İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
252 ADA 8-49-50-51-52 PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:	**PİN:**
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin …../……/.20….. tarih ve …….. sayılı kararı ile onaylanmıştır.	**Alinur AKTAŞ** Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Uygulama imar plan değişikliğine konu alan, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi, 252 ada 8-49-50-51-52 parselleri kapsayan 16.677 m^2'lik sahadır. İlgili saha, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73'üncü maddesine istinaden Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.07.2020 gün ve 1050 sayılı kararı ile "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" olarak ilan edilmiştir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

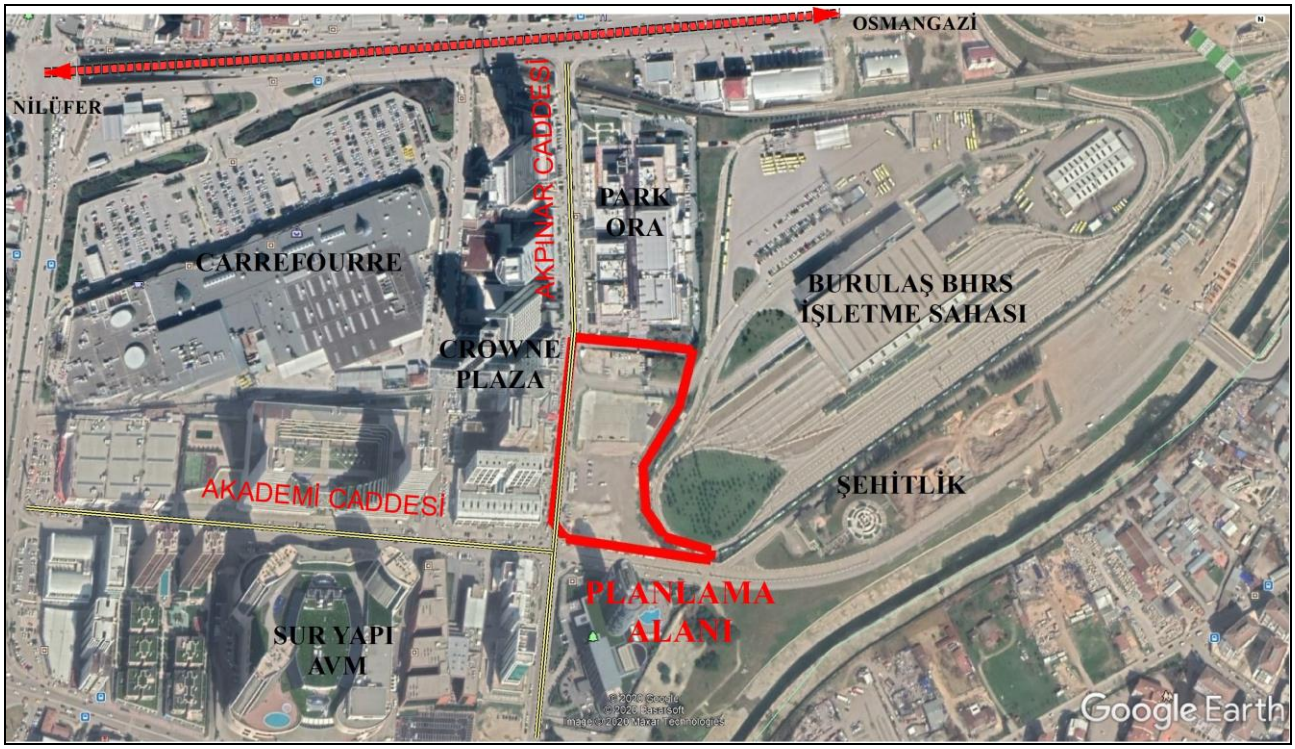
Planlama alanı, Bursa kent merkezinin yaklaşık 7 km batısında, Ankara – İzmir Karayolu'nun 300 m güneyinde, kentin batı yönünde mevcut alt merkezinde, ticari ve turistik fonksiyonların yoğunlaştığı bir bölgede yer almaktadır.

Fotoğraf 1: Planlama alanının Bursa içindeki yeri



Yaklaşık 16 buçuk dönüm büyüklüğündeki, çoğunlukla atıl durumdaki planlama sahası, Akademi Caddesi ve Akpınar Caddesi kesişim noktasında kentin trafik yoğunluğunun yüksek olduğu bir bölgededir. Sahanın doğusunda, Bursa Büyükşehir Belediyesi Hafif Raylı Sistemler İşletme Sahası, güneyinde, batısında ve kuzeyinde ise oteller, iş merkezleri, alış veriş merkezleri, özel sağlık tesisleri gibi merkezi ticari fonksiyonlar yer almaktadır.

Fotoğraf 2: Planlama alanı ve yakın çevresi



2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa ilinin orta kesiminde yer alan Nilüfer ilçesi, ilin 3 büyük merkezi ilçesinden biridir. İlçenin 2019 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre ilçe nüfusu 465.956 kişidir.

İlçenin toplam nüfusu 230.888 erkek ve 235.068 kadından oluşmaktadır. İlçenin yıllara göre nüfusu aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 1: Nilüfer İlçesi'nin yıllara göre nüfusu

Yıl	Nilüfer Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2019	**465.956**	230.888	235.068
2018	**441.299**	218.848	222.451
2017	**424.909**	211.013	213.896
2016	**415.818**	206.658	209.160
2015	**397.303**	196.893	200.410
2014	**375.474**	185.546	189.928
2013	**358.265**	177.093	181.172
2012	**339.667**	168.377	171.290
2011	**316.753**	157.453	159.300
2010	**298.911**	148.902	150.009
2009	**282.991**	141.194	141.797
2008	**270.502**	134.356	136.146
2007	**251.344**	125.535	125.809

Yeni yapılanan bir bölge olmanın da avantajıyla, kent planlamasından, çevresel şartlara kadar her konuda çağdaş standartlara sahip olan Nilüfer, bu yönüyle kısa sürede Bursa'nın cazibe merkezi olmuş bir ilçedir. Bu nedenle de Bursa'da nüfus artış hızı en fazla olan yerleşim yeridir.

Planlama sahasının içinde bulunduğu Odunluk Mahallesi'nin 2019 yılı nüfusu ise 6.461 kişi olup, cinsiyete göre nüfusun dağılımı % 54,7 erkek, % 45,3 kadın şeklindedir. Odunluk Mahallesi nüfusu 2007 yılından günümüze % 350 oranında artmış olup yıllara göre nüfus artış tablosu aşağıda verilmiştir:

Tablo 2: Odunluk Mahallesi'nin yıllara göre nüfusu

	YIL	NÜFUS
ODUNLUK	2019	6461
	2018	5771
	2017	5548
	2016	5187
	2015	4776
	2014	4471
	2013	4033
	2012	3057
	2011	2150
	2010	1980
	2009	2028
	2008	1961
	2007	1843

Nilüfer Bursa'ya ve Türkiye'ye sağladığı ekonomik katkı açısından Bursa'nın ilçeleri arasında ilk sıradadır. Çünkü Bursa nüfusunun önemli bölümüne istihdam olanağı sağlayan; Büyük Organize Sanayi Bölgesi, Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi, Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi, Deri Organize Sanayi Bölgesi ve Küçük Sanayi Sitesi ilçe sınırları içerisinde bulunmaktadır.

Nilüfer ilçesi sanayi yatırımcıları tarafından tercih edilen bir bölge olmanın yanı sıra tarımsal üretim alanındaki özelliklerini de henüz kaybetmemiş bir ilçedir. Nilüfer İlçesinin farklı bir yüzü olan köylerinde verimli tarım arazileri ve uygun iklim şartları, farklı ürün desenlerinin gelişmesine olanak sağlamaktadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı yakın çevresinde yer alan en belirgin sosyal teknik altyapı alanı, sahanın doğu bitişiğinde yer alan Bursa Hafif Raylı Sistem İşletme Sahası'dır. Buranın güneyinde Şehitlik Abidesi'nin yer aldığı rekreasyon alanı ile İl Emniyet Müdürlüğü'nce kullanılmakta olan İdari Tesis Alanı bulunmaktadır. Planlama sahasının kuzeyinde, yeme içme ve eğlence fonksiyonlarının yoğunlaştığı rekreasyon alanı ile bir adet özel hastane alanı bulunmaktadır.

Ulaşım açısından ise planlama sahası 20 metre enkesitli iki taşıt yolunun kesişim noktasında yer almakta olup, 50 metre enkesitli Ankara – İzmir Bulvarı'na uzaklığı yaklaşık 300 metredir.

Fotoğraf 3: Planlama alanı çevresindeki sosyal teknik altyapı alanları



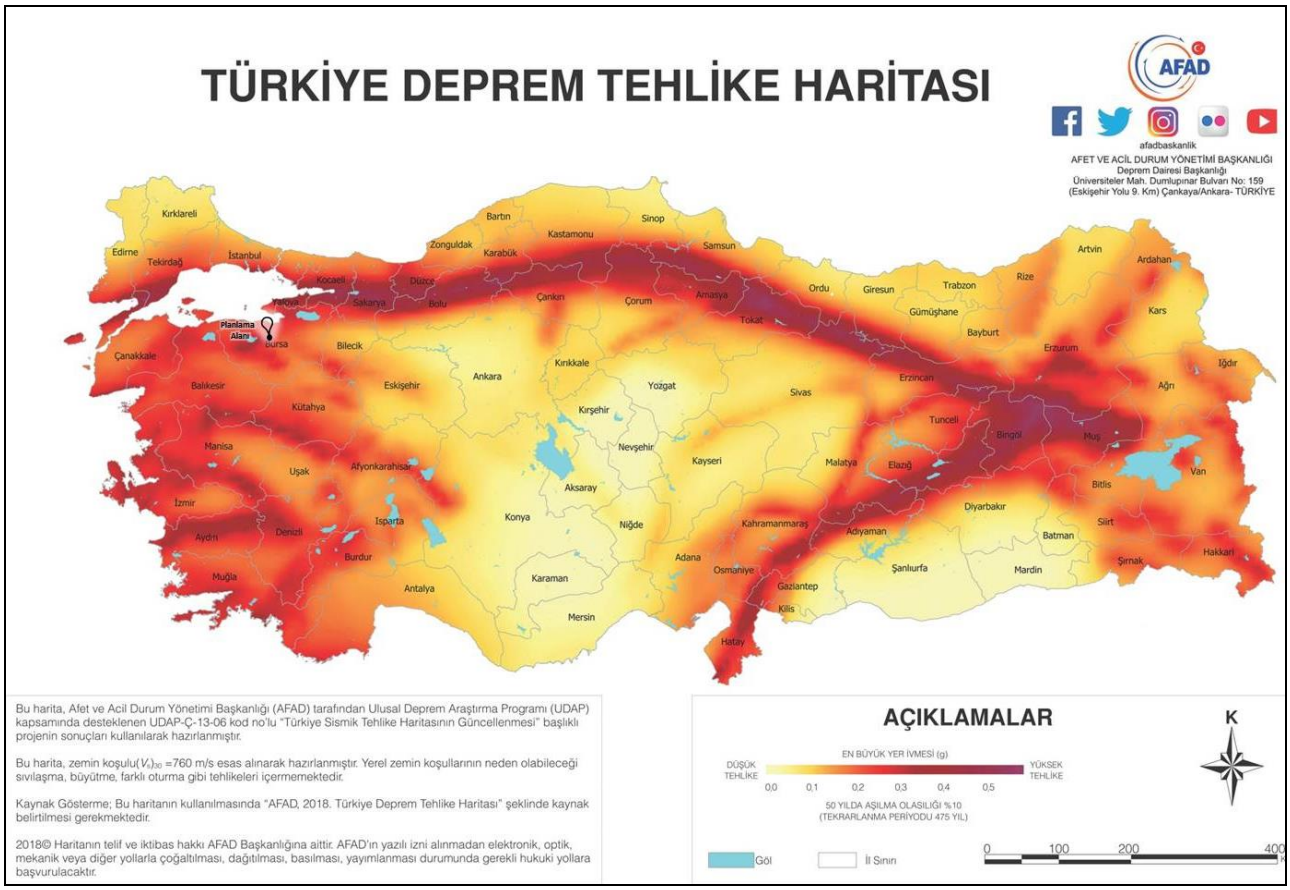
2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1.Depremsellik

Marmara çevresinde aktif fayların bulunması nedeniyle, Bursa ili Nilüfer İlçesi, 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 0.4 (g) civarı yüksek tehlikeye yakındır.

Planlama alanının jeolojik, jeoteknik ve morfolojik özellikler ile yörenin 1. Derece deprem kuşağında bulunması göz önüne alındığında; alanda yapılacak yapılarda “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik esaslarına uyulmalıdır.

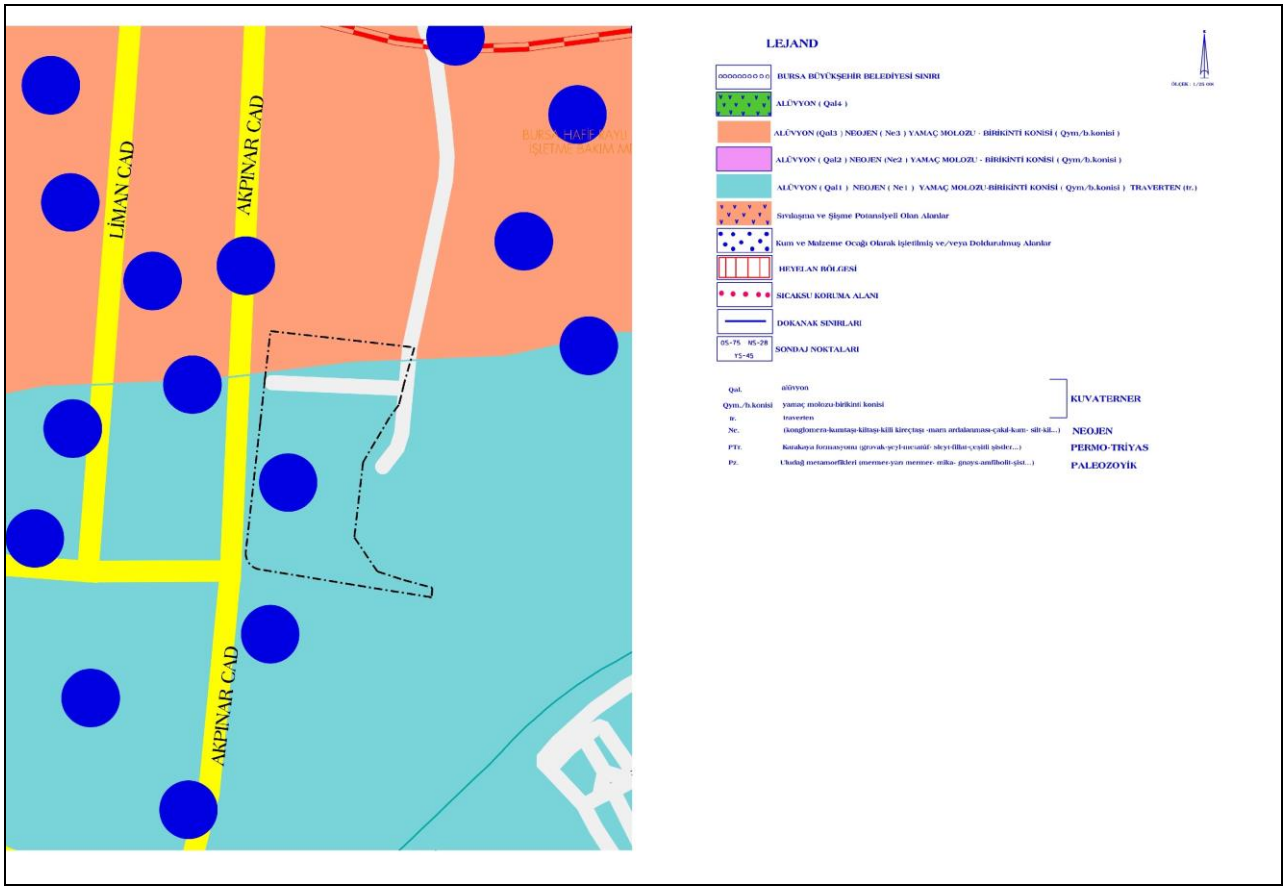
Harita 1: Türkiye deprem tehlike haritası



2.4.2.Jeolojik Yapı

Planlama sahası QAL (alüvyon) toprak özelliğinde olup 2001 yılı onaylı jeolojik jeotekjik etüt raporu sonuç bölümünde “Alüvyon olarak tanımlanan sahaların tamamında parsel bazında yapılacak ayrıntılı jeoteknik etütler sonucunda, sıvılaşma tahkiki yapılarak (özellikle Qal3, Qal4 simgesi ile gösterilen alanlarda risk yüksek olup titizlikle davranılması) sıvılaşma potansiyeli tespit edilen sahalarda sıvılaşmaya karşı alınabilecek önlem ve öneri projelerini içeren jeolojik ve jeoteknik etütlerin yapılarak her parsel için zemin parametrelerinin belirlenmesi” şartlarının yerine getirilmesi gerekliliği ifade edilmiştir.

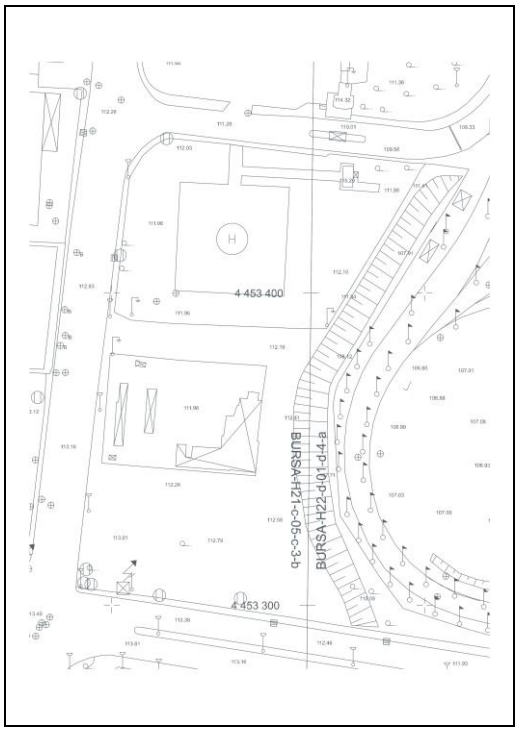
Harita 2: Planlama sahası jeolojik etütü



2.4.3.Morfolojik Yapı

Planlama sahası tamamen düz bir topoğrafyaya sahip olup ortalama kot 112 metre seviyesindendir. Topoğrafyanın düz olması sebebiyle eğim veya yönelim tespiti yoktur.

Harita 3: Planlama sahası halihazır haritası



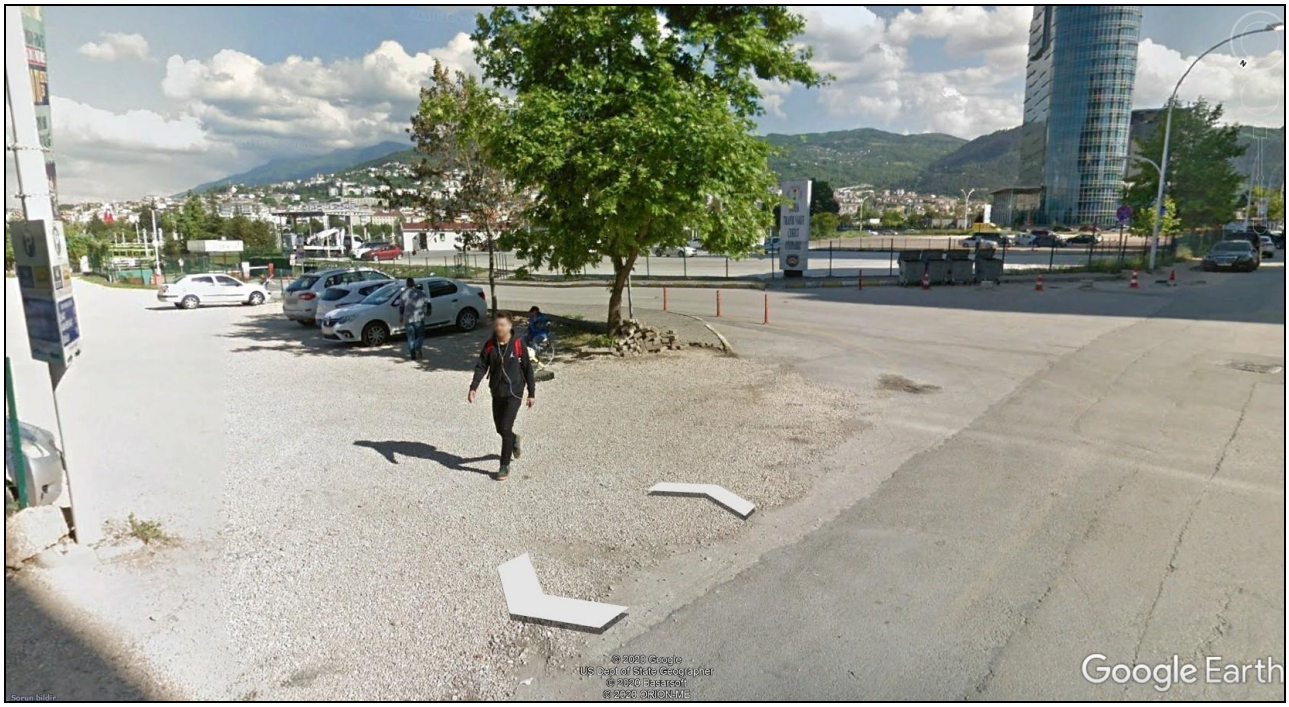
2.5. ARAZİ KULLANIMI

Büyük oranda atıl vaziyetteki planlama sahası içerisinde fiilen açık otopark kullanımları bulunmaktadır. Planlama sahasının içerisinden BHRS İşletme Sahası'na ulaşan bir taşıt yolu geçmektedir. Planlama sahası güney ucunda bir trafo yapısı yer almaktadır.

