1. 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....9

7.1. 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 Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri 8

Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu 9

Şekil 5:4632 Ada 2 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planı Tadilatı 10

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planı Tadilatı 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 7

Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4 7

2. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi, 4632 ada 2 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu 2 sayılı parselin mevcut durumuna bakıldığında çevresi tek katlı kargir evler olup mevcutta doğusundan geçen Eski Orhaneli Yolundan giriş almaktadır.

Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı" olarak tanımlanmıştır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında 2 numaralı parsel "100 Yoğunluk Konut Alanı" ve 8 numaralı parsel " Turizm Tesis Alanı" olarak planlıdır. Söz konusu parsel; doğusunda yer alan 8 numaralı parsel ile aynı kişiye aittir. 8 numaralı parselin; 2 numaralı parsel ile birleştirilerek Turizm Tesisi Alanının genişletilmesi istenmektedir. Bu gibi sebeplerden dolayı parsele ait Nazım İmar Planı değişikliği talep edilmiştir.

3. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesinde bulunan 1374,16 m2 büyüklüğünde olan planlama alanı, Eski Orhaneli Yolunun ve Nilüfer Deresinin batısında, Lefkoşe Caddesinin doğusunda, Mihraplı Caddesinin güneyinde bulunmaktadır.



Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Odunluk Mahallesi içerisinde bulunan Eski Orhaneli Yolunun batısında kalmakta olup, bu yoldan giriş almaktadır.



Şekil 2:Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

4. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından batıdan doğuya doğru yükselen bir araziye sahip olup eğim %1-3 arasında değişmektedir.

3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı doğu - batı istikametinde denizden 96-97 m yüksekliktedir.

3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli doğu bakılıdır.

3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanı QAL Alüvyon zeminde kısmen kum ve malzeme ocağı olarak işletilmiş ve doldurulmuş zeminde kalmaktadır.

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

5. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanı, mevcutta tek katlı kargir evler halinde olup çevresinde ağırlıklı olarak konut alanları yer almaktadır.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2



Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3



Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4

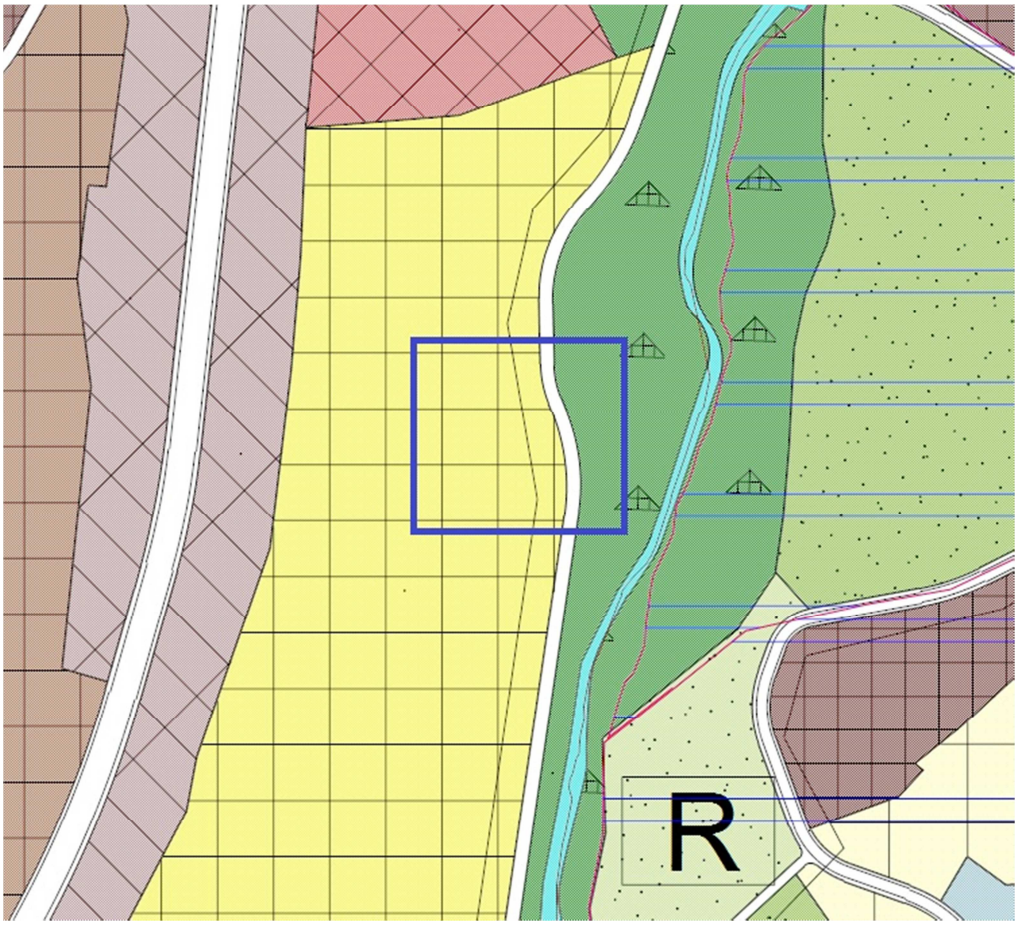
6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı iki parselden oluşmakta olup, tamamı şahıs mülkiyetindedir. Alan 1374,16 m2'dir.

7. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN DURUMU

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

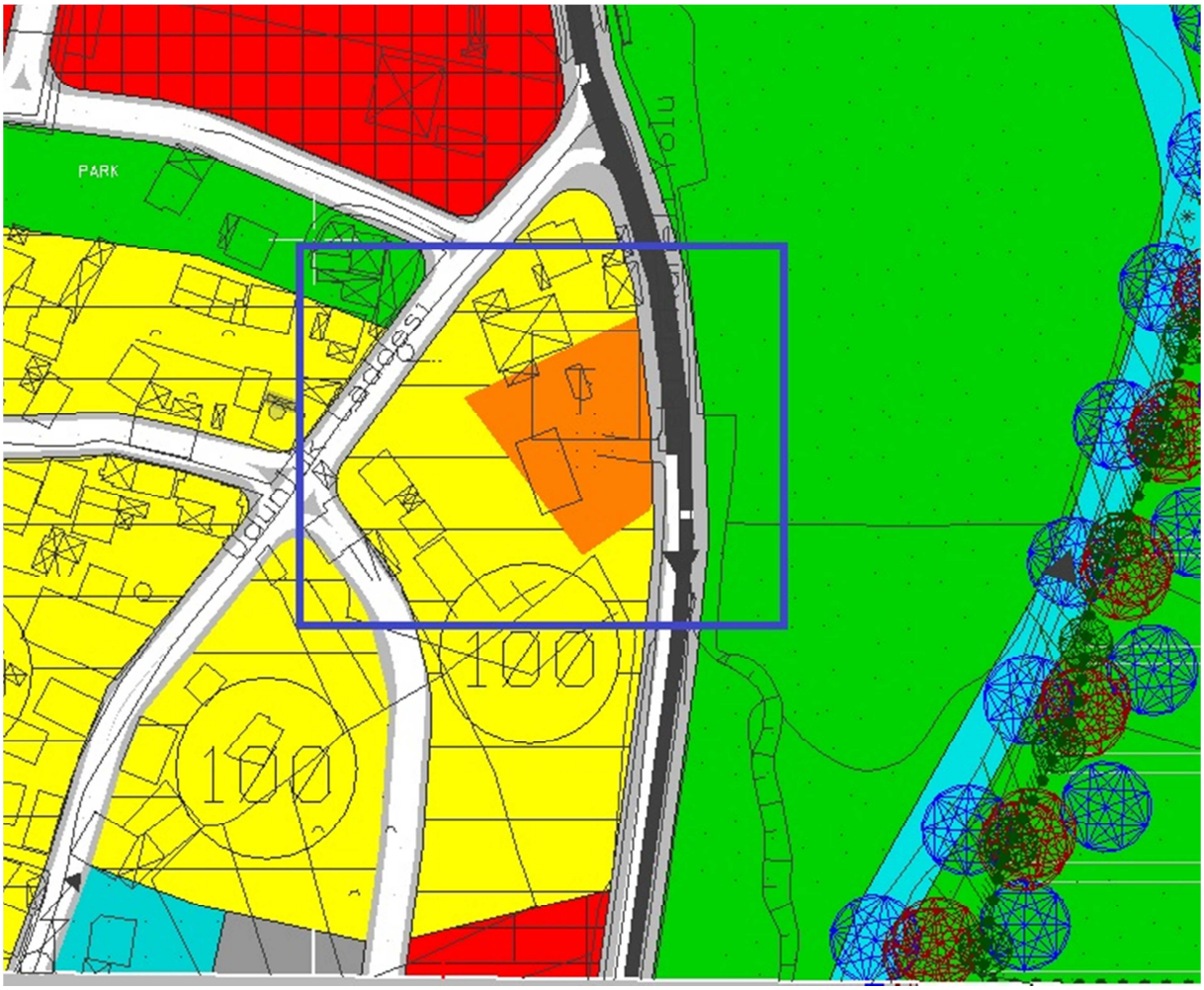
Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı" olarak tanımlanmıştır.



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

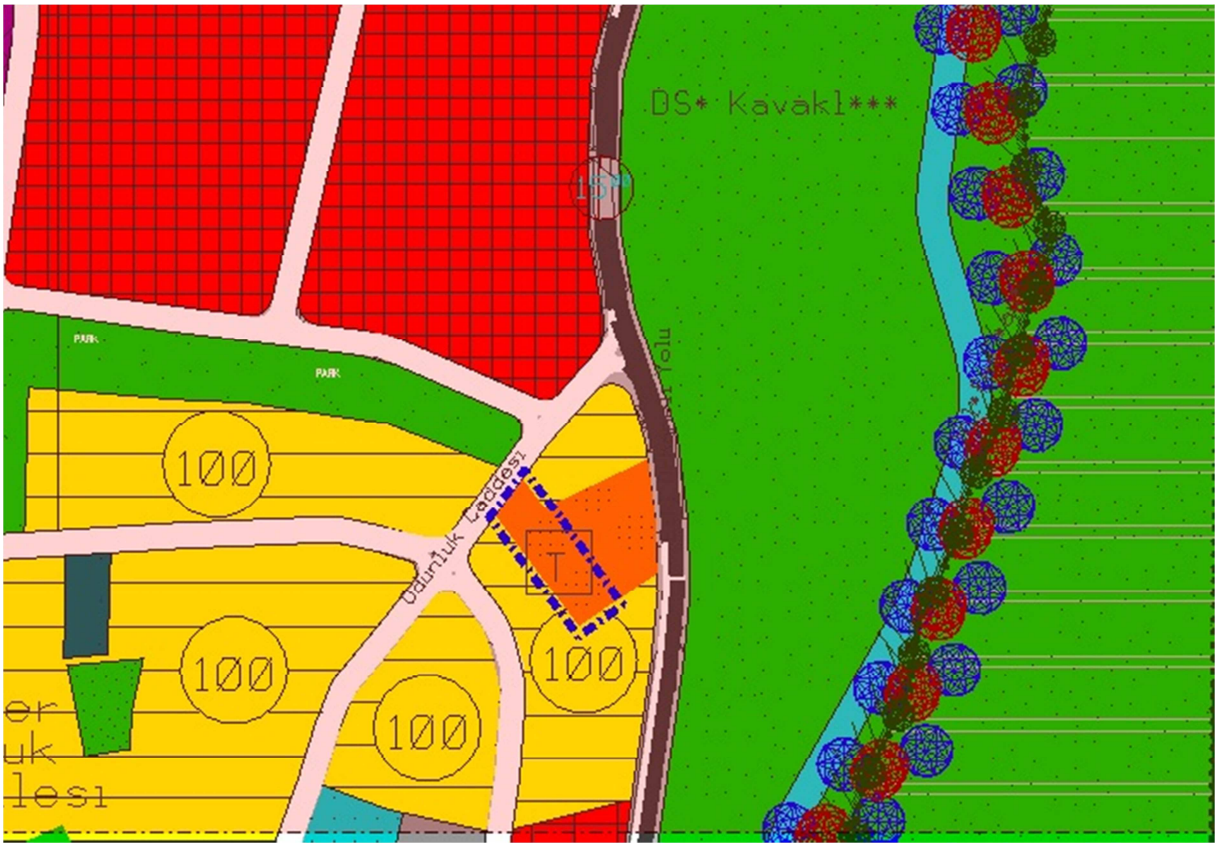
Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı 2 numaralı parsel "100 ki/ha Yoğunluklu Öneri Konut Alanında" kalmaktadır.



Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

8. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun, 4632 ada, 2 numarada kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planın Tadilatında 2 numaralı parsel Konut Alanından "Turizm Alanı" na dönüştürülerek 8 numaralı parsele dahil edilmiştir.



Şekil 5:4632 Ada 2 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının kullanımları ve büyüklükleri korunmuştur.

FONKSİYON	ALAN (m²)
Mevcut Konut Alanı	1374.16
Öneri Turizm Alanı	1374.16
Toplam	**1374.16**

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