BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, GÖRÜKLE MAHALLESİ
H21C02C2A PAFTA, 5605 ADA 4 PARSEL
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

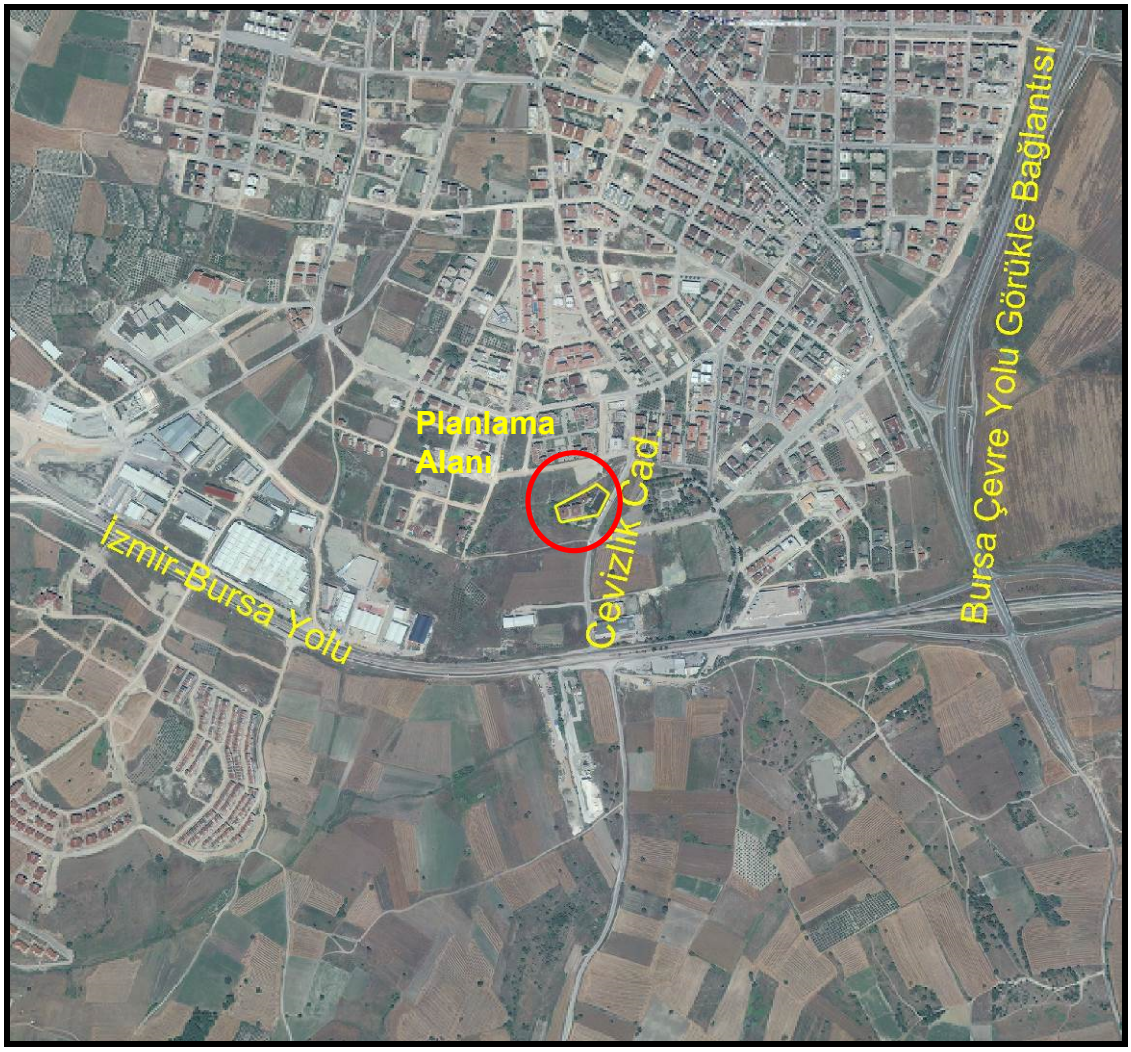
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

MART 2017

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, GÖRÜKLE MAHALLESİ
H21C02C2A PAFTA, 5605 ADA 4 PARSEL
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM 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.

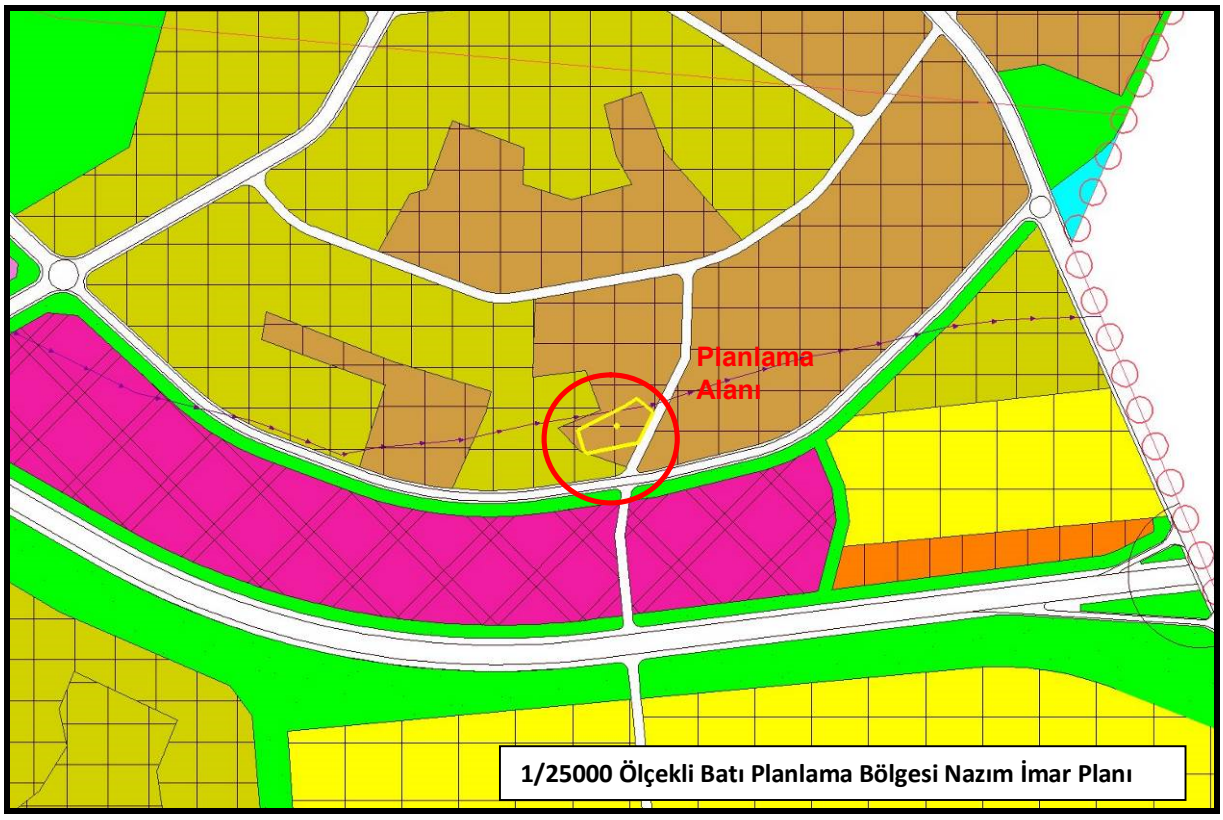
Planlama alanı Nilüfer İlçesinin batısında, Görükle-Dumlupınar mahallesinin de güneydoğu sınırına yakın konumda bulunmaktadır. Sınırları içinde bulunduğu Görükle yerleşmesi ve plan değişikliği yapılan alan bölgenin ve Bursa'nın önemli röper noktalarından biri konumunda olan Uludağ Üniversitesinin batısında, 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

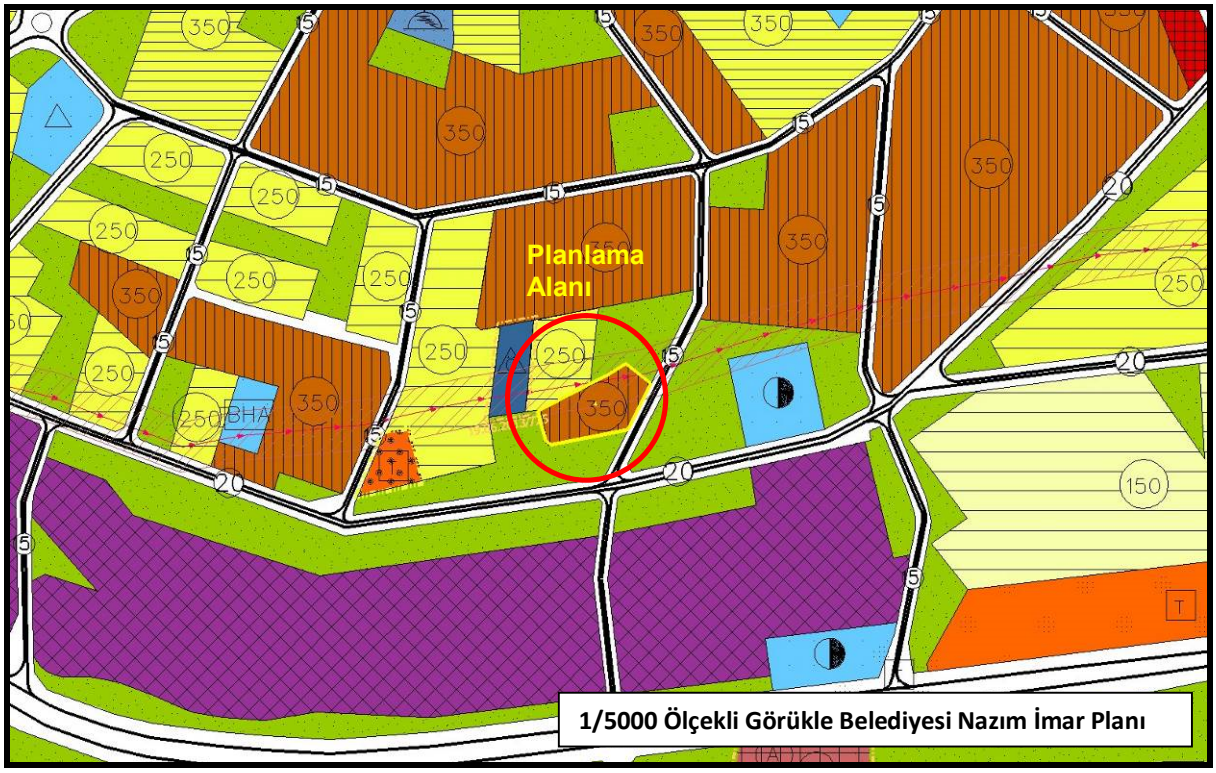


Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde "**275 K/Ha Orta Yoğunlukta Meskun Kentsel Yerleşme Alanları**" kullanımına sahiptir.

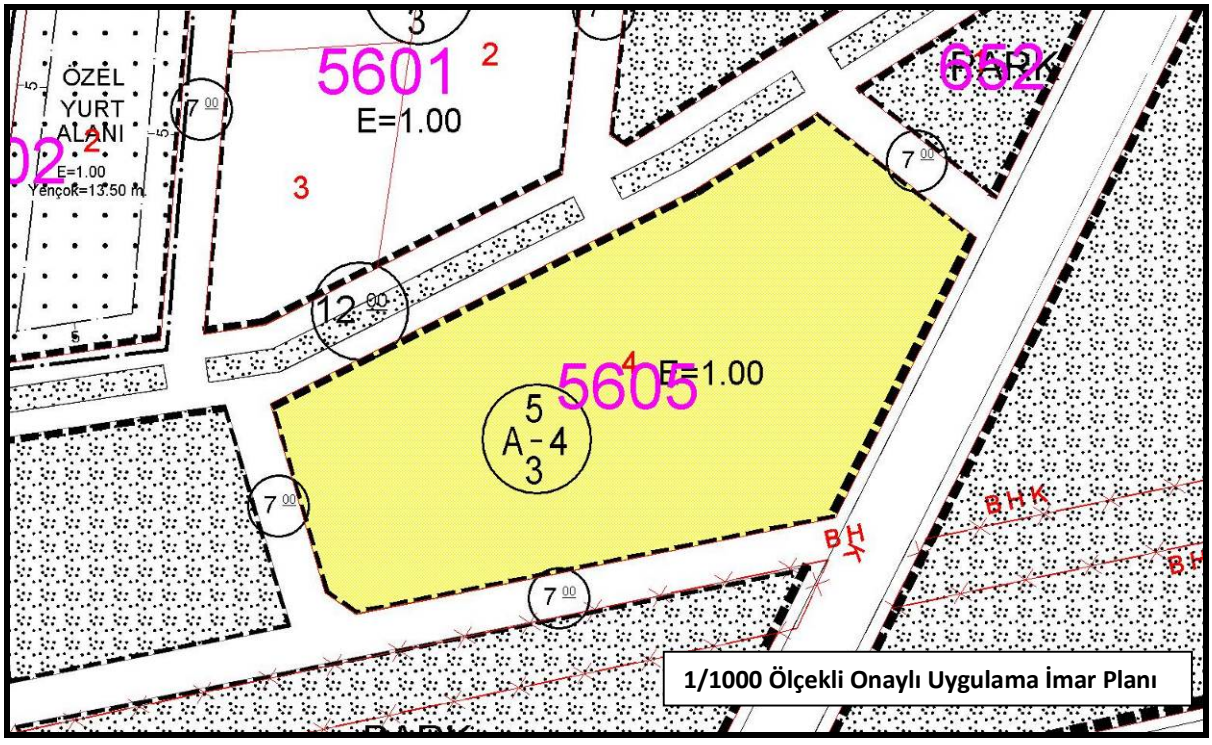


Simetri Şehir Planlama – Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

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 1/5000 ölçekli Nazım 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 imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Tüm bu düzenlemelerle ilgili alansal değişimler de aşağıdaki tabloda verilmiştir. Yukarıda anlatılan sebeplerle önerilen imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

KULLANIM / ALAN	350 K/HA Meskun Konut Alanı	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