

**NİLÜFER İLÇESİ, ÇALI MAHALLESİ, H21C09D2B PAFTA, 5976 ADA 18
PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ ÇALI UYGULAMA İMAR PLANI
REVİZYONU DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:

Nilüfer İlçesi, Çalı Mahallesi, H21C09D2B Pafta, 5976 Ada 18 parsellerde plan değişikliği hazırlanmıştır. Parselde plan değişikliği yapılmasındaki amaç; parselin onaylı imar durumuna bakıldığında yapılaşma koşullarından emsal durumunun belirtilmediği görülmüştür. Bu durumda parsel malikleri imar durumu almak istediklerinde sorun yaşanmıştır. Ortaya çıkan sorunun giderilmesi için plan değişikliği hazırlanmıştır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Çalı Mahallesi, Bursa Merkezinin güneybatısında, Nilüfer Belediyesi sınırlarında bulunmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan 5976 Ada 18 Parsel, Cumhuriyet Caddesi'nin 135 m batısında, Bursa Caddesi'nin 75 m güneydoğusunda kalmaktadır. Parsel alanı 2345,44 m² büyüklüğündedir.



Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

Eğim Durumu:

Söz konusu alanların eğim durumu %0-5 aralığındadır.

Yükseklik Durumu:

Arazide ortalama yükseklik kotu 112 dır.

Yönlendirme Durumu:

Alanlarda yükseklik değışimi çok az olmasından güneşlenme her yerde aynı seviyede denilebilir.

PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu:

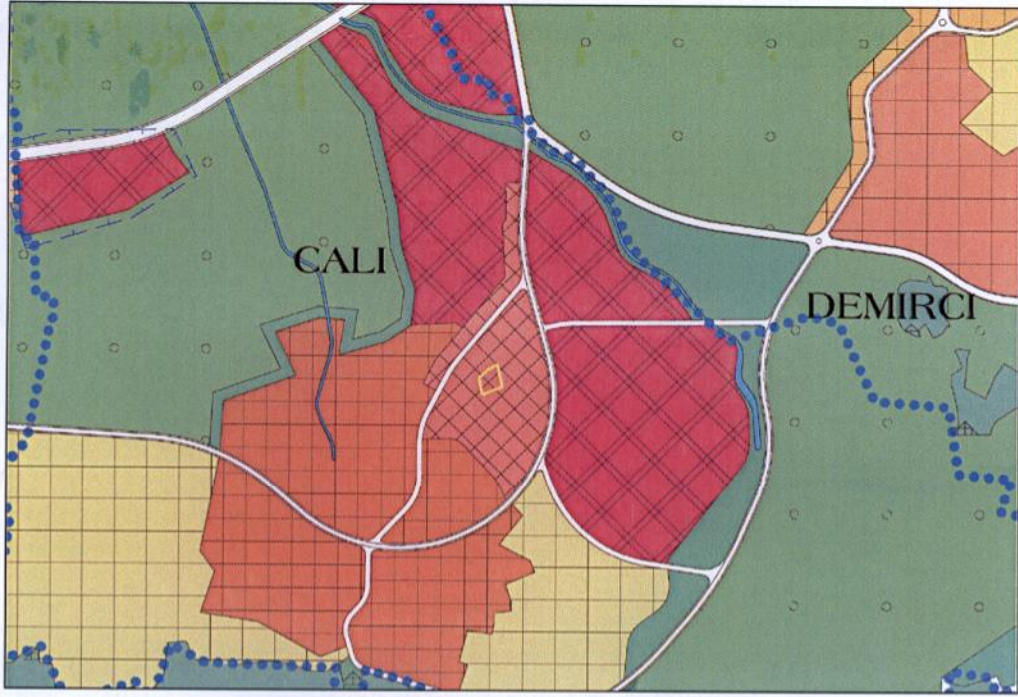
Parselin arazi kullanım durumuna bakıldığında parsel üzerinde 1 adet yapının mevcut olduğu görölmüştür.

Planlama Alanı Mülkiyet durumu:

5976 Ada 18 parsel özel mülkiyettir. Parsel tapu kaydında “arsa” niteliğindedir.

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

Planlama alanı 1/25000 plan durumu: Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında kalan söz konusu parseller Diğer Ticaret Alanında kalmaktadır.



Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

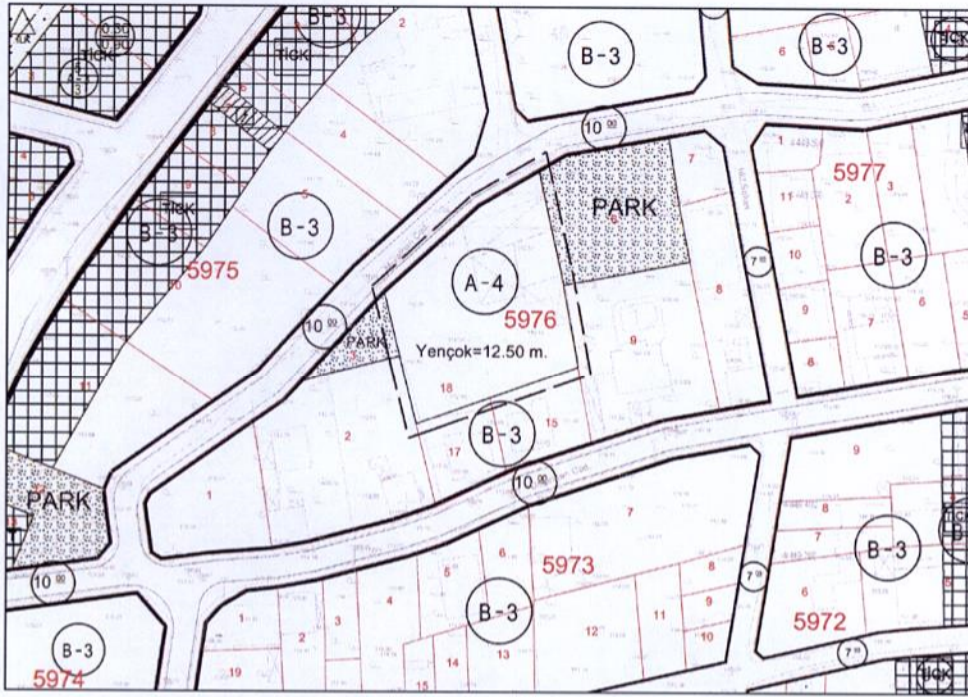
Planlama alanı 1/5000 plan durumu: Çalı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında kalan söz konusu parsel “Tali İş Merkezi Alanında” kalmaktadır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama alanı 1/1000 plan durumu: 1/1000 Ölçekli Çalı Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında parselin tamamı “Yençok= 12.50 m yapılaşma koşulu ile Ayrık Nizam 4 Katlı

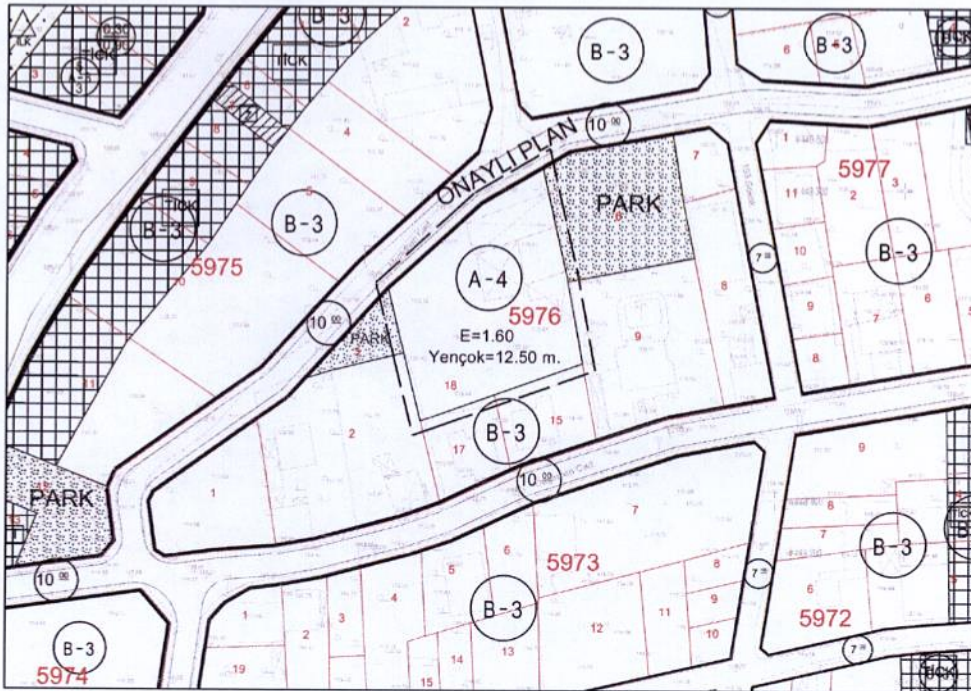
Konut Alanında” kalmaktadır. Plan değişikliğine konu alan kuzeyden 10 m genişliğinde taşıt yolluna cepheli durumdadır.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

İmar planı değişikliği:

Hazırlanan imar planı değişikliğinde onaylı imar planında emsal durumu belirtilmeyen 18 parsel E=1.60 olacak şekilde yapılaşma koşulu eklenmiştir.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı kullanımları:

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN (M2)	ORAN(%)	ALAN (M2)	ORAN(%)
KONUT ALANI (A-4)	2345.44	100.00	2345.44	100.00
PARSEL ALANI	2345.44	100.00	2345.44	100.00

Belirtilmeyen hususlarda 1/1000 Ölçekli Çalı Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan Hükümleri geçerlidir.

Üye
F.131 EMİROĞLU

Üye
Pelin SEVGİ

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



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

Recep ALTIN
Makine Mühendisi
Büyükşehir Belediye Meclisi

TUER

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

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 V.D. 735 017 7317 Tlx. Sic. No: 42118 Nilüfer / BURSA
Mersis No: 0735017731700012

RAŞİT TUNA
Selm. Müh. M. C. S. S.
Dip. No: 6-48640
Oda Sicil No: 2348

TURGUT YALKI
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI
Oda Sicil No: 271 Büro Tes. No: 1661007
Dip. No: CDTU-1971-3901
Çekirge Mh. Çekirge Cd. Çekirge İş. A. B. No: 103 D: 2
Tel: 0224 234 99 75 Tel: 0224 99 40 Çanakkale / BURSA

Üye
Pelin SEVGİ

Üye
Fırat EMİROĞLU

Nilüfer Belediye Meclisince 11.09 / 2017
gün ve 925 sayılı kararı ile uygun
görölmüştür.



Büyükşehir Belediye Meclisince
27.10. / 2017. gün ve
2872 sayılı karar ile onaylanmıştır.

Recep ALTEPE
Makine Mühendisi
Büyükşehir Belediye Başkanı

