



**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ
ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA
İLİŞKİN**

**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI AÇIKLAMA RAPORU**



Halkalı Atakent Mh. 221. Sk. No:5 34307 Halkalı - Küçükçekmece / İSTANBUL



Telefon: 0 (212) 669 09 15
Faks: 0 (212) 669 09 16



e-posta: info@gedas.com.tr





BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



İÇİNDEKİLER

1. GENEL BİLGİLER.....	6
1.1 PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
1.2 PLANLAMA ALANININ GENEL KONUMU	8
1.3 PLANLAMA ALANI ULAŞIM İLİŞKİLERİ	9
2. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ.....	11
2.1 PLANLAMA ALANI ULAŞIM İLİŞKİLERİ	11
2.2 JEOLJİK YAPI ANALİZİ	17
2.3 DEPREMSELLİK.....	21
2.4 YÜKSEKLİK ANALİZİ.....	22
2.5 EĞİM ANALİZİ	23
2.6 BAKI ANALİZİ.....	24
2.7 İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ	24
2.7.1 İklim.....	25
2.7.2 Bitki Örtüsü	25
2.8 SOSYO-EKONOMİK YAPI	26
2.9 DEMOGRAFİK YAPI ve NÜFUS	27
3. FİZİKSEL DURUM ANALİZLERİ.....	28
3.1 ARAZİ KULLANIM ANALİZİ	28
3.2 MÜLKİYET ANALİZİ.....	29
3.3 ARSA RAYİÇ BEDELLERİ ANALİZİ.....	30
3.4 YAKIN ÇEVRE ANALİZİ.....	31
4. DONATI HİZMET ETKİ ALANI ANALİZLERİ	31
4.1 ANAOKULU HİZMET ETKİ ALANI ANALİZİ	32
4.2 İLKÖĞRETİM HİZMET ETKİ ALANI ANALİZİ	33
4.3 ORTAOKUL HİZMET ETKİ ALANI ANALİZİ.....	34
4.4 LİSE HİZMET ETKİ ALANI ANALİZİ.....	35
4.5 SAĞLIK HİZMET ETKİ ALANI ANALİZİ	36
4.6 SPOR HİZMET ETKİ ALANI ANALİZİ	37
4.7 CAMİ HİZMET ETKİ ALANI ANALİZİ.....	38
5. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN KARARLARI	39
5.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	39
5.2 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	39



BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



5.3	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	40
5.4	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI (2004 Tarihli).....	42
5.5	27.05.2022 ONAY TARİHLİ İPTAL EDİLEN İMAR PLANI	43
6	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI TEKLİFİ	44
6.1	GEREKÇE	44
6.2	AMAÇ VE HEDEFLER	44
6.3	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI TEKLİFİ VE PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR	44
7	KURUM GÖRÜŞLERİ.....	46
7.1	T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü.....	46
7.1.1	T.C Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Çevre Koruma, Kontrol ve İklim Değişikliği Dairesi Başkanlığı Çevre Kontrol Şube Müdürlüğü	46
7.1.2	T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü	46
7.1.3	T.C Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Fen İşleri Dairesi Başkanlığı Etüd Proje Şube Müdürlüğü	46
7.1.4	T.C Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü	46
7.1.5	T.C Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Emlak Yönetimi Şube Müdürlüğü	47
7.2	T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı.....	47
7.3	T.C. Bursa Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü	47
7.4	T.C. Nilüfer Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü.....	47
8.EKLER	48



BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



ŞEKİLLER

Şekil 1 Planlama Alanının Konumu.....	7
Şekil 2 Planlama Alanı Konum ve Çevre İlişkileri.....	8
Şekil 3 Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi sınırları içerisinde kalan yaklaşık 0.78 hektarlık Rezerv Yapı Alanı Sınırı.....	9
Şekil 4 Bursa İli Ulaşım Yapısı Analizi.....	11
Şekil 5 Jeolojik Yapı Analizi.....	13
Şekil 6 Jeolojik Etüt Raporu Onay Sayfası.....	16
Şekil 7 Jeolojik Yapı Analizi.....	18
Şekil 8 Bursa İli Deprem Bölgeleri Haritası.....	21
Şekil 9 Planlama Alanı Yükseklik Analizi.....	22
Şekil 10 Planlama Alanı Eğim Analizi.....	23
Şekil 11 Planlama Alanı Bakı Analizi.....	24
Şekil 12 Arazi Kullanım Analizi.....	28
Şekil 13 Mülkiyet Analizi.....	29
Şekil 14 Arsa Rayiç Bedelleri Analizi.....	30
Şekil 15 Yakın Çevre Analizi.....	31
Şekil 16 Anaokulu Hizmet Etki Alanı Analizi.....	32
Şekil 17 İlköğretim Hizmet Etki Alanı Analizi.....	33
Şekil 18 Ortaokul Hizmet Etki Alanı Analizi.....	34
Şekil 19 Lise Hizmet Etki Alanı Analizi.....	35
Şekil 20 Sağlık Tesisi Hizmet Etki Alanı Analizi.....	36
Şekil 21 Spor Tesisi Hizmet Etki Alanı Analizi.....	37
Şekil 22 Cami Hizmet Etki Alanı Analizi.....	38
Şekil 23 Bursa İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	39
Şekil 24 Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	40
Şekil 25 4683 Ada 6 Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	41
Şekil 26 4683 Ada 1 Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	42
Şekil 27 /1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi.....	43
Şekil 28 /1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi.....	45

TABLULAR

Tablo 1 Bursa İli Aylara Göre İklim Durumu.....	25
Tablo 2 Yıllara Göre Bursa İli'nin Nüfusu.....	27
Tablo 3 Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi 0.78 hektarlık RYA Mülkiyet Bilgisi... 30	
Tablo 4 Planlama Alanına Yönelik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı.....	41
Tablo 5 Planlama Alanına Yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı.....	42
Tablo 6 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi Alan Dağılımı.....	43
Tablo 7 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi Alan Dağılımı.....	44
Tablo 8 Planlama Alanı Öngörülen Nüfus Büyüklüğü.....	45



BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



EKLER

Ek 1 Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 06.04.2022 tarih ve E-90240332-115.01.02-58432 sayılı imar planı kurum görüşü.....	48
Ek 2 Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Çevre Koruma, Kontrol ve İklim Değişikliği Dairesi Başkanlığı Çevre Kontrol Şube Müdürlüğü'nün 06.04.2022 tarih ve E-42837103-611.04-58235 sayılı imar planı kurum görüşü	50
Ek 3 Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü'nün 06.04.2022 tarih ve E-41568574-315-58045 sayılı imar planı kurum görüşü	51
Ek 4 Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Fen İşleri Dairesi Başkanlığı Etüd Proje Şube Müdürlüğü'nün 06.04.2022 tarih ve E-38506184-115.01.02-58285 sayılı imar planı kurum görüşü	52
Ek 5 Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü'nün 01.04.2022 tarih ve E-21653905-115.05.01-55123 sayılı imar planı kurum görüşü	53
Ek 6 Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Emlak Yönetimi Şube Müdürlüğü'nün 06.04.2022 tarih ve E-28722469-321-58360 sayılı imar planı kurum görüşü.....	54
Ek 7 T.C Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 25.03.2022 tarih ve E-13138482-041.02-84238 sayılı imar planı kurum görüşü	55
Ek 8 BUSKİ Mevcut Atıksu ve Yağmur Suyu Altyapı Hatları	56
Ek 9 Bursa Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 07.04.2022 tarih ve E-27264143-303.01-3377606 sayılı imar planı kurum görüşü	57
Ek 10 Nilüfer Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 31.03.2022 tarih ve E.65418203-045.01-41968 sayılı imar planı kurum görüşü	58
Ek 11 Bursa Valiliği'nce 04.2022 tarihinde onaylı "Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi, 4683 ada, 6 Parsel (Eski 1 Parsel)'e ilişkin Jeolojik Etüt Raporu Onay Sayfası....	59



BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



1. GENEL BİLGİLER

1.1 PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 4683 Ada 6 Parsel (eski 4683 Ada 1 Parsel) numaralı 'Arsa' vasıflı alan ve tescil harici, toplam 7856,39 m² (0,78 ha) yüzölçümlü taşınmaz 6306 sayılı Kanunu'nun 2'nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 10.02.2022 tarih ve 2922381 sayılı oluru ile 'Rezerv Yapı Alanı' olarak belirlenmiştir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2'nci maddesinin (c) bendinde Rezerv Yapı Alanı; *"Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanları,"* ifade etmektedir.

6306 sayılı Kanun Uygulama Yönetmeliğinde Rezerv Yapı Alanlarında, *"Kanunun amacı çerçevesinde fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek ve Kanunda öngörülen amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere; Riskli alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet edenlerin nakledileceği rezerv konut ve işyerleri, Riskli alanlarda ve bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet etmeyen kişilere satışı yapılabilecek her türlü yapı ile gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama, yapılabileceği ve bu alanların yeni yerleşim alanı olarak kullanılabilmesi"* hüküm altına alınmıştır.

Söz konusu taşınmaz, T.C Emniyet Genel Müdürlüğü Polis Bakım ve Yardım Sandığı ("Sandık"), 3201 sayılı Emniyet Teşkilat Kanununun ("3201 Sayılı Kanun") 90. Maddesi uyarınca Emniyet Teşkilatı mensubu olan ortakları arasında yardımlaşmayı sağlamak maksadı ile kurulmuş bir kuruluştur. Bu hususta söz konusu ada ve parselde yer alan taşınmaz Emniyet Teşkilatı mensuplarına hizmet amacıyla 'Sandık' adına kayıtlıdır. Parselin sandık faaliyetlerinde kullanılması amacıyla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca 6306 sayılı kanun kapsamında 'Rezerv Yapı Alanı' olarak ilan edilmiştir.

Bu rapor Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi 4683 Ada 6 Parsel (Eski 1 Parsel) ve tescil harici alandan oluşan rezerv yapı alanına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planına ait açıklamaları içermektedir.



BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 1 Planlama Alanının Konumu



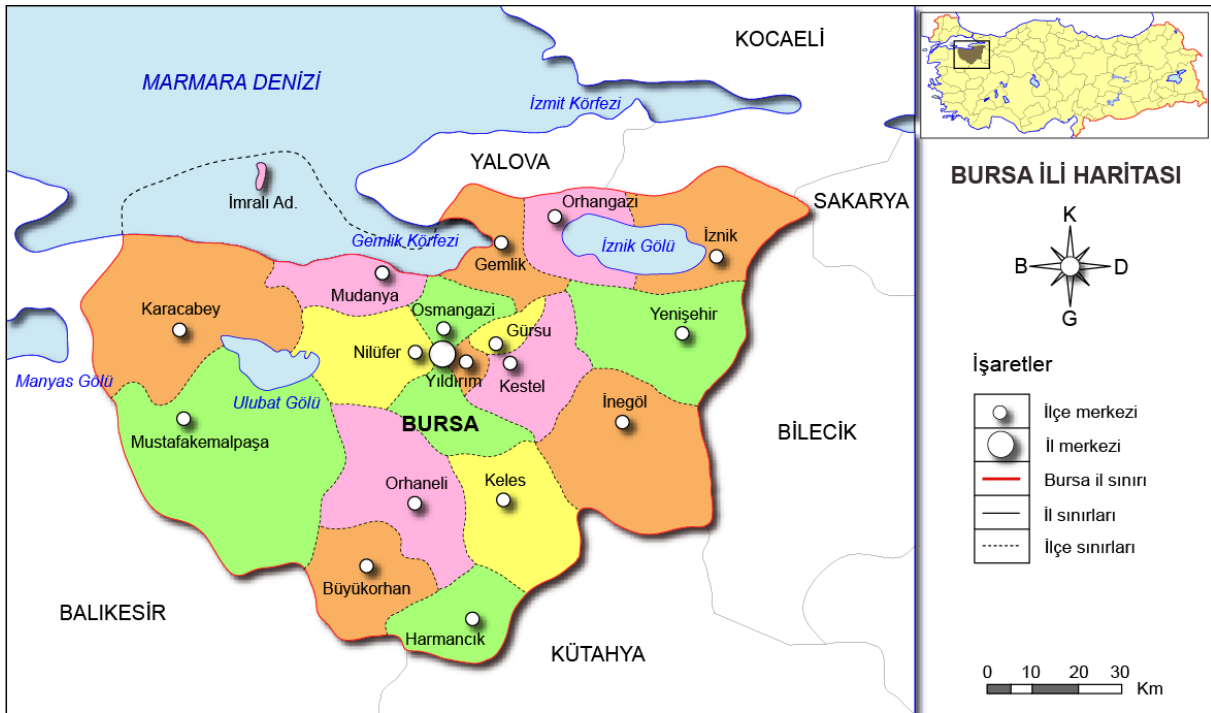
BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



1.2 PLANLAMA ALANININ GENEL KONUMU

Bursa, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık dördüncü şehridir. 2021 itibarıyla 3.139.744 nüfusa sahiptir. 2016 Dünya Yaşanabilir Şehirler sıralamasında Dünya'da 28. Türkiye'de 1. sırada yer almaktadır. Marmara Bölgesinin Güney Marmara bölümünde, 40° batı boylam ve 29° kuzey enlem daireleri arasında yer alır. Eski adı *Hüdavendigâr* 'dır. Kuzeyinde Marmara Denizi ve Yalova, kuzeydoğuda Kocaeli ve Sakarya, doğuda Bilecik, güneyde Kütahya ve batıda Balıkesir illeri ile çevrilidir.

Yüzölçümü; 10.033 kilometrekaredir. İlçeleri; Merkez, Büyükorhan, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keleş, Kestel, Mudanya, Mustafakemalpaşa, Nilüfer, Orhaneli, Orhangazi, Osmangazi, Yenişehir, Yıldırım'dır.

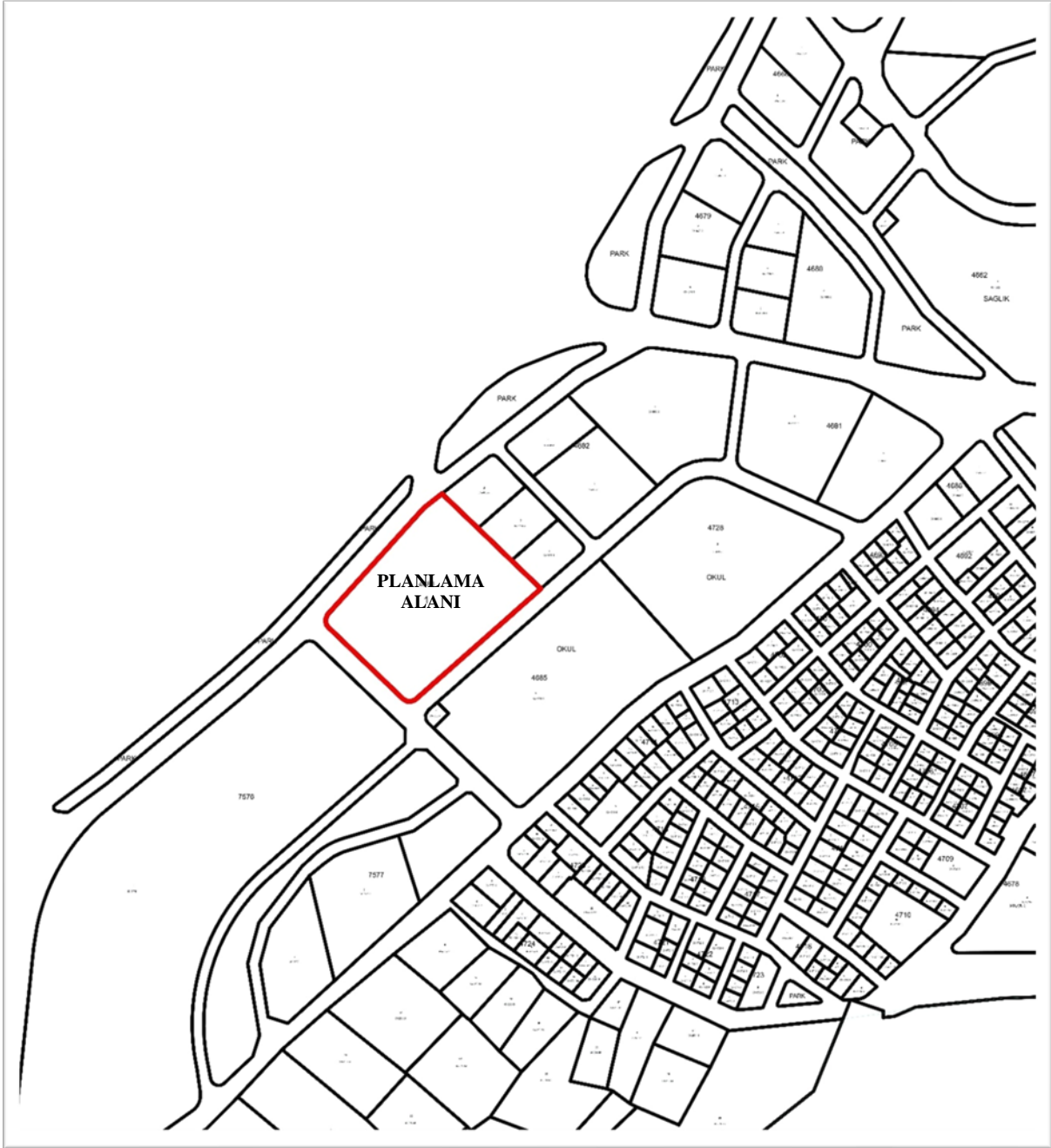


cografyaharita.com R.SAYGILI 2020

Şekil 2 Planlama Alanı Konum ve Çevre İlişkileri



BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 3 Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi sınırları içerisinde kalan yaklaşık 0.78 hektarlık Rezerv Yapı Alanı Sınırı

1.3 PLANLAMA ALANI ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Şehir içi ulaşım 1998'e kadar Taksi, Dolmuş ve Belediye otobüsü gibi klasik sistemlerle karşılanıyordu. 1998'de Bursa Metrosu'nun temeli atıldı ve 2002'de işletmeye açıldı. Bursa ile Uludağ arasında ulaşımın sağlanması amacıyla bir Teleferik hattı kullanılmaktadır. Bu teleferik hattı, Türkiye'nin ilk ve en uzun teleferik hattıdır.

Heykel- Kent Meydanı arasında T1 tramvay hattı ve Cumhuriyet Caddesi- İncirli Caddesi üzerinde bir tramvay hattı bulunmaktadır. Bursa tramvay hatlarında ASELSAN tarafından üretilen ve Türkiye'de üretilen ilk tramvay olan İpekböceği, 2013'ten beri işlemektedir.



BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



Kara yolu

Bursa, İstanbul ve İzmir illeri arasında bir köprü gibidir. Bu köprü 0.5 otoyolu ve D.200 karayoludur. Bursa'daki otoyollar 0.5 ve 0.22'dir. Şehir içi ulaşım ise BURULAŞ'a aittir. Bursa'da çok sayıda belediye otobüsü, halk otobüsü minibüs, dolmuş ve taksi bulunur.

Hava yolu

Bursa'da hava ulaşımı Bursa Yenişehir Havalimanı aracılığıyla yapılır. Anadolu da birçok merkeze Ankara aktarmalı sefer düzenlenmektedir. Havalimanı Yenişehir ilçesinde bulunur. Hava yolunun şehrin merkezinde bulunmamasının sebebi eskiden askeri amaçla kullanılan yedek hava meydanının sivilleştirilmiş olmasıdır. Ayrıca İstanbul'da bulunan Sabiha Gökçen Havalimanı'na BURULAŞ tarafından otobüs seferleri düzenlenmektedir.

Deniz ulaşımı

Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin İDO'ya karşı çıkarmış olduğu BUDO Mudanya'dan İstanbul'a deniz otobüsü seferleri yapmaktadır. İDO aracılığıyla da Güzelyalı, Mudanya'dan İstanbul'a deniz otobüsü ve feribot ulaşımı yapılır. Ayrıca BURULAŞ yaz aylarında körfez seferleri düzenlemektedir.

Demiryolu

Türkiye'de demiryolu ulaşımı ilk olarak 1892'de yapılan Mudanya demir yollarının 1931'de satın alınmasıyla gelişse de 10 Temmuz 1953'te Bursa-Mudanya demiryolu hattının kapatılması sonrasında TCDD tarafından Bursa'ya demiryolu ulaşımı, 1928-1932 arasında inşa edilen Kütahya-Balıkesir demiryolu kapsamında 1930'da açılan Harmancık istasyonu haricinde sağlanmamıştı. 30 Aralık 2011 tarihinde Bandırma-Osmaneli yüksek standartlı demiryolu hattının sözleşmesi imzalandı. Projenin 2015 yılına kadar bitmesi bekleniyordu. Ancak inşaat çalışmaları hâlâ bitirilemedi.

Bursa'da demiryolu ulaşımını BursaRay yapar. Yapımına 1998'de başlanmıştır. Bursa'nın merkez ilçe ve semtlerini çoğu noktada doğu-batı doğrultusunda birbirine bağlar. BURULAŞ isimli Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı şirket tarafından işletilmektedir. Belirli etaplar halinde yapıldığından henüz tamamen bitirilmemiş bir projedir. 2002'de ilk olarak iki hat halinde işletmeye açıldı. Şu anda bu hatlar Emek'ten başlanan ve Arabayatağı'nda sona eren 1 no'lu hat ve Uludağ Üniversitesi'nden başlayan ve Kestel'de sona eren 2 no'lu hattır. Toplam uzunluğu 51 km'dir.

Bursa Cumhuriyet Caddesinde Zafer Meydanı ile Çınarönü arasında nostaljik tramvaylar hizmet vermektedir. Hem ulaşım hem turizme katkı sağlayan 1,5 km'lik hat, 28 Mayıs 2011 günü törenle hizmete açılmıştır. Nostaljik tramvayın ilgi görmesinden dolayı mevcut hatta ilave yapılmıştır. 20 Temmuz 2011 tarihinde başlayan inşaat çalışmasıyla nostaljik tramvay, Yıldırım'ın Davutkadı semtine uzatıldı. İlave hat, 5 Kasım 2011 günü törenle hizmete açılmıştır. Hattın uzatılmasıyla birlikte hem nostaljik hem de normal tramvaylar hizmet vermektedir. Günde 7.000'den fazla yolcu bu hattı kullanmaktadır.

T1 hat numaralı Heykel-Kent Meydanı tramvay hattının çalışmaları 07.08.2012 tarihinde başlamıştır. Stadyum Caddesi-Altıparmak Caddesi-Atatürk Caddesi-Heykel-İnönü Caddesi-Kıbrıs Şehitleri Caddesi-Kent Meydanı-Darmstad Caddesi güzergahında sefer yapacak olan tramvayda hat boyunca 13 İstasyonu bulunan T1 tramvay hattı 12 Ekim 2013 tarihinden itibaren yolculu seferlere başlayarak Heykel-Osmangazi-Darmstad Caddesi arasında ring sefer yapmaktadır.



BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



Teleferik

Uludağ ile Bursa arasındaki ulaşımı kolaylaştıran bir sistemdir. Türkiye'nin en uzun teleferiği olan Uludağ Teleferiği, Bursa'dadır. Yıldırım'daki Teferruç semti ile Uludağ'daki Sarıalan yaylası arasında 1963'te kurulmuştur. Kadiyayla istasyonundaki aktarma ile toplam 4766 metre uzunluğundadır. 374 metrelik rakımdan başlayan yolculuk, yaklaşık 20 dakika sonra 1634 metrelik rakımda sona erer. Bu teleferik aynı zamanda Türkiye'nin ilk teleferiğidir. 2014 yılı itibarı ile tamamen yenilenen teleferik Sarıalan'a 12 dakikada ulaştırmaktadır. 2015 yılında oteller bölgesine açılan teleferikle Bursa teleferiği, Dünya çapında en uzun mesafeli teleferik hattı olmuştur.



Şekil 4 Bursa İli Ulaşım Yapısı Analizi

2. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

Bu bölümde; Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 0.78 hektarlık rezerv yapı alanına ilişkin doğal yapı analizleri yer almaktadır.

2.1 PLANLAMA ALANI ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Bursa Valiliği'nce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) 27.04.2022 tarihinde onaylı "Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi, H21C10B2D hâlihazır pafta, 4683 ada, 6 parsel'in 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu"nda planlama alanı "yerleşime uygunluk" açısından Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1)'de yer almaktadır.

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mah. H21C10B2D Halihazır Pafta, 4683 Ada , 6 Parsel (Eski 1 Parsel)'in 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının hazırlanmasına yönelik Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nda; proje alanına ilişkin yapılan arazi



BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, jeofizik (sismik masw ve kırılma, mikrotremör ölçümü düşey elektrik sondaj) çalışmaları, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve sonuçlarına bağlı olarak Yerleşime uygunluğu değerlendirilmiştir.

İnceleme alanının literatür taramalarına ve yapılan sondajlara göre Mudanya Formasyonu'na ait birimler yer almaktadır. Yapılan sondajlarda seyrek çakıllı, az kumlu siltli KİL/ az çakıllı, kumlu siltli KİL, çakıllı killi KUM/ çakıllı siltli KUM, az kumlu, killi ÇAKIL birimlerine rastlanmıştır. İnceleme alanının eğimi %0 - %5 arasında değişmektedir.

İnceleme alanında Mudanya Formasyonu (Tmm)'na ait kohezyonlu birimlerde yapılan SPT deneyi sonuçlarına göre SPT '17-73-R' arasındadır. Zeminlerin SPT N30 değerine göre sınıflamasında killer 'Katı -Çok Katı - Sert' dir. Birimlerin Likit Limit (w_{LL}) değeri '26-56' dir. Bu verilere göre Zeminlerin sıkışabilirliği sınıflamasında 'Düşük- Yüksek Sıkışabilir' olduğu görülmüştür. Birimlerin Plastisite İndisi (w_{PI}) değeri '0-29' dir. Bu verilere göre zeminlerin plastisite sınıfına göre sınıflamasında 'Plastik Değil- Düşük - Orta' sınıfında, kuru dayanım "Çok Düşük-Düşük - Orta" olduğu görülmüştür. Kohezyonlu birimlerin Relatif Kıvam (I_c) değeri '0,68-1,75' dir. Bu verilere göre Relatif kıvam sınıflamasında 'Katı - Orta Katı- Çok Katı Sert' sınıfında olduğu görülmüştür. Şişme derecesi açısından sınıflamasına göre "Orta - Çok Yüksek şişme derecesi" olduğu görülmektedir.

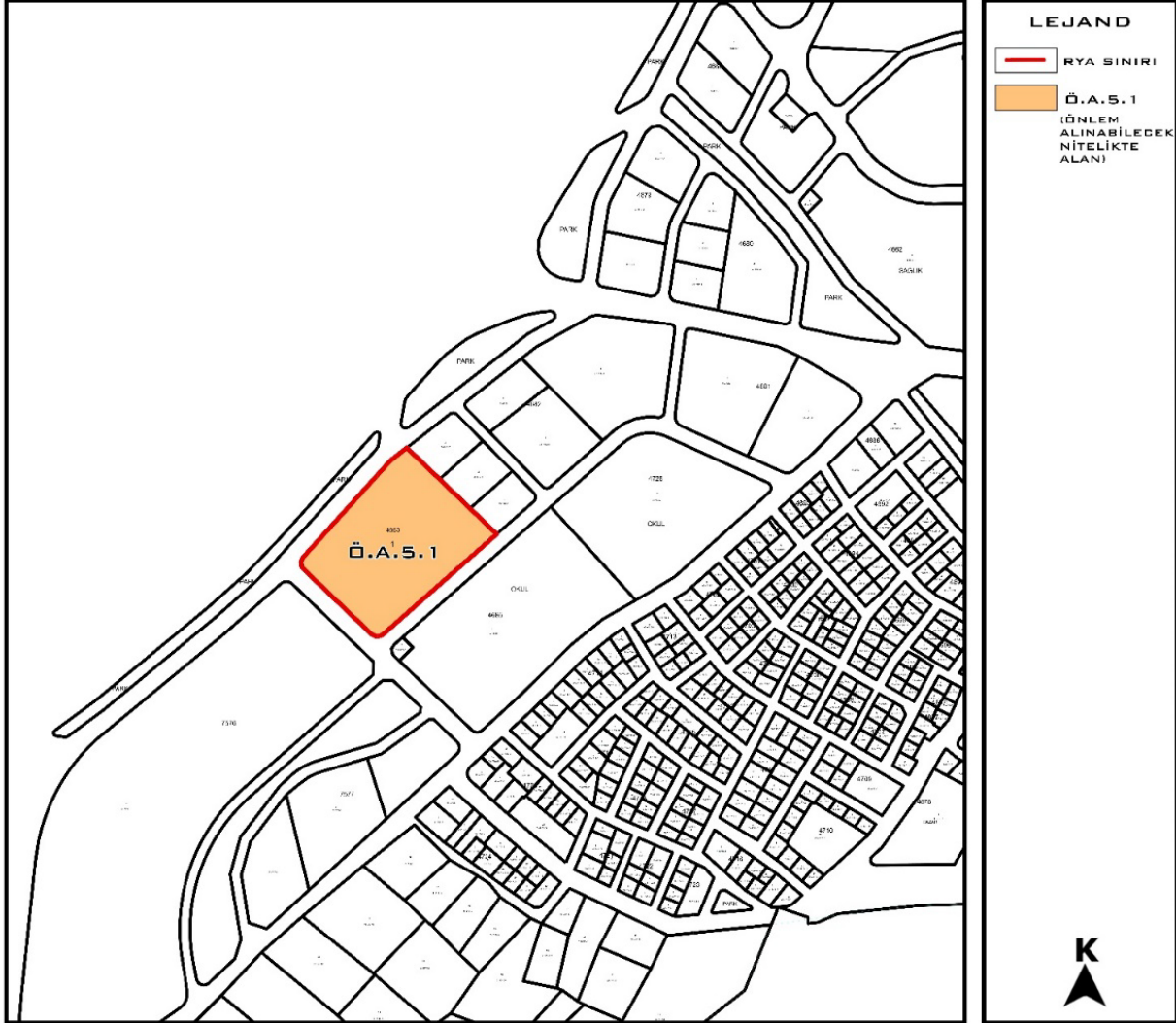
Söz konusu proje alanı Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1)'de kalmaktadır.



BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ SINIRLARI
İÇERİSİNDE BULUNAN YAKLAŞIK 0.78 HA BÜYÜKLÜĞÜNDEKİ
REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
YERLEŞİME UYGUNLUK ANALİZİ



Şekil 5 Jeolojik Yapı Analizi

1. ÖNLEMLİ ALAN 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının bir kısmının eğiminin %0-%5 olduğu, Mudanya Formasyonu (Tmm)'na ait birimlerin sondaj ve laboratuvar verilerine göre yapılan hesaplamalarda alınan zemin numunelerinin şişme derecesi orta – çok yüksek olduğu görülmektedir. Jeolojik birimler yanal ve düşey yönde farklılıklar gözlenebileceğinden parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde şişme özellikleri detaylı olarak yeniden incelenmelidir. Yapılan sondajlarda Mudanya Formasyonu (Tmm)'nun üst seviyelerinde bitkisel toprak rastlanılmıştır. Yapılaşma öncesi bitkisel toprak malzemesinin yayılımı ve kalınlığı belirlenmeli, yapı temelleri bitkisel toprağa ve dolgu malzemesine oturtulmamalıdır. Oturma değeri; Münferit temeller için elde edilen toplam oturma değerleri killerde kabul edilebilir oturma sınırları içerisinde kalmaktadır ancak kumlarda kabul edilebilir oturma sınırları içerisinde kalmamaktadır. Farklı oturma değerleri



BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



killerde ve kumlarda kabul edilebilir oturma sınırları içerisinde kalmamaktadır. Radye jenaral temeller için; elde edilen toplam oturma değerleri killerde ve kumlarda kabul edilebilir oturma sınırları içerisinde kalmaktadır. Ancak farklı oturma değerleri killerde ve kumlarda kabul edilebilir oturma sınırları içerisinde kalmamaktadır. İnegöl Formasyonuna ait birimlerin yanal ve düşey yönde farklılık gösterebileceği dikkate alınarak bu alanlarda şişme, oturma ve farklı oturma gibi mühendislik problemlerinin meydana gelebileceği düşünülmektedir ve bu problemlerin mühendislik önlemleriyle giderileceğinden dolayı inceleme alanı Yerleşime Uygunluk yönünden; “**Önlemler Alanlar 5.1 (ÖA-5.1)**” : **Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, oturma açısından Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime uygunluk haritalarında **ÖA-5.1** sembolü ile tanımlanmıştır.

Bu alanlarda:

- ✓ Bu alanlarda gözlenen killerin şişme derecesi orta – yüksek olarak bulunmuştur. Ancak jeolojik birimler yanal ve düşey yönde farklılıklar gözlenebileceğinden parsel bazındaki zemin etütlerinde şişme- oturma-farklı oturma gibi mühendislik problemleri detaylı incelenmeli ve alınacak önlemler belirlenmelidir. Önlemler alınmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.
- ✓ Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, oturma, farklı oturma, şişme sıvılaşma, yerel zemin sınıfı, zemin titreşim hakim periyodu, zemin büyümesi vb.) parsel bazlı temel ve zemin etütleri ile belirlenmeli, karşılaşılabilecek zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri alınmalıdır. Bu çalışmalar doğrultusunda zemin ıslah önlemleri (minikazık, fore kazık, jet-groud vb.) alındıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.
- ✓ Her türlü yapılaşmada " Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik " hükümlerine uyulmalıdır.
- ✓ Yürürlükte olan " Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği " hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.
- ✓ Yapılaşmalarda çok iyi bir yüzey ve temel drenaj sistemi yapılarak yapı temellerinin yüzey, yer altı, sızıntı sular ve atıksu ile etkileşiminin önlenmesi, ayrıca yüzey, yer altı ve sızıntı suları ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.
- ✓ Yeraltı suyu seviyesi altında kalan kohezyonlu birimlerin $PI > \%12$ olduğundan bu birimlerde sıvılaşma potansiyeli tespit edilmemiştir. Zemin etüd aşamasında tekrar incelenmelidir.
- ✓ Parselde oluşturulacak her türlü kazı şevi, komşu parselleri, yapılaşmayı ve alt yapıyı tehdit etmeyecek şekilde açılmalı ve uygun istinat yapıları tarafından korunmalıdır. Kontrolsüz kazı yapılmamalıdır.
- ✓ Yapılaşma sırasında, kazılarda oluşacak şevler ve alan içerisindeki şevler tekniğe uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- ✓ Yapılacak kazılar planlanan yapı yükleri ve inceleme alanını etkileyen dış yüklerde hesap edilerek projeye esas olan zemin etüt çalışmalarında stabiliteyi sağlayacak (istinat yapısı, palye, fore kazık, iksa vb.) tekniğine uygun mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır. Önlem alınmadan kazı yapılmamalıdır.
- ✓ Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir. Bunun için kazılarda istinat duvarı, perde beton vb. uygulama projeleriyle desteklenmelidir. Kazı şevleri tekniğine uygun iksa (istinat, perde duvar vb.) tedbirler ile desteklenmelidir. Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir.



BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



- ✓ Sahada yapılması planlanacak her türlü hafriyat, yol ve temel kazı durumuna göre oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, mutlaka tekniğine uygun projelendirilmiş istinat yapısı, vb. önlemlerle şevler desteklenmelidir. Derin kazılardan kaçınılmalıdır.
- ✓ Temellerin aynı birim üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Sağlam zemine oturtulmalı veya farklı oturmaları önlemek için uygun temel sistemi seçilmelidir. Temeller yapay dolgu – bitkisel toprağa oturtulmamalıdır.
- ✓ Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, oturma, farklı oturma, sıvılaşma, şişme, zemin hakim titreşim periyodu, yerel zemin sınıfı, zemin büyütmesi vb.) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir. Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.

Mudanya Formasyonu (Tmm) içeriğinden dolayı zemin etüt aşamasında karstik boşluk durumu incelenmelidir.

- ✓ Yapılan sondajlarda Sk-1-2-5-6-7-8-9-10-11-12-13: 8,00 m. ve Sk-3-4 : 10,00 metrede yeraltı suyuna rastlanılmıştır. Mevsimsel koşullara ve yağış rejimine bağlı olarak bölgede yer altı, yerüstü ve atık sulara statik değişimler olabileceğinden yer altı, sızıntı, yerüstü ve atık sularına bağlı olumsuzlukların meydana gelmemesi açısından temel ve yüzey drenajları yapılarak temel altına su sızması önlenmelidir. Ayrıca derin kazılarda yer altı suyunun kimyasal özellikleri ile yapı temellerine etkisi irdelenerek gerekli önlemler alınmalıdır.
- ✓ Çalışma alanında yapılacak yapıların yapı öz periyodları ve yapı periyodu amplifikasyon uç değerleri hesapları zemin hakim titreşim periyoduna göre seçilmeli ve herhangi bir deprem sonucunda yatay deprem yüklerinin oluşturacağı salınım durumunda yer ile yapının rezonansa geçmesinin engellenmesi gerekmektedir.
- ✓ Yapılaşmayı etkileyecek mühendislik sorunlarına yönelik alınacak tüm önlemler uzman mühendisler tarafından projelendirilmeli ve bu projeler Belediyesinin kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- ✓ Parsel bazında zemin etüt raporları düzenlenmeli ve bu raporlarda, taşıma gücü değeri ve gerekli tüm zemin parametreleri (oturma- farklı oturma, taşıma gücü, şişme tahkikleri, zemin büyütmesi, zemin hakim titreşim periyodu vb.) hesaplanmalı, tabaka derinliği belirlenmelidir. Ortaya çıkacak sonuçlara göre gerekli önlemler belirlendikten ve uygulandıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.
- ✓ Killerin şişme derecesi Orta – çok yüksek bulunmuştur. Bu alanda yüzey ve yeraltı sularına bağlı olarak killerde meydana gelmesi muhtemel şişme – büzülme olayı sonucu oluşacak göçme ve kabarma türü risklere karşı gerekli önlemler alınmalıdır.
- ✓ Parsel bazı zemin etütlerde yer altı, sızıntı, yerüstü ve atık suların varlığı araştırılmalı ve gerekli drenaj önlemleri alınmalıdır.
- ✓ Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ve Afet Bölgelerindeki Yapılacak Yapılar Hakkında Esaslar hükümlerine uygun olarak yapılaşmaya gidilmelidir.
- ✓ Çevre ve Şehircilik Bakanlığının “Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları”na ve rapor formatına uygun zemin etütleri yapılmalıdır.



BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



İLİ	BURSA
İLÇESİ	NİLÜFER
BELDE	-
KÖY / MAH.	ODUNLUK MAH.
MEVKİ	
PAFTA	H21C10B2D (1/5000 ÖLÇEKLİ H21C10B2D VE 1/1000 ÖLÇEKLİ H21C10B2D HALİHAZIR PAFTALARI)
ADA	4683
PARSEL	1
PLAN/RAPOR TÜRÜ ÖLÇEĞİ	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı geneige gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

KOMİSYON


İrem ESEN
Jeofizik Y. Mühendisi
28.10.4.2022


Himmet DAĞLI
Jeolojik Mühendisi
28/04/2022


Aşigül KIVANÇ
Jeoloji Mühendisi
28.10.4.2022


28.10.4.2022
Ali KINCI
İmar ve Planlama Şube Müdürü
Şb. Md.


28.10.4.2022
Kemal RADUMAN
Çevre, Jeolojik ve İklim Bakanlığı
İl Müdür Yrd.
Md. Yrd.

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Geneige gereğince onanmıştır.

ONAY





BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



2.2 JEOLOJİK YAPI ANALİZİ

Bursa Valiliği'nce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) 27.04.2022 tarihinde onaylı "Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi, H21C10B2D hâlihazır pafta, 4683 ada, 1 parsel ve tescil harici alan (eski 6 parsel) 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu"nda planlama alanı "yerleşime uygunluk" açısından Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1)'de yer almaktadır.

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mah. H21C10B2D Halihazır Pafta, 4683 Ada , 1 Parsel'in 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının hazırlanmasına yönelik Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nda; proje alanına ilişkin yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, jeofizik (sismik masw ve kırılma, mikrotremör ölçümü düşey elektrik sondaj) çalışmaları, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve sonuçlarına bağlı olarak Yerleşime uygunluğu değerlendirilmiştir.

İnceleme alanının literatür taramalarına ve yapılan sondajlara göre Mudanya Formasyonu'na ait birimler yer almaktadır. Yapılan sondajlarda seyrek çakıllı, az kumlu siltli KİL/ az çakıllı, kumlu siltli KİL, çakıllı killi KUM/ çakıllı siltli KUM, az kumlu, killi ÇAKIL birimlerine rastlanmıştır. İnceleme alanının eğimi %0 - %5 arasında değişmektedir.

İnceleme alanında Mudanya Formasyonu (Tmm)'na ait kohezyonlu birimlerde yapılan SPT deneyi sonuçlarına göre SPT '17-73-R' arasındadır. Zeminlerin SPT N30 değerine göre sınıflamasında killer 'Katı -Çok Katı - Sert' dir. Birimlerin Likit Limit (w_{LL}) değeri '26-56' dur. Bu verilere göre Zeminlerin sıkışabilirliği sınıflamasında 'Düşük- Yüksek Sıkışabilir' olduğu görülmüştür. Birimlerin Plastisite İndisi (w_{PI}) değeri '0-29' dir. Bu verilere göre zeminlerin plastisite sınıfına göre sınıflamasında 'Plastik Değil-Düşük - Orta' sınıfında , kuru dayanım "Çok Düşük-Düşük - Orta" olduğu görülmüştür. Kohezyonlu birimlerin Relatif Kıvam (I_c) değeri '0,68-1,75 ' dir. Bu verilere göre Relatif kıvam sınıflamasında 'Katı - Orta Katı- Çok Katı Sert ' sınıfında olduğu görülmüştür. Şişme derecesi açısından sınıflamasına göre "Orta - Çok Yüksek şişme derecesi" olduğu görülmektedir.

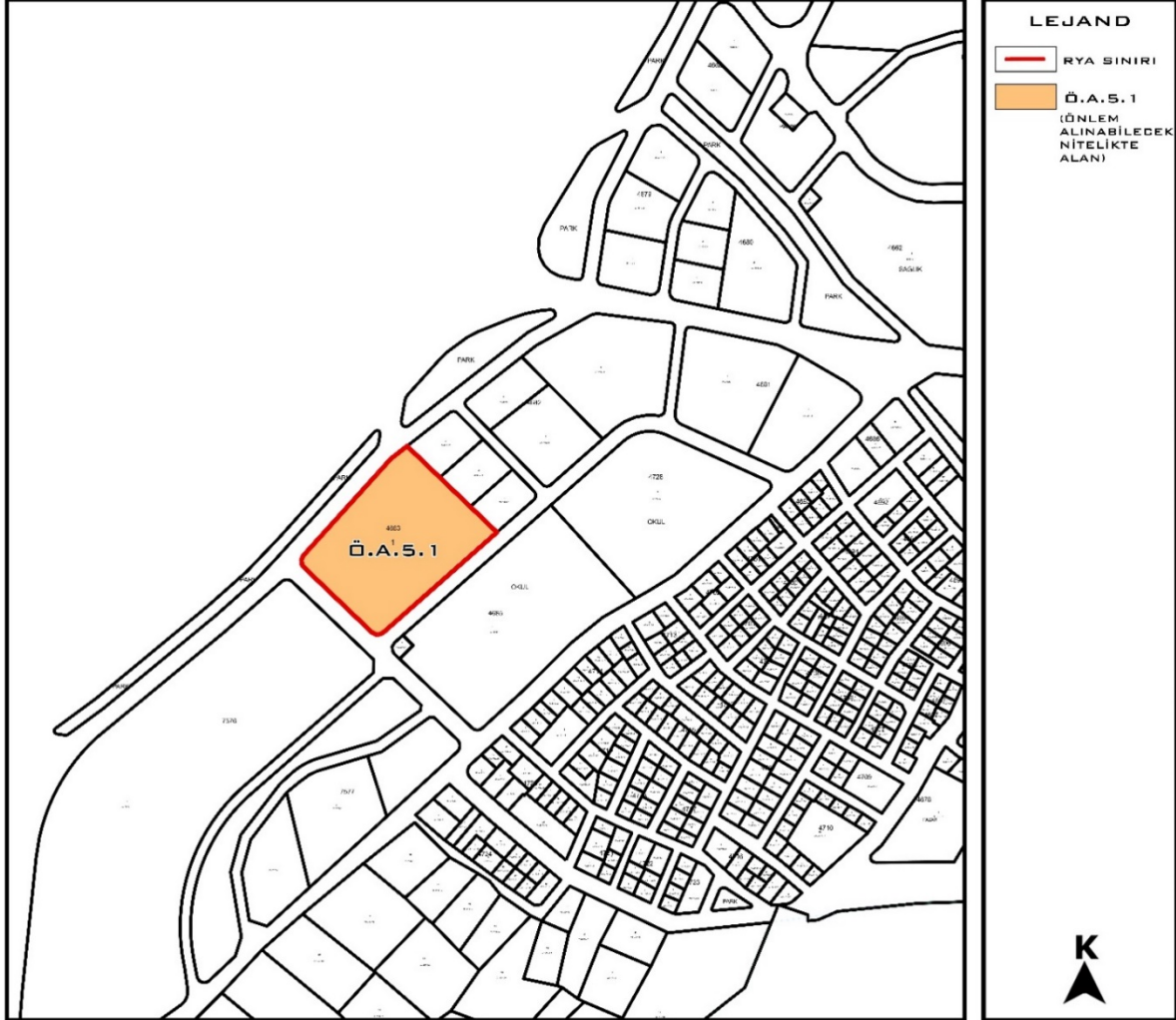
Söz konusu proje alanı Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1)'de kalmaktadır.



BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ SINIRLARI
İÇERİSİNDE BULUNAN YAKLAŞIK 0.78 HA BÜYÜKLÜĞÜNDEKİ
REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
YERLEŞİME UYGUNLUK ANALİZİ



Şekil 7 Jeolojik Yapı Analizi

1. ÖNLEMLİ ALAN 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının bir kısmının eğiminin %0-%5 olduğu, Mudanya Formasyonu (Tmm)'na ait birimlerin sondaj ve laboratuvar verilerine göre yapılan hesaplamalarda alınan zemin numunelerinin şişme derecesi orta – çok yüksek olduğu görülmektedir. Jeolojik birimler yanal ve düşey yönde farklılıklar gözlenebileceğinden parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde şişme özellikleri detaylı olarak yeniden incelenmelidir. Yapılan sondajlarda Mudanya Formasyonu (Tmm)'nun üst seviyelerinde bitkisel toprak rastlanılmıştır. Yapılaşma öncesi bitkisel toprak malzemesinin yayılımı ve kalınlığı belirlenmeli, yapı temelleri bitkisel toprağa ve dolgu malzemesine oturtulmamalıdır. Oturma değeri; Münferit temeller için elde edilen toplam oturma değerleri killerde kabul edilebilir oturma sınırları içerisinde kalmaktadır ancak kumlarda kabul edilebilir oturma sınırları içerisinde kalmamaktadır. Farklı oturma değerleri killerde ve kumlarda kabul edilebilir oturma sınırları içerisinde kalmamaktadır. Radye jenaral temeller için; elde edilen toplam oturma değerleri killerde ve kumlarda kabul edilebilir oturma



BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



sınırları içerisinde kalmaktadır. Ancak farklı oturma değerleri killerde ve kumlarda kabul edilebilir oturma sınırları içerisinde kalmamaktadır. İnegöl Formasyonuna ait birimlerin yanal ve düşey yönde farklılık gösterebileceği dikkate alınarak bu alanlarda şişme, oturma ve farklı oturma gibi mühendislik problemlerinin meydana gelebileceği düşünülmektedir ve bu problemlerin mühendislik önlemleriyle giderileceğinden dolayı inceleme alanı Yerleşime Uygunluk yönünden; **“Önemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1)”**: **Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme, oturma açısından Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime uygunluk haritalarında **ÖA-5.1** sembolü ile tanımlanmıştır.

Bu alanlarda:

- ✓ Bu alanlarda gözlenen killerin şişme derecesi orta – yüksek olarak bulunmuştur. Ancak jeolojik birimler yanal ve düşey yönde farklılıklar gözlenebileceğinden parsel bazındaki zemin etütlerinde şişme- oturma-farklı oturma gibi mühendislik problemleri detaylı incelenmeli ve alınacak önlemler belirlenmelidir. Önlemler alınmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.
- ✓ Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, oturma, farklı oturma, şişme sınırlama, yerel zemin sınıfı, zemin titreşim hakim periyodu, zemin büyütmesi vb.) parsel bazlı temel ve zemin etütleri ile belirlenmeli, karşılaşılabilecek zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri alınmalıdır. Bu çalışmalar doğrultusunda zemin ıslah önlemleri (minikazık, fore kazık, jet-groud vb.) alındıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.
- ✓ Her türlü yapılaşmada " Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik " hükümlerine uyulmalıdır.
- ✓ Yürürlükte olan " Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği " hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.
- ✓ Yapılaşmalarda çok iyi bir yüzey ve temel drenaj sistemi yapılarak yapı temellerinin yüzey, yer altı, sızıntı sular ve atıksu ile etkileşiminin önlenmesi, ayrıca yüzey, yer altı ve sızıntı suları ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.
- ✓ Yeraltı suyu seviyesi altında kalan kohezyonlu birimlerin $PI > \%12$ olduğundan bu birimlerde sınırlama potansiyeli tespit edilmemiştir. Zemin etüd aşamasında tekrar incelenmelidir.
- ✓ Parselde oluşturulacak her türlü kazı şevi, komşu parselleri, yapılaşmayı ve alt yapıyı tehdit etmeyecek şekilde açılmalı ve uygun istinat yapıları tarafından korunmalıdır. Kontrolsüz kazı yapılmamalıdır.
- ✓ Yapılaşma sırasında, kazılarda oluşacak şevler ve alan içerisindeki mevcut şevler tekniğe uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- ✓ Yapılacak kazılar planlanan yapı yükleri ve inceleme alanını etkileyen dış yüklerde hesap edilerek projeye esas olan zemin etüt çalışmalarında stabiliteyi sağlayacak (istinat yapısı, palye, fore kazık, iksa vb.) tekniğine uygun mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır. Önlem alınmadan kazı yapılmamalıdır.
- ✓ Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir. Bunun için kazılarda istinat duvarı, perde beton vb. uygulama projeleriyle desteklenmelidir. Kazı şevleri tekniğine uygun iksa (istinat, perde duvar vb.) tedbirler ile desteklenmelidir. Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir.



BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



- ✓ Sahada yapılması planlanacak her türlü hafriyat, yol ve temel kazı durumuna göre oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, mutlaka tekniğine uygun projelendirilmiş istinat yapısı, vb. önlemlerle şevler desteklenmelidir. Derin kazılardan kaçınılmalıdır.
- ✓ Temellerin aynı birim üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Sağlam zemine oturtulmalı veya farklı oturmaları önlemek için uygun temel sistemi seçilmelidir. Temeller yapay dolgu – bitkisel toprağa oturtulmamalıdır.
- ✓ Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, oturma, farklı oturma, sıvılaşma, şişme, zemin hakim titreşim periyodu, yerel zemin sınıfı, zemin büyütmesi vb.) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir. Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.
- ✓ Mudanya Formasyonu (Tmm) içeriğinden dolayı zemin etüt aşamasında karstik boşluk durumu incelenmelidir.
- ✓ Yapılan sondajlarda Sk-1-2-5-6-7-8-9-10-11-12-13: 8,00 m. ve Sk-3-4 : 10,00 metrede yeraltı suyuna rastlanılmıştır. Mevsimsel koşullara ve yağış rejimine bağlı olarak bölgede yer altı, yerüstü ve atık sulara statik değişimler olabileceğinden yer altı, sızıntı, yerüstü ve atık sularına bağlı olumsuzlukların meydana gelmemesi açısından temel ve yüzey drenajları yapılarak temel altına su sızması önlenmelidir. Ayrıca derin kazılarda yer altı suyunun kimyasal özellikleri ile yapı temellerine etkisi irdelenerek gerekli önlemler alınmalıdır.
- ✓ Çalışma alanında yapılacak yapıların yapı öz periyodları ve yapı periyodu amplifikasyon uç değerleri hesapları zemin hakim titreşim periyoduna göre seçilmeli ve herhangi bir deprem sonucunda yatay deprem yüklerinin oluşturacağı salınım durumunda yer ile yapının rezonansa geçmesinin engellenmesi gerekmektedir.
- ✓ Yapılaşmayı etkileyecek mühendislik sorunlarına yönelik alınacak tüm önlemler uzman mühendisler tarafından projelendirilmeli ve bu projeler Belediyesinin kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- ✓ Parsel bazında zemin etüt raporları düzenlenmeli ve bu raporlarda, taşıma gücü değeri ve gerekli tüm zemin parametreleri (oturma - farklı oturma, taşıma gücü, şişme tahkikleri, zemin büyütmesi, zemin hakim titreşim periyodu vb.) hesaplanmalı, tabaka derinliği belirlenmelidir. Ortaya çıkacak sonuçlara göre gerekli önlemler belirlendikten ve uygulandıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.
- ✓ Killerin şişme derecesi Orta – çok yüksek bulunmuştur. Bu alanda yüzey ve yeraltı sularına bağlı olarak killerde meydana gelmesi muhtemel şişme – büzülme olayı sonucu oluşacak göçme ve kabarma türü risklere karşı gerekli önlemler alınmalıdır.
- ✓ Parsel bazı zemin etütlerde yer altı, sızıntı, yerüstü ve atık suların varlığı araştırılmalı ve gerekli drenaj önlemleri alınmalıdır.
- ✓ Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ve Afet Bölgelerindeki Yapılacak Yapılar Hakkında Esaslar hükümlerine uygun olarak yapılaşmaya gidilmelidir.
- ✓ Çevre ve Şehircilik Bakanlığının “Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları”na ve rapor formatına uygun zemin etütleri yapılmalıdır.



BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU

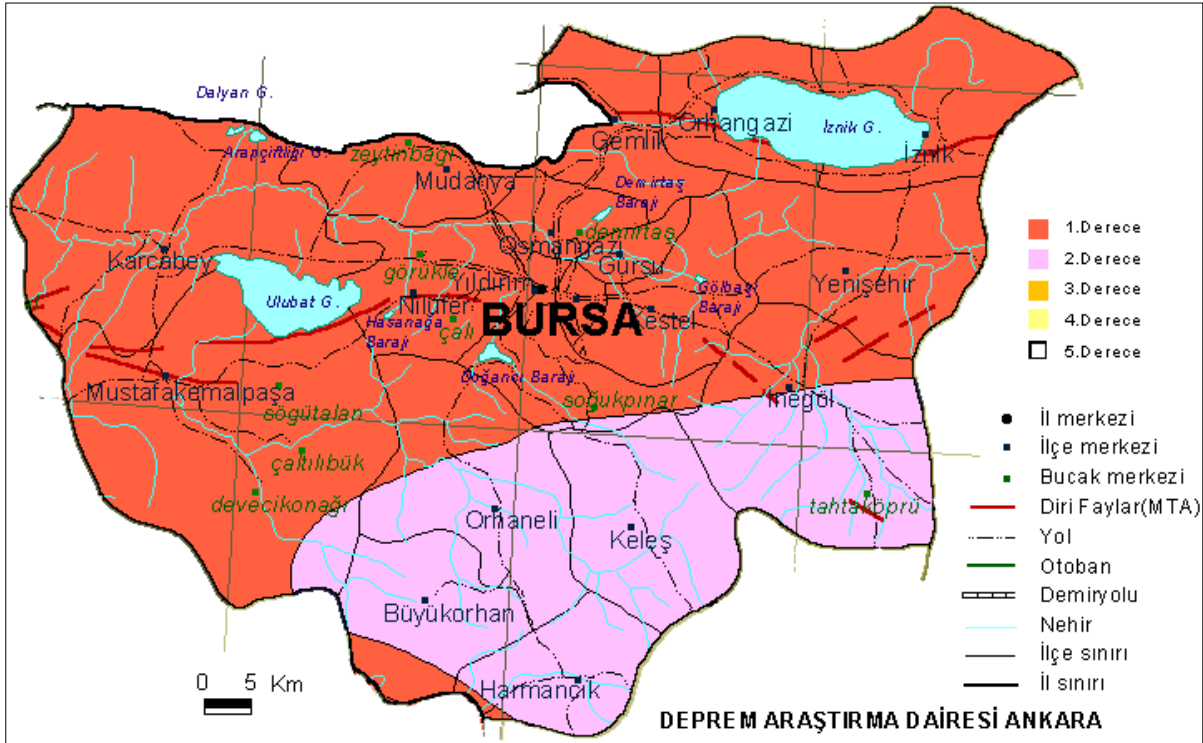


2.3 DEPREMSELLİK

Planlama alanı deprem durumuna göre; 1.derece deprem riski altında bulunan alan içerisinde yer almaktadır. Planlama alanı yakınından Diri Faylar geçmektedir. Planlama alanı ve yakın çevresi Bayındırlık ve İskân Bakanlığı “Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası” na göre I. Derece deprem bölgesi sınırında yer almaktadır.

Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)’nın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük arasında iki kola ayrılmaktadır.

Kuzey Anadolu Fayı’nın kuzeyde kalan kısmı Adapazarı-İzmit-Yalova istikametini takiben Marmara Denizine doğru devam etmektedir. Bu kol üzerinde 17 Ağustos 1999 da meydana gelen 7.4 büyüklüğündeki Gölcük depreminin Bursa’da hissedilmiştir. Bu depremin inceleme alanındaki maksimum yatay ivmesi Afet İşleri Genel Müdürlüğü –Deprem Araştırma Dairesi (DAD) verilerine göre 54 Mg civarında olmuştur. Kuzey Anadolu Fayı’nın kuzey kolunun Bursa Merkeze uzaklığı yaklaşık 70 km’dir.



Şekil 8 Bursa İli Deprem Bölgeleri Haritası

Planlama alanı, 1. Derece deprem bölgesinde yer aldığından; “Afet Bölgeleri’nde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine hassasiyetle uyulması gerekir.

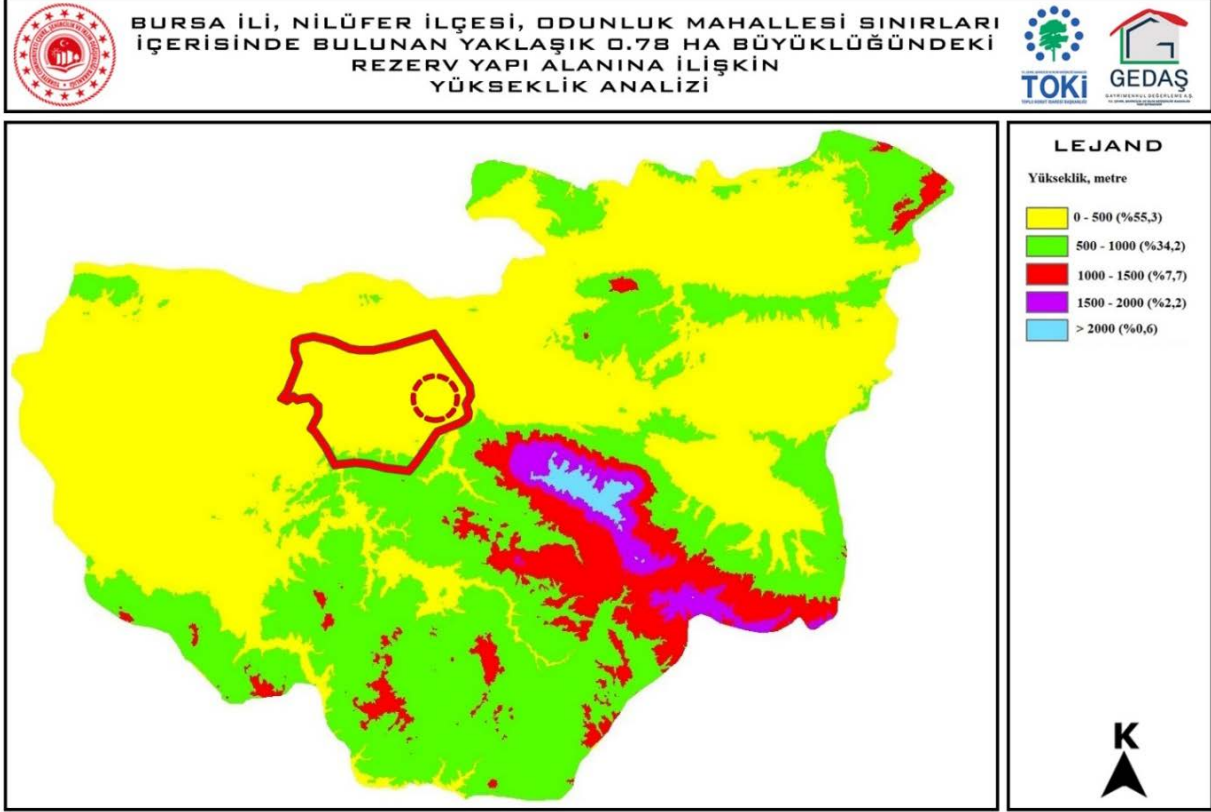


BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



2.4 YÜKSEKLİK ANALİZİ

Planlama alanın en yüksek kotu 500 m'dir. Alanın topoğrafyası incelendiğinde yerleşime uygun olmayan bir alan olmadığı belirlenmiştir.



Şekil 9 Planlama Alanı Yükseklik Analizi

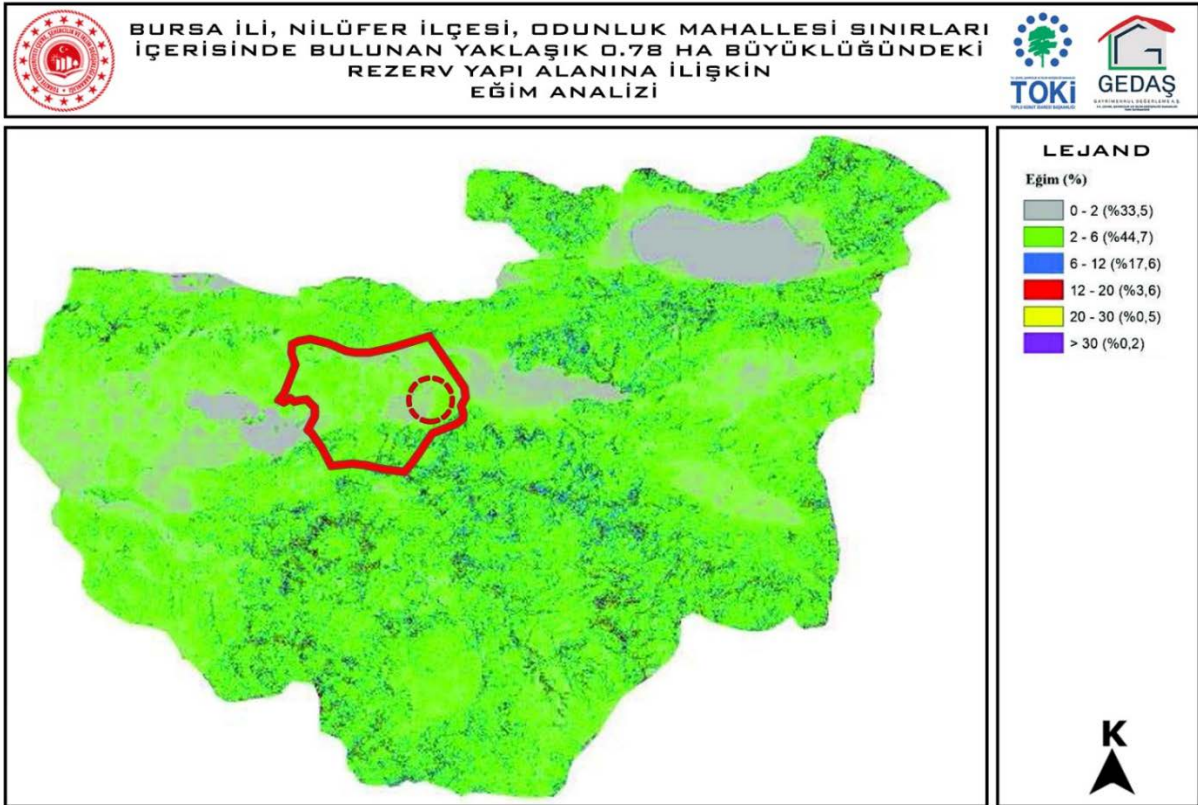


BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



2.5 EĞİM ANALİZİ

Söz konusu planlama alanı genel olarak uygun bir topoğrafyaya sahiptir. Bursa ili toprakları eğim sınıflarının konumsal dağılımını gösteren harita aşağıda görüldüğü şekildedir. İlde toprakların eğimi, düz, hafif eğim, orta eğim, dik eğim ve çok dik eğim sınıfları olarak gösterilmiştir. Şekilde görüldüğü üzere; Bursa ili arazileri, %33.5’inde eğim %0–2, %44.7’sinde %2–6, %17.6’sında %6-12, %3.6’sında %12–20, %0.5’inde %20-30 aralığında ve %0.2 sinde ise %>30’dan büyük eğime sahiptir. Eğim analizine bakıldığında planlama alanın %0-6 eğim aralığında kaldığı görülmektedir. Rezerv alanın topoğrafyası yerleşime uygun görülmektedir.



