

**BURSA İLİ-MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ**  
**H20C 24A 1D PAFTA-57 ADA-45 PARSEL**  
**UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU**

**Mevcut Durum**

Bursa İli, Mustafakemalpaşa İlçesi, H20c 24a 1d pafta, 57 ada, 45 parsel 1/1000 ölçekli Mustafakemalpaşa Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında ayırık nizam 5 kat KAKS:1.50 yapılanma koşullu ticaret alanında kalmaktadır. Alanda yollardan 5 m, komşu parsellerden 3 m çekme mesafesi bulunmaktadır. Ticaret alanında zemin üstü katlar konut olarak kullanılabilir.

Söz konusu parsel Mustafakemalpaşa İlçesinin ana ulaşım aksı konumundaki Bursa Caddesine cephelidir. Kent merkezine uzaklığı yaklaşık 700 m, Bursa-Balıkesir Yoluna uzaklığı yaklaşık 2.900 m'dir. Parselin batısından ilçeye çevre yolu niteliğinde planlanan Şehit Adnan Yıldız Caddesi geçmektedir. Parselin doğusunda 10 m ulaşım aksı planlanmıştır. Kuzeyden komşu parsellerle çevrilidir.



Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

Parsel üzerinde halihazırda ticari amaçlı kullanılan çoğunluğu tek katlı olmak üzere 1-2 katlı yapılar bulunmaktadır. Mevcut yapılar kötü durumda olup olası bir afette risk oluşturabilecek niteliktedir. Parselin kuzeyinde ayırık nizam 5 kat KAKS=1.50 yapılanma koşullu konut alanları planlanmış olup söz konusu parseller yapılaşmış durumdadır.



Mevcut yapılar (Google earth'den alınmıştır)

Parselin bulunduğu alanda eğim değerleri %5'in altında olup düz bir topoğrafyaya sahiptir. Bölgeye ait onaylı jeolojik-jeoteknik etüt raporunda parselin bulunduğu alan "Yerleşime Önemli Alanlar-1 (ÖA-1)" olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.

57 ada, 45 parsel hisseli özel mülkiyettedir. Parsel alanı 2.326 m<sup>2</sup>'dir.

### Üst Ölçekli Plan Kararları

Plan değişikliğine konu 57 ada, 45 parsel onaylı 1/5000 ölçekli Mustafakemalpaşa Nazım İmar Planında ticaret alanı olarak tanımlı bölgede kalmaktadır. Parselin kuzeyi ve doğusunda 400 ki/ha brüt yoğunluklu meskun konut alanları yer almaktadır. Parselin doğusunda Bursa Caddesine cepheli parseller ticaret alanı olarak planlıdır. Parsel güney ve batıdan 25 m ve 22 m en kesitli ana ulaşım akslarıyla çevrilidir.



Onaylı nazım imar planı örneği

## Gerekeçe

Plan değişikliği; ticaret alanı olarak planlı 57 ada, 45 parselde toplam inşaat alanı aynı kalmak koşuluyla zemin katta ticaret kullanımının artırılmasına olanak sağlamak amacıyla, parsel maliklerinin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

## Plan Değişikliği Kararları

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 57 ada, 45 parselin imar hatları, ulaşım bağlantıları ve kullanım kararlarında herhangi bir değişiklik yapılmaksızın plan üzerinde plan şartları doğrultusunda yollardan 5 m ve komşu parsellerden 3 m çekme mesafesi tanımlanmıştır. Söz konusu parselde geçerli olmak üzere “zemin katta çekme mesafeleri içinde tamamında yapı yapılabilir” plan notu önerilmiştir. Yapılan düzenleme ile taban alanı kullanımı max %40’tan çekme mesafeleri içinde tamamında yapılanmaya dönüştürülmüştür. Zemin üstü katlarda kat alanları parselin %40’ını geçemeyecektir.

Alan hem güneyden geçen Bursa Caddesi hem de batıdan geçen Şehit Adnan Yıldız Caddesine cephelidir.

Parselde yapılanma koşulları ayırık nizam 5 kat KAKS=1.50 olarak mevcut plandaki şekliyle korunmuştur. Plan değişikliği ile bölgede inşaat alanında herhangi bir artış söz konusu değildir. Bölgenin ticaret alanı olması ve ana ulaşım aksı üzerinde yer alması nedeniyle ticaret kullanımının artırılması hedeflenmiştir. Yürürlükteki planın plan hükümleri doğrultusunda zemin üstü katlar konut olarak kullanılabilir olacaktır.

Plan değişikliği ile alan kullanımı değişimi aşağıdaki gibidir.

|               | Mevcut plan (m <sup>2</sup> ) | Plan değişikliği (m <sup>2</sup> ) |
|---------------|-------------------------------|------------------------------------|
| Ticaret alanı | 2060                          | 2060                               |
| Yol alanı     | 266                           | 266                                |
| TOPLAM        | 2326                          | 2326                               |

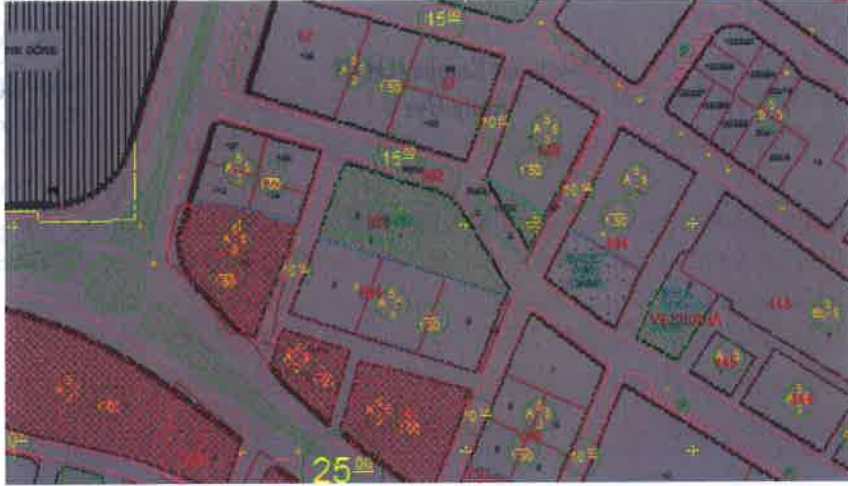
\*alan hesabı parsel alanı üzerindedir. Plan değişikliği ile alan büyüklüklerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Plan değişikliği ile 57 ada, 45 parselde taban alanı kullanımı artırılmıştır. Yapılan düzenleme ile mevcut plana göre taban alanı max 824 m<sup>2</sup> iken plan değişikliği ile 1335 m<sup>2</sup>’ye çıkmaktadır. Toplam inşaat alanının artırılmaması nedeniyle ticaret alanının artırılması sonucu zemin üstü konut olarak kullanılacak alanların aynı miktarda azaltılmasına dolayısı ile de bölgede yerleşik nüfus miktarının azaltılmasına neden olacaktır.

Yapılan düzenleme ticaret bölgesinde ticaret kullanımının artırılmasına yönelik olup İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklere aykırı değildir. Plan değişikliği ile bölgede yapı yoğunluğu artırılmamış olup nüfus yoğunluğu azaltılmıştır.

Plan değişikliği sonucu yapılacak uygulama ile parsel üzerindeki nitelsiz yapılar temizlenerek daha sağlıklı bir yapılaşmaya olanak sağlanmış olacaktır.

Plan değişikliğinde belirtilmeyen hususlarda yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hükümleri geçerlidir.



Mevcut imar planı



Plan değişikliği önerisi

Bilginize arz ederim.

**İŞİN ÇUBUKÇU**  
Mimar - Plancı  
Dip.No: 2685 Oda Sic.No: 16802  
Başak Cad. Başak Han 26/24  
Beşiktaş / İstanbul

Plan İşlem No = ULP 3208.20

Mustafakemalpaşa Belediyesinin  
...01.08.2017... tarih  
...135... sayılı meclis kararınca  
uygun görülmüştür.

Selçuk PALABIYIK  
Katip Üye



Melahat Kamile İLHAN  
Katip Üye



Büyükşehir Belediye Meclisince  
16 / 08 / 2018 gün ve  
1027... sayılı karar ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı

