

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, GÖRÜKLE-KURTULUŞ MH.  
H21C02C2C PAFTA, 5696 ADA 3 PARSEL  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

## **PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

OCAK 2018

Q

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, GÖRÜKLE-KURTULUŞ MAHALLESİ**  
**H21C02C2C PAFTA, 5696 ADA 3 PARSEL**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

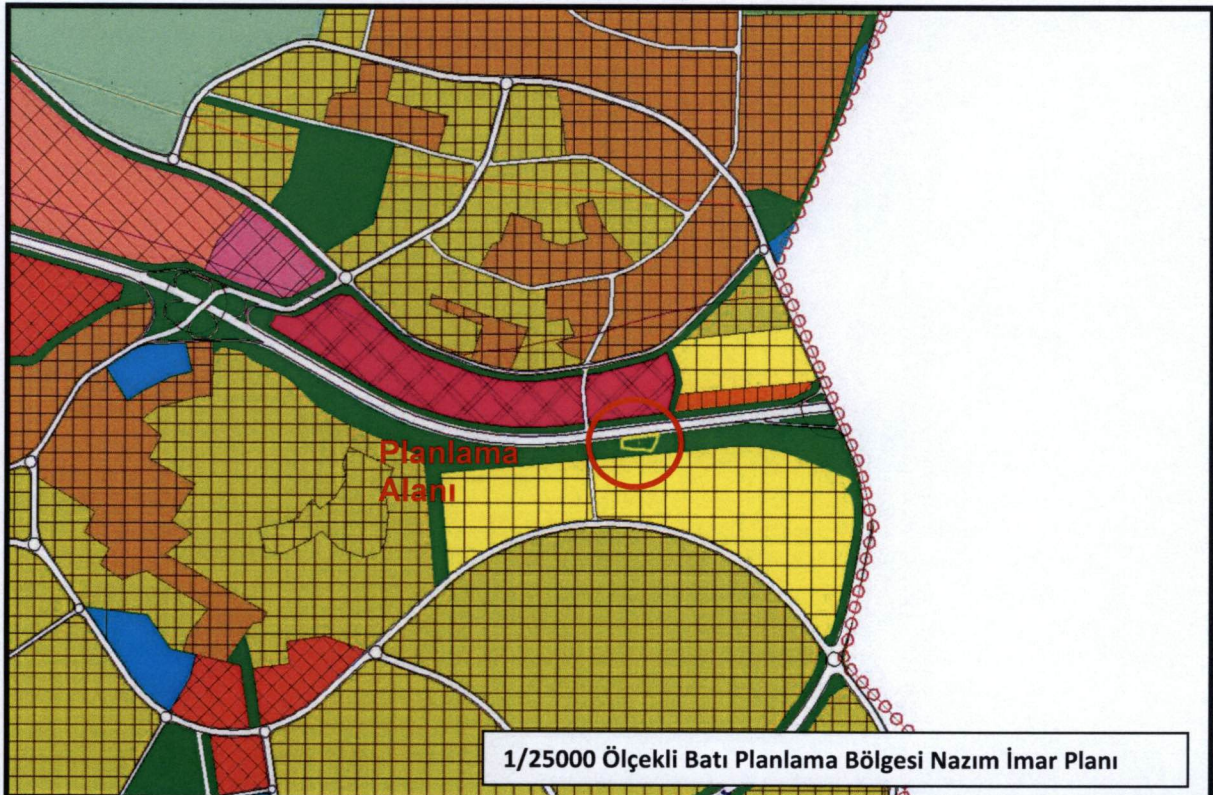
Planlama Alanı, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Görükle-Kurtuluş Mh., H21C02C2C pafta, 5696 ada 3 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanı oluşturan parsel 5.207,60 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

