



MUSTAFAKEMALPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ, TATKAVAKLI MAH.
TATKAVAKLI KÖPRÜLÜ KAVŞAĞI VE
BATISINDAKİ MUHTELİF ADA VE PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PIN: UIP- 16136888

İŞİN ÇUBUKÇU
Mimar - Plancı
Dip.No: 2685 Oda Sic.No: 16802
Basak Cad. Basak Han 26/24
Tel: (0224) 222 79 68 BURSA

Zekiye DÖNMEZ
Katip Üye

Ali Can TAŞKIN
Katip Üye

Mustafakemalpaşa Belediye Meclisi'nin
12/09/2022 tarih ve 234 sayılı
kararı ile uygun bulunmuştur.

Zahir FERİK
Meclis Başkanı V.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
17/11/2022 tarih ve 1487 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Alihan 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	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

S. M. J.

1. AMAÇ VE KAPSAM

Plan değişikliği ile, Tatkovaklı Köprülü Kavşağının imar planında gösterildiği şekli ile uygulanmış proje arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi ayrıca, kavşak alanı batısındaki muhtelif ada ve parsellerin, bölgede İmar Kanununun 18. Maddesi uygulaması yapılacak olması nedeniyle mevcut durum dikkate alınarak yeniden düzenlenmesi, amaçlanmaktadır.

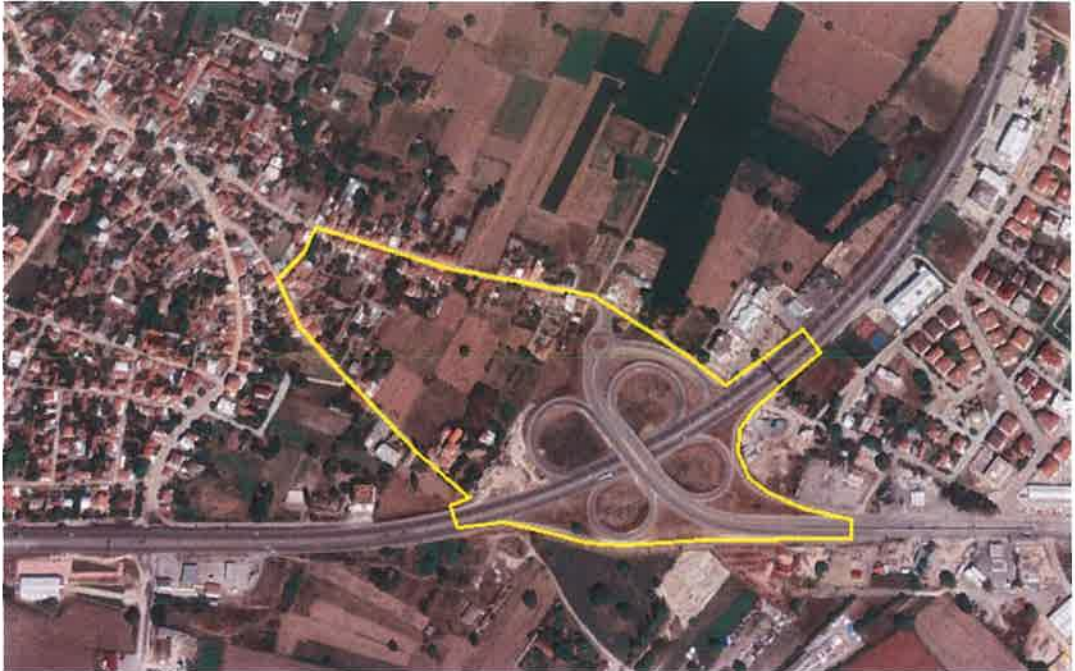
Plan değişikliği Tatkovaklı Mahallesi sınırları dahilinde Tatkovaklı Köprülü Kavşağı ile batısındaki bölgede 896, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 907, 909, 910, 911, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 933, 934, 2029, 2029, 2030, 2032, 2074, 2402, 2403, 2404, 2405, 2558, 2559, 2751, 2752, 2753, 2758, 2760, 2761, 2762, 2763, 2764, 2790, 2791, 2792, 2873, 2875, 2876, 2877, 3100, 3104, 3105, 3106, 3147, 3148, 3349, 3350, 3351, 3352, 3353, 3354, 3355, 3358, 3359, 3371, 3372 parselleri kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, Mustafakemalpaşa ilçe merkezinin batısında, Tatkovaklı Mahalleleri sınırları içinde yer almaktadır.

Alan, Mustafakemalpaşa ilçe merkezinin 3.5 km batısında, Tatkovaklı Mahallesi merkezinin 700 m güneydoğusunda Bursa-Balıkesir Yolu üzerindeki kavşak alanı ve çevresini kapsamaktadır. Alan Tatkovaklı Kavşağı, Kemalpaşa Caddesi ile Tatkovaklı Köy İçi Yolu arasındaki bölgeyi kapsamaktadır.



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

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

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

[Handwritten signatures]

Yıllar	MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇE		TATKAVAKLI MAH	
	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2017	99972	0,02	4286	3.18
2018	100696	0.72	4429	3.34
2019	101119	0.42	4592	3.68
2020	101820	0.69	4802	4.57
2021	101407	-0.41	4967	3.44

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

Mustafakemalpaşa ilçesi ile Tatkavaklı Mahallelerin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, ilçe nüfusunun durağan ve azda olsa artma eğiliminde olduğu görülmektedir. Tatkavaklı Mahallesi nüfus artış hızı ilçe nüfus artış hızının üzerindedir. Bunda yerleşimin ilçeye yakın konumda olması ve gelişme alanlarındaki yeni yapılaşmaların etkisinin 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.

Tatkavaklı mahallesinde ekonomik yapı ağırlıklı olarak tarım ve tarıma dayalı sanayiye dayanmaktadır.


2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

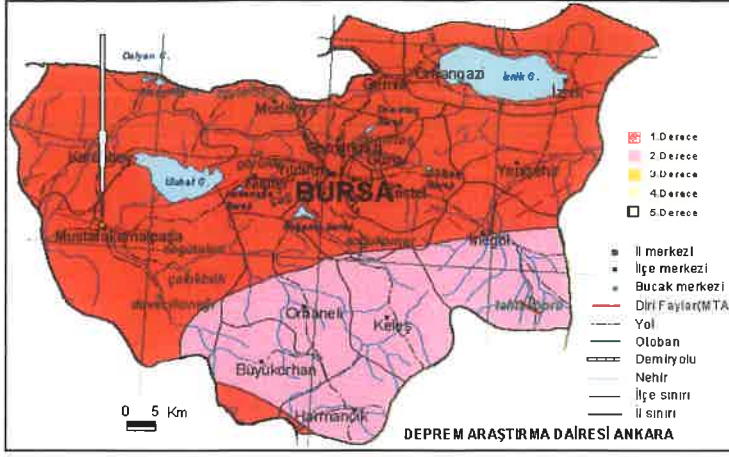
Plan değişikliğine konu alan içerisinde planlı park ve çocuk bahçesi alanı bulunmaktadır. Söz konusu alanlar halihazırda mevcut değildir.

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 1. derece riskli alanlarda kalmaktadır.



Şekil 2: Planlama alanı depremsellik durumu

2.4.2. Morfolojik Yapı

2.4.2.1. Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu alanda eğim değerleri %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 alanlar ağırlıklı olarak düşük yoğunluklu konut alanı olarak planlanmış durumdadır. Kemalpaşa Caddesi üzerinde ticaret-konut karma kullanımları görülmektedir.

Alanda mevcut yapılaşma Kemalpaşa Caddesi çevresinde ağırlıklı olarak bitişik ve serbest nizam, güney bölümde ağırlıklı olarak plan kararları doğrultusunda ayırık nizamdır. Kat yükseklikleri ağırlıklı olarak 1-2-3 kattır.

Planlama alanının Tatkavaklı yerleşik alanı ile kavşak arasında kalan bölümünde yapılaşma oldukça seyrek olup büyük bölümü boştur.

