



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, GÜRSU İLÇESİ, YENİDOĞAN MAHALLESİ
2775 ADA 74-78-131 PARSELLERE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../..... tarih ve sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI	3
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI	4
2.4.1. Depremsellik	4
2.4.2. Morfolojik Yapı	5
2.5. ARAZİ KULLANIMI	5
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	5
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	5
2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	5
2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı	6
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	6
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	6
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	6
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER	6
3.3. PLAN KARARLARI	7
3.4. KURUM GÖRÜŞLERİ	7

1. AMAÇ VE KAPSAM

Plan değişikliği ile; riskli durumdaki mevcut cami alanının bölgenin ihtiyaçlarına cevap verecek nitelikte yenilenmesine olanak sağlayacak düzenlemenin yapılması, amaçlanmaktadır.

Planlama alanı, Yenidoğan Mahallesi 2775 ada, 74-78-131 parselleri kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, Gürsu İlçe Merkezinin güneydoğusunda, Yenidoğan Mahallesi sınırlarında yer almaktadır.

Söz konusu alanın ilçe merkezine uzaklığı kuş uçuşu yaklaşık 2400 m'dir. Alan ilçenin güney sınırındadır. Alanın batısında eğitim tesisleri yer almaktadır. 131 parselin güneyinden kentin ana ulaşım akslarından Ankara Yolu geçmektedir. 74 ve 78 parseller Ankara Yolunun 150 m kuzeyinde yer almaktadır.

Bölgeye ana ulaşım alanın güneyinden geçen ve kentin önemli ulaşım akslarından Ankara Yolundan sağlanmaktadır. 2775 ada, 131 parsel güneyden Ankara Yoluna cephelidir.



Şekil 1: Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Planlamaya konu alanın yer aldığı Gürsu ilçe ile Yenidoğan Mahallesinin son beş yıllık nüfus ve nüfus artış hızları aşağıdaki gibidir.

	GÜRSU İLÇE		YENİDOĞAN MAH	
Yıllar	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2016	84326	6.02	20898	0.39
2017	84880	0.66	20954	0.27
2018	91339	7.61	20834	-0.57
2019	93788	2.68	20856	0.11
2020	96985	3.41	21028	0.82

Tablo1: İlçe ve mahalle bazında nüfus ve nüfus artış hızı (Kaynak:TÜİK)

Gürsu ilçe ve Yenidoğan Mahallesi'nin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, mahalle nüfusu artış hızının ilçe nüfusunun artış hızının altında olduğu görülmektedir. Bunda mahallenin yoğun yapılaşmış olması yanında mülkiyet yapısı nedeniyle yeni yapı yapılamamasının da etkili olduğu söylenebilir.

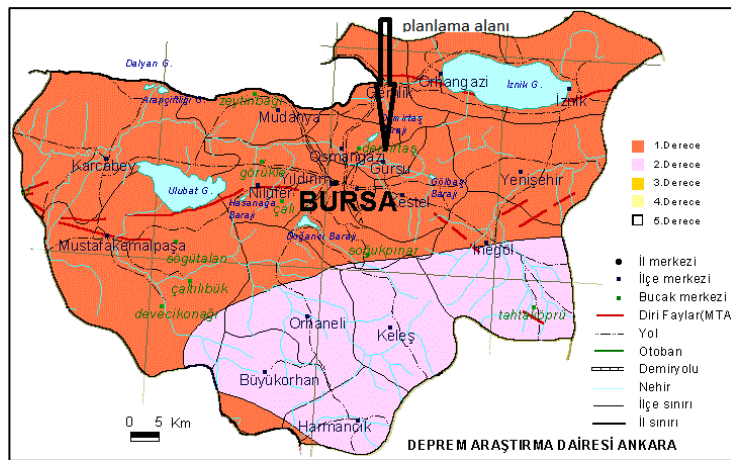
Planlama alanının yer aldığı Gürsu ilçesi Bursa'nın önemli ovalarından Bursa Ovası komşuluğundadır. Bu nedenle tarım ilçe ekonomisinde önemli bir yere sahiptir. Ayrıca ilçe sınırlarında yer alan organize sanayi bölgesi ve hizmetler sektörleri de ekonomik yapıda önemli yer tutmaktadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu 2775 ada, 74 ve 78 parsellerde cami alanı bulunmaktadır. 131 parsel boştur.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik



Şekil 2: Planlama alanı depremsellik durumu

Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak

2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Deprem Tehlike Haritası” na göre deprem riski açısından 1. derece riskli alanlarda kalmaktadır.

2.4.2. Morfolojik Yapı

2.4.2.1. Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu alanda kuzey yönünde azalan %5'in altında eğim olup düz bir topoğrafyaya sahiptir.

2.4.2.2. Yönelim Durumu

Planlama alanında düz bir topoğrafik yapı bulunması nedeniyle herhangi bir yönelimden söz edilememektedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlamaya konu 2775 ada, 131 parsel halihazırda boş olup üzerinde yapı bulunmamaktadır. 78 parsel doğusunda 74 parseldeki cami alanı ile birlikte kullanılmaktadır.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 2775 ada, 74 parsel özel mülkiyette hisseli parseldir. 78 parsel hazine mülkiyetinde, 131 parsel Gürsu Belediyesi mülkiyetindedir. 131 parsel 1803,50 m², 78 parsel 887,33 m² alana sahiptir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

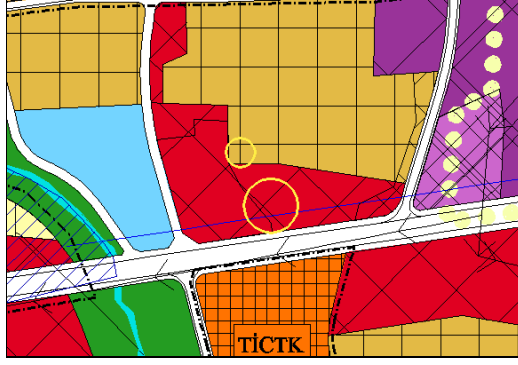
2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Şekil 3: 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı

Plan değişikliğine konu alan 1/100000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında “Mevcut kentsel yerleşimler” olarak tanımlanan bölgede kalmaktadır.

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

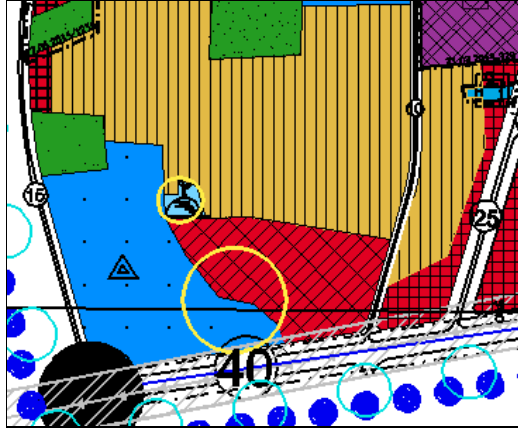


Şekil 4: 1/25000 ölçekli nazım imar planı

Plan değişikliğine konu 131 parsel 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında kentsel çalışma alanlarında, 74-78 parsel meskun konut alanları olarak tanımlı bölgede kalmaktadır. Alanın güneyinden kentin ana ulaşım akslarından Ankara Yolu geçmektedir.

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

1/5000 ölçekli Gürsu Nazım İmar Planında 131 parsel kısmen konut dışı kentsel çalışma alanında kısmen de eğitim alanında; 78 parsel ibadet alanı olarak tanımlı bölgede kalmaktadır. 74 parsel meskun konut alanında kalmaktadır. Alanın güneyinden kentin ana ulaşım akslarından Ankara Yolu geçmektedir.



Şekil 5: 1/5000 ölçekli nazım imar planı

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliği; 74 parselde halihazırda mevcut caminin riskli durumda olması nedeniyle bölgenin ihtiyacını karşılayacak nitelikte yeni bir cami yapılabilmesine olanak sağlamak amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu 2775 ada, 131 parsel halihazırda boş olup üzerinde yapı bulunmamaktadır. Parselin batısında eğitim tesisleri yer almaktadır. 74 parselin bir bölümü ile 78 parsel halihazırda cami alanı olarak kullanılmaktadır.

Parsellerin mülkiyet durumu incelendiğinde 131 parsel Gürsu Belediyesi, 78 parselin Hazine Mülkiyetinde olduğu görülmektedir. 74 parsel hisseli olup özel mülkiyettedir.

Planlama alanının çevresi büyük ölçüde yapılaşmış durumda olup yapı nizamı genelde bitişik nizamdır.

3.3. PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/5000 ölçekli plan değişikliği ile eğitim alanı ve konut dışı kentsel çalışma alanında kalan 2775 ada, 131 parsel ibadet alanı olarak yeniden planlanmıştır. Nazım imar planında ibadet alanı olarak planlı 2775 ada, 78 parsel spor alanı olarak planlanmıştır. 78 parselin doğusunda 74 parsel üzerinde halihazırda üzerinde cami bulunan alan ibadet alanı olarak plana işlenmiştir.

Plan değişikliği ile bölgede ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Mevcut ulaşım alanları aynen korunmuştur.

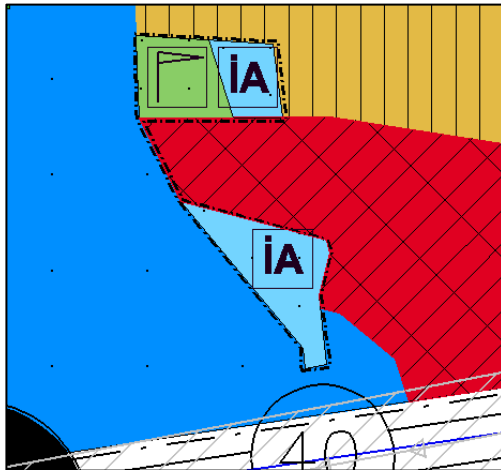
Nazım imar planı değişikliği arazi kullanımı aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m ²)	Plan değişikliği (m ²)
Meskun konut alanı	920	0
KDKÇA	1250	0
Eğitim Alanı	447	0
İbadet alanı	1006	2444
Spor alanı	0	1179
TOPLAM	3623	3623

Tablo 2: Arazi kullanım değişimi (alan hesabı değişiklik yapılan alan üzerinden yapılmıştır)

Plan değişikliği ile konut alanlarında herhangi bir değişiklik yapılmadığından bölgede nüfus yoğunluğu artırılmamıştır.

Plan değişikliğinde yürürlükteki 1/5000 ölçekli Gürsu Nazım İmar Planı Hükümleri geçerlidir.



Şekil 6: Öneri plan değişikliği

3.4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliği planlı alanda yapılmış olup yeni bir kurum görüşü gerekmemektedir.

Bilginize arz ederiz.