

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

**TUER PLANLAMA
TEMMUZ-2019**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

**TUER PLANLAMA
TEMMUZ-2019**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:

Konu: Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Balat Mahallesi, H21B24C Paftalar, 4162 ada 20 parselde Nilüfer Belediyesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

Plan değişikliği yapılmasındaki amaç; Balat Mahallesi, 4162 ada 20 parselin Konumu itibariyle, parsel Balat Meydan Parkı ve Balat Caminin de üzerinde bulunduğu güzergahta yer almaktadır. Parselin yakın çevresi bağlantıyı sağlayan noktada yer alması trafik sirkülasyonunu artırmıştır. Bu durum Ticaret-Konut Alanı için uygunluk göstermektedir. Söz konusu alanda ticari aktivitelere katkı sağlanması ve bölgeye canlılık getirecek fonksiyonlara ihtiyaç vardır. Bu bağlamda, 4162 ada 20 parselde sağlıklı, kullanılabilir özelliği ile ticari aktivitelere katkı sağlayacak ve alana canlılık getirecek bir yapı oluşturmak için plan değişikliği hazırlanmıştır.

PLANLAMA ALANI KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Balat Mahallesi Bursa Merkezinin kuzeybatısında, Nilüfer Belediyesi sınırlarında bulunmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan alan konumu itibarı ile Sanayi Caddesi (Mudanya Yolu Caddesi)' nin 1 km güneybatısında, Çevre Yolu'nun 350 m kuzeyinde yer almaktadır. 4162 ada 20 parsel 2515,05 m² dir. Plan değişikliği hazırlanan alan ise 2595.36 m² büyüklüğündedir.



Plan Değişikliği Hazırlanan Alanın Uydu Görüntüsü

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:

Konu: Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Balat Mahallesi, H21B24C Paftalar, 4162 ada 20 parselde Nilüfer Belediyesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

Plan değişikliği yapılmasındaki amaç; Balat Mahallesi, 4162 ada 20 parselin Konumu itibariyle, parsel Balat Meydan Parkı ve Balat Caminin de üzerinde bulunduğu güzergahta yer almaktadır. Parselin yakın çevresi bağlantıyı sağlayan noktada yer alması trafik sirkülasyonunu artırmıştır. Bu durum Ticaret-Konut Alanı için uygunluk göstermektedir. Söz konusu alanda ticari aktivitelere katkı sağlanması ve bölgeye canlılık getirecek fonksiyonlara ihtiyaç vardır. Bu bağlamda, 4162 ada 20 parselde sağlıklı, kullanılabilir özelliği ile ticari aktivitelere katkı sağlayacak ve alana canlılık getirecek bir yapı oluşturmak için plan değişikliği hazırlanmıştır.

PLANLAMA ALANI KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Balat Mahallesi Bursa Merkezinin kuzeybatısında, Nilüfer Belediyesi sınırlarında bulunmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan alan konumu itibarı ile Sanayi Caddesi (Mudanya Yolu Caddesi)' nin 1 km güneybatısında, Çevre Yolu'nun 350 m kuzeyinde yer almaktadır. 4162 ada 20 parsel 2515,05 m² dir. Plan değişikliği hazırlanan alan ise 2595.36 m² büyüklüğündedir.



Plan Değişikliği Hazırlanan Alanın Uydu Görüntüsü

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

Eğim Durumu:

Söz konusu alanın eğim durumuna bakıldığında eğim düşük olduğu görülmüştür.

Yükseklik Durumu:

Alanda eğimin düşük olmasından yükseklik değişmesi görülmemiştir.

Yönlendirme Durumu:

Eğimim çok az olmasından güneşleme her yerde aynıdır.

Jeolojik Durum:

Planlama alanını oluşturan parseller 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 (Qal2) Neojen (Ne2) Yamaç Molozu Birikinti Konisi niteliklerini göstermektedir.

PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu:

Parsellerin arazi kullanım durumuna bakıldığında parsel üzerinde bir kaç tane metruk denilebilecek yapı mevcuttur. herhangi bir yapının mevcut olmadığı görülmüştür.

Planlama Alanı Mülkiyet durumu:

Söz konusu alanın komşu parsellerinin mülkiyet sahipliklerine bakıldığında özel ve kamu mülkiyetleri bulunmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan parsel özel mülkiyet olup **2515.05** m² büyüklüğündedir.

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

Planlama Alanı 1/25000 Plan Durumu: Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında Orta Yoğunlukta Gelişme Konut ve Meskun Konut Alanı olarak planlıdır.

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

Eğim Durumu:

Söz konusu alanın eğim durumuna bakıldığında eğim düşük olduğu görülmüştür.

Yükseklik Durumu:

Alanda eğimin düşük olmasından yükseklik değişmesi görülmemiştir.

Yönlendirme Durumu:

Eğimim çok az olmasından güneşleme her yerde aynıdır.

Jeolojik Durum:

Planlama alanını oluşturan parseller 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 (Qal2) Neojen (Ne2) Yamaç Molozu Birikinti Konisi niteliklerini göstermektedir.

PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu:

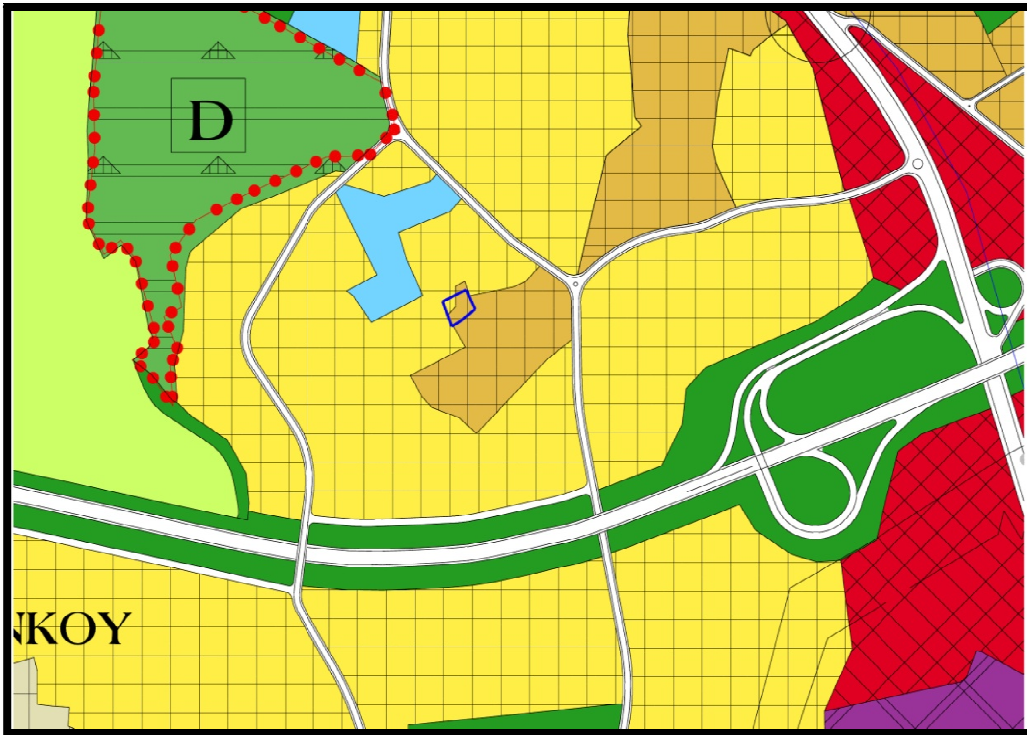
Parsellerin arazi kullanım durumuna bakıldığında parsel üzerinde bir kaç tane metruk denilebilecek yapı mevcuttur. herhangi bir yapının mevcut olmadığı görülmüştür.

Planlama Alanı Mülkiyet durumu:

Söz konusu alanın komşu parsellerinin mülkiyet sahipliklerine bakıldığında özel ve kamu mülkiyetleri bulunmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan parsel özel mülkiyet olup **2515.05** m² büyüklüğündedir.

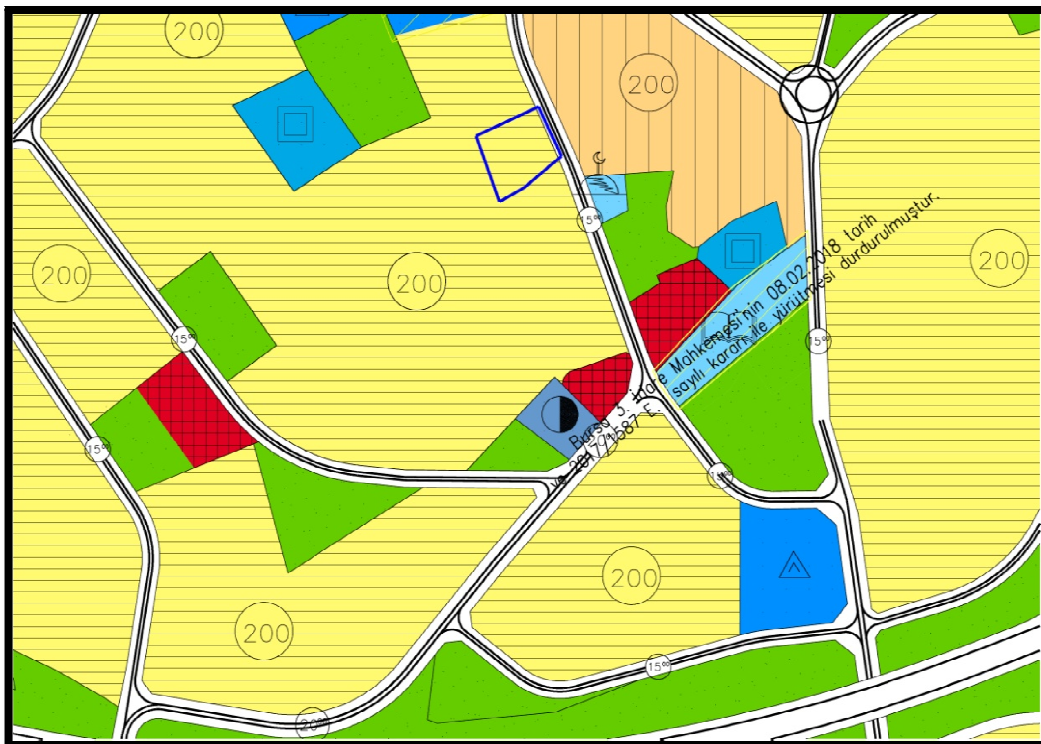
PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

Planlama Alanı 1/25000 Plan Durumu: Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında Orta Yoğunlukta Gelişme Konut ve Meskun Konut Alanı olarak planlıdır.

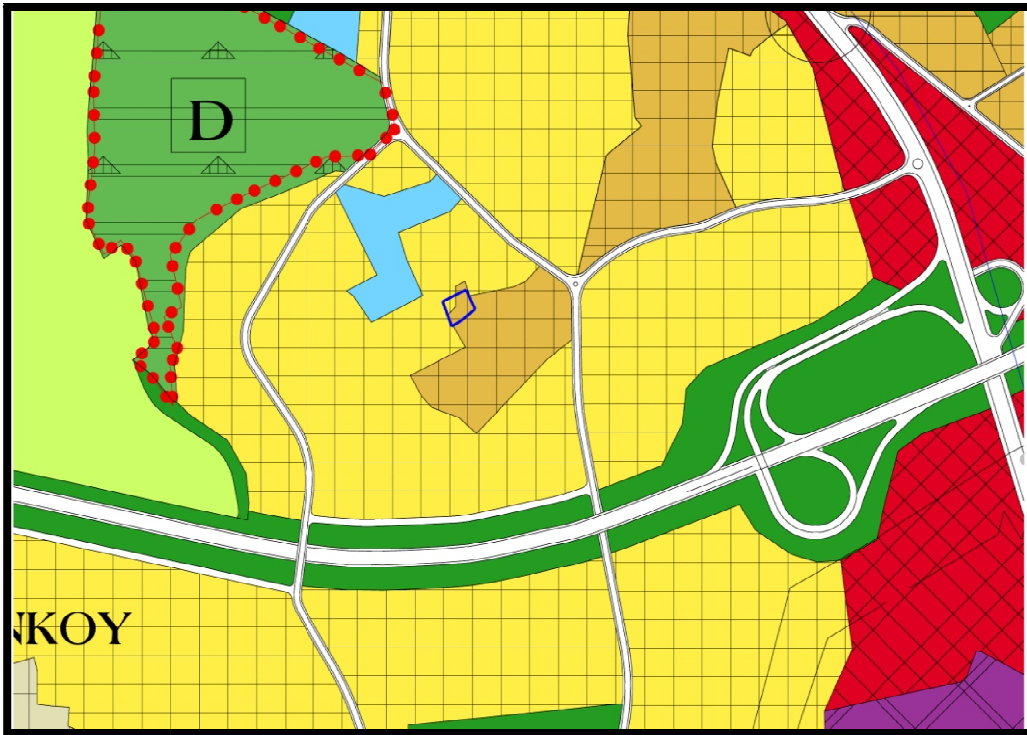


Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

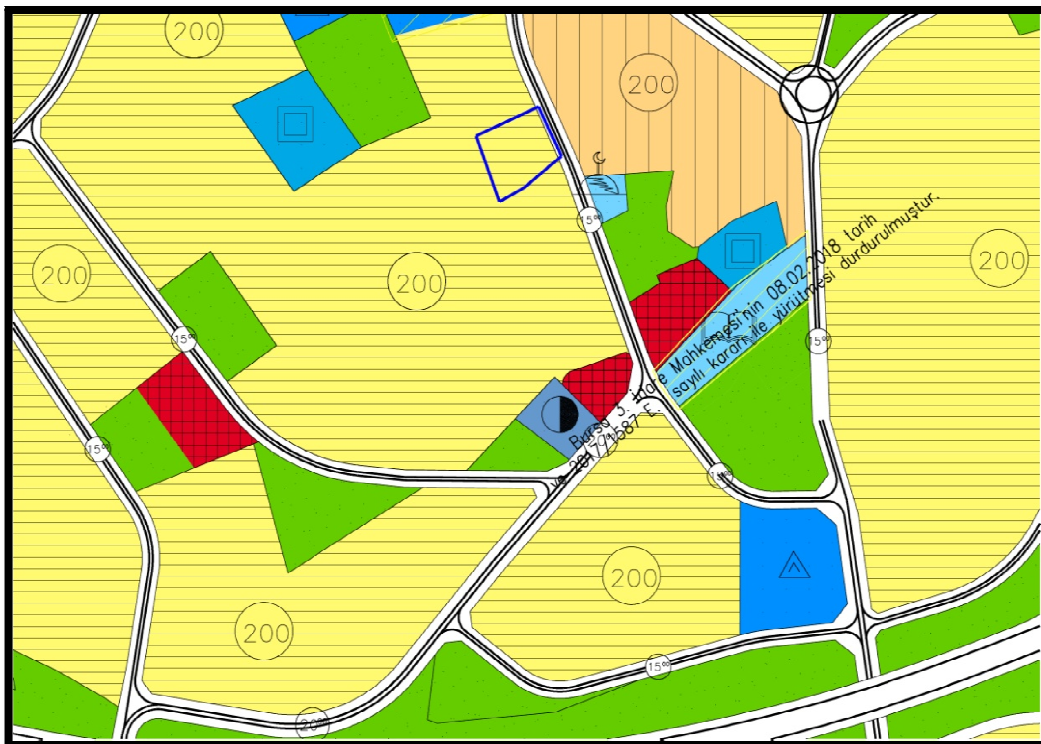
Planlama Alanı 1/5000 Plan Durumu: 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında; Plan değişikliği yapılan 4162 ada 20 parsel 200 kişi/ha Orta Yoğunlukta Öneri Konut Alanında olarak planlıdır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu



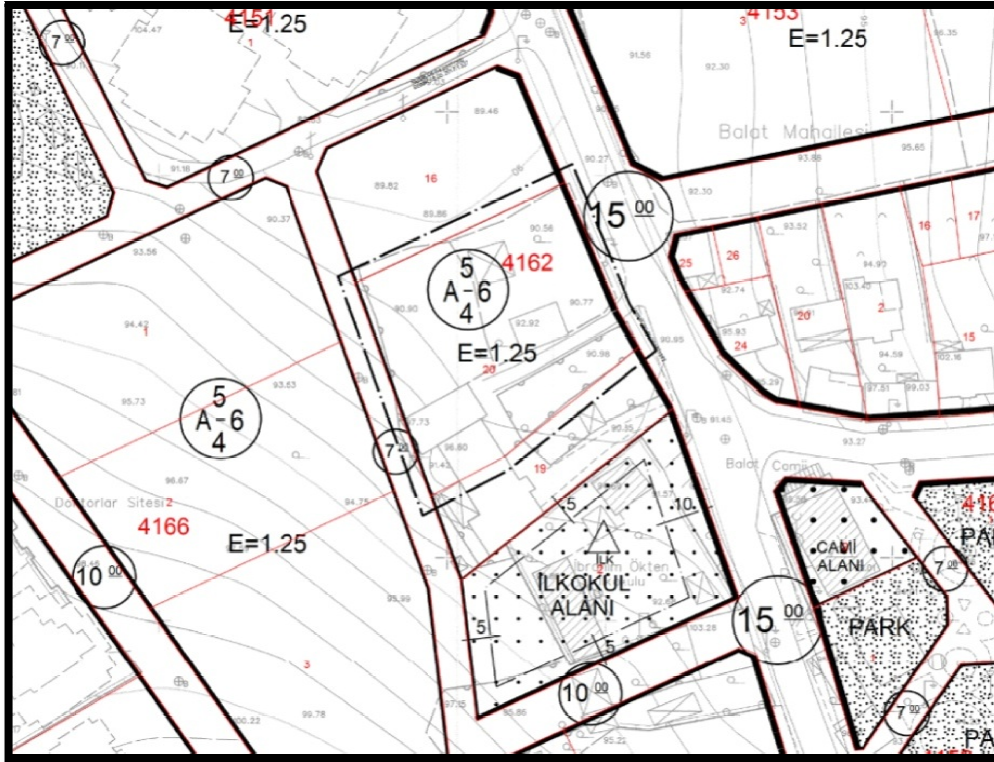
Planlama Alanı 1/5000 Plan Durumu: 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında; Plan değişikliği yapılan 4162 ada 20 parsel 200 kişi/ha Orta Yoğunlukta Öneri Konut Alanında olarak planlıdır.



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ:

Plan değişikliğine konu 4162 ada 20 parsel konumu itibarı ile Ticaret-Konut olarak yapılaşacak bir parseldir. Konut Alanında kalan parsel bağlantıyı sağlayan bir noktada yer almasından fonksiyon değişikliği yapılarak Ticaret Konut Alanı olacak şekilde plan değişikliği hazırlanmıştır.

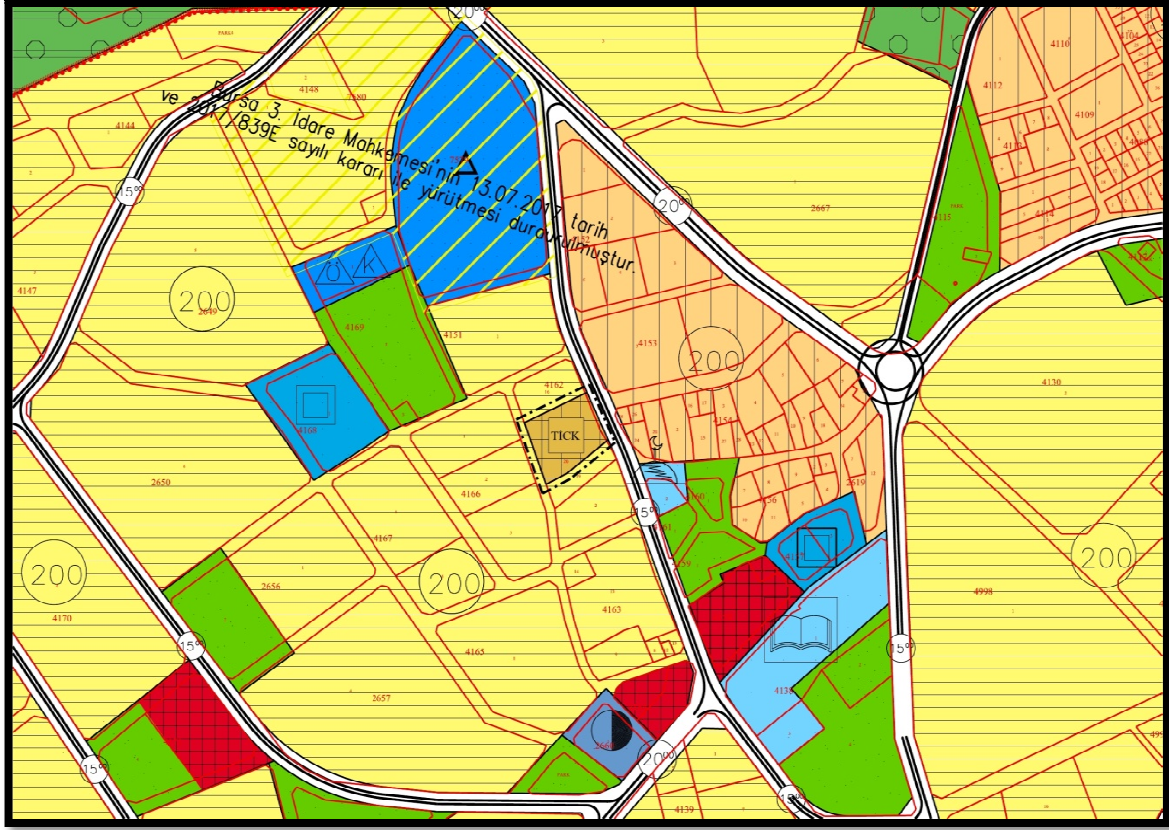
Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu: Plan değişikliği hazırlanan Balat Mahallesi 4162 ada 2 parsel 1/1000 Ölçekli Balat Uygulama İmar Planında E= 1.25 yapılaşma koşulu ile Ayrık Nizam 6 Katlı Konut Alanı olarak planlıdır. Parsel doğudan 15 m genişliğinde taşıt yoluna ise 7 m genişliğinde yaya yoluna cepheli durumdadır.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ:

Plan değişikliğine konu 4162 ada 20 parsel konumu itibarı ile Ticaret-Konut olarak yapılaşacak bir parseldir. Konut Alanında kalan parsel bağlantıyı sağlayan bir noktada yer almasından fonksiyon değişikliği yapılarak Ticaret Konut Alanı olacak şekilde plan değişikliği hazırlanmıştır.

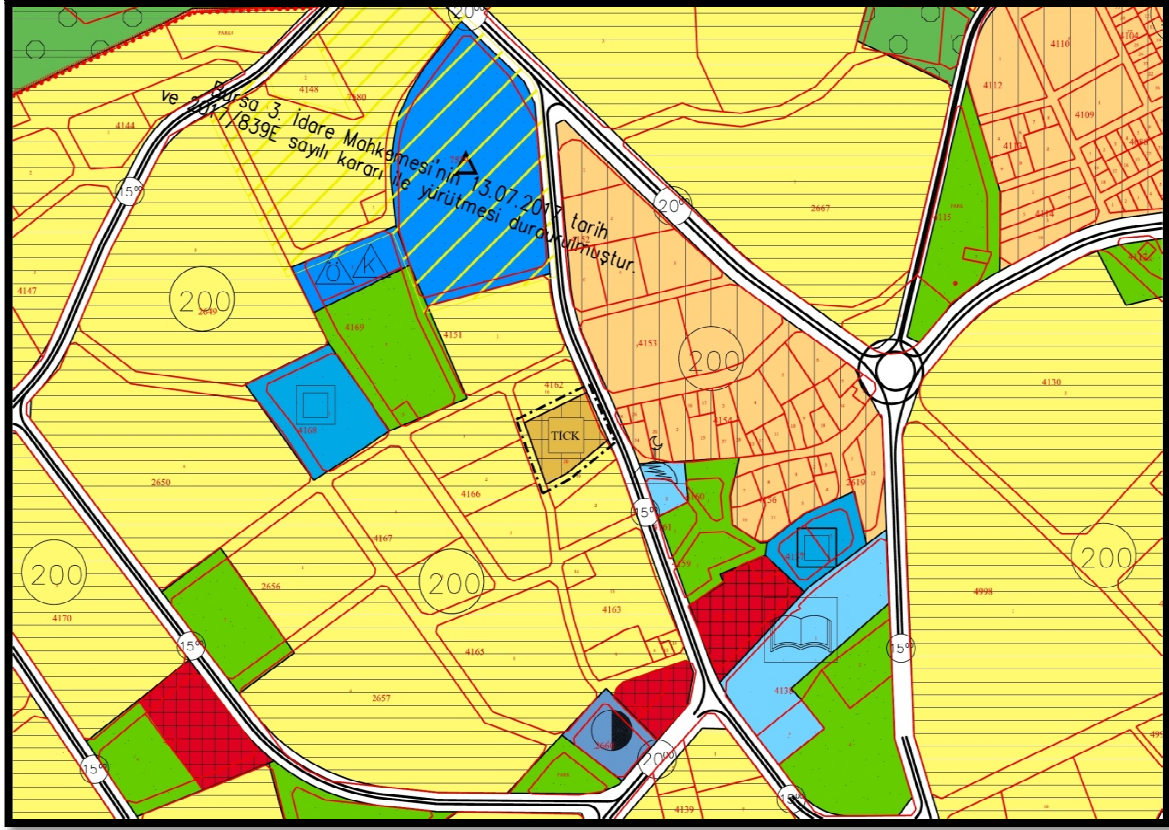


Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Yapılan düzenlenme sonucunda ortaya çıkan alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONSIYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN (M2)	ORAN(%)	ALAN (M2)	ORAN(%)
ORTA YOĞUNLUKTA ÖNERİ KONUT ALANI	2595.36	100.00%	0	0.00%
TİCARET KONUT ALANI	0	0.00%	2595.36	100.00%
PLAN DEĞİŞİKLİK ALANI	2595.36	100.00%	2595.36	100.00%

Belirtilmeyen hususlarda Nilüfer Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.



Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Yapılan düzenlenme sonucunda ortaya çıkan alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN (M2)	ORAN(%)	ALAN (M2)	ORAN(%)
ORTA YOĞUNLUKTA ÖNERİ KONUT ALANI	2595.36	100.00%	0	0.00%
TİCARET KONUT ALANI	0	0.00%	2595.36	100.00%
PLAN DEĞİŞİKLİK ALANI	2595.36	100.00%	2595.36	100.00%

Belirtilmeyen hususlarda Nilüfer Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.