İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ, ORTA MAHALLESİ 1095/716 ADA 1/7 PARSELLERE 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 4

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI 5

2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI 5

2.4.1. Depremsellik 5

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 8

4. KURUM GÖRÜŞLERİ 9

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa Valiliği Aile ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü'nün bila tarih ve 1769446 sayılı yazısında, bölgede ihtiyaç duyulan engelsiz yaşam merkezinin Hamidiye Mahallesi 685 ada, 32 parselde yapılması planlandığı ancak söz konusu alanda Karayolları Bölge Müdürlüğünce başlatılan kavşak çalışması sonucu parselin bir bölümünün kamulaştırma alanında kaldığı belirtilerek, projenin yeni bir alanda gerçekleştirilmesi gerektiği değerlendirilmiştir. Ayrıca Mustafakemalpaşa ve Karacabey bölgesinde 60 yaş ve üstü huzurevine girme taleplerinin olduğu ve 100 kişilik huzurevi yatırımına ihtiyaç olduğu belirtilmiştir. Her iki projenin birlikte yer alabileceği bir alanın tahsis edilmesi talep edilmiştir.

İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 14.12.2021 tarih ve 38910047 sayılı yazısında ilçede Rehberlik ve Araştırma Merkezi yapılması için 5000 m² alan tahsis edilmesi talep edilmiştir.

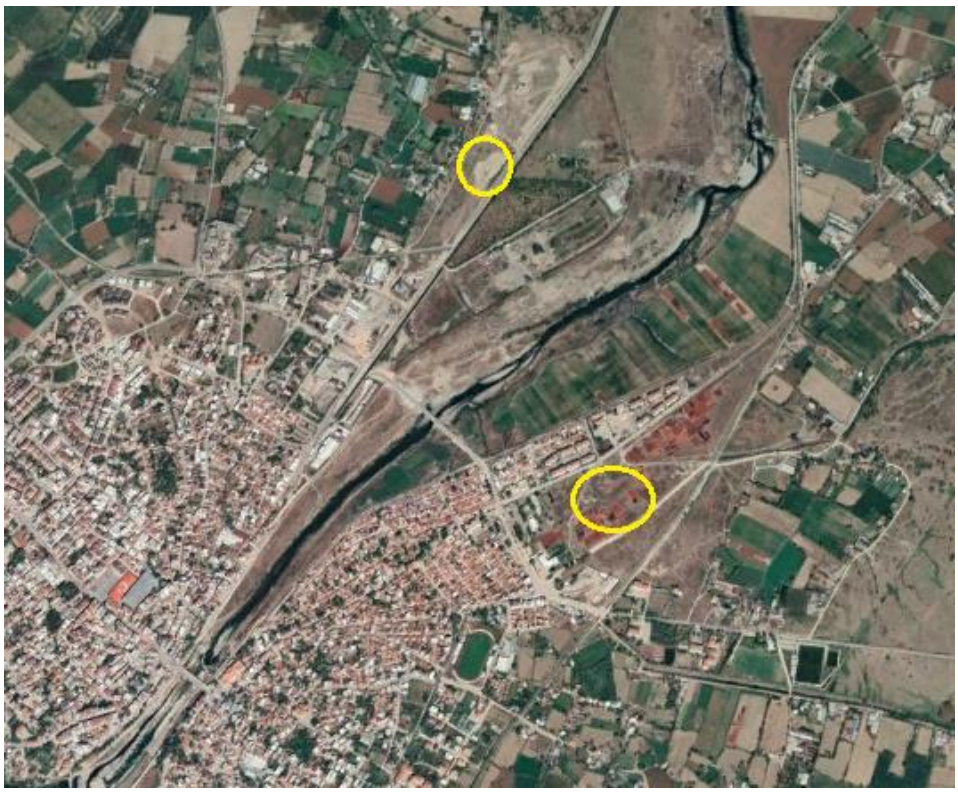
Nazım imar planı değişikliği ile, ilgili kurumların yukarıda belirtilen talepleri doğrultusunda bölgede ihtiyaç duyulan sosyal altyapı alanlarının yapılmasına olanak sağlayacak düzenlemelerin yapılması, amaçlanmaktadır.

Plan değişikliği, Fevzidede Mahallesi 1095 ada, 1 parsel ile Orta Mahalle 716 ada, 7 parselin bir bölümünü kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

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



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

1095 ada, 1 parsel ilçe merkezine kuş uçuşu 1400 m mesafededir. Plan değişikliğine konu 1095 ada, 1 parselin doğusundan ve kuzeyinden 15 m ulaşım aksı, güneyinden 10 m ulaşım aksı geçmektedir. Rekreasyon alanına kent merkezinden ana ulaşım doğusundan geçen ve 15 m olarak planlı Demirciler Caddesinden sağlanmaktadır. Parsel rekreasyon alanı ve millet bahçesi olarak planlanmış durumdadır.

716 ada, 7 parselin plan değişikliğine konu bölümü halihazırda resmi kurum alanı olarak planlı durumdadır. Alanın güneydoğusunda 12 m, kuzeyinde 15 m ulaşım aksı planlanmış durumdadır. Söz konusu alan ilçe merkezinin 1200 m kuzeydoğusundadır.

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

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

	MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇE		FEVZİDEDE MAH		ORTA MAH	
Yıllar	**Nüfus (kişi)**	**Nüfus artış hızı (%)**	**Nüfus (kişi)**	**Nüfus artış hızı (%)**	**Nüfus (kişi)**	**Nüfus artış hızı (%)**
2017	99972	0.02	1222	-5.71	2722	-2.68
2018	100696	0.72	1229	0.57	2613	-4.00
2019	101119	0.42	1228	0	2526	-3.33
2020	101820	0.69	1275	3.83	2485	-1.62
2021	101407	-0.41	1291	1.25	2445	-1.61

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

Mustafakemalpaşa ilçesi ile Fevzidede ve Orta 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. Kentin en eski mahallelerinden olan Orta Mahalle nüfusu azalma eğilimindedir.

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.

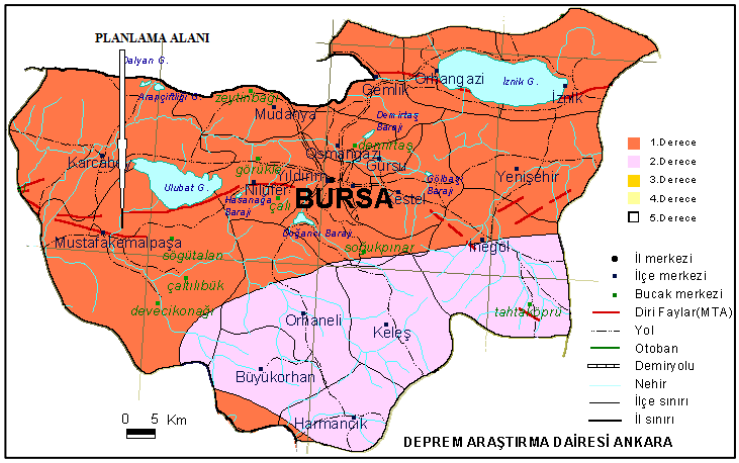
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

1095 ada, 1 parselin plan değişikliğine konu bölümü rekreasyon alanı olarak planlanmış durumdadır. 716 ada, 7 parselin değişikliğe konu bölümü resmi kurum alanı olarak planlanmış durumdadır.

2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

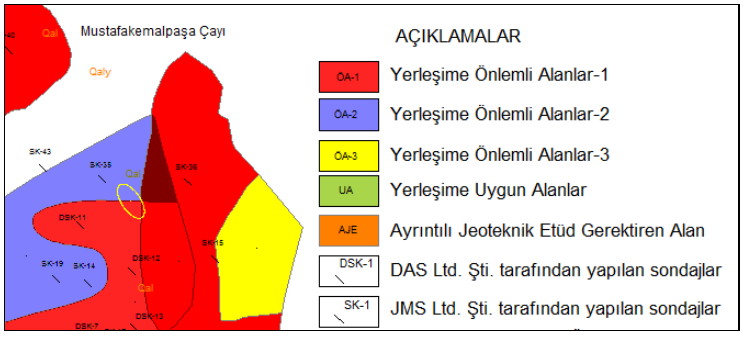
Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre deprem riski açısından 1. derece riskli alanlarda kalmaktadır.



Şekil 2: Planlama alanı depremsellik durumu

2.4.2. Jeolojik Yapı

716 ada, 7 parselin değişikliğe konu bölümü Mustafakemalpaşa Jeolojik Etüt Raporu eki Yerleşime Uygunluk haritasında Yerleşime Önlemli Alanlar-1 (ÖA-1) ve Yerleşime Önlemli Alanlar-2 (ÖA-2) olarak tanımlı Alüvyon (Qal) alanda kalmaktadır.



Şekil 3: Jeolojik durum

2.4.3. Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğim 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

1095 ada, 1 parsel ile 716 ada, 7 parselin plan değişikliğine konu bölümleri üzerinde halihazırda yapı bulunmamakta olup boştur.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 1095 ada, 1 parsel maliye hazinesi mülkiyetinde, 716 ada, 7 parsel belediye mülkiyetindedir. Plan değişikliği söz konusu parsellerin bir bölümünü kapsamaktadır.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliğine konu 1095 ada, 1 parsel 1/100000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında “Tarım Alanları” olarak tanımlanan bölgede, 716 ada, 7 parsel “Planlama Alanı” olarak tanımlanan bölgede kalmaktadır.



