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

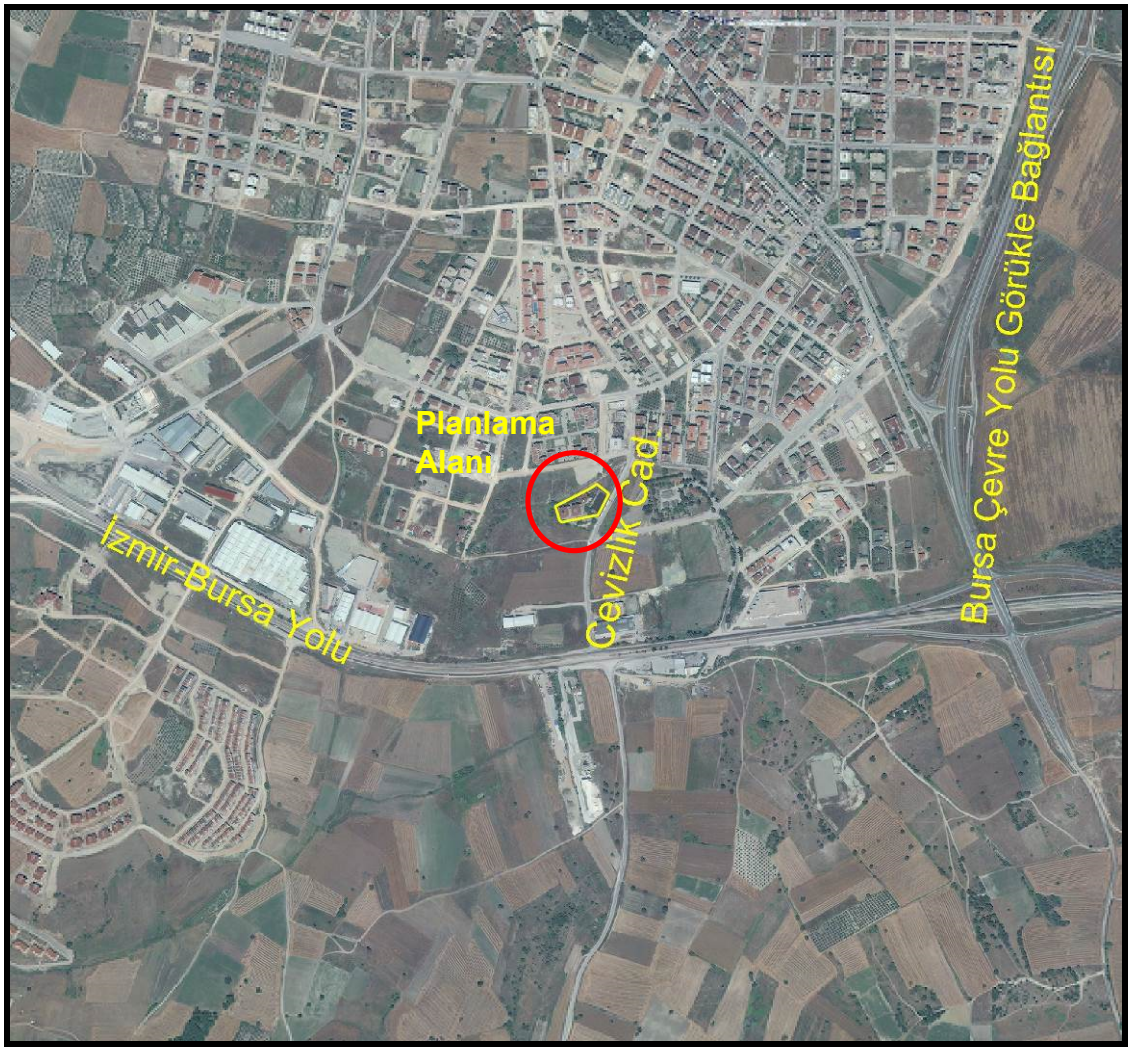
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

MART 2017

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.

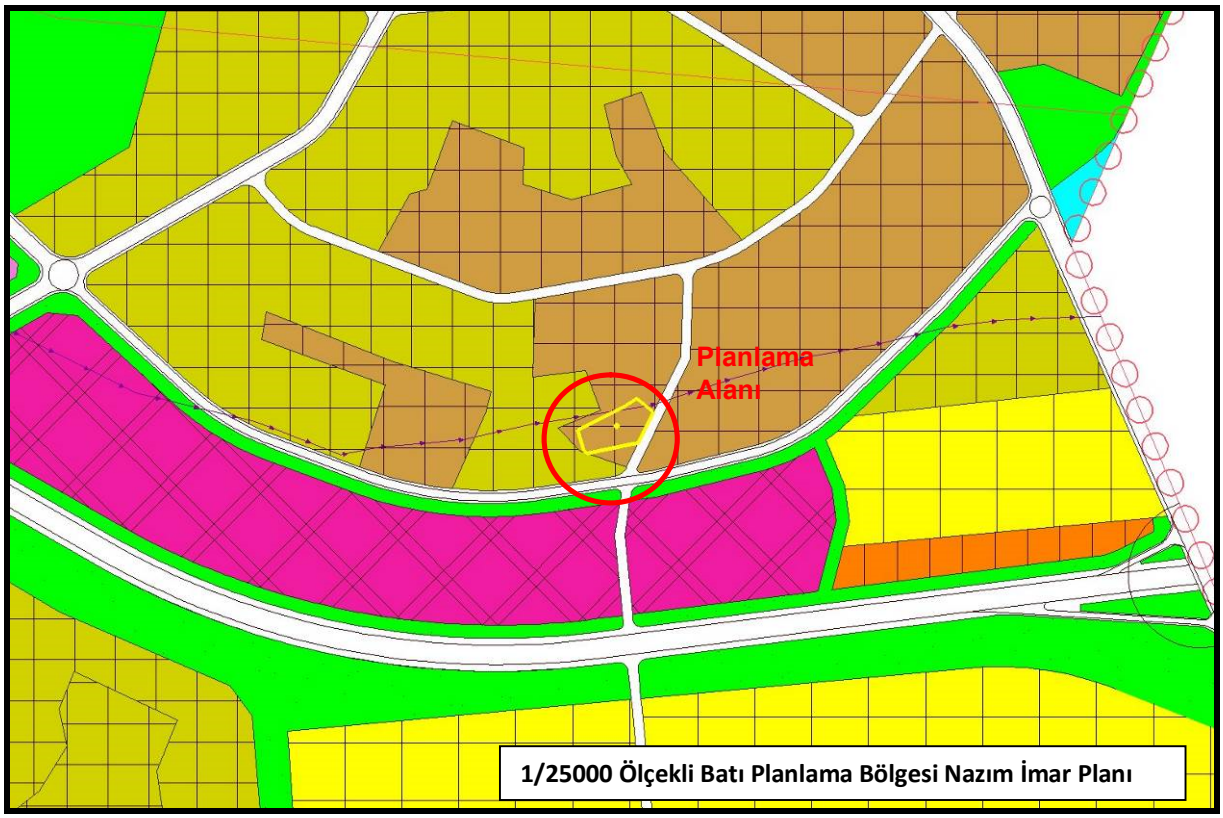
Planlama alanı Nilüfer İlçesinin batısında, Görükle-Dumlupınar mahallesinin de güneydoğu sınırına yakın konumda bulunmaktadır. Sınırları içinde bulunduğu Görükle yerleşmesi ve plan değişikliği yapılan alan bölgenin ve Bursa'nın önemli röper noktalarından biri konumunda olan Uludağ Üniversitesinin batısında, 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. Plan değişikline konu alanı oluşturan parsel üzerinde 3 adet zemin+3 normal katlı betonarme bina bulunmaktadır. Görükle yerleşmesi, gelişmekte olan bir yerleşme konumunda olup, alan çevresinde de, plan değişikliğine konu olan parsellerde olduğu şekilde, ayrık nizam ve bloklar şeklinde yapılaşmış siteler mevcuttur. Alanda güneydoğu yönünde azalan, orta derecede eğim bulunmaktadır.



Simetri Şehir Planlama – Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

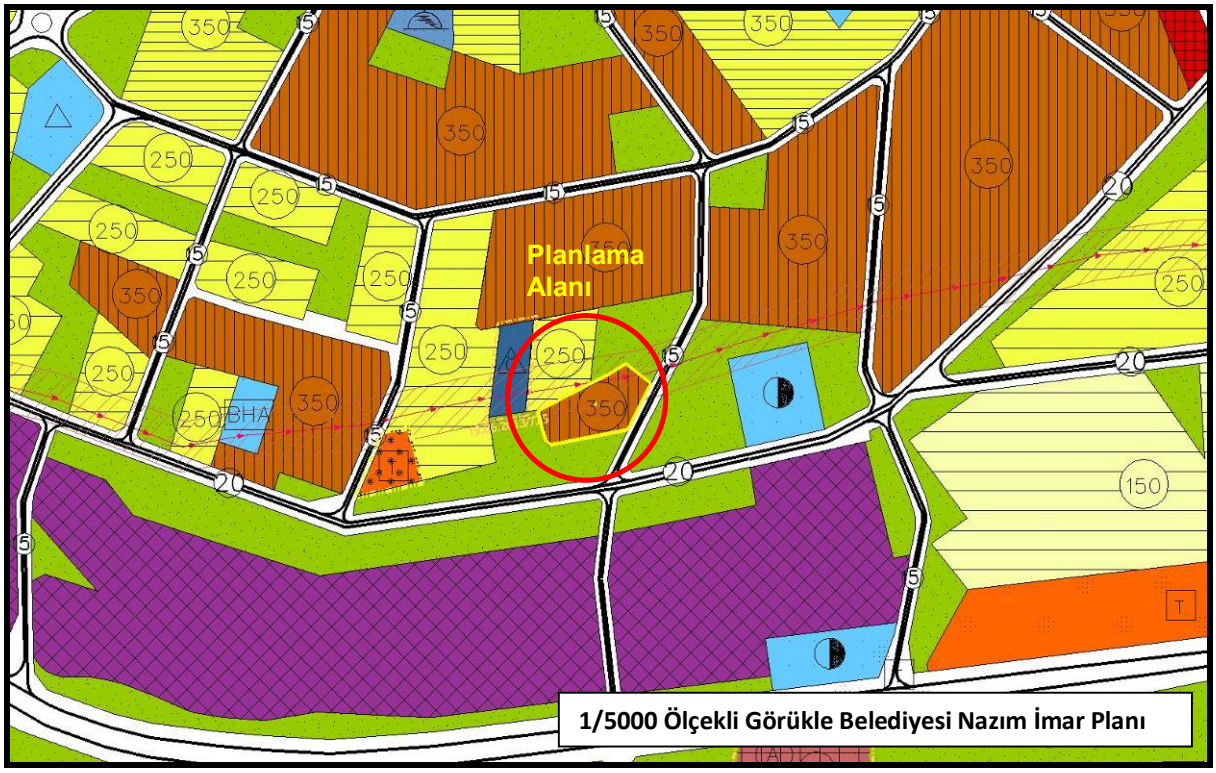


Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde "**275 K/Ha Orta Yoğunlukta Meskun Kentsel Yerleşme Alanları**" kullanımına sahiptir.

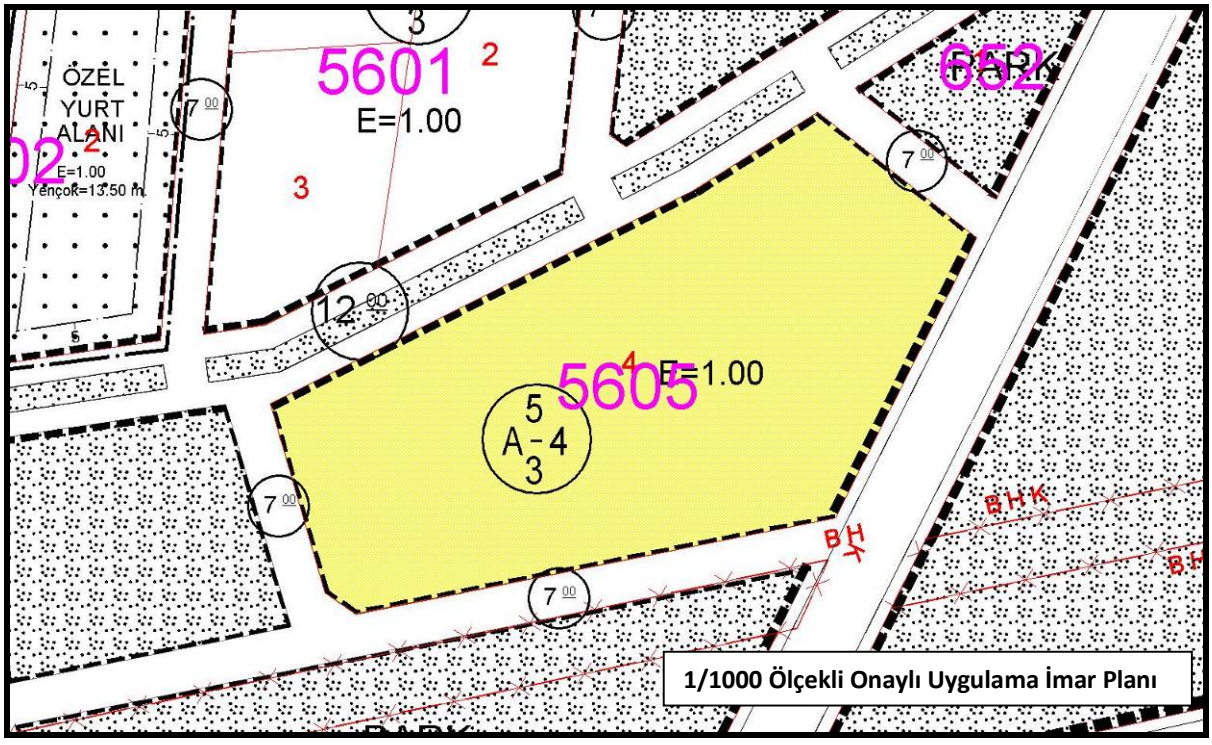


Simetri Şehir Planlama – Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

Parsel, 1/5000 Ölçekli Görükle Nazım İmar Planı sınırları içerisinde de "**350 K/HA Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut Alanları**" kullanımlıdır.



Planlama alanına ait onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı üzerinde de parseller yine "**Konut Alanı"** kullanımlıdırlar. Bu kullanımla ilgili olarak ayrık nizam 4 kat, KAKS=1.00 imar hakları belirtilmiş, ön cepheden 5 metre, yan bahçelerden 3' er metre yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmıştır.



Simetri Şehir Planlama – Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

Mevcut imar durumu doğrultusunda, parsel üzerinde 3 adet 4 katlı betonarme bina mevcut olup bu binalardan 2 tanesi 99 depremi öncesi ruhsatlıdır. Görüleceği üzere yapı ruhsatı ve binaların inşa tarihi, 1999 depremi öncesine tekabül etmektedir. Bu doğrultuda yapılar, eski yönetmelik hükümlerine göre, 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 yapıların, dönüşerek yeniden inşası düşünülmektedir. Bu amaçla parselde kat malikleri tarafından nazım ve uygulama imar planı değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile Ataevler Mahallesi, H21C02C2A pafta, 5605 ada 4 nolu parsel üzerinde tanımlı imar kullanımında değişikliğe gidilmiş, parsel kullanımı "**Ticaret-Konut Alanı**" olarak yeniden düzenlenmiştir. Bu düzenlemede tamamıyla kentsel dönüşüm amaçlanmaktadır. 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, parsel üzerindeki yapıların kentsel dönüşümünün yapılabilmesi amacıyla öncelikle 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği sonra da 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile onaylı parsel üzerindeki kullanım hazırlanan nazım imar planı değişikliği doğrultusunda değiştirilmiş, yapılaşma koşulları ise plan üzerinde değiştirilmemiştir. Yapılaşma koşullarına ilişkin olarak gerekli düzenlemeler plan notları ile yapılmıştır. Yukarıda bahsi geçen Bakanlığın Büyükşehir Belediyesine vermiş olduğu yetki doğrultusunda, kentsel dönüşüm yapılması halinde parsel kullanımı Ticaret-Konut Alanı, parsel emsali, 1.50, yapı yüksekliği 24.50 olacaktır. Zeminde kullanımın ticaret olacağı öngörülmektedir. Buradan hareketle, parsel üzerinde yapılan emsal artışı, herhangi bir nüfus artışı doğurmamaktadır. Artan bir nüfus artışı olmaması sebebiyle de, mekânsal planlar yapım yönetmeliği 26. Maddesinin 5. Fıkrasında tanımlanan sosyal donatı alanlarında artış yapılması gerekliliği de bulunmamaktadır. Tüm bu düzenlemelerle ilgili alansal değişimler de aşağıdaki tabloda verilmiştir. Yapılan bu değişiklikte tamamıyla parsel üzerindeki yapıların kentsel dönüşümü amaçlanmaktadır. Yukarıda anlatılan sebeplerle önerilen imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

KULLANIM / ALAN	KONUT ALANI	TİCARET-KONUT ALANI
ONAYLI İMAR PLANI	5399.58 m²	-
ÖNERİ İMAR PLANI	-	5399.58 m²

Simetri Şehir Planlama – Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

PLAN NOTLARI

1. RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALDIĞI TAKDİRDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI' NIN 05.09.2016/14820 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN 6306 SAYILI KANUNUN 6/12 BENDİ UYARINCA GEÇİCİ OLARAK BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ' NE DEVREDİLEN YETKİ DOĞRULTUSUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEÇERLİDİR. KENTSEL DÖNÜŞÜM YAPILMASI DURUMUNDA E=1.50, Yençok=24.50 m., TAKS=0.50 OLARAK UYGULANACAKTIR.
2. GİRİŞ VE 1.BODRUM KATLARINDA TİCARET KULLANIMINI VE/VEYA TİCARET-KONUT KARMA KULLANIMI YER ALABİLİR.
3. SU BASMAN KOTU +3.00M.'YE KADAR KALDIRILABİLİR.
4. 2.BODRUM KAT AÇIĞA ÇIKABİLİR. EMSALE DAHİL EDİLMEK KAYDIYLA 2.BODRUM KATTA BAĞIMSIZ BÖLÜM EKİ YAPILABİLİR.
5. GİRİŞ ÇIKIŞLAR 2.BODRUM KATTAN YAPILABİLİR.
6. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Simetri Şehir Planlama – Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704