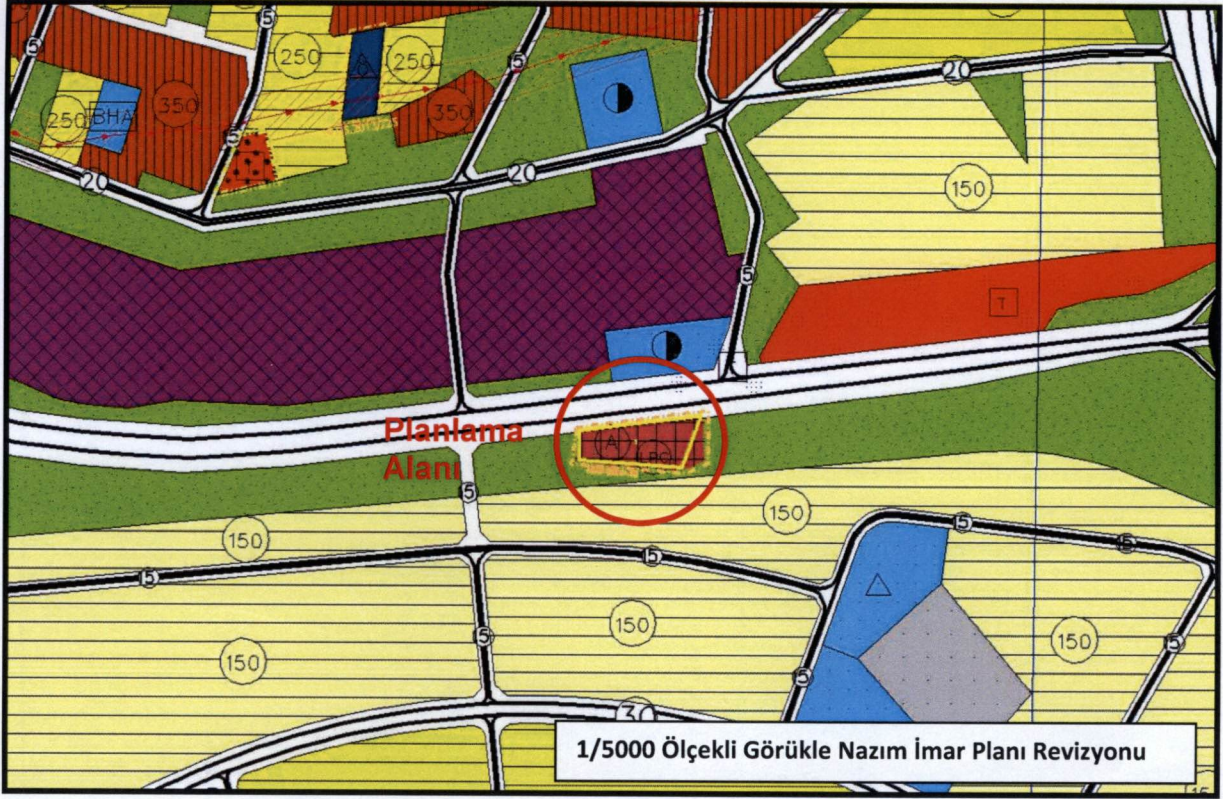
Planlama alanı Bursa İli ve Nilüfer İlçesinin batısında, Görükle yerleşmesinin de güneyinde bulunmaktadır. Görükle-Kurtuluş mahallesi Nilüfer İlçe merkezinin yaklaşık 14 km batısındadır. Plan değişikliğine konu 5696 ada 3 parsel, Bursa yerleşmesinin en önemli arterlerinden olan İzmir-Bursa Yolu'na kuzey yönünde cepheli olup, Görükle yerleşmesi de kentle ilişkisini bu arter üzerinden sağlamaktadır. Ayrıca İzmir-Bursa Yolu'nu Bursa Çevre Yolu'na bağlayan Görükle Çevre Yolu Bağlantı Kavşağı da parselin 700 metre doğusunda yer alır. Görükle yerleşme merkezi parselin yaklaşık 1700 metre kuzeyinde, Göçme Konutları olarak anılan konut yerleşme merkezi de parselin yaklaşık 2000 metre batısındadır. Değişikliğe konu parsel, kuzeyinde İzmir Yolu Caddesi olmak üzere tek yola cephelidir. Parselin aynı zamanda 2010 m doğusunda Uludağ Üniversitesi yer almaktadır. Parselin bulunduğu bölümde herhangi bir yapılaşma olmayıp, parselin kuzeyinde ve yaklaşık 2000 metre doğusunda, ayrıık nizam yapılaşmalı konut kullanımlı bir yapılaşma dokusu görülmektedir. Halihazırda parsel üzerinde Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonu mevcut olup, kuzey yönünde azalan hafif derecede eğime sahiptir.



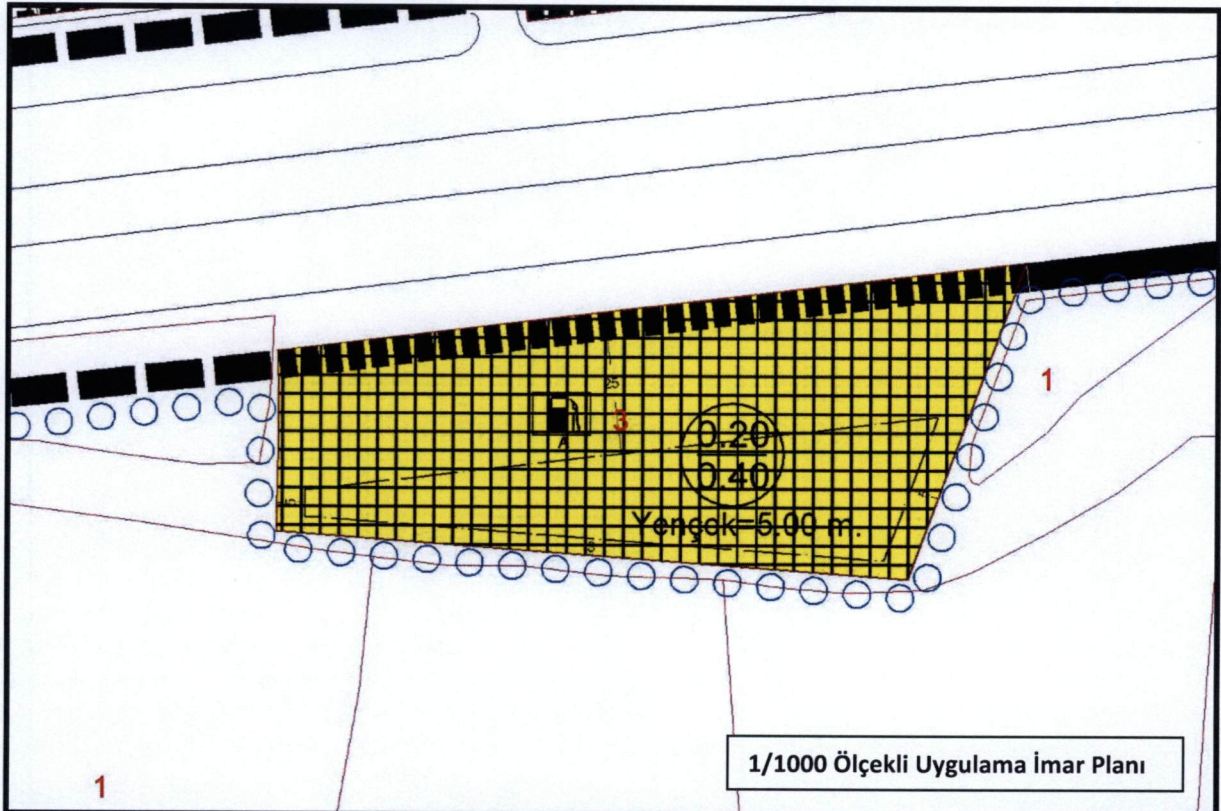


Plan değişikliği hazırlanan alan, Batı Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı sınırları içerisinde "**Büyük Kentsel Yeşil Alanlar**" kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Görükle Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde ise "**Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonu**" kullanımıdır.





Planlama alanını oluşturan Görükle-Kurtuluş Mahallesi, 5696 ada 3 parsel, onaylı 1/1000 Ölçekli Görükle Uygulama İmar Planında, "**Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonu**" kullanımına sahiptir. Parselin ön bahçe mesafesi 25 metre, yan bahçe mesafesi 5 metre, arka bahçe mesafesi 3 metre olmak üzere ayrı nizam 2 katlı ve TAKS=0.20, KAKS=0.40 ve **Yençok= 5.00 metre** olacak şekilde yapılaşma haklarına sahiptir.



Plan değişikliğine konu parsel 5207,60 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Parsel kuzey cephesinden 50 metrelik taşıt yoluna cephelidir. Parselin çevresinde bulunan akaryakıt istasyonları ve onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan notları incelendiğinde, akaryakıt istasyonları için E= 0.40, Yençok=6.50 olacak şekilde yapılaşma hakları tanımlandığı görülmektedir. Plan değişikliğine konu parsel ise TAKS=0.20, KAKS=0.40 olacak şekilde 2 katlı yapılaşma hakkı tanındığı ve Yençok=5.00 olarak belirlendiği görülmüştür. Bilindiği üzere, Akaryakıt İstasyonları, kullanım ve içerisindeki yapılaşma olarak incelendiğinde, kendisine özgün tanımları olan yapı biçimlerine sahiptir. Değişikliğe konu parselde tanımlanan 2 katlı yapılaşma ve yüksekliğin 5.00 metreye sabitlenmiş olması parselde yeniden uygulamaya geçilmesini zorlaştırmaktadır. Bu durumun giderilebilmesi, istasyona benzer konumlu diğer istasyonlarda ve en önemlisi onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan notlarında olduğu şekli ile yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenebilmesi amacıyla, parsel malikince plan değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Görükle Uygulama İmar Planı Değişikliği ile Görükle-Kurtuluş Mahallesi, H21C02C2C pafta, 5696 ada 3 nolu parsel üzerinde tanımlı imar haklarında temel olarak herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Temel olarak parselde tanımlı emsal ve yükseklik değerleri, onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan notlarında tanımlandığı şekli ile düzeltilmiş, E=0.40, Yençok=6.50 olarak belirlenmiştir. Yapılan değişiklikte herhangi bir emsal artışı söz konusu değildir. Tüm bu gerekçelerle hazırlanan imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünölmektedir.

KULLANIM ALAN	AKARYAKIT İSTASYONU
ONAYLI İMAR PLANI	5.207,60 m <sup>2</sup>
ÖNERİ İMAR PLANI	5.207,60 m <sup>2</sup>

**SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA**  
Alp KAYA - Şehir Plancısı  
Oda Sic. No: 2082 Gazi Dip. No:277  
Kükürtü Mh. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9  
Osmangazi / BURSA  
Çekirge V.D. 530 024 1704 T.C. No: 504 767 51364

Üye  
Berna Hazer Bilici

Üye  
Fırat EMİROĞLU

Niüfer Belediye Meclisince 07/02/2018  
gün ve 145 sayılı kararı ile uygun  
görölmüştür.

T.C.  
Mustafa BOZBEY  
İns. Yük. Mem.  
Niüfer Belediye Başkanı

Büyükşehir Belediye Meclisince  
22/03/2018 gün ve  
578 sayılı karar ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı