

**NİLÜFER İLÇESİ, GÖRÜKLE DURLUPINAR MAHALLESİ, H21C02C PAFTA, 5503 ADA,  
2 PARSEL, NİLÜFER BELEDİYESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
AÇIKLAMA RAPORU**

**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:**

Nilüfer İlçesi, Görükle Dumlupınar Mahallesi , H21C02C Pafta, 5503 ada 2 parselde nazım imar planı değışikliğı yapılmasındaki amaç; parsel üzerinde bulunduğı Pamukkale Caddesi diğer akslarla bağlantıyı sağlayan bir konumdur. Görükle Yerleşkesinde çok sayıda ticaret alanları, eğitim alanları, iş merkezleri yer alması ayrıca Uludağ Üniversitesine ve Hastanesine yakın olması sebebi ile konaklama talebini artırmıştır.

**PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ**

Görükle Dumlupınar Mahallesi, Bursa Merkezinin batısında ve Nilüfer İlçesi sınırları içinde bulunmaktadır. Plan değışikliğıne konu olan parsel konumu itibarı ile; İzmir Caddesi'nin yaklaşık 700 m kuzeyinde, Uludağ Üniversitesi'nin 1.8 km batısında, Dumlupınar caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Plan değışikliğı hazırlanan 5503 ada 2 parsel 571,92 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir. Plan değışikliğıne konu alan ise 571,41 m<sup>2</sup> dir.



*Planı Hazırlanan Konu Alanın Uydu Görüntüsü*

## PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

**Eğim Durumu:** Söz konusu alanın eğim durumuna bakıldığında eğim oranının düşük olduğu görülmüştür.

**Yükseklik Durumu:** Alanda eğimin çok az olmasından yükseklik değişmesi görülmemiştir.

**Yönlendirme Durumu:** Yükseklik değişmesi görülmediğinden güneşlenme her yerde aynıdır.

## PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

**Mevcut Arazi Kullanım Durumu:** Parselin arazi kullanım durumuna bakıldığında parselin mevcut durumda inşaatı devam eden 5 katlı bir yapı görülmüştür. Parselde mevcut durumdaki yapının görünümü aşağıdaki gibidir.

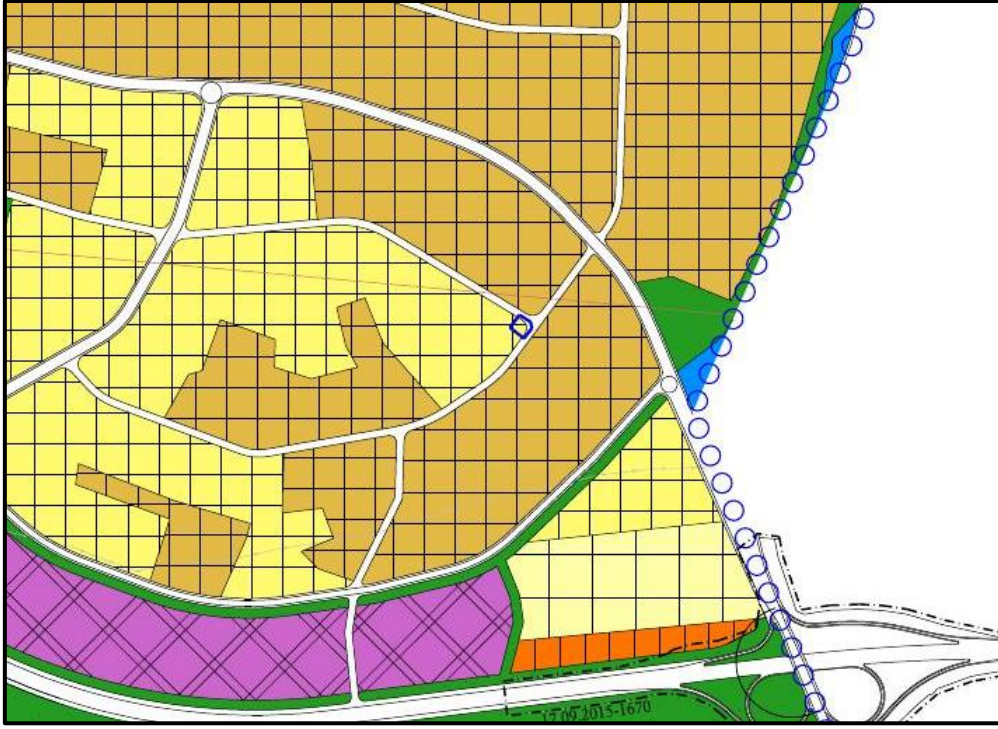


**Planlama Alanı Mülkiyet durumu:** Değişikliğe konu 5503 ada 2 parselin mülkiyet sahipliğine bakıldığında özel mülkiyetten oluştuğu görülmektedir.

## PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

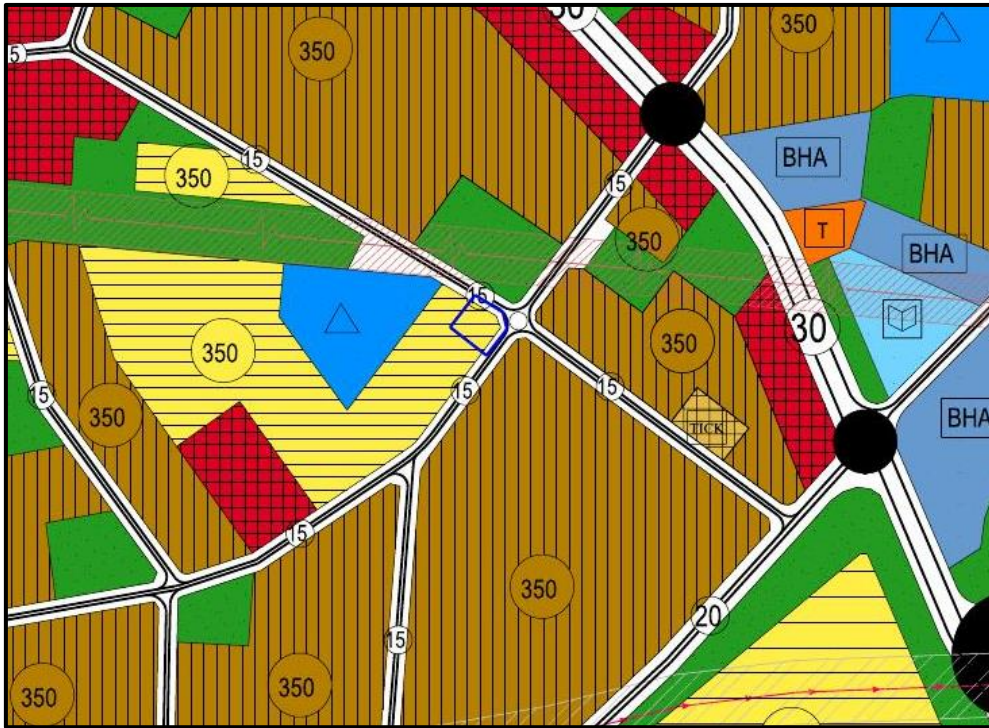
**Planlama alanı 1/25000 plan durumu:** Batı Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında parsel “Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı” olarak planlıdır.





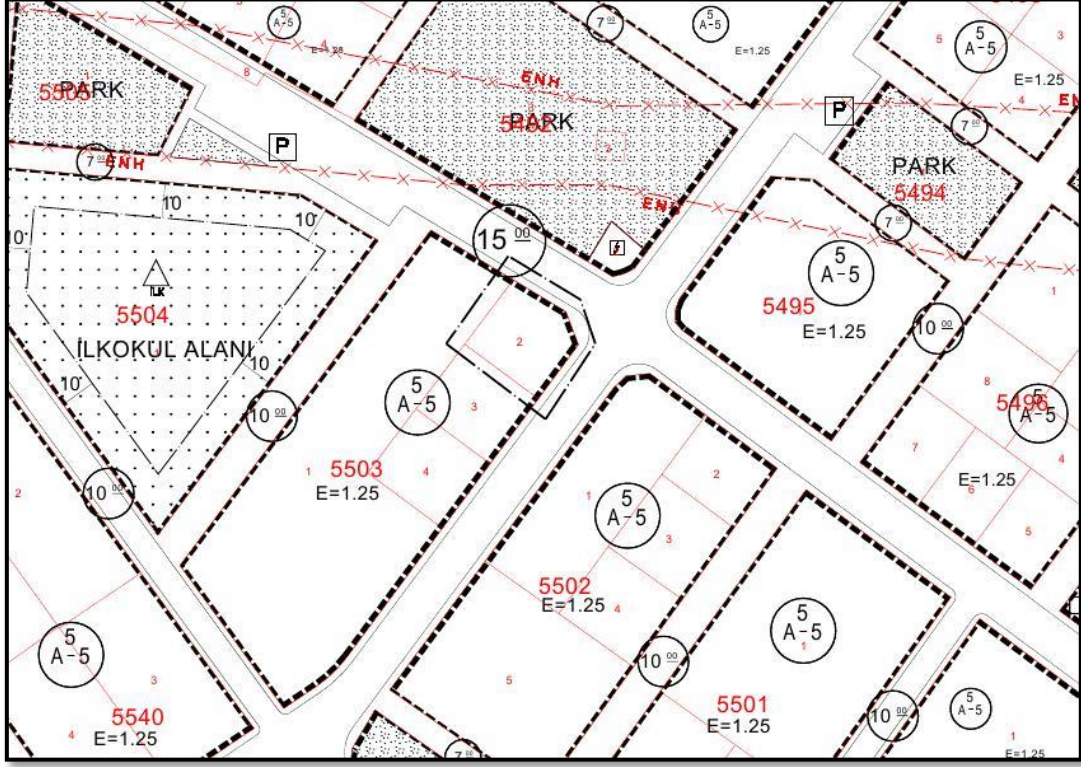
*Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu*

**Planlama alanı 1/5000 plan durumu:** Görükle 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlamaya konu parsel “350 Kişi/Ha Orta Yoğunlukta Gelişme Konu Alanı” olarak planlıdır.



*Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu*

**Planlama alanı 1/1000 plan durumu:** 1/1000 Ölçekli Görükle Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında parsel E=1.25 yapılaşma koşulları ile Ayrık Nizam 5 Katlı Konut Alanında kalmaktadır. Parsel kuzeydoğu ve güneydoğu yönlerinden 15 m genişliğinde taşıt yoluna cepheli durumdadır.



*Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu*

**1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği:** Hazırlanan nazım imar planı değişikliğinde onaylı nazım imar planında '350 Kişi/Ha Orta Yoğunlukta Gelişme Konu Alanı' yeni durumda Turizm Alanı Olarak Düzenlenmiştir.





*Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği*

**Planlama alanı kullanımları:**

Yapılan düzenleme sonucunda ortaya çıkan alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
<b>ORTA YOĞUNLUKTA GELİŞME KONUT ALANI</b>	571.41	100.00%	0	0.00%
<b>TURİZM TESİS ALANI</b>	0	0.00%	571.41	100.00%
<b>PLAN DEĞİŞİKLİĞİ HAZIRLANAN ALAN</b>	571.41	100,00%	571.41	100,00%

Belirtilmeyen hususlarda Görükle 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Hükümleri geçerlidir.