

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK
MAHALLESİ, 4684 ADA 1,2,3 ve 249 ADA 10,11,12
PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ ODUNLUK
UYGULAMA İMAR PLANI TADİLATI

İ.ATAKAN AYVAZ LTD. ŞTİ.

İçindekiler

İçindekiler	1
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	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
6.3. Planlama Alanının Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu.....	9
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	10
7.1. Planlama Alanı Kullanımları	11
7.2. 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı Notları.....	12

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu	4
Şekil 2:Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri	5
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 Uygulama İmar Planı Durumu	10
Şekil 7:4684 Ada 1,2,3 ve 249 Ada 10,11,12 Sayılı Parselle İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	11

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları	9
Tablo 2: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları.....	11

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

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi, 4684 ada 1, 2, 3 parseller ve 249 ada 10, 11, 12 sayılı parselleri kapsamaktadır. Planlama alanı altı 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 4684 ada 1,2,3 numaralı parseller "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında", 249 ada 10,11,12 numaralı parseller "Öneri Konut Alanında" kalmaktadır. Güneyinde Mevcut Konut Alanları, doğusunda Eğitim Tesisi Alanları ve batısında Ağaçlandırılacak Alan bulunmaktadır.

Planlamaya söz konusu parsel; 1/1000 Ölçekli Odunluk Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında" ve "Öneri Konut Alanında" kalmaktadır. Yapılaşma koşulları Emsal 1.00 Yençok:10.00 metredir. Parselde; geniş kapsamlı, sosyal tesis alanlarının kendi içerisinde çözümlendiği bütüncül yerleşim alanı oluşturulmak istenmektedir. Bu 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'nde bulunan 43.692,71 m² büyüklüğünde olan planlama alanın kuzeyinde Lefkoşe Caddesi, doğusunda Karşıdağ 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 güneyinde kalmakta olup, bu ana aksa bağlanan Karşıdağ Sokaktan 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 kuzey-güney istikametinde denizden 147-188 m yükseklikindedir.

3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli kuzey bakılıdır.

3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanı, turuncu neojen zeminde kalmaktadır.

Zemin Değerlendirme Paftasında turuncu renk olarak lekelenmiş ve Büyük Şehir sınırlarının büyük bir çoğunluğuna karşılık gelmektedir. Bütün bu alanlarla ilgili olarak; bu alanda yapılan; temel sondajları, laboratuvar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır:

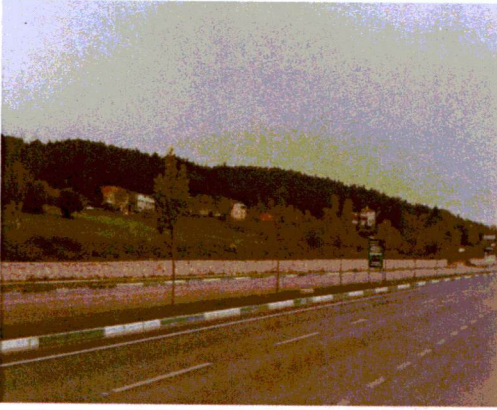
- Jeolojik olarak, bu alanlarda bulunan alüvyon çok heterojen olup, yatayda ve düşeyde farklı yayılımlar göstermektedir.
- Bu alanlarda, alüvyon genelde, ince malzeme yüzdesi daha fazla olan, kumlu, siltli, yüksek pilastisiteli killerden oluşmaktadır.
- Bu alanlar içinde kalan ve farklı özellikler arz eden zeminlerde bulunmaktadır.

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 yapılaşma olmayıp çevresinde ağırlıklı olarak Eğitim Tesisi Alanları, Ağaçlandırılacak Alan ve Mevcut 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 altı parselden oluşmakta olup, şahıs mülkiyetindedir. Alan 43.692,71 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

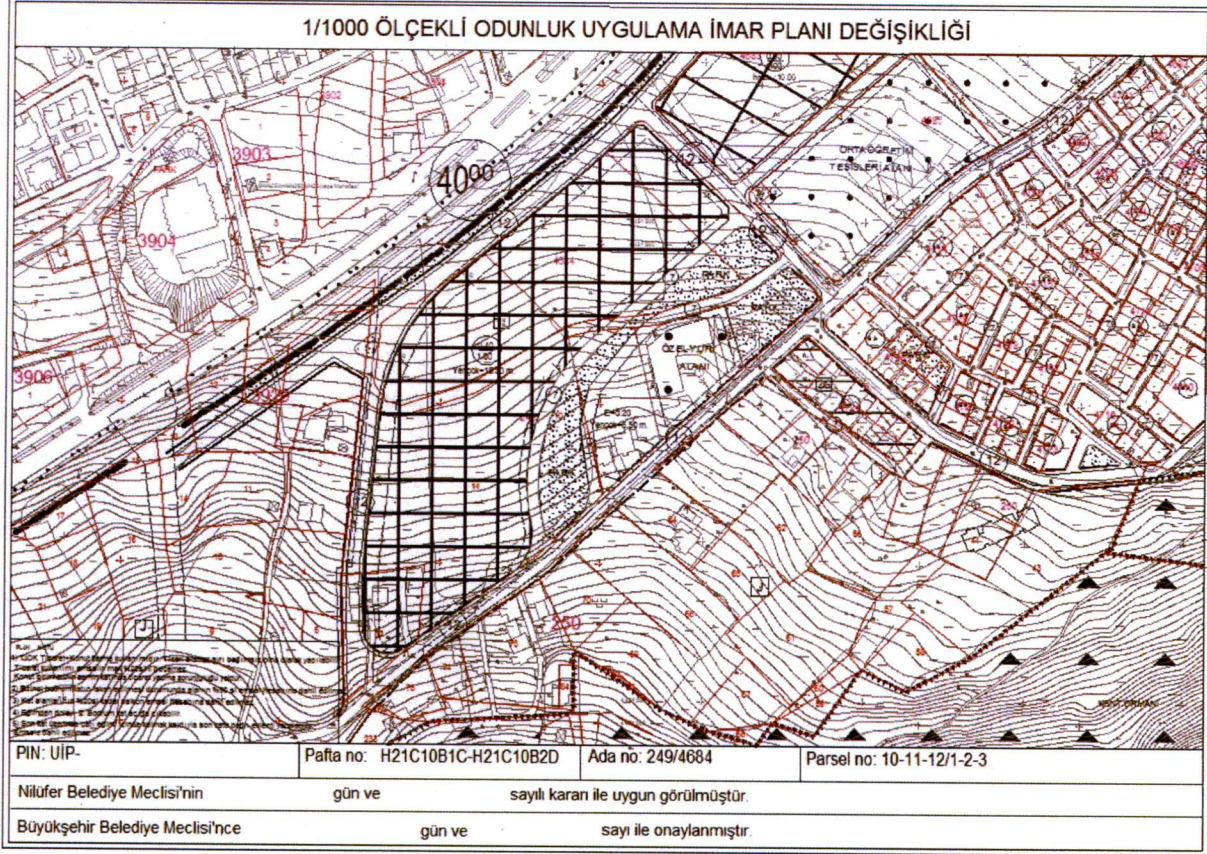
Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" ve " Öneri Konut Alanı" olarak tanımlanmıştır.



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 "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında" ve "Öneri Konut Alanında" kalmaktadır.



Şekil 6:4684 Ada 1,2,3 ve 249 Ada 10,11,12 Sayılı Parselle İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Söz konusu alan; Düzenleme Ortaklık Payı kapsamında terakleri yapılarak yeniden planlanmıştır.

FONKSİYON	ALAN (m ²)
Ticaret-Konut Alanı	31727
Park Alanı	6575
Konut Alanı	2251
Yurt Alanı	3295

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

7.2. 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı Notları

- 1) TICK: Ticaret+Konut karma kullanımıdır. Ticari alanlar ayrı bağımsız bina olarak yapılabilir. Ticaret kullanımı emsalin max %20 sini geçemez. Konut birimlerinin zemin katında ticaret yapma zorunluluğu yoktur.
- 2) Birinci bodrum katın iskan edilmesi durumunda alanın %50si emsal hesabına dahil edilmez.
- 3) Kat alanlarının %20 si kadar balkon emsal hesabına dahil edilmez.
- 4) Eğimden dolayı 2. Bodrum kat açığa çıkabilir.
- 5) Son kat üzerinde çatı eğimi içinde kalmak kaydıyla son kata bağlı eklenti yapılabilir. Emsale dahil edilmez.

Büyükşehir Belediye Meclisi
..... / / 2017
..... sayılı karar ile onaylanmıştır.



İSMAİL ATAKAN AYVAZ

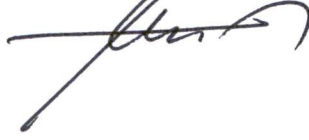
ŞEHİR PLANLAMA GAYRİMENKUL
MÜHENDİSLİK İNŞ.TURİZM SAN.ve TIC.LTD.ŞTİ.
Altınşehir Mh.204.Sk.No:34 D:1 Nilüfer/BURSA
Tel:0224 413 63 52 Faks:0224 413 65 16
Bursa Tic.Sic.No:61216 Mersis No:02710691182800015
Nilüfer VD'271 069 1828

İ. Atakan AYVAZ

Şehir Plancısı
Oda Sic. No: 2086



Üye
Berna Hacer BİLİCİ



Üye
Fırat EMİROĞLU



Nilüfer Belediye Meclisince 09.09 / 2016
gün ve 1145 sayılı kararı ile uygun
görölmüştür.



Büyükşehir Belediye Meclisince
20 / 10 / 2016 gün ve
2068 sayılı karar ile onaylanmıştır.

