

BATI PLANLAMA BÖLGESİ BAŞKÖY- İRFANİYE ARASI

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU

PLANLAMA ALANI TANIMI

Planlama Alanı Bursa ili, Nilüfer İlçesi, Başköy, İrfaniye Mahalleleri kesişim noktasında yer almaktadır. Alan kuzeyinde Bursa- İzmir Devlet Yolu, batı kısmında Bursa Çevre Yolu Kavşağı, doğu kısmında Ekokent Proje Alanı çevrilmiş olup; alan büyüklüğü 240 ha'dır.



Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

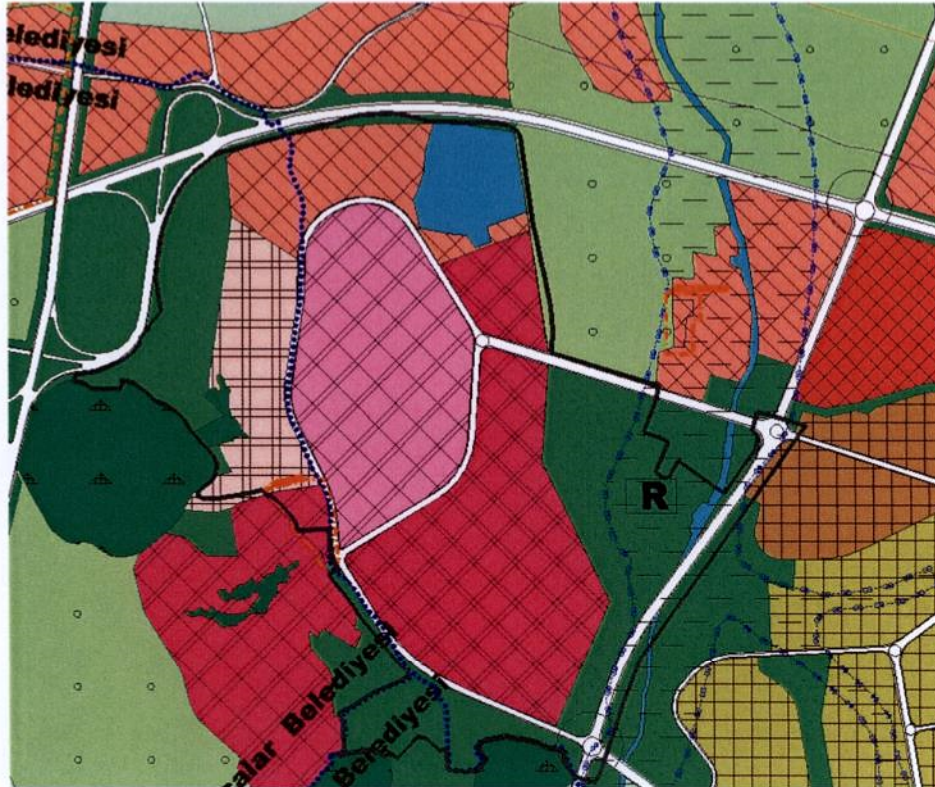
ÜST ÖLÇEKLİ PLAN DURUMU

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca onaylı 1/100000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planında Batı Planlama Bölgesi, Kentsel Planlamanın Yönlendirileceği alanda kalmaktadır.

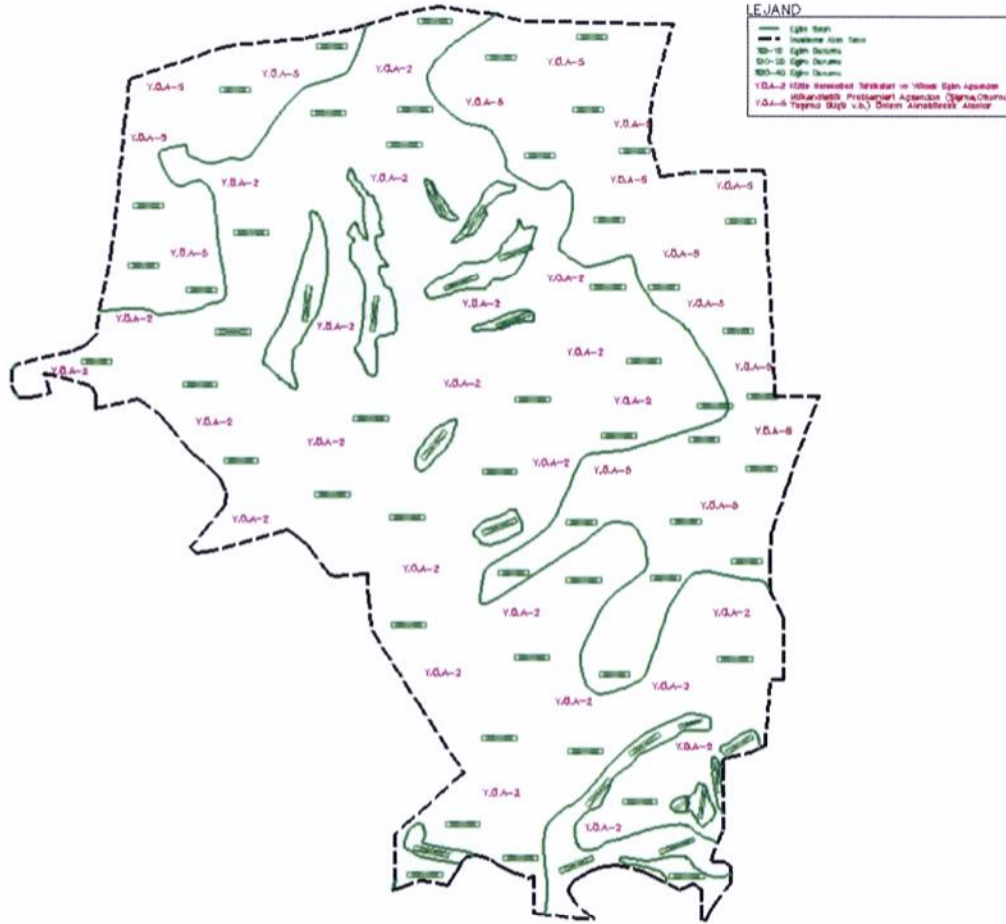


Planlama Alanının 1/100000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planında ki konumu

1/100000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni kapsamında 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından onaylanmıştır.



JEOLojİK DURUM:



PLANLAMA

Planlama Alanında ulaşım İzmir Yolu'na bağlantılı 30m'lik bir yol ve doğusunda ki 40m'lik yola iki noktadan bağlantılı 40m'lik ring sistemi ile sağlanmaktadır. 40m'lik yollar omurgayı oluşturmakta olup tüm alanı dolaşmaktadır. Tali nitelikteki 20m'lik yollar bu sisteme bağlantılı olarak topoğrafyaya uygun biçimde kurgulanmıştır. Planlama Alanının kuzey kısmına yakın bir noktada dini tesis alanı oluşturulmuş olup kuzeyinde 40m. Güneyinde 20m'lik yollarla ulaşım sağlanmıştır. Güneyinde ki yeşil alan kullanımı pekiştiren bir sistem oluşturmuş olup yaklaşık 150 araçlık 2 otoparkla desteklenmiştir. Alanın doğu kısmında park alanları ile KDKÇA arasına sağlık tesisi, belediye hizmet alanı bölgenin tanıtımına katkı sağlayacak Kongre Kültür Merkezi ve yakında ki konut alanlarına da hizmet edecek bir ortaöğretim tesisi planlanmış olup bir hizmet alanı kampüsü oluşturulmuştur. Alanın kuzeydoğu kısmında Karayollarına ait şantiye alanı yer almakta olup yaklaşık 113.000m² alana sahiptir. Alan kamulaştırma yoluyla elde edildiğinden İmar Kanunu'nun 18.

Maddesinin uygulaması dışında tutulmuştur. Alan Batı- Doğu ve Güney kısmından park ve yeşil alanlarla çevrili olup bu alanlar 18. Madde uygulamasıyla kamu eline geçecektir. Yeşil Alanlar büyüklükleri itibarıyla yalnızca çalışma alanlarına değil bölgede ki konut alanları ve diğer çalışma alanlarına hizmet edebileceklerdir. Yeşil alanların alanı 477.000m² olup; uygulamaya esas alanın %18.2'lik kısmını oluşturmaktadır. Yeşil alanlar aynı zamanda konut alanlarıyla bir tampon alan oluşturmaktadır. Doğu kısmındaki yeşil alan içinde Bursa Valiliği'nce onaylı, soğuk hava deposu bulunmakta olup mevcut haliyle korunmuştur. Yapılan jeolojik çalışmalar sonucunda alanda herhangi bir olumsuzluğa rastlanmamıştır. Ancak Bursa İli'nin tamamı 1. Derece Deprem bölgesinde yer aldığından ilgili yönetmeliklere uygun şekilde hareket edilmesi esas olacaktır.

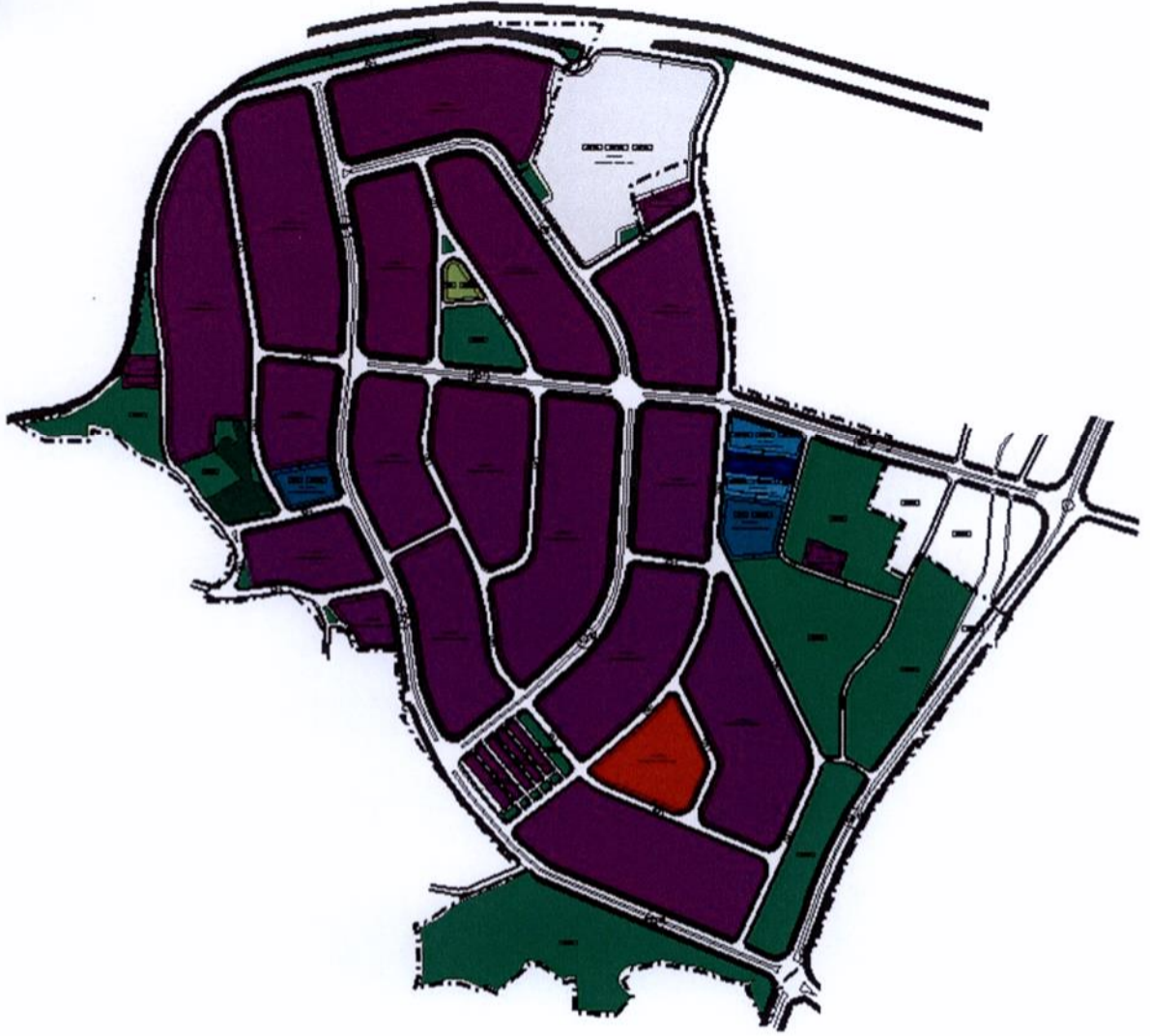
Planlama Alanının çevresi de tarım alanları ve zeytinlik alanlar bulunması nedeniyle üst ölçekli planlarda sanayi, depolama ve küçük sanayi alanı alanları Tarım Bakanlığı'nın Yönergeleri ve Toprak Koruma Kurulu'nun konuyla ilgili yönlendirmeleri doğrultusunda bölgedeki mevcut kont ve öneri konut alanı planları da dikkate alınarak sanayi alanı olarak tanımlanmakla birlikte sanayi alanı tanımı yumuşatılmıştır. Bu dönüşüme ek olarak alanın batısında mevcut tesislerin olduğu alan üst ölçekli planlarda sehven yeşil alan olarak düzenlenmiş olması nedeniyle mevcut kaynakları korumak amacıyla bu alan sanayi alanı olarak düzenlenmiştir.

KENT KARAKTER TABLOSU

Kullanım	Alan Büyüklüğü (m²)
K.SANAYİ ALANI	29926
SANAYİ ALANI	1376897
TİCARET ALANI	41432
SAĞLIK TESİSİ ALANI	12795
KÜLTÜREL TESİS ALANI	7849
EĞİTİM TESİSİ ALANI	31778
İDARİ HİZMET ALANI (KARAKOL))	8294
PARK ALANI	326461
ORMAN ALANI	15788
DİNİ TESİS ALANI	7043
YOLLAR	540190
TOPLAM ALAN	2398408

PLAN HÜKÜMLERİ

- 1-) Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 11.02.2014 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Esas Jeolojik- Jeoteknik raporu doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 2-) Alan bütününde İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uygulaması yapılacaktır. Orman Alanları ve kamulaştırmayla elde edilen alanlar uygulama dışında tutulacaktır. İmar Uygulaması parçalar halinde yapılırsa bütün alanı içerecek şekilde uygulama parçaları belirlenecektir.
- 3-) Sanayi Alanı'nda Emsal:0.80 olup; çekme mesafeleri içinde kalan kısmın tamamına yapı yapılabilir. Hmak:16.00, yapı yaklaşma mesafeleri yollardan 10m. Komşu parsellerden 5m. Olacaktır.
- Sanayi Alanı 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.
- 4-) Sanayi Alanlarında minimum cephe 30m. minimum derinlik 50m. ve minimum parsel büyüklüğü 2000 m²'dir.
- 5-) Ön bahçe duvarından itibaren parsel cephesi boyunca minimum 1 metre yeşil bant bırakılmak suretiyle, ön ve yan bahçeler açık otopark olarak düzenlenebilir. Ön bahçe zemin kaplamasında asfalt veya beton malzeme kullanılmaz, bunun yerine çimtaşı vb. malzemeler kullanılacak, uygun bitkilendirme ve ağaçlandırma yapılacaktır.
- 6-) Karayollarından cephe almayan parsellerde beton santrali yapılabilir.
- 7-) Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik ile deprem yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- 8-) DSİ Sulama sahasında kalan park alanlarında kurum görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
- 9-) Katı, sıvı ve gaz atıkları doğal çevreye bırakılmaz. Konu ile ilgili olarak Çevre İl Müdürlüğü'nün görüşü alınır. Ve ruhsat aşamasında belgelendirilir.
- 10-) Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği teknik Usulleri Tebliği'nde belirtilen hususlar gerçekleştirilecektir.
- 11-) Otopark yönetmeliği uygulanır, otopark parsel içinde çözümlenecektir.
- 12-) Sığınak Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.



İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisince
13.01.2011 gün ve
13.01.2011 sayılı karar ile onaylanmıştır.

Eren ALTUN
ŞEHİR PLANCISI

Çekirge V.D. 0670009982 T.C. 10153988308
Beşevler Mh. Bilginler Cd. Korkmaz Sit. No: 102/9
Tel: 0541 308 29 52 Nilüfer / BURSA

MUSTAFA SAYAR
Şehir Plancısı
YASAM PLANLAMA
Planlama Hizmetleri, Mimarlık, Mühendislik
İnşaat San. Tic. Ltd. Şti.
1764 Sokak No:19/2 Karşıyaka - İZMİR
Gsm. 532 - 416 25 79
Karşıyaka V.D. 939 079 8133

Büyükşehir Belediye Meclisince
27 / 09 / 2013. gün ve
2572 sayılı karar ile onaylanmıştır.

Recep ALTEPE
Makine Mühendisi
Büyükşehir Belediye Başkanı



DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU