

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, GÖRÜKLE MAHALLESİ
H21C02C2A PAFTA, 5605 ADA 4 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

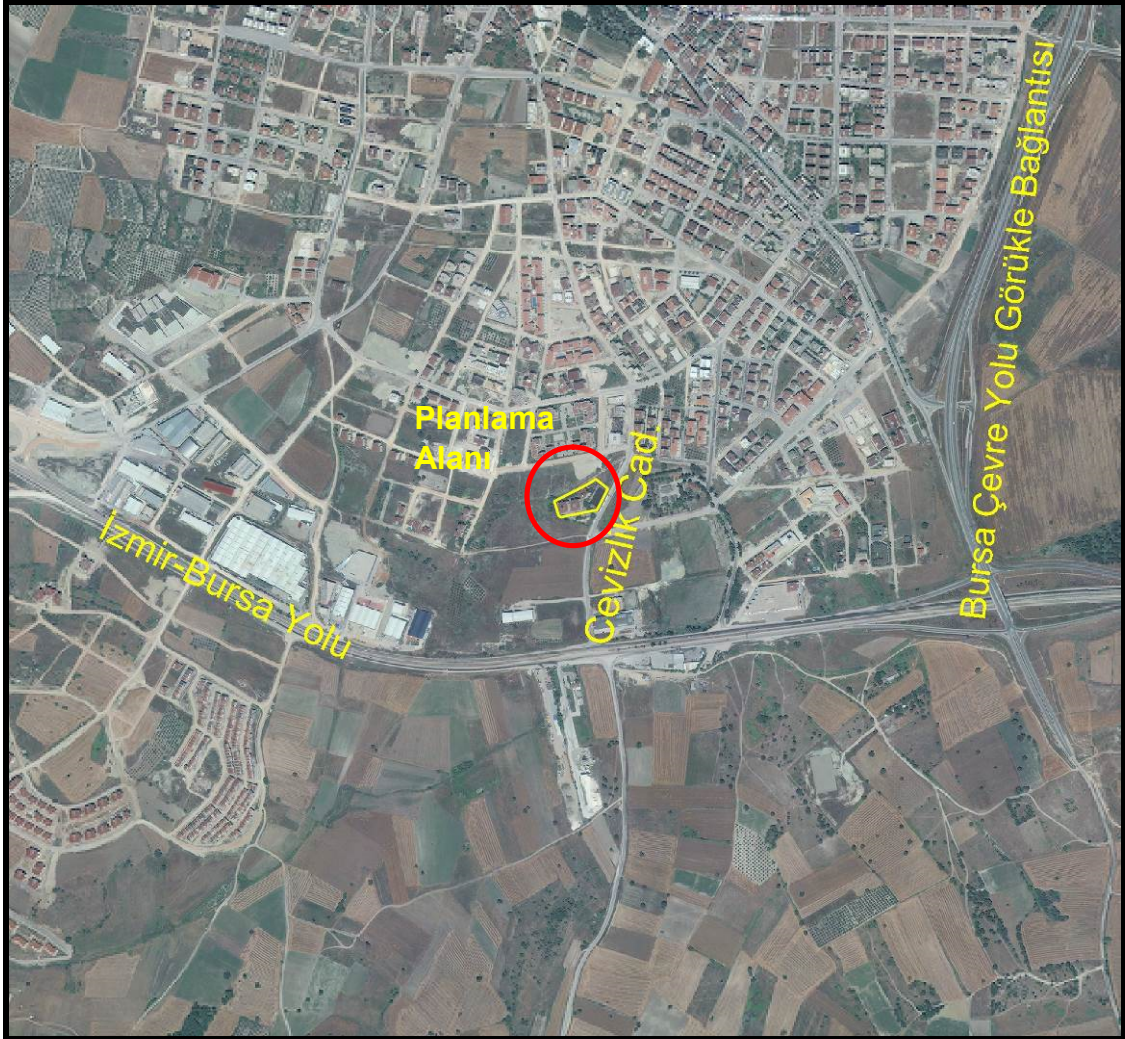
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

MART 2018

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, GÖRÜKLE MAHALLESİ
H21C02C2A PAFTA, 5605 ADA 4 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

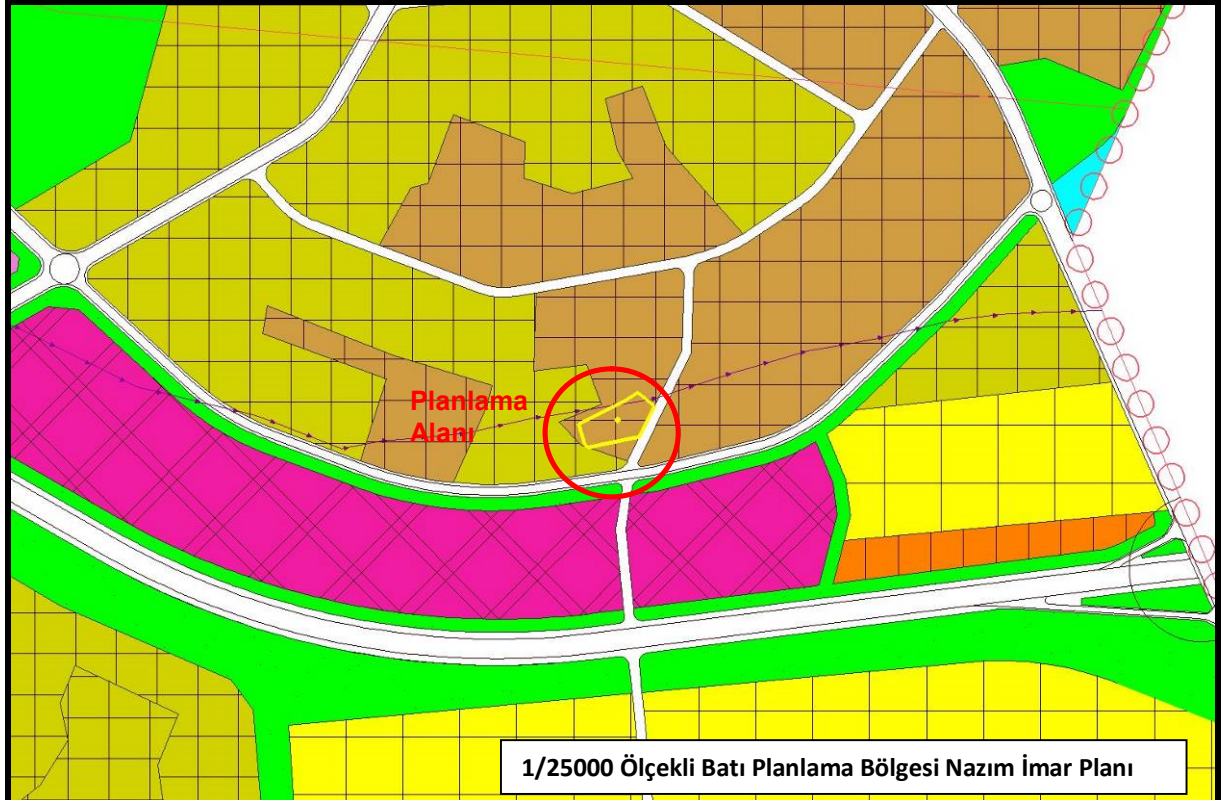
Planlama Alanı, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Görükle Mahallesi, H21B02C2A pafta, 5605 ada 4 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Parsel toplamda 5399.58 m² alana sahiptir.

