

**BURSA İLİ, ORHANGAZİ İLÇESİ,
ARAPZADE MAHALLESİ TOPLU KONUT ALANINA AİT
NAZIM İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Plan Değişikliğine konu alan; Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Arapzade Mahallesi, Toplu Konut Alanı 158 Ada, 5-6-19-20 Nolu Parseller ile 342 Ada, 1 Nolu Parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Söz konusu alan Toplu Konut üretmek amacıyla Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca düzenlenen vaziyet planına göre hazırlanmış olan Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Arapzade Mahallesi, Toplu Konut Alanına Ait Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Arapzade Mahallesi, Toplu Konut Alanına Ait Nazım İmar Planı Orhangazi Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 25.07.2017 tarih ve 2368 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

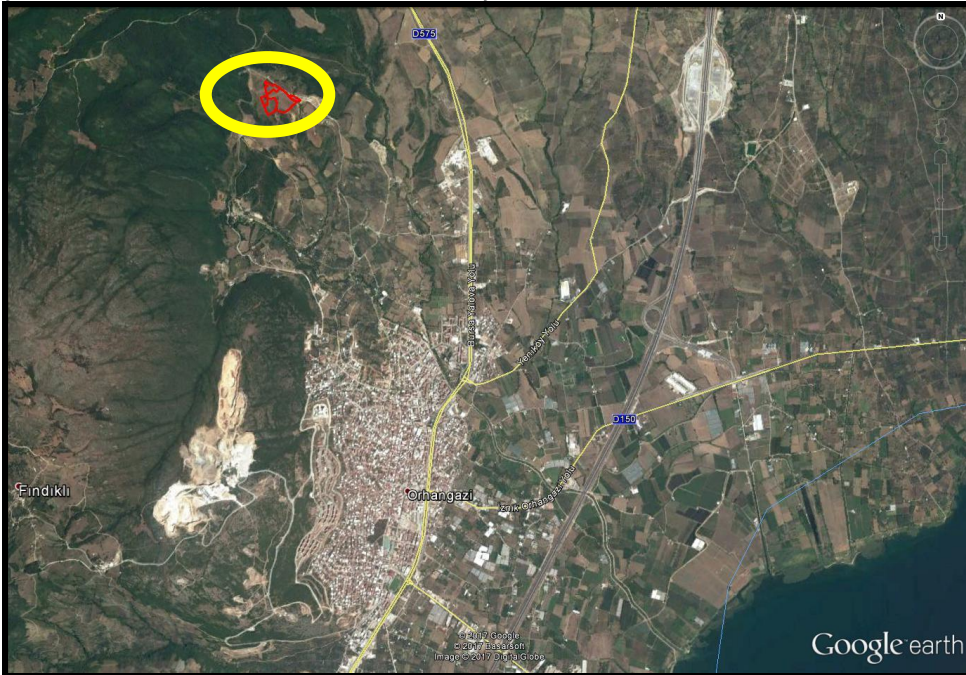
Toplu Konut İdaresince hazırlanan vaziyet planında söz konusu alanda 240 Adet Konut birimi bulunmakta iken Toplu Konut Projesine esas talep toplama işlemleri gerçekleştiğinde yaklaşık 500 Adet daha fazla konut talebinde bulunulmuş ve talebinin fazla olmasından dolayı Orhangazi Belediyesi 08.08.2018 Tarih ve E.10418 Sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığına yazmış olduğu yazı ile “Toplu Konut Projesine esas talep sayısının fazla olduğunu, yüksek talep sayısını karşılayabilmek amacıyla Toplu Konut Projesinde revizyon çalışması yapılması” talebinde bulunmuştur.

Orhangazi Belediyesinin talebine yönelik olarak Toplu Konut İdaresi Başkanlığı söz konusu alanının kuzeyinde planlı olan “Ticaret Alanı”nın “Konut Alanı” olarak yeniden revize etmiş ve Orhangazi Belediyesi söz konusu revizeye ilişkin 1/5000 Ölçekli Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Arapzade Mahallesi, Toplu Konut Alanına Ait Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmasını talep etmiştir. Söz konusu talep doğrultusunda teknik incelemelerde bulunulmuş olup 1/5000 Ölçekli Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Arapzade Mahallesi, Toplu Konut Alanına Ait Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

KONUM

Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Arapzade Mahallesi, Arapzade Mahallesi, 158 Ada, 5-6-19-20 Nolu Parseller ile 342 Ada, 1 Nolu Parselin bulunduğu alan; Orhangazi ilçe merkezini Hamzalı Mahallesi bağlayan yol üzerinde konumlanmış olup, Bursa-Yalova Yolunun (E881) yaklaşık 1,5 km batısında, Orhangazi ilçe merkezinin de yaklaşık 2,5 km kuzeybatısında yer almaktadır.

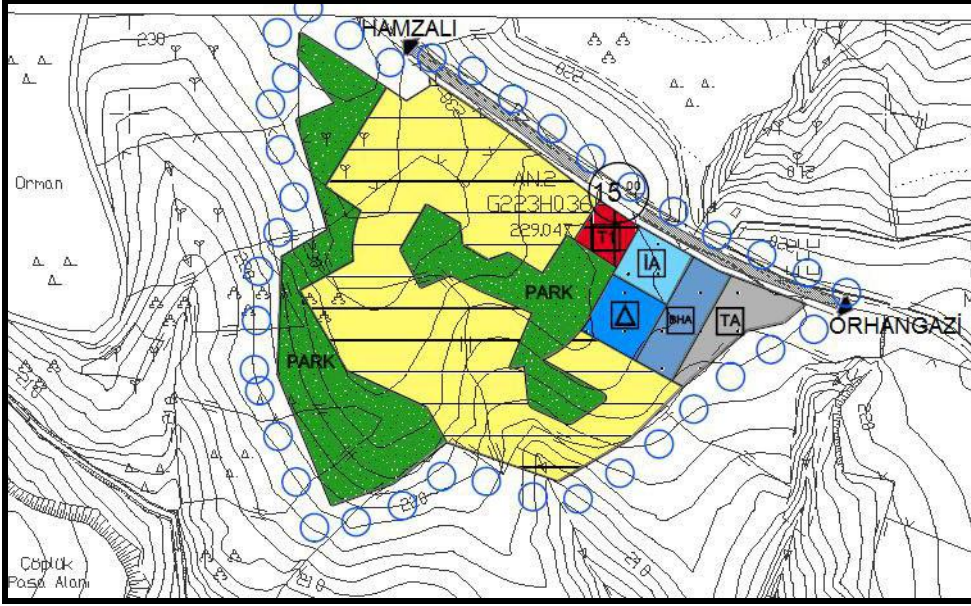
Sekil 1: Planlama Alanının Konumu ve Yakın Çevresi



YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Arapzade Mahallesi, Toplu Konut Alanına Ait Nazım İmar Planı Orhangazi Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 25.07.2017 tarih ve 2368 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu alan; Konut Alanı, Ticaret Alanı, Eğitim Alanı, Belediye Hizmet Alanı, İbadet Alanı, Park ve Yeşil Alan, Teknik Altyapı Alanı ve Yol olarak planlanmıştır.

Sekil 2: Onaylı Plan Örneği



GEREKÇE

Plan değişikliğine konu alan; Toplu Konut üretmek amacıyla Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca düzenlenen vaziyet planına göre hazırlanmış olan Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Arapzade Mahallesi, Toplu Konut Alanına Ait Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Toplu Konut İdaresince hazırlanan vaziyet planında söz konusu alanda 240 Adet Konut birimi bulunmakta iken Toplu Konut Projesine esas talep toplama işlemleri gerçekleştirildiğinde yaklaşık 500 Adet daha fazla konut talebinde bulunulmuş ve talebinin fazla olmasından dolayı Orhangazi Belediyesi 08.08.2018 Tarih ve E.10418 Sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığına yazmış olduğu yazı ile “Söz konusu alanda tasarlanan Toplu Konut Projesine esas talep sayısının fazla olduğunu, yüksek talep sayısını karşılayabilmek amacıyla Toplu Konut Projesinde revizyon çalışması yapılması” talebinde bulunmuştur.

Orhangazi Belediyesinin talebine yönelik olarak Toplu Konut İdaresi Başkanlığı söz konusu vaziyet planında bulunan alanının kuzeyinde planlı olan “Ticaret Alanı”nın “Konut Alanı” olarak yeniden revize etmiş ve Orhangazi Belediyesi söz konusu revizeye ilişkin 1/5000 Ölçekli Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Arapzade Mahallesi, Toplu Konut Alanına Ait Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmasını talep etmiştir.

Toplu Konut İdaresince hazırlanan vaziyet planı ve Orhangazi Belediyesinin talebi doğrultusunda teknik incelemelerde bulunulmuş olup, teknik incelemeler neticesinde;

--Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Arapzade Mahallesi, Toplu Konut Alanına Ait Nazım İmar Planının Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 25.07.2017 tarih ve 2368 sayılı kararı ile onaylanmış olduğu,

--Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Arapzade Mahallesi, Toplu Konut Alanına Ait Uygulama İmar Planının Orhangazi Belediye Meclisinin 11.07.2017 tarih ve 54 sayılı kararı ile uygun görülüp Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 25.07.2017 tarih ve 2323 sayılı kararı ile onaylanmış, Onaylanan plan 1 ay süre ile askıda kalmış askıda yapılan itirazların değerlendirilmesi sonucunda İl Sağlık Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda Belediye Hizmet Alanı olarak planlı bölge Sağlık Tesisi Alanına dönüştürülerek Orhangazi Belediyesinin 10.10.2017 Tarih ve 84 Sayılı Kararı ile uygun görülüp Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.12.2017 Tarih ve 3665 Sayılı kararı ile söz konusu plan kesinleşmiş olduğu,

--Söz konusu alanın 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Konut Alanı, Ticaret Alanı, Eğitim Alanı, Belediye Hizmet Alanı, İbadet Alanı, Park ve Yeşil Alan, Teknik Altyapı Alanı ve Yol olarak planlanmış olduğu,

--Onaylı 1/5000 Ölçekli Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Arapzade Mahallesi, Toplu Konut Alanına Ait Nazım İmar Planı ve plan açıklama raporunda;

Planın Kapasite Nüfusunun 710 Kişi olduğu,

- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar Ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosunda belirtilen 0-75000 kişi arasında nüfus grubuna göre kişi başı sosyal ve teknik altyapı alanları toplamı 20,25 m² olduğu,

Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında;

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Tablosunda belirtilen standartlara göre 710 kişi için ayrılması gereken toplam sosyal ve teknik altyapı alanları 14.377,50 m² olması gerekirken

Plan değişikliği ile toplu konut alanındaki kapasite nüfus 843 olarak revize edildiğinden (*Ticaret Alanının Konut Alanı olarak planlanması ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında yapılan değişiklik*) Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Tablosunda belirtilen standartlara göre 843 kişi için ayrılması gereken toplam sosyal ve teknik altyapı alanları 17.070,75 m² olduğu,

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 25.07.2017 Tarih ve 2368 Sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile toplam 25.955,41 m² sosyal ve teknik altyapı alanı planlanmış olduğundan,

Plan değişikliği ile yapılan düzenlenmeye rağmen 8.884,66 m² daha fazla sosyal ve teknik altyapı alanı bulunduğu,

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile arasındaki uyumsuzlukları giderildiğinden,

Hazırlanan plan değişikliği önerisi ile plan bütününde sosyal ve teknik altyapı alanı dengesi azaltılmadığından, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmeliklerine, kamu yararı içermesi nedeni ile şehir planlama ilke ve esaslarına uygundur.

Bilgilerinize arz olunur.