

**BURSA İLİ-MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ
ATARIYE MAHALLESİ MUHTELİF ADA VE PARSELLERDE
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**



**BURSA İLİ, MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ, ATARIYE
MAHALLESİ, MUHTELİF ADA, MUHTELİF PARSELLERE
İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../..... tarih ve sayılı kararı

ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

BURSA İLİ-MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ ATARIYE MAHALLESİ MUHTELİF ADA VE PARSELLERDE 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 08.08.2008 tarih ve 173 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında 300 ki/ha brüt yoğunluklu meskun konut alanı olarak planlı iken 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.



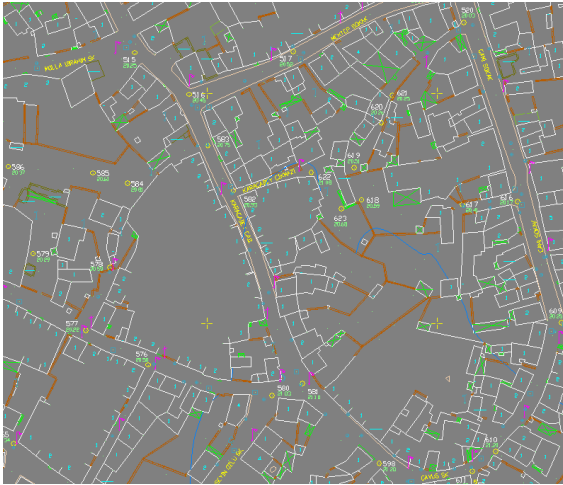
Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

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 yer almaktadır. 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

Alan Mustafakemalpaşa Belediye Meclisi'nin 06.05.2010 tarih ve 96 sayılı kararı ile Kentsel Dönüşüm Alanı ilan edilmiş olup 2011 ve 2013 plan revizyonlarında söz konusu alan Özel Proje Alanı (ÖPA) olarak tanımlanmıştır. Mustafakemalpaşa Belediye Meclisi'nin 06.05.2015 tarih ve 128 sayılı kararı ile söz konusu alan Özel Proje Alanından çıkarılarak alanda kentsel dönüşüm ile yenilenmenin teşvik edilmesi amacıyla hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.06.2016 tarih ve 1345 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Nazım plan değişikliğinde alan 500 ki/ha brüt yoğunluklu mevcut konut alanı, yeşil alan, ibadet alanı, BHA ve yol alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 2016/1822 esas 2018/8 sayılı kararıyla iptal edilmiştir.

Gerekçe

Nazım imar planı değişikliği; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.06.2016 tarih ve 1345 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 Nazım İmar Plan değişikliğinin Bursa 1. İdare Mahkemesinin 2016/1822 E. sayılı ve 09.01.2018 tarihli mahkeme kararıyla iptal edilmesi nedenleriyle ayrıca, kentsel dönüşüm alanı olarak planlanan bölgede kentsel dönüşümden vazgeçilerek Mustafakemalpaşa İlçesi, Atariye Mahallesi, 121-122-123-124 adalar ve muhtelif parseller ile Şerefîye Mahallesi, 75-77 adalar ve muhtelif parsellerin Kentsel Dönüşüm Alanı ilan edilmeden önceki Mustafakemalpaşa Belediye Meclisi'nin 08.08.2008 tarih ve 173 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki haline döndürülmesine amacıyla, ilgili idarenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

Plan Değişikliği Kararları

Plan değişikliğine konu alanda hazırlanan ve Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 2016/1822 esas 2018/8 sayılı kararıyla iptal edilen nazım imar planı değişikliği ile bölgede kentsel dönüşümün teşvik edilmesi amacıyla yoğunluk artırılmıştı. Ancak söz konusu planın iptal edilmesi ve bölgede kentsel dönüşümden vazgeçilerek imar uygulamasına dönülmesi nedeniyle, hazırlanan nazım imar planı kararlarında önceki plan kararları ve mevcut durum dikkate alınmıştır.

Plan değişikliği ile alanda Mustafakemalpaşa Belediye Meclisi'nin 08.08.2008 tarih ve 173 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki haline dönülmesi amaçlanmıştır. Bu doğrultuda yapılan düzenleme ile planlama alanının çevresindeki ulaşım sistemi planlama alanı içerisinde mevcut yollar dikkate alınarak devam ettirilerek ulaşım sistemi oluşturulmuş ve kentin ulaşım sistemine entegrasyonu

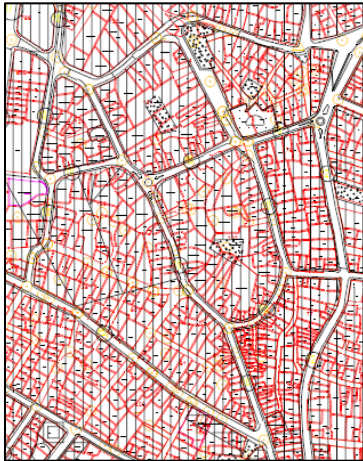
sağlanmıştır. Alan çevresinde ve alan içerisinde planlanan yollar mevcut durum dikkate alınarak 10 m olarak planlanmıştır.

Planlama alanı mevcut durumu ve önceki plan kararları dikkate alınarak konut alanı olarak planlanmıştır. Alanda nüfus yoğunluğu 08.08.2008 tarih ve 173 sayılı kararı ile onaylanan nazım imar planı kararları doğrultusunda 300 ki/ha olarak belirlenmiştir.

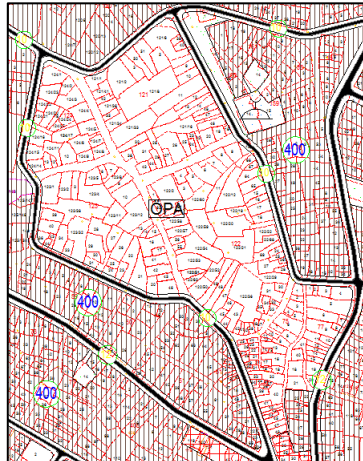
Planlama alanı içerisindeki mevcut ibadet alanı korunmuştur. Alan içerisinde planlanan 2 adet park alanı ile bölgede yaşayacak nüfusun yeşil alan ihtiyacının karşılanması hedeflenmiştir.

Plan değişikliği ile alan kullanımı değişimi aşağıdaki gibidir.

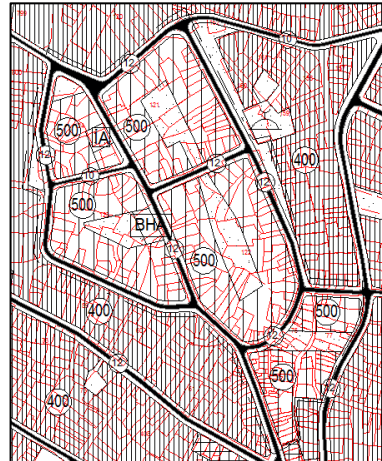
	2008 planı (m ²)	Önceki plan (ÖPA) (m ²)	İptal edilen plan değ. (m ²)	Plan değişikliği (öneri) (m ²)
Özel proje alanı	0	65953	0	0
Mevcut konut alanı (500 ki/ha)	0	0	45300	0
Mevcut konut alanı (300 ki/ha)	58945	0	0	57168
Açık ve yeşil alan	1504	0	10209	2417
Belediye hizmet alanı	0	0	665	0
İbadet yeri	278	0	527	467
Yol alanı	12273	7047	16299	12948
TOPLAM	73000	73000	73000	73000



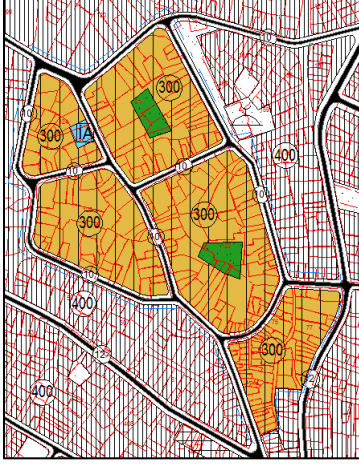
2008 onaylı plan örneği



İptal öncesi plan



iptal edilen plan



öneri plan

Alanda önerilen brüt yoğunluk 300 ki/ha olup toplam alan 7.3 ha'dır. Alanda yaşayabilecek yaklaşık nüfus 2190 kişidir.

Plan değişikliği ile Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 2016/1822 esas 2018/8 sayılı kararıyla iptal edilen plan değişikliği sonrası bölgenin plan sorununun ortadan kaldırılması ve bölgede uygulanması düşünülen kentsel dönüşüm uygulamalarından vazgeçilerek parsel ölçeğinde imar uygulamasına geçilebilmesi hedeflenmektedir.

Bilginize arz ederim.