



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, M.KEMALPAŞA İLÇESİ, FEVZİDEDE MAHALLESİ
1095 ADA 1 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. Morfolojik Yapı	5
2.5. ARAZİ KULLANIMI	5
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	5
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	5
2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	5
2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı	6
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	6
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	6
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	6
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER	6
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	7
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	7

1. AMAÇ VE KAPSAM

Plan değişikliği ile, rekreasyon alanı olarak planlı 1095 ada, 1 parselde TOKİ tarafından yapılması planlanan Millet Bahçesinin yapılmasına olanak sağlayacak düzenlemenin yapılması amaçlanmaktadır.

Plan değişikliği, Fevzidede Mahallesi 1095 ada, 1 parselin bir bölümünü kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, Mustafakemalpaşa İlçe Merkezinin kuzeydoğusunda Fevzidede Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

Alan ilçe merkezine kuş uçuşu 2000 m mesafededir. Plan değişikliğine konu 1095 ada, 1 parselin doğusundan 15 m ulaşım aksı geçmektedir. Alana kent merkezinden ana ulaşım, 1095 ada, 1 parselin doğusundan geçen ve 15 m olarak planlı Demirciler Caddesinden sağlanmaktadır.



Şekil1: Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

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

	MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇE		FEVZİDEDE MAH	
Yıllar	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2016	99753	-0,03	1296	-5.54
2017	99972	0,02	1222	-5,71
2018	100696	0.72	1229	0,57
2019	101119	0.42	1228	0
2020	101820	0.69	1275	3,83

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

Mustafakemalpaşa ilçesi ile Fevzidede Mahallelerin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, ilçe nüfusunun durağan ve azda olsa artma eğiliminde olmasına karşılık Fevzidede mahalle nüfusunun durağan ve azalma eğiliminde olduğu söylenebilir. 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 1095 ada, 1 parsel rekreasyon alanı olarak 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.

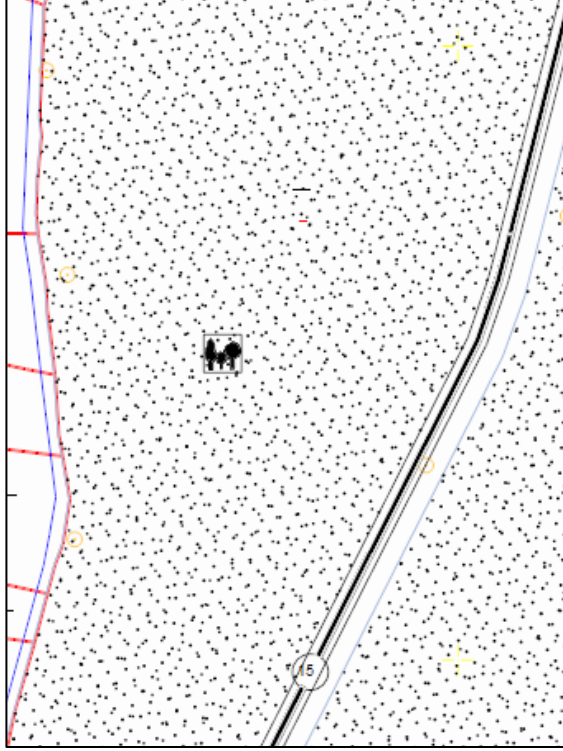
Plan değişikliğine konu alan 1/100000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında “Tarım Alanları” olarak tanımlanan bölgede kalmaktadır.

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

Onaylı 1/5000 ölçekli Mustafakemalpaşa Nazım İmar Planında, 1095 ada, 1 parsel rekreasyon alanı olarak planlanmış durumdadır. Parselin doğusunda 15 m ulaşım aksı geçmektedir.



Şekil 5: 1/5000 ölçekli nazım imar planı örneği

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Nazım imar planı değişikliği, rekreasyon alanı olarak planlı 1095 ada, 1 parselde TOKİ tarafından yapılması planlanan millet bahçesinin planlara işlenmesi amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan Değişikliğine konu 1095 ada, 1 parsel maliye hazinesi mülkiyetinde olup halihazırda üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Alan ilçe merkezinin yaklaşık 2000 m kuzeydoğusunda, 15 m olarak planlı Demirciler Caddesi üzerinde yer almaktadır. Alana ana ulaşım Demirciler Caddesinden sağlanmaktadır.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 1095 ada, 1 parselin bir bölümü rekreasyon alanından çıkartılarak Millet Bahçesi olarak yeniden planlanmıştır.

Millet bahçesine ana ulaşım alanının doğusundan geçen ve 15 m olarak planlı Demirciler Caddesinden sağlanacaktır.

Plan değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

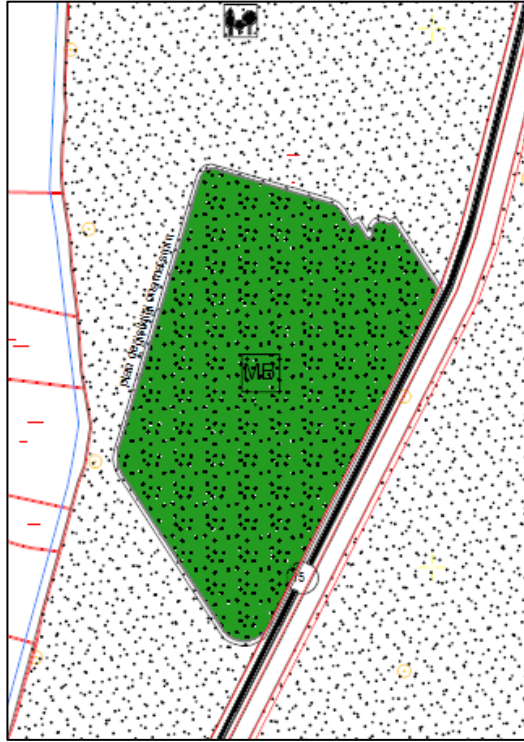
	Mevcut plan (m ²)	Plan değişikliği (m ²)
Rekreasyon alanı	76458	0
Millet Bahçesi	0	76458

Tablo2: Arazi kullanım değişimi

Plan değişikliği ile rekreasyon alanı olarak planlı alanın bir bölümü millet bahçesi olarak yeniden planlanmıştır. Söz konusu alanlar açık ve yeşil alanlar kapsamında olup plan değişikliği ile bölgede açık ve yeşil alan kullanımlarında azalma söz konusu değildir.

Değişiklikte aşağıdaki plan notu geçerlidir.

- Millet Bahçesinde; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanan Millet Bahçesi Rehberinde belirtilen hususlara uyulacak olup bu alandaki yapı ve tesisler, ilgili idaresince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.



Şekil 6: Plan değişikliği önerisi

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliği açık ve yeşil alan niteliğindeki rekreasyon alanının bir bölümünün yine aynı kapsamdaki millet bahçesine dönüştürülmesi niteliğinde olup yeni bir kurum görüşü gerektirmemektedir.

Bilginize arz ederim.