1/25000 ÖLÇEKLİ BATI PLANLAMA BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

PLANLAMA ALANI KONUMU:

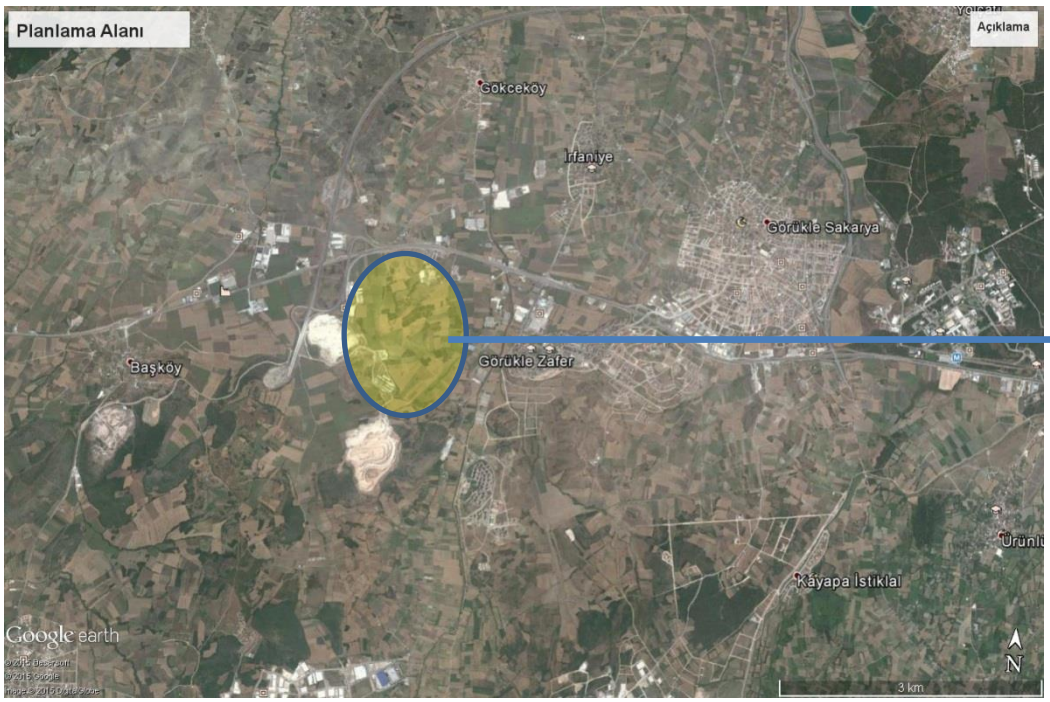
Planlama Alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Başköy- İrfaniye Mahalleleri sınırlarında yer almaktadır. Planlama Alanı sınırından Bursa- İzmir Devlet Yolu doğu-batı doğrultusunda geçmekte iken Bursa- İzmir Otoyolu bağlantısı alanın batı kısmında yer almıştır. Planlama Alanı revizyona konu 1/25000 Ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda; Sanayi, K. Sanayi, KDKÇA ve Depolama Alanları kapsamaktadır.



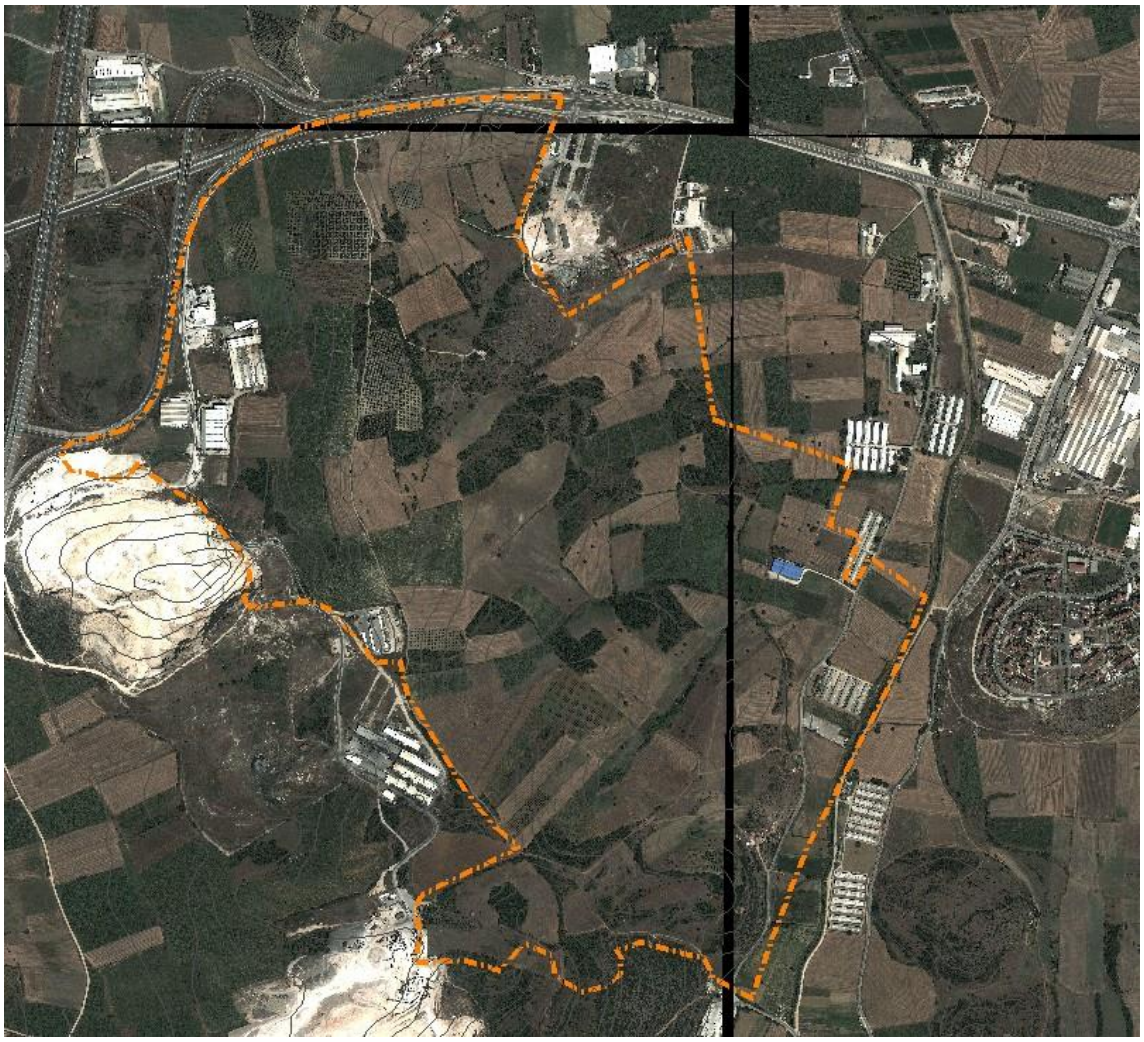
1/100000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı



Planlama Alanı



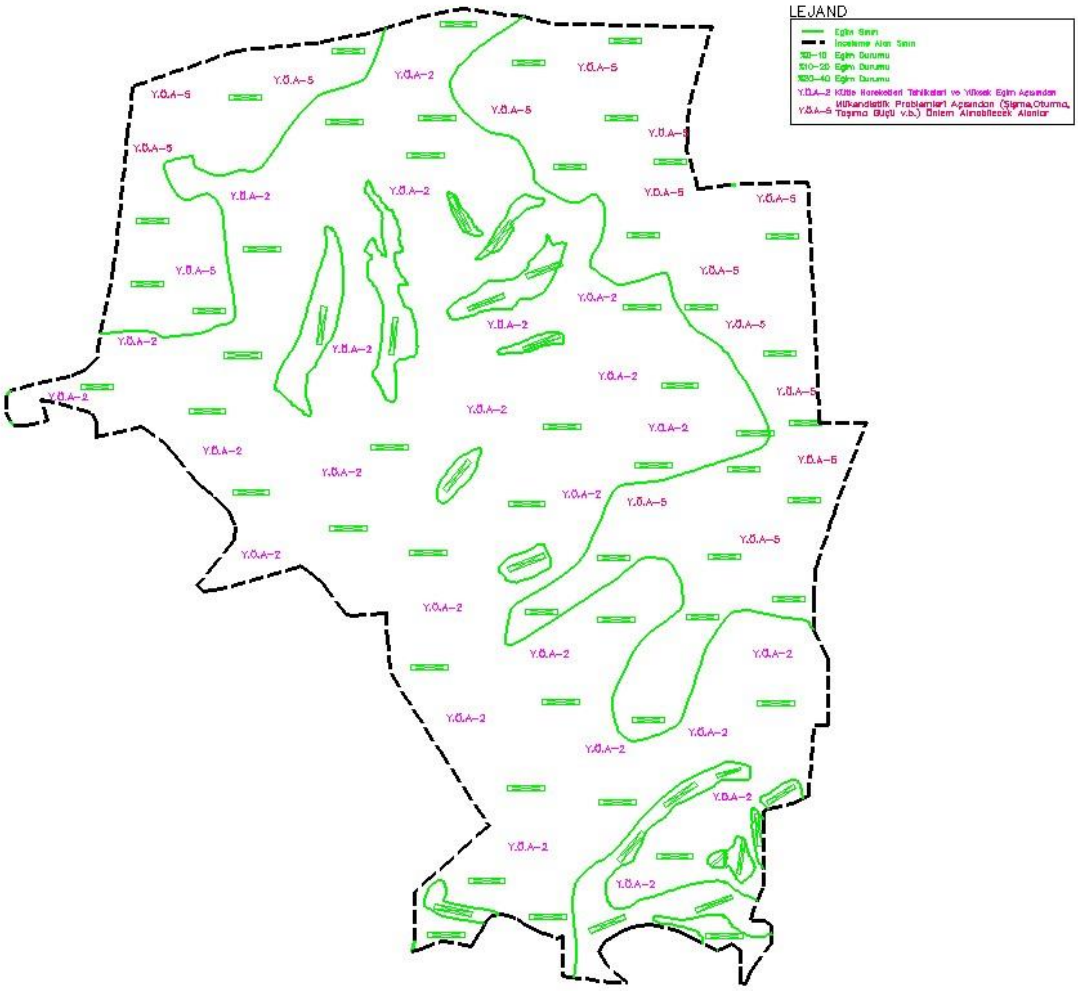
Planlama Alanı



Uydu Fotoğrafı

PLANLAMA ALANININ JEOLOJİK DURUMU:

Planlama Alanı 11.02.2014 tarihli onaylı etüt raporunda; inceleme alanına %0-10, %10-20, ve %20-40 arasında kalan eğim değerlerine sahip olduğu tespit edildiği belirtilmiştir. Bu değerler "Yumuşak- Düşük- Orta- Yüksek Eğimli Alanlar" kategorisine girmektedir. Morfolojik, jeolojik ve doğal afet tehlikesi açısından inceleme alanının yerleşime uygunluğu "Önlemli Alan 2" (ÖA-2) , Kütle hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek eğim açısından ve "önlemli Alan 5 (ÖA-5) olarak 2 kategoride değerlendirilmiştir.