Şekil 10 Planlama Alanı Eğim Analizi

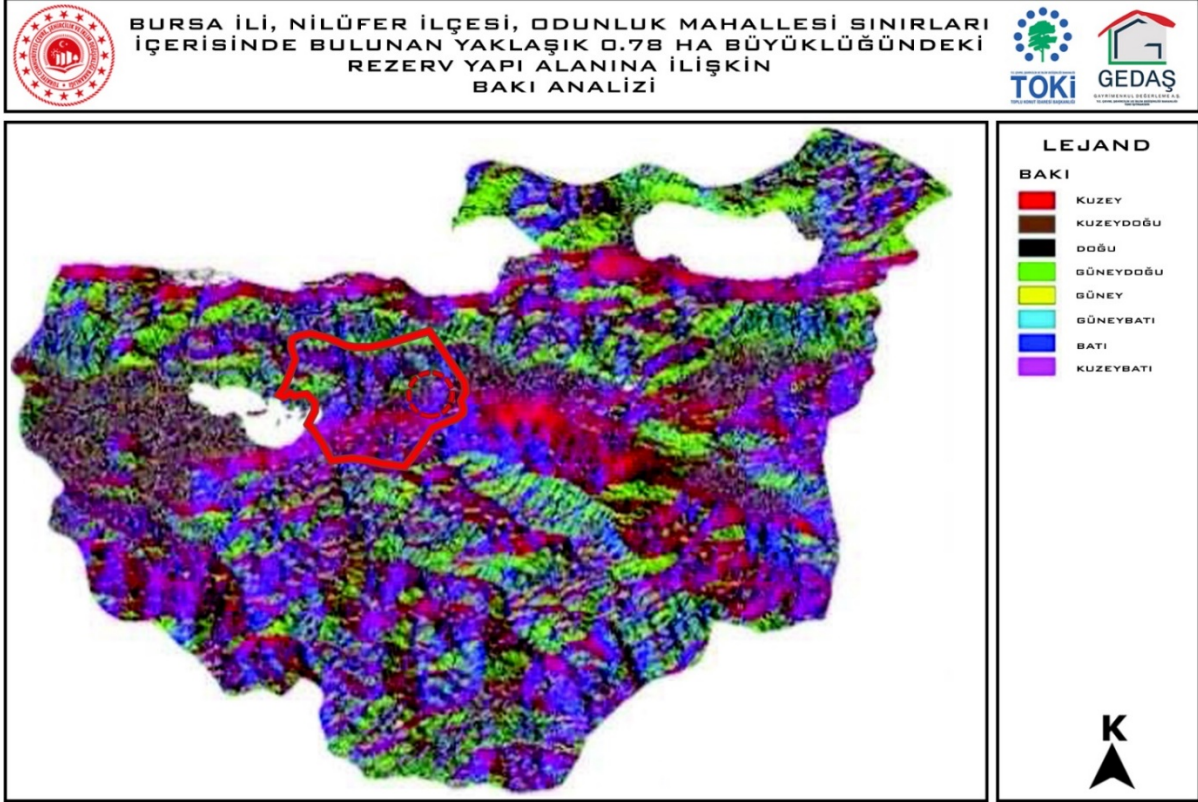


BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



2.6 BAKI ANALİZİ

Planlama alanının baki analizi incelendiğinde; alanda kuzeydoğu ve batı yönelimlerinin çoğunlukta olduğu görülmektedir. Güneydoğu ve kuzeybatı eğilimlerinin proje alanının bulunduğu alanda varlığı görülmektedir.



Şekil 11 Planlama Alanı Baki Analizi

2.7 İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ

İlde; Akdeniz ve Karadeniz iklimleri arasında bir geçiş iklimi tipi görülür. Yazlar, Akdeniz iklimine oranla ılık ve yağışlı, kışlar daha serindir. İç kesimlerde ise yazların sıcak ve kurak, kışların sert geçtiği karasallığa yaklaşan bir iklim tipi hüküm sürer. Balkan Yarımadasının karasal etkilerinin de görüldüğü ilde yıllık ortalama sıcaklık 14.4°C'dir. En soğuk ay 5.2°C ortalamayla ocak, en sıcak ay 24.2°C ortalamayla temmuzdur. Sert geçen kışlarda zaman zaman çok düşük sıcaklıklar görüldüğü gibi, yazın da yüksek sıcaklıklar saptanır. Günümüze kadar ölçülen en yüksek sıcaklık 42.3°C (21 Ağustos 1945), en düşük sıcaklık -25.7°C (9 Şubat 1929) olarak saptanmıştır. Sıcaklık yılda ortalama 34 gün 0°C'nin altına düşer, yıllık ortalama yağış tutarı ise 713.1 mm'dir.

Marmara Denizi kıyılarında, güneye bakan yamaçlarda 300-400 m yükseltiye kadar, Akdeniz ikliminin özgün bitki topluluğu maki, kuzey yüzlerindeyse 500-600 m'lere kadar maki-benzeri (yaz, kış yapraklarını dökmeyen maki bitkileriyle, kışın yapraklarını döken çalılarının oluşturduğu) bitki topluluğu yayılış gösterir. Makiler, güney yüzeylerdeki kuru ormanların, pösdömakiler kuzey yüzeylerdeki nemli ormanların ortadan kaldırıldıkları yerleri kaplamışlardır. Maki ve pösdömaki bitki toplulukları daha yukarılarda yerlerini ormanlara bırakır.



BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



Bu ormanlar, dağların kuzey yüzlerinde nemli, güney yüzlerinde kuru orman yapısındadır. İlin kuzey kesimiyle Uludağ'ın kuzey yüzünde geniş bir yayılış gösteren nemli ormanlar, aşağılarda kestane ve meşelerden, yükseklerde çoğunlukla kayın ağaçlarından oluşur. Kayın ormanlarına yer yer meşe, kestane, gürgen, kızılgağaç, ıhlamur, dişbudak, gibi yayvan yapraklı ağaçlar da karışır. Kayın ormanları 1.500 m yükseltiden sonra, yerlerini köknar (Uludağ köknarı) ağaçlarından oluşan iğneyapraklı ormanlara bırakır. Dağların güney yüzleriyle iç kesimlerindeki kuru ormanlarda ise, aşağılarda meşe, yukarılarda iğneyapraklı ağaçlar (kızılçam, karaçam) yaygındır. Orman üst sınırı Uludağ'da 2.100 m'de son bulur. Bu yükseltiden sonraki kesimler; cüce ardıçlar ve dağ çayırlarıyla kaplıdır. Dağ çayırları, Marmara Bölgesi'nde yalnız Uludağ'da görülür.

2.7.1 İklim

İl; genellikle ılıman bir iklime sahiptir. Ancak, iklim bölgelere göre de değişiklik göstermektedir. Kuzeyde Marmara Denizi'nin yumuşak ve ılık iklimine karşılık güneyde Uludağ'ın sert iklimi ile karşılaşmaktadır.

İlin en sıcak ayları Temmuz- Ağustos, en soğuk ayları ise Aralık- Ocak'tır. 52 yıllık gözlem süresi itibarı ile yıllık ortalama yağış miktarı 70,6 cm.dir. İlde ortalama nispi nem % 69 civarındadır.

Tablo 1 Bursa İli Aylara Göre İklim Durumu

Bursa iklimi													[Daralt]
Aylar	Oca	Şub	Mar	Nis	May	Haz	Tem	Ağu	Eyl	Eki	Kas	Ara	Yıl
En yüksek sıcaklık (°C)	23,8	26,9	32,0	36,2	36,5	41,3	43,8	42,2	39,6	37,3	31,0	27,3	43,8
Ortalama en yüksek sıcaklık (°C)	9,6	10,9	13,7	18,8	23,7	28,4	30,8	31,0	27,2	21,7	16,4	11,7	20,3
Ortalama sıcaklık (°C)	5,4	6,3	8,4	12,8	17,6	22,1	24,6	24,3	20,1	15,2	10,7	7,4	14,5
Ortalama en düşük sıcaklık (°C)	1,7	2,2	3,6	7,1	11,2	14,9	17,2	17,1	13,6	9,9	6,0	3,5	9,0
En düşük sıcaklık (°C)	-19,2	-16,8	-10,5	-3,1	0,9	4,0	9,0	8,6	4,4	-1	-5,4	-16,3	-19,2
Ortalama yağış (mm)	87,6	74,6	69,7	63,4	44,3	34,3	15,3	15,7	39,5	68,8	78,5	103,4	695,1

Bursa'da genellikle Akdeniz iklimi hüküm sürüyorsa da Karadeniz iklimine geçiş sahası manzarası gösterir. Sıcaklık +42,6°C ile -25,7°C arasında seyreder. Yağış ise, 456,2 mm ile 1217,4 mm arasındadır. Yılın ortalama 113 günü yağışlı geçer. Uludağ yazın da karla kaplıdır. Bursa topraklarının ancak % 8'i ekime elverişli değildir. % 43'ü ormanlarla % 44'ü tarlalar ve % 5'i çayır ve mer'alarla kaplıdır. Uludağ'ın bin metre yukarısı ormanlarla örtülüdür. Zeytinlik saha oldukça geniştir.

2.7.2 Bitki Örtüsü

Bursa'nın bitki örtüsü, Türkiye toprakları içerisinde yer alan Bursa'nın yüzde 40'ını dağlar oluşturmaktadır. Bu bölümde bulunan dağlar doğu batı yönünde sıralı halde bulunur. Samanlı Dağ, Mudanya Dağ, Katarlı Dağ, Karadağ, Uludağ Bursa'nın en büyük dağları içerisinde yer alır. Bursa'da bulunan en büyük Dağ'ın yükseltisi 2543 metre ile Uludağ'a aittir. Marmara bölgesinde yer alan Bursa sınırları içerisinde 2 adet büyük göl bulunmaktadır. Bursa'nın en önemli akarsuyu Nilüfer çayından sağlanır. Nilüfer çayı Uludağ'ın Güney kısmından başlayarak küçük Dereler ile beslenerek Bursa ovasını sular. Bursa toprakları içerisinde Bursa ovası bulunur. Bursa Ovası toprak verimliliği sayesinde bu bölgede yaşayan halkın geçim kaynağı



BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



olarak üretim içerisinde yer alır. Türkiye topraklarında dördüncü büyük il olan Bursa şehrinin yüzde 20'sini ovalar oluşturur.

Bursa bitki örtüsü, genelde ılıman bitki örtüsüne sahiptir. Bursa'da bulunan bölgelere göre değişiklik gösteren iklim yapısı Kuzey Marmara bölümünde yumuşak ve ılık şekilde kendini gösterirken, Uludağ'ın yamaçlarında sert iklim özelliği gösterir. Bursa Bölgesinin en sıcak ayı temmuz ayında yaşanırken; en soğuk ayı ise Şubat ayında gözlenir. En düşük sıcaklığı şubat ayında eksi 25 dereceyi bulur. Yapılan araştırmalara göre Bursa'nın yıllık yağış miktarı 71, 6 cm olarak açıklanmaktadır. Bursa bitki örtüsü üzerinde nem miktarı oldukça fazladır. Doğal bitki örtüsü bakımından zengin olan Bursa şehrinin yüzde 40'ını ormanlar oluşturur. Bu bölgede bulunan ormanların tahrip edildiği belirtilirken; Güney kesimindeki platolarda bulunan bitki örtüsü genellikle Bozkır olarak görülmektedir.

Bursa bitki örtüsü, Marmara kıyılarında Maki olarak gözlenirken; bu bölümde zeytin ağaçlarının oldukça fazla olduğu gözlenir. Bursa şehrinde bulunan ormanlarda İhlamur, Kızılağaç, Gürgen, kestane gibi ağaç çeşitleri yer alır. Dağın yüksek kesimlerinde ise Göknar, kayın, Karaçam, meşe ağaçları bulunmaktadır. Ulu dağın yüksek kesimlerinde ise saf göknarı ormanları bulunmaktadır. Bursa bitki örtüsü içerisinde yer alan ovalarda zeytinlikler, bağlar, sebze ve meyve bahçeleri bulunur. Bu bölgede bulunan suyun tuzsuz olması sebebiyle tarlalarının rahat şekilde sulaması yapılarak yüksek oranda ürün elde edilir. Deniz seviyesinden yüksekliği 9 metreyi bulan Bursa bitki örtüsü bakımından yüz ölçümünün geniş olması sebebiyle karmaşık yapıya sahiptir.

Genellikle Marmara kıyılarında Akdeniz iklimi etkili olurken; iç kesimlerinde karasal iklim görülür. Bu alanda bulunan dağlık alanlarda birçok yabani hayvanların yaşadığı belirtilmektedir. Yapılan araştırmalara göre 50 çeşit kuş, 43 çeşit kelebek, 11 çeşit yılan, 11 çeşit kertenkele, 10 çeşit kurbağa türünün bulunduğu belirtilirken; bu bölgede memeli ayı, Gelincik, Karaca, geyik, dağ keçisi, porsuk, Kunduz, sincap, Sansar gibi hayvanların yaşamını sürdürdüğü belirtilmektedir. Tarihi yerler ile ünlü olan Bursa şehrinin ikliminin uygun olması bu bölgeye turistlerin ilgi göstermesinin başlıca nedenleri içerisinde yer alır.

2.8 SOSYO-EKONOMİK YAPI

Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında Bursa 300 şehir arasında İstanbul'un ardından 4. sırayı aldı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul ve Bursa dışında İzmir 2 ve Ankara 9. sırada yer almıştır.

Bursa; otomotiv, tekstil, makine ve gıda sanayi sektörlerinde söz sahibidir. Tarihte ilk havlu üretiminin Bursa'da gerçekleştiği söylenir. Hâlen de havlu üretimi ve ihracatı gerçekleştirilir. İpek üretimi ve bıçakçılık Bursa'nın eskiden dünyaca tanınmasını sağlamasına rağmen şu anda bitme noktasına gelmiştir.

1961 yılında kurulan Türkiye'nin ilk organize sanayi bölgesi Bursa Organize Sanayi Bölgesi ile daha sonra oluşan Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi ve özellikle İzmir ve Ankara yollarının çevresi Bursa'da sanayileşmenin yoğun olduğu yerlerdir. Kaplıcaları, Uludağ'ı, İskender Kebabı, Kestane Şekeri, İnegöl Köftesi, Şeftalisi, Havlusu ile meşhurdur. Türkiye'nin ilk zeytinyağı laboratuvarı Bursa'ya kurulmuştur.

Ekonomi, tarıma ve endüstriye dayanır. İl topraklarının yarısından fazlası tarıma ayrılmıştır. Toprağın verimliliği, ürünün çeşitliliği, birim alanda alınan verimin yüksekliğiyle, ülkenin tarım ekonomisinde önemli rol oynar. Toplam 210.155 hektarlık tarım alanının 141.500 hektarı tahıl, 14.100 hektarı baklagil, 15.470 hektarı endüstri bitkileri, 24.720 hektarı yağlı tohumlar,



BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



13.990 hektarı yumru bitkilere ayrılmıştır. Tahıl ekiminde buğday, ilk sırayı alır. Buğdayı sırasıyla arpa ve mısır izler. Fasulye ve kuru soğan da yaygın olarak yetiştirilir. Endüstri bitkilerinden ayçiçeği, tütün, şekerpancarı ve pamuk ekimi de oldukça önemlidir.

Sanayi

Otomotiv sanayi

Bursa'da otomotiv sanayi kuruluşları, otomobil, otobüs, metro, hafif metro ve tramvay vagonları ve bunlara ait yedek parçaların imalatını yapmakla birlikte, yurt içine ve yurt dışına satış yapmaktadır. Fiat (TOFAŞ), Renault, Bosch fabrikaları ve bu fabrikalara parça sağlayan diğer fabrikalar sayesinde Bursa önemli bir otomotiv kentidir. Şehrin göç almasındaki en büyük etkenlerin başında bu fabrikalar gelir.

Mobilya sanayi

İnegöl İlçesinde Organize sanayi bölgesinde faaliyet göstermektedir. Ayrıca İnegöl ilçesinde sadece mobilya üzerine satış yapan İnegöl Mobilyum AVM bulunmaktadır.

Tekstil sanayi

Türkiye'deki birçok yerli tekstil markasının fabrikaları ve Bursa Uluslararası Tekstil ve Ticaret Merkezi Bursa'da bulunmaktadır. Ayrıca tekstil sanayi olarak da Türkiye'nin en gelişmiş şehirlerinden biri konumundadır.

2.9 DEMOGRAFİK YAPI ve NÜFUS

Bursa il nüfusu; 3.238.618 (2024 sonu)'dir. Bu nüfus, 1.616.941 erkek ve 1.621.677 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,92 erkek, %50,08 kadındır. Nüfusun en fazla olduğu ilçe: 885.441 kişi ile Osmangazi'dir.

2025 TÜİK verilerine göre 17 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1061 mahalle bulunmaktadır.

Tablo 2 Yıllara Göre Bursa İli'nin Nüfusu

YIL	BURSA TOPLAM NÜFUS	KADIN NÜFUSU	ERKEK NÜFUSU
2024	3 238 618 KİŞİ	1 621 677 KİŞİ	1 616 941 KİŞİ
2023	3 214 571 KİŞİ	1 608 630 KİŞİ	1 605 941 KİŞİ
2022	3 194 720 KİŞİ	1 598 851 KİŞİ	1 595 869 KİŞİ
2021	3 147 818 KİŞİ	1 574 456 KİŞİ	1 573 362 KİŞİ
2020	3 101 833 KİŞİ	1 551 066 KİŞİ	1 550 767 KİŞİ



BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



3. FİZİKSEL DURUM ANALİZLERİ

Bu bölümde; Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 4863 Ada 6 Parsel (Eski 1 Parsel) ve tescil harici alandan oluşan yaklaşık 0.78 hektarlık rezerv yapı alanına ilişkin fiziki yapı analizleri yer almaktadır. Bu analizler; Arazi Kullanım Analizi, Mülkiyet Dokusu Analizi, Arsa Rayiç Bedelleri Analizi ve Yakın Çevre Analizidir.

3.1 ARAZİ KULLANIM ANALİZİ

Bursa, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 4863 Ada 6 Parsel (Eski 1 Parsel) ve tescil harici alandan oluşan yaklaşık 0.78 hektarlık rezerv yapı alanının arazi niteliği incelendiğinde bölgenin “Arsa” niteliğinde ana taşınmaz olduğu anlaşılmaktadır.



Şekil 12 Arazi Kullanım Analizi

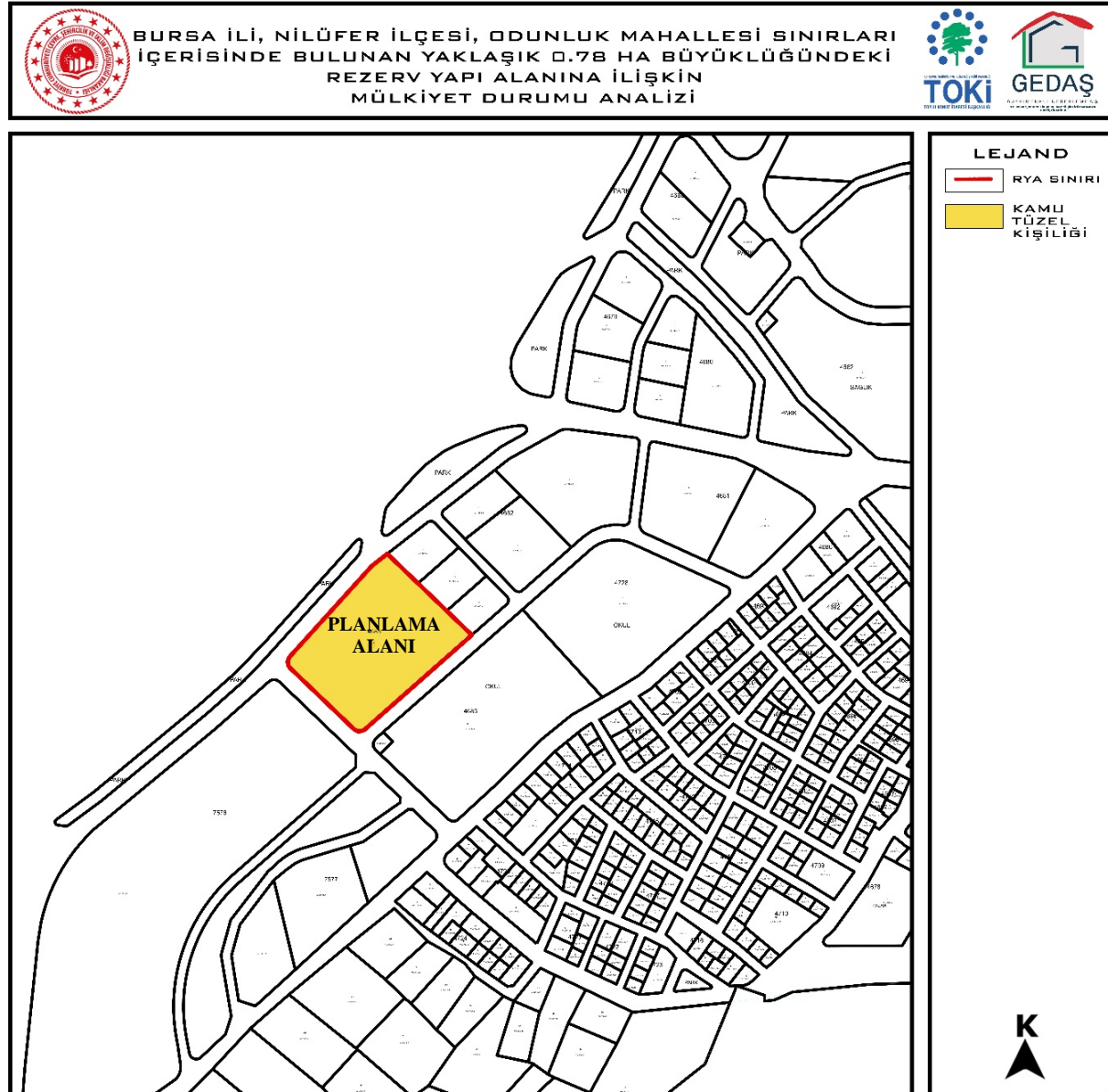


BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



3.2 MÜLKİYET ANALİZİ

Bursa, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi sınırları içerisinde yer alan planlama alanı 4863 Ada 6 Parsel (Eski 1 Parsel) ve tescil harici alandan oluşmaktadır. Tescil harici alan 0,25 hektarlık bir alan olup 4863 Ada 6 parsel ile 0,78 hektarlık rezerv alanını oluşturmaktadır. 0.78 hektarlık rezerv yapı alan ilan edilen arsa; T.C Emniyet Genel Müdürlüğü Polis Bakım ve Yardım Sandığı (“Sandık”)’na bağlı olup; kamu tüzel kişiliğinin mülkiyet yapısındadır. Bu hususta söz konusu ada ve parselde yer alan taşınmaz Emniyet Teşkilatı mensuplarına hizmet amacıyla ‘Sandık’ adına kayıtlıdır.



Şekil 13 Mülkiyet Analizi



BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



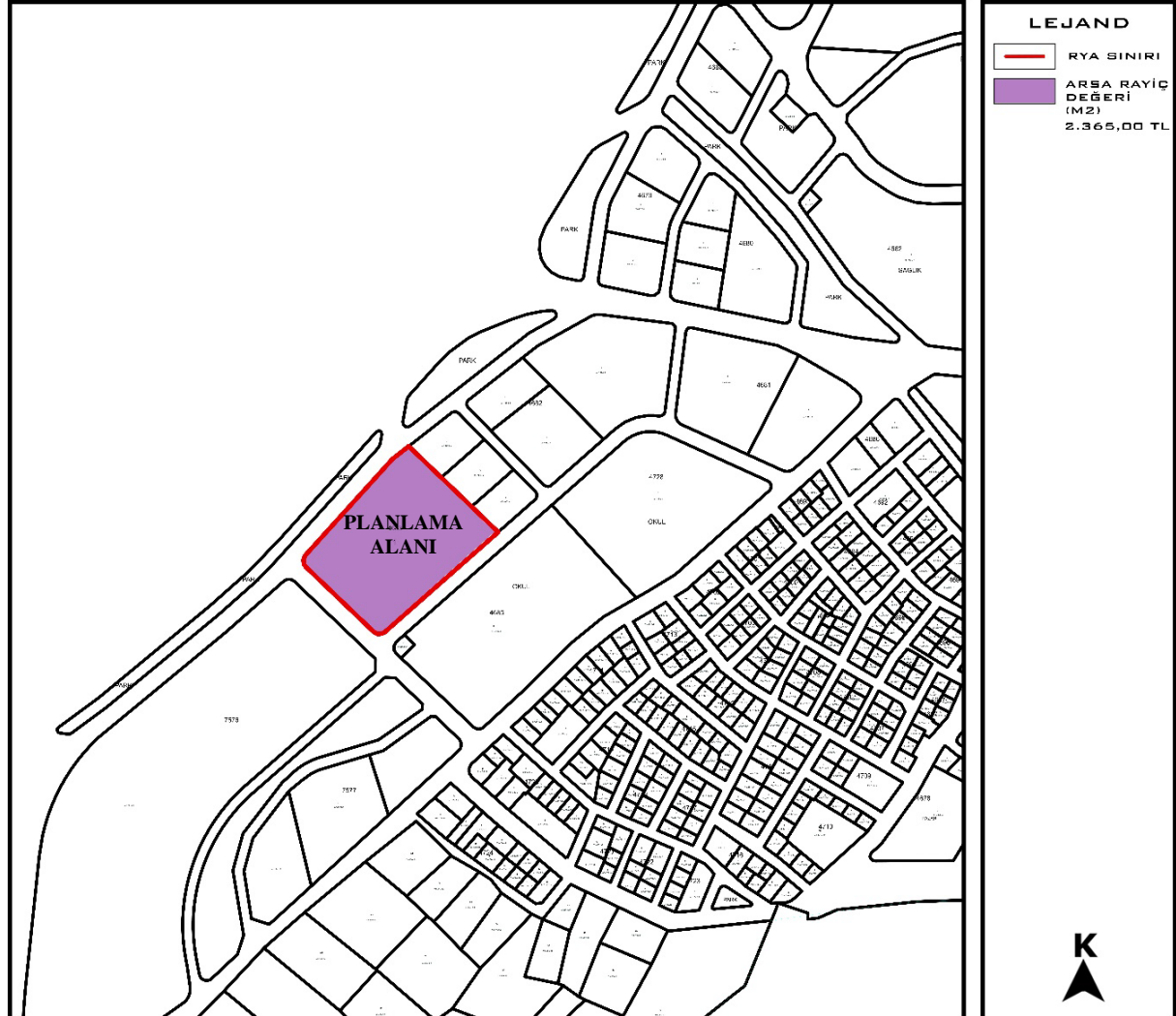
Tablo 3 Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi 0.78 hektarlık RYA Mülkiyet Bilgisi

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ REZERV YAPI ALANI SINIRI İÇİNDEKİ KAMUYA AİT TAŞINMAZ LİSTESİ		
ADA-PARSEL	MALİK	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)
4863 Ada 6 Parsel (Eski 1 Parsel) ve tescil harici alan	Emniyet Genel Müdürlüğü / Sandık	7.856,40

3.3 ARSA RAYİÇ BEDELLERİ ANALİZİ

Bursa, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 4863 Ada 6 Parsel (Eski 1 Parsel) ve tescil harici alandan oluşan yaklaşık 0.78 hektarlık rezerv yapı alanı ilan edilen arsaya ilişkin arsa rayiç bedelleri incelendiğinde; arsa değerinin 4.148,25 TL olduğu görülmektedir.

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE BULUNAN YAKLAŞIK 0.78 HA BÜYÜKLÜĞÜNDEKİ REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN ARSA RAYİÇ DEĞER ANALİZİ		
--	--	--



Şekil 14 Arsa Rayiç Bedelleri Analizi

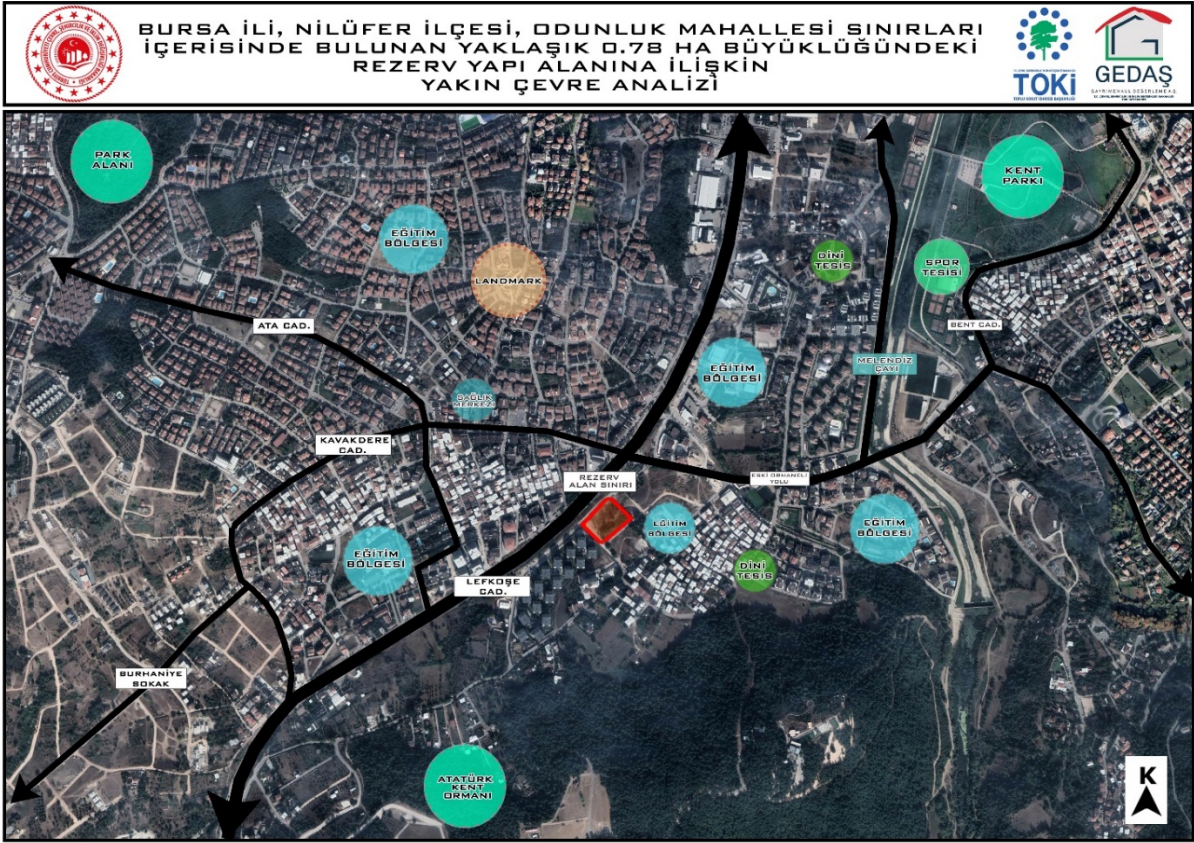


BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



3.4 YAKIN ÇEVRE ANALİZİ

Proje alanının yakın çevresi incelendiğinde; bölgenin kuzeybatısından Lefkoşe Caddesi'nin bölgeye paralel olarak geçtiği görülmektedir. Doğusunda eğitim tesisleri ile spor alanlarının ve dini tesislerin yoğunluk kazandığı anlaşılmaktadır. Planlama alanının doğusunda Melendiz Çayı bulunmaktadır. Planlama alanına yakın bölgelerde kente hizmet eden park alanları bulunmaktadır.



Şekil 15 Yakın Çevre Analizi

4 DONATI HİZMET ETKİ ALANI ANALİZLERİ

Bu bölümde mevcutta bulunan donatıların hizmet etki alanı analizleri yer almaktadır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre hizmet yarıçapı metreleri belirlenerek hizmet etki alanı analizleri yapılmıştır. Hizmet etki yarıçapları sırasıyla; Anaokulu – 500 metre, İlköğretim–500 metre, Ortaokul –1000 metre, Lise – 2500 metre, Sağlık Merkezi – 500 metre, Spor Alanı 500 metre ve Cami – 300 metre yarıçap olarak kabul edilmiştir.

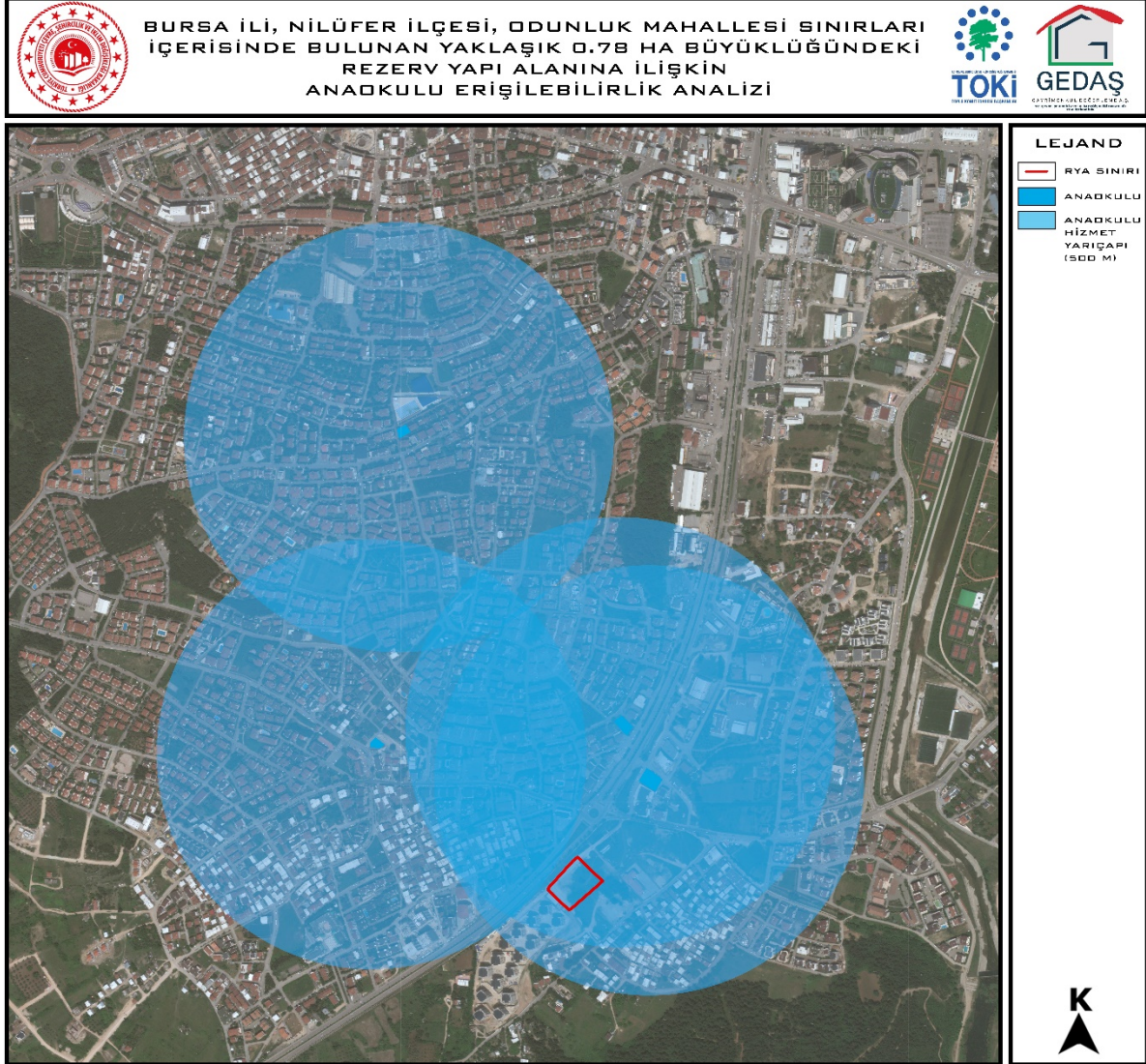


BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



4.1 ANAOKULU HİZMET ETKİ ALANI ANALİZİ

Anaokulu hizmet etki analizi incelendiğinde; anaokulu alanlarının planlama alanının tamamına hizmet verdiği görülmektedir.



Şekil 16 Anaokulu Hizmet Etki Alanı Analizi

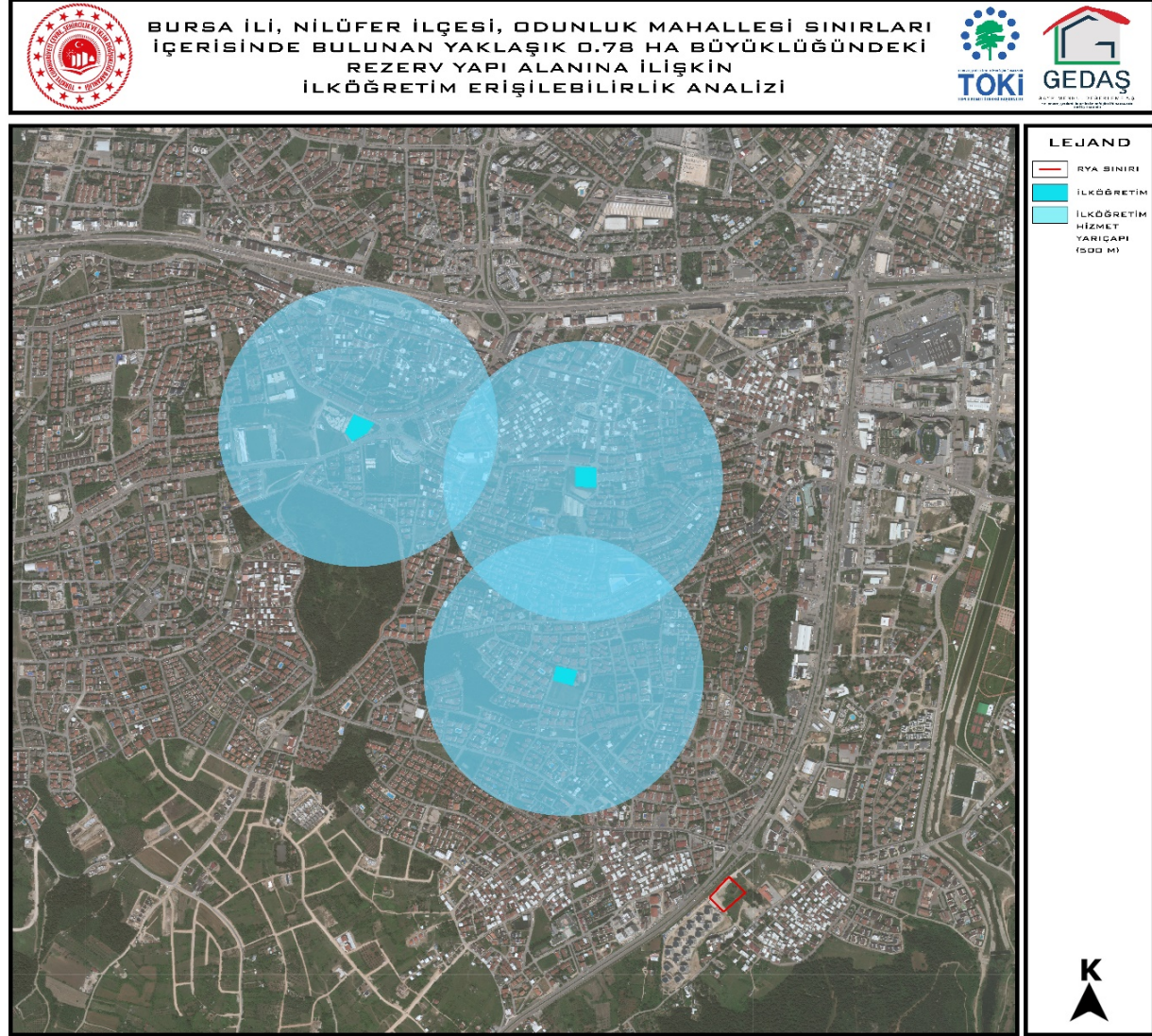


BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



4.2 İLKÖĞRETİM HİZMET ETKİ ALANI ANALİZİ

İlköğretim hizmet etki analizi incelendiğinde; ilköğretim alanlarının planlama alanının tamamına hizmet vermediği görülmektedir ancak; proje alanı ilkokul alanı ayrılacak yeterli standartları sağlamaması sebebiyle bölgede okul alanı ayrılmamıştır.



Şekil 17 İlköğretim Hizmet Etki Alanı Analizi

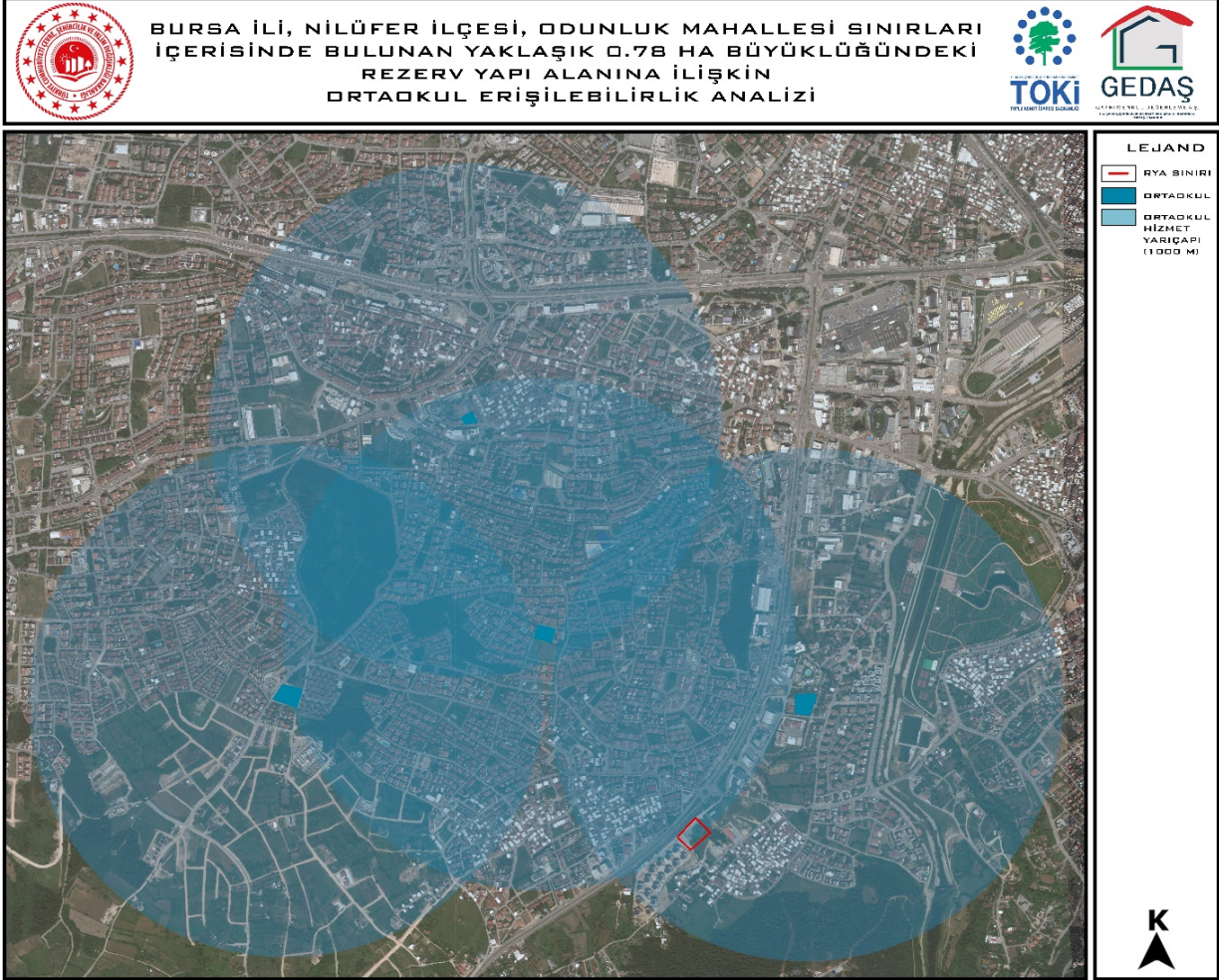


BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



4.3 ORTAOKUL HİZMET ETKİ ALANI ANALİZİ

Ortaokul hizmet etki analizi incelendiğinde; ortaokul alanlarının planlama alanının tamamına hizmet verdiği görülmektedir.



Şekil 18 Ortaokul Hizmet Etki Alanı Analizi

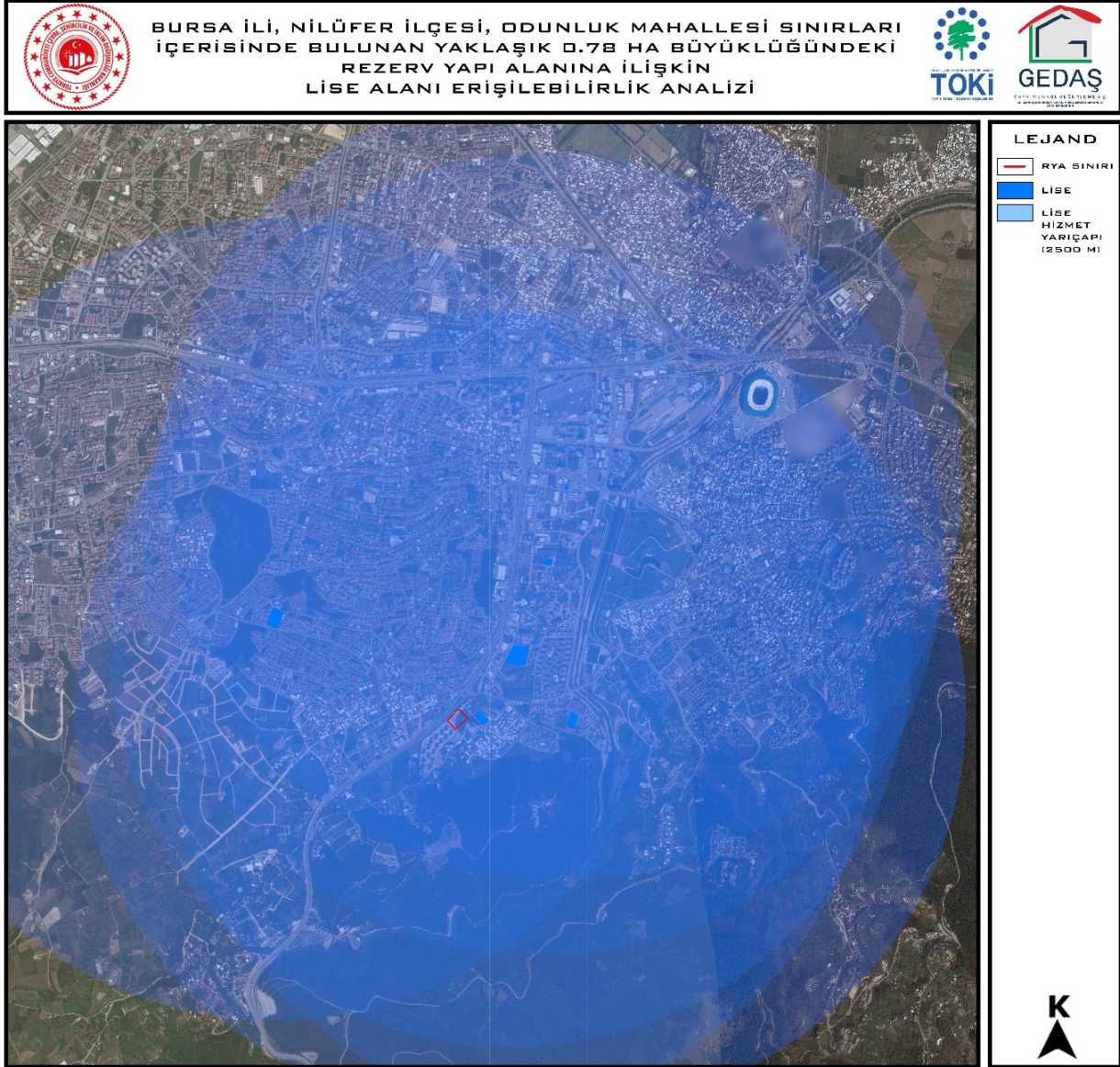


BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



4.4 LİSE HİZMET ETKİ ALANI ANALİZİ

Lise hizmet etki analizi incelendiğinde; lise alanlarının planlama alanının tamamına hizmet verdiği görülmektedir.



Şekil 19 Lise Hizmet Etki Alanı Analizi

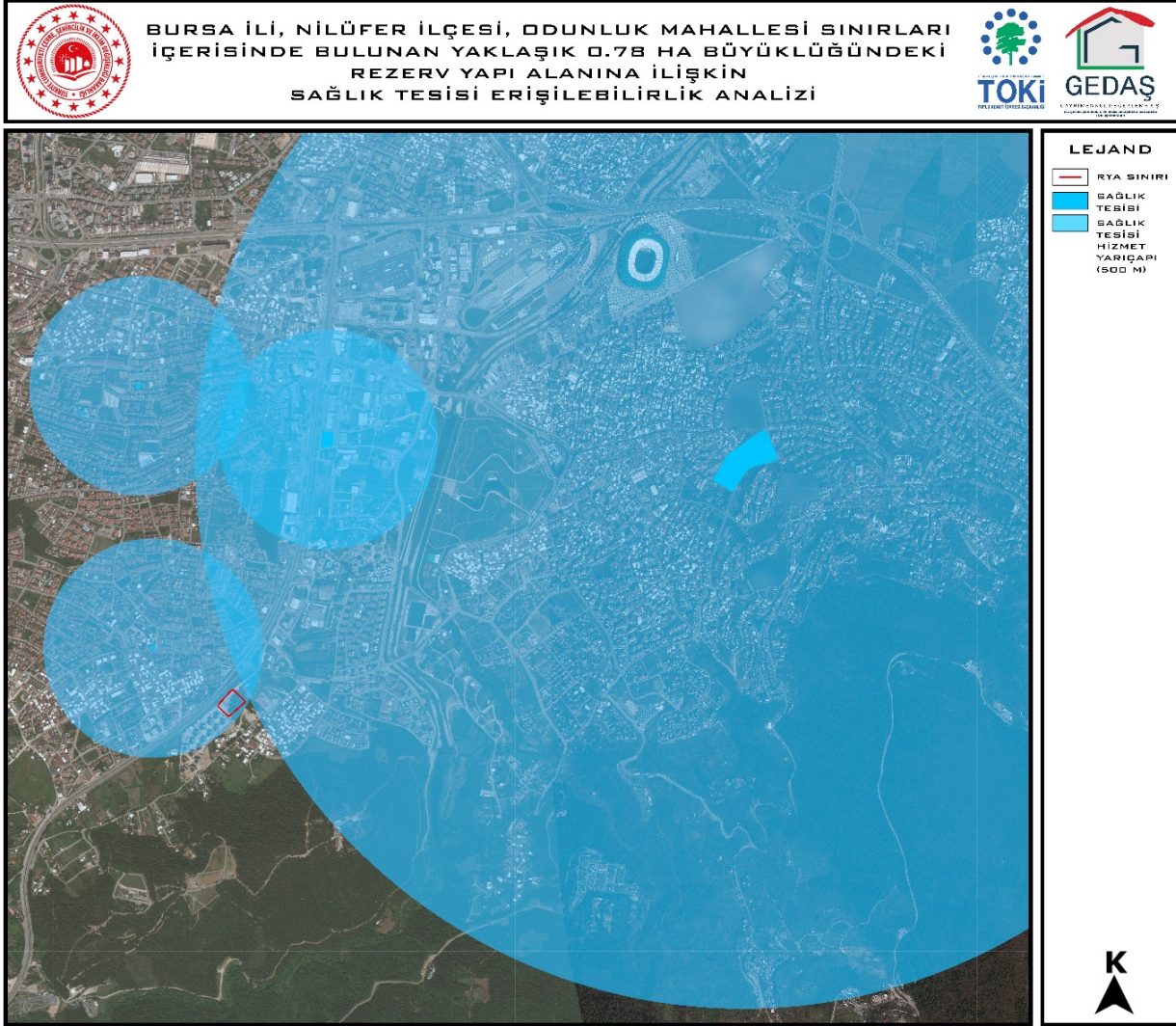


BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



4.5 SAĞLIK HİZMET ETKİ ALANI ANALİZİ

Sağlık tesisi hizmet etki analizi incelendiğinde; sağlık tesisi alanlarının planlama alanının tamamına hizmet verdiği görülmektedir.



Şekil 20 Sağlık Tesisi Hizmet Etki Alanı Analizi

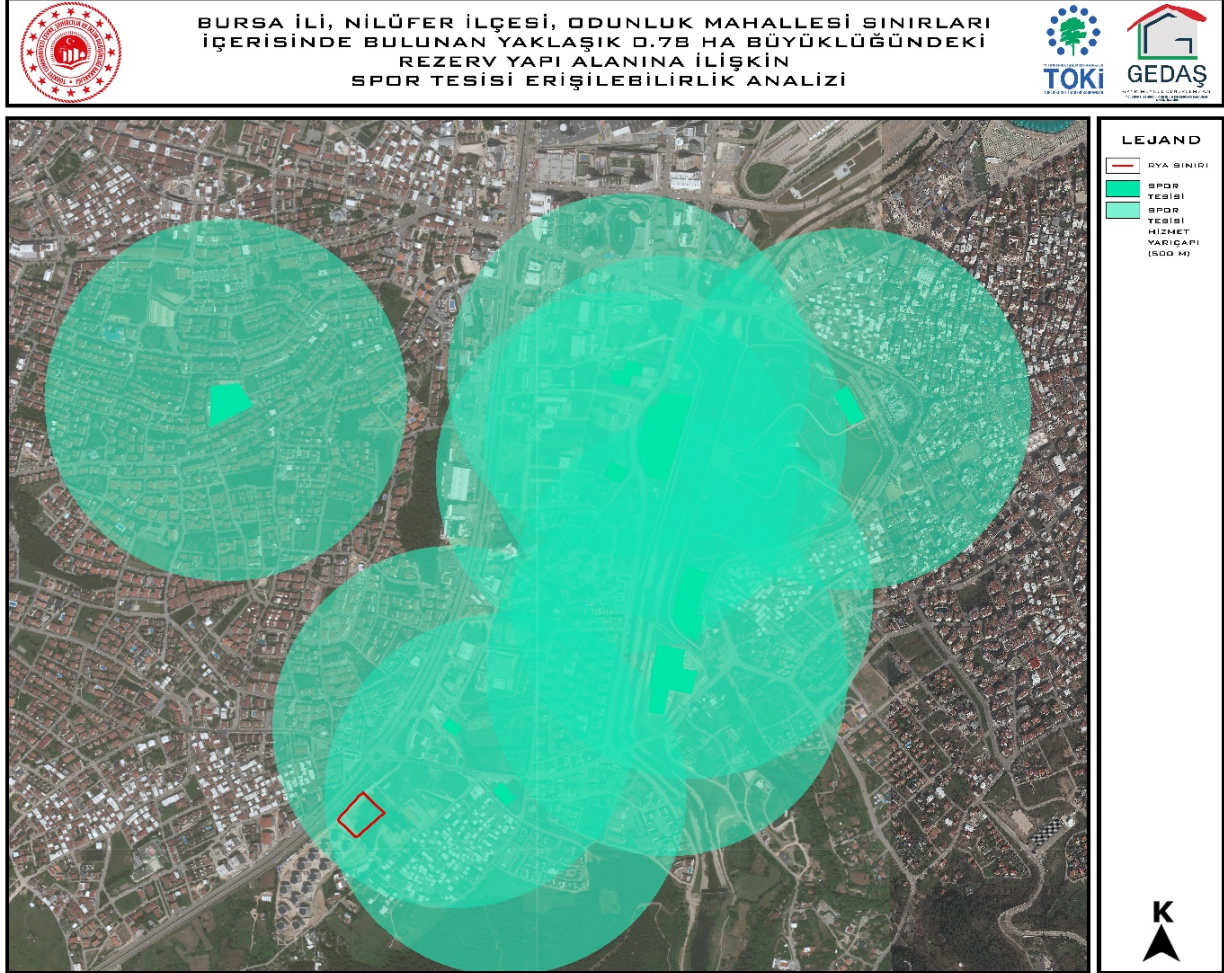


BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



4.6 SPOR HİZMET ETKİ ALANI ANALİZİ

Spor tesisi hizmet etki analizi incelendiğinde; bölgede yer alan spor tesislerinin proje alanının tamamına hizmet verdiği görülmektedir.



Şekil 21 Spor Tesisi Hizmet Etki Alanı Analizi

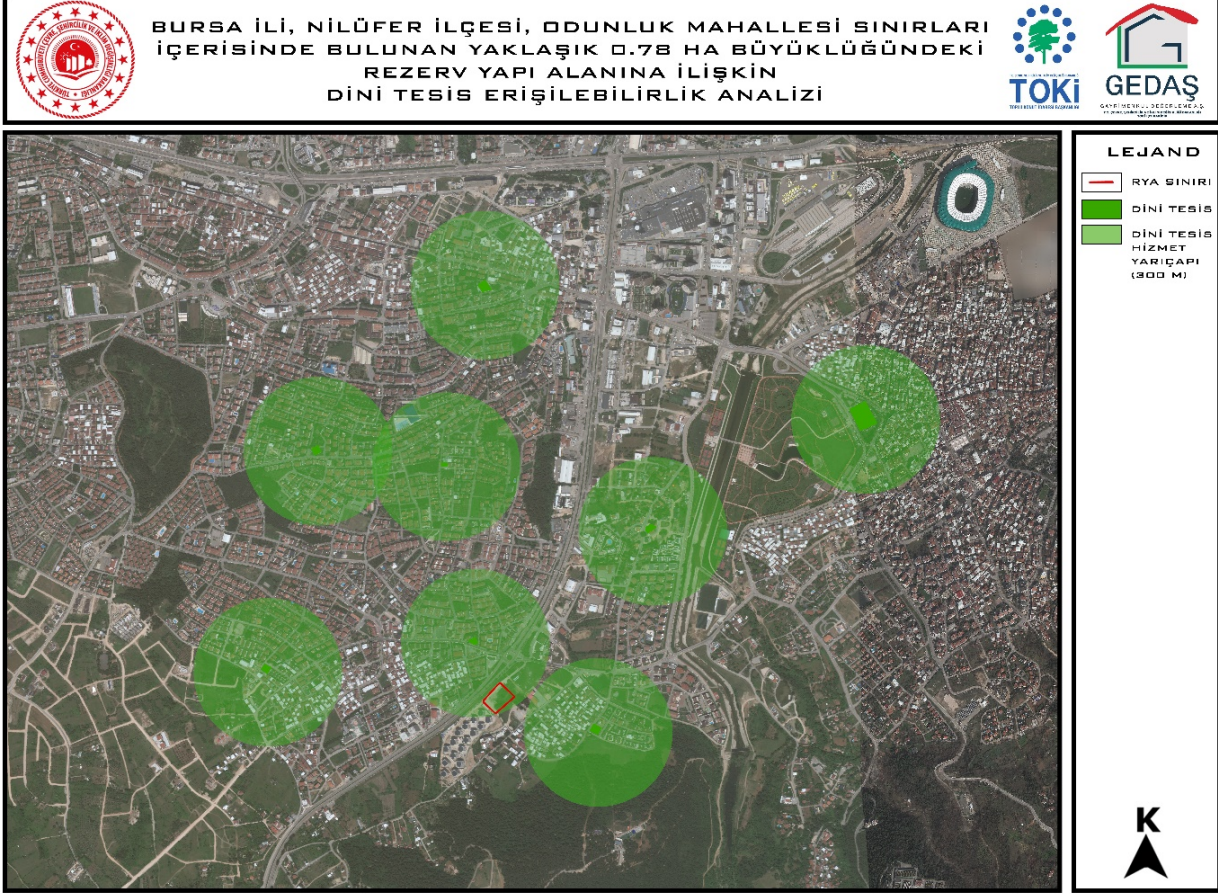


BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



4.7 CAMİ HİZMET ETKİ ALANI ANALİZİ

Dini tesis hizmet etki analizi incelendiğinde; bölgede yer alan dini tesislerin planlama alanının tamamına hizmet verdiği görülmektedir.



Şekil 22 Cami Hizmet Etki Alanı Analizi



BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



5 PLANLAMA ALANI MERİ PLAN KARARLARI

5.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı, 19.11.1998 t.t.'li “Bursa 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” içerisinde “Mevcut Kentsel Yerleşimler” fonksiyonunda kalmaktadır. Projeksiyon tarihi 2023 yılı olan plan meriyette olmakla birlikte, Çevre Düzeni Planı revizyon çalışmaları yürütülmektedir.



Şekil 23 Bursa İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

5.2 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

1/25.000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.10.2008 tarihinde onaylanan 704 sayılı karar nolu nazım plandır. Bursa, Merkez ve Batı Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında proje alanı “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları” fonksiyonunda yer almaktadır. Bu alanlara ilişkin ilgili plan hükümleri aşağıda ifade edildiği şekildedir.

KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

“İçinde Karayolu Servis Hizmetleri Verecek Tesisler, Şehirlerarası, Uluslararası Taşımacılık ile İlgili Kargo, Lojistik Faaliyetleri, Yanıcı Parlayıcı Patlayıcı Mal İçermeyen Depolar, Kirlenici Etkisi ve Atığı Olmayan İmalathaneler, Resmi Ya Da Özel, İdari, Sosyal Kültürel Tesisler, Çok Amaçlı Salonlar, Sağlık, Eğitim, Yurt Spor Tesisleri, Bölgesel Marketler, İş ve Ticaret Merkezleri, ile Bu Faaliyetlerin Gerektirdiği Teknik Altyapı Tesislerinin Yer Aldığı Alanlardır.

Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Yer Alacak Faaliyetleri Ayrıntılı Belirtilmesi ve Konusu ile İlgili Kanun, Yönetmelik, Tebliğlere Uyulması Koşulu ile Akaryakıt ve LPG İkmal İstasyonları Yer Alabilir.



BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



Ülke ve Bölgesel Niteliği Olan ve Planda 1. Derece Yollar Olarak Nitelenen Karayolları Kenarında Yer Alacak Tesislerde;

2918 Sayılı “Karayolları Trafik Kanunu Gereğinde Çıkarılan “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik” ve “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik” Koşulları ile Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı’nın İlgili Tebliğlerinde Belirtilen Hükümler Geçerlidir.

En Az Olmak Üzere;

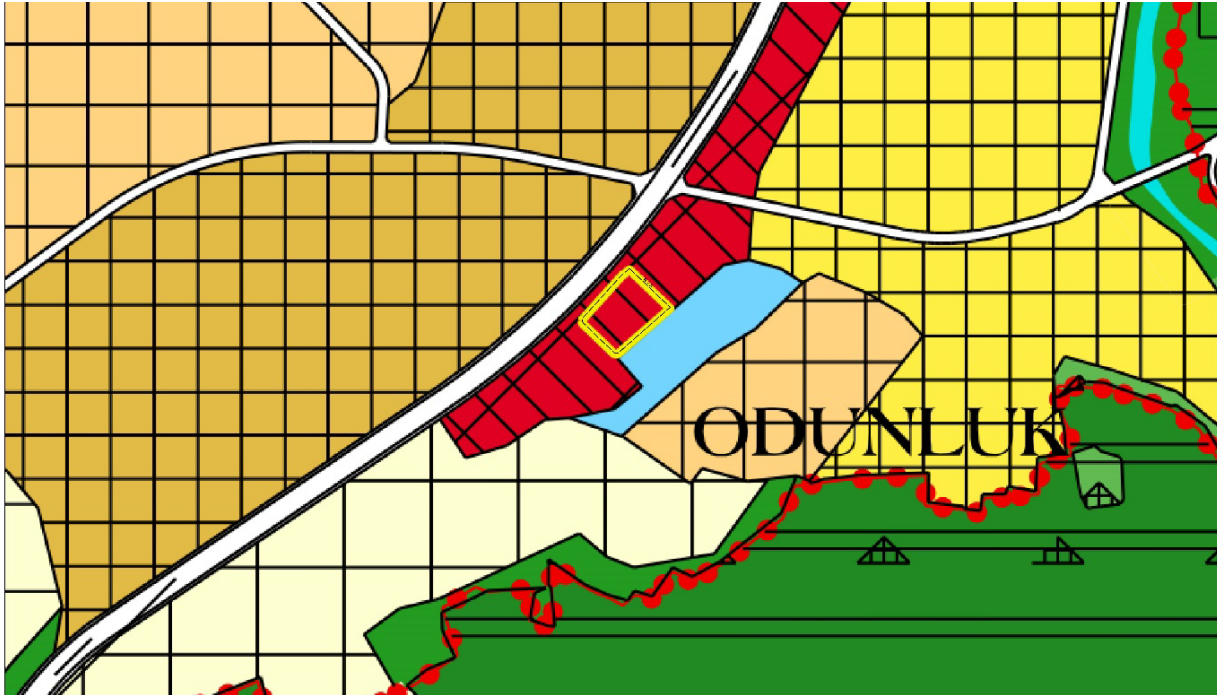
Parsel Büyüklüğü, 2000 M², Parsel Cephesi, 25 Metre ve Derinliği 50 Metre’dir.

Yapı Yüksekliği: İnşaatın Teknolojik Özelliğine Göre Belirlenecektir.

Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı İçinde Kalıp, Karayolundan Cephe Alan Parseller Karayolunun Sürekli Giriş ve Çıkışlarla Zedelenmemesi Amacıyla Ön Cephelerinde Servis Yolu, Arka Cephelerinde De Tampon Görevi Görecek Yeşil Alan Terklerini Yapmaları Zorunludur. Yine Bu Alanlarda Görsel Kirliliğin Önlenmesi ve Kent Prestijine Değer Katacak Cephe Düzenlemeleri Yapılacaktır.

1/5.000 Ölçekli Nazım ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planları Onaylanmadan, Plan Gereği Tescil İşlemleri Yapılmadan İnşaat Ruhsatı Verilemez.

Yapı Yüksekliği: İnşaatın Teknolojik Özelliğine Göre Mânia ve Zemin Koşullarına Uygun Olarak Belirlenecektir.” İbareleri yer almaktadır.



Şekil 24 Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

5.3 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI

1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.07.2008 tarihinde onaylanan 485 sayılı karar nolu nazım imardır. 4683 Ada ve 6 Parsel (Eski 1 Parsel); 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” olarak planlanmıştır.



BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarına ilişkin imar planı hükümleri aşağıda ifade edildiği şekildedir.

KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

1. İçinde Karayolu Servis Hizmetleri Verecek Tesisler, Şehirlerarası, Uluslararası Taşımacılık ile İlgili Kargo, Lojistik Faaliyetleri, Yanıcı Parlayıcı Patlayıcı Mal İçermeyen Depolar, Kirletici Etkisi ve Atığı Olmayan İmalathaneler, Resmi Ya da Özel, İdari, Sosyal Kültürel Tesisler, Çok Amaçlı Salonlar, Sağlık, Eğitim, Yurt Spor Tesisleri, Bölgesel Marketler, İş ve Ticaret Merkezleri, ile Bu Faaliyetlerin Gerektirdiği Teknik Altyapı Tesislerinin Yer Aldığı Alanlardır.

2. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı İçinde Kalıp, Karayolundan Cephe Alan Parseller Karayolunun Sürekli Giriş ve Çıkışlarla Zedelenmemesi Amacıyla Ön Cephelerinde Servis Yolu, Arka Cephelerinde Tarım Alanlarına Sınır Bölgelerde De Tampon Görevi Görecek Yeşil Alan Terklerini Yapmaları Zorunludur. Yine Bu Alanlarda Görsel Kirliliğin Önlenmesi ve Kent Prestijine Değer Katakacak Cephe Düzenlemeleri Yapılacaktır. Karayolundan Cephe Alan Parseller ile Trafik Güvenliği, Görsel Kirlilik Vb. Açısından Sorun Oluşturan Alanlarda Beton Santralleri Yer Alamaz.

Tablo 4 Planlama Alanına Yönelik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

FONKSİYON	MERİ PLAN	
	ALAN (m ²)	ORAN
KENTSEL FONKSİYON		
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	7,856.40	100.00
GENEL TOPLAM	7,856.40	100



Şekil 25 4683 Ada 6 Parselle İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU

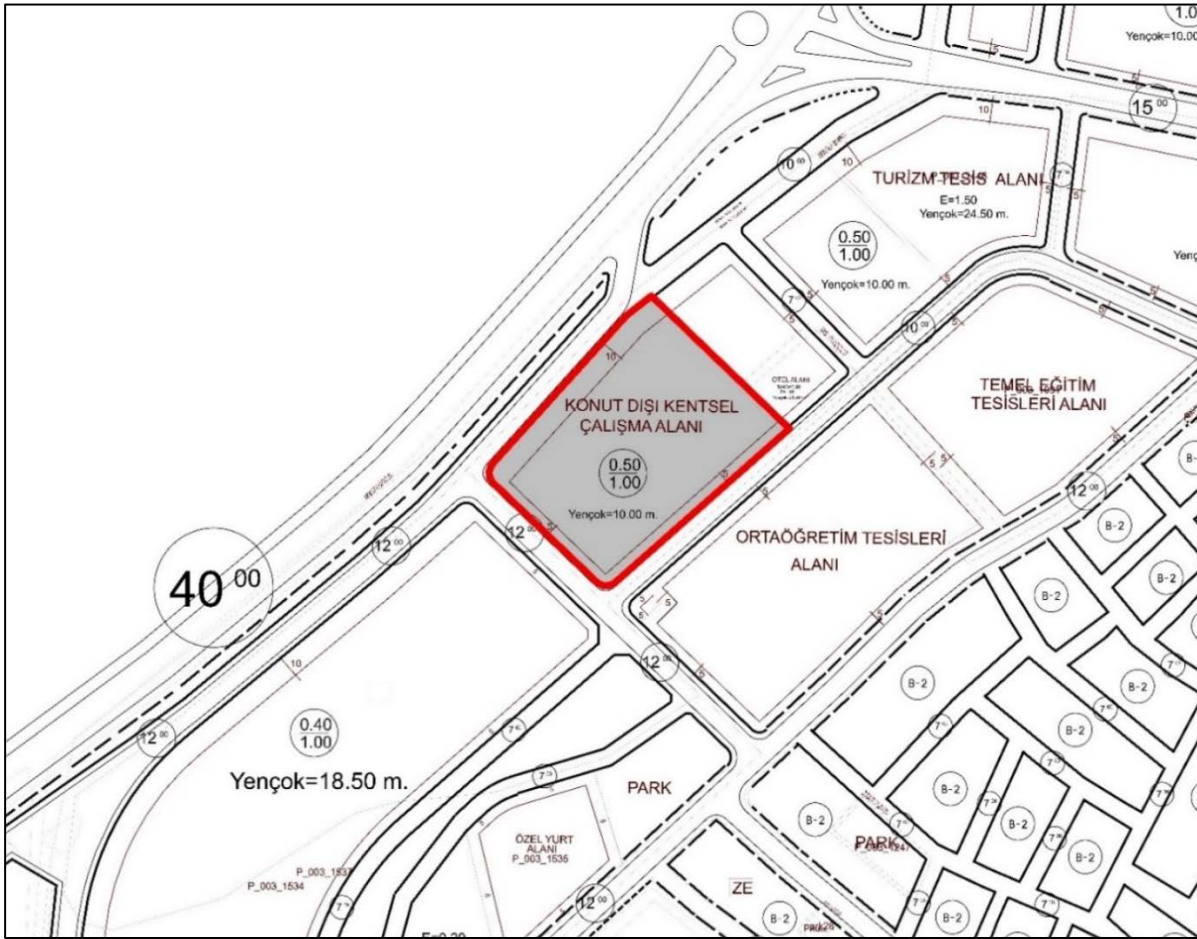


5.4 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI (2004 Tarihli)

4683 Ada ve 6 Parsel; 23.01.2004 Tasdik Tarihli ve 1604 1025-179 nolu 1/1000 ölçekli Odunluk Uygulama İmar Planında “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” olarak planlanmıştır. Yapılaşma koşullarına ilişkin Ayrık Nizam, hmax: 10.00, TAKS : 0.50 ve KAKS (Emsal): 1 önerilmiştir.

Tablo 5 Planlama Alanına Yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı

FONKSİYON	MERİ PLAN	
	ALAN (m ²)	ORAN
KENTSEL FONKSİYON		
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	7,856.40	100.00
GENEL TOPLAM	7,856.40	100



Şekil 26 4683 Ada 1 Parsel İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



6 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI TEKLİFİ

6.1 GEREKÇE

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 4683 Ada 6 Parsel (Eski 4683 Ada 1 Parsel) numaralı ‘Arsa’ vasıflı 7856,39 m² (0,78 ha.) yüzölçümlü taşınmaz 6306 sayılı Kanunu'un 2'nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 10.02.2022 tarih ve 2922381 sayılı oluru ile ‘Rezerv Yapı Alanı’ olarak belirlenmiştir.

Bahse ilişkin alanda hazırlanmış olan planlara yönelik Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği itirazda bulunmuştur. Buna istinaden Bursa 3. İdare mahkemesinin 06/11/2023 tarihli ve E:2022/1219, K:2023/1520 sayılı kararının karar ile planların iptal edilmesi kararına varılmıştır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un 2’nci maddesinin (c) bendinde Rezerv Yapı Alanı; *“Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ’nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanları,”* ifade etmektedir.

Bu hususta T.C Emniyet Genel Müdürlüğü Polis Bakım ve Yardım Sandığı adına kayıtlı 4683 Ada 6 Parsel (Eski 4683 Ada 1 Parsel) Sandık faaliyetlerinde kullanılmak üzere Rezerv Yapı Alanı ilan edilmiştir.

6.2 AMAÇ VE HEDEFLER

Söz konusu taşınmaz T.C Emniyet Genel Müdürlüğü Polis Bakım ve Yardım Sandığı (“Sandık”), 3201 sayılı Emniyet Teşkilat Kanununun (“3201 Sayılı Kanun”) 90. Maddesi uyarınca Emniyet Teşkilatı mensubu olan ortakları arasında yardımlaşmayı sağlamak maksadı ile kurulmuş, kamu tüzel kişiliğini haiz bir kuruluştur. Bu hususta söz konusu ada ve parselde yer alan taşınmaz Emniyet Teşkilatı mensuplarına hizmet amacıyla ‘Sandık’ adına kayıtlıdır. Parselin sandık faaliyetlerinde kullanılması amacıyla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’nca 6306 sayılı kanun kapsamında ‘Rezerv Yapı Alanı’ olarak ilan edilmiştir. Bu hususta polis teşkilatı birimleri tarafından kullanılması amacıyla lojman yapılması adına söz konusu ada ve parselin konut alanı olarak planlanması için imar planı yapılmaktadır.

6.3 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI TEKLİFİ VE PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 0.78 hektar büyüklüğündeki rezerv yapı alanına (Eski 4683 Ada 1 Parsel) ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yer alan fonksiyonlar; Gelişme Konut Alanı, Park Alanı ve Yol Alanı’dır.

Tablo 7 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi Alan Dağılımı

FONKSİYON	TEKLİF PLAN	
	ALAN (m ²)	ORAN
KONUT ALANLARI		
GELİŞME KONUT ALANI	5.250,98	66.84
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR		
PARK ALANI	2.547,24	32.42
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI		
YOL	58,17	0.74
GENEL TOPLAM	7.856,40	100.00



BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



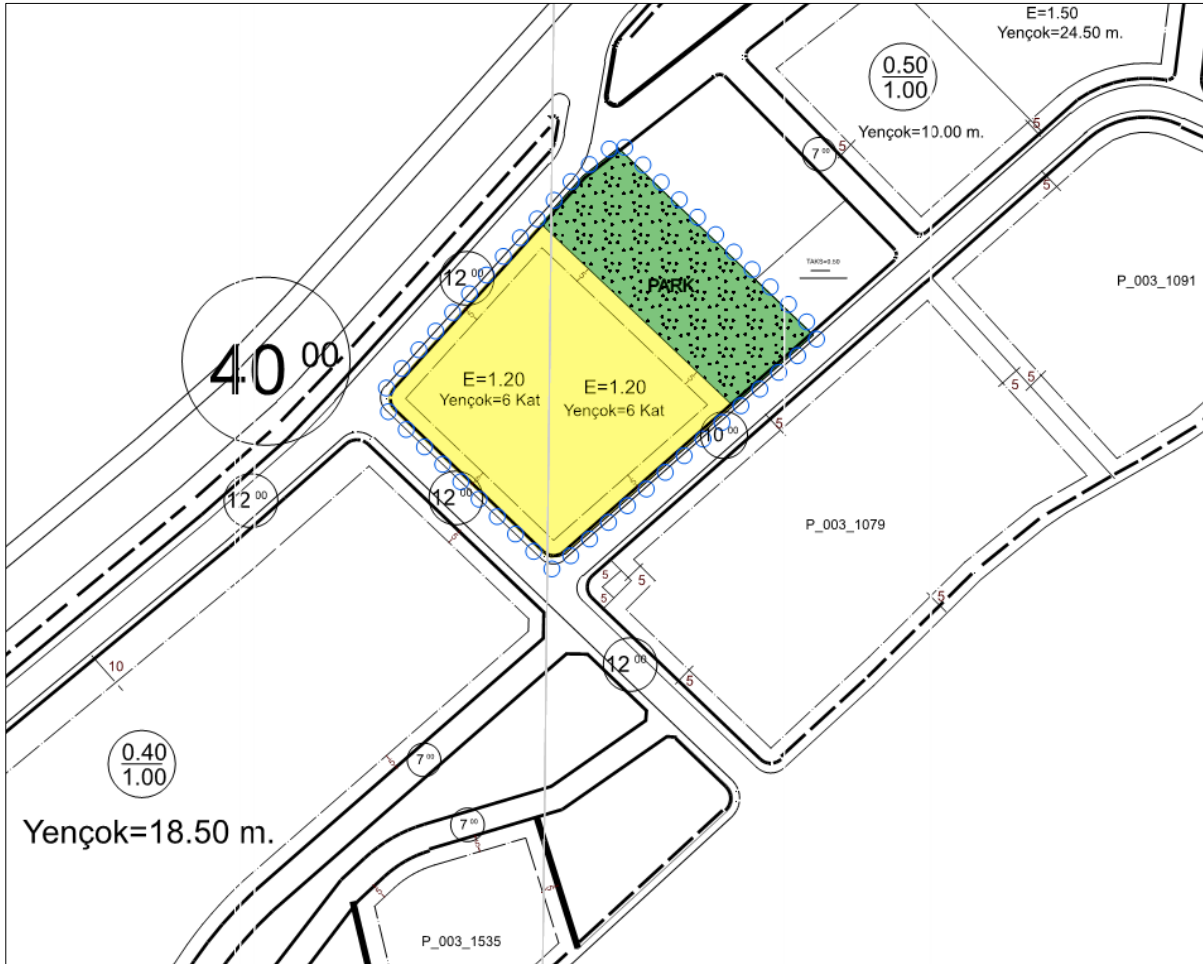
Planlama Alanı Öngörülen Nüfus Büyüklüğü

Planlama alanında gelecekte yaşayacak nüfus hesabı yapılırken bölgeye yönelik önerilen konut alanı ile öneri emsal değeri çarpılmıştır. Ardından standart TOKİ dairesi metrekaresine (96,94 m²) bölünen değer TÜİK 2024 yılı Bursa ili ortalama hanehalkı büyüklüğüne ile (3.09)¹ çarpılarak öngörülen nüfus değerine ulaşılmıştır. Planlanan alanda yaşayacak toplam nüfus büyüklüğü 200 kişi olarak kabul edilmiştir.

Gelişme Konut Alanı m²'si; 5,250.98 alınmış olup; Emsal; 1.20'dir.

Tablo 8 Planlama Alanı Öngörülen Nüfus Büyüklüğü

(Konut Alanı * Emsal) / TOKİ standart daire m ² 'si	Hanehalkı	Projeksiyon Nüfusu
65	3.09	200



Şekil 28 /1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi

¹ <https://www.tuik.gov.tr/> (2024)



BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



7 KURUM GÖRÜŞLERİ

7.1 T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 06.04.2022 tarih ve E-90240332-115.01.02-58432 sayılı imar planı kurum görüşü yazısında; söz konusu proje alanına ilişkin imar planı değişikliğine yönelik Bursa Belediye Başkanlığı ilgili birimlerinden alınan görüşler ek'te iletildiği şekilde ifade edilmiştir.

7.1.1 T.C Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Çevre Koruma, Kontrol ve İklim Değişikliği Dairesi Başkanlığı Çevre Kontrol Şube Müdürlüğü

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Çevre Koruma, Kontrol ve İklim Değişikliği Dairesi Başkanlığı Çevre Kontrol Şube Müdürlüğü'nün 06.04.2022 tarih ve E-42837103-611.04-58235 sayılı imar planı kurum görüşü yazısında; "Daire Başkanlığımız görev, yetki ve sorumlulukları çerçevesinde konuya ilişkin yapılan değerlendirme neticesinde; söz konusu alanda planlanan veya devam eden herhangi bir projemiz bulunmamakta olup bahse konu alanda 1. Sınıf Gayrisihhi Müesseseye rastlanmamıştır" ifadeleri yer almaktadır.

7.1.2 T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü'nün 06.04.2022 tarih ve E-41568574-315-58045 sayılı imar planı kurum görüşü yazısında; yapılan incelemede, söz konusu düzenlemenin ulaşım bağlantılarını etkilemediği görülmekte olup parseli yönelik düzenleme olduğundan yapılan plan değişikliğine ilişkin birimleri açısından sakınca olmadığı ifade edilmiştir.

7.1.3 T.C Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Fen İşleri Dairesi Başkanlığı Etüd Proje Şube Müdürlüğü

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Fen İşleri Dairesi Başkanlığı Etüd Proje Şube Müdürlüğü'nün 06.04.2022 tarih ve E-38506184-115.01.02-58285 sayılı imar planı kurum görüşü yazısında; plan revizyonu yapılacak alana ilişkin müdürlüklerince yürütülen ve / veya planlanan herhangi bir proje bulunmadığı, bununla beraber; söz konusu plan değişikliğinin yürürlükte bulunan planlar ile 6306, 3194 sayılı Kanunlar ve yönetmelikleri, planlama ilkeleri ve ilgili diğer mevzuatlar açısından değerlendirilerek uygulanmasına ilişkin görüş bildirilmiştir.

7.1.4 T.C Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü'nün 01.04.2022 tarih ve E-21653905-115.05.01-55123 sayılı imar planı kurum görüşü yazısında; plan değişikliğine konu, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi, 4683 ada, 6 Parsel (1 parsel)'in bulunduğu alan, Belediye Başkanlığı tarafından, 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. Maddesine istinaden ilan edilen herhangi bir Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanında yer almamakta olup, söz konusu alana ilişkin mevcutta bir projelerinin bulunmadığı ifade edilmiştir.



BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



7.1.5 T.C Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Emlak Yönetimi Şube Müdürlüğü

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Emlak Yönetimi Şube Müdürlüğü'nün 06.04.2022 tarih ve E-28722469-321-58360 sayılı imar planı kurum görüşü yazısında; bahse konu plan teklifine konu taşınmazın belediye mülkiyetinde bulunmadığı ve konu ile ilgili herhangi bir görüş verilemeyeceği ifade edilmiştir.

7.2 T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 25.03.2022 tarih ve E13138482041.0284238 sayılı imar planı kurum görüşü yazısında; ilgili proje alanına yönelik söz konusu parsel sınırları içerisinde müdürlüğün mevcut atıksu ve yağmur suyu hatlarının bulunmakta olup; uygulama imar planı değişikliği aşamasında bu bölümdeki hatların korunması amacıyla "Yol" ve "Park Alanı" olarak düzenlenecek şekilde plan değişikliği yapılmasında genel müdürlüklerince sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

7.3 T.C. Bursa Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

Bursa Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 07.04.2022 tarih ve E-27264143-303.01-3377606 sayılı imar planı kurum görüşü yazısında; İl Müdürlüğü'nce 04.04.2022 tarihinde bahse konu parsel ile ilişkin yerinde ve evraklar üzerinde inceleme yapılarak hazırlanan teknik inceleme raporu yazı ekinde iletilmiştir. İlgili teknik rapor dikkate alınarak plan teklifinde gerekli revizeler gerçekleştirilmiştir.

7.4 T.C. Nilüfer Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü

Nilüfer Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 31.03.2022 tarih ve E.65418203-045.01-41968 sayılı imar planı kurum görüşü yazısında; "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. maddesi 1. fıkrasında "(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır." denilmektedir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. maddesi 4. ve 5. fıkralarında "(4) Kat adedi veya bina yüksekliğini artıran imar planı değişiklikleri, yörenin yerleşim özellikleri, dokusu ve kimliği dikkate alınmak suretiyle, şehrin veya alanın yakın çevresinin silüeti, yapıların güneşe göre cephesi ve yönlenmesi özelliklerini olumsuz yönde etkilememesi esas alınarak yapılır. (5) İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde: a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır. b) Nüfus yoğunluğuna bağlı olmaksızın, kat adedinin artırılmasının istenmesi durumunda; önerilecek kat adetlerinin tayininde aşağıdaki formüle göre bulunacak bütün yollardaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık sağlanacaktır." denilmektedir. Söz konusu plan değişikliği önerisinin; bölgede artan nüfusa ilişkin yukarıda yer alan yönetmelik ilgili maddeleri çerçevesinde düzenlenmesi gerekmektedir.

Söz konusu plan değişikliği önerisi yukarıda bahsi geçen yönetmelik hükümleri doğrultusunda, konuya ilişkin tüm kanun ve yönetmeliklere uygun olarak plan, plan notları ve açıklama raporu ile bir bütün olarak düzenlendiği taktirde ilgili tüm kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınması kaydıyla kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır." İfadeleri yer almaktadır.



BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



8.EKLER

Ek 1 Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün
06.04.2022 tarih ve E-90240332-115.01.02-58432 sayılı imar planı kurum görüşü



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Şehir Planlama Şube Müdürlüğü



Sayı : E-90240332-115.01.02-58432
Konu : Bursa Nilüfer Odunluk Mah., 4683 ada 1 Parsel
1/5000-1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar
Planı değişikliği

06.04.2022

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞINA
Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü

- İlgi : a) Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 16.03.2022 tarihli ve 3199950 sayılı yazısı.
b) BBB, Çevre Koruma, Kontrol ve İklim Değişikliği Dairesi Bşk.'nın 06.04.2022 tarihli ve 58235 sayılı yazısı.
c) BBB, Ulaşım Dairesi Bşk.'nın 06.04.2022 tarihli ve 58045 sayılı yazısı.
d) BBB, Fen İşleri Dairesi Bşk.'nın 06.04.2022 tarihli ve 58285 sayılı yazısı.
e) BBB, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Bşk.'nın 01.04.2022 tarihli ve 55123 sayılı yazısı.
f) BBB, Emlak ve İstimlak Dairesi Bşk.'nın 06.04.2022 tarihli ve 55123 sayılı yazısı.

İlgi a) yazı ile 6306 sayılı Kanun kapsamında Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenen ve meri imar planında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı"nda kalan Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi, 4683 ada 1 parselin "Gelişme Konut Alanı", "Yol" ve "Park Alanı" kullanımlarına dönüştürülmesine ilişkin plan değişikliği teklifinin incelenerek onaylanmasının talep edildiği, bu kapsamda ilgili birimlerden alınan görüşlerin de eklenerek, plan değişikliği talebine ilişkin kurum görüşümüzün tarafınıza gönderilmesi talep edilmektedir.

Plan değişikliği teklifine konu; Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi, 4683 ada 1 parsel; onaylı 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kapsamında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı"nda kalmaktadır. Taşınmazın işaretli olduğu 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı örneği (Ek-1), lejant (Ek-2) ve ilgili plan notları (Ek-3) yazımız ekindedir. Ayrıca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün 16.03.2022 tarihli ve 3199950 sayılı yazı ile söz konusu taşınmazın 6306 sayılı Kanunu 2nci maddesi uyarınca Bakanlık Makamının 10.02.2022/2922381 sayılı Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlendiği tarafımıza bildirilmiştir.

Plan değişikliği teklifine ilişkin ilgili birimlerimizden alınan görüşler ilgi b), c), d), c) ve f) yazılar ile tarafımıza iletilmiş olup, yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bilgilerinize arz ederim.

Ulaş AKHAN
Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter

Ek:
1-1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı örneği

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu : e2f7f930-49df-441d-b64d-ca427b9fa644 Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/bursa-buyuksehir-belediyesi-ehys>
Zafer Mah. Ankara Yolu Cd. B Blok Kat:2 No: 1 16240 OSMANGAZI / BURSA
Telefon : 444 1600 Bilgi için: Ceren PALA
e-posta: schirplanlama.sbm@bursa.bel.tr Elektronik Ağ: www.bursa.bel.tr ŞEHİR PLANCISI
Kep Adresi: bursabuyuksehir.genelevrak@hs03.kep.tr Telefon: 4441600 (1922)
Ref.No:20237621





BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



- 2-Lejant
- 3-İlgili Plan Notları
- 4-İlgi b) yazı
- 5-İlgi c) yazı
- 6-İlgi d) yazı
- 7-İlgi e) yazı
- 8-İlgi f) yazı

341851770 - 341851770 - 341851770 - 341851770

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu : e2f7930-49df-441d-b64d-ca427b9fa644

Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/bursa-buyuksehir-belediyesi-ebys>

Zafer Mah. Ankara Yolu Cd. B Blok Kat:2 No: 1 16240 OSMANGAZI / BURSA

Telefon : 444 1600

e-posta: schirplanlama.sbmd@bursa.bel.tr Elektronik Ağ:www.bursa.bel.tr

Keş Adresi: bursabuyuksehir.genelevrak@hs03.kep.tr

Bilgi için: Ceren PALA

ŞEHİR PLANCISI

Telefon:4441600 (1922)

Ref.No:20237621





BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



Ek 2 Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Çevre Koruma, Kontrol ve İklim Değişikliği Dairesi Başkanlığı Çevre Kontrol Şube Müdürlüğü'nün 06.04.2022 tarih ve E-42837103-611.04-58235 sayılı imar planı kurum görüşü



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Çevre Koruma, Kontrol ve İklim Değişikliği Dairesi Başkanlığı
Çevre Kontrol Şube Müdürlüğü



Sayı : E-42837103-611.04-58235
Konu : Plan değişikliği.

06.04.2022

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

İlgi: 28.03.2022 tarihli ve 51209 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 16.03.2022 tarihli ve 3199950 sayılı yazısında 6306 sayılı Kanun ile Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenen ve meri imar planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı'nda kalan İlimiz, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi, sınırları içerisinde bulunan 4683 ada, 1 parselin "Gelişme Konut Alanı, Yol ve Park Alanı" kullanımlarına dönüştürülmesine ilişkin plan değişikliği teklifinin incelenerek onaylanması talep edildiği belirtilerek, söz konusu plan teklifine ilişkin birim görüşümüzün Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına iletilmek üzere tarafınıza bildirilmesi istenmektedir.

Daire Başkanlığımız görev, yetki ve sorumlulukları çerçevesinde konuya ilişkin yapılan değerlendirme neticesinde; söz konusu alanda planlanan veya devam eden herhangi bir projemiz bulunmamakta olup bahse konu alanda 1. Sınıf Gayrisihhi Müesseseye rastlanmamıştır.

Bilgilerinizi arz ederim.

Yıldız ODAMAN CİNDORUK
Çevre Koruma, Kontrol ve İklim Değişikliği
Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu : d1b2b649-2a78-4c68-bf6e-200327b16836

Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/bursa-buyuksehir-belediyesi-ebvs>

Zafer Mah. Ankara Yolu Cd. A Blok Kat:3 No: 1 16240 OSMANGAZI / BURSA

Telefon : 444 16 00 Faks : (224) 716 2060

e-posta:cevrekontrol.smd@bursa.bel.tr Elektronik Ağ:www.bursa.bel.tr

Kep Adresi: bursabuyuksehir.genclcvrak@hs03.kep.tr

Bilgi için: Mine Banu AYAŞLI

ZİRAAT MÜHENDİSİ

Telefon:444 1600

Ref.No:20236263





BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



Ek 3 Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü'nün
06.04.2022 tarih ve E-41568574-315-58045 sayılı imar planı kurum görüşü



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Ulaşım Dairesi Başkanlığı
Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü



Sayı : E-41568574-315-58045
Konu : Birim Görüşü

06.04.2022

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

İlgi: 01.03.2022/ 34173 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile; Bursa ili, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi, 4683 Ada 1 Parsele İlişkin 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmakta olduğu belirtilerek birim görüşümüz talep edilmektedir.

Yapılan incelemede, söz konusu düzenleme ulaşım bağlantılarını etkilemediği görülmekte olup parselde yönelik düzenleme olduğundan yapılan plan değişikliğine ilişkin birimiz açısından sakınca olmadığı görülmektedir.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Rüştü ŞANLI
Ulaşım Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu : 4e95f5ce-2b39-4be2-8900-69a4480e56b0

Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/bursa-buyuksehir-belediyesi-ebys>

Altınova Mah. Fuar Cd. Ek Hizmet Binası 3. Kat No: 2 16090 OSMANGAZI /

BURSA

Telefon : 444 16 00 Faks : (224) 716 27 61

e-posta:ulasimkoor.sbm@bursa.bel.tr Elektronik Ağ:www.bursa.bel.tr

Keş Adresi: bursabuyuksehir.gencelevrak@hs03.kep.tr

Bilgi için: Bilal BAL

ŞEHİR PLANCISI

Telefon:(224) 444 1600 (2742)

Ref.No:20225313





BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



Ek 4 Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Fen İşleri Dairesi Başkanlığı Etüd Proje Şube Müdürlüğü'nün 06.04.2022 tarih ve E-38506184-115.01.02-58285 sayılı imar planı kurum görüşü



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Fen İşleri Dairesi Başkanlığı
Etüd Proje Şube Müdürlüğü



Sayı : E-38506184-115.01.02-58285
Konu : Kurum Yazışmaları

06.04.2022

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 28.3.2022 tarihli ve E-90240332-115.01.02-51209 sayılı yazısı.

İlgi yazınız gereği; Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi, 4683 ada, 1 parsel ilişkin 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama İmar Planı değişikliklerinin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na değerlendirilerek onaylanması talep edildiği anlaşılmaktadır.

6306 sayılı Kanun kapsamında Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenen ve meri imar planında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" nda kalan, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi, 4683 ada, 1 parselin "Gelişme Konut Alanı", "Yol" ve "Park Alanı" kullanımlarına dönüştürülmesine ilişkin plan değişikliği hakkında birim görüşü Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na iletmek üzere istenilmektedir.

Yazınız ve ekleri incelenmiştir. Plan revizyonu yapılacak alanda Müdürlüğümüzce yürütülen ve / veya planlanan bir proje bulunmamakta olup, söz konusu plan değişikliğinin Müdürlüğünüzce yürürlükte bulunan planları ile birlikte 6306, 3194 sayılı Kanunlar ve yönetmelikleri, planlama ilkeleri ve ilgili diğer mevzuat açısından değerlendirilmesinin uygun olacağı hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Hakan BEBEK
Fen İşleri Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu : 2eed7462-8173-487f-96dc-667f6cfe77dc

Doğrulama Adresi : <https://www.turkive.gov.tr/bursa-buyuksehir-belodivesi-ehys>

Altunova Mah. Fuar Cd. Ek Hizmet Binası 2. Kat 16090 OSMANGAZI / BURSA

Telefon : (224) 444 1600 Faks : (224) 716 2868

e-posta: etudproje.sbmd@bursa.bel.tr Elektronik Ağ: www.bursa.bel.tr

Kep Adresi: bursabuyuksehir.genclcvrak@hs03.kep.tr

Bilgi için: Julide BAKIR

MİMAR

Telefon: 4441600 (2811)

Ref.No: 20235033





BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



Ek 5 Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü'nün 01.04.2022 tarih ve E-21653905-115.05.01-55123 sayılı imar planı kurum görüşü



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı
Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü



Sayı : E-21653905-115.05.01-55123
Konu : Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi, 4683 Ada
1 Parcele İlişkin 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli
Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği

01.04.2022

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 28.03.2022 tarihli ve E-90240332-115.01.02-51209 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile 6306 sayılı Kanun kapsamında Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenen ve onaylı 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kapsamında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı"nda kalan, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi, 4683 ada, 1 parselin "Gelişme Konut Alanı", "Yol" ve "Park Alanı" kullanımlarına dönüştürülmesine ilişkin plan değişikliği teklifinin incelenerek, birim görüşümüzün, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na gönderilmek üzere Daire Başkanlığımıza iletilmesi istenmektedir.

Plan değişikliğine konu, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi, 4683 ada, 1 parselin bulunduğu alan, Belediye Başkanlığımız tarafından, 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. Maddesine istinaden ilan edilen herhangi bir Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanında yer almamakta olup, söz konusu alana ilişkin mevcutta bir proje çalışmamız bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Murat UŞUN
Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel
İyileştirme Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu : 12394552-e78b-4f29-b3d2-1d80511f82b7

Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/bursa-buyuksehir-belediyesi-ebys>

Zafer Mah. Ankara Yolu Cd. C Blok Kat:2 No: 1 16240 OSMANGAZI / BURSA

Telefon : 444 16 00

e-posta:kentseldonusum.sbmd@bursa.bel.tr Elektronik Ağ:www.bursa.bel.tr

Kep Adresi: bursabuyuksehir.genclcvrak@hs03.kep.tr

Bilgi için: Emine OT

ŞEHİR PLANCISI

Telefon:(224) 444 1600 (1970)

Ref.No:20204089





**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**



*Ek 6 Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Emlak Yönetimi Şube Müdürlüğü'nün
06.04.2022 tarih ve E-28722469-321-58360 sayılı imar planı kurum görüşü*



**T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı
Emlak Yönetimi Şube Müdürlüğü**



Sayı : E-28722469-321-58360
Konu : Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi, 4683 Ada
1 Parcele İlişkin 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli
Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği

06.04.2022

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 28.03.2022 tarihli ve E-90240332-115.01.02-51209 sayılı yazısı.

İlgi yazıda, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi, 4683 ada, 1 parsel; onaylı 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kapsamında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı"nda kalmakta olup, ilgi (b) yazı ile söz konusu taşınmazın 6306 sayılı Kanun'un 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca Bakanlık Makamı'nın 10.02.2022 tarih ve 2922381 sayılı Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlendiği tarafınıza bildirildiği ve eki plan teklifi ile ilgili görüşümüzün bildirilmesi talep edilmektedir.

Bahse konu plan teklifine konu taşınmaz belediyemiz mülkiyetinde bulunmadığı ve konu ile ilgili müdürlüğünüz tarafından herhangi bir görüş verilemeyeceği hususunda,
Gereğini arz ederim.

Cengiz AKYOL
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu : 7b5f697d-3790-423e-a14f-03a0da40111b

Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/bursa-buyuksehir-belediyesi-ebys>

Zafer Mah. Ankara Yolu Cd. C Blok Kat:1 No: 1 16240 OSMANGAZI / BURSA

Telefon : 444 16 00

Elektronik Ağ: www.bursa.bel.tr

Kep Adresi: bursabuyuksehir.genclevrak@hs03.kep.tr

Bilgi için: Savaş ŞİMŞEK

HARİTA MÜHENDİSİ

Telefon:

Ref.No:20235601





BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



Ek 7 T.C Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 25.03.2022 tarih ve E-13138482-041.02-84238 sayılı imar planı kurum görüşü



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-13138482-041.02-84238
Konu : NİLÜFER İLÇE ODUNLUK MAH.

25.03.2022

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞINA
(Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü)

İlgi : 16.03.2022 tarihli ve 3199950 sayılı yazımız

İlgi yazı ile Nilüfer İlçesi Odunluk Mahallesi 4683 ada 1 parseline ilişkin "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı"nda kalan, "Gelişme Konut Alanı" "Yol" ve "Park Alanı" amaçlı 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği için Genel Müdürlük görüşümüz talep edilmiştir.

Söz konusu parsel sınırları içerisinde mevcut atıksu ve yağmur suyu hattımız bulunmakta olup, Uygulama İmar Planı Değişikliği aşamasında bu bölümde hatların korunması amacıyla "Yol" ve "Park Alanı" olarak düzenlenecek şekilde plan değişikliği yapılmasında Genel Müdürlüğümüzde sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

İsmail GERİM
Genel Müdür Yardımcısı

Ek: mevcut atıksu ve yağmur suyu altyapı hatları

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: wkEUd1-AfOv31-TKTpCe-jT7dUO-VLDNAdHq Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ehys>

BUSKİ Genel Müdürlüğü - Sırameşeler Mah. Avrupa Konseyi Bulvarı No: 6/3 D
Blok 16190 Osmangazi/Bursa
Telefon No: (224)270 24 00 Faks No: (224)233 95 73
e-Posta: buski@buski.gov.tr İnternet Adresi: <http://www.buski.gov.tr>
Kep Adresi: buskiqm@hs01.kep.tr

Bilgi için: Yasemin BULUT
TEKNIKER
Telefon No:





BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



Ek 9 Bursa Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 07.04.2022 tarih ve E-27264143-303.01-3377606 sayılı imar planı kurum görüşü



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü



Sayı : E-27264143-303.01-3377606
Konu : Bursa, Nilüfer, Odunluk Mah. 4683 Ada, 1
Parsel, 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Nazım ve
Uygulama İmar Planı Değişikliği

07.04.2022

MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 16.03.2022 tarihli ve E-50892535-303.01[016.164032024.16158261.01]-3199950 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile 6306 sayılı Kanun kapsamında Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenen ve meri imar planında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" nda kalan, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi, 4683 ada, 1 parselin "Gelişme Konut Alanı", "Yol" ve "Park Alanı" kullanımlarına dönüştürülmesine ilişkin plan değişikliği teklifinin incelenerek onaylanması talebine istinaden İl Müdürlüğümüzce planlama alanının yerinde incelenmesi suretiyle hazırlanacak Teknik İnceleme Raporunun hazırlanması suretiyle oluşturulacak görüşün Bakanlığımıza gönderilmesi istenilmiştir.

İl Müdürlüğümüzce 04.04.2022 tarihinde bahse konu parselin yerinde ve evraklar üzerinde inceleme yapılmış olup hazırlanan teknik inceleme raporu yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bilgilerinizi arz ederim.

Mehmet Ersan AYTAÇ
Vali a.
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü V.

Ek: Teknik İnceleme Raporu (3 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 48A3FAD6-F6EC-445A-9DD6-4A3D32FF16A1 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>
Çırpan Mah. Stadyum Cad. No: 16 16050 Osmangazi BURSA Bilgi için: Hafize DEDE
Ayrıntılı bilgi için irtibat: Tel: 224 2715110 Fax: 224 2715109 Şehir Plancısı
e-posta: bursa@csb.gov.tr cevreveshircilik@hs01.kep.tr Telefon No: (224) 271 51 10-1464





BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



Ek 10 Nilüfer Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 31.03.2022 tarih ve E.65418203-045.01-41968 sayılı imar planı kurum görüşü



T.C.
NİLÜFER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü



Sayı : E.65418203-045.01-41968

31.03.2022

Konu : Odunluk Mahallesi, 4683 Ada, 1 Parsel Kurum
Görüşü

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'ne

İlgi : 16.03.2022 tarih ve 3199950 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi, 4683 Ada, 1 parselin "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı"ndan, "Gelişme Konut Alanı, Yol ve Park Alanı" olarak plan değişikliğine yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin kurum görüşünüz istenmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. maddesi 1. fıkrasında "(1) İmar planı değişikliği: plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır." denilmektedir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. maddesi 4. ve 5. fıkralarında "(4) Kat adedi veya bina yüksekliğini artıran imar planı değişiklikleri, yörenin yerleşim özellikleri, dokusu ve kimliği dikkate alınmak suretiyle, şehrin veya alanın yakın çevresinin silüeti, yapıların güneşe göre cephesi ve yönlenmesi özelliklerini olumsuz yönde etkilememesi esas alınarak yapılır. (5) İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde: a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır. b) Nüfus yoğunluğuna bağlı olmaksızın, kat adedinin artırılmasının istenmesi durumunda; önerilecek kat adedinin tayininde aşağıdaki formüle göre bulunacak bütün yollardaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık sağlanacaktır." denilmektedir. Söz konusu plan değişikliği önerisinin; bölgede artan nüfusa ilişkin yukarıda yer alan yönetmelik ilgili maddeleri çerçevesinde düzenlenmesi gerekmektedir.

Söz konusu plan değişikliği önerisi yukarıda bahsi geçen yönetmelik hükümleri doğrultusunda, komuya ilişkin tüm kamu ve yönetmeliklere uygun olarak plan, plan notları ve açıklama raporu ile bir bütün olarak düzenlendiği taktirde ilgili tüm kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınması kaydıyla kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.



e-imzalıdır
Osman AYRADİLLİ
BAŞKAN YARDIMCISI

Bu belge Nilüfer Belediye Başkanlığında uygulanmakta olan Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi kapsamında korunmaktadır.

İhsaniye Mah. Cumhuriyet Meydanı 2/A 2/B Blok 16130 Nilüfer, Bursa

Tel: 444 16 03 Fax: 02242959526

Elektronik AĞ: <http://www.nilufer.bel.tr/>

Bilgi İçin :

Gizem EĞE

Kep Adresi : niluferbelediyesi@hs01.kep.tr, niluferbelediyesi@hs03.kep.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Bu belgedeki elektronik imzayı <https://www.e-islem.net/BelacDogrulama/ElmzaDogrulama> sayfasını ziyaret ederek VAlroyQw kodu ile doğrulatabilirsiniz.





BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



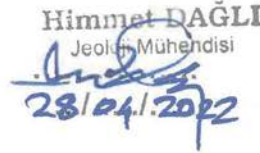
Ek 11 Bursa Valiliği'nce 04.2022 tarihinde onaylı "Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi, 4683 ada, 6 Parsel (Eski 1 Parsel) ilişkin Jeolojik Etüt Raporu Onay Sayfası

İLİ	BURSA
İLÇESİ	NİLÜFER
BELDE	-
KÖY / MAH.	ODUNLUK MAH.
MEVKİ	
PAFTA	H21C10B2D (1/5000 ÖLÇEKLİ H21C10B2D VE 1/1000 ÖLÇEKLİ H21C10B2D HALİHAZIR PAFTALARI)
ADA	4683
PARSEL	1
PLAN/RAPOR TÜRÜ ÖLÇEĞİ	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE ESAS JEOLÖJİK- JEOTEKNİK ETÜT RAPORU


Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

KOMİSYON


İrem ESEN
Jeofizik Y. Mühendisi
28.10.2022


Himmet DAĞLI
Jeolojik Mühendisi
28/04/2022


Aşlıgül KIVANÇ
Jeoloji Mühendisi
28.10.2022


28.10.2022
Ali KINOL
İmar ve Planlama Şube Müdürü
Şb. Md.


28.10.2022
Kemal KARADUMAN
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği
İl Müdür Yrd.
Md. Yrd.

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onanmıştır.

ONAY





BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ODUNLUK MAHALLESİ
0.78 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



GEDAŞ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TOKİ İŞTİRAKİDİR