



MUSTAFAKEMALPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ, SELİMİYE MAHALLESİ
1112 ADA, 1 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 16196833

YAKIN ÇUBUKÇU
Mimar - Plançı
No: 2685 Oda Sic. No: 16802
Cad. Başak Hanı 26/01
40100 BURSA

Zekiye DÖNMEZ
Katip Üye

Ali Can TASKIN
Katip Üye

Mustafakemalpaşa Belediye Meclisi'nin
10/01/2022 tarih ve 28 sayılı
kararı ile uygun bulunmuştur.

Mehmet KANAR
Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
18/02/2022 tarih ve 267 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Atınur 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 Durum	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	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	9

4

8

4.

2

8

1. AMAÇ VE KAPSAM

Plan değişikliği ile, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 28.05.2018 tarih ve 1373 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 1112 ada, 1 parsel (E:437 ada, 244 parsel) sayılı taşınmazın E=0.10 ve Yenok=6.50 m yapılanma koşullu rekreasyon alanına alınmasına yönelik plan değişikliğinin, Bursa 1. İdare Mahkemesinin 2019/1128 sayılı kararıyla iptal edilmesi ile söz konusu alandaki plan sorununun giderilmesi amaçlanmaktadır.

Plan değişikliği, Selimiye Mahallesi 1112 ada, 1 parseli kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, Mustafakemalpaşa ilçe merkezinin batısında, Selimiye Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır.

Alan, kent merkezini Bursa-Balıkesir Yoluna bağlayan ana ulaşım aksı üzerindedir. İlçe merkezine uzaklığı yaklaŐık 900 m, Bursa-Balıkesir Yolu Mustafakemalpaşa KavŐaęına yaklaŐık 2.500 m mesafededir.

Alanın kuzeyinden 35 m ana ulaşım aksı geçmekte olup bölgeye ana ulaşım bu yoldan sağlanmaktadır. Alanın doğusunda 12 m yol ve otopark alanları bulunmaktadır. Alanın güneyinde komŐu parseller yer almaktadır.



Şekil 1: Planlama alanı (Google earth'den alınmiŐtır)

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

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

Yıllar	MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇE		SELİMİYE MAH	
	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2016	99753	-0,03	3385	0
2017	99972	0,02	3404	0.56
2018	100696	0.72	3498	2.76
2019	101119	0.42	3412	-2.46
2020	101820	0.69	3434	0.64

Tablo 1: İlçe ve mahalle bazında nüfus ve nüfus artış hızı (Kaynak:TÜİK)

Mustafakemalpaşa ilçesi ile Selimiye Mahallelerin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, ilçe nüfusunun durağan ve azda olsa artma eğiliminde olduğu görülmektedir. Selimiye Mahallesi nüfusunun ise ilçe nüfus artış hızının üzerinde olduğu söylenebilir. Bunda mahallenin ilçe merkezine yakın olması nedeniyle tercih edilmesi ve yeni yapılaşma alanlarının bulunmasının etkili olduğu söylenebilir.

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 1112 ada, 1 parsel park alanı olarak planlanmış olup halihazırda üzerinde açık ve yeşil alan kullanımları ile sosyal tesisler yer almaktadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

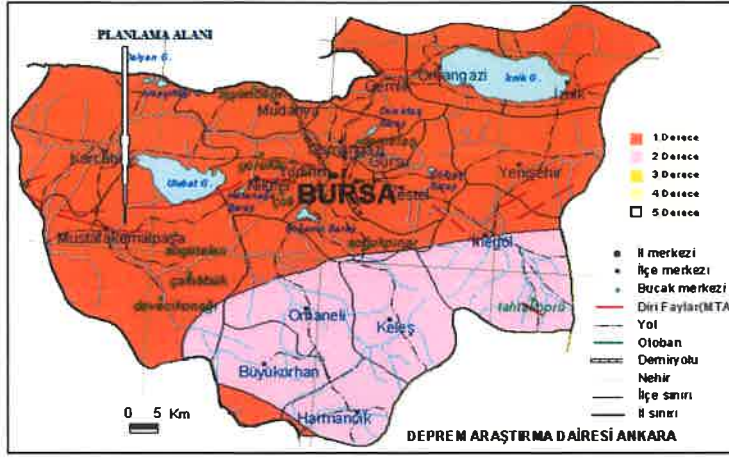
2.4.1. Depremsellik

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.

