

## 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 .....	6
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
7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI .....	8
8. 1/5000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları .....	9

## ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu .....	4
Şekil 2:Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri.....	5
Şekil 4:Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri.....	7
Şekil 5:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu.....	8
Şekil 6: 5724 Ada 4 Sayılı Parselle İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı.....	9

## FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1 .....	6
Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2 .....	6

## 1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Görükle Mahallesi, 5724 ada 4 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu 4 sayılı parselin mevcut durumuna bakıldığında boş olup konut bulunmamaktadır. Kuzeyinden Atatürk Bulvarı geçmekte olup güneyinde ise Hastane Caddesinden cephe almaktadır. Parselin yakın çevresinde ise konut ve pazar alanları mevcuttur.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında planlama alanı Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı'nda kalmaktadır. Planlama alanın çevresi ağırlıklı olarak konut alanı olarak planlıdır.

Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Görükle Nazım İmar Planında Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanında kalmaktadır. Yakın çevresine bakıldığında park, kreş, ilkokul ve ticaret alanı olarak planlanmıştır. Konut Alanı olanı olarak planlanan 5724 ada 4 parsel çevredeki ticaret ihtiyacını karşılamak amacıyla ticaret alanına dönüştürülmek istenmektedir. Bu sebeple; planlama alanının konut alanından ticaret alanına dönüşmesi öngörülmüştür.

## 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

### 2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Görükle Mahallesinde bulunan yaklaşık 3629,16 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde konut alanları ve pazar bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

### 2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, kuzeyinden Atatürk Bulvarı geçmekte olup güneyinde ise Hastane Caddesinden cephe almaktadır.





Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

### 3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

#### 3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından orta eğim derecesine sahip olup, eğim %0-10 arasında değişmektedir. Alan, ağırlıklı olarak güneybatıdan kuzeydoğuya doğru yükselmektedir.

#### 3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı güneybatı-kuzeydoğu istikametinde denizden 85-95m yüksekliktedir.

#### 3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli kuzey bakılıdır.

### 3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanında jeolojik durumda yeniden değerlendirmeyi gerektirecek bir değişiklik olmamasından kaynaklı bir inceleme yapılmamıştır.

## 4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

### 4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Söz konusu 4 sayılı parselin mevcut durumuna bakıldığında boş olup parsel üzerinde konut bulunmamaktadır. Parselin yakın çevresinde ise konut ve pazar alanları mevcuttur. Alandaki mevcut fonksiyonlara ve parselin konum, ulaşım ilişkileri ve mevcut yapısı dikkate alındığında, ticaret alanı olmasına uygun bir yapıdadır.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1

Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2

## 5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

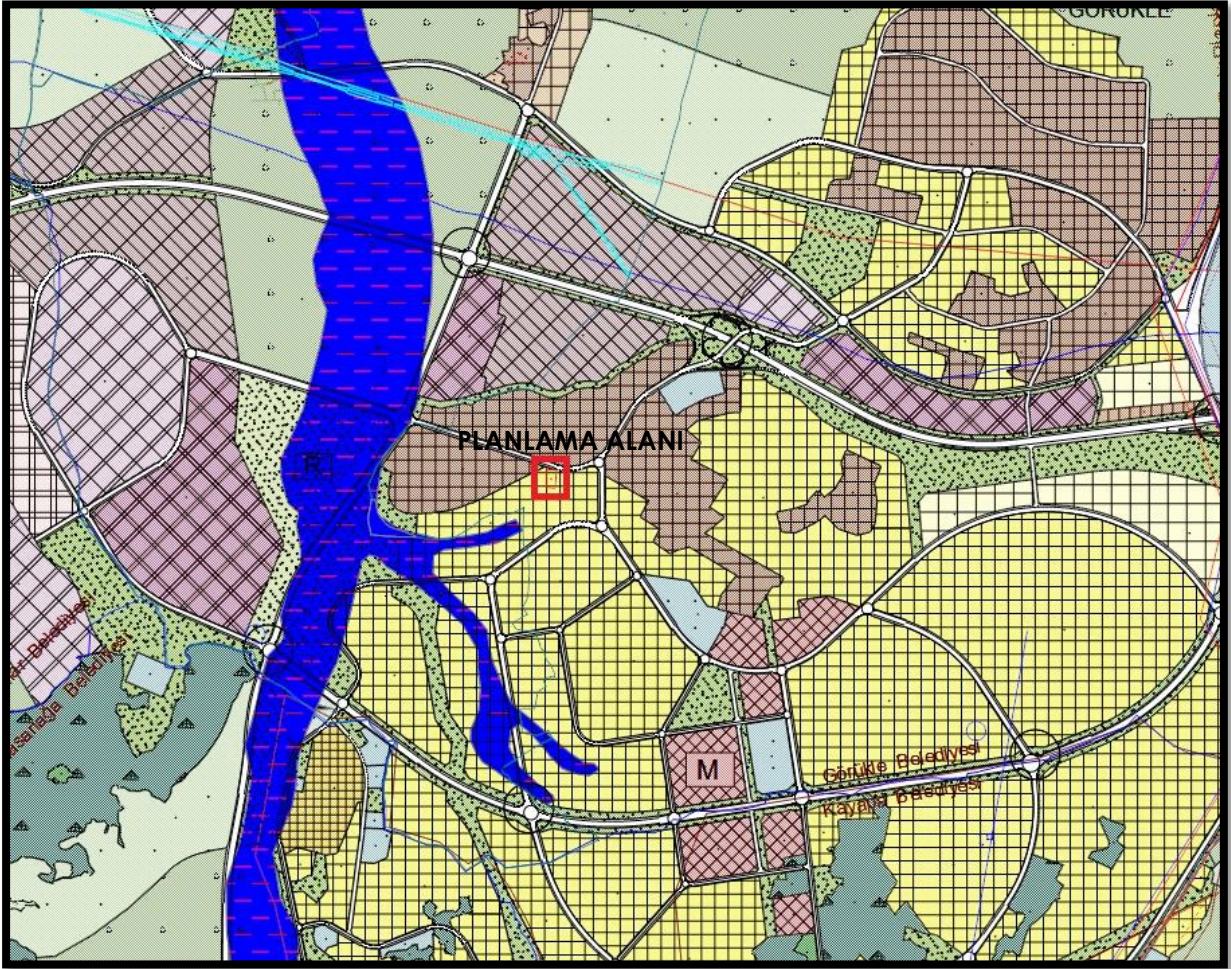
Planlama alanı 5724 ada 4 sayılı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, tamamı şahıs mülkiyetindedir. Toplam alan büyüklüğü 3629,16 m<sup>2</sup>'dir.



## 6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

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

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında planlama alanı Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı'nda kalmaktadır.

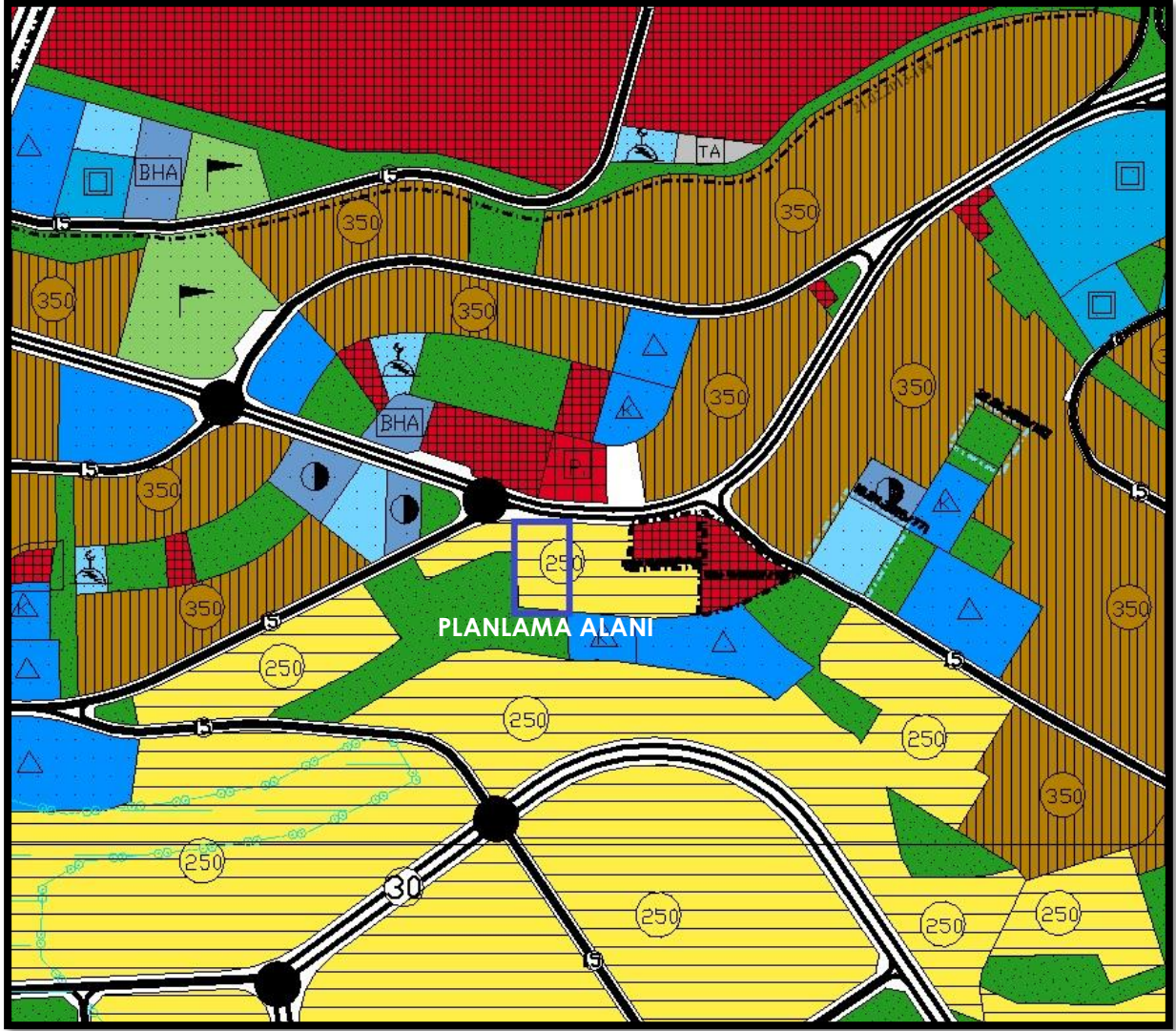


Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri

### 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 "250 ki/ha Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" olarak planlıdır.



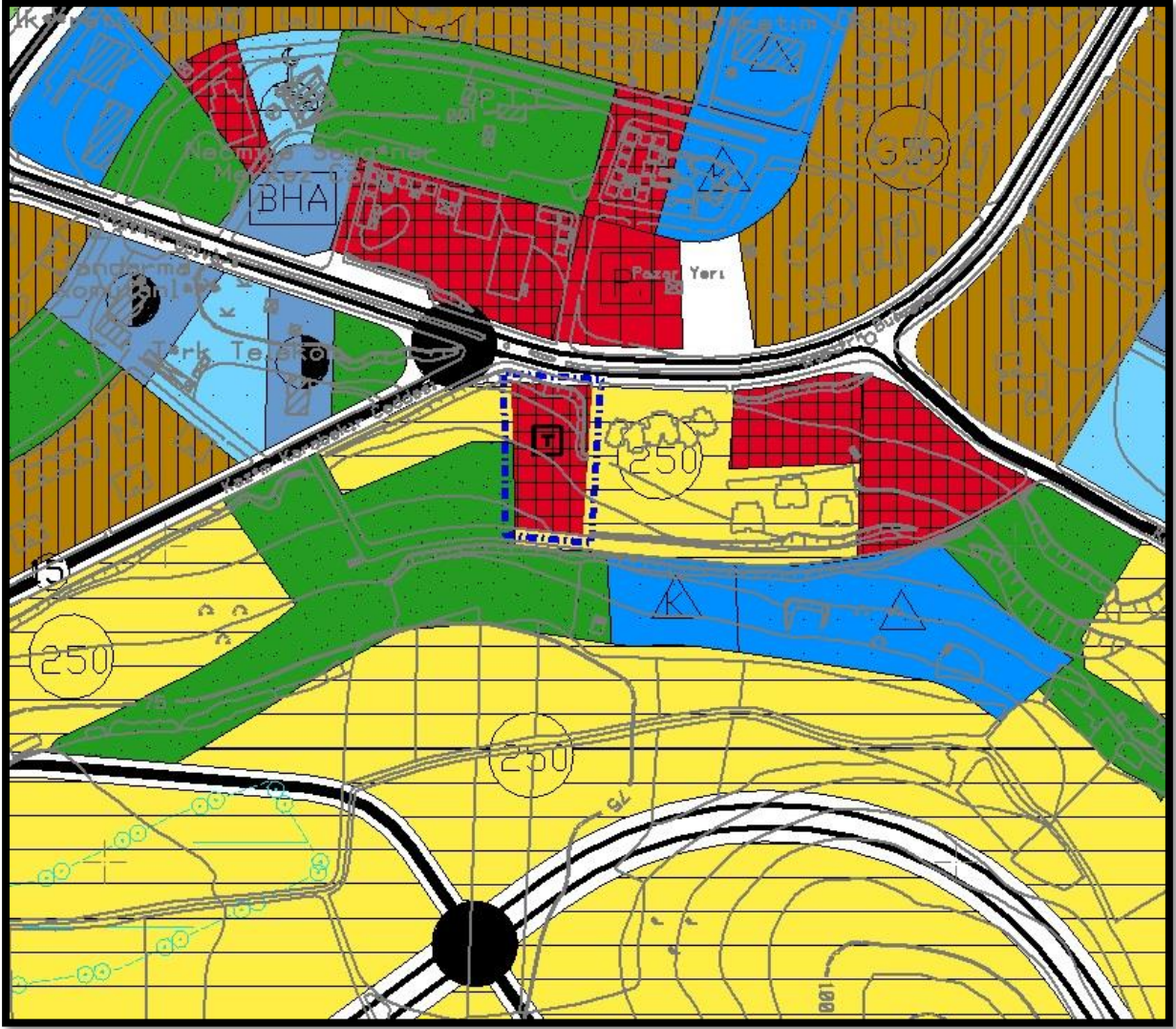


Şekil 4: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

## 7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Görükle Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21C02D pafta, 5724 ada, 4 numarada kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Görükle Nazım İmar Planı Tadilatında; ticaret ihtiyacını karşılaması amacı ile konut alanı olarak planlanmış parselin ticaret alanına dönüştürülmesini içermektedir.





Şekil 5: 5724 Ada 4 Sayılı Parselle İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı

## 8. 1/5000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları

Planlama alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatında herhangi bir plan notu eklenmemiştir.