



MUSTAFAKEMALPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

<p>BURSA İLİ, MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ, YALINTAŞ MAHALLESİ 0/432 ADA 1551-1552-1553-1554-1555-1558-1559-1868-1869-1870-1871- 1872-1873-1874-1875-1876-1877-1878-1879-1880-1884-1885-2227-2232/1-2 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ</p>	
<p>AÇIKLAMA RAPORU</p>	
<p>PİN: UIP- <u>16597405</u></p>	
<p>İŞİN ÇUBUKÇU Mimar - Plançı Dip.No: 2685 Oda Sic.No: 16802 Basak Cad. Başak Han 26/24 Tel: (0224) 222 79 68 16010 BURSA</p>	
<p>Ali Can TAŞKIN Katip Üye</p>	<p>Zekiye DÖNMEZ Katip Üye</p>
<p>Mustafakemalpaşa Belediye Meclisi'nin <u>04/03/2020</u> tarih ve <u>50</u> sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.</p>	<p>Mehmet KANAR Belediye Başkanı</p>
<p>Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin <u>23/06/2020</u> tarih ve <u>810</u> sayılı kararı ile onaylanmıştır.</p>	<p>Alınur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı</p>

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	3
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI	4
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI	4
2.4.1. Depremsellik.....	5
2.4.2. Jeolojik Yapı	5
2.4.3. Morfolojik Yapı.....	6
2.5. ARAZİ KULLANIMI	6
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	6
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI.....	6
2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	6
2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	7
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	7
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	7
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	8
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	8
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER	8
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI	8
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	10

1. AMAÇ VE KAPSAM

Plan değişikliği ile, Yalıntaş Mahallesi yerleşik doku ile gelişme alanları olarak planlı bölgede mevcut yapılaşmalar dikkate alınarak parselasyon planları ve imar uygulamalarının yapılabilmesi, uygulanabilirliğin artırılması ve daha sağlıklı yapılaşmaya olanak sağlanması amaçlanmaktadır.

Plan değişikliği, Yalıntaş Mahallesi, 432 ada, 1-2 parseller ile 1551-1552-1553-1554-1555-1558-1559-1868-1869-1870-1871-1872-1873-1874-1875-1876-1877-1878-1879-1880-1884-1885-2227-2232 parsellerin bulunduğu bölgeyi kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı, Yalıntaş yerleşik alanının güneyinde, kısmen geleneksel dokuda yapılaşmış alan kısmen de gelişme konut alanlarından oluşmaktadır. Geleneksel doku da yer alan yapılar yığma ve kerpiç yapım sisteminde 1-2 katlı yapılardan oluşmaktadır. Yapılar kırma ve beşik çatılıdır.

Gelişme alanlarında plan şartlarına uygun yapılan yapılar 1-2 katlı, yığma ve betonarme yapı sisteminde ve çatılı yapılardır. Gelişme alanı olarak planlanmış alanlarda mevcut yapı stoğu oldukça azdır.

Plan değişikliğine konu alan büyüklüğü 3.29 ha'dır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, Mustafakemalpaşa İlçe Merkezinin güneyinde Yalıntaş Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Yalıntaş. Belde belediyesi iken Bütünşehir Yasası sonrası Mustafakemalpaşa'ya bağlı mahalle statüsüne geçmiştir.

Plan değişikliğine konu alan Yalıntaş Mahallesi yerleşik alanının güney bölümünde kısmen yerleşik alan kısmen de gelişme konut alanı olarak planlanmış bölgeyi kapsamaktadır.

Alan Yalıntaş yerleşik alanının güney komşuluğunda, Mustafakemalpaşa İlçe Merkezine 3 km mesafededir.

Planlama alanına ulaşım, alanın kuzeyinden geçen ve Yalıntaş yerleşik alanının ana ulaşım aksı niteliğindeki 12 m olarak planlı halihazırda mevcut yoldan sağlanmaktadır. Planlama alanının güney sınırında 24 m ulaşım aksı planlanmış olup henüz açılmamıştır. Söz konusu yollardan planlama alanı içerisine giren 10 m ve 7 m yollarla alanın ulaşım sistemi oluşturulmuş durumdadır. Alan içerisinde planlı yollar kadastral yol niteliğinde olup imar yolları büyük ölçüde açılmamış durumdadır.