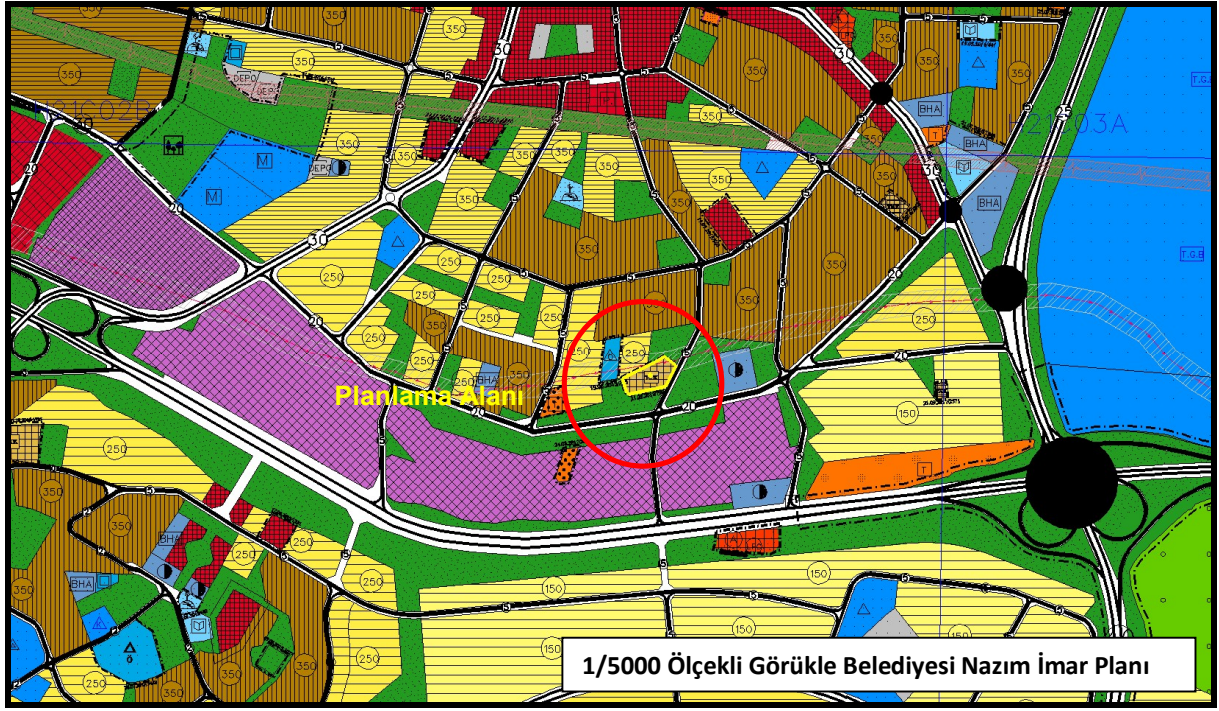
Planlama alanı Nilüfer İlçesinin batısında, Görükle-Dumlupınar mahallesinin de güneydoğu sınırına yakın konumda bulunmaktadır. Sınırları içinde bulunduğu Görükle yerleşmesi ve plan değişikliği yapılan alan bölgenin ve Bursa'nın önemli röper noktalarından biri konumunda olan Uludağ Üniversitesinin batısında, üniversitenin batı sınırına yaklaşık 1200 metre mesafede ve Bursa-İzmir yolunun yaklaşık 550 metre kuzeyinde yer almaktadır. Eski Görükle yerleşmesi merkezi, değişikliğe konu parsellerin yaklaşık 1250 metre kuzeyinde bulunmaktadır. Değişikliğe konu parsellerin batı cephesinde, alanın güneyinden geçen İzmir Yolu'na bağlantı sağlayan, Cevizlik Caddesi yer almaktadır. Halihazırda parsel üzerindeki yapılar riskli yapı tespiti yapılarak yıkılmıştır. Görükle yerleşmesi, gelişmekte olan bir yerleşme konumunda olup, alan çevresinde de, plan değişikliğine konu olan parsellerde olduğu şekilde, ayrıık nizam ve bloklar şeklinde yapılaşmış siteler mevcuttur. Alanda güneydoğu yönünde azalan, orta derecede eğim bulunmaktadır.



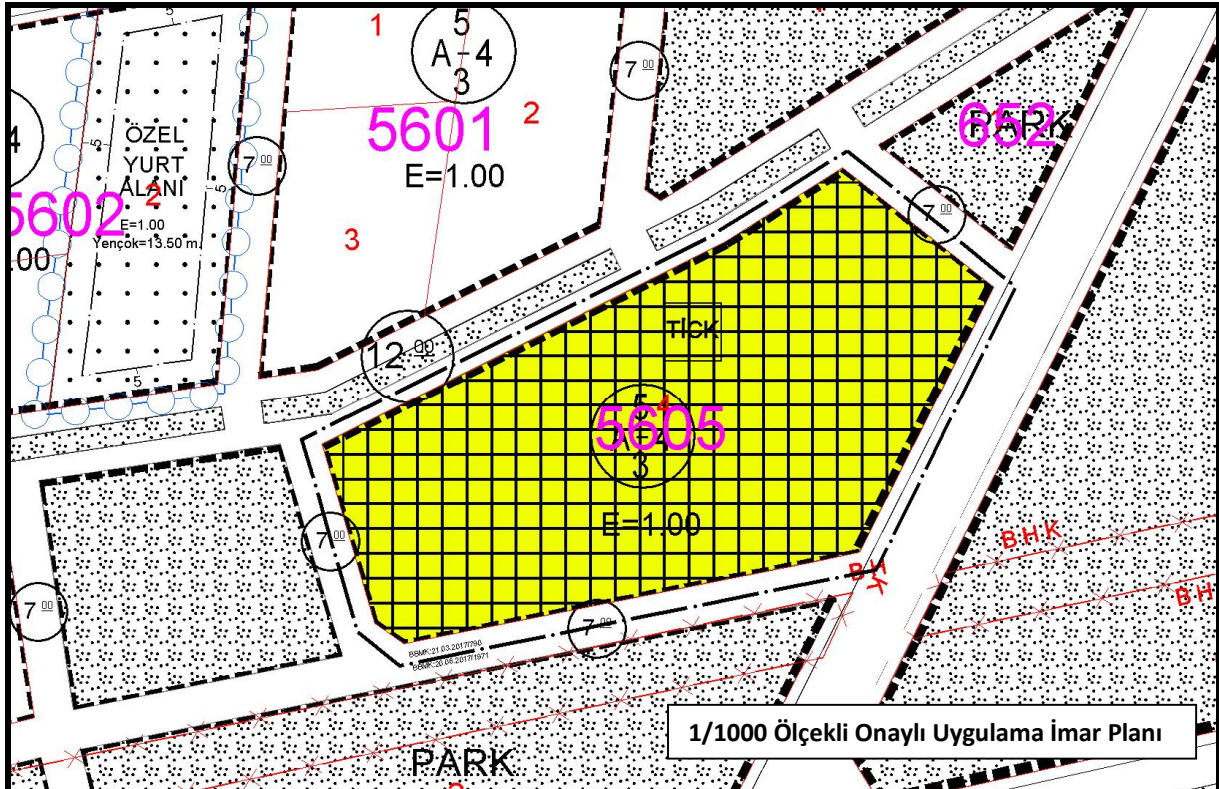


Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde “**275 K/Ha Orta Yoğunlukta Meskun Kentsel Yerleşme Alanları**” kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Görükle Nazım İmar Planı sınırları içerisinde ise “**350 K/HA Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut Alanları**” kullanımıdır.





Planlama alanına ait onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı üzerinde de parseller yine **"Ticaret+Konut Alanı"** kullanımlıdır. Bu kullanımla ilgili olarak ayırık nizam 4 kat, KAKS=1.00 imar hakları belirtilmiş, ön cepheden 5 metre, yan bahçelerden 3' er metre yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmıştır. Ayrıca parselin imar durumunda, parsel üzerindeki yapıların riskli yapı olarak tespit edilmesi durumunda emsalin 1.50, maksimum bina yüksekliğinin 24.50 olarak kullanılacağına dair plan notu bulunmaktadır.



Plan değişikliğine konu parsel 5399.58 m² alana sahiptir. Parsel içerisinde ki yapılar, ruhsatlı olmakla beraber eski yönetmelik hükümlerine göre, 1999 yılı deprem sonrasında yapılan yönetmelik değişikliklerinden etkilenmeden inşa edilmiştir. Bu sebeple binalar, deprem açısından önemli risk taşımaktadırlar. Zira deprem sonrasında yapılan yönetmelik değişiklikleri ile binaların daha sağlam ve dayanıklı yapılabilmesi amacıyla çeşitli düzenlemeler yapılmıştır. Buradan hareketle parsel üzerinde, deprem açısından riskli durumda bulunan yapılar, riskli yapı tespiti yapılarak yıkılmışlardır. Burada amaç parseldeki riskli yapıların dönüşümüdür. Bu dönüşümü sağlayabilmek amacıyla parselde kat malikleri tarafından uygulama imar planı değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Bilindiği üzere, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 05.09.2016 tarih ve 14820 sayılı yazısında 6306 sayılı kanunun 6/12 bendi uyarınca riskli yapılara ilişkin kentsel dönüşüm yapma yetkisini geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi' ne devretmiştir. Buradan hareketle, parselde deprem açısından risk taşıyan yapının dönüşerek, daha sağlam ve yaşanabilir bir yapı inşa edilmesi amacıyla plan değişikliği hazırlanmıştır. Parsel sahiplerince binanın yeniden yapılmasının mümkün olmaması sebebi ile müteahhit tarafınca yaptırılması düşünülmektedir. Buradan hareketle müteahhit firmanın ve mal sahiplerinin birlikte yapacakları inşaat düşünüldükçe, parsel üzerinde tanımlı inşaat alanı yeniden düzenlenmiştir. Hazırlanan plan değişikliği ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı' nın Bursa Büyükşehir Belediyesi' ne geçici olarak devrettiği yetki kullanılarak, parsel üzerinde tanımlı imar haklarında artış yapılmıştır. Bu artış sonrasında da 26.07.2017 tarihinde ruhsat alınmış, yeni yapı inşaat aşamasına gelmiştir. Hazırlanan plan değişikliği ile parselin onaylı imar planı üzerindeki yapılaşma haklarında herhangi bir değişiklik yapılmamış, riskli yapı ilanı ve kentsel dönüşüm yapılması halinde yeni oluşacak yapılaşma hakları ile ilgili olarak aşağıdaki plan notları tanımlanmıştır. Tüm bu gerekçelerle hazırlanan imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

KULLANIM ALAN	TİCARET-KONUT ALANI (E=1.50)	TİCARET-KONUT ALANI (E=1.50)
ONAYLI İMAR PLANI	5399.58 m ²	-
ÖNERİ İMAR PLANI	-	5399.58 m ²

PLAN NOTLARI

- 1.YAPI ÇEKME MESAFELERİ VE YENÇOK SAĞLAMAK KAYDIYLA 26.07.2017 TARİH 984/20 SAYILI RUHSATINDA BULUNAN OTOPARK HESABINA ESAS 17823,70 M² TOPLAM YAPI İNŞAAT ALANI 10652,50 M² BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANLARINI AŞAMAZ.
- 2.NÜFUS ARTIŞINDAN KAYNAKLI DONATI İHTİYAÇ BULUNMASI DURUMUNDA, RUHSAT VERMEYE YETKİLİ BELEDİYELERİN MECLİSİ TARAFINDAN, DONATI ALANLARI ELDE EDİLMESİNE YÖNELİK UYGULAMA YÖNTEMİ HAKKINDA KARAR ALINARAK, BU DOĞRULTUDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.