

**MUDANYA İLÇESİ, MÜRSEL MAHALLESİ, H21B19D PAFTA, 1637
PARSEL VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN MUDANYA BELEDİYESİ 1/5000
ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

1.KONU

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Mürsel Mahallesi, H21B19D Pafta, 1637 parsel ve çevresine (Eski 556 ve 557 parseller) ilişkin Mudanya Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

2.KAPSAM

Plan değişikliği hazırlanan 1637 parselin "Özel Eğitim Alanı" olarak kuzey, kuzeybatı ve kuzeydoğu yönü bitişindeki tescil harici alanın ise Park ve Dinlenme Alanı olarak düzenlenmesi. Plan değişikliği kapsamındaki 1637 parselin büyüklüğü 11.165,00 m² büyüklüğündedir.

3.AMAÇ

Hazırlanan nazım imar planı değişikliği kapsamında arazinin doğal ve topografik yapısı, niteliği, donatı ihtiyaçlarına yönelik yapılan analizler ve tespitler, üst ölçekli meri plan durumu göz önünde bulundurularak bölgedeki eğitim tesislerine yönelik ihtiyacın karşılanması, böylelikle bölgedeki sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi, sağlıklı ve sürdürülebilir mekansal gelişimin sağlanması amacı ile planlama alanında "Özel Eğitim Alanı" ile "Park ve Yeşil Alan" düzenlenmiştir.

Hazırlanan Nazım İmar Planı değişikliği aşağıda belirtilen ana başlıklar altında detaylıca değerlendirilmiştir.

A. PLANLAMA ALANI ARAŞTIRMA VE ANALİZ

- PLANLAMA ALANI KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ
- PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ
- PLANLAMA ALANI MEVCUT DURUMU
- PLANLAMA ALANI KURUM GÖRÜŞÜ

B. MEKÂNSAL PLANLAMA KADEMELERİ VE İLİŞKİLERİ

C. PLANLAMA ALANININ İMAR PLANLARINA DAİR ESASLAR VE İLKELER YÖNÜNDEN İNCELENMESİ

- PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDE EĞİTİM ALANINA İLİŞKİN DONATI İHTİYACI ANALİZİ; ERİŞİLEBİLİRLİK İLE ASGARİ BÜYÜKLÜK VE STANDARTLAR AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMİŞTİR
- PLANLAMA ALANI KENT BÜTÜNÜ ULAŞIM BAĞLANTILARI AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMİŞTİR VE ULAŞIM TAHMİNLERİ SUNULMUŞTUR.

D. NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ DETAYLICA GEREKÇELENDİRİLMİŞTİR.

4.PLANLAMA ALANI ARAŞTIRMA VE ANALİZ

Bu bölümde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin;

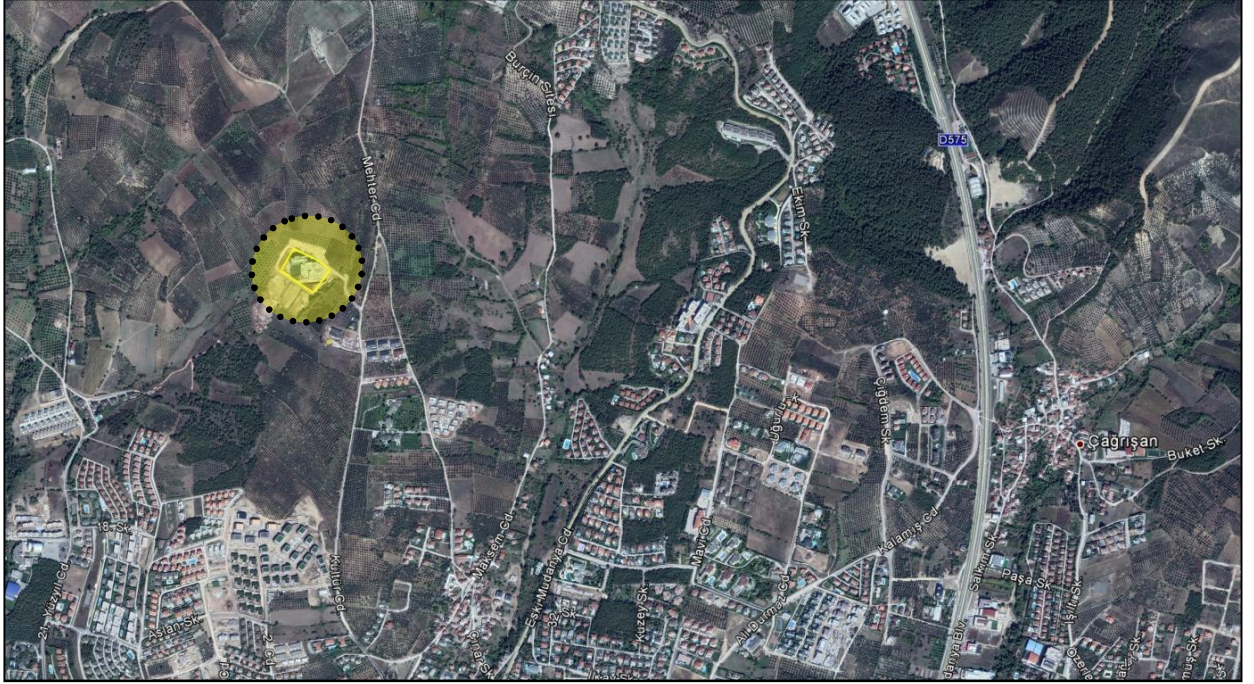
- Dördüncü Bölümünde belirtilen "Mekansal Planların Yapımına Dair Esaslar" başlığı altında Araştırma ve Analiz bölümünde Madde 8 de belirtilen hususlar ile Plan Raporu bölümünde Madde 9'un, (3). bendinde belirtilen hususlara göre,
- Yedinci Bölümünde belirtilen "İmar Planlarına Dair Esaslar" başlığı altında İmar Planı İlkeleri bölümünde Madde 21'in, (3). bendinde belirtilen hususlara göre, Eşik Analizi Bölümü'nde Madde 22'de belirtilen hususlara göre

planlama alanına ilişkin konumu, ulaşım ilişkileri, jeolojik, jeomorfolojik yapı, toprak niteliği ve tarımsal arazi kullanımı, kurum görüşü vb. araştırma ve analiz yapılmıştır.

4.1 PLANLAMA ALANI KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Plan değişikliğine konu taşınmazlar Bursa İli, Mudanya İlçesi, Mürsel Mahallesi sınırları içinde kalmaktadır. Parseller mahallenin doğu sınırında yer almaktadır. Bursa-Mudanya Karayolu'nun batısında, karayoluna yaklaşık 2,5 km. uzaklıktadır. Eski Bursa-Mudanya asfaltına uzaklığı ise yaklaşık 1 km'dir.

Bademli yerleşik alanına yaklaşık 1 km. uzaklıkta, Mürsel yerleşik alanının ise yaklaşık 2 km. doğusunda yer almaktadır.

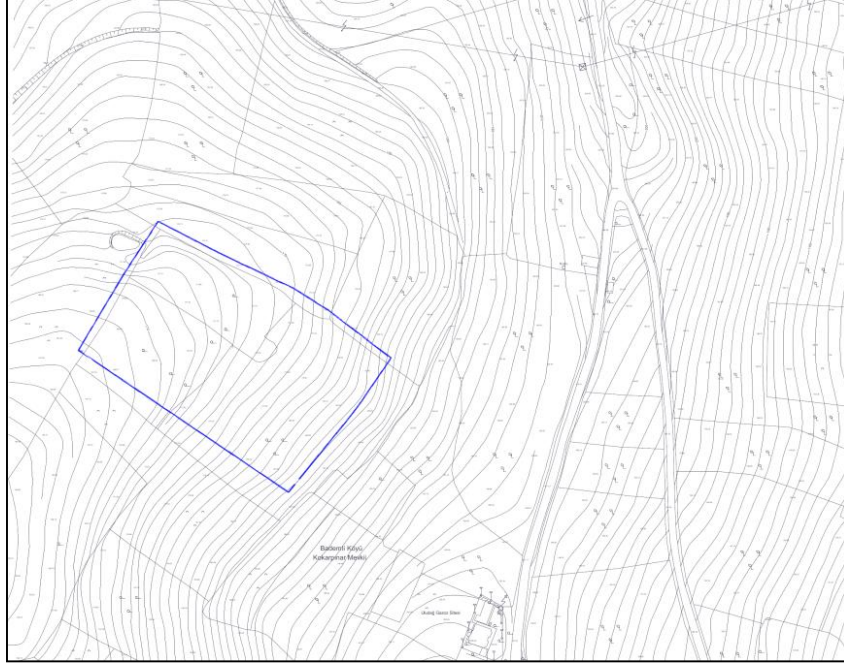


Plan Değişikliği Hazırlanan Alan

4.2.PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

4.2.1 Eğim Durumu:

Söz konusu alanda eğim yüksek bir değere sahip olup eğim %5 ile %15 değerleri arasında değişmektedir. Eğim kuzey-doğu yönünden güney-doğu yönüne doğru artmaktadır.



4.2.2 Yükseklik Durumu:

Alanda yükseklik kuzeydoğu yönünde artmaktadır. Planlama alanında belirlenen en düşük kot kuzeybatı yönünde 168 m iken, en yüksek kot kuzeydoğu yönünde 185 metredir.

4.2.3 Yönlendirme Durumu:

Planlama Alanında yükseklik kuzeydoğu yönünde arttığından hakim bakı yönü güneybatı yönü olarak belirlenmiştir.

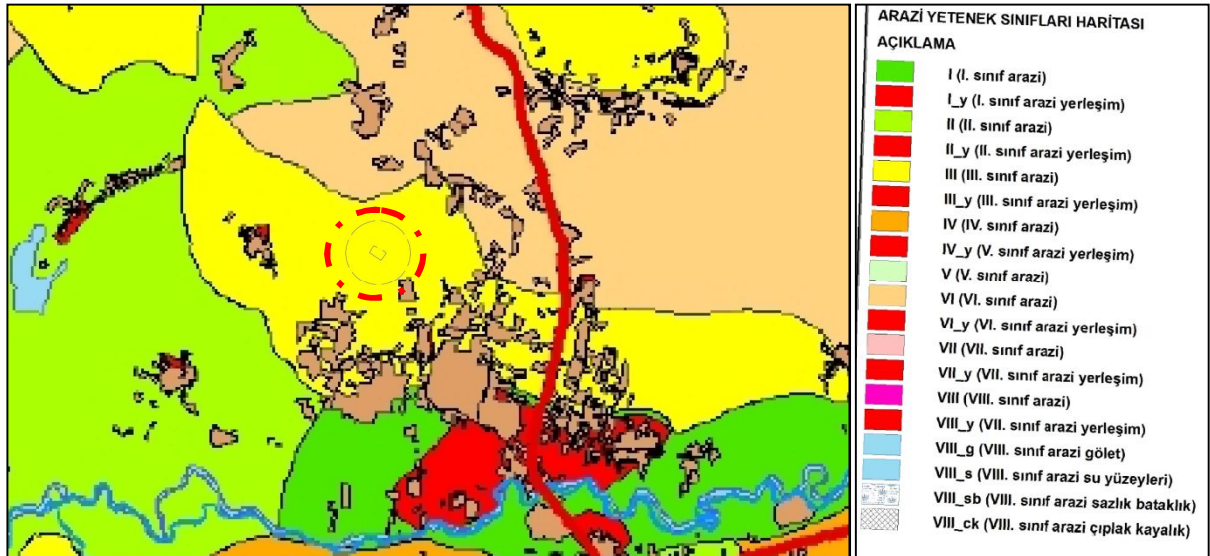
4.2.4 Toprak Arazi Sınıflaması Durumu:

Planlama alanının bulunduğu bölge Diğer Tarım Alanı (Marjinal Tarım) olarak planlı olup 1/100000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı Analitik Etüdlere Kapsamında yapılan Toprak ve Arazi Kullanım Grubu Haritasında arazi sınıfı III. Sınıf Arazi olarak gösterilmiştir. Söz konusu alan özel mahsul alanı değildir.

Marjinal Tarım Alanları toprak ve topoğrafik sınırlamaları fazla olup tarımsal üretim potansiyeli düşük olan yerlerdir. Yetiştirilen bitkilerden elde edilen verim genellikle yöre ortalamasının altındadır. Bu araziler klasik sulama metotları ile sulamaya uygun olmayıp kontrollü ileri sulama teknikleri kullanılarak sulu tarım yapılabilir.

Planlama alanı da marjinal tarım alanı olup III. Sınıf Arazidir. III. Sınıf Araziler; toprak, topografya ve yüzeysel akışla ilgili özel tedbirler gerektiren alanlardır. Söz konusu alanda eğim %20lere kadar çıkmaktadır. Bu tür fiziksel koşulların kısıtlayıcı olduğu ve topografik sebeplerle ekonomik olmadığından az verimli alanlar büyük yatırımlar ve yoğun bir işgücü ile daha verimli hale getirilmeye çalışıldığından tarım için elverişlilik potansiyeli oldukça düşüktür.

Bunun yanı sıra söz konusu bölge mevcut planlı alana bitişik durumda olup herhangi mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri ve dikili tarım arazileri içerisinde bulunmamaktadır. Dolayısı ile mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri ve dikili tarım arazileri içerisinde tarımsal bütünlüğü sağlayan/olan lokal marjinal bir arazi değildir. Bu nedenle söz konusu alanda tarım dışı yapılacak olan kullanımlar tarımsal bütünlüğü bozar nitelikte değildir. Özellikleri itibari ile tarımsal bütünlüğü olmadığından bölgede ekonomik olarak tarımsal üretim yapılamamaktadır.



Planlama Alanı Arazi Sınıfı Gösterir Harita

4.2.5 Planlama Alanı Jeolojik-Jeoteknik Durumu:

Planlama alanı Mudanya İlçesi, Bademli-Mürselköy-Yörükali-Aydınpınar Bölgesi Mevzi İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt kapsamında kalmakta olup, söz konusu etüt Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 11.07.2012 tarihinde onaylanmıştır. İnceleme alanın 1.Derece Deprem Bölgesinde yer alması ve alanda Üst Miyosen-Pliyosen Yaşlı Kumtaşı-Çamurtaşı-Kireçtaşı,Karasal,Çökel Kaya birimlerin oluşturduğu ve eğim değeri genellikle %10-50 olduğu alanlar Önemli Alan-2 (Ö.A.-2) olarak tanımlanmıştır. Bu alanlarda mevcut durum itibari ile heyelan, kaya düşmesi ve benzeri afet riski oluşturabilecek durumlar gözlenmemiştir. Ancak yapılan sondaj çalışmalarında üst seviyelerdeki tabakaların genellikle ayrışma zonlarından oluştuğu ve alttaki daha az ayrışmış ve ayrışmamış kaya birimlerin mekanik özelliklerine bağlı olarak, zaman içerisinde yerel koşullardan dolayı stabilite problemleri ile karşılaşılacağı düşünülmekte olup Önemli Alan 2 (ÖA-2.): Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından Önemli Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

4.3 PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.3.1 Planlama Alanı Mülkiyet Durumu:

Plan değişikliği hazırlanan 1637 parsel (Eski 556 ve 557 parseller) özel mülkiyet olup taşınmazın güneybatı yönü bitişiğindeki parsel tescil harici alandır. Söz konusu tescil harici alan; 556 ve 557 parselin uygulama sonrasında terk edilmesi ile elde edilmiş parseldir.

4.4. PLANLAMA ALANI KURUM GÖRÜŞÜ

Planlama alanına ilişkin Bursa Valiliği, İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 12.04.2016 tarih ve 8346 sayılı yazısında taşınmazların "Özel Eğitim Tesis Alanı ve Park Alanı"na alınması amacıyla tarım dışı kullanılmasına ilişkin uygun görüşü bulunmaktadır.

5. MEKANSAL PLANLAMA KADEMELERİ VE İLİŞKİLERİ

Bu bölümde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Üçüncü Bölümünde belirtilen "Mekansal Plan Kademeleri ve İlişkileri başlığı altında" Madde 6 da belirtilen hususlara göre planlama alanının plan kademelenmesi ve ilişkileri incelenmiştir.

5.1 PLANLAMA ALANI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLAN DURUMU:

Plan değişikliği hazırlanan alan Bursa 2020 Yılı Bursa 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında Mudanya Planlama Bölgesi kapsamında kalmaktadır.

Mudanya Planlama Bölgesi Mudanya Belediyesi belediye sınırı, Altıntaş, Göynüklü, Çağrısan, Nilüfer, Bademli, Hasköy, Mürsel, Aydınpınar, Yörükali, Işıklı, Kumyaka köylerinin tapulama sınırları, Güzelyalı Belediyesi belediye sınırı, Zeytinbağı Belediyesi belediye sınırı, Yalıçiftlik, Esence, Söğütpınar, Egerce, Mesudiye köylerinin tapulama sınırını kapsamaktadır. Mudanya planlama bölgesi planlama nüfusu 164.000 kişi olarak belirlenmiştir.

Plan değişikliğine konu bölge 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında; Yerleşim Alanları Ana Lejant başlığı altında "Planlama Alanı (planlama kararlarına göre kentsel gelişmenin yönlendirilebileceği alanlar)" olarak planlı durumdadır. Planlama Alanı;

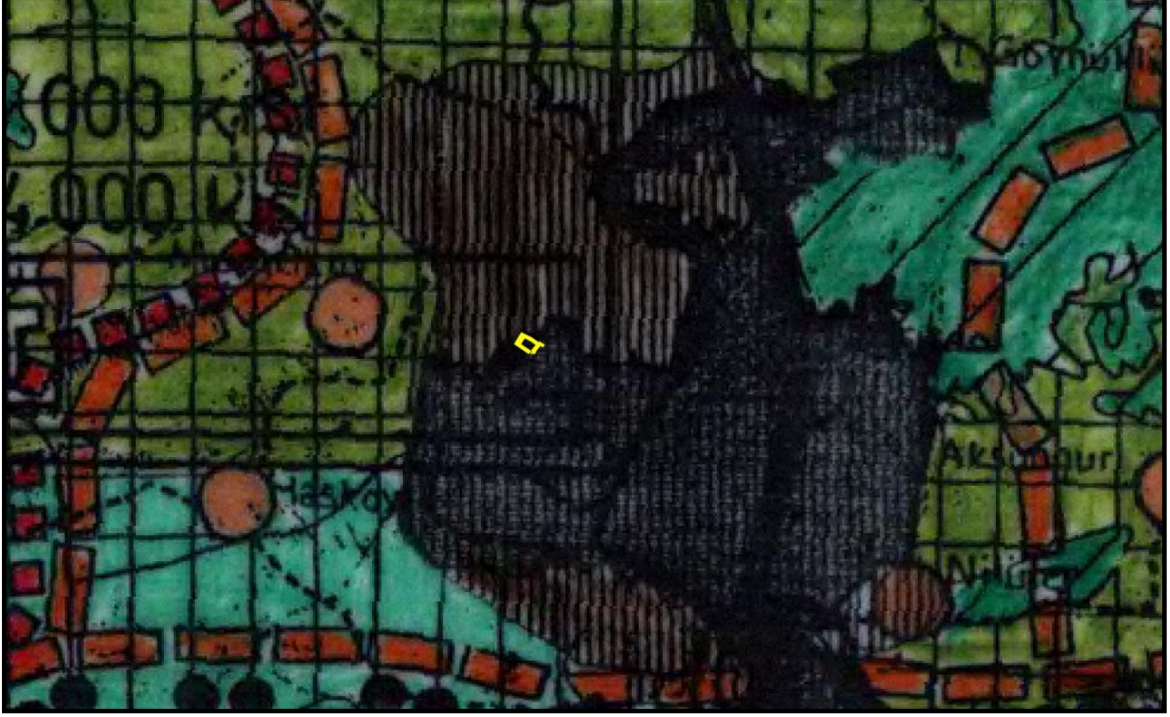
"3.6. Planlama Alanı: Mevcut yerleşim alanını ve onaylı uygulama imar plan kararlarını kapsayan, yerleşimin makro formunu ve gelişmesini şematik olarak belirleyen alanlardır." şeklinde tanımlanmaktadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin tanımlar başlıklı 4. Maddesinin c. Bendinde "Çevre Düzeni Planı";

"Varsa mekânsal strateji planlarının hedef ve strateji kararlarına uygun olarak orman, akarsu, göl ve tarım arazileri gibi temel coğrafi verilerin gösterildiği, kentsel ve kırsal yerleşim, gelişme alanları, sanayi, tarım, turizm, ulaşım, enerji gibi sektörlerle ilişkin genel arazi kullanım kararlarını belirleyen, yerleşme ve sektörler arasında ilişkiler ile koruma-kullanma dengesini sağlayan 1/50.000 veya 1/100.000 ölçekteki haritalar üzerinde ölçeğine uygun gösterim kullanılarak bölge, havza veya il düzeyinde hazırlanabilen, plan notları ve raporuyla bir bütün olarak yapılan planı," şeklinde tanımlanmaktadır.

Dolayısı ile planlama alanı da Çevre Düzeni Planı kapsamında gelişme alanı olarak planlanmış olup kentsel gelişmelerin yönlendirilebileceği, ihtiyaçlar doğrultusunda ve

koruma-kullanma dengesi de gözetilerek planlama kararları alınabilecek bir alan kapsamında kalmaktadır.



Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu

5.2 PLANLAMA ALANI 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU:

Plan değişikliği hazırlanan parseller Mudanya Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Diğer Tarım Alanı” olarak planlı durumdadır. Aynı planın plan hükümlerinde Diğer Tarım Alanları’na ilişkin;

“10.2. DİĞER TARIM ALANLARI

İLGİLİ YÖNETMELİKLER KAPSAMINDA, TEK BİR KONUT (BAĞ EVİ) İLE ÇİFTÇİYE AİT TARIMSAL İŞLETMENİN EKONOMİK OLARAK YÜRÜTÜLMESİNİ SAĞLAMAK İÇİN GEREKLİ BOYUT, HACİM VE VASIFTA; KÜMES, AHIR VE AĞIL, DEPO, SOĞUK HAVA DEPOSU, YEMLİK VE YEM HAZIRLAMA TESİSLERİ, MANDIRA, BALIK ÜRETİM TESİSLERİ, ARIHANE, SU VE YEM DEPOSU, GÜBRE VE SİLAJ ÇUKURU, TARIM İL MÜDÜRLÜĞÜ’NÜN OLUMLU GÖRÜŞÜ ALINMAK SURETİYLE YAPILABİLİR. BU KULLANIMLARA İLİŞKİN İMAR PLANLARI İLGİLİ İDARECE PLAN YAPIMINA AİT ESASLARA DAİR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU’NUN 8. MADDESİ UYARINCA YAPILIP ONANIR.

PARSEL VE YAPILANMA KOŞULLARI

PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 5000 M'DEN, CEPHESİ 25 M.DEN AZ OLMAMAK, KOŞULU İLE

YAPI YÜKSEKLİĞİ, HMAX=6.50

İNŞAAT ALANI KAT SAYISI EMSAL (e) = 0.05,

EN FAZLA İNŞAAT ALANI; 250 M²Yİ AŞMAYAN TEK BİR YAPI VE MÜŞTEMİLATI YER ALABİLİR. KOMŞU PARSELLERDEN ÇEKME MESAFESİ EN AZ OLMAK ÜZERE 10 M.DİR.”

şeklinde belirtilmiştir. Yine plan hükümlerinde;

III - PLANLAMANIN HEDEFİ

3.1. BU PLAN KAPSAMI DAHİLİNDE ARAZİ KULLANIMI, YERLEŞME VE YAPILAŞMANIN PLAN, FEN, SANAT, SAĞLIK VE ÇEVRE ŞARTLARINA UYGUN OLUŞMASINI TEMİN ETMEK, AFET ETKİLERİNİN AZALTILMASINI, DOĞAL, TARİHİ, KÜLTÜREL ÇEVRENİN, EKOLOJİK SİSTEMLERİN KORUNMASINI, YAŞATILMASINI VE GELİŞTİRİLMESİNİ HEDEFLERİNDİR.

3.2. TARİHSEL, DOĞAL, EKONOMİK VERİLERE DAYALI ÇOK NİTELİKLİ ÖZELLİKLER TAŞIYAN BURSA İÇİN VİZYON GELİŞTİRMEK.

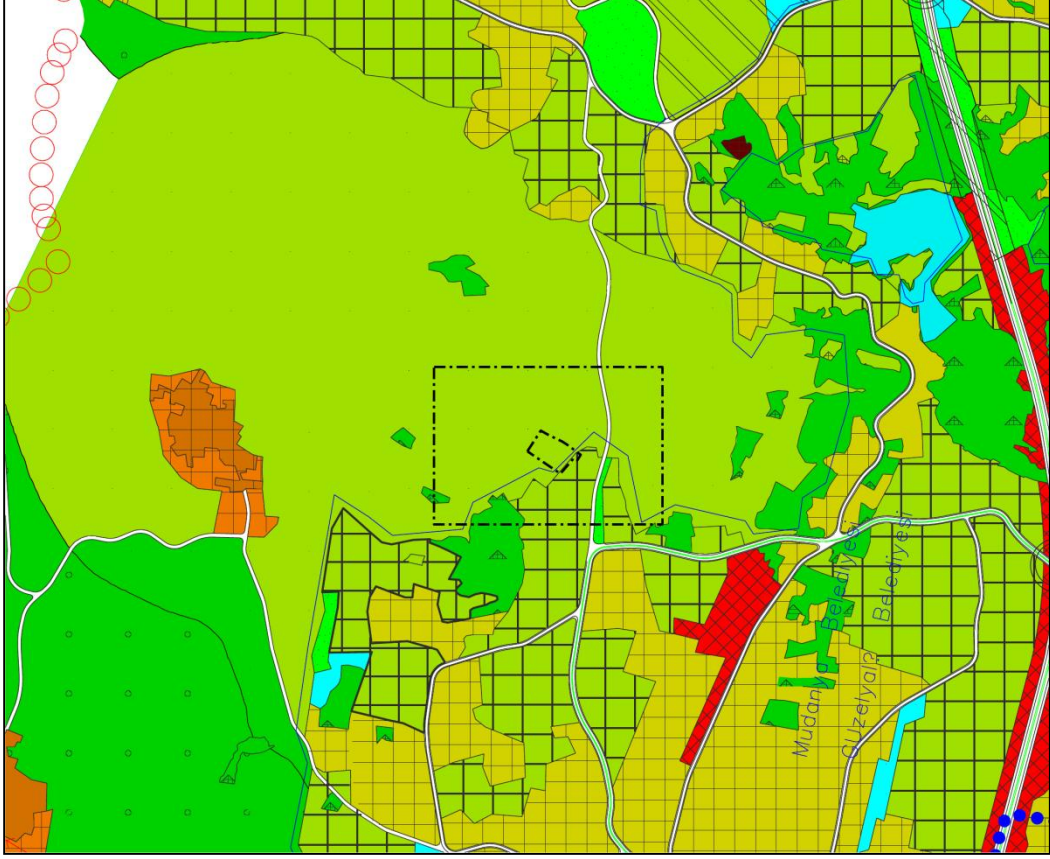
3.3. BU PLANLAMA İLE; ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARINA UYGUN, BUGÜNKÜ VE GELECEK KUŞAKLARIN SAĞLIK VE YAŞAM DÜZEYİNİN GELİŞTİRİLMESİ YÖNÜNDE; YAŞAMA, ÇALIŞMA, DİNLENME, EYLEMLERİ İLE TARIM, SANAYİ, HİZMETLER SEKTÖRLERİ VE BU FAALİYETLERİN TAMAMINDAKİ EYLEMLERİ İÇEREN MEKANIN, SAĞLIK VE ÇEVRE ŞARTLARINA UYGUN OLUŞTURULMASI, AYRICA KIRSAL VE KENTSEL ALANDA ARAZİNİN VE DOĞAL KAYNAKLARIN EN UYGUN ŞEKİLDE;

- *KORUNMASI,*
- *KULLANILMASI,*
- *GELİŞTİRİLMESİ , HEDEFLERİNDİR.*

Şeklinde belirtilmiştir. Plan değişikliğine konu taşınmazlar Diğer Tarım Alanı olarak planlı olup söz konusu alan III. Sınıf Marjinal Tarım Arazisidir. Bölgenin;

- Toprak ve topoğrafik sınırlamaları fazla olup tarımsal üretim potansiyeli düşük olması,
- Tarımsal bütünlüğü bozmaması,
- 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Çok Seyrek Yoğunlukta Gelişme Alanları Çeperinde bulunması ve 1 cmin 250 metreyi ifade ettiğinden Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Üçüncü Bölüm Genel Planlama Esasları başlığı altında Madde 7 (d) bendinde belirtildiği gibi Mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ile nazım imar planları üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılamayacağından,
- Çevre Düzeni Planı'nda kentsel gelişmelerin yönlendirilebileceği alan içerisinde yer alması göz önünde bulundurulduğunda, hazırlanan plan değişikliği yer seçimi açısından kırsal ve kentsel alanda arazinin ve doğal kaynakların uygun şekilde kullanılması ve geliştirilmesine yönelik olarak üst ölçekli planların Ana İlkelerine aykırı bir nitelik taşımamaktadır.
- 1/25000 ölçekli nazım imar planları arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini ölçeğine uygun olarak belirlediğinden 1cantimetrenin 250 metreyi ifade ettiği göz önünde bulundurulduğunda Nazım İmar Planı üzerinden doğrudan ölçü alınarak uygulamaya geçilemeyecektir. Planlama alanı da gelişme alanı çeperinde bu alana bitişik konumdadır. Kentin fiziki biçimlendirilmesinin sağlıklı bir şekilde sağlanması, kentin gelişimine yönelik gelişmeye uygun alanların seçilmesi ve üst ölçekte belirlenen planlama kararlarının alt ölçekteki planlarla da benimsenmesi ve sürdürülmesi

açısından planlama alanının gelişme alanı içerisinde kalması çevre düzeni planının ana ilkeleri ve plan hükümleri ile belirlenen esaslara da uygun nitelik taşımaktadır.



Meri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

5.3 PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU:

Plan değişikliği hazırlanan alana ilişkin süreç incelendiğinde; söz konusu alana ilişkin Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmış ancak plan değişikliğine açılan dava sonucunda plan iptal edilmiştir. Aşağıda dava konusu plan değişikliği ile dava konusu işlem öncesinde yürürlükte olan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı anlatılmıştır.

5.3.1 Dava Konusu İşlem Öncesinde Yürürlükte Olan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu:

Plan değişikliğine konu alan iptal öncesinde 1/5000 Ölçekli Mudanya Belediyesi Nazım İmar Planı'nda "Diğer Tarım Alanı" olarak planlı durumda olup 50 Ki/Ha Çok Az Yoğunlukta Öneri Konut Alanı'na bitişik durumdadır. Diğer Tarım Alanlarına ilişkin olarak Nazım İmar Planı Plan Notları'nda;

“5.2.3. DİĞER TARIM ALANLARI ;

5.2.3.1. İLGİLİ YÖNETMELİKLER KAPSAMINDA, TEK BİR KONUT (BAĞ EVİ) İLE ÇİFTÇİYE AİT TARIMSAL İŞLETMENİN EKONOMİK OLARAK YÜRÜTÜLMESİNİ SAĞLAMAK İÇİN GEREKLİ BOYUT, HACİM VE VASIFTA; KÜMES, AHIR VE AĞIL, DEPO, SOĞUK HAVA DEPOSU, YEMLİK VE YEM HAZIRLAMA TESİSLERİ, MANDIRA, BALIK ÜRETİM TESİSLERİ, ARIHANE, SU VE YEM DEPOSU, GÜBRE VE SİLAJ ÇUKURU, TARIM İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN OLUMLU GÖRÜŞÜ ALINMAK SURETİYLE YAPILABİLİR.

5.2.3.2. BU KULLANIMLARA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI İLGİLİ İDARECE PLAN YAPIMINA AİT ESASLARA DAİR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 8. MADDESİ UYARINCA YAPILIP ONANIR. BU PLANLAR AYRICA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ARANMAKSIZIN BİLGİ OLARAK 1/5000 NAZIM İMAR PLANINA DA İŞLENİR.

5.2.3.3. BU ALANLARDA OLUŞTURULACAK PARSELLERİN (İFRAZ KOŞULU) BÜYÜKLÜĞÜ EN AZ 5000 M2, CEPHESİ EN AZ 25 M. OLACAKTIR.

5.2.3.4.YAPILANMA KOŞULLARI;

- YAPI YÜKSEKLİĞİ, HMAX=6.50
- İNŞAAT ALANI KAT SAYISI EMSAL (E) = 0.05,
- EN FAZLA İNŞAAT ALANI; 250 M²Yİ AŞMAYAN TEK BİR YAPI VE MÜŞTEMİLATI YER ALABİLİR.
- ÇEKME MESAFESİ YOLDAN VE KOMŞU PARSELDEN EN AZ OLMAK ÜZERE 10 M.DİR. . 2500 M2 DEN KÜÇÜK PARSELLER İLE, ÇEKME MESAFELERİ SONUCUNDA YAPININ CEPHESİ ALTI (6) VE DERİNLİĞİ ON (10) METREYİ SAĞLAMAYAN PARSELLERDE YAPI YAPILAMAZ." İbareleri yer almaktadır.



Dava Konusu İşlem Öncesinde Yürürlükte olan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

5.3.2 30.11.2017 Tarih ve 2017/1798 Sayılı Karar İle İptal Olan Plan Durumu:

1637 parsel (Eski 556 ve 557 parseller) ve bitişğinde bulunan tescil harici alana ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

hazırlanmış olup Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 31.08.2016 tarih ve 1729 sayılı karar ile plan değişikliği onaylanmıştır. Ancak söz konusu plan değişikliği açılan idari dava sebebi ile 30.11.2017 tarih ve 2017/1798 sayılı karar ile iptal edilmiştir. Davaya konu plan değişikliğinde taşınmazlar "Özel Eğitim Tesis Alanı ile Parklar ve Dinlenme Alanları" olarak düzenlenmiştir.

Davada anılan bilirkişi raporu esas alınarak raporda bilirkişi için önem arz eden konulara bakıldığında;

- " Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 31.08.2016 tarih ve 1729 sayılı kararıyla onaylanan Bursa İli Mudanya İlçesi, Mürsel Mahallesi, 556 ve 557 sayılı parsellere ilişkin 1/5000 Ölçekli Mudanya Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin tarım alanları üzerinde yapılaşma baskını şehircilik ilkelerine aykırı olarak arttırdığı, yoğunluk getirici bir öngörünün geliştirilmediği,
- değişikliğin yapıldığı alanda servis araçları ile gerçekleştirilecek erişim önemli bir trafik yoğunluğunu üretebileceği ve özel eğitim tesis alanına neden gereksinim duyulduğuna dair herhangi bir araştırmaya da yer verilmemesi üzerine yapılan plan değişikliğinin şehircilik ilkelerine, plan bütünlüğüne ve kamu yararına aykırı olduğu anlaşılan dava konusu işleminde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna varılmıştır." şeklinde belirtilen gerekçeler doğrultusunda iptal kararı alınmıştır.



Dava Konusu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

5.4 PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU:

Plan değişikliği hazırlanan alana ilişkin süreç incelendiğinde; söz konusu alana ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmış ancak plan değişikliğine açılan dava sonucunda plan iptal edilmiştir. Aşağıda dava konusu plan değişikliği ile dava konusu işlem öncesinde yürürlükte olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı anlatılmıştır.

5.4.1 Dava Konusu İşlem Öncesinde Yürürlükte Olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu:

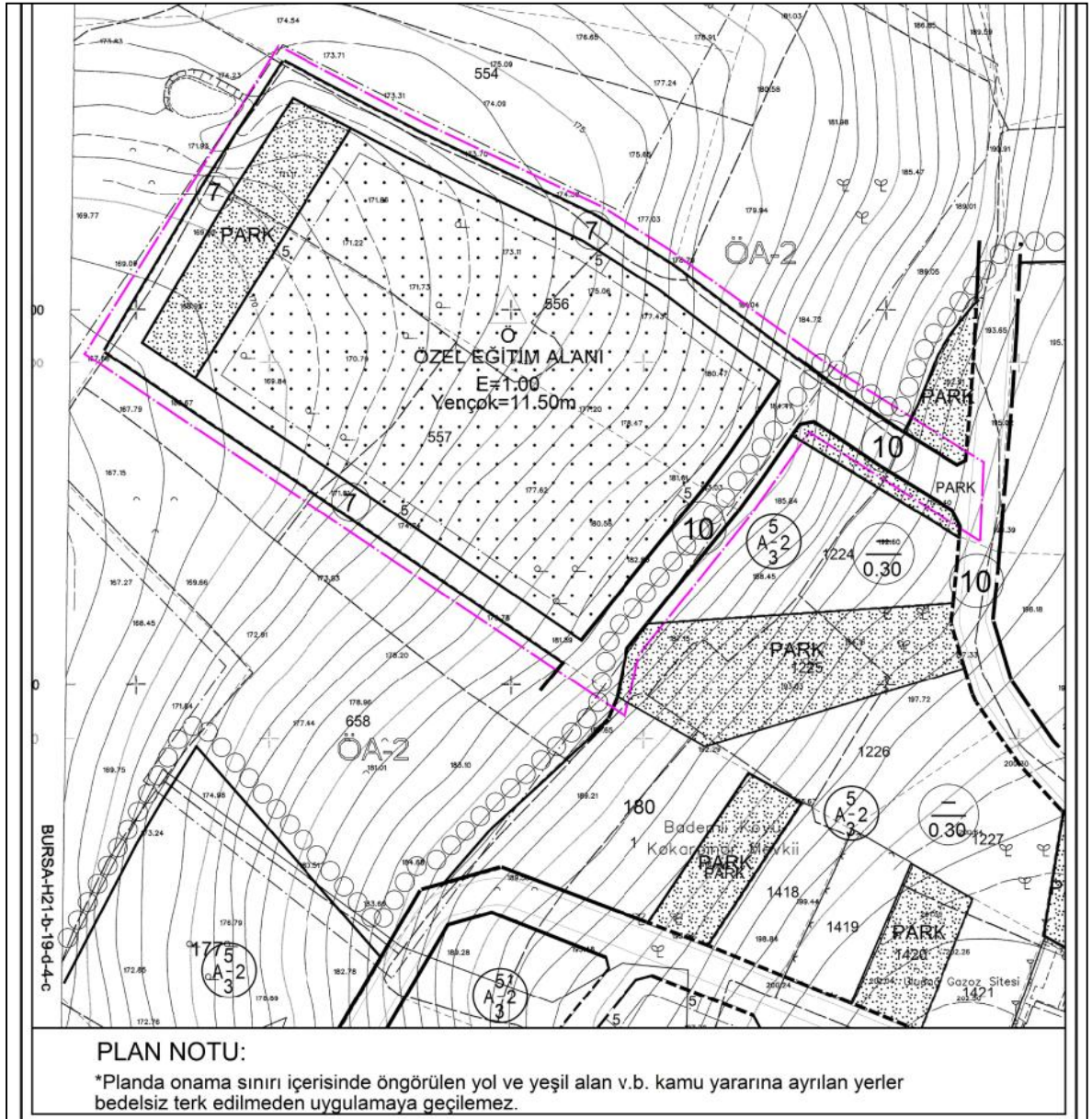
Planlama alanı dava öncesi işlemten önce herhangi bir uygulama imar planı kapsamında olmayıp Mudanya İlçesi, Bademli Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bitişigindedir.



Dava Konusu İşlem Öncesinde Yürürlükte olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

5.4.2 30.11.2017 Tarih ve 2017/1798 Sayılı Karar İle İptal Olan Plan Durumu:

1637 parsel (Eski 556 ve 557 parseller) ve bitişiğinde bulunan tescil harici alana ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmış olup Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 31.08.2016 tarih ve 1729 sayılı karar ile plan değişikliği onaylanmıştır. Ancak söz konusu plan değişikliği açılan idari dava sebebi ile 30.11.2017 tarih ve 2017/1798 sayılı karar ile iptal edilmiştir. Davaya konu plan değişikliğinde taşınmazlar "E=1.00, Yenok= 11.50 m yapılanma Koşulu ile Özel İlk ve Ortaöğretim Tesis Alanı ile Park Alanı" olarak düzenlenmiştir.



Dava Konusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

6.PLANLAMA ALANININ İMAR PLANLARINA DAİR ESASLAR VE İLKELER YÖNÜNDEN İNCELENMESİ

Bu bölümde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin

- Yedinci Bölümünde belirtilen "İmar Planlarına Dair Esaslar" başlığı altında İmar Planı İlkeleri bölümünde Madde 21'in, 3. bendinde belirtilen hususlara göre,
- Yedinci Bölümünde belirtilen "İmar Planlarına Dair Esaslar" başlığı altında İmar Planı Değişiklikleri bölümünde Madde 26'nın, 1. Ve 3. bendinde belirtilen hususlara göre,

Planlama alanının sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinden Eğitim Tesisleri'ne yönelik ihtiyaca ilişkin analiz yapılmıştır. Plan ana kararları irdelenmiş, yapılan imar planı değişikliği ile alınan kararların plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte olmasını sağlamak amacı ile teknik ve nesnel gerekçeler ele alınmıştır. Yapılan değişiklik ile sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esas alınmıştır.

6.1 PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDE EĞİTİM ALANINA İLİŞKİN DONATI İHTİYACI ANALİZİ

Plan değişikliği hazırlanan taşınmazlar Bademli Uygulama İmar Planı'nın ve 1/5000 Ölçekli Mudanya Nazım İmar Planı'nın ve diğer üst ölçekli planının kuzey çeperinde söz konusu planlara bitişik konumda yer almaktadır. Dolayısı ile yapılan plan değişikliği ilave imar planı yaklaşımı gözetilerek değerlendirilmiş olup bölgenin yakın çevresine ilişkin analiz yapılmıştır.

6.1.1 Donatı Alanlarının Asgari Büyüklük ve Standartlar Açısından Değerlendirilmesi:

Planlama alanında Özel Eğitim Tesisleri öngörülmesi nedeni ile bölgede eğitim tesislerine yönelik donatı ihtiyacının belirlenmesi amacı ile analiz yapılmıştır. Yapılan analizlerde sağlıklı bir veri elde edilebilmesi amacı ile planlama alanının çeperinde yer aldığı Bademli Uygulama İmar Planı bütününde eğitim tesislerine yönelik inceleme yapılmıştır. Yapılan incelemeler gerek eğitim tesisi olarak planlı olan alanlar gerek de söz konusu eğitim alanlarında mevcut durumda faal tesislerin olup olmadığına bakılmıştır. Söz konusu alanların büyüklük ve konumları, erişilebilirlikleri irdelenmiştir.

Onaylı 1/1000 Ölçekli Bademli Uygulama İmar Planı'nın nüfus değeri hesaplanmış olup plan nüfusu yaklaşık 24.500 kişi olarak belirlenmiştir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nce belirlenmiş olan "*Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar Ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu*"nda belirlenen kriterler doğrultusunda yapılan hesaplamalara göre 24.500 kişilik bir nüfus için eğitim alanına yönelik donatı ihtiyacı aşağıda verilen tablodaki gibidir.

FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU				
NÜFUS GRUBU: BADEMLİ UYGULAMA İMAR PLANI 0 - 75.000 NÜFUS ARALIĞINDA KALMAKTADIR. PLANLAMA ALANI NÜFUS DEĞERİ 24437 KİŞİDİR.				
KULLANIM FONKSİYONU	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	OLMASI GEREKEN ADET (ASGARİ BİRİM ALANLARINDA BELİRLENEN ÜST SINIRA GÖRE HESAPLANMIŞTIR.)	OLMASI GEREKEN DONATI ALANI (m ²)
ANAOKULU	0.5	1.500-3.000	4	12218.75
İLKOKUL	1.5	4.000-7.000	5	36656.26
ORTAOKUL	1.5	5.000-9.000	4	36656.26
LİSE	1.75	6.000-10.000	4	42765.64
TOPLAM			17	128296.91

Yukarıdaki tabloda görüldüğü gibi bölgede en az 17 adet eğitim tesisi olması gerekmektedir. Bölgede olması gereken toplam alan ise 12.8 ha büyüklüğündedir. Ancak 1/1000 Ölçekli Bademli Uygulama İmar Planı bütününde yapılan analizde planlama alanı içerisindeki eğitim tesisleri toplamda 7 adet olup bunlardan 3 adeti Özel Eğitim Tesisidir. Söz konusu eğitim alanlarının toplam büyüklüğü ise 8.7 ha'dır. *Dolayısı ile bulunan değerlere bakıldığında bölge genelinde 4.1 ha büyüklüğünde eğitim tesisine yönelik donatı ihtiyacı belirlenmiştir.*

EĞİTİM VE ÖZEL EĞİTİM ALANLARI	KULLANIM FONKSİYONU	ADET	ALAN	MEVCUT DURUM
	ANAOKULU	1	6202.93	ONAYLI PLANDA EĞİTİM TESİSİ OLARAK PLANLI OLUP KULLANIM OLARAK ANAOKULU BELİRLENMİŞTİR. ANCAK HENÜZ BÖLGEDE HENÜZ HERHANGİ BİR EĞİTİM TESİSİ YAPILMAMIŞTIR.
	ORTAOKUL	1	6037.38	ONAYLI PLANDA EĞİTİM TESİSİ OLARAK PLANLI OLUP MEVCUT DURUMDA BÖLGEDE ORTAOKUL MEVCUTTUR.
	LİSE	1	10392.8	ONAYLI PLANDA EĞİTİM TESİSİ OLARAK PLANLI OLUP MEVCUT DURUMDA ALANDA LİSE MEVCUTTUR.
	EĞİTİM TESİSİ	1	5270.8	ONAYLI PLANDA EĞİTİM TESİSİ OLARAK PLANLI OLUP BÖLGEDE İLKOKUL/ORTAOKUL VEYA LİSE KULLANIMI OLUP OLMAYACAĞI PLAN ÜZERİNDE YA DA PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLMEMİŞTİR. BÖLGEDE HENÜZ HERHANGİ BİR EĞİTİM TESİSİ İNŞA EDİLMEMİŞTİR.
	ÖZEL EĞİTİM ALANI	3	59101.14	ONAYLI PLANDA ÖZEL EĞİTİM TESİSİ OLARAK PLANLI OLUP SÖZ KONUSU ALANLARDA EĞİTİM TESİSLERİ MEVCUTTUR. BU EĞİTİM ALANLARINDA İLKOKUL/ORTAOKUL/LİSE MEVCUTTUR.
	TOPLAM	7	87005.05	

Uygulama İmar Planı kapsamında “Eğitim Tesisleri” olarak planlı tüm alanlar incelenmiştir. Bölgede “Eğitim Tesisleri” lejandı altında planlı olan 7 adet bölge mevcuttur.

Bunlardan 3 adeti Özel Eğitim Alanıdır. Özel Eğitim Alanı olarak planlı olan alanlarda yapılaşma mevcut olup bölgede faal olan eğitim tesisleri mevcuttur. Söz konusu eğitim tesislerinin tümünde İlkokul, Ortaokul ve Lise mevcuttur.

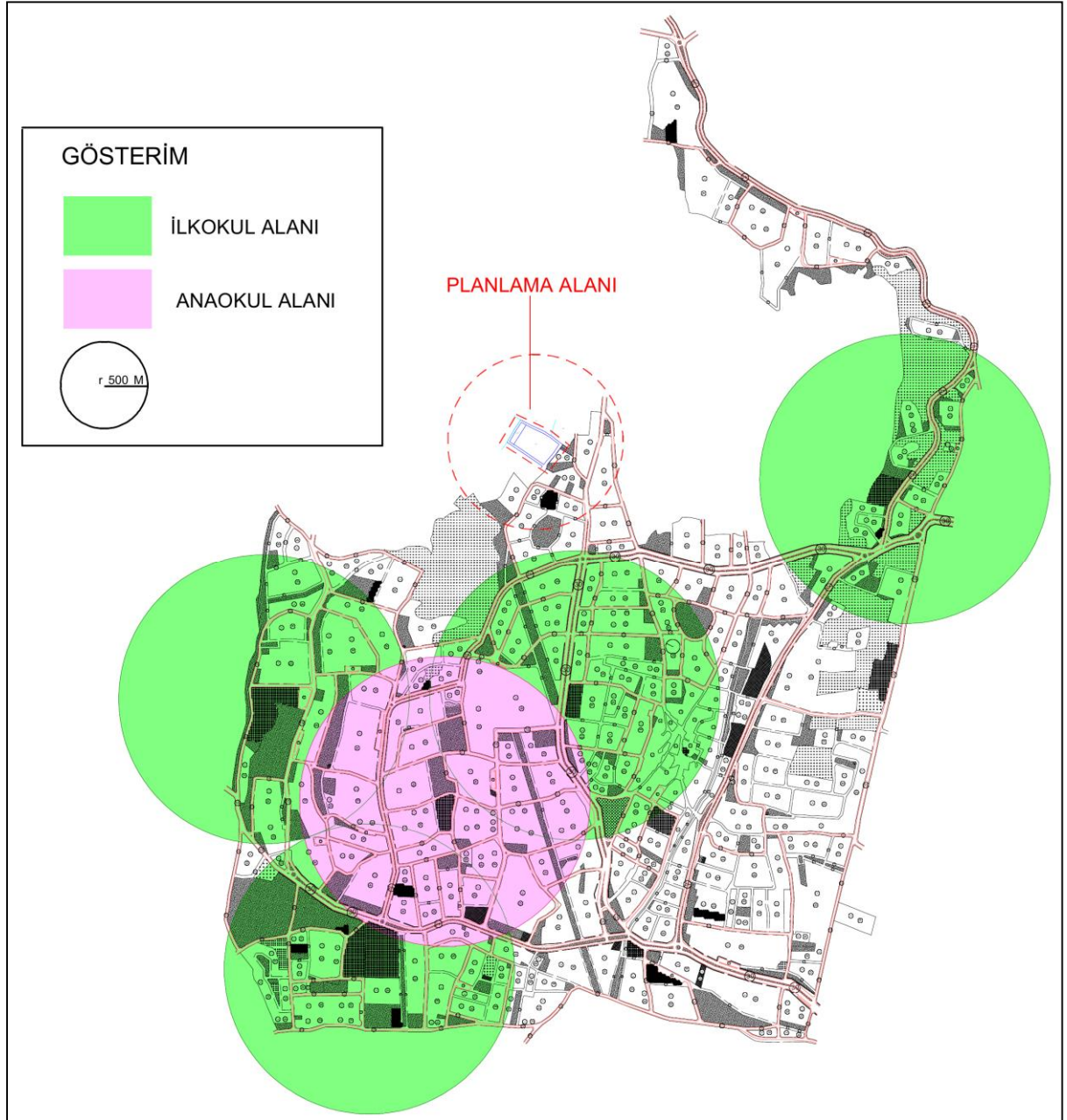
Planda “Eğitim Tesisleri” lejandı altında belirlenen diğer 4 adet bölgenin ise 2’sinde faal olarak eğitim kurumu mevcut olup diğer 2 alanda ise henüz bir yapılaşma mevcut değildir. Bölgede faal olan eğitim tesislerinden biri Ortaokul diğeri ise lisedir. Henüz yapılaşma gerçekleşmeyen eğitim tesislerinden birisi için planda anaokulu öngörülmüş olup diğer eğitim tesisi alanı için bir kullanım öngörülmemiştir.

Yukarıda tespiti yapılan kriterler göz önünde bulundurulduğunda bölgede eğitim tesislerine yönelik ihtiyaç göze çarpmaktadır. Gerek adet olarak gerek de asgari büyüklük ve nitelik açısından plan bütününde eğitim tesisleri yetersiz kalmaktadır. Söz konusu donatı alanları erişilebilirlik ve ulaşılabilirlik açısından da aşağıdaki başlık altında incelenmiştir.

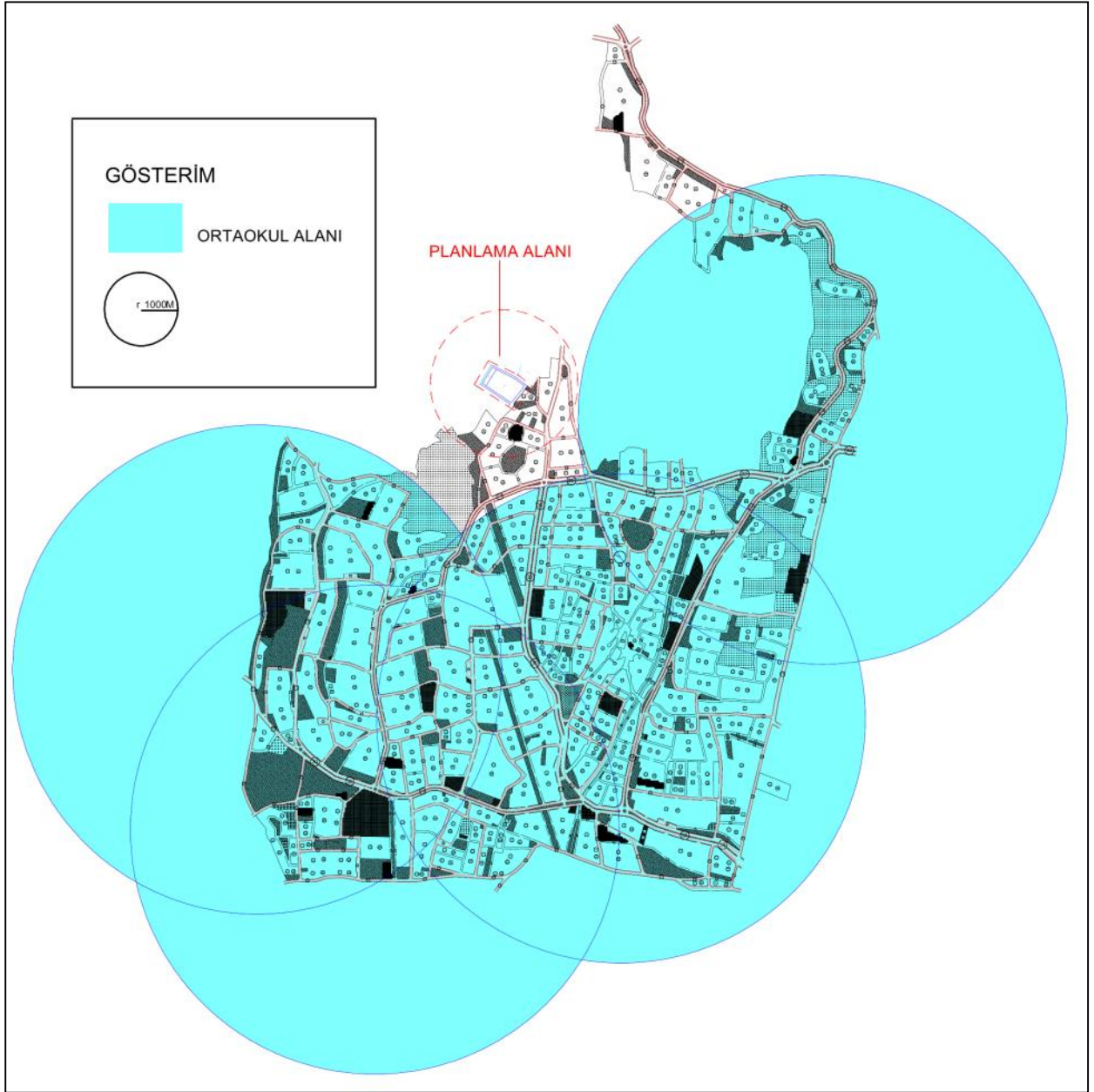
6.1.2 Donatı Alanlarının Erişilebilirlik Açısından Değerlendirilmesi:

Onaylı 1/1000 Ölçekli Bademli Uygulama İmar Planı bütününde mevcut eğitim alanlarının konumlarına bakılmış söz konusu donatı alanlarının erişilebilirliği; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Yürüme Mesafeleri başlığı altında Madde 12'de belirlenen kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Yürüme mesafelerine göre Anaokulu ve İlkokul, Ortaokul, Lise Alanı için ayrı ayrı görselleştirmeler yapılmış olup aşağıdaki gibidir.

Anaokulu ve İlkokul Alanı Erişilebilirlik: Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda Anaokulu ve İlkokul için yürüme mesafesi 500 m olarak belirlenmiştir. Kent planlamasında ise ideal mesafe 400 m olarak kabul edilmektedir. Planlama alanı için Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirlenen 500 m mesafe yarıçap esas alınarak erişilebilirlik ve ulaşılabilirlik açısından bölge içerisindeki eğitim alanları analiz edilmiştir. Yapılan analiz sonucunda aşağıda tespiti yapılan İlkokul ve Anaokulu Alanları Bademli bölgesi hizmet etki alanının tümünü kapsamamakta olup erişilebilirlik kriteri açısından yetersiz kaldığı gözlemlenmiştir. Özellikle bölgenin doğu ve kuzey yönlerinde gelişme ve meskun alanlarda eğitim tesisine yönelik donatı ihtiyacı göze çarpmaktadır.



Ortaokul Alanı Erişilebilirlik: Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda Ortaokul Alanları için yürüme mesafesi takriben 1000 m olarak belirlenmiştir. Aşağıda tespiti yapılan Ortaokul Alanları Bademli bölgesi hizmet etki alanının tümünü kapsamamakta olup erişilebilirlik kriteri açısından yetersiz kalmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan alanın yakın çevresi ve Bademli Bölgesinin kuzey ucunda donatı ihtiyacı göze çarpmaktadır.



Lise Alanı Erişilebilirlik: Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda Lise Alanları için yürüme mesafesi takriben 2500 m olarak belirlenmiştir. Aşağıda tespiti yapılan Lise Alanlarının Bademli bölgesi hizmet etki alanının tümünü kapsadığı tespit edilmiştir. Her ne kadar erişilebilirlik sağlansa da söz konusu lise alanları yönetmelik kapsamında belirlenen ihtiyaçlara göre asgari büyüklük açısından yetersiz kalmaktadır.



6.2 PLANLAMA ALANI KENT BÜTÜNÜ ULAŞIM BAĞLANTILARI VE ULAŞIM TAHMİNLERİ

Planlama alanında öngörülen Özel Eğitim Tesisinde 1500 öğrenci kapasitesinde tesis planlanmaktadır. Eğitim tesisine tahmini 75 ile 95 arasında servis aracının hizmet edeceği öngörülmüştür. Erişilebilirlik kapsamında düşünüldüğünde yakın çevreden yürüme mesafesi içerisinde araçsız erişim de sağlanabilecektir. Planlama alanı yürüme mesafelerinden bağımsız düşünülmemiş olup bölgede erişim sisteminin sağlanmasına özen gösterilmiştir. Böylelikle bölgede ağırlıklı olarak yer alan düşük yoğunluklu konut dokusuna göre ulaşım sistemi öngörülmüştür. Öğrencinin yürüme mesafesi içerisinde erişim sağlayabileceği bir erişim modeli sağlanmıştır.

Planlama alanında yer alacak tesisin Bursa İli trafik yoğunluğuna olan etkisinin irdelenmesi amacı ile kent bütününde ulaşım bağlantıları incelenmiştir. Bu kapsamda Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin Bursa İli Ulaşım Altyapısı için hazırlanmış olduğu trafik tahminleri incelenmiştir.

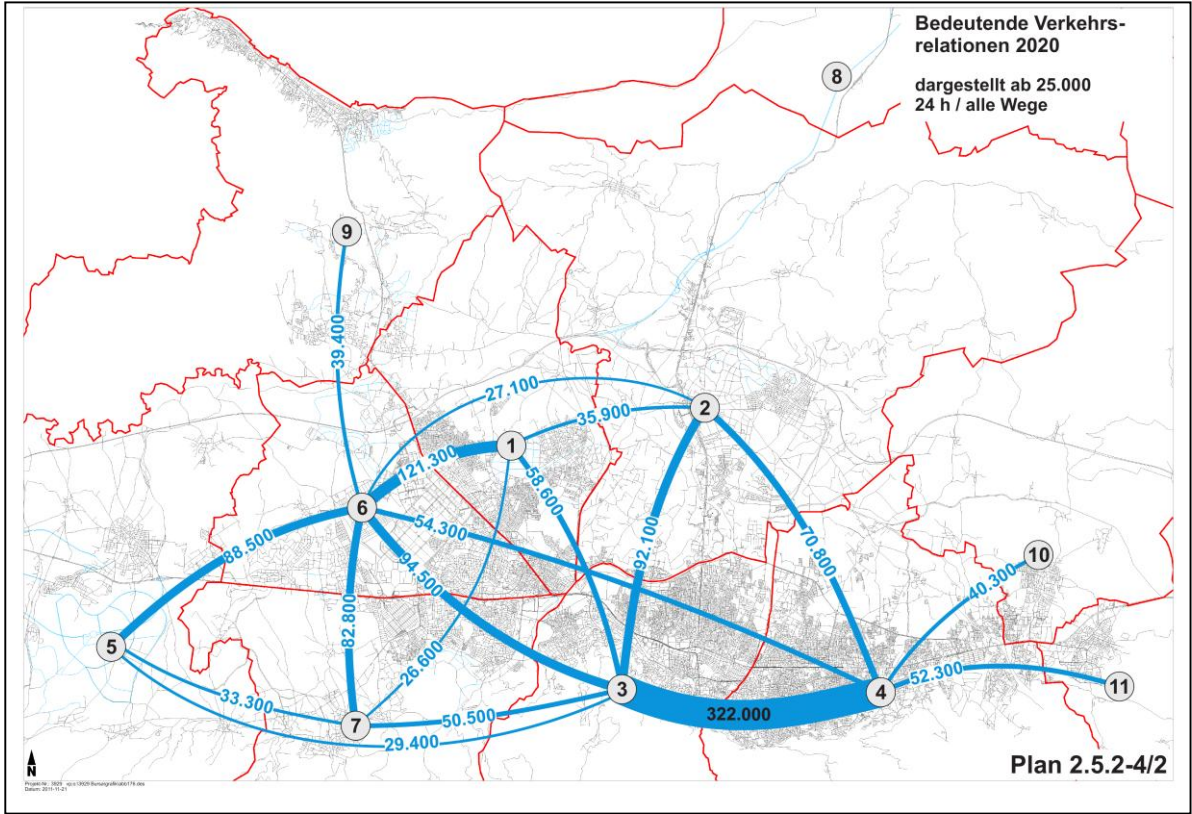
Yapılan araştırmalar neticesinde 2020 yılı için Bursa Kent Merkezi-Mudanya arasındaki ulaşım bağlantısı için günlük ulaşım tahmini 39.400 araçtır.

2030 yılı için Kent Merkezi-Mudanya ulaşım bağlantısı için trafik tahmini 51.500, Görükle-Kayapa-Mudanya ulaşım bağlantısı için 28.000 araç olarak öngörülmektedir. Toplamda 79.500 araç trafik tahmini yapılmıştır.

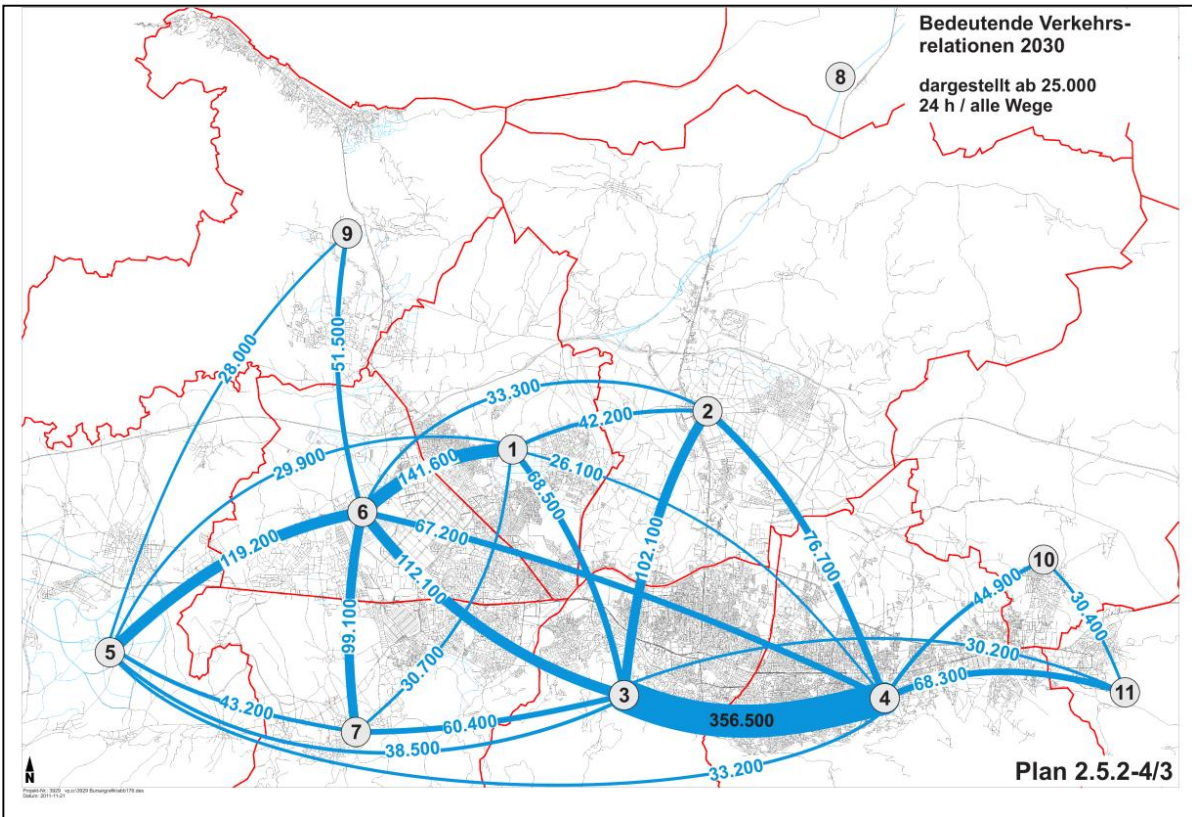
Yine 2030 yılı için gün içerisindeki trafiğin en yoğun olduğu saat 18.00-19.00 saat dilimi olarak belirlenmiş olup Bursa-Mudanya Ulaşım bağlantısı için bu saat diliminde öngörülen toplam araç sayısı Mudanya'ya gidiş yönünde yaklaşık 3000 iken dönüş yolunda ortalama 2560 civarındadır.

Bu kapsamda yapılan trafik tahminleri incelendiğinde planlama alanında öngörülen servis aracı sayısının Bursa İli trafik tahminlerindeki payı oldukça düşük olup trafik yoğunluğunda ciddi bir artışa sebebiyet vermeyecektir.. Eğitim tesisi için öngörülen araç sayısı 75 ile 95 arasındadır. Söz konusu tesiste İlkokul, Ortaokul ve Lise olması planlanmaktadır. Bu kapsamda düşünüldüğünde tüm servis araçları trafiğe aynı zaman aralığında katılmayacaktır. İlkokul, Ortaokul ve Lise için belirlenen programlar da farklı zaman aralıklarında eşitleneceğinden trafik yoğunluğuna katılacak araç sayısı tüm servis araçlarını kapsamayacaktır. Dolayısı ile aynı zaman diliminde öngörülen 95 araç sayısı trafiğe katılmayacağından trafik yoğunluğuna olan etki trafik hacmini aşmayacaktır.

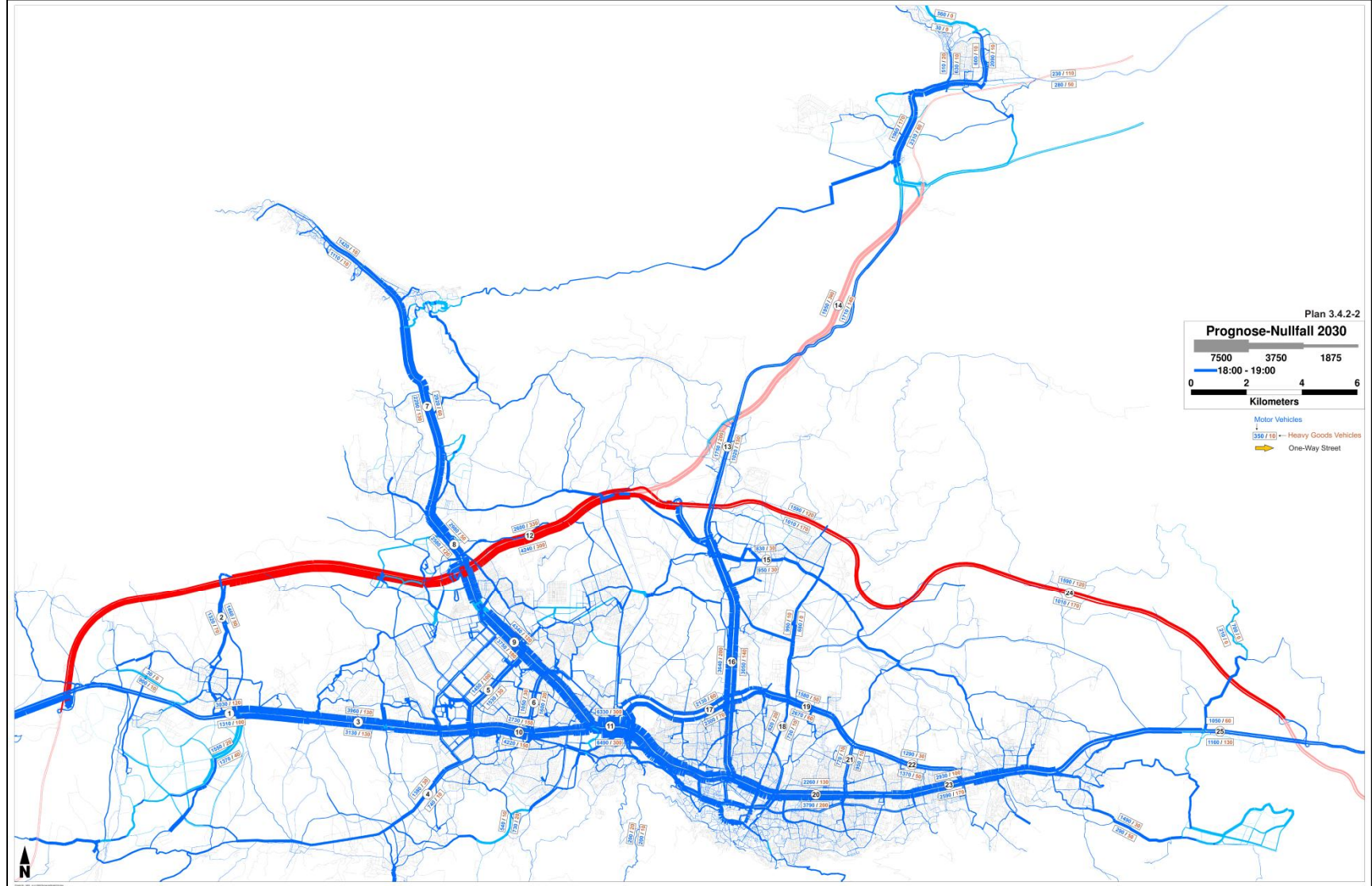
Yapılan analizlerde aşağıdaki haritalarda gösterilen trafik tahminleri incelendiğinde asıl trafik hacminin en yoğun Bursa İli kent merkezinde olduğu görülecektir. Kent Merkezi için 2030 yılı günlük trafik tahmini 356.500 araçtır. Dolayısı ile söz konusu alanda yapılacak tesis kent çeperinde olacağından ulaşımı kent merkezinden ziyade trafik yoğunluğunun az olduğu çepere deplese etmek anlamında da olumlu katkı sağlayacaktır.



Bursa İli Ulaşım Altyapısı 2020 Yılı Trafik Tahminleri



Bursa İli Ulaşım Altyapısı 2030 Yılı Trafik Tahminleri



Bursa İli Ulaşım Altyapısı 2030 Yılı Trafik Tahminleri (18.00-19.00 Zaman Dilimi İçin)

7. NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE GEREKÇELERİ:

Bu bölümde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Yedinci Bölüm, İmar Planına Dair Esaslar başlığı altında İmar Planı İlkeleri ve İmar Planı Değişiklikleri'nde belirtilen hususlar doğrultusunda nazım imar planı değişikliği gerekçelendirilmiştir.

Hazırlanan nazım imar planı değişikliği kapsamında yukarıda belirtilen gerekçeler, arazinin doğal ve topografik yapısı, niteliği, donatı ihtiyaçlarına yönelik yapılan analizler ve tespitler, üst ölçekli meri plan durumu göz önünde bulundurularak bölgedeki eğitim tesislerine yönelik ihtiyacın karşılanması amacı ile 16378.9 m² büyüklüğündeki alan "Özel Eğitim Alanı" ile "Park ve Yeşil Alan" olarak düzenlenmiştir.

7.1 NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN PLANLAMA KADEMELENMESİ AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ:

Üst Ölçekli planlar çerçevesinde bir değerlendirme yapıldığında; planlama alanı 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Planlama Alanı" olarak tanımlanan alan içerisinde kalmakta olup, söz konusu alan planlama kararlarına göre kentsel gelişmenin yönlendirilebileceği alanlar olarak belirlenmiştir. Dolayısı ile plan kararları ve hükümleri ile kentin mekansal gelişiminin yönlendirilebileceği bir alan kapsamındadır.

1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda ise "Diğer Tarım Alanı" olarak planlı olup taşınmazın hemen güney bitişiğinde düşük düşük yoğunlukta gelişme konut alanları bulunmaktadır. 1/25000 ölçekli nazım imar planları arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini ölçeğine uygun olarak belirlediğinden 1centimetrenin 250 metreyi ifade ettiği göz önünde bulundurulduğunda Nazım İmar Planı üzerinden doğrudan ölçü alınarak uygulamaya geçilemeyecektir. Planlama alanı da gelişme alanı çeperinde bu alana bitişik konumdadır. Kentin fiziki biçimlendirilmesinin sağlıklı bir şekilde sağlanması, kentin gelişimine yönelik gelişmeye uygun alanların seçilmesi ve üst ölçekte belirlenen planlama kararlarının alt ölçekteki planlarla da benimsenmesi ve sürdürülmesi açısından planlama alanının gelişme alanı içerisinde kalması çevre düzeni planının ana ilkeleri ve plan hükümleri ile belirlenen esaslara da uygun nitelik taşımaktadır.

Dolayısı ile planlama alanına ilişkin plan kademelenmesi incelendiğinde söz konusu alanda alt ölçekte belirlenen arazi kullanım kararları açısından ölçekler arası tutarlılık sağlanmakta olup, taşınmazlar üzerinde öngörülen Özel Eğitim Alanı ile Park ve Yeşil Alan kullanımları üst ölçekli planların Ana İlkelerine ve planlama esaslarına aykırı bir nitelik taşımamaktadır.

7.2 NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN İMAR PLANI İLKELERİ AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ:

7.2.1 Plan Kararlarının Doğal Çevre Verileri ve Alanın Niteliği Açısından Değerlendirilmesi:

Planlama alanı kapsamında kalan taşınmazlar diğer tarım alanı olarak planlı olup söz konusu alanlar marjinal tarım arazisidir. Alanda eğim yüksek olup topoğrafik sınırlamaları fazla, tarımsal üretim potansiyeli düşüktür. Söz konusu alan mutlak tarım alanı, orman alanı, özel ürün arazisi, dikili tarım arazisi ya da sulu tarım arazisi değildir. Bunun yanı sıra bahsi geçen alanların içerisinde tarımsal bütünlüğü sağlar nitelikte lokal olarak yer alan marjinal bir tarım arazisi de değildir. Alan gelişme konut alanlarının çeperindedir. Dolayısı ile Özellikleri itibari ile tarımsal bütünlüğü olmadığından bölgede ekonomik olarak tarımsal üretim de yapılamamaktadır. 1/100000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı Analitik Etüdları Kapsamında yapılan Toprak ve Arazi Kullanım Grubu Haritasında arazi sınıfı III. Sınıf Arazi olarak gösterilmiştir.

III. Sınıf Araziler; toprak, topografya ve yüzeysel akışla ilgili özel tedbirler gerektiren alanlardır. Söz konusu alanda eğim %20lere kadar çıkmaktadır. Bu tür fiziksel koşulların kısıtlayıcı olduğu ve topografik sebeplerle ekonomik olmadığından az verimli alanlar büyük yatırımlar ve yoğun bir işgücü ile daha verimli hale getirilmeye çalışıldığından tarım için elverişlilik potansiyeli oldukça düşüktür. Bu topraklar yüksek kireç içeriğine sahip ana madde üzerinde oluşmuştur. Alanda yüzey taşlılığı ve kayalılık, toprak sığlığı (10-30 cm), arazi eğimi ve erozyon sorunları nedeniyle işlemeli tarıma uygun olmayan bir arazidir. Söz konusu proje alanında mevcut durumu itibariyle ekonomik olarak tarımsal üretim yapılabilmesi mümkün değildir.

Yukarıda bahsedilen tüm gerekçeler göz önünde bulundurulduğunda söz konusu alanda öngörülen Özel Eğitim Alanı ile Park ve Yeşil Alan; tarım alanları üzerinde

yapılaşma baskısı oluşturmamakta, üst ölçekli planlarda belirtilen doğal kaynakların en uygun şekilde korunması, kullanılması ve geliştirilmesi ile kısıtlı doğal kaynakların sürdürülebilir kullanımına yönelik koruma-kullanma dengesine yönelik ilke ve esaslara aykırı nitelikte değildir. Kentin gelişimine yönelik olarak gelişmeye uygun bir alan seçilmiş kentin fiziki biçimlendirilmesinin sağlıklı bir biçimde sağlanması hedeflenmiştir.

7.2.2 Plan Kararlarının Eğitim Tesislerine Yönelik Donatı İhtiyacı ve Plan Bütünlüğü Açısından Değerlendirilmesi:

Hazırlanan plan değişikliği parsel bazında plan değişikliği olarak değil ilave imar planı yaklaşımı ile değerlendirilerek planlama sürecinde şehircilik ilkeleri ve planlama esasları göz önünde bulundurularak plan kararı üretilmiştir. Alan özelinde öngörülen plan kararları plan bütünlüğü içerisinde irdelenmiş olup, üretilen kararların çevresindeki diğer kullanımlarla ilişkisi, planlama alanı özellikleri, ulaşım bağlantıları göz önünde bulundurulmuştur. Bademli bölgesindeki mevcut durum incelenmiş kentin ihtiyaç duyduğu altyapı ihtiyacının tespitine yönelik analiz yapılmıştır.

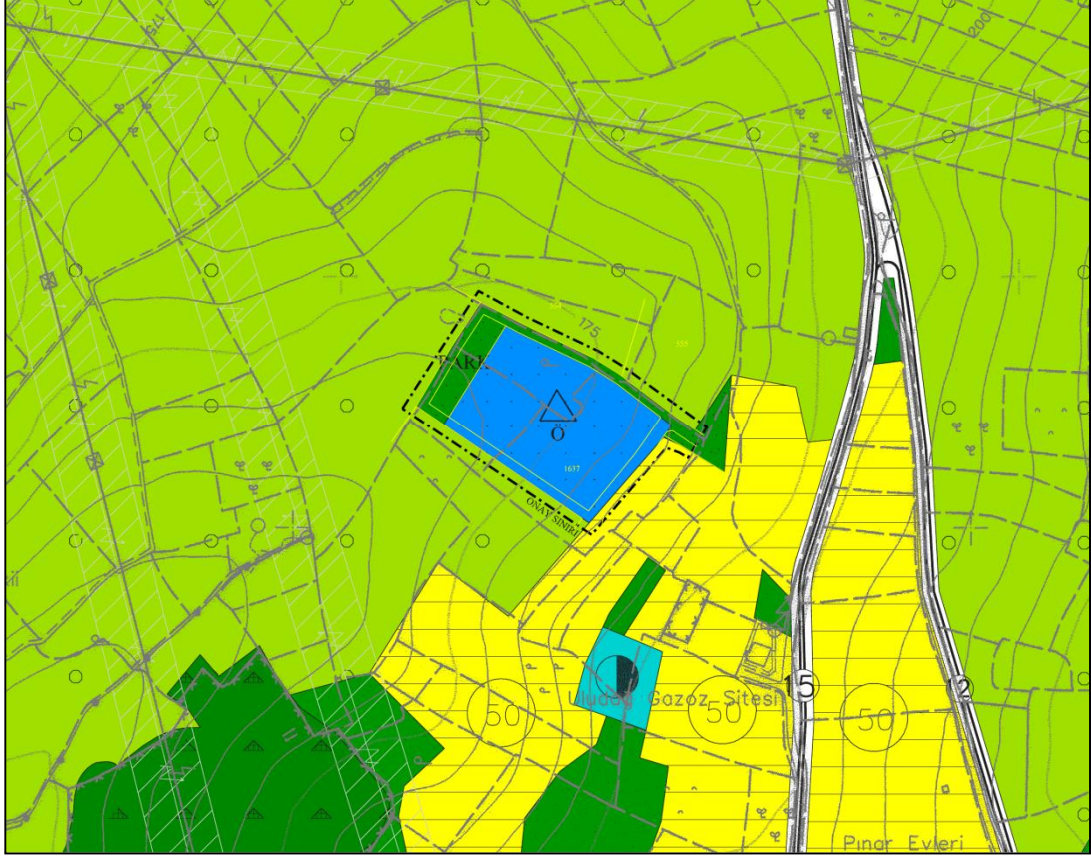
Yapılan analizler neticesinde eğitim alanı başlığı altında mevcutta olan ve planda öngörülen Anaokulu, İlkokul, Ortaokul ve Lise Alanları erişilebilirlik, ulaşılabilirlik, asgari büyüklükler üzerinden incelenmiştir. Planlama alanı yakın çevresinde bulunan Eğitim Tesis Alanlarının hizmet etki alanı içerisinde bölgede yaşayan nüfus için yönetmelik doğrultusunda belirlenen asgari büyüklüğü sağlamakta yetersiz kaldığı görülmüştür. Eğitim tesislerinin yer seçimi incelendiğinde eğitim alanlarının erişilebilirlik sınırlarının tüm planlama bölgesinin hizmet etki alanını kapsamadığı görülmüştür. Bölgedeki konut dokusu içerisinde nüfusun kolayca erişip-ulaşabileceği alanlarda eğitim alanlarına ihtiyaç olduğu görülmüştür.

Planlama alanı yakın çevresinde bulunan konut alanlarına yürüme mesafesinde eğitim alanı da mevcut olmadığı tespit edilmiştir.

Dolayısı ile yukarıda bahsedilen tüm gerekçeler göz önünde bulundurularak eğitim alanının yer seçimi, büyüklüğü ve konumuna dikkat edilmiş, eğitim alanının yürüme mesafesi içerisinde erişilebilirlik ve ulaşılabilirlik açısından gerekli nitelikleri sağlaması hedeflenmiş böylelikle gelecekte sağlıklı bir mekansal gelişim olması amaçlanmıştır. Alınan kararlar plan bütünlüğünü

bozmaması, şehircilik ilke ve esaslarına aykırı nitelikte olmaması planlama kriterlerinden biridir.

Hazırlanan plan değişikliği aşağıdaki gibidir.



Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Yapılan düzenleme sonucunda ortaya çıkan alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

KULLANIM	ONAYLI		ÖNERİ	
	ALAN	ORAN	ALAN	ORAN
DİĞER TARIM	16378.9	100%	0	0%
ÖZEL EĞİTİM ALANI	0	0%	12771.64	78%
PARK VE YEŞİL ALAN	0	0%	3607.26	22%
TOPLAM	16378.9	100%	16378.9	100%