Şekil1: Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Plan değişikliğine konu Yalıntaş Mahallesi'nin son beş yıllık nüfus ve nüfus artış hızları aşağıdaki gibidir.

Yıllar	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2015	5506	
2016	5521	0.27
2017	5541	0.36
2018	5529	-0.21
2019	5598	1.25

Tablo1: Nüfus ve nüfus artış hızı (Kaynak:TÜİK)

Mustafakemalpaşa İlçesi nüfus ve nüfus artış hızı durağan bir yapıda olup nüfus artış hızı Bursa geneli nüfus artış hızının altındadır. Yalıntaş mahallesi nüfus artış hızında ilçe merkezi ile benzer yapıda düşük bir nüfus artış hızına sahiptir.

Yalıntaş ilçesinde ekonomik yapı ağırlıklı olarak tarım ve hayvancılığa dayalıdır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

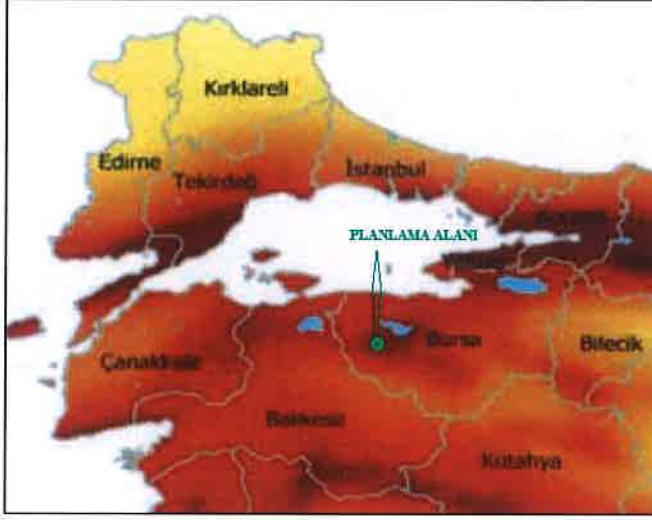
Plan değişikliğine konu alan içerisinde yerleşik alana hizmet eden 1 adet ilkokul ve 1 adet belediye hizmet alanı bulunmaktadır. Her iki alan faal durumdadır. Ayrıca alan içerisinde planlı park alanları bulunmaktadır.

Alan içerisinde mevcut ulaşım aksları kadastral yollardan oluşmakta olup planlarda belirlenen ulaşım aksları faal durumda değildir.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

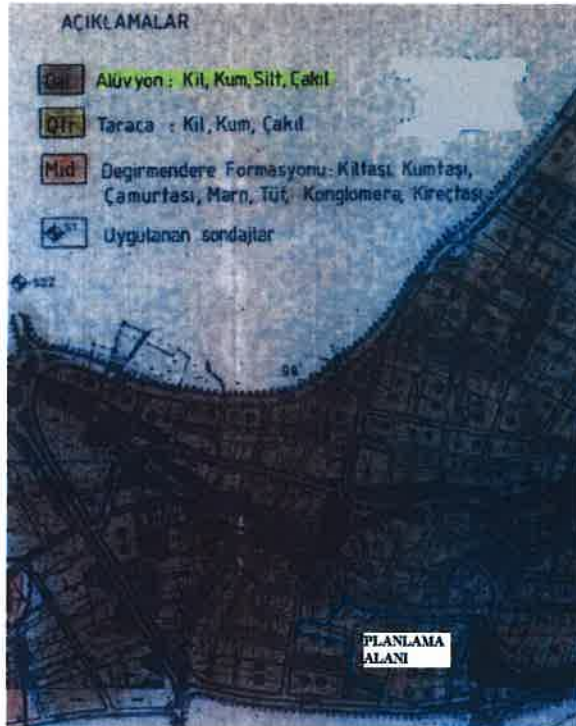
Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre deprem riski açısından yüksek tehlike riskli alanlarda kalmaktadır.



Şekil2: Planlama alanı depremsellik durumu

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanının içinde bulunduğu Yalıntaş İmar Planı Revizyonuna esas Bayındırlık İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 11.10.2000 tarihinde onaylanan jeolojik etüt raporunda plan değişikliğine konu alan Alüvyon (Qal) olarak tanımlanan bölgede kalmaktadır.



Şekil3: Jeolojik durum

Handwritten signature and initials in blue ink.

2.4.3. Morfolojik Yapı

Yalıntaş mahallesi düz bir topoğrafyaya kurulmuş olup çevresinde herhangi bir yüzey şekli görülmemektedir. Alanın yaklaşık 1.5 km doğusundan Mustafakemalpaşa Deresi geçmektedir.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu alanda güney yönünde azalan %5'in altında bir eğim bulunmakta olup düz bir topoğrafik yapıya sahiptir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanının düz bir topoğrafyaya sahip olması nedeniyle herhangi bir yönelimden bahsedilmesi mümkün değildir. Alanın ortalama rakımı 40 m civarındadır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu alan Yalıntaş Mahallesi geleneksel merkezinin bir bölümü ile güneyinde planlı gelişme konut alanlarını kapsamaktadır. Bu nedenle alanın büyük bölümünü konut alanları oluşturmaktadır.

Plan değişikliğine konu alanın kuzey bölümü Yalıntaş'ın geleneksel dokusunda büyük ölçüde yapılaşmıştır. Yapılar genellikle 1-2 katlı, kerpiç ve yığma yapılardan oluşmaktadır. Binalar çatılı olup çatılar kırma ve beşik çatı şeklindedir. Bu alanlarda yapılanma koşulu serbest nizam 2 kattır.

Alanın güney bölümünde gelişme konut alanları planlanmıştır. Bu alanlarda az sayıda 1-2 katlı yapı bulunmaktadır. Alanın büyük bölümü boştur.

Plan sınırları içerisinde 1 adet ilkokul bulunmaktadır. İllkokul belde bütününe hizmet eden temel eğitim kurumu niteliğindedir.

Alan içerisinde mevcut belediye hizmet alanında BUSKİ hizmet birimleri yer almaktadır.

Planlama alanı içinde planlanmış olan ulaşım aksları ve yeşil alanlar henüz oluşmamış olup ulaşım mevcut kadastral yollarla sağlanmaktadır.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı içerisinde yer alan ve üzerinde ilkokul bulunan 1872 parsel Maliye Hazinesi mülkiyetinde, BUSKİ hizmet birimlerinin yer aldığı 1868 parsel BUSKİ Genel Müdürlüğü'nün mülkiyetindedir. Plan değişikliğine konu diğer parseller özel mülkiyettedir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliğine konu alan 1/100000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında "Planlama alanı" olarak tanımlanan bölgede kalmaktadır.



Şekil4: 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alanın bulunduğu bölgede 1/25000 ölçekli nazım imar planı bulunmamaktadır.

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanının da içinde olduğu bölge mevcut 1/5000 Ölçekli Yalıntaş Nazım İmar Planında meskun konut alanı, eğitim tesisi alanı, resmi kurum alanı ve açık ve yeşil alan olarak planlanmış durumdadır.



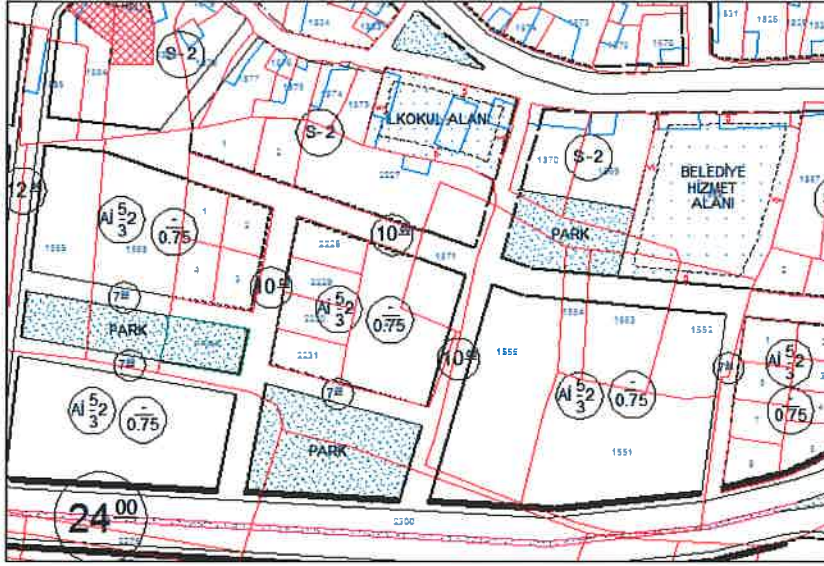
Şekil5: 1/5000 ölçekli nazım imar planı

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı mevcut 1/1000 Ölçekli uygulama imar planında konut alanı ve konut gelişme alanı olarak planlanmış durumdadır. Alanın kuzey bölümü Yalıntaş geleneksel dokusu içinde olup yapılanma koşulu mevcut duruma uygun olarak serbest nizam 2 kat olarak önerilmiştir. Alanın güney bölümünde önerilen yapılanma koşulu ikiz ayrıık nizam 2 kat KAKS:0.75 olarak planlanmış durumdadır. Alanda mevcut ilkököl alanı ile BUSKİ hizmet binalarının yer aldığı alan belediye

[Handwritten signature]

hizmet alanı olarak planda tanımlanmıştır. Alanda yaşayacak nüfusa hizmet edecek park alanları ile 7 m ve 10 m ulaşım bağlantıları planlanmıştır.



Şekil6: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliği; 18. Madde uygulaması yapılacak bölgede halihazır durum ile plan kararları arasındaki uyumsuzlukların giderilerek uygulanabilirliğin artırılması amacıyla, ilgili idarenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan Değişikliği önerisi, belediyesince alanda yapılması düşünülen 18. Madde uygulamasının gerek ada formlarının büyük olması ve gerekse mevcut yapıların yolda kalması nedeniyle uygulamada ortaya çıkabilecek sorunların giderilmesi amacıyla hazırlanmıştır. Bu doğrultuda yapılan çalışmada güncel halihazır harita ve arazide yapılan gözlemler sonucu uygulamayı olumsuz etkileyebilecek yapılaşmalar belirlenerek, plan kararlarının mevcut yapılaşma doğrultusunda, daha sağlıklı yapılaşmaya olanak sağlayacak şekilde ve daha uygulanabilir hale getirilmesine çalışılmıştır.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 1877 ve 1878 parseller arasında planlı 7 m yol mevcut yapılar dikkate alınarak kaldırılmıştır. Söz konusu yoldan cephe alan parsel bulunmaması nedeniyle yolun kaldırılması ile herhangi bir mağduriyet söz konusu olmamıştır. Kaldırılan yol kuzeyden güneye geçiş sağlamak amacıyla bina bulunmayan 1874-1875 parsel arasında 7 m olarak düzenlenmiştir.

2227 parselin güneyinden geçen 10 m yol parsel üzerinde mevcut yapılar bulunması nedeniyle 453 ada, 2 parsel ile 2227 parsel sınırından kuzey yönünde 7 m olarak devam ettirilerek ilköğretim alanının güney sınırından doğudaki 7 m yola bağlanmıştır. İlkokul alanının doğusunda kuzey güney doğrultulu planlı 10 m yol 1870 parsel üzerinde mevcut binalar dikkate alınarak okul alanı yönünde

(Handwritten signature)

kaydırılarak 7 m olarak yeniden düzenlenmiştir. Okul alanındaki azalma okul alanının güney cephesinde alanın genişletilmesi ile karşılanmıştır.

1869-1870 parsellerin güneyinde mevcut kadastral yol, okul alanının güneyinde planlanan 7 m yolun devamlılığını sağlayacak şekilde 7 m olarak düzenlenerek belediye hizmet alanının güneyinden doğudan gelen 10 m yola bağlanmıştır. 352 adanın kuzeyinde 10 m olarak planlı yolun batıya devam eden bölümü iptal edildiğinden söz konusu yol 352 adanın batısında planlı 7 m yolun 10 m olarak düzenlenmesi ile sürekliliği sağlanmış ve güneyden geçen 24 m yola bağlanmıştır.

1551-1552-1553-1554-1555 parsellerde planlı imar adasının büyük ve parsellere uygun olmaması nedeniyle, alandaki mevcut yapılarda dikkate alınarak doğu-batı doğrultulu 7 m yol ile ikiye bölünmüştür. İmar adasının batısında planlı 10 m yol, okul alanının doğu sınırında düzenlenen 7 m yolun devamlılığını sağlayacak şekilde 7 m olarak düzenlenmiştir. 2232 parselin güneyinde planlı park alanı oluşturulan ada formları ve ulaşım bağlantılarına göre yeniden düzenlenerek yeşil alan büyütülmüştür. Ayrıca 1555 parselin güneyinden geçen kanlın bulunduğu bölge de 7 m yol ve yeşil alan olarak düzenlenerek konut alanından çıkartılmıştır.

1558-1559 parseller ile 1880-1884-1885 parseller arasında planlı 10 m yol yeniden düzenlenerek bu alanda yol üstü cep otoparkı oluşturulmuştur. Ayrıca yol hatlarının düzenlenmesi sonucu kısmen yolda kalan 453 ada, 2 parsel otopark alanı olarak düzenlenmiştir. Parsel bölgede yapılacak imar uygulamaları ile başka bölgeye kaydırılacaktır.

Yapılan düzenlemeler ile bölgede yapılanma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Yerleşik dokuda kalan alanlarda yapılanma koşulu serbest nizam 2 kat, gelişme alanlarında kalan alanlarda yapılanma koşulu ikiz ayırık nizam 2 kat KAKS:0.75 olarak korunmuştur.

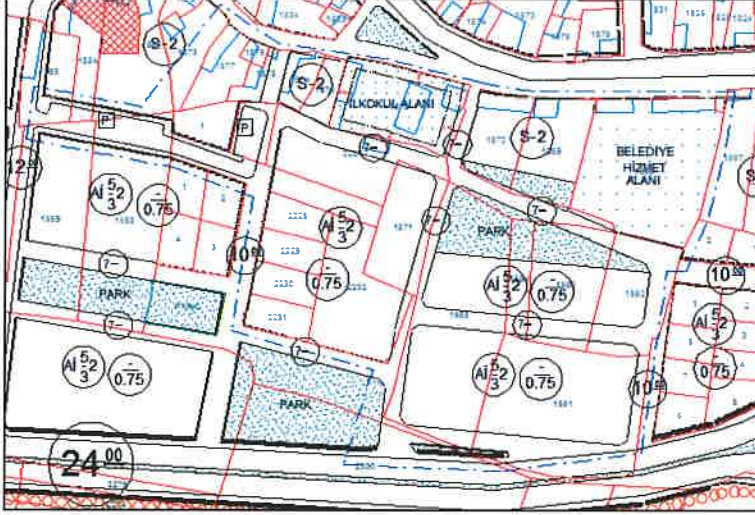
Plan değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m²)	Plan değişikliği (m²)
İkiz ayırık nizam konut al.	11884	12396
Serbest nizam konut alanı	6127	3955
Park alanı	3662	4595
İlkokul alanı	1712	1736
Belediye hizmet alanı	3788	3322
Yol+otopark alanı	5727	6896
TOPLAM	32900	32900

Tablo2: Arazi kullanım değişimi (alan hesabı plan değişikliğine konu alan üzerinden yapılmıştır)

Plan değişikliği ile bölgede ikiz nizam konut alanları 512 m² artmış, serbest nizam konut alanları 2172 m² azaltılmıştır. Serbest nizam konut alanlarında herhangi bir emsal tanımlanmamıştır. Söz konusu alanlarda toplamda emsal 1.00 ve kişi başına inşaat alanı 30 m² kabul edilerek yapılan nüfus hesabında nüfus 501 kişiden 442 kişiye düşmektedir. Plan değişikliği sonucu bölgede toplam 1660 m² konut alanı azaltılmış, sosyal donatı ve teknik altyapı alanları artırılmıştır.

Plan değişikliğinde yürürlükteki 1/1000 ölçekli Yalıntaş Uygulama İmar Planı hükümleri geçerlidir.



Şekil3: Plan değişikliği önerisi

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliğine konu alan planlı alanlar içerisinde olup yeniden kurum görüşü gerekmemektedir.

(Handwritten signature)