

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ÇALI MAHALLESİ
H21C09D1B PAFTA, 6020 ADA 3 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ ÇALI UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ**

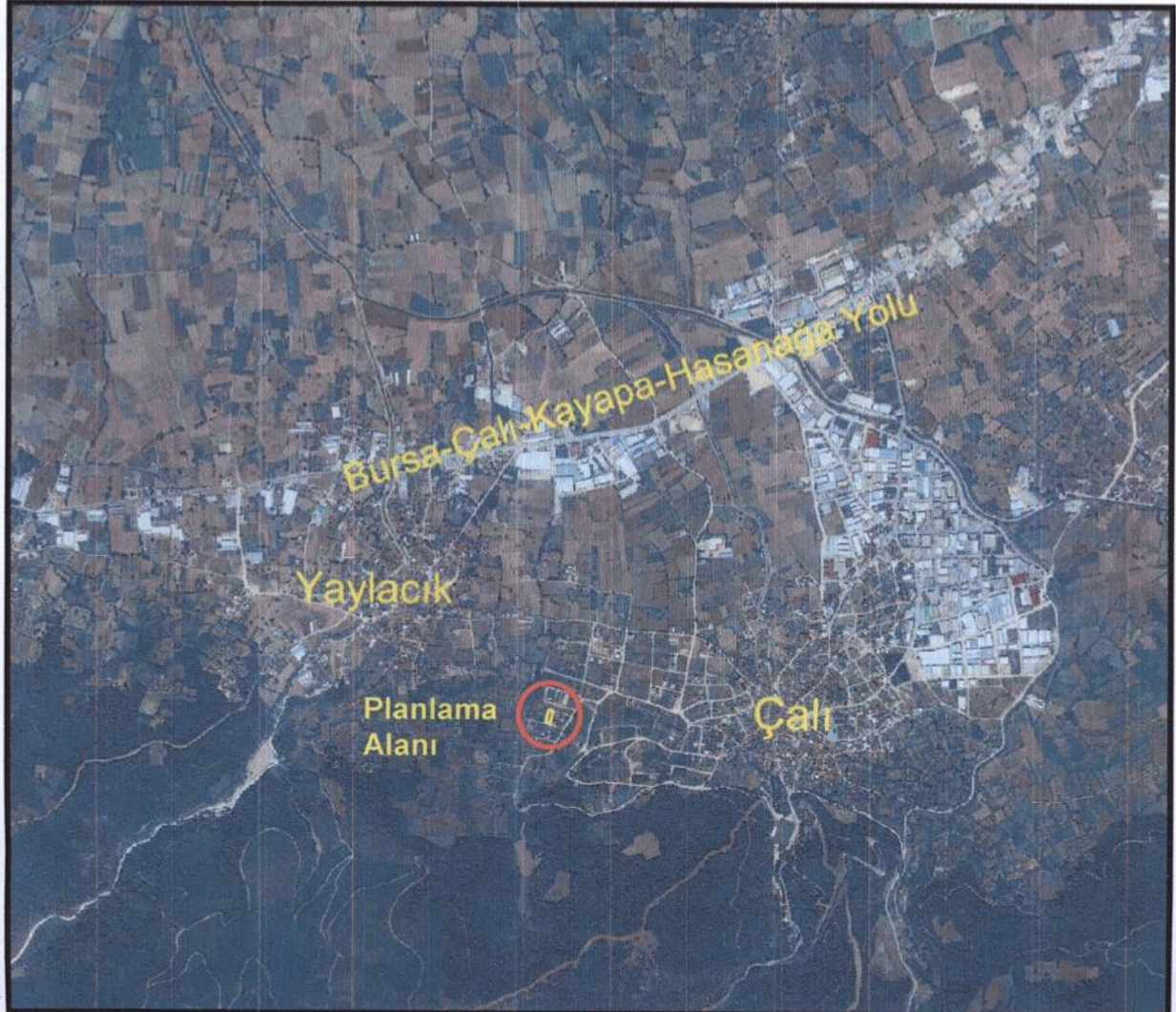
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

EYLÜL 2017

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ÇALI MAHALLESİ
H21C09D1B PAFTA, 6020 ADA 3 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ ÇALI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

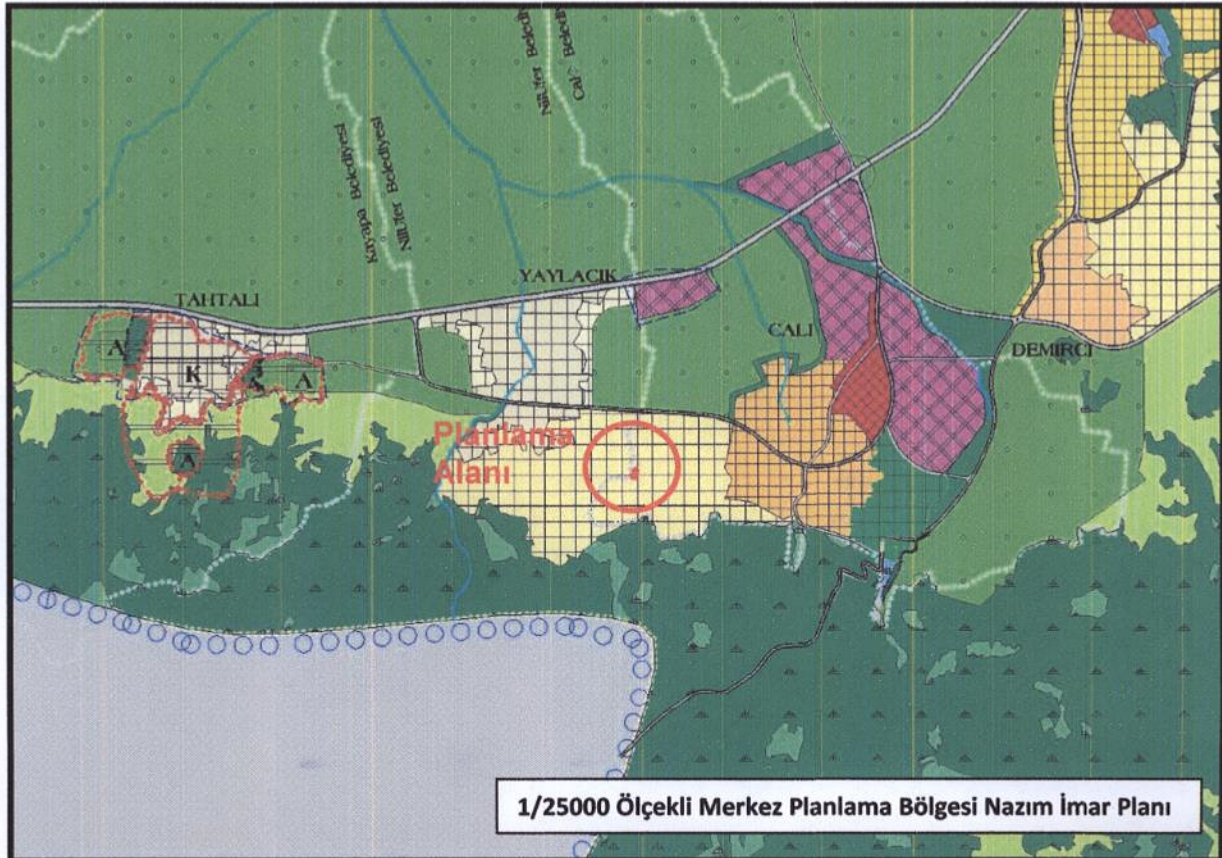
Planlama Alanı, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Çalı Mh., H21C09D1B pafta, 6020 ada 3 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanı oluşturan parsel 931,30 m² alana sahiptir.

