İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, GÜMÜŞTEPE MAHALLESİ, 4772 ADA, 1 PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

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

ŞUBAT 2021

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, GÜMÜŞTEPE MAHALLESİ H21C10B4A PAFTA, 4772 ADA 1 PARSEL 1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Gümüştepe Mahallesi, H21C10B4A pafta, 4772 ada 1 nolu parsel 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Odunluk Uygulama İmar Planı kapsamında "Günübirlik Tesis Alanı" olarak planlıdır. Gümüştepe Mahallesi'nin yıllar bazında azalan nüfus verileri ve alanın turizm potansiyeli incelendiğinde turizm alanı varlığının yetersiz ve neredeyse olmadığı görülmektedir. Bu sebeplerle parsel malikince hem alanda istihdam yaratmak hem de alanın turizm potansiyelinin desteklenmesi amaçlanmaktadır. Parsel toplamda 4861.90 m² alana sahiptir ve plan değişikliği bu alanı kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Nilüfer İlçesinin güneyinde, Gümüştepe mahallesinin de kuzey sınırında bulunmaktadır. Sınırları içinde bulunduğu Gümüştepe yerleşmesi diğer adıyla Misi Köyü, Bursanın tarihi özellikleri ile de bilinen yerleşmelerindendir. Misi Köyü değişikliğe konu parselin 1200 metre güneybatısında bulunmaktadır. Bölgenin ve Bursa yerleşmesinin önemli arterlerinden olan Lefkoşe Caddesi (Bursa-Orhaneli ve Keles yolu) parselin yaklaşık 20 metre batısında bulunmaktadır. Parsel çevresi genelde boş durumdadır. Parselin yaklaşık 400 metre kuzeyinde genelde ayrık nizam 4-5 katlı bloklar ve sitelerden oluşmuş Beşevler konut bölgesi bulunmaktadır. Parsel batı ve kuzey yönünde Orhangazi Caddesi'ne cepheli olmakla beraber kuzeydoğu ve güneydoğu yönünde de yola cepheli konumdadır. Plan değişikline konu alanı oluşturan parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel üzerinde batı yönünde azalan hafif-orta derecede eğim bulunmaktadır.

Simetri Şehir Planlama – Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

Resim 1. Planlama Alanı ve Çevresine Ait Uydu Görüntüsü



Resim 2. Planlama Alanı ve Yakın Çevresine Ait Uydu Görüntüsü



Simetri Şehir Planlama – Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Nilüfer İlçesi, Bursa İlinin merkez 3 ilçesinden biri olmakla birlikte bünyesinde 65 mahalle bulunmaktadır. Söz konusu plan değişikliğinin bulunduğu Gümüştepe Mahallesi ise Nilüfer İlçesinin doğusunda konumlanmıştır.

Bursa İl geneli itibariyle en son alınan TÜİK verilerine göre nüfusu 2.936.803, yüzölçümü 10.882 km^2 olan Bursa ilinde kilometrekareye 270 insan düşmektedir. Bursa nüfus yoğunluğu 270/km^2'dir. Nüfusun %50.2'si erkek, %49.8 'i kadındır. 2019 yılı nüfus verileri incelendiğinde Nilüfer İlçesi, Bursa İlinin en kalabalık 3. ilçesi durumunda olduğu belirlenmiştir. Bursa'nın en kalabalık 3. ilçesi olan Nilüfer'in nüfusu, en son alınan TÜİK verilerine göre 465.956 ve alan büyüklüğü ise 186 km²'dir.

Tablo 1. Yıllara Göre Gümüştepe Mahallesi Toplam Nüfusu

YIL	MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUSU
2019	GÜMÜŞTEPE MAHALLESİ	1.215
2018	GÜMÜŞTEPE MAHALLESİ	1.240
2017	GÜMÜŞTEPE MAHALLESİ	1.243
2016	GÜMÜŞTEPE MAHALLESİ	1.274
2015	GÜMÜŞTEPE MAHALLESİ	1.242
2014	GÜMÜŞTEPE MAHALLESİ	1.241
2013	GÜMÜŞTEPE MAHALLESİ	1.257

Görüldüğü üzere Gümüştepe Mahallesi, Bursa kent merkezi ile Nilüfer İlçesinin etki alanında bulunmasından dolayı göç vermekte, nüfusu yıllar bazında azalmaktadır. Köyde yaşayan nüfusun büyük çoğunluğu tarım (meyvecilik yoğun) ve hayvancılık ile geçimini sağlamaktadır.

Bursa Türkiye'nin genel ekonomik yapısı içinde öteden beri önemli bir yere sahiptir. Sanayi, turizm ve tarım sektörlerindeki katkısı Bursa'yı ülke ekonomisi içinde önemli bir konuma getirmiştir.

Bursa, güçlü sanayisine bağlı olarak yaratmış olduğu katma değer ve istihdam açısından ülke ekonomisi için tartışılamayacak bir öneme sahiptir. Bu yönüyle yaratılan katma değer dikkate alındığında Bursa'nın İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra dördüncü sırada yer almaktadır. Bursa'nın GSYİH'ya olan katkısının TÜİK tarafından en son açıklanan 2001 yılında (kriz yılı) %3.6 olduğu düşünülürse, günümüzde bu oranın %4'ü aştığı bilinmektedir. 2008 yılı Türkiye cari fiyatlarla GSYİH 731.358 milyar dolar olup bu rakamın ortalama % 4'ünün Bursa tarafından gerçekleştirildiği tahminiyle, 29.254 milyar dolarının Bursa İli'nde yaratılan katma değerden kaynaklandığı sonucuna varırız. TÜİK, 2017 yılında Türkiye geneli için kişi başına geliri 25.780 dolar olarak açıkladı.

İllerin ve bölgelerin sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralaması araştırması sonuçlarına göre; sosyo-ekonomik gelişmişlik düzeyi itibariyle Bursa, İstanbul, Ankara, İzmir ve Kocaeli'nden sonra 5. sırada yer almaktadır.

Bursa ili, Türkiye ortalamasının üzerindeki nüfus artışı ile en hızlı gelişen kentlerimizden biridir. Bu hızlı nüfus artışının en önemli etkeni devamlı olarak göç almasıdır. İlin göç almasındaki en önemli neden ise, Bursa'nın ekonomik, ticaret ve sanayi açısından çok gelişmiş olmasıdır.

Simetri Şehir Planlama - Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

Bursa İli'nde il nüfusunun çalışanlara oranı yerleşmenin aktivite oranını vermektedir. Buna göre Bursa İli'nin aktivite oranı %48,6'dır. İşgücüne katılma oranı erkek nüfus için %66,6, kadın nüfus için %33,4'dür. İl genelinde bağımlılık oranı %30,2 'dir. Hizmetler sektöründe %74 oranındaki payı İstanbul almaktadır. Bursa %10 oranında bir payla ikinci büyük payın sahibidir.

Bursa özellikle sanayi sektöründe yaratılan çok çeşitli ve zengin üretim değerleri ile gerek bölge gerekse ülke ekonomisi açısından önemli bir ekonomik güce sahip bulunmaktadır. 2008 yılı sonuçlarına göre Bursa İlinde işsizlik oranı %10.8'dir. % 44.8'lik istihdam oranı ile Türkiye genelinde 34., %50.2'lik işgücüne katılma oranı ile ülke genelinde 31. Sırada yer almaktadır.

Bursa'da başta tekstil, otomotiv, makine, gıda ve deri sanayileri olmak üzere, pek çok çeşitteki imalat sektörleri, Bursa'nın ticaret ve sanayi hayatında önemli etkinlikler meydana getirmektedir.

Bursa'nın bugünkü ekonomik yapısı içerisinde, ülke ekonomisini temsil eder mahiyetteki temel sektörlerin başında tekstil gelmektedir. Tekstil sektörü geçmişten günümüze, Bursa'nın geleneksel endüstri dokusunda, odak sayılabilecek bir görünüm sergilemektedir. Türkiye'de kurulan 11 adet sentetik iplik fabrikasının 8'i, Bursa'da bulunmaktadır. Bursa'da diğer önemli sanayi dalları, otomobil ve muhtelif yedek parça üretimini içine alan otomotiv endüstrisidir. Bugün Bursa'mızda iki adedi binek tipi otomobil, bir adet minibüs, az sayıda kamyonet ve de otobüs üretiminin gerçekleştirildiği 4 adet otomobil üretim fabrikası mevcuttur. Bursa'da motorlu kara taşıtları için çok sayıda parça ve aksesuar imalatı yapılmaktadır. Bursa'da sanayiye yön veren bir başka önemli sektör de, makine imalat sanayisidir. Makine sanayisinde faaliyette bulunan kuruluşların çoğu, döküm ameliyesinden, nihai kullanım safhasına kadar geniş bir işlem sürecine sahip bulunmaktadır. Yine Bursa sanayisi açısından özel önem taşıyan bir başka sektör, gıda endüstrisidir. Bursa'da gıda endüstrisine ilişkin olarak hemen her dalda faaliyet gösteren firmalar mevcuttur.

Bursa'nın ticaret, sanayi, tarım, turizm ve hizmet sektörlerinde meydana gelen hızlı gelişmeler, istihdamda da önemli artışlar meydana getirmiştir. Bursa'dan gerçekleşen ihracatta, tekstil dokuma, konfeksiyon, otomotiv, makine ve madeni eşya, gıda, deri konfeksiyon sektörlerine ait olanlar, ilk sıraları oluşturmaktadır. Bursa ekonomisinin bu etkin güce kavuşmasında, Bursa'daki Organize Sanayi Bölgeleri'nin çok büyük rolü bulunmaktadır.

Bursa, Türk İmalat Sanayi üretimine yapmış olduğu yaklaşık % 5.75' lik üretim katkısı ile İstanbul ve Kocaeli illerinden sonra gelmektedir.

Bursa, Türkiye'nin ilk büyük 500 sanayi kurulusundan 9' una (%2) ve ilk 100 büyük sanayi kurulusundan da 2'sine ev sahipliği yapmaktadır. Bursa ilinde Sanayi sektöründe çalışanların sayısı 273.448 iken, bu sayının 227.151'ini imalat sanayinde çalışanlar oluşturmaktadır. Bu da yaklaşık olarak sanayi sektöründe çalışanların %83'üne denk gelmektedir.

İstanbul gibi büyük bir ticaret merkezine yakın bir konumda olup, transit karayolu taşımacılığına imkân vermektedir. 1982 yılında ilk çalışmasına başlayan Türkiye'nin de ilk özel limanı olan Gemport, Bursa ilinin ulusal ve uluslar arası ticaretinde önemli paya sahiptir. 11.087 km^2'lik yüzölçümü ile Türkiye'nin yüzölçümü açısından 28. büyük ilidir; ancak nüfus açısından ülkenin 4. büyük ilidir.

Sanayi alanları dağılımında organize sanayi alanları %41 ile en yüksek payı almaktadır. (Organize sanayi bölgeleri alanlarına planlama çalışması devam eden

Simetri Şehir Planlama - Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

Tekstil Boyahaneleri OSB alanı 191 ha olarak dahildir) Sanayi bölgelerinin oranı %26'dır. %18 ile 3. Sırada yer alan konut dışı kentsel çalışma alanları ise sanayi dışı kullanımlara da olanak sağladığından bütünüyle sanayi alanı potansiyeli taşımamaktadır. Sanayi alanlarının ilçelere dağılımlarında Nilüfer sanayi alanlarının en yoğun olduğu (%31) ilçe konumundadır. Osmangazi, Yıldırım, İnegöl, Kestel, Gürsu, Gemlik, Orhangazi, Yenişehir, Karacabey ve Mustafakemalpaşa sanayi gelişiminin olduğu ilçelerdir.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Bölgeden geçmekte olan İzmir-Ankara Çevre Yolu ve Mudanya Yolu bölge içinde önemli ulaşım arterlerini oluşturmaktadır. Bölgede yerleşim alanlarına ulaşım kentiçi yollar ve köy yolları ile sağlanmaktadır. Yerleşim alanında Yıldırım Caddesi, Beşevler Caddesi ve bu caddenin devamı niteliğinde olan Bilginler Caddesi yerleşimde önemli dağıtıcı yolları oluşturmaktadır.

Nilüfer İlçesi'nde Akaryakıt ve LPG İstasyonları, İzmir-Bursa Çevre Yolu, Mudanya Yolu ve Lefkoşe Caddesi üzerinde teşkil eden alanlardır. Arıtma Tesisi Alanları ise bölgede Özlüce kırsal yerleşim alanının doğusunda yer almaktadır.

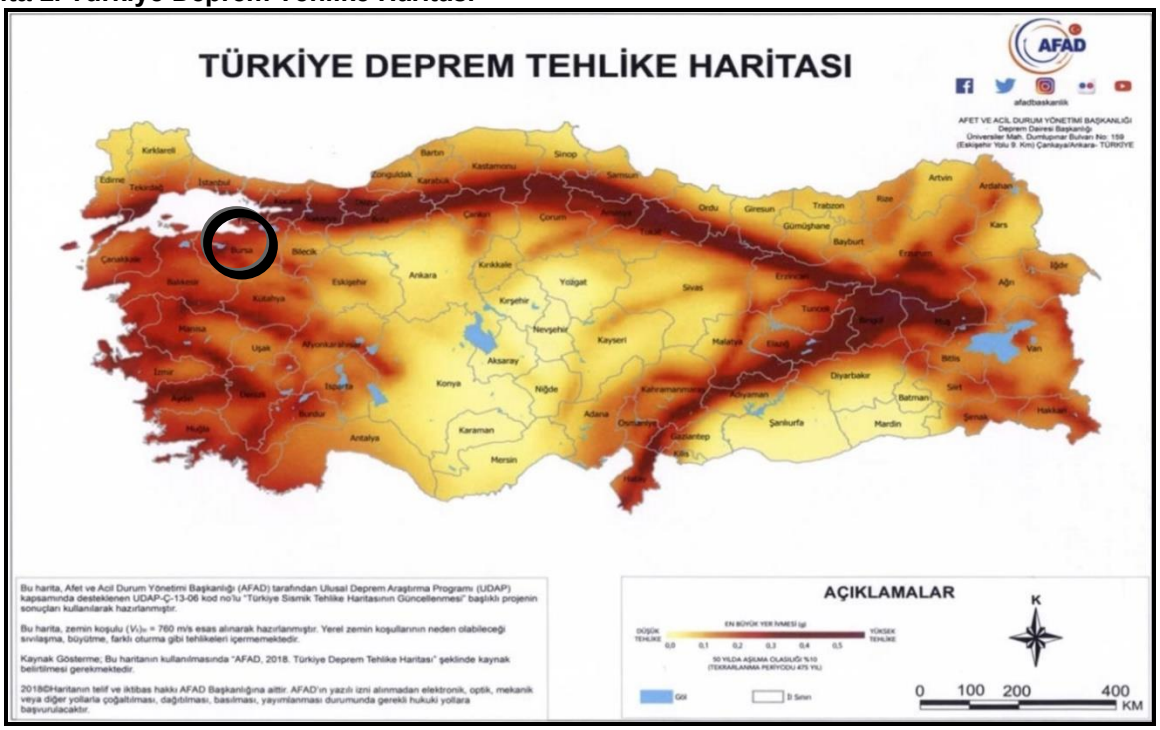
2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1.Depremsellik

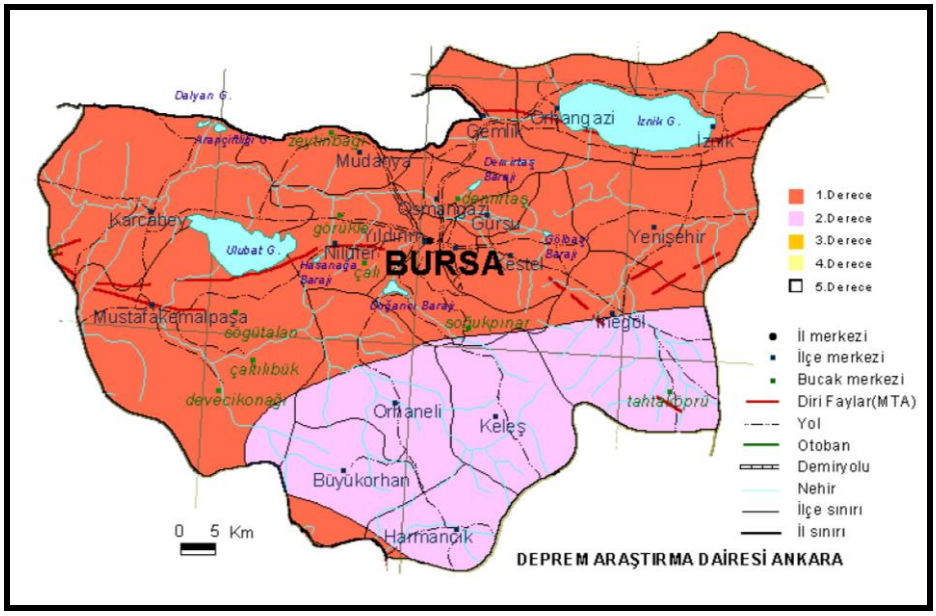
Bursa il bütününün depremselliği genellikle Marmara Bölgesi'nin depremselliği içerisinde incelenmektedir. Bursa İli tıpkı Marmara Bölgesi gibi Türkiye Deprem Kuşakları Haritasında büyük ölçüde birinci derece deprem kuşağı içerisinde yer almaktadır. Tarihsel olarak Marmara Bölgesi'nin depremselliğine bakıldığında Türkiye Alpin orojenezi kuşağında ve yüksek deprem aktivitesi gösteren bir bölgede bulunmaktadır. 20. yüzyılda, Kuzey Anadolu Fay Hattı ve Batı Anadolu'nun (Ege Bölgesi) Graben sistemleri ile Doğu Anadolu Fay Sistemleri'nin oldukça aktif olduğu gözlemlenmektedir. Deprem sırasında meydana gelen yapısal hasara neden olan etkenler, deprem kaynağının özellikleri, bölgelerin jeolojik ve tektonik yapıları ile ilgili olup, kontrol parametlerinden biridir. Anadolu Türk Levhası, Karadeniz Levhasına relatif olarak batıya doğru hareket etmekte olup, aralarında Kuzey Anadolu Fayı mevcuttur. Anadolu levhasının batı ve güney-batı yönünde hareketi, Arabistan levhasının güneyden kuzeye doğru hareketi sonunda meydana gelmektedir. İnceleme alanını etkileyen faylar arasında yer alan başlıca fay olan Kuzey Anadolu fayı bir zon teşkil edip, tek bir hattan müteşekkil değildir. İnceleme alanı içerisindeki tüm birimleri etkileyen eski ve yeni depremlerin incelenmesi sonucu, bölgedeki fayların özellikle Marmara çevresindeki etkin faylar olduğu anlaşılmıştır. Bölgenin güneyinde aktif olduğu bilinen Uluabat Fayı yer almaktadır.

Simetri Şehir Planlama - Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

Harita 1. Türkiye Deprem Tehlike Haritası



Harita 2:Depremsellik Haritası



Depremsellik açısından incelendiğinde; Bursa fayı, Bursa ve çevresini birinci derecede etkileyecek bir depreme kaynak olabilecek durumdaki en önemli faydır. Bu fay hem Bursa bölgesinin merkezinde hem de doğrultu atımlı bir fay olması nedeniyle Bursa ve yakın çevresi için önem kazanmaktadır.

2.4.2.Jeolojik Yapı

Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 7269 sayılı yasanın 2. Maddesine göre incelenmiş ve 17.01.2001 tarihinde onaylanan Bursa Büyükşehir Belediyesi Jeolojik-Jeoteknik Değerlendirme Raporu'na göre;

Simetri Şehir Planlama – Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından 15.10.1999 gün ve 122297 sayılı 10 nolu genelge gereği Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde yer alan; Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım ilçelerini kapsayan Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik etüt çalışmalarını tamamlamıştır.

Hazırlanan bu zemin değerlendirme raporu yukarıda bahsedilen ve raporlarından yararlanılarak, Bursa Büyükşehir sınırları içinde yer alan zeminlerin jeolojik yapısı ile bu yapıyı oluşturan birimlerin, fiziksel, mekanik, dinamik ve mukavemet özelliklerinden faydalanarak oluşturulmuştur.

Zemin Değerlendirme Paftasının üzerinde yer alan ve hepsi farklı farklı özellikleri yansıtan renk ve simgelerin yorumlanmasını içeren kısımlara yer verilmiştir.

2.4.2.1. Qym/Birikinti Konisi ve Traverten

Eski Bursa'nın merkezini temsil eden ve yamaç molozu-birikinti konisi ve traverten olarak tanımlanan alanlar zemin değerlendirme paftasında, mavi-turuncu ve pembe olarak gösterilmiştir. Değerlendirilen bu alanın tamamına yakını mavi renkte gösterilmiş olup, büyük ölçüde yapılaşması tamamlanmış alanı teşkil etmektedir.
Bu alanla ilgili olarak; bu alanda yapılan; temel sondajları, laboratuar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır:

- Bu alanlardaki yamaç molozları iyi konsolide olmuş killi, çakıllı yer yer bloklu seviyelerden, birikinti konisi ise, büyük yan derelerin getirmiş olduğu iri bloklu, çakıllı, siltli, kumlu seviyelerden oluşmuştur.
- Travertenler bol gözenekli, çatlaklı özellik gösterip, yer yerde çok ayrışmıştır.
- Bu alanlarda, özellikle Çekirge, Kükürtlü, Karamustafa ve Kaynarca civarında sıcak su yatakları mevcut olup, bu kaynaklarla ilgili detaylı çalışma M.T.A.'nın 'Bursa Kenti Sıcaksu Kaynakları Hidrojeoloji Etüdü, 1976 çalışmasında ayrıntılı olarak irdelenmiştir. M.T.A. raporunun simgesel yorumu zemin değerlendirme haritasında gösterilmiştir.
- Yer altı su seviyesine rastlanılmamıştır.
- Sıcak su koruma alanları dışındaki bölgelerde; zemin koşulları yönünden yapılaşmayı ve yapı türlerini sınırlayıcı herhangi bir husus belirlenmemiştir.
- Birikinti konisi ve yamaç molozunda zemin grubu B2/B3, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır. Travertenlerde ise zemin grubu C1, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır.
- Bu alanlardaki zeminlerin taşıma potansiyeli yüksek olup sıvılaşma özellikleri bulunmamaktadır.
- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
- Zemin hakim titreşim peryodu To=0.20-0.35 sn arasındadır.
- Sıcak su koruma alanlarında M.T.A. tarafından getirilen sınırlı zemin araştırma koşulları nedeniyle, ayrıntılı etütlerin yapılması mümkün olamayacaktır. Ayrıca Büyükşehir sınırlarını oluşturan alanlar içerisinde, krıklı, çatlaklı yapıların bu bölgelerde olması nedeniyle, bu alanlarda çok katlı yapılaşmaya gidilmemesi4-5 katlı yapılaşmaya gidilmesi uygun olacaktır.

Simetri Şehir Planlama - Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

- Bu alanlar içinde kalan pembe bölgeler için ise yüksek yapılarda (7 kat ve üstü)özel temel sistemlerine gerek duyulabilecektir.
- Turuncu bölgelerde ise yüksek yapılarda (5 kat ve üstü) özel temel sistemleri ve zemin iyileştirmelerine gerek duyulacaktır.

2.4.2.2. Neojen3 (Ne3)

Zemin Değerlendirme Paftasında turuncu renk olarak lekelenmiş ve Büyükşehir sınırlarını diğer alanlara nazaran daha fazla bir kısmını teşkil etmektedir.

Bütün bu alanlarla ilgili olarak; bu alanda yapılan; temel sondajları, laboratuar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır.

- Jeolojik olarak, bu alanlarda bulunan neojen çökelleri, kumlu kil, killi kum, siltli kil, siltli kum, orta/yüksek pilastisiteli kil ve kil/marn ardalanmasından oluşmaktadır.
- Arazi penetrasyon değerleri ortalama; N=14-30 arasında değişmektedir.
- Bölgede yeraltı suyu tablası bulunmamakla birlikte, bu alanda yapılan bazı sondajlarda (münferit olarak) 1.20 m-7.80 m'lerde su seviyelerine rastlanmıştır.
- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadır.
- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
- Zemin hakim titreşim peryodu To=0.17-0.48 sn arasındadır.
- Zemin grubu C3, sınıfı ise Z3 olarak tanımlanmıştır.
- Sahada vadi tabanı şeklinde oluşmuş düşük kotlarda, yüzeysel suların göllenmesinin engelleyecek önlemlerin (yağmur suyu toplama sistemleri vb.) alınmasında yarar vardır.
- Parsel ölçeğinde az katlı yapılarda şişme problemi incelenmeli ve önlemleri alınmalıdır.
- Sahada yapılan çalışmalarda sıvılaşma verilerine rastlanmamıştır.
- Bu alanlarda çok katlı yapılaşmada (6 kat ve üstü) oturma ve zemin büyütmesi sorunları nedeniyle özel temel sistemlerinin uygulanması gerekebileceğinden 5 kata kadar yapılaşmaya gidilmesi uygun olacaktır.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.
-

2.4.2.3. Sonuç Ve Öneriler

Bu çalışma kapsamında yapılan ihale ile Bursa Büyükşehir Belediyesince Yıldırım ilçesinde Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından belirlenmiş kapsam dahilinde zemin etütleri TEMSON Sondajcılık İnş. Taah. Tic. ve San. Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir. Mevcut nazım imar planlarının yeniden değerlendirilmesine ve imara açılması planlanan sahalara yönelik gerekli verilerin sağlanması amaçlanmış ve depremsellik, zemin ve temel mühendisliği yönünden mevcut imar planlarına altlık oluşturacak bölgelendirmeyi de içerecek şekilde yapılan

Simetri Şehir Planlama - Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

değerlendirmeler ise ZETAŞ Zemin Teknolojisi A.Ş. tarafından gerçekleştirilerek bu rapor kapsamında sunulmaktadır.

Bu çalışma kapsamında öncelikle Yıldırım ilçesi sınırları yerleşim alanı ve yakın civarının jeolojik özellikleri araştırılmış, ayrıca bölgenin depremselliği hakkında ayrıntılı veriler toplanmıştır. Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından belirlenen Yıldırım ilçesine ait aşağıda belirtilen alanlarda ayrıntılı, jeolojik, depremsellik, morfolojik, hidrojeolojik ve geoteknik çalışmalar yapılarak yerleşim açısından kısıtlayıcı unsurların olup olmadığı araştırılmış, yerleşim açısından kısıtlayıcı unsurların olmadığı ve bu alanlarda parsel bazında yapılması gerekecek çalışmaların kapsam ve içeriği, yapılan modelleme ve mikro bölgelendirme (Yerleşime Uygunluk) çalışmaları ile birlikte tariflenmiştir. Yapılan mikro bölgelemede (Yerleşime Uygunlukta);

- Yerleşime Uygun Alanlar
- Önlemli Alanlar
  - Detaylı Zemin Etüdü Yapılmadan Yapılaşmaya İzin Verilmeyecek Alanlar
  - Ayrıntılı Zemin ve Temel Mühendisliği Etütleri ve Önlemleri Gerektiren Alanlar
- Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar

yaklaşımı ile sınıflandırılması yapılmış ve yukarıda tariflenen risk gruplarına ilişkin detaylı değerlendirmeler yapılarak, ilgili risk grubu alanı için parsel bazında yapılması gerekecek etüt ve değerlendirme çalışmalarının kapsamları tariflenmiştir.

Yukarıda özetlenen çalışma kapsamı imar planlarının hazırlandığı naz olan 1/5000 ölçekte yürütülmüş, parsel bazında etütlere baz teşkil etmek üzere söz konusu çalışma alanının zemin modellemesine yönelik gerçekleştirilmiştir. Dolayısıyla bu rapor kapsamındaki çalışmalardan hareketle sunulan veri ve değerlendirmeler, parsel bazında zemin mühendisliği ve temel tasarımına yönelik kullanılmamalı, ancak parsel bazında gerçekleştirilecek etütlere ışık tutması ve gerçekleştirilecek bu tür etüt ve değerlendirmelerin kapsam ve içerik yönünden tahkiki amacına yönelik olarak kullanılmalıdır.

Çalışma sahası içinde kalan derelerle ilgili olarak D.S.İ. tarafından bugüne kadar çalışılan taşkın saha alanları yerleşime uygunluk paftalarına işlenmiştir. Ancak D.S.İ. tarafından çalışılmayan alanlarla ilgili olarak çalışma tamamlanmadan (ıslah önlemleri alınmadan) yapılaşmaya gidilmemelidir.

Teferrüç Güneyi Uludağ yamaçlarında kaya düşmesi riski gözlenmektedir. Bu bölgede gerekli önlemler alınmadan yapılaşmaya gidilmemelidir (C grubu zeminlerde değerlendirilmiştir).

İnceleme alanının jeolojik, jeoteknik ve morfolojik özellikler ile yörenin 1. Derece deprem kuşağında bulunması da göz önüne alındığında: yapılarda 'Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik' esaslarına uyulmalıdır.

İnceleme alanı içerisinden geçen tüm dere yataklarının, taşkın saha sınırlarının D.S.İ.' ce belirlenmesi gerekmektedir. Taşkın sahalarında ıslah önlemleri alınmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.

Planlamaya yönelik bu rapor kapsamında; sınırlarımız içinde kalan imar planlarının irdelenmesi, (hazırlanan bu rapor altlık olmak üzere) Büyükşehir Belediyesi Zemin Etütleri Araştırma Şefliği ve Danışman Hocası tarafından hazırlanmış ve raporun ekindedir.

Simetri Şehir Planlama - Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

- Bursa Büyükşehir Belediyesi, Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım ilçelerini kapsayan ve TEMSON, GARANTİ TEKNİK VE ZETAŞ Firmalarınca hazırlanan Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Değerlendirme Raporlarında; zeminin genel özellikleri verilmiş olup söz konusu raporlara ait verilere dayanılarak Bursa Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Gelişme Şube Müdürlüğü, Zemin Etütleri Araştırma Şefliği tarafından mevcut imar planları yeniden değerlendirilmiş ve ARALIK 2000 günlü Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım İlçeleri Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik değerlendirme raporu doğrultusunda yapılması;
- T.C. Bursa Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Gelişme Şube Müdürlüğü, Zemin Etütleri Araştırma Şefliği tarafından; NİLÜFER, OSMANGAZİ, YILDIRIM ilçelerine ait Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik değerlendirme raporunda verilen zemine ait parametreler zeminin genel özelliklerini karakterize etmekte olup, inceleme alanında zeminin farklı özellikler göstermesi nedeniyle parsel bazında ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etütlerin yapılarak her parsel için zemin parametrelerinin belirlenmesi;
- Belediyesince hazırlanan raporda Qal (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-jeoteknik etüt raporlarının hazırlanması;
- Rapor eki 1/5000 ölçekli paftalarda, bulunan mevcut yapılaşması tamamlanmış alanlarda; değerlendirme raporu neticesinde belirlenen kat yüksekliklerinden fazla olan yapıların sahiplerince uzman ekiplere inceletilerek gerekiyorsa zemin, temel, yapı iyileştirilmesine gidilmesi şartıyla onaylanmıştır. Ayrıca;
- Söz konusu raporlar imar planına esas olmak üzere hazırlanmış olup rapor içeriğindeki veriler parsel bazındaki etütler (zemin etütleri) yerine kullanılmamalı;
- Bakanlıkça Yıldırım İlçesi, Teferrüç Mahallesinde 13.04.1982 günlü jeolojik etüt rapor eki krokide belirlenen alan ‘Afete Maruz Bölge’ olarak değerlendirilmiş olup, saha H22D07C1A-1B paftalarına yaklaşık olarak işaretlenmiş ve Yıldırım İlçesine ait rapora eklenmiştir.
  Plan değişikliğine konu alan Yıldırım İlçesi, Davutdede Mahallesi, 4943 Ada, 31 Nolu Parsel Afet İşleri Genel Müdürlüğü’nce 7269 sayılı yasanın 2. Maddesine göre incelenmiş ve 17.01.2001 tarihinde onaylanan Bursa Büyükşehir Belediyesi Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik Değerlendirme Raporunda QA13 bölge içerisinde kalmaktadır.

2.4.3.Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu alanı oluşturan 4772 ada 1 parselin bulunduğu topografyadaki en düşük kot 190 m, en yüksek kot ise 205 m’dir. Parselin eğim durumu incelendiğinde yaklaşık olarak % 20 eğime sahiptir.

Simetri Şehir Planlama - Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Plan değişikliğine konu 4772 ada 1 parsel batı yönünde azalan orta derecede bir yönelim göstermektedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanının arazi kullanım yapısı incelendiğinde, parselin halihazırda boş durumda olduğu gözlemlenmiştir. Yakın çevresinde genel olarak konut kullanımı yoğunluktadır.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Gümüştepe Mahallesi, H21C10B4A Pafta, 4772 Ada 1 Nolu Parsel, özel mülkiyette kalmakta olup hisseli bir mülkiyet yapısına sahiptir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1.1/100.000 Ölçekli ÇDP

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Gümüştepe Mahallesi, H21C10B4A Pafta, 4772 Ada 1 Nolu Parsel, Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında olup "Planlama Alanı(Planlama kararlarına göre kentsel gelişmenin yönlendirilebileceği alanlar)" içerisinde yer almaktadır. 1/10000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Merkez Planlama Bölgesi'ne ait plan hükümleri aşağıdaki gibidir.

"6.1.1.5. MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ

6.1.1.5.1. Planlama bölgesi 2020 yılı tahmini nüfusu en fazla 2.200.000 kişidir.

6.1.1.5.2. Merkez planlama alanı içinde yer alan tarihi merkezin korunması, sıhhileştirilmesi ve restorasyonu esastır.

6.1.1.5.3. Merkez planlama bölgesinin 2020 yılında kimliğini, ağırlıklı olarak hizmet sektörünün belirleyebilmesi için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

6.1.1.5.4. Bu planlama bölgesinde yoğunluk artırımına gidilemez, sıhhileştirme yapılması esastır.

6.1.1.5.5. Yerleşme merkezinin desantralizasyonu esastır.

6.1.1.5.6. Merkez planlama alanı içinde yer alan sanayi bölgeleri mevcut veri olarak alınmıştır. Boş parsellerde yer seçecek sanayi kuruluşlarının alanlarının ileri teknoloji kullanarak üretim yapması gerekmektedir.

6.1.1.5.7. Bursa ve Demirtaş Organize Sanayi Bölgeleri'nde arıtma tesisi oluşturulması zorunludur.

6.1.1.5.8. Gürsu-Kestel'de bulunan sanayi alanlarının mevcut durumu dışında genişletilmemesi esastır. Ayrıca tüm mevcut sanayi alanları irdelenecektir.

6.1.1.5.9. Merkez planlama alanı içinde kooperatif şeklinde yapılan küçük sanayi bölgeleri Duaçınarı ve Balıklı'dır. Bu küçük sanayi bölgeleri kendi içlerinde idare birimlerini oluşturacaktır. Ayrıca söz konusu alanlar irdelenecektir. Büyük ölçekli sanayi kullanımlarının bu alanlarda yer seçmemeleri esastır.

Simetri Şehir Planlama - Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

6.1.1.5.10. Ova korunmasına yönelik uygulama eylem planı hazırlanacaktır.

6.1.1.5.11. Ova içinde noktasal olarak yer seçmiş olan sanayi alanlarının tasfiye edilmesi hedeflenmektedir.

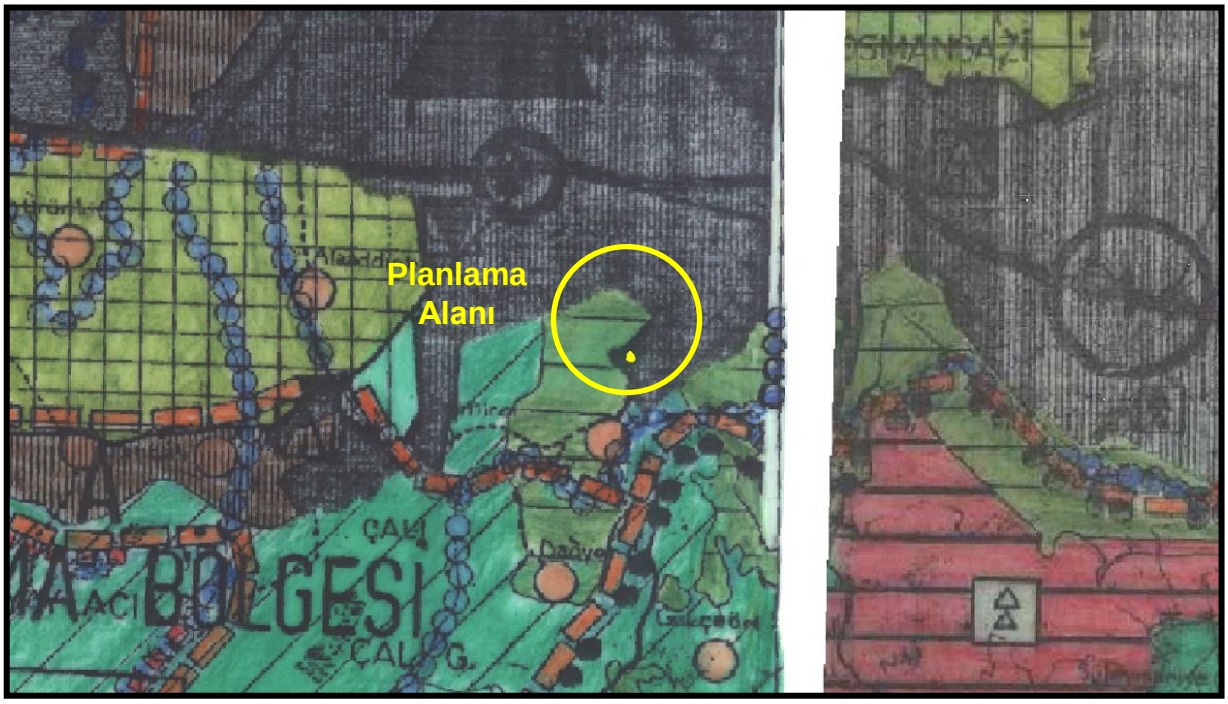
6.1.1.5.12. Ova içinde noktasal olarak yerleşime açılmış konut alanları irdelenecek konut alanları kapsamındadır (Demirtaş Belediyesi belediye sınırları içindeki toplu konut alanı gibi).

6.1.1.5.13. Merkez planlama alanı yerleşiminin sağlıklaştırılması amacıyla yeşil kuşaklar ve alanlar oluşturulması hedeflenmektedir.

6.1.1.5.14. Sosyal donatı alanlarını arttıracak çalışmalar yapılacaktır.

6.1.1.5.15. Merkez planlama alanı için 1/25.000 ölçeğinde Ulaşım Ana Planı kararları doğrultusunda yeni ulaşım planlaması yapılacaktır."

Harita 3:Parselin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İçerisindeki Yeri



2.7.2.1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Gümüştepe Mahallesi, H21C10B4A Pafta, 4772 Ada 1 Nolu Parsel, Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu kapsamında olup, "Günübirlik Tesis Alanı" kullanımlıdır.

Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinde Günübirlik Tesis Alanları ile ilgili aşağıdaki maddeler yer almaktadır.

"VIII. TURİZM ALANLARI;

8.2. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI

BU ALANLARDA KONAKLAMA TESİSİ YAPILAMAZ. ANCAK KONAKLAMA HİZMETİNİ SAĞLAMAK AMACIYLA KALICI OLMAYAN, TAŞINABİLİR MALZEMELERDEN YAPILMIŞ VE SADECE TURİZM AMAÇLI GEÇİCİ NİTELİKLİ GÜNÜBİRLİK KULLANIMA DÖNÜK LOKANTA, GAZİNO, ÇAY BAHÇESİ,

Simetri Şehir Planlama - Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

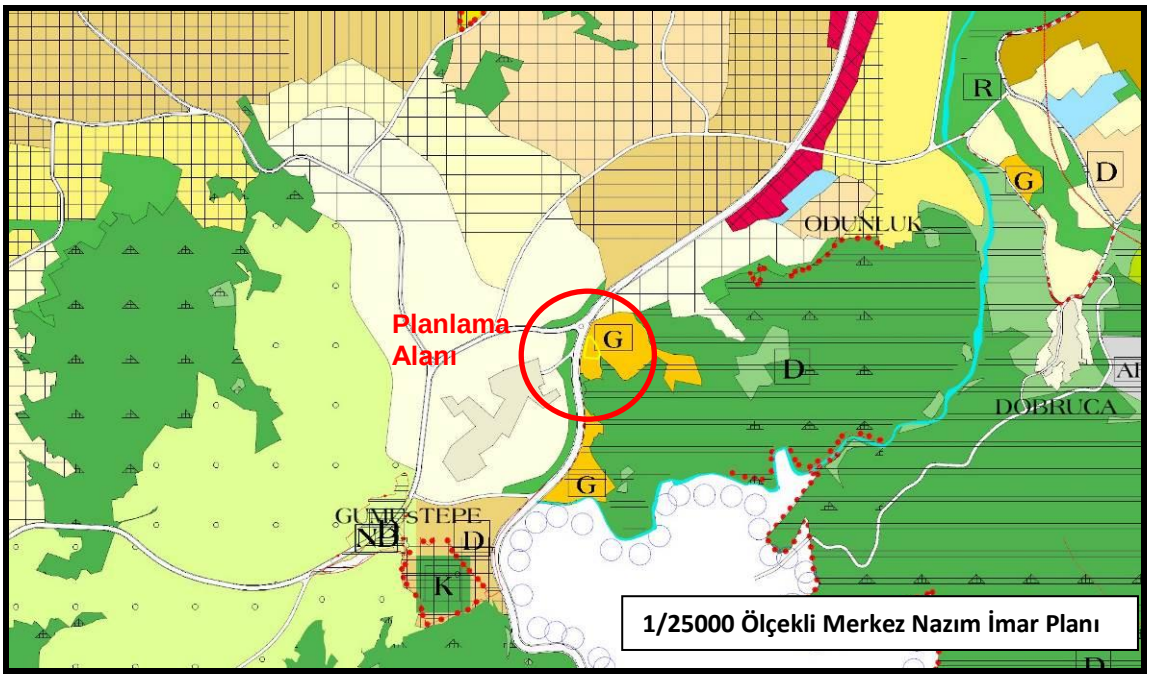
EĞLENCE ALANLARI İLE ELSANATLARI VE YÖRESEL ÜRÜNLERİN SATILDIĞI TESİSLER YAPILACAKTIR.

EMSAL:0.10 H MAKS:4.50 METRE (1 KAT) OLACAKTIR.

ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE H MAKS :5.50 METRE OLACAKTIR.

BU ALANLARDA ÇADIRLI KONAKLAMA TESİSLERİ İÇİN YOĞUNLUK 70 ÇADIR/HEKTARDIR."

Harita 4:Parselin 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı İçerisindeki Yeri



2.7.3.1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Gümüştepe Mahallesi, H21C10B4A Pafta, 4772 Ada 1 Nolu Parsel, Nilüfer Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında olup, "Günübirlik Tesis Alanı" kullanımına sahiptir.

Nilüfer Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri'nde Günübirlik Tesis Alanı ile ilgili aşağıdaki maddeye yer verilmiştir.

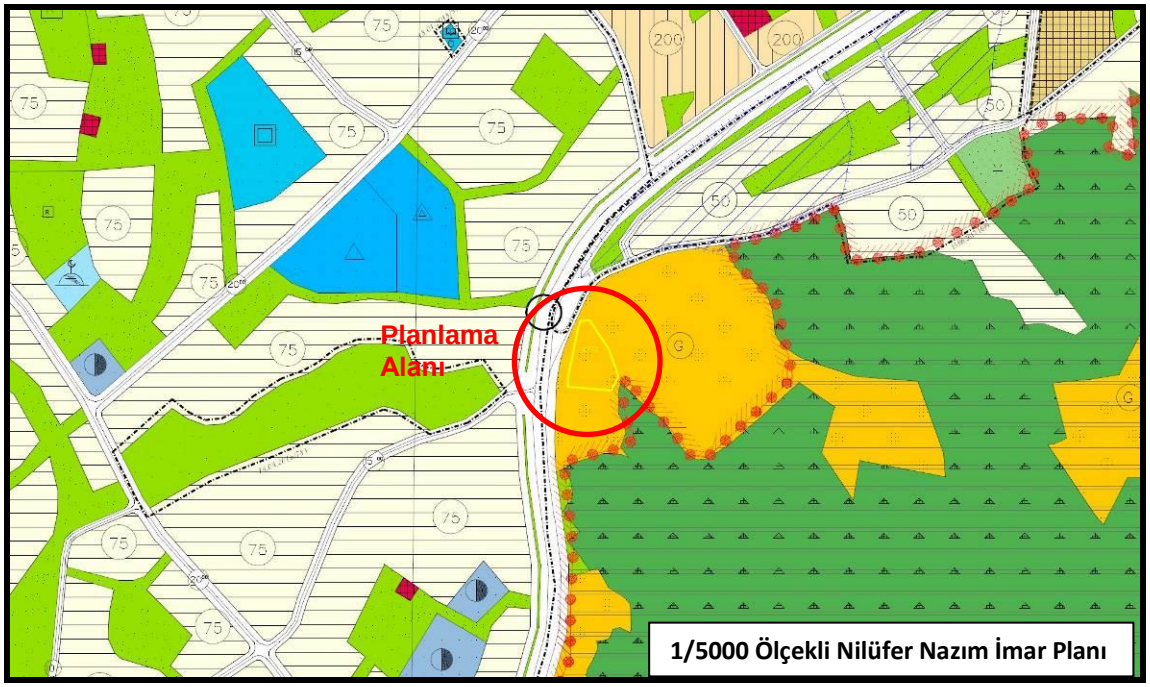
"3.5. TURİZM VE GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI

2. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI

BU ALANLARDA KONAKLAMA TESİSİ YAPILAMAZ. ALANDA TEMEL KAZISI GEREKTİRMEYEN, KALICI OLMAYAN, TAŞINABİLİR MALZEMELERDEN YAPILMIŞ VE SADECE TURİZM AMAÇLI GEÇİCİ NİTELİKLİ GÜNÜBİRLİK KULLANIMA DÖNÜK LOKANTA, GAZİNO, ÇAY BAHÇESİ , EĞLENCE ALANLARI İLE ELSANATLARI VE YÖRESEL ÜRÜNLERİN SATILDIĞI TESİSLER YER ALABİLİR."

Simetri Şehir Planlama – Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

Harita 5:Parselin 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı İçerisindeki Yeri



2.7.4.1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Gümüştepe Mahallesi, H21C10B4A Pafta, 4772 Ada 1 Nolu Parsel, 1/1000 Ölçekli Odunluk Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Parsel, onaylı 1/1000 Ölçekli Odunluk Uygulama İmar Planı içerisinde üst ölçekli planlarda olduğu gibi "**Günübirlik Tesis Alanı"** olarak planlıdır. Bu kullanıma ait E=0.10 ve Yençok=3.50 m. olacak şekilde yapılaşma hakkı tanımlanmıştır.

"PLAN NOTLARI

GÜNÜBİRLİK ALANLAR PLAN HÜKÜMLERİ

18. Bursa Büyükşehir Belediyesince hazırlatılan ve Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onaylanan

17.01.2001 tarihli Jeolojik Etüt Raporunda belirlenen koşullara uyulacaktır.

19. Jeolojik Etüt Raporuna göre yerleşmeye sakıncalı bulunan alanlarda inşaata yönelik hiçbir uygulama yapılamayacaktır. Bu alanlar sadece tarımsal amaçlı kullanılabilecektir.

20. Günübirlik Tesis Alanlarında, kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere kent içinde ve çevresinde günü birlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş, eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile tenis, mini golf, oto kros gibi her tür açık spor faaliyetlerinin yer alabileceği alanlardır. Günübirlik Kullanım alanlarında min. parsel büyüklüğü ve ifraz koşulu I no'lu imar adalarında 3.000 m², II no'lu imar adalarında 5.000 m² olarak belirlenmiştir.

21. Bursa Anıtlar Yüksek Kurulunca I. Derece Doğal Sit Alanı ilan edilen ve planda "Kent Ormanı" olarak tanımlanan alanda; Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma

Simetri Şehir Planlama - Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

Yüksek Kurulunun 14.07.1998 tarih ve 596 sayılı kararı doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Bu alanda;

a) Bitki örtüsü, topografya, siluet etkisini bozabilecek tahribata yönelik hiçbir eylemde bulunulmayacaktır.

b) Plan bütünü içinde, halka açık rekreasyon amaçlı Günübirlik tesisleri (lokanta, büfe, kafeterya, açık spor alanları, soyunma kabinleri, wc, gezi yolu) ile bekçi kulübesi, otopark ile zorunlu olan alanlarda alt yapı hizmetleri (kanalizasyon, içme suyu, enerji nakil hattı, telefon vb.) donatımları ilgili kurumların görüşleri doğrultusunda hazırlanacak projesine göre ilgili Koruma Kurulundan izin alınmak koşuluyla yapılabilecektir. Günübirlik Kullanım alanlarında min. parsel büyüklüğü ve ifraz koşulu I no'lu imar adalarında 3.000 m², II no'lu imar adalarında 5.000 m² olarak belirlenmiştir. Tesislerde yapılacak kapalı mekan birimleri ahşap veya hafif malzeme (alüminyum, pvc vb.) ile yapılabilecektir. Günübirlik kullanım alanlarında Bursa Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulundan onay alınmadan uygulamaya geçilemez.

c) Orman alanlarında yangın için gerekli koruma önlemlerinin ilgili kuruluşlarca alınacaktır,

d) Kar ve rüzgar devrikleriyle, hastalanmış ağaçlar dışındaki ağaç kesiminin kesinlikle yasaktır,

e) Tarımsal faaliyetler sürdürülebilecektir.

22. Deprem Yönetmeliğine uyulacaktır.

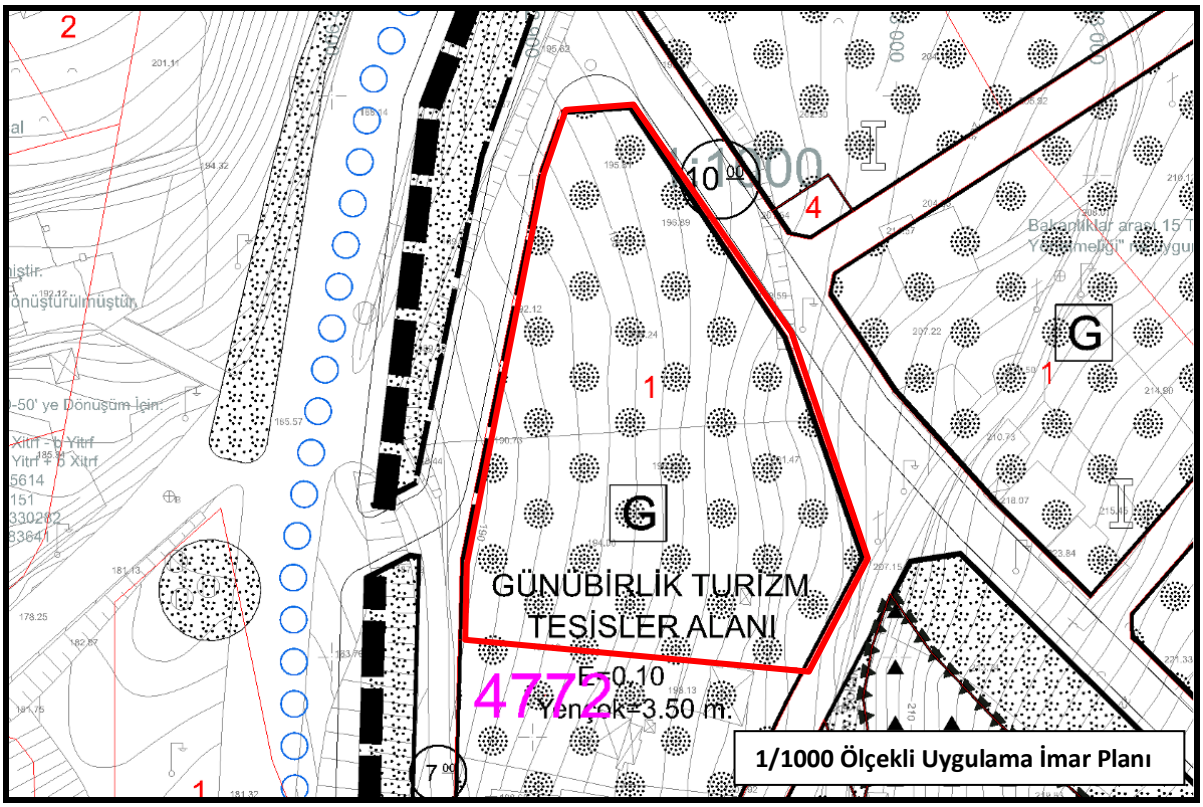
23. Otopark Yönetmeliğine uyulacaktır.

24. Plan sınırları içinde inşaat yapılacak bütün parsellerde parsel bazında Jeolojik Etüt Raporu hazırlanacaktır.

25. Belirtilmeyen hususlarda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir."

Simetri Şehir Planlama - Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

Harita 4. 1/1000 Ölçekli Odunluk Uygulama İmar Planı



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Değişikliğe konu parsel 4861.90 m² alana sahiptir. Halihazırda boş durumda olan parsel içerisine, parsel sahiplerince bölgenin ve Bursa İlinin turizm potansiyeline katkı sağlayacak otel yatırımı yapılmak istenmektedir. Bu sebeple parsel sahiplerince 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılması talep edilmektedir.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

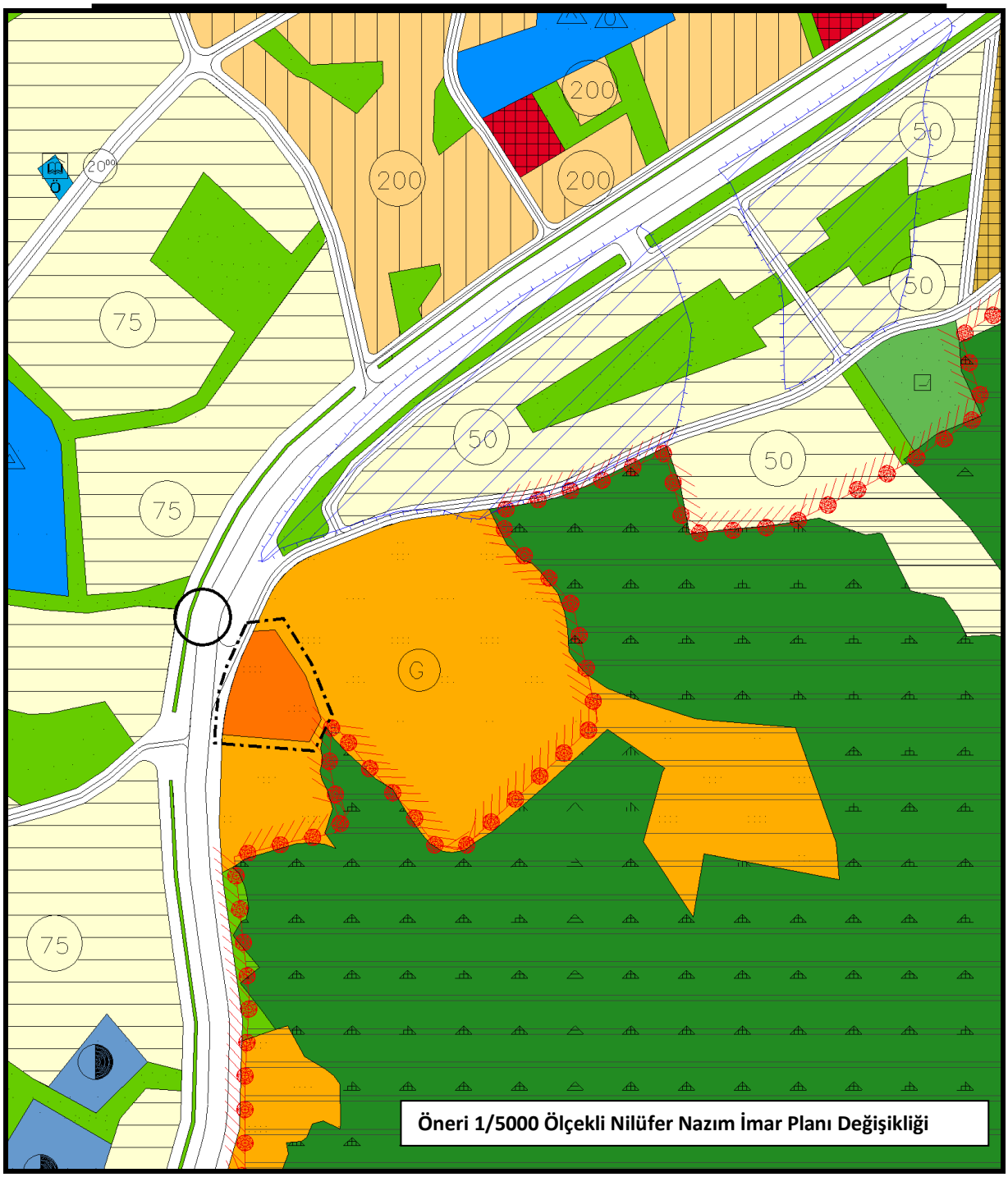
Hazırlanan nazım imar plan değişikliği ile parsel kullanımı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Günübirlik Tesis Alanları kullanımından "Turizm Alanı" kullanımına dönüştürülmüştür. Parsel üzerinde onaylı imar planında tanımlı yapılaşma koşulları da sahip olacağı yeni kullanım olan "Turizm Alanı" kullanımı doğrultusunda yeniden düzenlenecektir. Tüm düzenlemeyle ilgili alansal değişim de aşağıdaki tabloda verilmiştir. Yukarıda anlatılan sebeplerle önerilen imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

Simetri Şehir Planlama - Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

Tablo 2: Planlama Alanı Karşılaştırmalı Kullanım Tablosu

KULLANIM / ALAN	GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	TURİZM ALANI
ONAYLI İMAR PLANI	4861.90 m²	-
ÖNERİ İMAR PLANI	-	4861.90 m²

Harita 6:1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



Simetri Şehir Planlama – Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

İmar Kanunun 8. Maddesinin (e) bendinde; "*e) (Ek: 12/7/2013-6495/73 md.) Kamu kurum ve kuruluşları veya plan müellifleri; ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından plana ilişkin görüşlerini alır. Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.*" İle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 8. Maddesinin (1), (2), (3), (4), (5), (6), (7). Bendlerinde; "*MADDE 8 – (1) Mekânsal planların, plan değişiklilerinin, revizyon ve ilavelerin hazırlanması sürecinde, kamu kurum ve kuruluşları veya plan müelliflerince planın türüne ve kademesine göre bu Yönetmelikte genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veri, görüş ve öneriler elde edilerek gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılır. (2) Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir. (3) Kurum ve kuruluşların plan yapım aşamasında plan alanına yönelik ihtiyaç duydukları eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel tesis, emniyet ve güvenlik vb. hizmet alanları ile bu alanlara ilişkin standartları bildirmeleri esastır. Bu amaçla nazım imar planı yapım aşamasında kurumların görüşü alınır. (4) Nazım ve uygulama imar planlarının hazırlanması sürecinde birlikte veya eş zamanlı görüş istenebilir. Ancak, nazım imar planı hazırlanırken kurum ve kuruluş görüşlerinin veya verilerin uygulama imar planı ayrıntısında elde edilmesi halinde, bu görüş ve güncel veriler temin edilmek suretiyle plan onaylayan idareler farklı da olsa ayrıca uygulama imar planı için görüş veya veri istenmeyebilir. (5) Kurum ve kuruluşlar planlama çalışmasında kullanılacak bilgi ve belgeleri, açık ve kapsamlı görüşüyle birlikte planlamaya veri teşkil edecek şekilde basılı belge olarak ve sayısal ortamda sağlamakla sorumludur. (6) Verilerin Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Portalından temini esastır. Kurum ve kuruluşlar verilerini Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Portalından Bakanlıkça belirlenen standartlarda sunar. (7) Planlama alanına yönelik ilgili kurum ve kuruluşlardan, uydu görüntülerinden veya hava fotoğraflarından ve arazi çalışmalarından sayısal veri seti oluşturularak planla birlikte idareye sunulur.*"

Bu doğrultuda, planlama alanı ile ilgili gerekli tüm kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınmış olup (4 adet), kurum görüş yazılarında aşağıdaki ifadelerle uygun görüş belirtmiştir. Bu görüşler de aşağıda belirtilmiştir.

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

- **Bursa İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü**' nün 26.02.2020 tarih ve E.181435 sayılı yazısında, "Söz konusu alan ile ilgili 2863 Sayılı Kanun kapsamında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınması koşuluyla bir sakınca bulunmamaktadır, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca Müdürlüğümüz tarafından düzenlenen rapor ekte gönderilmektedir.

Yazı ekinde sunulan raporun sonuç ve kanaat kısmında" Plan müellifi Alp Kaya-Simetri Şehir Planlama tarafından Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Gümüştepe Mahallesi, 4772 ada, 1 parselde yapılması planlanan "1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" ile ilgili olarak; 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş herhangi bir turizm alanı, bölgesi veya merkezi kapsamında kalmadığından ve Bakanlığımızın anılan yere ilişkin herhangi bir tasarrufu olmadığından bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

Simetri Şehir Planlama – Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü 'nün 19.03.2020 tarih ve E.262222 sayılı yazısında, "Yapılan arşiv taraması sonucunda; Kurulumuz kararları ile daha önceden tescil edilmiş olan herhangi bir arkeolojik, kentsel, tarihi sit alanı, korunması gerekli kültür varlığı kaydı bulunmadığı, herhangi bir koruma alanında kalmadığı tespit edilen; yapılan arazi yüzey incelemesi sonucunda da 2863 sayılı yasa kapsamında korunması gerekli kültür varlığı niteliğinde değerlendirilebilecek kalıntı veya buluntuya rastlanmamış olan Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Gümüştepe Mahallesi'nde ve tapunun 4772 ada 1 parselinde kayıtlı taşınmazda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasında mevzuatımız açısından sakınca bulunmamaktadır.

Bununla birlikte; alanda yapılacak uygulamalar sırasında herhangi bir korunması gerekli kültür varlığı niteliğinde kalıntı veya buluntuya rastlanması halinde 2863 sayılı Yasa'nın 'Haber Verme zorunluluğu' başlıklı 4. Maddesi hükümleri uyarınca ilgili Müze Müdürlüğüne veya Müdürlüğümüze başvurularak görüş alınması gerekmektedir." denilmektedir.

NİLÜFER BELEDİYE BAŞKANLIĞI

- **Nilüfer Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'** nün 04.02.2020 tarih ve E.13646 sayılı yazısında, "Söz konusu parselin önerilen 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı değişikliği ile "Günübirlik Turizm Tesis Alanından" "Turizm Alanına" alınmasında kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

Simetri Şehir Planlama - Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704