



**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ,
252 ADA, 18 PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../..... tarih ve sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

ATAKAN AYVAZ LTD. ŞTİ.

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. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Kullanımları	10

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: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu	8
Şekil 5: 252 ada 18 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	9

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Kullanımları	10
--	----

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, 252 ada 18 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parselin mevcut durumuna bakıldığında boş durumda olup, üzerinde yapı bulunmamaktadır. Parsel İzmir Yolu Caddesi'nin güneyinde konumlanmış olup, bu caddeden giriş almaktadır.

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

Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda parsel, "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı"nda kalmaktadır.

Parselin konumu göz önüne alındığında; Bursa Stadyumu'na yakın olması, bölgede turizm fonksiyonunun yoğunlaşmış olması ve Bursa'nın en önemli ulaşım ağı üzerinde konumlanmış olması, kentte turizm sektörünün kent ekonomisindeki payının ve nitelikli tesis sayısının artırılması gerekliliği gibi sebeplerle kapsamlı bir Turizm Alanı yapılmak istenmektedir. Bu amaç doğrultusunda; parsele ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

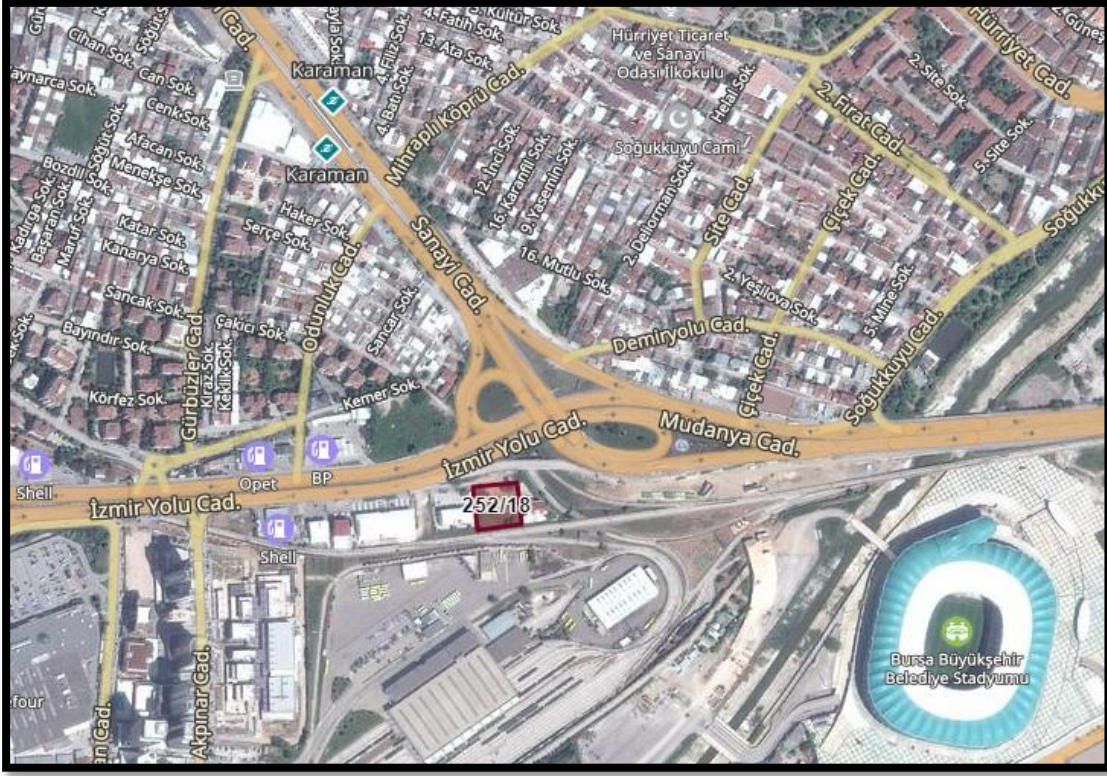
Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi'nde bulunan 2763,75 m² büyüklüğünde olan planlama alanının çevresinde Park Alanları, Spor Alanları, Tali İş Merkezleri bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Bursa Stadyumu'nun batısında, İzmir Yolu Caddesi'nin güneyinde konumlanmış olup, bu caddeden giriş almaktadır. Parselin bulunduğu konum ve ulaşım ilişkileri, talep edilen 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 düşük eğim derecesine sahip olup, eğim %0-1 arasında değişmektedir.

