



**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ, ORTA MAHALLESİ
716 ADA 4 PARSELE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../..... tarih ve
sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Alinur 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 Yapı	5
2.4.3. Morfolojik Yapı	5
2.5. ARAZİ KULLANIMI	6
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
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, belediyesince yapılması düşünölen sosyal altyapı tesisleri için gerekli alanların oluşturulması, amaçlanmaktadır.

Plan değişikliği, Orta Mahalle 716 ada, 4 parseli kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, Mustafakemalpaşa İlçe Merkezinin kuzeydoğusunda Orta Mahalle sınırları içerisinde yer almaktadır.

Alan ilçe merkezine kuŐ uçuŐu 1200 m mesafededir. Plan değişikliğine konu 716 ada, 4 parselin kuzeyinden 15 m ulaşım aksı geçmekte olup parsel bu yoldan cephe alacak konumdadır. 4 parselin doğusunda aÇık otopark alanı planlanmış durumdadır.

Parselin kuzeyinde iskan alanları ve toplu konut alanları planlanmış durumdadır. Parselin doğusunda ve kuzeyinde sosyal altyapı alanları ile kamu hizmet alanları planlanmıştır.



Şekil1: Planlama alanı (Google earth'den alınmıŐtır)

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

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

Yıllar	MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇE		ORTA MAH	
	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2015	99781		2811	
2016	99753	-0,03	2797	-0,50
2017	99972	0,02	2722	-2,68
2018	100696	0.72	2613	-4.00
2019	101119	0.42	2526	-3.33

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

Mustafakemalpaşa ilçesi ile Orta Mahallesinin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, ilçe nüfusunun durağan ve azda olsa artma eğiliminde olmasına karşılık mahalle nüfusunda azalma söz konusudur. 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

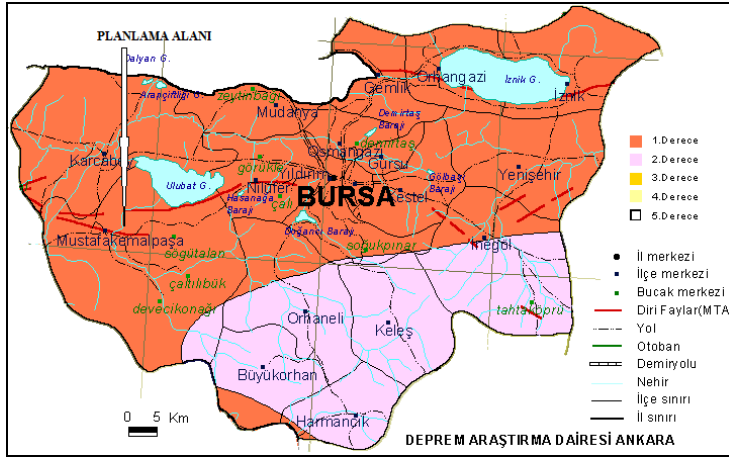
Plan değişikliğine konu 716 ada, 4 parselin kuzeyinden 15 m ulaşım aksı geçmektedir. Ayrıca parselin doğusunda otopark alanı planlanmış durumdadır.

Parsellin kuzeyinde iskan alanları bulunmaktadır. Diğer alanlarda, kamu hizmet alanları ile sosyal hizmet alanları planlanmış durumdadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

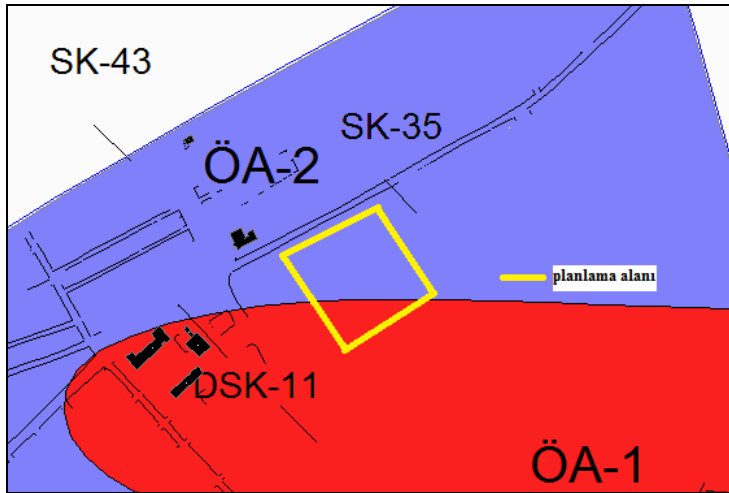
Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre deprem riski açısından 1. derece riskli alanlarda kalmaktadır.



Şekil2: Planlama alanı depremsellik durumu

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanı bölgeye ait jeolojik-jeoteknik etüt raporunda kısmen “Yerleşime Önemli Alanlar-1 (ÖA-1)” kısmen de “Yerleşime Önemli Alanlar-2 (ÖA-2)” olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil3: 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 716 ada, 4 parsel üzerinde halihazırda bina bulunmamaktadır.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 716 ada, 4 parsel belediye mülkiyettedir. Parselin alanı 10.335,80 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.

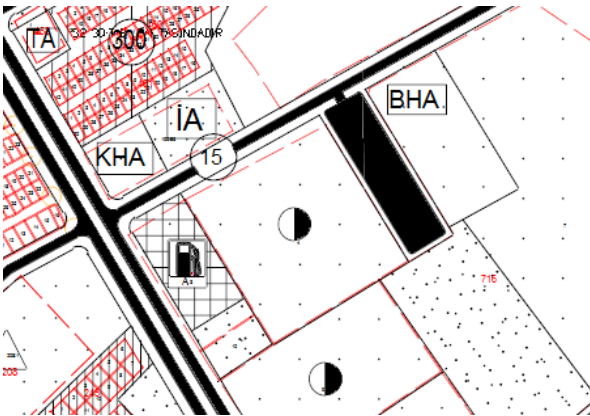


Şekil4: 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı

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



Şekil5: 1/5000 ölçekli nazım imar planı örneği

1/5000 ölçekli Mustafakemalpaşa Nazım İmar Planında, 716 ada, 4 parsel resmi kurum alanında olarak planlanmıştır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

716 ada, 4 parsel emniyet hizmet alanı olarak planlanmış durumdadır. Plan kararlarında belirtilen kuruma yeni yapılan hükümet konağında alan ayrıldığından söz konusu alandaki yatırımdan vazgeçilmiştir. Parselin mülkiyeti belediyeye geçmiş durumdadır.

Nazım imar planı değişikliği; 716 ada, 4 parselde belediyesince yapılması düşünülen sosyal altyapı tesislerinin yapılmasına olanak sağlamak amacıyla, ilgili idarenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan Değişikliğine konu alanda planlı yatırımcı kuruluşlar yatırımdan vazgeçmiş durumdadır. Halihazırda üzerinde herhangi bir yapılaşma veya kamu hizmet birimi bulunmamaktadır.

Kamu kurumlarının yatırımlarından vazgeçmesi ile söz konusu alanların ilçe bütününe hizmet edecek nitelikte sosyal altyapı tesisleri olarak planlanmasında kamu yararı olduğu değerlendirilmektedir.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 716 ada, 4 parselin imar hatları ve ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmaksızın parselin kullanımı resmi kurum alanından çıkartılarak sosyal tesis alanı ve spor alanı olarak yeniden planlanmıştır. Sosyal tesis alanı parselin kuzeybatısında kuzeyden geçen 15 m yoldan cephe alacak şekilde planlanmıştır.

Plan değişikliği ile bölgede ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Alanlara ana ulaşım kuzeyden geçen 15 m yoldan sağlanacaktır. 716 ada, 4 parselin doğusunda planlı otopark alanında herhangi bir değişiklik yapılmamış olup söz konusu alan yapılacak tesislerin otopark ihtiyacının karşılanmasında önemli katkı sağlayacaktır.

Plan değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

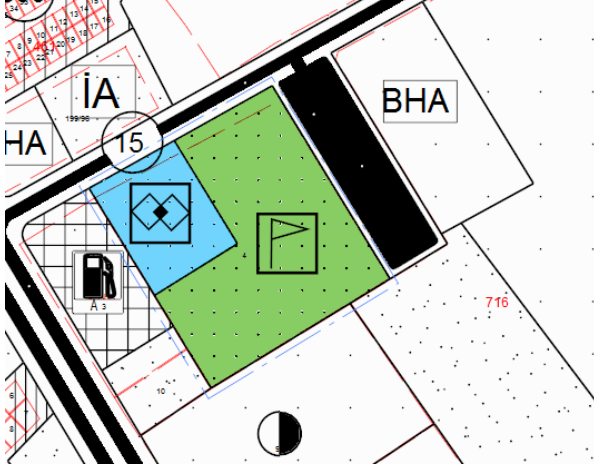
	Mevcut plan (m ²)	Plan değişikliği (m ²)
Resmi kurum alanı	10937	0
Sosyal tesis alanı	0	2739
Açık spor alanı	0	8238
TOPLAM	10937	10937

Tablo2: Arazi kullanım değişimi

Plan değişikliği ile yatırımcı kuruluşların yatırımlarından vazgeçerek mülkiyeti belediyeye iade edilen alanda kentin ihtiyacı olan sosyal altyapı alanlarının oluşturulması hedeflenmektedir. Bu nedenle yapılan düzenlemede kamu yararı olduğu değerlendirilmektedir.

Plan değişikliği ile bölgede konut alanları planlanmamış olup yerleşik bir nüfus bulunmamaktadır.

Değişiklikte yürürlükteki 1/5000 ölçekli Mustafakemalpaşa Nazım İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.



Şekil8: Plan değişikliği önerisi

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

716 ada, 4 parsel mülkiyeti Mustafakemalpaşa Belediyesine ait iken İlçe Emniyet Müdürlüğü'nün talebi ile 3 yıl içinde yapılmak ve başka amaçla kullanılmamak kaydıyla 16.07.2013 tarihinde bedelsiz olarak Maliye Hazinesine devredilmiştir. Söz konusu alanın Emniyet Hizmet Alanı yapılmak üzere 2 yıllık ön tahsisi Defterdarlık Makamınca 18.01.2016 tarih ve 963 sayılı olurları ile uygun görülmüştür.

Geçen sürede devir amacına uygun olarak hizmet binasının yapılmaması ve yeni yapılan Hükümet Konağında Emniyet Müdürlüğü için alan ayrıldığından söz konusu alanın Mustafakemalpaşa Belediyesine devri talep edilmiştir.

Defterdarlık Makamının 12.06.2018 tarihli oluru ile 716 ada, 4 parsel Mustafakemalpaşa Belediyesine iade edilmiş olup Hükümet Konağı içerisinde Emniyet Müdürlüğü için alan ayrıldığından Emniyet Hizmet Alanı ihtiyacı ortadan kalkmıştır.

Bilginize arz ederim.