

**NİLÜFER İLÇESİ, GÖRÜKLE DUMLUPINAR MAHALLESİ, H21C02B3C PAFTA,  
5486 ADA, 2-3 PARSELLE 1/1000 ÖLÇEKLİ GÖRÜKLE REVİZYON UYGULAMA  
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:**

Nilüfer İlçesi, Görükle Dumlupınar Mahallesi, H21C02B3C Pafta, 5486 Ada, 2-3 parsel de plan değişikliği yapılmasındaki amaç; söz konusu alanda mevcut durumdaki eski yapıların yıkılıp fen ve sağlık kurallarına uygun, deprem yönetmeliği hükümleri doğrultusunda yeniden inşa etmek için plan değişikliği hazırlanmıştır.

**PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ**

Görükle Dumlupınar Mahallesi Bursa Merkezinin batısında, Nilüfer Belediyesi sınırlarında bulunmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan alan konumu itibarı ile İzmir Yolu'nun 900 m kuzeyinde, Görükle Atatürk Caddesi'nin 30 m güneybatısında, Kızılırmak Caddesi üzerinde yer almaktadır. 5486 ada 2 parsel 594,90 m<sup>2</sup>, 3 parsel ise 1542,48 m<sup>2</sup> dir. Plan değişikliğine konu alan ise toplamda 2137,38 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.



*Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü*

## PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

### Eğim Durumu:

Söz konusu alanda eğim olduğu görülmüştür.

### Yükseklik Durumu:

Arazi eğimli bir arazi yapısına sahip olmasından yükseklik kuzeybatıdan güneydoğuya doğru artmıştır.

### Yönlendirme Durumu:

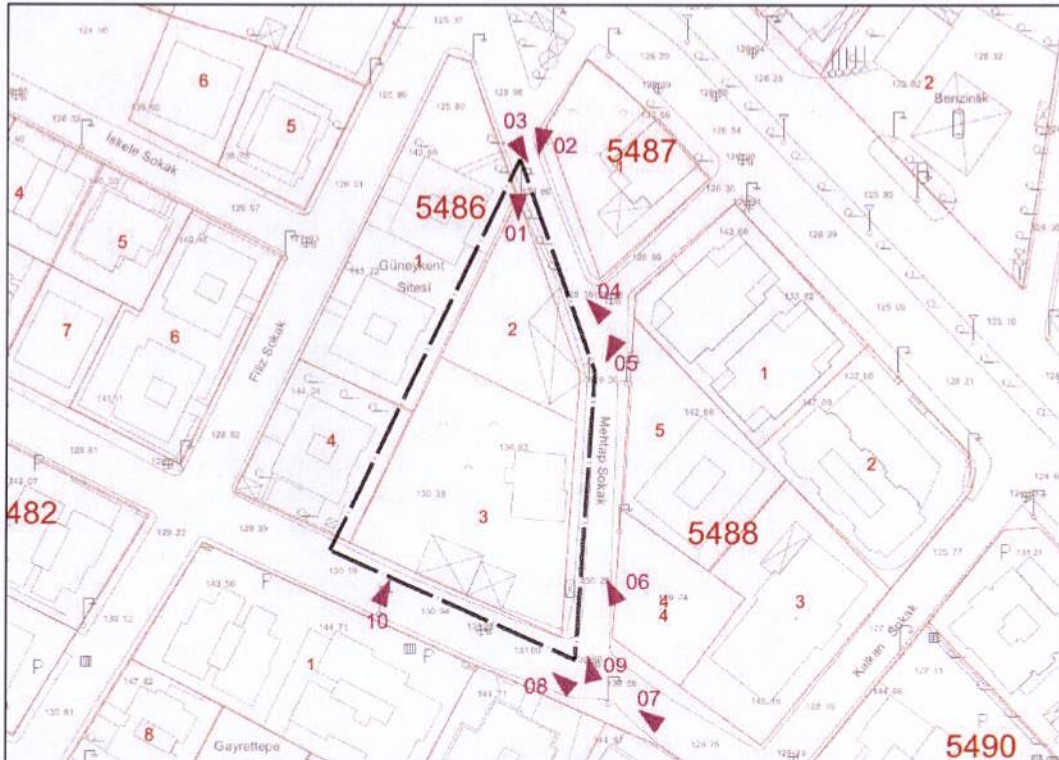
Planlama Alanı yükseltinin kuzeybatıdan güneydoğuya artmasından bakı yönü kuzeybatıdır.

## PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

### Mevcut Arazi Kullanım Durumu:

Parsellerin arazi kullanım durumuna bakıldığında parsel üzerinde 3 adet yapının olduğu görülmüştür.

### Planlama Alanı Fotoğrafları:







### **Planlama Alanı Mülkiyet durumu:**

5486 ada 2-3 parsellerin mülkiyet sahipliliğine bakıldığında özel mülkiyetten oluştuğu görülmektedir.

### **PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU**

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



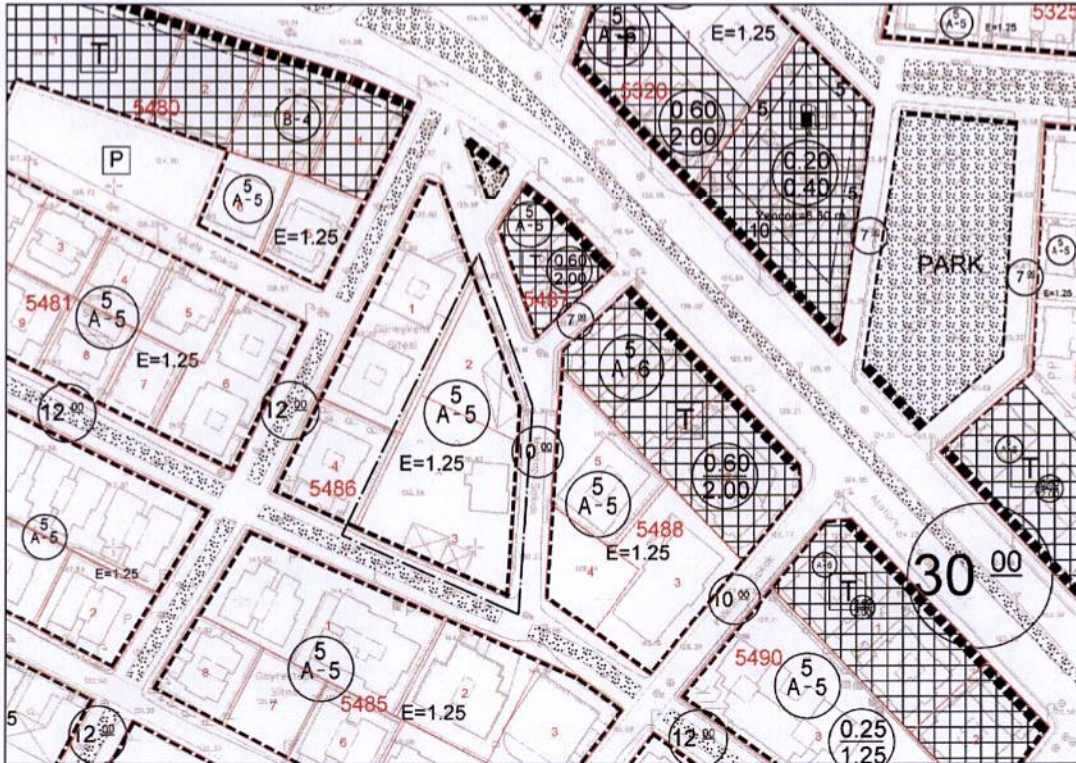
*Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu*

**Planlama alanı 1/5000 plan durumu:** Görükle 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında 5486 ada 2 parselin yarısı Tali İş Merkezi Alanında, yarısı ise 350 kişi/ha Yüksek Yoğunlukta Konut Alanında kalmaktadır. 3 parselin ise tamamı 350 kişi/ha Yüksek Yoğunlukta Konut Alanında kalmaktadır.



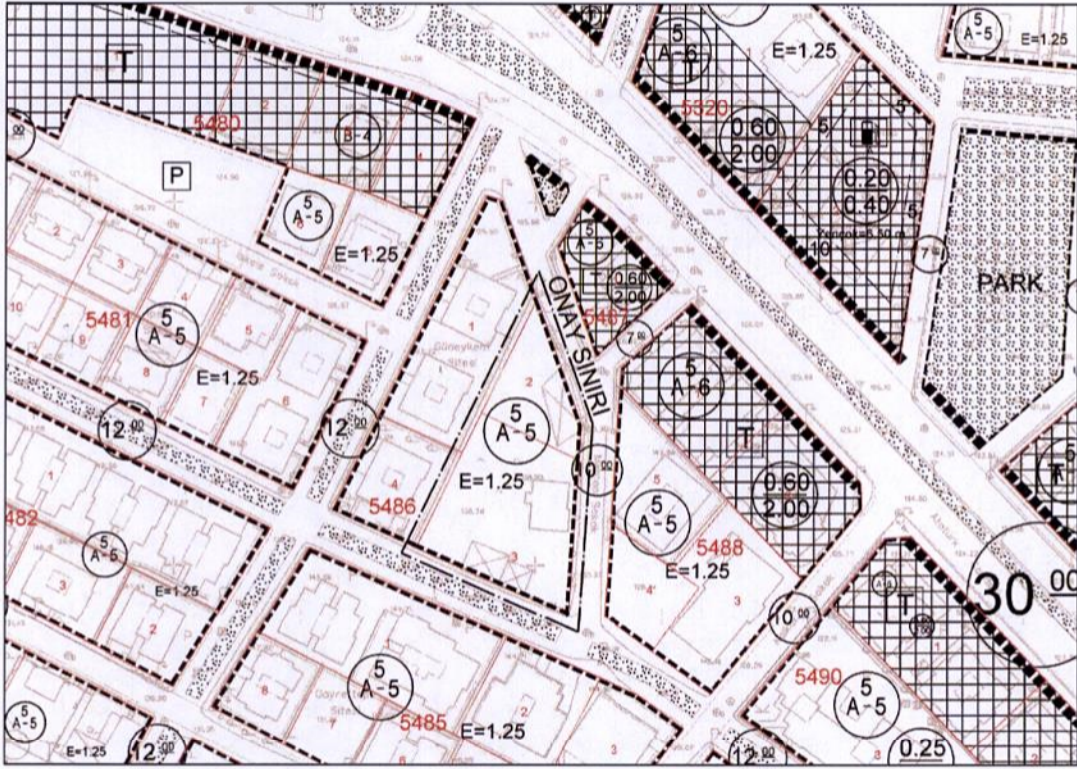
*Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu*

**Planlama alanı 1/1000 plan durumu:** 1/1000 Ölçekli Görükle Revizyon Uygulama İmar Planında 5486 ada, 2-3 parseller Emsal= 1.25 yapılaşma koşu ile Ayrık Nizam 5 Katlı Konut Alanında kalmaktadır. Parseller kuzeydoğu ve doğudan 10 metrelik yola cepheli durumdadır.



*Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı*

**İmar planı değişikliği:** Hazırlanan plan değişikliğinde yapıların yıkılıp yeniden yapılması için sağlıklı ve mimari açıdan daha kullanışlı yapılar inşa etmek için "1) Kentsel dönüşüm yapılması durumunda  $E= 1.75$ ,  $Yen\cok= 18.50$  m uygulanacaktır. Kentsel dönüşüm yapılmaması durumunda onaylı imar plan koşulları geçerlidir. Kentsel dönüşüm emsal artışı için ilave imar planı değişikliği aranmaz. 2) Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir." plan notları ilavesi yapılmıştır.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

**Planlama alanı kullanımları:**

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN (M2)	ORAN (%)	ALAN (M2)	ORAN (%)
KONUT ALANI	2137.38	100.00	2137.38	100.00
PARSEL ALANI	2137.38	100.00	2137.38	100.00

**PLAN NOTLARI:**

1. Kentsel dönüşüm yapılması durumunda  $E= 1.75$ ,  $Yen\cok= 18.50$  m uygulanacaktır. Kentsel dönüşüm yapılmaması durumunda onaylı imar plan koşulları geçerlidir. Kentsel dönüşüm emsal artışı için ilave imar planı değişikliği aranmaz.
2. Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

**TUER**

MÜHENDİSLİK PLANLAMA GAYRİMENKUL PROJE  
DEĞERLEME GELİŞTİRME İNŞAAT  
TAAHHÜT SAN. TİC. LTD. ŞTİ

Odunluk Mah. Erdoğan Binyücel Cd. Eker İş Merkezi B Blok No: 4-B  
İç Kapı No: 19 Tel: 0 224 233 67 34 - 233 67 54 Faks: 233 67 81  
Çekirge V.D. 735 017 7317 Tic. Sic. No: 42118 Nilüfer / BURSA  
Mersis No: 0735017731700012

**TURGUT YALGI**  
A GRUBU ŞEHİR PLANÇISI  
Oda Sicil No: 271 Bursa Oda Sicil No: 1661007  
Dip. No: 1071-3901  
Çekirge Mh. Çekirge Mah. No: 103 D:2  
Tel: 0224 234 99 75 Fax: 234 99 40 Osmangazi / BURSA

**Nilüfer TAŞAN**  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Dip. No: 23709  
Oda Sicil No: 1841

Büyükşehir Belediye Meclisince  
23 / 12 / 2016 gün ve  
2657 sayılı karar ile onaylanmıştır.

DEĞİŞTİRİLEREK  
UYGUN BULUNDU



**Recep ALTEPE**  
Makine Mühendisi  
Büyükşehir Belediye Başkanı