

**NİLÜFER İLÇESİ, BALAT MAHALLESİ, H21B24C1C PAFTA, 4162 ADA, 16-17-18-19 PARSELLER 1/1000 ÖLÇEKLİ BALAT UYGULAMA İMAR PLANI  
REVİZYONU DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:**

Nilüfer İlçesi, Balat Mahallesi, 4162 Ada, 16-17-18-19 parselde plan değişikliği yapılmasındaki amaç; Parsel hisseli bir parseldir. Parselde mevcut durumda ruhsatlı yapılarda mevcuttur. Ruhsatlı yapıları kurtararak, parselin diğer kısmında mevcut yapılaşma koşulları ile alan içinde yapılması planlanan toplu uygulama için uygun çözümler üretilememektedir. Daha fazla açık alan üretebilmek ve bütünlük oluşturmak için plan değişikliği hazırlanmıştır.

**PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ**

Balat Mahallesi Bursa Merkezinin kuzeybatısında, Nilüfer Belediyesi sınırlarında bulunmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan alan konumu itibarı ile Sanayi Caddesi (Mudanya Yolu Caddesi)' nin 1 km güneybatısında, Çevre Yolu'nun 350 m kuzeyinde yer almaktadır. Plan değişikliği hazırlanan alan 5030,09 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.



*Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü*

## **PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ**

### **Eğim Durumu:**

Söz konusu alanın eğim durumuna bakıldığında eğim düşük olduğu görülmüştür.

### **Yükseklik Durumu:**

Alanda eğimin düşük olmasından yükseklik değişmesi görülmemiştir.

### **Yönlendirme Durumu:**

Eğimin çok az olmasından güneşleme her yerde aynıdır.

### **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**

### **Mevcut Arazi Kullanım Durumu:**

Parsellerin arazi kullanım durumuna bakıldığında 16-17 parsel üzerinde herhangi bir yapı görülmemiştir. 18-19 parselde ise kötü durumda yapılar mevcuttur.

### **Planlama Alanı Mülkiyet durumu:**

4162 ada, 16-17-18-19 parsellerin mülkiyet sahipliğine bakıldığında özel mülkiyetten oluştuğu görülmektedir.

## **PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU**

**Planlama alanı 1/25000 plan durumu:** Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında parseller Orta Yoğunlukta Gelişme Konut ve Meskun Konut Alanında kalmaktadır.

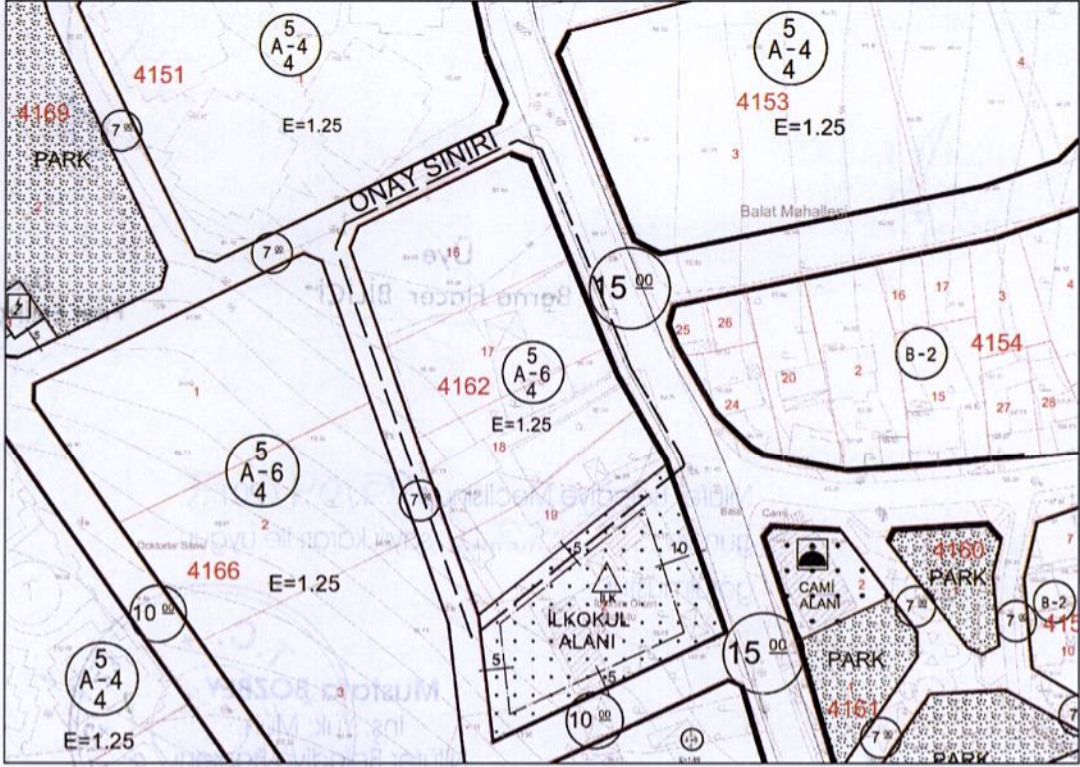


**Planlama alanı 1/1000 plan durumu:** 1/1000 Ölçekli Balat Uygulama İmar Planı Revizyonunda 5030,09 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 4162 ada 16-17-18-19 parseller Bitişik Nizam 2 Katlı Konut Alanında kalmaktadır. Parseller doğudan 15 m genişliğindeki taşıt yoluna, batıdan ise 7 m genişliğinde yaya yoluna cepheli durumdadır.



*Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı*

**İmar planı değişikliği:** Onaylı imar planındaki 4162 ada toplam 5030,09 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 16-17-18-19 parseller hazırlatılan uygulama imar planı değişikliğinde E= 1.25 yapılaşma koşulu ile Ayrık Nizam 6 Katlı Konut Alanı düzenlemiştir. Amaç, yapılacak toplu uygulama ile site içerisinde daha fazla açıklık ve sosyal mekanlar yaratmaktır.



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-6)	0.00	0.00%	5030,09	100.00%
KONUT ALANI (B-2)	5030.09	100.00%	0.00	0.00%
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI	5030,09	100.00%	5030,09	100.00%

Recep Altıpar  
Makine Mühendisi  
Büyükşehir Belediye Başkanlığı

**TUER**

MUHENDİSLİK PLANLAMA GAYRİMENKUL PROJE  
DEĞERLEME GELİŞTİRME İNŞAAT  
TAAHHÜT SAN. TİC. LTD. ŞTİ  
Odunluk Mah. Erdoğan Binyücel Cd. Eker İş Merkezi B Blok No: 4-B  
İş Kapı No: 19 Tel: 0 224 233 67 34 - 233 67 54 Faks: 233 67 81  
Çekirge V.D. 735 017 7317 Tic. Sic. No: 42118 Nilüfer / BURSA  
Mersis No: 0735017731700012

**Nilüfer TAŞAN**  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Dip. No: 23709  
Oda Sicil No: 1841

**TURGUT YALKI**  
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI  
Oda Sicil No: 271 Büro Teskil No: 1661007  
Dip. No: OD T Ü-1971/3901  
Çekirge Mah. Çekirge Cd. Urganlıoğlu Apt. A Blok No: 103 D:2  
Tel: 0224 234 99 75 Fax: 234 99 75 Mesinangazi/BURSA

Üye  
Berni Hacer BİLİCİ

Üye  
Fırat EMİROĞLU

Nilüfer Belediye Meclisince 05.04/2017  
gün ve 392 sayılı kararı ile uygun  
görölmüştür.

**Mustafa BOZBEY**  
İnş. Yük. Müh.  
Nilüfer Belediye Başkanı



Büyükşehir Belediye Meclisince  
18.05/2017 gün ve  
1328 sayılı karar ile onaylanmıştır.

**Recep ALTEPE**  
Makine Mühendisi  
Büyükşehir Belediye Başkanı