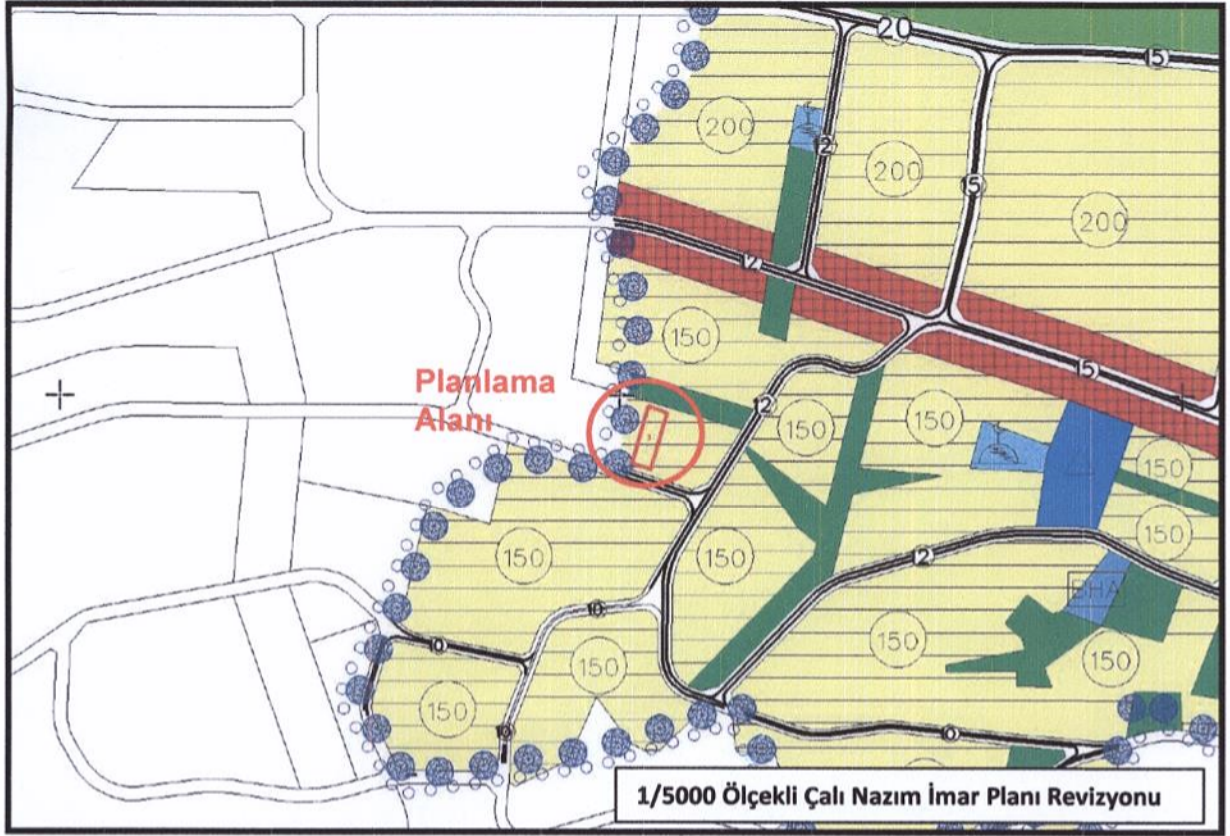
Planlama alanı Bursa İli ve Nilüfer İlçesinin güneybatısında, Çalı mahallesinin ve aynı zamanda yerleşmenin de batısında bulunmaktadır. Çalı mahallesi Nilüfer İlçe merkezinin yaklaşık 8 km güneybatısındadır. Plan değişikliğine konu 6020 ada 3 parsel, Bursa-İzmir Yolunun yaklaşık olarak 5 km güneyinde olup, Çalı-Kayapa-Hasanağa yerleşmelerini Bursa yerleşmesine bağlayan ana arter olan Eski Bursa-Balıkesir yolunun da 1020 metre güneyindedir. Çalı yerleşme merkezi de parselin yaklaşık 1225 metre doğusunda, Yaylacık yerleşme merkezi de parselin yaklaşık 820 metre kuzeybatısındadır. Değişikliğe konu parsel güneybatısında 57. Sokak, kuzeyinde 56. Sokak olmak üzere 2 yola cephelidir. Parselin aynı zamanda 75 m doğusunda Çakır Ormanları Caddesi yer almaktadır. Bölgede genel olarak seyrek olarak yapılaşmış, ayırık nizam 2-3 katlı ve konut kullanımlı bir yapılaşma dokusu görülmektedir. Halihazırda parsel üzerinde inşaat çalışmaları devam etmekte olup, kuzey yönünde azalan hafif-orta derecede eğime sahiptir.



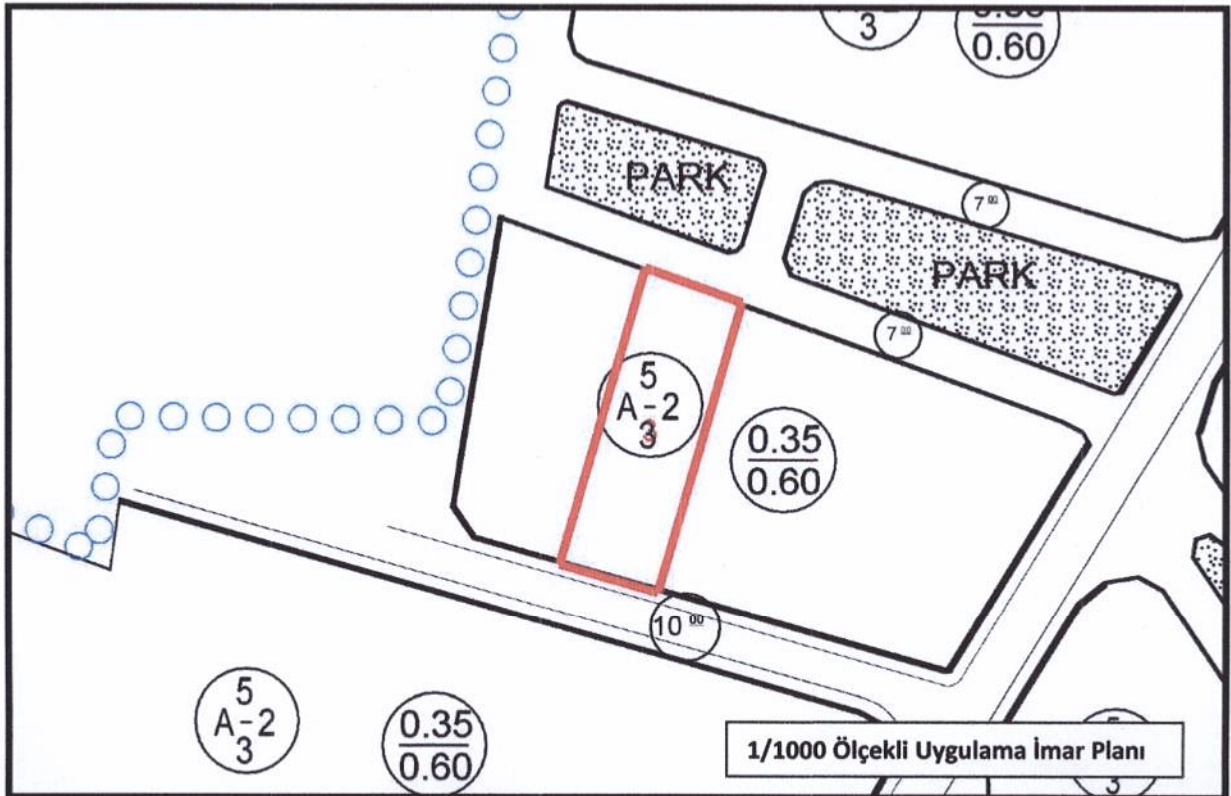


Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde "100 K/ha Seyrek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Çalı Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde ise "150 K/ha Az Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" kullanımına sahiptir.





Planlama alanını oluşturan Çalı Mahallesi, 6020 ada 3 parsel, onaylı 1/1000 Ölçekli Çalı Uygulama İmar Planında, "Konut Alanı" (931,30 m²) kullanımına sahiptir. Parselin ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesi 3 metre olmak üzere ayırık nizam 2 katlı ve TAKS=0.35, KAKS=0.60 olacak şekilde yapılaşma haklarına sahiptir.



Plan değişikliğine konu parsel 931,30 m² alana sahiptir. Parsel güney ve kuzey cephelerinden 7 metrelik yaya yoluna cephelidir. Parselin cephe aldığı güneydeki 57. Sokak ile parselin kuzey ucu arasında yaklaşık 12 metrelik kot farkı bulunmaktadır. Parseldeki bu kot farkı sebebiyle binada 2 bodrum kat yapılması gerekmekte ve 2.bodrum katın gömülmesi gerekliliği sebebiyle parselin kuzey bölümünde, kuzeyindeki parsel ile arasında yüksek istinat duvarları ortaya çıkarmaktadır. Hem görsel açıdan hem de teknik açıdan ortaya çıkan bu mimari hatanın düzeltilebilmesi, daha verimli bir proje ve inşai faaliyet ortaya çıkarabilmek amacıyla, parsel malikince plan değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Çalı Uygulama İmar Planı Değişikliği ile Çalı Mahallesi, H21C09D1B pafta, 6020 ada 3 nolu parsel üzerinde tanımlı imar haklarında temel olarak herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesi 3 metre olmak üzere ayrıklı nizam 2 katlı ve TAKS=0.35, KAKS=0.60 olacak şekilde yapılaşma haklarına sahip olan parselde yalnızca 2. Bodrum kat ile ilgili aşağıdaki plan notu ilavesi yapılmıştır. Yapılan plan notu ilavesi ile 2.bodrum katın açığa çıkabileceği belirtilmiş, böylece ortaya çıkacak istinat duvarı da ortadan kaldırılmıştır. Burada amaç mimari olarak daha anlamlı bir yapı ortaya çıkartabilmektir. Tüm bu gerekçelerle hazırlanan imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

PLAN NOTLARI

1. 2.(İKİNCİ) BODRUM KATLAR AÇIĞA ÇIKABİLİR.

SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA

Alp KAYA - Şehir Plancısı

Oda Sic. No: 2082 Gazi Dir. No:277

Kükürtlü Mh. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9

Osmanlı / BURSA

Çekirge V.D. 530 024 1704 T.C. No: 504 767 51364

RECEP ALTINER
Makine Mühendisi
Büyükşehir Belediye Başkanı

Üye
Pelin SEVGİ

Üye
Fırat EMİROĞLU

Nilüfer Belediye Meclisince 11.09 / 2017
gün ve 923 sayılı karar ile uygun
görülmüştür.



Büyükşehir Belediye Meclisince
27.09 / 2017. gün ve
2872 sayılı karar ile onaylanmıştır.

Recep ALTEPE
Makine Mühendisi
Büyükşehir Belediye Başkanı