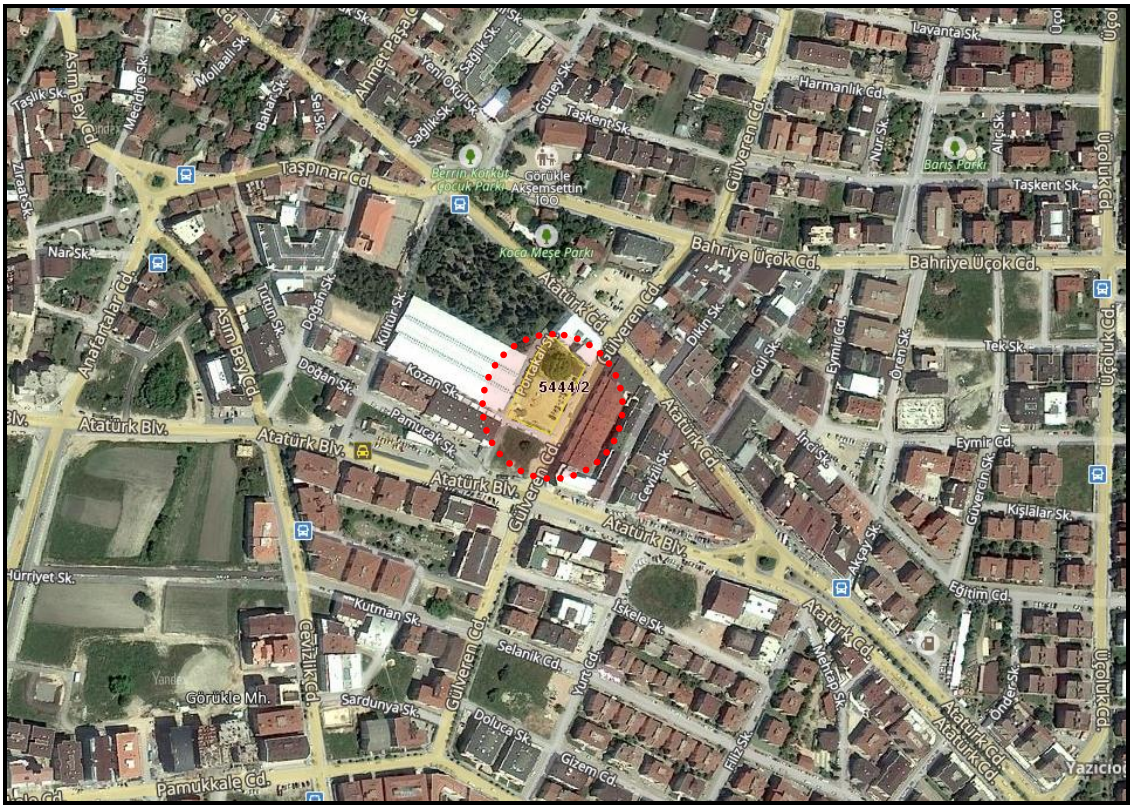
NİLÜFER İLÇESİ, GÖRÜKLE DUMLUPINAR MAHALLESİ, H21C02B PAFTA, 5444 ADA, 2 PARSEL GÖRÜKLE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:

Nilüfer İlçesi, Görükle Dumlupınar Mahallesi, H21C02B Pafta, 5444 Ada, 2 parsel de plan değişikliği yapılmasındaki amaç; parsellerin cephe aldığı taşıt yolları yoğun trafik akışına sahiptir. Bu durum ticaret kullanım alanı talebini artırmıştır. Bölge içerisindeki ticari aktivitelere katkı sağlaması ve bölgeye canlılık getirmesi amacıyla parselin Ticaret-Konut Alanına dönüştürülmesi hedeflenmektedir.

PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Görükle Mahallesi, Bursa Merkezinin batısında ve Nilüfer İlçesi sınırları içinde bulunmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan alan konumu itibarı ile Görükle Atatürk Caddesi'nin 25 m güneybatısında, Anafartalar Caddesi'nin 330 m doğusunda yer almaktadır. 5444 ada 2 parsel 2509,89 m^2 büyüklüğündedir.



Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü

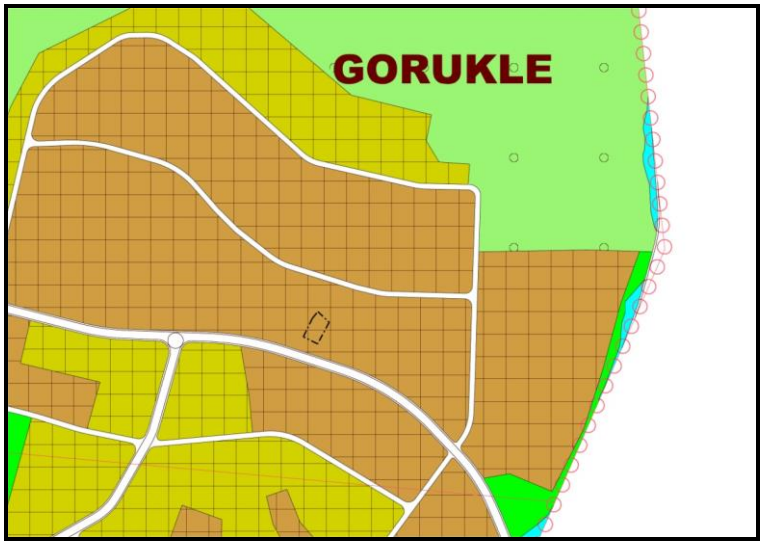
PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu:

Plan değişikliği hazırlanan 5444 ada 2 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 Meskun Konut Alanında kalmaktadır.



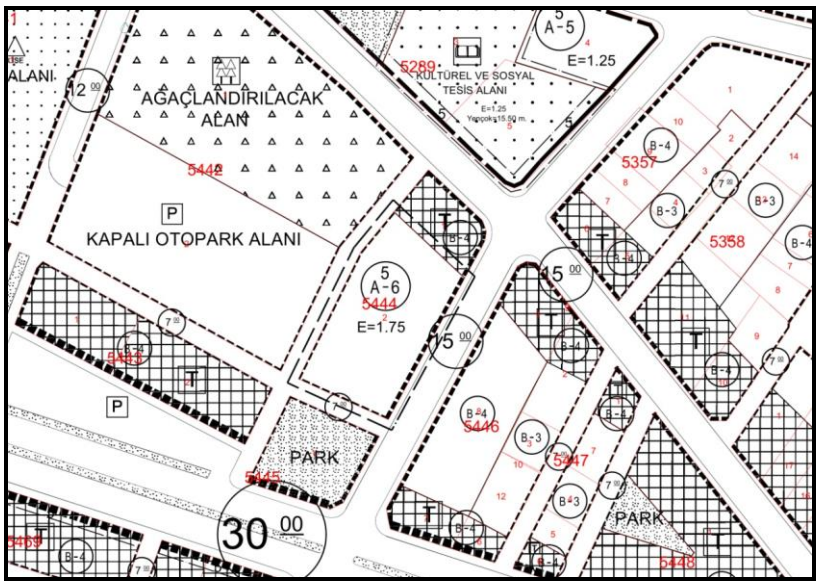
Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama alanı 1/5000 plan durumu: Görükle 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında parsel 400 kişi/ha Yüksek Yoğunlukta Konut Alanında kalmaktadır.



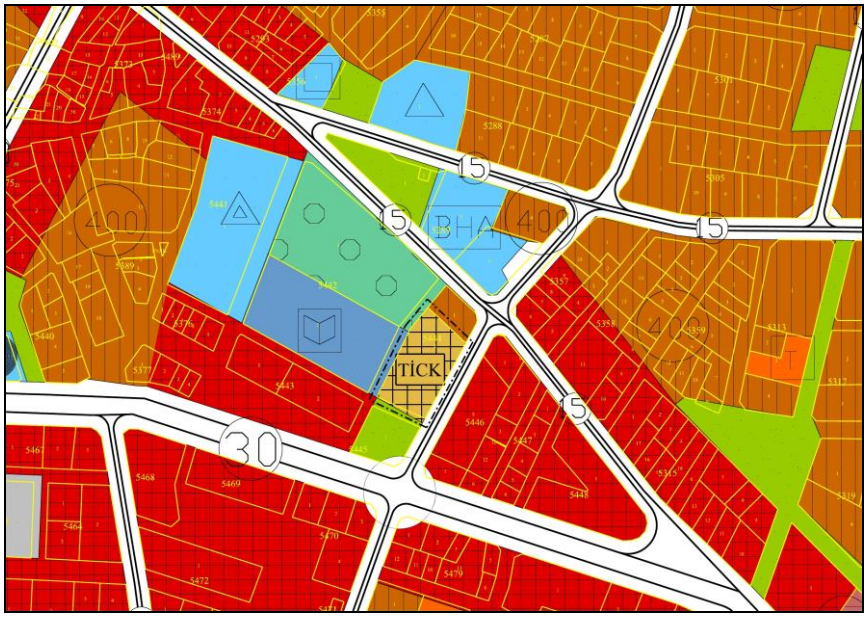
Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama alanı 1/1000 plan durumu: 1/1000 Ölçekli Görükle Revizyon Uygulama İmar Planında 5444 ada, 2 parsel E= 1.75 yapılaşma koşulu ile Ayrık Nizam 6 Katlı Konut Alanında kalmaktadır. Parselin kuzeydoğusu ticaret alanı olarak planlıdır. Parsel doğudan 15 m taşıt yoluna, güney ve batıdan 7 m genişliğinde yaya yoluna cepheli durumdadır.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İmar planı değişikliği: Hazırlanan plan değişikliğinde parsellerin cephe aldığı taşıt yolları yoğun trafik akışına sahip olması ticaret alanı talebini artırmıştır. Bölge içerisindeki ticari aktivitelere katkı sağlaması amacıyla alanın tamamı (2509,89 m^2) Ticaret-Konut Alanı olacak şekilde plan değişikliği hazırlanmıştır.



Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Planlama alanı kullanımları:

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN (M2)	ORAN (%)	ALAN (M2)	ORAN (%)
YÜKSEK YOĞUNLUKTA KONUT ALANI	2509.89	100.00	0	0.00
TİCARET-KONUT ALANI	0	0.00	2509.89	100.00
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ HAZIRLANAN ALAN	2509.89	100.00	2509.89	100.00

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