3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı güneyden kuzeye doğru denizden ortalama 108-109 m. yüksekliktedir.

3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli batı bakılıdır.

3.4. Jeolojik Durum

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

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 Park 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

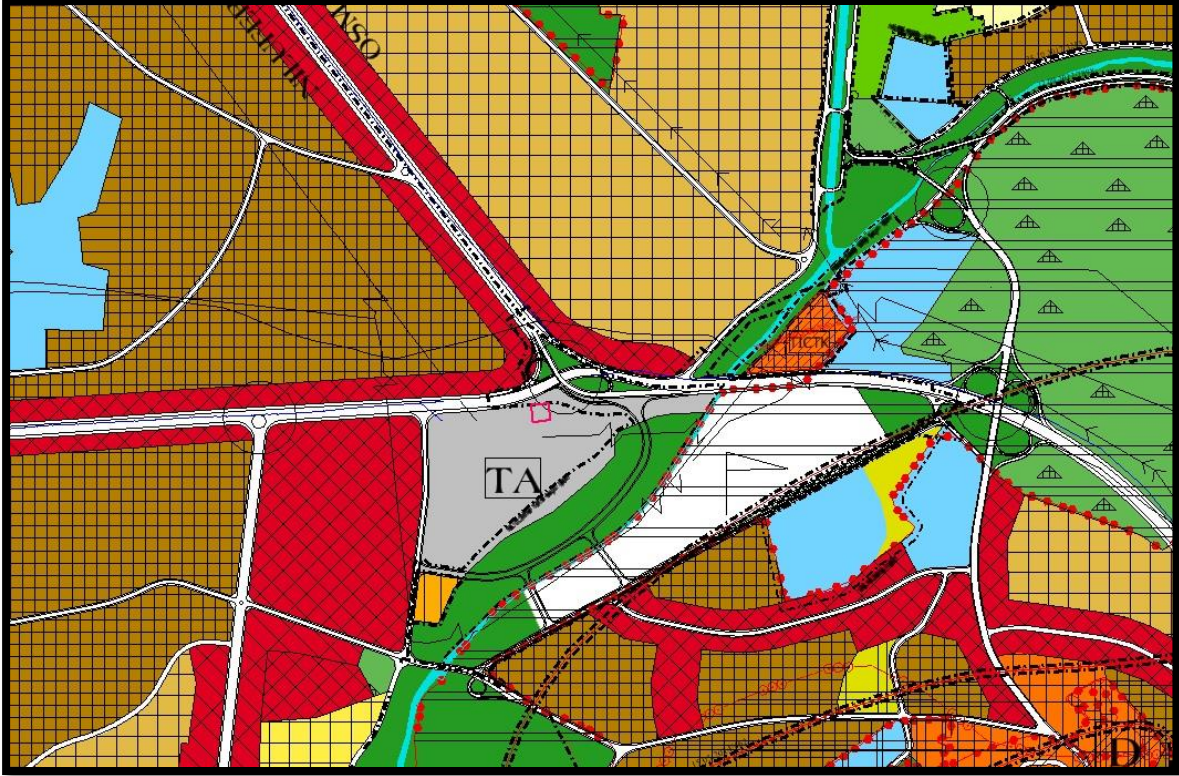
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 252 ada 18 sayılı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, tamamı özel mülkiyettir. Toplam alan büyüklüğü 2763,75 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 Planı'nda "Teknik Altyapı 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

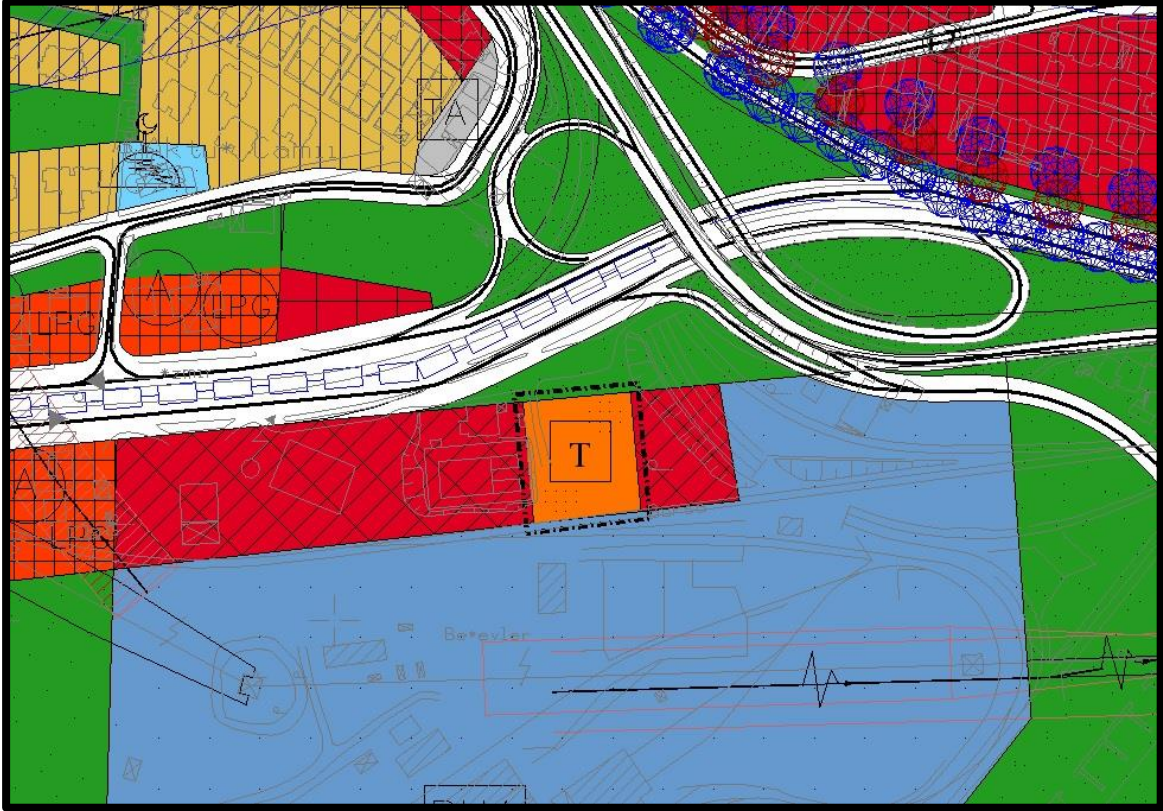
Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda planlama alanı, "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı"nda kalmaktadır.



Şekil 4: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi'nde, H22D01D pafta, 252 ada 18 numaralı parselde kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” planlı parselin fonksiyonu “Turizm Tesis Alanı” önerilmiştir. Parselde, Bursa Stadyumuna yakın olması, bölgede turizm fonksiyonunun yoğunlaşmış olması ve Bursa'nın en önemli ulaşım ağı üzerinde konumlanmış olması, kentte turizm sektörünün kent ekonomisindeki payının ve nitelikli tesis sayısının artırılması gerekliliği gibi sebeplerle kapsamlı bir “Turizm Alanı” yapılmak istenmektedir.



Şekil 5: 252 ada 18 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

7.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu "Turizm Alanı" olarak belirlenmiştir. Parsel büyüklüğü (2763,75 m²) ile fonksiyon büyüklüğü (3206,03 m²) arasındaki alan farkı; imar hattı ile kadastral sınır uyumsuzluğundan kaynaklanmaktadır.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
KDKÇA	3206,03	-
TURİZM ALANI	-	3206,03

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