

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Balat Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21B24C pafta 2583/1, 2596/1-2, 4138/1 ada/parsel numarası ile kayıtlı taşınmazlar ile 4211 ada, park parseli olarak kayıtlı parselle ilişkin olarak, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanması talebi üzerine gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

KONUM

Plan değişikliğine konu alan, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Balat Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Söz konusu 2583/1, 2596/1-2 ve 4211/park ada/parseller Bursa Mudanya Bulvarının yaklaşık 800metre ila 1km. batısında, Bursa Çevreyolu'nun ise yaklaşık 370 ila 850 metre güneyinde konumlanmaktadır. Plan değişikliğine konu ve Belediye Mülkiyetindeki 4138 ada, 1 parsel ise Bursa Çevre Yolu'nun yaklaşık 300 metre kuzeyinde konumlanmaktadır.



[Handwritten signature]

YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Planlama alanına ilişkin yürürlükteki plan kararları şu şekildedir;

2583/1 ve 2596/1-2 ada/parsel numarası ile kayıtlı taşınmazlar;

- BBŞB Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında “**Orta Yoğunlukta Konut Gelişme Alanı**” olarak planlıdır.
- 1/5000 Ölçekli Nilüfer Belediyesi Nazım İmar Planı’nda “**Yeşil Alan**” olarak planlıdır. 2596 ada 2 numaralı parsel alanı ise dikey yönde “**200kişi/ha yoğunluklu Konut Alanı**” olarak planlıdır.

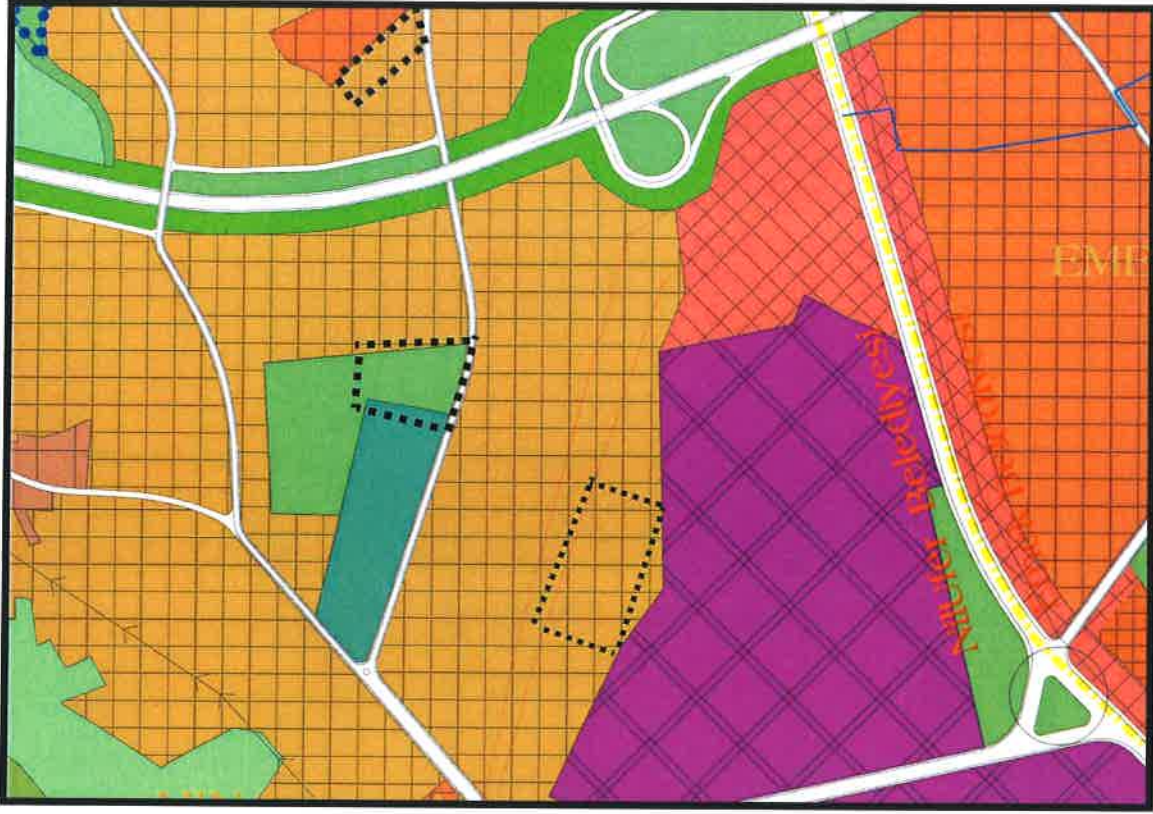
4211ada, park tescilli parsel ve 2 parsel numarasındaki taşınmaz ise;

- BBŞB Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında “**Yeşil Alan**” olarak planlıdır.
- 5000 Ölçekli Nilüfer Belediyesi Nazım İmar Planı’nda “200kişi/ha yoğunluklu Konut Alanı” olarak planlıdır.

4138 ada, 1parsel ise;

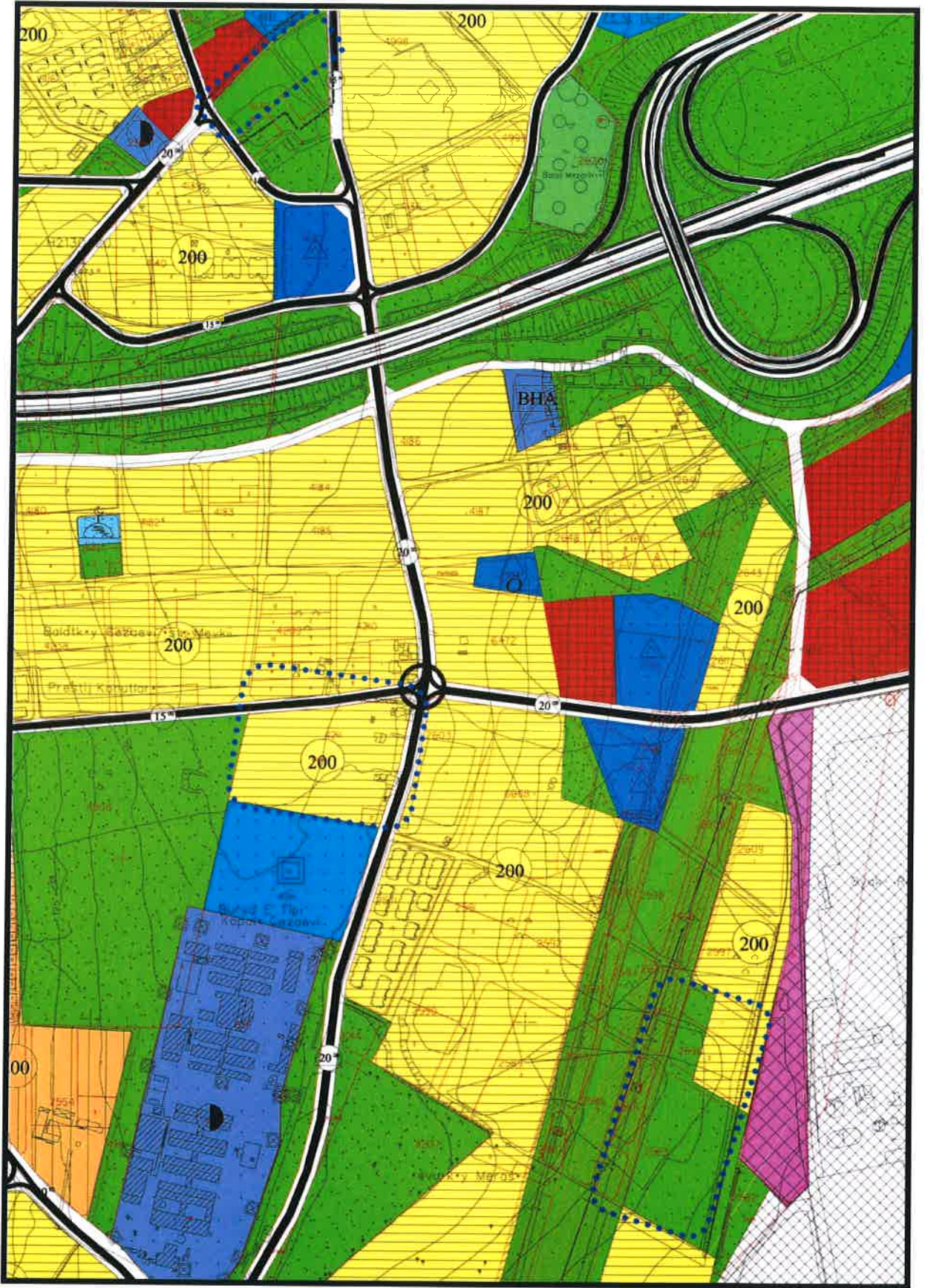
- BBŞB Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında “**Orta Yoğunlukta Konut Gelişme Alanı**” olarak planlıdır.
- 1/5000 Ölçekli Nilüfer Belediyesi Nazım İmar Planı’nda “**Yeşil Alan**” olarak planlıdır.





YÜRÜRLÜKTEKİ BBŞB MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NİP ÖRNEĞİ

Sh



YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZİM İMAR PLANI ÖRNEĞİ

24

GEREKÇE

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Balat Mahallesi sınırlarında kâin ve önceden konut alanı olarak planlı 2583/1 ve 2596/1-2 parsellerin, bir kısmının tam üstünden, bir kısmının ise bitişiğinden Yüksek Gerilim Enerji Nakil Hattı geçtiği görülmekte idi. Yüksek Gerilim Hatlarının yaydığı elektromanyetik dalgalar nedeniyle sağlık açısından oldukça zararlı etkilerinin olduğu bilindiğinden parsel malikleri mağdur duruma düşmüştür. Bu nedenle öncelikle Nazım İmar Planında değişiklik yapılmış ve Enerji Nakil Hattının altında kalan konut alanlarının bir kısmı ile tapuda 4211 ada, Park Parseli olarak planlı alan takas edilmiştir. Yapılan plan değişikliği ile Konut alanı olarak planlı 2583/1, 2594/1 ve 2596/1 ada/parsel numarası ile kayıtlı taşınmazlarda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılarak, söz konusu parseller ile 4211ada, park parseli tescilli ve Park Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Kapalı Spor Tesis Alanı olarak planlı alan, mevcut Enerji Nakil Hatlarından dolayı takas edilerek, 4211 ada 1 parsel alanı **Konut Alanı** olarak planlanmıştır. 2583/1, 2594/1 ve 2596/1 ada/parsel numarası ile kayıtlı taşınmazlar da Nazım İmar Planında Yeşil Alan olarak planlanmış, 2596 ada 2 numaralı parsel ise alan yeterli olmadığından takas edilmeden yön değişikliği önerilerek kuzey-güney doğrultusunda ve Enerji Nakil Hatlarından itibaren doğu yönünde yine Konut Alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği **Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 20.10.2016 tarih ve 2096 sayı** ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Ancak yapılan plan değişikliğinde yürürlükteki Nazım İmar Planında yer alan Spor Alanı ve Kültürel Tesis Alanı için yer ayrılmamıştır. Bu alanlar bir önceki onaylı planda olduğu gibi Yeşil Alan olarak planlanmış olup, sehven yapılan bu yanlışlığın giderilmesine yönelik olarak yeni bir plan değişikliği önerilmiştir. Yapılan plan değişikliği ile Spor Alanı ve Kültürel Tesis Alanı için de yer ayrılmış ve bu donatı alanlarının Uygulama İmar Planında da yer alması nedeniyle, Uygulama İmar Planları ile uyumsuzluğun ortadan kaldırılması hedeflenmiştir. Yapılan bu yanlışlığın giderilmesine yönelik olarak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında, 4211 ada park tescilli parselde planlı donatı alanları yerine, 4183 ada,1 parselde Park Alanı olarak planlı parselde **“Kültürel Tesis Alanı”**, 2583 ada 1 parsel alanı içerisinde de **“Kapalı Spor Alanı”** için yer ayrılmıştır. Bunlara ilaveten “Konut Alanı” olarak planlı 4211 ada park parseli tescilli alanda ise **“Ticaret Konut Alanı”** planlanması talep edilmektedir. Yeni Yerleşim Alanı olarak bilinen Balat Konut gelişme alanında çevrenin ihtiyaçlarının bu yönde olduğu tespit edilmiştir. Yakın çevresine hizmet edecek ticari birimlerin yetersizliği dolayısı ile zemin katlarda ticaret olmasına yönelik Konut Alanının “Ticaret Konut Alanı” olarak planlanması önerilmektedir.

Onaylanan Nazım İmar Planı değişikliğinde 2596 ada 2 numaralı parselde, takas edilecek park alanı daha küçük olduğundan, üst ölçekli planda birebir takası gerçekleşmemiştir. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında önerilen plan değişikliğinde; bu parsel alanının da **“Yeşil Alan”**



olarak planlanması ve bu alandaki yapılaşma haklarının, 4211 ada park parseli olarak tescilli ve Nazım İmar Planında konut alanı olarak takası gerçekleşen ancak “Ticaret Konut Alanı” talep edilen alanda kullanılması istenmektedir. Bu doğrultuda 2596 ada 2 parsel alanının da “Yeşil Alan” olarak kullanılması için Nazım İmar Planında değişiklik yapılması gerekmektedir.

HESAPLAR (1/5000 NİP)

| | BÜYÜKLÜK (m ²) |
|-----------------------|----------------------------|
| 2596 ADA1 PARSEL | 3000.25 |
| 2596 ADA 2 PARSEL | 5177.07 |
| 2583 ADA 1 PARSEL | 16295.56 |
| 4138ADA 1 PARSEL | 7924.31 |
| 4211 ADA PARK PARSELİ | 22703.145 |

| 5000 PLAN HESAPLARI (brüt) | YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²) | ÖNERİLEN PLAN (m ²) | FARK |
|-------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|--------|
| KONUT ALANI (200Kişi/HA) | 29924 | 0 | -29924 |
| TİCK ALANI | 0 | 23115 | 23115 |
| SPOR ALANI | 0 | 8708 | 8708 |
| KÜLTÜREL TESİS ALANI | 0 | 6984 | 6984 |
| YEŞİL ALAN | 29687 | 20803 | -8883 |
| TOPLAM PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI | 59611 | 59611 | 0 |

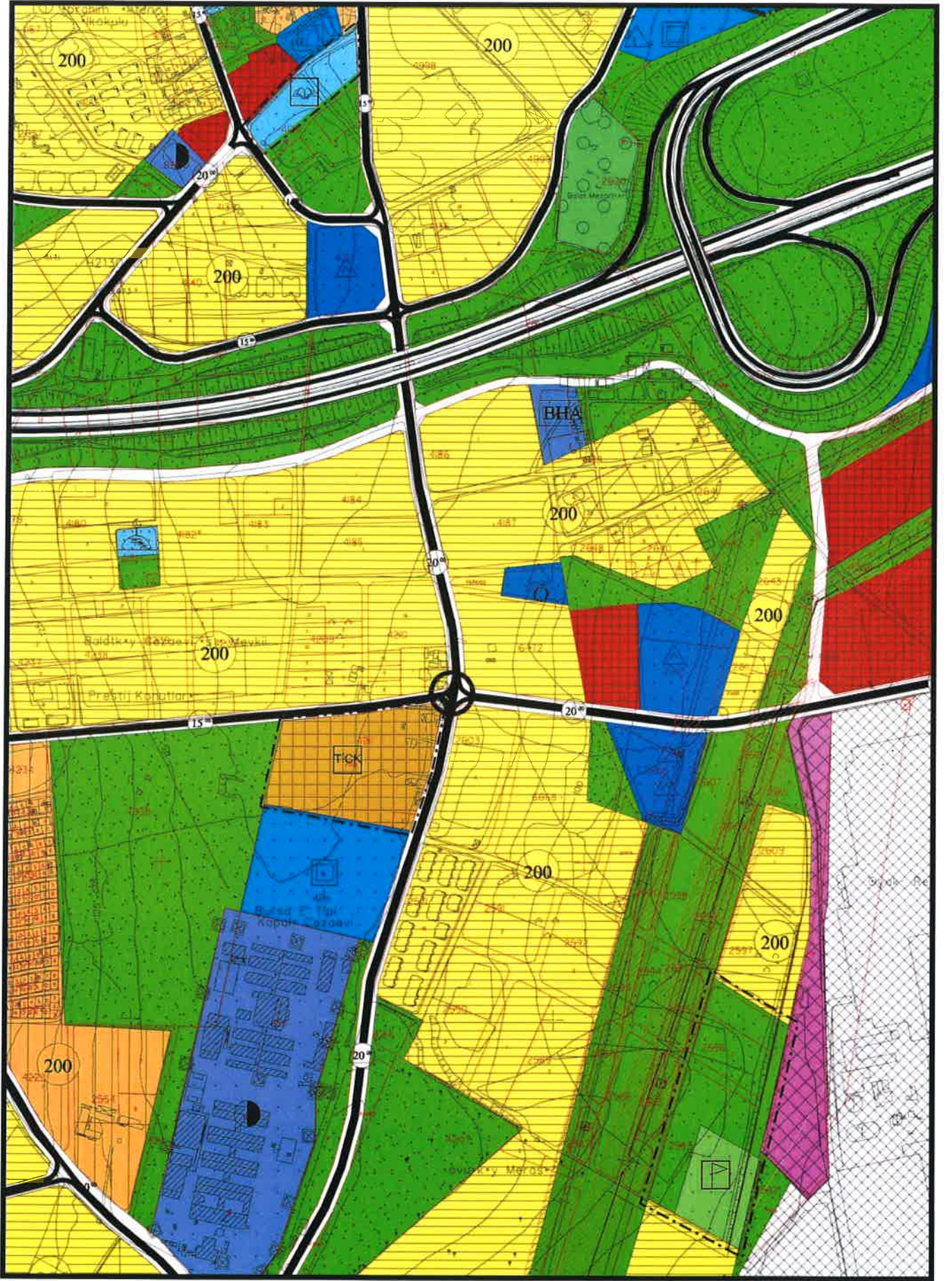
4211 ADA 1PARSELE (PARK ALANI PLANLI ALAN) İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR



—h



2



ÖNERİLEN 1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZIM İMAR PLANI

Handwritten signature or mark.

PLAN KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Balat Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21B24C pafta 2583/1, 2596/1-2, 4138/1 ada/parsel numarası ile kayıtlı taşınmazlar ile 4211 ada, park parseli olarak kayıtlı parsel ile ilişkin yapılan 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı değişikliği sonucunda; 2583 ada 1 parselin olduğu alanda “**Spor Alanı ve Yeşil Alan**”, 4138 ada 1 parsel “**Kültürel Tesis Alanı**” olarak planlanmıştır. 2596 ada 1-2 parsellerin olduğu alan “**Yeşil Alan**” olarak planlanırken, 4211 ada park ve 2 numaralı parsel alanının olduğu alan konut gelişme alanından “**TİCK Alanı (Ticaret Konut Alanı)**”na dönüştürülerek plan değişikliği yapılmıştır.

Saygılarımla arz ederim.



Saim LELOĞLU

A Gr. Plancı -Mimar

Dipl. No: 11070

Oda Sicil No: 10581

Plan İşlem No (PIN):

.....921.271.....

✓ **Büyükşehir Belediye Meclisince**

15...06... / 2017... gün ve

1725...sayılı karar ile onaylanmıştır.

