

## PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Alaaddinbey Mahallesi sınırları içerisinde bulunan tapunun, H21C04D2D pafta, 16.061 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip, 2768 Ada, 4 Parsel numaralarında kayıtlı taşınmazın karayolu bağlantısına yönelik, 1/1000 Ölçekli Ertuğrul Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planında, plan değişikliği yapılması talep edilmiştir. Söz konusu talep üzerine gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği hazırlanmıştır.

### KONUM

Plan değişikliğine konu alan; Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Alaaddinbey Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Plan değişikliği; Özlüce kavşağı ile, yaklaşık olarak Eflatun Sokak'ın İzmir Yolu'na bağlantı yaptığı alan arasında yapılacak düzenlemeleri kapsamaktadır.

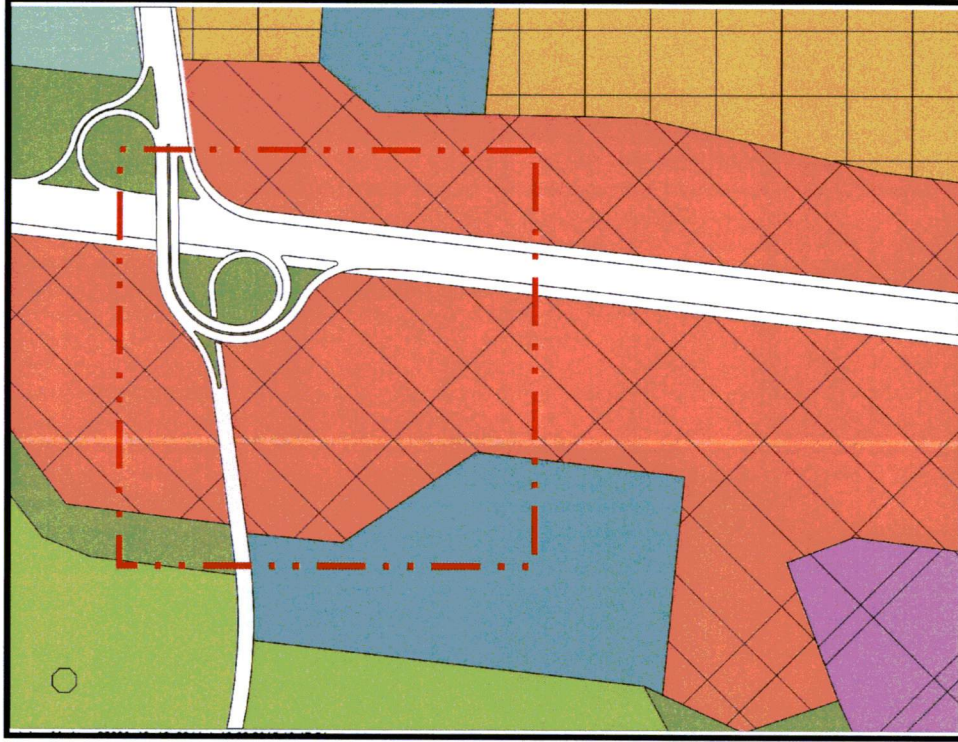


5

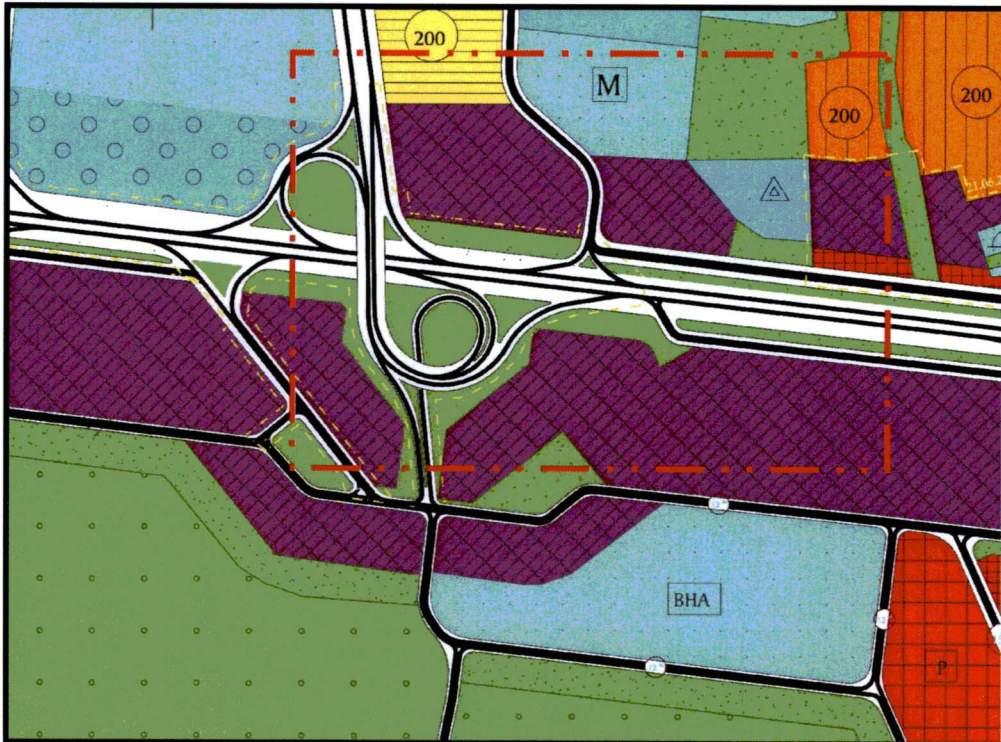
## YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu parsel;

