

**BURSA İLİ-MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ-HAMİDİYE MAH.  
H20C 23B PAFTA-371 ADA-146 PARSEL VE ÇEVRESİ  
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**



**BURSA İLİ, MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ, HAMİDİYE  
MAHALLESİ, 371 ADA, 146 PARSEL VE ÇEVRESİNE 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-HAMİDİYE MAH.  
H20C 23B PAFTA-371 ADA-146 PARSEL VE ÇEVRESİ  
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

**Mevcut Durum**

Bursa İli, Mustafakemalpaşa ilçesi, H20c 23b pafta, 371 ada, 146 parsel 1/5000 ölçekli Mustafakemalpaşa Nazım İmar Planı kapsamında 400 ki/ha brüt yoğunluklu meskun konut alanında kalmaktadır. Parselin batısından 20 m en kesitli planlanmış olan ve kentin önemli ulaşım akslarından Yalıntaş Caddesi geçmektedir.

Parsellerin yer aldığı bölge ilçe yerleşik alanının güneybatısında, Hamidiye Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Parsele ana ulaşım Yalıntaş Caddesinden sağlanmaktadır. Parselin ilçe merkezine uzaklığı yaklaşık 1.300 m'dir.



Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

Alanda %5'in altında bir eğim bulunmakta olup düz bir topoğrafyaya sahiptir. Planlama alanının ortalama rakımı 36 m civarındadır.

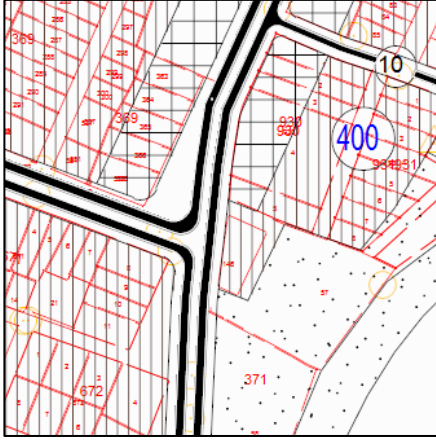
Parseller üzerinde halihazırda büyük çoğunluğu işyeri ve atölye olarak kullanılan 1 katlı niteliksiz yapılar bulunmaktadır.

Plan değişikliğine konu alan Mustafakemalpaşa İlęesi Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda “Yerleřime Önlemleri Alanlar-2 (ÖA-2)” olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.

371 ada, 146 parsel özel mülkiyette olup alanı 418 m<sup>2</sup>'dir.

### **Mevcut Plan Durumu**

371 ada, 146 parsel 1/5000 ölçekli Mustafakemalpaşa Nazım İmar Planı kapsamında 400 ki/ha brüt yoğunluklu meskun konut alanında kalmaktadır.



Onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı örneği

Parselin bulunduğu bölge 1/100000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında “Mevcut Kentsel Yerleřimler” olarak tanımlı bölgededir. Bölgeye ait 1/25000 ölçekli nazım imar planı bulunmamaktadır.

### **Gerekçe**

371 ada, 146 parselin de cephe aldığı Yalıntaş Caddesi boyunca ticaret kullanımı yer almaktadır. Ticaret kullanımı söz konusu parselde sona ermektedir ancak, caddenin doğu cephesinde 371 ada, 146 parselden sonra imar adası bulunmamaktadır. Söz konusu parselin konut alanı olarak planlanmış olması maddi hata olarak değerlendirilmektedir.

Plan değişikliği; 20 m yolun ticaret alanı olarak planlanan doğu cephesinde maddi hata sonucu konut alanı olarak planlanmış 371 ada, 146 parselin kullanım kararının cadde boyunca devam eden ticaret kullanımının söz konusu parselde de

devam ettirilerek hem yol boyunca cephe bütünlüğünün sağlanması hem de maddi hatadan doğan mağduriyetin giderilmesi amacıyla, parsel malikinin talebi doğrultusunda, hazırlanmıştır.

### **Plan Değişikliği Kararları**

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 371 ada, 146 parselin imar hatları ve ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmaksızın parselin kullanımı, 20 m yol boyundaki kullanım kararlarına uygun olarak 400 ki/ha brüt yoğunluklu meskun konut alanından çıkartılarak konut+ticaret alanı olarak yeniden düzenlenmiştir.

Parselin kuzeyinde planlı alanlar ticaret alanları olarak tanımlanmıştır ancak söz konusu alanlarda zemin katlar ticaret alanı üst katlar konut olarak yapılabilmektedir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinden önce onaylı mevcut planlarda konut+ticaret kullanımı yer almamakta olup ticaret bölgelerinde üst katlarda konut yapılabilmektedir. 371 ada, 146 parselin kullanım kararı Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde tanımlanan gösterimler doğrultusunda konut+ticaret alanı olarak tanımlanmıştır.

Konut+ticaret olarak planlanan alanda konut ve ticaret kullanım oranları ile yapılanma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile belirlenecektir.

Plan değişikliğinde arazi kullanımı değişimi aşağıdaki gibidir.

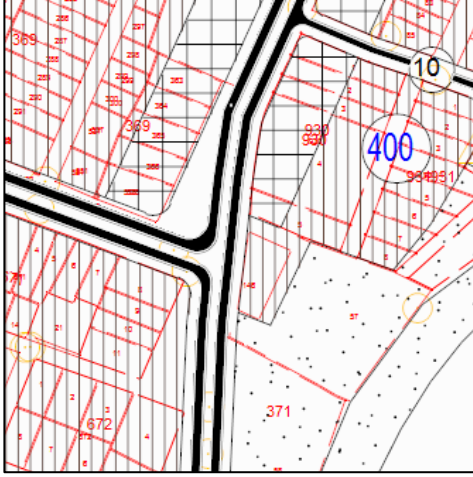
	<b>Mevcut plan (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Plan değişikliği (m<sup>2</sup>)</b>
Mevcut konut alanı	828	0
Konut+ticaret alanı	0	828

- Alan değişikliği plan değişikliğine konu alan üzerinden yapılmıştır.

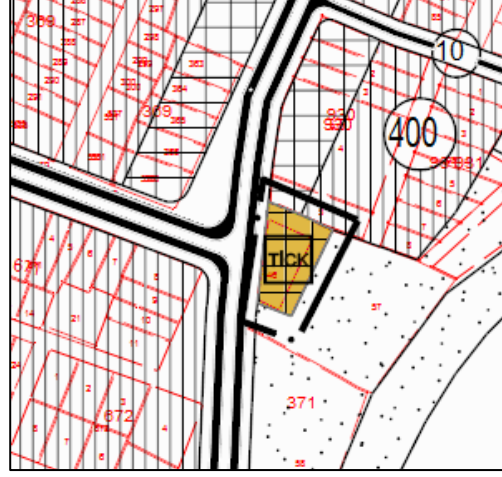
Yapılan düzenleme ile, plan revizyonları kapsamında maddi hata ile ticaret aksı sonunda sehven konut alanı olarak planlanmış olan ve parselden sonra imar adası bulunmaması nedeniyle mağduriyetin söz konusu olduğu 371 ada, 146 parselin kuzeyindeki parsellerle imar bütünlüğü sağlanacak şekilde kullanım kararları yeniden düzenlenerek yol boyunca cephe bütünlüğü sağlanmıştır. Plan değişikliği ile bölgede nüfus yoğunluğunda herhangi bir artış söz konusu olmayacaktır.

Plan değişikliği 371 ada, 146 parsel ile ilişkin olarak hazırlanmıştır ancak, 1/5000 ölçekli plan gösterim tekniği gereği plan bütünlüğünün korunması ve tanımsız

alanların oluşmaması adına yakın çevresi de plan değişikliği sınırlarına dahil edilmiştir. Bu kapsamda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 371 ada, 146 parsel sınırlarını esas alınarak hazırlanacak olup parsel çevresi değişiklik sınırlarına dahil edilmeyecektir.



Onaylı plan örneği



Plan değişikliği örneği

Bilginize arz ederim.