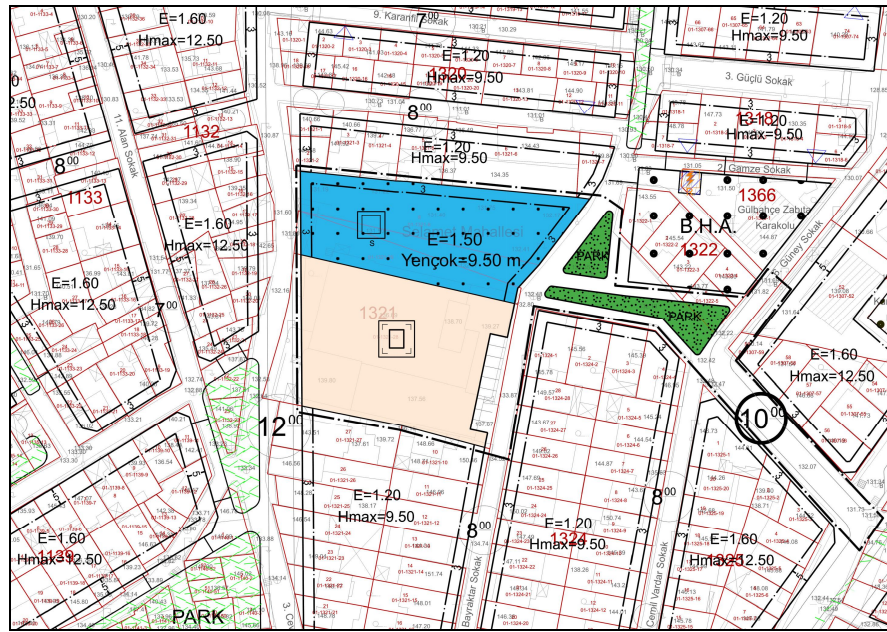


Önerilen plan değişikliği ile alandaki atıl kalmış bölgenin, yapı yoğunluğunun azaltılarak hem yakın çevrenin ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı ihtiyacı sağlanmış, hem de modern standartlarda kamusal bir alan planlanmış olacaktır. Yapılan değişiklik ile söz konusu alanda Meydan Alanı ve Sağlık Tesis Alanı planlanarak “Aile Sağlığı Merkezi, Çok Amaçlı Etkinlik Alanı” fonksiyonlarını barındıran Gülbahçe Meydan Düzenleme Projesi” ile kamu yararı sağlanmaktadır. Ayrıca alan değişikliğinin hemen doğusunda yer alan Bayraktar Sokak Uygulama İmar planındaki gibi batıya doğru yönelerek 3. Ceviz Sokak ile birleşmemekte ve doğuya doğru yönelmektedir. Plan değişikliğinde bu durum da değerlendirilerek yol hattı, mevcut yapıya uygun bir şekilde düzenlenmiş, Aile Sağlığı Merkezinin projesine göre yapılaşma koşulları “ $E=1.50$, $Y_{en\check{c}ok}= 9.50$ m.” olacak şekilde plan değişikliği hazırlanmıştır.

Bursa 3. İdare Mahkemesinin 2021/588 Esas sayılı ve 26.05.2022 tarihli iptal kararının gerekçeleri de dikkate alınarak Aile Sağlığı Merkezinin bulunduğu alan Sağlık Tesis Alanı olarak tanımlanmış, kuzeyinde yer alan Konut Alanı ile bağlantısının koparılması için 3 metre yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmıştır. Daha önce Belediye Hizmet Alanı olarak tanımlı alan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtildiği üzere ayrıştırılmış ve Meydan Alanı ile Sağlık Tesis Alanı olarak tanımlanmıştır. Bununla birlikte Otopark Alanı niteliği aynen korunmuş ve değiştirilmemiştir.



Resim 14: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Alan Kullanım Tablosu:

	Mevcut Alan	Öneri Alan
Ticaret Alanı	1.169,12 m ²	-
Konut Alanı	2.057,00 m ²	-
Meydan Alanı	-	2.167,95 m ²
Sağlık Tesis Alanı	-	1.935,94 m ²
Park Alanı	410,96 m ²	445,95 m ²
Diğer (Yol-Otopark)	2.720,54 m ²	1807,78 m ²
TOPLAM	6.357,62 m ²	6.357,62 m ²