

**MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ, KAVAKLI MAHALLESİ, 2370 NOLU PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ TATKAVAKLI UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

İli: Bursa

İlçe:Mustafakemalpaşa

Mahallesi:Kavaklı Mahallesi

Plan Adı: 1/1000 ölçekli Tatkavaklı Uygulama İmar Planı

Ada, Parsel: 2370 Parsel

Alanı: 2347 m²

PLANLAMA ALANININ KONUMU ve ULAŞILABİLİRLİK:

Planlama çalışmasına konu olan alan, Bursa İli, Mustafakemalpaşa İlçesi, Kavaklı Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Söz konusu parsel Bursa – İzmir Devlet Karayolu üzerinde olup Mustafakemalpaşa İlçesinin İzmir Devlet Yoluna bağlandığı “**Batı Çıkış Kavşağından**” hemen önce yer almaktadır.

Plan değişikliği yapılan parsel, konum olarak önemli bir kavşak bölgesinin hemen öncesinde ve ulaşılabilirliği yüksek nitelikte olan bir konuma sahiptir.



Planlama Alanı Uydu Görüntüsü Paftası

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI KARARLARI:

1/25 000 NAZIM İMAR PLANI KARARI: Alanın 1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır. 1/100 000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında “**Mustafakemalpaşa Planlama Bölgesi**” içerisinde kalmaktadır.

ju

1/5 000 NAZIM İMAR PLANI KARARI:

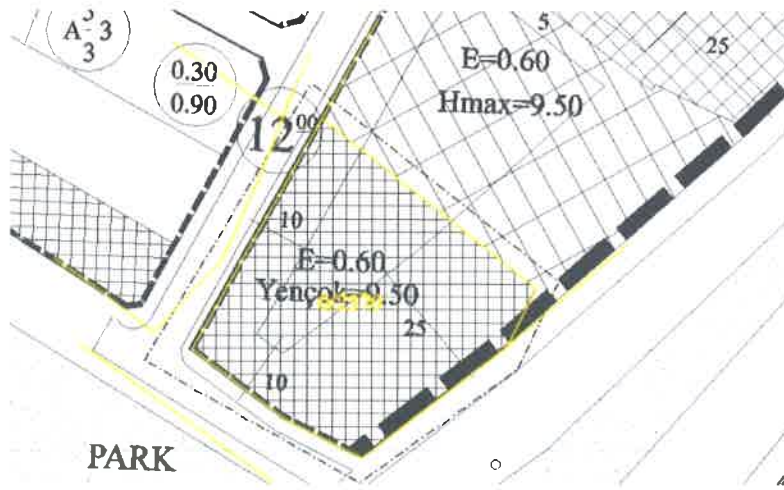
2370 nolu parsel yürürlükteki onaylı, 1/5000 ölçekli TatkovaklıRevizyon Nazım İmar Planında, “**Ticaret Alanı**” olarak düzenlenmiştir.



1/5000 TatkovaklıRevizyon Nazım Plan Örneği

1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI KARARI:

2370 nolu parsel onaylı, 1/1000 ölçekli Tatkovaklı Uygulama İmar Planında, “**Ticaret Alanı**” olarak düzenlenmiştir.



1/1000 TatkovaklıUygulamaİmar Planı Örneği

Handwritten signature

PLAN DEĞİŞİKLİK GEREKÇESİ:

Onaylı 1/1000 ölçekli Tatkovaklı Uygulama İmar Planında “**Ticaret Alanı**” olarak düzenlenmiştir. Yapılaşma koşulları ise, E:0.60 ve hmax=9.50 mtdir.

Planlama çalışması yapılan parselin bulunduğu Tatkovaklı Bölgesi geçtiğimiz yıllarda yapılan kanun düzenlemesi ile belde konumundan çıkarılarak Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisine alınmış ve mahalleye dönüştürülerek Mustafakemalpaşa İlçe Belediyesine bağlanmıştır.

Günümüzde Kavaklı Mahallesi ile Mustafakemalpaşa İlçesi yaşanan kentsel gelişmeler sonucunda birleşmiş bir konuma gelmiştir. Plan değişikliğine konu olan 2370 nolu parselimizin de cephe aldığı Bursa – İzmir Devlet Karayolunun bu bölgeden geçmesi bu bölgeye ayrı bir hareket kazandırmıştır.

Ayrıca bölgede yaşanan bu gelişmeler doğrultusunda 2017 yılı içerisinde Karayolları 14.Bölge Müdürlüğü tarafından Bursa – İzmir Devlet Karayolunun Mustafakemalpaşa İlçesinin batı çıkışı olan ve 2370 nolu parselin hemen batısında kalan bölgede “katlı kavşak düzenlemesi” yapılmıştır.

Plan değişikliğine konu olan parselde ulaşılabilirlik kriteri dikkate alınarak bölgeye hizmet etmek üzere “**Özel Sağlık Tesisi**” yapılmak istenmektedir. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 19. Maddesinin g bölümünün 3. Bendine istinaden “**Ticaret Alanlarında**” bu düzenlemenin yapılabilmesine imkan tanınmaktadır.

Yukarıda da belirtildiği gibi plan değişikliğine konu parsel bir önceki yürürlükteki uygulama imar planında “**Konut dışı Kentsel Çalışma Alanı**” olarak planlanmış olup parsel üzerinde eski plan kararlarına göre ruhsat alınıp yapılaşmış bina bulunmaktadır.

Alanda yapılmak istenen “**Özel Sağlık Tesisi**”, parsel de bulunan ve yukarıda da belirtilen mevcut bina korunarak ve yapılacak tadilat projesine göre hayata geçirilecektir. Parsel de yeni bir bina yapılması durumunda ise uygulama imar planında belirlenen yapılaşma kriterlerine göre uygulama yapılacaktır.

Bu doğrultuda, bu uygulamayı yapabilmek için, 1/1000 Ölçekli Tatkovaklı Uygulama İmar Planında gerekli plan değişikliği düzenlemesinin yapılması ihtiyacı oluşmuştur.

PLAN KARARLARI

Mustafakemalpaşa İlçesi, Kavaklı Mahallesi 2370 Parselöneri 1/1000 Ölçekli Tatkovaklı Uygulama İmar Planı Değişiklik teklifinde “**Ticaret Alanı**” olarak plan kararı getirilmiş parsel de aşağıda belirtilen Plan Notları düzenlemesi yapılmıştır.

Ayrıca parseldeki yapılaşma koşulları yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kararları doğrultusunda aynen korunmuş olup yapılaşma koşulları ile ilgili yeni bir düzenleme yapılmamıştır.

Tatkovaklı 1/1000 Ölçekli Tatkovaklı Plan Değişiklik Örneği

PLAN NOTU:

- Parsel içerisinde bulunan mevcut binalarda yapılacak düzenlemeler de, imar planı üzerinde belirtilen mevcut bina konturları esas alınacaktır.

-

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI		ÖNERİ	
	ALAN (M2)	ORAN(%)	ALAN (M2)	ORAN(%)
Ticaret Alanı	2347	100	2347	100
TOPLAM ALAN	2347	100	2347	100

İhsaniye Mh. Çeşmeli Sk. İlham-1 Sitesi
B Blok No: 6/C Nilüfer / BURSA
Nilüfer V.D. 2941 6328 690

Nilufer V.D. 2941 6828 690