

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	7
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU	7
6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu	7
6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu	8
7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	9
7.1. Planlama Alanı Kullanımları	10

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu	4
Şekil 2:Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri	5
Şekil 3:Planlama Alanı Mevcut Arazi Kullanım Durumu	6
Şekil 4:Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri.....	8
Şekil 5:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu.....	9
Şekil 6:5317 Ada 3 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı.....	10

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları.....	10
--	----

FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1	6
Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2.....	6
Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3.....	7
Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4.....	7

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Görükle Mahallesi, 5317 ada 3 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parselin mevcut durumuna bakıldığında parselde 5 katlı yapı bulunmakta olup, Görükle Mahallesi'nin önemli ulaşım akslarından Atatürk Caddesi'nin kuzeyinde, Bahriye Üçok Caddesi'nin ise güneyinde konumlanmıştır. Parsel güneyinden geçen Eymir Caddesi'nden giriş almaktadır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda planlama alanı Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanında kalmaktadır.

Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Görükle Nazım İmar Planı'nda parsel, Yüksek Yoğunlukta (400k/ha) Meskun Konut Alanı olarak planlıdır. Planlama alanın çevresi ağırlıklı olarak konut planlı olup kuzeybatısında bulunan parsel turizm alanı olarak planlıdır. Planlama alanı; Görükle Mahallesinin merkez çeperinde ve üniversitenin yakın çevresinde yer almakta olup konumu ve çevresinde bulunan fonksiyonlar itibari ile de ticaret olmaya uygundur. Bu sebeple; yürürlükteki 1/5000 ölçekli Görükle Nazım İmar Planında konut alanı olan 5317 ada 3 parsel bölgedeki ihtiyaçlar doğrultusunda apart yapılmasına uygun olması sebebiyle Ticaret Alanı önerilmiştir.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Görükle Mahallesi'nde bulunan 9845 m² büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde ağırlıklı olarak ticaret, konut alanları bulunmakta olup yakın çevrede konumuna referans oluşturabilecek donatı alanı veya kamu kurumu bulunmamaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Nilüfer İlçesi, Görükle Mahallesi'nde bulunan toplayıcı ana aks olan Atatürk Caddesinin kuzeydoğusundaki yerleşim bölgesi içerisinde kalmakta olup güneyindeki Eymir Caddesi ve batısındaki Ören Sokaktan cephe almaktadır. Parselin bulunduğu konum ve ulaşım bağlantıları, yol genişlikleri ve konumu istenilen plan değişikliğini destekleyici niteliktedir.

3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

Planlama alanı eğim durumu bakımından arazi içerisinde düz ve düze yakın bir konuma sahiptir. Eğim %0-1 arasında değişmektedir.

Planlama alanı denizden ortalama 122 m. yüksekliktedir.

Planlama alanı düz bir alan olması sebebiyle herhangi bir yönde bakıya sahip değildir.

Planlama alanında ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüd gerektirici bir plan değişikliği talebi bulunmamaktadır.

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu



Şekil 3: Planlama Alanı Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanında, mevcutta 6 katlı bir yapı bulunmaktadır. Alan genelinde ağırlıklı olarak ticaret ve konut olarak karma kullanımlar ve özellikle güneybatısındaki ana aks çevresi ticari kullanımlar mevcuttur. Alanın yakın çevresinde boş alanlar bulunmakta olup bu alanların çoğu yeşil alan olarak planlıdır. Ayrıca alanın hemen kuzeybatısında bir turizm tesis alanı mevcuttur.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2



Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3



Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4

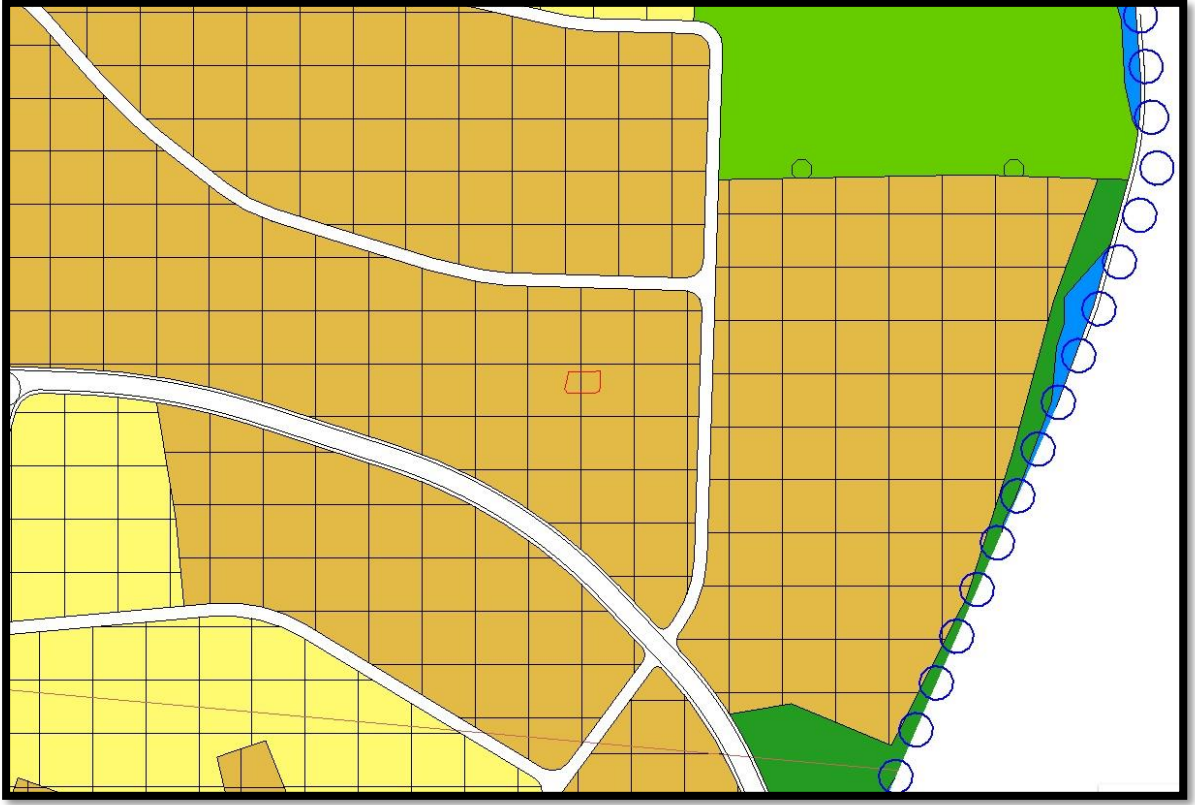
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 5317 ada 3 sayılı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, tamamı özel mülkiyettedir. Toplam alan büyüklüğü 982.45 m²'dir.

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

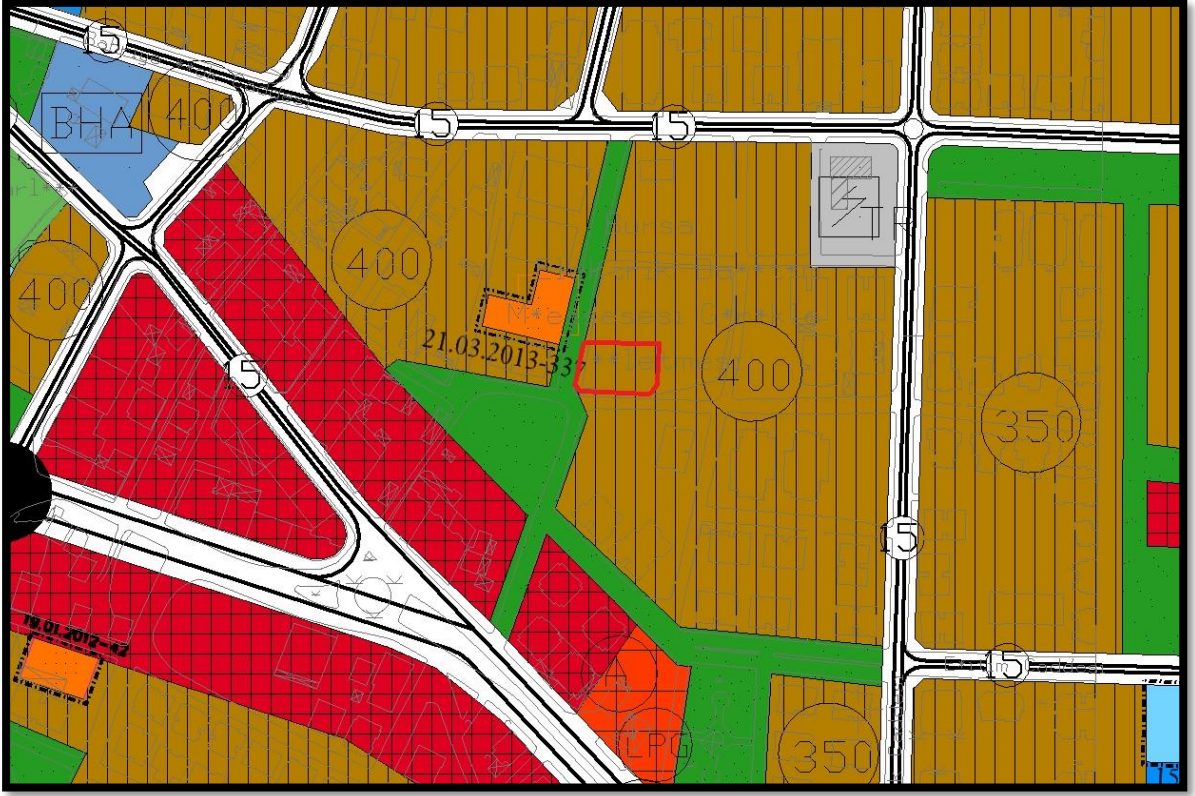
Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı olarak tanımlanmıştır.



Şekil 4: Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Nazım İmar 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 Yüksek Yoğunlukta (400 ki/ha) Meskun Konut Alanında kalmaktadır.

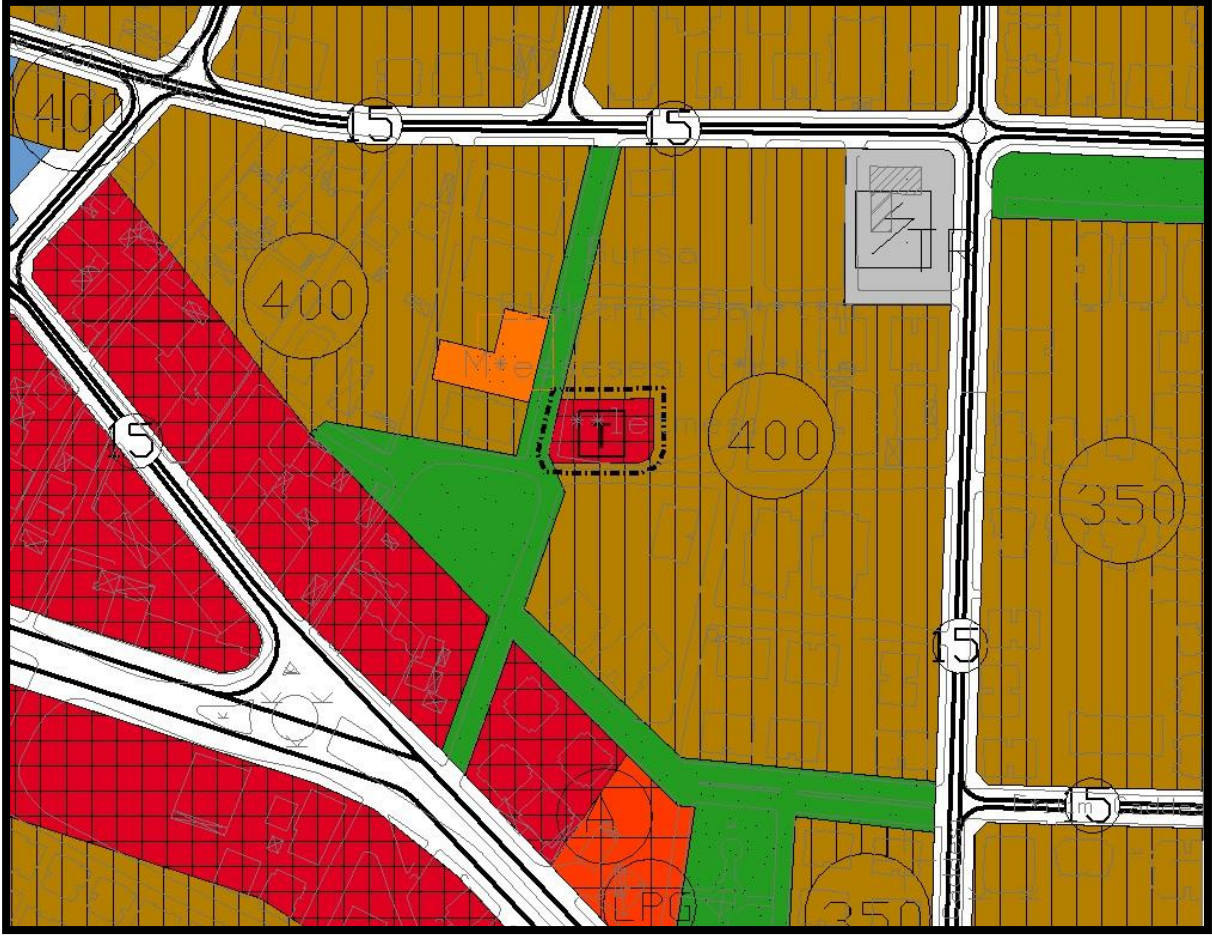


Şekil 5: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Görükle Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21C02B3C pafta, 5317 ada, 3 numarada kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Görükle Nazım İmar Planı Tadilatı'nda; konut alanı olarak planlanmış parselin ticaret alanına dönüştürülmesi öngörülmüştür.

Öngörülen plan değişikliği sadece bölgedeki kullanım tercihlerinin ve ihtiyaçların değişmesi ile birlikte konut alanından ticaret alanına değişimi içermektedir. Yapılan değişiklik mevzuat açısından uygun olup ayrıca bölgedeki nüfus yoğunluğunu azaltıcı niteliktedir.



Şekil 6:5317 Ada 3 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu değiştirilmiştir, parsel alan büyüklüğü ve Ticaret Alanı fonksiyon büyüklükleri arasındaki alan farkı ise 1/5000 ölçekli çizim tekniğinden kaynaklanmaktadır.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
Konut Alanı	985,55	-
Ticaret Alanı	-	985,55

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları