

**NİLÜFER İLÇESİ, MİNARELİÇAVUŞ MAHALLESİ, H21B24C3D PAFTALAR, 4879 ADA 2
PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ MİNARELİÇAVUŞ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:

Nilüfer Minareliçavuş Mahallesi sınırları dahilinde olan bölge yapılaşması başlamamış bir bölgedir. Parselin konumuna bakıldığında bağlantı yolları üzerinde yer alması ve bölge içindeki trafik akışının yoğun olması ticaret kullanım talebini artırmıştır. Ticari aktivitelere katkı sağlaması ve bölgeye canlılık getirmesi amacıyla söz konusu parsellerin Ticaret Alanına dönüştürülmesi amacıyla konut alanı planlı olan parselde fonksiyon değişikliği yapmak üzere Nilüfer Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmış, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmıştır.

Alt ve üst ölçekli planlar arasındaki uyumsuzluğu ortadan kaldırmak için 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Minareliçavuş Mahallesi Bursa Merkezinin güneybatısında, Nilüfer Belediyesi sınırlarında bulunmaktadır. Minareliçavuş Mudanya İlçesinin yaklaşık 14 km güneyinde, Sanayi Caddesi'nin batısında, Bursa Çevre Yolu'nun ise güneyinde konumlanmaktadır. Plan değişikliğine konu alan konumu itibariyle Bursa Ceza İnfaz Kurumu Müdürlüğü'nün 50 m güneyinde, Minareliçavuş Merkez Cami'nin 495 m kuzeyinde, Minareliçavuş Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. 4879 ada 2 parsel 5082,21 m² büyüklüğündedir.



Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

Eğim Durumu:

Söz konusu alan eğimli arazi yapısına sahiptir. Arazide en düşük kot 115,47, en yüksek kot ise 124,83' tür.

Yükseklik Durumu:

Arazi eğimli bir yapıya sahip olmasından yükseklik doğudan batıya doğru artmaktadır.

Yönlendirme Durumu:

Planlama Alanı yükseltinin batıya doğru artmasından parsellerin baki yönü doğudur.

Jeolojik Durum:

17.01.2001 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan Bursa Büyükşehir Belediyesi Nilüfer-Osmangazi-Yıldırım İlçeleri Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik Değerlendirme

Raporuna göre; planlama alanı Alüvyon (Qal2) Neojen (Ne2) Yamaç Molozu Birikinti Konisi niteliklerini göstermektedir.

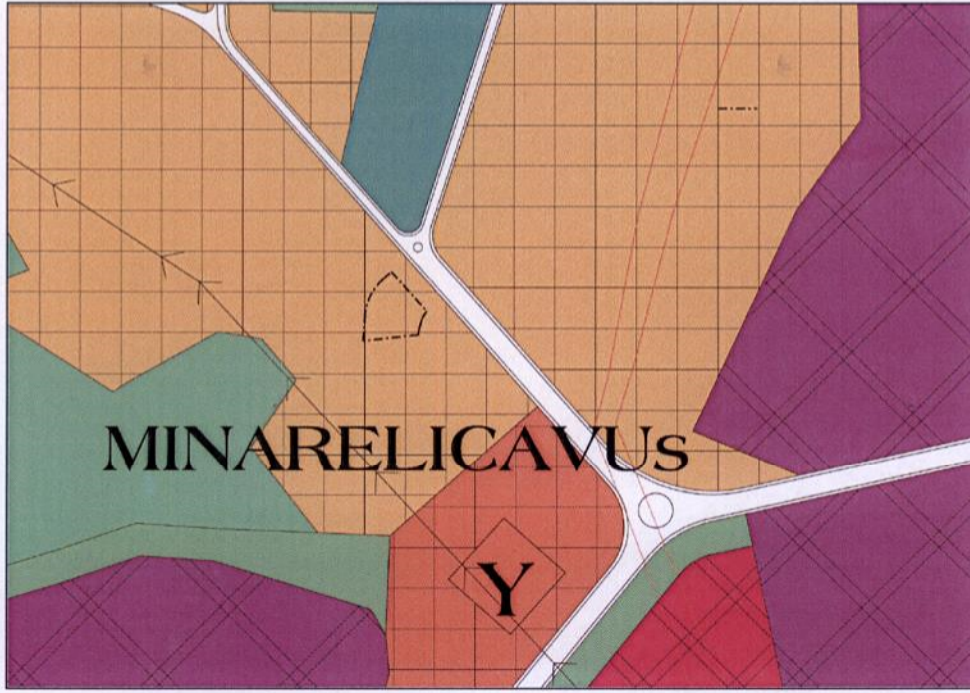
PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Planlama Alanı Mülkiyet Durumu:

Plan değişikliği hazırlanan 4879 ada, 2 parselin tamamı özel mülkiyetten oluşmaktadır.

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

- **Planlama alanı 1/25000 plan durumu:** Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda parsel "200 kişi/ha Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" olarak planlı durumdadır.



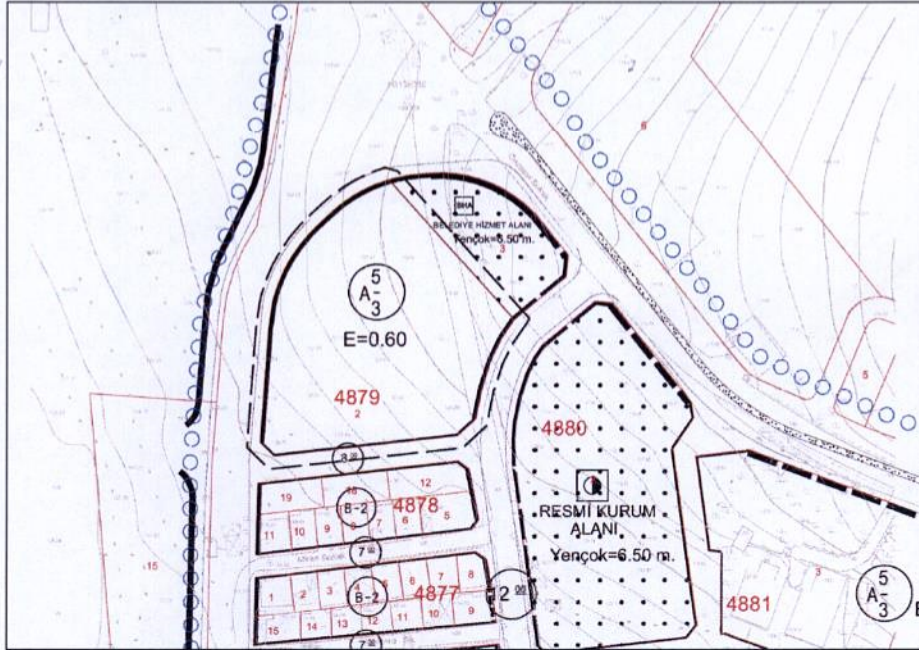
Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Plan

- **Planlama alanı 1/5000 plan durumu:** Bursa Büyükşehir Belediyesi Nilüfer Belediyesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında 200 kişi/ha Orta Yoğunlukta Öneri Konut Alanında kalmakta idi. Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım imar planı değişikliğinin onaylanması sonucunda parsel Ticaret Alanında kalmaktadır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

- **Planlama alanı 1/1000 plan durumu:** 1/1000 Ölçekli Minareliçavuş Uygulama İmar Planında parsel E=0.60 yapılaşma koşulu ile Ayrık Nizam Konut Alanında kalmaktadır. Parsel batıdan ve doğudan taşıt yollarına güneyden ise yaya yoluna cepheli durumdadır.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İmar planı değişikliği: Onaylı imar planındaki Konut Alanı hazırlanan imar planı değişikliğinde alındaki trafik akışı dikkate alınarak fonksiyon değişikliği yapılarak E= 0.60

TUER

MÜHENDİSLİK PLANLAMA GAYRİMENKUL PROJE
DEĞERLEME GELİŞTİRME İNŞAAT
TAAHHÜT SAN. TİC. LTD. STİ

Odunluk Mah. Erdoğan Binyücel Cd. Eker İş Merkezi B Blok No: 4-B
İç Kapı No: 19 Tel: 0 224 233 67 34 - 233 67 54 Faks: 233 67 81
Çekirge VD: 735 017 7317 Tic. Sic. No: 42118 Nilüfer / BURSA
Mersis No: 0735017731700012

TURKİYE YALNI
A GRUBU ŞEHİR PLANÇISI
Gıda Sicil No: 27 Büro Sicil No: 1661007
Dip. No: 1971-3901
Çekirge VD: Çekirge Mah. Fıratoğlu Apt. A Bl. No: 103 D:2
Tel: 0224 234 99 75 Fax: 234 99 40 Osmangazi / BURSA

Nilüfer TAŞAN

Şehir ve Bölge Plançısı
Dip. No: 19709
Oda Sicil No: 1841

Üye

Berna Hacer BİLİCİ

Üye

Fırat EMİROĞLU

Nilüfer Belediye Meclisince 17.07 / 2017
gün ve 306 sayılı kararı ile uygun
görölmüştür.



Büyükşehir Belediye Meclisince
25. / 07. / 2017. gün ve
2313 sayılı karar ile onaylanmıştır.

Recep ALTEPE
DEĞİŞTİRİLER Makine Mühendisi
UYGUN BULUNUR Büyükşehir Belediye Başkanlığı