- Plan değişikliğine konu alan, 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'na "*Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı*" olarak planlanmıştır.,

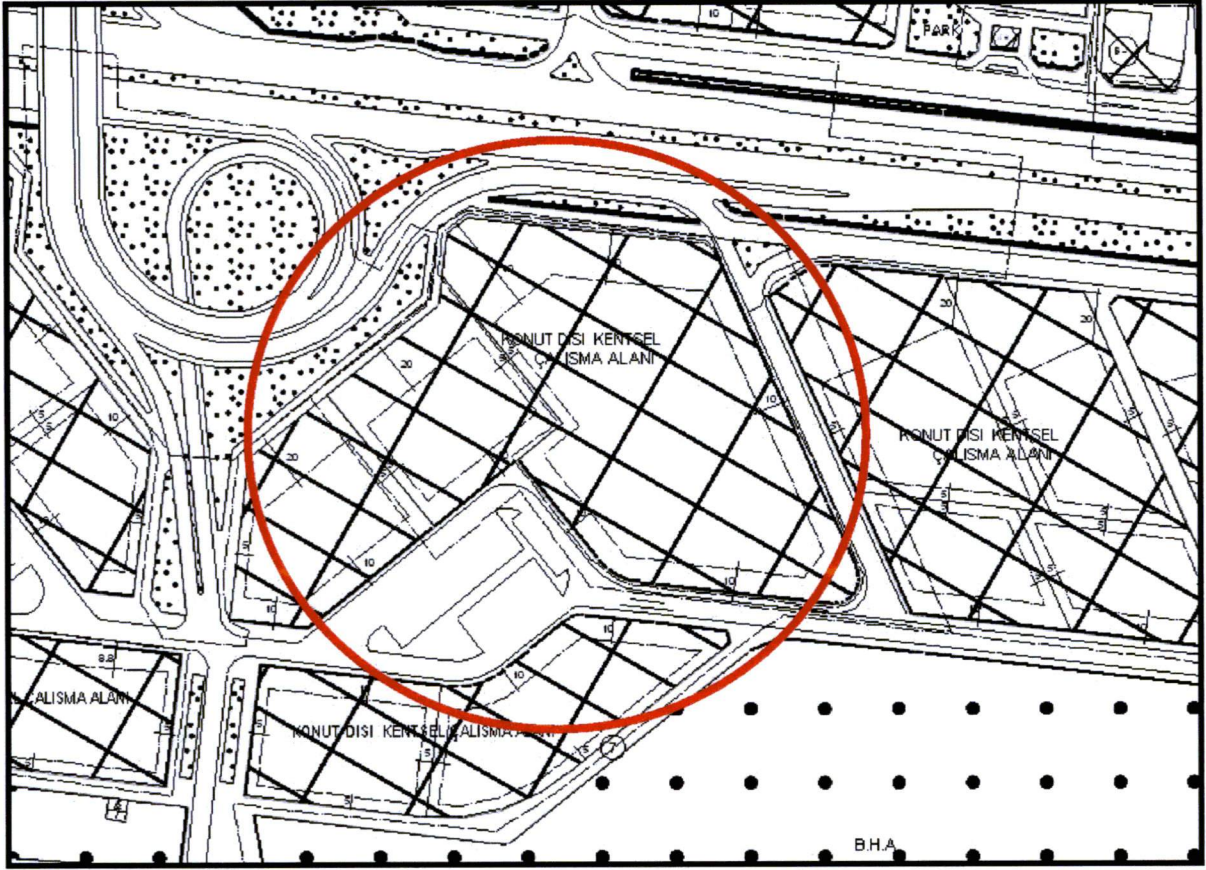


- Plan değişikliğine konu alan; 1/5000 ölçekli Nilüfer Belediyesi Nazım İmar Planı'nda "*Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı*" olarak planlanmıştır.



5

- 1/1000 Ölçekli Ertuğrul Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı'nda; "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlanmıştır.



## GEREKÇE

Onaylı planda Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlanmış olan 2768 Ada, 4 Parsel, İzmir Caddesi'nden hizmet alamamaktadır. Plan değişikliğine konu taşınmaza, İzmir Caddesi Üzerinde doğu yönünde seyreden bir araç, Özlüce Kavşağı'nın yaklaşık 160 m batısındaki girişten girerek, 2. Derece servis yolları sayesinde ulaşılabilmektedir. Parselin karayolu ile ilişkisi sadece çıkış noktasında sağlanmaktadır.

Söz konusu parsellerin, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı işlevi dolayısıyla, Karayolu ve servis yolu bağlantılarının dolaysız olarak kurulabilmesi ve planda belirtilen alan kullanımının getirdiği teknik ihtiyaçlara ulaşım noktasında kolaylık sağlayabilecek nitelikte olması gerekmektedir.

Mevcut durumda karayolu ile Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı arasında direkt bağlantı bulunmamasının söz konusu işlevler açısından teknik problemlere yol açacağı tespit edilmiş olup, Plan değişikliğine konu alanın teknik altyapı olarak desteklenmesi ve güçlü karayolu bağlantılarından hizmet alması gerekliliği gerekçeleri ile Ertuğrul Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı'nda, Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

5

## PLANLAMA KARARLARI

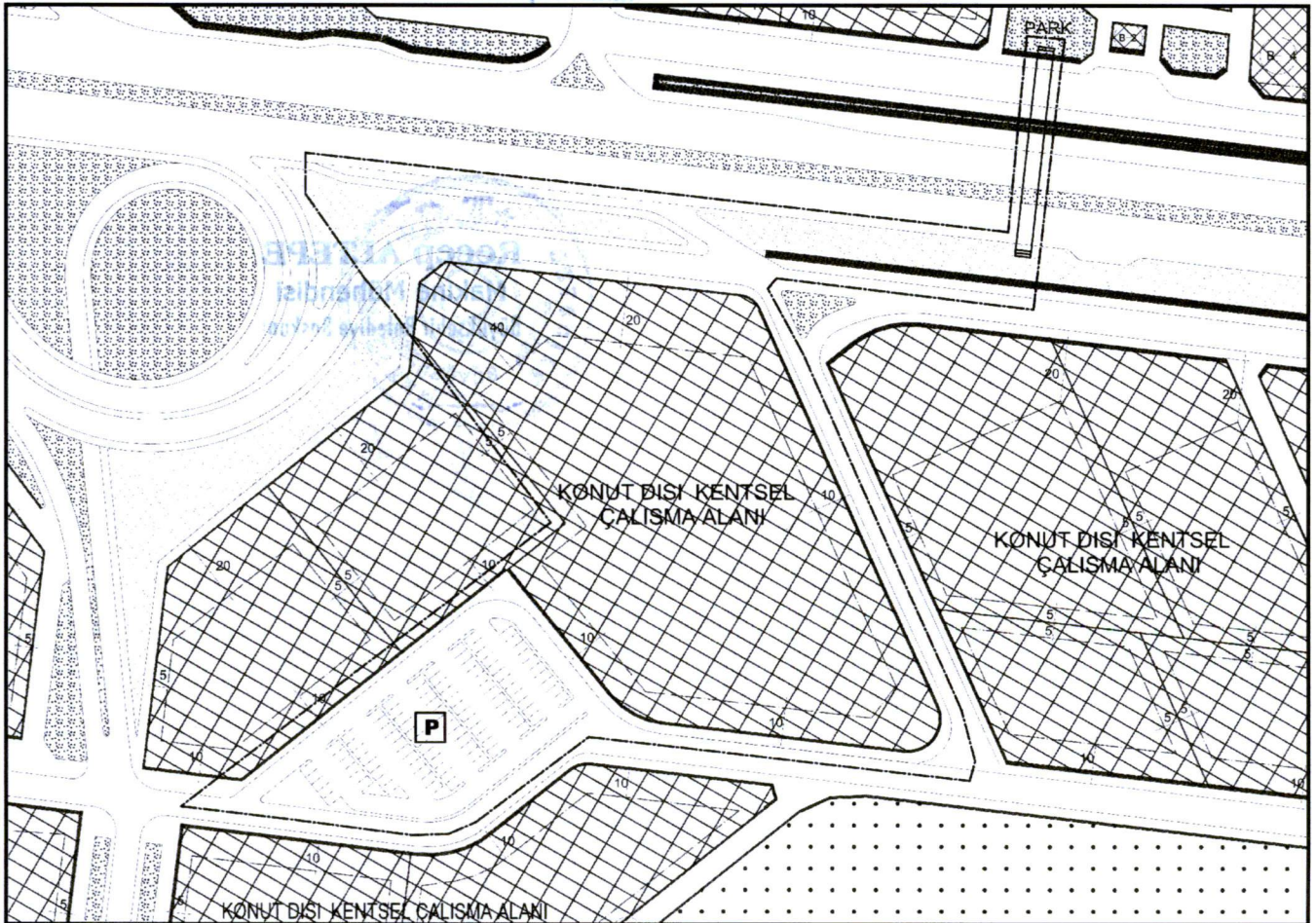
Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Alaaddinbey Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C04D2D pafta, 2768 Ada, 4 Parsel numaralı taşınmaza ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır. Söz konusu parselin onaylı planında, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlanmasının getirdiği fonksiyonlar; teknik altyapı, otopark ve karayolu ile olan ilişkisinin güçlendirilmesini gerektirmektedir.

Parselin kuzeyinde bulunan İzmir Caddesinden bağlantı sağlanabilmesi için, yavaşlama şeridi de düşünülerek 125 m uzunluğunda ve 3 m en kesitinde bir şerit planlanmış olup söz konusu parselde ulaşım sağlanmıştır. Bu noktadaki çıkışın kapatılması herhangi bir mağduriyet sağlamamakta olup yaklaşık 450 m doğudan izmir yoluna çıkış sağlanabilmektedir.

Özlüce Kavşağı'nın hemen doğusunda bulunan yaya üst geçidinin Alaaddinbey Mahallesi tarafında bulunan ayağı ve otobüs durağı, 2768 Ada, 4 Parşele giriş sağlayabilmek amacıyla planlanan şeritin üstüne denk geldiği gerekçesiyle kaldırılmış olup, 240 m doğuda bir yaya üst geçidi ve otobüs durağı önerilmiştir. Böylece bu konudaki mağduriyet de giderilmiştir; ayrıca kavşaktaki araç kalabalığından yaya kullanımının ve toplu taşıma durağının uzaklaştırılmasının yaya ve toplu taşıma etkinliği açısından doğru bir karar olacağı düşünülmektedir.

Söz konusu parselin güneyinde 100 araç kapasiteli bir otopark düzenlenmiştir.

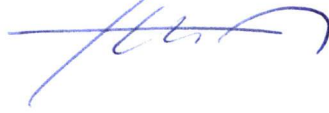
2768 ada 4 Parşele ait, 1/1000 Ölçekli Ertuğrul Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı'nda, Plan Değişikliği hazırlanmıştır.



Handwritten signature or mark in blue ink.

  
**Saim LELOĞLU**  
A Gr. Plancı -Mimar  
Dipl. No: 11070  
Oda Sicil No: 10581

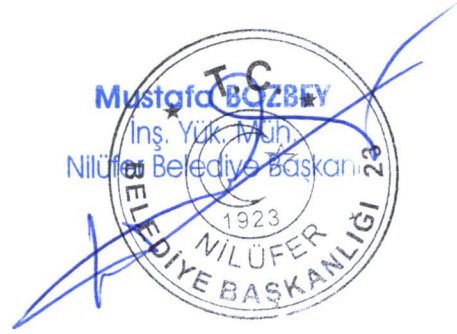
Üye  
Berna Hacer BİLİCİ



Üye  
Fırat EMİROĞLU



Nilüfer Belediye Meclisince 06./04/ 2016.  
gün ve .....469..... sayılı kararı ile uygun  
görölmüştür.



Büyükşehir Belediye Meclisince  
22 / 1.5 / 2016 gün ve  
2016 sayılı karar ile onaylanmıştır.

