

BURSA İLİ-MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ
H20C 24A 4A PAFTA-371 ADA-
39-40-41-42-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-139-140 PARSELLER
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Mevcut Durum

Bursa İli, Mustafakemalpaşa ilçesi, H20c 24a 4a pafta, 371 ada, 39-40-41-42-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-139-140 parseller 1/1000 ölçekli Mustafakemalpaşa Uygulama İmar Planı kapsamında bitişik nizam 4 kat yapılanma koşullu konut alanı, yeşil alan ve yol alanında kalmaktadır.

Parsellerin yer aldığı bölge ilçe yerleşik alanının güneyinde Mustafakemalpaşa Deresinin kuzeyinde dere kenarında yer almaktadır. Parsellerin doğu, kuzey ve batısında 10 m, güneyinde 5 m yol planlanmış durumdadır. Parsellerin kuzey bölümü bitişik nizam 4 kat yapılanma koşullu konut alanı, güneyde dereye bakan bölümü yeşil alan olarak planlanmış durumdadır.

Alanın kuzeyinden kentin ana ulaşım akslarından Balıkesir Caddesi geçmekte olup bölgeye ana ulaşım bu yoldan sağlanmaktadır. Balıkesir Caddesinden alana ulaşım 10 m'lik ulaşım akslarıyla sağlanmaktadır.



Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

Alanda güney yönünde azalan %5'in altında bir eğim bulunmakta olup düz bir topoğrafyaya sahiptir. Planlama alanının güneyinde Mustafakemalpaşa Deresi yatağına doğru derin şev bulunmaktadır. Planlama alanının ortalama rakımı 33 m civarındadır.

Parseller üzerinde halihazırda büyük çoğunluğu kerpiç ve yığma 1-2 katlı binalar bulunmaktadır. Alanda plan kaçarları doğrultusunda yapılmış az sayıda betonarme bina da yer almaktadır.



Mevcut yapılar

Plan değişikliğine konu alan Mustafakemalpaşa İlçesi Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda "Yerleşime Önemli Alanlar-2 (ÖA-2)" olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.

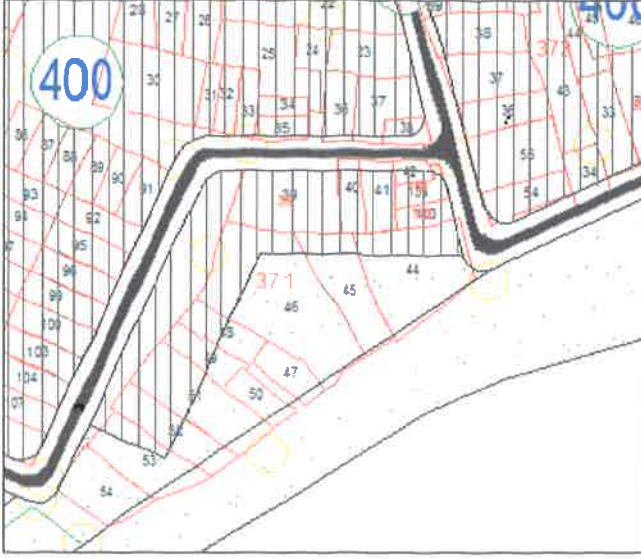
Gerekçe

Plan değişikliği; bina kalitesinin oldukça düşük olduğu bölgede parsel sayısı ve hissedarların çokluğu nedeniyle plan kararlarının uygulanamaması nedeniyle doğan mağduriyetlerin giderilmesi ve planın uygulanabilirliğinin artırılması ayrıca, Mustafakemalpaşa Deresinde ıslah çalışmaları henüz yapılmamış olduğundan bina yapılmasının ve dere kenarından geçen yolun yaratacağı risklerin ortadan kaldırılması ve bina yapılacak alanların dere yatağından mümkün olduğunca uzaklaştırılması amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

Üst Ölçekli Plan Durumu

Plan değişikliğine konu 371 ada, 39-40-41-42-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-139-140 parsellerin bulunduğu bölge 1/5000 ölçekli Mustafakemalpaşa Nazım

İmar Planında 400 ki/ha brüt yoğunluklu meskun konut alanı, yeşil alan ve yol alanında kalmaktadır.



1/5000 ölçekli nazım imar planı örneği

Plan Değişikliği Kararları

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 373 adanın güneyinden gelen 10 m yol, 371 ada, 44-45-46-48 parsellerden geçirilerek 371 adanın doğusunda planlı 10 m yola bağlanmıştır. 371 adanın güneyinde planlı 5 m yol kaldırılarak söz konusu alan yeşil alan olarak planlanmıştır.

371 ada üzerinde planlı konut alanları 10 m yol güzergahına bağlı olarak ikiye bölünmüştür. Bu şekilde hem konut kütesinin bütünlüğü bozularak dere yatağı yönünde baskının azaltılması hem de konut kütlelerinin şevden uzaklaştırılması sağlanmıştır.

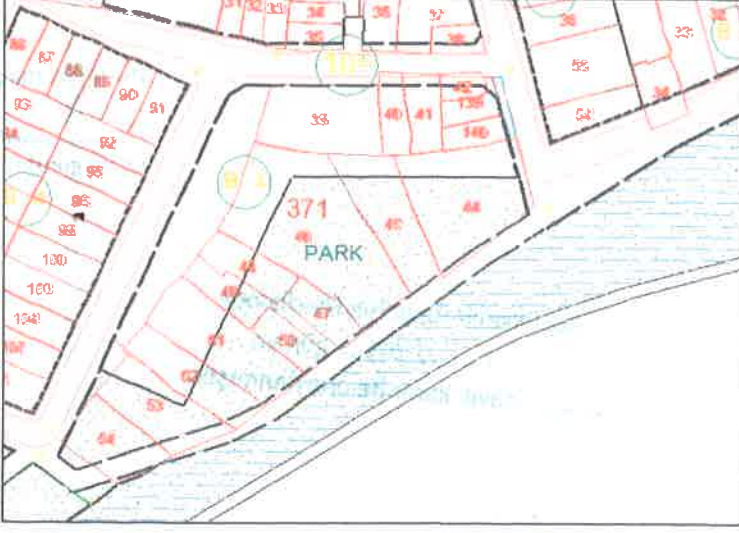
Konut alanı olarak planlanan alanda yapılanma koşulu mevcut plandaki şekliyle bitişik nizam 4 kattır.

Alanın güneyinde planlı yeşil alanlar 5 m yaya yolunun kaldırılması ile bütünleştirilmiştir.

Plan değişikliğinde arazi kullanımını değişimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m ²)	Plan değişikliği (m ²)
Konut alanı (B-4)	3500	3496
Yeşil alan	3381	3336
Yol alanı	929	978
TOPLAM	7810	7810

Söz konusu alanda 18. Madde uygulaması yapılması düşünülmektedir. Plan değişikliği ile yeşil alandaki azalma ulaşım bağlantılarında yapılan düzenlemeye bağlı olarak yol alanı olarak planlanmıştır. Plan değişikliği ile kamu kullanımına ayrılan alan toplamında azalma söz konusu değildir. Plan değişikliği ile yapı ve nüfus yoğunluğunda artış söz konusu değildir.



Onaylı plan örneği



Plan değişikliği örneği

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde yürürlükteki 1/1000 ölçekli Mustafakemalpaşa uygulama imar planı hükümleri geçerlidir.

Bilginize arz ederim.

İŞİN ÇUBUKÇU
Mimar - Plançı

Dip.No: 2885 Oda Sic.No: 16802

T.C. Çed. Başak Har. 25/24

16/10 BURSA