T.C.
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI
İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı

Bursa İli, Gürsu İlçesi, Dışkaya Mahallesi, 559/2 Parsel, Yapı Yaklaşma Mesafelerine Yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu

İçindekiler

1. AMAÇ VE KAPSAM 3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN VERİLER 3
2.1. Planlama Alanının Konumu 3
2.2. Mülkiyet Durumu 4
2.3. Jeolojik Yapı 5
3. Yürürlükteki Planlar 5
3.1. 1/100.000 Ölçekli 2030 Yılı Bursa İl Çevre Düzeni Planı 5
3.2. 1/25.000 Çevre Düzeni Planı 6
3.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 7
3.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 7
4. Revizyon Uygulama İmar Plan Teklifi 8
4.1. Konut Alanı 8
4.2. Nüfus Hesabı ve Alan Dağılımları 8

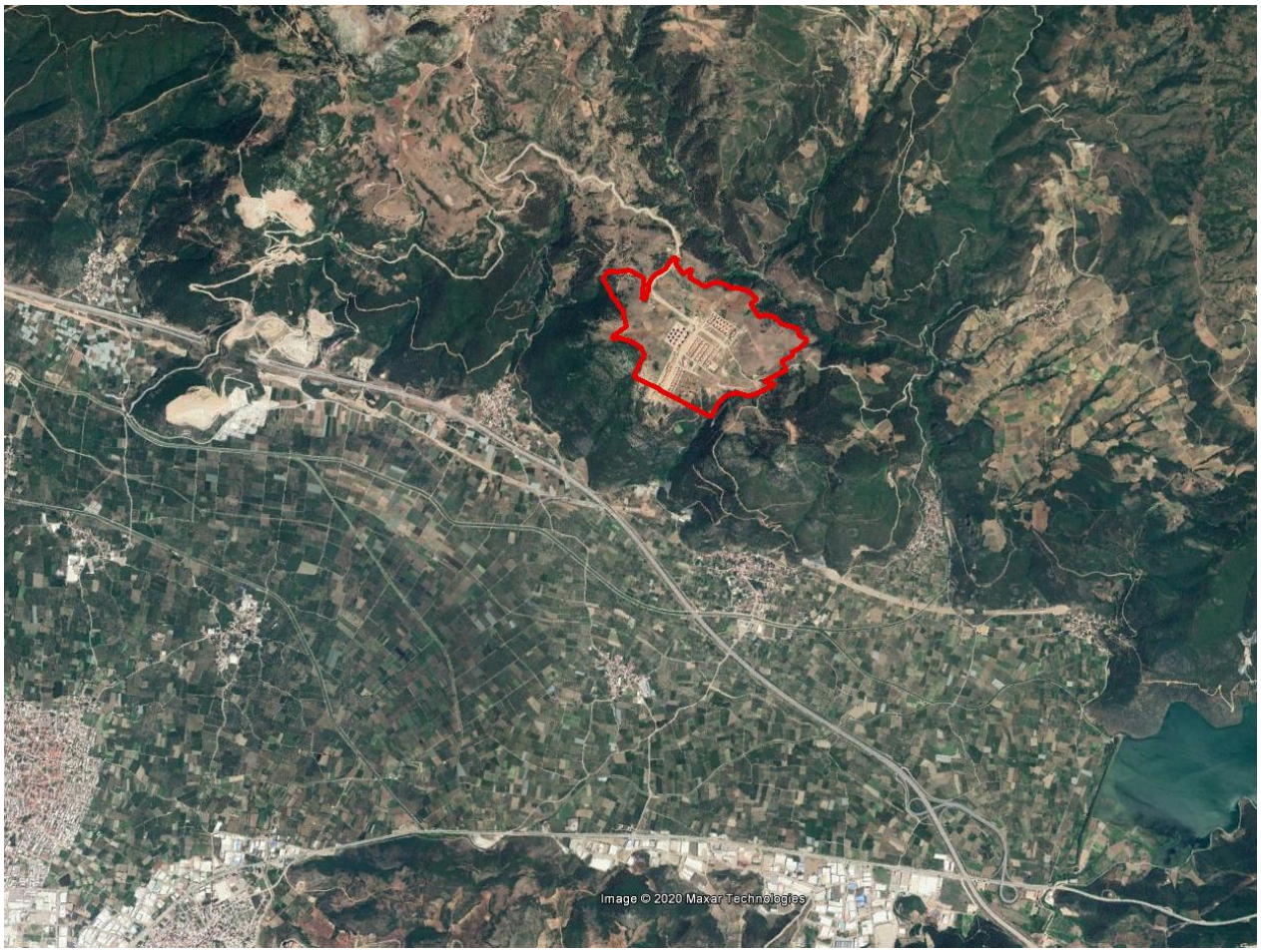
1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Gürsu İlçesi, Dışkaya mahallesi 559 ada 2 parsel sayılı taşınmaz Toplu Konut İdaresinin 2020 yılı 100.000 konut hedefleri kapsamında Gürsu ilçesindeki konut talebinin karşılanması amacıyla uygun yer olarak seçilmiştir. Bu kapsamda 400 konutluk yerleşim oluşturulması hedefi doğrultusunda söz konusu parselin de dâhil olduğu Toplu Konut Alanı planlarında revizyon yapılarak 07.10.2020/184 sayılı Büyükşehir Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Proje aşamasında 559 ada 2 parselin yapı yaklaşma mesafelerinde hata yapıldığı tespit edilmiştir. Bu kapsamda mesafelerin tadilatına ilişkin plan teklifi hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN VERİLER

2.1. Planlama Alanının Konumu

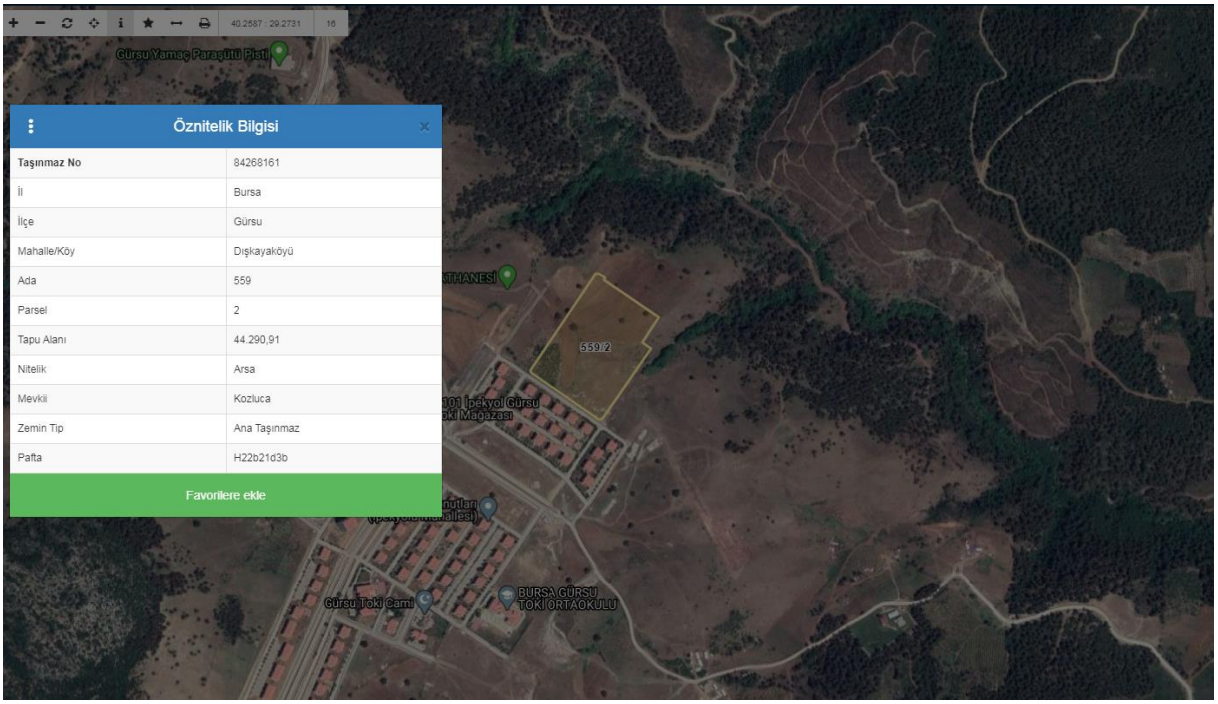
Planlama alanı, Bursa İli, Gürsu İlçesi, Dışkaya mahallesi 559 ada 2 parsel numaralı taşınmaz sınırlarıdır.





2.2. Mülkiyet Durumu

Toplam büyüklüğü 44.290 m² olan, Bursa İli, Gürsu İlçesi, Dışkaya mahallesi 559 ada 2 parsel sayılı taşınmazın mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na aittir.

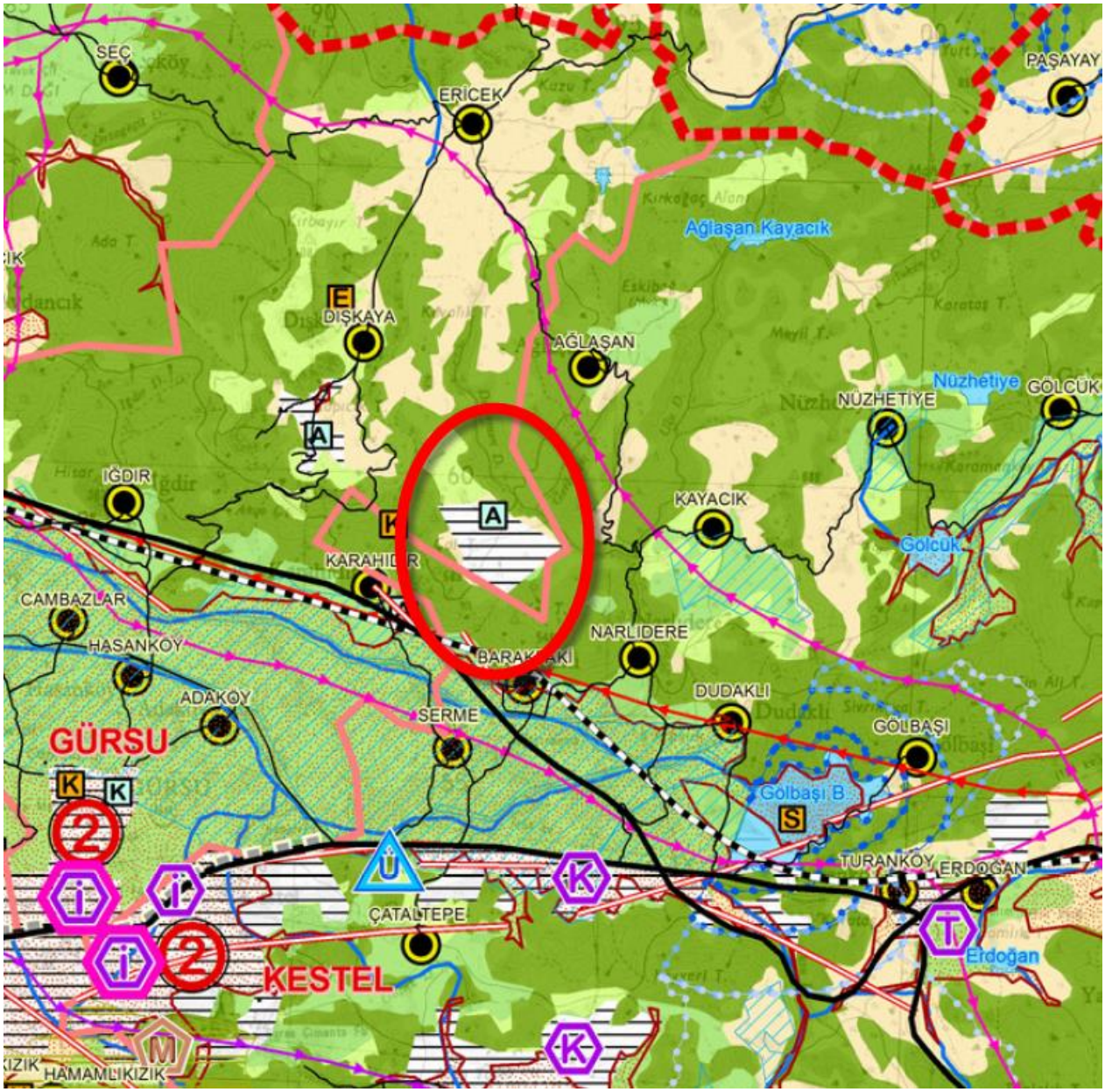


2.3. Jeolojik Yapı

Alana ilişkin 06.06.2007 onay tarihli, 1/5000 ölçekli Gürsu Dışkaya 1. Ve 2. Etap Toplu Konut Alanı Nazım İmar Planı raporunda belirtildiği üzere:
"İnceleme alanının jeolojik ve jeoteknik özelliklerinin belirlenmesi amacıyla yapılan araştırmalar sonucunda arazinin tamamının yerleşime uygun bir sahada kaldığı saptanmıştır. "

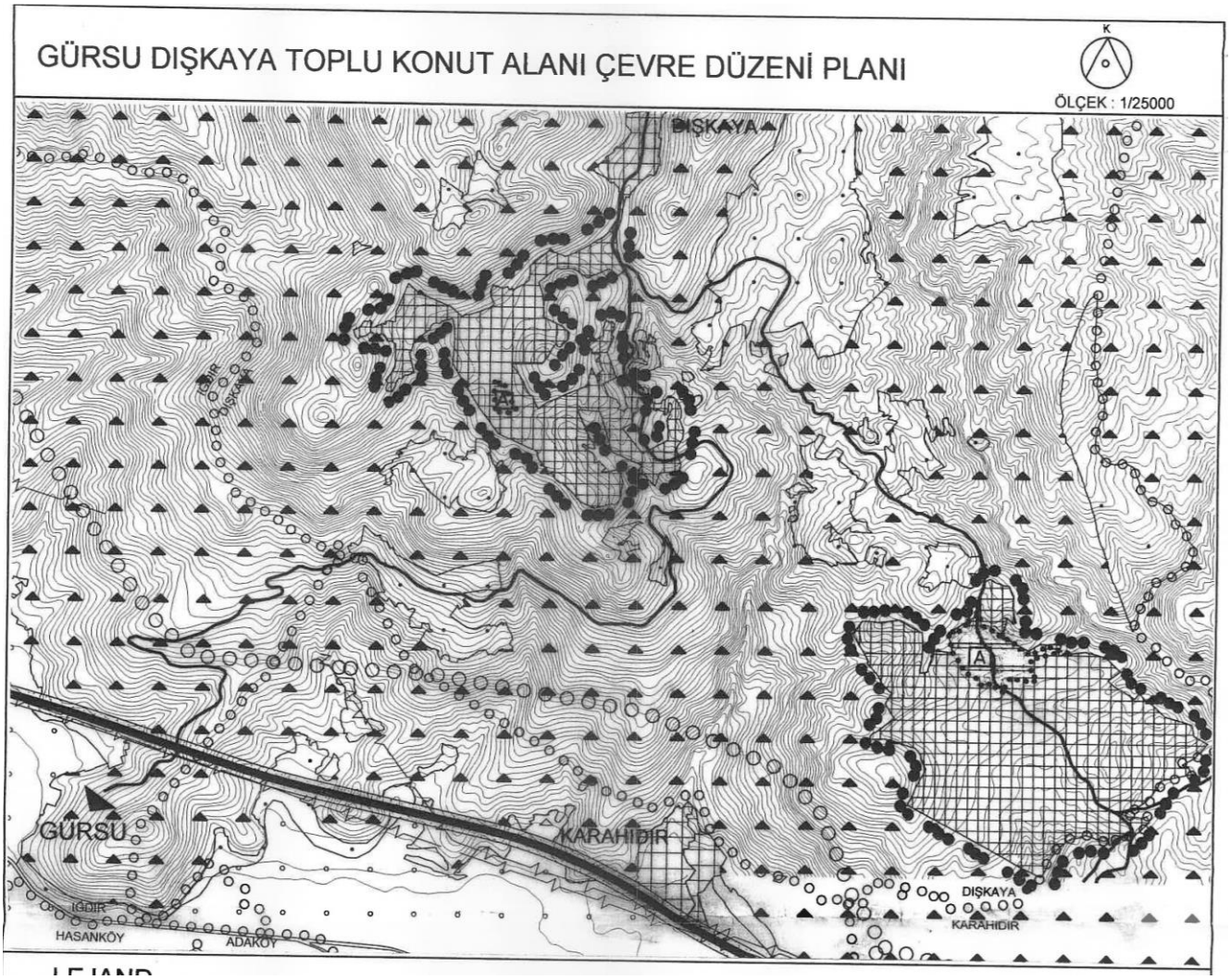
3. Yürürlükteki Planlar

3.1. 1/100.000 Ölçekli 2030 Yılı Bursa İl Çevre Düzeni Planı



100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşim Alanı ve Arkeolojik Sit Alanı gösterimlerinde kalmaktadır.

3.2. 1/25.000 Çevre Düzeni Planı



07.03.2007 onay talihli 1/25.000 Ölçekli Dışkaya Toplu Konut Alanı Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşim Alanı gösterimlerinde kalmaktadır.

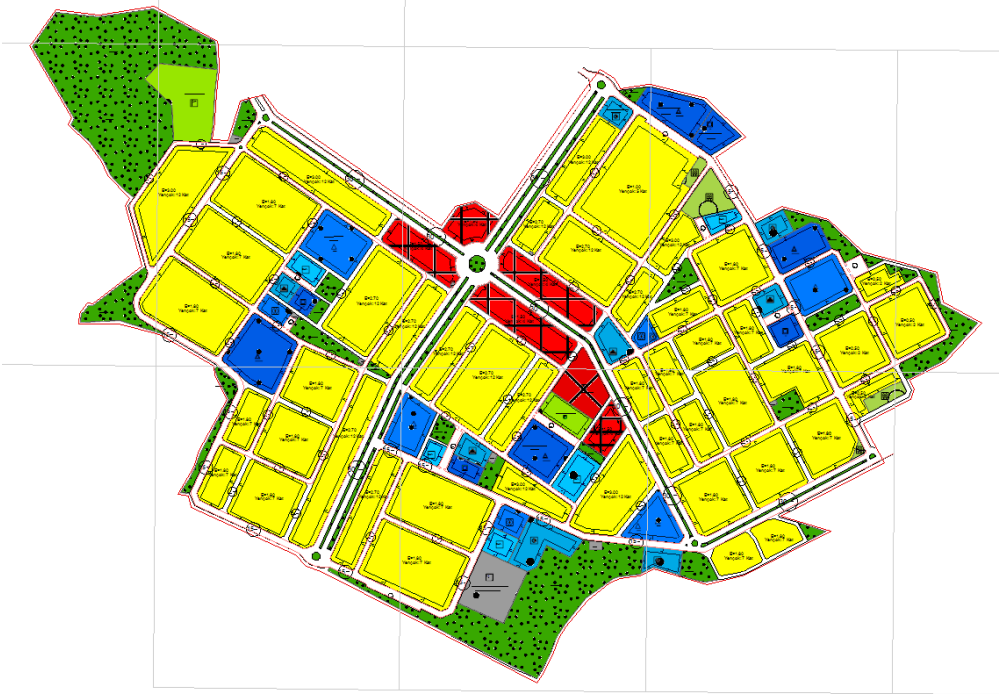
3.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanına ilişkin 17.12.2020/1867 onay tarihli 1/5000 ölçekli Gürsu Dışkaya Toplu Konut Alanı 2. Etap Revizyon Nazım İmar Planı mevcuttur.



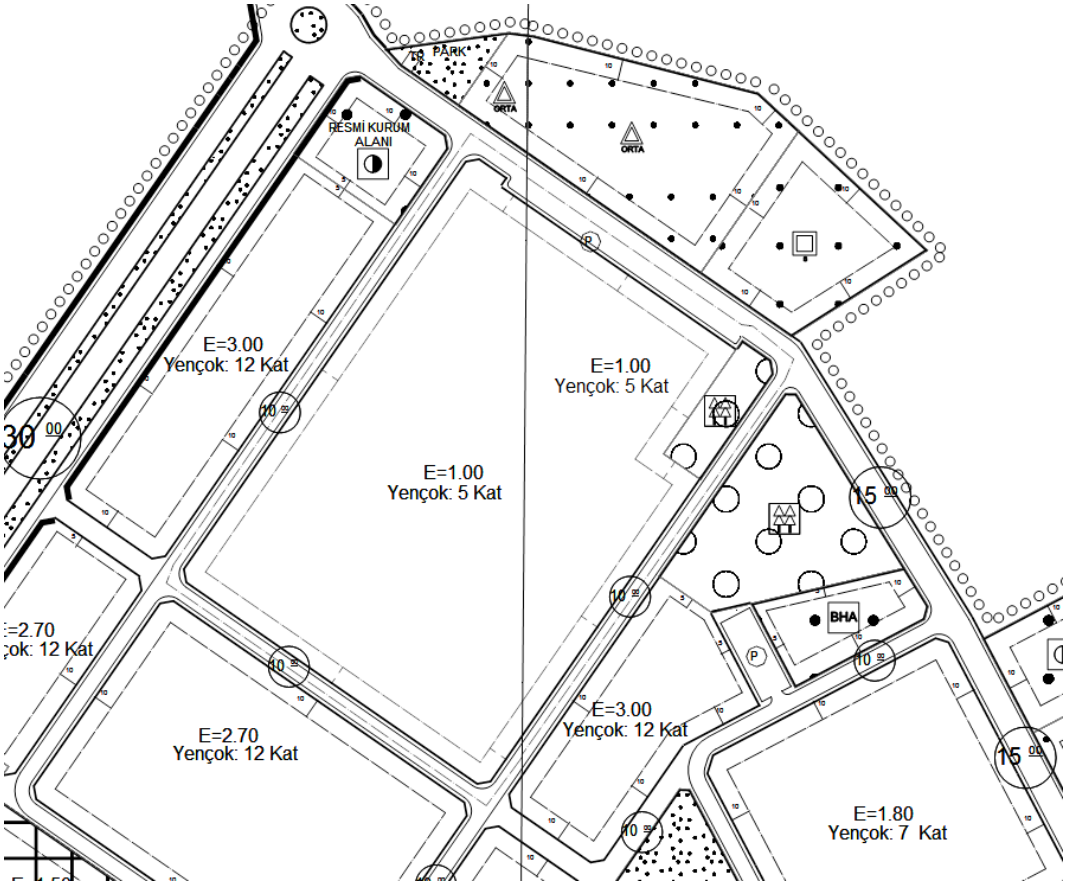
3.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanına ilişkin 07.10.2020/184 onay tarihli Dışkaya 2. Etap Toplu Konut Alanına İlişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planları yürürlüktedir. Meri planda 559 ada 2 parsel sayılı taşınmaza denk gelen alanın kullanımı E:1.00 Konut alanında kalmaktadır.



4. Revizyon Uygulama İmar Plan Teklifi

4.1. Konut Alanı



Meri Uygulama İmar planında olan; E:1.00 – 5 Kat, konut alanı olan 559 ada 2 parsele denk gelen yapı adasında meri yapı yaklaşma mesafeleri 15 metre olarak belirlenmiştir. Plan değişikliğinde bu mesafenin 10 metre olarak değiştirilmesi teklif edilmektedir.

4.2. Nüfus Hesabı ve Alan Dağılımları

Plan tadilatında konut yapılaşma yoğunluğuna ilişkin herhangi bir karar alınmadığı için plan nüfusunda değişiklik öngörülmemektedir. Diğer çevre konut alanlarında da bu mesafe 10 metredir.