Fotoğraf 4:Güneybatıdan planlama sahasına bakış



Fotoğraf 5: Kuzeybatıdan planlama sahasına bakış



2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama sahası içerisinde yer alan parsellerin mülkiyet dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 3: Planlama sahası mülkiyet dağılımı

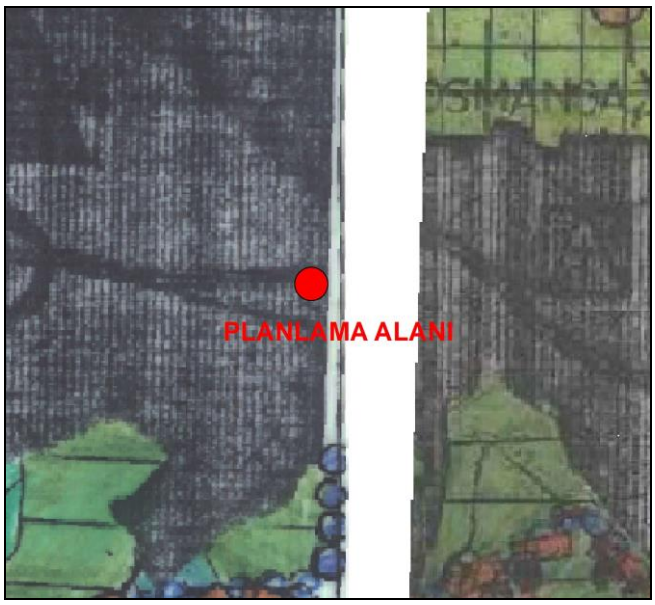
ADA/PARSEL	BÜYÜKŞEHİR BEL. (M2)	KIZILAY (M2)	TCDD (M2)	ŞAHIS (M2)	NİLÜFER BEL. (M2)	TOPLAM (M2)
252/8	61,99	0,00	0,00	425,93	13,00	500,92
252/49	277,47	80,97	15,21	82,00	0,00	455,65
252/50	861,15	251,30	47,20	254,49	0,00	1414,14
252/51	1081,78	315,69	59,29	319,69	0,00	1776,45
252/52	8022,48	2341,15	439,69	2370,78	0,00	13174,10
TOPLAM (M2)	10304,87	2989,11	561,39	3452,89	13,00	17321,26

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1.1/100000 Ölçekli ÇDP

Uygulama imar plan değişikliğine konu saha, mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın 19.01.1998 tarihli onayı ile onaylı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'na göre "Planlama Alanı"nda kalmaktadır.

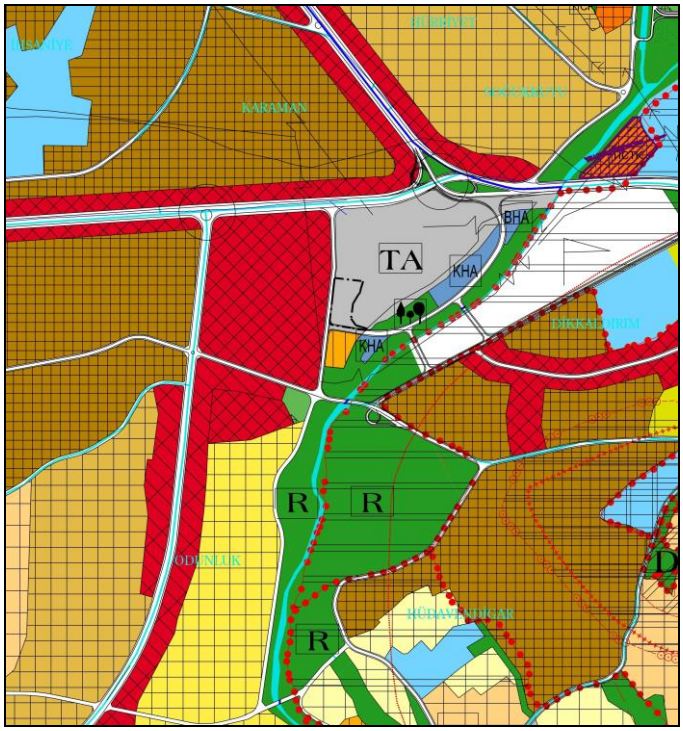
Harita 4: 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı



2.7.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Uygulama imar plan değişikliğine konu alan, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2008 gün ve 704 sayılı kararı ile onaylı 1/25.000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'na göre "Teknik Altyapı Alanı" olarak ayrılmıştır.

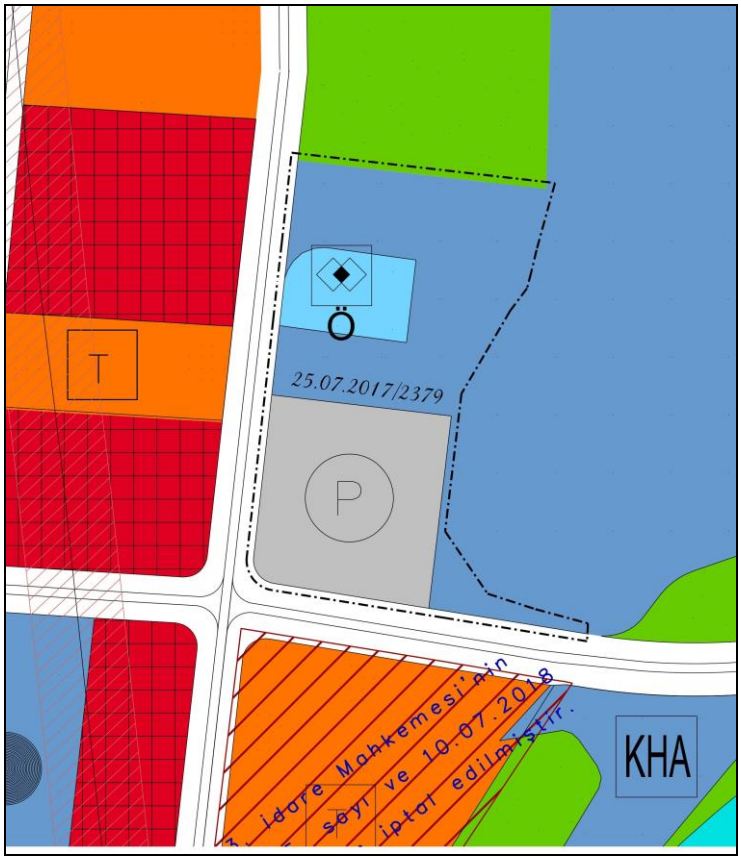
Harita 5: 1/25.000 ölçekli nazım imar planı



2.7.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.07.2008 gün ve 485 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'na göre "Belediye Hizmet Alanı", "Özel Sosyal Tesis Alanı" ve "Otopark" olarak ayrılmıştır.

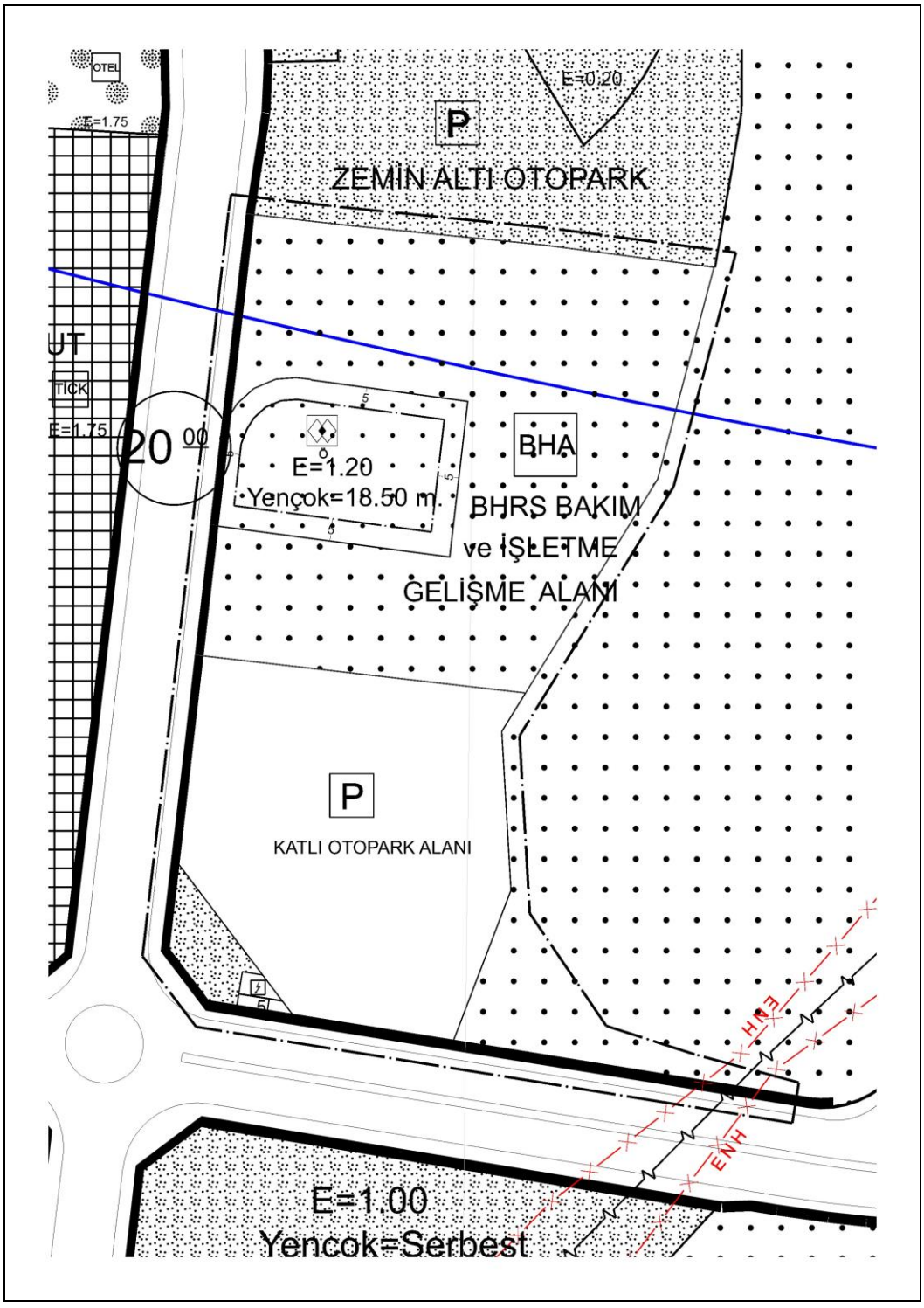
Harita 6: 1/5000 ölçekli nazım imar planı



