

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BALAT MAHALLESİ
H21B24C1B-1C PAFTA, 7579 ADA 1 PARSEL,
7580 ADA 1-2 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

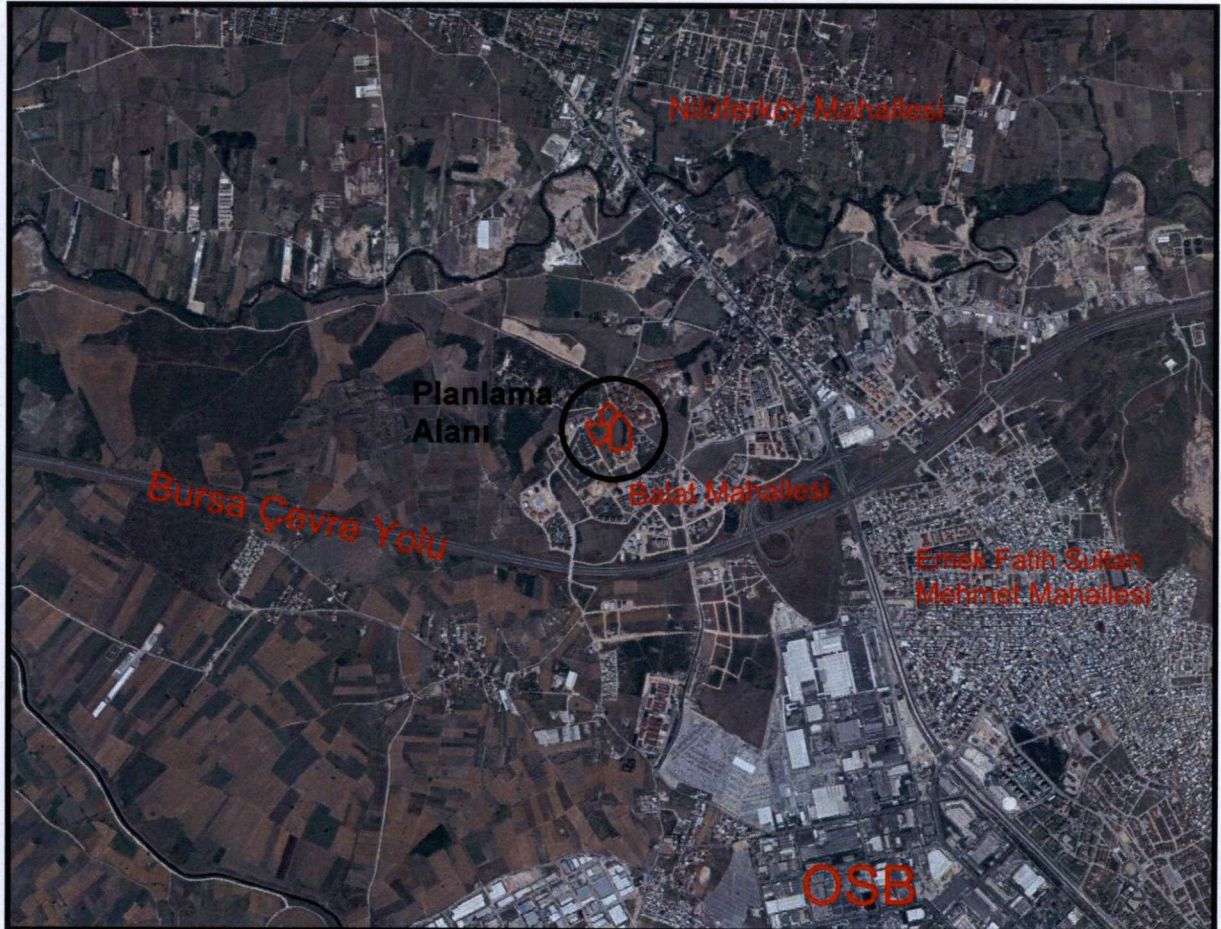
ŞUBAT 2018

9

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BALAT MAHALLESİ
H21B24C1B-1C PAFTA, 7579 ADA 1 PARSEL, 7580 ADA 1-2 PARSELLER
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

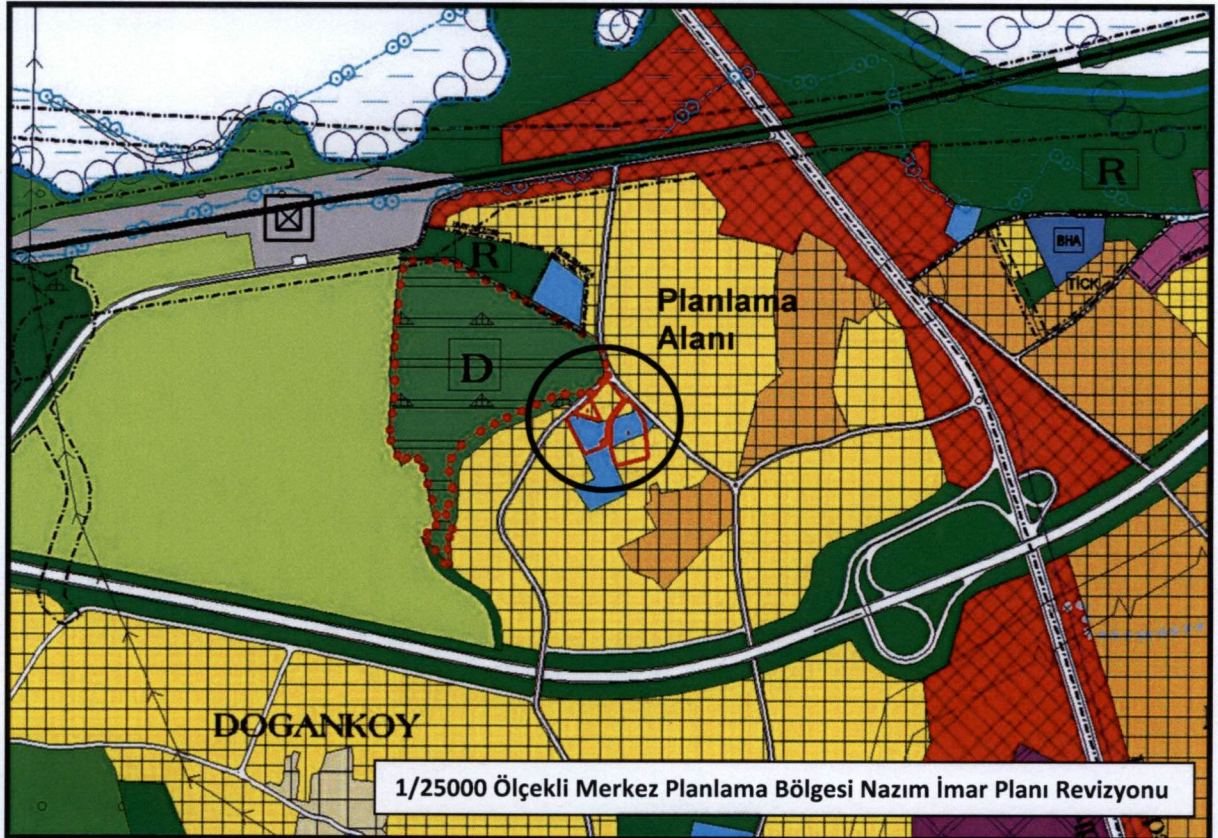
Planlama alanı, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Balat Mahallesi, H21B24C1B-H21B24C1C pafta, 7579 ada 1 parsel ve 7580 ada 1-2 parsellerin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanı oluşturan parsellerden 7580/1 parsel 16542,04 m², 7580/2 parsel 326,428 m², 7579/1 parsel 17428,944 m² alana sahip olmakla birlikte planlama alanı toplam 34297,412 m² alana sahiptir.

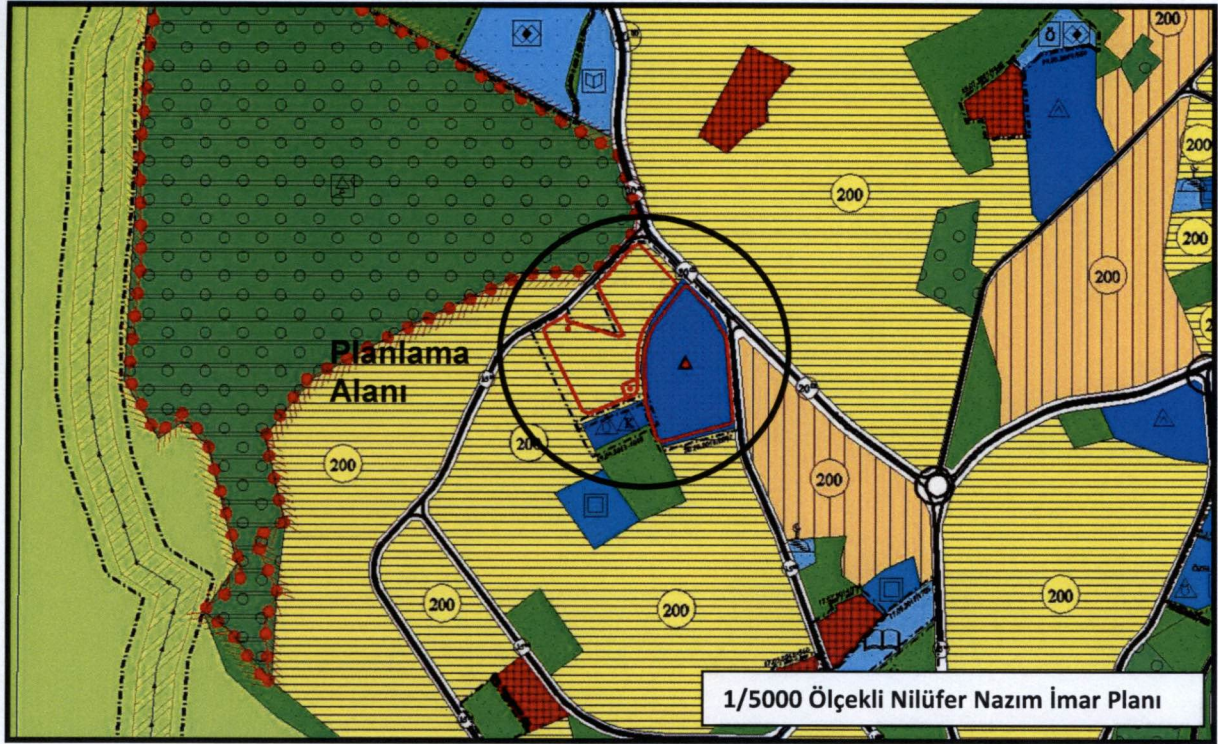
Planlama alanı Nilüfer İlçe merkezinin kuzeyinde, Balat Mahallesi'nin merkezinde konumlanmıştır. Balat mahallesi, eski Geçit köy yerleşmesinin güneyinde son 10 yıl içerisinde oluşmuş konut yerleşmesi niteliğindedir. Alan, bahsi geçen eski Geçit köy yerleşmesinin yaklaşık 1000 metre güneybatısında konumlanmıştır. Bölgedeki önemli röper noktalarından olan Bursa Çevre Yolu da alanın yaklaşık 780 metre güneyinde bulunmaktadır. Parseller boş durumdadır. 7580 ada 1 ve 2 parsellere kuzeybatıdan Billur Sokak, kuzeydoğudan Bey Sokak ve batıdan Baki Sokak ile 3 cepheden ulaşım sağlanmaktadır. 7579 ada 1 parsel ise kuzeydoğusunda Bey Sokak, doğusunda Bağ Sokak bulunmakta ve 2 cepheden yola bağlanmaktadır. Alanın çevresinde genel olarak ayrık nizam 5-6 katlı, genelde siteler şeklinde yapılaşmış konut bölgesi bulunmaktadır. Alan da genel olarak kuzeybatı yönünde azalan hafif-orta derecede eğim mevcuttur.



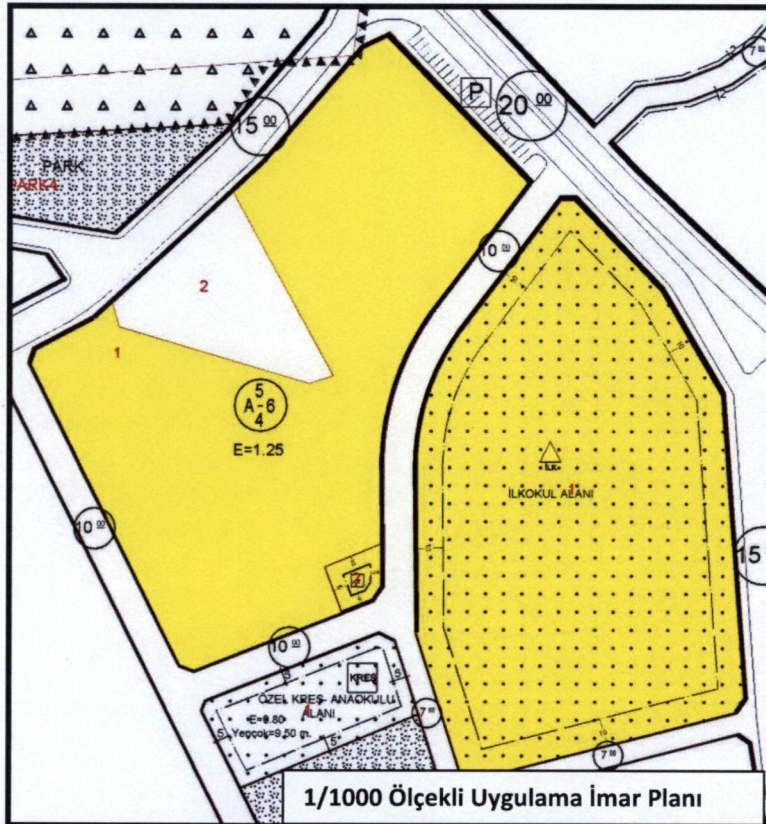


Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 lekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde kısmen "200 K/Ha Orta Yoęunlukta Geliřme Kentsel Yerleřme Alanları" ve kısmen de "Kentsel Sosyal Donatı Alanları" kullanımına sahiptir. 7580 ada 1 ve 2 parsel 1/5000 lekli Nilüfer Nazım İmar Planı sınırları içerisinde "200 K/Ha Orta Yoęunlukta Öneri Konut Alanları" kullanımlıdır. 7579 ada 1 parsel ise 1/5000 lekli Nilüfer Nazım İmar Planı sınırları içerisinde "İlköğretim Tesisleri Alanı" kullanımlıdır.



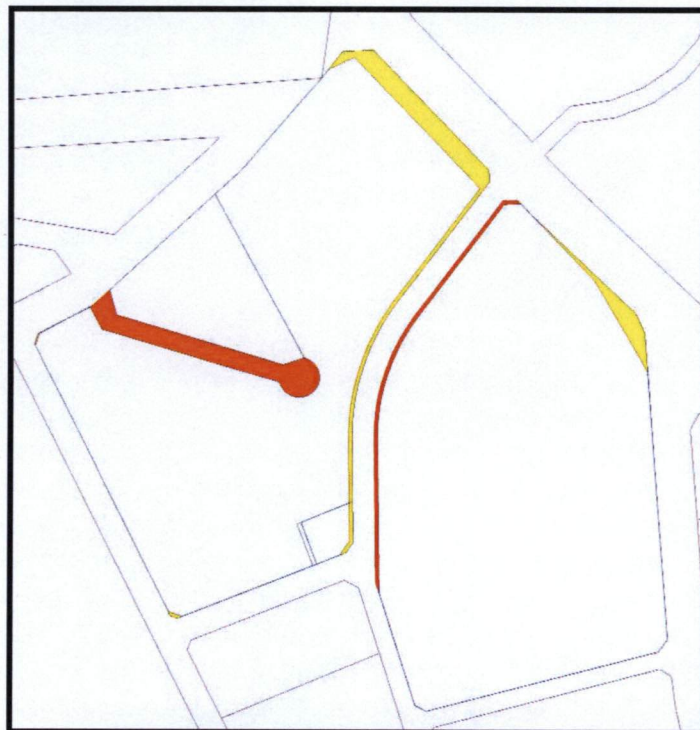


Planlama alanını oluşturan Balat Mahallesi, 7580 ada 1 parsel, Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında, "Konut Alanı", 7580 ada 2 parsel Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "Trafo Alanı", 7579 ada 1 parsel ise Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "İlköğretim Alanı" olarak tanımlanmıştır. 7580/1 parselde, ön cepheden 5, yan cepheden 4 metre olmak üzere ayrıık nizam 6 katlı yapılaşma hakları tanımlanmış, 7580/2 parsel için her yönden 5 metre, 7579/1 parsel içinse her yönden 10 metre olacak şekilde yapı yaklaşma mesafeleri belirlenmiştir.



Planlama alanını oluşturan parseller toplam 34297,412 m² alana sahiptir. Alanın kuzeybatısında, değişikliğe konu parsellerden 7580/1 parselin içerisinde doğru üçgen biçimli uzanan 4148 ada 2 parselde bulunan yapılar vaziyet planında güneydoğu cephesinden alana giriş çıkış noktası bulunmaktadır. Ancak bu yol, değişikliğe konu 7580/1 parselce kapanmıştır. Özellikle 4148/2 parselin güneydoğu cephesinden giriş-çıkışını yapabilmesi amacıyla plan değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği' nde İmar Planı Değişiklikleri başlığı altında **26.6.ç maddesinde "İmar planı değişikliği ile taşıt geri dönüş kurbu olmayan çıkmaz yol ihdas edilemez."** İfadesi yer almaktadır. Buradan hareketle hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile 7580/1 parsel içerisinde, 4148/2 parselin güney cephesinde, taşıt geri dönüş kurbu olan 7 metre genişliğinde bir yaya yolu açılmıştır. Bu durumda plan değişikliğini oluşturan temel sorun olan 4148/2 parselin güneydoğu cephesinden giriş-çıkış yapmasını sağlayacak yol da plana işlenmiş olmaktadır. Ancak bu durumda, değişiklik yapılan parsellerden olan 7580/1 parsel, 766,509 m² alan kaybına uğramaktadır. Bu durumun giderilebilmesi amacıyla, 7580/1 parselin doğu hattı yaklaşık 1,5 metre kadar doğu yönünde kaydırılmış, 7580/1 parselin kuzey cephesinde bulunan otopark alanı parselde katılmış, ayrıca 7579/1 parselin kuzeydoğu cephesindeki yol alanı da okul alanına dahil edilmiştir. Bir başka deyişle yaya yolunun açılmasıyla oluşan konut dokusundaki alan kaybı 7580 ada 1 ve 2 parsel ile 7579 ada 1 parselin doğu yönüne doğru kaydırılmasıyla dengelenmiştir. Trafo alanının batı cephesindeki çekme mesafesi düzenlenmiş ve 3 metre olarak değiştirilmiştir. Plan değişikliği yapılan alandaki alansal değişimler aşağıdaki şekilde gösterilmiştir. Kullanım fonksiyonlarının alanlarında herhangi bir değişiklik yapılmamış olup aşağıdaki tabloda verilmiştir. Ayrıca alandaki topoğrafya yüzünden mimari projede oluşan bir takım sıkıntıları da gidermeye yönelik olarak aşağıdaki plan notları ilave edilmiştir. Tüm bu gerekçelerle hazırlanan imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.



KULLANIM ALAN	KONUT ALANI (E=1.25)	TRAFO ALANI	İLKÖĞRETİM ALANI	YOL ALANI
ONAYLI İMAR PLANI	16542,04 m ²	326,428 m ²	17428,944 m ²	766,509 m ²
ÖNERİ İMAR PLANI	16542,04 m ²	326,428 m ²	17428,944 m ²	766,509 m ²

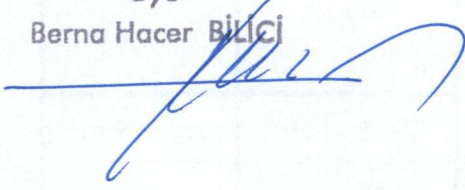
PLAN NOTLARI

1. BAHÇE ALTI OTOYOL OLARAK KULLANILMAK KAYDIYLA KISMEN AÇIĞA ÇIKABİLİR. BU ALANLAR TAKSA DAHİL EDİLMEZ VE BU ALANLARIN BULUNDUĞU BÖLÜMDE BLOKLAR ARASI YAKLAŞMA MESAFESİ ŞARTI ARANMAZ.
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRLARI İÇİNDE 18. MADDE UYGULAMASI YAPILACAKTIR.

SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA
 Alp KAYA - Şehir Plancısı
 Oda Sic. No: 2082 Gazi Dip. No: 277
 Kükürtlü Mh. Kelebek Sk. İpek Apt. No: 3 D: 9
 Osmangazi / BURSA
 Çekirge V.D. 530 024 1704 T.C. No: 504 767 51364

Büyükşehir Belediye Meclisi
 / / 201..... gün ve
 sayılı karar ile onaylanmıştır.

Üye
Berna Hacer BİLİCİ



Üye
Fırat EMİROĞLU



Nilüfer Belediye Meclisince 12.02/2018
gün ve216..... sayılı kararı ile uygun
görölmüştür.

T.C.
Mustafa BOZBEY
İns. Yük. Mak.
Nilüfer Belediye Başkanı
1923
NİLÜFER
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Büyükşehir Belediye Meclisince
22.10.2018 / 2018. gün ve
578 sayılı karar ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

