

NİLÜFER İLÇESİ, BALAT MAHALLESİ, 4200 ADA 1 VE 2 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ BALAT UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:

Balat Mahallesi, 4200 ada 1 ve 2 parsellere ilişkin plan değişikliği yapılmasındaki amaç; Hazırlanan plan değişikliği ile değişikliğe konu taşınmaz üzerinde yer alan yapının hasar tespiti yapılarak yıkım kararı alınması, Kentsel Dönüşüm mevzuatından yararlanılarak yeniden inşa edilmesidir.

Söz konusu alanda mevcut durumda eski ve riskli olarak değerlendirilebilecek olan 1 adet yapının risk tespiti yapılarak yıkılıp fen ve sağlık kurallarına uygun, deprem yönetmeliği hükümleri doğrultusunda, caddenin genel görsel imajını destekleyecek, örnek teşkil edecek bir yapı inşa edilecek ve bölgeye canlılık getirecektir.

PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Balat Mahallesi Bursa merkezinin kuzeybatısında, Nilüfer Belediyesi sınırlarında bulunmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan alan konumu itibarı ile Bursa Organize Sanayi Bölgesi'nin kuzeyinde, Bursa Çevre Yolu'nun yaklaşık 500 m güneyinde, Bursa – Mudanya bağlantısını sağlayan Sanayi Caddesi üzerinde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu taşınmazlar doğu cephelerinden Sanayi Caddesi'ne (Mudanya Yolu) cepheli olup 5140,25 m² büyüklüğündedir.



Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

Eğim Durumu:

Söz konusu alanın eğim durumuna bakıldığında taşınmazların bulunduğu bölgede kuzey-güney yönünde eğim oldukça düşüktür, ancak doğu-batı doğrultusunda %4-5 oranında ortalama eğime sahiptir.

Yükseklik Durumu:

Alanda doğu-batı doğrultusunda 6 metre yükseklik farkı bulunmaktadır. Yükseklik doğuya doğru artmaktadır.

Yönlendirme Durumu:

Arazinin yönelim doğrultusu %4-5 eğim oranına ve yükseklik değerinin artış yönüne göre batıdır.

Jeolojik Durum:

17.01.2001 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan Bursa Büyükşehir Belediyesi Nilüfer-Osmangazi-Yıldırım İlçeleri Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik Değerlendirme Raporuna göre; planlama alanı Alüvyon (Qal3) Neojen (Ne3) Yamaç Molozu Birikinti Konisi niteliklerini göstermektedir.

PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu:

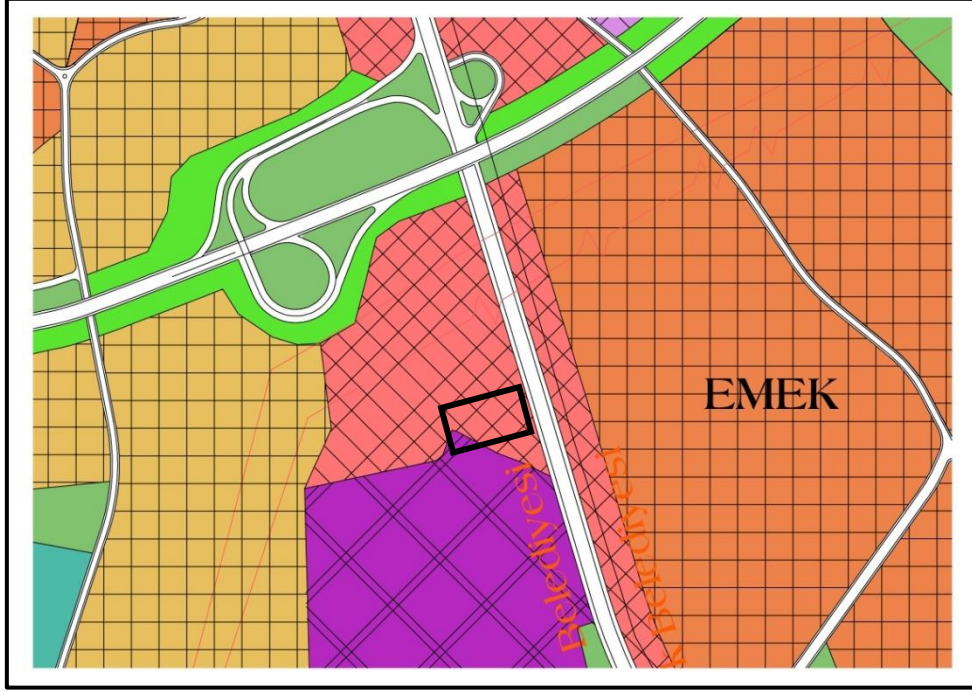
Parsellerin arazi kullanım durumuna bakıldığında parseller üzerinde 1 Adet 1 katlı, kötü durumda, betonarme yapı mevcuttur.