2.7.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı, 1/1000 ölçekli BHRS Bakım ve İşletme Merkezi ve Yakın Çevresi Uygulama İmar Planı'na göre "Belediye Hizmet Alanı", "Özel Sosyal Tesis Alanı", "Katlı Otopark Alanı", "Park Alanı" ve "Trafo Alanı" olarak ayrılmıştır. Planlama alanı içerisinde yer alan özel sosyal tesis alanı, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.10.2019 / 1514 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği ile ayrılmış olup bu fonksiyona yönelik olarak "*Özel sosyal tesis alanında, özel sağlık tesisi, özel eğitim alanı ve ticari kullanımlar yer alabilir*" plan hükmü bulunmaktadır.

Harita 7: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Planlama alanı 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73'üncü maddesine istinaden Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.07.2020 gün ve 1050 sayılı kararı ile "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" olarak ilan edilmiştir. Bursa İli, fonksiyonel çeşitliliğin yüksek olduğu tarihi kent merkezi ve alt merkezleri ile kendine özgü bir merkez karakterine sahiptir. Bu karakterin sürekliliğinin sağlanması açısından mekân kalitesinin, tarihi dokuya zarar vermeden zamanın gereklerine uygun hale getirilmesi gerekmektedir. Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce hem tarihi kent merkezinde hem de ticari ve turistik kullanımların yoğunlaştığı alt merkezlerde yürütülmekte olan kentsel dönüşüm projelerinde mülkiyetin ve fonksiyonlarının dağılımının modellendiği çeşitli dönüşüm projeleri çalışılmış ve hayata geçirilmektedir

Buna göre, kentin tarihi merkezi, Yalova Yolu aksı ve Merinos bölgesi gibi önemli odak noktalarında gerçekleştirilmekte olan kentsel dönüşüm projelerinde, gerektiğinde mülkiyet haklarının takasında kullanılabilmesi için rezerv ticari ve turistik fonksiyon yüklenmiş Belediye mülklerinin bulunması gerekmektedir. Transferin mümkün olmaması durumunda dahi merkez fonksiyonlarının alt merkeze desentralizasyonu, planlama sahasında ticari ve turistik potansiyelin artırılması ve bu noktaya çekilmesi ile sağlanmış olacaktır.

Bu gerekçelerle, kentin batı bölgesinde mevcut alt merkez fonksiyonları ile de uyumlu olacak şekilde önerilen imar plan değişikliği ile yeni bir ticaret ve turizm alanı oluşturulmaktadır.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında rezerv alanların bulunması, çalışma kapsamında karşılaşılan uzlaşma süreçlerine ciddi bir kolaylık getirmektedir. Ayrıca yeni bir çekim noktası, alt merkezin ana merkezle rekabet gücünü artıracağından ana merkezde gerçekleşecek dönüşümü de tetikleme gücü sağlayabilecektir.

Planlama sahasında Büyükşehir Belediyesi mülkü olarak kalacak alanların hasılat paylaşımı veya kat karşılığı modellerinde, Belediyece hazırlanacak projeler doğrultusunda yapılaşmasının gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

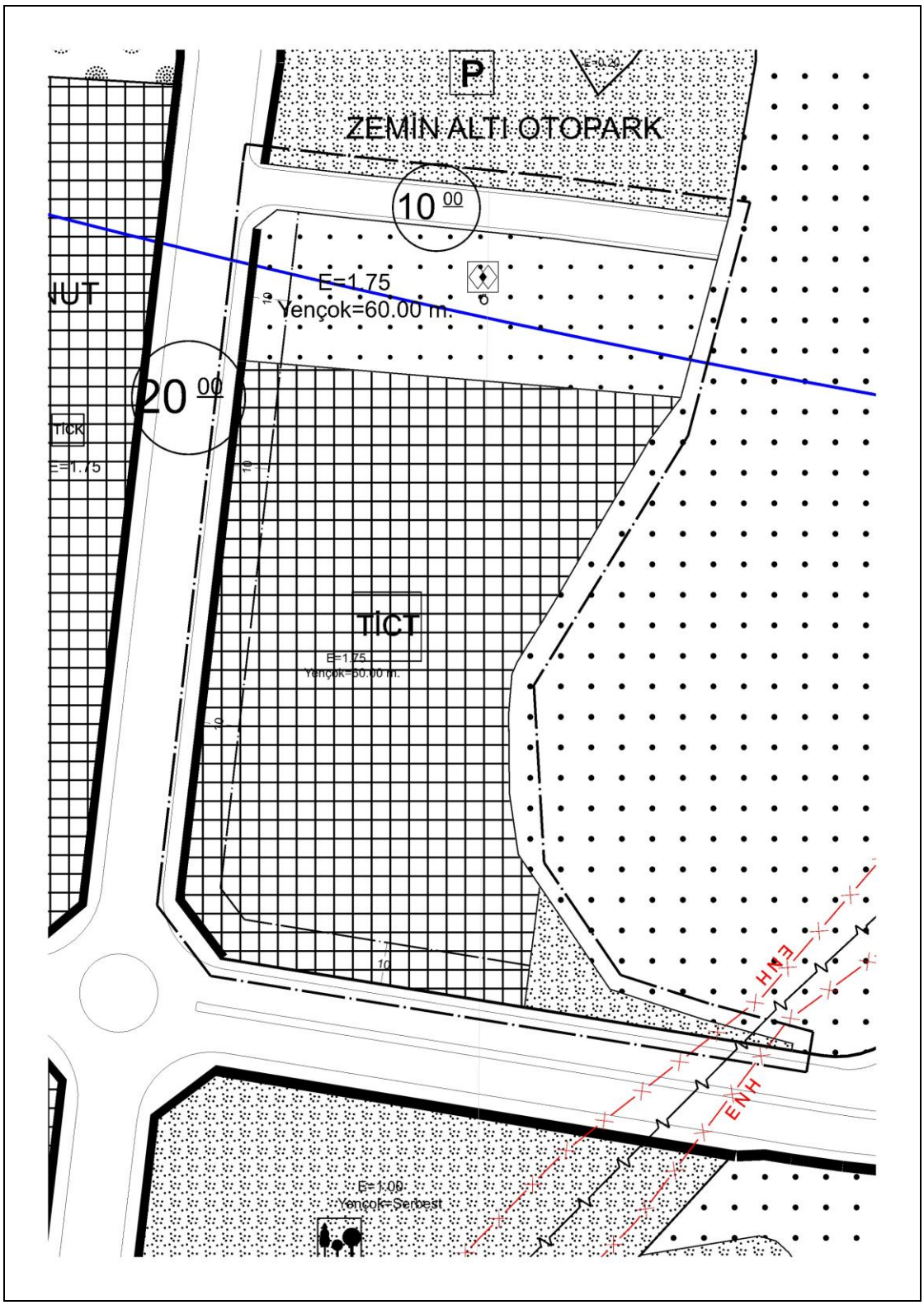
Plan değişikliğinin kentsel dönüşüm bağlamında gerekçelerini ortaya koyan analizler esasında Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi analizleridir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı onayına sunulmuş olan Bursa İli Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi raporu, bu imar plan değişikliğinin altlığını oluşturan temel veri olarak kabul edilebilir.

