

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ,
GÖRÜKLE/DUMLUPINAR MAHALLESİ, 5552 ADA
1 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI TADİLATI

ATAKAN AYVAZ LTD. ŞTİ.

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	7
6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planındaki Durumu.....	7
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	9
7.1. Planlama Alanı Kullanımları	10
7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları	10

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 Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri	7
Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu	8
Şekil 5:1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu	9
Şekil 6: 5552 ada 1 Sayılı Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı.....	10

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları	8
Tablo 2: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları.....	10

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Görükle/Dumlupınar Mahallesi, 5552 ada 1 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu 1 sayılı parselin mevcut durumuna bakıldığında parselde yapı bulunmamaktadır. Parselin çevresi genel olarak yapılaşma sürecini tamamlamıştır. Söz konusu parsel güneyde 15m genişlikteki Kızılırmak Caddesi, doğusunda Sezgi Sokak, kuzeyinde Gaye Sokak, doğusunda Funda Sokak olmak üzere 4 taraftan yola cephesi vardır. Parselin çeperinde genel olarak konut alanları yer almaktadır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; Bursa 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Orta Yoğunluk Gelişme Konut Alanı olarak tanımlanmıştır. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı Orta Yoğunlukta (350 ki/ha) Gelişme Konut Alanında kalmaktadır.

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Görükle Revizyon Uygulama İmar Planı'nda parsel, konut alanı olarak planlı olup E:1.25, Yençok:15.50m ve Ayrık Nizam yapılaşma koşullarına sahiptir. Plan malikinin talebi doğrultusunda parselde yönelik plan notu ilavesi ve Taks:0.50 önerilmiştir.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Görükle/Dumlupınar Mahallesinde bulunan yaklaşık 3553,57 m² büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde ağırlıklı olarak konut alanları bulunmakta olup bunun dışında eğitim alanı, alışveriş merkezi vb. alanlar bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Görükle Mahallesinde bulunan 15m genişlikteki Kızılırmak Caddesi, doğusunda Sezgi Sokak, kuzeyinde Gaye Sokak, doğusunda Funda Sokak olmak üzere 4 taraftan yola cephesi vardır.

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanı, mevcutta konut alanı olup üzerinde yapı bulunmamaktadır. Çevresi genel olarak yapılaşma sürecini tamamlamış olup yoğunlukta konut alanıdır. de Konut alanı kullanımı dışında alanda düzenlenmiş eğitim alanları, alışveriş merkezi vb. farklı fonksiyonlar mevcuttur. Alandaki mevcut fonksiyonlara ve parselin konum, ulaşım ilişkileri ve mevcut yapısı dikkate alındığında, plan değişikliğine uygun bir yapıdadır.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2



Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3



Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4

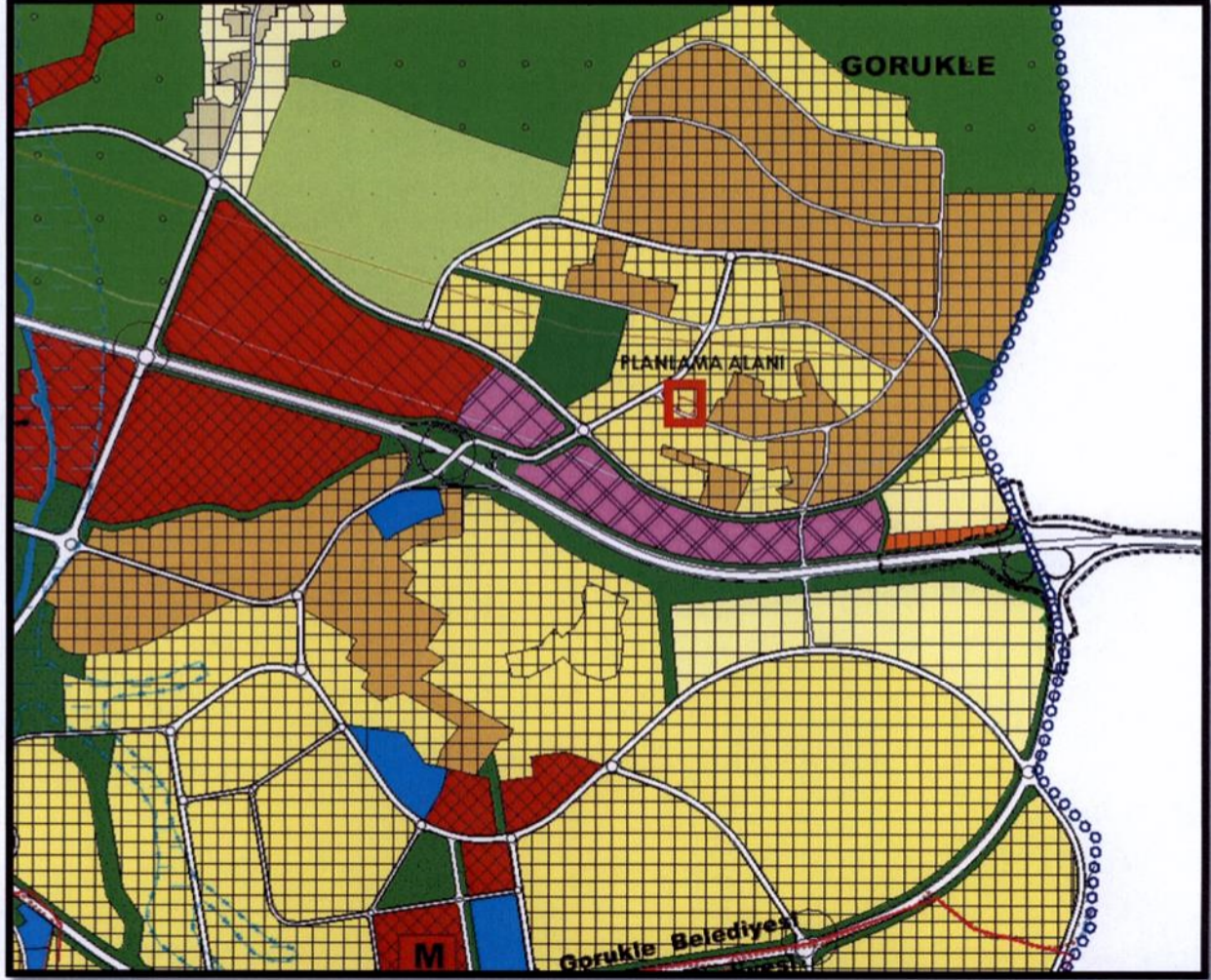
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 5552 ada 1 sayılı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, tamamı şirket mülkiyetindedir. Toplam alan büyüklüğü 3553,57 m²'dir.

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planındaki Durumu

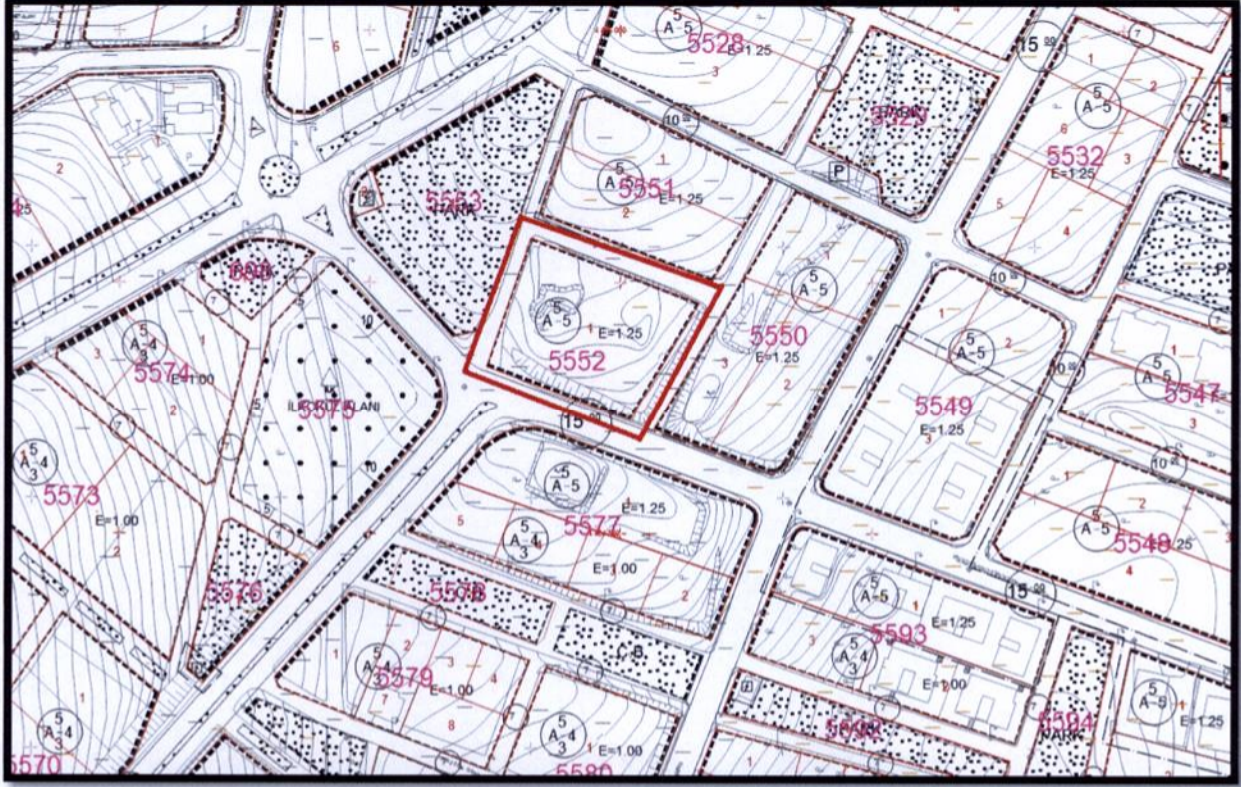
Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Orta Yoğunluk Gelişme Konut Alanı olarak tanımlanmıştır.



Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri

6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

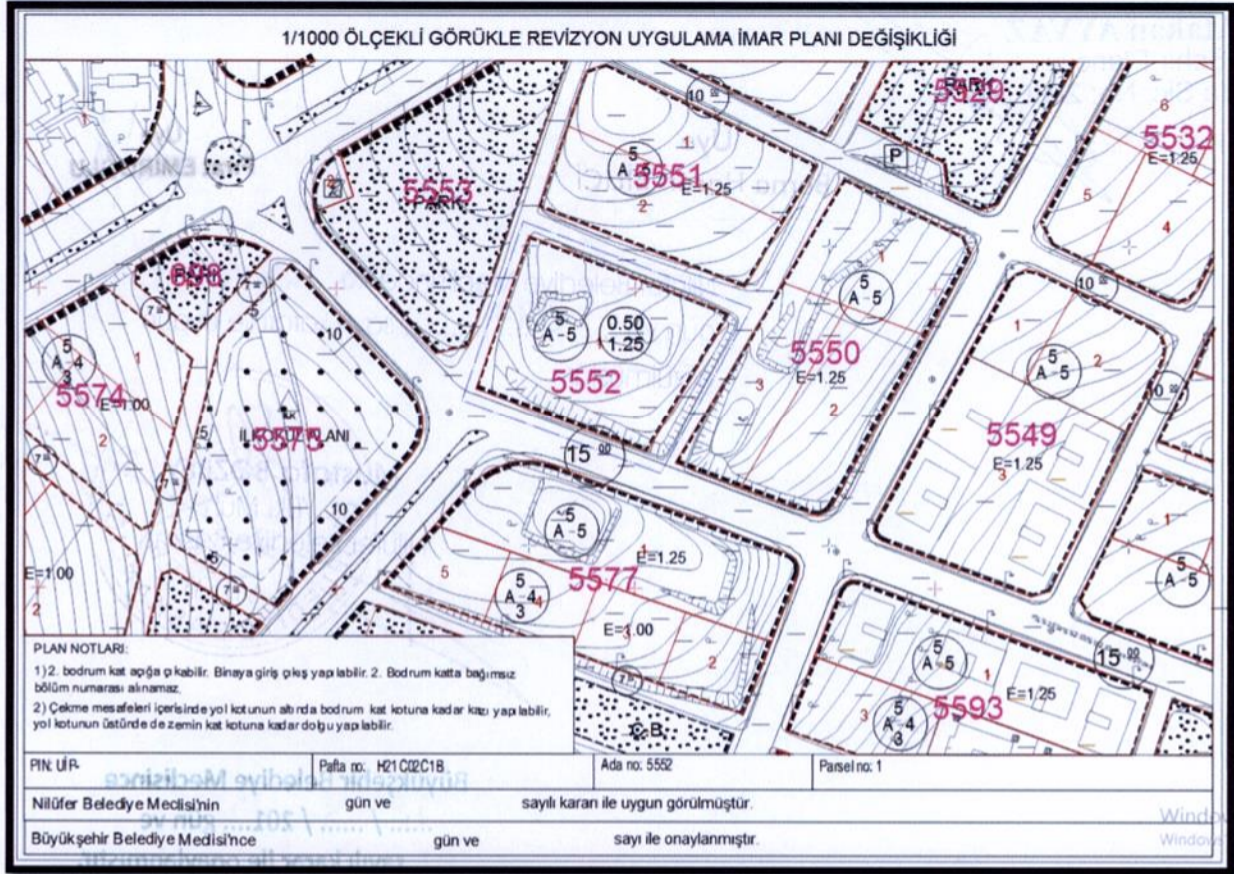
Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı Orta Yoğunlukta (350 ki/ha) Gelişme Konut Alanında kalmaktadır.



Şekil 5: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Görükle/Dumlupınar Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21C02C1B pafta, 5552 ada, 1 numarada kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Görükle Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliğinde parsel 2 adet plan notu eklenmiştir. Taks:0.50 önerilmiştir.



Şekil 6: 5552 ada 1 Sayılı Parsel ile İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu, parsel büyüklükleri ve inşaat alanı büyüklüğü korunmuştur.

FONKSİYON	PARSEL ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	KAT ADEDİ
Mevcut Konut Alanı	18104	3553,57	15.50
Öneri Konut Alanı	18104	3553,57	15.50

Tablo 2: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları

7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları

- 1) 2. Bodrum kat açığa çıkabilir. Binaya giriş çıkış yapılabilir. 2. Bodrum katta bağımsız bölüm numarası alınamaz.
- 2) Çekme mesafeleri içerisinde yol kotunun altında bodrum kat kotuna kadar kazı yapılabilir, yol kotunun üstünde de zemin kat kotuna kadar dolgu yapılabilir.

İSMAİL ATAKAN AYVAZ

ŞEHİR PLANLAMA GAYRİMENKUL
MÜHENDİSLİK İNŞ.TURİZM SAN.ve TİC.LTD.ŞTİ.
Altınşehir Mh.204.Sk.No:34 D:1 Nilüfer/BURSA
Tel:0224 413 63 52 Faks:0224 413 65 16
Bursa Tic.Sic.No:61216 Mersis No:02710691182800015
Nilüfer VD-271 069 1828

İ. Atakan AYVAZ

Şehir Plancısı
Oda Sic. No: 2086



Üye

Berna Hacer BİLİCİ



Üye

Fırat EMİROĞLU



Nilüfer Belediye Meclisince 05.../04 / 2017
gün ve397..... sayılı kararı ile uygun
görölmüştür.



Büyükşehir Belediye Meclisince
.18. / .05. / 2017. gün ve
..1327...sayılı karar ile onaylanmıştır.

