

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU

Planlama Alanının Konumu

Planlama alanı, Mustafakemalpaşa ilçe merkezinin batısında, Selimiye Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır. Alan, kent merkezini Bursa-Balıkesir Yoluna bağlayan ana ulaşım aksı üzerindedir. İlçe merkezine uzaklığı yaklaşık 900 m, Bursa-Balıkesir Yolu Mustafakemalpaşa Kavşağına yaklaşık 2.500 m mesafededir.

Bursa İli, Mustafakemalpaşa İlçesi, H20c 23b 2c ve H20c 24a 1d pafta, 437 ada, 244 parsel 1/1000 ölçekli Mustafakemalpaşa Uygulama İmar Planında park, yol ve otopark alanında kalmaktadır. Alanın kuzeyinden 35 m ana ulaşım aksı geçmekte olup bölgeye ana ulaşım bu yoldan sağlanmaktadır. Alanın doğusunda 12 m yol ve otopark planlıdır.



Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

Mevcut Durum

Alanın güneyinde Etibank lojman ve sosyal tesisleri yer almaktadır. Planda park alanı olarak planlı alanda plan üzerinde “zemin altında otopark yapılabilir” plan notu bulunmaktadır.

Bölgeye ait jeolojik-jeoteknik etüt raporunda alan Yerleşime Önlemleri Alanları-1 (ÖA-1) olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.

Alanın eğimi %5'in altında olup düz bir topografyaya sahiptir. Halihazırda alan üzerinde açık ve yeşil alanlar ile sosyal tesisler yer almaktadır.

Plan değişikliğine konu 437 ada, 244 parsel belediye mülkiyetinde olup tapu alanı 17.118 m²'dir.

Gerekçe

Plan değişikliği; 437 ada, 244 parselde rekreasyon amaçlı düzenlemelere olanak sağlamak amacıyla, ilgili idarenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

Plan değişikliği Kararları

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 437 ada, 244 parselde planlı park alanının imar hatları ve ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmadan, alanda rekreasyona yönelik kullanımların yer almasına olanak sağlamak amacıyla, alanın kullanımı rekreasyon alanı olarak yeniden düzenlenmiştir.

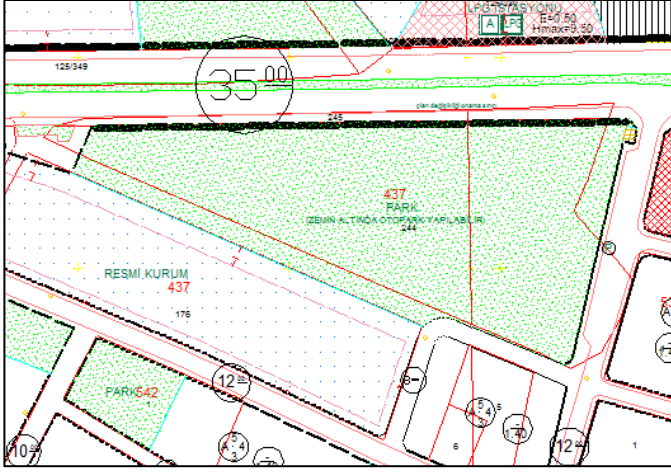
Rekreasyon alanı olarak düzenlenen alanda yapılanma koşulları $E=0.10$ ve $Yen\cok=6.50$ m olarak önerilmiştir. Mevcut planda alan üzerinde tanımlı "zemin altında otopark yapılabilir" notu aynen korunmuştur.

Plan değişikliği ile bölgede arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

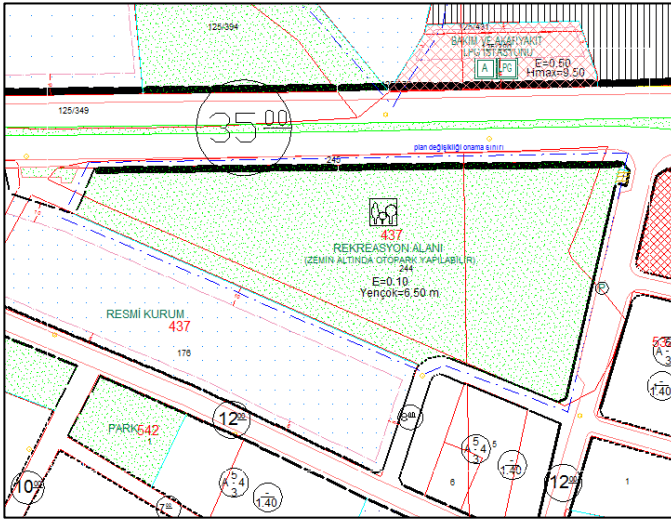
KULLANIM	Mevcut plan (m²)	Plan değişikliği (m²)
Park alanı	18828	0
Rekreasyon alanı	0	18828

Rekreasyon alanları, açık ve yeşil alanlar kapsamında değerlendirilmektedir. Bu nedenle park alanının rekreasyon alanına dönüştürülmesi ile kent bütününde yeşil alan standardında herhangi bir azalma söz konusu değildir. Plan değişikliği ile alanda yapılacak rekreatif amaçlı kullanım alanları ile kentte yaşayanların bölgeyi daha aktif kullanmasına olanak sağlanmış olacaktır.

Alanda uygulama hazırlanacak proje doğrultusunda gerçekleştirilecektir. Plan değişikliğinde yürürlükteki 1/1000 ölçekli Mustafakemalpaşa Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.



Mevcut plan



Plan değişikliği

Bilginize arz ederim.