

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, MİNARELİÇAVUŞ MAHALLESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZIM İMAR PLANI
4879 ADA 2 PARSEL
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

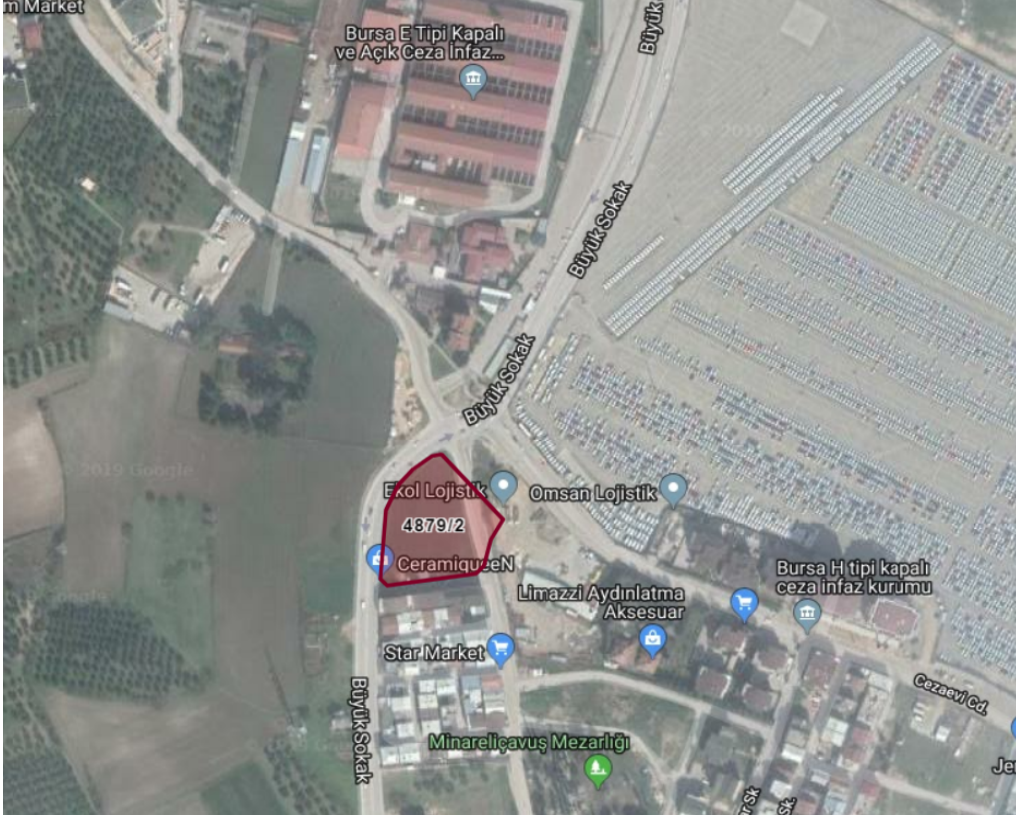
Plan İşlem Numarası:

Arşiv No:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../20... tarih ve sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Konumu:

İmar Planı Değişikliğine konu bölge Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Minareliçavuş Mahallesi, 4879 ada 2 parseldir. Parselin yüzölçümü 5082,21 m²'dir.



İmar Planı Değişikliğine konu 4879 ada 2 parsel konum olarak Bursa Cezaevinin güneyinde, Özlüce, Balat, Minareliçavuş, Doğanköy yollarının kesişiminde yer almaktadır.



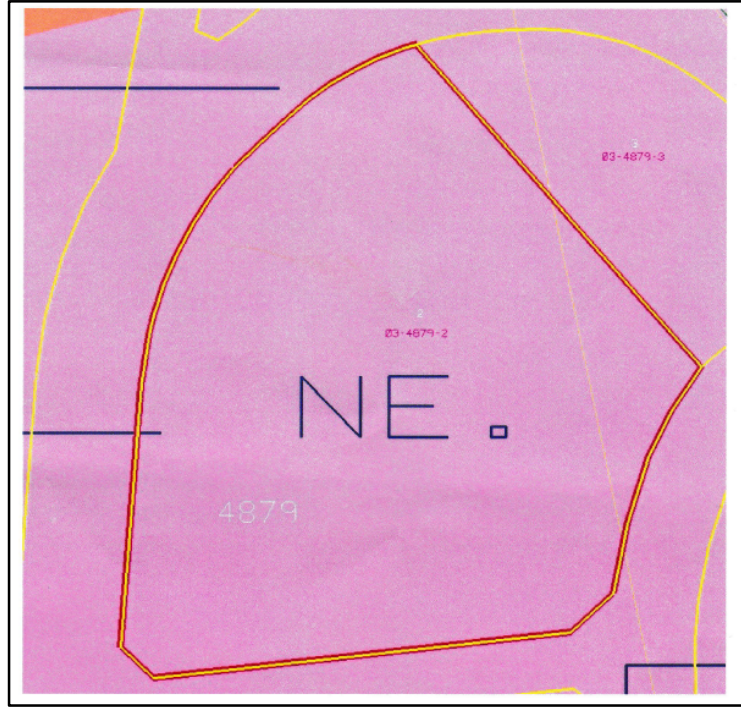
Mevcut Kullanım:

Mevcut durumda imar planı değişikliğine konu 4879 ada 2 parsel boş arsa durumunda olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



Jeolojik Durum:

İmar Planı Değişikliğine konu 4879 ada 2 parsel; 17.1.2001 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onaylanan **"Nilüfer İlçesi Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu"** kapsamında yer almaktadır. Parsel Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu kapsamında **"Alüvyon (Qal2) Neojen (Ne2) Yamaç Molozu-Birikinti Konisi"** bölgesinde yer almaktadır.



LEJAND

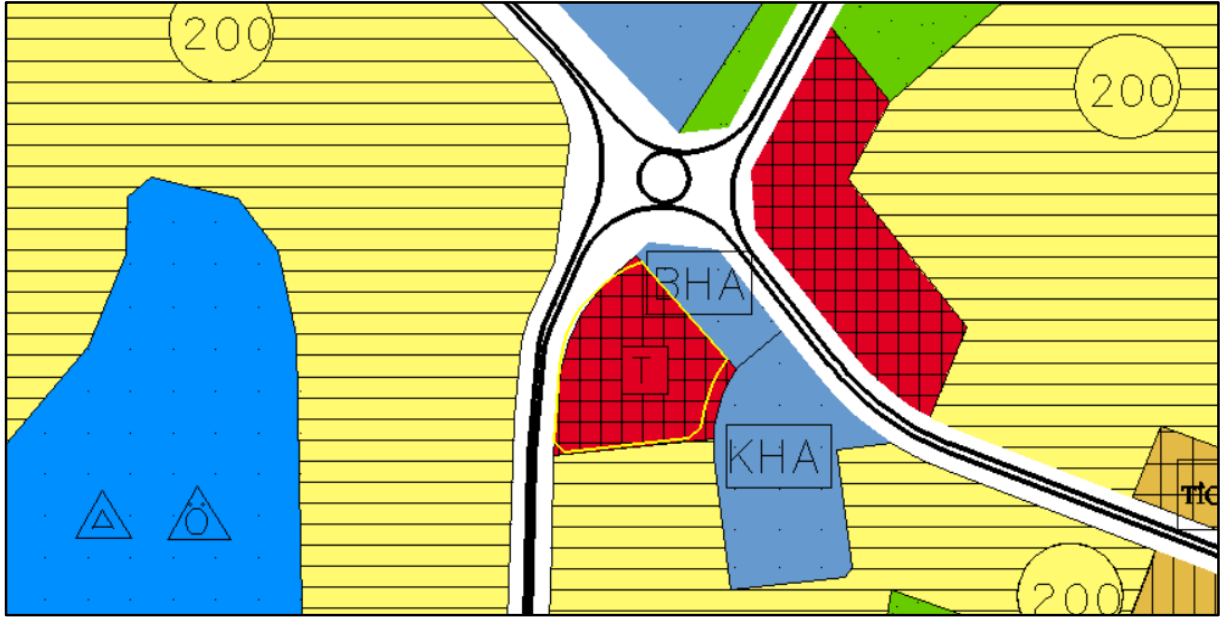
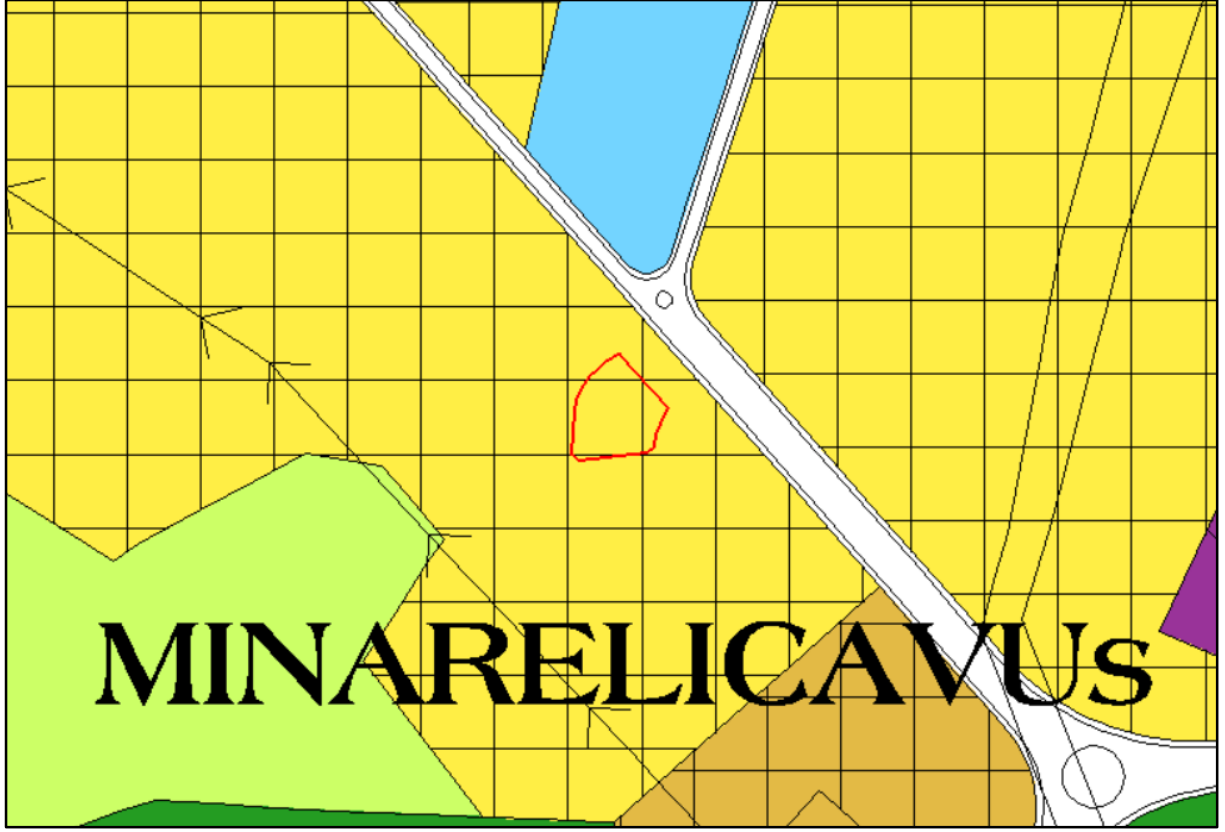
	BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SINIRI
	ALÜVYON (Qal4)
	ALÜVYON (Qal3) NEOJEN (Ne3) YAMAÇ MOLOZU - BİRİKİNTİ KONİSİ (Qym/b.konisi)
	ALÜVYON (Qal2) NEOJEN (Ne2) YAMAÇ MOLOZU - BİRİKİNTİ KONİSİ (Qym/b.konisi)
	ALÜVYON (Qal1) NEOJEN (Ne1) YAMAÇ MOLOZU-BİRİKİNTİ KONİSİ (Qym/b.konisi) TRAVERTEN (tr.)
	Sıvılaşma ve Şişme Potansiyeli Olan Alanlar

Neojen2 alanları: Zemin değerlendirme paftasında pembe renk olarak lekelenmiş ve Büyükşehir sınırlarının az bir kısmına karşılık gelmektedir. Bu alanla ilgili olarak; bu alanda yapılan temel sondajları, laboratuvar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır;

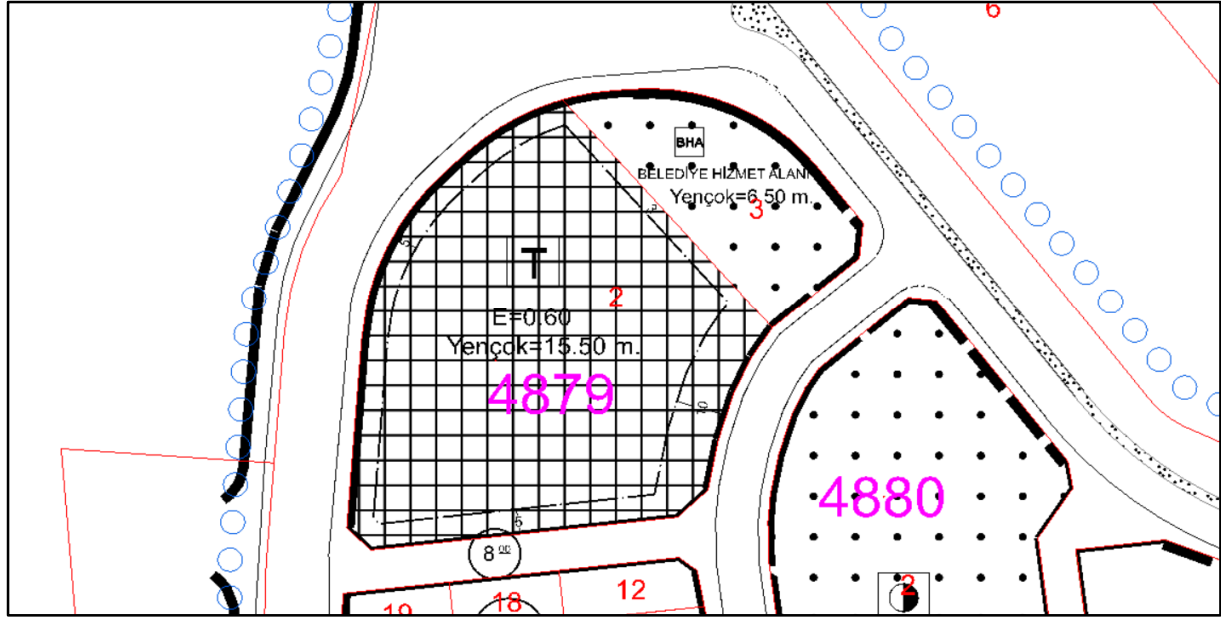
- Jeolojik olarak bu alanlardaki neojen heterojen özellik göstermekte olup, yanalda ve düşeyde sık sık tedrici geçişler göstermektedir.
- Sahada ölçülen penetrasyon değeri $N=17-30$ arasında değişmektedir.
- Sahada yeraltı su seviyesine rastlanılmamıştır. Ancak yer yer mercekli su seviyelerine rastlanmıştır.
- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuvar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
- Zemin hakim titreşim periyodu $T_0=0,17-0,35$ sn. arasındadır.
- Parsel ölçeğinde az katlı yapılarda şişme problemi incelenmeli ve önlemleri alınmalıdır.
- Sahada vadi tabanı şeklinde oluşmuş düşük kotlarda, yüzeysel suların göllenmesini engelleyecek önlemlerin (yağmur suyu toplanma sistemleri vb.) alınmasında yarar vardır.
- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirini destekler nitelikler taşımaktadır.
- Zemin grubu C3, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır.
- Zemin profilinin üst 5 m. ile 10 m. kalınlığındaki kesimi sıkışabilir nitelikteki zemin büyütme ve bodrum durumuna bağlı olarak oturma sorunu ortaya çıkacağından söz konusu kat üstünde yapılacak yapılarda özel temel sistemi ve zemin iyileştirme metotları gerekebilecektir.
- Bölgede 1.Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

Mevcut Plan Kararları:

İmar Planı Değişikliğine konu 4879 ada 2 parsel 1/25.000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında: **“orta yoğunluklu gelişme konut alanında”**, 1/5.000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında: **“ticaret alanında”** yer almaktadır.



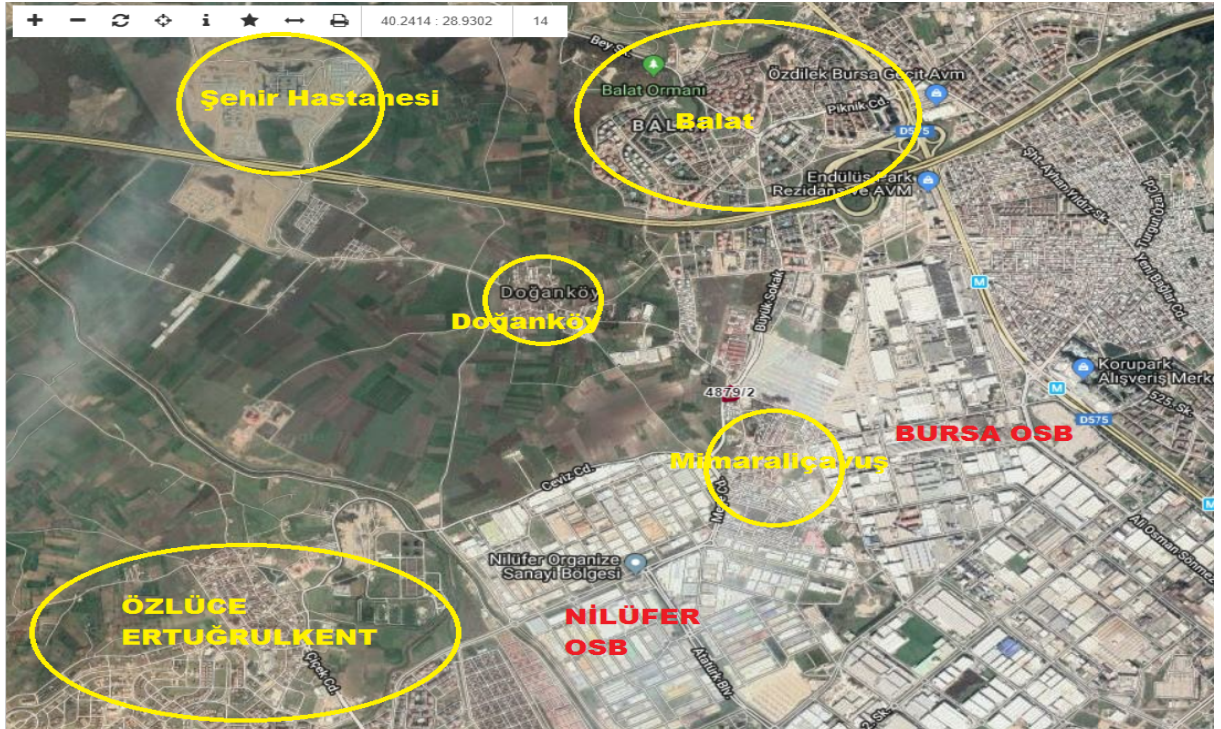
İmar Planı Değişikliğine konu 4879 ada 2 parsel 1/1000 ölçekli Minareliçavuş Uygulama İmar Planında: ***“Emsal=0,60, Yençok=15,50 metre, yollardan 5 ve 10 metre, komşu parselden 3 metre çekme mesafeli TİCARET alanında”*** yer almaktadır.



Parsele yönelik aşağıdaki plan notları bulunmaktadır.

Plan Özel Notu	<p>1) KAMU ALANINDAKİ 400 M2.HİSSESİ NİLÜFER BELEDİYESİ'NE BAĞIŞLANMADAN RUHSAT VERİLEMEZ. BOTAŞ GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR. 2- YENÇOK=15.50 M, TAKS=0.50'YE KADAR KULLANILABİLİR. 3- 2.BODRUM KAT AÇIĞA ÇIKABİLİR VE -1.BODRUM KAT İLE BAĞLANTI KULLANILABİLİR. 4- KOT EN YÜKSEK YOL KOTUNDAN ALINABİLİR VE SUBASMAN +2 METREYE KADAR YÜKSELTİLEBİLİR. 5- 10 M.ÇEKME MESAFESİ BIRAKILAN CEPHEDE ÖN BAHÇE ALTINDA YAPI YAPILAMAZ. 6- 1.BODRUM KATTA İSKAN EDİLEN ALANIN %50 'Sİ EMSALE DAHİLDİR. 7- ÜST KATLAR İLE BAĞLANTILI ÇATI PİYESİ YAPILABİLİR.ÇATI PİYESİ EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. 8- KAT ALANLARININ %20 'Sİ KADAR BALKON EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.</p>
----------------	---

Plan Değişikliği Gerekçeleri ve Plan Kararları:



İmar Planı Değişikliğine konu 4879 ada 2 parsel konum olarak Balat Mahallesi, Özlüce/Ertuğrulkent, Minareliçavuş, Doğanköy/Şehir Hastanesi, Bursa OSB ile

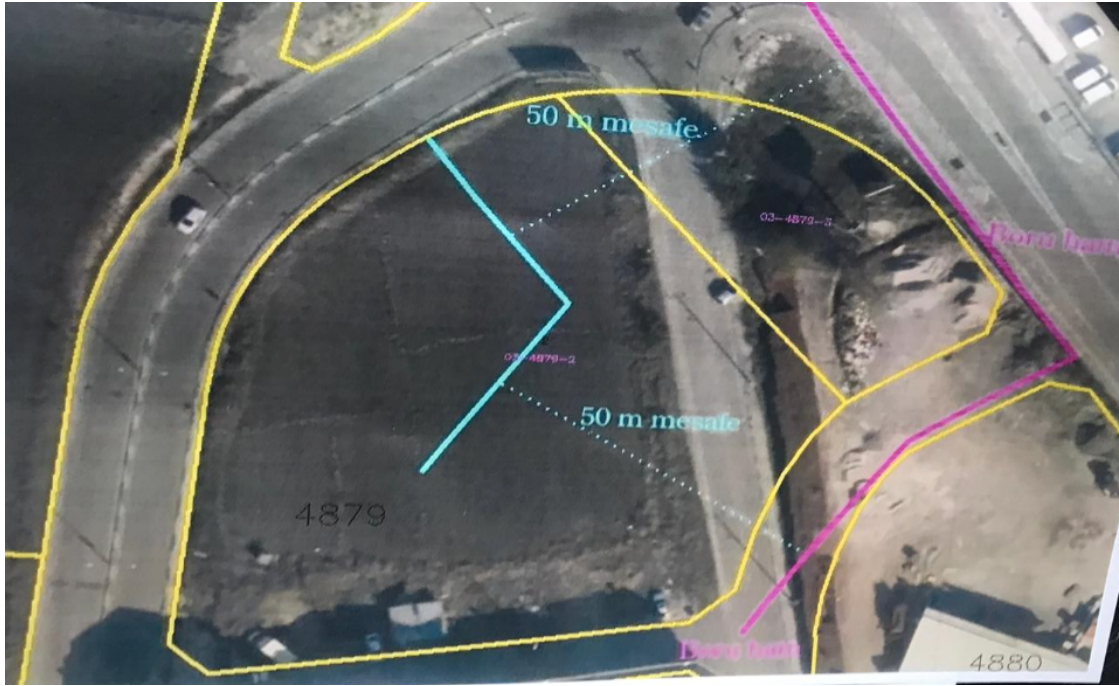
Nilüfer OSB'nin kesişim noktasında yer almaktadır. Taşınmazın cepheli olduğu Balat'tan başlayıp Özlüce'ye başlayan Faruk Baykal Caddesi ve devamı Yılmaz Caddesi Mudanya yolunun alternatifi olup özellikle sabah ve akşam mesai saatleri giriş ve çıkışlarında yoğun araç trafiğine konu olmaktadır. Şehir Hastanesinin hizmete girmesi ve Doğanköy Mahallesi üzerinden bağlantısının yapılmış olması araç yoğunluğunun artmasına sebep olacaktır.

Bölgenin yoğun bir araç kullanımı olmasına rağmen yakın çevresinde herhangi bir Akaryakıt İstasyonu bulunmaktadır. 17.6.2004 tarih ve 25495 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliği'nin 45.maddesinde belirtilen Akaryakıt İstasyonları arasındaki mesafenin 1 km'den az olamayacağı şartı sağlanmaktadır.

Bölgenin ihtiyacı olan Akaryakıt İstasyonu'nun kurulması için mal sahibinin talebi olmuştur. Bu kapsamda ilgili kurumlara görüş talebinde bulunulmuştur. Bu kapsamda;

- Karayolları 14.Bölge Müdürlüğü 17.12.2019 tarih ve E.241863 sayılı yazısı ile ***"... Bölge Müdürlüğümüzce yapılan incelemede söz konusu yerin mevcut veya planlanan karayolu güzergahımız dışında olduğu anlaşılmıştır."*** şeklinde görüş beyan edilmiştir.
- Bursa Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü 28.11.2019 tarih ve E.198870 sayılı yazısı ile ***"...18.7.1997 tarih ve 23053 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Karayolları Trafik Yönetmeliği'nin sürücülerin kavşaklara yaklaşırken yerleşim yerlerinde 30, yerleşim yerleri dışında 150 metre mesafe içinde ve kavşaklarda şerit değiştirmeleri yasaktır şeklindeki Karayollarında trafiğin Akışı ve Karayolunun Kullanılması başlıklı 94.maddesinin H) bendi hükümleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmesi gereklidir. Bu kapsamda akaryakıt istasyonlarının giriş ve çıkışlarının kavşak noktalarından 30 metre geride olması beklenmektedir."*** şeklinde görüş beyan edilmiştir.
- Bursa Büyükşehir Belediyesi, Çevre Kontrol Şube Müdürlüğü 2.12.2019 tarih ve E.200001 sayılı yazısı ile ***"...Daire Başkanlığımızca yürütülmekte olan Akaryakıt ve/veya LPG İstasyonlarının ruhsatlandırma iş ve işlemleri yürürlükte olan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik kapsamında olduğundan, konuyla ilgili iş ve işlemler bu yönetmelik dahilinde yapılmalı ve 17.6.2004/25495 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliği'nin 45.maddesinde Akaryakıt ve/veya LPG İstasyonu arasındaki mesafenin, aynı yönde Imak şehir içi yollarda bir kilometreden az olamayacağı hükmü dikkate alınmalıdır."*** şeklinde görüş beyan edilmiştir.

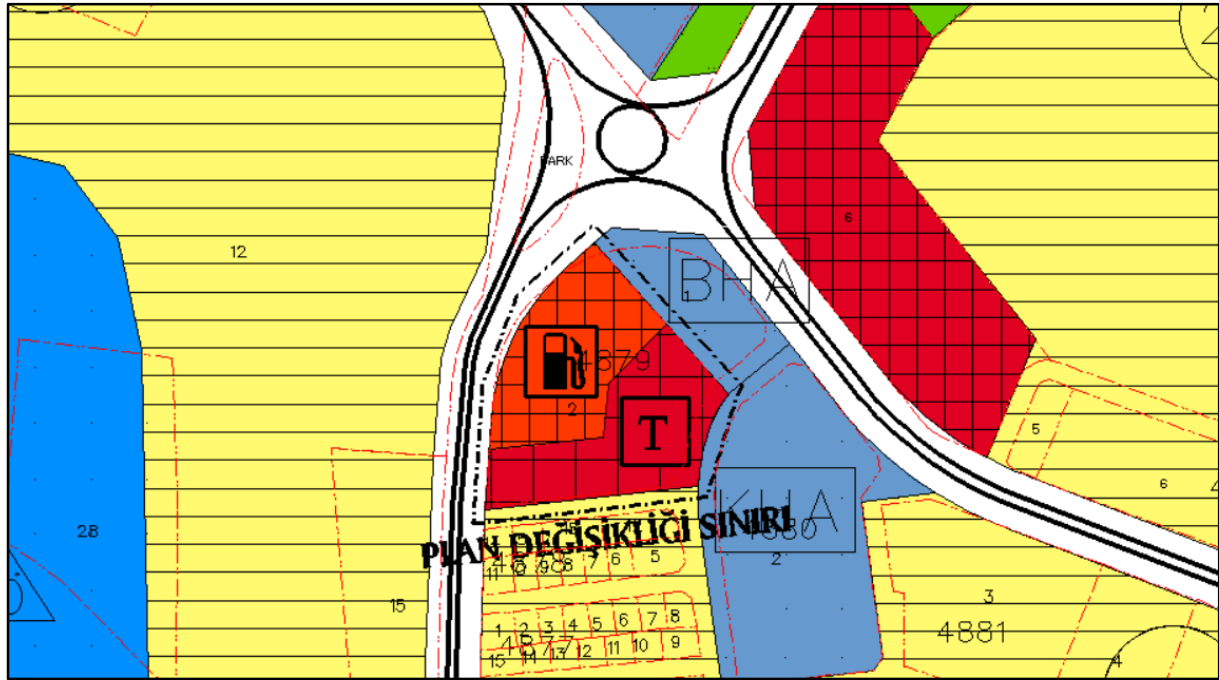
- BOTAŞ Bursa Şube Müdürlüğü 2.12.2019 tarih ve E.41361 sayılı yazısında **"...adı geçen yönetmeliğin 7.maddesinin 5.fıkrasında Yanıcı, yakıcı, parlayıcı, patlayıcı madde bulunduran, depolayan, üreten atölye, fabrika, imalathane, akaryakıt istasyonları, LPG VE CNG tesisleri, doğalgaz çevrim santrallerinin doğalgaz boru hattına olan yaklaşma mesafesi asgari 50 metredir. Bu mesafede boru hattı aksı ile yer altı ve yerüstü tankları, dispanserler, tehlikeli maddenin bulunduğu ekipmanlar arasındaki mesafededir."** Şeklinde görüş beyan edilmiş ve aşağıdaki ek ilave edilmiştir.



- Nilüfer Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü 15.1.2020 tarih ve E.4509 sayılı yazısında; **"...1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmasında kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır."** şeklinde görüş beyan edilmiştir.

Yukarıda belirtilen uygun kurum görüşleri, Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik, Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliğinde şartlar sağlandığından Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Minareliçavuş Mahallesi, 4879 ada 2 parselin kısmen Akaryakıt İstasyonuna çevrilmesi için 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde parselin Yılmaz Caddesine cepheli batı bölümü Akaryakıt İstasyonu Alanına çevrilmiş geri kalan bölümü mevcut nazım imar planında olduğu gibi Ticaret Alanı olarak tariflenmiştir.



Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği sonrasında oluşan karşılaştırmalı arazi kullanım tablosu aşağıdaki gibidir.

	Mevcut Nazım İmar Planı (m²)	Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği (m²)
TİCARET ALANI	5369,07	2736,32
AKARYAKIT İSTASYONU ALANI	--	2632,75
TOPLAM	5369,07	5369,07

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde amaçlanan Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Minareliçavuş Mahallesi, 4879 ada 2 parselin; uygun kurum görüşleri, Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik, Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliğinde şartlar sağlanarak bölgenin ihtiyacı olan Akaryakıt İstasyonunun oluşmasının sağlanmasıdır.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri ile Şehircilik İlkeleri ve Planlama Esaslarına uygundur.