



**MUSTAFAKEMALPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ, FEVZİDEDE/ORTA MAHALLESİ
1095/716 ADA, 1/7 PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP- 16108325

İŞİN ÇUBUKÇU
Mimar - Plancı
Dip.No: 2685 Oda Sic.No: 16802
Başak Cad. Başak Han 26/24
Tel: (0224) 222 79 00 - 16010 BURSA

Zekiye DÖNMEZ
Katip Üye

Ali Can TAŞKIN
Katip Üye

Mustafakemalpaşa Belediye Meclisi'nin
01/09/2021 tarih ve 173 sayılı
kararı ile uygun bulunmuştur.

Mehmet KANAR
Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
19/10/2021 tarih ve 1767 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	4
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI	4
2.4.1. Depremsellik	4
2.4.2. 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	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

T

←

M.

l.

1. AMAÇ VE KAPSAM

Plan değişikliği ile, rekreasyon alanı olarak planlı, bir bölümü millet bahçesi olarak düzenlenmesi planlanan 1095 ada, 1 parselin batı sınırında oluşturulacak 7 m yol ile hem rekreasyon alanı ile tarım alanlarını birbirinden ayırmak hemde tarım alanında kalan parsellere ulaşım bağlantısı sağlamak ve kuzeydeki besihane alanları ile millet bahçesine alternatif ulaşım bağlantısı sağlanması, amaçlanmaktadır. Plan değişikliği kapsamında azaltılan rekreasyon alanı, 716 ada, 7 parselde planlanan park alanı ile aynı plan kapsamında karşılanmıştır.

Plan değişikliği, Fevzidede Mahallesi 1095 ada, 1 parselin bir bölümü ile 716 ada, 7 parselin bir bölümünü kapsamaktadır.

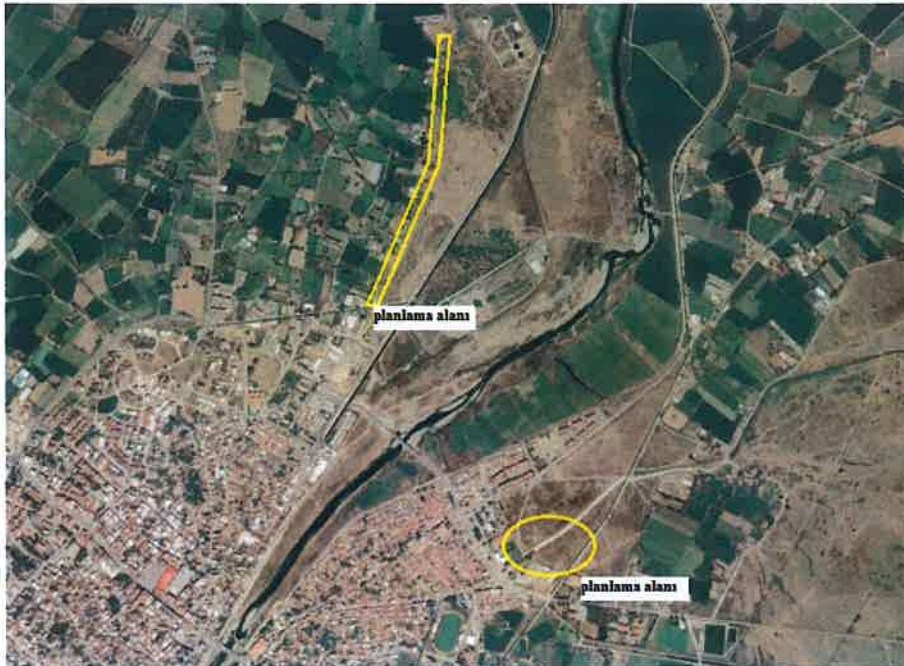
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

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

Alan ilçe merkezine kuş uçuşu 1400 m mesafededir. Plan değişikliğine konu 1095 ada, 1 parselin doğusundan ve kuzeyinden 15 m ulaşım aksı, güneyinden 10 m ulaşım aksı geçmektedir. Alanın kuzeyinde arıtma tesisi ile tarım ve hayvancılık tesis alanları (besihane alanları), batısında tarım alanları, alanın güneyinde Mustafakemalpaşa yerleşik alanı yer almaktadır. Rekreasyon alanına kent merkezinden ana ulaşım doğusundan geçen ve 15 m olarak planlı Demirciler Caddesinden sağlanmaktadır.

716 ada, 7 parselin plan değişikliğine konu bölümü halihazırda resmi kurum alanı (cezaevi) olarak planlı durumdadır. Alanın doğusunda 12 m yol planlı durumdadır. Söz konusu alan ilçe merkezinin 1200 m kuzeydoğusundadır.



Şekil1: Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

T B M.

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Plan değişikliğine konu alanın yer aldığı Mustafakemalpaşa ilçesi ile Fevzidede ve Orta Mahallesinin son beş yıllık nüfus ve nüfus artış hızları aşağıdaki gibidir.

Yıllar	MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇE		FEVZİDEDE MAH		ORTA MAH	
	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2016	99753	-0,03	1296		2797	
2017	99972	0,02	1222	-5,71	2722	-2.68
2018	100696	0.72	1229	0,57	2613	-4.00
2019	101119	0.42	1228	0	2526	-3.33
2020	101820	0.69	1275	3,83	2485	-1.62

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

Mustafakemalpaşa ilçesi ile Fevzidede ve Orta Mahallelerin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, ilçe nüfusunun durağan ve azda olsa artma eğiliminde olmasına karşılık Fevzidede mahalle nüfusunun durağan ve azalma eğiliminde olduğu söylenebilir. 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. Kentin en eski mahallelerinden olan Orta Mahalle nüfusu azalma eğilimindedir.

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 1095 ada, 1 parsel rekreasyon alanı olarak planlanmış olup alanın bir bölümünde millet bahçesi yapılması planlanmaktadır. 716 ada, 7 parsel resmi kurum alanı (cezaevi) olarak 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. Morfolojik Yapı

2.4.2.1. Eğim Durumu

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

2.4.2.2. Yönelim Durumu

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

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu 1095 ada, 1 parsel üzerinde halihazırda bina bulunmamaktadır. Alanın bir bölümünde millet bahçesi projesi hazırlanmış olup uygulama yapılmamıştır.



Şekil 3: planlama alanı genel görünüm (Google earth'den alınmıştır)

Handwritten blue scribbles and marks at the bottom of the page.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 1095 ada, 1 parsel maliye hazinesi mülkiyetinde, 716 ada, 7 parsel belediye mülkiyetindedir. Plan değişikliği söz konusu parsellerin bir bölümünü kapsamaktadır.

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 "Tarım Alanları" olarak tanımlanan bölgede kalmaktadır.



Şekil 4: 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, 1095 ada, 1 parsel rekreasyon alanı olarak planlanmış durumdadır. Parselin doğusunda 15 m ulaşım aksı geçmektedir.

716 ada, 7 parsel resmi kurum alanı olarak planlanmıştır. Alanın doğusundan 12 m ulaşım aksı geçmektedir. Parselin güney bölümü park alanı olarak planlanmış durumdadır.

T. E. M.



Şekil 5: 1/5000 ölçekli nazım imar planı örneği

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Şekil 6: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

Plan değişikliğine konu 1095 ada, 1 parsel 1/1000 ölçekli Mustafakemalpaşa Uygulama İmar Planı kapsamında rekreasyon alanında

7 8 M.

kalmaktadır. Parselin doğusundan ve kuzeyinden 15 m ulaşım aksı, güneyinden 10 m ulaşım aksı geçmektedir.

716 ada, 7 parselin değişikliğe konu bölümü 1/1000 ölçekli Mustafakemalpaşa Uygulama İmar Planı kapsamında resmi kurum alanı olarak planlıdır. Alanın doğusundan 12 m yol geçmektedir. Yapı yaklaşma mesafeleri yollardan ve yeşil alanlardan 10 m, belediye hizmet alanından 5 m'dir.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliği, rekreasyon alanı olarak planlı, bir bölümü millet bahçesi olarak düzenlenmesi planlanan 1095 ada, 1 parselin batı sınırında oluşturulacak 7 m yol ile hem rekreasyon alanı ile tarım alanlarını birbirinden ayırmak hemde tarım alanında kalan parsellere ulaşım bağlantısı sağlamak ve kuzeydeki besihane alanları ile millet bahçesine alternatif ulaşım bağlantısı sağlanması, azaltılan rekreasyon alanının da belediye mülkiyetinde resmi kurum alanı (cezaevi) olarak planlı 716 ada, 7 parselde park alanı olarak karşılanması amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan Değişikliğine konu 1095 ada, 1 parsel maliye hazinesi mülkiyetinde olup halihazırda üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 716 ada, 7 parselin plan değişikliğine konu bölümü de halihazırda boş olup yapı bulunmamaktadır.

Rekreasyon alanı olarak planlı parselin bir bölümü millet bahçesi olarak düzenlenmek üzere projelendirilmiş durumdadır. Parselin batısında yer alan tarım alanında kalan parsellerin bir bölümü halihazırda 1095 ada, 1 parsel üzerinden toprak yollardan ulaşımını sağlamaktadırlar ancak söz konusu alanda uygulanacak projelerden sonra ulaşım bağlantıları kalmayacaktır.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 1095 ada, 1 parselin kullanım kararlarında herhangi bir değişiklik yapılmaksızın parselin batı sınırında tamamı 1095 ada, 1 parselden geçecek şekilde kuzey-güney doğrultulu 7 m yol planlanmıştır. Söz konusu yol kuzeyde ve güneyde 10 m yollara bağlanmıştır.

Planlanan 7 m yol ile tarım alanları ile rekreasyon alanı birbirinden ayrılmıştır. Ayrıca tarım alanında kalan parsellerden yola cephesi olmayan parsellere ulaşım imkanı sağlanmıştır. Yapılan düzenleme ile kuzeydeki besihane alanlarına alternatif bir yaya ulaşımı sağlanması yanında projelendirilerek uygulamaya geçilecek millet bahçesine de kent merkezinden yaya ulaşım imkanı sağlanmış olacaktır.

Plan değişikliği ile planlanan yol alanı 1095 ada, 1 parselin kadastral sınırları esas alınarak planlanmıştır. Parselin kalan bölümleri mevcut plandaki haliyle rekreasyon alanı olarak kullanılacaktır.

Planlanan yol alanı ile bölgeden azaltılan rekreasyonun aynı plan kapsamında karşılanması amacıyla, resmi kurum alanı (cezaevi) olarak planlı belediye mülkiyetindeki 716 ada, 7 parselin bir bölümü, söz konusu yatırımdan

vazgeçilmiş olması nedeniyle, park alanı olarak yeniden düzenlenmiştir. Planlanan park alanı parsel üzerinde planlı park alanları ile bütünleşecek şekilde düzenlenmiştir. Parselin resmi kurum alanı olan bölümünde yapı yaklaşma sınırları yapılan düzenleme doğrultusunda yeniden düzenlenmiştir. Yapı yaklaşma mesafesi park alanından 5 m olacak şekilde düzenlenmiştir.

Plan değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

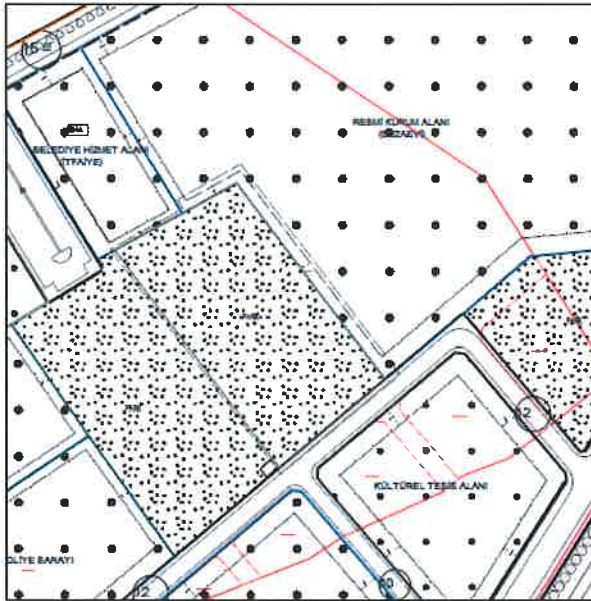
	Mevcut plan (m ²)	Plan değişikliği (m ²)
Rekreasyon alanı	9503	0
Park alanı	0	9504
Resmi kurum alanı	9504	0
Yol alanı	0	9503
TOPLAM	19007	19007

Tablo2: Arazi kullanım değişikliği (alan hesabı değişikliğe konu alanlar üzerinden yapılmıştır)

Plan değişikliği ile rekreasyon alanı olarak planlı alanın bir bölümü yol alanı olarak yeniden düzenlenmiştir. Yapılan düzenleme ile kamusal kullanımdaki bir alan ihtiyaç doğrultusunda farklı bir kamusal kullanıma dönüştürülmüştür. Plan değişikliği ile özel mülkiyete konu olacak veya yapılaşmaya imkan sağlayacak bir düzenleme yapılmamıştır.

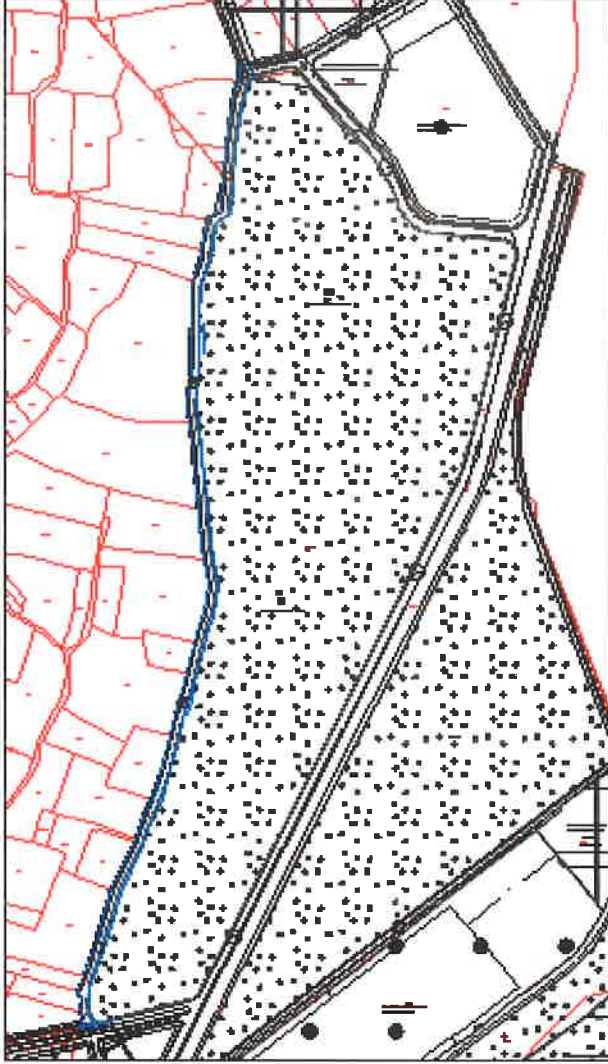
Plan değişikliği ile bölgede iskan alanları planlanmamış olup yerleşik bir nüfus bulunmamaktadır. Rekreasyon alanına karşılık park alanı planlanmış olması nedeniyle plan bütününde açık ve yeşil alan miktarı azaltılmamıştır.

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



Handwritten signature and initials in blue ink.

Handwritten mark or symbol in blue ink.



Şekil 7: Plan değişikliği önerisi

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Hazine Mülkiyetindeki 1095 ada, 1 parselin batı sınırından yol geçirilmesine ilişkin Mustafakemalpaşa Kaymakamlığı Milli Emlak Şefliği'nin 13.01.2021 tarih ve 76782 sayılı yazısında "... İl Müdürlüğümüzden alınan 12.01.2021 tarih ve 63921 sayılı yazıda; plan değişikliğinde İmar Mevzuatı ve Hazine yararına aykırı bir husus bulunmamaktadır" denmektedir.

Bilginize arz ederim.

← Z. M.