

**ULUABAT GÖLÜ RAMSAR TAMPON BÖLGESİ, BURSA İLİ,
NİLÜFER İLÇESİ, BAŞKÖY MAHALLESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ
AKÇALAR NİP DEĞ. İLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UİP PLAN AÇIKLAMA
RAPORU**

Gizem YILMAZ ARSLANALI
Y. Şehir Plancısı

**Uluabat Gölü Ramsar Tampon Bölgesi, Bursa İli, Nilüfer İlçesi,
Başköy Mahallesi'ne yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Akçalar
Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar
Planı Plan Açıklama Raporu**

EKİDİR

-Bu Plan Açıklama Raporu -49- sayfadır-

Nilüfer ÇABALAR BAYRAK
4.Bölge Planlama Şube Müdürü

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü

Şule DURGUT ÖZTÜRK
İmar Planlama Daire Başkanı

A.	ANALİZ VE SENTEZ ÇALIŞMALARI.....	5
A.1.	PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	5
A.1.1.	PLANLAMA ALANININ GENEL KONUMU	6
A.1.2.	PLANLAMA ALANI ULAŞIM İLİŞKİLERİ.....	7
A.2.	DOĞAL YAPI ANALİZLERİ.....	9
A.2.1.	JEOLJİK YAPI ANALİZİ	9
A.2.2.	DEPREMSELLİK	10
A.2.3.	MORFOLOJİK YAPI	10
A.2.4.	EĞİM ANALİZİ	11
A.2.5.	BAKİ ANALİZİ.....	12
A.2.6.	İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ	13
A.2.6.1.	İklim	13
A.2.6.2.	Bitki Örtüsü	14
A.2.7.	SOSYO-EKONOMİK YAPI	15
A.2.8.	DEMOGRAFİK YAPI ve NÜFUS	16
A.3.	FİZİKSEL DURUM ANALİZLERİ	18
A.3.1.	KAT ANALİZİ	18
A.3.2.	BİNA DURUM ANALİZİ	19
A.3.3.	BİNA YAPIM TÜRÜ	20
A.3.2.	MÜLKİYET ANALİZİ	21
A.3.3.	YAKIN ÇEVRE ANALİZİ.....	22
B.	PLANLAMA ÇALIŞMALARI.....	26
B.1.	PLANLAMA ALANI MERİ PLAN KARARLARI	26
B.1.1.	BURSA 2020 YILI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	26
B.1.2.	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	28
B.2.	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AMAÇ VE HEDEFLERİ.....	29
B.3.	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	29
B.3.1.	NÜFUS PROJEKSİYONU	30
B.3.2.	KONUT ALANLARI.....	33
B.3.3.	ULAŞIM	33
B.3.4.	TİCARET ALANLARI.....	33
B.3.5.	SOSYAL DONATI ALANLARI.....	33
B.4.	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI.....	33
B.4.1.	NÜFUS.....	34
B.4.2.	KONUT ALANLARI.....	36
B.4.3.	ULAŞIM	36
B.4.4.	TİCARET ALANLARI.....	37
B.4.5.	SOSYAL DONATI ALANLARI.....	37
B.5.	PLAN HÜKÜMLERİ.....	39
B.6.	KURUM GÖRÜŞLERİ.....	41
B.6.1.	NİLÜFER BELEDİYESİ HUKUK İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ	41
B.6.2.	KORUMA KURULU BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ.....	41
B.6.3.	İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ	41
B.6.4.	MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI.....	41
B.6.5.	KARA KUVVETLERİ KOMUTANLIĞI 3. KOLORDU KOMUTANLIĞI	42
B.6.6.	ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI	42
B.6.7.	ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	42

1/1000 ÖLÇEKLİ BAŞKÖY UYGULAMA İMAR PLANI

B.6.8. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	42
B.6.9 TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI SU YÖNETİMİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	42
B.6.10. DSİ (DEVLET SU İŞLERİ)	43
B.6.11. İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ.....	43
B.6.12. UEDAŞ	44
B.6.13. TEİAŞ	44
B.6.14. BOTAŞ.....	44
B.6.15. ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI IV. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ.....	44
B.6.16. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	44
B.6.17. İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ	45
B.6.18. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ.....	45
B.6.19. İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ.....	45
B.6.20. BUSKİ.....	45
B.6.21. BURSAGAZ	46
B.6.22. AFAD.....	46
DEĞERLENDİRME.....	47
EKLER	49
KAYNAKÇA.....	49

A.

ANALİZ VE SENTEZ ÇALIŞMALARI

A. ANALİZ VE SENTEZ ÇALIŞMALARI

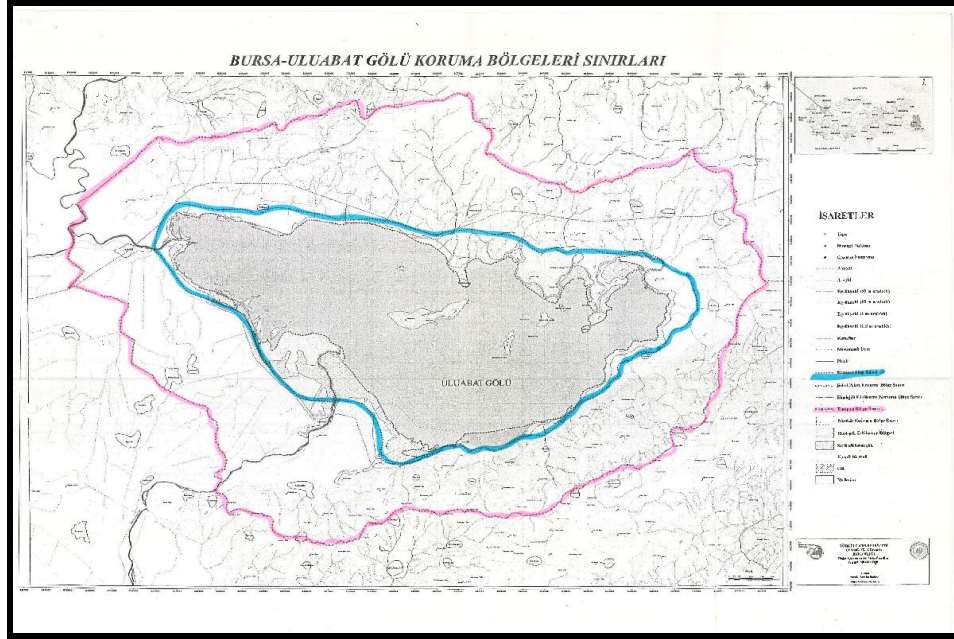
A.1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama Alanı Bursa İli Nilüfer İlçesi Başköy Mahallesi kapsamaktadır. Başköy Mahallesi Uluabat Gölü Ramsar Tampon Bölgesinde yer almaktadır.

(Ramsar Sözleşmesi) 1971 yılında İran'ın Ramsar şehrinde birçok ülke tarafından imzalanmış, ülkemiz ise 1994 yılında sözleşmeyi imzalayarak taraf olmuştur. Sözleşme ilk Ramsar'da imzalandığı için bu isimle anılmaktadır. Sözleşme 94/5434 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla 17.05.1994 tarihi ve 21937 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.(Ek:1)

Bu sözleşmenin imzalanmasına müteakip uluslar arası özelliklere sahip ülkemizdeki bazı sulak alanlar Ramsar Alanı olarak ilan edilmiştir. Bu alanların tamamı ayrıca değişik koruma statülerine sahiptir. Sulak alanlar; doğal veya yapay, devamlı veya geçici, sürekli veya mevsimsel, suları durgun veya akıntılı, tatlı, acı veya tuzlu, denizlerin gel-git hareketlerinin çekilme devresinde 6 metreyi geçmeyen derinlikleri kapsayan, başta su kuşları olmak üzere canlıların yaşama ortamı olarak önem taşıyan bütün sular, bataklık, sazlık ve turbiyerler ile bu alanların kıyı kenar çizgisinden itibaren kara tarafına doğru ekolojik açıdan su altında kalan yerler olarak tanımlanmaktadır.

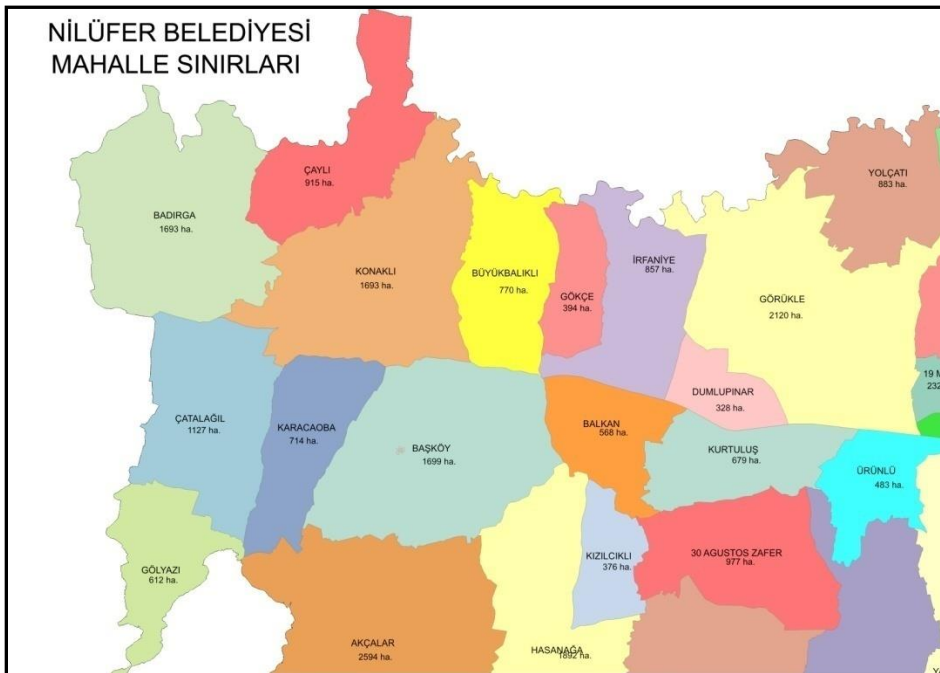
1994 yılından beri Ramsar Sözleşmesine taraf olan ülkemizde; 1994 yılında Kayseri'de Sultansazlığı, Balıkesir'de Manyas Gölü, Kırşehir'de Seyfe Gölü, Mersin'de Göksu Deltası, Burdur ve Isparta'da Burdur Gölü, 1998 yılında Samsun'da Kızılırmak Deltası, Bursa'da Uluabat Gölü, İzmir'de Gediz Deltası, Adana'da Akyatan Lagünü, 2005 yılında Adana'da Yumurtalık Lagünleri, Konya'da MekeMaarı, 2006 yılında Konya'da Kızören Obruğu, 2009 yılında Kars'ta Kuyucuk Gölü ve 2013 yılında Bitlis'deki Nemrut Kalderası olmak üzere toplamda 14 sulak alanımız Ramsar alanı olarak ilan edilmiştir.(Bkz.Harita1)



Harita 1 Uluabat Gölü Koruma Bölge Sınırları

A.1.1. PLANLAMA ALANININ GENEL KONUMU

Bursa İli, Başköy yerleşimi ve yakın çevresi Bursa Kentinin güneybatı bölgesinde yer almaktadır. Planlama alanı, Başköy köy yerleşik alanı ve yakın çevresini kapsamaktadır. Planlama alanının kuzeyinde Bursa-İzmir karayolu, Konaklı ve Büyükbalık Mahalleleri, doğusunda Balkan Mahallesi, güneyinde Akçalar ve Hasanağa Mahalleleri ve batısında Karacaoba Mahallesi yer almaktadır.(Bkz.Harita2) (Ek:2)



Harita2 Planlama Alanının Konumu



Planlama Alanının Konumu

A.1.2. PLANLAMA ALANI ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Planlama alanı, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara bölümünde, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Başköy Mahallesi'nde bulunmaktadır. Başköy Mahallesi Nilüfer İlçesi'nin batı kısmında bulunmakta olup komşu mahallelerini Kuzeyde Konaklı, Büyükbalık Mahalleleri, Doğuda Balkan Mahallesi, Güneyde Akçalar Mahallesi ve batıda Karacaoba Mahallesi oluşturmaktadır. Planlama alanı, Bursa İli merkezine 26 km, Nilüfer İlçesine 19 km uzaklıktadır.(Bkz.Harita3, Harita4)

Planlama alanına ulaşım İzmir yolu üzerinden güneyden Akçalar istikametine giden yol üzerinden sağlanmaktadır. Yerleşim alanı içindeki ana yollar ile ara sokakların büyük bölümü asfalttır.



Harita 3 Bursa İli Ulaşım Yapısı Analizi

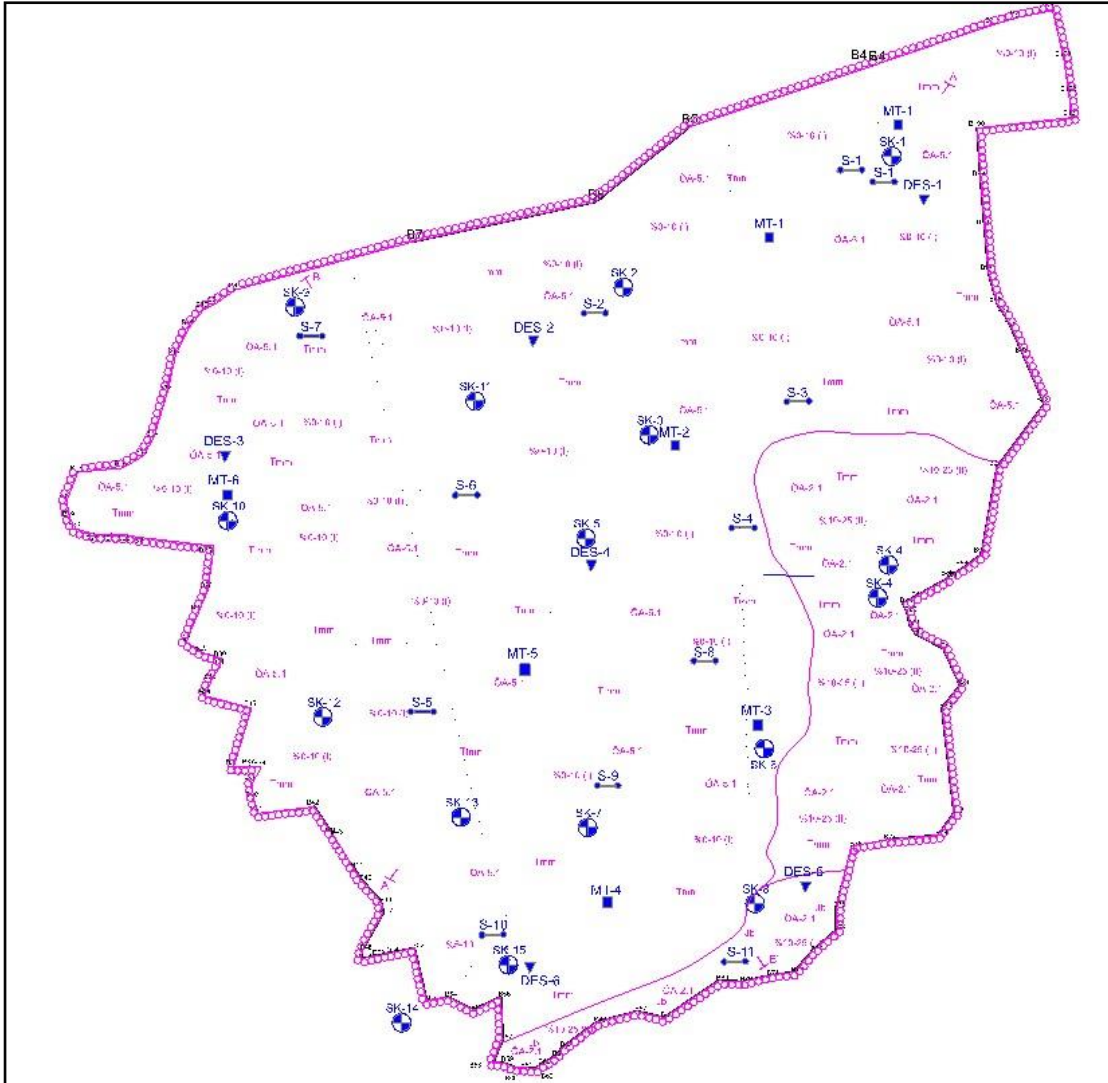


Harita 4 Bursa Merkez Başköy ulaşım

A.2.DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

A.2.1. JEOLJİK YAPI ANALİZİ

Planlama Alanı'na ilişkin Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 08.03.2016 tarihinde onaylanan Jeolojik Etüt Raporunda plan değişikliğine konu alanın jeolojik yapısı aşağıda gösterilmekte olup, sonuç ve öneriler kısmı dosyasına eklenmiştir.(Bkz. Harita 5)



Harita 5: Jeolojik Etüt

A.2.2. DEPREMSELLİK

Plan değişikliği yapılan alana ilişkin, sakıncalı alanlar ve afete maruz bölge kararı bulunmamaktadır. Ancak, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na 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.(Bkz. Harita 6)



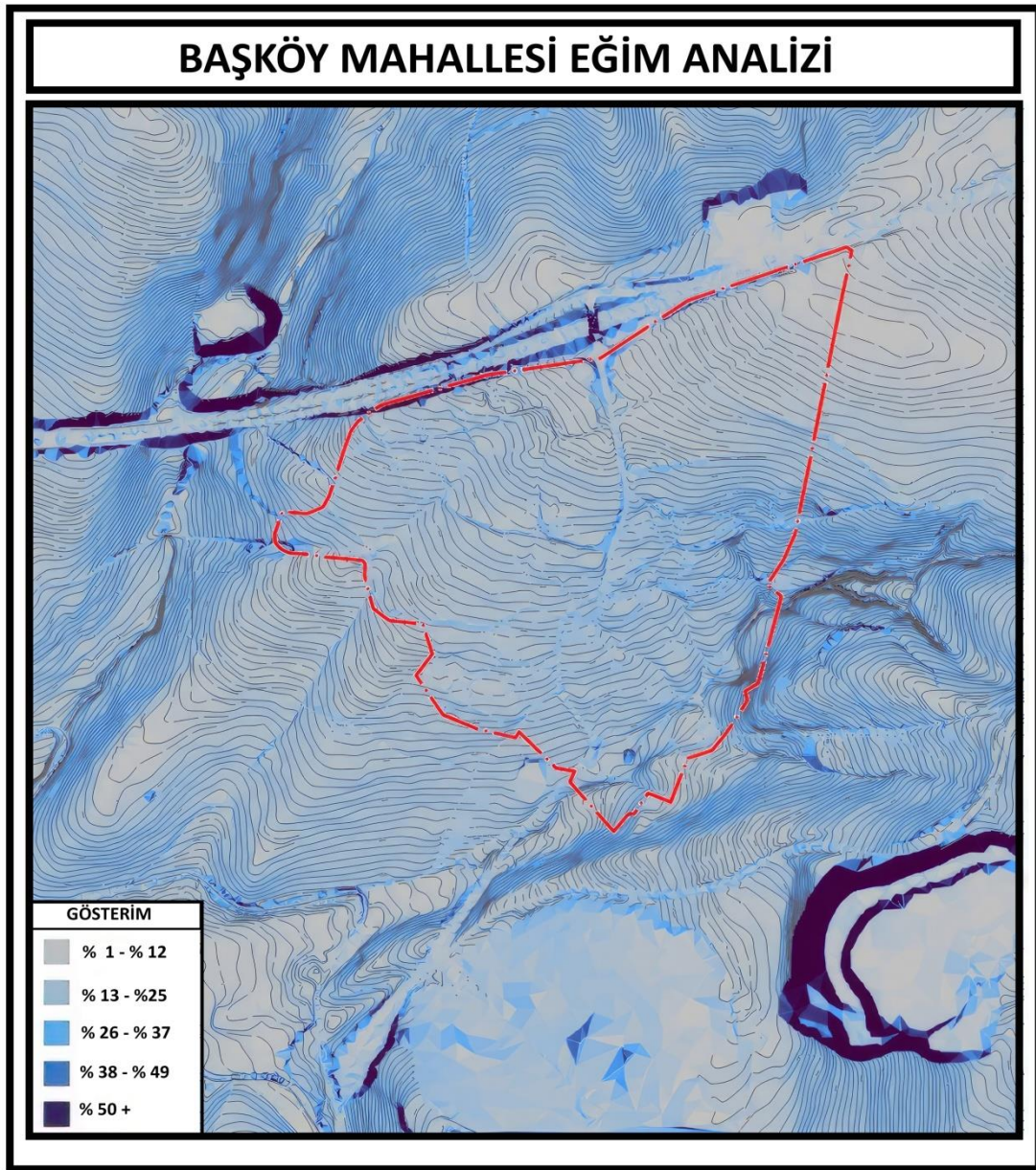
Harita 6: Bursa İli Depremsellik Haritası

A.2.3 MORFOLOJİK YAPI

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

A.2.4. EĞİM ANALİZİ

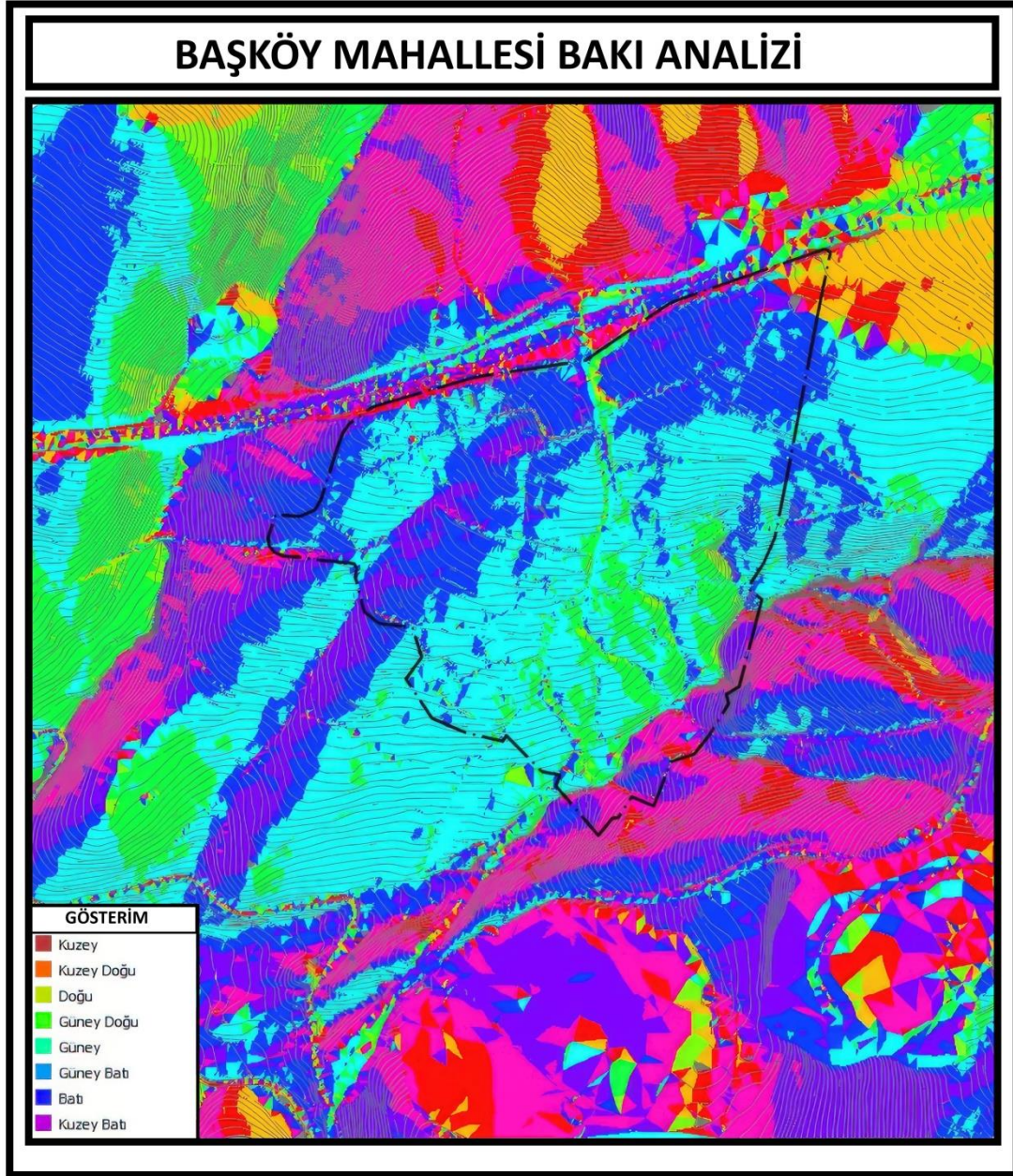
Söz konusu planlama alanı genel olarak uygun bir topoğrafyaya sahiptir. Bursa ili toprakları eğim sınıflarının konumsal dağılımını gösteren harita aşağıda görüldüğü şekildedir. İlde toprakların eğimi, düz, hafif eğim, orta eğim, dik eğim ve çok dik eğimsınıfları olarak gösterilmiştir. Bursa ili arazileri, %33.5'indeeğim %0–2, %44.7'sinde %2–6, %17,6'sında %6-12, %3.6'sında %12–20, %0.5'inde%20-30 aralığında ve %0.2 sinde ise %>30'dan büyük eğime sahiptir. Planlama alanı%0-6 eğim aralığındadır. Rezerv alanın topoğrafyası yerleşime uygun görülmektedir. (Bkz.Harita7) (Ek:3)



Harita 7: Başköy Mahallesi Eğim Analizi

A.2.5. BAKI ANALİZİ

Planlama Alanı hafif eğimli bir topografyaya sahiptir.Eğim oranları değişkenlik göstermekle birlikte genel bir ifadeyle; çalışma sahasının güney-güneydoğu sınır tarafında genellikle %15 - 25 arası, diğer kısımlarında ise % 5 – 10 ve % 10 - 15 arasında değişmektedir. (Bkz.Harita8) (Ek:4)



Harita 8: Başköy Mahallesi Bakı Analizi

A.2.6. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ

İlde; Akdeniz ve Karadeniz iklimleri arasında bir geçiş iklimi tipi görülür. Yazlar, Akdeniz iklimine oranla ılık ve yağışlı, kışlar daha serindir. İç kesimlerde ise yazların sıcak ve kurak, kışların sert geçtiği karasallığa yaklaşan bir iklim tipi hüküm sürer. Balkan Yarımadasının karasal etkilerinin de görüldüğü ilde yıllık ortalama sıcaklık 14.4°C'dir. En soğuk ay 5.2°C ortalama ile ocak, en sıcak ay 24.2°C ortalama ile temmuzdur. Sert geçen kışlarda zaman zaman çok düşük sıcaklıklar görüldüğü gibi, yazın da yüksek sıcaklıklar saptanır. Günümüze kadar ölçülen en yüksek sıcaklık 42.3°C (21 Ağustos 1945), en düşük sıcaklık -25.7°C (9 Şubat 1929) olarak saptanmıştır. Sıcaklık yılda ortalama 34 gün 0°C'nin altına düşer, yıllık ortalama yağış tutarı ise 713.1 mm'dir.

Marmara Denizi kıyılarında, güneye bakan yamaçlarda 300-400 m yükseltiye kadar, Akdeniz ikliminin özgün bitki topluluğu maki, kuzey yüzlerindeyse 500-600 m'lere kadar maki-benzeri (yaz, kış yapraklarını dökmeyen maki bitkileriyle, kışın yapraklarını döken çalıların oluşturduğu) bitki topluluğu yayılım gösterir. Makiler, güney yüzeylerdeki kuru ormanların, pösdömakiler kuzey yüzeylerdeki nemli ormanların ortadan kaldırıldıkları yerleri kaplamışlardır. Maki ve pösdömaki bitki toplulukları daha yukarılarda yerlerini ormanlara bırakır.

Bu ormanlar, dağların kuzey yüzlerinde nemli, güney yüzlerinde kuru orman yapısındadır. İlin kuzey kesimiyle Uludağ'ın kuzey yüzünde geniş bir yayılım gösteren nemli ormanlar, aşağılarda kestane ve meşelerden, yükseklerde çoğunlukla kayın ağaçlarından oluşur. Kayın ormanlarına yer yer meşe, kestane, gürgen, kızılgağaç, ıhlamur, dişbudak, gibi yayvan yapraklı ağaçlar da karışır. Kayın ormanları 1.500 m yükseltiden sonra, yerlerini köknar (Uludağ köknarı) ağaçlarından oluşan iğneyapraklı ormanlara bırakır. Dağların güney yüzleriyle iç kesimlerindeki kuru ormanlarda ise, aşağılarda meşe, yukarılarda iğneyapraklı ağaçlar (kızılçam, karaçam) yaygındır. Orman üst sınırı Uludağ'da 2.100 m'de son bulur. Bu yükseltiden sonraki kesimler; cüce ardıçlar ve dağ çayırlarıyla kaplıdır. Dağ çayırları, Marmara Bölgesi'nde yalnız Uludağ'da görülür.

A.2.6.1. İklim

İl genellikle ılıman bir iklime sahiptir. Ancak iklim bölgelere göre de değişiklik göstermektedir. Kuzeyde Marmara Denizi'nin yumuşak ve ılık iklimine karşılık güneyde Uludağ'ın sert iklimi ile karşılaşmaktadır.

İlin en sıcak ayları Temmuz - Ağustos, en soğuk ayları ise Aralık- Ocak'tır. 52 yıllık gözlem süresi itibarı ile yıllık ortalama yağış miktarı 70,6 cm.dir. İlde ortalama nispi nem % 69 civarındadır.

Bursa iklimi

[Daralt]

Aylar	Oca	Şub	Mar	Nis	May	Haz	Tem	Ağu	Eyl	Eki	Kas	Ara	Yıl
En yüksek sıcaklık (°C)	23,8	26,9	32,0	36,2	36,5	41,3	43,8	42,2	39,6	37,3	31,0	27,3	43,8
Ortalama en yüksek sıcaklık (°C)	9,6	10,9	13,7	18,8	23,7	28,4	30,8	31,0	27,2	21,7	16,4	11,7	20,3
Ortalama sıcaklık (°C)	5,4	6,3	8,4	12,8	17,6	22,1	24,6	24,3	20,1	15,2	10,7	7,4	14,5
Ortalama en düşük sıcaklık (°C)	1,7	2,2	3,6	7,1	11,2	14,9	17,2	17,1	13,6	9,9	6,0	3,5	9,0
En düşük sıcaklık (°C)	-19,2	-16,8	-10,5	-3,1	0,9	4,0	9,0	8,6	4,4	-1	-5,4	-16,3	-19,2
Ortalama yağış (mm)	87,6	74,6	69,7	63,4	44,3	34,3	15,3	15,7	39,5	68,8	78,5	103,4	695,1

Tablo 1: Bursa İli Aylara Göre İklim Durumu

Bursa'da genellikle Akdeniz iklimi hüküm sürüyorsa da Karadeniz iklimine geçiş sahası manzarası gösterir. Sıcaklık +42,6°C ile -25,7°C arasında seyreder. Yağış ise, 456,2 mm ile 1217,4 mm arasındadır. Yılın ortalama 113 günü yağışlı geçer. Uludağ yazın da karla kaplıdır. Bursa topraklarının ancak % 8'i ekime elverişli değildir. % 43'ü ormanlarla % 44'ü tarlalar ve % 5'i çayır ve meralarla kaplıdır. Uludağ'ın bin metre yukarısı ormanlarla örtülüdür. Zeytinlik saha oldukça geniştir.(Bkz. Tablo1)

A.2.6.2. Bitki Örtüsü

Bursa'nın bitki örtüsü, Türkiye toprakları içerisinde yer alan Bursa'nın yüzde 40'ını dağlar oluşturmaktadır. Bu bölümde bulunan dağlar doğu batı yönünde sıralı halde bulunur. Samanlı Dağ, Mudanya Dağ, Katarlı Dağ, Karadağ, Uludağ Bursa'nın en büyük dağları içerisinde yer alır. Bursa'da bulunan en büyük Dağ'ın yükseltisi 2543 metre ile Uludağ'a aittir. Marmara bölgesinde yer alan Bursa sınırları içerisinde 2 adet büyük göl bulunmaktadır. Bursa'nın en önemli akarsuyu Nilüfer çayından sağlanır. Nilüfer çayı Uludağ'ın Güney kısmından başlayarak küçük Dereler ile beslenerek Bursa ovasını sular. Bursa toprakları içerisinde Bursa ovası bulunur. Bursa Ovası toprak verimliliği sayesinde bu bölgede yaşayan halkın geçim kaynağı olarak üretim içerisinde yer alır. Türkiye topraklarında dördüncü büyük il olan Bursa şehrinin yüzde 20'sini ovalar oluşturur. Bursa bitki örtüsü, genelde ılıman bitki örtüsüne sahiptir. Bursa'da bulunan bölgelere göre değişiklik gösteren iklim yapısı Kuzey Marmara bölümünde yumuşak ve ılık şekilde kendini gösterirken, Uludağ'ın yamaçlarında sert iklim özelliği gösterir. Bursa Bölgesinin en sıcak ayı Temmuz ayında yaşanırken; en soğuk ayı ise Şubat ayında gözlenir. En düşük sıcaklığı Şubat ayında eksi 25 dereceyi bulur. Yapılan araştırmalara göre Bursa'nın yıllık yağış miktarı 71, 6 cm olarak açıklanmaktadır. Bursa bitki örtüsü üzerinde nem miktarı oldukça fazladır. Doğal bitki örtüsü bakımından zengin olan Bursa şehrinin yüzde 40'ını ormanlar oluşturur. Bu bölgede bulunan ormanların tahrip edildiği belirtilirken; Güney kesimindeki platolarda bulunan bitki örtüsü genellikle Bozkır olarak görülmektedir.

Bursa bitki örtüsü, Marmara kıyılarında Maki olarak gözlenirken; bu bölümde zeytin ağaçlarının oldukça fazla olduğu gözlenir. Bursa şehrinde bulunan ormanlarda İhlamur, Kızılağaç, Gürgen, kestane gibi ağaç çeşitleri yer alır. Dağın yüksek kesimlerinde ise Gökmar, kayın, Karaçam, meşe ağaçları bulunmaktadır. Ulu dağın yüksek kesimlerinde ise saf göknarı ormanları bulunmaktadır. Bursa bitki örtüsü içerisinde yer alan ovalarda zeytinlikler, bağlar, sebze ve meyve bahçeleri bulunur. Bu bölgede bulunan suyun tuzsuz olması sebebiyle tarlalarının rahat şekilde sulaması yapılarak yüksek oranda ürün elde edilir. Deniz seviyesinden yüksekliği 9 metreyi bulan Bursa bitki örtüsü bakımından yüz ölçümünün geniş olması sebebiyle karmaşık yapıya sahiptir.

Genellikle Marmara kıyılarında Akdeniz iklimi etkili olurken; iç kesimlerinde karasal iklim görülür. Bu alanda bulunan dağlık alanlarda birçok yabani hayvanların yaşadığı belirtilmektedir. Yapılan araştırmalara göre 50 çeşit kuş, 43 çeşit kelebek, 11 çeşit yılan, 11 çeşit kertenkele, 10 çeşit kurbağa türünün bulunduğu belirtilirken; bu bölgede memeli ayı, Gelincik, Karaca, geyik, dağ keçisi, porsuk, Kunduz, sincap, Sansar gibi hayvanların yaşamını sürdürdüğü belirtilmektedir. Tarihi yerler ile ünlü olan Bursa şehrinin ikliminin uygun olması bu bölgeye turistlerin ilgi göstermesinin başlıca nedenleri içerisinde yer alır.

A.2.7. SOSYO-EKONOMİK YAPI

BrookingsInstitution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında Bursa 300 şehir arasında İstanbul'un ardından 4. sırayı aldı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul ve Bursa dışında İzmir 2 ve Ankara 9. sırada yer almıştır.

Bursa; otomotiv, tekstil, makine ve gıda sanayi sektörlerinde söz sahibidir. Tarihte ilk havlu üretiminin Bursa'da gerçekleştiği söylenir. Hâlen de havlu üretimi ve ihracatı gerçekleştirilir. İpek üretimi ve bıçakçılık Bursa'nın eskiden dünyaca tanınmasını sağlamasına rağmen şu anda bitme noktasına gelmiştir.

1961 yılında kurulan Türkiye'nin ilk organize sanayi bölgesi Bursa Organize Sanayi Bölgesi ile daha sonra oluşan Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi ve özellikle İzmir ve Ankara yollarının çevresi Bursa'da sanayileşmenin yoğun olduğu yerlerdir. Kaplıcaları, Uludağ'ı, İskender Kebabı, Kestane Şekeri, İnegöl Köftesi, Şeftalisi, Havlusu ile meşhurdur. Türkiye'nin ilk zeytinyağı laboratuvarı Bursa'ya kurulmuştur.

Ekonomi, tarıma ve endüstriye dayanır. İl topraklarının yarıdan fazlası tarıma ayrılmıştır. Toprağın verimliliği, ürünün çeşitliliği, birim alanda alınan verimin yüksekliğiyle, ülkenin tarım ekonomisinde önemli rol oynar. Toplam 210.155 hektarlık tarım alanının 141.500 hektarı tahıl, 14.100 hektarı baklagil, 15.470 hektarı endüstri bitkileri, 24.720 hektarı yağlı tohumlar, 13.990 hektarı yumru bitkilere ayrılmıştır. Tahıl ekiminde buğday, ilk sırayı alır. Buğdayı sırasıyla arpa

ve mısır izler. Fasulye ve kuru soğan da yaygın olarak yetiştirilir. Endüstri bitkilerinden ayçiçeği, tütün, şekerpancarı ve pamuk ekimi de oldukça önemlidir.

Bursa'da otomotiv sanayi kuruluşları, otomobil, otobüs, metro, hafif metro ve tramvay vagonları ve bunlara ait yedek parçaların imalatını yapmakla birlikte, yurt içine ve yurt dışına satış yapmaktadır. Fiat (TOFAŞ), Renault, Bosch fabrikaları ve bu fabrikalara parça sağlayan diğer fabrikalar sayesinde Bursa önemli bir otomotiv kentidir. Şehrin göç almasındaki en büyük etkenlerin başında bu fabrikalar gelir.

İnegöl İlçesinde Organize sanayi bölgesinde faaliyet göstermektedir. Ayrıca İnegöl ilçesinde sadece mobilya üzerine satış yapan İnegöl Mobiliyum AVM bulunmaktadır.

Türkiye'deki birçok yerli tekstil markasının fabrikaları ve Bursa Uluslararası Tekstil ve Ticaret Merkezi Bursa'da bulunmaktadır. Ayrıca tekstil sanayi olarak da Türkiye'nin en gelişmiş şehirlerinden biri konumundadır.

A.2.8. DEMOGRAFİK YAPI ve NÜFUS

Bursa il nüfusu; 3.147.818 (2021 sonu)'dır. Bu nüfus, 1.573.362 erkek ve 1.574.456 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,98 erkek, %50,02 kadındır. Bursa nüfusu bir önceki yıla göre 45.985 artmıştır. İlde km²'ye 291 kişi düşmektedir. Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 5939 kişi ile Yıldırım'dır.

İlde yıllık nüfus artış oranı %1,48 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Nilüfer (%6,92)- Keles (-%2,20)'dir.

2022 TÜİK verilerine göre 17 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1061 mahalle bulunmaktadır.

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ULUABAT GÖLÜ SULAK ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ AKÇALAR NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE
1/1000 ÖLÇEKLİ BAŞKÖY UYGULAMA İMAR PLANI**

Yıl	Bursa Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2021	3.147.818	1.573.362	1.574.456
2020	3.101.833	1.550.767	1.551.066
2019	3.056.120	1.530.956	1.525.164
2018	2.994.521	1.498.219	1.496.302
2017	2.936.803	1.470.341	1.466.462
2016	2.901.396	1.454.059	1.447.337
2015	2.842.547	1.423.583	1.418.964
2014	2.787.539	1.394.715	1.392.824
2013	2.740.970	1.371.914	1.369.056
2012	2.688.171	1.343.894	1.344.277
2011	2.652.126	1.325.715	1.326.411
2010	2.605.495	1.300.283	1.305.212
2009	2.550.645	1.273.491	1.277.154
2008	2.507.963	1.253.151	1.254.812
2007	2.439.876	1.218.749	1.221.127

Tablo2 Yıllara Göre Bursa Nüfusu

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2021	Osmangazi	884.451	443.501	440.950	% 28,10
2021	Yıldırım	653.307	328.609	324.698	% 20,75
2021	Nilüfer	518.382	255.471	262.911	% 16,47
2021	İnegöl	286.848	144.197	142.651	% 9,11
2021	Gemlik	118.037	59.987	58.050	% 3,75
2021	Mudanya	105.308	51.194	54.114	% 3,35
2021	Mustafakemalpaşa	101.407	50.379	51.028	% 3,22
2021	Görsu	99.278	50.138	49.140	% 3,15
2021	Karacabey	84.241	42.192	42.049	% 2,68
2021	Orhangazi	80.216	40.228	39.988	% 2,55
2021	Kestel	72.439	36.378	36.061	% 2,30
2021	Yenişehir	54.485	27.041	27.444	% 1,73
2021	İznik	44.050	21.759	22.291	% 1,40
2021	Orhaneli	18.786	9.218	9.568	% 0,60
2021	Keles	11.246	5.527	5.719	% 0,36
2021	Büyükorhan	9.321	4.608	4.713	% 0,30
2021	Harmancık	6.016	2.935	3.081	% 0,19

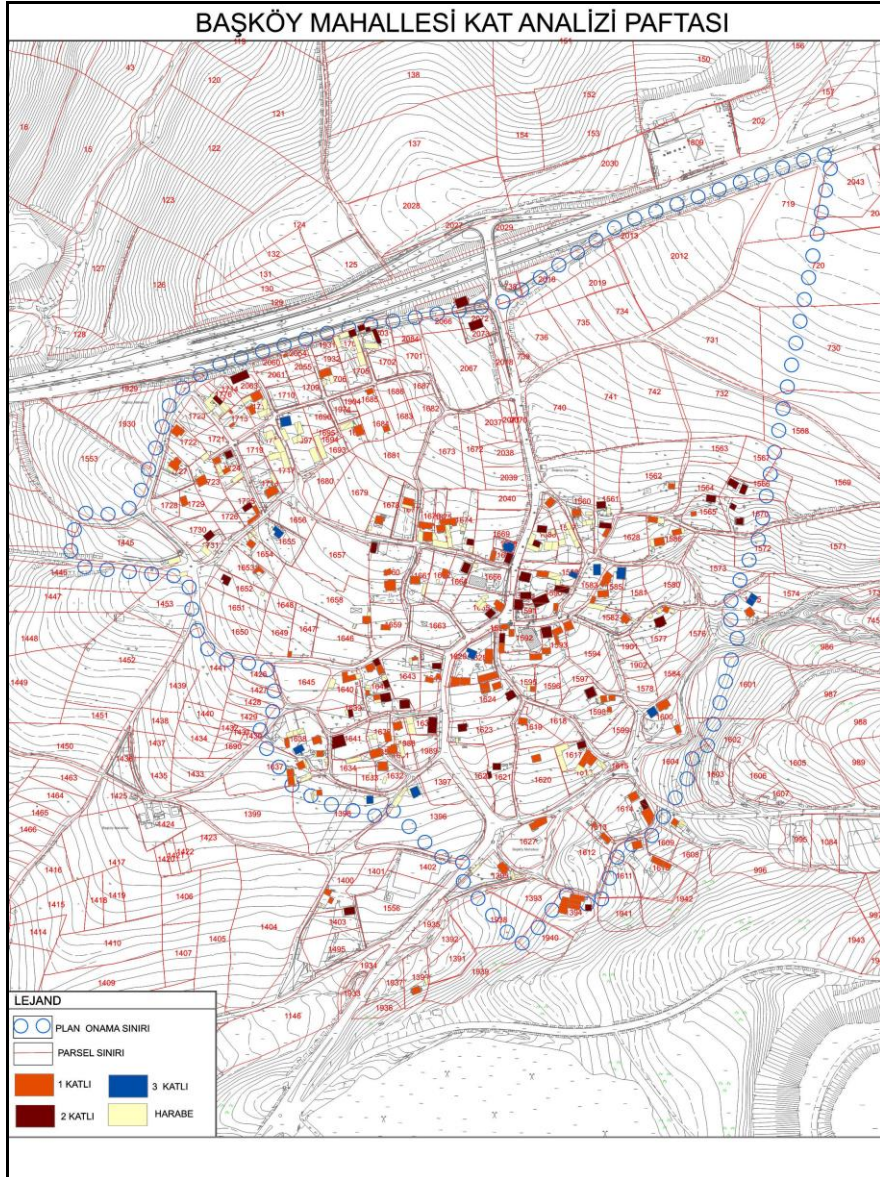
Tablo3 İlçelere Göre Bursa Nüfusu

Bursa iline ilişkin; ilçelerin yıllara bağlı nüfus büyüklükleri aşağıdaki tabloda olduğu gibidir. Nilüfer ilçesinin nüfus yüzdesinin il bazında değerlendirildiğinde 3. büyük nüfusa sahip sıralamada yer aldığı anlaşılmaktadır. (Bkz. Tablo2, Tablo3)

A.3.FİZİKSEL DURUM ANALİZLERİ

A.3.1.KAT ANALİZİ

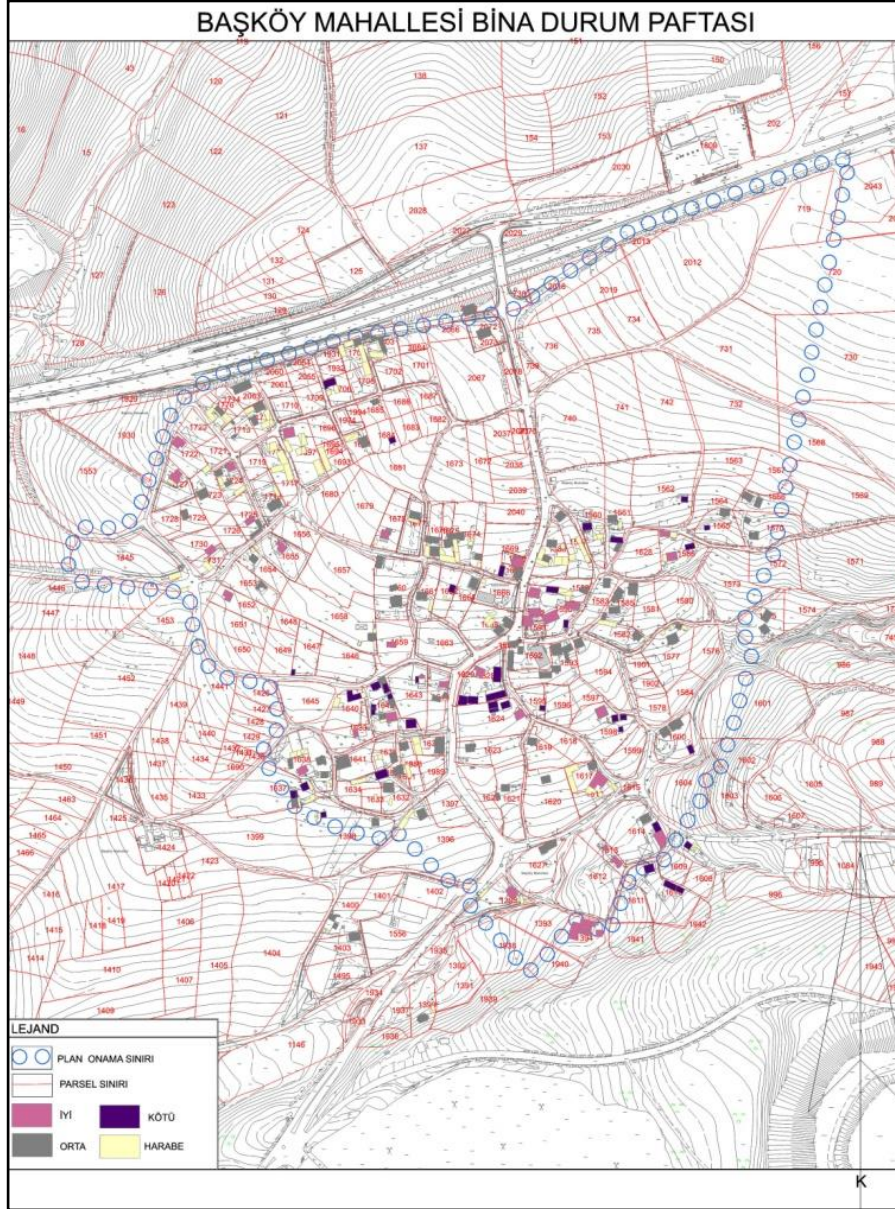
Başköy planlama alanı içindeki köy dokusunun bulunduğu alanda genellikle konut ve müştemilat olarak kullanılan yapılar yer almaktadır. Bu yapıların büyük çoğunluğu 2 katlı olup az sayıda 3-4 katlı yapılar da görülmektedir. (Bkz. Harita9) (Ek:5)



Harita 9 Kat Analizi Paftası

A.3.2.BİNA DURUM ANALİZİ

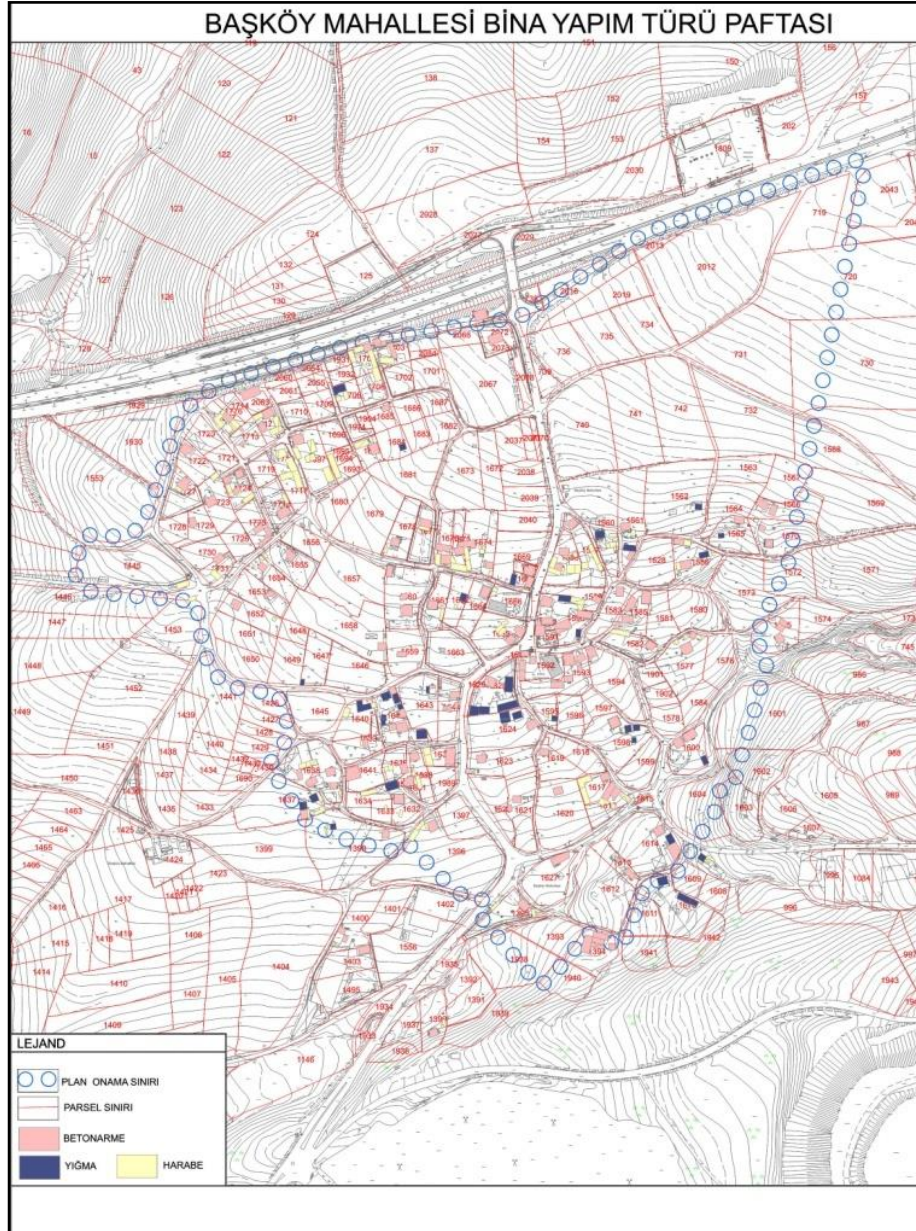
Başköy planlama alanı içindeki köy dokusunun bulunduğu alanda genellikle konut yapıları orta durumda olup müstemilat yapıları kötü durumdadır.(Bkz. Harita10) (Ek:6)



Harita 10 Bina Durumu Paftası

A.3.3. BİNA YAPIM TÜRÜ

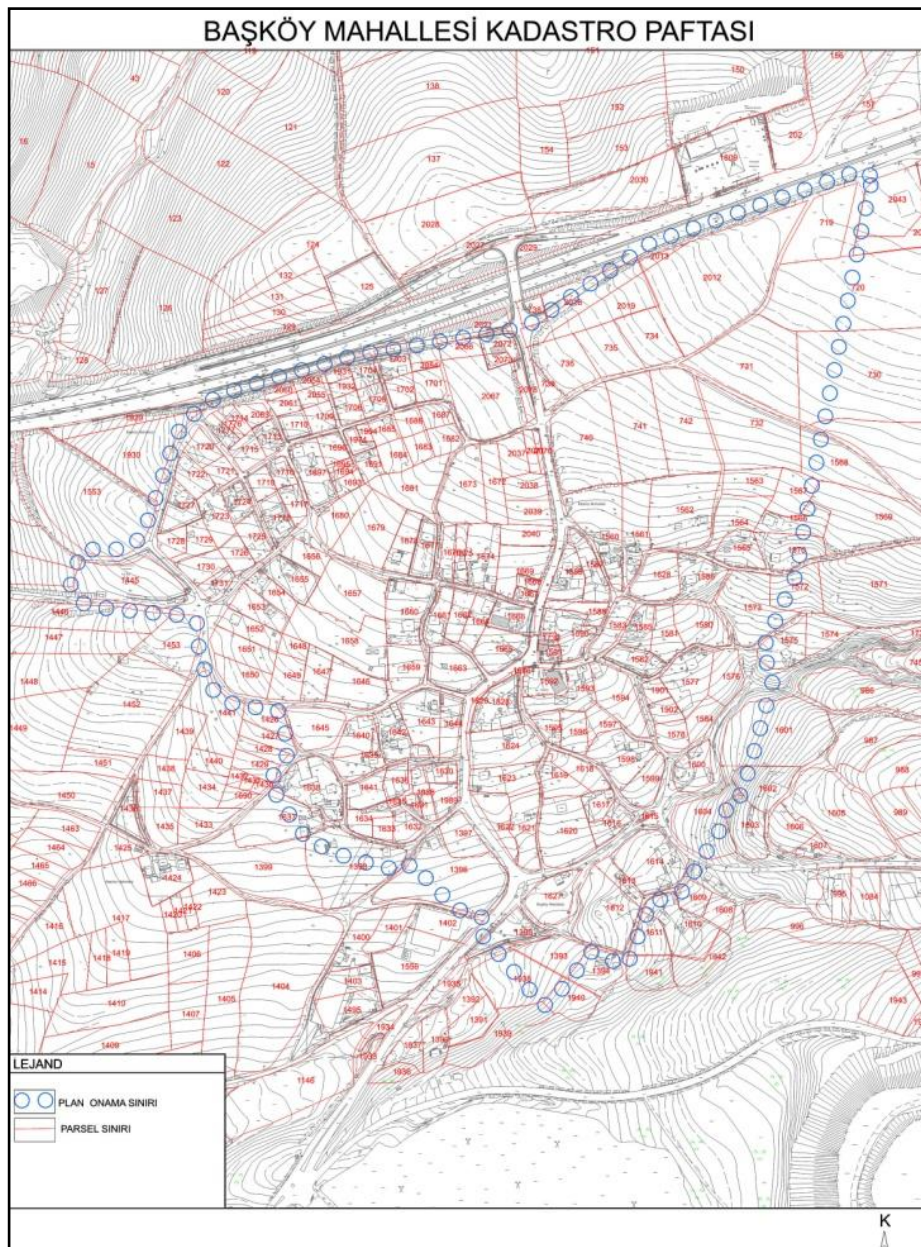
Başköy planlama alanı içindeki köy dokusunun bulunduğu alanda genellikle konut yapıları betonarme yapıdadır. Müştemilatların bir kısmı yığmadır. (Bkz. Harita 11) (Ek:7)

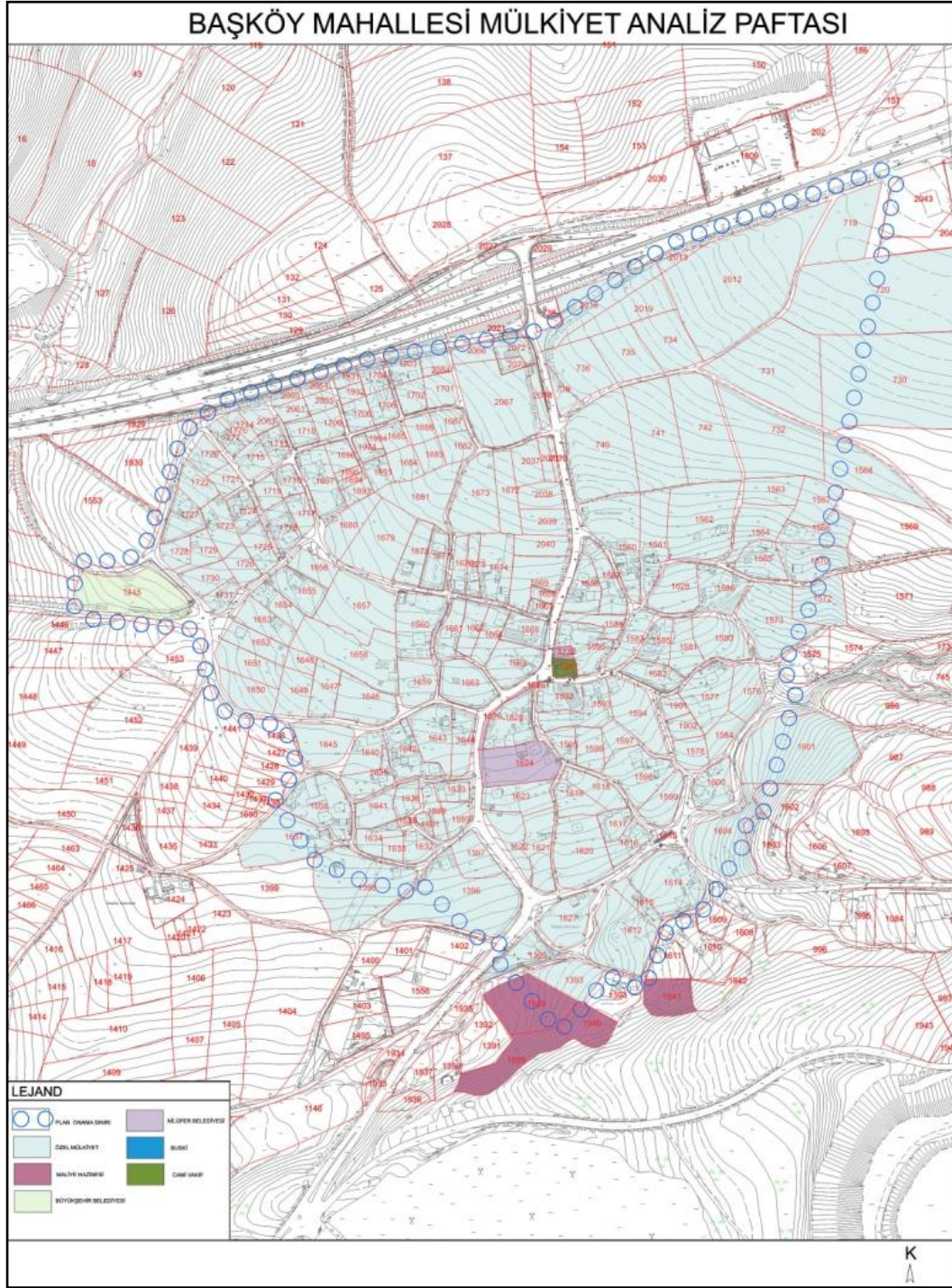


Harita 11 Bina Yapım Türü Paftası

A.3.2. MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanındaki mülkiyet durumları incelendiğinde parsellerin büyük kısmının özel mülkiyette olduğu görülmekte olup, köy tüzel kişiliği, maliye, Büyükşehir ve Nilüfer Belediyesi mülkiyetindeki parseller de yer almaktadır.(Bkz. Harita12, Harita13) (Ek:8, Ek:9)



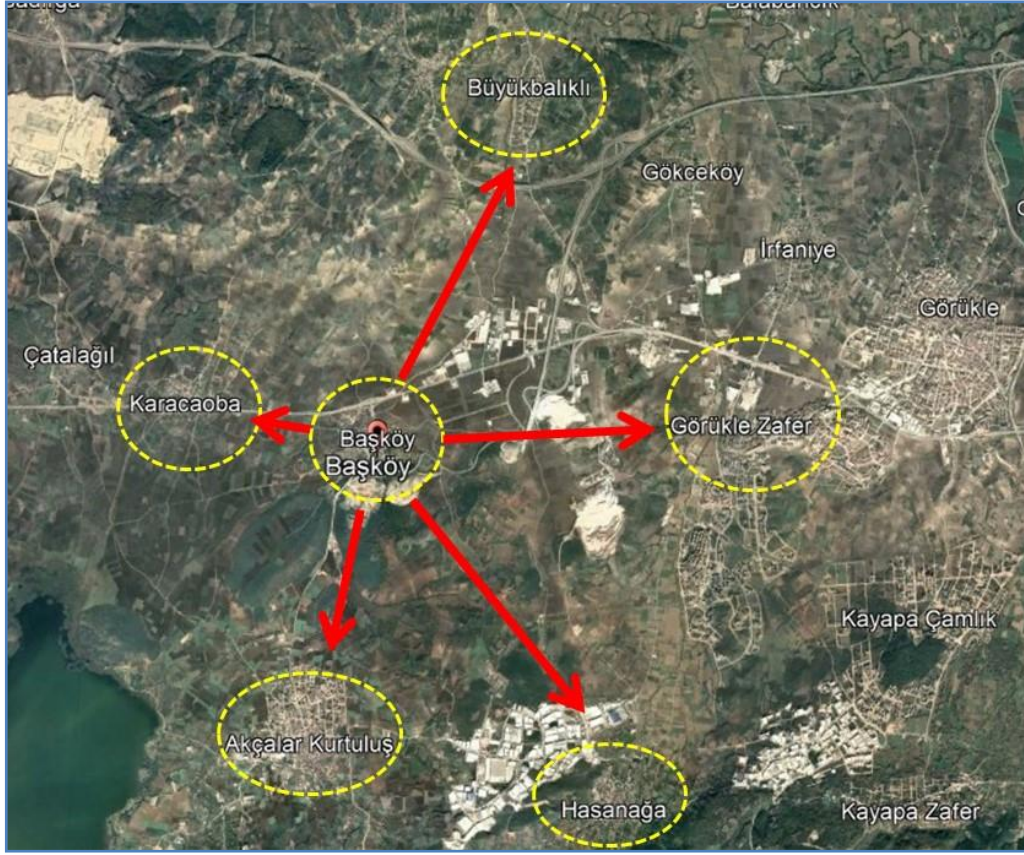


Harita 13 Mülkiyet Analizi Paftası

A.3.3. YAKIN ÇEVRE ANALİZİ

Başköy yerleşimi ve yakın çevresi Bursa Kentinin güneybatı bölgesinde yer almaktadır. Planlama alanı, Başköy köy yerleşik alanı ve yakın çevresini kapsamaktadır. Planlama alanının kuzeyinde Bursa-İzmir karayolu, Konaklı ve Büyükbalık Mahalleleri, doğusunda Görükle Zafer Mahallesi,

güneyinde Akçalar ve Hasanağa Mahalleleri ve batısında Karacaoba Mahallesi yer almaktadır.
(Bkz. Harita14)



Harita 14yakın çevre analizi



Resim1:Başköy Fotoğraf konumları



Resim2:Başköy Fotoğrafları

B.

PLANLAMA

ÇALIŞMALARI

B. PLANLAMA ÇALIŞMALARI

B.1. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN KARARLARI

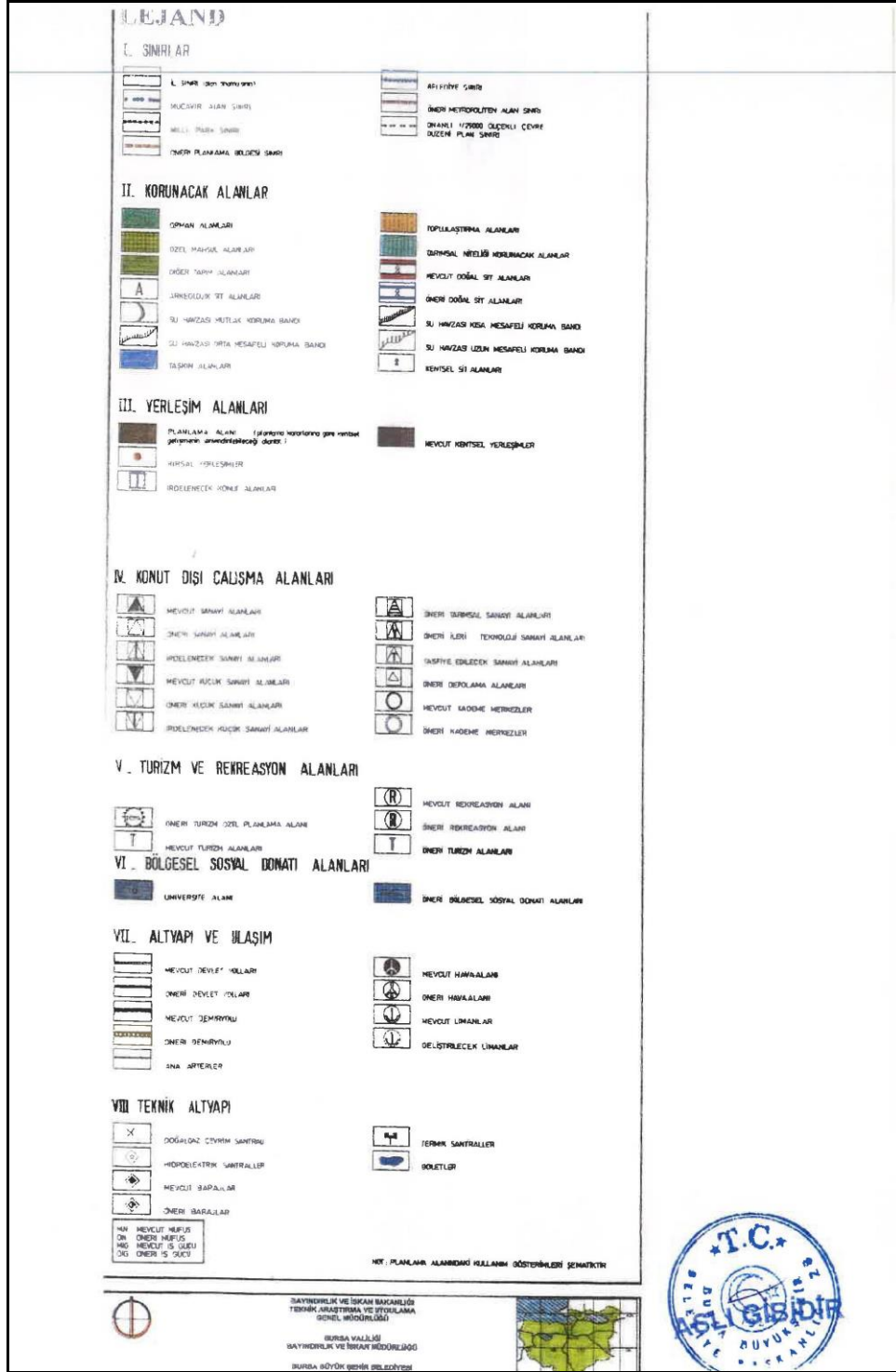
B.1.1. BURSA 2020 YILI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda planlama kararlarına göre kentsel gelişmenin yönlendirileceği alanlar kapsamında yer almaktadır.(Bkz.Harita15)
(Ek:10)



Harita 15 1/1000.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

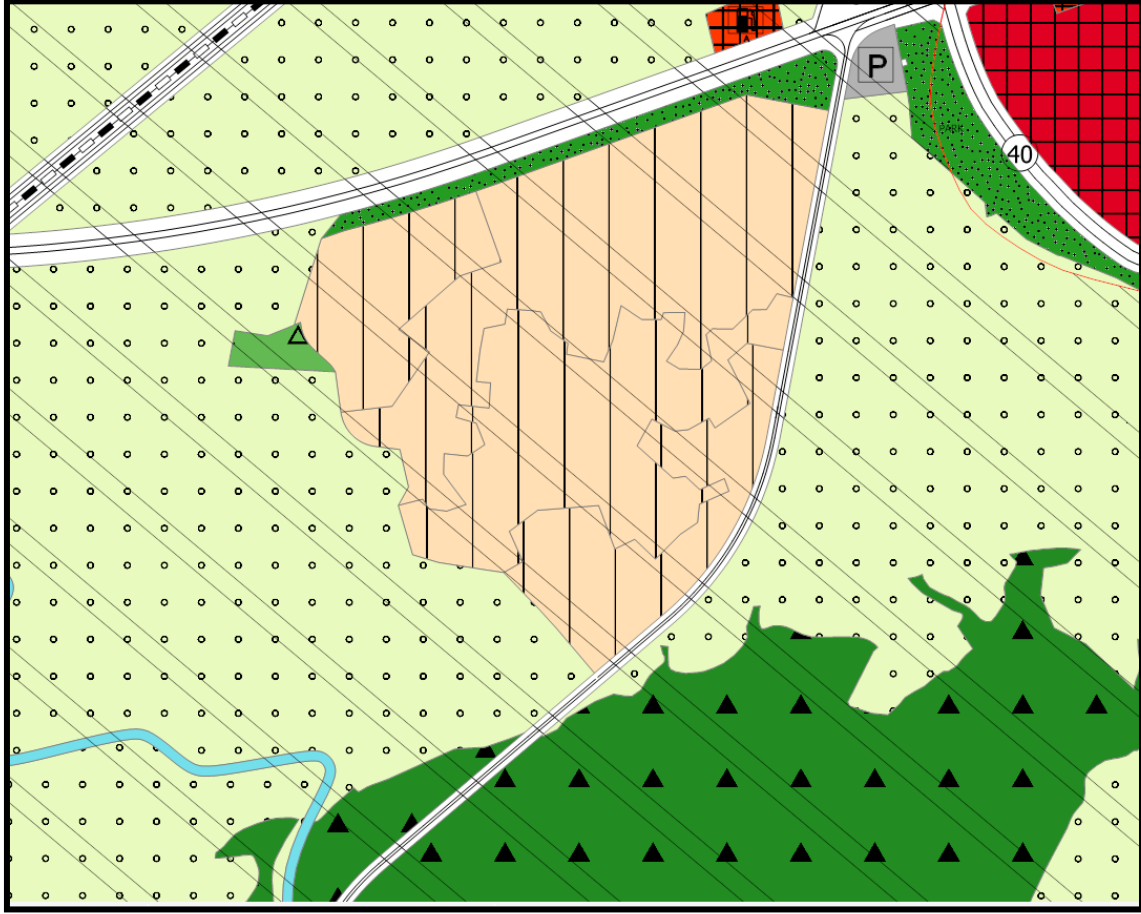
BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ULUABAT GÖLÜ SULAK ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ AKÇALAR NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE
1/1000 ÖLÇEKLİ BAŞKÖY UYGULAMA İMAR PLANI



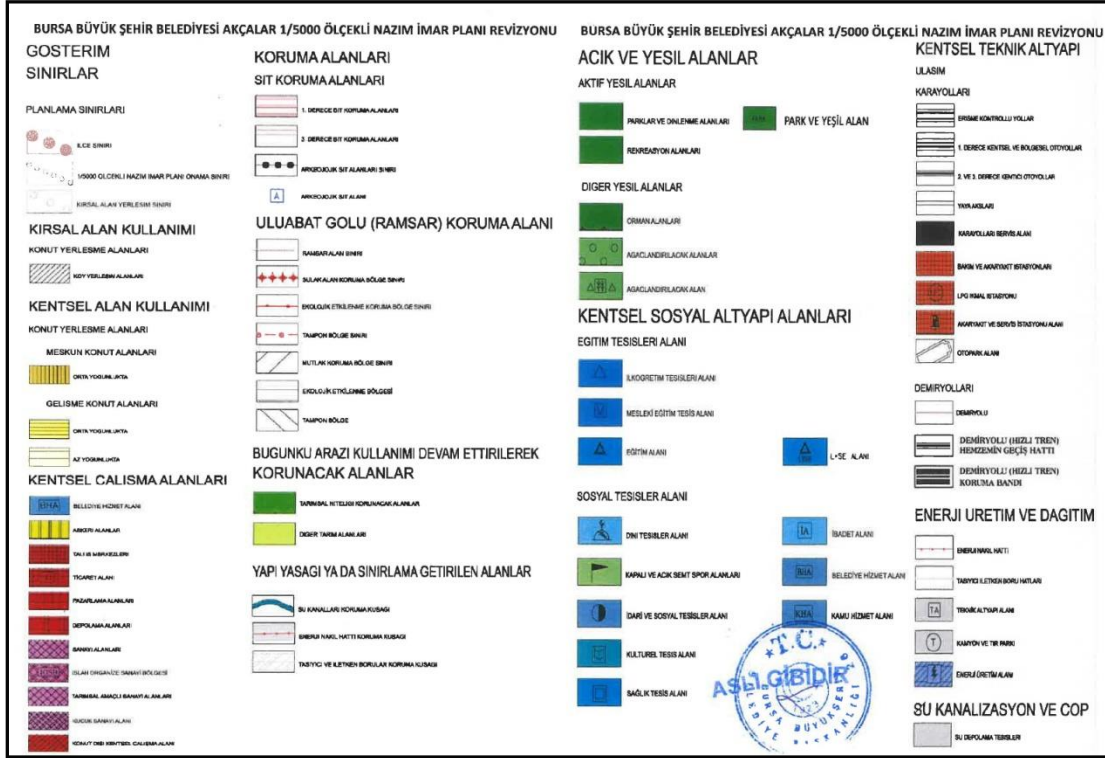
Resim3:1/1000000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı lejandı

B.1.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.042008/285 sayılı kararı ile onaylanan ve 1/5000 ölçekli Akçalar Nazım İmar Planında ise "kırsal yerleşim alanı ve köy gelişme alanında" kalmaktadır.(Bkz.Harita16) (Ek:11)



Harita 16 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı



Resim4:1/15000 Ölçekli Nazım İmar Planı Planı lejandı

B.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AMAÇ VE HEDEFLERİ

Planlama çalışmaları kapsamında, planlama alanına ilişkin olarak analiz ve sentez çalışmaları yapılarak mevcut durum irdelenmiştir. Bu çalışmalardan sonra, planın amaç ve hedefleri belirlenerek plan hazırlama çalışmalarına geçilmiştir.

