

**NİLÜFER İLÇESİ, BALAT MAHALLESİ, H21B24C1C PAFTA, 4163 ADA, 9-14-15
PARSELLER 1/1000 ÖLÇEKLİ BALAT UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:

Nilüfer İlçesi, Balat Mahallesi, 4163 Ada, 9-14-15 parsellerde plan değişikliği yapılmasındaki amaç; 9 Parsel hisseli bir parseldir. Parselde mevcut durumda ruhsatlı yapılarda mevcuttur. 9 parselin 3 de 1'i (460 m²) Bitişik Nizamda kalacak şekilde düzenlemeye gidilmiştir. Parselin diğer kısmında mevcut yapılaşma koşulları ile alan içinde yapılması planlanan toplu uygulama için uygun çözümler üretilmemektedir. Daha fazla açık alan üretebilmek ve bütünlük oluşturmak için 9 parsel kalan kısmı 14-15 parselle dahil edilerek 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 320 m kuzeyinde yer almaktadır. Plan değişikliği hazırlanan alan 6512,86 m² 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:

Eğimim çok az olmasından güneşleme her yerde aynıdır.

Jeolojik Durum:

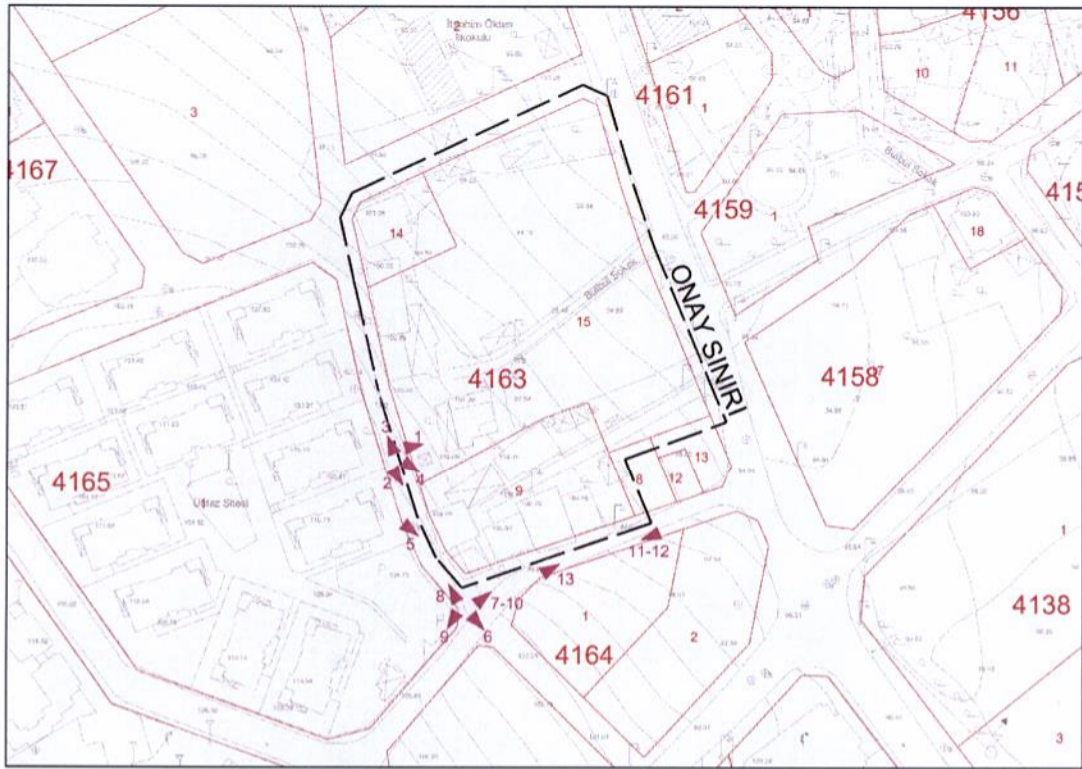
17.01.2001 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan Bursa Büyükşehir Belediyesi Nilüfer-Osmangazi-Yıldırım İlçeleri Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik Değerlendirme Raporuna göre; planlama alanı Alüvyon (Qa12) Neojen (Ne2) Yamaç Molozu Birikinti Konisi niteliklerini göstermektedir.

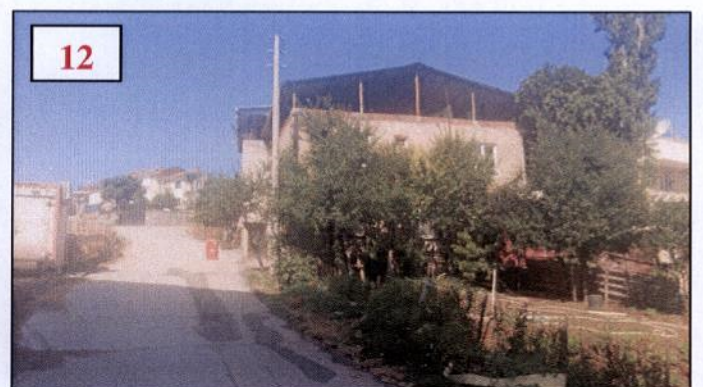
PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu:

Parsellerin arazi kullanım durumuna bakıldığında 9 parselin güney ve iç kısmında yapılar mevcuttur. 14 ve 15 parselde ise yapı mevcut değildir.

Planlama Alanı Fotoğrafları:







Planlama Alanı Mülkiyet durumu:

4163 ada, 9-14-15 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 parsel 275 kişi/ha Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanında kalmaktadır.



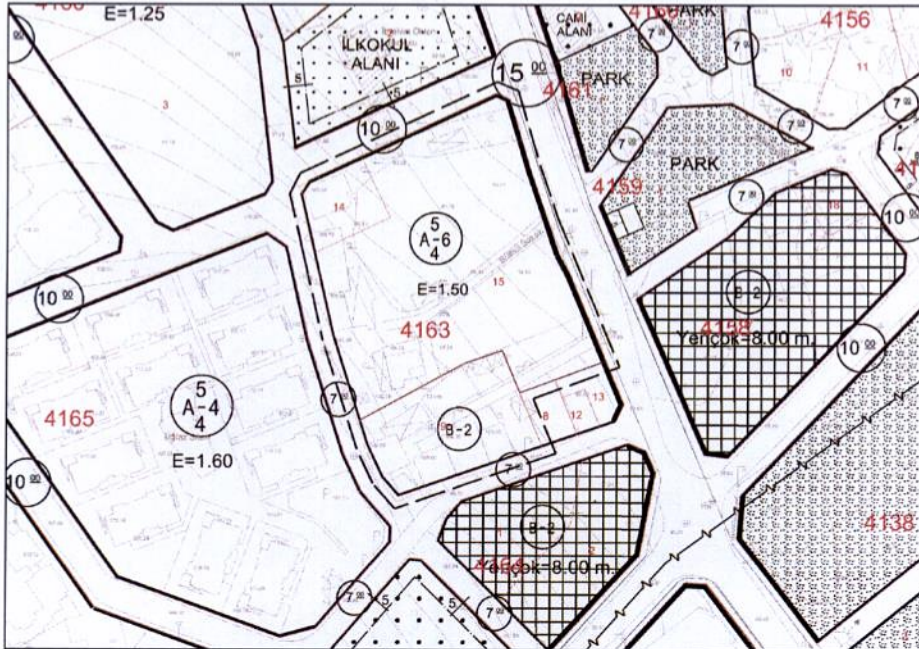
Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama alanı 1/5000 plan durumu: Nilüfer Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında 4163 ada 9-14-15 parseller 200 kişi/ha Orta Yoğunlukta Öneri Konut Alanında kalmaktadır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

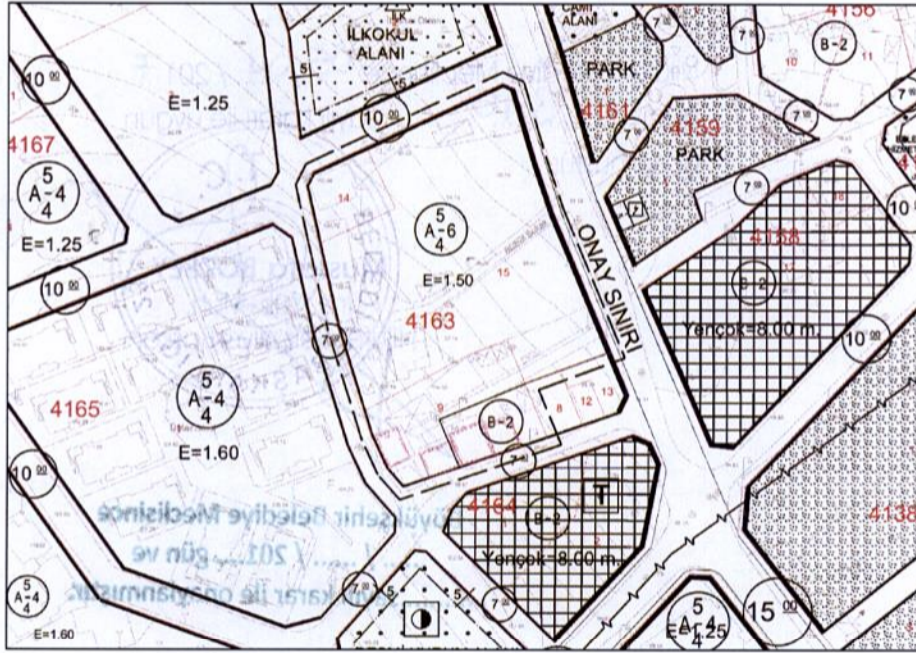
Planlama alanı 1/1000 plan durumu: 1/1000 Ölçekli Balat Uygulama İmar Planı Revizyonunda 1322,03 m² büyüklüğündeki 4163 ada 9 parsel Bitişik Nizam 2 Katlı Konut Alanında, 14 ve 15 parseller ise E= 1.50 yapılaşma koşulu ile Ayrık Nizam 6 katlı konut alanında kalmaktadır. 9-14-15 parsellerin yer aldığı plan değişikliğine konu imar adası güney ve batıdan 7 m genişliğinde yaya yolu, kuzeyden 10 m doğudan ise 15 m genişliğinde taşıt yoluna cepheli durumdadır.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İmar planı değişikliği: 4163 ada 9 parsel hisseli bir parseldir. Parselin güneyinde Bitişik Nizam ruhsatlı yapılar mevcuttur. Parselin bir kısmı 3 de 1'i (460,68) bitişik nizamda, bir kısmı ise ayrık nizam olacak şekilde parsel adaayrım çizgisi ile ayrılmıştır. Ayrılan kısım, parselin kuzeyinde kalan kısım E= 1.60 yapılaşma koşulu Ayrık Nizam 6 katlı konut alanı planlı bulunan 14 ve 15 parselle dahil edilmiştir. İmar hatları ilerde sorun olmaması düşüncesi ile 4163 ada 14-15 parsel hattından geçirilerek yeniden düzenlenmiştir.

Söz konusu alan eğimli bir topografyada yer almasından "1) 2. bodrum katlar ortak mekan ve otopark olarak kullanılması halinde açığa çıkabilir." Plan notu ilave edilmiştir.



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)	5186.08	79.63%	6072.59	93.24%
KONUT ALANI (B-2)	1322.05	20.30%	440.27	6.76%
YOL ALANI	4.73	0.07%	0.00	0.00%
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI	6512.86	100.00%	6512.86	100.00%

PLAN NOTU:

1. 2. bodrum katlar ortak mekan ve otopark olarak kullanılması halinde açığa çıkabilir.

TUER

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

Odunluk Mah. Erdogan 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 Tic. Sic. No: 42118 Nilüfer / BURSA
Mersis No: 073501731700012

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

TURGUT YALKI
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI
Oda Sicil No: 271 Büro Tescil No: 1661007
Dip. No: ODTÜ-1971-3901
Çekirge Mah. Çekirge Cd. Urgancıoğlu Apt. Blok No: 103 D:2
Tel: 0224 234 99 75 Fax: 234 99 75 Çekirge / BURSA

(Handwritten signature)

Üye
Berna Hacer BİLİCİ

(Handwritten signature)

Üye
Fırat EMİROĞLU

(Handwritten signature)

Nilüfer Belediye Meclisince **05.04.** / 201**7.**
gün ve **395** sayılı kararı ile uygun
görölmüştür.

Mustafa BOZBEY
İns. Yük. Müh.
Nilüfer Belediye Başkanı
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI

Büyükşehir Belediye Meclisince
18.05. / 201**7.** gün ve
132 sayılı karar ile onaylanmıştır.

Recep ALTEPE
Makine Mühendisi
Büyükşehir Belediye Başkanı

(Handwritten signature)