



**MUSTAFAKEMALPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, MUSTAFKEMALPAŞA İLÇESİ, ORTA MAHALLE
716 ADA, 4 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 16137807

İŞİN ÇUBUKÇU
Mimar - Plancı
Dip.No: 2685 Oda Sic.No: 16802
Basak Cad. Başak Han 26/24
Tel: (0224) 252 79 66 16010 BURSA

Zekye DÖNMEZ
Katip Üye

Ali Can TAŞKIN
Katip Üye

Mustafakemalpaşa Belediye Meclisi'nin
01/07/2020 tarih ve 92 sayılı
kararı ile uygun bulunmuştur.

Mehmet KANAR
Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
28/07/2020 tarih ve 1129 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI	3
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI	4
2.4.1. Depremsellik	4
2.4.2. Jeolojik Yapı	5
2.4.3. Morfolojik Yapı.....	5
2.5. ARAZİ KULLANIMI	5
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.....	6
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	6
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	7
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	7
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	7
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER	7
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	8
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	9

84

1. AMAÇ VE KAPSAM

Plan değişikliği ile, belediyesince yapılması düşünölen sosyal altyapı tesisleri için gerekli alanların oluşturulması, amaçlanmaktadır.

Plan değişikliği, Orta Mahalle 716 ada, 4 parseli kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, Mustafakemalpaşa İlçe Merkezinin kuzeydoğusunda Orta Mahalle sınırları içerisinde yer almaktadır.

Alan ilçe merkezine kuŐ uçuŐu 1200 m mesafededir. Plan değişikliğine konu 716 ada, 4 parselin kuzeyinden 15 m ulaşım aksı geçmekte olup parsel bu yoldan cephe alacak konumdadır. 4 parselin doğusunda açık otopark alanı planlanmış durumdadır.

Parselin kuzeyinde TOKİ tarafından yapılmıŐ toplu konut alanları bulunmaktadır. Alanın doğu, batı ve gőneyinde sosyal altyapı alanları ile kentsel çalıŐma alanları planlanmış durumdadır.



Şekil1: Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Plan değişikliğine konu alanın yer aldığı Mustafakemalpaşa ilçesi ile Orta Mahallenin son beŐ yıllık nüfus ve nüfus artış hızları aşağıdaki gibidir.

[Handwritten signature]

Yıllar	MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇE		ORTA MAH	
	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2015	99781		2811	
2016	99753	-0,03	2797	-0,50
2017	99972	0,02	2722	-2,68
2018	100696	0.72	2613	-4.00
2019	101119	0.42	2526	-3.33

Tablo1: İlçe ve mahalle bazında nüfus ve nüfus artış hızı (Kaynak:TÜİK)

Mustafakemalpaşa ilçesi ile Orta Mahallesinin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, ilçe nüfusunun durağan ve azda olsa artma eğiliminde olmasına karşılık mahalle nüfusunda azalma söz konusudur. Mahalle nüfusundaki azalma bölgenin ilçenin en eski yerleşim yerlerinden olması nedeniyle mevcut yapı stoğunun eskimesi ve ekonomik nedenlerle yenilenme imkanlarının bulunmaması nedeniyle genç nüfusun bölgeyi terk etmesiyle açıklanabilir.

Planlama alanının yer aldığı Mustafakemalpaşa İlçesinde ekonomik yapı ağırlıklı olarak tarıma dayanmaktadır. Tarımsal üretimin yoğun olduğu bölgede tarıma dayalı sanayi tesisleri yanında 1'i ihtisas olmak üzere 2 adet organize sanayi bölgesi bulunmaktadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu 716 ada, 4 parselin kuzeyinden 15 m ulaşım aksı geçmektedir. Ayrıca parselin doğusunda otopark alanı planlanmış durumdadır.

