

**BURSA İLİ, GÜRSU İLÇESİ, ZAFER MAHALLESİ
H22D04C2A PAFTA, 253 ADA 17 PARSELE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



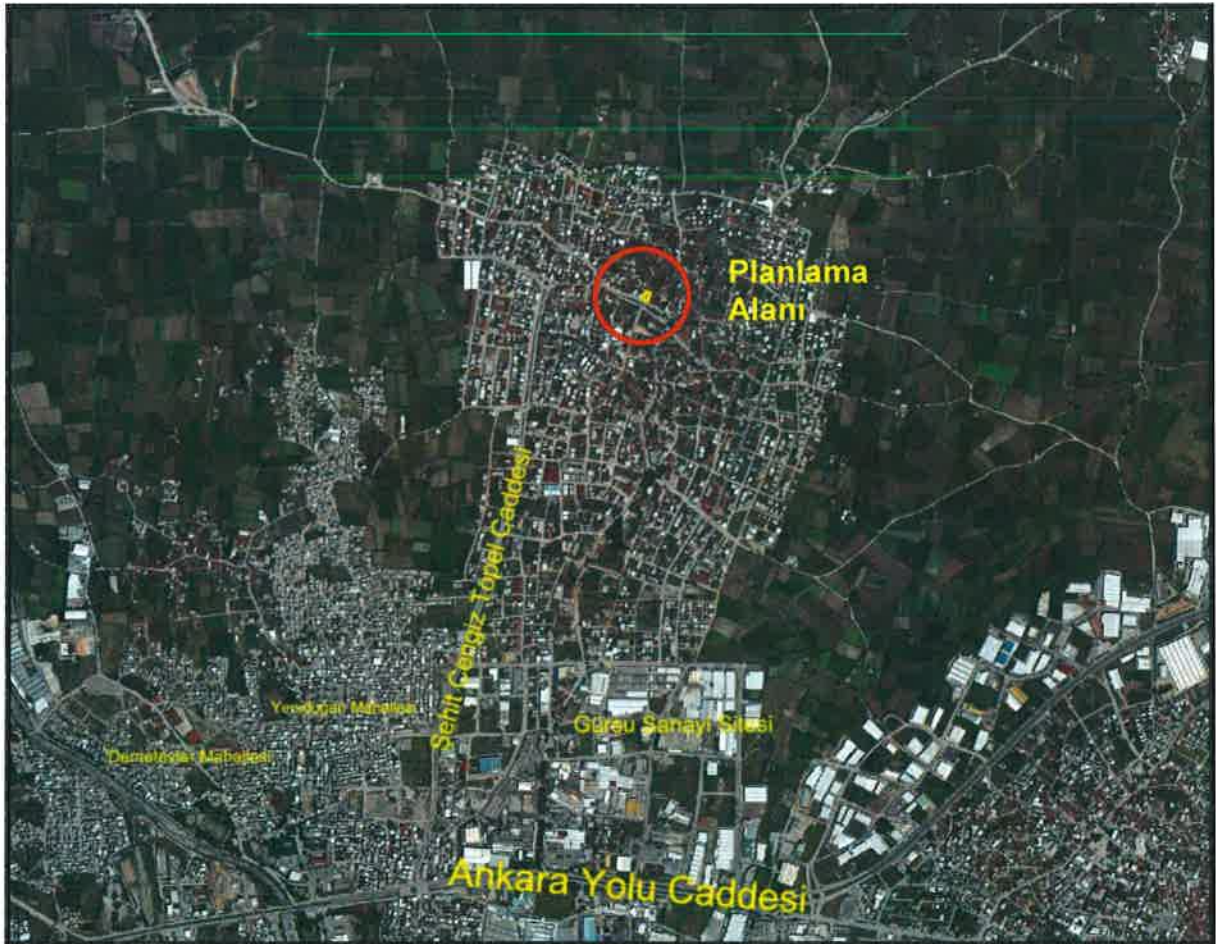
KASIM 2018

(Handwritten signature)

BURSA İLİ, GÜRSU İLÇESİ, ZAFER MAHALLESİ
H22D04C2A PAFTA, 253 ADA 17 PARSELE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

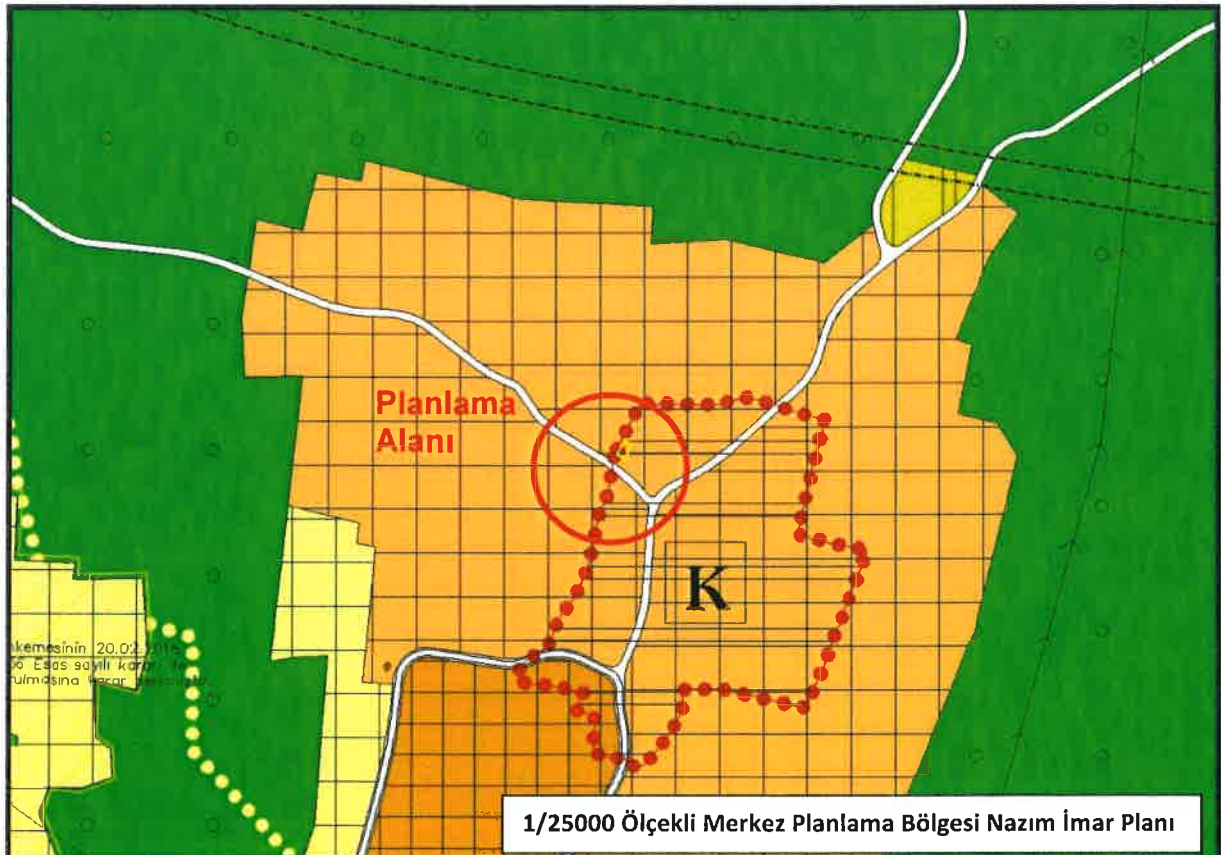
Planlama Alanı, Bursa İli, Gürsu İlçesi, Zafer Mahallesi, H22D04C2A Pafta, 253 Ada 17 Nolu Parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanı oluşturan 253 ada 17 parsel 571,01 m² alana sahiptir.

Planlama alanı Gürsu İlçesinde, Zafer Mahallesi sınırları içerisinde, Gürsu ilçe merkezinin güneybatısında, Zafer Mahallesi'nin merkezinde bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu parsel, Bursa'nın doğu ve batı ekseninde en önemli ulaşım akslarından biri olan Ankara Yolu Caddesi'nin yaklaşık 2160 metre kuzeyinde konumlanmıştır. Aynı zamanda parsel Gürsu Belediyesi'nin de yaklaşık 150 metre kuzeydoğusundadır. Parsel, güney doğu yönünden Gürsu'nun önemli akslarından biri olan Zafer Caddesi'ne, batı yönünden ise Tahal Sokak'a cepheli konumdadır. Parsel halihazırda boş durumda olmakla beraber parsel çevresinde genel olarak yoğun konut yapılaşması hakimdir. Aynı zamanda, parselin cepheli olduğu ana arter üzerinde zemin katlarda ticaret kullanımı da hakim kullanımdır. Alan eğim açısından düz denilebilecek bir yapıya sahiptir.

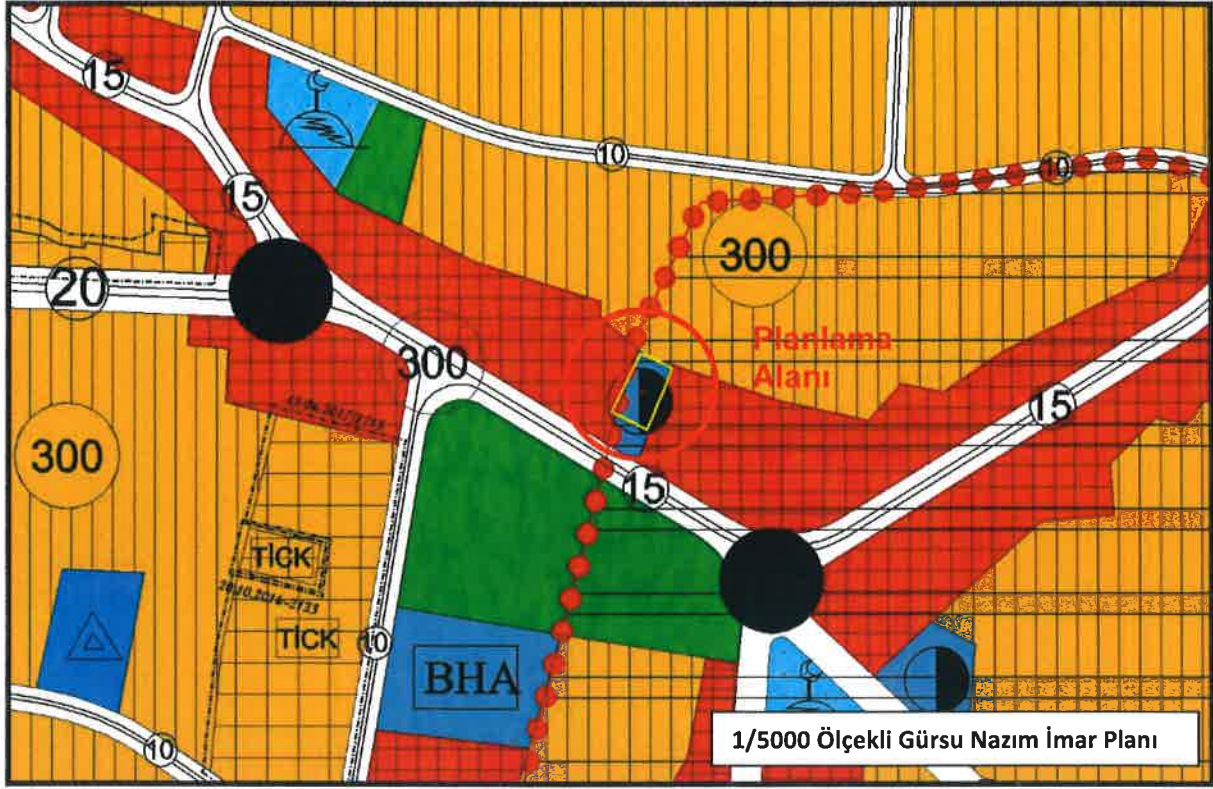




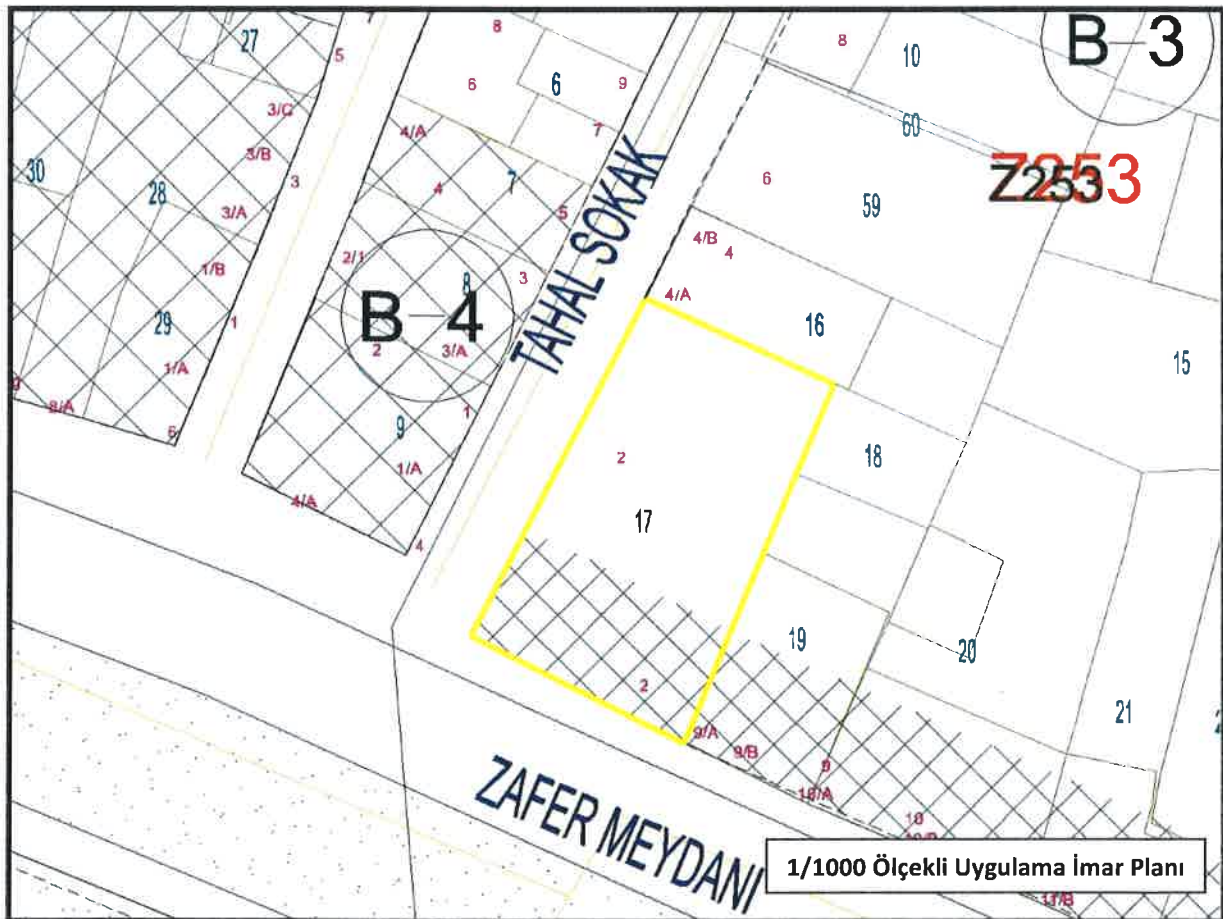
Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde "175 Ki/Ha Meskun Kentsel Yerleşme Konut Alanları" kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Gürsu Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde "Resmi Kurum Alanı" kullanımlıdır.



1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı



Planlama alanını oluşturan Gürsu Mahallesi, 253 ada 17 parseli ait, onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda bitişik nizam 3 kat yapılaşma haklarına sahip olup "Ticaret+Konut Alanı" kullanımlıdır.



Plan değişikliğine konu parsel 571,01 m² alana sahiptir. Halihazırda boş durumda bulunan parsel, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Ticaret+Konut Alanı" kullanımına sahip olup bitişik nizam 3 katlı yapılaşma hakkına sahiptir. Parselin mülkiyeti Gürsu Belediye'sine aittir. Belediye bünyesinde bulunan söz konusu parsel, bölgedeki sosyal donatı eksikliğinin de göz önünde bulundurulmasıyla mevcut kullanım şeklinin ve yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesi için uygulama imar planı değişikliği talep edilmektedir.

Hazırlanan Uygulama İmar Plan Değişikliği ile parselde tanımlı bitişik nizam 3 katlı yapılaşmalı "Ticaret+Konut Alanı", bitişik nizam 4 katlı "**Ticaret+Sosyal Kültürel Tesis Alanı**" olacak şeklinde değiştirilmiş ve yeniden düzenlenmiştir. Parselde arttırılan kat adedi (1 Kat) sosyal ve kültürel tesis alanı olarak kullanılacaktır. Dolayısıyla yapılan artış, nüfus yoğunluğunu arttırıcı nitelik de taşımamaktadır. Yukarıda anlatılan sebeplerle önerilen imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünölmektedir.

KULLANIM ALAN	TİCK (B-3)	TİCARET+SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANI (B-4)
ONAYLI İMAR PLANI	571,01 m ²	-
ÖNERİ İMAR PLANI	-	571,01 m ²

SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA
Alp KAYA - Şehir Plancısı
Oda Sic. No: 2082 / Gezi Dip. No: 277
Kökürlü Mah. Kelebek Sk. İpek Apt. No: 3 D: 9
Osmanlı / BURSA
Çekirge V.D. 530 024 1704 / T.C. No: 504 767 51364

Nevin DEMİREL
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dipl.No: 13741