

## **1/5000 ÖLÇEKLİ GÜRSU (BURSA) NAZIM İMAR PLANI; 369 ADA, 19 VE 20 NOLU PARSELLERE AİT PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Bursa İli, Gürsu İlçesi, Zafer Mahallesi, tapunun H22d.04c.2d Pafta, 369 Ada, 19 ve 20 Nolu Parseller toplam 709,93 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olup 1/5000 Ölçekli Gürsu (Bursa) Nazım İmar Planında “Orta Yoğunlukta (300 Kişi/Ha) Meskûn Konut Alanı” olarak planlanmıştır. Parsel maliki parsellerinin bulunduğu bölgenin Gürsu İlçe Merkezinde bulunması ve çevresinde bulunan Ticari alanların baskısı nedeniyle parsellerinin “Konut Alanı”ndan çıkarılarak “Ticaret-Konut Alanı” olarak düzenlenmesine ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Plan Değişikliği yapılmasını talep etmiştir. Parsel malikinin talebi doğrultusunda teknik incelemelerde bulunulmuş olup, 1/5000 Ölçekli Gürsu (Bursa) Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

### **KONUM**

Bursa İli, Gürsu İlçesi, Zafer Mahallesi, tapunun H22d.04c.2d Pafta, 369 Ada, 19 ve 20 Nolu Parseller; Zafer Caddesinin 100 metre güneyinde, Gürsu Belediye Binasının 55 metre batısında konumlanmış olup, batı yönünde Şehit Selahattin Çırak Caddesine cephelidir.

**Şekil 1: 369 Ada, 19 ve 20 Nolu Parsellerin Konumu**



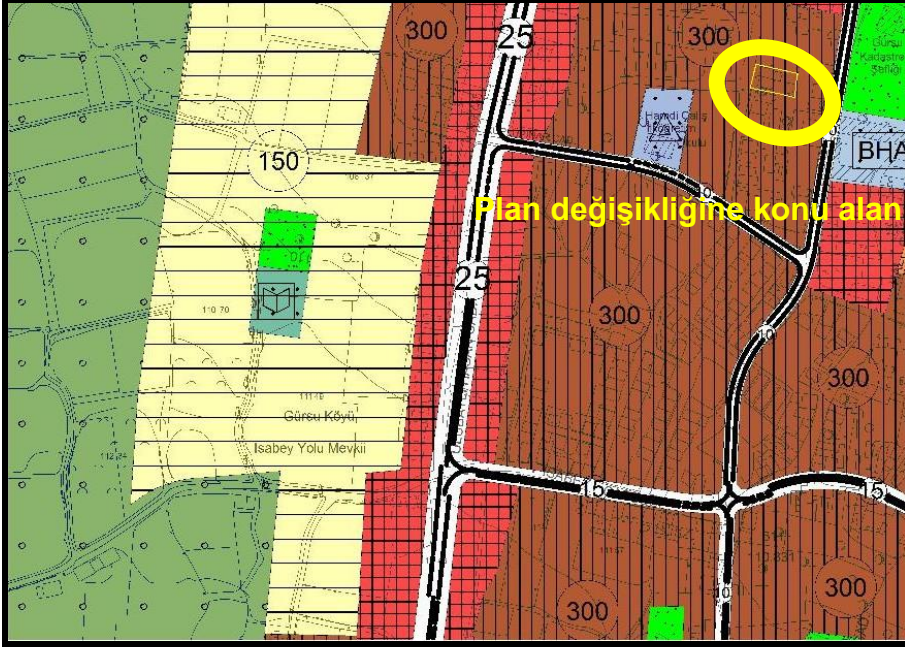
### **YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI**

Plan değişikliğine konu Zafer Mahallesi, 369 Ada, 19 ve 20 Nolu Parseller, 1/5000 Ölçekli Gürsu (Bursa) Nazım İmar Planında kapsamında kalmaktadır.

Söz konusu parsel, onaylı 1/5000 Ölçekli Gürsu (Bursa) Nazım İmar Planında “Orta Yoğunlukta (300 Kişi/Ha) Meskûn Konut Alanı” olarak planlanmıştır.



