul İli ortalama değerinden daha yüksek yoğunlukta olduğu görülmektedir. Planlama alanının da içinde bulunduğu Nilüfer İlçesi 753 kişi/km² yoğunluk ile ilk 4 ilçe içerisinde yer almaktadır.

Bursa İli Nilüfer İlçesinin 2019 yılı toplam nüfusu, 465.956 kişidir. Beşevler Mahallesi nüfusu ise 22.108 kişidir. Beşevler Mahallesi Nilüfer kent merkezinde yer almakta olup Bursa ilinin en gelişmiş ve markalaşan mahallelerinden biridir.

2.2.2. Ekonomik Yapı

Nilüfer İlçesinde sanayi alanları, OSB alanları, küçük sanayi siteleri mevcut olup ekonomik yapısı sanayiye bağlı olarak gelişmeye devam etmektedir. Son yıllarda yoğun bir sanayileşme mevcuttur. Bursa nüfusunun önemli bölümüne istihdam olanağı sağlayan Bursa Organize Sanayi Bölgesi ve pek çok OSB kuruluşu ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır.

Bursa-Mudanya yoluyla, Bursa-İzmir yolunun arasında çok geniş bir alana yayılan Bursa Organize Sanayi Bölgesi ayrıca Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi, Beşevler Sanayi Sitesi ve bu bölgelerin dışında Çalı, Kayapa, Hasanağa, Akçalar ve Görükle sınırları içindeki sanayi bölgeleri ile birçok büyük iş merkezini bünyesinde barındıran Nilüfer, bu özelliği ile Bursa nüfusunun % 80'ine istihdam olanağı yaratan ve ülke ekonomisine önemli oranda gelir sağlayan bir sanayi ilçesidir.

Hızlı kentsel gelişim sergilemesine ve büyük bir sanayi bölgesi olmasına rağmen ilçede tarım üretimi devam etmektedir. Ekili alanların bir bölümünde buğday, arpa, yulaf, fasulye, bakla yetiştirilir. Bunların dışında biber, patlıcan, domates, soğan gibi sebzeler yetiştirilir. Endüstri bitkilerinden şeker pancarı, susam, ayçiçeği yetiştirilir. Meyve üretimi de yaygındır. En çok şeftali, dut, ceviz, elma, erik, üzüm, kiraz, armut gibi meyveler yetiştirilir.

İlçede küçükbaş hayvan üretimi gelişmiştir. Arcılık, tavukçuluk, ipekböcekçiliği önemli gelir kaynakları arasındadır. Büyükbaş hayvan üretimi de son yıllarda artmıştır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

İlçenin 14'ü özel olmak üzere toplam 18 anaokulu, 15'i özel olmak üzere toplam 63 ilköğretim okulu, 13'u özel olmak üzere toplam 28 lise ve engelli çocuklara eğitim vermek üzere kurulan 6 özel eğitim kurumu vardır.

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

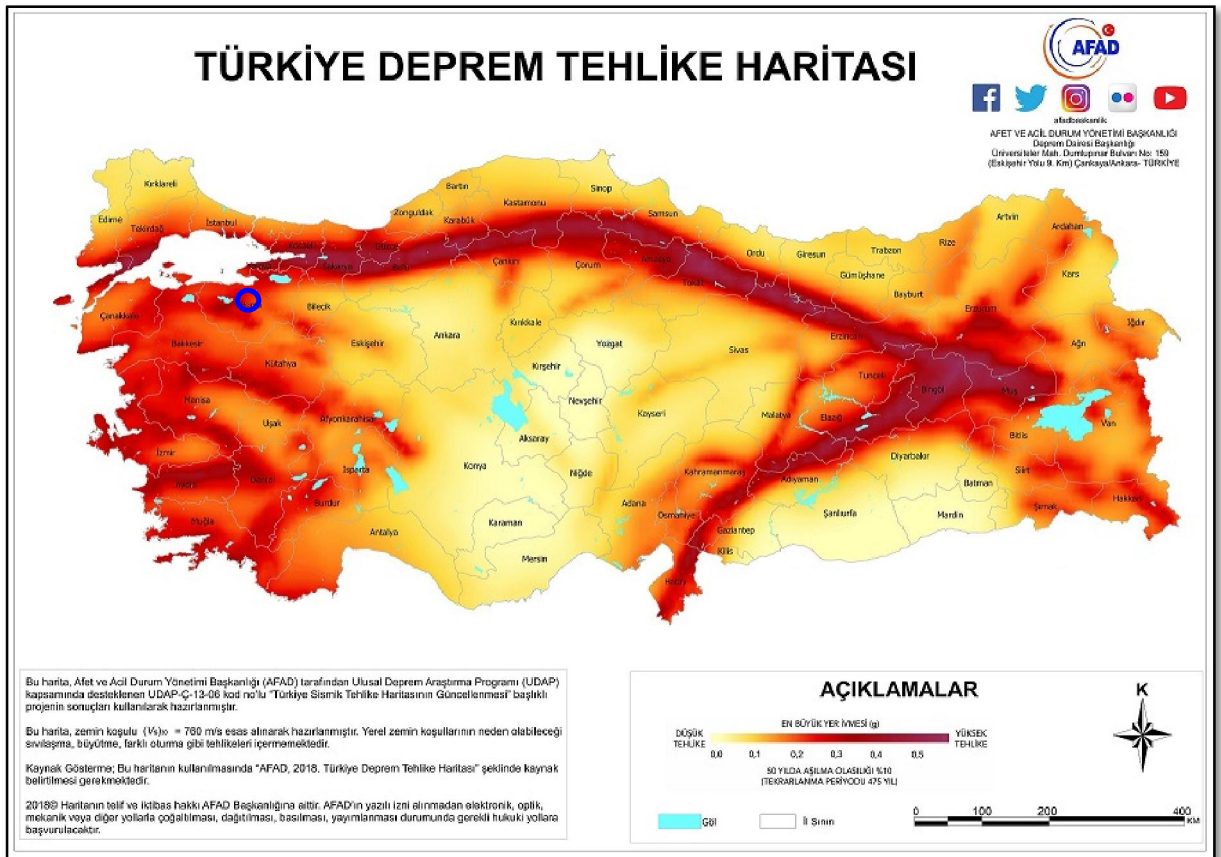
İlçeden geçmekte olan İzmir-Ankara Çevreyolu ve Mudanya Yolu bölge içinde önemli ulaşım arterlerini oluşturmaktadır. Bölgede yerleşim alanlarına ulaşım kent içi yollar ve köy yolları ile sağlanmaktadır.

Alanda bulunan yapılar içme suyu ihtiyaçlarını şehir şebekesinden sağlamaktadır. Ayrıca planlama alanında atık su, doğalgaz, elektrik, telekom ve yağmursuyu alt yapı şebekeleri bulunmaktadır.

2.4.JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1.Depremsellik

Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete’ de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Deprem Tehlike Haritası” na göre deprem tehlike durumu aşağıdaki haritada gösterilmiştir. Planlama alanı haritaya göre 0.3-0.4 aralığında orta tehlikeye daha yakındır.



Türkiye Deprem Tehlike Haritası

2.4.2. Morfolojik Yapı

2.4.2.1. Eğim Durumu

Planlama alanı içerisinde ortalama kot 69 metredir. Genel itibari ile düz bir yapıya sahiptir. En düşük kot 69 m en yüksek kot ise 70 metredir. Dolayısı ile eğim çok düşüktür.%0-5 aralığında kalmaktadır.

2.4.2.2. Yönelim Durumu

Alanda yükseklik güneydoğu yönüne doğru artmaktadır. Dolayısı ile arazinin baki yönü kuzeydoğudur.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı içerisinde herhangi bir yapılaşma söz konusu değildir.

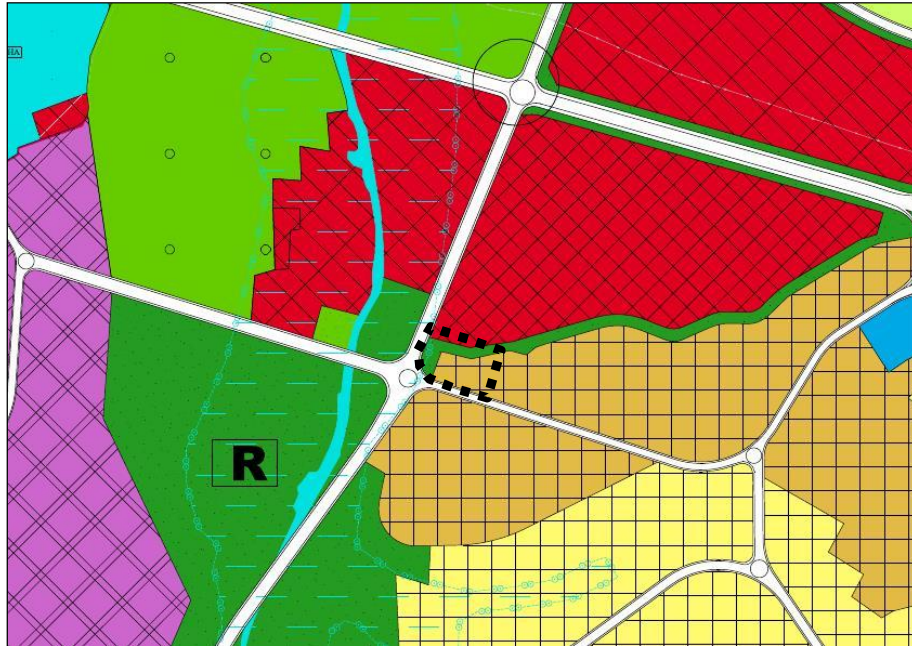
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Parsellerin mülkiyet sahipliğine bakıldığında özel mülkiyetten oluştuğu görülmektedir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

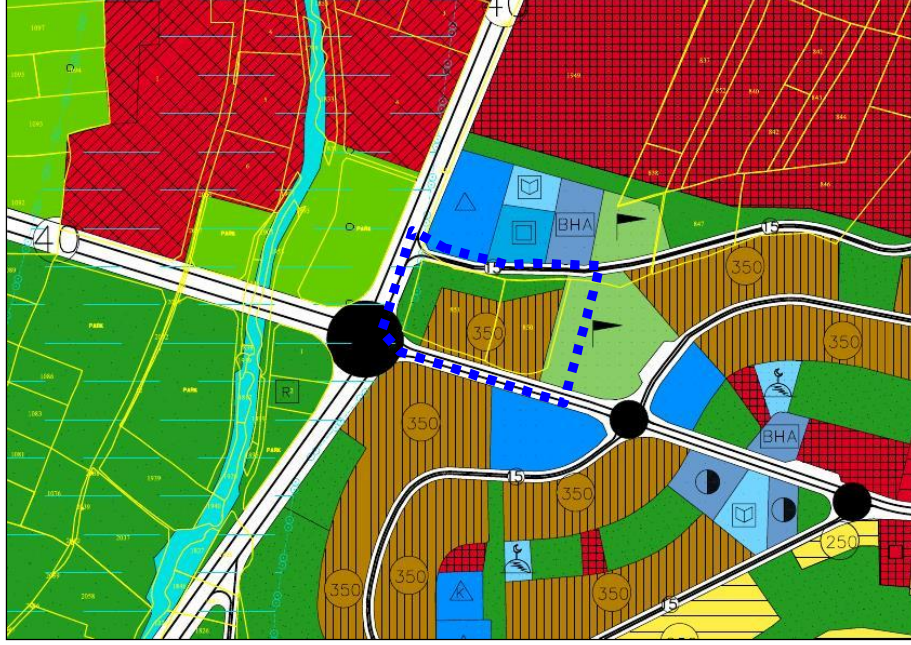
Batı Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında parseller Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı ve Park Alanında kalmaktadır.



Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Yeri

2.7.2. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Görökle 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında parseller 350 kişi/ha Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanı ve Park Alanında kalmaktadır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.7.3. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliği hazırlanan herhangi bir uygulama imar planı kapsamında kalmamaktadır.

3. PLAN

3.1. PLAN GEREKÇESİ

Nilüfer İlçesi, İrfaniye Mahallesi 850-851 parsellerde Ticaret-Konut Alanı düzenlenmesi amacı ile plan değişikliği hazırlanmıştır.

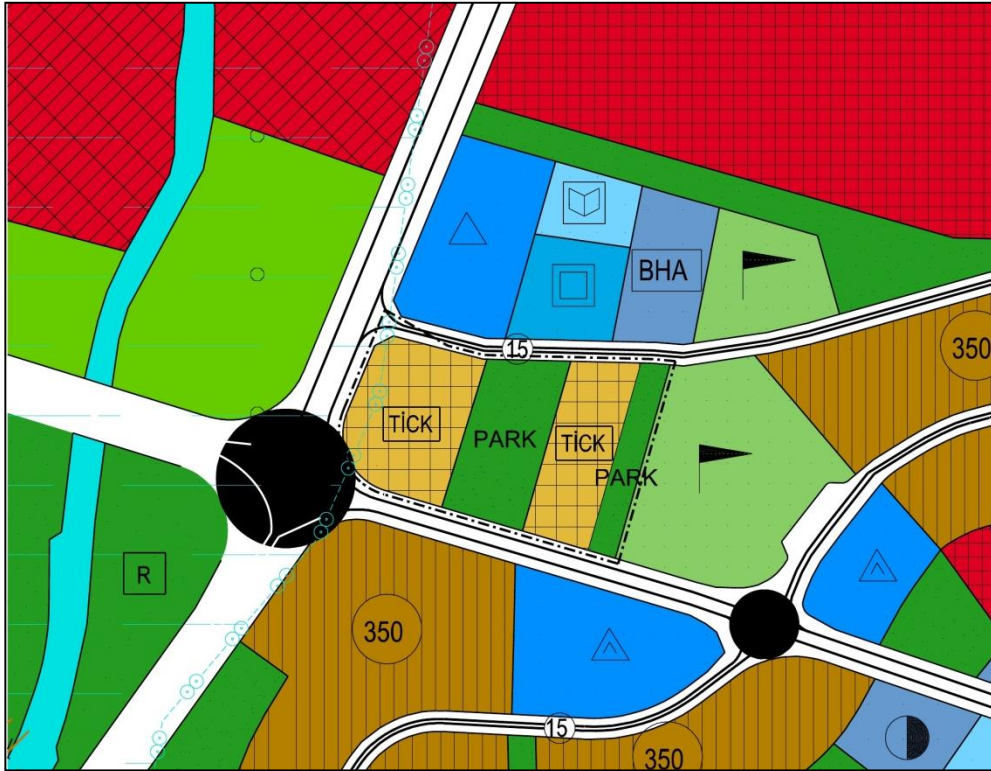
Planlama alanı içerisinde yapılması planlanan projeye göre park ve yeşil alan ile Ticaret-Konut Alanı imar hatları revize edilmiştir.

3.2. PLAN ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde Ticaret-Konut Alanı ile Park ve Yeşil Alan düzenlenmiştir. Planlama alanı doğusunda planlı olan Spor Alanının bir kısmı Park ve Yeşil Alan olarak düzenlenmiştir. Söz konusu spor alanına ilişkin uygulama imar planı mevcut olup spor alanı sınırını uygulama imar planındaki imar hatları ile uyumlu olacak şekilde düzenlenmiştir. Azalan spor alanı Park ve Yeşil Alan olarak düzenlenmiştir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI NAZIM İMAR PLANI		ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI	
	ALAN (M2)	ORAN(%)	ALAN (M2)	ORAN(%)
KONUT ALANI	14755.44	57.76%	0	0.00%
TİCARET-KONUT ALANI	0	0.00%	15238.26	59.65%
PARK VE YEŞİL ALAN	8847.81	34.63%	9989.55	39.10%
SPOR ALANI	1624.58	6.36%	0	0.00%
YOL ALANI	318.05	1.25%	318.07	1.25%
PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALAN	25545.88	100.00%	25545.88	100.00%

Yapılan Düzenleme Sonucunda Ortaya Çıkan Alan Dağılım Tablosu



Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği