

**NİLÜFER İLÇESİ, GÖRÜKLE DURLUPINAR MAHALLESİ, H21C02B4C-
H21C02B3D PAFTALAR, 5458 ADA, 5 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ GÖRÜKLE
REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:

Görükle Dumlupınar Mahallesi, 5458 Ada, 5 Parselin bulunduğu konum eğimli arazi yapısına sahiptir. Arazide en düşük kot 140 en yüksek kot ise 144 dür. Arazide uygulamaya geçildiğinde arazi topografyasından bahçe duvarları ve ile ilgili ortaya çıkacak sorunlarının giderilmesi için plan notu ilavesi yapılmıştır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Görükle Dumlupınar Mahallesi Bursa Merkezinin kuzeybatısında, Nilüfer Belediyesi sınırlarında bulunmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan alan konumu itibarı ile İzmir Yolu'nun 1 km kuzeyinde, Görükle Yeni Cami'nin 300 m kuzeybatısında, Anafartalar Caddesi üzerinde yer almaktadır. 5458 ada 5 parsel 1931,68 m² büyüklüğündedir.



Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

Eğim Durumu:

Söz konusu alan eğimli arazi yapısına sahiptir. Arazide en düşük kot 140 en yüksek kot ise 144 dür.

Yükseklik Durumu:

Söz konusu alanda parselin güneyde kısmında şevler mevcuttur. Parselin doğusundan batıya doğru gidildiğinde yüksekliğin arttığı görülmüştür.

Yönlendirme Durumu:

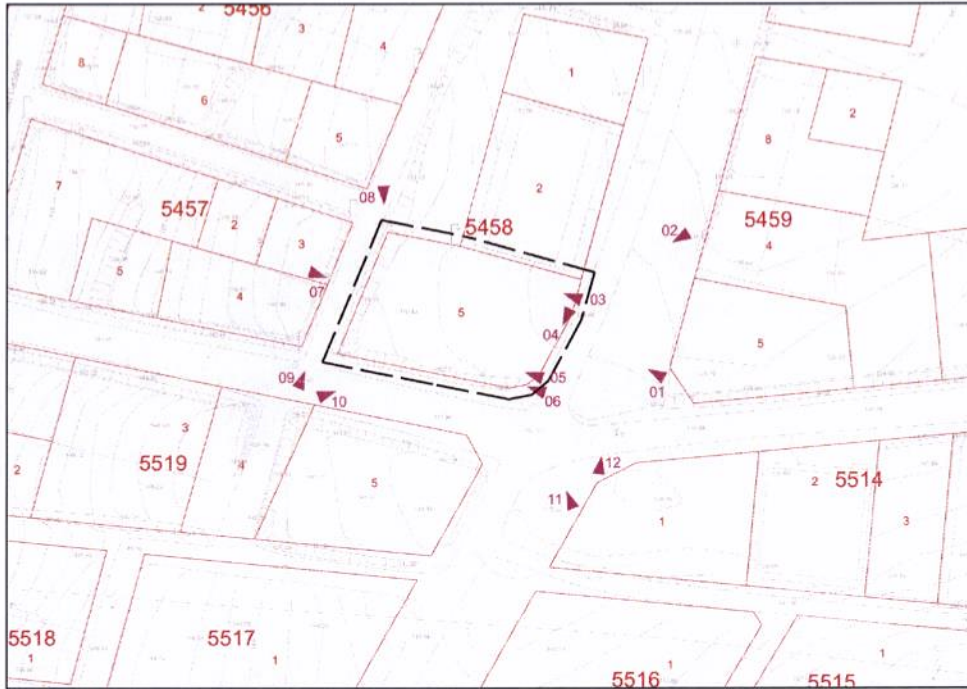
Planlama Alanı yüksekliğin doğudan batıya doğru artmasından bakı yönü doğudur.

PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu:

Parselin arazi kullanım durumuna bakıldığında parsel iyi durumda 6 katlı yapı mevcuttur.

Planlama Alanı Fotoğrafları:





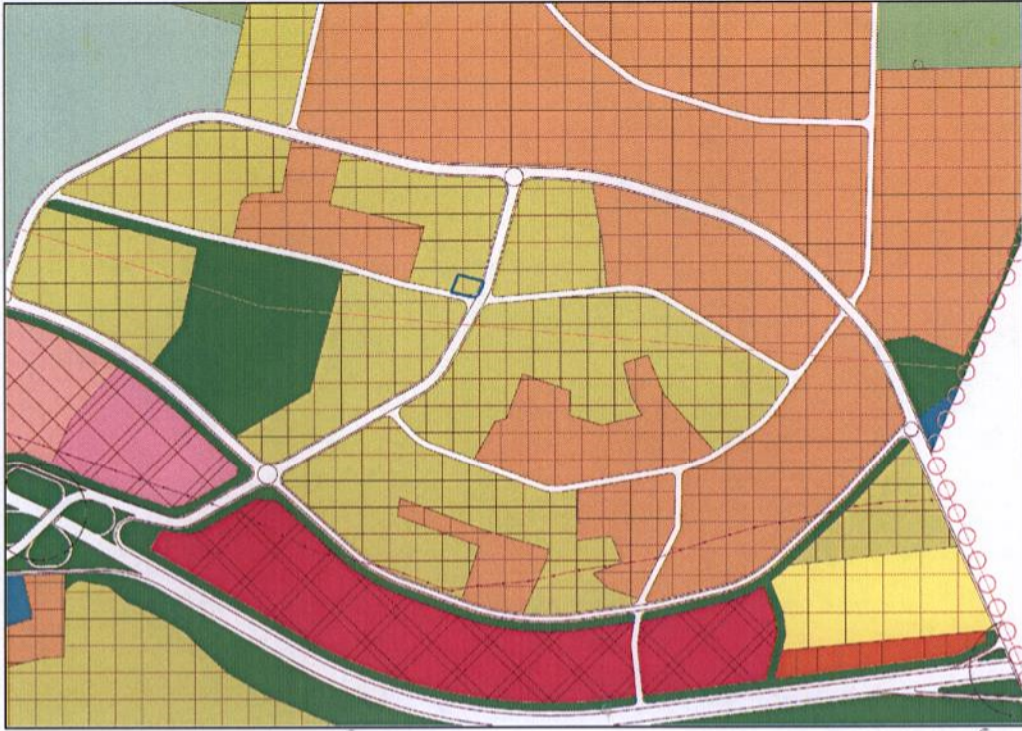


Planlama Alanı Mülkiyet durumu:

5458 ada, 5 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 Gelişme Konut Alanında kalmaktadır.



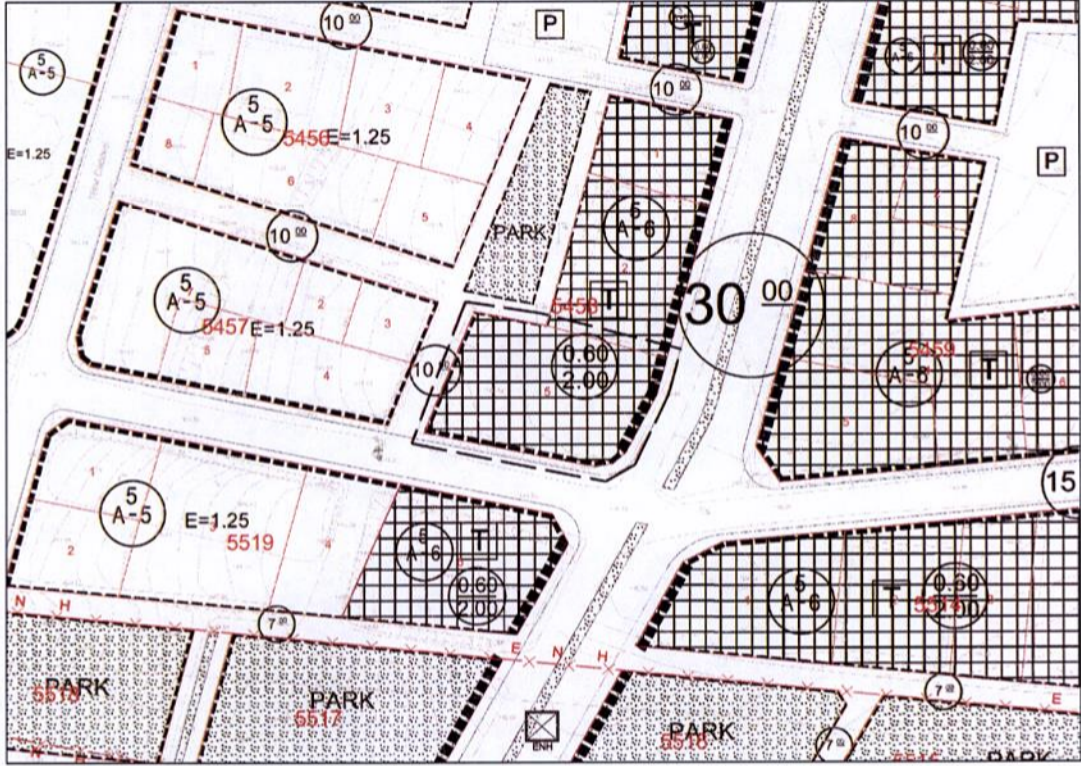
Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama alanı 1/5000 plan durumu: Kayapa 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında 5458 ada 5 parsel Tali İş Merkezi Alanında kalmaktadır.



