



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

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, GÖRÜKLE/DUMLUPINAR MAHALLESİ, 5467
ADA 1 PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ 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

AĞUSTOS 2020

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, GÖRÜKLE/DUMLUPINAR MAHALLESİ

H21C02B3D PAFTA, 5467 ADA 1 PARSEL 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. AMAÇ VE KAPSAM

Planlama Alanı, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Görükle/Dumlupınar Mahallesi, H21C02B3D pafta, 5467 ada 1 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu parsel, 1205,00 m² alana sahiptir. 1/100.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı'nda "Planlama Alanı (Planlama kararlarına göre kentsel gelişmenin yönlendirilebileceği alanlar)" olarak planlıdır. Batı Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı sınırları içerisinde "200 K/Ha Orta Yoğunlukta Kentsel Gelişme Konut Alanı" kullanımlıdır.

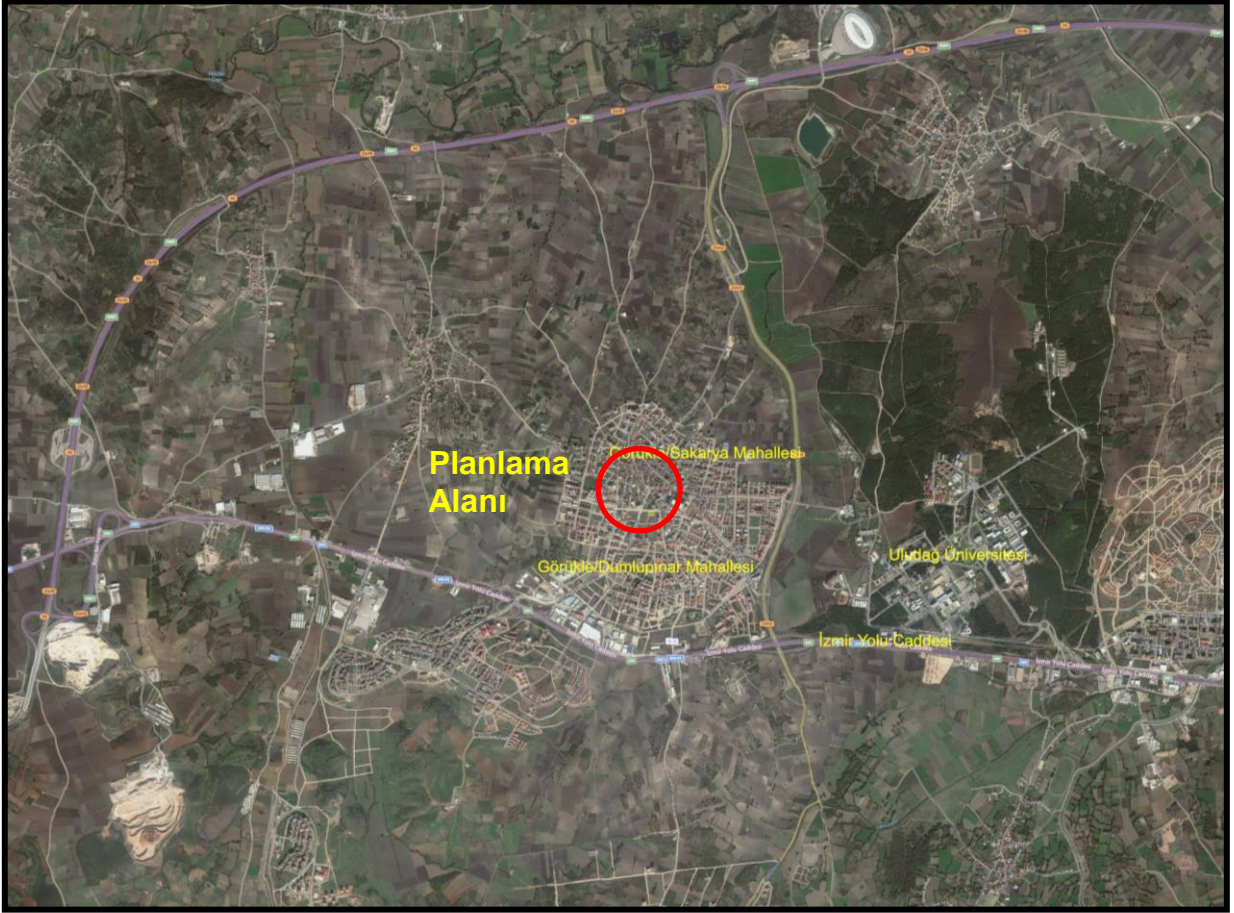
Söz konusu parsel, onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı sınırları içerisinde "Kamu Hizmet Alanı" kullanımına sahiptir. Değişikliğe konu parsel 1205,00 m² alana sahiptir. Mevcutta boş durumda olan parsel, mülkiyeti Türk Telekomünikasyon A.Ş. adına kayıtlı iken kurumun gelecek yatırım programları dahilinde 05.04.2013 tarihinde özel bir firmaya satış işlemi gerçekleştirilmiştir. Mülkiyeti özel bir firmaya geçen parsel içerisinde parsel maliklerince, alanın ihtiyaçlarını da karşılamak amacıyla "Ticaret Alanı" yapılmak istenmektedir. Bu sebeple 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılması talep edilmektedir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Nilüfer İlçesinin kuzeyinde, Görükle/Dumlupınar Mahallesinin de kuzeydoğu sınırında bulunmaktadır. Sınırları içinde bulunduğu Görükle yerleşmesi ve plan değişikliği yapılan alan bölgenin ve Bursa'nın önemli röper noktalarından biri konumunda olan Uludağ Üniversitesinin kuzeybatısında, üniversitenin batı sınırına yaklaşık 1250 metre mesafede ve Bursa-İzmir yolunun yaklaşık 1500 metre kuzeyinde yer almaktadır. Parsel, Eski Görükle yerleşmesi merkezinin güneydoğusunda bulunmaktadır. Değişikliğe konu 5467 ada 1 parsel yalnızca kuzey yönünden Atatürk Bulvarı'na cepheli konumdadır. Plan değişikliğine konu alanı oluşturan parsel üzerinde herhangi bir yapı varlığı bulunmamaktadır. Görükle yerleşmesi, gelişmekte olan bir yerleşme konumunda olup, alan çevresinde ayırık nizam ve bloklar şeklinde yapılaşmış siteler mevcuttur.

Resim 1. Planlama Alanı ve Çevresine Ait Uydu Görüntüsü



Resim 2. Planlama Alanı ve Yakın Çevresine Ait Uydu Görüntüsü



2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Geçmiş dönemlerde ekonomik ve sosyal yaşantısı tarım üzerine kurulu olan Görükle yerleşiminde tütün üretimi ile ipek böcekçiliği en önemli tarımsal uğraşlardı. Görükle, Bursa il genelinde tütün ekiminde ve ipekböceği yetiştiriciliğinde önemli bir yere sahipti. Uludağ Üniversitesinin büyük bir kesiminin Görükle arazisi üzerine kurulması ve Üniversite öğrencilerinin Görükle yerleşiminde konaklamaya başlaması ile birlikte bölgedeki tarımsal uğraşlar önemini yitirmeye başlamıştır. İpek böcekçiliğinin de zaman içerisinde ülke genelinde ihmal edilmesiyle de ipekböcekçiliği bölgede tamamen yok olmuştur.

Görükle yerleşimi Kampüs alanına en yakın yerleşim alanı olması nedeniyle ev pansiyonculuğu ile başlayan ticari faaliyetler çok sayıda pansiyon işletmeciliğine dönüşmüş ve yöre halkı için önemli bir geçim kaynağını oluşturmuştur. Pansiyonculuğun yanı sıra çeşitli alışveriş birimleri ile lokanta ve kafeler de ticari yaşantıya ve ekonomiye canlılık getirmiştir. Üniversite Kampüs alanına bitişik bir konumda olan yerleşimin geleceği kampüs ile ilişkilerinin gelişmesine büyük ölçüde bağlı görülmektedir. Yurtdışı örneklerinde olduğu gibi Görükle bir kampüs şehri olarak gelişmeye adaydır.

Bursa İl geneli itibarıyla en son alınan TÜİK verilerine göre nüfusu 3.056.120, yüzölçümü 10.882 km² olan Bursa ilinde kilometrekareye 280 insan düşmektedir. Bursa nüfus yoğunluğu 280/km²'dir. Nüfusun %50.9'si erkek, %49.91'i kadındır. Görükle/Dumlupınar Mahallesi nüfusu, en son alınan TÜİK verilerine göre 22.520 kişidir.

Tablo 1. Yıllara Göre Gümüştepe Mahallesi Toplam Nüfusu

YIL	MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUSU
2019	DUMLUPINAR MAHALLESİ	22.520
2018	DUMLUPINAR MAHALLESİ	20.247
2017	DUMLUPINAR MAHALLESİ	18.735
2016	DUMLUPINAR MAHALLESİ	17.100
2015	DUMLUPINAR MAHALLESİ	14.067
2014	DUMLUPINAR MAHALLESİ	12.169
2013	DUMLUPINAR MAHALLESİ	10.493

Görüldüğü üzere Görükle/Dumlupınar Mahallesi, Bursa kent merkezi ile Nilüfer İlçesinin etki alanında bulunmasından dolayı göç almakta, nüfusu yıllar bazında artmaktadır. Artan nüfus ile beraber yeni oluşturulan konut alanlarının ihtiyaçları da artmaktadır.

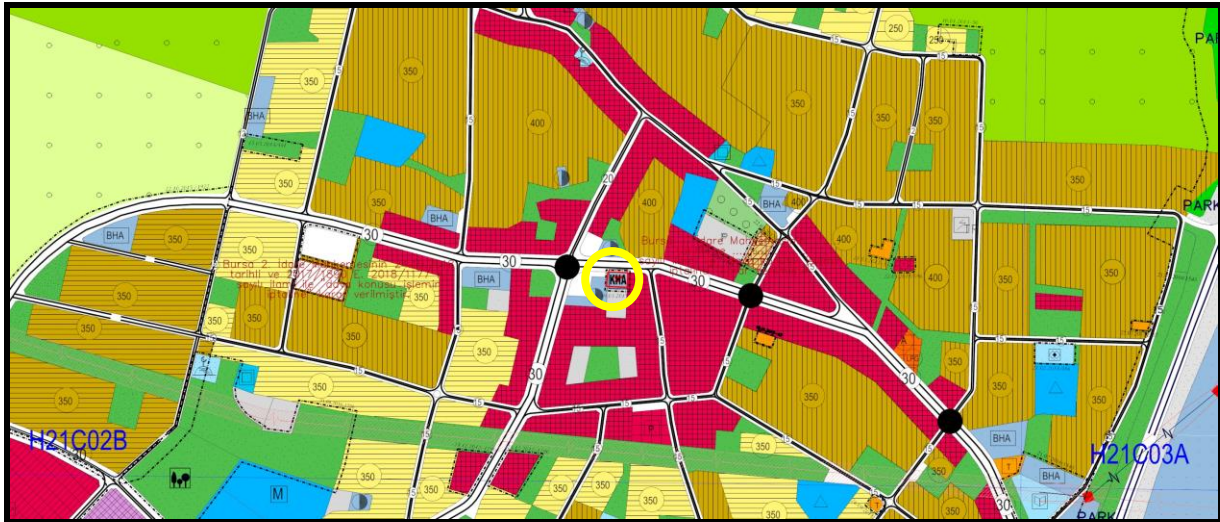
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Bölgeden geçmekte olan İzmir-Bursa-Ankara çevreyolu önemli ulaşım arteridir. Yollar Ana yola bağlı ve belediyelere hizmet veren altısı kol şeklinde devam etmektedir. Bunlardan ikisi Görükle’de yeni imara açılan alanları da kapsayan ve Görükle’nin merkezine kadar ulaşan bölgeye hizmet verirken diğer dördü sanayi ve köy merkezlerine ulaşmaktadır. Bölgede yapılan yolların yapısı ise stabilize yol, toprak yol ve asfalt yol şeklindedir.

Bölgede bulunan Bakım Akaryakıt ve LPG İstasyonları İzmir-Bursa-Ankara çevre yolu üzerinde kurulmuşlardır. Alanda toplam 5 adet Akaryakıt ve Lpg İstasyonu olup toplam 2,9 hektardır.

Bölgede arıtma tesisi İzmir-Bursa-Ankara çevre yolunun güneyinde kalan Göçmen konutları civarında ve aynı bölgede bulunan gıda sanayi çevresinde bulunmaktadır.

Plan değişikliğine konu Görükle/Dumlupınar Mahallesi, 5467 ada 1 nolu parsel Görükle Mahalle’sinin önemli ulaşım hattı olan Atatürk Bulvarı’nda cephe almaktadır. Parselin yakın çevresinde BHA, park alanları, meydan ve ticaret alanı gibi kullanımlar yoğunluktadır.



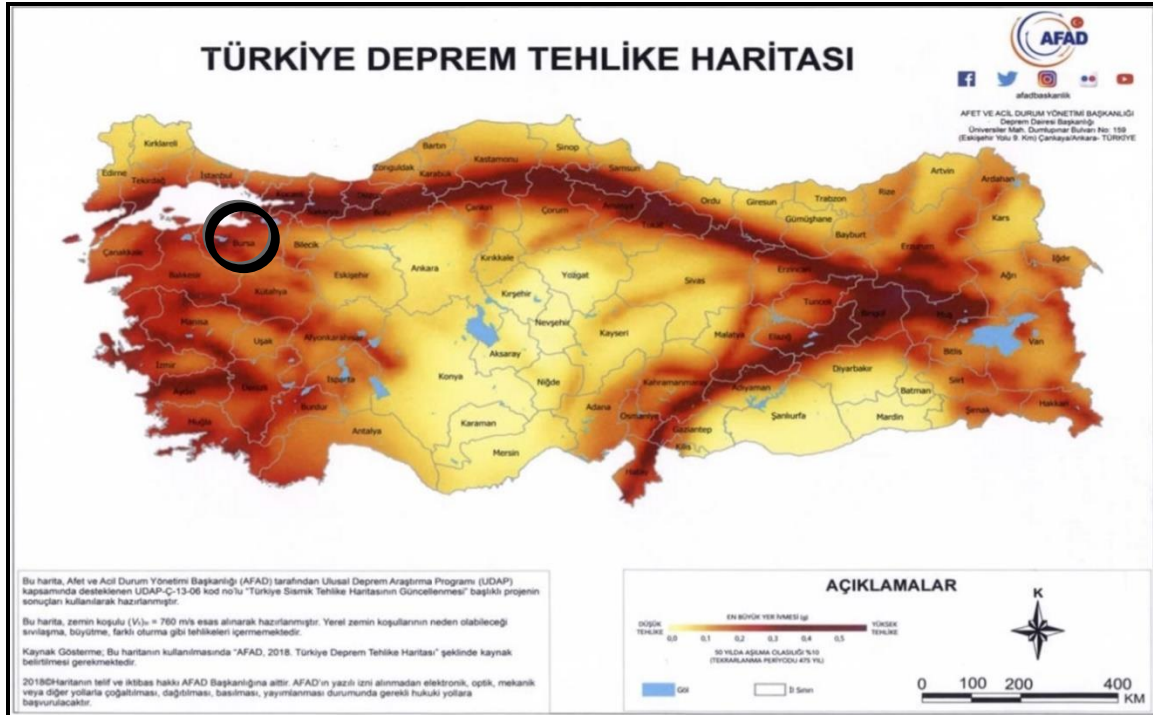
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

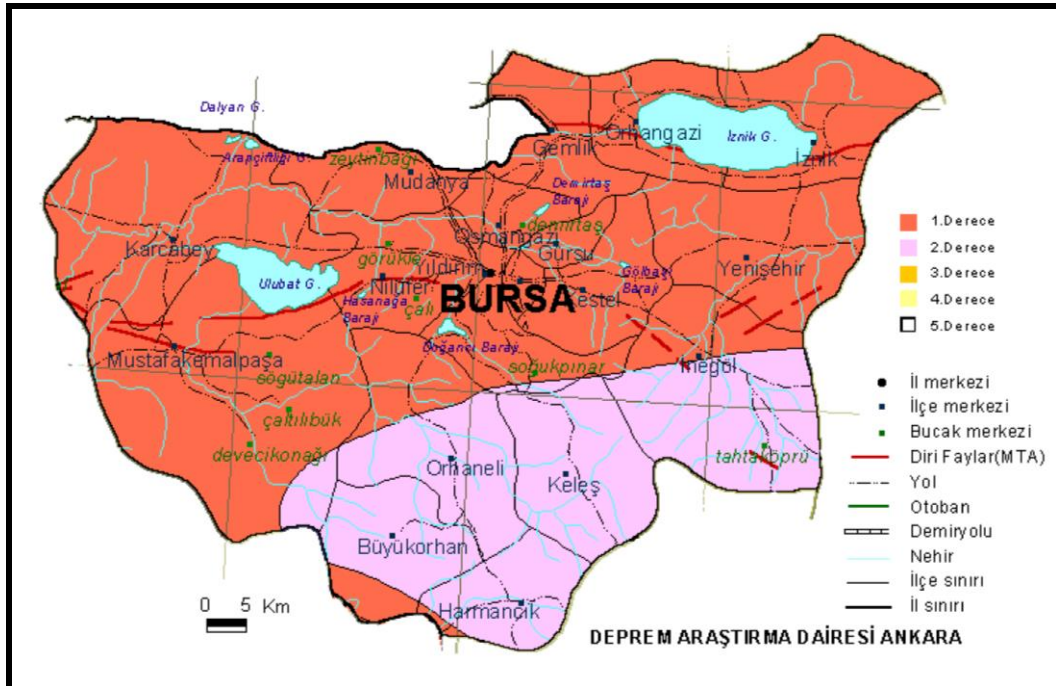
Bursa il bütünüünün depremselliği genellikle Marmara Bölgesi’nin depremselliği içerisinde incelenmektedir. Bursa İli tıpkı Marmara Bölgesi gibi Türkiye Deprem Kuşakları Haritasında büyük ölçüde birinci derece deprem kuşağı içerisinde yer almaktadır. Tarihsel olarak Marmara Bölgesi’nin depremselliğine 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

Alana ilişkin jeolojik-jeoteknik etüd raporu hazırlanmakta olup, raporun yerleşime uygunluk haritası ile sonuç ve öneriler bölümü bu bölüme eklenecektir.

2.4.3. Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğim Durumu

Plana konu alanı oluşturan 5467 ada 1 nolu parselin bulunduğu topografyadaki en düşük kot 130 m, en yüksek kot ise 135 m'dir. Parselin eğim durumu incelendiğinde yaklaşık olarak % 10 eğime sahiptir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Plana konu 5467 ada 1 nolu parselin bulunduğu alandaki topografya az-orta derece eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Eğim güneydoğuya doğru artmaktadır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Nilüfer İlçesi, Görükle Mahallesi, 5467 ada 1 parsel için arazi kullanım tablosu aşağıda verilmiştir. Planlama alanı ve yakın çevresi halihazırda boş durumdadır. Planlama alanının çevresinde yoğun olarak Ticaret ve Konut Alanları bulunmaktadır.

Tablo 2. Arazi Kullanım Tablosu

KULLANIM ALAN	RESMİ KURUM ALANI	TİCARET ALANI
ONAYLI İMAR PLANI	1205,00 m ²	-
ÖNERİ İMAR PLANI	-	1205,00 m ²

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



Alan ve alana ilişkin fotoğraflar incelendiğinde, parselin kuzey yönünde Atatürk Bulvarı'na cephesi bulunmaktadır. Alanın topoğrafik olarak kuzeybatı yönünde azalan hafif derecede eğime sahip olduğu, alan üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı görülmektedir.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Görükle/Dumlupınar Mahallesi, H21C02B3D Pafta, 5467 Ada 1 Nolu Parsel, özel mülkiyette kalmakta olup hisseli bir mülkiyet yapısına sahiptir.

2.7. YÜRÜRLÜKTELİ PLAN KARARLARI

2.7.1.1/100.000 Ölçekli ÇDP

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Görükle/Dumlupınar Mahallesi, H21C02B3D Pafta, 5467 Ada 1 Nolu Parsel, Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında olup "Planlama Alanı" içerisinde yer almaktadır. Plan Hükümleri'nde Batı Planlama Bölgesi'ne ilişkin aşağıda belirtilen maddeler yer almaktadır.

"6.1.1.4. BATI PLANLAMA BÖLGESİ

6.1.1.4.1. Planlama Bölgesi 2020 yılı tahmini nüfusu en fazla 400.000 kişidir.

6.1.1.4.2. Batı Planlama Bölgesi Bursa kentinin gelişme yönüdür.

6.1.1.4.3. Bölge içinde Bursa İli'ne hizmet edecek rekreasyon alanları Uluabat Gölü çevresinde oluşturulacaktır.

6.1.1.4.4. Uluabat Gölü'nün Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü tarafından belirlenecek koruma kuşaklarında, bu plan hükümlerinin 5.12.11. ve 6.1.f. maddeleri geçerlidir.

6.1.1.4.5. Gölyazı yerleşiminin tarihi ve doğal değerleri korunacak, önerilen rekreasyon alanların koruma kararlarını desteklenecektir.

6.1.1.4.6. Bu alan içinde kalan Çayırköy Ovası korunacak ve bu ovayı sulayacak göletler için çevre kirliliğini önleyici tedbirler alınacaktır.

6.1.1.4.7. Mutlak tarım arazileri, dikili tarım arazileri ve özel ürün arazileri korunacaktır. B.M.K. 23.06.2015/1332

6.1.1.4.8. Organize deri sanayi bölgesinin plansız gelişime neden olmaması için çevresindeki köy yerleşimlerinin yapısını bozmayacak ve sadece bu yerleşimlerin ihtiyacına yönelik konut alanları oluşturulacaktır.

6.1.1.4.9. Bu planlama bölgesinden geçen otoyolu, karayolu ve demiryolu güzergahlarının istenmeyen gelişmelere neden olmaması için, hazırlanacak uygulama projeleri 1/100.000 ölçekli Ulaşım Ana Planına aykırı olmamak koşulu ile ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda yönlendirilecektir.

6.1.1.4.10. Noktasal olan ya da organize olamayan, çevre tedbirleri oluşturulmayan sanayi alanlarında kirlетici sanayi ye izin verilmeyecek ve bu nitelikte olanlar tasfiye edilecektir.

6.1.1.4.11. Planlama alanlarında Bursa metropolüne hizmet edecek çalışma ve konut alanları oluşturulacaktır.

6.1.1.4.12. Planlama alanı içinde bölgeyi etkileyecek noktasal konut alanı (Kayapa konut alanı gibi) kararları irdelenecektir. Yeni konut alanlarının oluşması ile ilgili olarak bu planın 6.2.1. maddesi geçerlidir.

6.1.1.4.13. Planlama alanında bulunan belediyelerin noktasal sanayi kararları oluşturmaları ile ilgili altyapı ve çevresel sorunlar bulunmaktadır. Bu sorunları gidermek tarım, sanayi, konut ilişkilerini en iyi şekilde sağlayabilmek için yeni bir sanayi ve küçük sanayi planlaması yapılacaktır. Bu kapsamda planlama bölgesindeki ana hedef, öneri sanayi ve küçük sanayi nin organize nitelikte olmasıdır.”

Harita 2. Parselin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İçerisindeki Yeri



2.7.2.1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Görükle/Dumlupınar Mahallesi, H21C02B3D Pafta, 5467 Ada 1 Nolu Parsel, Batı Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu kapsamındadır.

Parsel, 1205,00 m² yüzölçümlü olup bahsi geçen Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 16.10.2008 tarih ve 298 sayılı kararı ile onaylanan Batı Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı sınırları içerisinde "200 K/Ha Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" kullanımlıdır. Plan Hükümleri'nde Kentsel Yerleşme (Meskun ve Gelişme) ilişkin aşağıda belirtilen maddeler yer almaktadır.

"7.1.KENTSEL YERLEŞME ALANLARI(MESKUN VE GELİŞME)

Kentsel yerleşme alanları bu planla getirilen onanlı imar planı olan veya olmayan kırsal meskun, öneri kentsel veya kırsal konut alanlarını kapsar.

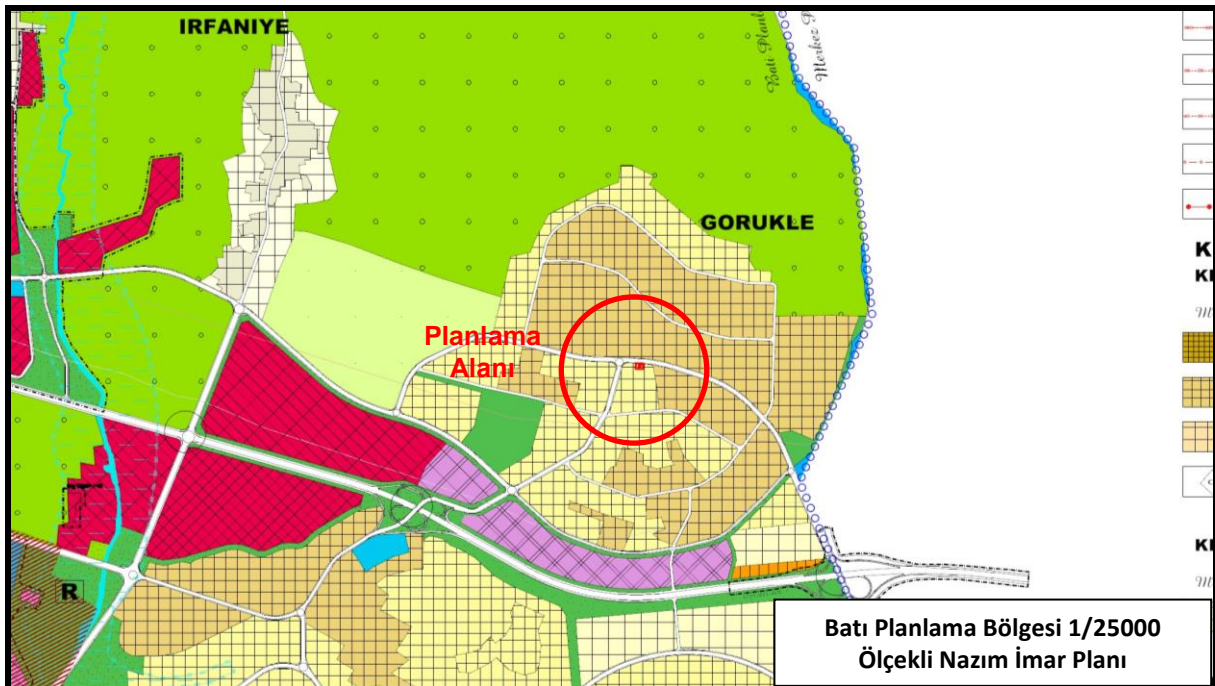
Planlama alanında yer alacak yoğunluklar bu planda önerilen brüt yoğunlukları aşamaz.

Brüt yoğunluk bu planda önerilen konut yerleşim alanının birim hektarında yaşayacak nüfusu ifade eder. Alanın hektar büyüklüğünün, önerilen nüfus yoğunluğu ile çarpımı ile elde edilen nüfus, o bölgede yaşayacak nüfusu ifade eder.

Planlama alanında daha uygun çözümlerin üretilmesi için alt ölçek planlarda aynı plan ve uygulama kapsamına giren komşu alanların arasında yoğunluk transferi yapılabilir.

Yapılaşmasını büyük oranda tamamlamış meskun alanlarda plan yoğunluğu arttıran plan revizyonları yapılamaz. Yoğunluğun artırılması ancak alandaki sosyal donatıların artırılmasını da içeren imar planları kapsamında yapılabilir."

Harita 3. Parselin 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı İçerisindeki Yeri



4. Konut Alanları'nda zemin/giriş katlarda günlük ihtiyaca yönelik ticari birimler yer alabilir.

5. Ayrık nizam yapılanma alanlarında minumum ifraz koşulu 400 m2 olacaktır.

6. Maksimum yükseklik belirtilen imar adalarında kat adedi değiştirilmemek ve kendi kat yüksekliği içinde kullanılmak kaydı ile imar yüksekliği %15 artırılabilir.

7. Belirtilmeyen hususlarda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

8. İmar Planında ön bahçe belirtilmemiş bitişik nizam adalarda ön bahçe mesafesi ile kamusal alanlara komşu olan parsellere 5 metre çekme mesafesi şartı aranmaz.

9. 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.

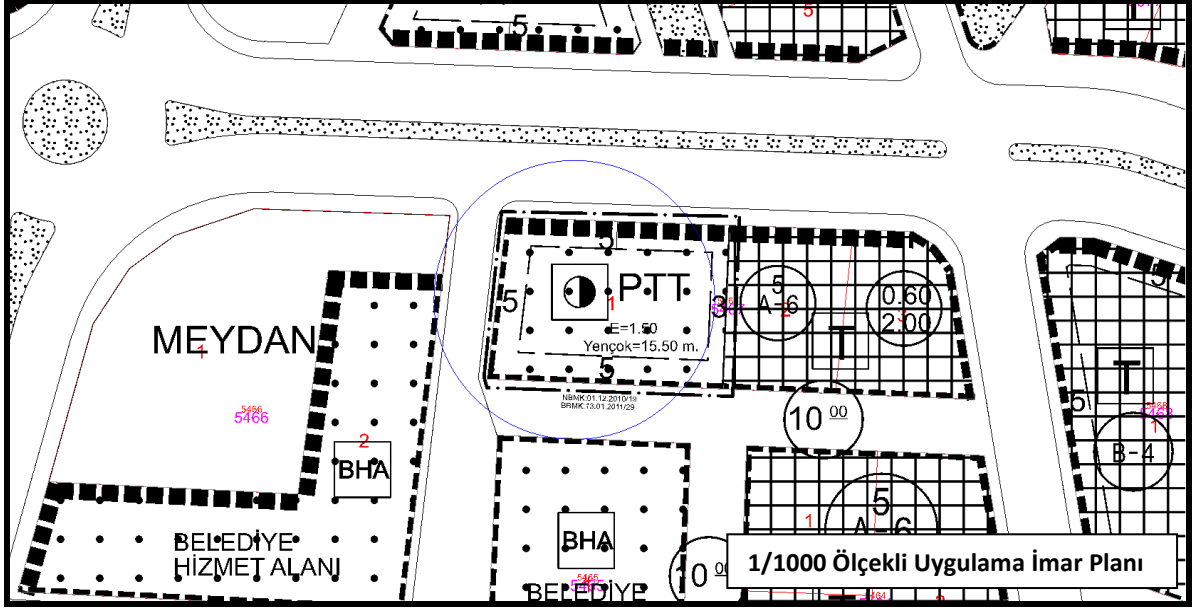
10. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevzuata göre mevzuata uygun yapılaşması bulunmayan imar adalarında bina derinlikleri belirlenmemiş yerlerde:

(1)Bitişik nizama tabi parsellerde bina derinlikleri, (30.00) metreyi geçmemek ve hiyerde 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.

11. 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 5. 1/1000 Ölçekli Görükle Uygulama İmar Planı



Parsel, onaylı 1/1000 Ölçekli Görükle Uygulama İmar Planı Revizyonu içerisinde “**Resmi Kurum Alanı**” olarak planlıdır. Bu kullanıma ait ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesi 3 metre olacak şekilde; E=1.50 ve Yençok=15.50 m. yapılaşma hakkı tanımlanmıştır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

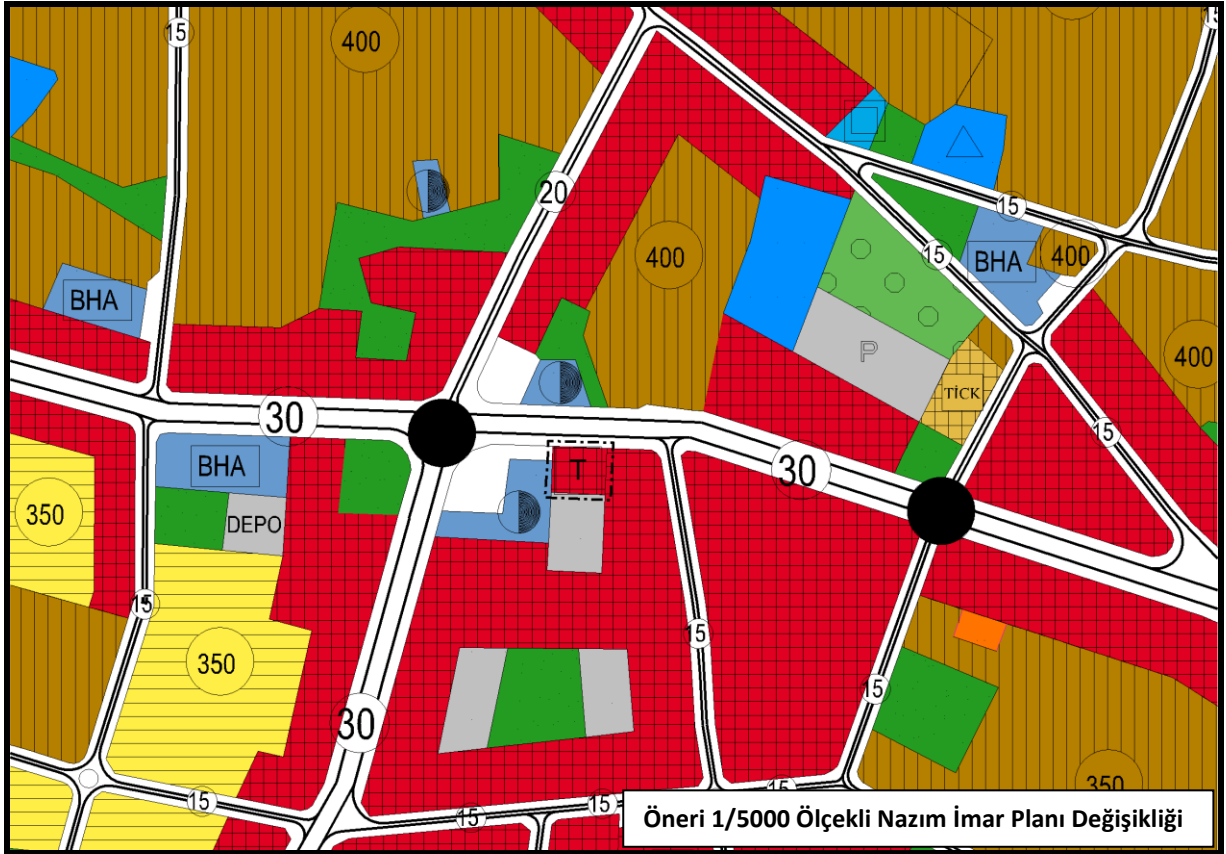
3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Değişikliğe konu parsel 1205,00 m² alana sahiptir. Halihazırda boş durumda olan ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı içerisinde “**Kamu Hizmet Alanı**” kullanımına sahip olan parsel, mülkiyeti Türk Telekomünikasyon A.Ş. adına kayıtlı iken kurumun gelecek yatırım programları dahilinde 05.04.2013 tarihinde özel bir firmaya satış işlemi gerçekleştirilmiştir. Mülkiyeti özel bir firmaya geçen parsel içerisine parsel maliklerince, alanın ihtiyaçlarını da karşılayacak ve çevresindeki parseller ile eşit haklara sahip olabilmesi amacıyla “Ticaret Alanı” yapılmak istenmektedir. Bu sebeple parsel sahiplerince 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılması talep edilmektedir.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan plan değişikliği ile parsel kullanımı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Ticaret Alanı” kullanımına dönüştürülmüştür. Parsel kullanımının tamamının ticaret kullanımı olması sebebiyle herhangi bir nüfus artışı söz konusu değildir. Tüm düzenlemeye ilgili alansal değişim de aşağıdaki tabloda verilmiştir. Yukarıda anlatılan sebeplerle önerilen imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.



ALAN \ KULLANIM	RESMİ KURUM ALANI	TİCARET ALANI	KULLANIM ORANI
ONAYLI İMAR PLANI	1205,00 m ²	-	100 %
ÖNERİ İMAR PLANI	-	1205,00 m ²	100 %

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

1) Nilüfer Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 11.08.2020 tarih ve 88580 sayılı yazısında; "Söz konusu alan, Belediye Hizmet Alanları, Resmi Kurum Alanları, yeşil alan ve meydanların bir arada bulunduğu kamusal bir hizmet alanı konumundadır. Söz konusu plan bütünlüğünü bozmaması, çevresindeki yapılaşma ile uyumlu bir yapılaşma oluşturması, yapı ve araç yoğunluğunu artırmaması koşuluyla, bölgeye hizmet edecek ticari alan oluşturulmasında kurumumuzca bir sakınca görülmemektedir." Denilmekte,

2) Türk Telekom, Tesis Destek ve İnşaat Müdürlüğü Bursa Bölge Müdürlüğü'nün 12.06.2020 tarih ve 58129 sayılı yazısında; "Söz konusu taşınmaz şirketimizin ihtiyacı dışında kalması sebebiyle 2013 yılında Şirketimiz mülkiyetinden çıkmış bulunmakta olup imar planı değişikliği yapılması hususunda herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." Denilmektedir.