

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI	3
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ.....	4
2.1. Planlama Alanının Konumu	4
2.2. Ulaşım İlişkileri.....	4
3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ	5
3.1. Eğim Durumu.....	5
3.2. Yükseklik Durumu	5
3.3. Yönlenme Durumu	5
3.4. Jeolojik Durum	5
4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU	6
4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu	6
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI	6
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU	6
6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu	6
6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu.....	7
7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	8
7.1. Planlama Alanı Kullanımları	9

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu	4
Şekil 2:Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri	5
Şekil 3:Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri	7
Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu	8
Şekil 5: 4959 Ada 2 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı	9

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları	9
---	---

FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 1:Planlama Alanının Görünüşü-1	6
Fotoğraf 2:Planlama Alanının Görünüşü-2	6
Fotoğraf 3:Planlama Alanının Görünüşü-3	6
Fotoğraf 4:Planlama Alanının Görünüşü-4	6

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Minareli Çavuş Mahallesi, 4959 ada 2 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parselin mevcut durumuna bakıldığında parsel boş durumda olup, yapı bulunmamaktadır. Planlama alanın çevresi yapılaşma sürecini tamamlamamıştır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda planlama alanın bir kısmı yolda bir kısmı ise park alanı, konut alanı ve ticaret alanında kalmaktadır. Planlama alanının çevresi ağırlıklı olarak OSB ve Ticaret alanı olarak planlıdır.

Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda "Orta Yoğunlukta (300 ki/ha) Meskun Konut Alanı" olarak planlıdır. İmar planında söz konusu parselin yakın çevresinde Belediye Hizmet Alanı, Eğitim Alanı, Ticaret Alanı gibi donatı alanı yoğunluğu görülmekte olup bu durum alanda Ticaret ihtiyacı doğuracaktır. Bu sebeple söz konusu parselde, çevresindeki ticaret alanı ihtiyacını karşılamak için konut alanından ticaret alanına dönüştürülmesine yönelik nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Minareli Çavuş Mahallesinde bulunan yaklaşık 5159 m² büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde ağırlıklı olarak konut alanları ve donatı alanları bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Meşe Caddesinin batısında konumlanmış olup, planlama alanının güneyinde yer alan Mercan Sokak üzerinden giriş almaktadır. Planlama alanının ulaşım ilişkisi ve bulunduğu konum plan değişikliğini destekleyici niteliktedir.

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanı, mevcutta yapılaşma bulunmamakta olup çevresinde konut ve donatı alanı yoğunluktadır.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2



Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3



Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4

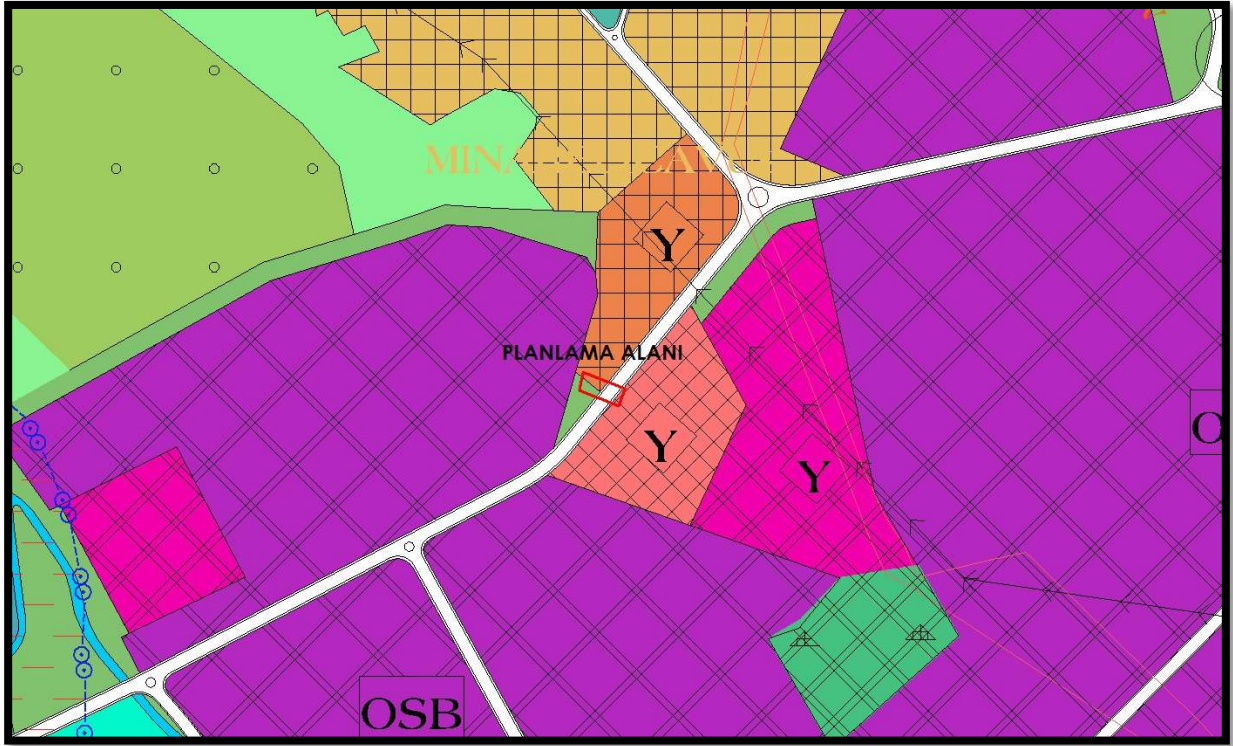
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 4959 ada 2 sayılı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, tamamı şahıs mülkiyetindedir. Toplam alan büyüklüğü 5159,05 m²'dir.

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanının bir kısmı yolda bir kısmı ise ticaret alanı park alanı ve konut alanında kalmaktadır. Planlama alanının çevresi ağırlıklı olarak konut alanı, ticaret alanı ve OSB olarak planlıdır.



Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri

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

Söz konusu parsel yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda "Orta Yoğunlukta (300 ki/ha) Meskun Konut Alanı" olarak planlıdır. Yakın çevresi yoğunlukla donatı alanları ve konut alanı olarak planlanmıştır.



Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Minareli Çavuş Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21C04B pafta, 4959 ada, 2 numarada kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Tadilatında; konut alanı olarak planlanmış parselin ticaret alanına dönüştürülmesi öngörülmüştür.

Öngörülen plan değişikliği bölgedeki kullanım tercihlerinin ve ihtiyaçların değişmesi, bu ihtiyaçların giderilmesi için konut alanından ticaret alanına değişimini içermektedir.



Şekil 5: 4959 Ada 2 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu ve alan büyüklükleri aşağıdaki gibidir. Parsel büyüklüğü ile Ticaret Alanı büyüklüğü arasındaki fark 1/5000 ölçek çizim tekniğinden kaynaklanmaktadır.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
Konut Alanı	5159,05	-
Ticaret Alanı	-	5981,63

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları