

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

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu	4
Şekil 2:Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri	5
Şekil 3:Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri.....	7
Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu.....	8
Şekil 5: 5761 Ada 2 ve 3 Sayılı Parsellere İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı.....	9

TABLO LİSTESİ

Tablo 1:1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları	8
Tablo 2: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları.....	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/Kurtuluş Mahallesi, 5761 ada 2 ve 3 sayılı parselleri kapsamaktadır. Planlama alanı iki parselden oluşmaktadır.

Parsellerin mevcut durumu incelendiğinde boş durumda olup, alan genel olarak yapılaşma sürecini tamamlamamıştır. Parsellerin bulunduğu bölge yapılaşma süreci açısından gelişmekte olan bir bölgedir. Parseller 50 metrelik taşıt yolunun (İzmir Yolu Caddesi) güneyinde konumlanmış olup, Bu caddeye bağlanan 12 metrelik taşıt yolundan (Zübeyde Hanım Caddesi) giriş almaktadır.

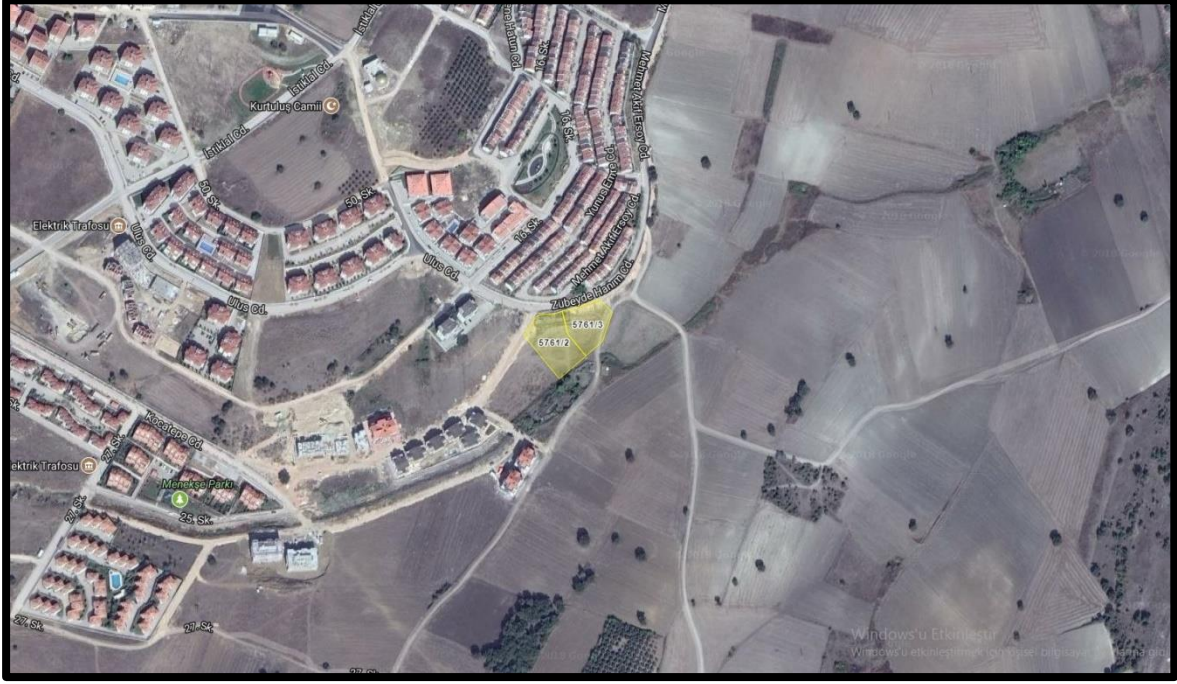
Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; Bursa 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" olarak tanımlanmıştır.

Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Görükle Nazım İmar Planı'nda planlama alanı "Az Yoğunlukta (250k/ha) Gelişme Konut Alanı"nda kalmaktadır. Söz konusu parsellerin Konut Alanından, Özel Eğitim Alanı'na dönüştürülmesi talep edilmektedir. Parsellerin, gelişmekte olan bir bölgede konumlanmış olması ve bölgedeki eğitim alanı ihtiyacı göz önünde bulundurulduğunda planlama alanında fonksiyon değişikliği gerekmektedir. Bu talep doğrultusunda ve yapılan tespitler neticesinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Görükle/Kurtuluş Mahallesi'nde bulunan yaklaşık 5288 m² büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde konut alanları, park ve ticaret alanları bulunmaktadır.



Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, 50 metrelik taşıt yolunun (İzmir Yolu Caddesi) güneyinde konumlanmış olup, Bu caddeye bağlanan 12 metrelik taşıt yolundan (Zübeyde Hanım Caddesi) giriş almaktadır. Parsellerin ulaşım bağlantıları, yol genişlikleri ve konumu istenilen plan değişikliğini destekleyici niteliktedir.



Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından arazi içerisinde orta derece eğime sahiptir. Eğim %2-4 arasında değişmektedir.

3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı güney-kuzey istikametinde denizden 108-117 m yüksekliktedir.

3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli güney 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

Planlama alanında, mevcutta boş olup alanın çevresi genel olarak yeni yapılaşma sürecinde olan bir bölgedir. Alanın çevresinde ağırlıklı olarak konut, park ve ticaret kullanımı mevcuttur.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2

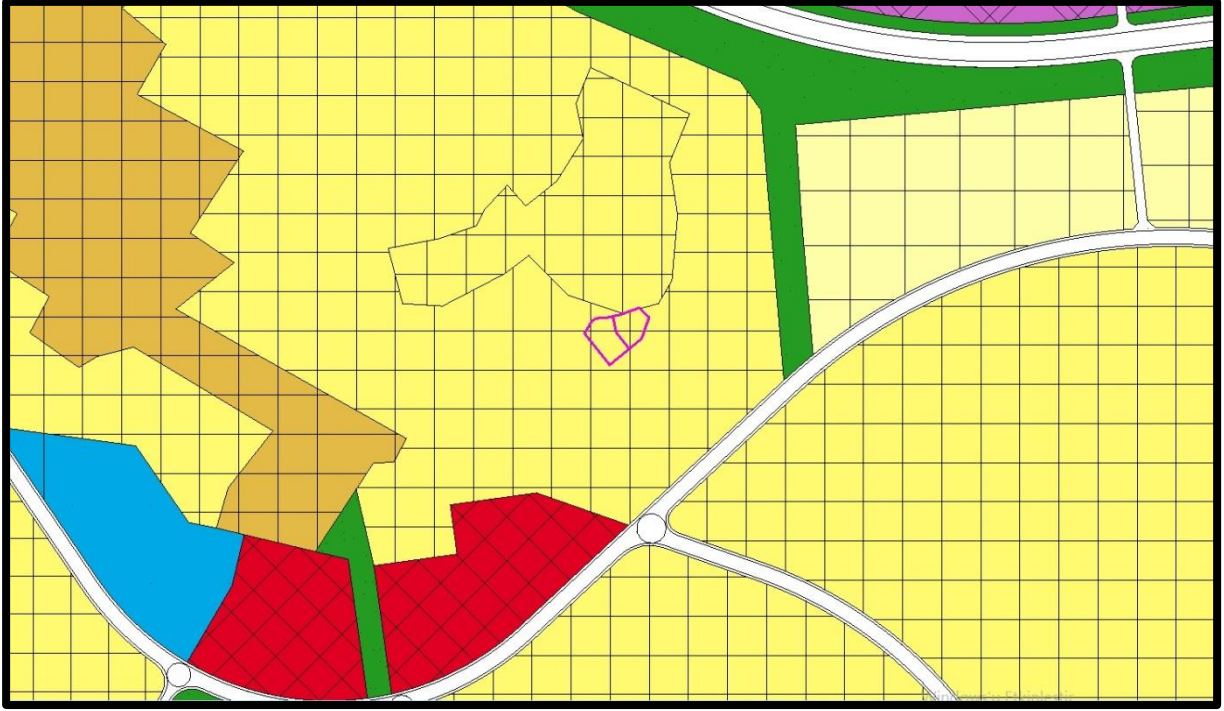
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 5761 ada 2 ve 3 parsel olmak üzere iki parselden oluşmakta olup, tamamı özel mülkiyettedir. Toplam alan büyüklüğü 5288 m²'dir.

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

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

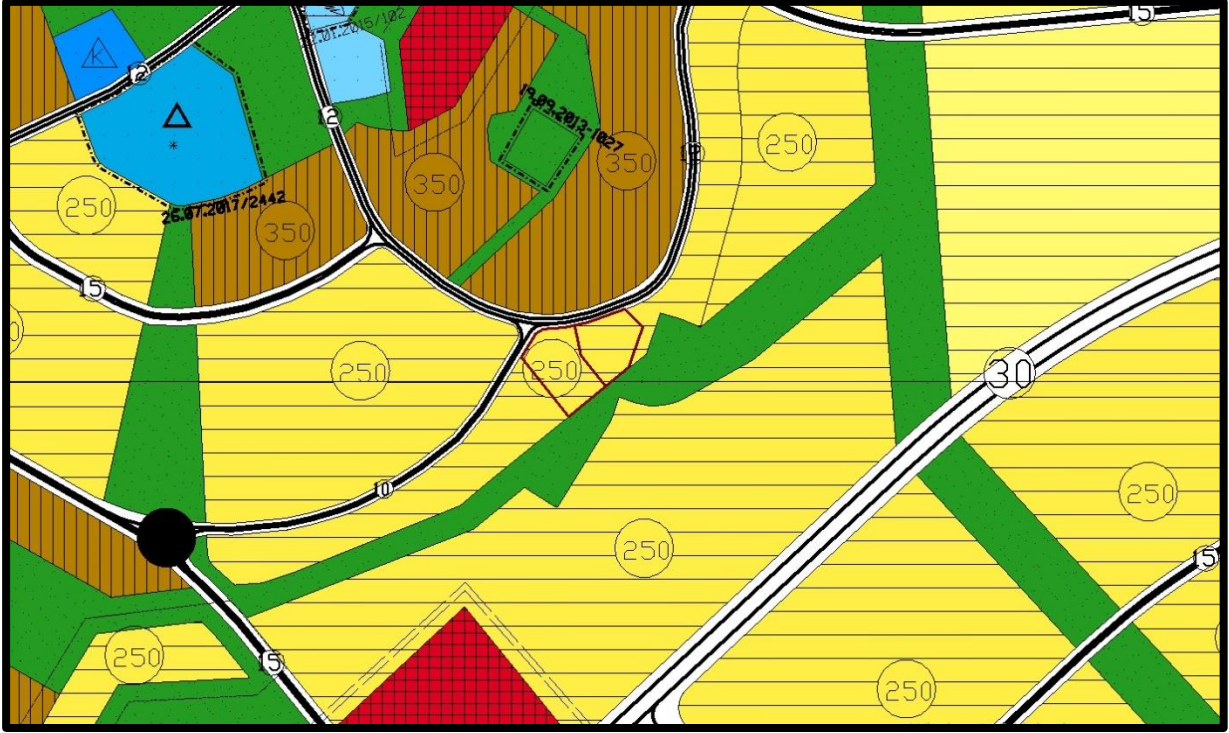
Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" olarak tanımlanmıştır.



Şekil 3: 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 Görükle Nazım İmar Planı'nda planlama alanı "Az Yoğunlukta (250k/ha) Gelişme Konut Alanı" olarak planlanmıştır. Söz konusu parsellerin yakın çevresi genel olarak konut, park, ticaret ve eğitim alanı olarak planlıdır.



Şekil 4: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

FONKSİYON	PARSEL ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
Konut Alanı	5288

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

7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Görükle/Kurtuluş Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21C02C1C pafta, 5761 ada, 2 ve 3 numarada kayıtlı taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Görükle Nazım İmar Planı Tadilatında; Konut Alanı olarak planlı parsellere Özel Eğitim Alanı önerilmiştir. Önerilen plan değişikliği bölgedeki eğitim alanı ihtiyacını karşılayacak olup, mevzuat açısından uygunluk taşımaktadır.



Şekil 5: 5761 Ada 2 ve 3 Sayılı Parsellere İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının kullanımları ve büyüklükleri aşağıdaki gibidir. Parsel alan büyüklüğü ve fonksiyon büyüklüğü arasındaki alan farkı 1/5000 ölçekli çizim tekniğinden kaynaklanmaktadır.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
Konut Alanı	5323,68	-
Özel Eğitim Alanı	-	5323,68

Tablo 2: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları