



**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
4676 ADA 2 PARSELE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:	PİN:
<p>Tuna YILDIZ Şehir Plancısı</p>	
<p>Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin/...../2022 tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.</p>	<p>Alinur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı</p>

1. AMAÇ VE KAPSAM

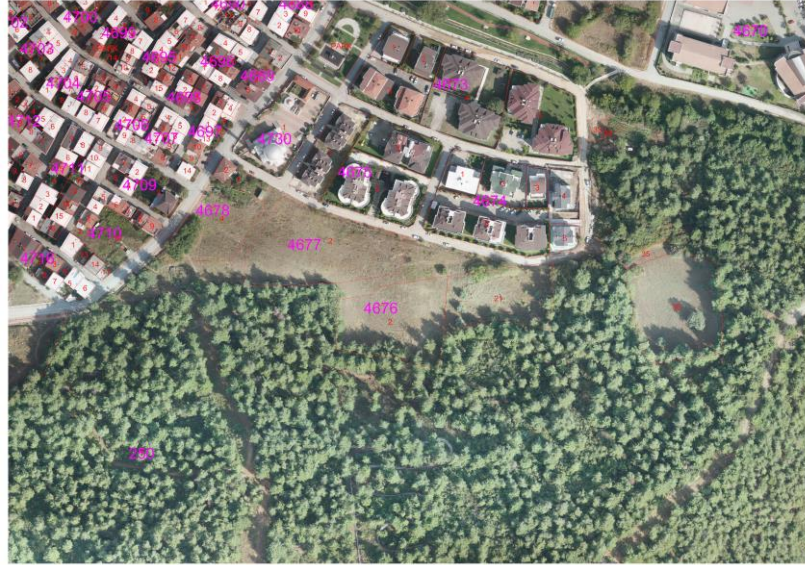
Onaylı 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında Odunluk Mahallesi Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı'nda kalan 4676 ada 2 parselin özel mülkiyette bulunması nedeniyle Özel Sosyal Tesis Alanı olarak düzenlenmesi amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliği yapılan alan, Odunluk Mahallesi 4676 ada 2 parseli kapsamaktadır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği yapılan alan, Odunluk Mahallesinde 720. Sokak üzerinde yer almaktadır.



Resim 1: Uydu Görüntüsü

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Plan değişikliği yapılan alan, Nilüfer İlçesi Odunluk Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. 2020 yılı TÜİK verilerine göre Bursa İli Nilüfer İlçesi'nin toplam nüfusu 484.832 i olup, plan değişikliğinin yapıldığı Odunluk Mahallesi'nin 2020 yılı nüfusu ise 6715 kişidir.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliği kapsamında bulunan parselin yürürlükteki 1/5000 ölçekli nazım imar planı kapsamında, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı fonksiyonunda kalan 4676 ada 2 parsel ile ilişkin hazırlanan plan değişikliği düzenlenmiştir.

2.4.3.Morfolojik Yapı

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.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Nilüfer İlçesi Odunluk Mahallesi'nde yer alan plan değişikliğine konu alan ortalama %0.4 eğimli bir topografik yapıya sahiptir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Nilüfer İlçesi Odunluk Mahallesi'nde yer alan 4676 ada 2 parsel kuzey yönünde eğimli konumdadır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu alan 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında Konut Alanı Uygulama İmar Planı orta yoğunluklu konut alanlarının planlandığı bir bölgedir. Bu planlama alanı içinde yaşacak nüfusun ihtiyacı olan donatı alanları da belirli merkezlerde planlanmıştır. Plan değişikliğine konu alan da sosyal donatı alanı olarak planlanmıştır

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu parsel özel mülkiyette bulunmaktadır.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1.1/100000 Ölçekli ÇDP

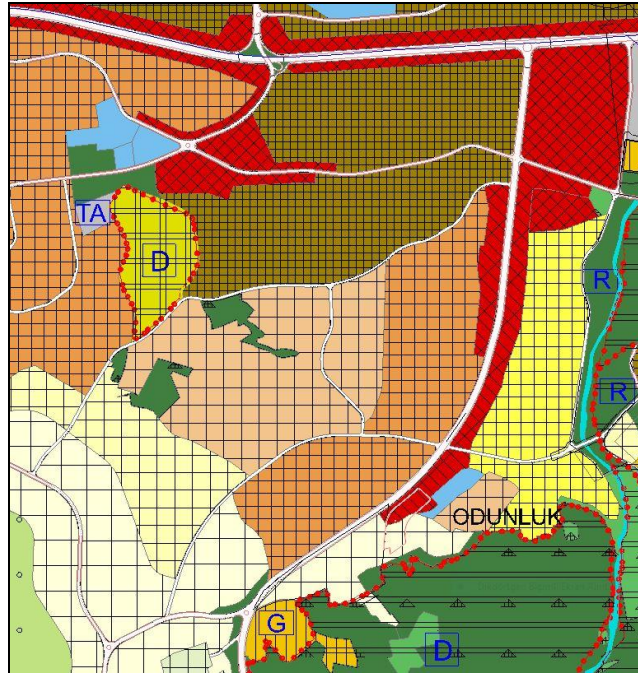
Odunluk Mahallesi, 4676 ada 2 parsel, Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Mevcut Kentsel Yerleşimler" Alanı'nda kalmaktadır.



Resim 3: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.7.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

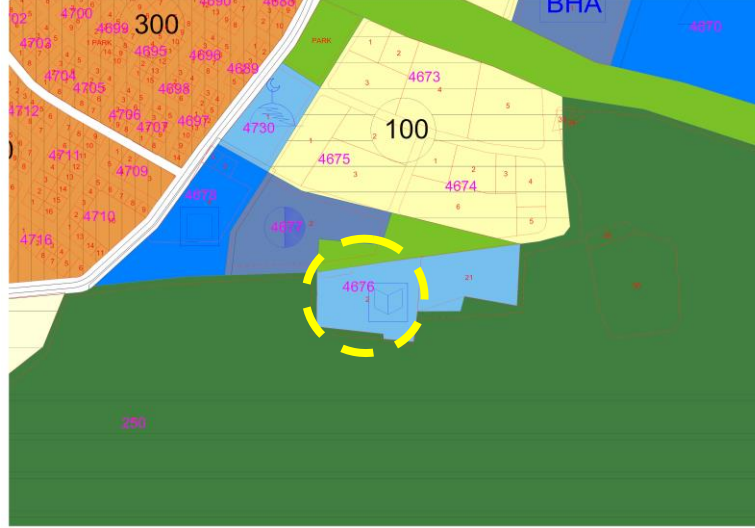
Odunluk Mahallesi 4676 ada 2 parsel, 1/25.000 ölçekli Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında Orta Yoğunluklu Konut Gelişme Bölgesinde yer almaktadır.



Resim 3: 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.7.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

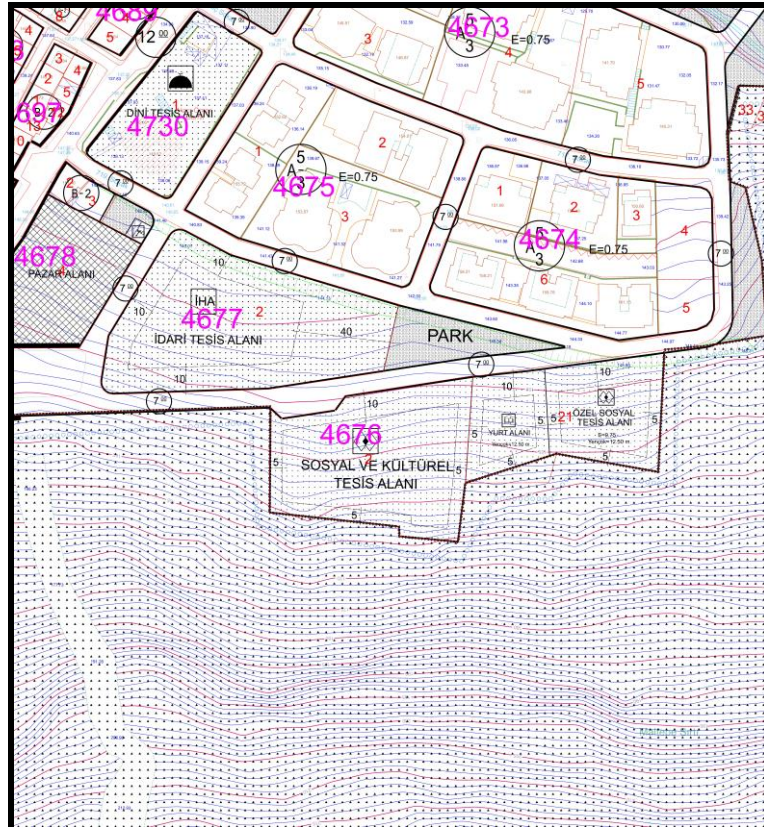
Odunluk Mahallesi 4676 ada 2 parsel yürürlükte olan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı nda Sosyal ve Kültürel Tesis Alanında bulunmaktadır.



Resim 4: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.7.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan, 1/1000 ölçekli Odunluk Uygulama İmar Planı kapsamında, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı'nda bulunmaktadır.



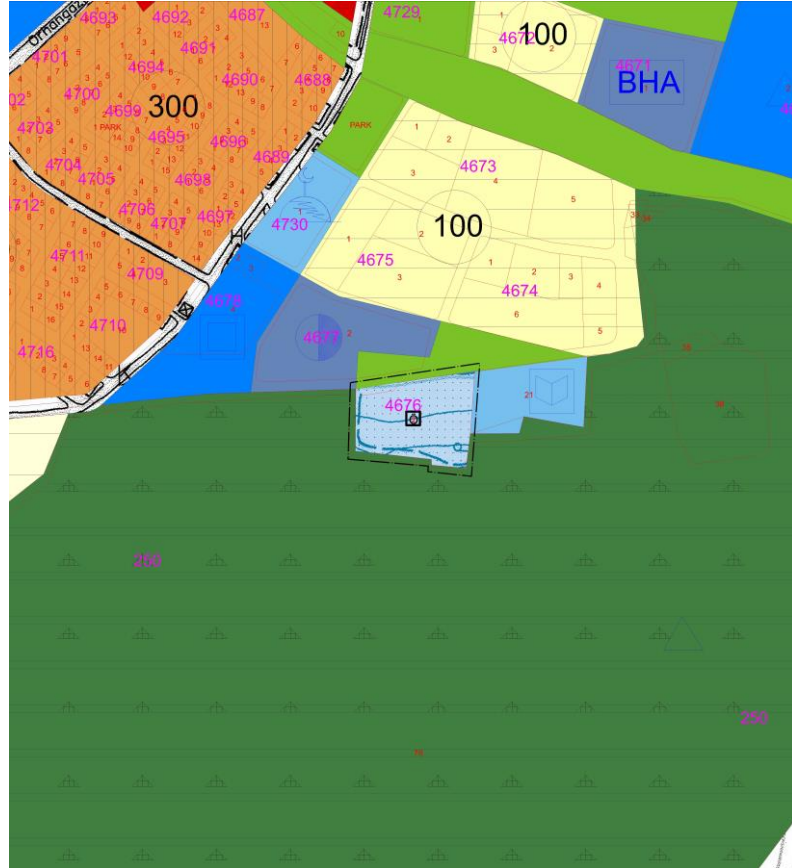
3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında Odunluk Mahallesi Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı'nda kalan 4676 ada 2 parselin özel mülkiyette bulunması nedeniyle Özel Sosyal Tesis Alanı olarak düzenlenmesi amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

3.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Onaylı 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında Odunluk Mahallesi Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı'nda kalan 4676 ada 2 parselin özel mülkiyette bulunması nedeniyle Özel Sosyal Tesis Alanı olarak düzenlenmesi amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.



Resim 6: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği