



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ, ORTA MAHALLESİ
716 ADA 7 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	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
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, rekreasyon alanı olarak planlı 1095 ada, 1 parselin batısında planlanan 7 m yol ile bölgede azaltılan rekreasyon alanının, 716, ada 7 parselde planlı resmi kurum alanının bir kısmının park alanı olarak planlanması ile aynı plan kapsamında karşılanması, amaçlanmaktadır.

Plan değişikliği, Orta Mahallesi 716 ada, 7 parselin bir bölümünü kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

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

716 ada, 7 parselin plan değişikliğine konu bölümü halihazırda resmi kurum alanı olarak planlı durumdadır. Alanın doğusunda 12 m yol geçmektedir. Söz konusu alan ilçe merkezinin 1200 m kuzeydoğusundadır.



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

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

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

	MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇE		ORTA MAH	
Yıllar	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
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
2020	101820	0.69	2485	-1.62

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

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

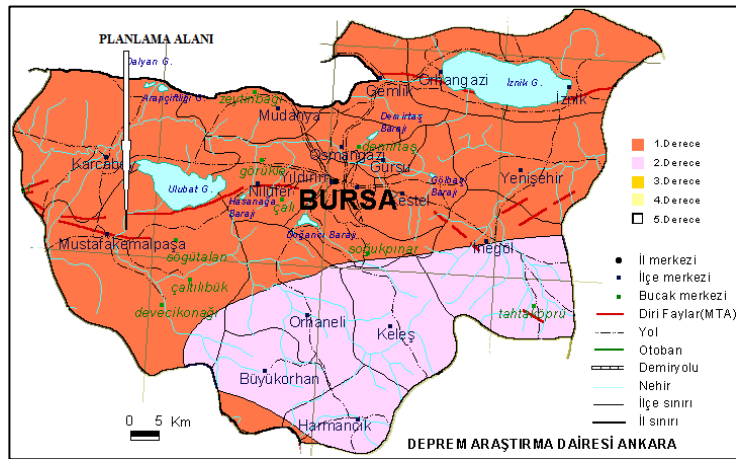
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu parsel halihazırda resmi kurum alanı olarak planlanmış olup halihazırda boştur.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

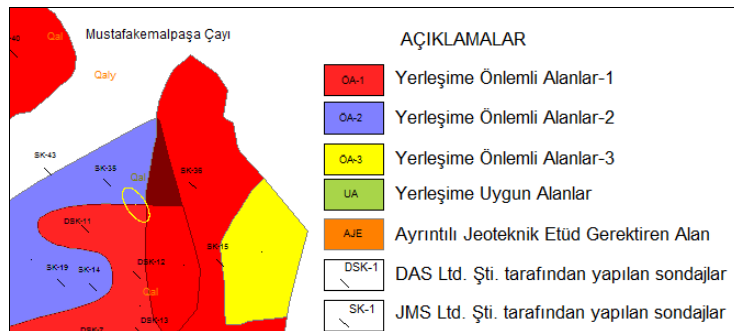
Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre deprem riski açısından 1. derece riskli alanlarda kalmaktadır.



Şekil 2: Planlama alanı depremsellik durumu

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanının içinde bulunduğu bölge Mustafakemalpaşa Jeolojik Etüt Raporu eki Yerleşime Uygunluk haritasında Yerleşime Önlemleri Alanlar-1 (ÖA-1) ve Yerleşime Önlemleri Alanlar-2 (ÖA-2) olarak tanımlı Alüvyon (Qal) alanda kalmaktadır.



Şekil 3: Jeolojik durum

2.4.3. Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğitim Durumu

Plan değişikliğine konu alanda eğim %5'in altında olup düz bir topoğrafyaya sahiptir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanının düz bir topoğrafyaya sahip olması nedeniyle herhangi bir yönelimden söz edilememektedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu 716 ada, 7 parsel üzerinde halihazırda yapı bulunmamakta olup boştur.



Şekil 4: planlama alanı genel görünüm (Google earth'den alınmıştır)

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 716 ada, 7 parsel Mustafakemalpaşa Belediyesi mülkiyetindedir. Parsel alanı 44.546,67 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 "Planlama Alanları" olarak tanımlanan bölgede kalmaktadır.



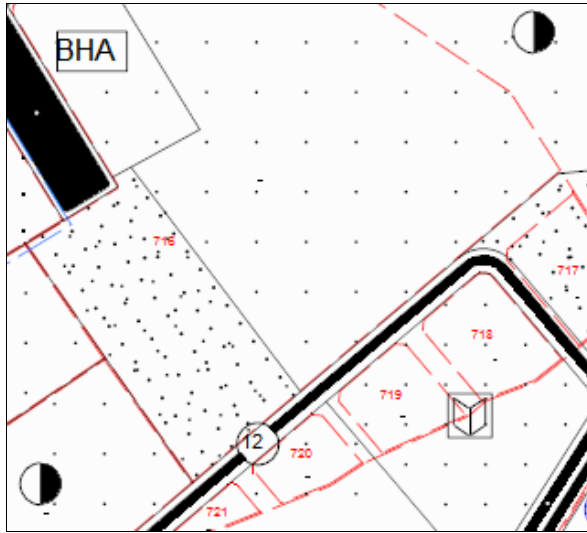
Şekil 5: 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı

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

Planlama alanının da içinde olduğu bölge 1/5000 Ölçekli Mustafakemalpaşa Nazım İmar Planında resmi kurum alanı olarak planlanmış durumdadır. Alanın güneyinden 12 m ulaşım aksı geçmektedir.



Şekil 6: 1/5000 ölçekli nazım imar planı

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Nazım plan değişikliği, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında rekreasyon alanı olarak planlı 1095 ada, 1 parselin batısında planlanan 7 m yol nedeniyle bölgede azaltılan rekreasyon alanının, aynı plan kapsamında karşılanması amacıyla, resmi kurum alanı olarak planlı 716 ada, 7 parselin bir bölümünün park ve yeşil alana alınması amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu parsel halihazırda boş olup üzerinde yapı bulunmamaktadır. Parselin doğusundan 12 m ulaşım aksı geçmektedir. Söz konusu alan topoğrafik açıdan düz bir yapıya sahiptir.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile, 716 ada, 7 parselde mevcut planda resmi kurum alanı olarak planlı alanın bir bölümü, mevcut plandaki park alanı ile bütünleşecek şekilde park alanı olarak yeniden planlanmıştır.

Plan değişikliği 1/1000 ölçekli uygulama imar planında rekreasyon alanı kenarında 7 m yol planlanması nedeniyle azaltılan rekreasyon alanının karşılanması amaçlanmaktadır. 7 m yol ölçek itibari ile 1/5000 ölçekli nazım imar planında gösterilmediğinden söz konusu yol için nazım imar planı değişikliği yapılmamıştır. Park alanı olarak planlanan alanda yapılması düşünülen cezaevinin yapılmasından vazgeçilmiştir.

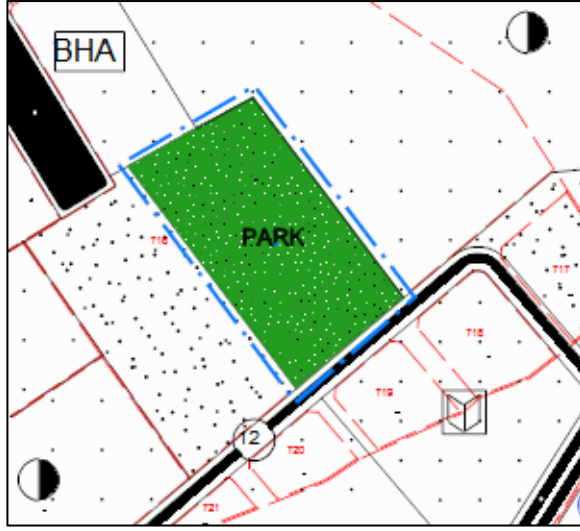
Rekreasyon alanları ile park alanı kişi başı donatı hesabında aynı kategoride değerlendirilmektedir. Bu nedenle rekreasyon alanına karşılık park alanı düzenlenmesinde yönetmelik açısından sakınca bulunmamaktadır.

Plan değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m ²)	Plan değişikliği (m ²)
Resmi kurum alanı	9504	0
Park ve yeşil alan	0	9504

Tablo 2: Arazi kullanım deęiřimi

Plan değişikliğinde belirtilmeyen hususlarda yürürlükteki 1/5000 ölçekli Mustafakemalpaşa Nazım İmar Planı Revizyonu plan hükümleri geçerlidir.



Şekil 7: Plan değişikliği önerisi

4. KURUM GÖRÜşLERİ

Plan değişikliği mevcut planlı alanda gerçekleştirilmekte olup ayrıca bir kurum görüşü gerekmemektedir.

Bilginize arz ederim.