3.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Önerilen uygulama imar plan değişikliği ile planlama alanı "Ticaret + Turizm Alanı", "Özel Sosyal Tesis Alanı", "Park Alanı", "10 m Enkesitli Taşıt Yolu" ve kısmen "Belediye Hizmet Alanı" fonksiyonlarına alınmaktadır.

Ticaret + Turizm Alanı ve Özel Sosyal Tesis Alanı için yapılaşma koşulları E: 1,75, Y.ençok: 60 metre olarak belirlenmiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri ise 40 metre ve 20 metre enkesitli taşıt yollarına bakan cephelerde 10 metre olarak belirlenmiştir. Yürürlükteki uygulama imar planında yer alan özel sosyal tesis alanı, büyüklüğü artırılarak planlama sahası kuzeyine kaydırılmıştır. Bunun güneyi büyük oranda ticaret + turizm fonksiyonuna alınmıştır. Planlama sahasının güney doğu ucu park alanına alınmış; planlama alanı doğu bitişiğindeki belediye hizmet alanı büyüklüğü artırılmıştır.

Harita 8: 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği



Uygulama imar plan değişikliği ile şu plan hükümleri getirilmektedir:

“1. TİCARET + TURİZM ALANLARINDA; TİCARET VE / VEYA TURİZM FONKSİYONLARININ YANI SIRA GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT; YURT, KURS, TİCARİ KATLI OTOPARK, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER YAPILABİLİR.

2. BU PLANDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

3. ÖZEL SOSYAL TESİS ALANINDA TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR

Uygulama imar plan değişikliği ile durumunda değişiklik olan fonksiyonların alansal dağılımı şu şekildedir:

Tablo 4: Uygulama imar plan değişikliği alan dağılımı

FONKSİYON	**MEVCUT (M2)**	**ÖNERİ (M2)**
TİCARET + TURİZM ALANI	0.00	11,229.99
BELEDİYE HİZMET ALANI	8,735.35	279.63
ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI	1,934.13	3,561.97
KATLI OTOPARK ALANI	5,494.41	0.00
PARK ALANI	405.61	520.56
TRAFO ALANI	102.39	0.00
YOL	5.90	1,085.64
TOPLAM	**16,677.79**	**16,677.79**

Çoğunluğu Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindeki alanda sosyal teknik altyapı tanımı içinde yer almayan ve düzenleme ortaklık payından da elde edilmemiş olan belediye hizmet alanları ticaret + turizm alanına alınmıştır. Kızılay Derneği mülkiyetindeki özel sosyal tesis alanının alan büyüklüğü artırılmıştır. Ayrıca mevcut durumdaki park fonksiyonu planlama alanı doğusuna alınarak büyütülmüştür. Böylelikle sosyal teknik altyapı oranı da artırılmıştır. Planlama sahası içerisinde yer alan katlı otopark kullanımı, yürürlükteki imar yönetmeliğine göre ticaret alanları içerisinde yer alması mümkün olan fonksiyonlardan olduğundan katlı otopark fonksiyonunun kaldırılmasından kaynaklı teknik altyapı azalması yaşanmayacaktır. Nitekim 1 nolu plan hükmünde de ticaret alanları içerisinde katlı otopark yapılabileceği ifade edilmektedir.

Sonuç olarak, 1/1.000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği ile mevcut kent dokusu ile uyumlu fonksiyonlar getirilmiş, herhangi bir nüfus yoğunluğu artırılmadığı halde mevcut standartların iyileştirilmesi açısından sosyal teknik altyapı oranı artırılmış ve kentsel dönüşüm projelerinin uygulanabilmesi için rezerv alan oluşturulmuştur.