



**MUSTAFAKEMALPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ, FEVZİDEDE MAHALLESİ  
1095 ADA, 1 PARSELE İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

**AÇIKLAMA RAPORU**

PİN: UIP- 16577208

**İŞİN ÇUBUKÇU**  
Mimar - Planıcı  
Dip.No: 2885 Cds No: 19802  
Beyoğlu Cad. Başak Hanı 3B/24  
Tel: (0 312) 222 1199 - 16010000000

**Zekiye DÖNMEZ**  
Katip Üye

**Ali Can TAŞKIN**  
Katip Üye

Mustafakemalpaşa Belediye Meclisi'nin  
08/11/2021 tarih ve 212 sayılı  
kararı ile uygun bulunmuştur.

**Mehmet KANAR**  
Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
08/12/2021 tarih ve 2162 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. Morfolojik Yapı .....                          | 5 |
| 2.5. ARAZİ KULLANIMI .....                            | 5 |
| 2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ .....            | 5 |
| 2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI .....                | 5 |
| 2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı .....      | 5 |
| 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 ..... | 7 |
| 4. KURUM GÖRÜŞLERİ .....                              | 8 |

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Plan değişikliği ile, rekreasyon alanı olarak planlı 1095 ada, 1 parselde TOKİ tarafından yapılması planlanan Millet Bahçesinin yapılmasına olanak sağlayacak düzenlemenin yapılması amaçlanmaktadır.

Plan değişikliği, Fevzidede Mahallesi 1095 ada, 1 parselin bir bölümünü kapsamaktadır.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

### 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

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

Alan ilçe merkezine kuŐ uçuŐu 2000 m mesafededir. Plan değişikliğine konu 1095 ada, 1 parselin doğusundan ve kuzeyinden 15 m ulaşım aksı, güneyinden 10 m ulaşım aksı geçmektedir. Alana kent merkezinden ana ulaşım, 1095 ada, 1 parselin doğusundan geçen ve 15 m olarak planlı Demirciler Caddesinden sağlanmaktadır.



Şekil1: Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

### 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

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

|        | MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇE |                      | FEVZİDEDE MAH |                      |
|--------|-----------------------|----------------------|---------------|----------------------|
| Yıllar | Nüfus (kişi)          | Nüfus artış hızı (%) | Nüfus (kişi)  | Nüfus artış hızı (%) |
| 2016   | 99753                 | -0,03                | 1296          | -5.54                |
| 2017   | 99972                 | 0,02                 | 1222          | -5,71                |
| 2018   | 100696                | 0.72                 | 1229          | 0,57                 |
| 2019   | 101119                | 0.42                 | 1228          | 0                    |
| 2020   | 101820                | 0.69                 | 1275          | 3,83                 |

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

Mustafakemalpaşa ilçesi ile Fevzidede 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.

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.

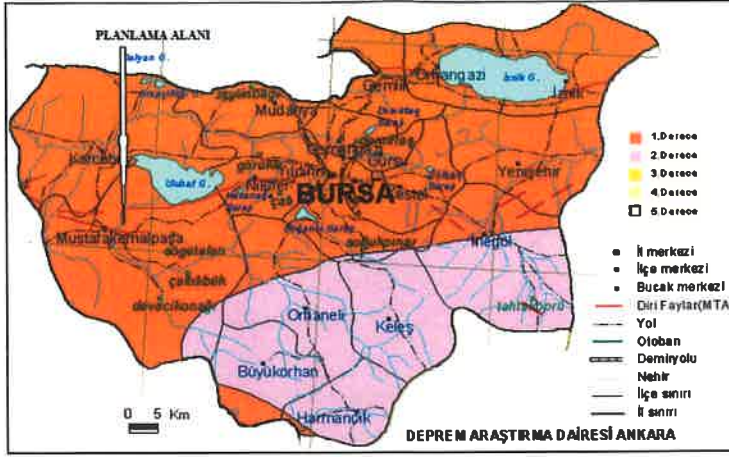
### 2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu 1095 ada, 1 parsel rekreasyon alanı olarak planlanmış 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.



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

## 2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 1095 ada, 1 parsel maliye hazinesi mülkiyetindedir. Plan değişikliği söz konusu parselin 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.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*



Şekil 4: 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı

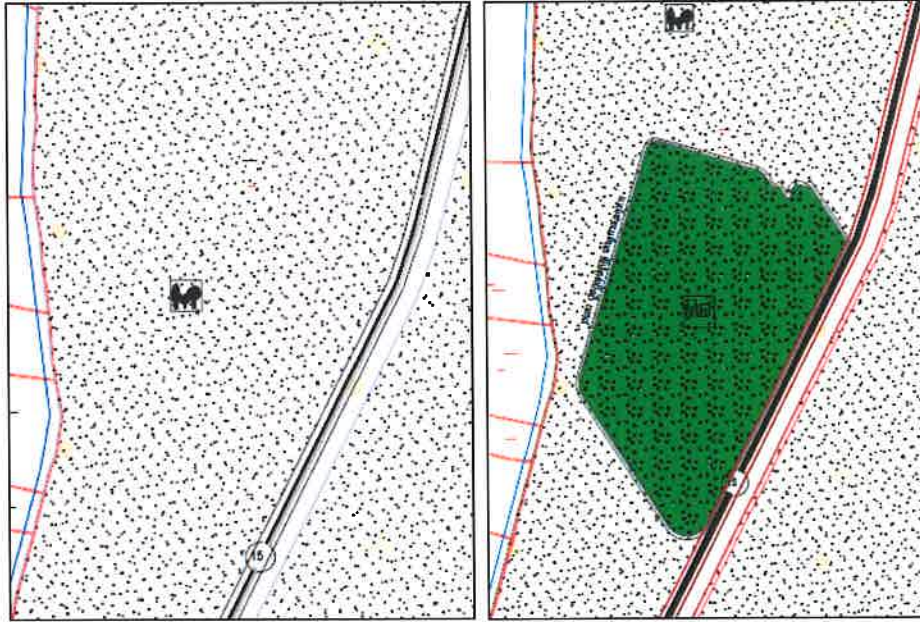
### 2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

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

### 2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Onaylı 1/5000 ölçekli Mustafakemalpaşa Nazım İmar Planında, 1095 ada, 1 parsel rekreasyon alanı olarak planlanmış durumdadır. Parselin doğusunda 15 m ulaşım aksı geçmektedir.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 1095 ada, 1 parselin bir bölümü millet bahçesi olarak yeniden düzenlenmiştir. Millet bahçesi olarak planlanan alan parselin doğusundan geçen 15 m yola cepheli olup ulaşım bu yoldan sağlanacaktır.



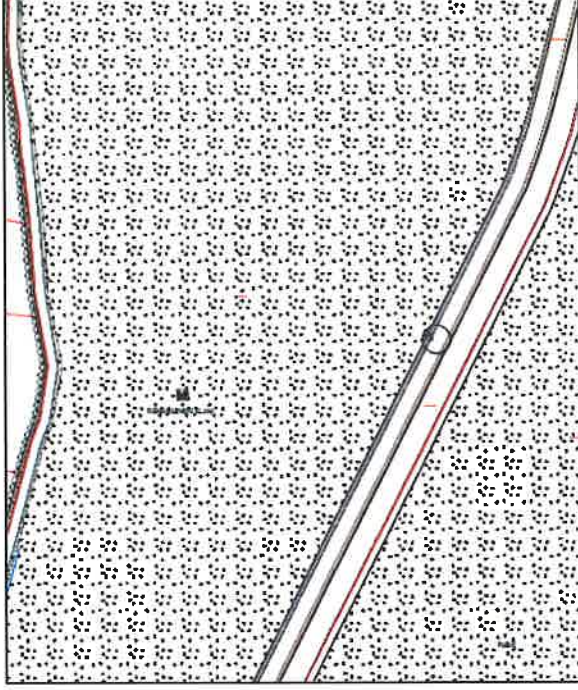
Şekil 5: 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve nazım imar planı değişikliği örneği

*(Handwritten signature)*

*(Handwritten signature)*

*(Handwritten mark)*

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

## 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

### 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliği, rekreasyon alanı olarak planlı 1095 ada, 1 parselde TOKİ tarafından yapılması planlanan millet bahçesinin planlara işlenmesi 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.

Alan ilçe merkezinin yaklaşık 2000 m kuzeydoğusunda, 15 m olarak planlı Demirciler Caddesi üzerinde yer almaktadır. Alana ana ulaşım Demirciler Caddesinden sağlanmaktadır.

### 3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 1095 ada, 1 parselin bir bölümü rekreasyon alanından çıkartılarak Millet Bahçesi olarak yeniden planlanmıştır.

Millet bahçesinde yapılanma koşulları  $E=0.05$  ve  $Yençok=6.50$  m'dir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4. Maddesi kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanan Millet Bahçesi Rehberinde belirtilen hususlara uyulacak olup

9

S.M.

Q

bu alandaki yapı ve tesisler ilgili idarece onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

Millet bahçesine ana ulaşım alanının doğusundan geçen ve 15 m olarak planlı Demirciler Caddesinden sağlanacaktır.

Plan değişikliği arazi kullanım değişikimi aşağıdaki gibidir.

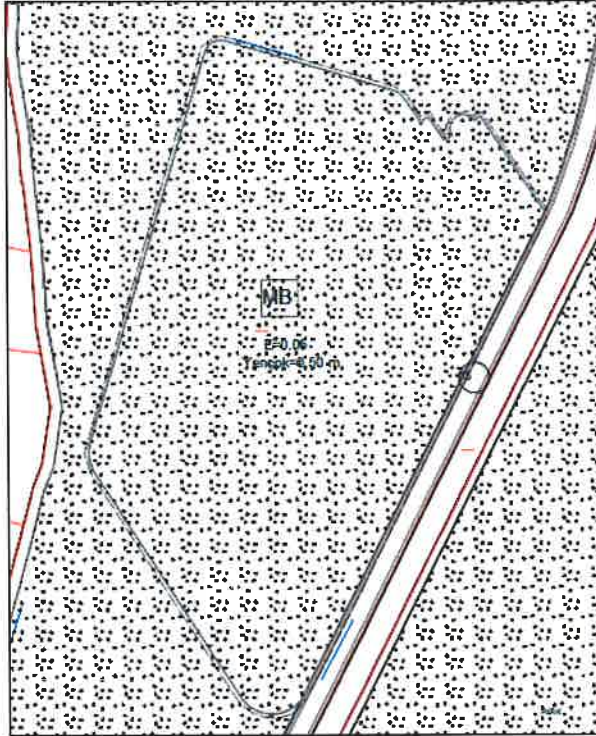
|                  | Mevcut plan (m <sup>2</sup> ) | Plan değişikliği (m <sup>2</sup> ) |
|------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| Rekreasyon alanı | 76480                         | 0                                  |
| Millet Bahçesi   | 0                             | 76480                              |

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

Plan değişikliği ile rekreasyon alanı olarak planlı alanın bir bölümü millet bahçesi olarak yeniden planlanmıştır. Söz konusu alanlar açık ve yeşil alanlar kapsamında olup plan değişikliği ile bölgede açık ve yeşil alan kullanımlarında azalma söz konusu değildir.

Değişiklikte aşağıdaki plan notu geçerlidir.

- Millet Bahçesinde; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanan Millet Bahçesi Rehberinde belirtilen hususlara uyulacak olup bu alandaki yapı ve tesisler, ilgili idaresince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.



Şekil 7: Plan değişikliği önerisi

#### 4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliği açık ve yeşil alan niteliğindeki rekreasyon alanının bir bölümünün yine aynı kapsamdaki millet bahçesine dönüştürülmesi niteliğinde olup yeni bir kurum görüşü gerektirmemektedir.

Bilginize arz ederim.

2

8 4.

l