

İÇİNDEKİLER

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	5
3.4. Jeolojik Durum	5
4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU	6
4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu	6
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI	6
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU	7
6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu	7
6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu	8
7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	9
7.1. Planlama Alanı Kullanımları	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 Nazım İmar Planı İçindeki Yeri	7
Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu	8
Şekil 5:4628 ada 4 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı	9

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 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, 4628 ada 4 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parselin mevcut durumuna bakıldığında boş durumda olup, üzerinde yapı bulunmamaktadır. Parsel Lefkoşa Caddesi'nin doğusunda, Odunluk Caddesi'nin batısında konumlanmış olup, bu caddeye bağlanan 704.Sokak'tan giriş almaktadır.

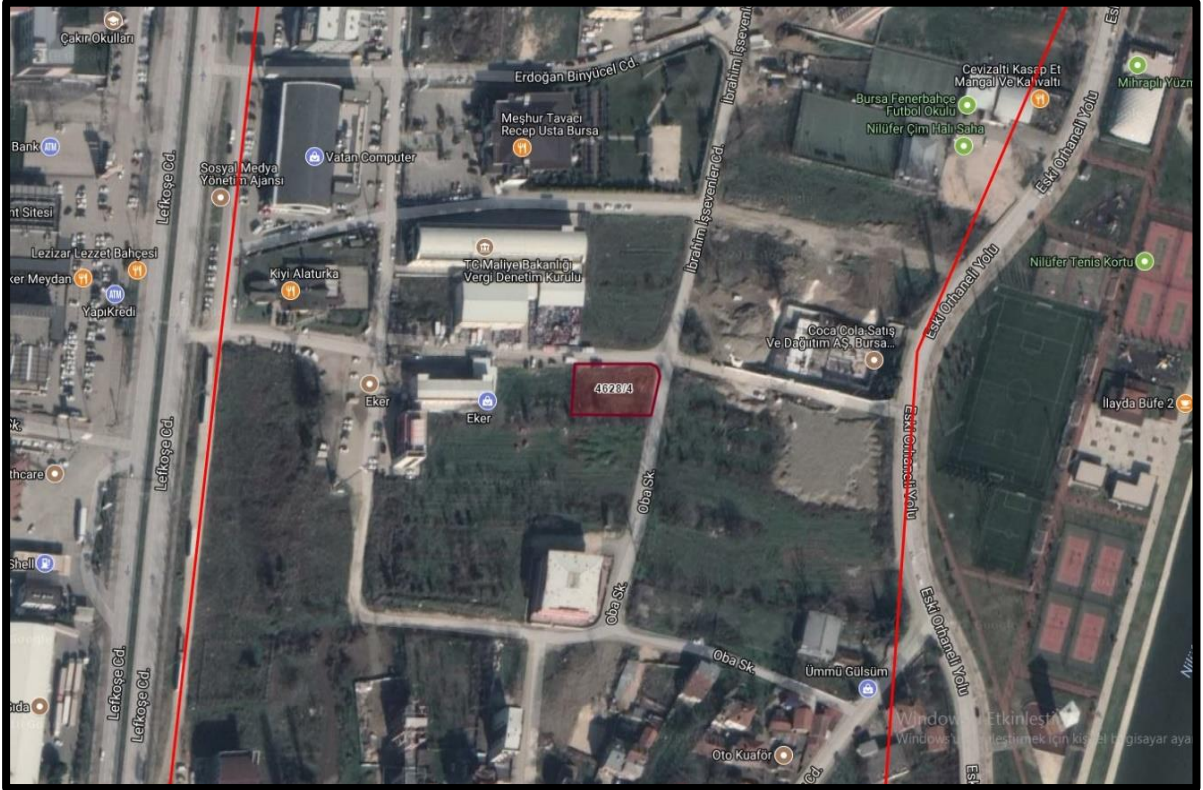
Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda parsel Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı olarak planlanmıştır. Üst ölçekte planlama alanının yakın çevresinde Konut Alanları, Tali İş Merkezleri ve Rekreasyon Alanları bulunmaktadır.

Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda parsel Tali İş Merkezi olarak planlıdır. Parselin konumu göz önüne alındığında Bursa'nın önemli rekreasyon alanlarından biri olan Hüdavendigâr Kent Parkı'na ve Bursa'nın güney bağlantısının en önemli ulaşım ağına yakın olarak konumlanmış olması gibi sebeplerle kapsamlı otel projesi yapılmak istenmektedir. Bu doğrultuda parsel için 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği önerilmiştir.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

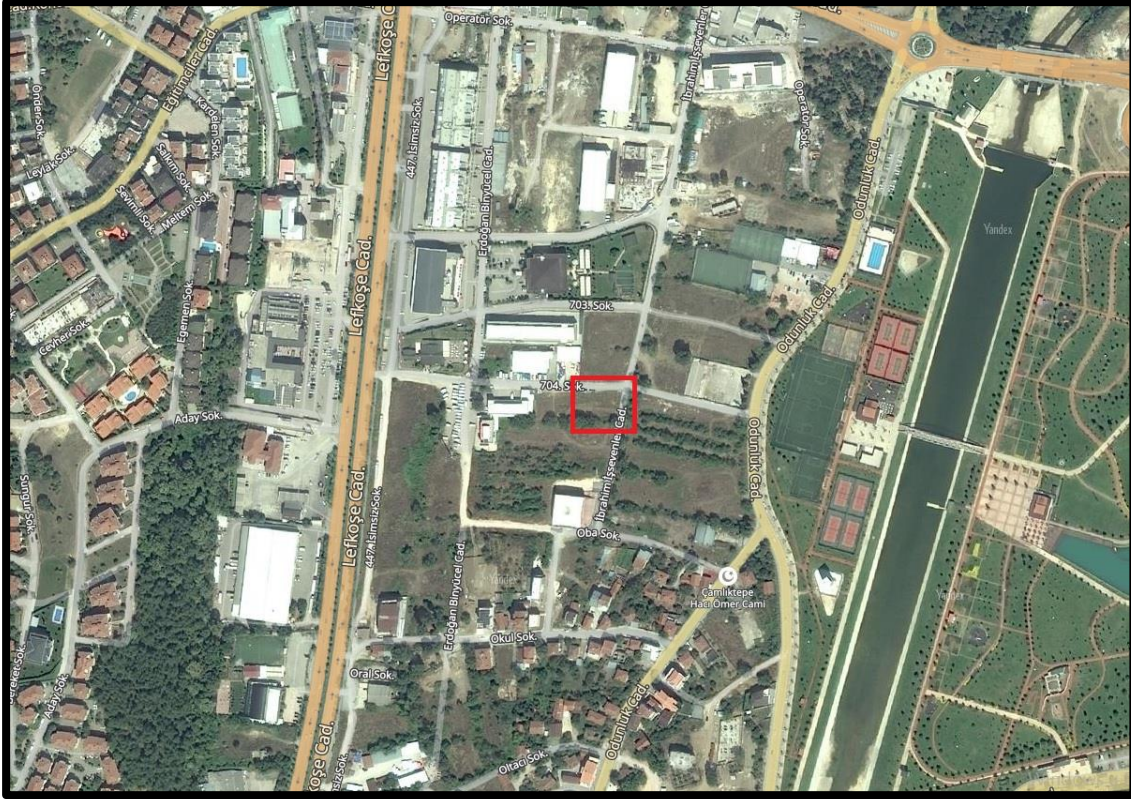
Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesinde bulunan yaklaşık 1110,26 m² büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde Rekreasyon Alanları ve Tali İş Merkezleri bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Lefkoşa Caddesi'nin doğusunda, Odunluk Caddesi'nin batısında konumlanmış olup, bu caddeye bağlanan 704.Sokak'tan giriş almaktadır. Parselin bulunduğu konum ve ulaşım ilişkileri, istenilen plan değişikliğini destekleyici niteliktedir.



Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından az eğim derecesine sahip olup, arazi içerisinde kuzeydoğudan güneybatıya doğru yükselmektedir. Eğim %0-1 arasında değişmektedir.

3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı kuzeydoğu-güneybatı istikametinde denizden 108-109 m yüksekliktedir.

3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli kuzeydoğu bakılıdır.

3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanında ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüd gerektirici bir plan değişikliği talebi bulunmamaktadır.

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanında, mevcutta boş durumda olup içerisinde yapı bulunmamaktadır. Alanın yakın çevresinde ağırlıklı olarak Rekreasyon Alanı, Tali İş Merkezleri gibi kullanımlar mevcuttur.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2



Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3



Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4

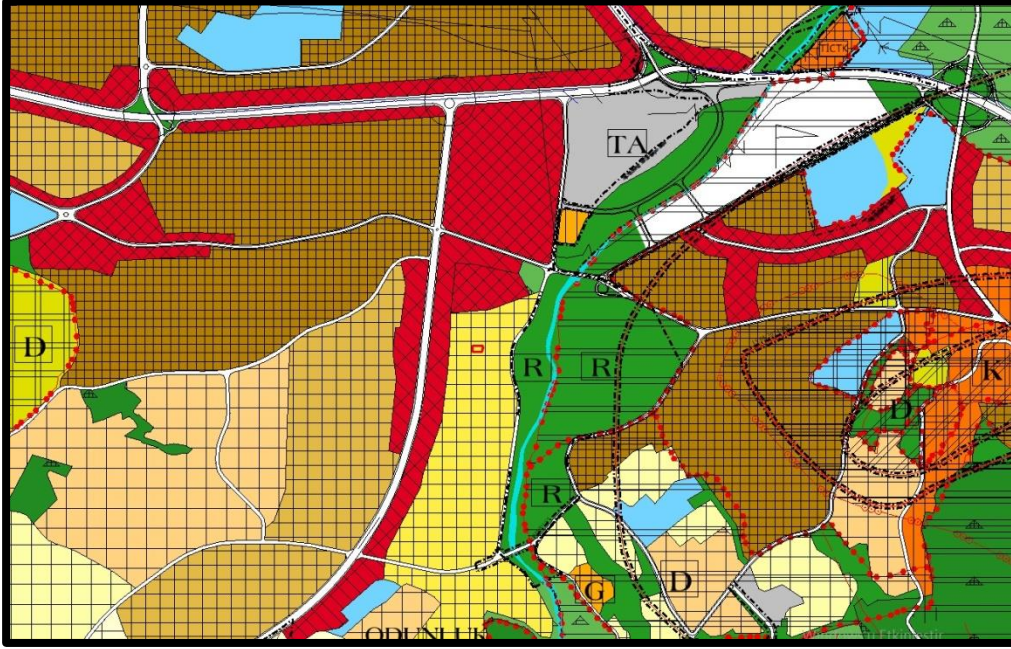
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 4628 ada 4 sayılı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, tamamı özel mülkiyettir. Toplam alan büyüklüğü 1110,26 m²'dir.

