

**BURSA İLİ, MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ, TAŞPINAR MAHALLESİ,
105/0 ADA, 1/450 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

İŞİN ÇUBUKÇU

Mimar - Plancı

Dip.No: 2685 Oda Sic.No: 16802
Basak Cad. Başak Han 26/24
Tel: (0224) 222 76 68 16010 BURSA

Ali Can TAŞKIN
Katip Üye

[Signature]

Zekiye DÖNMEZ
Katip Üye

[Signature]

Plan İşlem Numarası:

UIP-...37917.....

Mustafakemalpaşa

..... Belediye Meclisi'nin 08.K.S.1.2019
tarih ve 77... sayılı kararı ile uyaun

İlçe Belediye Başkanı

Mehmet KANAR
Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20.10.2019 tarih ve 762... sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

MAYIS-2019

**BURSA İLİ-MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ-TAŞPINAR MAH.
H21D 17A 3B PAFTA - 105 ADA - 1 PARSEL İLE 450 PARSEL
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Planlama Alanının Tanımı ve Konumu

Plan değişikliğine konu alan Bursa İli, Mustafakemalpaşa İlçesi, Taşpınar Mahallesi tapulama alanı içerisinde kalmaktadır.

Taşpınar Mahallesi Mustafakemalpaşa İlçesine bağlı bir köy iken 6360 sayılı Büyükşehir Yasasından sonra mahalleye dönüşmüştür. Taşpınar Mahallesinin ilçe merkezine uzaklığı yaklaşık 17 km'dir.

Plan değişikliğine konu alan Taşpınar Mahallesi yerleşik alanının kuzeyinde, yerleşik alana bitişik konumdadır.



Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

Mevcut Durum

Plan değişikliğine konu 105 ada, 1 parsel üzerinde halihazırda 2 adet okul binası bulunmaktadır. 450 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup halihazırda boştur.

Parsellerin bulunduğu bölgede %5-10 arası eğim bulunmakta olup yapılaşmaya uygun bir topografyaya sahiptir.

Parsellerinde içinde olduğu Taşpınar Mahallesi köy statüsündeyken 6360 sayılı Büyükşehir Yasası ile mahalle statüsüne dönüşmüştür. Yerleşim alanı içerisinde mevcut yapılar 1-2 katlı olup büyük bir bölümü yığma ve kerpiç yapılardan oluşmaktadır.

Yerleşim alanı nüfusu 2000 kişinin altında olup durağan bir yapıdadır. Bunda yerleşimin ilçe merkezine ve çalışma alanlarına uzak oluşu ve kırsal nitelikte olmasının etkisi bulunmaktadır.

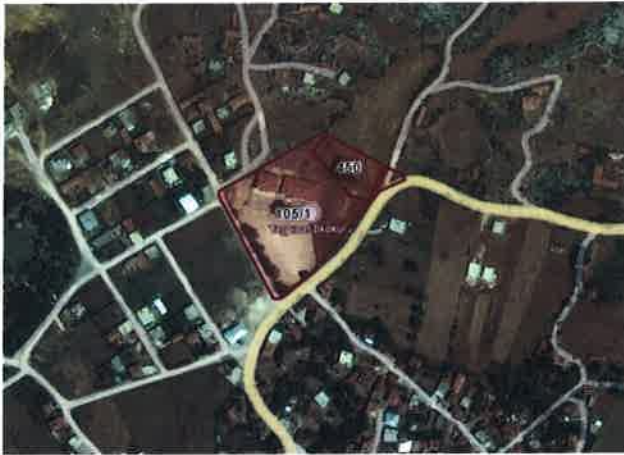
Mahallenin yıllara göre nüfus değişimi aşağıdaki gibidir.

Yıllar	Nüfus (kişi)
2013	1418
2014	1380
2015	1363
2016	1340
2017	1356
2018	1369

Yerleşmenin ekonomik yapısı tarıma dayalıdır.

Mülkiyet Durumu

Plan değişikliğine konu 105 ada, 1 parsel Maliye Hazinesi mülkiyetinde olup 11.354,44 m² alana sahiptir. 450 parsel özel mülkiyette olup alanı 2.050 m²'dir.



Mülkiyet durumu (www.parselsorgu.gov.tr sitesinden alınmıştır)

Mevcut Plan Durumu

Plan değişikliğine konu parsellerin yer aldığı bölgede 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planları bulunmamaktadır.

Söz konusu parsellerin tamamı 442/3367 sayılı Köy Kanunu ile bu kanuna göre düzenlenmiş olan yönetmeliğin 8. Maddesine istinaden onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında İlköğretim Okulu olarak planlanmış durumdadır.



Onaylı plan örneği

Gerekçe

Taşpınar Mahallesi, Mustafakemalpaşa ilçe merkezine 17 km mesafede kırsal bir yerleşmedir. Yerleşme nüfusu 2000 kişinin altında olup nüfus artış hızı durağandır. Alan içerisinde okul alanı olarak 105 ada, 1 parsel haricinde, mülkiyeti Hazineye ait 415 nolu parsel olarak 2773 m² alana sahip halihazırda başka bir ilkokul alanı bulunmaktadır. Ayrıca 105 ada, 1 parsel üzerinde de 2 adet okul binası bulunmakta olup okul alanı olarak planlanan alan ilave bina yapılmasına imkan sağlayacak büyüklüktedir. Söz konusu alanda özel mülkiyetteki bir alanın okul alanı olarak kamulaştırılmasını gerektirecek bir ihtiyaç söz konusu değildir.

Söz konusu alanda Bursa Köy Hizmetleri İl Müdürlüğü tarafından imar planına istinaden 1997 tarihinde mülkiyeti hazineye ait parseller üzerinde 3194 sayılı İmar kanunu 15. ve 16. Maddelerine göre tevhid-ifraz ve yolaterk işlemleri yapılmış olup 450 nolu parsel plan sınırları içinde olmasına rağmen imar uygulamasına dahil edilmemiştir.

Plan değişikliği yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda özel mülkiyetteki 450 parselin okul alanından çıkartılarak hem 450 parselin mağduriyetinin giderilmesi hem de, kamulaştırmadan doğacak kamu maliyetlerinin azaltılması amacıyla, ilgili kurum görüşü doğrultusunda parsel maliklerinin talebi ile hazırlanmıştır.

Plan Değişikliği Kararları

Yukarıda belirtilen hususlar ve gerekçeler doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 105 ada, 1 parsel ilköğretim okulu alanı olarak korunmuştur. Alanın doğusunda özel mülkiyetteki 450 parsel ilköğretim okulu alanından çıkartılarak çevredeki yapılanma koşullarına uygun olarak konut alanı olarak planlanmıştır.

Yapılan düzenlemede 105 ada, 1 parselin parsel alan büyüklüğü korunacak şekilde doğu sınırı yeniden düzenlenmiştir. İlköğretim alanının güneyinde planlı 15 m, batısında planlı 12 m yol ve kuzeyinde planlı 7 m yol mevcut plandaki haliyle korunmuştur. Alanda yapı yaklaşma mesafeleri bütün cephelerden 10 m olarak yeniden düzenlenmiştir.

Konut alanı olarak planlanan 450 parselin 15 m yol cephesinde artacak nüfusun donatı ihtiyacını karşılamak amacıyla park alanı düzenlenmiştir.

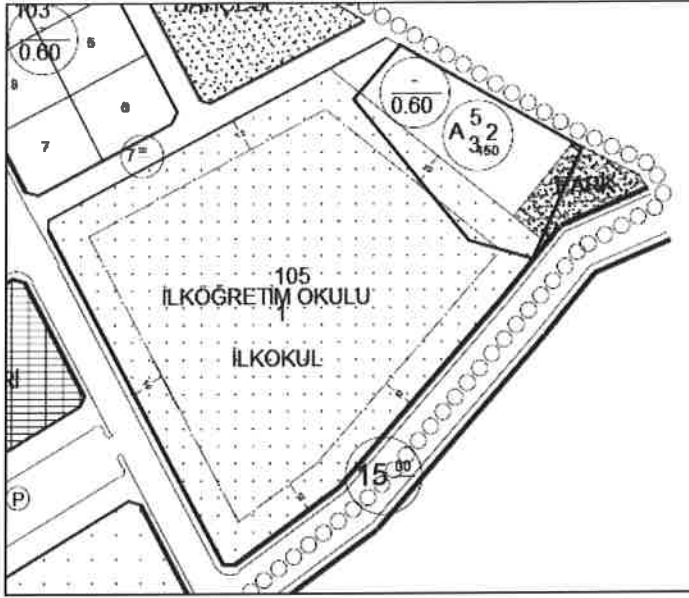
Konut alanı olarak planlanan alanda yapılanma koşulları ayırık nizam 2 kat KAKS:0.60 olarak mevcut plandaki yapılanma koşullarına göre belirlenmiştir.

Plan değişikliği ile alan kullanımını değişimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m ²)	Plan değişikliği (m ²)
İlköğretim okulu	13404,44	11354,44 (Tapu Alanı)
Konut alanı	0	1550
Park alanı	0	500
TOPLAM	13404,44	13404,44

Konut alanı olarak planlı alanda toplam inşaat alanı 930 m² olup kişi başına 31.25 m² inşaat alanı kabulüyle artacak nüfus 29 kişi olarak hesaplanmaktadır. Kişi başı ayrılan donatı alanı miktarı 17.24 m²'dir.

Plan değişikliğinde onaylı 1/1000 ölçekli Taşpınar Köyü Gelişme Alanları Uygulama İmar Planı hükümleri geçerlidir.



Plan değişikliği örneği

Bilginize arz ederim.