

T.C.
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği
Bakanlığı
Toplu Konut İdaresi

İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi
Başkanlığı

**Bursa İli, Gürsu İlçesi, Dışkaya Mahallesi,
569/2, 570/2 ve 590/2 Parsellere Yönelik 1/1000
Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği
Açıklama Raporu**

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Gürsu İlçesi, Dışkaya mahallesi 569/2, 570/2 ve 590/2 parsel sayılı taşınmazlar Toplu Konut İdaresinin 2022 yılı Sosyal Konut hedefleri kapsamında Gürsu ilçesindeki konut talebinin karşılanması amacıyla uygun yer olarak seçilmiştir. Bu kapsamda ilan edilen 360 konutluk yerleşim oluşturulması hedefi doğrultusunda söz konusu parsellerin mevcut yapılaşma koşullarında değişikliğe gidilmesi ihtiyacı hâsıl olmuştur.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN VERİLER

2.1. Planlama Alanının Konumu

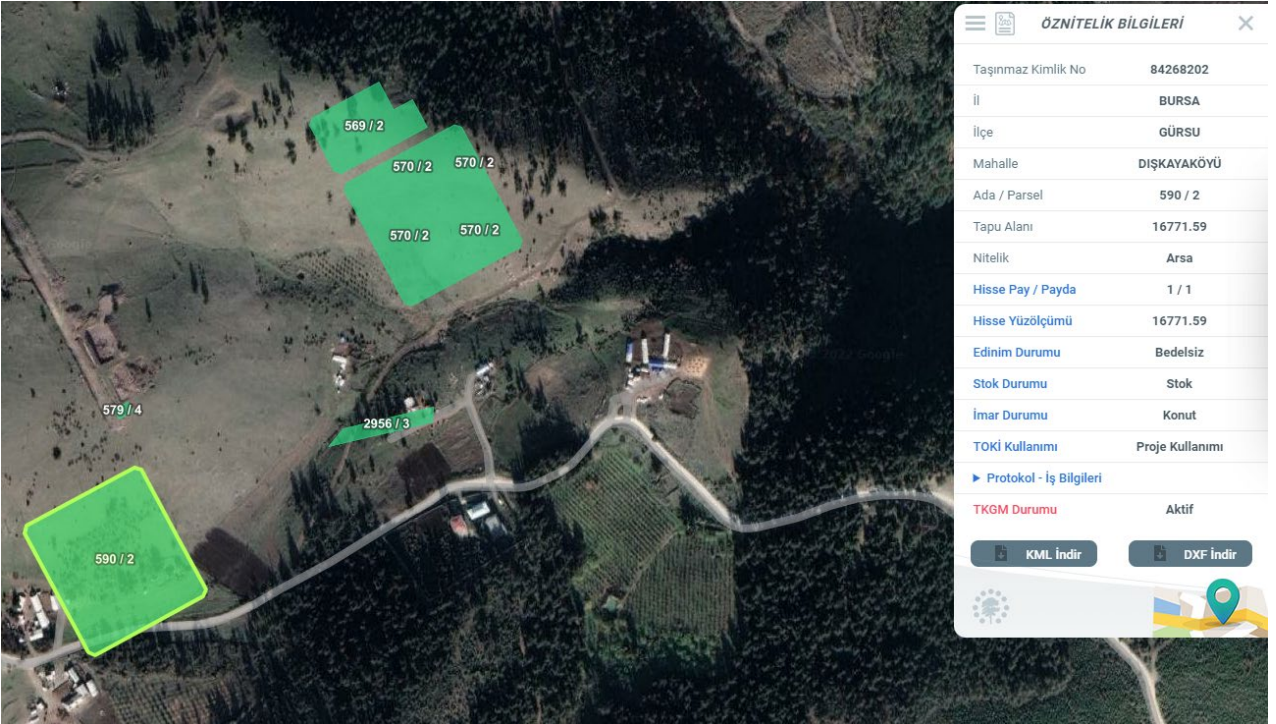
Planlama alanı, Bursa İli, Gürsu İlçesi, Dışkaya mahallesi 569/2, 570/2 ve 590/2 parsel numaralı taşınmazları içerisine alan yaklaşık 37.600 m² yüz ölçümlü olup Bursa ilinin doğu yakasında bulunmaktadır.





2.2. Mülkiyet Durumu

Toplam büyüklüğü 37.638 m² olan, Bursa İli, Gürsu İlçesi, Dışkaya mahallesi 569/2, 570/2 ve 590/2 parsel sayılı taşınmazların mülkiyetleri Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na aittir.



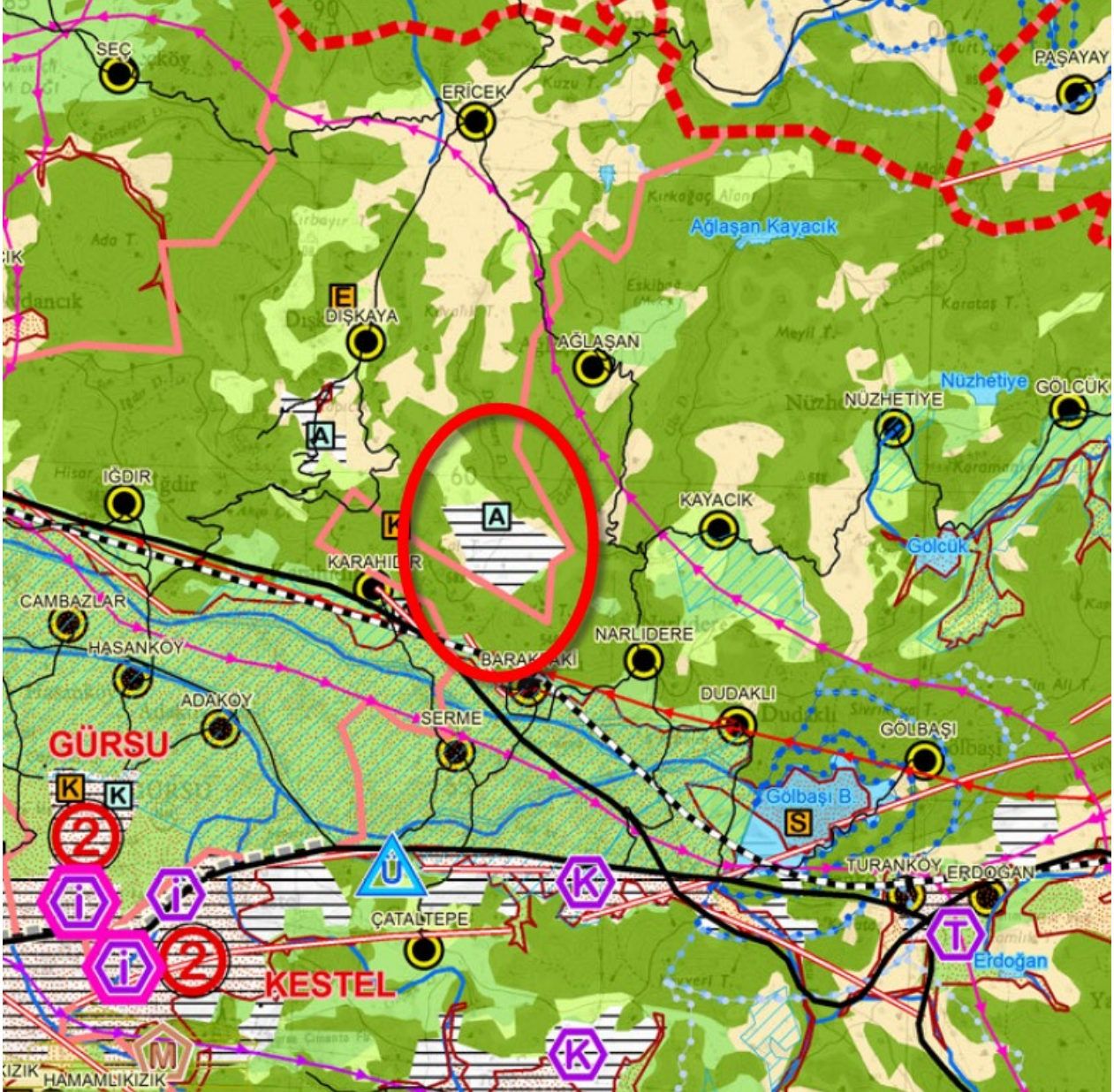
2.3. Jeolojik Yapı

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. “

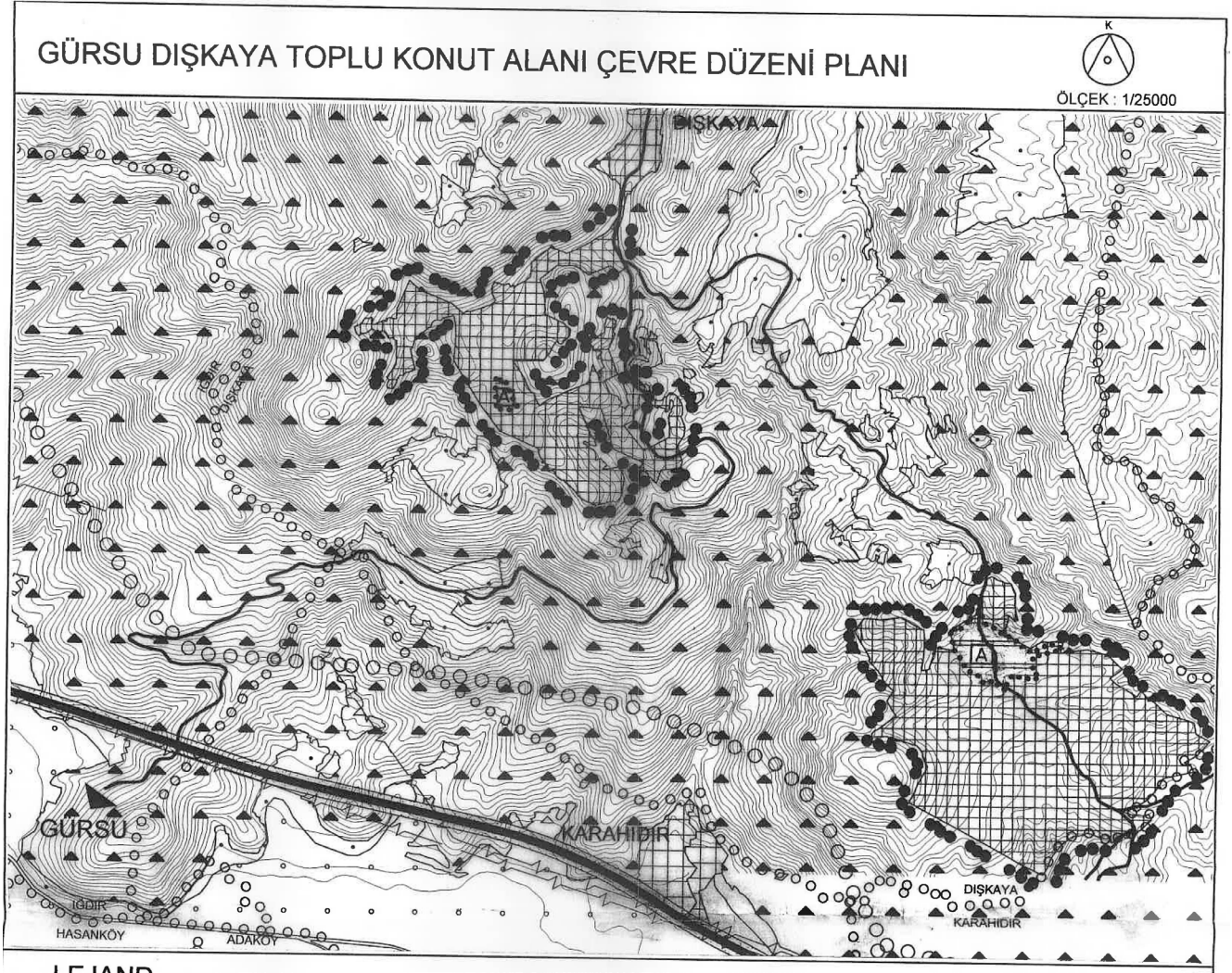
3. Yürürlükteki Planlar

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



100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşim Alanı gösterimlerinde kalmaktadır.

3.2. 1/25.000 Çevre Düzeni Planı



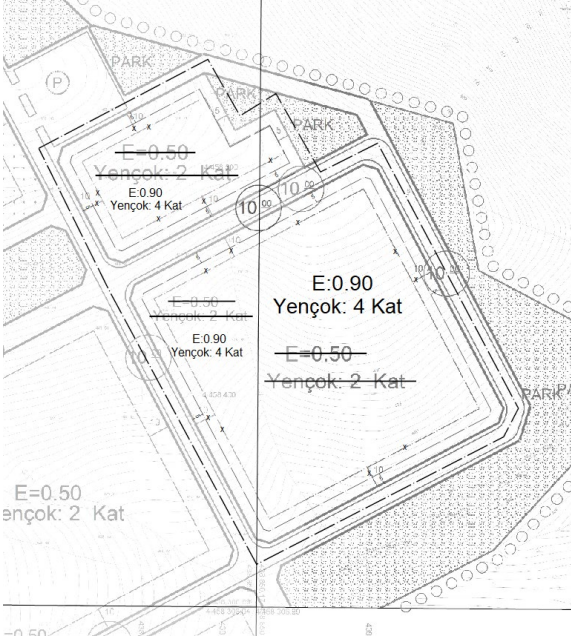
07.03.2007 onay tarihli 1/25.000 Ölçekli Dışkaya Toplu Konut Alanı Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşim Alanı gösterimlerinde kalmaktadır.

3.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Planlama alanında, 11.06.2021 onay tarihli 1/1000 ölçekli Gürsu Dışkaya Toplu Konut Alanı İlişkin Uygulama İmar Planı Revizyonu bulunmaktadır.

4. Plan Değişikliği Teklifi



Planlamaya konu parseller:

590 ada 2 parsel: E:1.80-7 Kat – Alan Büyüklüğü:16.771 m²

570 ada 2 parsel: E:0.50-2 Kat – Alan Büyüklüğü: 15.959 m²

569 ada 2 parsel :E:0.50-2 Kat – Alan Büyüklüğü: 4.947 m²

Parsellerin toplam büyüklüğü 37.638 m²'dir.

Plan değişikliği kapsamında, Toplu Konut İdaresi son dönem uygulamalarında benimsenen yatay mimari yaklaşımı sebebiyle, E:1.80 – 7 Kat yapılaşma koşuluna sahip olan 590/2 parselin emsal değeri E:1.20, yüksekliği ise 5 kata düşürülmektedir. **Bu işlem sonucu azalan emsal inşaat alanı 10.051 m²** olarak hesaplanmaktadır.

Benzer bir şekilde E:0.50 – 2 kat yapılaşma koşuluna sahip 570/2 parselin emsal değeri E:0.90'a yüksekliği ise 4 kata çıkarılmaktadır. **Bu işlem sonucu yeni oluşturulan emsal inşaat alanı 6.375 m²** olarak hesaplanmaktadır.

569/2 parselde ise E:0.50 yapılaşma ise E:0.90'a, yükseklik değeri 4 kata çıkarılmaktadır. **Bu işlem sonucu yeni oluşturulan emsal inşaat alanı 1.978 m²** olarak hesaplanmaktadır.

Plan tadilatı sonucu 10.051 m² emsal inşaat alanı azalırken 8.353 m² emsal inşaat alanı artmaktadır. Sonuç olarak alanda **yaklaşık 1700 m² inşaat alanı ve dolayısıyla yaklaşık 40 kişilik nüfus eksilmektedir.** Plan tadilatı sonucunda donatı dengesinde menfi yönde bir değişiklik öngörülmektedir.

570/2 ve 569/2 parsellerde sosyal konut uygulamasının daha verimli uygulanabilmesi amacıyla 10 metrelik yollar için bırakılmış olan 10 metrelik yapı yaklaşma mesafesi 5 metreye indirilmektedir.