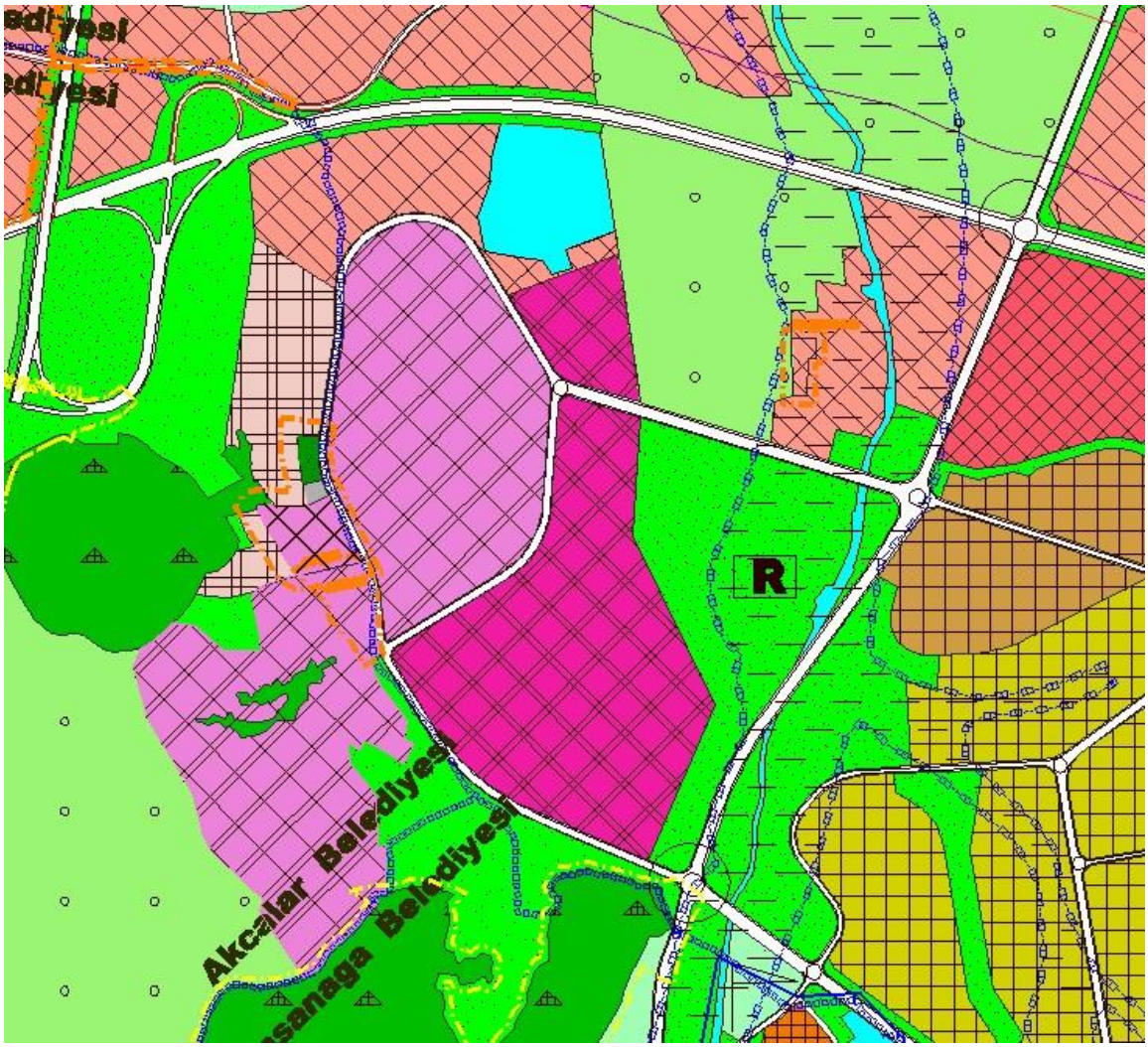


İnceleme tarihi itibariyle ÖA-2 Alanlarında herhangi bir heyelan, kaya düşmesi ve benzeri afet olayı gözlenmediği ancak zaman içinde yerel koşullardan dolayı stabilite problemleriyle karşılaşılacağı düşünüldüğü yapılaşma aşamasında bina/ parsel bazı zemin etütlerinde Stabilite Analizleri detaylı olarak irdelenmesi gerektiği vurgulanmıştır. ÖA-5 Alanlarda muhtemel şişme büzülme olayı sonucu açıkta bırakılan temellerde göçme ve kabarma türü risklere karşı önlem alınması belirtilmiştir.

PLANLAMANIN GEREKÇESİ:

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca onaylı 1/100000 Ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı, planlama bölgeleri kapsamına uygun şekilde hazırlanan ve 1/25000 Ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı idaresince onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Ancak alt ölçekli plan çalışmaları sırasında alınan Tarım İl Müdürlüğü görüşü bölgede ki çeşitli alan kullanımlarının çevrede yer alan zeytinlik alanlara zarar

verebileceği gerekçesiyle kullanım türünün Sanayi Alanı olarak tanımlanmış olmakla birlikte sanayi tanımı yumuşatılmıştır.



1/25000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı

PLANLAMANIN HEDEFİ:

Onaylı 1/100000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı ve 1/25000 Ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda bölgenin planlı gelişimini sağlamak ve etrafında ki konut alanlarına hizmet edecek çalışma alanlarını oluşturarak ulusal ve bölgesel kaynakların optimum kullanımını hizmete sokmaktır.

- Kentin batı kısmından giriş noktası sayılabilecek alanı bu vizyon doğrultusunda görsel ve fonksiyonel olarak geliştirmektir.
- Alan çevresindeki doğal kaynaklarla uyumlu plan kararlarıyla kaynakları korumak.
- Karayolları- otoyollar ve hızlı tren yolunun kesişim noktasında yer alan bölgenin bu sistemle entegrasyonunu sağlayarak güçlü bir iç ulaşım sistemine sahip kılmaktır.

Sonuç olarak alanın kaynakların korunması ve etrafında ki plan kararlarıyla uygunluk ve entegrasyonu esastır.

Bu hedefler doğrultusunda planlama alanının güney kısmı sanayi alanlarıyla birlikte kamu hizmetine ait tesislerden oluşurken mevcut fabrikaların bulunduğu ve yeşil alan olarak ayrılan alanın bir kısmı sanayi alanına dönüştürülmüş mevcut yapılar korunmuştur.

Alan içi ulaşım 40m, 30m. ve 20m'lik yollarla sağlanmış olup; gerek İzmir Yolu'na gerekse doğu kısmında yer ala TOKİ- Ekokent Yolu'na bağlantılar yapılmıştır. Alan büyüklüğü güneyde 251,47 ha'dır. Alanın batı bölümünde mermercilere ait K.Sanayi kullanımına ait 17.5 ha'lık bir alan ayrılmıştır.

Bursa Batı Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Hükümleri geçerli olup; Sanayi Alanında; çerisinde motel ve lokanta bulunabilen akaryakıt ve bakım istasyonları, resmi ve sosyal tesisler, dumansız, kokusuz, atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği alanlardır. Sanayi alanları içinde; maddenin özüne bağlı kalmakla bu alanlarda teşhir ve satışa yönelik ticari üniteler alışveriş merkezleri olmak üzere konut dışı her türlü faaliyetlerin yapılması planlanmaktadır. Ayrıca karayolundan cephe almayan parsellerde Beton Santralleri yer alabilir.

KENT KARAKTER TABLOSU

Kullanım	**Mevcut Plan Alan Büyüklüğü (m^2)**	**Öneri Plan Alan Büyüklüğü (m^2)**
KDKÇA	214569	0
K.SANAYİ ALANI	523793	37703
SANAYİ ALANI	706102	1620177
TİCARET ALANI	0	47385
SOSYAL DONATI ALANLARI	0	73655
RESMİ KURUM ALANI	0	8185
YEŞİL ALAN PARK ALANI	558136	326461
ORMAN ALANI	15788	15788
DİNİ TESİS ALANI	0	7340
DEPOLAMA ALANI	151321	0
YOLLAR-OP	228699	261714
TOPLAM ALAN	2398408	2398408