



**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI  
METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BALAT MAHALLESİ  
H21B24C1B-1C PAFTA, 7579 ADA 1 PARSEL,  
7580 ADA 3-4 PARSELLERE AİT  
1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**AÇIKLAMA RAPORU**

**Dosya No:**

**PİN:**



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
...../...../20..... tarih ve .....  
sayılı kararı ile onaylanmıştır.

**Alinur AKTAŞ**  
Büyükşehir Belediye Başkanı

**EKİM 2020**

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BALAT MAHALLESİ**  
**H21B24C1B-1C PAFTA, 7579 ADA 1 PARSEL, 7580 ADA 3-4**  
**PARSELLER**  
**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

## **1. AMAÇ VE KAPSAM**

Planlama alanı, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Balat Mahallesi, H21B24C1B-H21B24C1C pafta, 7579 ada 1 parsel ve 7580 ada 3-4 parsellerin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanı oluşturan parsellerden 7580/3 parsel 16542,04 m<sup>2</sup>, 7580/4 parsel 326,428 m<sup>2</sup>, 7579/1 parsel 17428,944 m<sup>2</sup> alana sahip olmakla birlikte planlama alanı toplam 34297,412 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

1/100.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı'nda "Mevcut Kentsel Yerleşimler" olarak planlıdır.

1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde parseller kısmen "200 K/Ha Orta Yoğunlukta Gelişme Kentsel Yerleşme Alanları" ve kısmen de "Kentsel Sosyal Donatı Alanları" kullanımına sahiptir.

7580 ada 3 ve 4 parsel 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı sınırları içerisinde "200 K/Ha Orta Yoğunlukta Öneri Konut Alanları" kullanımlıdır. 7579 ada 1 parsel ise 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı sınırları içerisinde "Eğitim Tesisi Alanı" kullanımlıdır.

Planlama alanını oluşturan parseller toplam 34297,412 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Bu parsellere ait daha önceki nazım imar planı değişikliği 20.10.2016 tarih ve 2097 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanmıştır. Ancak onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na uygun olarak hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği mahkeme kararı ile iptal edilmiştir. İptal olan mahkeme kararının gereğini yerine getirebilmek amacıyla yeniden 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

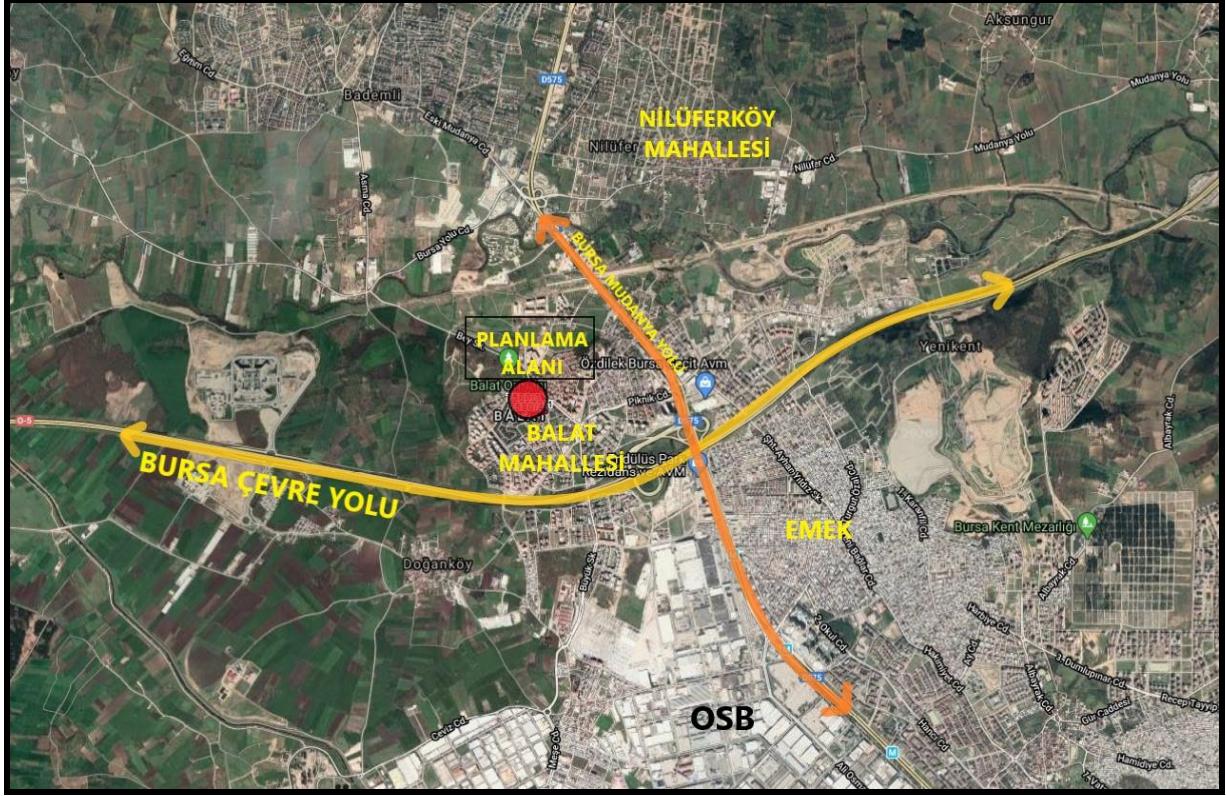
## **2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER**

### **2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU**

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 3 ve 4 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 ayırık nizam 5-6 katlı, genelde siteler şeklinde yapılaşmış konut bölgesi bulunmaktadır. Alan da genel olarak kuzeybatı yönünde azalan hafif-orta derecede eğim mevcuttur.

**Resim 1. Planlama Alanı ve Çevresine Ait Uydu Görüntüsü ve Ulaşım İlişkisi**



**Resim 2. Planlama Alanı ve Yakın Çevresine Ait Uydu Görüntüsü**

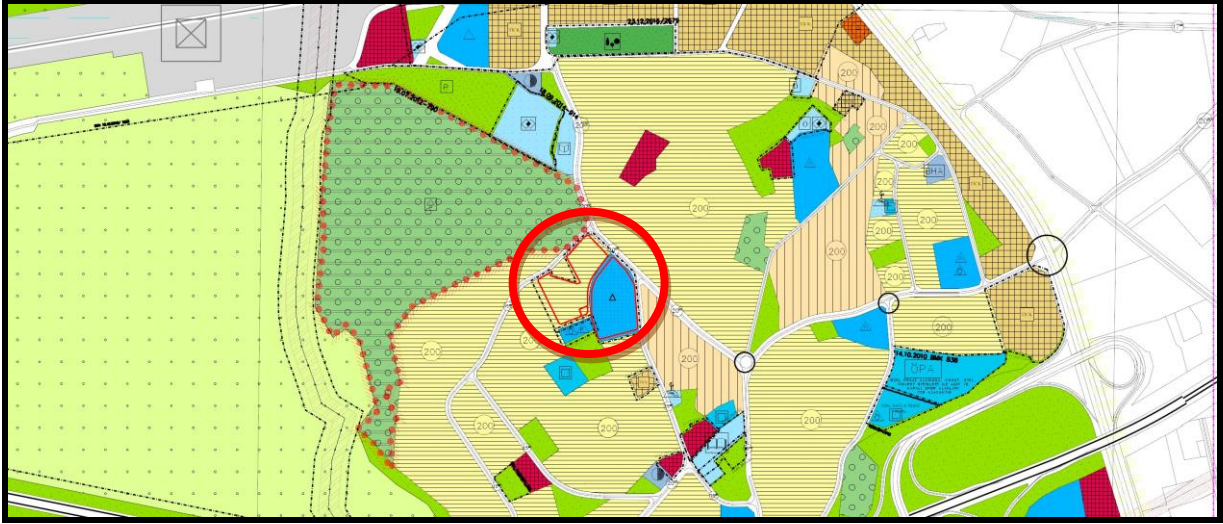




## 2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Bölgeden geçmekte olan Bursa Çevre Yolu önemli ulaşım arteridir. Aynı zamanda Bursa-Mudanya Yolu'nda bölgenin ulaşımında önemli bir rolünü kapsamaktadır.

Plan değişikliğine konu parseller kuzeydoğuda 20 metrelik taşıt yolu olan Bey Sokak'a, 7580 ada 3 parsel ise kuzeybatıda 15 metrelik Billur Sokak'a cephelidir. Parselin yakın çevresinde Sağlık Alanı, park alanları, konut alanları, ticaret alanı ve ağaçlandırılacak alanlar gibi kullanımlar yoğunluktadır.



## 2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

### 2.4.1. Depremsellik

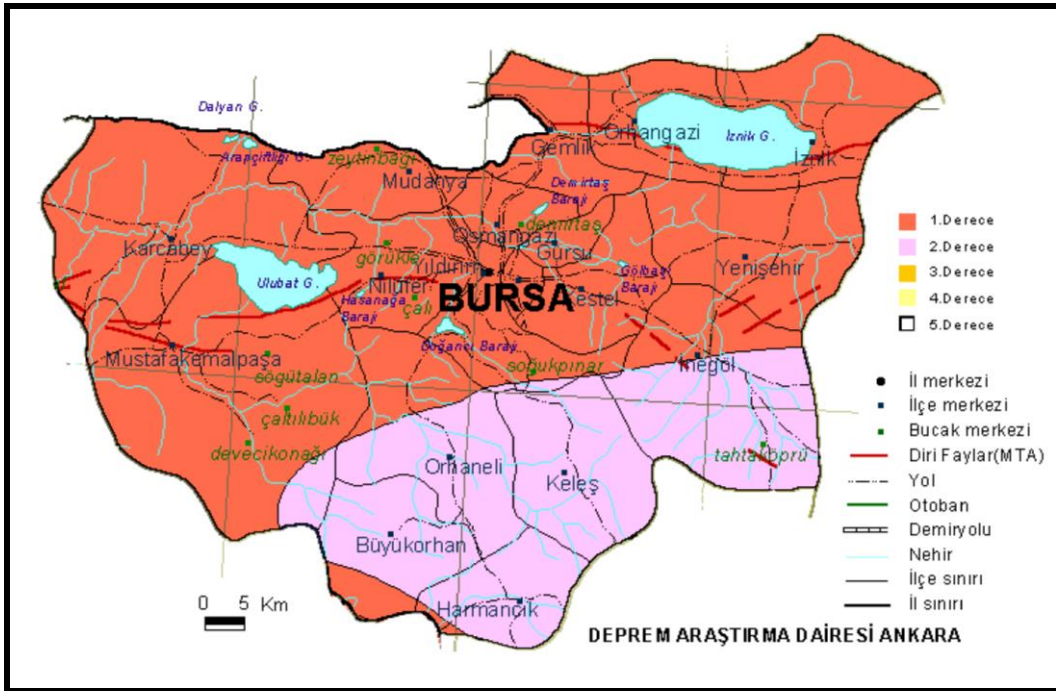
Bursa il bütünüünün depremselliği genellikle Marmara Bölgesi'nin depremselliği içerisinde incelenmektedir. Bursa İli tıpkı Marmara Bölgesi gibi Türkiye Deprem Kuşakları Haritasında büyük ölçüde birinci derece deprem kuşağı içerisinde yer almaktadır. Tarihsel olarak Marmara Bölgesi'nin depremselliğine bakıldığında Türkiye Alpin orojenezi kuşağında ve yüksek deprem aktivitesi gösteren bir bölgede bulunmaktadır. 20. yüzyılda, Kuzey Anadolu Fay Hattı ve Batı Anadolu'nun (Ege Bölgesi) Graben sistemleri ile Doğu Anadolu Fay Sistemleri'nin oldukça aktif olduğu gözlemlenmektedir. Deprem sırasında meydana gelen yapısal hasara neden olan etkenler, deprem kaynağının özellikleri, bölgelerin jeolojik ve tektonik yapıları ile ilgili olup, kontrol parametrelerinden biridir. Anadolu Türk Levhası, Karadeniz Levhasına relatif olarak batıya doğru hareket etmekte olup, aralarında Kuzey Anadolu Fayı mevcuttur. Anadolu levhasının batı ve güney-batı yönünde hareketi, Arabistan levhasının güneyden kuzeye doğru hareketi sonunda meydana gelmektedir. İnceleme alanını etkileyen faylar arasında yer alan başlıca fay olan Kuzey Anadolu fayı bir zon teşkil edip, tek bir hattan müteşekkil değildir. İnceleme alanı içerisindeki tüm birimleri etkileyen eski ve yeni depremlerin incelenmesi sonucu, bölgedeki fayların özellikle Marmara çevresindeki etkin faylar olduğu anlaşılmıştır. Bölgenin güneyinde aktif olduğu bilinen Uluabat Fayı yer almaktadır.

Harita 1. Türkiye Deprem Tehlike Haritası





**Harita 2. Depremsellik Haritası**



Depremsellik açısından incelendiğinde; Bursa fayı, Bursa ve çevresini birinci derecede etkileyecek bir depreme kaynak olabilecek durumdaki en önemli faydır. Bu fay hem Bursa bölgesinin merkezinde hem de doğrultu atımlı bir fay olması nedeniyle Bursa ve yakın çevresi için önem kazanmaktadır.

## 2.4.2. Jeolojik Yapı

17.01.2001 tarih onaylı "Bursa Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan; Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım İlçelerini Kapsayan Jeofizik-Jeoteknik Etüd Raporu"nın yerleşime uygunluk haritası ile yerleşime uygunluk durumu ile ilgili bölümü aşağıda verilmiştir.

Yerleşime uygunluk haritası incelendiğinde parseller, Neojen2 (Ne2) olarak tespit edilmiş olup;

### Neojen2 (Ne2)

Zemin Değerlendirme Paftasında pembe renk olarak lekelenmiş ve Büyükşehir sınırlarının az bir kısmına karşılık gelmektedir.

Bu alanla ilgili olarak; bu alanda yapılan; temel sondajları, laboratuvar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır:

- Jeolojik olarak, bu alanlardaki neojen heterojen özellik göstermekte olup, yanarda ve düşeyde sık sık tedrici geçişler göstermektedir.
- Sahada ölçülen penetrasyon değerleri;  $N=17-30$  arasında değişmektedir.
- Sahada yeraltı su seviyesine rastlanılmamıştır. Ancak yer yer mercekli su seviyelerine rastlanılmıştır.
- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuvar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
- Zemin hakim titreşim periyodu  $T_0=0.17-0.35$ sn arasındadır.
- Parsel ölçeğinde az katlı yapılarda şişme problemi incelenmeli ve önlemleri alınmalıdır.
- Sahada vadi tabanı şeklinde oluşmuş düşük kotlarda, yüzeysel suların göllenmesini engelleyecek önlemlerin (yağmur suyu toplama sistemleri vb.) alınmasında yarar vardır.
- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadır.
- Zemin grubu C3, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır.
- Zemin profilinin üst 5m. ile 10m. Kalınlığındaki kesimi sıkılaşabilir nitelikteki katı killerden oluşmaktadır. 7 kat ve üst yapılarda lokal zemin koşullarına, zemin büyütme ve bodrum durumuna bağlı olarak oturma sorunu ortaya çıkacağından söz konusu kat üstünde yapılacak yapılarda özel temel sistemi ve zemin iyileştirme metotları gerekebilecektir.
- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.





### 2.4.3.Morfolojik Yapı

#### 2.4.3.1. Eğim Durumu

Plana konu alanı oluşturan 7580 ada 3 ve 4 nolu parsellerin bulunduğu topografyadaki en düşük kot 77 m, en yüksek kot ise 93 m'dir. Parselin eğim durumu incelendiğinde yaklaşık olarak % 8 eğime sahiptir. 7579 ada 1 parselin bulunduğu topografyadaki en düşük kot 81 m, en yüksek kot ise 89 m'dir. Parselin eğim durumu incelendiğinde yaklaşık olarak % 4 eğime sahiptir.

#### 2.4.3.2. Yönelim Durumu

Plana konu parsellerin bulunduğu alandaki topografya az-orta derece eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Eğim güneybatıya doğru artmaktadır.

### 2.5. ARAZİ KULLANIMI

Nilüfer İlçesi, Balat Mahallesi'nde bulunan planlama alanının topoğrafik olarak güneydoğu yönünde azalan hafif derecede eğime sahip olduğu, alan üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı görülmektedir. Yakın çevresi incelendiğinde ise genel olarak Konut Alanları yoğunluktadır.

Resim 3. Planlama Alanına ve Çevresine İlişkin Fotoğrafların Çekim Yönleri Gösterimi



Resim 4. Planlama Alanına ve Çevresine İlişkin Fotoğraflar-1





**Resim 5. Planlama Alanına ve Çevresine İlişkin Fotoğraflar-2**



**Resim 6. Planlama Alanına ve Çevresine İlişkin Fotoğraflar-3**



## 2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Balat Mahallesi, H21B24C1B-1C Pafta, 7579 ada 1 parsel, özel mülkiyette kalmakta olup hisseli bir mülkiyet yapısına sahiptir. Malikler arasında Nilüfer Belediyesi de bulunmaktadır. 7580 ada 3 parsel vakıf mülkiyetine aittir.

## 2.7. YÜRÜRLÜKTELİ PLAN KARARLARI

### 2.7.1.1/100.000 Ölçekli ÇDP

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Balat Mahallesi, H21B24C1B-1C pafta, 7579 ada 1 parsel, 7580 ada 3-4 parseller Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında olup "Mevcut Kentsel Yerleşimler" içerisinde yer almaktadır.

1/100.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri'nde; Merkez Planlama Bölgesi ile ilgili aşağıdaki uygulama hükümleri yer almaktadır;

*"6.1.1.5.1. Planlama bölgesi 2020 yılı tahmini nüfusu en fazla 2.200.000 kişidir.*

*6.1.1.5.2. Merkez planlama alanı içinde yer alan tarihi merkezin korunması, sıhhileştirilmesi ve restorasyonu esastır.*

*6.1.1.5.3. Merkez planlama bölgesinin 2020 yılında kimliğini, ağırlıklı olarak hizmet sektörünün belirleyebilmesi için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.*

*6.1.1.5.4. Bu planlama bölgesinde yoğunluk artırımına gidilemez, sıhhileştirme yapılması esastır.*

*6.1.1.5.5. Yerleşme merkezinin desantralizasyonu esastır.*

*6.1.1.5.6. Merkez planlama alanı içinde yer alan sanayi bölgeleri mevcut veri olarak alınmıştır. Boş parsellerde yer seçecek sanayi kuruluşlarının alanlarının ileri teknoloji kullanarak üretim yapması gerekmektedir.*

*6.1.1.5.7. Bursa ve Demirtaş Organize Sanayi Bölgeleri'nde arıtma tesisi oluşturulması zorunludur.*

*6.1.1.5.8. Gürsu-Kestel'de bulunan sanayi alanlarının mevcut durumu dışında genişletilmemesi esastır. Ayrıca tüm mevcut sanayi alanları irdelenecektir.*

*6.1.1.5.9. Merkez planlama alanı içinde kooperatif şeklinde yapılan küçük sanayi bölgeleri Duaçınarı ve Balıklı'dır. Bu küçük sanayi bölgeleri kendi içlerinde idare birimlerini oluşturacaktır. Ayrıca söz konusu alanlar irdelenecektir. Büyük ölçekli sanayi kullanımlarının bu alanlarda yer seçmemeleri esastır.*

*6.1.1.5.10. Ova korunmasına yönelik uygulama eylem planı hazırlanacaktır.*

*6.1.1.5.11. Ova içinde noktasal olarak yer seçmiş olan sanayi alanlarının tasfiye edilmesi hedeflenmektedir.*

*6.1.1.5.12. Ova içinde noktasal olarak yerleşime açılmış konut alanları irdelenecek konut alanları kapsamındadır (Demirtaş Belediyesi belediye sınırları içindeki toplu konut alanı gibi).*

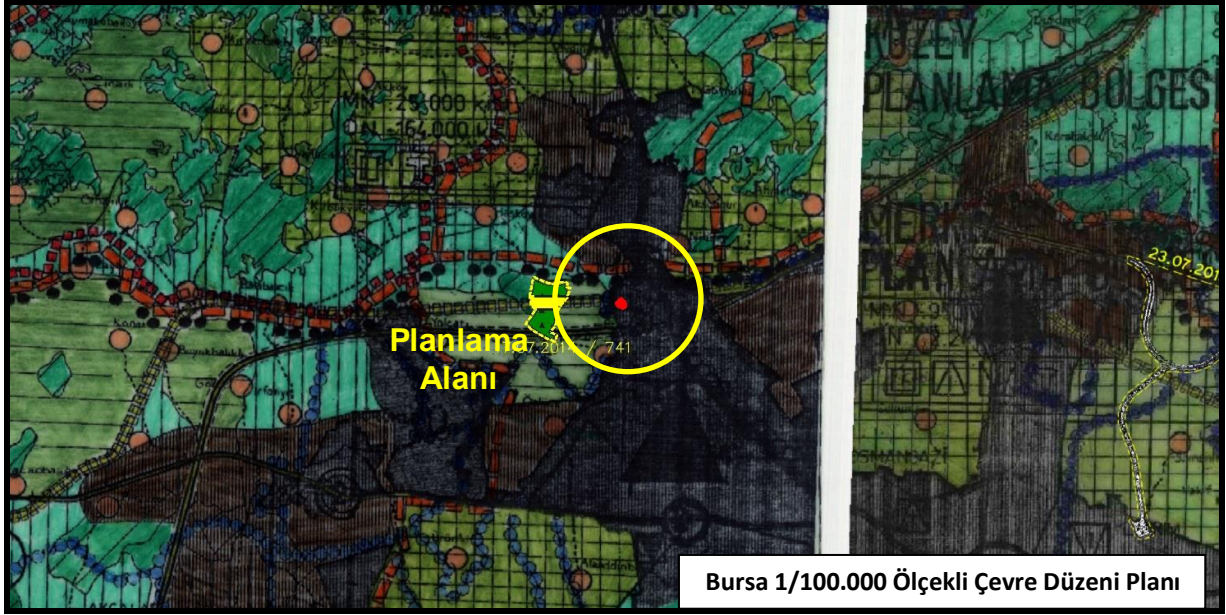
*6.1.1.5.13. Merkez planlama alanı yerleşiminin sağlıklılaştırılması amacıyla yeşil kuşaklar ve alanlar oluşturulması hedeflenmektedir.*

*6.1.1.5.14. Sosyal donatı alanlarını arttıracak çalışmalar yapılacaktır.*



6.1.1.5.15. Merkez planlama alanı için 1/25.000 ölçeğinde Ulaşım Ana Planı kararları doğrultusunda yeni ulaşım planlaması yapılacaktır.”

Harita 1. Parselin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İçerisindeki Yeri



## 2.7.2.1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Balat Mahallesi, H21B24C1B-1C pafta, 7579 ada 1 parsel, 7580 ada 3-4 parseller Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde parseller kısmen “200 K/Ha Orta Yoğunlukta Gelişme Kentsel Yerleşme Alanları” ve kısmen de “Kentsel Sosyal Donatı Alanları” kullanımına sahiptir.

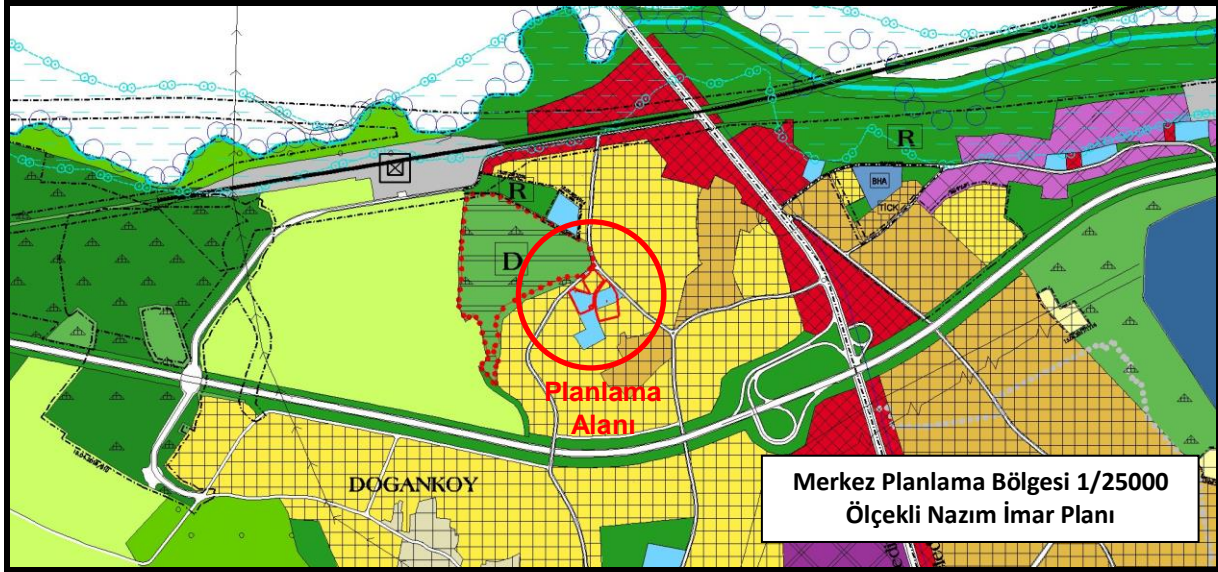
Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Plan Hükümleri’nde Kentsel Sosyal Donatı Alanlarına yönelik aşağıdaki hükümler yer almaktadır.

### “7.5.KENTSEL SOSYAL DONATI ALANLARI;

*Bu alanlar kapsamında her türlü özel ya da resmi sağlık, eğitim, spor, sosyal ve kültürel tesisler ile sosyal ve kültürel işlevle uyumlu turizm tesisleri, ibadet yerleri, idari ve sosyal tesisler, ticaret, park ve yeşil alanlar gibi konut ve çalışma alanlarının ihtiyacı olan ve yasanın öngördüğü kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarıdır.*

*Alt ölçek planlarda bu alanlar konut alanlarında önerilen nüfusun gerektirdiği donatılar için kullanılabilir.”*

Harita 2. Parselin 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı İçerisindeki Yeri



### 2.7.3.1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Değişikliğe konu parseller, Nilüfer Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamındadır.

7580 ada 3 ve 4 parsel 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı sınırları içerisinde “200 K/Ha Orta Yoğunlukta Öneri Konut Alanları” kullanımlıdır. 7579 ada 1 parsel ise 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı sınırları içerisinde “İlköğretim Tesisleri Alanı” kullanımlıdır.

Nilüfer 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri’nde aşağıdaki hükümler yer almaktadır.

#### “B) ARAZİ KULLANIMI KARARLARI

##### 1. Konut alanları;

1.1) *Yapılaşmasını büyük oranda tamamlamış meskun alanlarda, bu planda uygulama imar planındaki yoğunluktan fazla yoğunluk önerilmiş olsa bile 1/1000 ölçekli planların nüfus yoğunluğunu artıran plan revizyonları yapılamaz. Yoğunluğun artırılması ancak alandaki sosyal donatıların artırılmasını ve/ya kentsel dönüşümü içeren imar planları kapsamında yapılabilir.*

1.2) *Nazım plan sınırı içindeki konut alanlarında; 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında kullanılacak e=(emsal), toplam inşaat alanını ifade etmektedir. Yoğunluk hesabında dairedaki aile büyüklüğü 4 (dört) kişi kabul edilmiştir. Brüt yoğunlukla hesaplanan, bağımsız konut (daire) sayısı geçilemez.*

1.3) *Brüt yoğunluk bu planda önerilen konut yerleşim alanının birim hektarında yaşayacak en fazla nüfusu ifade eder. Alanın hektar büyüklüğünün, önerilen nüfus yoğunluğu ile çarpımı ile elde edilen nüfus, o bölgede yaşayacak nüfusu ifade eder. Uygulama imar planında önerilecek yoğunluk bu planda önerilen brüt yoğunluğu aşamaz.*

1.5) Büyük parsellerde ve toplu konut şeklinde yapılan uygulamaların nüfus yoğunluğu artırılmadan alt ölçek planlarda özendirilmesi sağlanacaktır.



## 2.7.4.1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Balat Mahallesi, H21B24C1B-1C pafta, 7579 ada 1 parsel, 7580 ada 3-4 parseller 1/1000 Ölçekli Balat Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında kalmaktadır.

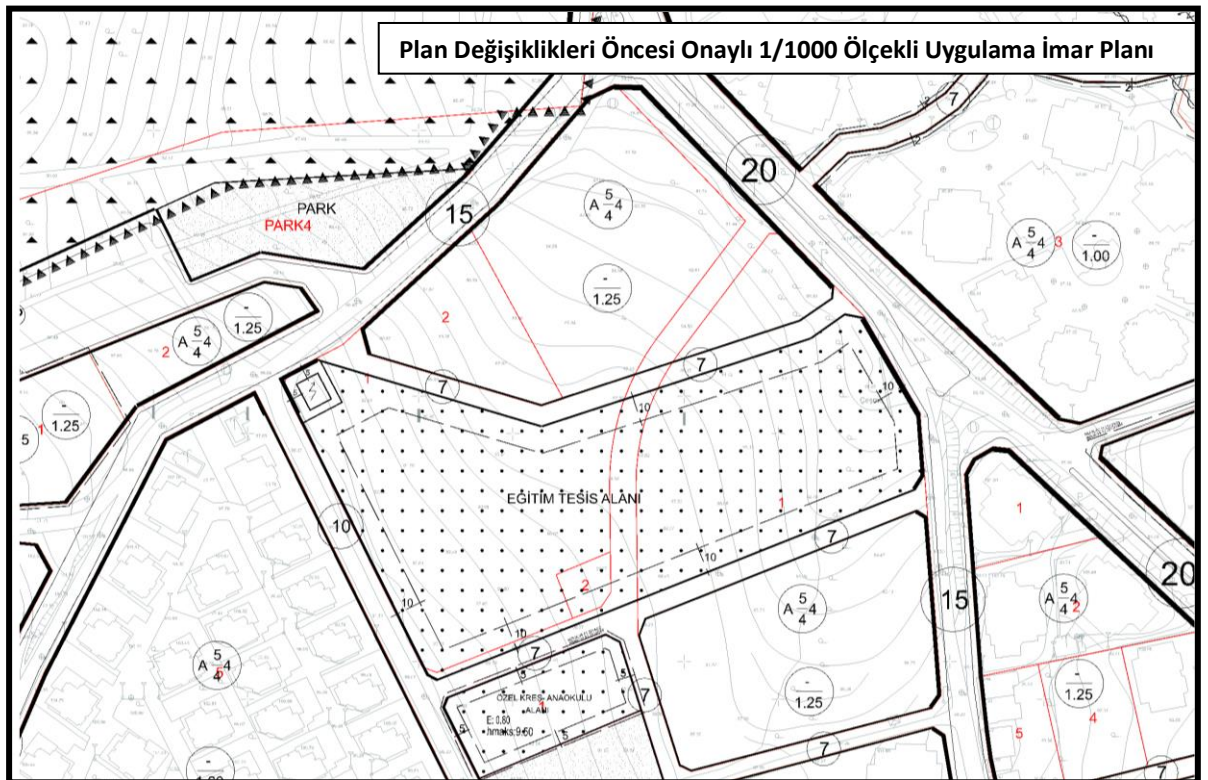
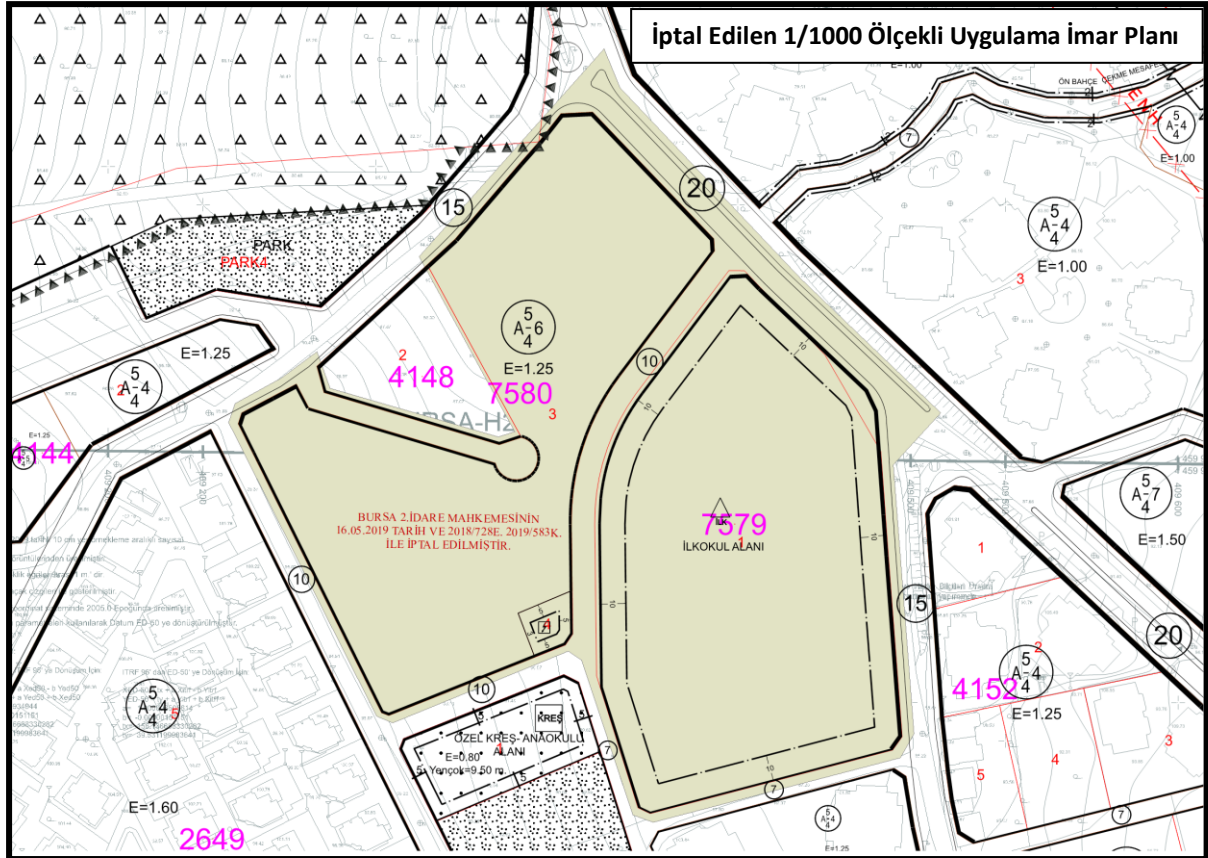
Planlama alanını oluşturan, 7580 ada 3 parsel, Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında, "**Konut Alanı**", 7580 ada 4 parsel "**Trafo Alanı**", 7579 ada 1 parsel ise "**İlkokul Alanı**" olarak tanımlanmıştır. 7580/3 parselde, ön cepheden 5, yan cepheden 4 metre olmak üzere ayrıık nizam 6 katlı yapılaşma hakları tanımlanmış, 7580/4 parsel için her yönden 5 metre, 7579/1 parsel içinse her yönden 10 metre olacak şekilde yapı yaklaşma mesafeleri belirlenmiştir. Fakat planlama kararları, Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 16.05.2019 tarih ve 2018/728E.2019/583K. ile iptal edilmiştir.

1/1000 Ölçekli Balat Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan Hükümleri aşağıdaki gibidir.

- 1- Konut alanlarında kaks:1,25 hmax.:12,50 m. (4 kat) TAKS. Max. 0.40)
- 2- Konut Alanları'nda zemin/giriş katlarda günlük ihtiyaca yönelik ticari birimler yer alabilir.
- 3- Otopark parsel içinde çözümlenecektir
- 4- Yapılan tüm konutlarda çatı yapılacaktır.
- 5- Ticaret alanında: Taks:0,40 kaks:1,50 H max.:18,50 (6 kat) Mudanya Yoluna cepheli parsellerde yapılacak bodrum katlarda Mudanya Yolundan belirlenen ön bahçe mesafelerine uyulacaktır.(18.10.2012/1081 sayılı BBMK'na uymak koşulu ile)
- 6- Ticaret (T1)Alanı'nda TAKS:0.50 KAKS:1.20 HMAKS:12.50 mt.'dir.
- 7- İstanbul İzmir otoyolu, demiryolu güzergâhları hariç B-2 konut alanlarında 18. Madde ve 10/c uygulamaları gelişme alanlarında 18. Madde uygulaması yapılacaktır.
- 8- Plan dahilindeki yol yeşil alan, koru orman ve diğer kamu tesisleri mevcut halleri ile kamu eline geçmeden inşaat izni verilemez.
- 9- Mudanya karayoluna cepheli parsellerin imar hattının belirlenmesinde karayolları kamulaştırma hattı esastır.
- 10-E.N.H.'da T.E.K. Yönetmeliği'ne uyulacaktır
- 11-Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce hazırlanan mikro bölgelendirme değerlendirme sonuçlarına göre c grubu alanda; ayrıntılı etütleri ve önlemleri gerektiren alanlarda kaldığında Nilüfer ilçesi zemin ve temel mühendisliği değerlendirme raporuna göre; parsel ölçeğinde hazırlanan sondajlı jeoloji, jeofizik, geoteknik raporlar Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanacaktır.
- 12-İmar planında "park (özel orman alanı)" olarak belirtilen ve tapuda özel orman alanı niteliğindeki alanlar için ilgili; bakanlık tarafından hazırlattırılan amenajman planına göre yapılaşma hakkı verilir.

- 13-Plan üzerinde belirtilmeyen hususlarda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- 14-Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan ve 17.01.2001 tarihinde 7269 sayılı yasanın 2. maddesine göre Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onanmış olan rapor kararlarına uyulacaktır.
- 15-10/c uygulama görmüş parsellerde ıslah imar planı yapılaşma koşulları uygulanacaktır.
- 16-Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında yükseklik H:8.00 metre olacaktır.
- 17-Maksimum yükseklik belirtilen imar adalarında kat adedi değiştirilmemek ve kendi kat yüksekliği içinde kullanılmak kaydı ile imar yüksekliği %15 artırılabilir.
- 18-İmar Planında ön bahçe belirtilmemiş bitişik nizam adalarda ön bahçe mesafesi ile kamusal alanlara komşu olan parsellere 5 metre çekme mesafesi şartı aranmaz.
- 19-Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevzuata göre mevzuata uygun yapılaşması bulunmayan bitişik nizam imar adalarında arka bahçe mesafesi 3.00 metreden az olmamak koşulu ile H/2 dir. Ancak bina derinliğinin 10.00 metreden az kalması halinde arka bahçe mesafesi 2.00 metreye kadar azaltılabilir.
- 20- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevzuata göre mevzuata uygun yapılaşması bulunmayan imar adalarında bina derinlikleri belirlenmemiş yerlerde: (1)Bitişik nizama tabi parsellerde bina derinlikleri, (30.00) metreyi geçmemek ve hiçbir yerde arka bahçe sınırına h/2 metreden fazla yaklaşmamak şartı ile  $D = L - H/2$  formülü ile hesaplanır. Burada, D=Bina derinliği, L= Parsel derinliği, H = İmar yüksekliğini gösterir. Bu formüle göre bulunacak bina derinliğinin (10.00) metreden az kalması halinde, arka bahçe (2.00) metreden az olmamak şartı ile bina derinliği (10.00) metreye çıkartılabilir. Parsel derinliği (12.00) metreden az ise bina derinliği (10.00) metreden fazla, arka bahçe mesafesi (1.00) metreden az olamaz. (2)Bitişik nizama tabi olup, iki yol arasında kalan ve varsa ön bahçe mesafeleri çıktıktan sonraki ortalama derinliği (30.00) metreden az olan parsellerde bu derinliğe kadar bina yapılabilir. Ancak, verilecek bina derinliklerinin ada içi boşluğunu bölücü bir nitelik kazanması halinde, bu parsel verilecek bina derinliği mevcut teşekküle göre düzenlenir.
- 21- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin yayınlanma tarihinden önce 3194 sayılı İmar Kanunun 15, 16 ve 18 maddeleri ile oluşmuş parsellerde söz konusu yönetmeliğin 6 maddesinin 5 fıkrası parsel büyüklükleri hakkında hükümler aranmaz.

**Harita 4. 16.05.2019 tarih ve 2018/728E.2019/583K ile İptal Edilen 1/1000 Ölçekli Balat Uygulama İmar Planı Revizyonu**





### 3. PLAN

#### 3.1. PLAN GEREKÇESİ

Planlama alanını oluşturan parseller toplam 34297,412 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Bu parsellere ait daha önceki nazım imar planı değişikliği 20.10.2016 tarih ve 2097 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanmıştır. Ancak onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na uygun olarak hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği mahkeme kararı ile iptal edilmiştir. İptal olan mahkeme kararının gereğini yerine getirebilmek amacıyla 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

#### 3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

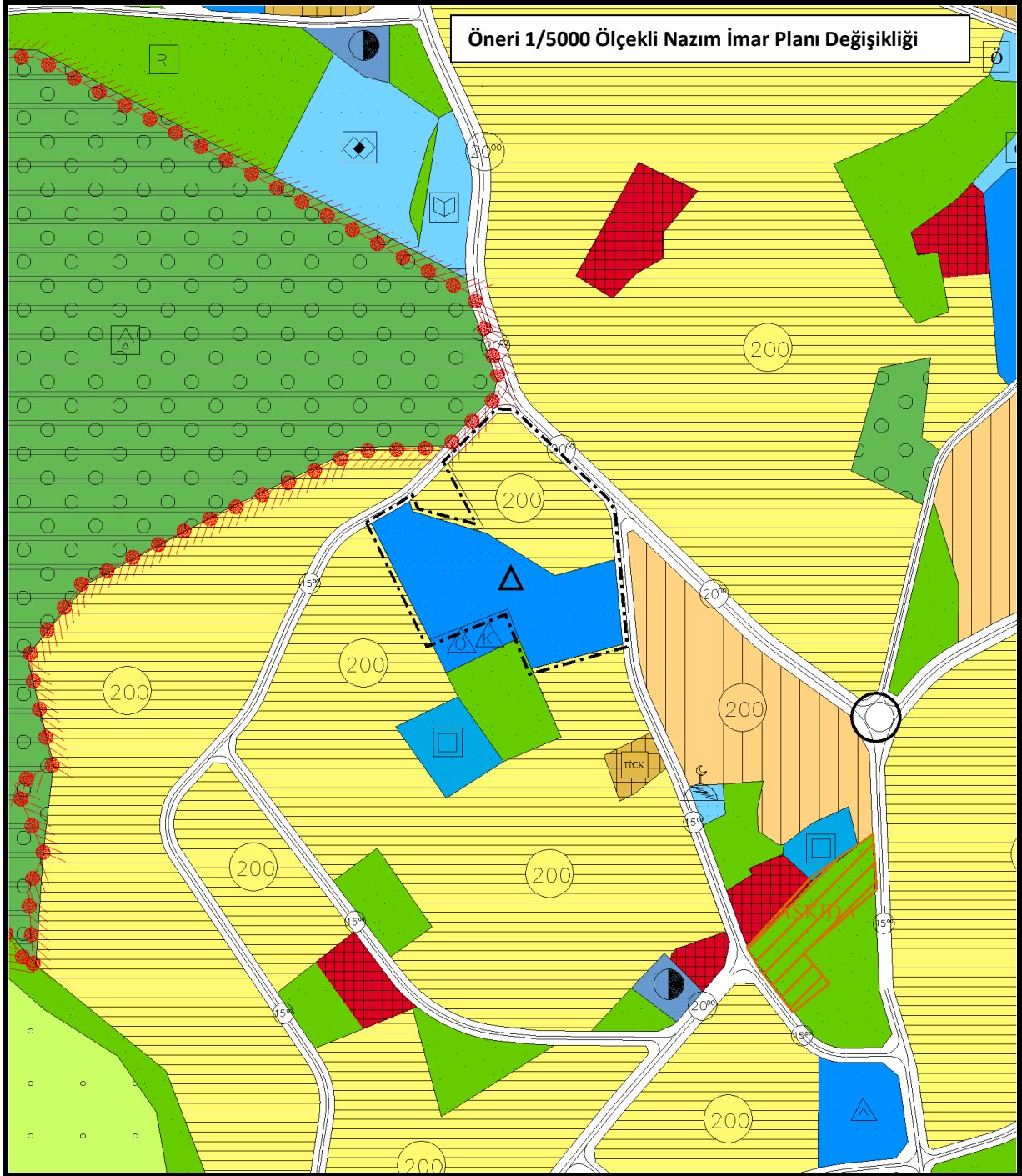
#### 3.3. PLAN ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan nazım imar planı değişikliği ile temel olarak alandaki imar plan değişikliklerine başlandığı zamanki meri imar planına dönülmesi yolunda tasarım yapılmıştır. 4148 ada 2 nolu parselin güneybatısında bulunan ilkokul alanı ve kuzeydoğusunda bulunan konut alanı yerinde korunmuştur. Bu değişiklik esnasında konut alanına ait alansal büyüklükler aynen korunmuştur.

Yapılan bu değişiklik birbirinden ayrı olan iki konut adasını tek bir adada toplamayı amaçlamaktadır. Söz konusu konut alanı kullanımlarının maliki aynı kişi olması sebebiyle tek bir alanda inşaat yapılabilmesi maksadıyla kullanımların yerinin değiştirilmesi talep edilmektedir. Hazırlanan değişiklikte 4148 ada 2 parsel çevresindeki kullanımlar aynen korunmuş, okul alanının doğu ucu bir miktar aşağı kaydırılmış, bu bölüme bahsi geçen imar adası eklenmiştir.

Ayrıca Söz konusu plan değişikliğine ilgili kurum görüşü alınmış olup, Bursa İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 01.08.2016 tarih ve 8160838 sayılı yazısında; "Söz konusu 4148, 4149 ve 4150 adalarla ilgili plan değişikliği talebi Bakanlığımız ilgi(b) yazısı doğrultusunda Müdürlüğümüzce uygun görülmektedir." Denilmektedir. Kurum görüşlerinin ayrıntılı bilgileri 4. Başlık olan KURUM GÖRÜŞLERİ kısmında detaylı anlatılmıştır.

Tüm bu gerekçelerle hazırlanan imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.



**Tablo 2:Planlama Alanının Karşılaştırmalı Alan Büyüklükleri**

ALAN \ KULLANIM	KONUT ALANI	İLKOKUL ALANI
ONAYLI İMAR PLANI	16542,04 m <sup>2</sup>	*17755,38 m <sup>2</sup>
ÖNERİ İMAR PLANI	16542,04 m <sup>2</sup>	*17755,38 m <sup>2</sup>

\*Alt ölçekte planlı olan Trafo Alanı, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı çizim tekniği sebebiyle İlkokul Alanı alan büyüklüğüne dahil edilmiştir.

## 4. KURUM GÖRÜŞLERİ

- 1) Milli Eğitim Bakanlığı, İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 28.07.2016 tarih ve 8038073 sayılı yazısında; "İmar Kanununun 8. Maddesinin b bendinde 'İmar Planları; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer.' Hükümleri yer almaktadır. Bu hükümler doğrultusunda ilgili Belediyesinin sorumluluğunda Mekânsal Planlar Yönetmeliği çerçevesinde, imar planı değişikliği talebine ilişkin Başkanlığımızca sakınca görülmemektedir." Denilmektedir.
- 2) Bursa İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 01.08.2016 tarih ve 8160838 sayılı yazısında; "Söz konusu 4148, 4149 ve 4150 adalarla ilgili plan değişikliği talebi Bakanlığımız ilgi(b) yazısı doğrultusunda Müdürlüğümüzce uygun görülmektedir." Denilmektedir.