



MUSTAFAKEMALPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ, LALAŞAHİN MAH.
1006 ADA, 4-5 PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

PİN: UİP- 161019804

İŞİN ÇUBUKÇU
Mimar - Plancı
Dip.No: 2685 Oda Sic.No: 16802
Başak Cad. Başak Han 26/4
Tel: (0224) 222 79 68 19010 BURSA

Zekiye DÖNMEZ
Kıymet Üye

Ali Can TASKIN

Mustafakemalpaşa Belediye Meclisi'nin
08/06/2023 tarih ve 144 sayılı
kararı ile uygun bulunmuştur.

Mehmet KANAR
Mustafakemalpaşa Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20/07/2023 tarih ve 819 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

PLANLAMA ÇALIŞMASININ AMACI:

Plan değişikliği ile, İmar Kanununun 18. Madde uygulaması tamamlanmış alanda bölge otoparkı ihtiyacının karşılanmasına yönelik düzenleme yapılması, amaçlanmaktadır.

Plan değişikliği, Lalaşahin Mahallesi 1006 ada, 4-5 parselleri kapsamaktadır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU:

Planlama alanı, Mustafakemalpaşa ilçe merkezinin güneydoğusunda, Lalaşahin Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır.

Alan, Mustafakemalpaşa ilçe merkezinin 650 m güneyinde, Mustafakemalpaşa Deresinin 450 m doğusunda, Çaltılıbük Yolu üzerinde yer almaktadır.

Değişikliğe konu parsellerin doğusundan 20 m en kesitli olarak planlanan Çaltılıbük Yolu, kuzeyinden 12 m en kesitli araç yolu geçmekte olup parseller söz konusu yollardan cephe alacak konumdadır.



Şekil 1: Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu 1006 ada, 4-5 parseller belediye mülkiyetindedir. Parsellerin toplam alanı 976,41 m²'dir.

MEVCUT İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

Plan değişikliğine konu alan 1/1000 ölçekli Mustafakemalpaşa Uygulama İmar Planı sınırlarında kalmaktadır.

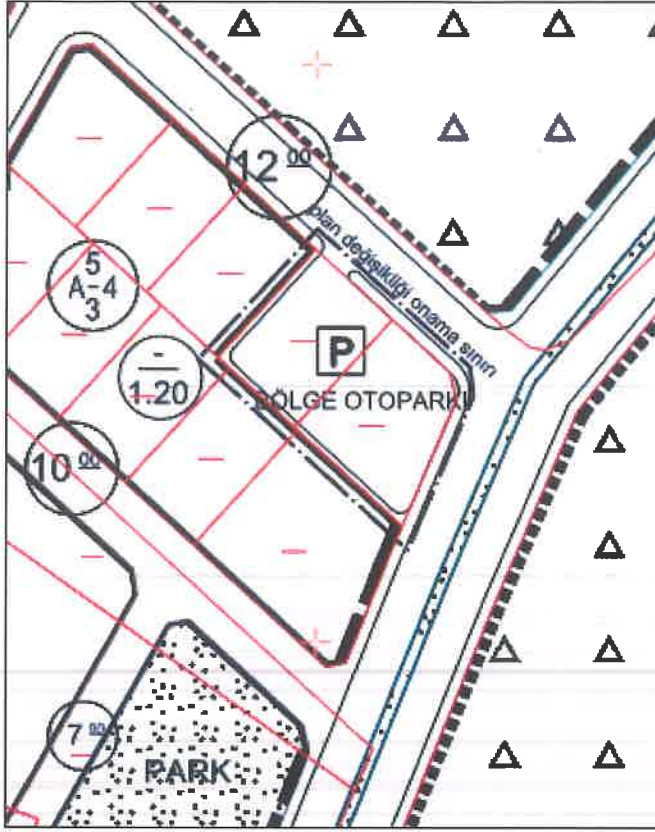
Plan değişikliğine konu parseller 1/1000 ölçekli Mustafakemalpaşa Uygulama İmar Planında 5 m ön bahçeli ayırık nizam 4 kat KAKS:1.20 yapılanma koşullu konut alanı olarak planlanmış durumdadır. Parsellerin doğusundan 20 m, kuzeyinden 12 m ulaşım aksları geçmekte olup alana ulaşım bu yollardan sağlanmaktadır.



Şekil:3 Mevcut uygulama imar planı

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ayırık nizam 4 kat yapılanma koşullu konut alanı olarak planlı 1006 ada, 4-5 parsellerin kullanım kararı konut alanından çıkartılarak, yakın çevresindeki bölge otopark ihtiyacının karşılanabilmesi amacıyla bölge otoparkı olarak yeniden planlanmıştır.

Otopark alanına giriş çıkışlar 20 m en kesitli yoldaki trafik akışının aksatılmaması amacıyla parsellerin kuzeyindeki 12 m yoldan düzenlenmiştir.



Şekil 4: Plan değişikliği önerisi

ALANIN MEVCUT SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ÖZELLİKLERİ

TEKNİK ALTYAPI DURUMU

Bölgede içme ve kullanma suyu, yağmursuyu ve atıksu altyapısı BUSKİ tarafından şehir sistemine entegre edilerek kurulabilecek durumdadır.

Plan değişikliği sınırı içerisinde bulunan alan için mevcut elektrik ihtiyacı UEDAŞ tarafından dağıtımı yapılan şehir içi elektrik iletim hatlarından sağlanmaktadır.

Plan değişikliğine konu bölgede ulusal ölçekte hizmet veren haberleşme ve GSM operatörlerince oluşturulan haberleşme altyapısı kullanılabilir durumdadır.

Plan değişikliğine konu alanın doğusundan 20 m en kesitli ana ulaşım aksı, kuzeyinden 12 m en kesitli araç yolu geçmektedir. Bölgede imar uygulaması tamamlanmış olup yollar halihazırda mevcut ve kullanılabilir durumdadır.

SOSYAL ALTYAPI DURUMU

Plan değişikliğine konu alan halihazırda konut alanı olarak planlanmış olup üzerinde herhangi bir sosyal altyapı alanı bulunmamaktadır.

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

Plan değişikliği ile 18. Madde uygulaması yapılmış bölgede ihtiyaç duyulan bölge otoparkı alanının oluşturulmasına yönelik düzenleme yapılmıştır. Yapılan düzenlemeler sonucunda bölgede konut alanı azaltıldığından yapı

yoğunluklarında ve yapı yoğunluklarına bağılı olarak nüfus yoğunluklarında azalma söz konusudur. Nüfus yoğunluğunun azalması bölgede sosyal altyapı alanlarının oranlarını artırıcı niteliktedir.

Alan içerisindeki mevcut ulaşım sistemi korunmuştur. 1006 ada, 4-5 parsellerin bölge otoparkı olarak düzenlenmesi bölgenin otopark ihtiyacının karşılanmasına katkı sağlayacaktır. Bölge otoparkı ile bölgede teknik altyapı alanları artırılmaktadır.

Sonuç olarak; plan değişikliği ile mevcut planda konut alanı olarak planlı 1006 ada, 4-5 parsellerin konut alanından otopark alanına alınması ile bölgede yapı ve nüfus yoğunluğu azaltılmış, teknik altyapı alanları artırılmıştır. Yapı ve nüfus yoğunluğunu azaltıcı nitelikteki düzenlemelerin bölgede sosyal ve teknik altyapı alanları üzerinde olumsuz bir etkisinin olmayacağı değerlendirilmektedir.

Bilginize arz ederim.