NİLÜFER İLÇESİ, GÖRÜKLE DUMLUPINAR MAHALLESİ, H21C02B3D PAFTA, 5444 ADA, 2 PARSELE 1/1000 ÖLÇEKLİ GÖRÜKLE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Görükle Dumlupınar Mahallesi, H21C02B3D pafta**,** 5444 ada, 2 parselde 1/1000 Ölçekli Görükle Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Plan değişikliği yapılmasındaki amaç söz konusu alanda riskli yapı tanımına girip yapıların yıktırılıp yapının, fen ve sağlık kurallarına uygun, deprem yönetmeliği hükümleri doğrultusunda yeniden inşa edilmesi ve parselin cephe aldığı taşıt yolları yoğun trafik akışına sahip olması ticaret alanı talebini artırdığından plan notu ilavesi ve fonksiyon değişikliği hazırlanmıştır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Görükle Mahallesi, Bursa Merkezinin batısında ve Nilüfer İlçesi sınırları içinde bulunmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan alan konumu itibarı ile Görükle Atatürk Caddesi'nin 25 m güneybatısında, Anafartalar Caddesi'nin 330 m doğusunda yer almaktadır. 5444 ada 2 parsel 2439,88 m^2 büyüklüğündedir.



Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü

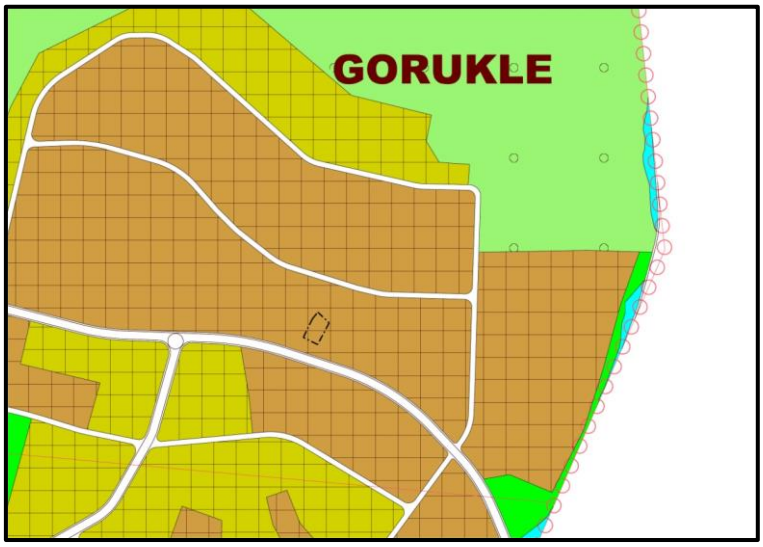
PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu:

Plan değişikliği hazırlanan 5444 ada 2 parselin tamamı özel mülkiyetten oluşmaktadır.

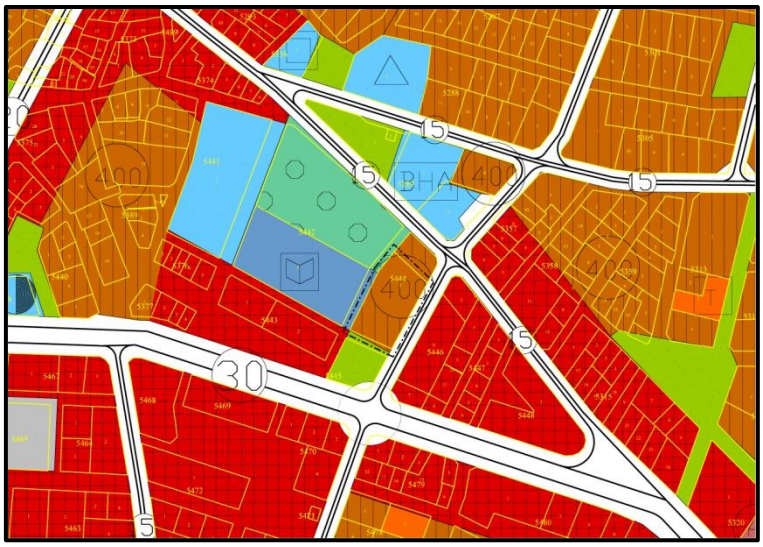
PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

Planlama alanı 1/25000 plan durumu: Batı Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında parsel Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanında kalmaktadır.



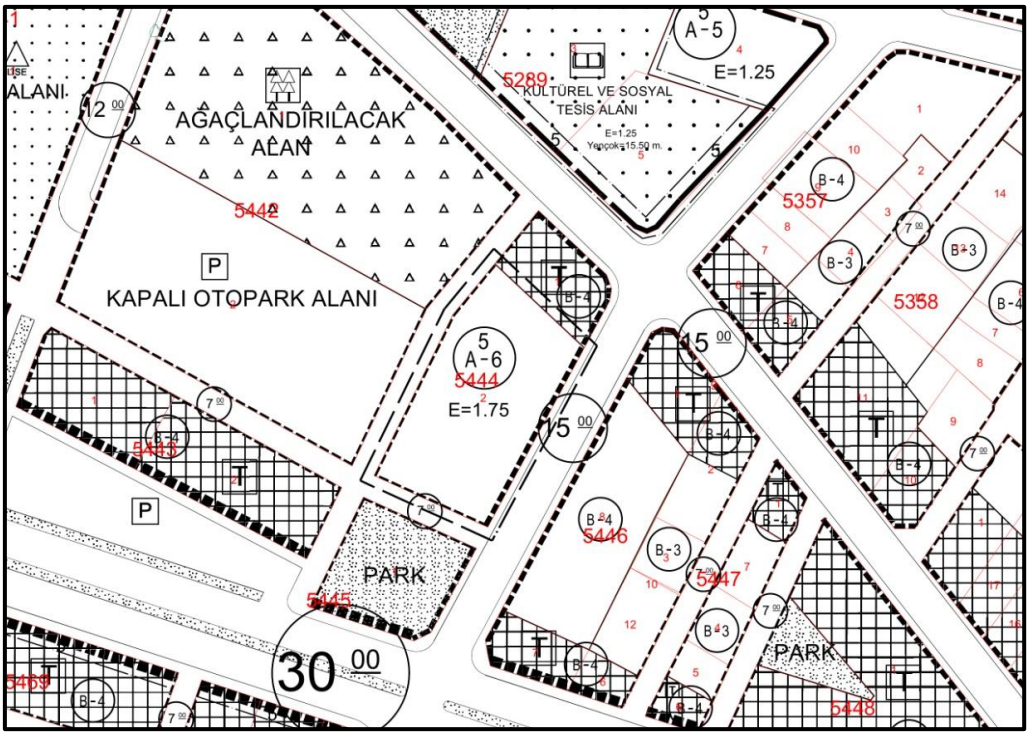
Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama alanı 1/5000 plan durumu: Görükle 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında parsel 400 kişi/ha Yüksek Yoğunlukta Konut Alanında kalmaktadır.



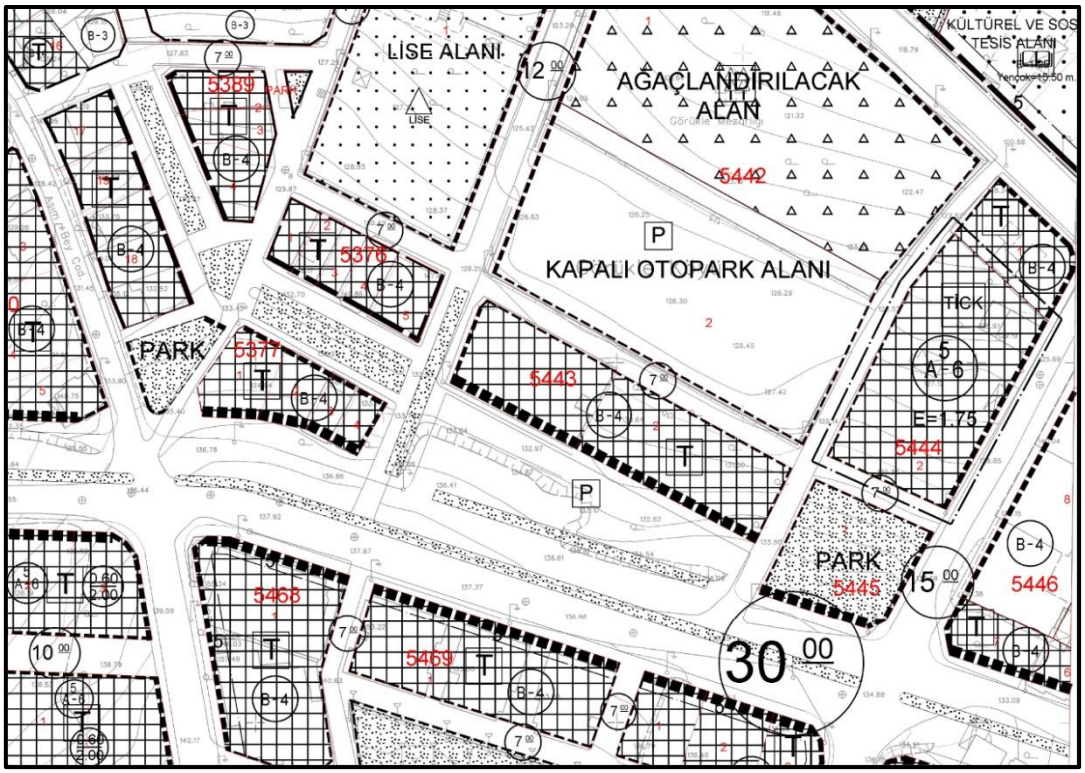
Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama alanı 1/1000 plan durumu: 1/1000 Ölçekli Görükle Revizyon Uygulama İmar Planında 5444 ada, 2 parsel E= 1.75 yapılaşma koşulu ile Ayrık Nizam 6 Katlı Konut Alanında kalmaktadır. Parselin kuzeydoğusu ticaret alanı olarak planlıdır. Parsel doğudan 15 m taşıt yoluna, güney ve batıdan 7 m genişliğinde yaya yoluna cepheli durumdadır.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İmar planı değişikliği: Hazırlanan plan değişikliğinde Kentsel Dönüşüm mevzuatından yararlanılarak yeniden inşa edilmesi amaçlanmaktadır. Bu kapsamda kentsel dönüşümün desteklenmesi ve müteahhitlik payı oluşması hedefi ile mevcut durumdaki plan notlarına *"1) Riskli Yapı şerhi aldığı takdirde 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 Belediyesine devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği geçerlidir. Kentsel dönüşüm yapılması durumunda E= 2.25, Yençok= 24.50 m olarak uygulanacaktır. 2) Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.* " hükümleri ilave edilmiştir. Ayrıca parselin cephe aldığı taşıt yolları yoğun trafik akışına sahip olması ticaret alanı talebini artırmıştır. Bölge içerisindeki ticari aktivitelere katkı sağlaması amaçlanarak Ticaret-Konut Alanı düzenlenmiştir.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama Alanı Kullanımları:

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN (M2)	ORAN (%)	ALAN (M2)	ORAN (%)
KONUT ALANI	2439.88	100.00	0	0.00
TİCARET+KONUT ALANI	0	0.00	2439.88	100.00
PARSEL ALANI	2439.88	100.00	2439.88	100.00

PLAN NOTU:

1. Riskli Yapı şerhi aldığı takdirde 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 Belediyesine devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği geçerlidir. Kentsel dönüşüm yapılması durumunda E= 2.25, Yençok= 24.50 m olarak uygulanacaktır.
2. Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.