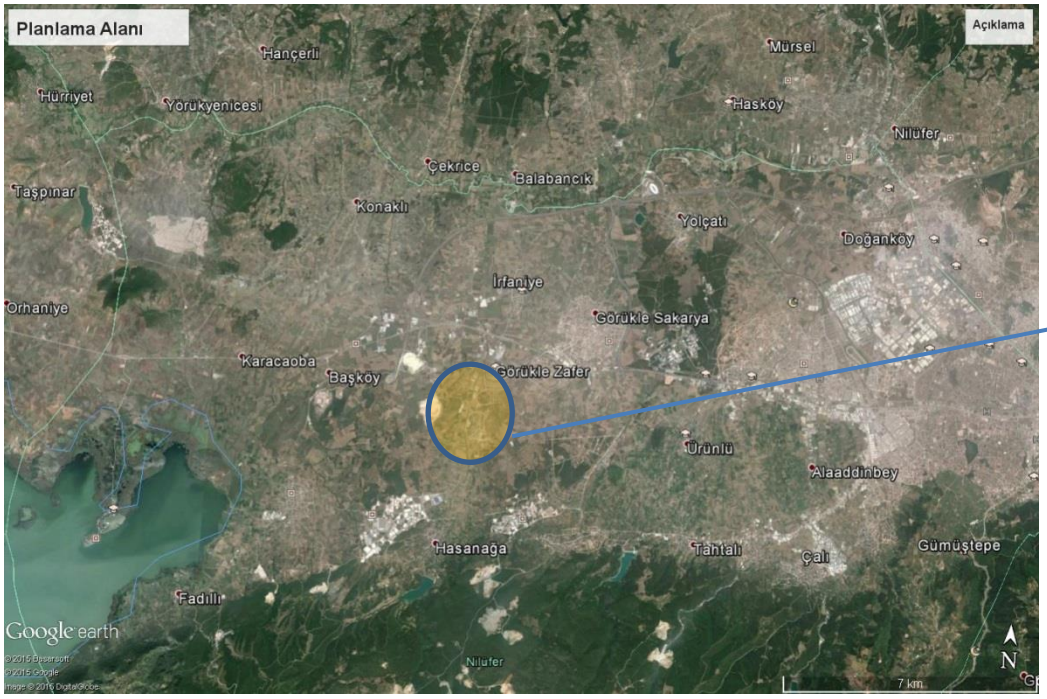
# 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

**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 1/5000 Ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda; Sanayi, K. Sanayi, KDKÇA ve Depolama Alanları ile yeşil alanı kapsamaktadır.



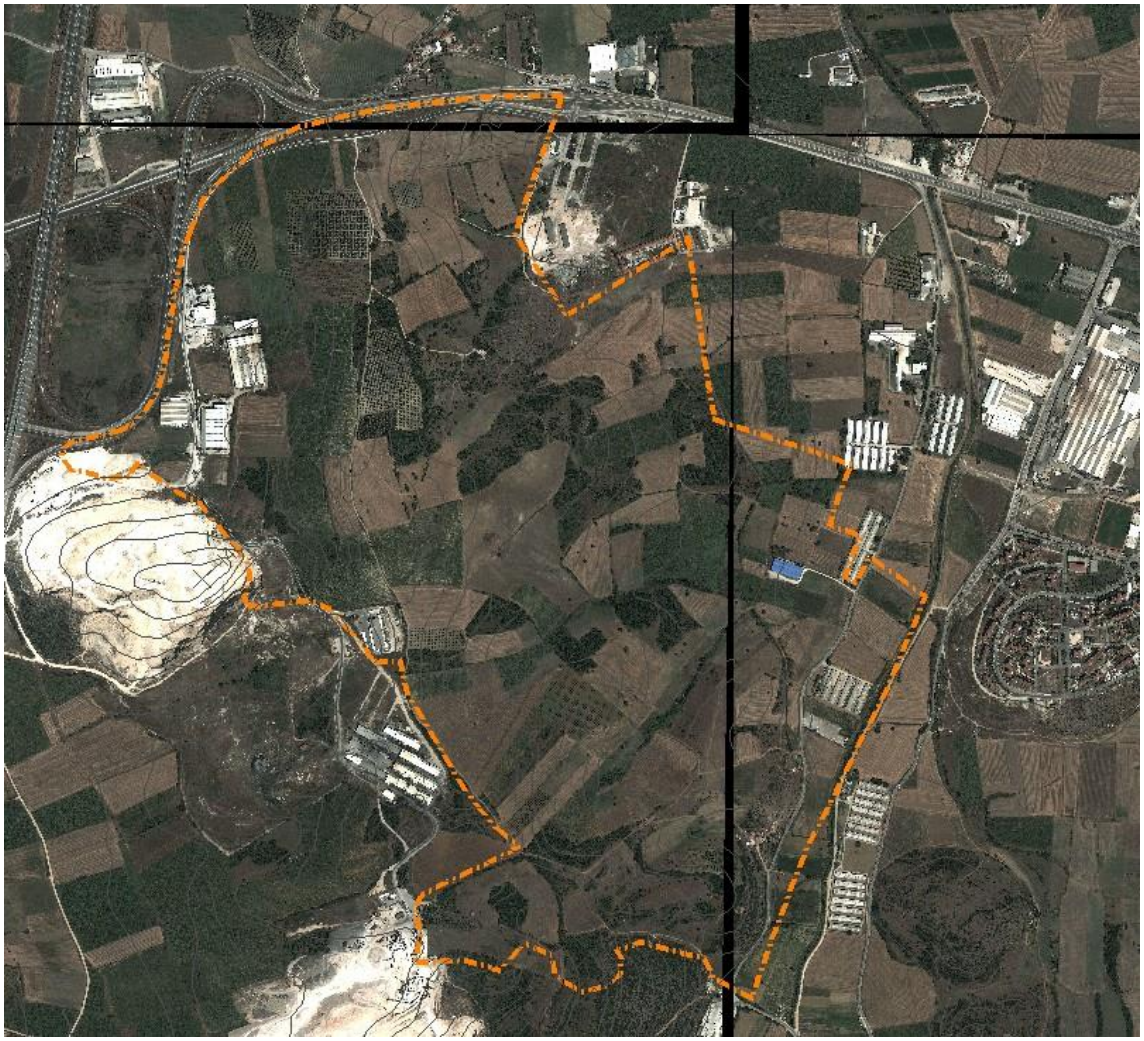

1/100000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı




Planlama Alanı



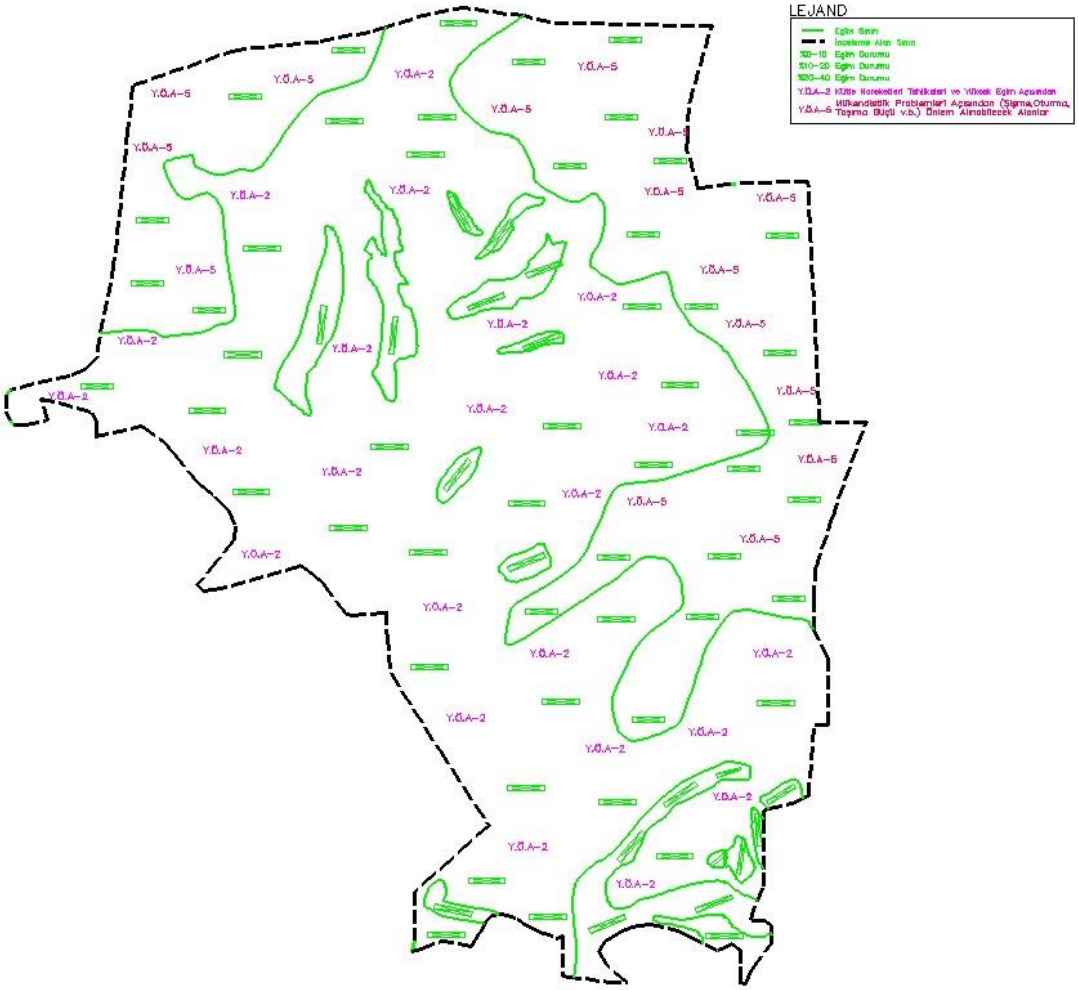

Planlama Alanı



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:

1/25000 Ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'na uygun olarak hazırlanan 1/ 5000 ölçekli Görükle ve Akçalar Nazım İmar Planları idaresince onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Ancak alt ölçekli plan çalışmaları sırasında alınan Tarım İl Müdürlüğü görüşü bölgede ki karma ve çeşitli alan kullanımlarının çevrede

yer alan zeytinlik alanlara zarar verebileceği gerekçesiyle kullanım türünün Sanayi Alanı olarak tanımlanmış olmakla birlikte sanayi tanımı yumuşatılmıştır.




1/5000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı

Yapılan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile alanın batı bölümünde yer alan ve mevcut nazım imar planında yeşil alan içinde kalan 4 işletmenin bulunduğu kısım KDKÇA olarak planlanmıştır. Ayrıca doğu kısmında yer alan yeşil alanın bir kısmı okul, karakol (idari tesis) eğitim- kültür merkezi, eğitim- sağlık tesisi olarak düzenlenmiş olup; alanın güney batı kısmında yer alan K.Sanayi alanının bir kısmı yeşil alana dönüştürülmüştür. Doğuda ki yeşil alan içinde yer alan ruhsatlı soğuk hava deposu da plana işlenerek korunmuştur. Ulaşım sistemi 25m'lik yollar yerine 40m, 30m., ve 20m.'lik yollarla daha da güçlendirilmiş olup; bütün alanı İzmir- Bursa Yolu ve Ekokent- TOKİ Yolu'na bağlamaktadır.

**KENT KARAKTER TABLOSU**

| Kullanım | Mevcut Plan Alan Büyüklüğü ($m^2$) | Öneri Plan Alan Büyüklüğü ($m^2$) |
|---|---|---|
| KDKÇA | 210881 | 0 |
| K.SANAYİ ALANI | 532275 | 29926 |
| SANAYİ ALANI | 710381 | 1620177 |
| TİCARET ALANI | 0 | 41432 |
| SAĞLIK TESİSİ ALANI | 0 | 12795 |
| KÜLTÜREL TESİS ALANI | 0 | 7849 |
| EĞİTİM TESİSİ ALANI | 0 | 31778 |
| İDARİ HİZMET ALANI (KARAKOL)) | 0 | 8185 |
| YEŞİL ALAN PARK ALANI | 459214 | 326461 |
| ORMAN ALANI | 15788 | 15788 |
| DİNİ TESİS ALANI | 0 | 7340 |
| DEPOLAMA ALANI | 145375 | 0 |
| YOLLAR-OP | 322468 | 296677 |
| TOPLAM ALAN | 2398408 | 2398408 |

# PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1. Sanayi Alanı içinde: içerisinde 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 yapılabilir.

2. Sanayi alanı içinde kalıp, karayolundan cephe alan parseller karayolunun sürekli giriş ve çıkışlarla zedelenmemesi amacıyla ön cephelerinde servis yolu, arka cephelerinde de

tampon görevi görecek yeşil alan terklerini yapmaları zorunludur. Yine bu alanlarda görsel kirliğin önlenmesi ve kent prestijine değer katacak cephe düzenlemeleri yapılacaktır.

3. Sanayi Alanlarında;

   En az olmak üzere yeni oluşturulacak parsellerde ;

   - Parsel büyüklüğü, 2000 $m^2$,
   - Parsel cephesi, 30 metre ve derinliği 50 metre.
   - En fazla inşaat alanı kat sayısı (emsal, kaks) : 0.80
   - En fazla yapı yüksekliği 16,00m'dir.
   - Karayollarından cephe almayan parsellerde beton santrali yapılabilir.

4. K.Sanayi Alanında min. Parsel büyüklüğü 150$m^2$ Yençok: 16.50m. min. Parsel cephesi 7,5m. Olacaktır.