

İçindekiler

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI.....	3
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ.....	4
2.1. Planlama Alanının Konumu	4
2.2. Ulaşım İlişkileri.....	4
3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ	5
3.1. Eğim Durumu	5
3.2. Yükseklik Durumu.....	5
3.3. Yönlenme Durumu.....	6
3.4. Jeolojik Durum	6
4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU	6
4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu.....	6
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI.....	7
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN DURUMU	7
6.1. Planlama Alanının Yürürlükteki 1/25.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planındaki Durumu.....	7
6.2. Planlama Alanının Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu	8
7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	8
7.1. Planlama Alanı Kullanımları	9
7.2. 1/15000 Ölçekli Nazım İmar Planı Notları	9

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu	4
Şekil 2:Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri	5
Şekil 3:Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri	7
Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu	8
Şekil 5:4683 Ada 4 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı	9

TABLO LİSTESİ

Tablo 2: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları	9
---	---

FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1	6
Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2.....	6
Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3.....	6
Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4.....	6

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi, 4683 ada 4 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parseller mevcut durumuna bakıldığında mevcutta kuzeyinden geçen yol kare sokak üzerinden giriş almaktadır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; yürürlükteki 1/25000 ölçekli Nilüfer Çevre Düzeni planında 4683 ada 4 numaralı parsel "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında" kalmaktadır. Güneyinde Eğitim Tesis Alanları ve doğusu Merkezi İş Alanı bulunmaktadır.

Planlamaya söz konusu parsel; 1/5000 Ölçekli Odunluk Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında" kalmaktadır. Mevcut alanda otel birimi yapılması istenmektedir. Bu gibi sebeplerden dolayı parsel için imar planı değişikliği talep edilmiştir.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi içinde bulunan 855.6 m² büyüklüğünde olan planlama alanın kuzeyinde Kare Sokak , doğusunda Kalemli Sokak bulunmaktadır.



Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Nilüfer İlçesi içerisinde bulunan ana toplayıcı aks Lefkoşe Caddesi'nin doğusunda kalmakta olup, bu ana aksa bağlanan Kare Sokak cephelidir.



Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından güneyden kuzeye doğru yükselen bir araziye sahip olup eğim %3-5 arasında değişmektedir.

3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı güney-kuzey istikametinde denizden 140-143 m yüksekliktedir.

3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli kuzey bakılıdır.

3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanında jeolojik durumda yeniden değerlendirmeyi gerektirecek bir değişiklik olmamasından kaynaklı yeni bir inceleme yapılmamıştır.

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanı, mevcutta bina bulunmaktadır. Çevresi ağırlıklı olarak Konut Alanları, Eğitim Tesisi Alanları ile Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları olarak planlıdır



Fotograf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotograf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2



Fotograf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3



Fotograf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4

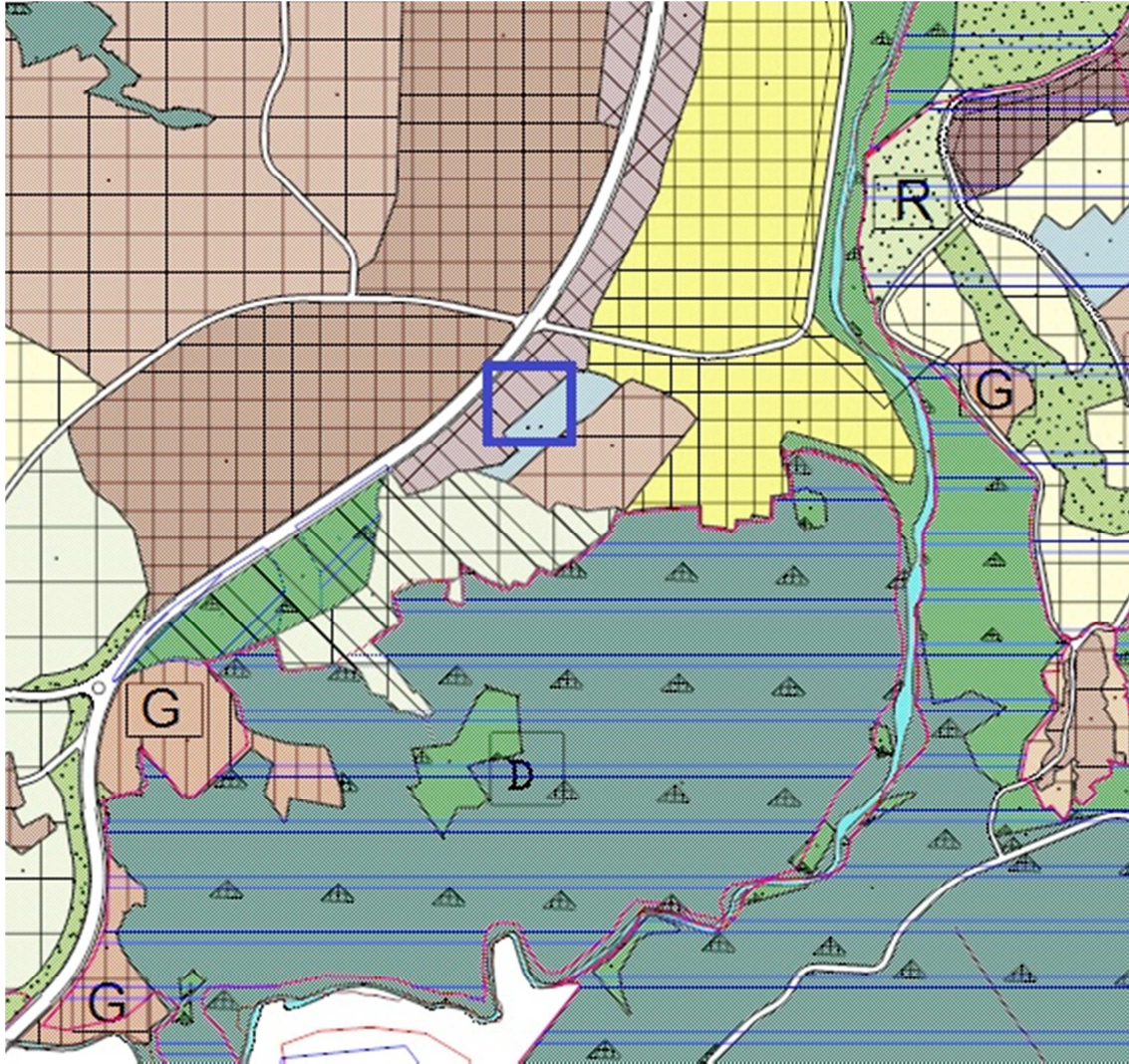
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı tek parselden oluşmakta olup, şahıs mülkiyetindedir. Alan 855.6 m² dir.

