PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Orhaneli İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi sınırları içerisinde Toplu Konut Alanı içerisinde yer alan taşınmazlar ile ilgili olarak belediyesince imar plan değişikliği yapılması talep edilmiştir.

Orhaneli Belediyesi'nin talebi incelenmiş ve talep doğrultusunda imar plan değişikliği teklifi hazırlanması uygun bulunmuştur.

KONUM

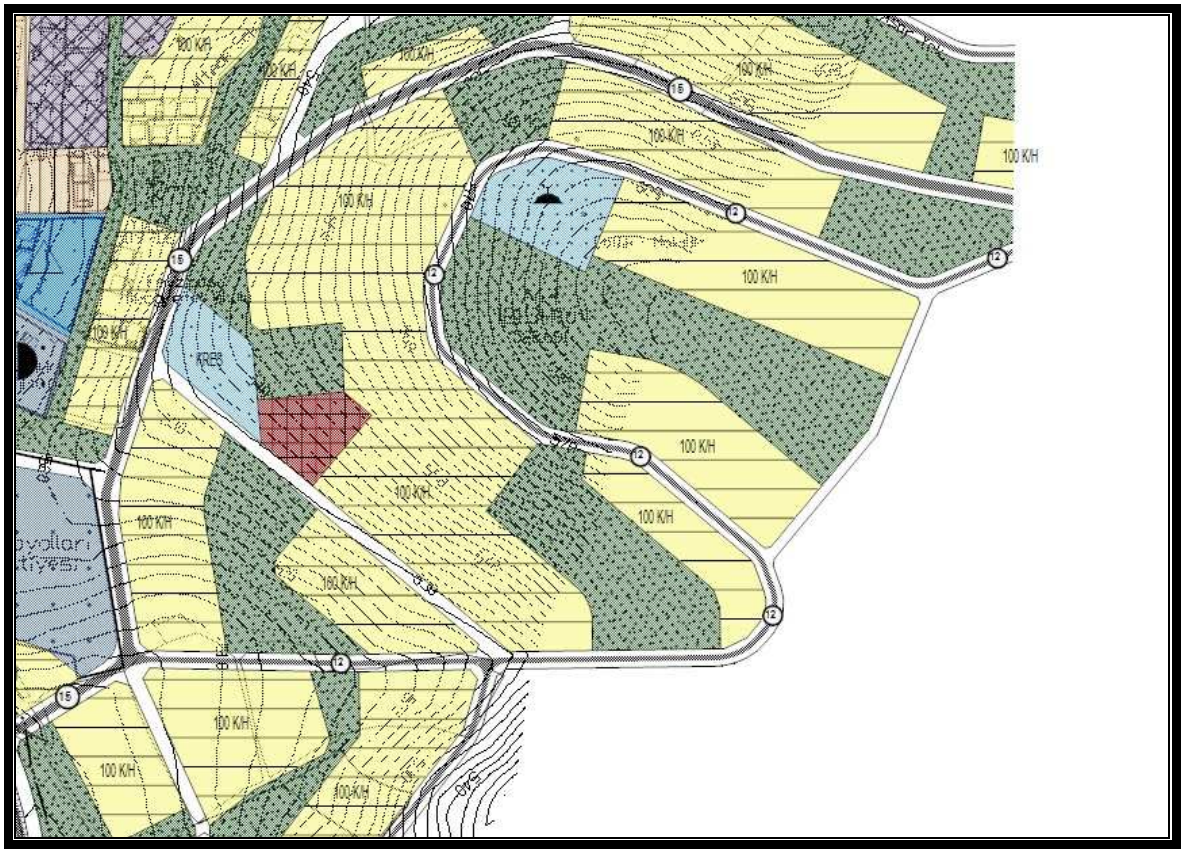
Plan değişikliğine konu Toplu Konut Alanı; Bursa İli, Orhaneli İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi sınırları içerisinde Harmancık yolu üzerinde, Orhaneli ilçe merkezinin güneyinde konumlanmıştır.



Planlama Alanı Uydu Görüntüsündeki Yeri

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLAN DURUMU

Söz konusu 21 ha büyüklüğündeki alan; 1/5000 Nazım İmar Planında; “ 100 ki/ha Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı”, “Kreş Alanı”, “Park ve Yeşil Alan” ve “ Dini Tesis Alanı” olarak planlıdır.



Şekil 1 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri

GEREKÇE

Plan değişikliğine konu Toplu Konut Alanı; şehrin merkezinin doğusunda yer almaktadır. Söz konusu alan bütüncül plan eşliğinde Toplu Konut İdaresi tarafınca değerlendirilmek istenmektedir.

PLAN KARARLARI

Bursa İli, Orhaneli İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi sınırları içerisinde Toplu Konut Alanında yer alan taşınmazlara ait 1/5000 Ölçekli Toplu Konut Alanı Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Planlama alanı içerisinde mevcutta yer alan Yeşil Alan büyüklüğü aynen korunmuştur. Meri planda yer almayan “Eğitim Tesis Alanı” ve “Sosyal Tesis Alanı” yeni planda önerilmiştir.

Toplam 21 hektarlık alan üzerinde yapılan planlama çalışmasında 8 hektarlık alan konut alanı olarak ayrılmış olup tüm proje alanı içerisinde %38.55 lik paya sahiptir.

Söz konusu Toplu Konut Alanında mevcutta yapılaşma bulunmamaktadır. Alan; topografik yapı olarak ilçenin güney-doğusunda eğimli araziden oluşmakta olup doğu kısmı nispeten daha eğimli yapıya sahiptir.

Toplu konut idaresi tarafından üretilen projeye uygun olacak şekilde çalışma alanları oluşturulmuştur. Konut Alanlarında “150 Kişi/Hektar Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı” önerilmiş olup, yeni yol bağlantıları, yeşil alanlar ve kentsel-sosyal altyapı alanları ile yerleşme sınırlandırılmıştır.

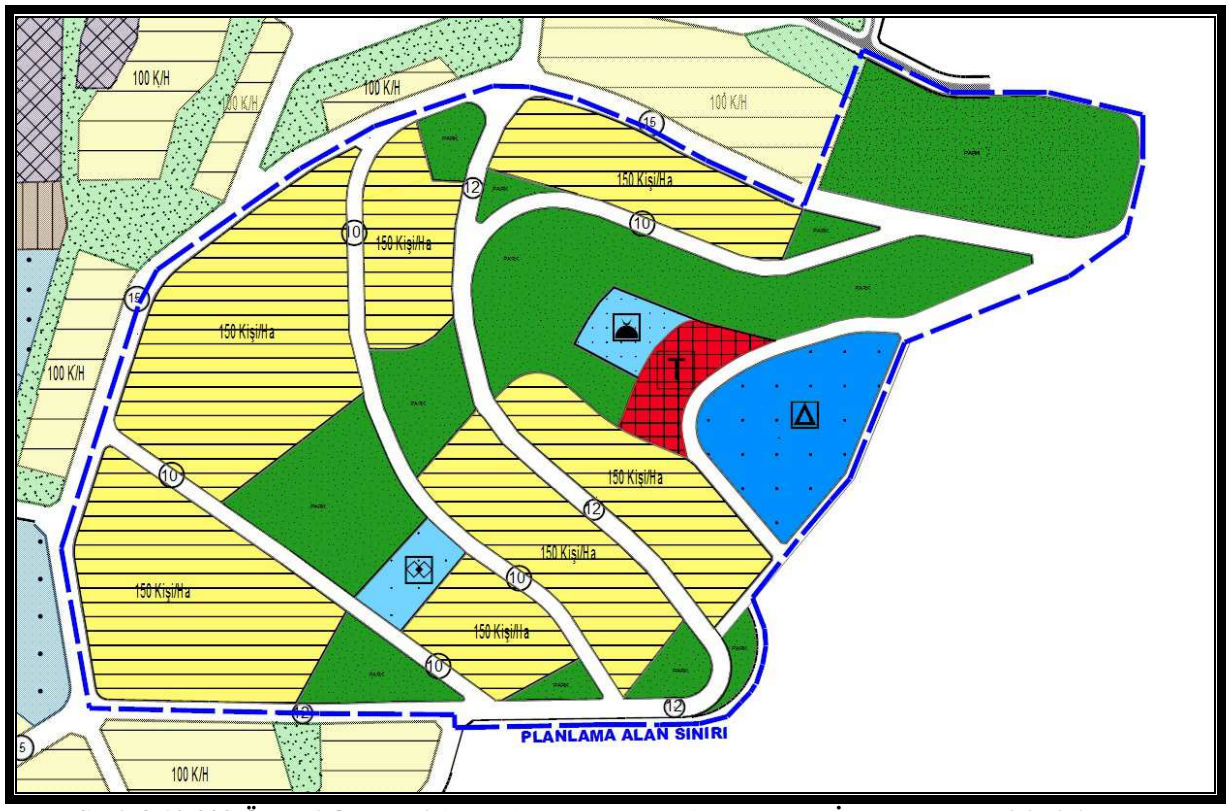
Ticaret alanları için planda 0.25 Hektarlık alan ayrılmış olup toplam alan içerisinde %1.21lik paya sahiptir. Toplu Konut Alanının doğusunda konumlanması planlanan Ticaret Alanında; çevresinde konumlanacak olan sosyal donatı alanları ile birlikte bütünlük oluşturacak ticari fonksiyonlar oluşturulması kararlaştırılmıştır.

Eğitim Tesisi Alanlarının (İlköğretim Alanı ve Ortaöğretim Alanı) 1.10 Hektarlık alan üzerine kurulması planlanmıştır. Toplam alan içerisinde %5.3 lük paya sahiptir.

Sosyal Tesis Alanı için planda 0.24 Hektarlık alan ayrılmıştır. Toplam alan içerisinde %1.15 lik paya sahiptir. Kültürel tesisler bir kent nüfusunun gelişmesini sağlaması ve kenti çekici kılacak özellikleri barındırması nedeniyle önem arz etmektedirler. Yönetmelikte yer alan kişi başına düşen alan büyüklüğü dikkate alınarak Kreş Alanı da içerisinde çözümlenebilecek şekilde planlanmıştır.

Yeşil Alanlar için planda 6.03 Hektarlık alan ayrılmıştır. Toplam alan içerisinde %29 luk paya sahiptir. Meri plandaki yeşil alan büyüklüğü aynen korunmuştur. Planlama alanı içerisinde yeşil alan dağılımı yapılırken alan bütünü içerisindeki kullanılabilirliği ve erişilebilirliği dikkate alınmıştır. Yeşil alan yoğunluğu Kentsel-Sosyal-Teknik Altyapı alanlarına yakınlığına göre arttırılmıştır.

Alan kullanım büyüklükleri tablosu ve kişi başına düşen kentsel-sosyal altyapı alan hesabı tablolarına aşağıda yer verilmiştir.



Şekil 3 1/5000 Ölçekli Orhaneli (Bursa) Toplu Konut Alanı Nazım İmar Planı Değişikliği

FONKSİYON	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN	ÖNERİ PLAN
	ALAN(m²)	*ALAN(m²)*
Konut Alanı	85660.448	87068
Ticaret Alanı	2537.71	2532.7
Dini Tesis Alanı	4488.67	2548.8
İlköğretim Tesis Alanı	-	5504.43
Ortaöğretim Tesis Alanı	-	5510.95
Kreş Alanı	3181.40	-
Sosyal Tesis Alanı	-	2414.8
Park Alanı	60388	60388

Tablo 1: Toki Uygulama İmar Revizyonu Alan Kullanım Tablosu

FONKSİYON	MEVCUT PLAN KİŞİ BAŞINA DÜŞEN ALAN	PLANDA KİŞİ BAŞINA DÜŞEN ALAN	YÖNETMELİKTE KİŞİ BAŞINA DÜŞEN ALAN
İbadet Alanı	2.18	0.79	0.50
Kreş Alanı	1.54	-	0.50
İlköğretim Alanı	-	1.71	1.50
Ortaöğretim Alanı	-	1.71	1.50
Ticaret	1.23	0.78	0.50
Park	25.3	18.8	10
Sosyal Tesis Alanı	-	0.75	0.50

Tablo 2: Toki Revizyon Alanı Kişi Başına Düşen Alan Hesabı