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı olarak tanımlanmıştır.



Şekil 3:Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri

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

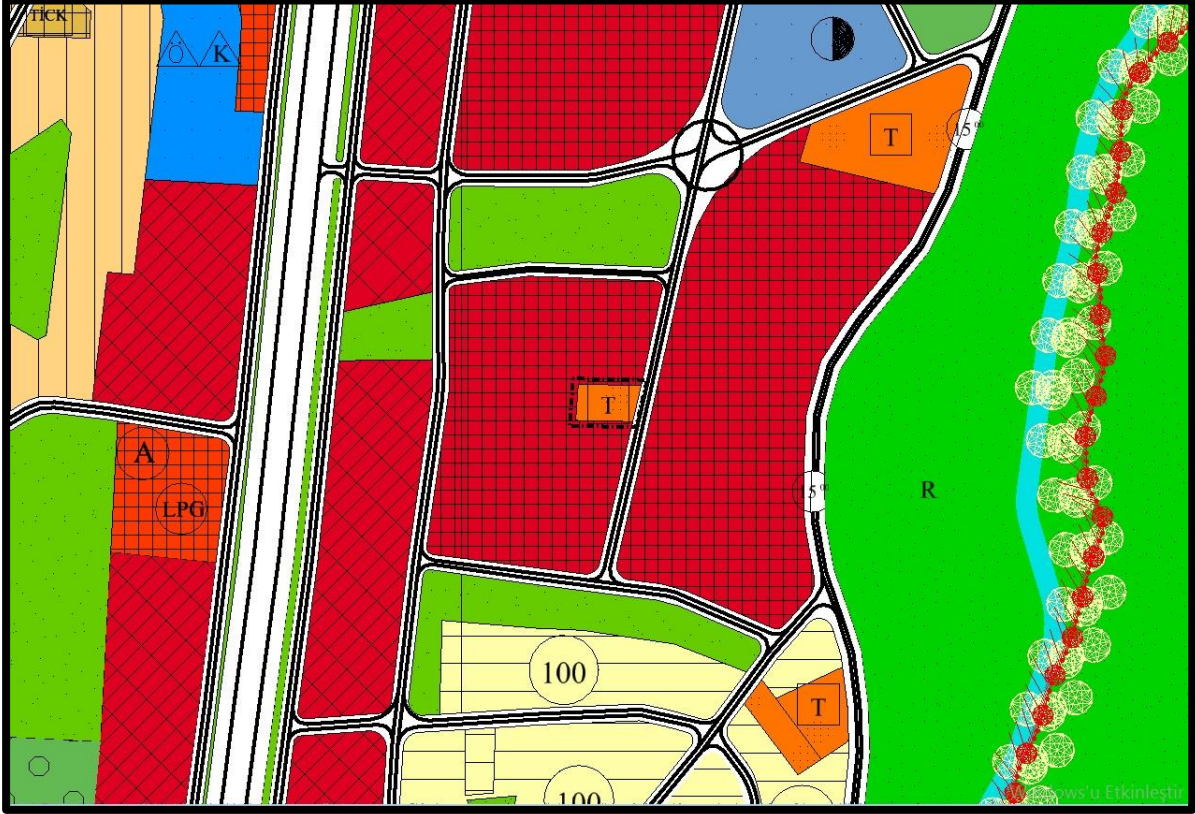
Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda planlama alanı Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı'nda kalmaktadır.



Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi, içerisinde ve tapunun, H21C05C3C pafta, 4628 ada 4 numaralı parselde kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı tadilatı ile Tali İş Merkezi Alanı planlı parselde Turizm Alanı önerilmiştir.



Şekil 5: 4628 ada 4 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu değiştirilmiştir. Parsel büyüklüğü ile fonksiyon büyüklüğü arasındaki alan farkı 1/5000 ölçekli çizim tekniğinden kaynaklanmaktadır.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
Tali İş Merkezi	1119,61	-
Turizm Alanı	-	1119,61

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