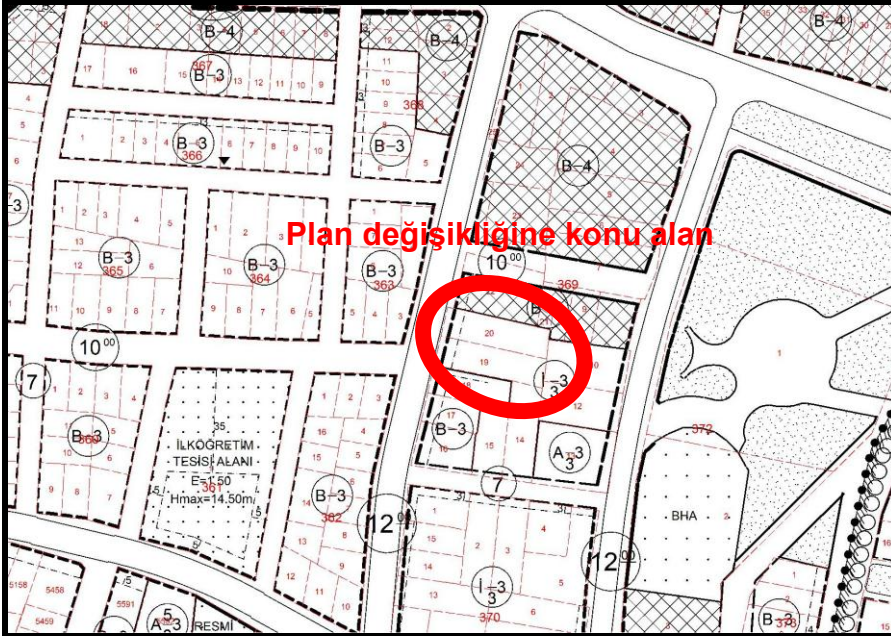
**Şekil 2: Onaylı 1/5000 Ölçekli Plan Örneği**



Plan değişikliğine konu parsellerin bulunduğu alan, 1/1000 Ölçekli Gürsu Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Söz konusu parseller, 1/1000 Ölçekli Gürsu Revizyon Uygulama İmar Planında “İkiz Nizam 3 Kat (İ-3) Konut Alanı” olarak planlanmıştır.

**Şekil 3: Onaylı 1/1000 Ölçekli Plan Örneği**



#### **GEREKÇE**

Bursa İli, Gürsu İlçesi, Zafer Mahallesi, 369 Ada, 19 ve 20 Nolu Parsellerin maliki parsellerinin bulunduğu bölgenin Gürsu İlçe Merkezinde bulunması ve çevresinde bulunan Ticari Alan baskısı nedeniyle parsellerinin “Konut Alanı”ndan çıkarılarak “Ticaret-Konut Alanı” olarak düzenlenmesine talep edilmiştir.

Söz konusu talep üzerine onaylı 1/5000 Ölçekli Gürsu (Bursa) Nazım İmar Planında teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Teknik incelemeler neticesinde;

369 Ada, 19 ve 20 Nolu Parsellerin 1/5000 Ölçekli Gürsu (Bursa) Nazım İmar Planında “Orta Yoğunlukta (300 Kişi/Ha) Meskûn Konut Alanı” olarak planlanmış olduğu,

Söz konusu parselin bulunduğu alanın Gürsu Belediyesinin yaklaşık olarak 55 metre batısında konumlanmış olup Gürsu İlçe Merkezinde bulunduğu,

Söz konusu parsellerin çevresinde Ticari Alan baskısı olduğu tespit olunmuştur.

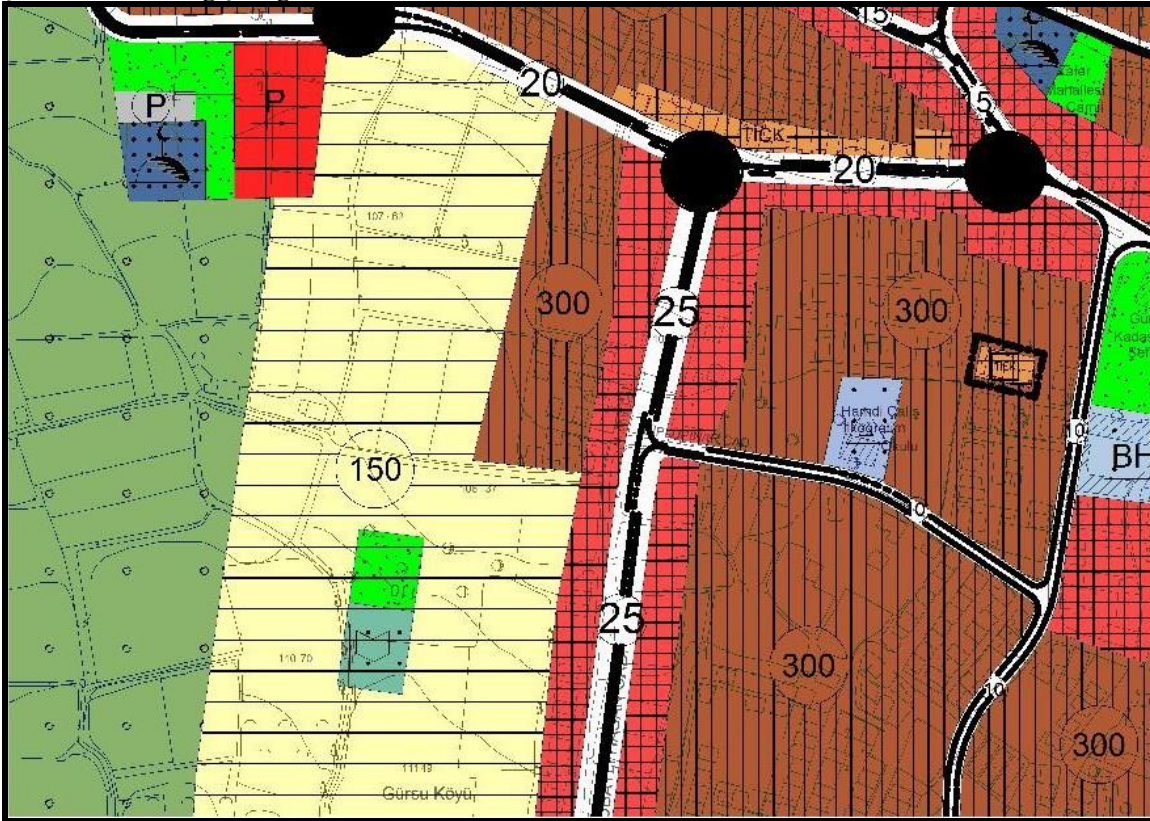
İlgili talep ve yapılan teknik incelemeler neticesinde 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

#### PLAN KARARLARI

Bursa İli, Gürsu İlçesi, Zafer Mahallesi, tapunun H22d.04c.2d Pafta, 369 Ada, 19 ve 20 Nolu Parsellere ilişkin 1/5000 Ölçekli Gürsu (Bursa) Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan Plan değişikliği önerisinde 369 Ada, 19 ve 20 Nolu Parsellerin bulunduğu alanda fonksiyon değişikliği yapılarak “Konut Alanı”ndan “Ticaret-Konut Alanı”na dönüştürülmüştür.

#### Şekil 4: Plan Değişikliği Önerisi



Değişen arazi kullanım değerleri Tablo 1’de gösterilmiştir.

**Tablo 1: Arazi Kullanım Tablosu**

| Kullanımlar          | Mer’i Plan (m <sup>2</sup> ) | Plan Değişikliği (m <sup>2</sup> ) | Değişen Alan (m <sup>2</sup> ) |
|----------------------|------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| Konut Alanı          | 709,93                       | 0,00                               | -709,93                        |
| Ticaret- Konut Alanı | 0,00                         | 709,93                             | +709,93                        |
| <b>Toplam Alan</b>   | <b>709,93</b>                | <b>709,93</b>                      | <b>0,00</b>                    |

Plan Değişikliği önerisi parselin “Konut Alanı”ndan çıkarılarak “Ticaret-Konut Alanı” olarak planlamasına yönelik olup, plan genelinde herhangi bir yoğunluk artışına sebep olmadığından ve yoğunluk azaltıcı nitelikte olduğundan, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmeliklerine, kamu yararı içerdiğinden şehir planlama ilke ve esaslarına uygundur.

Bilgilerinize arz olunur.