Planlama Alanı Mülkiyet durumu:

Plan değişikliği hazırlanan parsellerin tamamı özel mülkiyetten oluşmaktadır.

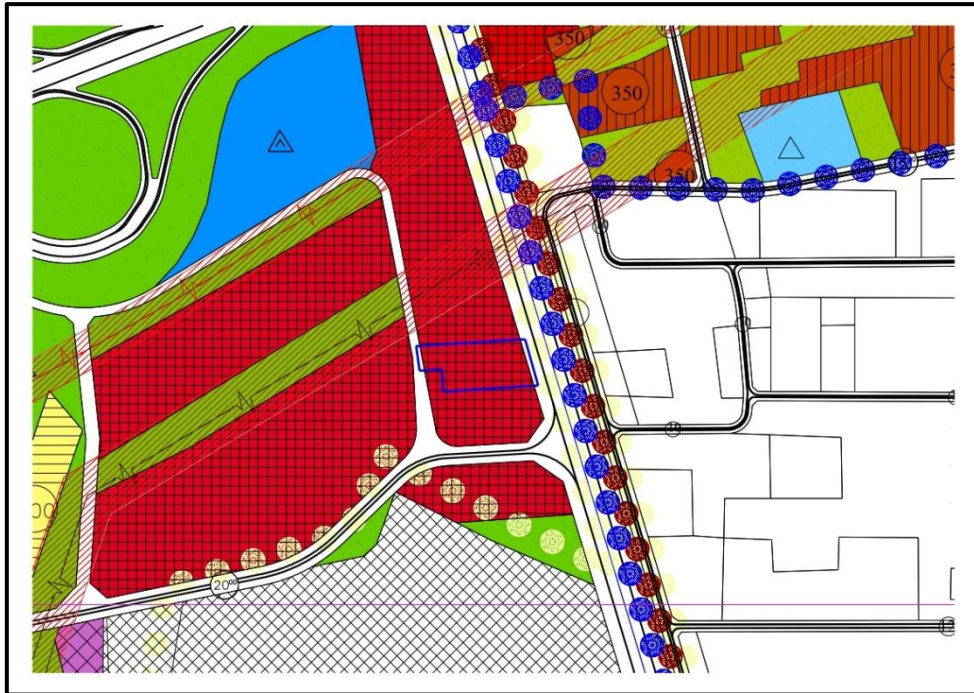
PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

Planlama Alanı 1/25000 Plan Durumu: Parseller Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında “Ticaret Alanı”nda kalmaktadır.



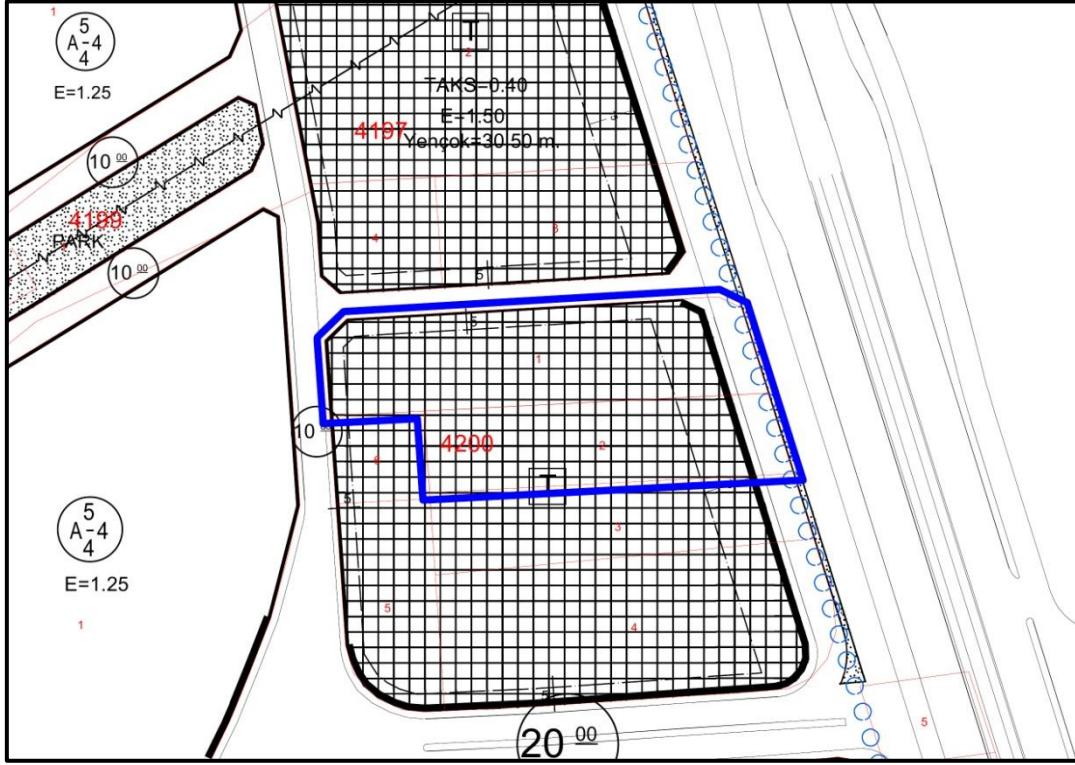
Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama Alanı 1/5000 Plan Durumu: Nilüfer Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında 4200 Ada 1 ve 2 parseller Tali İş Merkezi Alanında kalmaktadır.



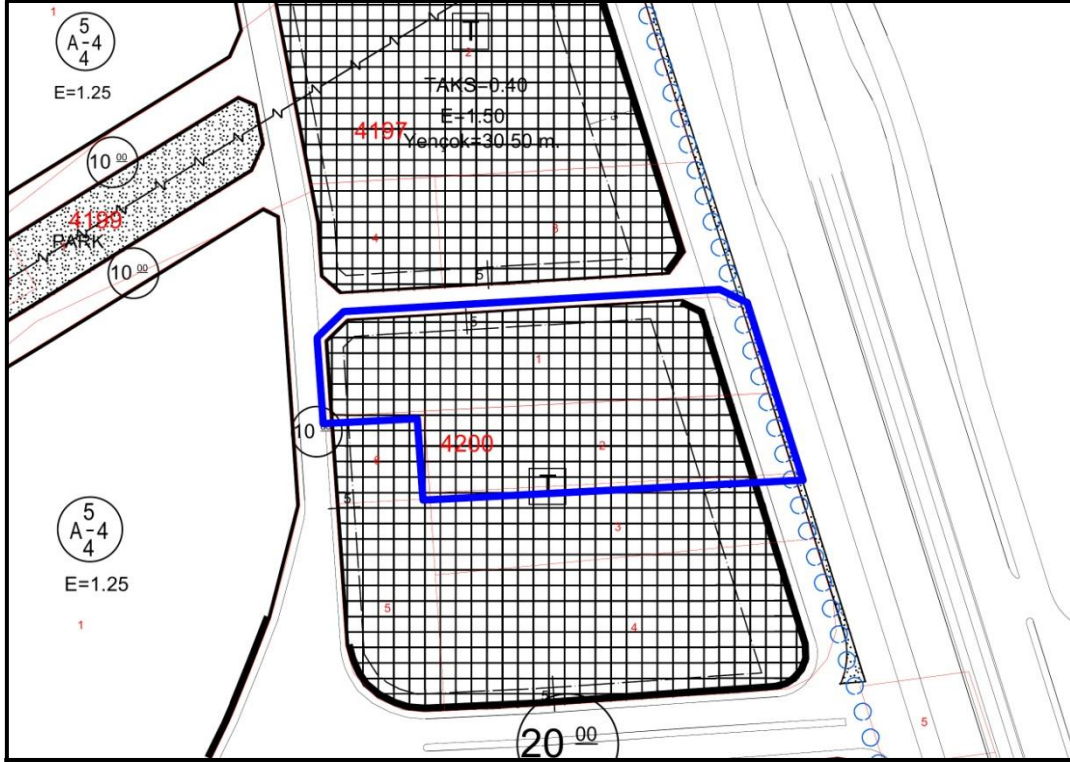
Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu: 1/1000 Ölçekli Fethiye İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planında 4200 Ada 1 ve 2 Parseller “Ticaret Alanı” kapsamında bulunmaktadır. Bu alanlara ilişkin belirlenen plan notlarında yapılaşma koşulu “TAKS=0,40 KAKS=1,50 Y.Ençok=18,50m (6 Kat)” olarak belirlenmiştir.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İmar Planı Değişikliği: Hazırlanan plan değişikliği ile değişikliğe konu taşınmaz üzerinde yer alan yapının hasar tespiti yapılarak yıkım kararı alınması, Kentsel Dönüşüm mevzuatından yararlanılarak yeniden inşa edilmesi amaçlanmaktadır. Bu kapsamda kentsel dönüşümün desteklenmesi ve müteahhitlik payı oluşması hedefi ile plan notları “1) Riskli yapı şerhi alındığı takdirde Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı’nın 05.09.2016 tarih ve e.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı kanunun 6.maddesinin 12.bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi’ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği geçerlidir. Kentsel dönüşüm yapılması durumunda E=2,00, Y.ençok=24,50 m olarak uygulanacaktır. 2) Çekme mesafeleri içinde tüm alana yapı yapılabilir. 3)2. Bodrum kat açığa çıkabilir. 4) Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği’nin 7.11.1 maddesi şartları aranmaz. 5) Belirtilmeyen hususlarda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.” Olarak belirlenmiştir.



PLAN NOTU

1. RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALINDIĞI TAKDİRDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN 05.09.2016 TARİH VE E.14820 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN 6306 SAYILI KANUNUN 6.MADDESİNİN 12.BENDİ UYARINCA GEÇİCİ OLARAK BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NE DEVREDİLEN YETKİ DOĞRULTUSUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEÇERLİDİR. KENTSEL DÖNÜŞÜM YAPILMASI DURUMUNDA E=2.00, Y.ENÇOK=24.50 m OLARAK UYGULANACAKTIR.
2. ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE TÜM ALANA YAPI YAPILABİLİR.
3. 2. BODRUM KAT AÇIĞA ÇIKABİLİR.
4. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 7.11.1 MADDESİ ŞARTLARI ARANMAZ.
5. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Planlama alanı kullanımları:

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN (m ²)	ORAN(%)	ALAN (m ²)	ORAN(%)
TİCARET ALANI	5140,25	100.00	5140,25	100.00
PARSEL ALANI	5140,25	100.00	5140,25	100.00

PLAN NOTLARI:

1. RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALINDIĞI TAKDİRDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN 05.09.2016 TARİH VE E.14820 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN 6306 SAYILI KANUNUN 6.MADDESİNİN 12.BENDİ UYARINCA GEÇİCİ OLARAK BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NE DEVREDİLEN YETKİ DOĞRULTUSUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEÇERLİDİR. KENTSEL DÖNÜŞÜM YAPILMASI DURUMUNDA E=2.00, Y.ENÇOK=24.50 m OLARAK UYGULANACAKTIR.
2. ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE TÜM ALANA YAPI YAPILABİLİR.
3. BODRUM KAT AÇIĞA ÇIKABİLİR.
4. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 7.11.1 MADDESİ ŞARTLARI ARANMAZ.
5. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.