

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK
MAHALLESİ, 4632 ADA 2ve 8 PARSELLERE
İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ ODUNLUK İLAVE
UYGULAMA İMAR PLANI TADİLATI

İ.ATAKAN AYVAZ LTD. ŞTİ.

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	5
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 MERİ PLAN DURUMU	8
6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planındaki Durumu	8
6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu.....	8
6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu	9
1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	10
7.1. Planlama Alanı Kullanımları	11
7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları	11

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu	4
Şekil 2:Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri	5
Şekil 3:Planlama Alanı Mevcut Arazi Kullanım Durumu	6
Şekil 4:Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri	8
Şekil 5:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu	9
Şekil 6:1/1000 ölçekli Odunluk Uygulama İmar Planı Durumu.....	10

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli İlave Odunluk Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları	9
Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Odunluk İlave Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları	11

FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1	7
Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2.....	7
Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3.....	7
Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4.....	7

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi, 4632 ada 2 ve 8 sayılı parselleri kapsamaktadır. Planlama alanı iki parselden oluşmaktadır.

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

Söz konusu parsel doğusunda yer alan 8 numaralı parsel ile aynı kişiye aittir. Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.06.2015 tarih ve 71 sayılı kararına istinaden söz konusu parselde "Konut Alanı" olarak tanımlı alanın "Turizm Alanına" dönüştürülerek Otel Alanı olarak planlı alana dahil edilmesi istenmektedir. Bu gibi sebeplerden dolayı parselde ait 1/1000 ölçekli uygulama 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 3372.09 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

3. 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.

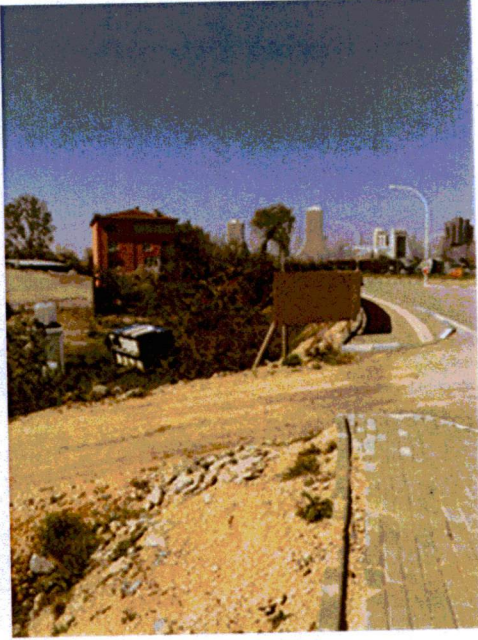
4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

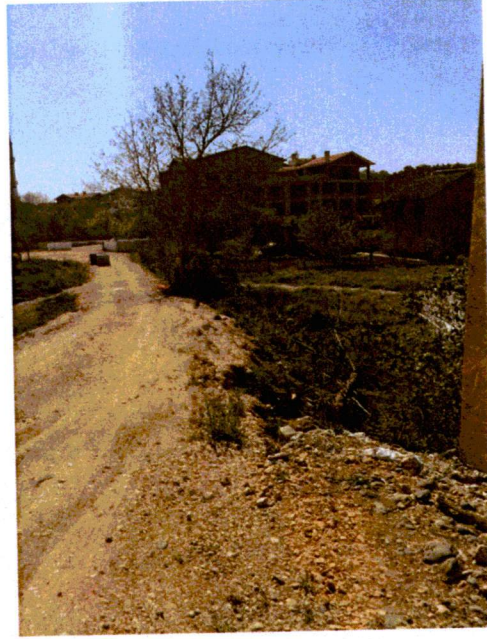


Şekil 3: Planlama Alanı Mevcut Arazi Kullanım Durumu

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



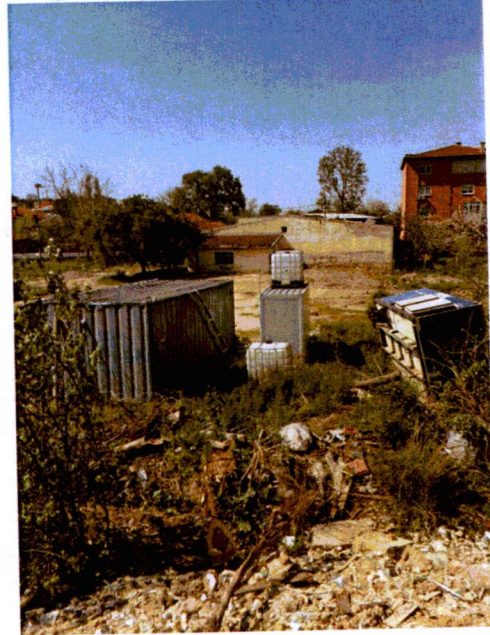
Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2



Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3



Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4

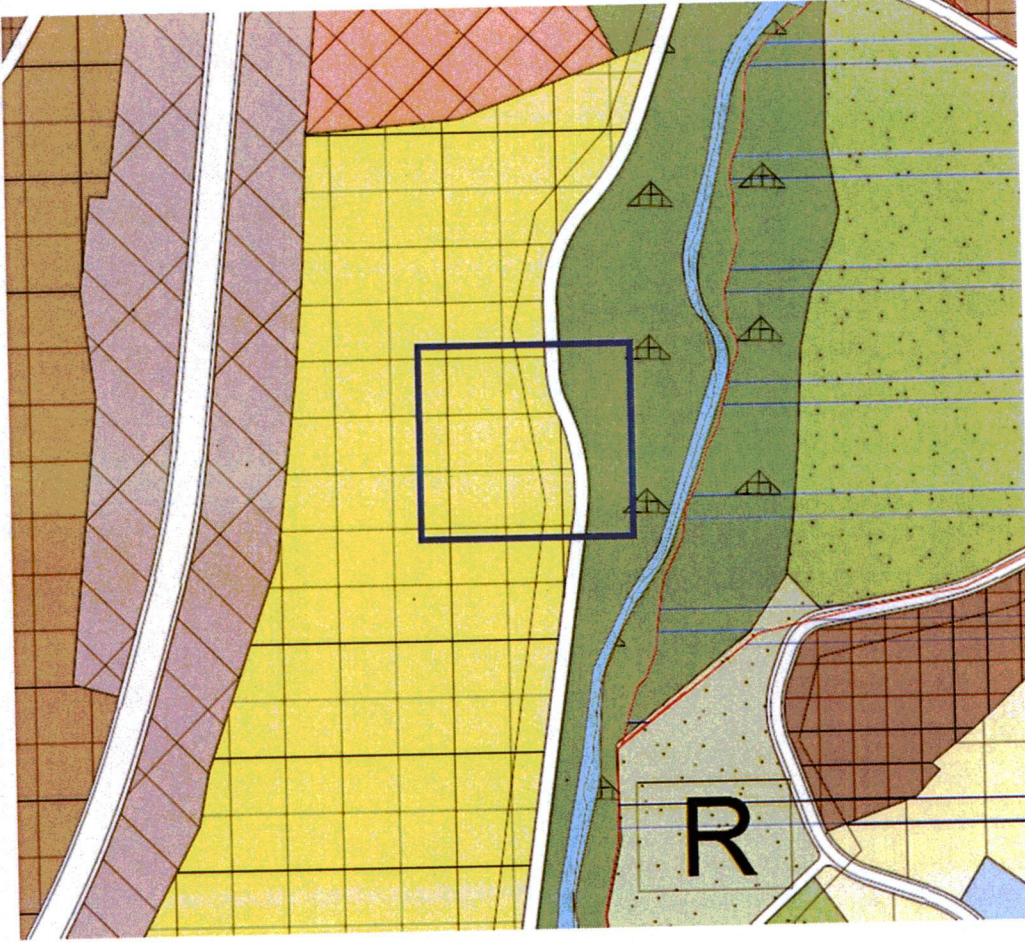
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı iki parselden oluşmakta olup, tamamı şahıs mülkiyetindedir. Alan 3372.09 m²'dir.

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

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

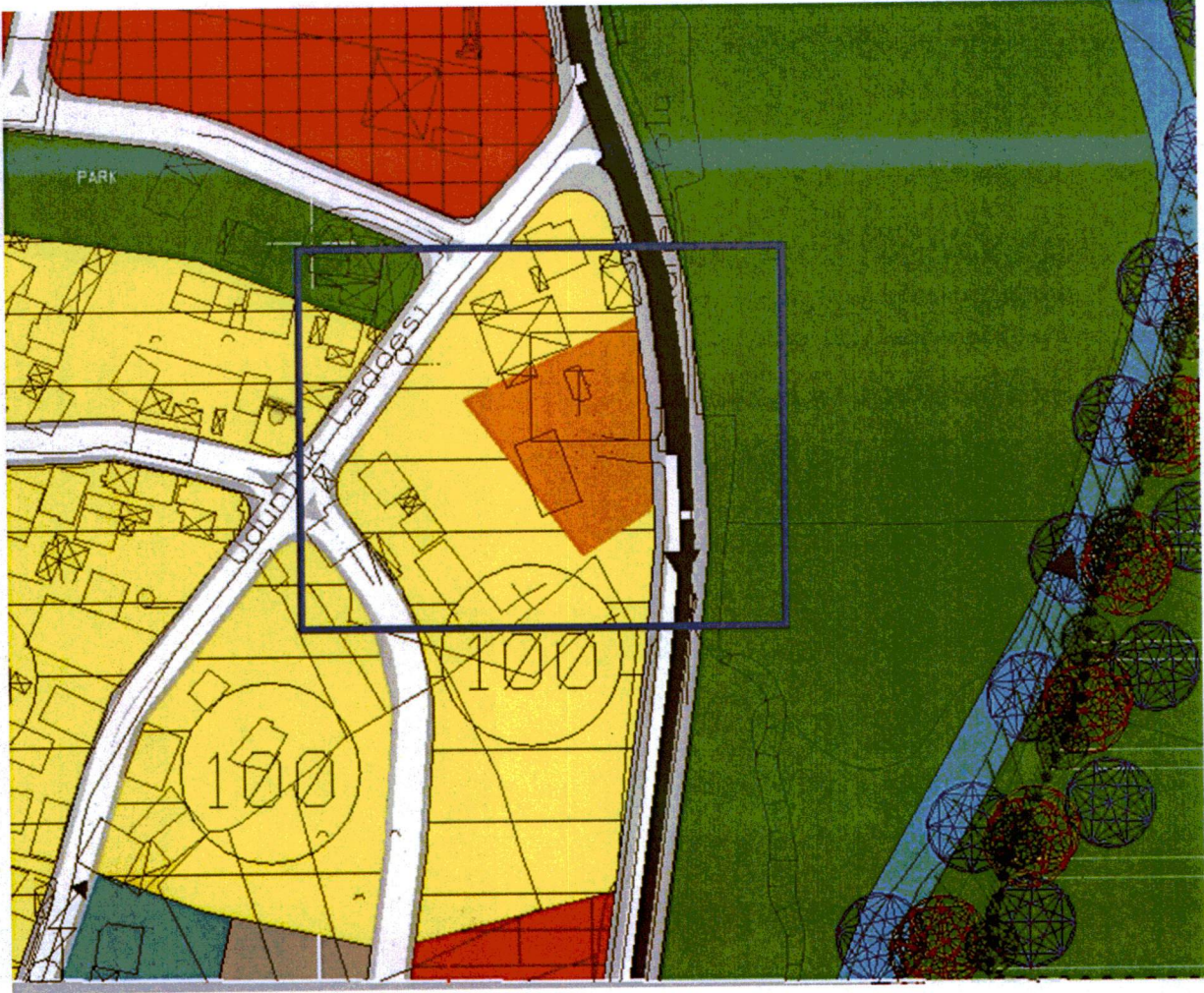
Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı" olarak tanımlanmıştır.



Şekil 4:Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri

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

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



Şekil 5:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

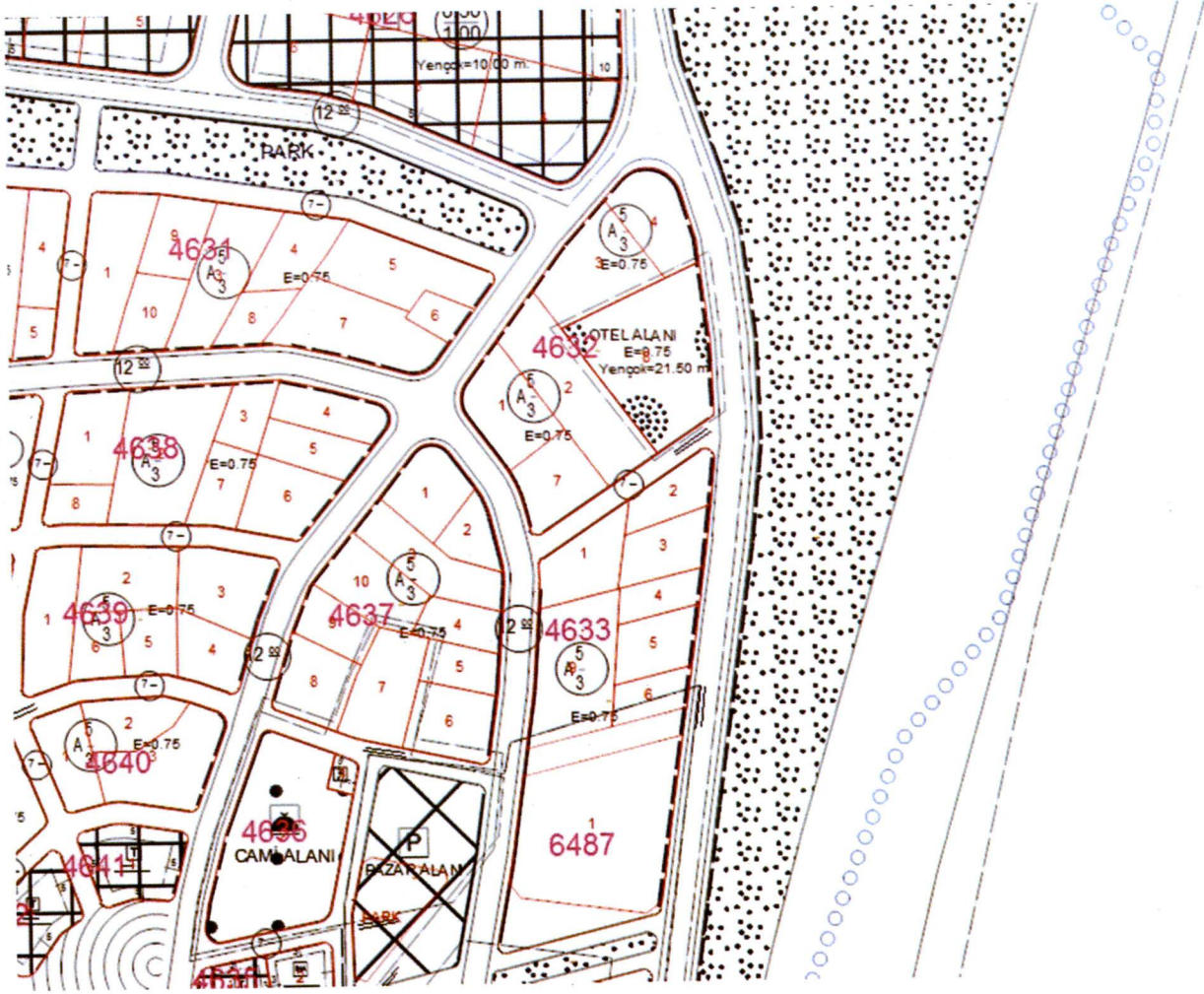
Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/1000 Ölçekli Odunluk Uygulama İmar Planında planlama alanı;

-4632 ada 2 parsel ; Konut Alanı , Ayırık Nizam , Hmax:9.50 Taks: 0.40 Kaks:0.75 yapılanma koşulları vardır.

-4632 ada 8 parsel; Otel Alanı, Ayırık Nizam, Hmax: 21.50 Kaks: 0.75 yapılanma koşulları vardır.

FONKSİYON	ALAN (m ²)
Konut Alanı	1374.16
Otel Alanı	1996.16
Toplam	3372.09

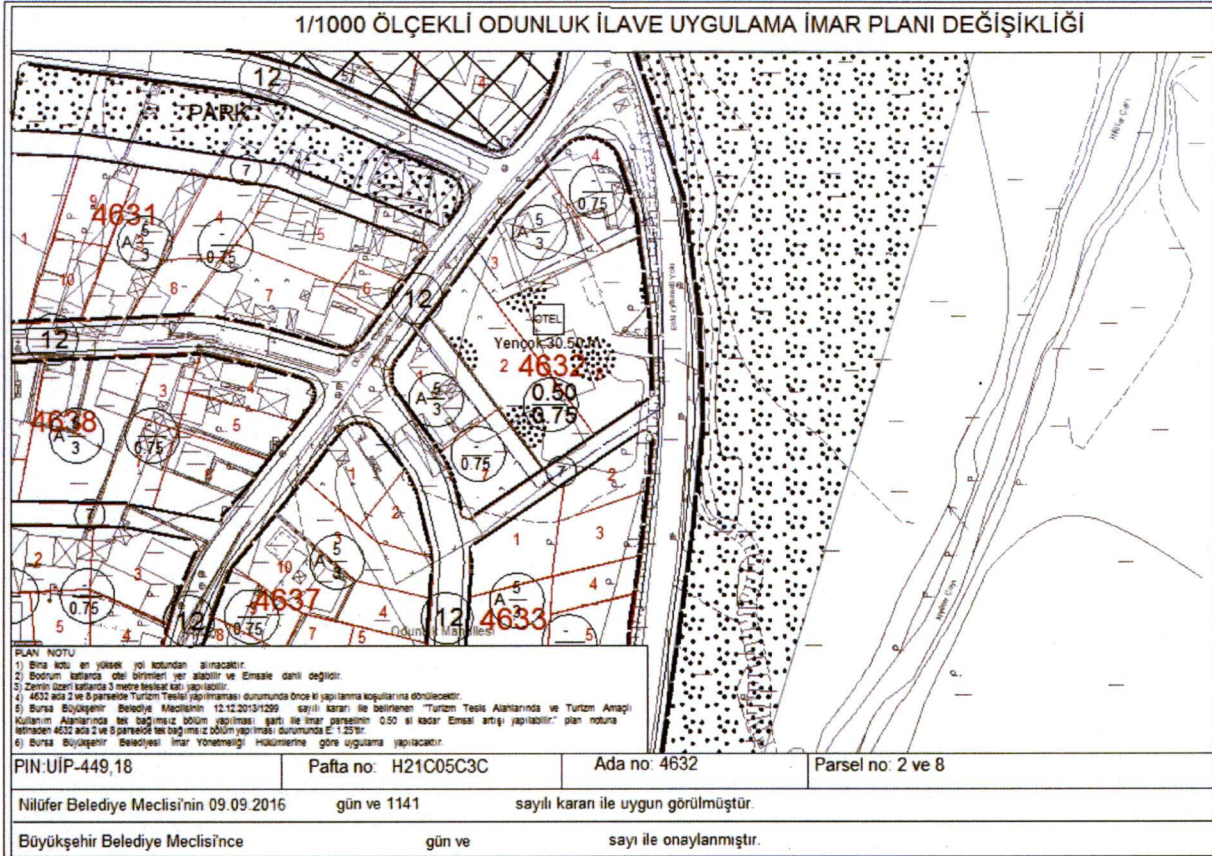
Tablo 1: 1/1000 Ölçekli İlave Odunluk Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları



Şekil 6: 1/1000 ölçekli Odunluk Uygulama İmar Planı Durumu

1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21C05C3C pafta, 4632 ada 2 numarada kayıtlı taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Odunluk İlave Uygulama İmar Planı değişikliğinde; "Konut Alanı" olarak planlı parsel doğusunda yer alan 8 numaralı parsel ile birleştirilerek Otel Alanına dönüştürülmüş , E:0.75 ve Yençok:30.50 m olarak önerilmiştir. 6 adet plan notu ilavesi yapılmıştır.



Şekil 7:4632 Ada 2 ve 8 Sayılı Parselle İlişkin 1/1000 Ölçekli Odunluk İlave Uygulama İmar Planı Tadilatı

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının kullanımları ve büyüklükleri aşağıdaki gibidir.

FONKSİYON	ALAN (m ²)	%
Otel Alanı	3372.09	100

Tablo 2: 1/1000 Ölçekli Odunluk İlave Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları

7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları

PLAN NOTU

- 1) Bina kotu en yüksek yol kotundan alınacaktır.
- 2) Bodrum katlarda otel birimleri yer alabilir ve Emsale dahil değildir.
- 3) Zemin üzeri katlarda 3 metre tesisat katı yapılabilir.

- 4) 4632 ada 2 ve 8 parselde Turizm Tesisi yapılmaması durumunda önce ki yapılanma koşullarına dönelecektir.
- 5) Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.12.2013/1299 sayılı kararı ile belirlenen "Turizm Tesis Alanlarında ve Turizm Amaçlı Kullanım Alanlarında tek bağımsız bölüm yapılması şartı ile imar parselinin 0.50 si kadar Emsal artışı yapılabilir." plan notuna istinaden 4632 ada 2 ve 8 parselde tek bağımsız bölüm yapılması durumunda E:1.25'tir.
- 6) Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

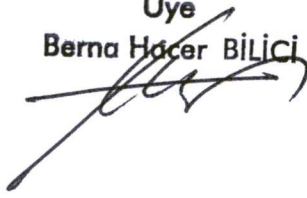
Büyükşehir Belediye Meclisiçe
..... / 2013 gün ve
..... sayılı karar ile onaylanmıştır.



İ. Atakan AYVAZ
Şehir Plancısı
Oda Sic. No: 2086



Üye
Berna Hacer BİLİCİ



Üye
Fırat EMİROĞLU



Nilüfer Belediye Meclisince 09./09./2016
gün ve 1141 sayılı kararı ile uygun
görölmüştür.


Mustafa BOZBEY
İns. Yük. Müh.
Nilüfer Belediye Başkanı
T.C.
NİLÜFER BELEDİYESİ
BASKANLIĞI

Büyükşehir Belediye Meclisince
20/11/2016 gün ve
2068 sayılı karar ile onaylanmıştır.


Recep ALTEPE
Makine Mühendisi
Büyükşehir Belediye Başkanı
T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MÜHÜRÜ