Şekil 4: 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı

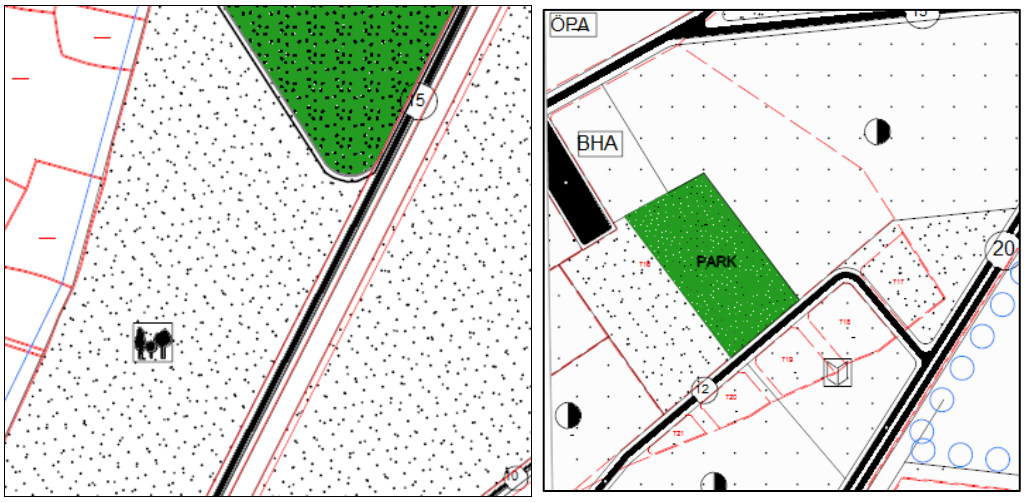
2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alanın bulunduğu bölgede, 1/25000 ölçekli plan bulunmamaktadır.

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

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

716 ada, 7 parsel resmi kurum alanı olarak planlanmıştır. Alanın kuzeybatısından 15 m, güneydoğusundan 12 m ulaşım aksı geçmektedir. Parselin güneybatı bölümü park alanı olarak planlanmış durumdadır



Şekil 5: 1/5000 ölçekli nazım imar planı

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa Valiliği Aile ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü'nün bila tarih ve 1769446 sayılı yazısında, bölgede ihtiyaç duyulan engelsiz yaşam merkezinin Hamidiye Mahallesi 685 ada, 32 parselde yapılması planlandığı ancak söz konusu alanda Karayolları Bölge Müdürlüğünce başlatılan kavşak çalışması sonucu parselin bir bölümünün kamulaştırma alanında kaldığı belirtilerek, projenin yeni bir alanda gerçekleştirilmesi gerektiği değerlendirilmiştir. Ayrıca Mustafakemalpaşa ve Karacabey bölgesinde 60 yaş ve üstü huzurevine girme taleplerinin olduğu ve 100 kişilik huzurevi yatırımına ihtiyaç olduğu belirtilmiştir. Her iki projenin birlikte yer alabileceği bir alanın tahsis edilmesi talep edilmiştir.

İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 14.12.2021 tarih ve 38910047 sayılı yazısında ilçede Rehberlik ve Araştırma Merkezi yapılması için 5000 m² alan tahsis edilmesi talep edilmiştir.

Plan değişikliği, yukarıda belirtilen kurumların talepleri doğrultusunda bölgede ihtiyaç duyulan sosyal altyapı alanlarının yapılmasına olanak sağlamak 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. 716 ada, 7 parselin plan değişikliğine konu bölümü de halihazırda boş olup yapı bulunmamaktadır.

Rekreasyon alanı olarak planlı parselin bir bölümü millet bahçesi olarak düzenlenmek üzere projelendirilmiş durumdadır. Plan değişikliği yapılan alanlar Millet Bahçesinin güneyinde rekreasyon alanı olarak planlı bölgede kalmaktadır.

Plan değişikliğine konu alanlar belediye ve Maliye Hazinesi mülkiyetindedir. Söz konusu alanlarda eğim %5'in altında olup düz bir toğoğrafyaya sahiptir.

Belediye mülkiyetindeki 716 ada, 7 parselde planlı resmi kurum alanında yapılması düşünülen cezaevi yatırım programından çıkarılmıştır.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

İlgili kurumların talepleri doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 1095 ada, 1 parselde millet bahçesinin güneyinde kalan rekreasyon alanı olarak planlı bölgede sosyal tesis alanı ve eğitim alanı planlanmıştır. Söz konusu alanlar alanın doğusundan geçen 15 m yoldan cephe almaktadır.

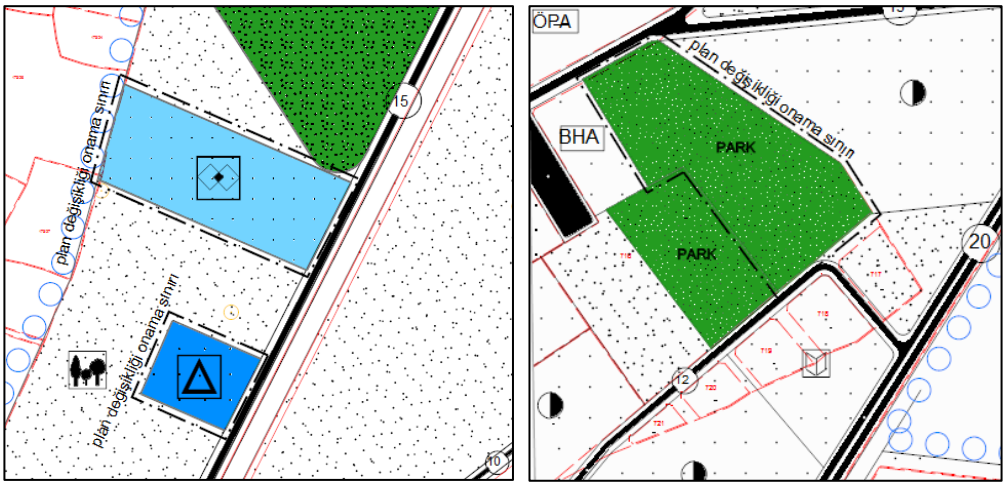
Rekreasyon alanında planlanan sosyal tesis alanı ve eğitim alanı nedeniyle azalan rekreasyon alanına karşılık 716 ada, 7 parselde planlı resmi kurum alanının bir bölümü park alanı olarak planlanarak açık ve yeşil alan miktarının azaltılmaması sağlanmıştır.

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 (m²)	**Plan değişikliği (m²)**
Eğitim alanı	0	5001
Sosyal tesis alanı	0	15468
Resmi kurum alanı	20473	0
Rekreasyon alanı	20469	0
Park ve yeşil alan	0	20473
TOPLAM	**40942**	**40942**

Tablo 2: Arazi kullanım değişimi



Şekil 6: Plan değişikliği önerisi

Plan değişikliği ile ilgili kurumların talepleri doğrultusunda bölgede ihtiyaç duyulan sosyal altyapı alanlarının oluşturulması hedeflenmiştir.

Bölgede rekreasyon alanının bir bölümü sosyal tesis alanı ve eğitim alanına dönüştürülmüştür. Azaltılan rekreasyon alanına karşılık, 716 ada, 7 parselin resmi kurum alanı olarak planlı bölümü bitişiğindeki park alanı ile bütünleşecek şekilde park alanı olarak yeniden planlanmıştır.

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

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Hazine Mülkiyetindeki 1095 ada, 1 parselin bir bölümünün sosyal tesis alanı ve özel eğitim alanı olarak plan değişikliği yapılması talebine ilişkin Mustafakemalpaşa Kaymakamlığı Milli Emlak Şefliği'nin 02.02.2022 tarih ve 2861322 sayılı yazısı eki teknik raporda "… Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği' nin Ek-2 "Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu"nun açıklamalar bölümünde "İl bütününde olmak üzere; açık ve yeşil alanlar standardına hayvanat bahçesi, kent ormanı, ağaçlandırılacak alan, fuar-panayır-festival alanı ve hipodrom alanı için 5m²/kişi ilave edilmek suretiyle açık ve yeşil alanlar standardı toplam 15m²/kişi olarak hesap edilerek uygulanır. İmar planı değişikliklerinde bu kullanımların kaldırılması halinde eşdeğerlik aranmaz, ancak bu kullanımlar, aynı açık ve yeşil alanlar donatı grubu içindeki kullanımlara dönüştürülebilir. " şeklinde belirtilmektedir. 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişiklikleri bu kapsamda değerlendirildiğinde, söz konusu parselin "Rekreasyon Alanı" ndan "Sosyal Tesis Alanı" ve "Özel Eğitim Alanı"na dönüştürülmesinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Tablosuna uygun olmayacağı, ancak yatırımın kamu yatırımı niteliğinde olması ve tahsis işleminin gerçekleşmiş olmasından dolayı plan değişikliğinin Hazine hak ve menfaati açısından sakınca oluşturmayacağı kanaatine varılmıştır." denmektedir.

Bilginize arz ederim.