BURSA İLİ-GÜRSU İLÇESİ
H22D 04C PAFTA-369 ADA-11-12-13-14-15-16-17-18-27-28-29-32-34-35-5 PARSELLER İLE 370 ADA-1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15 PARSELLER 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

Mevcut Durum

Bursa İli, Gürsu İlçesi, H22d 04c pafta, 369 ada-11-12-13-14-15-16-17-18-27-28-29-32-34-35-5 parseller ile 370 ada-1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15 parseller 1/5000 ölçekli Gürsu Nazım İmar Planı kapsamında 300 ki/ha brüt yoğunluklu meskun konut alanında kalmaktadır. Söz konusu alanın doğusundan ve güneyinden 10 m ulaşım aksları geçmektedir. Parsellerin doğusunda belediye hizmet binası yer almakta olup alan ticari faaliyetlerin yoğun olduğu bir bölgede yer almaktadır.

Plan değişikliğine konu parseller ilçe merkezinde yerleşik alan içerisinde yer almaktadır. Alan Şehit Cengiz Topel Caddesine 200 m, Zafer Caddesine 50 m mesafededir.



Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

Parselin bulunduğu alanda %5'in altında bir eğim bulunmakta olup alan düz bir topografyaya sahiptir.

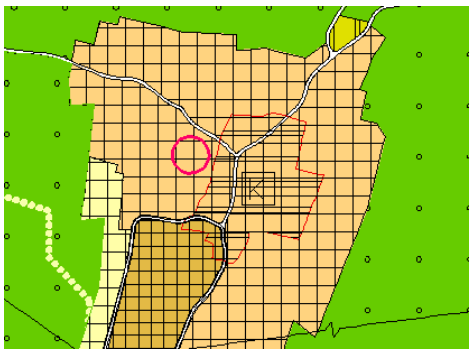
Büyük ölçüde yapılaşmış olan bölgede yapılanma ikiz, ayrık ve bitişik olmak üzere 3 kat ile sınırlandırılmıştır. Bölgede önceki plan kararları doğrultusunda yapılmış 4-5 katlı yapılar da bulunmaktadır.

369 ada-11-12-13-14-15-16-17-18-27-28-29-32-34-35-5 parseller ile 370 ada-1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15 parseller özel mülkiyettedir.

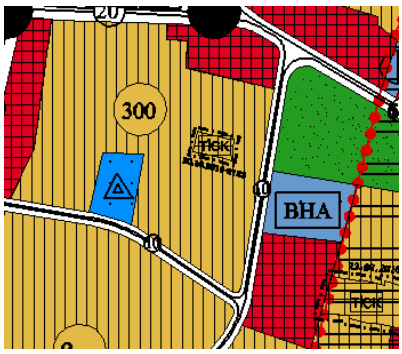
Mevcut Plan Durumu

Plan değişikliğine konu parsel 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında 175 ki/ha brüt yoğunluklu meskun konut alanları olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.

Söz konusu parsel 1/5000 ölçekli Gürsu Nazım İmar Planında 300 ki/ha brüt yoğunluklu meskun konut alanı olarak tanımlanmıştır.



1/25000 ölçekli nazım imar planı örneği



1/5000 ölçekli nazım imar planı örneği

Alanın kuzey bölümü 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ticaret alanı, güney bölümü konut alanı olarak planlanmış durumdadır.

Gerekçe

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği; ticari faaliyetlerin yoğun olduğu bölgede, mevcut kullanımlar ve talepler dikkate alınarak, bölgede ticari kullanımların yer alabilmesine olanak sağlamak amacıyla, ilgili idarenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

Plan Değişikliği Kararları

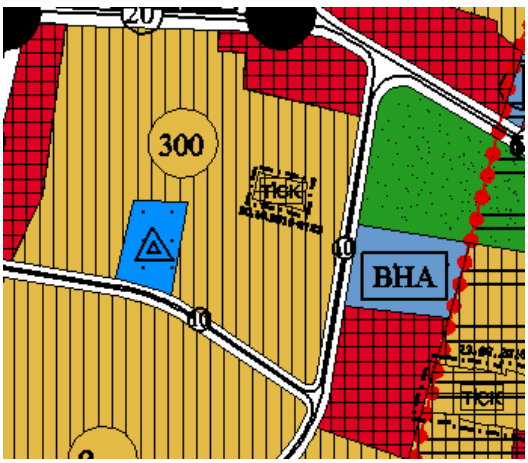
Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 369 ada-11-12-13-14-15-16-17-18-27-28-29-32-34-35-5 parseller ile 370 ada-1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15 parsellerin kullanımı 300 kişi/ha brüt yoğunluklu meskun konut alanından çıkartılarak ticaret+konut alanı olarak yeniden düzenlenmiştir.

Plan değişikliği ile bölgede ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Alan nazım imar planı değişikliği ile ticaret+konut alanı olarak planlı 369 ada, 19-20 parsellerle ve kuzeyde planlı ticaret alanları ile bütünleşecek şekilde planlanmıştır.

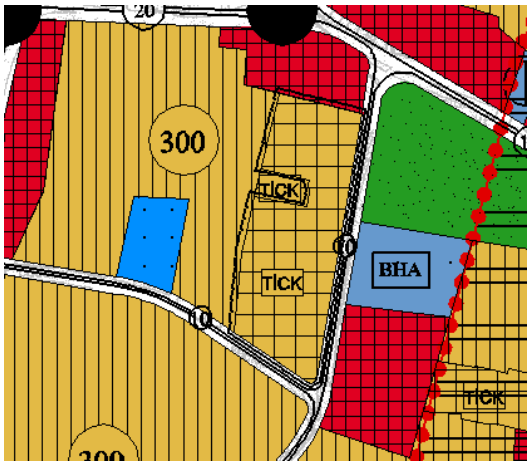
1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile bölgede arazi kullanımı değişimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m²)	Plan değişikliği (m²)
Meskun konut alanı	11165	0
Ticaret+konut alanı	0	11165

*Alan hesabı plan değişikliğine konu alan üzerinden yapılmıştır.



Mevcut nazım imar planı



nazım imar planı değişikliği

Bilginize arz ederiz.