

BURSA İLİ-MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ ATARIYE MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Planlama Alanının Tanımı ve Konumu

Bursa İli, Mustafakemalpaşa İlçesi, Atariye Mahallesi H20c 24a pafta, 75-121-122-123-124 nolu imar adaları ve 77 nolu imar adasının bir bölümü 1/5000 ölçekli Mustafakemalpaşa Nazım İmar Planında özel proje alanında kalmaktadır. Söz konusu alan Mustafakemalpaşa Belediye Meclisi'nin 06.05.2010 tarih ve 96 sayılı meclis kararıyla kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilmiştir. Alan yaklaşık 7 ha olup Atariye ve Şerefiye Mahalleleri sınırında kalmaktadır.

Söz konusu alanda TOKİ ile işbirliği yapılarak proje geliştirilmesi planlanmış ancak proje gerçekleşmemiştir.

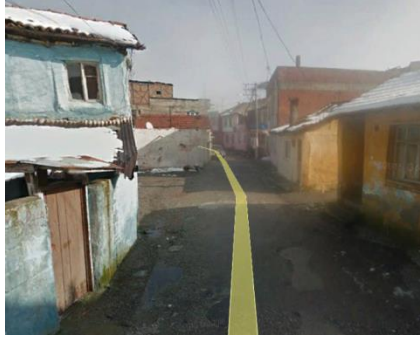
Plan değişikliğine konu alan Mustafakemalpaşa İlçe merkezine yakın bir konumda olup ilçenin eski yerleşim dokularındandır. Alan Mustafakemalpaşa Belediye Hizmet binasının kuzeyinde Bursa Caddesine ve Mustafakemalpaşa Deresine 400 m mesafede yer almaktadır. Alan Av. Nail Atlı Sokak, Seyit Ali Sokak, Akar Sokak, Özdere Sokak, Azatlı Caddesi ve Balıkesir Caddesi ile sınırlı alanı kapsamaktadır.



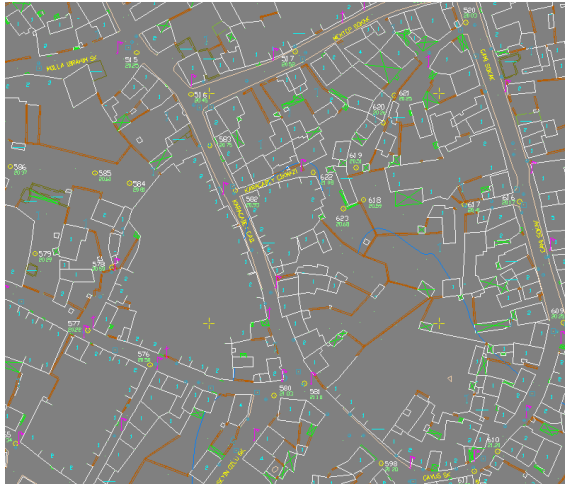
Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

Mevcut Durum

Planlama alanı ilçenin eski yerleşim yerlerinden olup halihazırda 1 ve 2 katlı yapılar ağırlıktadır. Bina kalitesi oldukça düşük olan alanda kerpiç ve yığma binalar ağırlıktadır. Yapıların büyük bölümü çatılıdır.



Mevcut yapılaşma durumu (Google earth'den alınmıştır)



Mevcut doku

Mevcut yapılaşmada herhangi bir yapı düzeninden söz edilememektedir. Alanda Mülkiyet düzenine bağlı serbest nizam yapılaşma görülmektedir.

Planlama alanı topoğrafik açıdan düz bir yapıya sahiptir. Alanda eğim değerleri %5'in altındadır.

Mülkiyet Yapısı

Alanda mülkiyet dokusu geleneksel mülkiyet yapısında olup herhangi bir imar uygulaması yapılmamıştır. Dar sokaklar, parsellere erişimi sağlayan çıkmaz sokaklar, mülkiyet bağlı yapılaşma durumu bölgenin genel karakterini yansıtan önemli unsurlardır.

Planlama alanı içerisinde 2 adet belediye mülkiyeti ve 1 adet cami bulunmaktadır. Diğer parseller özel mülkiyettedir.

Plan değişikliğine konu parseller;

75 ada, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48 parseller

77 ada, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-18-19-20-21-40-41 parseller

121 ada, 1-2-3-5-6-8-9-10-11-12-13-14-16-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51 parseller

122 ada, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-15-16-17-18-19-20-21-22-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69 parseller

123 ada, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-36-38-39-40-41-42-43-44-45-46 parseller

124 ada, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25 parseller

Plan değişikliğine konu parsellerin alan toplamı 59158 m² dir.

Ulaşım

Planlama alanına ulaşım ilçenin ana ulaşım aksı olan Bursa Caddesinden kuzey yönünde Azatlı Caddesi ve Balıkesir Caddesinden sağlanmaktadır. Ayrıca Bursa Caddesinden Değirmen Sokak ve Sırma Caddesinden de alana ulaşım sağlanabilmektedir. Alan içerisinde Karacabey Caddesi kuzey-güney doğrultuda, Fevzidede Caddesi doğu-batı doğrultuda planlama alanı içerisindeki ana ulaşım bağlantılarını sağlamaktadır.

Mevcut Plan Durumu

Plan değişikliğine konu alan 1/5000 ölçekli Mustafakemalpaşa İlçesi Nazım İmar Planında özel proje alanı olarak tanımlanmıştır. Alanın doğusundan 12 m, diğer cephelerde 10 m ulaşım aksları ile sınırlanmıştır.

Alan 1/1000 ölçekli Mustafakemalpaşa Uygulama imar planında kentsel dönüşüm alanı olarak planlanmıştır. Kentsel dönüşüm alanında “ TOKİ tarafından hazırlanacak projeye göre uygulama yapılacaktır” plan notu bulunmaktadır.

Gerekçe

Nazım imar planı değişikliği; Mustafakemalpaşa Belediye Meclisinin 06.05.2015 gün ve 128 sayılı meclis kararıyla söz konusu alanın kentsel dönüşüm alanından çıkartılarak planlama çalışması yapılması yönündeki kararı doğrultusunda, ilgili idarenin talebi ile hazırlanmıştır.

Plan Değişikliği Kararları

Hazırlanan 1/5000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile alanın çevresindeki ulaşım aksları 12 m olarak yeniden düzenlenmiş ve yol akslarındaki kaymalar düzeltilerek trafik akışının daha hızlı ve sağlıklı gerçekleşmesi hedeflenmiştir. Alan içerisindeki mevcut kadastral yollar da 12 m ve 10 m olarak düzenlenerek ulaşım sistemi kentin ulaşım sistemine entegre edilmiştir.

Alanın kullanımı özel proje alanından çıkartılarak mevcut konut alanı, yeşil alan, belediye hizmet alanı, ibadet alanı ve yol alanı olarak yeniden düzenlenmiştir.

Alanda mülkiyet sahiplerinin ve yatırımcıların girişimi ile kentsel dönüşümün sağlanması hedeflenmiştir. Bu amaçla önerilen brüt yoğunluk çevresinde önerilen yoğunlukların üzerinde 500 ki/ha olarak belirlenmiştir.

Konut alanları içerisinde planlanan açık ve yeşil alanlar ile konut alanlarının parçalanması hedeflenmiştir. Alan içerisinde mevcut cami alanı korunarak ibadet yeri olarak planda tanımlanmıştır. Ayrıca alan içerisinde belediye hizmetleri ve diğer kamu hizmetlerinin sunulmasına olanak sağlamak amacıyla belediye hizmet alanı planlanmıştır.

Planlama alanı kent merkezine oldukça yakın konumda olup eğitim, sağlık ve diğer kamu hizmetleri ile sosyal ve kültürel ihtiyaçlarını kent merkezinden ve yakın çevresinden karşılayacak konumdadır.

Plan değişikliği ile alan kullanımı değişimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (ha)	Plan değişikliği (ha)
Özel proje alanı	6.6	0
Mevcut konut alanı	0	4.53
Açık ve yeřil alan	0	0.97
Belediye hizmet alanı	0	0.07
İbadet yeri	0	0.05
Yol alanı	0.7	1.68
TOPLAM	7.3	7.3

Alanda önerilen brüt yoğunluk 500 ki/ha olup toplam alan 7.3 ha'dır. Alanda yaşayabilecek yaklaşık nüfus 3650 kişidir.

Bilginize arz ederim.