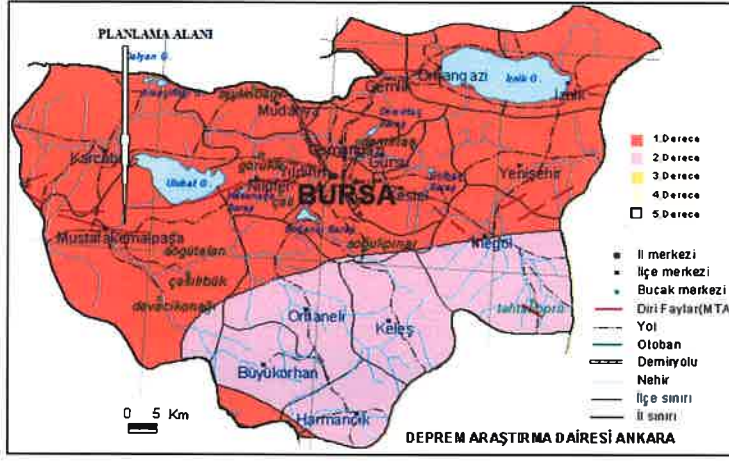
Parsellin kuzeyinde iskan alanları bulunmaktadır. Diğer alanlarda, kamu hizmet alanları ile sosyal hizmet alanları planlanmış durumdadır.

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 1. derece riskli alanlarda kalmaktadır.

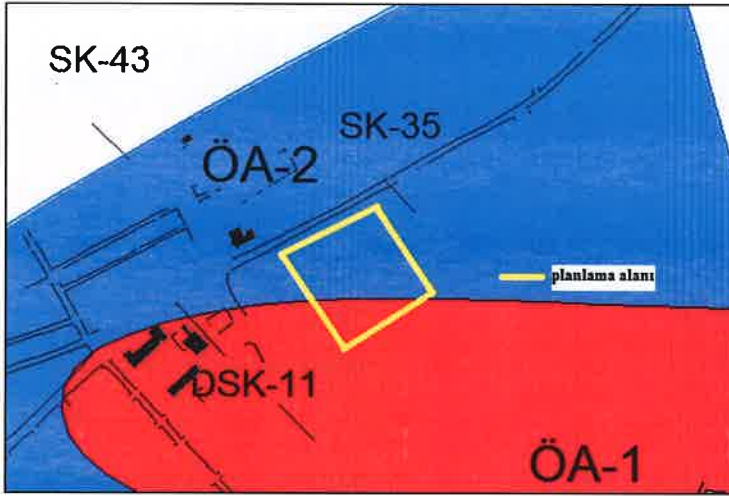




Şekil2: Planlama alanı depremsellik durumu

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanı bölgeye ait jeolojik-jeoteknik etüt raporunda kısmen “Yerleşime Önlemlenilen Alanlar-1 (ÖA-1)” kısmen de “Yerleşime Önlemlenilen Alanlar-2 (ÖA-2)” olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil3: Jeolojik durum

2.4.3. Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu alanda eğim %5'in altında olup alan düz bir topografyaya sahiptir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanında düz bir topoğrafik yapı bulunması nedeniyle herhangi bir yönelimden söz edilememektedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu 716 ada, 4 parsel üzerinde halihazırda bina bulunmamaktadır.



Şekil4: planlama alanı genel görünüm (Google earth'den alınmıştır)

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 716 ada, 4 parsel belediye mülkiyettir. Parselin alanı 10.335,80 m²'dir.

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 "Mevcut Kentsel Yerleşimler" olarak tanımlanan bölgede kalmaktadır.



Şekil5: 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

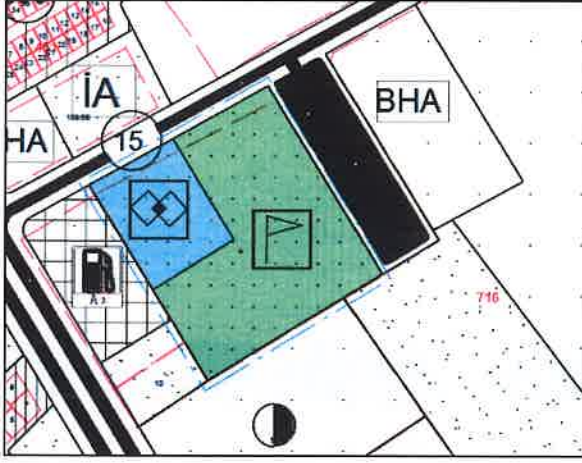
Plan değişikliğine konu alanın bulunduğu bölgede, 1/25000 ölçekli plan bulunmamaktadır.

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

1/5000 ölçekli Mustafakemalpaşa Nazım İmar Planında, 716 ada, 4 parsel resmi kurum alanında kalmakta iken, hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinde 716 ada, 4 parsel sosyal tesis alanı ve spor alanı olarak planlanmıştır.

[Handwritten signature] 8 14.

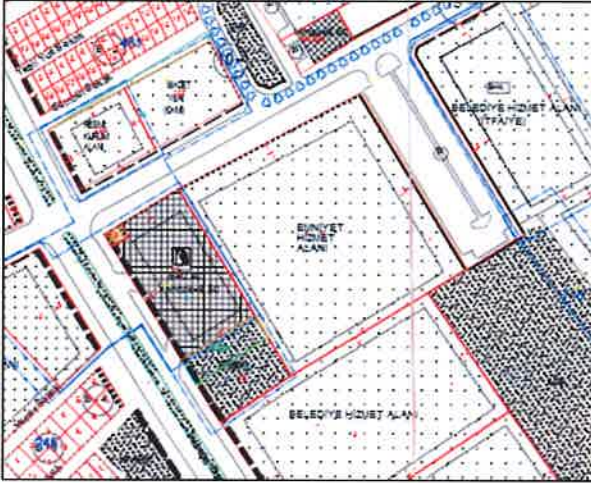
[Handwritten mark]



Şekil6: 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği örneği

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu 716 ada, 4 parsel 1/1000 ölçekli Mustafakemalpaşa Uygulama İmar Planı kapsamında emniyet hizmet alanı olarak planlanmış durumdadır.



Şekil7: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

716 ada, 4 parsel emniyet hizmet alanı olarak planlanmış durumdadır. Plan kararlarında belirtilen kuruma yeni yapılan hükümet konağında alan ayrıldığından söz konusu alandaki yatırımdan vazgeçilmiştir. Parselin mülkiyeti belediyeye geçmiş durumdadır.

Plan değişikliği; 716 ada, 4 parselde belediyesince yapılması düşünülen sosyal altyapı tesislerinin yapılmasına olanak sağlamak amacıyla, ilgili idarenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan Değişikliğine konu alanda planlı yatırımcı kuruluşlar yatırımdan vazgeçmiş durumdadır. Halihazırda üzerinde herhangi bir yapılaşma veya kamu hizmet birimi bulunmamaktadır.

(Handwritten signature)

(Handwritten mark)

Kamu kurumlarının yatırımlarından vazgeçmesi ile söz konusu alanların ilçe bütününe hizmet edecek nitelikte sosyal altyapı tesisleri olarak planlanmasında kamu yararı olduğu değerlendirilmektedir.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği kararlarına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 716 ada, 4 parselin imar hatları ve ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmaksızın parselin kullanımı emniyet hizmet alanından çıkartılarak sosyal tesis alanı ve açık spor alanı olarak yeniden planlanmıştır. Sosyal tesis alanı parselin kuzeybatısında kuzeyden geçen 15 m yoldan cephe alacak şekilde planlanmıştır. Sosyal tesis alanında yapı yaklaşma mesafeleri 15 m yoldan 10 m, batısındaki akaryakıt ve servis istasyonu alanından 5 m, spor alanından 3 m olarak önerilmiştir. Sosyal tesis alanında E=0.50 ve Yençok=8.00 m'dir.

716 ada, 4 parselin diğer bölümleri açık spor alanı olarak planlanmıştır. Spor alanında 15 m yoldan 10 m çekme mesafesi önerilmiş olup diğer cephelerde yapı yaklaşma mesafesi önerilmemiştir.

Plan değişikliği ile bölgede ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Alanlara ana ulaşım kuzeyden geçen 15 m yoldan sağlanacaktır. 716 ada, 4 parselin doğusunda planlı otopark alanında herhangi bir değişiklik yapılmamış olup söz konusu alan yapılacak tesislerin otopark ihtiyacının karşılanmasında önemli katkı sağlayacaktır.

Plan değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

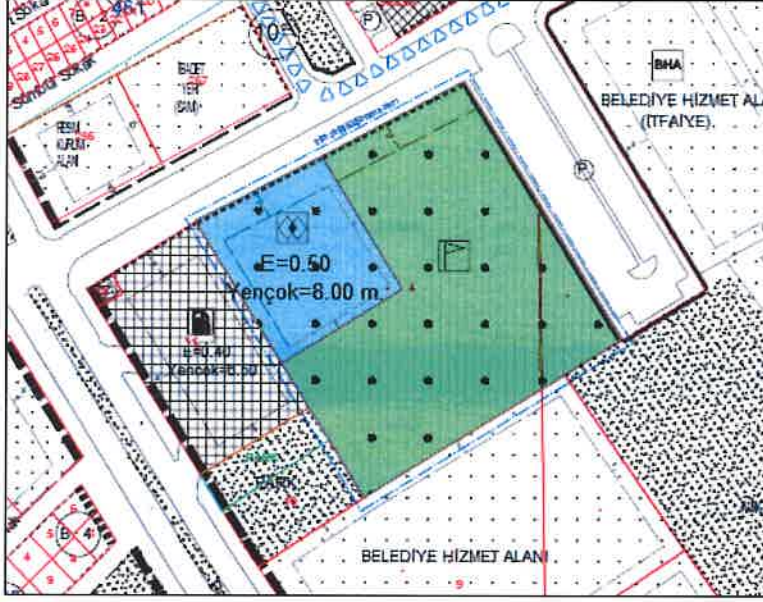
	Mevcut plan (m ²)	Plan değişikliği (m ²)
Emniyet hizmet alanı	10336	0
Sosyal tesis alanı	0	2471
Açık spor alanı	0	7865
TOPLAM	10336	10336

Tablo2: Arazi kullanım değişimi (alan hesabı parsel alanı üzerinden yapılmıştır)

Plan değişikliği ile yatırımcı kuruluşların yatırımlarından vazgeçerek mülkiyeti belediyeye iade edilen alanlarda kentin ihtiyacı olan sosyal altyapı alanlarının oluşturulması hedeflenmektedir. Bu nedenle yapılan düzenlemede kamu yararı olduğu değerlendirilmektedir.

Plan değişikliği ile bölgede konut alanları planlanmamış olup yerleşik bir nüfus bulunmamaktadır.

Değişiklikte yürürlükteki 1/1000 ölçekli Mustafakemalpaşa Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.



Şekil8: Plan değişikliği önerisi

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

716 ada, 4 parsel mülkiyeti Mustafakemalpaşa Belediyesine ait iken İlçe Emniyet Müdürlüğü'nün talebi ile 3 yıl içinde yapılmak ve başka amaçla kullanılmamak kaydıyla 16.07.2013 tarihinde bedelsiz olarak Maliye Hazinesine devredilmiştir. Söz konusu alanın Emniyet Hizmet Alanı yapılmak üzere 2 yıllık ön tahsisi Defterdarlık Makamınca 18.01.2016 tarih ve 963 sayılı olurları ile uygun görülmüştür.

Geçen sürede devir amacına uygun olarak hizmet binasının yapılmaması ve yeni yapılan Hükümet Konağında Emniyet Müdürlüğü için alan ayrıldığından söz konusu alanın Mustafakemalpaşa Belediyesine devri talep edilmiştir.

Defterdarlık Makamınının 12.06.2018 tarihli oluru ile 716 ada, 4 parsel Mustafakemalpaşa Belediyesine iade edilmiş olup Hükümet Konağı içerisinde Emniyet Müdürlüğü için alan ayrıldığından Emniyet Hizmet Alanı ihtiyacı ortadan kalkmıştır.

Bilginize arz ederim.



4.

6