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN DURUMU

6.1. Planlama Alanının Yürürlükteki 1/25.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planındaki Durumu

Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Konut dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak tanımlanmıştır.



Şekil 3:Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri

6.2. Planlama Alanının Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

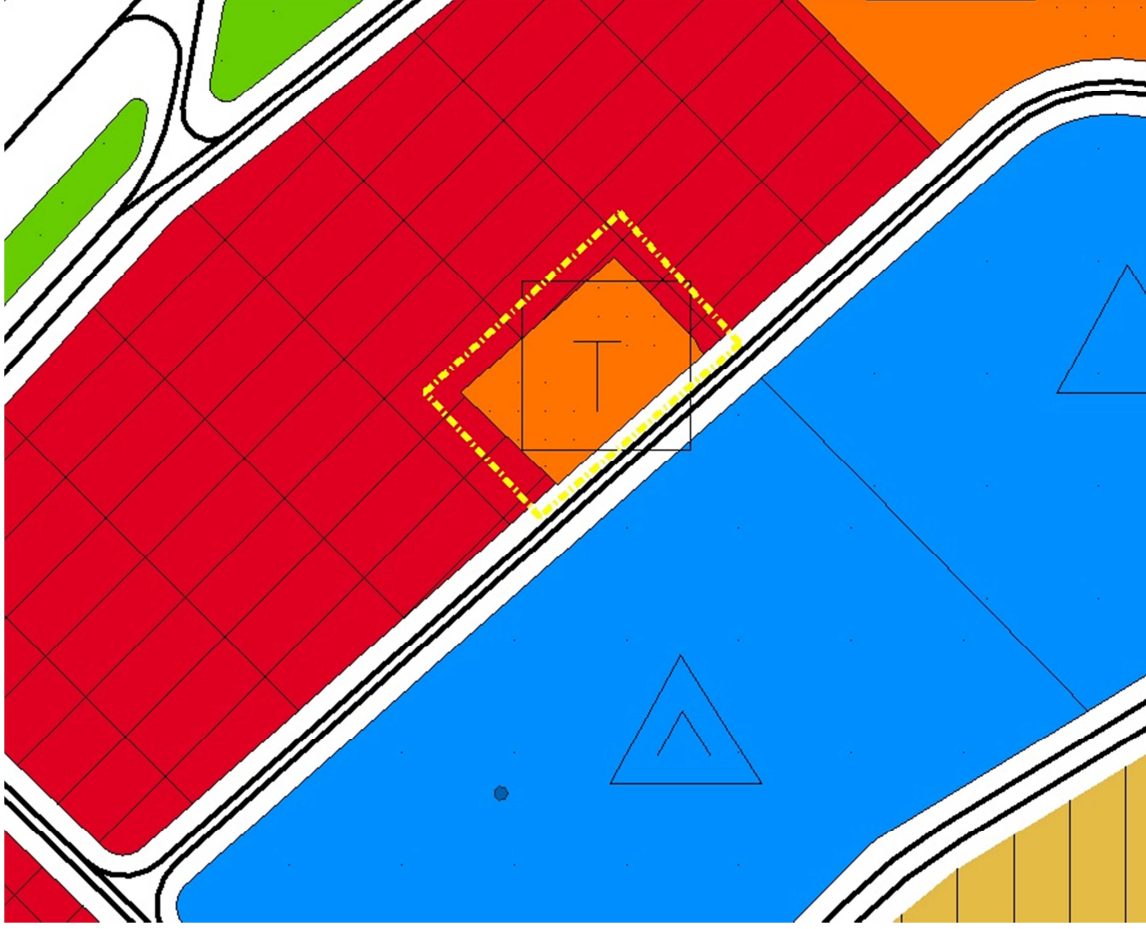
Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında" kalmaktadır.



Şekil 4: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun, H21C10B pafta 4683 ada 4 parselde kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Tadilatı ile birlikte söz konusu alanda otel projesi yapılmak istenmesinden dolayı "Turizm Alanı" olarak planlanmıştır.



Şekil 5:4683 Ada 4 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının kullanımları ve büyüklükleri korunmuştur.

FONKSİYON	ALAN (m ²)	%
Turizm Alanı	855.6	100

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları

7.2. 1/15000 Ölçekli Nazım İmar Planı Notları

Planlama alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatında herhangi bir plan notu eklenmemiştir.