9 8

1.

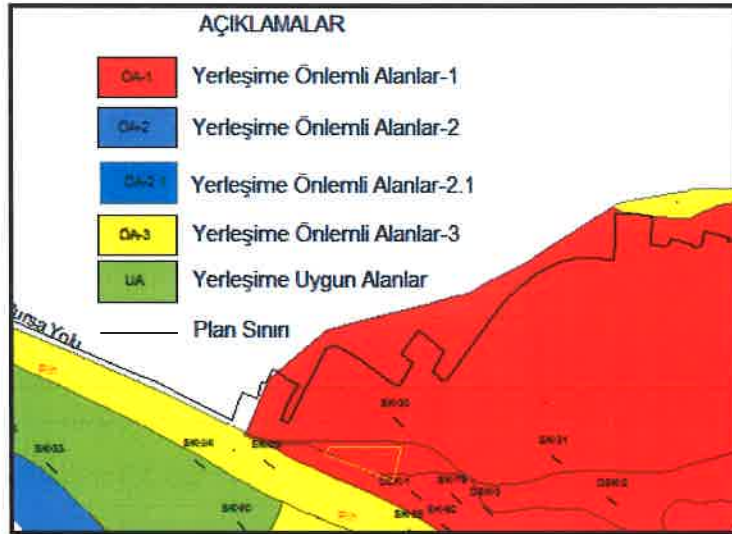
1



Şekil 2: Planlama alanı depremsellik durumu

2.4.2. Jeolojik Durum

Plan değişikliğine konu alan, bölgeye ait jeolojik-jeoteknik etüt raporunda alan Yerleşime Önemli Alanlar-1 (ÖA-1) olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil 3: 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 1112 ada, 1 parsel üzerinde halihazırda parklar, açık ve yeşil alanlar ile rekreatif kullanım alanları (çay bahçesi, sinema vb) yer almaktadır.



Şekil 4: planlama alanı genel görünüm (Google earth'den alınmıştır)

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 1112 ada, 1 parsel belediye mülkiyetindedir. Parsel alanı 18.784,19 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.



Şekil 5: 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı

7 8

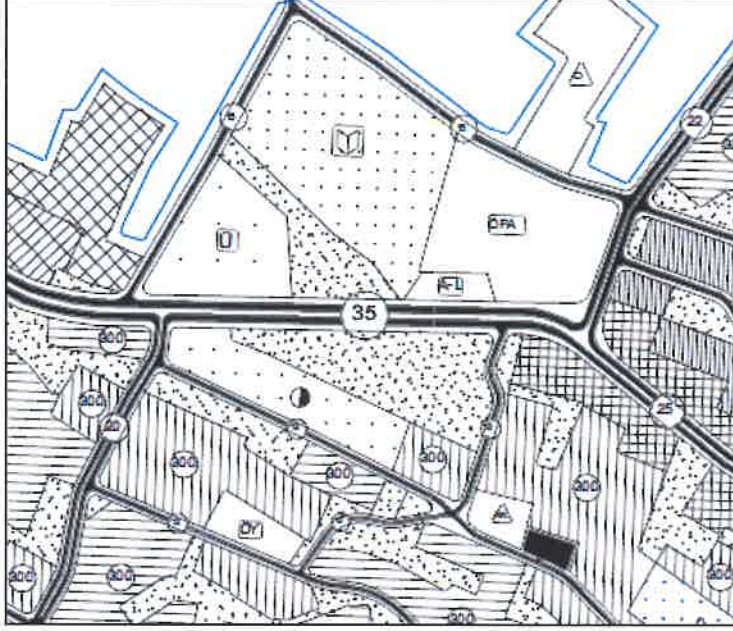
2

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

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

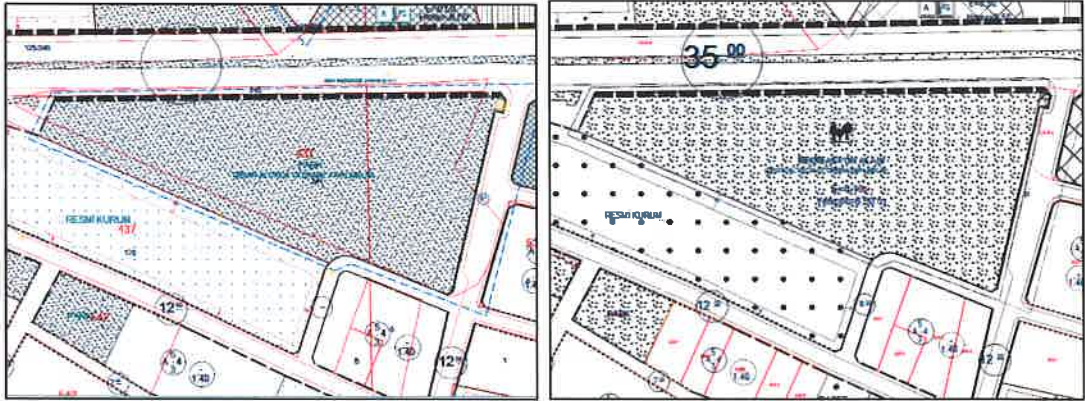
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

1/5000 ölçekli Mustafakemalpaşa Nazım İmar Planında, 1112 ada, 1 parsel açık ve yeşil alan olarak planlanmış durumdadır. Parselin kuzeyinden 35 m ana ulaşım aksı, doğusundan 12 m araç yolu geçmektedir.



Şekil 6: 1/5000 ölçekli nazım imar planı örneği

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



İptal öncesi plan

iptal edilen plan

Şekil 7: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

Plan değişikliğine konu 1112 ada, 1 parsel 1/1000 ölçekli Mustafakemalpaşa Uygulama İmar Planı kapsamında park alanı olarak planlı iken, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.05.2018 tarih ve 1373 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile E=0.10 ve Yençok=6.50 m yapılanma koşullu rekreasyon alanı olarak yeniden düzenlenmiştir. Alanda "zemin altında otopark yapılabilir" notu bulunmaktadır.

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.05.2018 tarih ve 1373 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile onaylanan plan

T S

4. 7

1

değişikliği Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 26.11.2019 tarih ve 2019/1128 sayılı kararıyla iptal edilmiştir.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliği, 1112 ada, 1 parselde Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.05.2018 tarih ve 1373 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile onaylanan plan değişikliği Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 26.11.2019 tarih ve 2019/1128 sayılı kararıyla iptal edilmesi ile söz konusu alanın plansız duruma düşmesi nedeniyle ortaya çıkan belirsizlik ve plan sorununun giderilmesi amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan Değişikliğine konu 1112 ada, 1 parsel Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.05.2018 tarih ve 1373 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile rekreasyon alanına alınmış ancak söz konusu plan değişikliği Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 26.11.2019 tarih ve 2019/1128 sayılı kararıyla iptal edilmiştir. İptal gerekçesi olarak yapı yoğunluğunun artırılması ve önerilen emsal değerinin yönetmelikte rekreasyon alanları için öngörülen değer üzerinde olması gösterilmiştir.

Söz konusu alan halihazırda açık ve yeşil alan kullanımları, parklar ve rekreasyona yönelik kullanımların yer aldığı bir alandır.

Alan ilçe merkezinin batısında ve yürüme mesafesinde ulaşılabilir konumdadır. Alanın kuzeyinden kentin ana ulaşım aksı olan Bursa Caddesi geçmektedir. Alanın doğusunda 12 m yol planlanmış durumdadır. Alanın güneyinde Etibank Lojmanları bulunmaktadır.

Söz konusu alan 1/5000 ölçekli Mustafakemalpaşa Nazım İmar Planında açık ve yeşil alan olarak planlı durumdadır.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

1112 ada, 1 parselde onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 26.11.2019 tarih ve 2019/1128 sayılı kararıyla iptal edilmiştir. İptal gerekçesi olarak yapı yoğunluğunun artırılması ve önerilen emsal değerinin yönetmelikte rekreasyon alanları için öngörülen değer üzerinde olması gösterilmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 1112 ada, 1 parselin kullanımı, mevcut kullanımlar dikkate alınarak rekreasyon alanı olarak yeniden planlanmıştır. Plan sınırı parsel sınırları esas alınarak düzenlenmiştir.

Rekreasyon alanında yapılanma koşulları belirtilmemiş olup uygulama, yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümleri ve Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinde belirtilen şartlar doğrultusunda gerçekleştirilecektir. Alanda önceki planlarda olan "zemin altında otopark yapılabilir" notu kaldırılmıştır.

1. 8

Alanın ana ulaşımı kuzeyden geçen 35 m en kesitli Bursa Caddesinden sağlanmaktadır. Alana ayrıca doğusunda planlı 12 m yoldan da ulaşılabilir. Alana ayrıca doğusunda planlı 12 m yoldan da ulaşılabilir.

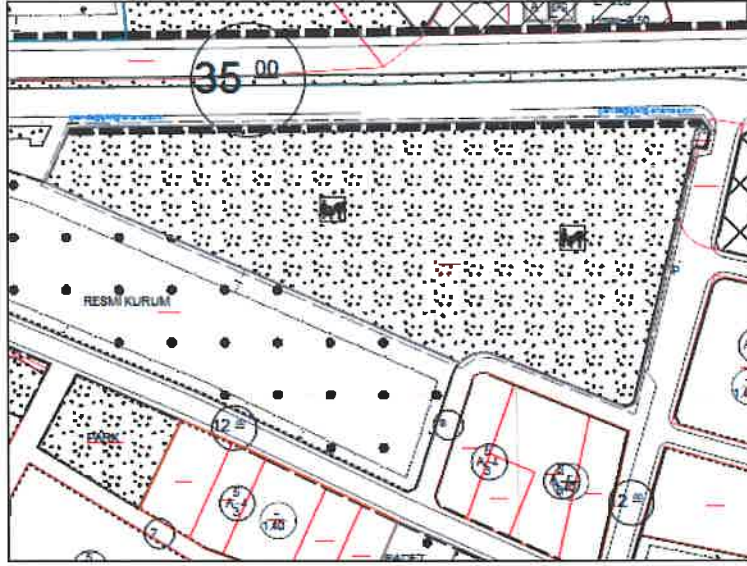
Plan değişikliği arazi kullanım değişikimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (iptal edilen) (m²)	Plan değişikliği (m²)
Rekreasyon alanı	18784	18784

Tablo 2: Arazi kullanım değişikimi (alan hesabı değişikliğe konu alanlar üzerinden yapılmıştır)

Plan değişikliği ile 1/5000 ölçekli nazım imar planında açık ve yeşil alan olarak tanımlı alan, halihazırdaki mevcut kullanımlar da dikkate alınarak rekreasyon alanı olarak yeniden planlanmıştır. Alanda uygulama plan hükümleri ve ilgili yönetmeliklerde belirlenen yapılaşma koşullarıyla gerçekleştirilecektir.

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



Şekil 8: Plan değişikliği önerisi

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

1112 ada, 1 parsel belediye mülkiyetinde ve planlı alan sınırları içerisinde yer almaktadır. Yeni kurum görüşü gerekmemektedir.

Bilginize arz ederim.

7

8

1. 9

1