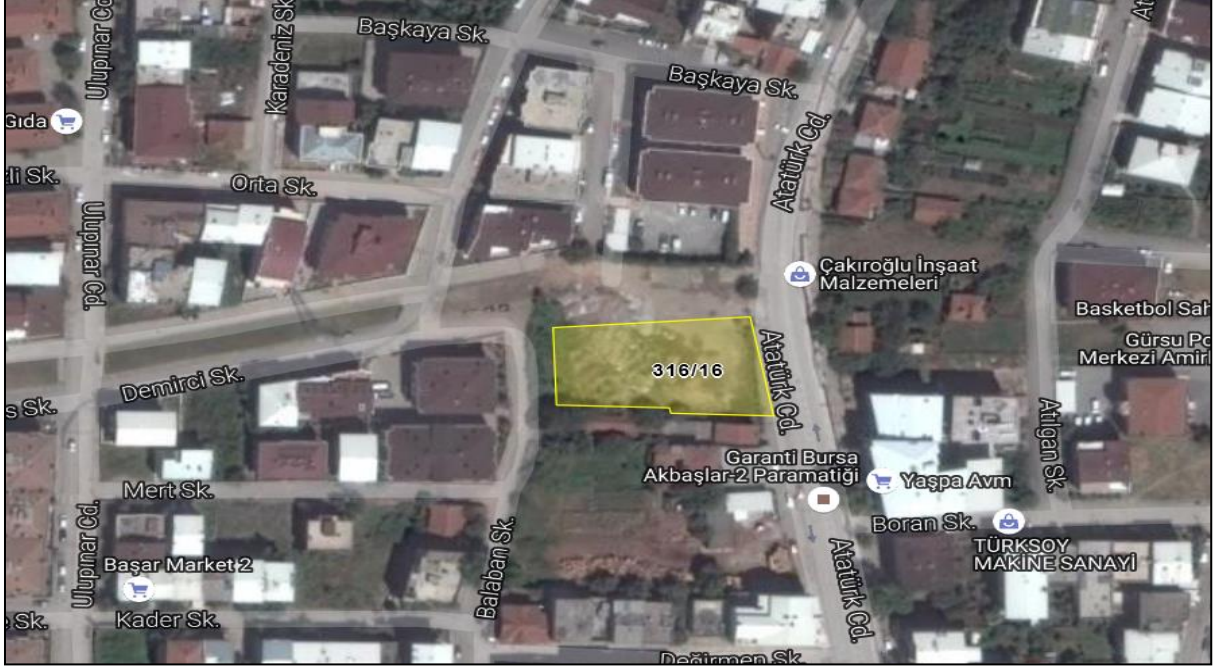


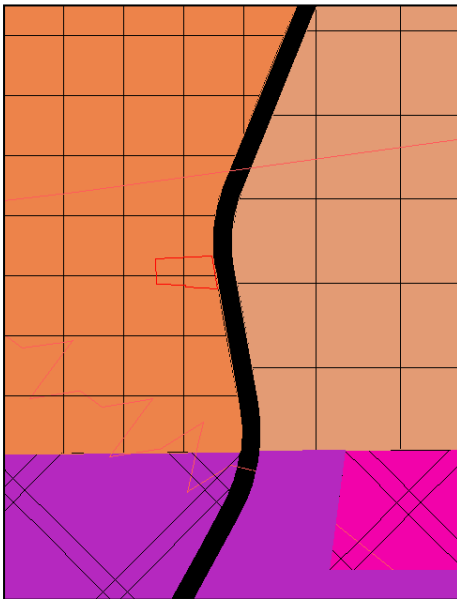
BURSA İLİ, GÜRSU İLÇESİ, KURTULUŞ MAHALLESİ
316 ADA 16 PARSEL NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

KONUMU:

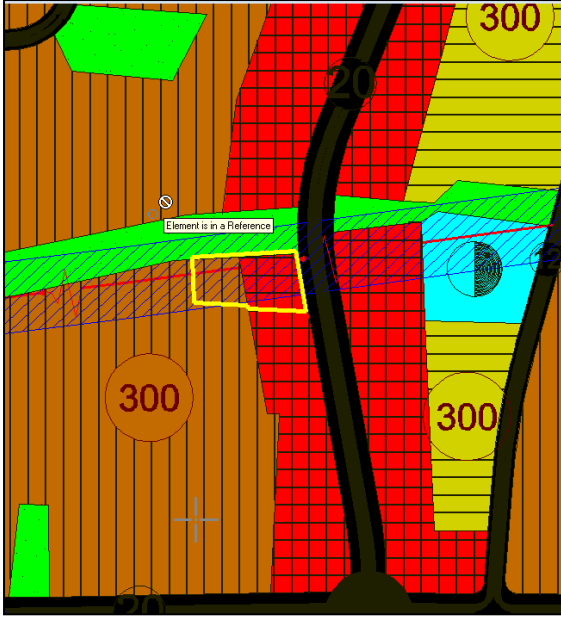
İmar Planı Değişikliğine konu taşınmaz; Bursa İli, Gürsu İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, H22d04c3a pafta 316 ada 16 parseldir. Parsel alanı 1648,61 m2'dir.



MEVCUT PLAN KARARLARI:



İmar Planı Değişikliğine konu 316 ada 16 parsel, 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında: “ **orta yoğunluklu meskun konut alanında**” kalmaktadır.



İmar Planı Değişikliğine konu 316 ada 16 parsel, 1/5000 ölçekli Gürsu Nazım İmar Planında; **“bir bölümü ticaret alanında, bir bölümü 300 kişi/ha yoğunluklu konut alanında”** yer almaktadır.

Parsel 1/1000 ölçekli Gürsu Revizyon imar planında; **“bir bölümü bitişik nizam 4 katlı, kuzeydeki yoldan 5 metre, batı komşu parselden 3 metre çekme mesafeli ticaret alanında, bir bölümü ikiz nizam 3 katlı, yoldan 5 metre, komşu parselden 3 metre çekme mesafeli konut alanında”** kalmaktadır.



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇELERİ VE PLAN KARARLARI

İmar Planı Değişikliğine konu 316 ada 16 parsel konum olarak Gürsu ilçesinin ana ulaşım ve ticaret akslarından olan Atatürk Caddesine cepheli konumdadır. Atatürk Caddesi üzerinde ticari birimler yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz aynı yapı adası içinde 12 parsel (eski 8 parsel) bir kısmı konut, bir kısmı ticaret alanında kalan iki parselden birisidir. Diğer parsellerde ticaret/konut ada ayrımı aynı zamanda parsel sınırındır.

Parselin bir bölümü 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında konut, bir kısmı ticaret alanında kalmaktadır.

İmar Planı Değişikliğine konu parselin konumu sebebiyle ticaret/ konut fonksiyon sınırının parselin ortasından geçmesi parsel bütünlüğü ve kullanılabilirliğini olumsuz yönde etkilemektedir.

Yukarıda belirtilen sebeplerle imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan imar planı değişikliğinde parselin tamamı ticaret alanı olarak tanımlanmıştır.

Hazırlanan İmar Planı Değişikliği 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygundur.