

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 1/5000
Ölçekli Nazım 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

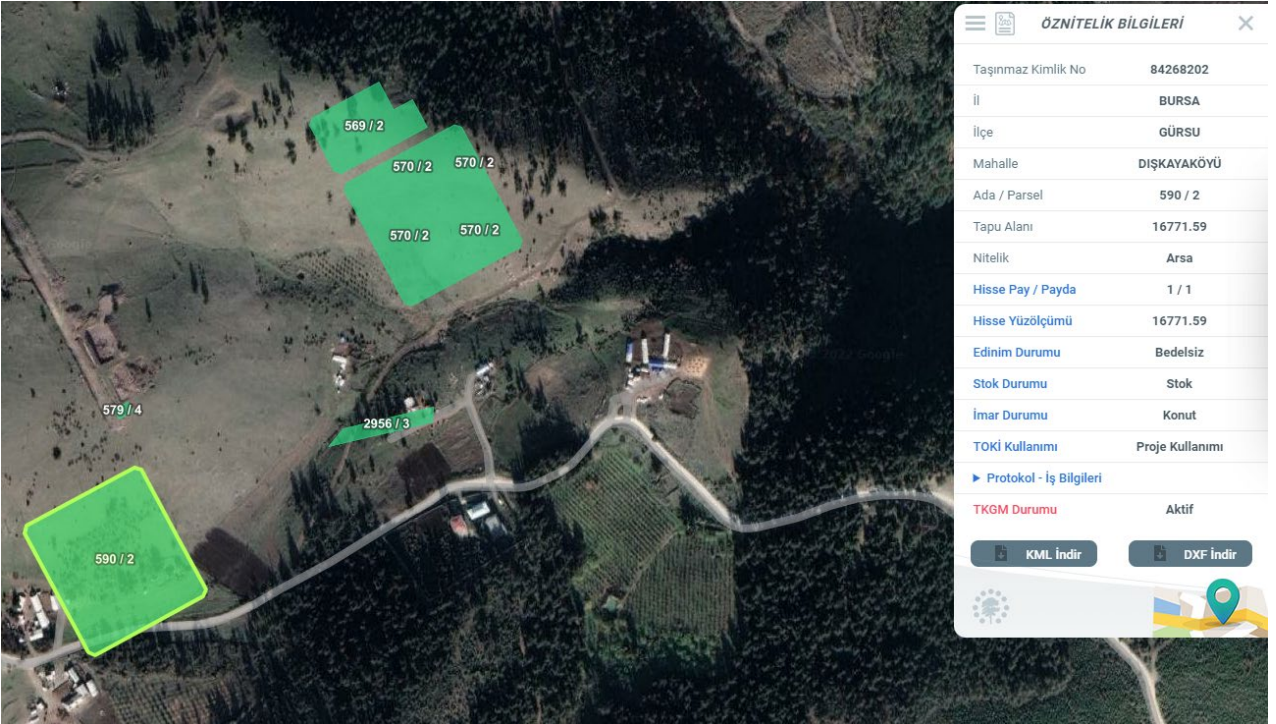
Planlama alanı, Bursa İli, Gürsu İlçesi, Dışkaya mahallesi 569/2, 570/2 ve 590/2 parsel numaralı taşınmazları içerisine alan yaklaşık 37.600 m² yüz ölçümlü olup Bursa ilinin doğu yakasında bulunmaktadır.





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.



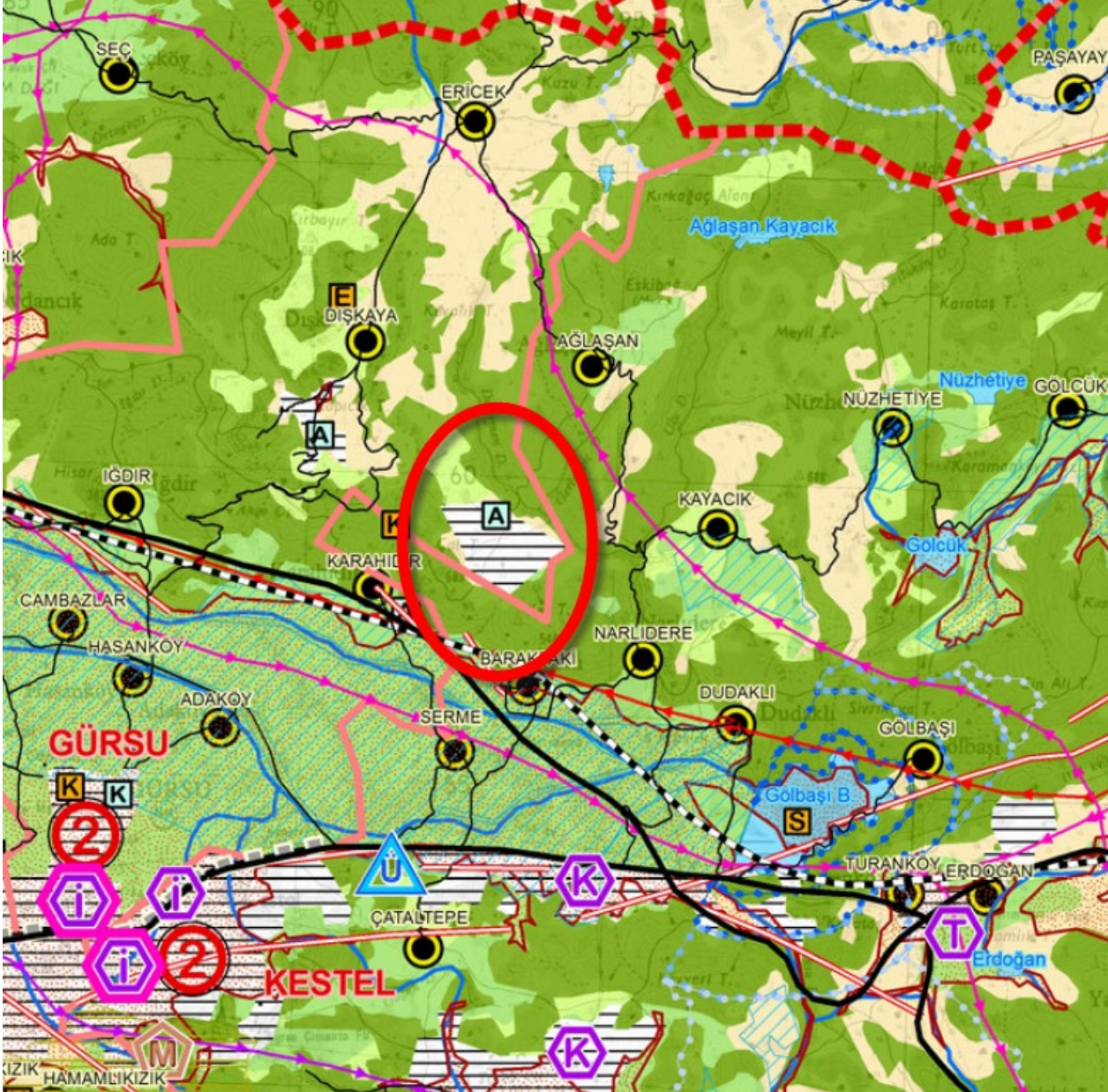
2.3. Jeolojik Yapı

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. “

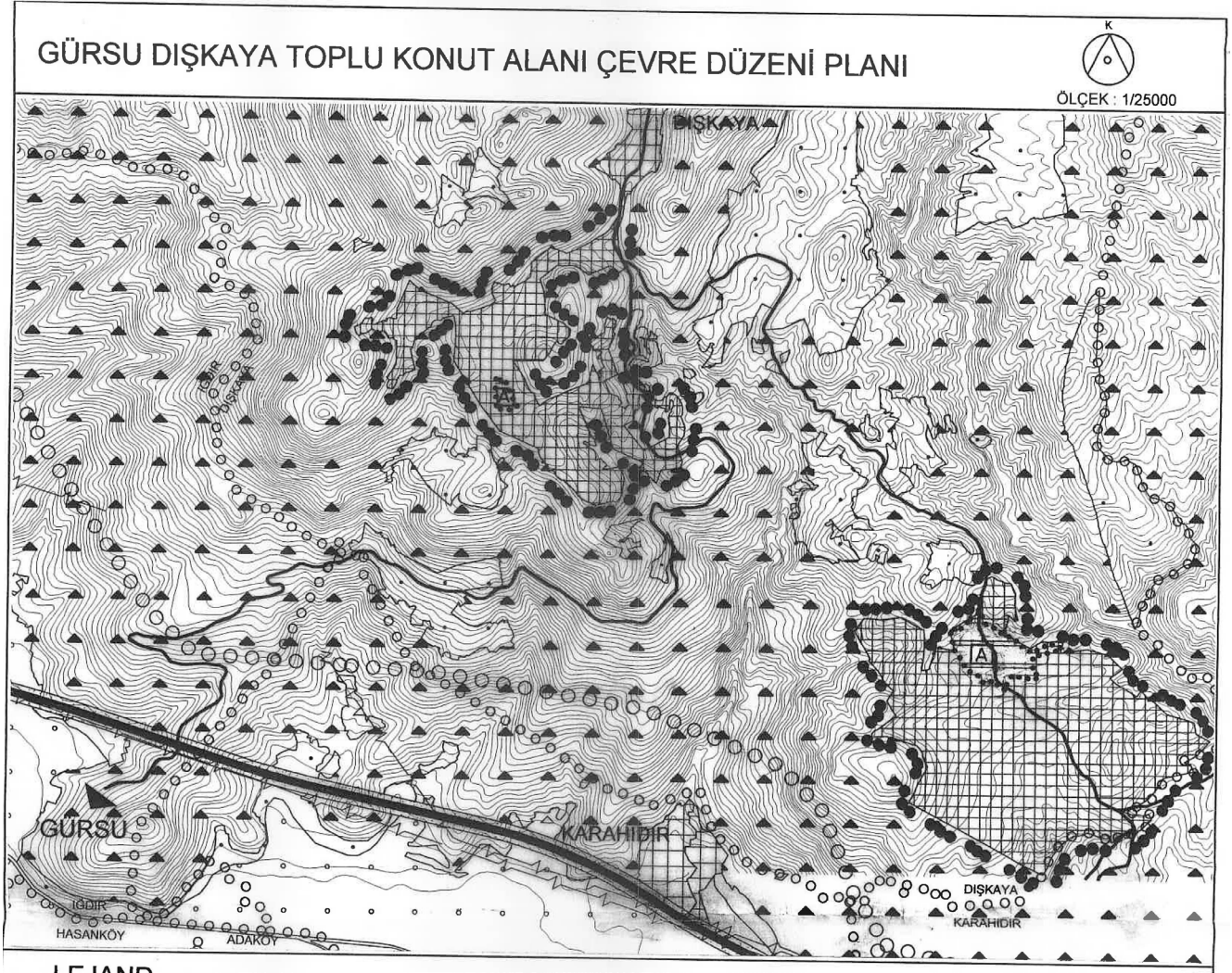
3. Yürürlükteki Planlar

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



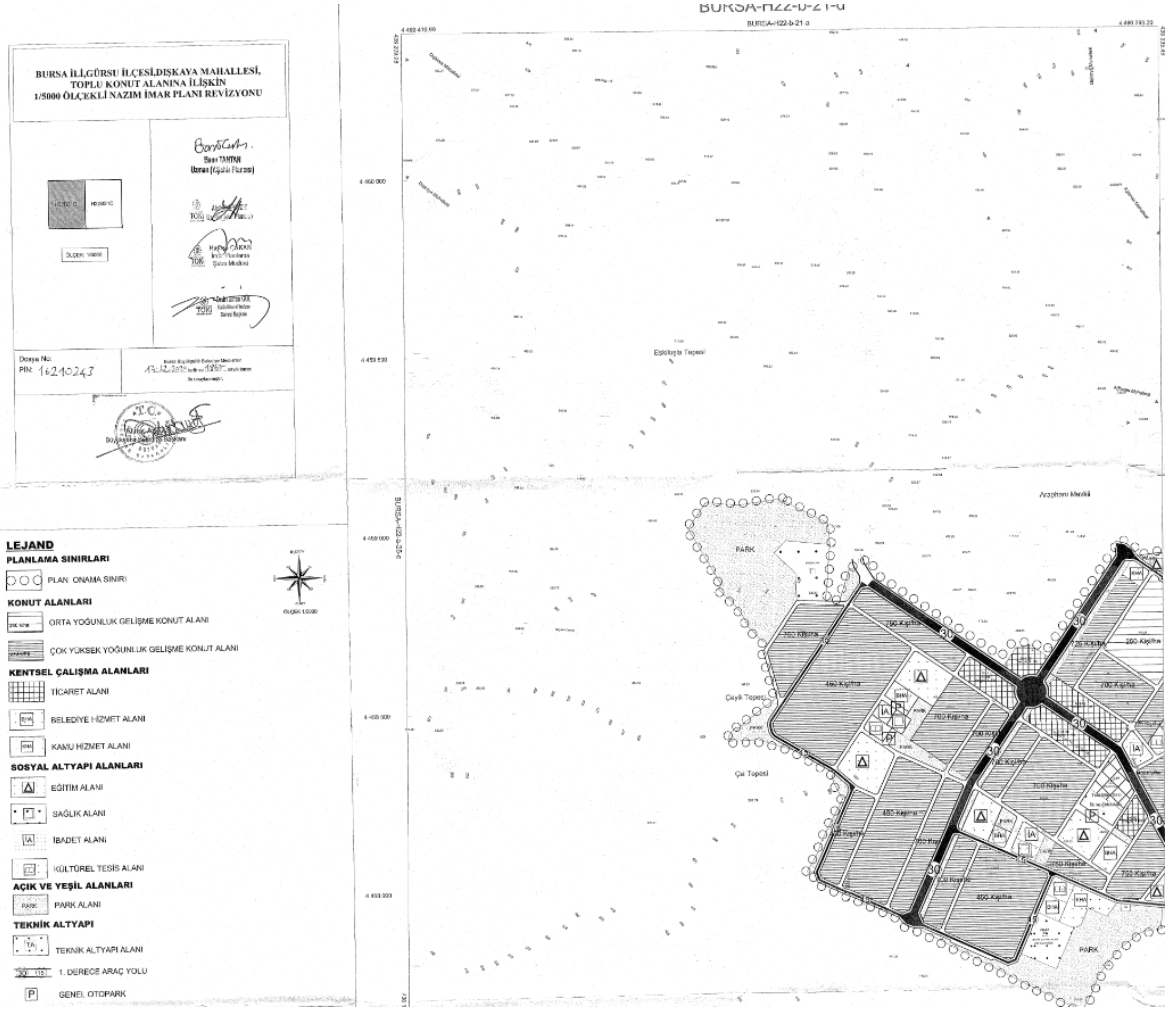
100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşim Alanı gösterimlerinde kalmaktadır.

3.2. 1/25.000 Çevre Düzeni Planı

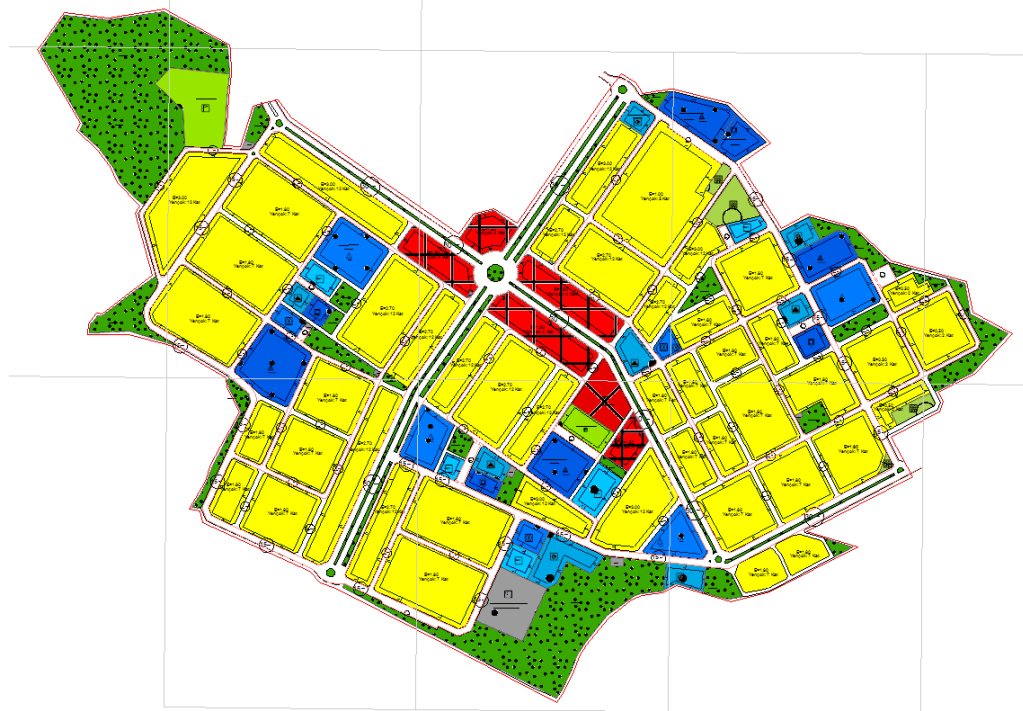


07.03.2007 onay tarihli 1/25.000 Ölçekli Dışkaya Toplu Konut Alanı Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşim Alanı gösterimlerinde kalmaktadır.

3.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Planlama alanında, 17.12.2020 onay tarihli 1/5000 ölçekli Gürsu Dışkaya Toplu Konut Alanı İlişkin Nazım İmar Planı Revizyonu bulunmaktadır.

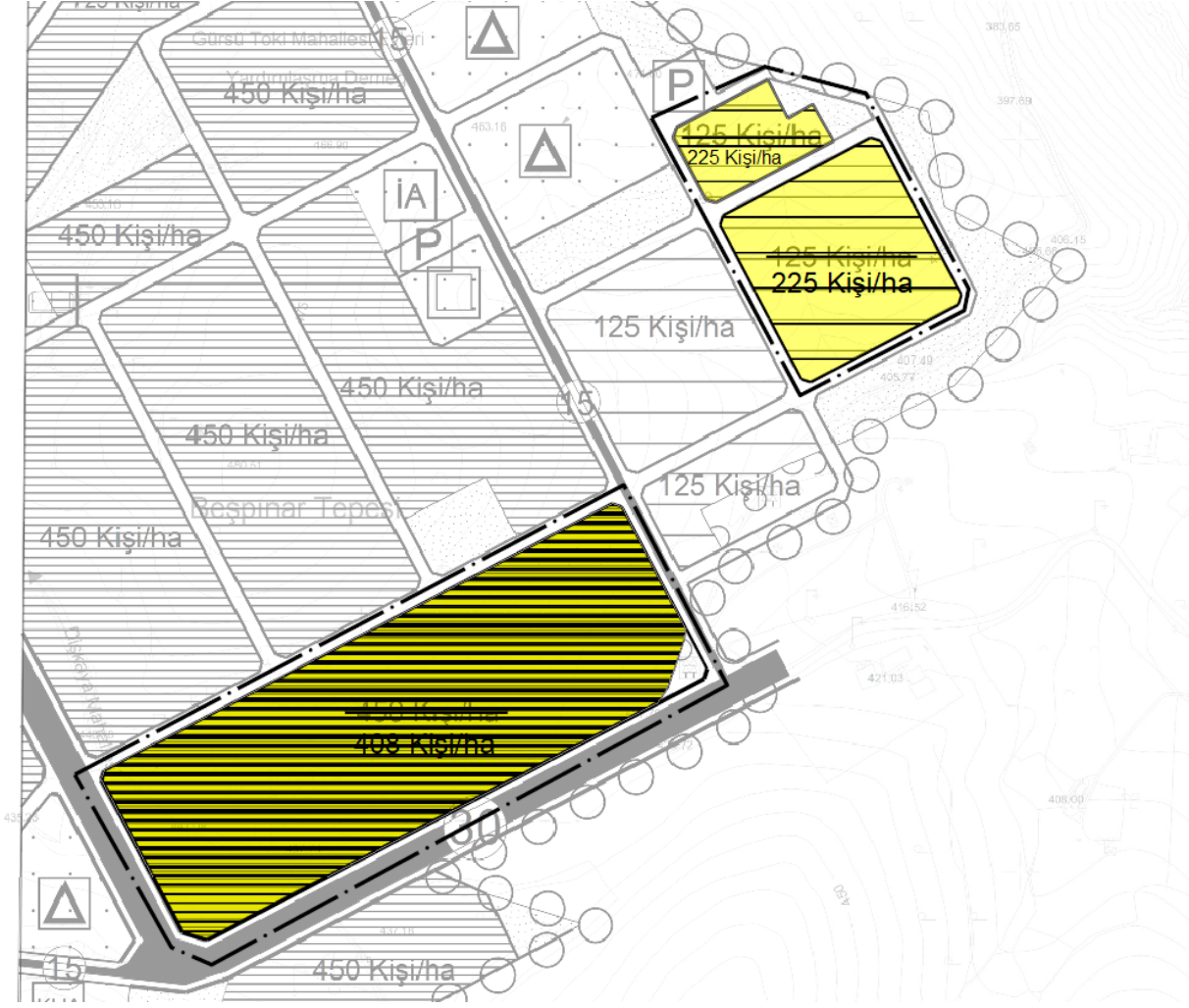


3.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



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



Yapılacak olan sosyal konut uygulamaları doğrultusunda 1000 ölçekli planlarda öngörülen değişikliklerin 5000 ölçekli plana yansımaları yoğunluk değerlerinde azalma olarak yansımaktadır.

450 kişi/ha yoğunluğa sahip alan içerisinde kalan 590/2 parselin alan büyüklüğü 16.771 m²'dir. Bu alanda emsal değerinin 1.80 den 1.20 ye düşmesi genel ortalamada 450 kişi olan yoğunluk değerinin 408 kişiye düşmesine sebep olmaktadır. Hesaplamalarda 1000 plan nüfus hesabında kullanılan 40m²/kişi varsayımı üzerinden oransal hesap yapılmıştır.

Aynı yöntem ile 569/2 ve 570/2 parsellerde mevcut durumda tanımlı olan 125 kişi/ha yoğunluk değeri 225 kişi/ha olarak güncellenmektedir.