

## PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Balat Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21B24C1B-1C paftalarında, 4148 ada 1 parsel ve 4150 ada, 1 parsel numaraları taşınmazların bulunduğu bölgeye ilişkin 1/1000 Ölçekli Balat Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan Değişikliği yapılması talep edilmiştir. Söz konusu talep üzerine gerekli incelemeler yapılmış alana ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği 4148 ada, 1 parsel ve 4150 ada, 1 parselin bulunduğu bölgede plan değişikliği yapıldığı için plan değişikliğinin içerisinde 4149 ada, 1 ve 2 parseller de yer almaktadır.

### KONUM

Plan değişikliği talebine konu taşınmazlar Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Balat Mahallesi sınırlarında, Mudanya Yolu'nun güney batısında, Bursa Çevre Yolu'nun kuzeyinde konumlanmıştır. Ayrıca alan Mudanya Yolu'na yaklaşık 815 m., Bursa Çevre Yolu'na 680 m. uzaklıktadır.

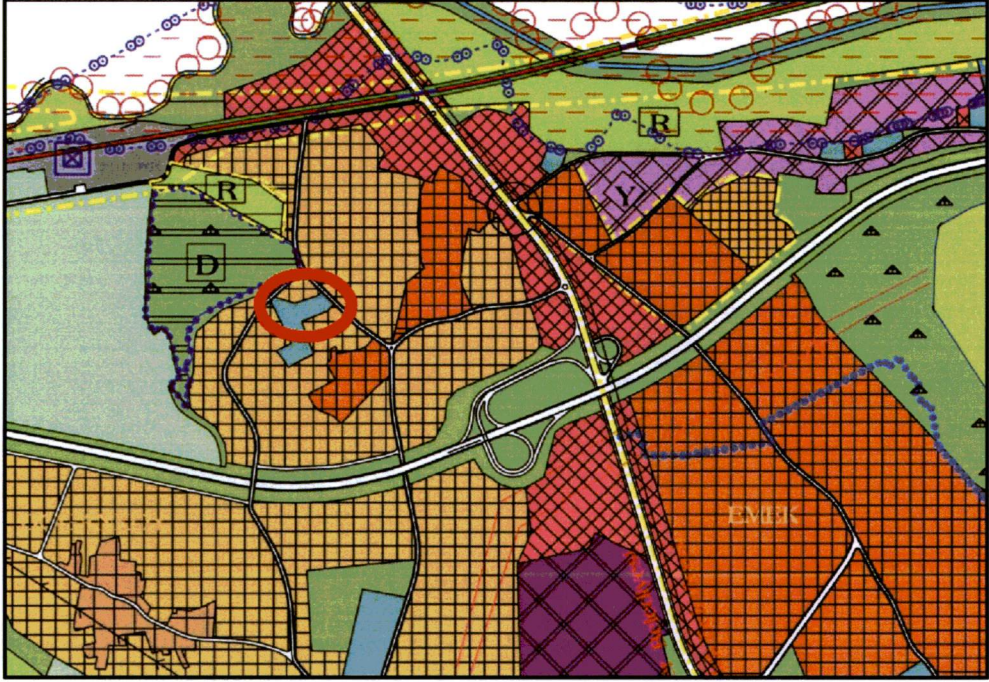


SN

## YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu 4148 ada 1 parsel, 4149 ada 1 ve 2 parseller ve 4150 ada, 1 parselin yürürlükteki planları şu şekildedir;

- 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda; 4148 ada 1 parsel ve 4150 ada, 1 parsel "**200 kişi/ha yoğunluğa sahip Orta Yoğunluktaki Gelişme Konut Alanı**", 4149 ada 1ve 2 parseller "**Kentsel Sosyal Donatı Alanı**" olarak planlanmıştır.



Mevcut 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

- 1/5000 Ölçekli Nilüfer Belediyesi Nazım İmar Planı'nda; 4148 ada 1 parsel ve 4150 ada, 1 parsel "**200 kişi/ha yoğunluğa sahip Orta Yoğunluktaki Gelişme Konut Alanı**", 4149 ada 1ve 2 parseller "**Ortaöğretim Tesisleri Alanı**" olarak planlıdır.

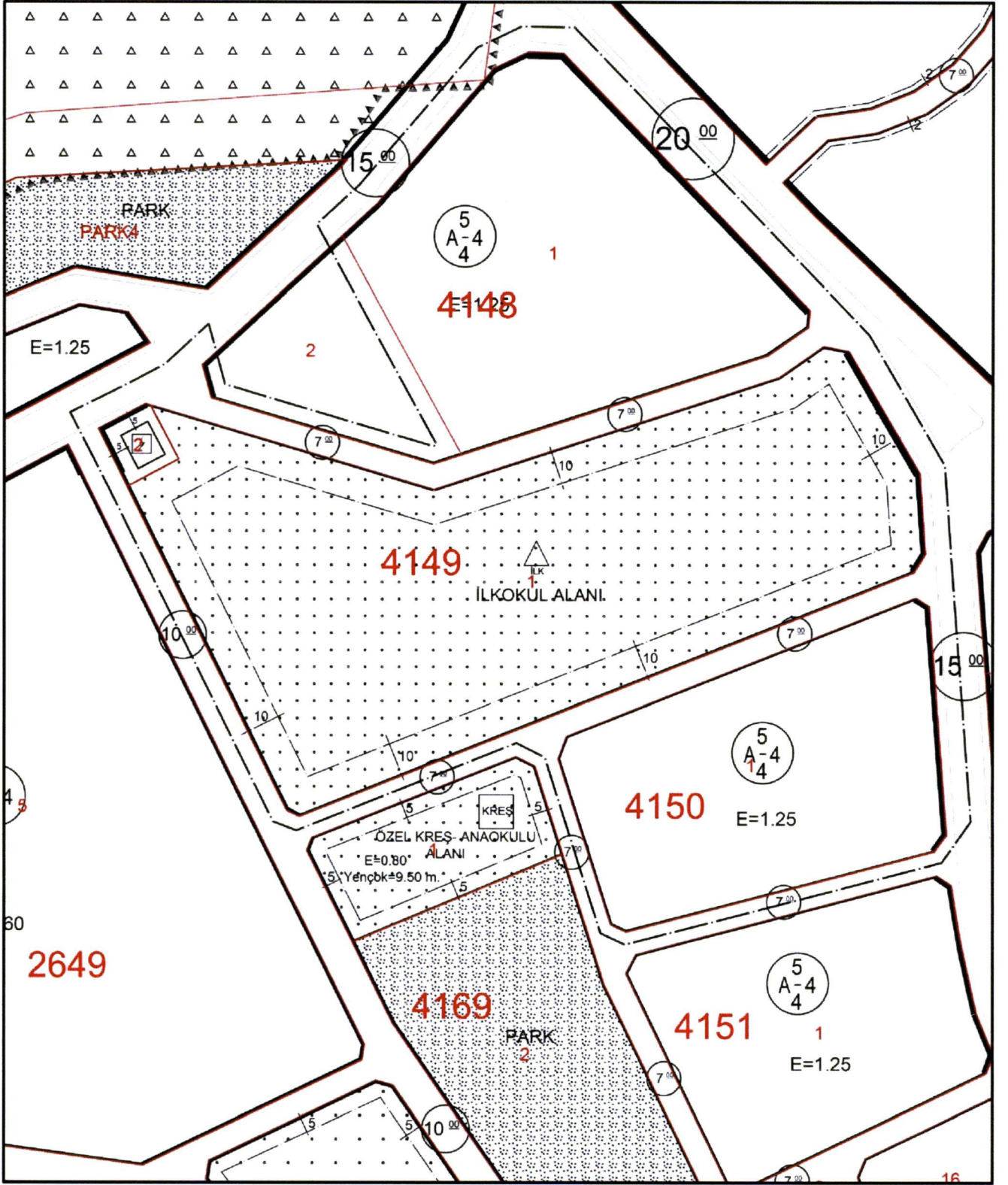
— 21



Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

- 1/1000 Ölçekli Balat Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda 4148 ada 1 parsel ve 4150 ada, 1 parsel "*5/A-4/4, -/1.25 yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanı*", 4149 ada, 1 parsel "*İlkokul Alanı*", 4149 ada, 2 parsel "*Trafo Alanı*" olarak planlıdır.

*Handwritten signature or mark.*



Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Handwritten signature or mark.

## GEREKÇE

Plan değişikliğine konu alan yapı adası bütününde site tarzı yapılaşmaların gerçekleştiği ve yeni gelişme konut alanlarının olduğu bir bölgedir. Şekil-1'de gözüken çevredeki yapılaşmalar incelendiğinde; ada büyüklüğü ne kadar artarsa oluşan yapılaşmanın güneşlenme, bakı, hava koridorları, sosyal alanlar gibi birçok etmen açısından daha sağlıklı olduğu belirlenmiştir.

Şekil 1-Yapılaşma Örneklerini Gösteren Uydu Fotoğrafı



4148 ada, 1 parsel ve 4150 ada 1 parselin malikleri aynıdır ve mülkiyetlerini bütünleştirerek daha sağlıklı ve nitelikli yapılar yapmayı istemektedirler. Çevredeki yapılaşmalar incelendiğinde de görüldüğü üzere ada formunun büyümesinin kent için, sağlıklı yapılaşmayı teşvik etmek için önemli bir etmen olduğu belirlendiğinden bu talebin uygun olduğu düşünülmektedir.

Diğer yandan ada bütünleştirilmesi ile kent ulaşımı için öneme sahip olmayan ve ulaşılabilirliği etkilemeyen 7 m. en kesitine sahip yolların kapatılması ile kamu mülkiyetinde yer alan kent için hizmet verebilecek yeni donatı alanlarının oluşmasına da olanak sağlayacaktır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin “Uygulama İmar Planı” başlıklı 24. Maddesinin 2. Bendinde yer alan *“Nazım imar planları üzerinde gösterilen sosyal ve teknik altyapı alanlarının konum ile büyüklükleri, toplam standartların altına düşürülmemek, nazım imar planının ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve genel işleyişini bozmamak ve hizmet etki alanı içinde kalmak şartı ile ilgili kurum ve kuruluşların görüşü dikkate alınarak uygulama imar planlarında değiştirilebilir”* hükmü dikkate alınarak aynı bölgedeki sosyal ve

A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page, consisting of a stylized, cursive letter 'M'.

teknik altyapı alanlarının yer değiştirilmesi için nazım imar planı değişikliği gerekmediği tespit edildiğinden sadece uygulama imar planı değişikliği çalışılmıştır.

Ayrıca 4148 ada, 2 parselin yapılaşma koşullarının “5/A-4/4, -/1.25” iken **plan değişikliği ile “5/A-6/4, -/1.25”** olarak yeniden düzenlendiği ve parsel ölçeğinde yapılaşma koşulu değişikliği yapıldığı belirlenmiştir. Bu nedenle parsel ölçeğinde yapılan bu yapılaşma koşulu değişikliğinin ada bazına yansıtılması ve yeniden adaların düzenlenmesi için söz konusu parsellerin bulunduğu alana ilişkin 1/1000 Ölçekli Balat Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan Değişikliği hazırlanmıştır

### **PLANLAMA KARARLARI**

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Balat Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21B24C1B-1C paftalarında, 4148 ada 1 parsel, 4149 ada 1 ve 2 parseller ve 4150 ada, 1 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlara ilişkin 1/1000 Ölçekli Balat Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliğinde konu alanın kuzeyinde 4148 ada 1 parsel, 4150 ada 1 parselin **tapu metrekareleri toplamı büyüklüğünde “5/A-6/4, -/1.25 yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanı”** planlanmıştır. (Önceden plan değişikliği ile yapılaşma koşulları “5/A-6/4, -/1.25” olarak değiştirilmiş 4148 ada, 2 parsel bu plan değişikliği ile yeni oluşturulan konut adası içerisinde yer almaktadır ancak plan değişikliğinde parseli etkileyici bir durum olmadığı için sınırı dışında bırakılmıştır.) Yürürlükteki planda konut adasının kuzeybatısında yer alan “**Trafo Alanı**” yeni oluşturulan konut adasının güneyine **yüzölçümü korunarak** taşınmıştır. Ayrıca yeni oluşturulan adanın kuzeydoğusunda bölgeye hizmet verecek “**Otopark Alanı**” düzenlenmiştir. 4149 ada, 1 parseldeki “**İlkokul Alanı**” 4150 ada, 1 parselin olduğu bölgeye aynı büyüklüğe sahip bir şekilde taşınmıştır. Yeni düzenleme ile oluşturulan yapı adalarının arasında 10 m ve 7 m. en kesite sahip imar yolları planlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliği düzenlemesi ile emsal değiştirilmediği için yaşayacak kişi sayısı arttırılmamıştır.

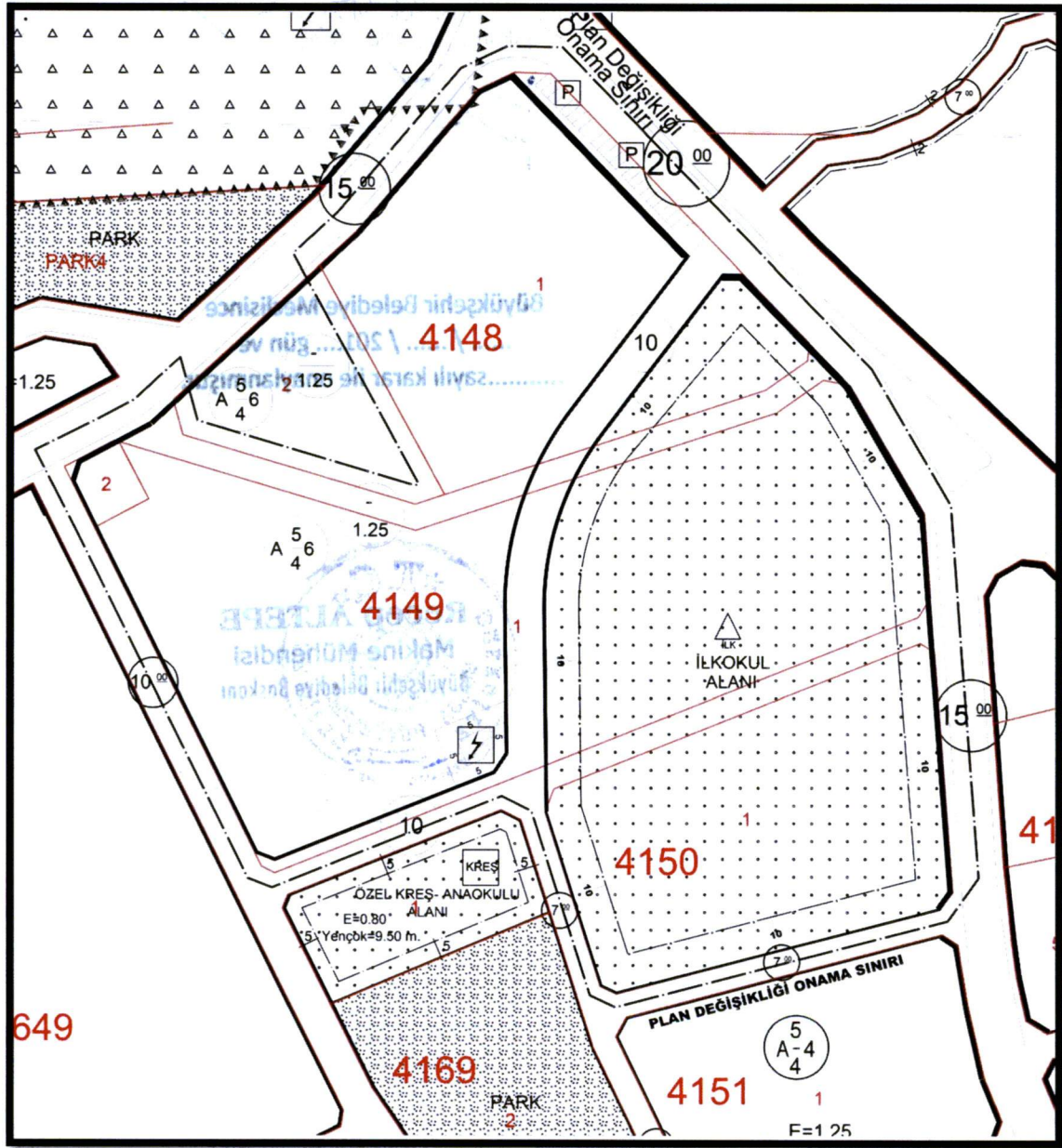
### **ALAN DAĞILIMI**

	TAPU ALANI(M <sup>2</sup> )
4148 ADA 1 PARSEL TAPU BÜYÜKLÜĞÜ	9269
4150 ADA 1 PARSEL TAPU BÜYÜKLÜĞÜ	7273
<b>TOPLAM</b>	16542

	Yürürlükteki Plan	Öneri Plan	Fark
İlkokul Alanı	17429	17429	0
Konut Alanı	16551	16542*	-9**
Trafo Alanı	326	326	0

\*4150 ada, 1 parsel ve 4148 ada 1 parselin tapu metrekarelerinin toplamına eşit konut alanı oluşturulmuştur. 4148 ada 2 parsel bütünlleştirilen ada içerisinde ancak hiçbir değişiklik yapılmadığı için tapu metrekaresi (2505 m<sup>2</sup>) büyüklüğünde konut alanı olarak kalmıştır.

\*\*Konut adası tapu yüzölçümlerine göre hesaplanmıştır. Ancak mevcut plandaki konut alanı büyüklüğü 9 m<sup>2</sup> fazla gözükmektedir. Aradaki fark bundan kaynaklanmaktadır.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

**Samir LELOĞLU**  
A Gr. Plancı -Mimar  
Dipl. No: 11070  
Orda Sicil No: 10581

