

PLAN TADİLATI AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Balıkpazarı, Kayhan, Orhaniye, Halitpaşa, Demirşubaşı Mahalleleri, H22A09A4A pafta, 9, 10, 314, 315, 316, 311, 312, 313, 324, 323, 322, 321, 320, 325, 319, 318, 285, 286, 287, 530, 531, 326, 299, 300, 301, 302, 298, 309, 297, 306, 295, 251, 252, 253, 270, 271, 272, 284, 283, 282, 269, 268, 267, 266, 281, 280, 279, 276, 277, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 208, 209 nolu imar adalarını kapsamaktadır. Plan değişikliği hazırlanan toplam alan 6,72 ha büyüklüğündedir.

Mevcut Durum ve Gerekçe:

Plan değişikliği hazırlanan parseller konum olarak Mustafa Kemal Atatürk Kordon Boyundan başlayarak doğu yönünde 60 metre ile 250 metre genişliğinde değişen bir bölgeyi kapsamaktadır.

Söz konusu bölgede deprem yönetmeliğine uygun yapılan yalnızca 5 adet yeni yapı (ruhsatlı bina) bulunmaktadır. 46 adet tescilli yapı da alan içerisinde yer almaktadır. Yapılaşma koşulları 10, 311, 323, 285, 299, 298, 297, 251, 269, 268 nolu adalar Bitişik Nizam 3 kat, diğer imar adalarında Bitişik Nizam 5 kattır.

İnceleme yapılan alanın büyük bir kısmı 1999 yılı öncesi yapılar olmak üzere genellikle 5 kattır. Yapılaşmanın genelde 5 kat ve üzeri olmasına rağmen mevcut imar planında yol genişlikleri ara sokaklarda 7 metre civarındadır. Mevcut imar planına göre yeniden yapılaşma olduğu takdirde yol genişlikleri ve yolların süreklilik sağlamaması araç trafiğini arttıracaktır. Söz konusu sorunların oluşmadan giderilmesi ve kentsel dönüşüm sürecine girecek yapıların imar hatlarının düzenlenmesi amacıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı hazırlanmıştır.

Planlama:

Hazırlanan plan değişikliği bölge içerisinde yol genişliklerinin arttırılmış, yol akslarında süreklilik sağlanmış, imar adalarının köşeleri kırılarak araç dönüşlerinin rahatlatılması amaçlanmış, otopark alanları belirlenmiş, ilçenin tarihsel ve kültürel değerlerinin sergilenebileceği Kültürel Tesis Alanı (Kent Müzesi) alanı belirlenmiştir.

Söz konusu alandaki plan değişikliği ile;

- Yol genişlikleri minimum 7 metre olacak şekilde düzenlenmiştir.
- 1 nolu ve 2 nolu cadde yol genişliği genel olarak 9 metre genişliğinde belirlenmiş, tescilli yapıların bulunduğu parseller korunmuştur. Caddeyi kesen sokaklardaki yol genişlikleri arttırılmıştır.
- 9, 10 nolu adalar ve 311, 312 nolu adalar arasındaki 15 metrelik yol güneye doğru kaydırılarak tescilli yapının imar adası içerisinde kalması sağlanmıştır. 9 nolu imar adasının güneyinde otopark cebi, kuzeydoğusunda otopark alanı oluşturulmuştur.
- 9 nolu adanın güneydoğusunda bulunan tescilli parsellerin yeniden yapılaşabilmesi amacıyla Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Merkez) oluşturulmuştur.
- 324 nolu adanın kuzeyinde Otopark cebi belirlenmiştir.
- 320, 321 ve 325 nolu adalar ilçenin kültürel ve tarihi değerlerinin sergilenmesi ve turizm potansiyelinin arttırılması amacıyla Kültürel Tesis Alanı (Kent Müzesi) olarak belirlenmiştir. Böylelikle 2 nolu cadde ve Paşa Konağı arasındaki bölge müze alanına dönüştürülerek tarihi dokunun ortaya çıkmasını sağlayacaktır. Yapılaşma koşulları E=1.20, Kat-3'tür. İmar adasının içerisinde bulunan tescilli yapıların çevresiyle birlikte düşünülmesi gerektiğinden bu yapıların aynı zamanda sosyal ve kültürel merkez fonksiyonu olarak kullanılmasına yönelik plan notu eklenmiştir.
- Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 11.12.2003 tarih ve 10198 sayılı kararı doğrultusunda 282 ada 1 parseldeki tescil taraması kaldırılarak, 15 parsel tescil taraması yapılmıştır.
- 208 ve 209 nolu imar adaları ile ilgili Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 28.03.2015 tarih ve 4257 sayılı kararı doğrultusunda eğimden dolayı kat kazanımı olmaması için en düşük yol kotunun "0" olarak kabul edilmesine yönelik plan notu eklenmiştir.
- Plan Değişikliği sınırı içerisinde genel olarak yol genişlikleri arttırılmış, imar adaları ve imar hatları yeniden düzenlenmiştir.

Aynı zamanda plan değişikliği sınırları içerisinde aşağıda belirtildiği şekilde plan notları belirlenmiştir.

Plan değişikliği sınırı içerisinde mümkün olduğunca 18 uygulaması yapılarak bir kısmı yolda, bir kısmı imar adası içerisinde kalan parsellere imar hakkı verilmelidir. Aynı zamanda Kent müzesi mimari avan projesi Belediye Meclisi tarafından da değerlendirilmelidir.

Plan tadilatı öncesi ve sonrasındaki kullanım alanlarına ilişkin alan dağılımı tablosu aşığıda yer almaktadır.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN (M2)	ORAN (%)	ALAN (M2)	ORAN (%)
KONUT ALANI	10.942,44	16,26%	8.186,87	12,17%
TİCARET ALANI	20.473,11	30,43%	18.187,43	27,03%
BHA	5.643,00	8,39%	260,59	0,39%
CAMİ ALANI	90,58	0,13%	73,08	0,11%
İLKOKUL ALANI	0,00	0,00%	4.094,39	6,09%
KÜLTÜREL TESİS ALANI	0,00	0,00%	4.290,00	6,38%
MESLEK LİSESİ	2.302,62	3,42%	2.324,49	3,45%
PARK ALANI	274,17	0,41%	274,17	0,41%
YOL BOYU TİCARET ALANI	1.424,52	2,12%	892,82	1,33%
YOL ALANI	26.134,17	38,84%	28.700,77	42,66%
TOPLAM	67.284,61	100,00%	67.284,61	100,00%

Orhaniye, Halitpaşa, Balıkpazarı, Kayhan ve Demirsubaşı Mahallesi 9, 10, 314, 315, 316, 311, 312, 313, 324, 323, 322, 321, 320, 325, 319, 318, 285, 286, 287, 530, 531, 326, 299, 300, 301, 302, 298, 309, 297, 306, 295, 251, 252, 253, 270, 271, 272, 284, 283, 282, 269, 268, 267, 266, 281, 280, 279, 276, 277, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 208, 209 nolu adaları kapsayan plan tadilatı, yapılaşma koşulları değiştirilmeden teknik alt yapının, yapı nizamının ihtiyaçlarının karşılayamamasından dolayı oluşan sıkışıklığın bir nebze daha giderilmesine yöneliktir. Alan dağılımı tablosundan da anlaşılacağı üzere 2.566 m² yeni yol alanı oluşturulmuştur. Plan tadilatı ile 5 adet plan notu ilave edilmiş olup belirtilmeyen hususlarda onaylı imar planı plan hükümleri geçerlidir.

PLAN NOTLARI:

- 1)Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü ve Bursa Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün görüşü alındıktan sonra yürürlüğe girecektir.
- 2)208 ve 209 nolu imar adalarında "0" kotu parselin cephe aldığı en düşük yol kotundan alınacaktır.

3) Bir kısmı yolda kalan tescilli parsellerde, tescilli bina yeniden yapılmak istendiği takdirde imar hattına göre aynı parsel üzerinde yapılaşacaktır.

4) 9 ada 37 ve 38 parsellerdeki tescilli yapılar Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Merkez) içerisinde yapılaşacaktır.

5) Kültürel Tesis (Kent Müzesi) Alanı'nda;

-Bahçe mesafesi aranmaz.

-Mimari avan projeye göre ruhsatlandırılacaktır.

-Kültürel Tesis (Kent Müzesi) Alanı içerisinde, sosyal ve kültürel merkez, gençlik merkezi, kafeterya vb. kullanımlar yer alabilir.

-Tescilli yapılar aynen korunacaktır. Yolda kalan tescilli parsellerde, tescilli bina yeniden yapılmak istendiği takdirde imar hattına göre aynı parsel üzerinde yapılaşacaktır.