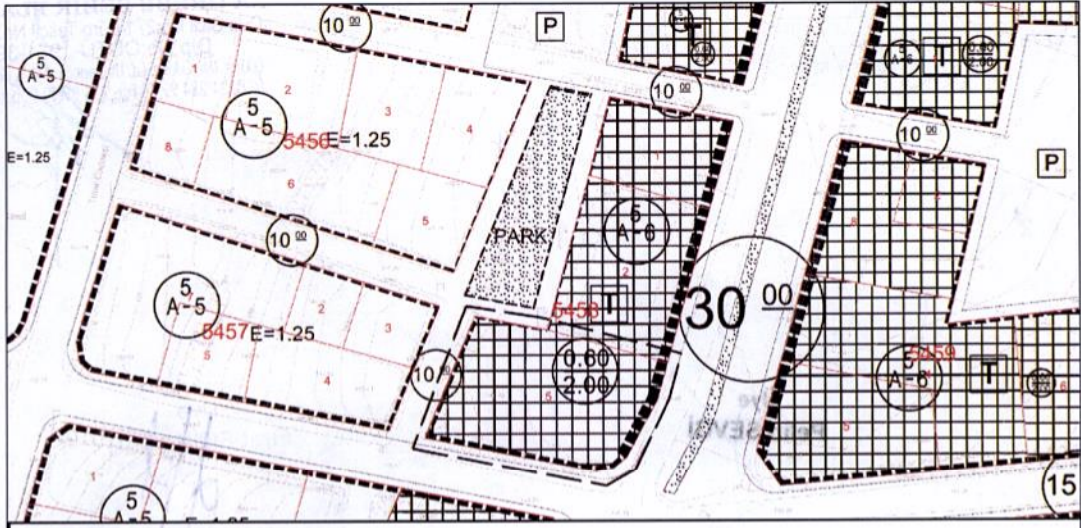
Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama alanı 1/1000 plan durumu: 1/1000 Ölçekli Görükle Revizyon Uygulama İmar Planında 5458 ada, 5 parselin tamamı TAKS= 2.00, KAKS= 0.60 yapılaşma koşulları ile 6 Katlı Ticaret Alanında kalmaktadır. Parsel batıdan 30 m, güneyden 15 m genişliğinde taşıt yoluna, batı ve kuzeyden ise yaya yollarına cepheli durumdadır.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İmar planı değişikliği: Hazırlanan plan değişikliğinde arazi topografyası nedeniyle ortaya çıkan bahçe duvarları ve istinat duvarları için plan notu ilavesi yapılmıştır. Ayrıca bahçe duvarları ile ilgili ortaya çıkacak sorunun giderilmesi için "1) Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir. 2) Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği 7.33 maddesi aranmaz. Ön ve yan bahçelerde tabi zemin kotu üstünde dolgu, tabi zemin kotu altında hafriyat yapılabilir. 3) Çekme mesafesi içerisinde istinat duvarı yapılabilir." plan notları ilavesi yapılmıştır.



PLAN NOTLARI:

1. Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.
2. Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği 7.33 maddesi aranmaz. Ön ve yan bahçelerde tabi zemin kotu üstünde dolgu, tabi zemin kotu altında hafriyat yapılabilir.
3. Çekme mesafesi içerisinde istinat duvarı yapılabilir.

Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı kullanımları:

KULLANIM FONKSİYONLARI	ONAYLI		ÖNERİ	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
TİCARET ALANI	1931,68	100.00	1931,68	100.00
PARSEL ALANI	1931,68	100.00	1931,68	100.00

PLAN NOTLARI:

1. Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.
2. Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği 7.33 maddesi aranmaz. Ön ve yan bahçelerde tabi zemin kotu üstünde dolgu, tabi zemin kotu altında hafriyat yapılabilir.
3. Çekme mesafesi içerisinde istinat duvarı yapılabilir.

TUER

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

Odunluk Mah. Eroğan Binyüceli Cd. Eker İş Merkezi B Blok No: 4-B
İş 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 YALKI

A GRUBU ŞEHİR PLANCISI

Oda Sicil No: 27 / Büro Teskil No: 1661007

Dip. No: ODTÜ-1971-3901

Çekirge Mah. Çekirge Cd. Urgançoğlu Apt. A Blok No: 103 B:2

Tel: 0224 234 99 75 Fax: 234 99 75 Çomakçazı / BURSA

Nilüfer TAŞAN

Şehir ve İlçe Plancısı

Dip. No: 23709

Oda Sicil No: 1841

Üye
Pelin SEVGİ

Üye
Fırat EMİROĞLU

Nilüfer Belediye Meclisinin
02 / 11 / 2016 tarih ve **1394** sayılı
kararı ile uygun görülmüştür.



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