Planlama alanının ana ulaşımını Köprülü Kavşaktan Tatkavaklı'ya bağlantı sağlayan ve 15 m olarak planlanan Kemalpaşa Caddesi ile 10 m olarak planlı Tatkavaklı Köy İçi Yolundan sağlanmaktadır. Söz konusu yollar halihazırda mevcut ve faal durumdadır.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu parsellerden 3349-3350-3351-3352-3353-3354-3355-3358-3359-3370-3371 parseller kavşak yapımı için kamulaştırılmış olup kamu mülkiyetindedir. Diğer parseller özel mülkiyettedir. Plan değişikliğine konu toplam alan büyüklüğü kavşak alanı ile birlikte 161.700 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 3: 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

Plan değişikliğine konu alan 1/5000 ölçekli Tatkavaklı Nazım İmar Planı sınırlarında kalmaktadır.

Planlama alanı onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planında kavşak alanı, meskun konut alanı, gelişme konut alanı, park ve yeşil alanlar, ticaret alanı ile yol alanları olarak planlanmış durumdadır.



Şekil 4: onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı örneği

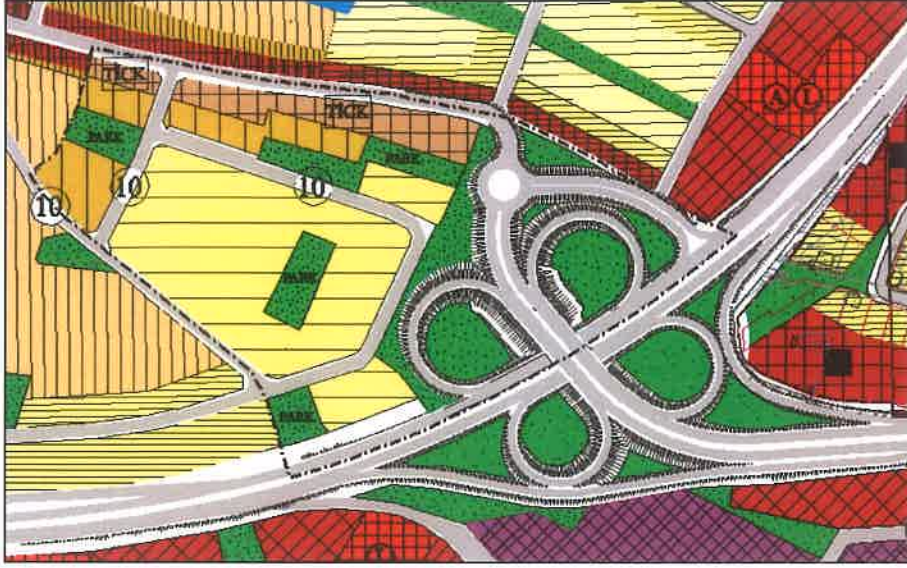
8

9

M.

1

Alan için hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile köprülÜ kavşağın kuzey bölümü uygulama projesine uygun olarak yeniden düzenlenmiştir. Kavşağın batı bölümü ile orta yoğunluklu meskun konut alanı, orta yoğunluklu gelişme konut alanı, ticaret-konut alanı ve açık ve yeşil alan düzenlemeleri ile yol alanı olarak yeniden düzenlenmiştir.

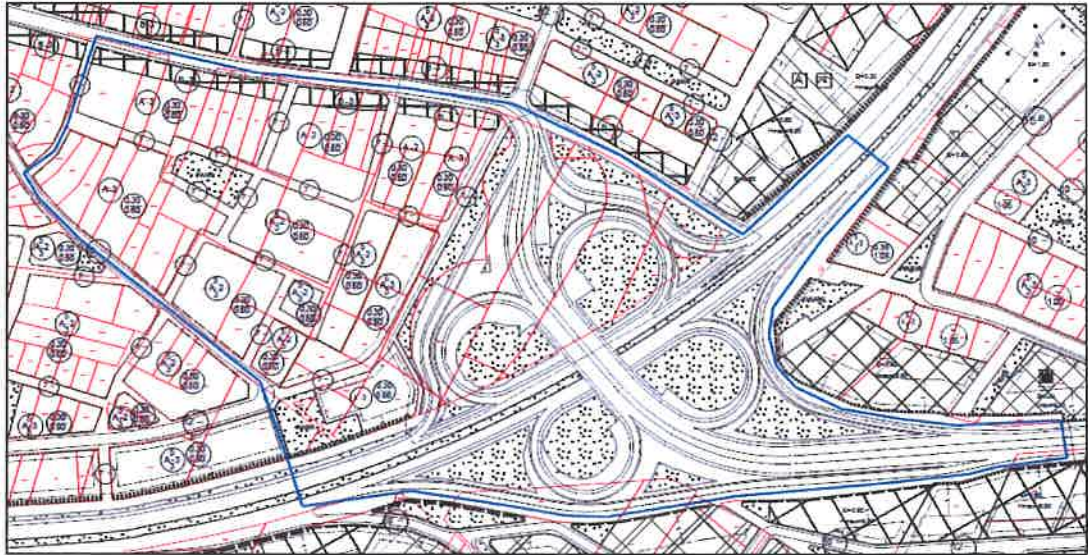


Şekil 5: Nazım imar planı değişikliği örneği

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan 1/1000 ölçekli Tatlavaklı Uygulama İmar Planı sınırlarında kalmaktadır.

Planlama alanı söz konusu planda ayrıık nizam 2 kat TAKS:0.30 KAKS:0.60 yapılanma koşullu konut alanı, ayrıık nizam 3 kat TAKS:0.30 KAKS:0.90 yapılanma koşullu konut alanı, bitişik nizam 3 kat yapılanma koşullu ticaret alanı, park ve yol alanları ile kavşak düzenleme alanı olarak planlı durumdadır. Alan içerisinde planlı yollar alanın kuzey sınırını teşkil eden Kemalpaşa Caddesi 15 m, güney sınırını teşkil eden Tatlavaklı Köy İçi Yolu 10 m olarak planlanmış durumdadır. Alan içindeki diğer yollar 7 m yaya yollarıdır.



Şekil 5: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

8 4 M. l

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliği, Tatkovaklı Köprülü Kavşağının imar planında gösterildiği şekli ile uygulanmış proje arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi ayrıca, kavşak alanı batısındaki muhtelif ada ve parsellerin, bölgede İmar Kanununun 18. Maddesi uygulaması yapılacak olması nedeniyle mevcut durum dikkate alınarak yeniden düzenlenmesi amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan Değişikliğine konu alan Mustafakemalpaşa İlçesi Tatkovaklı Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Tatkovaklı belde belediyesi iken bütüncü şehir yayası ile belediye kapatılarak mahalleye dönüşmüştür. Alanda imar planları ve imar uygulamaları belde belediyesi döneminde yapılmıştır. Planlamaya konu alan yerleşimin gelişme konut alanları olarak planlanan bölgelerinden olup düşük yoğunluklu planlanmış alanlardandır.

Plan değişikliğine konu alan içerisinde yer alan köprülü kavşak Karayolları Bölge Müdürlüğü tarafından projelendirilerek uygulamaya geçilmiştir. Ancak mevcut planlarda gösterilen kavşak projesi ile halihazırda uygulanan kavşak arasında uyumsuzluklar bulunmaktadır.

Alan içerisinde gelişme konut alanları içerisinde yer alan yapılar ruhsatlı yapılardır. Bölgede yapı stoğu ağırlıklı olarak 1-2 katlı yapılardan oluşmaktadır. Plan kararları doğrultusunda yapılan yapılar genellikle betonarme yapılardır. Eski dokuda yer alan yapılar ağırlıklı olarak yığma ve kerpiçtir. Mevcut yapıların büyük bölümü konut amaçlı kullanılmaktadır. Alan içerisinde müstemilat yapıları da yer almaktadır.

Değişikliğe konu alanlarda eğim %5'in altında olup düz bir topoğrafik yapıya sahiptir. Bölge jeolojik açıdan 1. Derece deprem kuşağındadır.

Alanda ana ulaşım Bursa-Balıkesir Yolundan köprülü kavşak ile alana giriş sağlayan Kemalpaşa Caddesinden sağlanmaktadır. Alan içerisinde mevcut ve planlanan 10 m ve 7 m yollar ile alan için ulaşım sistemi oluşmaktadır.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile Karayolları Bölge Müdürlüğünce projelendirilerek uygulanan Tatkovaklı Köprülü Kavşağı uygulama projesi esas alınarak yeniden düzenlenmiştir. Mevcut planda gösterilmeyen şevler plana işlenerek kavşak alanının tamamı plan değişikliği sınırı içine alınmıştır.

Kavşak alanının batısında kalan bölgede plan değişikliği sınırlarını teşkil eden Kemalpaşa Caddesi 15 m, Tatkovaklı Köy İçi Yolu 10 m olarak mevcut plandaki şekliyle korunmuştur. Alan içerisinde ulaşımın güçlendirilmesi amacıyla Kemalpaşa Caddesi ile Tatkovaklı Köy İçi Yolu arasında 2029 ve 2558 parsellerin batısından kuzey-güney doğrultulu 10 m araç yolu planlanmıştır. Ayrıca plan değişikliğine konu alanın güneybatı köşesinde batıdan gelen 12 m yol Tatkovaklı Köy İçi Yolu birleşiminden sonra 2790-2791 parsellerin güneyinden ve devamında 900-903-904 parsellerin doğusundan 10 m devam ettirilmiş ve 900-901 parsellerin

kuzeyinden batıya döndürülerek 2029 ve 2558 parsellerin batısında planlanan 10 m yola bağlanmıştır. 2558-2559-917-916-915-914 parsellerin 10 m yol cephesinde cep otoparkı düzenlenmiştir. Alan içerisinde planlanan diğer yollar 7 m yaya yolu şeklindedir.

Alan içerisinde 15 m en kesitli Kemalpaşa Caddesine cepheli parsellerin yapılanma koşulu bitişik nizam 3 kat olarak mevcut plandaki şekliyle korunmuş ancak kullanım kararı mevcut uygulamalar doğrultusunda konut-ticaret olarak yeniden düzenlenmiştir. Alanda zemin katlar ticaret olarak kullanılacak olup üst katlarda konut kullanımı yer alabilecektir. Kemalpaşa Caddesine cepheli imar adalarının güneyinde kalan parsellerin mevcut yapıları dikkate alınarak ve ada bütünlüğünün sağlanması amacıyla yapılanma koşulu bitişik nizam 2 kat olarak yeniden planlanmıştır. Söz konusu alanda ön bahçe mesafeleri plan üzerinde tanımlanmış olup ön bahçe mesafesi belirtilmeyen alanlarda ön bahçe şartı aranmayacaktır.

Mevcut planda alanın güney bölümünde ayrık nizam 2 kat ve ayrık nizam 3 kat olarak planlı gelişme konut alanlarında yapılanma koşulları değiştirilmemiş ancak imar adaları yeniden düzenlenmiştir. Yapılan düzenleme ile 896-907-900-903-904-2790-2791-2792 parseller ile 2760-2761-2762-2763-3372 parseller ayrık nizam 3 kat TAKS:0.30 KAKS:0.90 yapılanma koşullu konut alanı, diğer parseller ayrık nizam 2 kat, TAKS:0.30 KAKS:0.60 yapılanma koşullu konut alanı olarak planlanmıştır.

Plan değişikliği ile alan içerisinde sosyal altyapı alanlarının artırılması hedeflenmiştir. Bu kapsamda mevcut planda 907 parselin batı bölümünde planlı park alanı korunmuştur. 909-910 parsellerin bir bölümü çevresindeki konut alanlarına hizmet edecek şekilde çocuk bahçesi olarak planlanmıştır. Ayrıca 913-2402-2403-2404-2405 parsellerin güneyi ile 2758-3147-3148 parseller ile 2760-2761-2762-2763-3372 parseller arasında park alanı planlanmıştır. Alanın doğusunda konut alanları ile kavşak düzenleme alanı arası da park alanı olarak planlanmıştır. Mevcut planda 918-919 parsellerin kuzeyinde planlı park alanı, 2032-2074 parsellerin güneyinde çocuk bahçesi alanı olarak yeniden düzenlenmiştir. Yeşil alanların konut alanları içerisinde sürekliliğinin sağlanması ve konut alanlarına daha rasyonel olarak hizmet edecek şekilde konumlandırılması hedeflenmiştir.

Plan değişikliğine konu alanda İmar Kanununun 18. Maddesine göre uygulama yapılacaktır. Bu nedenle mülkiyet sınırları ile terke konu alanların dağılımında parsel sınırları göz ardı edilmiştir.

Plan değişikliği kapsamında kavşak alanının doğusunda Bursa-Balıkesir Yolu üzerinde projelendirilen üst geçit plana işlenmiştir.

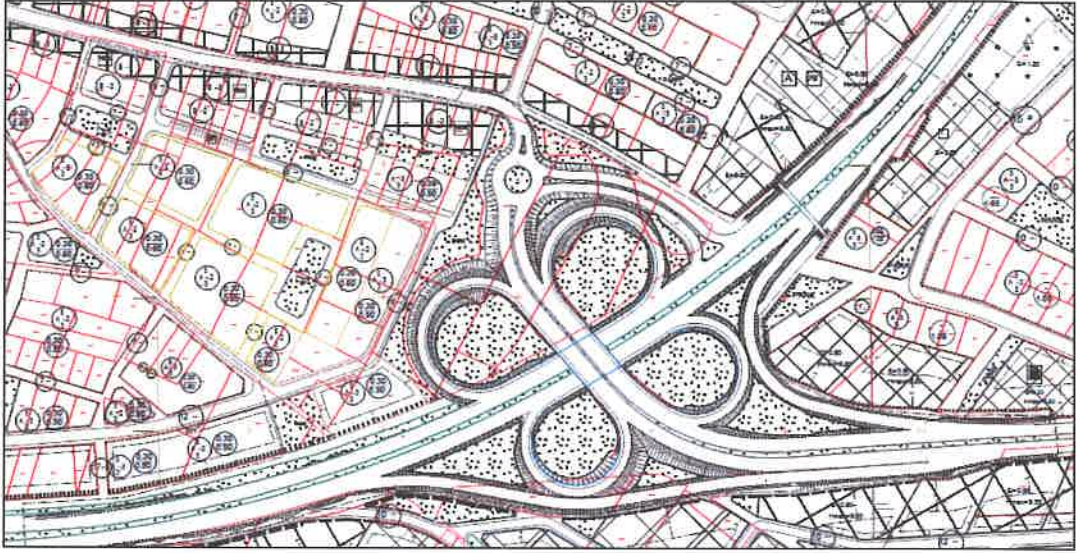
Plan değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m²)	Plan değişikliği (m²)
Konut Alanı (A-2/0.60)	33874	20867
Konut Alanı (A-3/0.90)	9693	8610
Konut Alanı (B-2)	0	4288
Ticaret Alanı (B-3)	3653	0
Ticaret+Konut Alanı (B-3)	0	6460
Park Alanı	5384	10013
Yol+Otopark Alanı	8936	11302
TOPLAM ALAN	61540	61540

Tablo 2: Arazi kullanım değişimi (alan hesabı değişikliğe konu alanlar bütünü üzerinden yapılmıştır. Kavşak alanı alan hesabına dahil değildir)

Plan değişikliğine konu alanda mevcut nüfus kapasitesi 1163 kişi, plan değişikliği sonrası nüfus kapasitesi 1195 kişi olarak hesaplanmıştır. Nüfus hesabında kişi başı inşaat alanı 30 m²/kişi olarak kabul edilmiştir. Ticaret alanlarında zemin katlar ticaret üst katlarda konut kullanımı varsayılmıştır. Bitişik nizam 2 kat konut alanlarında emsal 1.60 olarak kabul edilerek hesaplama yapılmıştır. Önbağçe tanımlanan bitişik nizam konut alanlarında emsal kabulü ön bağçe mesafesi dışındaki alan üzerinden 1.60 olarak hesaplanmıştır.

Plan değişikliği ile bölgede nüfus 32 kişi artmaktadır. Alan içerisinde planlı park ve ocuk bağçesi alanları 4629 m² artırılmıştır. Kişi başı sosyal donatı alanı kişi başına yaklaşık 144 m² artırılmış durumdadır.



şekil 6: Plan değişikliği önerisi

Plan değişikliğinde 1/1000 ölçekli Tatkovaklı Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

4. KURUM GÖRÜşLERİ

Plan değişikliği plan sınırları içerisinde yapılmakta olup herhangi bir yatırımcı kurumun alanına müdahale edilmediğinden ayrıca bir kurum görüşü gerekmemektedir.

Bilginize arz ederim.

(Handwritten signature)