



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

BURSA İLİ, MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ, LALAŞAHİN MAHALLESİ  
1006 ADA, 4-5 PARSELLERE İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

**AÇIKLAMA RAPORU**

PIN: UIP- 161919804

**İŞİN ÇUBUKÇU**  
Mimar - Plancı  
Dip.No: 2685 Oda Sic.No: 16802  
Basak Cad. Başak Han 26/24  
Tel: (0224) 222 79 66 16010 BURSA

**Zekiye DÖNMEZ**  
Katip Üye

**Ali Can TAŞKIN**  
Katip Üye

Mustafakemalpaşa Belediye Meclisi'nin  
08/06/2023 tarih ve 144 sayılı  
kararı ile uygun bulunmuştur.

Mehmet KANAR  
Mustafakemalpaşa Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
20/07/2023 tarih ve 919 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 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 .....	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



## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Plan değişikliği ile, İmar Kanununun 18. Madde uygulaması tamamlanmış alanda bölge otoparkı ihtiyacının karşılanmasına yönelik düzenleme yapılması, amaçlanmaktadır.

Plan değişikliği, Lalaşahin Mahallesi 1006 ada, 4-5 parselleri kapsamaktadır.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

### 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, Mustafakemalpaşa ilçe merkezinin güneydoğusunda, Lalaşahin Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır.

Alan, Mustafakemalpaşa ilçe merkezinin 650 m güneyinde, Mustafakemalpaşa Deresinin 450 m doğusunda, Çaltılıbük Yolu üzerinde yer almaktadır.

Değişikliğe konu parsellerin doğusundan 20 m en kesitli olarak planlanan Çaltılıbük Yolu, kuzeyinden 12 m en kesitli araç yolu geçmekte olup parseller söz konusu yollardan cephe alacak konumdadır.



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

### 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

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

α β γ.

Yıllar	MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇE		LALAŞAHİN MAH	
	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2018	100696	0.72	3729	-3.44
2019	101119	0.42	3658	-1.90
2020	101820	0.69	3650	-0.22
2021	101407	-0.41	3619	-0.85
2022	102284	0.86	3541	-2.16

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

Mustafakemalpaşa ilçesi ile Lalaşahin Mahallelerin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, ilçe nüfusunun durağan ve azda olsa artma eğiliminde, Lalaşahin Mahallesinin nüfusunun azalma eğiliminde olduğu görülmektedir. Mahalle nüfusundaki azalmanın, mahallenin mevcut yerleşik alanlarının kentin eski yerleşim bölgeleri olması nedeniyle bölgeden göç olgusuna dayandığı söylenebilir.

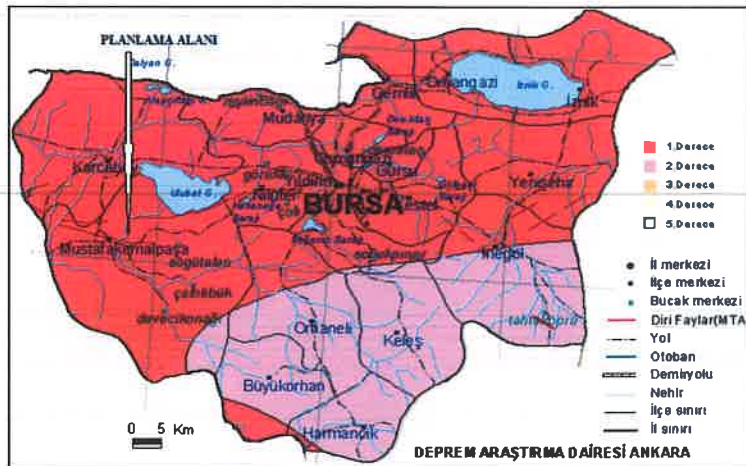
Planlama alanının yer aldığı Mustafakemalpaşa İlçesinde ekonomik yapı ağırlıklı olarak tarıma dayanmaktadır. Tarımsal üretimin yoğun olduğu bölgede tarıma dayalı sanayi tesisleri yanında 1'i ihtisas olmak üzere 2 adet organize sanayi bölgesi bulunmaktadır.

## 2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu konut alanı olarak planlanmış olup halihazırda üzerlerinde herhangi bir sosyal ve teknik altyapı alanı bulunmamaktadır.

## 2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

### 2.4.1. Depremsellik



Şekil 2: Planlama alanı depremsellik durumu

*(Handwritten signature)*

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.

## 2.4.2. Jeolojik Durum

Plan değişikliğine konu alan, Mustafakemalpaşa Jeolojik etüt raporunda "**Yerleşime Önemli Alanlar-3 (ÖA-3)**" olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil 3: Jeolojik durum

## 2.4.3. Morfolojik Yapı

### 2.4.3.1. Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu alanda güneybatı yönünde azalan %5-10 arası eğim bulunmaktadır.

### 2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanında güneybatı yönünde azalan eğim bulunmakta olup alan güneybatı bakılıdır.

## 2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu alan halihazırda boş olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



Şekil 4: Planlama alanı genel görünüş (Google earth'den alınmıştır)

2 3 4

## 2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 1006 ada, 4-5 parseller belediye mülkiyettir. Parsellerin toplam alanı 976,41 m<sup>2</sup>'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.



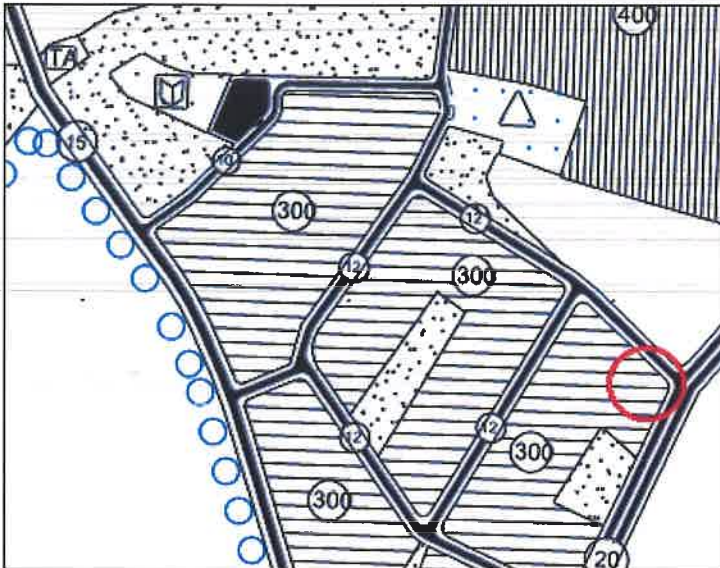
Şekil 5: 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı

### 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

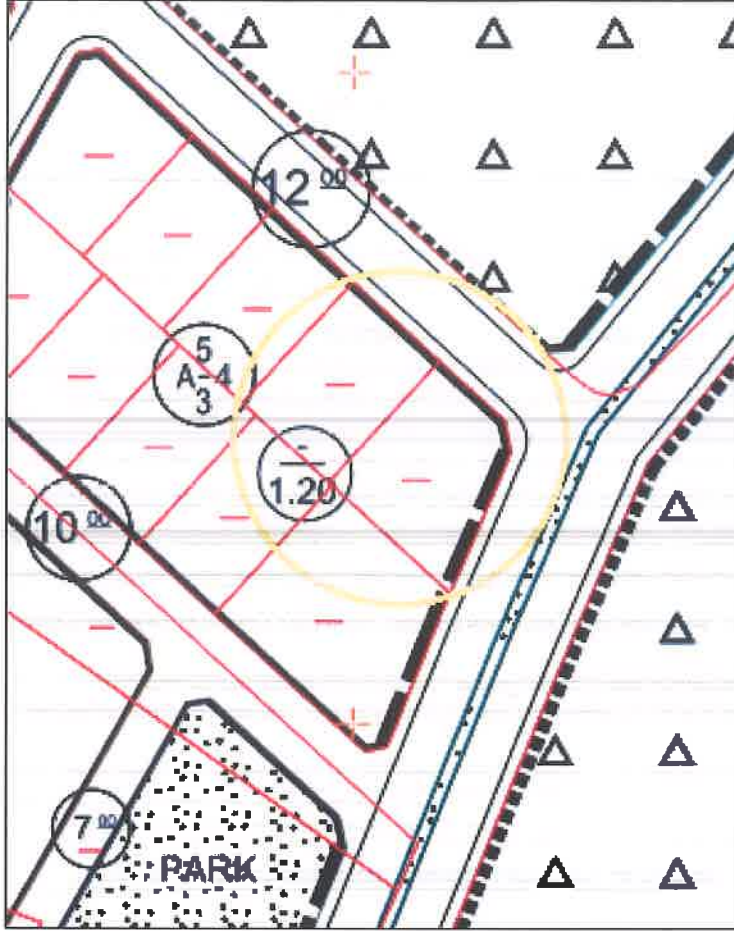
Plan değişikliğine konu alan 1/5000 ölçekli Mustafakemalpaşa Nazım İmar Planında 300 ki/ha brüt yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planlanmış durumdadır. Alanın doğusundan 20 m, kuzeyinden 12 m ulaşım aksları planlanmıştır.



Şekil 6: 1/5000 ölçekli nazım imar planı örneği

## 2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu parseller 1/1000 ölçekli Mustafakemalpaşa Uygulama İmar Planında 5 m ön bahçeli ayırık nizam 4 kat KAKS:1.20 yapılanma koşullu konut alanı olarak planlanmış durumdadır. Parsellerin doğusundan 20 m, kuzeyinden 12 m ulaşım aksları geçmekte olup alana ulaşım bu yollardan sağlanmaktadır.



Şekil 7: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

## 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

### 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliği, İmar Kanununun 18. Madde uygulaması tamamlanmış alanda bölge otoparkı ihtiyacının karşılanmasına yönelik düzenleme yapılması amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

### 3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan Değişikliğine konu alan Lalaşahin Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Alan ilçe merkezinin 650 m güneyinde, Mustafakemalpaşa Deresinin 450 m doğusunda Çaltılıbük Yolu üzerinde yer almaktadır.

Alan halihazırda boş olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Plan değişikliğine konu parseller belediye mülkiyetindedir.

*(Handwritten signatures and initials)*

Parsellerin bulunduğu bölgede güneybatı yönünde azalan %5-10 arası eğim bulunmakta olup alan güneybatı bakılıdır. Bölgeye ait jeolojik-jeoteknik etüt raporunda alan Önlemler Alanlar 3 (ÖA-3) olarak tanımlanan bölgede kalmaktadır.

Parsellerin doğusundan 20 m en kesitli olarak planlanan Çaltılıbük Yolu geçmektedir. Parsellerin kuzeyinde ise 12 m ulaşım aksı planlanmış olup alana söz konusu yollardan ulaşılabilir. Söz konusu yollar halihazırda mevcuttur.

### 3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ayrık nizam 4 kat yapılanma koşullu konut alanı olarak planlı 1006 ada, 4-5parsellerin kullanım kararı konut alanından çıkartılarak, yakın çevresindeki bölge otopark ihtiyacının karşılanabilmesi amacıyla bölge otoparkı olarak yeniden planlanmıştır.

Otopark alanına giriş çıkışlar 20 m en kesitli yoldaki trafik akışının aksatılmaması amacıyla parsellerin kuzeyindeki 12 m yoldan düzenlenmiştir.

Plan değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

	<b>Mevcut plan (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Plan değişikliği (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Fark (m<sup>2</sup>)</b>
Konut alanı (A-4/1.20)	976,41	0	-976,41
Otopark alanı	0	976,41	976,41

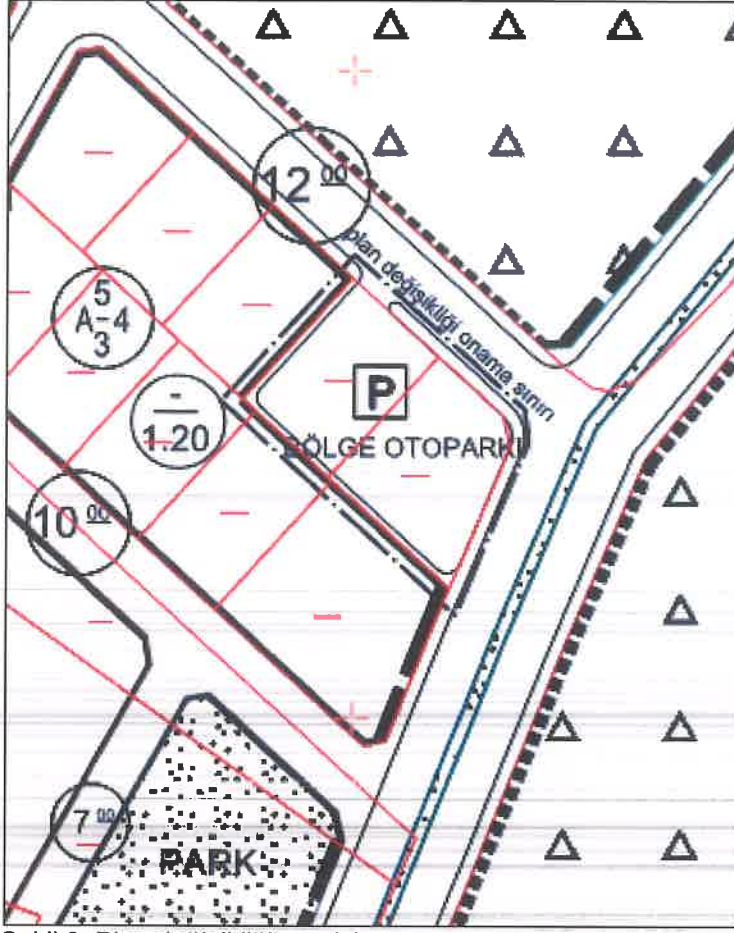
Tablo 2: Arazi kullanım değişimi

Plan değişikliği ile 976,41 m<sup>2</sup> konut alanı bölge otoparkı olarak yeniden planlanmıştır. Bölgede konut alanının azaltılmasına bağlı olarak nüfus yoğunluğu da azaltılmış olmaktadır. Alanda kişi başına 30 m<sup>2</sup> inşaat alanı kabulüyle yaklaşık 39 kişilik bir nüfus azalması söz konusudur. Plan değişikliği bölgede yapı ve nüfus yoğunluğunu azaltıcı niteliktedir.

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





Şekil 8: Plan değişikliği önerisi

#### 4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliğine konu alan meskun ve planlı alanda kalmakta olup herhangi bir yatırımcı kuruluşun alanına müdahale edilmediğinden yeniden kurum görüşü gerekmemektedir.

Bilginize arz ederim.

α