



MUSTAFAKEMALPAŞA
BELEDİYESİ

MUSTAFAKEMALPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ, TAŞPINAR MAHALLESİ
392-393 PARSELLERİN BİR KISMI 401 PARSELİN TAMAMINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI SOSYAL TEKNİK ALTYAPI RAPORU

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP-

SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA
ALP KAYA - Şehir Plancısı
Oda Sicil No: 2882 Gazet. Dipl. No: 277
Altınşehir Mh. Çetin Emec Cd. No: 110 Nilüfer/ BURSA
Nilüfer V. D. : 530 024 17 04 T. C. No: 504 767 51 364

KENT İMAR
KENTSEL TASARIM PLANLAMA
OLUKYÜNLÜ
ŞEHİR PLANLAMA KADASI: 5119
Tabaklar Mah. Hüseyin Eren Sk. No: 8 Kat: 3
Karacabey/ BURSA Tel: 0333 048 95 50
Karacabey V. D. 125 8087 4100

Mustafakemalpaşa Belediye
Meclisi'nin ___/___/2023 tarih ve
_____ sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.

Mehmet KANAR
Mustafakemalpaşa Belediye
Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
25/07/2023 tarih ve 1011 sayılı kararı ile
onaylanmıştır.
değiştirilerek

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU

**BURSA İLİ, MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ,
TAŞPINAR MAHALLESİ, 392-393 PARSELLERİN BİR KISMI
401 PARSELİN TAMAMINA İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE KENTSEL TEKNİK ALTYAPI
ETKİ DEĞERLENDİRMESİ RAPORU**

1. GİRİŞ

Bu rapor, Bursa İli, Mustafakemalpaşa İlçesi, Taşpınar Mahallesi 392-393 parsellerin bir kısmı 401 parselin tamamına ilişkin konut amaçlı uygulama imar planı hazırlanması.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Bursa İli, Mustafakemalpaşa İlçesi, Taşpınar Mahallesi ilçe merkezine 14.50 km mesafede, Planlama alanı parseller köy yerleşik alan merkezine 175 metre mesafede güneydoğu yönünde Google Maps 40.08066921886389, 28.57208121426946 koordinatlarında., Bursa-Balıkesir Yolunun 1,4 km kuzeyinde yer almaktadır.



Planlama Alanının Konumu

3. MÜLKİYET BİLGİLERİ VE HALİHAZIR DURUM

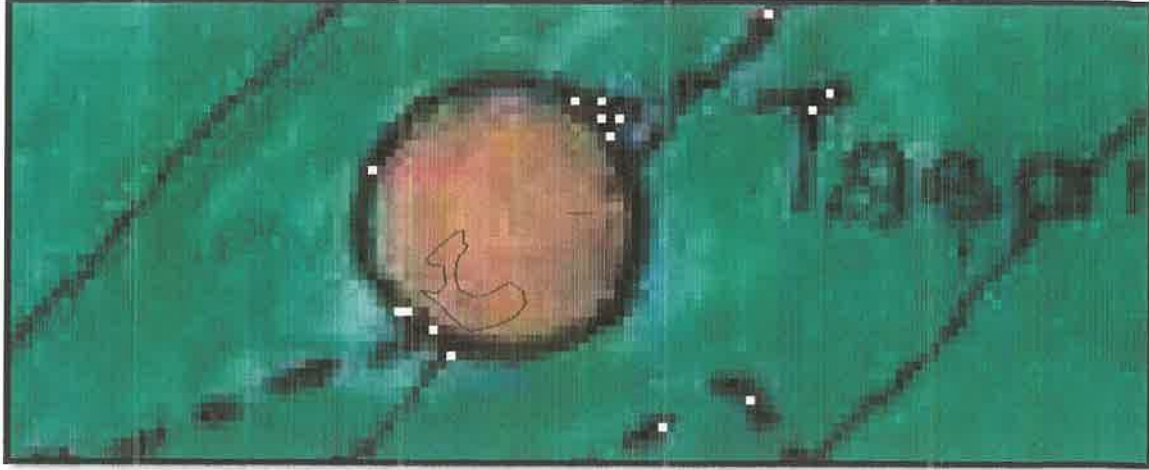
Planlama alanı 401 parsel Mustafakemalpaşa Belediyesi mülkiyetindedir. Üzerinde konaklama amaçlı yapısal anlamda yada sınırlarını belirleyici bir tel, taş duvar vb yoktur.

4. MER'İ PLANLAR

4.1.1/100.000 ÖLÇEKLİ BURSA ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Bursa İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı içerisinde planlama alanı planlama kararlarına göre **Kırsal Yerleşme Alanları** olarak gösterilen bölgede yer almaktadır. Yakın bölgesinde tarım alanları ulaşım amaçlı köy yolları bulunmaktadır.

9



6.2.2. KIRSAL YERLEŞME ALANLARI

6.2.2.1. İlgili idarece, mevzuata göre onaylanmış/onaylanacak köy yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınırlar plan değişikliğine gerek kalmaksızın geçerlidir.

6.2.2.2. Kırsal Yerleşme Alanları Bursa 2020 Yılı 1/100000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında şematik gösterilmiş olup, Onaylı Köy Yerleşik Alanları/Gelişme Alanları ve Köy Yerleşik Alanı bulunmayan alanlarda, tapu kaydında "köy içi" yazan parselleri kapsamaktadır.

6.2.2.3. Onaylı Köy Yerleşik Alanı bulunmayan alanlarda ve sınır değişikliği gerektiren alanlarda, Kırsal Yerleşme Alan sınırları kurum görüşleri doğrultusunda İlçe Belediye Meclisi tarafından belirlenir, Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanır.

B.M.K. 23.06.2015/1330

6.2.2.4. Bu alanlarda, koruma ve gelişim ilkelerine uygun imar planlarının hazırlanması esastır. Planı bulunmayan köy ve mezralar ile belediye sınırları içine katılarak mahalle statüsü kazanmış kırsal yerleşmelerin yerleşme alanlarında imar planları yapılıncaya kadar aşağıdaki koşullar uygulanır.

6.2.2.5. Kırsal yerleşme alanlarında konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile köy nüfusuna hizmet edecek eğitim, sağlık vb. Kamusal tesislerle ticari ve sosyal yapılar (köy konağı, ibadethane, okul, spor alanı, harman yeri, mezarlık, pazaryeri, Sağlık ocağı, sağlık evi, postane, su deposu, karakol, köy bakkalı, köy kahvesi ve lokantası, alt yapı tesisleri vb.) yer alabilir.

6.2.2.6. Konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılara ilişkin uygulamalar, bu plan ile verilmiş yapılaşma koşullarını aşmamak kaydıyla, 3194 sayılı İmar Kanunu,

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5'inci bölümünde belirtilen esaslara göre yapılır.

6.2.2.7. Mahalle nüfusuna kayıtlı ve mahallede sürekli oturanlarca yapılacak

B.M.K. 17.03.2016/527

Konut, bakkal, manav, berber, fırın, kahve, lokanta, tanıtım ve teşhir büfeleri ve mahalle halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatiflerin işletme binaları bu hüküm doğrultusunda yapılacaktır.

Emsal: 0,50

Emsal: 1,00

Taban alanı katsayısı ve çekme mesafeleri ilçe belediyesince belirlenir

B.M.K. 17.03.2016/527

Yençok: 6,50 (2 kat)

Emsale dahil toplam alan maksimum: 250 m²

İfrazda minimum parsel büyüklüğü: 300 m²

Müştemilatlar (ticari amacı bulunmayan odunluk, kömürlük, kapalı gara, samanlık, ahır, ağıl, depo (kiler), silo, yem deposu, slaj çukuru vs.) emsale dâhil değildir. Ancak müştemilatların toplam inşaat alanı maksimum inşaat alanının % 50 sini geçemez.

Tablo-5 Bursa 1/100.000 ÇDP

Planlama alanı Mustafakemalpaşa İlçesi, Taşpınar Mahallesi 392-393 parsellerin bir kısmı 401 parselde ait 1/5000 ölçekli Mer'i Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

Mer'i 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanına ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

1/1000 ÖLÇEKLİ MER'İ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanına ait 1/1000 Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

5. TEKLİF PLAN

Kırsal yerleşme karakteristiğinde olan Mustafakemalpaşa İlçesi Taşpınar Mahallesiinde yoğun tarımsal faaliyetler sonucu ihtiyaç haline gelen ve nüfus artışı ile hazırlanan ürün ve diğer mamullerin depolanması, hayvancılık faaliyetleri amaçlı ortaya çıkan ihtiyaç sebebiyle yaklaşık 1,9 ha lık alanda konut amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi hazırlanmıştır. Hazırlanan planda konut, depolama ve kırsal yerleşim alanlarındaki ihtiyaca yönelik kararlar getirilmiş planda 6.50 metre yükseklikli 2 katlı Emsal değeri E:0.60 olan arsa üretimi önerisi yapılmıştır. Ön Bahçe mesafeleri 5 metre Yan Bahçe mesafeleri 3 metredir.

6. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

Mustafakemalpaşa İlçesi, Taşpınar Mahallesi 392-393 parsellerin bir kısmı 401 parselin tamamına ilişkin hazırlanan imar planında planlama alanının tamamında konut alanı, belediye hizmet alanı, yeşil alan ve 7-10 melik yaya ve araç yolları önerilmiştir. Topoğrafik anlamda oldukça eğimli olan bu arazide altyapının da sağlıklı bir şekilde sağlanması amaçlı olarak eğime uygun şekilde plan yapılmıştır.

Öneri yapılan imar planı ile bölgedeki sosyal yapıya uygun şekilde planlı ve düzenli yerleşilebilir kamu kontrolünde bir bölge planı yapılmıştır.

Bölgedeki birçok kırsal yerleşim alanından farklı olarak yurtiçi ve yurtdışında yaşamakta olan halen geri dönüş ve belirli sürelerde bu alanda yaşamını idam ettiren, pandemi sonucunda geri dönüş yerleşim yeri talep eden ve bölgedeki kırsal üretimden sonra büyük miktarlarda ürün depolama ihtiyacı olan bir kırsal yerleşim alanıdır.

Planlama alanında güncel alt yapı olanakları kırsal bir bölgede yaşamını idam ettiren standartlardan oluşmaktadır. Plan yapılan alanın ayrık nizamlı ve bahçeli yapısı ile otopark sornu çözülmüştür.

Teknik ve sosyal altyapı amaçlı ihtiyaçların büyük bir bölümü ilçe ve şehir merkezlerinden karşılanmaktadır. Bunlar eğitim(taşımali sistem), sağlık, sosyal tesis vb fonksiyonlardır. Yeşil alan planlama alanı merkezinde sınırlar içerisinde karşılanmıştır. Ayrıca ihtiyaç olması durumunda belediye hizmetlerinin yerinden sağlanması için belediye hizmet alanı ayrılmıştır.

Bölgede trafik yoğunluğu kırsal yerleşim olması sebebiyle oldukça düşüktür. Ancak buna karşın uzun süre ihtiyacı karşılayacak 10 metrelik taşın yolları önerilmiştir.

PLAN HÜKÜMLERİ

1-YAPILAŞMA NİZAMI AYRIK NİZAM'DIR. YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ ÖN BAHÇEDEN 5 METRE, KOMŞU PARSELLERDEN EN AZ 3 METREDİR.

2-YAPILAŞMADA E:0.60 DIR. YÜKSEKLİK 2 KAT OLUP YENÇOK:6.50 METREDİR. MÜŞTEMİLATLAR (TİCARİ AMACI BULUNMAYAN ODUNLUK, KÖMÜRLÜK, KAPALI GARAJ, SAMANLIK, AHIR, AĞIL, DEPO (KİLER), SİLO, YEM DEPOSU, SLAJ ÇUKURU VS.) EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.

3-YOL YEŞİL ALAN OTOPARK VB ALANLAR KAMUYA BİLA BEDEL TERK EDİLMEYEN İMAR DURUMU VERİLEMEZ.

4-) 2872 SAYILI "ÇEVRE KANUNU" ÇERÇEVESİNDE ÇIKARILAN; HAVA KALİTESİNİN KORUNMASI, KATI ATIK KONTROLÜ, GÜRÜLTÜ KONTROLÜ VE ZARARLI KİMYASAL MADDE VE ÜRÜNLERİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİKLERİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

5-YAPILACAK HER TÜRLÜ BİNADA AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

6-YERLEŞİME ÖNLEMLİ ALAN SINIRI İÇİNDE KALAN ALANLARDA, PARSEL BAZINDA SONDAJLI ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

7-) JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU'NUN SONUÇLAR VE ÖNERİLER KISMINA UYULACAKTIR.

8-) APLİKASYONDA KADASTRAL SINIRLAR ESASTIR.

9-) SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ TEKNİK USULLERİ TEBLİĞİNDE BELİRTİLEN HUSUSLAR GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

10-BURSA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ PLANLAMA YATIRIM VE İNŞAAT DAİRESİ BAŞKANLIĞININ 05.03.2021 TARİH 12242 SAYILI GÖRÜŞÜ EKİNDE YER ALAN SU VE DİĞER HATLAR DİKKATE ALINIP KORUNACAKTIR.

11- YATAY VE DÜŞEY EMNİYET MESAFELERİ 30.11.2000 GÜN VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN ELEKTİRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ 44. MADDESİNİN (h) VE (I) FIKRALARINDA BELİRTİLMİŞ OLAN HÜKÜMLERE GÖTR HAREKET EDİLECEKTİR. MEVCUT TESİSLERİN KORUNMASI, ENERJİ NAKİL HATTININ GÜZERGAHINDA Kİ CAN VE MAL EMNİYETİNİN SAĞLANMASINI TEMİN AÇISINDAN GAYRİMENKUL ÜZERİNE TESİS ETTİRİLMİŞ OLAN İRTİFAK HAKLARI VE DİREK YERLERİ KORUNACAKTIR.

12- YAPI İNŞASI AŞAMASINDA, GEREK PERSONEL GEREK İŞLETME KAYNAKLI HER TÜRLÜ KATI VE SIVI ATIKLARIN TABİL ZEMİN İLE TEMASININ KESİLMESİ, SIZDIRMAZLIK SAĞLANARAK DEPOLANMASI, İLGİLİ TÜM YÖNETMELİKLERE UYGUN OLARAK BERTARAF EDİLMESİ, YERALTI SUYU KİRLENMESİNİ ÖNLEYİCİ TÜM TEDBİRLERİN ALINMASI, "YERALTI SULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK " VE "SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE TAM RIAYET EDİLMESİ, TESPİT EDİLMİŞ YADA SONRADAN TESPİT EDİLECEK ÇEŞME, KAYNAK VB. SU YAPILARINA VEYAHUT YERALTI SUYUNA OLUMSUZ ETKİSİNİN SAPTANMASI DURUMUNDA ZARARIN İLGİLİDEN TEMİN EDİLMESİ VE ENGELLENMESİ, ENGELLENEMEYEN HERHANGİ BİR ZARAR DURUMUNDA İSE YAPILAŞMANIN İPTAL EDİLMESİ KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

13- HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞI TESPİT EDİLMESİ DURUMUNDA 2863 SAYILI YASA'NIN 4. MADDESİNDE BELİRTİLEN HABER VERME ZORUNLULUĞUNA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.