BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, DOĞANKÖY VE MİNARELİÇAVUŞ MAHALLELERİ H21b.24d- H21b.24c-H21c.04b PAFTALARA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:	**PİN:**
Selman TUZCU Şehir Plancısı	NİLÜFER BELEDİYESİ BURSA
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin …../……/.2021 tarih ve …… sayılı kararı ile onaylanmıştır.	**Alinur AKTAŞ** Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

1/1000 Ölçekli Doğanköy Mahallesi Uygulama İmar Planı kapsamındaki ayrık nizam konut alanlarının Ticaret+Konut Alanı olarak düzenlenmesi ve bazı imar yollarının kapatılarak elde edilecek alanların sosyal donatı alanlarına aktarılması suretiyle planın sosyal donatı alanı standartlarının arttırılması amacıyla 1/1000 ölçekli plan revizyonu hazırlanmıştır. Hazırlanan plan revizyonuna paralel olarak, planlar arası kademeli birlikteliği sağlamak üzere 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği yapılan alan, Nilüfer İlçesi Doğanköy Mahallesi ve Minareliçavuş Mahallesindeki H21b.24d, H21b.24c, H21c.04b paftaları kapsamaktadır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, Bursa Kentinin kuzeybatı bölgesinde, Doğanköy Mahallesi yerleşik alanı ve yakın çevresini kapsamaktadır. Planlama alanının kuzeyinde çevre yolu ve Bursa Şehir Hastanesi, doğusunda Minareliçavuş ve Balat Mahalleleri ile Bursa Organize Sanayi Bölgesi, güneyinde Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi, batısında Yolçatı Mahallesi yer almaktadır.



Resim 1: Uydu Görüntüsü

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Nazım plan değişikliği yapılan alan, Nilüfer İlçesi Doğanköy ve Minareliçavuş Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. 2020 yılı TUİK verilerine göre Bursa İli Nilüfer İlçesi'nin toplam nüfusu 484.832 kişi olup, plan revizyonunun yapıldığı Doğanköy Mahallesi'nin 2020 yılı nüfusu ise 2.121 kişi ve Minareliçavuş Mahallesi'nin nüfusu 6794 kişidir.

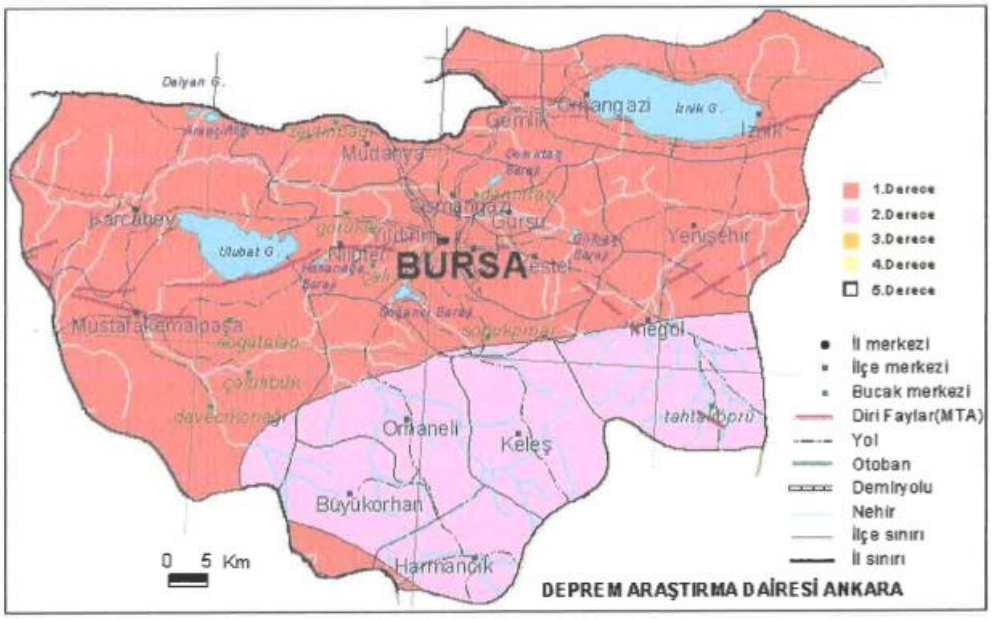
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği yapılan alan alan içerisinde 4 adet (toplam 137.947 m2. eğitim alanı), 3 adet (toplam 33.615 m2.) belediye hizmet alanı, 3 adet (toplam 5.691 m2) cami alanı ve 403.136 m2. park alanı bulunmaktadır.

2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

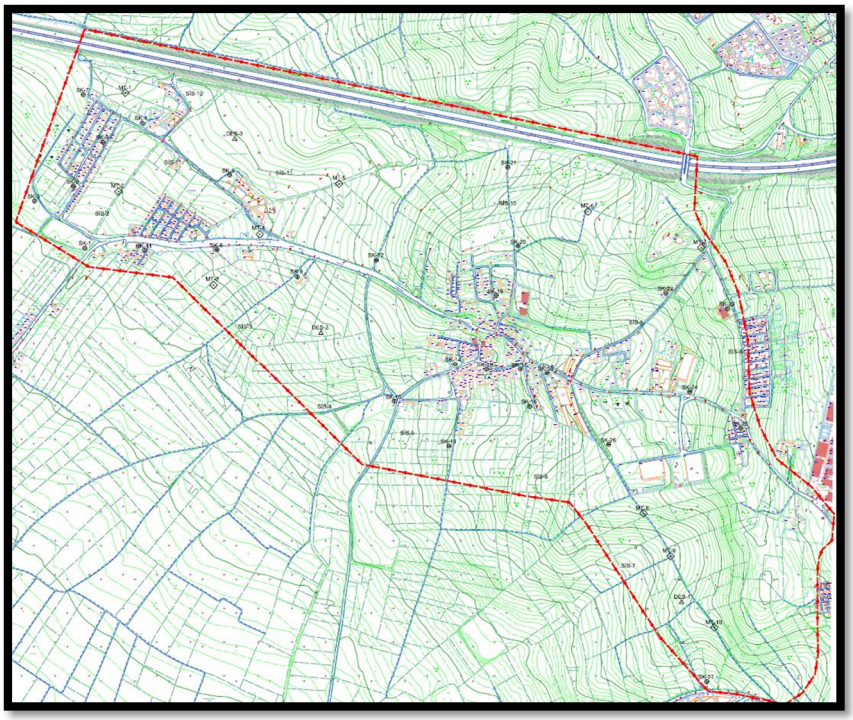
Plan revizyonu yapılan alana ilişkin, sakıncalı alanlar ve afete maruz bölge kararı bulunmamaktadır. Ancak, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca hazırlanan ve 18.04.1996 tarihli ve 96/8109 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile mülga Bayındırlık Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 27.02.1998 tarih ve 2133 sayılı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'ndaki 1. Derece Deprem Bölgesinde yer aldığından yapılaşma esnasında, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik (20074) esaslarına uyulması gerekmektedir.



Resim 2: Bursa İli Depremsellik Haritası

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama Alanı'na ilişkin Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 28 Eylül 2011 tarihinde onaylanan Jeolojik Etüt Raporunda plan değişikliğine konu alanın jeolojik yapısı aşağıda gösterilmekte olup, sonuç ve öneriler kısmı dosyasına eklenmiştir.



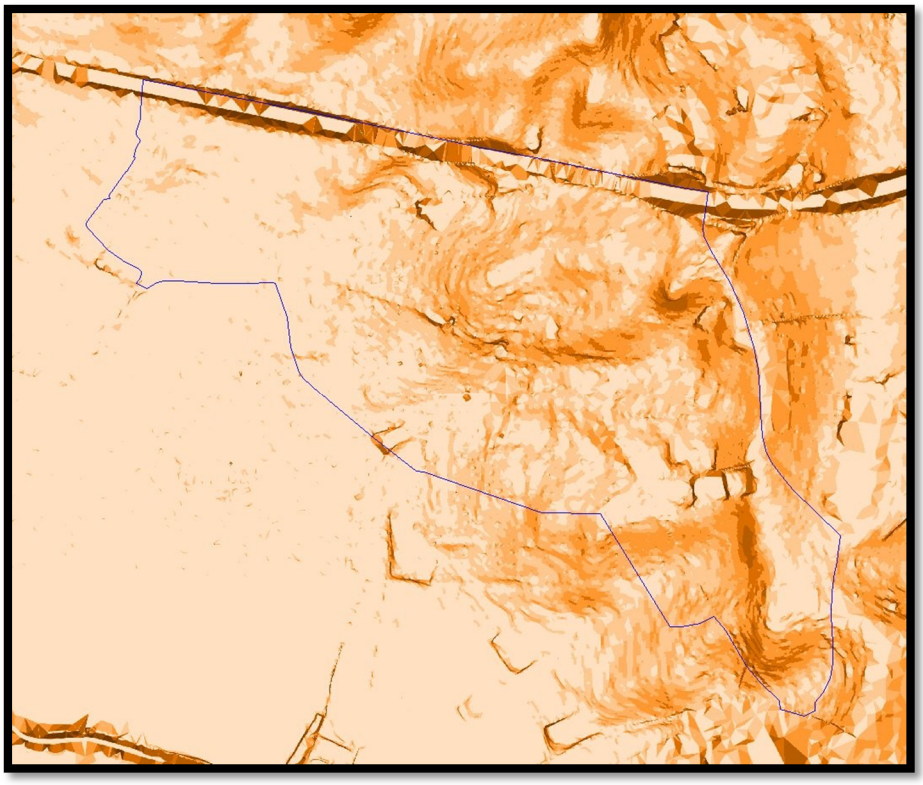
Resim 3: Jeolojik Etüt

2.4.3. Morfolojik Yapı

Bursa ilinin yeryüzü şekillerini birbirinden eşiklerle ayrılmış çöküntü alanları, dağlar, yükseklikleri kimi yerde 1000 metreye ulaşan ovalar oluşturur. Toprakların %48'e yakını platolar, %35'ini dağlar, %17'sini ovalar oluşturmaktadır.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanının genel eğim aralığı %0-20 olup, eğim değeri sırt düzlüklerde %0-10 iken, bu değer özellikle vadi yamaçlarında %20'ye kadar çıkmaktadır.



Resim 4: Eğim Haritası

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanı, düşük bir eğime sahip olup, alan geneli güneybatı bakılıdır.

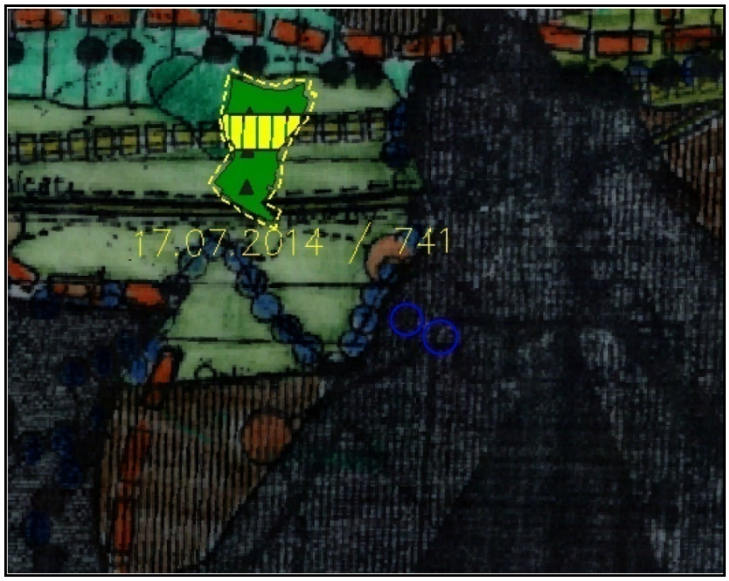
2.5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı genel olarak özel mülkiyetlidir.

2.6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.6.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

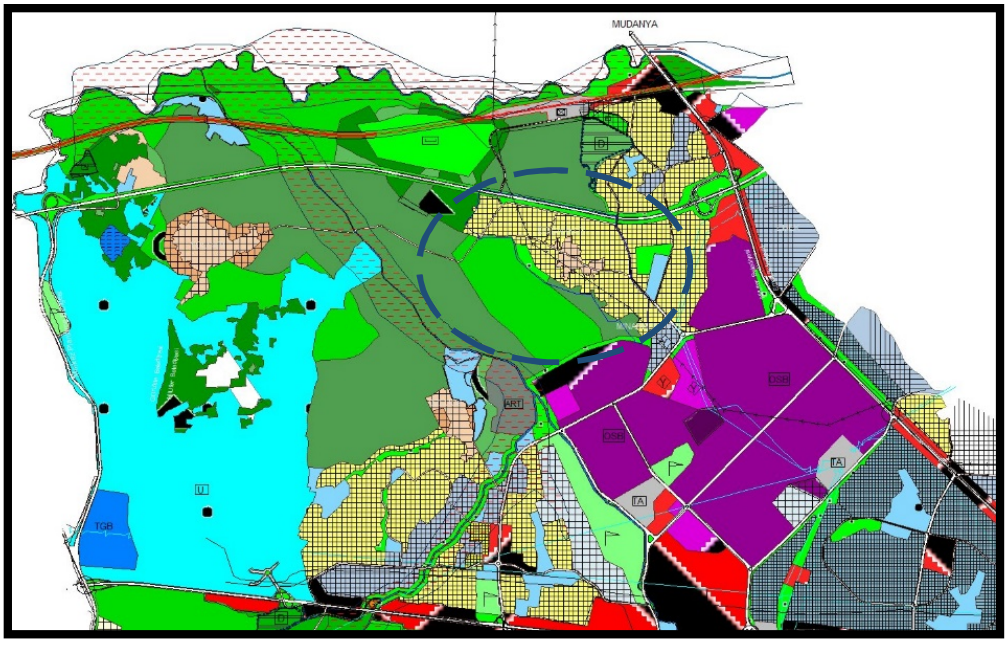
Planlama alanı Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Mevcut Kentsel Yerleşimler" Alanı'nda kalmaktadır.



Resim 5: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.6.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama Alanı, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "Meskun Kırsal Yerleşme Alanı" ve "Orta Yoğunluklu Konut Gelişme Alanı" olarak belirlenmiştir.



Resim 6: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.6.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

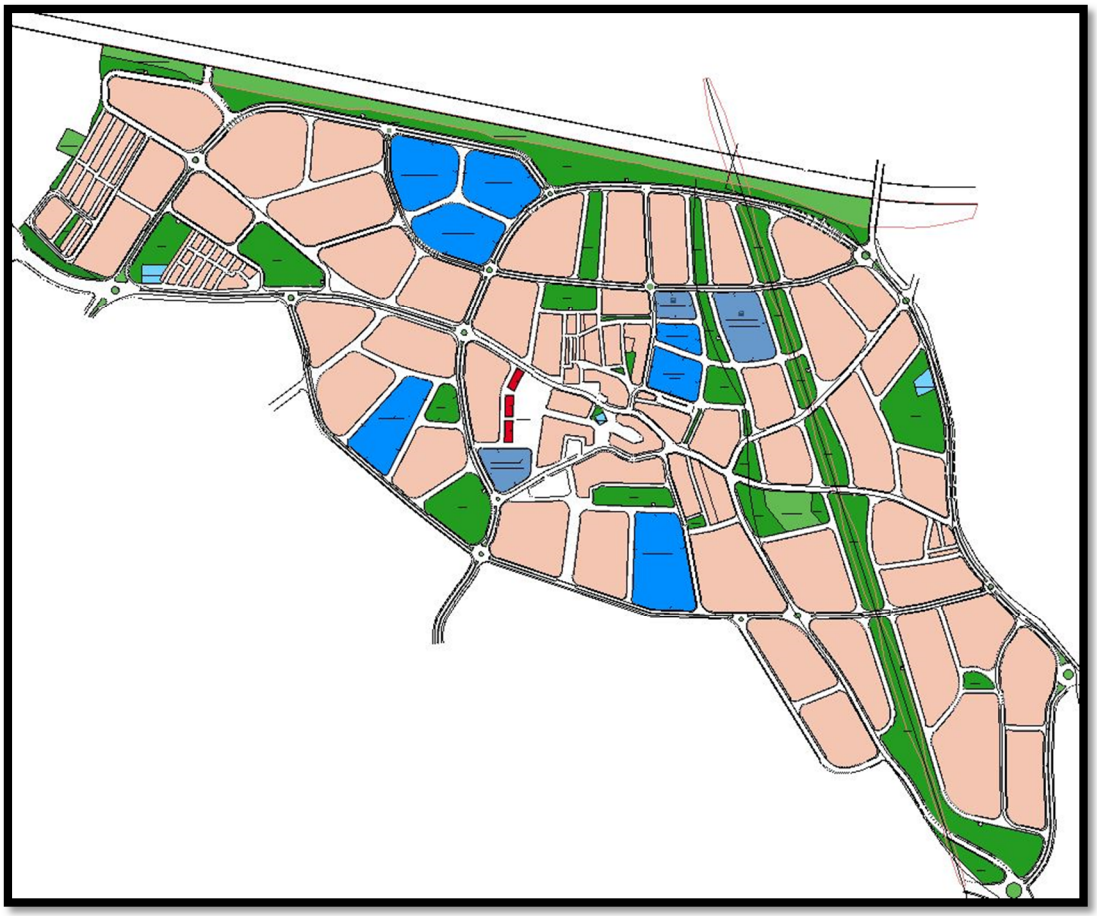
Plan değişikliği yapılan alan, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında Gelişme Konut Alanı olarak belirlenmiştir. Alan içinde bölgenin ihtiyacı olan sosyal donatı alanları da yer almaktadır.



Resim 7: Onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.6.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

1/1000 Ölçekli Doğanköy Uygulama İmar Planı, 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli nazım imar planı kararları doğrultusunda hazırlanarak 21.11.2013 tarihinde onaylanmıştır. Gerek imar mevzuatındaki değişiklikler, gerekse de plana ilişkin yargı kararları nedeniyle süreç içinde plan genelinde bazı plan değişiklikleri yapılmıştır. Halen plan genelinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.madde uygulaması çalışmaları devam etmektedir.



Resim 8: Onaylı 1/1000 Ölçekli Doğanköy Uygulama İmar Planı

3. NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

1/1000 Ölçekli Doğanköy Uygulama İmar Planı 21.11.2013 tarihinde onaylanmış olup, halen 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.Madde Uygulaması (şuyulama) işlemleri devam etmektedir.

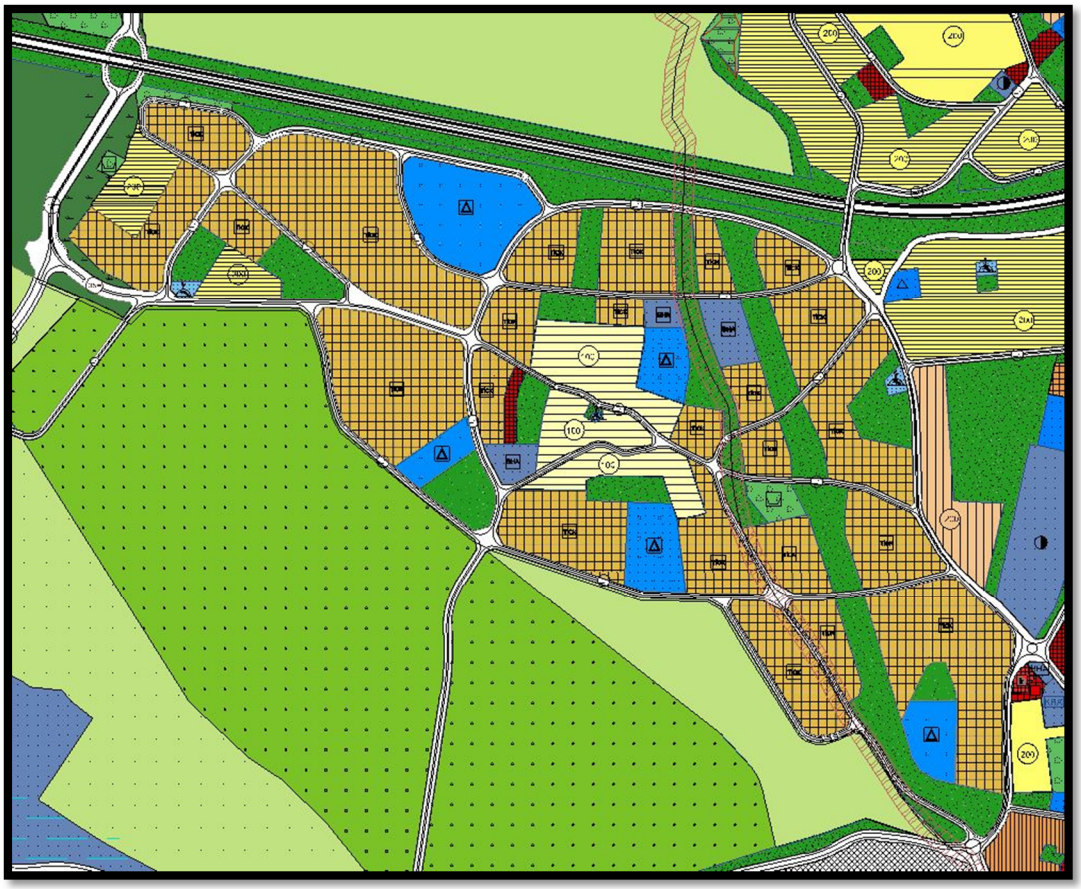
2015 yılında planlama alanının kuzeybatısında 1/1000 Ölçekli Doğanköy 1355 Yataklı Entegre Sağlık Kampüsü Alanı Uygulama İmar Planı onaylanmıştır. Bu alanda yapılan Bursa Şehir Hastanesi de 2019 yılında hizmet vermeye başlamıştır. Bursa Şehir Hastanesi'nin Doğanköy Mahallesinde yer alması nedeniyle, 1/1000 Doğanköy Uygulama İmar Planı kapsamındaki konut alanlarında belli oranda ticaret fonksiyonu ayrılması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bu amaçla 1/1000 ölçekli plan genelindeki ayrık nizam konut alanlarının Ticaret+Konut (TİCK) Alanı olarak düzenlenmesi yönünde 1/1000 ölçekli plan revizyonu yapılmıştır. Ayrıca plan genelindeki bazı imar yolları kapatılarak, imar adaları büyütülmüş ve kapanan yollardan elde edilen alanlar, sosyal donatı alanları için kullanılarak, plan genelindeki sosyal donatı standartlarının arttırılması sağlanmıştır. Yapılan bu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonuna paralel olarak, planlar arası kademeli birlikteliği sağlamak amacıyla da 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile orta yoğunluklu konut gelişme alanı olarak belirlenmiş olan 933.105 m2 alan Ticaret+Konut Alanı olarak düzenlenmiştir. Ayrıca plan değişikliği yapılan alanda yer alan eğitim tesisleri ve park alanlarında düzenleme yapılarak, eğitim tesisi alanlarında 14.990 m2 ve 4994 m2. artış sağlanmıştır.

NAZIM PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALAN DAĞILIM TABLOSU		
	ONAYLI PLAN (m2)	ÖNERİ PLAN (m2)
GELİŞME KONUT ALANI (AZ YOĞUNLUKLU)	114,555	114,555
GELİŞME KONUT ALANI (ORTA YOĞUNLUKLU)	1,000,677	47,588
KONUT+TİCARET ALANI	0	933,105
TALİ İŞ MERKEZİ	5,610	5,610
EĞİTİM ALANI	137,947	152,937
DİNİ TESİS ALANI	5,691	5,691
BELEDİYE HİZMET ALANI	33,615	33,615
PARK ALANI	403,136	408,130
ORMAN ALANI	26,944	26,944
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	18,243	18,243
TOPLAM	1,746,418	1,746,418

Resim 9: Alan Dağılımı Tablosu



Resim 10: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği