

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ,  
GÖRÜKLE/DUMLUPINAR MAHALLESİ, 5480 ADA  
5 NUMARALI PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ  
GÖRÜKLE REVİZYONU UYGULAMA İMAR PLANI  
TADİLATI

**ATAKAN AYVAZ LTD. ŞTİ.**

## İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI .....	3
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ.....	4
2.1. Planlama Alanının Konumu .....	4
2.2. Ulaşım İlişkileri.....	4
3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ .....	5
3.1. Eğim Durumu.....	5
3.2. Yükseklik Durumu.....	5
3.3. Yönlenme Durumu .....	5
3.4. Jeolojik Durum .....	5
4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU .....	6
4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu .....	6
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI .....	6
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU .....	6
6.1. Planlama Alanının Meriyetteki Bursa 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu .....	6
6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu.....	7
6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu .....	8
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI .....	10
7.1. Planlama Alanı Kullanımları .....	12
7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları .....	13

### ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu.....	4
Şekil 2:Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri.....	5
Şekil 3:Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri .....	7
Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu .....	8
Şekil 5:1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Uygulama İmar Planı Durumu .....	8
Şekil 6: 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm İlişkin Uygulama İmar Planı Durumu .....	10
Şekil 7: 5480 Ada 5 Sayılı parsel ile ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı .....	12

### TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları.....	9
Tablo 2: Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı .....	12
Tablo 3: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları .....	12

## 1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Görükle/Dumlupınar Mahallesi, 5480 ada 5 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parselin mevcut durumuna bakıldığında parselde deprem riski taşımakta olan binalar yıkılmış durumda olup, yeniden yapılaşma sürecine girmiştir.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı "Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı"nda kalmaktadır. Üst ölçekte planlama alanın çevresi ağırlıklı olarak konut alanı olarak planlıdır. 1/5000 Ölçekli Görükle Nazım İmar Planı'nda söz konusu parsel ticaret alanı olarak, kısmen de konut alanı olarak planlıdır. 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Mevcut Durumda da Konut Alanı planlı olan parsel, Kentsel Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı ile birlikte ticaret-konut alanı olarak planlanmış olup, bu plan değişikliği iptal edilmiştir.

Parselin riskli yapı şerhi bulunmakta olup, mevcutta bulunan riskli yapılar yıkılmış durumdadır. Parselin 23.02.2017 tarih ve 945/03 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır. Söz konusu parselde; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin nüfus veya yapı yoğunluğundan kaynaklı donatı ihtiyacının karşılanmasına yönelik 31.05.2018 tarih 1537 sayılı kararı doğrultusunda; kentsel dönüşümüne ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır. Parselde yapımı devam etmekte olan proje, yapı ruhsatı verildiği tarihte geçerli olan yönetmeliğe göre hazırlanmış olup, bu hakkın devamlılığının sağlanabilmesi ve yönetmelikler çerçevesinde artan inşaat alanına ilişkin gerekli donatının sağlanması amacıyla yükseklik ve yapı çekme mesafeleri ile ruhsatında bulunan otopark hesabına esas toplam yapı inşaat alanı ve bağımsız bölüm alanına istinaden plan değişikliği talep edilmektedir.

## 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

### 2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Görükle/Dumlupınar Mahallesinde bulunan yaklaşık 551,64 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde ağırlıklı olarak konut alanları, ticaret alanları ve yeşil alanlar bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

### 2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, önemli bir ulaşım aksı olan Atatürk Caddesinin güneybatısında konumlanmış durumdadır. Söz konusu parsel güneybatısında İskele Sokak, güney doğusunda Filiz Sokaktan cephe almakta olup, Filiz Sokaktan giriş almaktadır.





Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

### 3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

#### 3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından düşük eğim derecesine sahip olup, eğim %0-2 arasında değişmektedir. Alan, ağırlıklı olarak kuzeyden güneye doğru yükselmektedir.

#### 3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı kuzey-güney istikametinde denizden 125-127 m. yüksekliktedir.

#### 3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli kuzey bakılıdır.

#### 3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanında jeolojik etüdü etkileyecek bir plan değişikliği talebi bulunmamaktadır.

#### **4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU**

##### **4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu**

Planlama alanı, mevcutta ticaret-konut alanı olup çevresinde konut, otel, park ve ticaret alanı kullanımı yoğunluktadır. Parsel üzerinde bulunan riskli yapılar yıkılmış olup yeniden yapılaşma sürecine girmiştir.

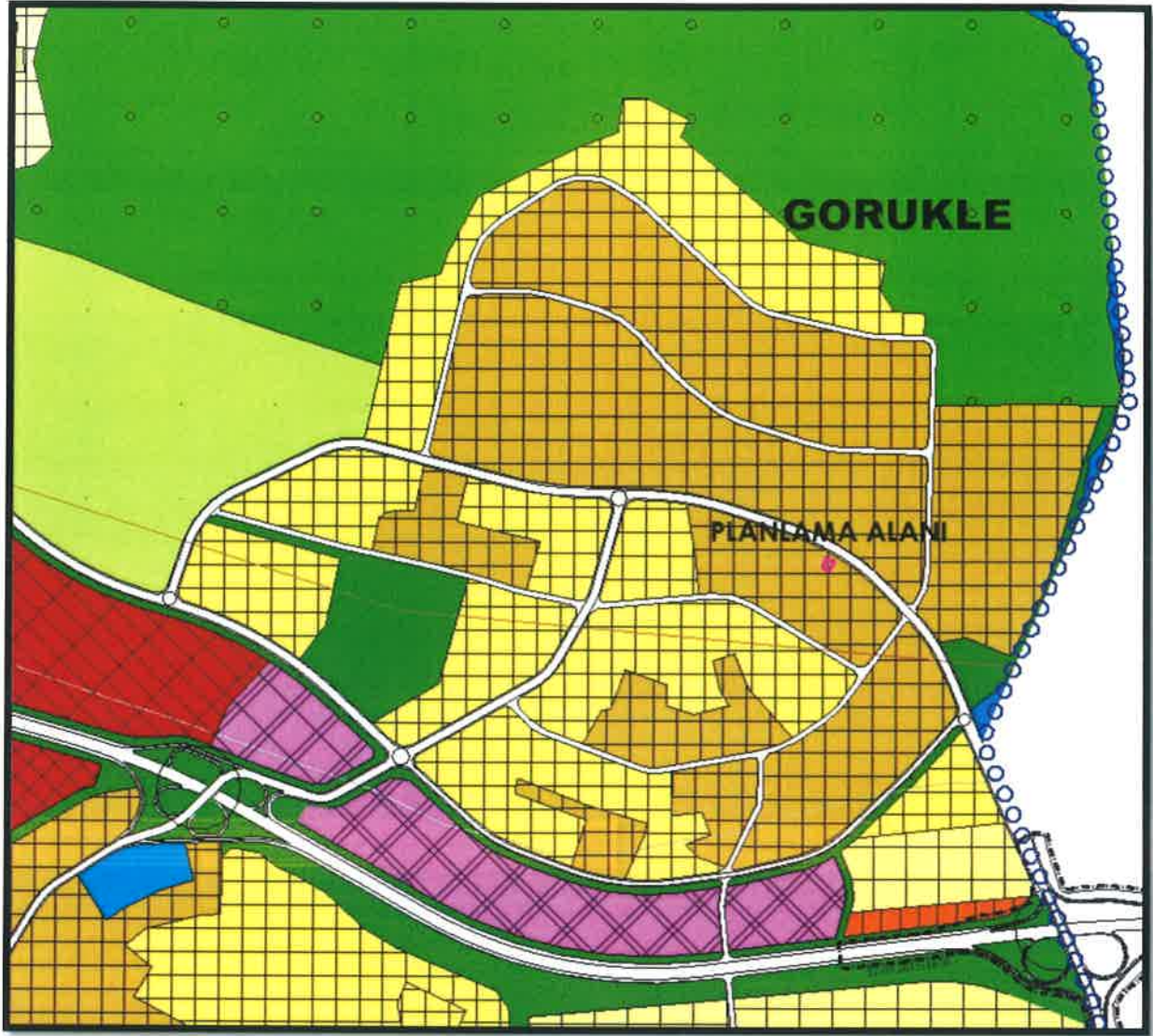
#### **5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI**

Planlama alanı 5480 ada 5 sayılı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, özel mülkiyete aittir. Toplam alan büyüklüğü 551,64 m<sup>2</sup>' dir.

#### **6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU**

##### **6.1. Planlama Alanının Meriyetteki Bursa 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu**

1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda planlama alanı "Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı"nda kalmaktadır. Üst ölçekte planlama alanın çevresi ağırlıklı olarak konut alanı olarak planlıdır.



Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri

## 6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

1/5000 Ölçekli Görükle Nazım İmar Planı'nda, söz konusu parsel ticaret alanı, kısmen de konut alanı olarak plandır. Parselin yakın çevresi genel olarak ticaret, konut ve park alanı olarak planlıdır.

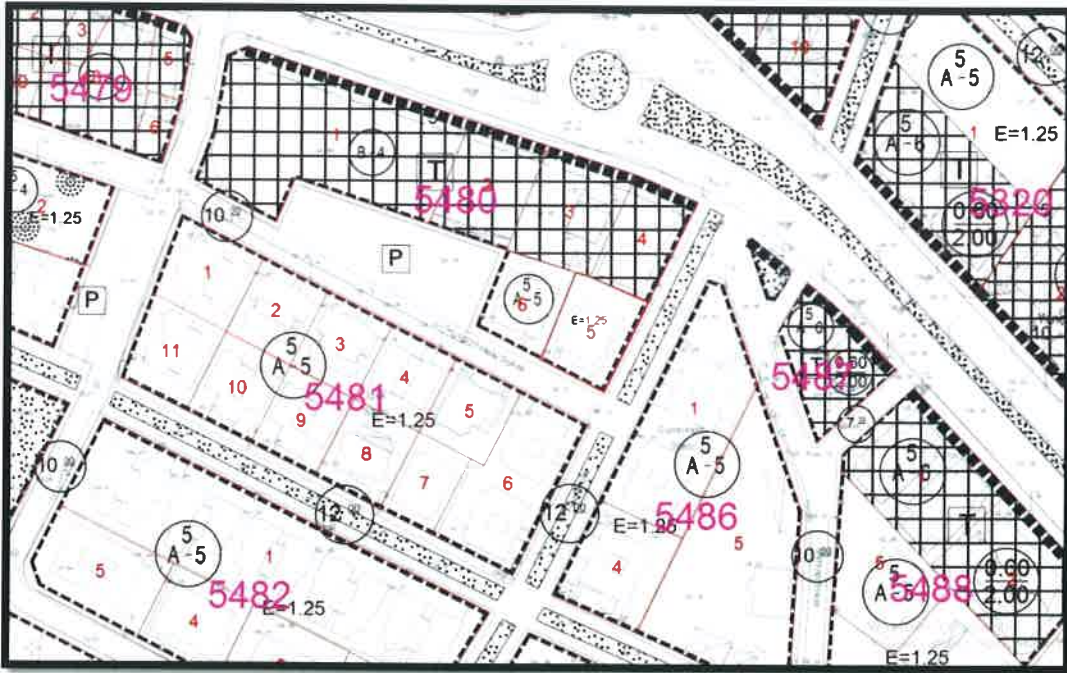




Şekil 4: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

### 6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; Kentsel Dönüşüme ilişkin plan değişikliği öncesi mevcut durumunda Konut Alanı planlıdır.



Şekil 5: 1/1000 ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Uygulama İmar Planı Durumu

Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan Değişikliği sonrası Ticaret-Konut alanı olarak planlanmıştır. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 26.04.2017 tarih ve 1206 sayılı kararı ile onaylanan bu plan değişikliği iptal edilmiştir.

İmar durumu sorgusunda aşağıda yer alan plan notları mevcuttur.

1-Riskli Yapı Şerhi Aldığı Takdirde Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 Tarih Ve E=14820 Sayılı Yazısında Belirtilen 6306 Sayılı Kanunu 6.Maddesinin 12.Bendi Uyarınca Geçici Olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne Devredilen Yetki Doğrultusunda Plan Değişikliği Geçerlidir. Kentsel Dönüşüm Yapılması Durumunda E1.50, Yençok=18.50 Mt. Olarak Uygulanacaktır.

2- Bina Kodu Yolun En Yüksek Noktasından Alınacaktır.

3- Bina Su Basman Kotu 3.00 Olacaktır.

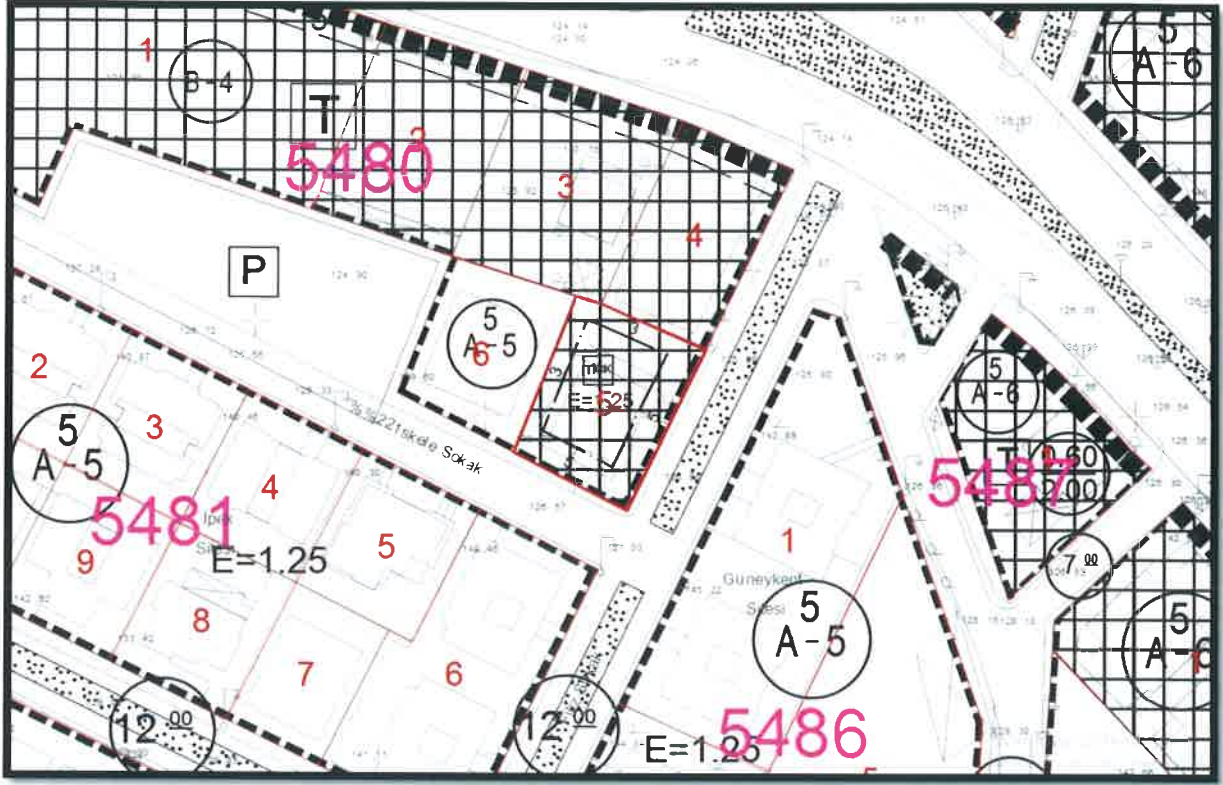
4- 1.Bodrum Katta İskan Edilen Katların %50 'Si İle Kat Alanının %20'sini Geçmeyen Balkon Ve Açık Çıkmalar Emsale Dahil Değildir.

5-Son Kat Üzerinde Çatı Eğimi İçinde Kalmak Kaydıyla Son Kata Bağlı Eklenti Yapılabilir. Emsal Hesabına Dahil Edilmez.

6-Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümlerine Göre Uygulama Yapılacaktır.

FONKSİYON	PARSEL ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m²)
Ticaret-Konut Alanı	551,64

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları



Şekil 6: 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüme İlişkin Uygulama İmar Planı Durumu

## 7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Görükle/Dumlupınar Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21C02B3C pafta, 5480 ada, 5 numaralı kayıtlı taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Görükle Revizyonu Uygulama İmar Planı Tadilatında; riskli yapıların ortadan kaldırılıp, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturulması amaçlanmıştır.

Parselin riskli yapı şerhi bulunmakta olup, mevcutta bulunan riskli yapılar yıkılmış durumdadır. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 26.04.2017 tarih ve 1206 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliği ile kentsel dönüşümün gerçekleştirilebilmesi için 0.50 emsal artışı yapılmıştır. Parselde; kentsel dönüşüm çalışması neticesinde 23.02.2017 tarih, 945/03 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır. Söz konusu parselde; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin nüfus veya yapı yoğunluğundan kaynaklı donatı ihtiyacının karşılanmasına yönelik 31.05.2018 tarih 1537 sayılı kararı doğrultusunda; kentsel dönüşüme ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır.



ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B,METRUK)
5480/5	551.64	NİSAN APT	A

	Tarihi/Sayısı	Bağımsız Bölüm (m <sup>2</sup> )	Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )
Ruhsat Bilgileri	23.02.2017 – 945/03	1398.00	1782.00

	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m <sup>2</sup> )
Riskli Yapı Bilgileri	16.10.2014	965

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ PLAN (m <sup>2</sup> )	FARK
KONUT ALANI	551.64	-	-551.64
TİCARET ALANI	-	-	-
TİCARET-KONUT ALANI	-	551.64	+551.64
DİĞER ALANLAR	-	-	-
<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>551.64</b>	<b>551.64</b>	<b>-</b>

\*\*Öneri Plan Fonksiyon kullanım % si : 100

Bağımsız Konut Alanı=1126,18 m<sup>2</sup>

Bağımsız Ticaret Alanı=271,82 m<sup>2</sup>

TOPLAM=1398.00 m<sup>2</sup>

KONUT İNŞAAT ALANI	551,64*1.25=689,55	1126,18*0.80=900,94	+211,39
TİCARET İNŞAAT ALANI	-	271,82*0.80=217,46	+217,46
<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI</b>	<b>689.55</b>	<b>1118,40</b>	<b>+428,85</b>

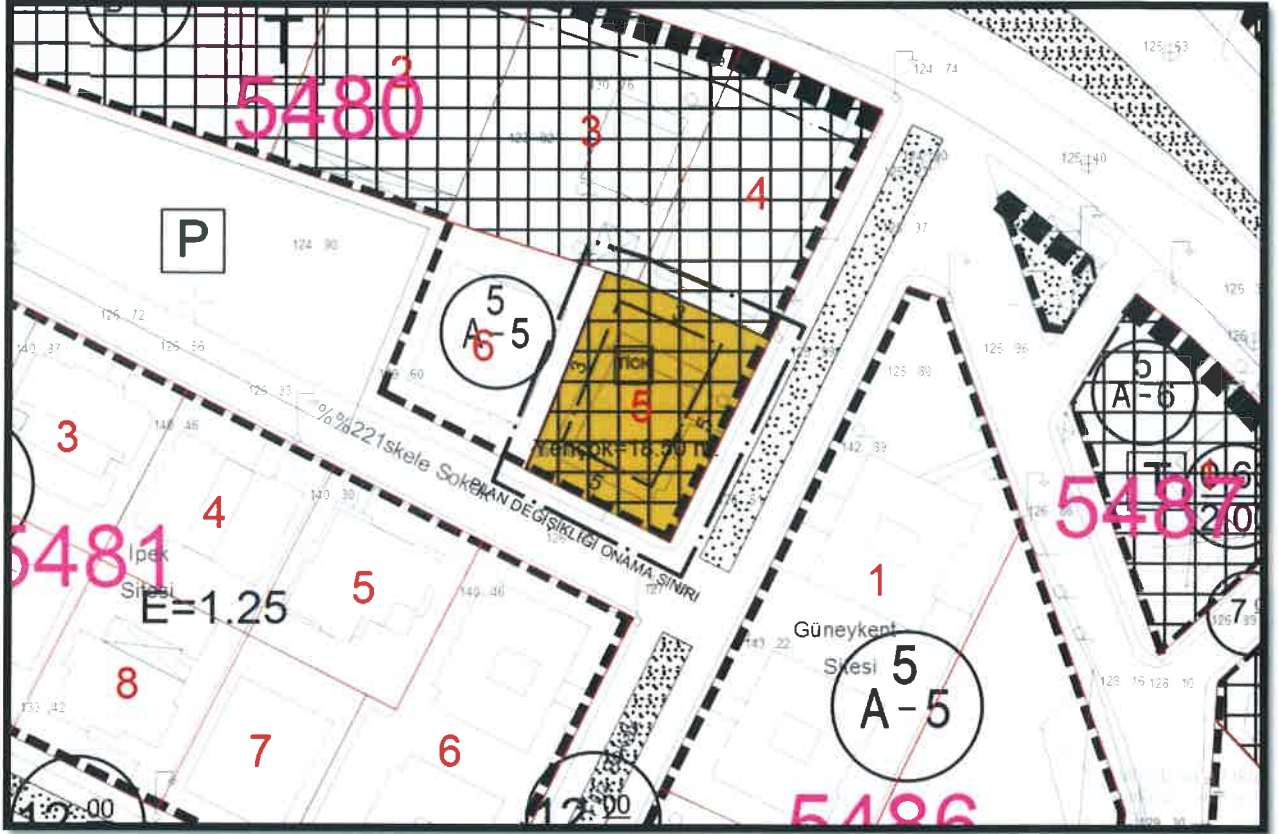
	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	211.39	211,39/35=6.04	104.19 m <sup>2</sup>
TİCARET ALANI	217.46	217,46/70=3,11	53,59 m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI</b>			<b>157,78 m<sup>2</sup></b>

\*\*Sosyal donatı hesabı Konut Alanlarında kişi başı 35 m<sup>2</sup>, Ticaret Alanlarında 70 m<sup>2</sup> üstünden yapılacaktır. Kişi başı 17.25 m<sup>2</sup> sosyal donatı alanı ayrılacaktır.



Tablo 2: Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı

Kentsel dönüşüme yönelik yapılan emsal artışından kaynaklı ortaya çıkan yapı yoğunluğunun gerektirdiği donatı artışı hesaplanarak gerekli donatı alanı için parsel "Nüfus veya yapı yoğunluğundan kaynaklı 157,78 m<sup>2</sup> donatı için yetkili Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi 31.05.2018 tarih ve 1537 sayılı karar doğrultusunda uygulama yapılacaktır." Plan notu ilave edilmiştir.



Şekil 7: 5480 Ada 5 Sayılı parselle ilişkili 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı

## 7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu ve büyüklükleri aşağıdaki gibidir;

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )
Ticaret-Konut Alanı	551,64	551,64

Tablo 3: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları

## 7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları

Planlama alanına ilişkin plan notları:

- 1) Yapı çekme mesafeleri ve Yençok sağlamak kaydıyla 23.02.2017 tarih, 945/03 sayılı ruhsatında bulunan otopark hesabına esas 1782,00 m<sup>2</sup> toplam yapı inşaat alanı 1398,00 m<sup>2</sup> bağımsız bölüm alanlarını aşamaz.
- 2) Nüfus veya yapı yoğunluğundan kaynaklı 157,78 m<sup>2</sup> donatı için yetkili Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi 31.05.2018 tarih ve 1537 sayılı kararı doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 3) Belirlenecek yöntem doğrultusunda donatı teminine ilişkin gerekli işlemler gerçekleştirilmediği sürece, emsal artışına yönelik plan değişikliği geçerli değildir.
- 4) Emsal artışı konut alanı olarak sağlanıyor ise artışın tamamı, emsal artışı ticaret alanı olarak sağlanıyor ise artışın %50'si donatı hesabına tabi olacaktır.
- 5) Sosyal ve Teknik Donatı Alanlarının kamulaştırma işlemi Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılacaktır.
- 6) Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 31.05.2018 tarih ve 1537 sayılı kararında belirlenen yöntem doğrultusunda elde edilecek bedel veya araziler Kentsel Dönüşüm gerçekleştirilen ilgili planlama bölgelerinde (İlçesinde) gerçekleştirilecek plan revizyonu kapsamında yine Donatı Alanı olarak kullanılacaktır.
- 7) Emsalin %20'si ticaret, %80'i konut olarak kullanılacaktır.