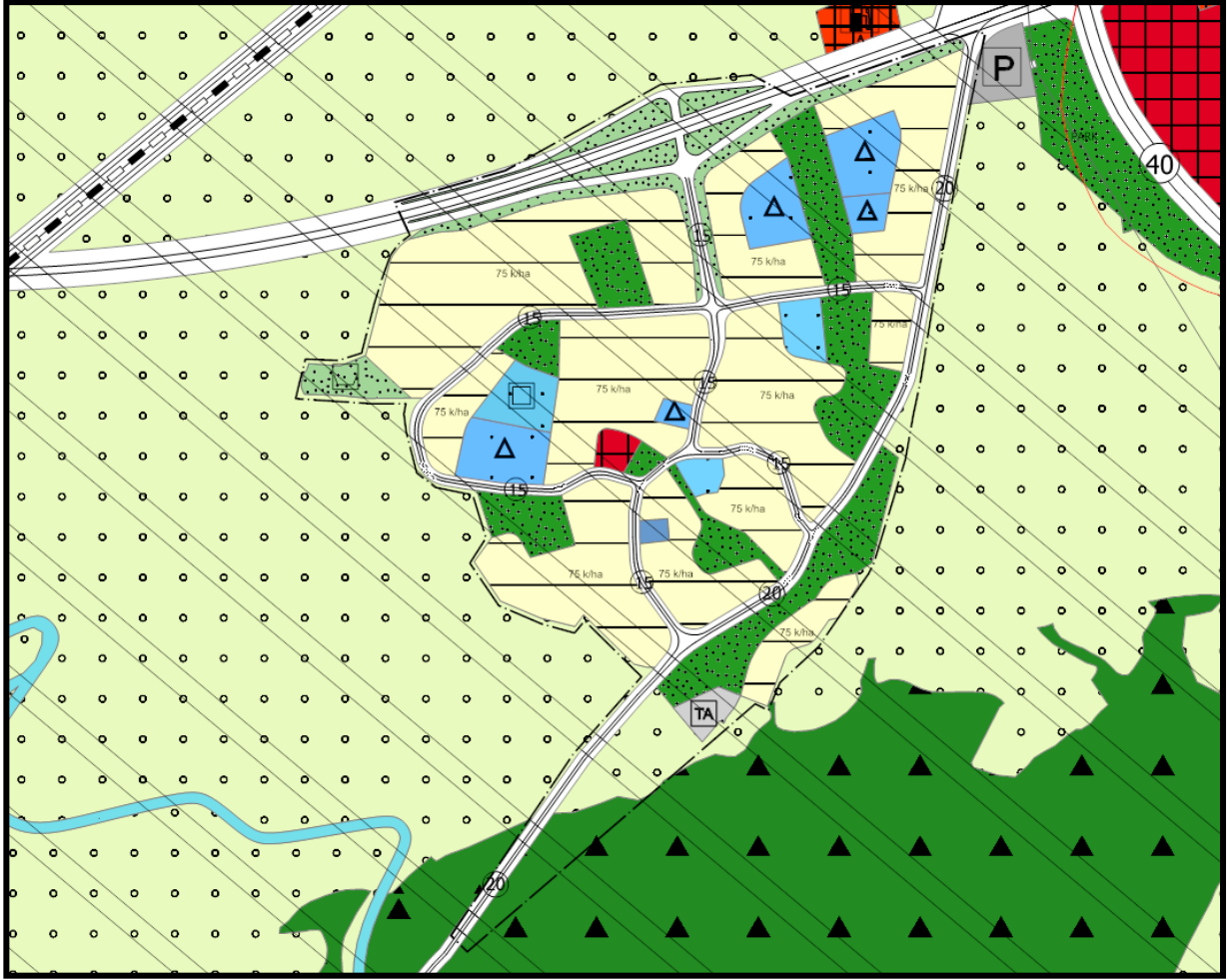
Planın amacı; üst ölçekli plan kararları doğrultusunda yaşanabilir, sağlıklı, güvenli, modern ve ihtiyacı olan sosyal donatı alanlarını bünyesinde barındıran bir yaşam alanı oluşturmak” şeklinde belirlenmiştir.

B.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Söz konusu bölgede 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılması ihtiyacı doğmuş olup bahse konu değişiklikler ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planının üst ölçekli planlar ile uyumluluğunun sağlanabilmesi amaçlanmaktadır. Planlama çalışmasında, doğal çevre ile uyumlu ve işlevsel anlamda bütüncül bir yerleşim deseni önerilmiştir.

Planlama alanında mevcutta “kırsal yerleşim alanı ve köy gelişme alanı” olarak belirlenmiş alanlar 75 Ki/Ha yoğunluklu “Düşük Yoğunluklu Konut Gelişme Alanı” olacak şekilde belirlenmiş,

bölgede yaşayacak nüfusun ihtiyacı olan kamusal alanlar belirlenerek plana işlenmiştir. (Bkz.Harita17)(Ek:12)



Harita 17 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

B.3.1. NÜFUS PROJEKSİYONU

İmar planına esas olacak nüfus projeksiyonları için; üssel, bileşik faiz ve aritmetik hesap yöntemleri kullanılarak hesaplamalar yapılmıştır.

Projeksiyon çalışmaları doğrultusunda; plan dönemi sonunda planlama alanında yerleşecek kentsel ve kırsal nüfusun alt ve üst değerlerine ve dağılımına ilişkin kestirim belirleme çalışmaları ve nüfus kabulleri yapılmıştır. 2013-2023 yılları arasındaki nüfus değişimleri dikkate alınarak hesaplanan nüfus projeksiyonları, Başköy Mahallesi'nin Bursa'nın kent gelişiminin yönlendiği bir bölgede yer aldığı da dikkate alınarak nüfus kestirim ve kabullerinde daha net kararlar verilmesi amaçlanmıştır. Nüfus projeksiyonları ve kabulleri doğrultusunda projeksiyon dönemindeki mekansal ihtiyaçlar da belirlenecektir.

Bursa İli kentsel gelişme alanları kentin batısına doğru yoğunlaşmakta olup Nilüfer İlçesi de kentin en hızlı gelişen ilçesi konumundadır. Hızlı nüfus artışının yaşandığı ilçede, yeni ve planlı gelişmeye bağlı olarak genellikle kentin diğer ilçelerinden göç yaşanmaktadır. Özellikle Bursa'ya yeni yerleşen veya diğer ilçelerdeki eğitim ve gelir seviyesi nispeten yüksek bir kesim Nilüfer İlçesini tercih etmektedir. Bu bölgede genellikle büyük alanlarda, site tarzı, sosyal alanları, otopark ve çocuk alanlarının yer aldığı geniş daire büyüklükleri olan yerleşimler yer almaktadır. Başköy Mahallesi de Nilüfer İlçesinin batı kesiminde yer almakta olup mevcut kırsal yerleşim alanlarının yanı sıra yeni gelişme alanlarının da yer alacağı bir bölgedir. 2023 yılı ADNKS verilerine göre mevcut nüfusu 308 kişidir.

Nüfus projeksiyonları yapılırken, TÜİK adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerinden yararlanılmıştır.

YIL	NÜFUS	ÜSSEL	BİLEŞİK FAİZ	ARİTMETİK
2013	260			
2014	283			
2015	264			
2016	249			
2017	234			
2018	245			
2019	267			
2020	268			
2021	260			
2022	252			
2023	308			
2030		374	323	340
2035		381	334	362
2040		386	346	384

Başköy Mahallesi Bursa ilinin batısında kent gelişiminin oldukça yoğun yaşandığı bir bölgede yer almaktadır. Başköy'e yakın mesafede hali hazırda boş durumda bulunan Teknoloji Organize Sanayi Bölgesi ve Başköy Mobilyacılar Sitesi gibi çalışma alanları yer almaktadır. Yürürlükte bulunan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına göre Bursa kentinin batısında yeni gelişme alanları bulunmamakta dolayısı ile bu bölgede çalışacak kişilerin konut ihtiyacının mevcut durum itibarıyla karşılanamayacağı ancak Başköy'de yapılan bu plan çalışması ile bunun sağlanabileceği hedeflenmektedir.

Bunun yanı sıra yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Akçalar Nazım İmar Planı kararlarına bakıldığında Başköy Mahallesi'ne 75 kişi/ha yoğunluklu Konut Alanı ataması yapıldığı görülmektedir. Dolayısı ile hem Nazım İmar Planında yer alan yoğunluk kararları dikkate alınmış, hem Başköy ve çevresinde yer alan kentsel gelişmeler incelenmiş hem de arazi üzerinde yapılan çalışmalar eklenerek Nazım İmar Planında yer alan 75 kişi/ha yoğunluk değerinin 70 kişi/ha Yoğunluk değerine düşürülerek Nazım İmar Planı nüfusu hesaplanmıştır.

PROJEKSİYON NÜFUS HESABI	
TOPLAM (m ²)	493.472
TOPLAM (ha)	49
YOĞUNLUK (k/ha)	70
NÜFUS (kişi)	3.454

Tablo 4 Projeksiyon Nüfus Hesabı

Belirlenen projeksiyon nüfusu için, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2'ye göre gerekli olan asgari sosyal ve teknik altyapı alanları Tablo.5'de gösterilmiştir.

ALAN DAĞILIMI			
Alan Adı	Adet	Oran	Büyükölük (m ²)
DÜŞÜK YOĞ. KONUT GELİŞME ALANI	12	53.72%	265084.23
TİCARET ALANI	1	0.57%	2804.22
İBADET ALANI	1	0.53%	2631.08
KÜLTÜREL TESİS	1	0.95%	4684.26
EGİTİM ALANI	5	6.32%	31184.88
SAGLIK ALANI	1	1.49%	7376.39
MEZARLIK	1	1.16%	5741.1
PARK ALANI	9	16.62%	82013.24
PASİF YESİL ALAN	7	6.15%	30345.49
TEKNİK ALTYAPI	1	0.73%	3578.95
BHA	1	0.25%	1256.93
YOL		11.50%	56771.3
TOPLAM			493472.07

Tablo 5 Alan Dağılım Tablosu

B.3.2. KONUT ALANLARI

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile Konut Alanları 70 kişi/ha. olacak şekilde “Düşük Yoğunluklu Konut Gelişme Alanı” olarak planlanmıştır.

B.3.3. ULAŞIM

Planlama alanının, kuzeyinde Karayolları 14. Bölge Müdürlüğünce hazırlanmış ve yerinde uygulaması yapılmış olan Karacabey- Bursa Devlet Yolu Başköy Kavşak Planı plana işlenerek güncelliği sağlanmıştır. Ayrıca bu kavşaktan mahalle merkezine ulaşım sağlayan mevcut yol 15 mt. lik araç yolu olarak planlanarak devamlılığı sağlanmıştır. Bölgenin güneyinde yer alan Akçalar ve Hasanağa Mahallelerinden gelen trafiğin Başköy Mahallesi içerisinde geçmeden İzmir Yoluna bağlantısını sağlamak amacıyla mevcut planda bulunan ve planlama alanının doğusundan geçecek şekilde planlanmış olan 20 metre genişliğindeki yol aksında mevcut yol hattına oturtulacak şekilde yeniden düzenleme yapılmıştır.

B.3.4. TİCARET ALANLARI

Planlama alanının merkezinde bölgeye hizmet vermek amacıyla bir adet meydan ve bu meydan çevresinde yer alan Ticaret Alanı planlanmıştır.

B.3.5. SOSYAL DONATI ALANLARI

Planlama alanında yaşayacak nüfusun ihtiyacı olan sosyal donatı alanları planda ayrılmıştır. Sosyal donatı alanlarının yer seçiminde mevcut yapılaşma ve ulaşılabilirlik/erişilebilirlik esasları dikkate alınmış ve bu doğrultuda eğitim, sağlık, kültürel tesis, belediye hizmet alanı gibi sosyal donatı alanları önerilmiştir. Bu doğrultuda bölge halkına hizmet edecek parklar ve otopark alanları, 5 adet eğitim alanı, 1 adet ibadet alanı, 1 adet sağlık alanı, 1 adet belediye hizmet alanı, 1 adet kültürel tesis alanı ve 1 adet teknik altyapı alanı ayrılmıştır.

B.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI

Planlama çalışmaları kapsamında planlama alanı ile ilgili analiz ve sentez çalışmaları yapılarak, planlama yaklaşımı ve tasarım ilkeleri belirlenmiştir. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, bu çalışmalar ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanmıştır.(Bkz.Harita18)
(Ek:13)

B.4.1. NÜFUS

Bursa İli kentsel gelişme alanları kentin batısına doğru yoğunlaşmakta olup Nilüfer İlçesi de kentin en hızlı gelişen ilçesi konumundadır. Hızlı nüfus artışının yaşandığı ilçede, yeni ve planlı gelişmeye bağlı olarak genellikle kentin diğer ilçelerinden göç yaşanmaktadır. Özellikle Bursa'ya yeni yerleşen veya diğer ilçelerdeki eğitim ve gelir seviyesi nispeten yüksek bir kesim Nilüfer İlçesini tercih etmektedir. Bu bölgede genellikle büyük alanlarda, site tarzı, sosyal alanları, otopark ve çocuk alanlarının yer aldığı geniş daire büyüklükleri olan yerleşimler yer almaktadır. Başköy Mahallesi de Nilüfer İlçesinin batı kesiminde yer almakta olup mevcut kırsal yerleşim alanlarının yanı sıra yeni gelişme alanlarının da yer alacağı bir bölgedir. 2023 yılı ADNKS verilerine göre mevcut nüfusu 308 kişidir.

Planlama Bölgesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine göre toplam 49 ha. büyüklüğündeki alanda yaşayacak nüfus hesabı yapılmış ve Tablo 4 de gösterilmiştir. Buna göre 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre bölgede yaklaşık 3.454 kişi yaşayacağı öngörülmektedir.

Toplam 49 ha. büyüklüğündeki planlama alanında yapılan 1/1000 ölçekli planlama çalışmasında ise 230.896,55 m² konut alanı ayrılmıştır. Konut alanları için KAKS=0.60 olarak belirlenmiş olup, buna göre bölgedeki toplam konut alanı inşaatı;

$$230.896,55 \times 0.60 = 138.537,93 \text{ m}^2 \text{ olmaktadır.}$$

Yürürlükte bulunan mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 1998 yılında onayladığı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümlerinin “Kırsal Yerleşme Alanları” başlıklı 6.2.2. maddesinde köy içerisinde yer alan parsellerin yapılaşmasına ilişkin hükümler yer almakta olup “6.2.2.11. Konut, ticari üniteler, agro-eko turizm tesisleri, ev pansiyonculuğu tesisleri, bakkal, kahve, berber, fırın, tanıtım ve teşhir büfeleri, lokanta, mahalle halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatif işletme binaları ve tamirhaneler için; **Emsal=1.00**, $Y_{en\check{c}ok}=7.50$ metre (2 kat), yapı inşaat alanı 250 m²'yi geçemez, taban alanı katsayısı ve çekme mesafeleri ilçe belediyesince belirlenir.” şeklindedir. Dolayısı ile planlama alanının onaylı köy yerleşik alan sınırı bulunduğundan mevcut duruma göre 1.00 emsale göre yapılaşmasını yapabilmektedir. Fakat yürürlükte bulunan emsal değerinin tarafımızca fazla bulunmasından dolayı planlama alanı içerisinde 0.60 emsal değeri belirlenmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının plan hükümlerinde önerilen “Konut Alanında minimum parsel büyüklüğü 420 m² olup bir parselde en fazla iki bağımsız bölüm yapılabilir.”

doğrultusunda kabaca bir nüfus hesabı yapıldığında 230.896 m² toplam konut alanında yaklaşık olarak 550 adet parsel oluşabileceği, 3.12 hane büyüklüğünden toplam 1.715 kişi, bir parselde iki bağımsız bölüm olması durumunda ise 3.430 kişilik nüfus barındırabileceği hesaplanmıştır.

31 Aralık 2023 tarihli TÜİK, İllere göre ortalama hane halkı büyüklüğü verilerine göre Bursa için hane büyüklüğü 3.12 kişi olarak belirlenmiştir. Yine TÜİK İlçelere göre ortalama hane halkı büyüklüğü verilerine göre ise Nilüfer İlçesi için hane büyüklüğü 2.93 kişi olarak belirlenmiştir.

Planlama alanında, yukarıda ifade edilen Nilüfer İlçesi kent yapısı ve TÜİK ortalama hane halkı büyüklükleri gözetilerek ortalama hane büyüklüğü 3 kişi, ortalama konut büyüklüğü yaklaşık 120 m² ve ortalama kişi başına düşen konut inşaat alanı ise 40 m² olarak kabul edilmiştir. Bu durumda planlama alanı için projeksiyon nüfusu,

$138537,93 \text{ m}^2 / 40 \text{ m}^2/\text{kişi} = 3463 \text{ kişi}$ olarak belirlenmiştir. (Tablo 5)

FONKSİYON	ALAN (m ²)	EMSAL	EMSAL İNŞAAT ALANI (m ²)	KONUT YÜZDESİ (%)	KİŞİ BAŞI İNŞAAT m ² 'si	NÜFUS (kişi)
KONUT ALANI	230.896,5	0,60	138537,9	100%	40,00	3.463

Tablo 5 Nüfus Hesabı

Belirlenen projeksiyon nüfusu için, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2'ye göre gerekli olan asgari sosyal ve teknik altyapı alanları Tablo.6'da gösterilmiştir.

ALAN DAĞILIMI				
PLAN NÜFUSU		3463		
PLANIN SON KAYIT TARİHİ				
KİŞİ BAŞI İNŞAAT ALANI		40		
Alan Adı	Adet	Oran	Durum (m ²)	Kişi Başı Alan (m ²)
ANAOKULU	1	%0.24	2097.33	0.61
BHA	1	%0.15	1256.93	0.36
CAMI	1	%0.3	2598.21	0.75
ILKOKUL ALANI	2	%1.05	9056.9	2.62
KONUT	37	%26.72	230896.55	66.68
KÜLTÜREL TESİS	1	%0.4	3464.77	1
MEZARLIK	1	%0.64	5529.91	1.6
ORTAOKUL ALANI	1	%0.83	7177.95	2.07
PARK	12	%7.05	60959.38	17.6
PASIF YEŞİL	11	%4.07	35165.08	10.15
SAGLIK TESİSİ	1	%0.59	5139.17	1.48
TİCARET	1	%0.19	1645.87	0.48
TRAFO ALANI	7	%0.04	347.75	0.1
TEKNİK ALTYAPI	1	%0.41	3578.95	1.03
LİSE ALANI	1	%0.98	8445.75	2.44

Tablo 6 Alan Dağılım Tablosu

B.4.2. KONUT ALANLARI

Uygulama imar planında, nazım imar planında verilen yoğunluk değeri doğrultusunda emsal değeri hesaplanmıştır. Konut Alanları'nda, kişi başına düşen ortalama inşaat alanı 40 m² kabul edilerek ayırık nizam 2 kat E:0.60 belirlenmiştir.

B.4.3. ULAŞIM

Planlama alanının, kuzeyinde Karayolları 14. Bölge Müdürlüğüne hazırlanmış ve yerinde uygulaması yapılmış olan Karacabey- Bursa Devlet Yolu Başköy Kavşak Planı plana işlenerek güncelliği sağlanmıştır. Ayrıca bu kavşaktan mahalle merkezine ulaşım sağlayan mevcut yol 15 mt. lik araç yolu olarak planlanarak devamlılığı sağlanmıştır. Bölgenin güneyinde yer alan Akçalar ve Hasanağa Mahallelerinden gelen trafiğin Başköy Mahallesi içerisinde geçmeden İzmir Yoluna bağlantısını sağlamak amacıyla mevcut planda bulunan ve planlama alanının doğusundan geçecek şekilde 20 metre genişliğindeki yeni bir yol düzenlemesi yapılmıştır. Mevcut yapılaşmanın olmadığı yeni gelişme alanlarında en az 10 m. olacak şekilde yollar planlanarak

bölgedeki ulaşımın sağlanması amaçlanmıştır. Ayrıca bölge içerisinde eğimin uygun olduğu alanlarda bisiklet yolları planlanarak plan üzerinde gösterilmiştir.

B.4.4. TİCARET ALANLARI

Planlama alanının merkezinde bölgeye hizmet vermek amacıyla bir adet meydan ve bu meydan çevresinde yer alan Ticaret Alanı planlanmıştır. Ayrıca meydandaki bu ticaret alanı dışında bölgedeki ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla, ayırık nizam konut alanlarında ticari birimler yapılabilmesi yönünde plan notu düzenlenmiştir.

B.4.5. SOSYAL DONATI ALANLARI

Planlama alanında yaşayacak nüfusun ihtiyacı olan sosyal donatı alanları planda ayrılmıştır. Sosyal donatı alanlarının yer seçiminde mevcut yapılaşma ve ulaşılabilirlik esasları dikkate alınmış ve bu doğrultuda eğitim, sağlık, kültürel tesis, belediye hizmet alanı gibi sosyal donatı alanları önerilmiştir. Sosyal donatı alanlarının yer seçiminde mevcut yapılaşma ve ulaşılabilirlik esasları dikkate alınmış ve bu doğrultuda park alanları, 1 adet anaokulu, 2 adet ilköğretim alanı, 1 adet ortaöğretim alanı, 1 adet lise Alanı, 1 adet camii alanı, 1 adet sağlık alanı, 1 adet belediye hizmet alanı ile 7 adet trafo alanı ayrılmıştır.

1/1000 ÖLÇEKLİ BAŞKÖY UYGULAMA İMAR PLANI



Harita 18 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

B.5. PLAN HÜKÜMLERİ

1.GENEL HÜKÜMLER

1.1 Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 08.03.2016 tarihinde onaylanan Başköy Yerleşim Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt raporu doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

1.2 Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik ve Deprem Bölgelerinde Yapılacak Olan Binalar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

1.3 Planlama alanının tamamında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.madde uygulaması yapılacaktır.

1.4 1725 sayılı tescilli parselde, bu parselde komşu olan ve aralarında yol olsa dahi bu parselde cephe veren parsellerde Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

1.4 Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

1.5 Yol Projeleri hazırlanırken derelerin maksimum su kotu dikkate alınacak, yol kırmızı kotları ile yapıların su basman kotları maksimum su kotundan yukarıda planlanacak ve dere geçişlerindeki köprüler derenin feyzan debisini geçirecek şekilde düzenlenecektir. Bu düzenlemeler yapılırken DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınacaktır.

1.6 Bisiklet yolu ve bisiklet parkı tasarımı yapılırken 12 Aralık 2019 tarih ve 30976 Sayılı Bisiklet Yolları Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır. Bisiklet yolları plan üzerinde gösterilmiş olup yeşil alanlar içinde bisiklet parkı alanları oluşturulacaktır.

1.7 Enerji İletim Hattının geçtiği alandaki irtifak koridoru boyunca "TEİAŞ işletme görüşü alınmadan uygulama yapılmayacaktır."

1.8 Uluabat Gölü Sulak Alanı Yönetim Planı Kararlarına ve Sulak Alanların Korunması Yönetmeliğine uyulacaktır.

1.9 Yer altı sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

1.10 Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

1.11 Belirtilmeyen hususlarda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir

2.KONUT ALANLARI

2.1 Konut alanlarında inşaat emsali E:0.60 olarak belirlenmiş olup, Ayırık Nizam 2 kat yapılaşma olacak şekilde uygulama yapılacaktır.

2.2 Konut alanlarında giriş katlarda günlük ihtiyaca yönelik olarak ticari birimler yer alabilir.

2.3 Konut Alanında minumum parsel büyüklüğü 420 m² olup, bir parselde en fazla 2 bağımsız bölüm yapılabilir.

3.TİCARET ALANLARI

3.1 Ticaret Alanlarında inşaat emsali E:1.00Yençok:8.00 mt. olarak belirlenmiştir.

4.SOSYAL DONATI ALANLARI

4.1 EĞİTİM TESİS ALANLARI

4.1.1 Eğitim tesis alanlarında, Emsal:1.00, Yençok 8.00 m.dir.

4.2 KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

4.2.1Kültürel tesis alanlarında; Emsal:1.00, Yençok 8.00 m.dir.

4.3 SOSYAL TESİS ALANLARI

4.3.1Sosyal tesis alanlarında; Emsal:1.00, Yençok 8.00 m.dir.

4.4 SAĞLIK TESİS ALANLARI

4.4.1Sağlık Tesis alanlarında; Emsal:1.00, Yençok 8.00 m.dir.

4.5 RESMİ KURUM ALANLARI

4.5.1 Resmi Kurum alanlarında; Emsal:1.00, Yençok 8.00 m.dir.

4.6 BELEDİYE HİZMET ALANLARI

4.6.1Belediye Hizmet Alanlarında Emsal:1.00, Yençok 8.00 m.dir.

4.7 ULAŞIM/TEKNİK ALTYAPI

4.7.1 Plan kapsamında yer alan araç yolları Belediyemiz tarafından hazırlanmış olan yol kesitleri doğrultusunda yapılacak ve topografyaya uygun olacaktır.

4.7.2 Teknik Altyapı Alanında Emsal:1.00, Yençok 8.00 m.dir.

B.6. KURUM GÖRÜŞLERİ

B.6.1. NİLÜFER BELEDİYESİ HUKUK İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ

Başköy ve çevresini kapsayan alanda yürütülmekte olan planlama çalışmaları kapsamında Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün arşiv kayıtlarında herhangi bir mahkeme kararı bulunmadığı belirtilmiştir. (Ek:14)

B.6.2. KORUMA KURULU BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü tarafından Başköy Mahallesi, 1725 parselde bulunan yapının Kurulun 18.11.2011 tarih ve 181 sayılı kararı ile “Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı” olarak tescil edildiği ve “Koruma alanı belirlenmemiş sit alanı dışındaki tescilli parsellerde, bu parselde komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parselde cephe veren parsellerin koruma alanı olarak kabul edilmesine, bu alanlarda gelecekte yapılacak uygulamalarda aksaklıklara neden olunmaması için Koruma Kurulundan karar alınmadan herhangi bir uygulama yapılamayacağına” maddesinin eklenmesi gerektiği bildirilmiştir. (Ek:15)

B.6.3. İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ

Söz konusu alanda 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca planlama yapılmasına ilişkin sakınca bulunmadığı belirtilmiştir. (Ek:16)

B.6.4. MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI

Milli Savunma Bakanlığı tarafından planlama alanı içinde Milli Savunma Bakanlığı sorumluluğunda askeri alan, ANT, akaryakıt boru hattı, mania planı, askeri yasak bölge ve askeri güvenlik bölgesi bulunmadığı, (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) tespit edildiği belirtilmiştir. (Ek:17)

B.6.5. KARA KUVVETLERİ KOMUTANLIĞI 3. KOLORDU KOMUTANLIĞI

Söz konusu planlama alanında K.K.K'lığına bağlı kara askeri yasak ve güvenlik bölgesinin bulunmadığı bildirilmiştir.(Ek:18)

B.6.6. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından planlama alanı ile ilgili olarak ÇED konusunda, ÇED ve Çevre İzinleri Şubesinden görüş talep edilmemesi, ÇED başvurularının İl Müdürlüğünce web sitesindeki evraklarla birlikte e-ÇED sisteminden yapılmasının zaruri olduğu bildirilmiştir. Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğünce, konuyla ilgili olarak Sit Alanları Yönetim Sisteminde yapılan incelemede; söz konusu taşınmazın, mevcut onaylı doğal sit kaydının bulunmadığı tespit edildiği belirtilmektedir. Nilüfer İlçesi, Başköy Mahallesi sınırları içinde bulunan yaklaşık 50 hektarlık alanın, 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalmadığı ayrıca söz konusu alan sınırları içerisinde 3 adet Hazine parseli olduğu tespit edilmiş olup, planlama çalışmaları sırasında bahse konu Hazine parsellerinin DOP'tan (Düzenleme Ortaklık Payı) karşılanacak alanlara denk getirilmemesi gerektiği belirtilmiştir. (Ek:19)

B.6.7. ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Orman Genel Müdürlüğü tarafından Başköy Mahallesinde imar planı çalışması yapılacak 50,68 Halik alanın kesinleşmiş orman sınırları dışında kaldığı, orman olmadığı tespit edildiği ve bu alandaki planlama çalışması yapılmasında Kurum açısından bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir. (Ek:20)

B.6.8. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

Söz konusu alana ilişkin Uluabat Gölü Sulak Alanı Yönetim Planı Kararlarına ve Sulak Alanların Korunması Yönetmeliğine uyulması gerektiği belirtilmiştir.(Ek:21)

B.6.9 TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI SU YÖNETİMİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Söz konusu alana ilişkin herhangi bir içme suyu havzasında kalmadığı, “Havza Yönetim Planlarının Hazırlanması Uygulanması ve Takibi Yönetmeliği” ne uyulması gerektiği belirtilmiştir.(Ek:22)

B.6.10. DSİ (DEVLET SU İŞLERİ)

DSİ tarafından planlama alanı ile ilgili planlama aşamasındaki "Uluabat 2.Merhale Sulaması" sınırları içerisinde kalmakta olup, yapılması planlanan imar planı çalışmaları ile ilgili tarım dışı faaliyet konusunda Bursa İl Tarım ve Orman Müdürlüğü görüşünün alınması gerektiği, bahse konu alan içerisinde küçük bir yağış havzasına sahip olan İsimsiz Dere geçmekte olup; gerekli taşkın, drenaj tedbirlerinin alınması gerektiği, gerek personel gerek işletme kaynaklı her türlü katı ve sıvı atıktan dolayı yer altı suyu kirlenmesini önleyici bütün tedbirlerin alınarak, atıkların ilgili yönetmeliklere uygun olarak bertaraf edilmesi "Yer altı sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik" ve "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine tam riayet edilmesi, çeşme, kaynak vb. su yapılarına ve yeraltısuyuna olumsuz etkinin saptanması durumunda zararın işletme sahibinden temin edilmesi ve olumsuzluk kaynağının engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise bahse konu işletmenin iptal edilmesi koşullarına uyulması gerektiği belirtilmiştir. (Ek:23)

B.6.11. İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü tarafından planlama alanı içinde 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında yapılacak herhangi bir işlem bulunmadığı, ancak, bahsi geçen alan içinde bulunan vasfı zeytin olan veya vasfı zeytin olmayıp üzerinde zeytin bulunan parseller için 3573 sayılı Zeytinciliğin ıslahı Yabanilerinin Aşılattırılmasına Dair Kanun'un 20. maddesinin (Değişik: 28/02/1995 -4086/5 md) 2.fıkrası ile yönetmeliğin 24. maddesi kapsamında belirtildiği üzere "Zeytinlik sahaları daraltılamaz. Ancak belediye sınırları içerisinde bulunan zeytinlik sahalarının imar hudutları içerisinde alınması halinde: altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma zeytinlik sahasının % 10'unu geçemez ..."hükmü kapsamında planlama yapılması ve zeytinlik olan parsellerin vasıflarının uygulama imar planı ile arsa vasfına çevrilmemesi gerektiği belirtilmiştir. (Ek:24)

B.6.12. UEDAŞ

UEDAŞ tarafından Başköy Mahallesi'nde yapılacak olan planlama çalışmasına ilişkin herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmiştir. (Ek:25)

B.6.13. TEİAŞ

Planlama sahası içerisinde kalan Enerji İletim Hattı güzergâhı altında, imar iskan izinli planlama alanlarının oluşması durumunda yapı yaklaşma mesafelerinin yazımız ekinde bulunan "Elektrik Kuvvetli Akımlar Tesisleri Yönetmeliği" (EKAT) hükümleri doğrultusunda belirlenmesi ile plan notlarına Enerji İletim Hattının geçtiği alandaki irtifak koridoru boyunca "TEİAŞ işletme görüşü alınmadan uygulama yapılmayacaktır" maddesinin eklenmesi gerektiği bildirilmiştir. (Ek:26)

B.6.14. BOTAŞ

BOTAŞ tarafından planlama alanı içerisinde doğalgaz boru hattı bulunmadığı belirtilmiştir. (Ek:27)

B.6.15. ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI IV. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

Söz konusu alana ilişkin herhangi bir etüt proje çalışması bulunmadığı belirtilmiştir. (Ek:28)

B.6.16. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

Bursa Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü tarafından Karayolları geometrik standartlarına göre 2. Ve 3. Derece yollarda maksimum boyuna eğimin %12 eğimi geçmemesi topoğrafyaya dikkat edilerek eğime uygun yol bağlantısı ve koridorlarının oluşturulması ve görüş yazısı ekinde yer alan ve %12 eğimi geçen 15 m. Altındaki yolların yeniden değerlendirilmesi talep edilmiştir (Ek:29)

B.6.17. İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ

İl Milli Eğitim Müdürlüğü tarafından planlama alanı içinde Bakanlığın görüş yazısındaki açıklamalar çerçevesinde işlem tesis edilmesi gerektiği belirtilmiştir.(Ek:30)

B.6.18. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. ve 18. maddelerine dayanılarak çıkarılan ve halen yürürlükte bulunan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin "Belediye Sınırları İçinde Bulunan Karayolu Kenarındaki Yapı ve Tesisler" bölümünün; 37.Maddesindeki kavşak mesafesi şartını sağlaması, 38.Maddesindeki park yerleri alanlarının olması, 41.Maddesindeki karayolları kamulaştırma sınırından itibaren yapıların yapı yaklaşma (çekme) mesafeleri şartını sağlaması, 40.Maddesindeki cephe genişliği şartını sağlaması, geçiş yolları ile adaların düzenlenmesi, bağlantı yollarının Yönetmelikte belirtilen diğer şartlara uygun olarak tesis edilmesi gerektiği açıklanmıştır.Yapılacak olan imar planının bu kıstasları göz önünde bulundurularak Yönetmelik hükümlerine uyulması şartıyla söz konusu yerde uygulama imar planı hazırlanmasında bir sakınca görülmediği belirtilmiştir.Kuruluşa ait karayolu kenarında yapılacak ve açılacak olan, hakkındaki yönetmelikte bahsedilen kurulmak istenen tesise ait belgeler ile İdarenin uygun görüşü alınmadan inşaat izni verilmemesi ve inşaaata başlatılmaması gerektiği belirtilmiştir.(Ek:31)

B.6.19. İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ

İl Sağlık Müdürlüğü tarafından planlama alanı içinde planlama alanı içerisinde herhangi bir yatırım planı bulunmadığı ancak ileriki dönemlerden nüfus artışına bağlı olarak birinci basamak planlamaları için Aile Sağlığı Merkezi için alan ayrılması gerektiği belirtilmiştir.(Ek:32)

B.6.20. BUSKİ

Buski tarafından, mevcut ve proje aşamasındaki içme suyu, kanalizasyon ve yağmursuyu hatlarına ilişkin gönderilen görüş yazısındaki açıklamalar çerçevesinde işlem tesis edilmesi gerektiği belirtilmiştir.(Ek:33)

B.6.21. BURSAGAZ

BURSAGAZ tarafından planlama alanı içinde bir proje bulunmadığı, Başköy Mahallesi içerisinde bulunan ve mahalleyi besleyen ana hat ve servis hatlarının korunması ve altyapıların üzerinde herhangi bir yapı planlaması yapılmamamsı gerektiği belirtilmiştir.(Ek:34)

B.6.22. AFAD

AFAD tarafından planlama alanı içinde Afete Maruz Bölge Kararının bulunmadığı tespit edilmiştir. Alanın eğimi yüksek olan kısmında yapılacak olan imar uygulamaları sırasında ve sonrasında oluşabilecek stabilite sorunlarına (heyelan ve kaya düşmesi vb.) karşı gerekli tedbirlerin alınması gerektiği, söz konusu mahalle sınırları içerisinde geçen dere sebebiyle oluşabilecek taşkınlara karşı DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınarak, bu görüşte belirtilen hususlara uyulması, ayrıca 7269 sayılı "Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun", 14.07.2007 tarih ve 26582 sayılı "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik", 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmiştir.(Ek:35)

DEĞERLENDİRME

Kurum Görüşleri, kısıtlılık durumları ve Jeolojik Etüt verileri incelendiğinde;

- Koruma Kurulu Bölge Müdürlüğü'nün görüşleri doğrultusunda planlama alanında yer alan 1725 sayılı tescilli parsel plana işlenmiş olup ilgili kurum görüşü doğrultusunda plan notuna eklenmiştir.
- Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın görüşüne istinaden; Planlama Bölgesinde kalmakta olan Maliye Hazinesi'ne ait parseller bölgede yapılacak olan 18. Madde uygulamasına dahil edilmiştir.
- Tarım ve Orman Bakanlığı 2. Bölge Müdürlüğü'nün görüşlerine istinaden Uluabat Gölü Sulak Alanı Tampon Bölge ve Kontrolü Kullanım Bölge sınırları içinde bulunduğu belirlenen planlama alanında uyulması gereken hususlara ilişkin plan notları düzenlenmiş ve Tampon Bölge sınırları plan üzerine işlenmiştir. Ayrıca yine ilgili kurumun görüşü doğrultusunda imar planı onaylanmadan önce nihai görüş alınmak üzere Doğa Koruma ve Milli Parklar 2. Bölge Müdürlüğü'ne tekrar görüş sorulmuştur. Gelen cevabi yazıda ekolojik dengenin korunmasında gerekli özenin gösterilmesi, Uluabat Gölü Sulak Alanı Yönetim Planı ve Sulak Alanların Korunması Yönetmeliğine uyulması hükümlerine uyulacağı ibaresinin imar planı kararlarına işlenmesi istenmiştir. Bu kapsamda plan notlarına gerekli plan notu eklenmiştir.
- DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün görüşlerine istinaden bölgeden geçmekte olan isimsiz Dere korunmuş tarım dışı faaliyet konusunda Bursa İl ve Tarım Müdürlüğü görüşleri alınmış ayrıca her türlü katı ve sıvı atıktan dolayı yer altı suyu kirlenmesini önlemek amacıyla gerekli plan notları eklenmiştir.
- İl Tarım ve Orman Bölge Müdürlüğü'nün görüşüne istinaden planlama bölgesindeki parsellerin tapu kayıtları alınarak vasıfları incelenmiş olup planlama bölgesinde vasfı zeytin olan veya vasfı zeytin olmayıp üzerinde zeytin bulunan herhangi bir parsel olmadığı tespit edilmiştir.(EK 36)
- Bursa Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın görüşlerine istinaden 2. Ve 3. Derece yolların boyuna eğimleri tekrar gözden geçirilmiş ve %12 yi geçmeyecek şekilde yeniden düzenlenmiştir. Aynı zamanda ilgili görüş yazısında işaretlenmiş olan 15 ve 20 m. lik ana yollardaki düzenlemelerde bu kapsamda yapılmıştır.

- Bursa Su ve Kanalizasyon Genel Müdürlüğü'nün görüşlerine istinaden imar planı çalışmasında topoğrafik yapı dikkate alınmış, derelerin doğal yatakları muhafaza edilmiş ve servis yolu yapılmak üzere gerekli mesafeler bırakılmıştır. Atıksu ve yağmursuyu sistemlerinin cazibeli sistemler olması nedeniyle imar planı düzenlenirken bu hatların yüzeysel akışına uygun yol güzergahı oluşturulmuştur. Eğimli imar adalarında en düşük kotlu kenardaki parselin çevresinde imar yolları bırakılarak bu yolun mümkün olduğunca cazibeyle akışı sağlanmıştır. Ayrıca yapılaşmaların uygun kotlarda yapılabilmesi için yol projelerinin hazırlanması ve bu projelerin ilgili kurum görüşü doğrultusunda hazırlanarak bu aşamada DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün görüşünün alınmasına yönelik plan notları eklenmiştir.

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ULUABAT GÖLÜ SULAK ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ AKÇALAR NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE
1/1000 ÖLÇEKLİ BAŞKÖY UYGULAMA İMAR PLANI**

EKLER

- EK 1 – Resmi Gazete
- EK 2 - Planlama Alanı Konumu
- EK 3 - Eğim Analizi
- EK 4 – Bakı Analizi
- EK 5 - Kat Analizi
- EK 6 - Bina Durum Paftası
- EK 7 – Bina Yapım Türü
- EK 8 – Kadastro Paftası
- EK 9 – Mülkiyet Analiz Paftası
- EK 10 – 1/1000.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı
- EK 11 – 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı
- EK 12 – 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği
- EK 13 – 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
- EK 14 – Nilüfer Belediyesi Hukuk İşleri Müdürlüğü Görüş Yazısı
- EK 15 – Koruma Kurulu Bölge Müdürlüğü Görüş Yazısı
- EK 16 – İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Görüş Yazısı
- EK 17 – Milli Savunma Bakanlığı Görüş Yazısı
- EK 18 – Kara Kuvvetleri Komutanlığı 3. Kolordu Komutanlığı Görüş Yazısı
- EK 19 – Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Görüş Yazısı
- EK 20 – Orman Genel Müdürlüğü Görüş Yazısı
- EK 21 – Tarım ve Orman Bakanlığı 2. Bölge Müdürlüğü Görüş Yazısı
- EK 22 – Tarım ve Orman Bakanlığı Su Yönetimi Genel Müdürlüğü Görüş Yazısı
- EK 23 – DSİ (Devlet Su İşleri) Görüş Yazısı
- EK 24 – İl Tarım ve Orman Müdürlüğü Görüş Yazısı
- EK 25 – UEDAŞ Görüş Yazısı
- EK 26 – TEİAŞ Görüş Yazısı
- EK 27 – BOTAŞ Görüş Yazısı
- EK 28 – Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Görüş Yazısı
- EK 29- Bursa Büyükşehir Belediyesi Görüş Yazısı
- EK 30 – İl Milli Eğitim Müdürlüğü Görüş Yazısı
- EK 31 – Karayolları Genel Müdürlüğü Görüş Yazısı
- EK 32 – İl Sağlık Müdürlüğü Görüş Yazısı
- EK 33 – BUSKİ Görüş Yazısı
- EK 34 – BURSAGAZ Görüş Yazısı
- EK 35 – AFAD Görüş Yazısı
- EK 36 – Jeolojik Etüt Raporu Sonuç ve Öneriler
- EK 37 – Şehir Plancısı Onur ACAR Diploma
- EK 38 – Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi Gürkan ÖZ Diploma

KAYNAKÇA

- *Bursa Akçalar Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Açıklama Raporu*
- *T.C. Başbakanlık Afet Ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı Deprem Dairesi Başkanlığı, www.deprem.gov.tr*
- *İmar Planına Esas Jeolojik Ve Jeoteknik Etüt Raporu*
- *T.C. Orman ve Su İşleri Bakanlığı Meteoroloji Genel Müdürlüğü, www.mgm.gov.tr*
- *<http://webgis.nilufer.bel.tr/keos>*
- *<http://www.bursa.com.tr>*
- *TDK, Güncel Türkçe Sözlük*