

**NİLÜFER İLÇESİ, GÖRÜKLE DUMLUPINAR MAHALLESİ, H21C02C2A PAFTA,  
5549 ADA, 3 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ GÖRÜKLE REVİZYON UYGULAMA  
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:**

Nilüfer İlçesi, Görükle Dumlupınar Mahallesi, H21C02C2A Pafta, 5549 Ada, 3 parsel de plan değişikliği yapılmasındaki amaç; söz konusu alanda mevcut durumda depreme dayanıksız, ekonomik ömrünü tamamlamış riskli yapı tanımına giren binaların yıkılıp, fen ve sağlık kurallarına uygun, deprem yönetmeliği hükümleri doğrultusunda göre yeniden inşa edilmesidir.

**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 600 m kuzeyinde, Anafartalar Caddesi'nin 250 m doğusunda, Kızılırmak Caddesi üzerinde yer almaktadır. 5549 ada 3 parsel 4016,07 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:

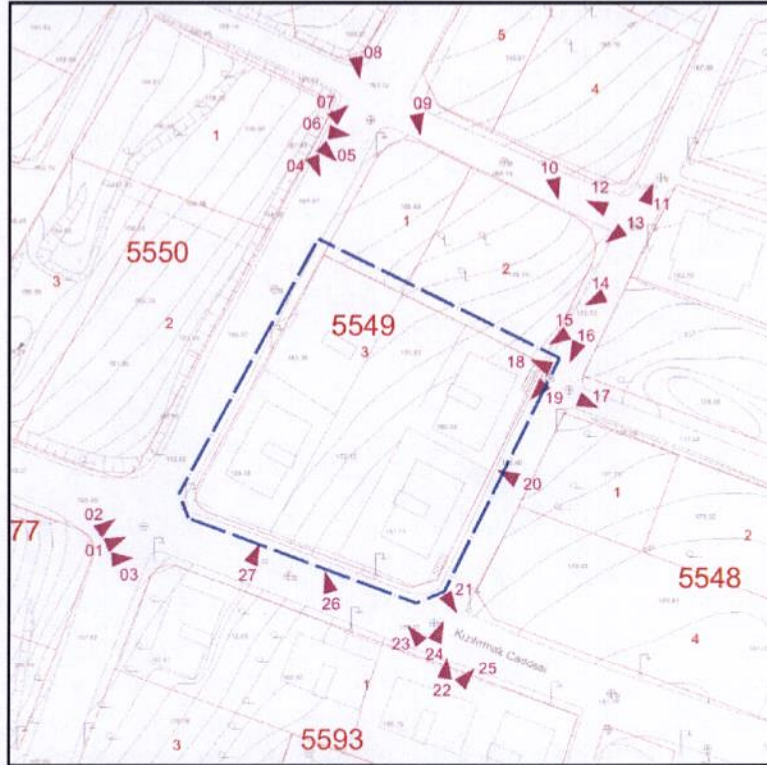
Planlama Alanı yükseltinin kuzeybatıdan güneydoğuya artmasından bakı yönü kuzeybatıdır.

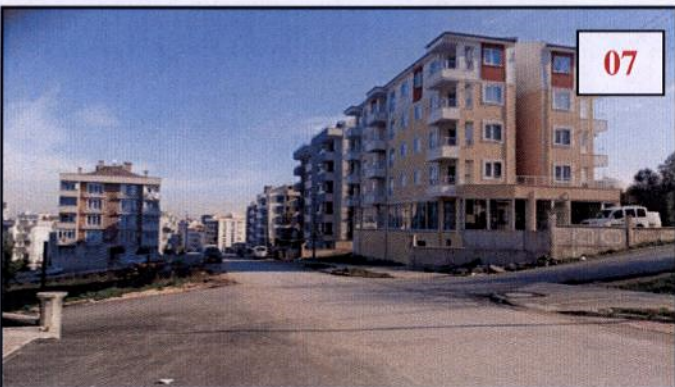
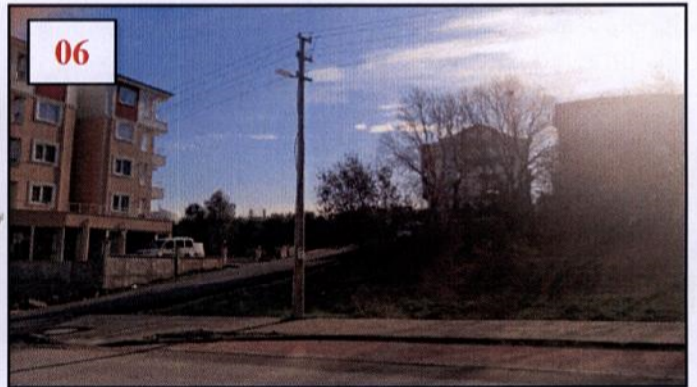
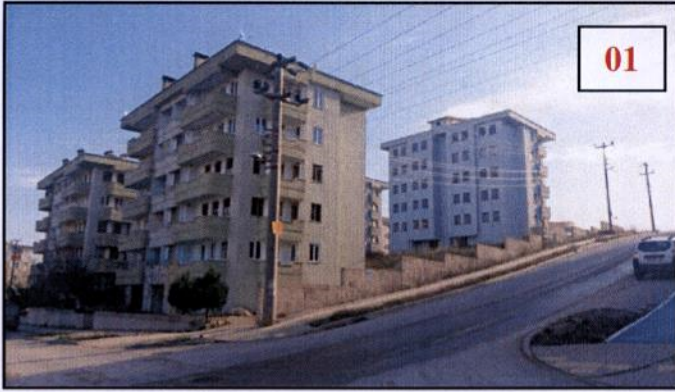
## PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

### Mevcut Arazi Kullanım Durumu:

Parsellerin arazi kullanım durumuna bakıldığında parsel üzerinde 4 adet 5 katlı kötü durumda yapı bulunmaktadır.

### Planlama Alanı Fotoğrafları:









17



18



19



20



21



22



23



24



**Planlama Alanı Mülkiyet durumu:**

5549 ada, 3 parselin mülkiyet sahipliğine 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 parsel Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanında kalmaktadır.

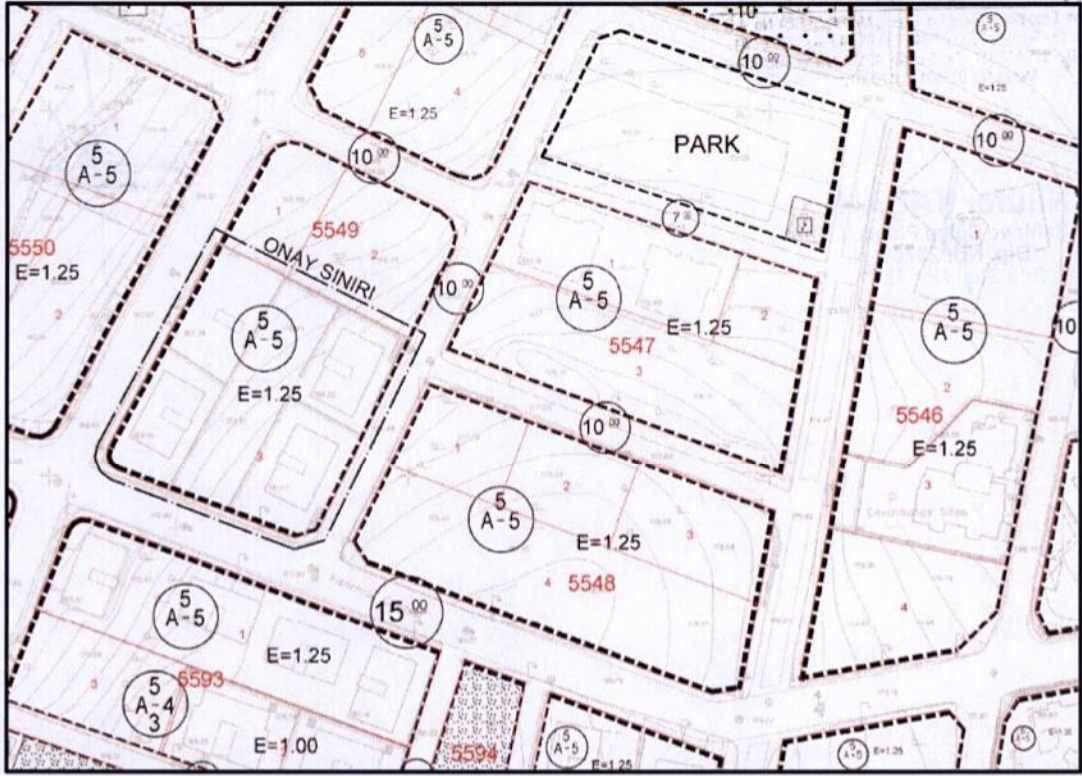


*Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu*

**Planlama alanı 1/5000 plan durumu:** Görükle 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında parsel 350 kişi/ha Yüksek Yoğunlukta Konut Alanında kalmaktadır.



*Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu*



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

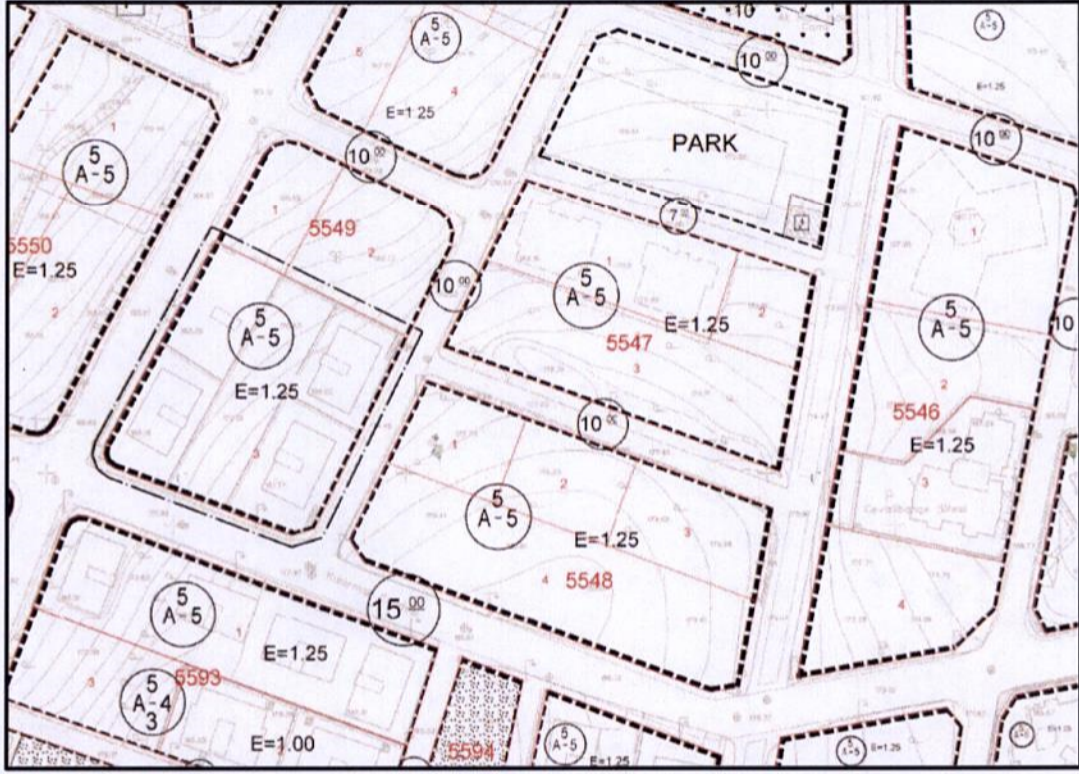
**Planlama alanı kullanımları:**

| KULLANIM FONKSİYONU | ONAYLI PLAN |          | ÖNERİ PLAN |          |
|---------------------|-------------|----------|------------|----------|
|                     | ALAN (M2)   | ORAN (%) | ALAN (M2)  | ORAN (%) |
| KONUT ALANI         | 4016.07     | 100.00   | 4016.07    | 100.00   |
| PARSEL ALANI        | 4016.07     | 100.00   | 4016.07    | 100.00   |

**PLAN NOTLARI:**

1. Parselde hasarlı yapı tespiti yapılarak kentsel dönüşümden yararlanılması halinde E= 1.75, Yençok= 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.

**Planlama alanı 1/1000 plan durumu:** 1/1000 Ölçekli Görükle Revizyon Uygulama İmar Planında 5549 ada, 3 parsel E= 1.25 yapılaşma koşulu ile Ayrık Nizam 5 Katlı Konut Alanında kalmaktadır. Parselin doğusu ticaret alanı olarak planlıdır. Parsel güney ve batıdan 15 m genişliğinde taşıt yoluna cephe durumdadır.



*Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı*

**İmar planı değişikliği:** Hazırlanan plan değişikliğinde yapıların yıkılıp yeniden yapılması ve yapılaşmanın daha sağlıklı bir şekilde yapılaşması için plan notu ilavesi de yapılmıştır. Kentsel dönüşümün desteklenmesi ve müteahhitlik payı oluşması hedefi ile "1) Parselde hasarlı yapı tespiti yapılarak kentsel dönüşümden yararlanılması halinde E= 1.75, Yençok= 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." hükümleri ilave edilmiştir.

**TUER**

MÜHENDİSLİK PLANLAMA GAYRİMENKUL PROJE  
DEĞERLEME GELİŞTİRME İNŞAAT  
TAAHÜT SAN. TIC. 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

**Nilüfer TAŞAN**  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Dip. No: 13709  
Oda Sicil No: 1841

**TUNCEL TAYLAKI**  
TA GRUBU ŞEHİR PLANCISI  
Oda Sicil No: 2711  
Oda Sicil Dip. No: 1681007  
Çekirge V.D. 735 017 7317  
Tel: 0224 233 67 34 Fax: 233 67 54  
Osmangazi / BURSA

**DEĞİŞTİRİLEREK  
UYGUN BULUNDU**

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

**Recep ALTEPE**  
Makine Mühendisi  
Büyükşehir Belediye Başkanı