

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	13
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 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı.....	12

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları.....	9
Tablo 2: Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı-1	11
Tablo 3: Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı-2	12
Tablo 4: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları.....	13

FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1	6
Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2.....	6

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 girilmiştir.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda planlama alanı "Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı"nda kalmaktadır. 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 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 ve 23.02.2017 tarih 945/03 sayılı yapı ruhsatı bulunmakta olup, mevcutta bulunan riskli yapılar yıkılmış durumdadır. Söz konusu parselde; nüfus veya yapı yoğunluğundan kaynaklı donatı ihtiyacının karşılanmasına yönelik kentsel dönüşüme ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır. Parselde yapımı devam etmekte olan projede kentsel dönüşüme ilişkin alınan emsal artışı hakkının devamlılığının sağlanabilmesi ve yönetmelikler çerçevesinde artan inşaat alanına ilişkin gerekli donatının sağlanması amacıyla emsal, yükseklik ve yapı çekme mesafelerine ilişkin plan değişikliği talep edilmektedir.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

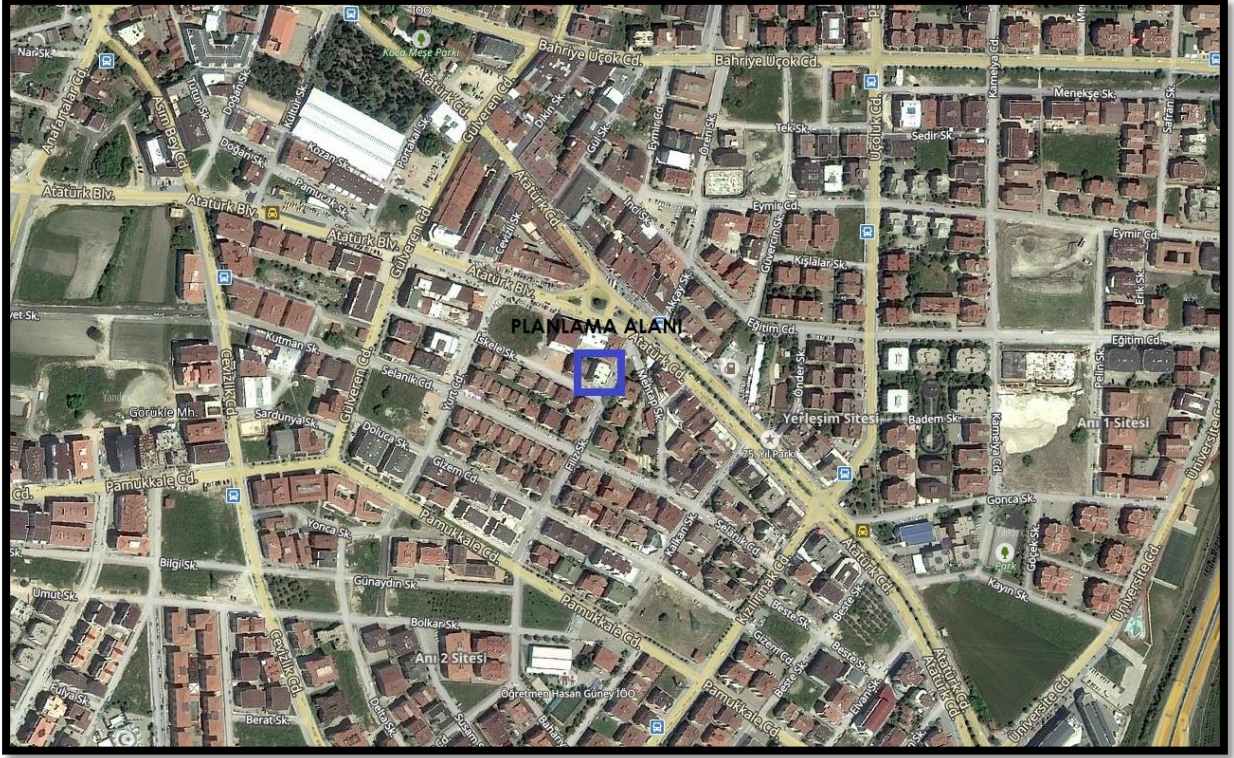
Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Görükle/Dumlupınar Mahallesinde bulunan yaklaşık 551,64 m² büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde ağırlıklı olarak konut alanları, ticaret alanları ve yeşil alanlar bulunmaktadır.



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



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2

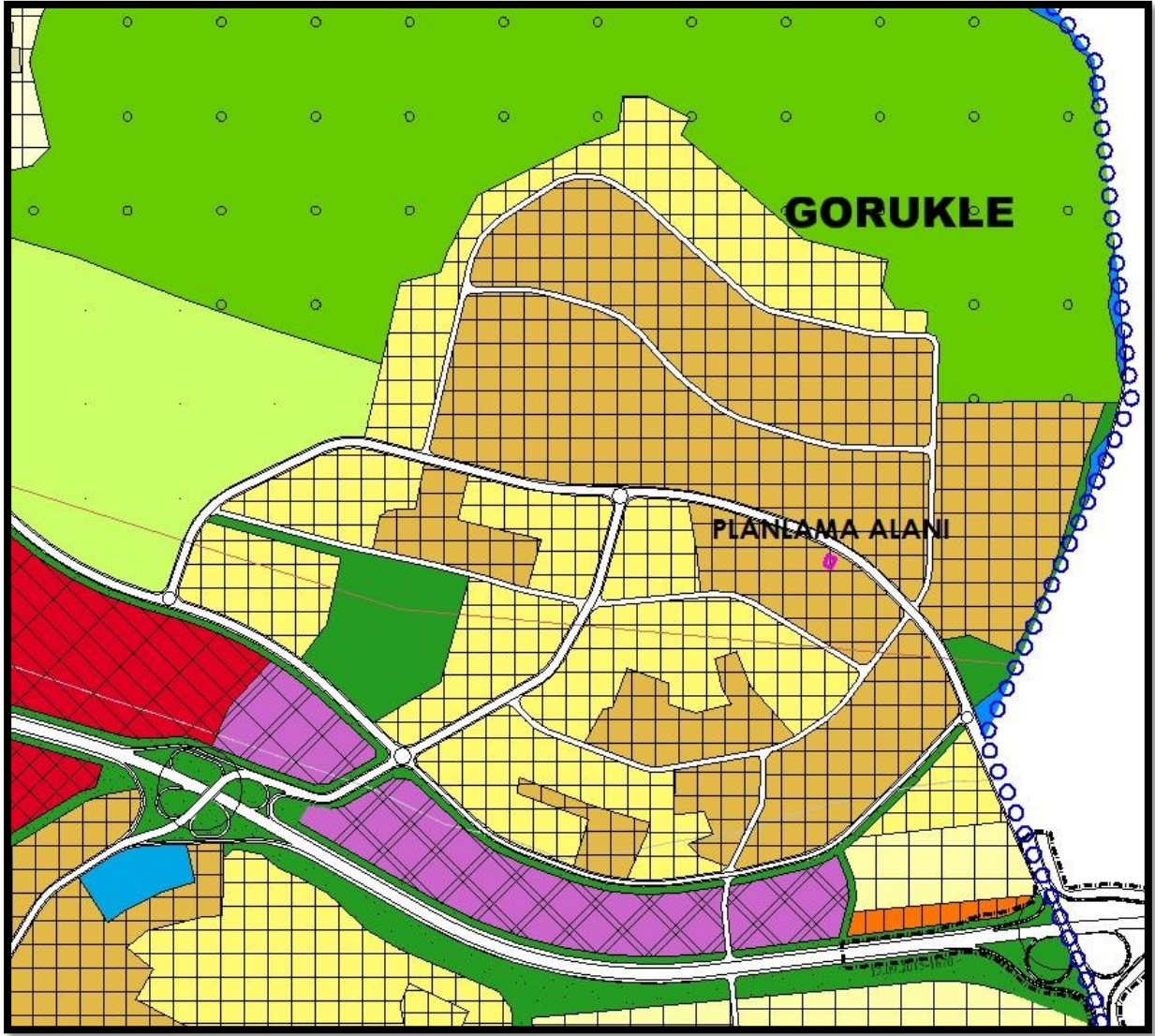
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 5480 ada 5 sayılı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, özel mülkiyete aittir. Toplam alan büyüklüğü 551,64 m²'dir.

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

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

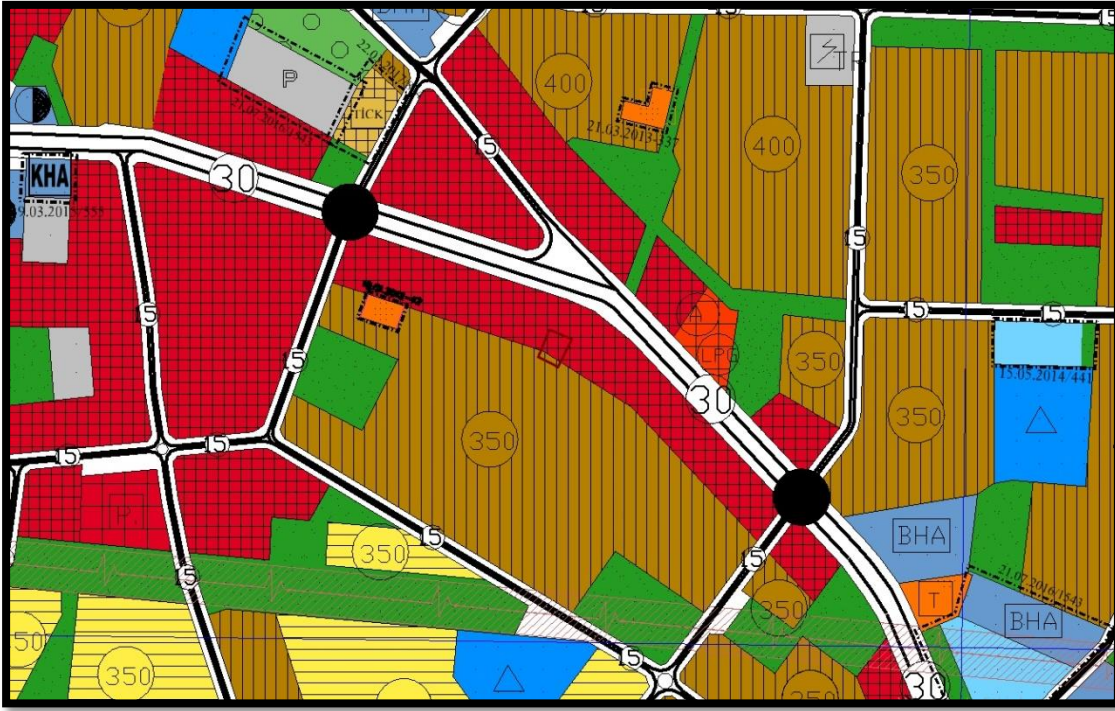
1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda planlama alanı "Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı"nda kalmaktadır. Üst ölçekte planlama alanın çevresi ağırlıklı olarak konut alanı planlıdır.



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

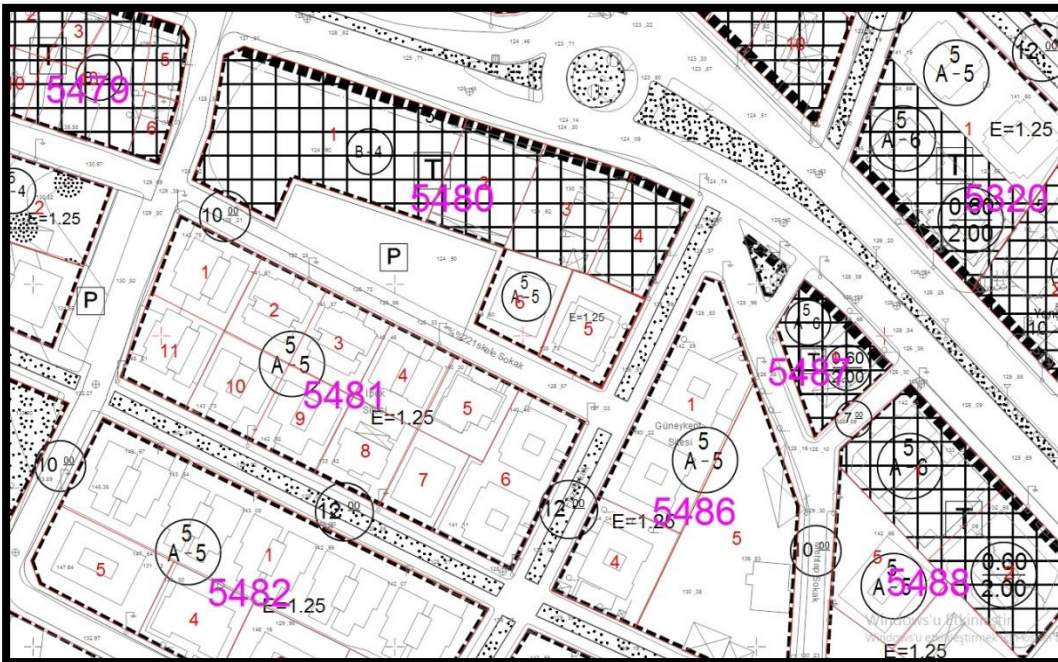
1/5000 Ölçekli Görükle Nazım İmar Planı'nda, söz konusu parsel Ticaret Alanı olarak, kısmen de Konut Alanı olarak planlıdır. Parselin yakın çevresi genel olarak ticaret, konut ve park alanı olarak planlıdır.



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 Dönüşüm ile ilgili 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 Meclisi'nin 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.

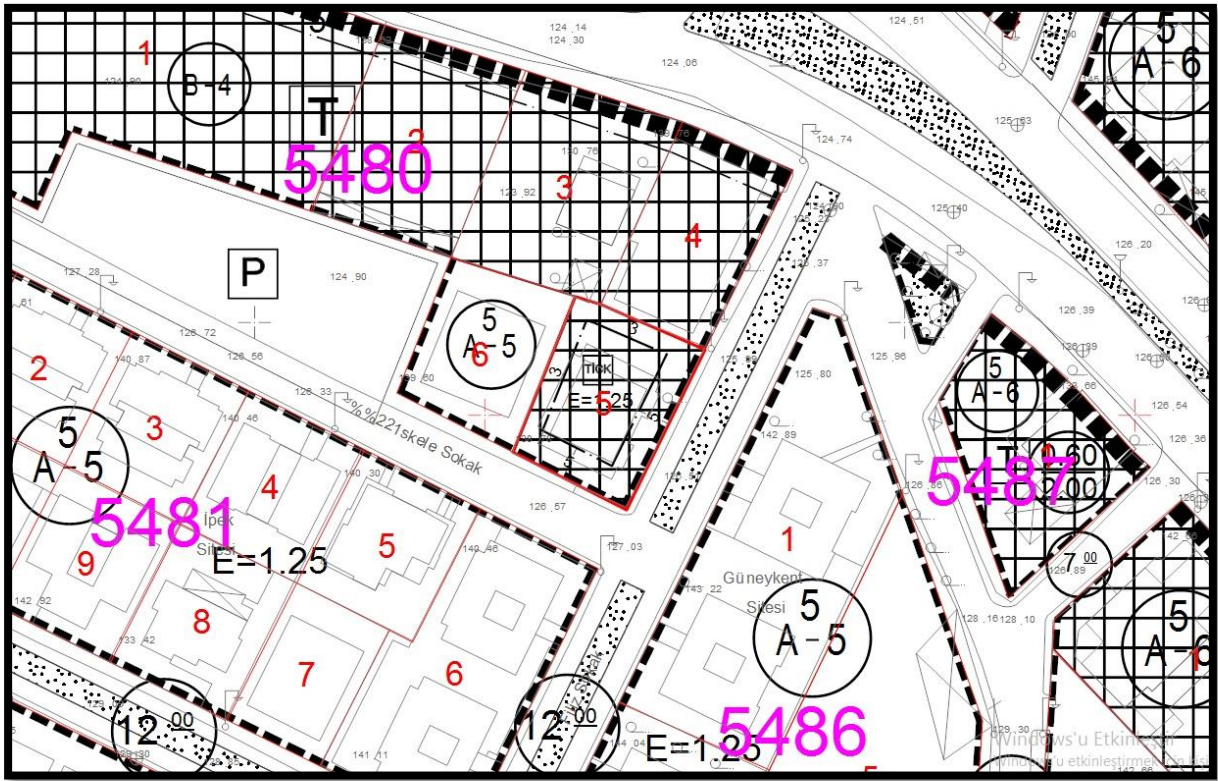
4- 1.Bodrum Katta İskan Edilen Katların %50 'Si İle Kat Alanının %20'sini Geçmeyen Balkon Ve Açık Çıkmalar Emsale Dahil Değildir.

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)
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 ve 23.02.2017 tarih, 945/03 sayılı yapı ruhsatı bulunmakta olup, mevcutta bulunan riskli yapılar yıkılmış durumdadır.

Söz konusu parselde; nüfus veya yapı yoğunluğundan kaynaklı donatı ihtiyacının karşılanmasına yönelik kentsel dönüşüme ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır. Kentsel dönüşüme ilişkin plan değişikliği öncesinde Konut Alanı planlı olan parselde, Ticaret Konut Alanı önerilmiş olup, 0.25 emsal artışı yapılmıştır. Yençok:18.50m olarak belirlenmiştir. Parsele, komşu parsellerden 3'er metre, doğudaki yoldan 5 metre, güneydeki yoldan 4 metre yapı yaklaşma mesafesi önerilmiştir.

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

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

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

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
KONUT ALANI	551.64	-	-551.64
TİCARET ALANI	-	-	-
TİCARET-KONUT ALANI	-	531.02	+531.02
DİĞER ALANLAR	-	20.62	+20.62
TOPLAM ALAN	551.64	551.64	-

**Öneri Plan Fonksiyon kullanım % si : 100

Bağımsız Konut Alanı=942,50 m²

Bağımsız Ticaret Alanı=455,50 m²

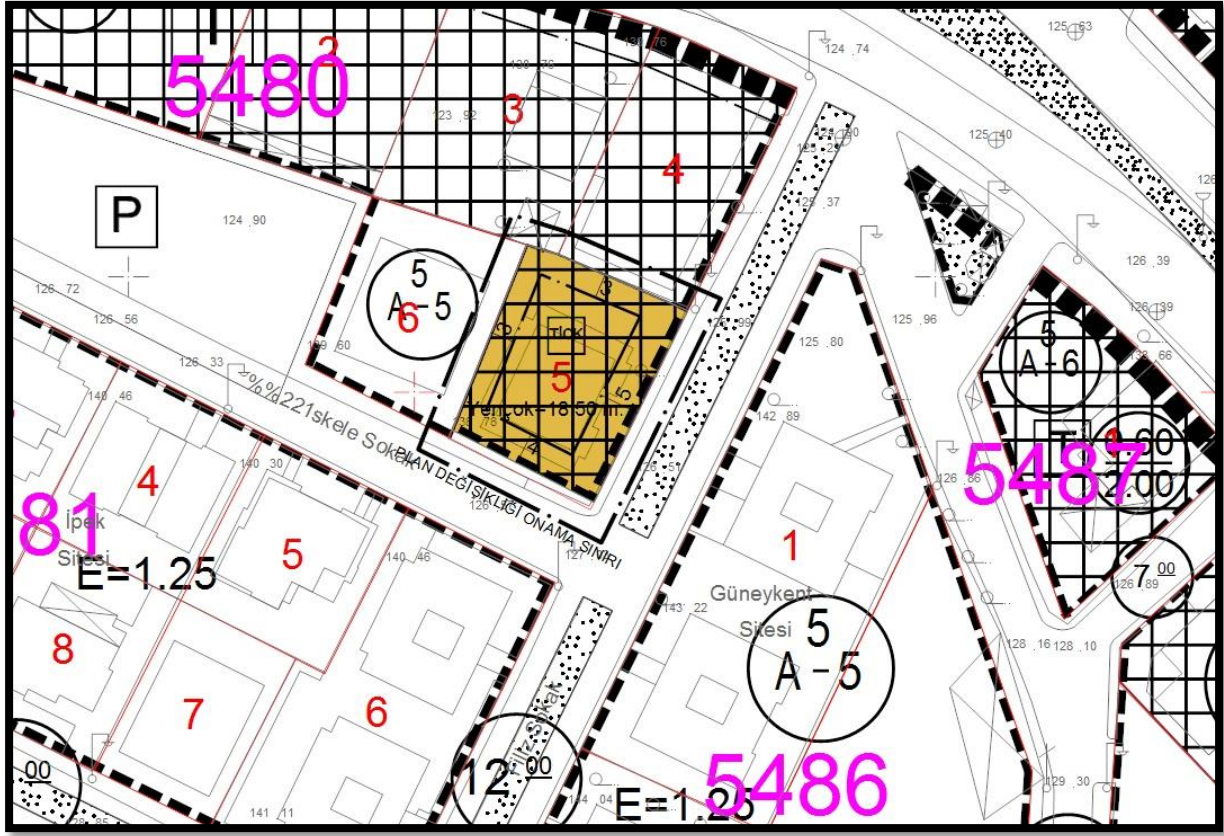
TOPLAM=1398.00 m²

KONUT İNŞAAT ALANI	551,64x1.25=689,55	942,50x0.80=754	+64,45
TİCARET İNŞAAT ALANI	-	455,50x0.80=364,40	+364,40
TOPLAM İNŞAAT ALANI	689.55	1118,40	+428,85

	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	64,45	64,45/31.25=2.06	20,62 m ²
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			20,62 m²

**Sosyal donatı hesabı Konut Alanlarında kişi başı 31,25 m² üstünden yapılacaktır. Kişi başı 10 m² sosyal donatı alanı ayrılacaktır.

Tablo 2: Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı-1



Şekil 7: 5480 Ada 5 Sayılı parsel için 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı

Kentsel dönüşümüne yönelik yapılan emsal artışından kaynaklı ortaya çıkan yapı yoğunluğunun gerektirdiği donatı artışı hesaplanarak gerekli donatı alanı için parsel; “Nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı yaşam alanı 31,25 m² ve kişi başı en düşük donatı alanı 10 m² olarak kabul edilmiş ve 20,62 m² olarak hesaplanmıştır. Bu alanlar yol alanı olarak kamuya bilabedel terkedilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez. “Plan notu ilave edilmiştir.

	TOPLAM ALAN (m ²)
Gerekli Sosyal Donatı Alanı İhtiyacı	20,62m ²
Önerilen Sosyal Donatı Alanı	20,62m ² (Yol Alanı:20,62m ²)
Kalan Sosyal Donatı Alanı İhtiyacı	-

Tablo 3: Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı-2

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu Ticaret-Konut Alanı olarak belirlenmiş olup, donatı alanı dengesinin sağlanabilmesi için yol alanı terki yapılmıştır.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
Konut Alanı	551,64	-
Ticaret-Konut Alanı	-	531,02
Yol Alanı	-	20,62
Toplam	551,64	551,64

Tablo 4: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları

7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları

1) Riskli yapı şerhi alındığından dolayı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı kanunun 6. maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği yapılmıştır.

2) Yapı, çekme mesafeleri ve Yençok sağlanmak kaydıyla 23.02.2017 tarih ve 945/03 sayılı ruhsatında bulunan otopark hesabına esas 1782,00 m² toplam yapı inşaat alanı, 1398,00 m² bağımsız bölüm alanlarını aşamaz.

3) Nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı yaşam alanı 31,25 m² ve kişi başı en düşük donatı alanı 10 m² olarak kabul edilmiş ve 20,62 m² olarak hesaplanmıştır. Bu alanlar yol alanı olarak kamuya bilabedel terkedilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

4) Planda kamuya terk edilen alanlar (yol, otopark ve park) planda öngörülen kullanım fonksiyonları dışında kullanılamaz.

5) Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrılacağından, Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.