



**MUSTAFAKEMALPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ, ATATÜRK MAHALLESİ  
514 ADA, 15 PARSELE İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

**AÇIKLAMA RAPORU**

PİN: UIP- 16558388

**İŞİN ÇURUKÇU**  
Mimar - Plancı  
Dip.No: 2530 Ort. Sic.No: 16602  
Etiler Mah. Kat: 2/24  
K. No: 1/1000 (1) BURSA

**Ali Can TAŞKIN**  
Katip Üye

**İsmail FIDAN**  
Katip Üye

Mustafakemalpaşa Belediye Meclisi'nin  
11/04/2022 tarih ve 108 sayılı  
kararı ile uygun bulunmuştur.



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
18/05/2022 tarih ve 703 sayılı  
kararı ile onaylanmıştır.

**Alınur 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 .....	4
2.4.1. Depremsellik .....	4
2.4.2. Jeolojik Durum .....	5
2.4.3. Morfolojik Yapı .....	5
2.5. ARAZİ KULLANIMI .....	5
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ .....	5
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
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı .....	7
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

20.02.2020 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanunun 6.maddesinde "imar planlarında bina yükseklikleri Yençok:serbest olarak belirlenemez";13.maddesinde "ilgili idare 01.07.2020 tarihine kadar meclis kararı ile plan değişikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlüdür. Bina yükseklikleri Yençok:serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirtilen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur "denmektedir.

Plan değişikliği ile, yukarıda belirtilen yönetmelik hükümleri doğrultusunda, yürürlükteki imar planında yapılanma koşulu Hmax=serbest olarak tanımlı 514 ada, 15 parselde yüksekliğin belirlenmesi amaçlanmaktadır.

Plan değişikliği, Atatürk Mahallesi 514 ada, 15 parseli kapsamaktadır.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

### 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, Mustafakemalpaşa ilçe merkezinin batısında, Atatürk Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır.

Alan, Mustafakemalpaşa ilçe merkezinin 3000 m batısında, Bursa Caddesinin 200 m güneyinde, Mustafakemalpaşa Caddesinin 1 km doğusunda yer almaktadır.



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

g d M.

## 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

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

Yıllar	MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇE		ATATÜRK MAH	
	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2017	99972	0,02	4651	6.48
2018	100696	0.72	4849	4.26
2019	101119	0.42	4955	2.19
2020	101820	0.69	5043	1.78
2021	101407	-0.41	5068	0.50

Tablo 1: İlçe ve mahalle bazında nüfus ve nüfus artış hızı (Kaynak:TÜİK)

Mustafakemalpaşa ilçesi ile Atatürk Mahallelerin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, ilçe nüfusunun durağan ve azda olsa artma eğiliminde olduğu görülmektedir. Atatürk Mahallesinin nüfus artış hızı ilçe nüfus artış hızının üzerindedir. Bunda mahalle sınırları içerisindeki gelişme konut alanlarındaki yeni yapılaşmaların etkili olduğu söylenebilir.

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.

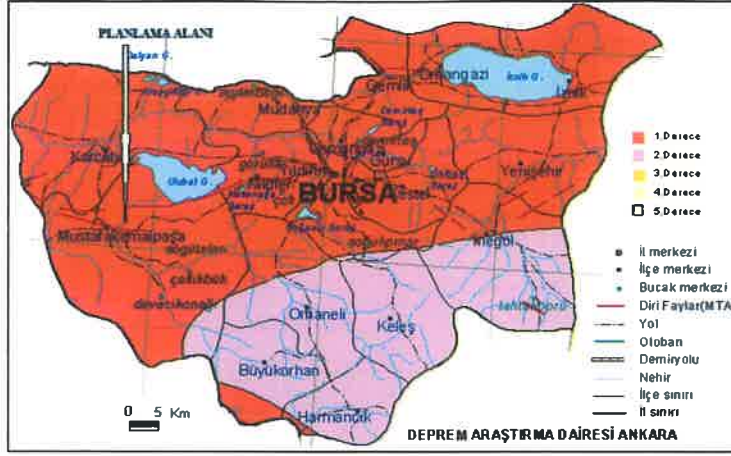
## 2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu alan halihazırda boş olup üzerinde herhangi bir sosyal ve teknik altyapı alanı bulunmamaktadır.

## 2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

### 2.4.1. Depremsellik

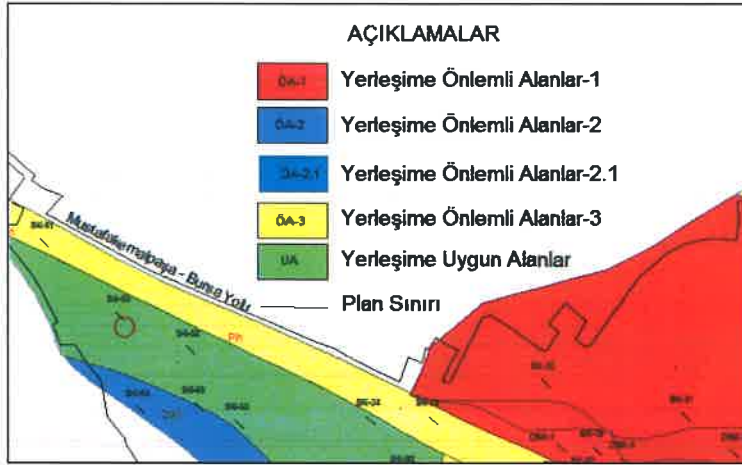
Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre deprem riski açısından 1. derece riskli alanlarda kalmaktadır.



Şekil 2: Planlama alanı depremsellik durumu

## 2.4.2. Jeolojik Durum

Plan değişikliğine konu alan, Mustafakemalpaşa Jeolojik etüt raporunda “*Yerleşime Uygun Alanlar (UA)*” olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil 3: Jeolojik durum

## 2.4.3. Morfolojik Yapı

### 2.4.3.1. Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu alanda parselin kuzey bölümü düz, güney bölümünde güney yönünde azalan %15 civarında eğim bulunmaktadır.

### 2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanında güney yönünde azalan eğim bulunmakta olup alan güney bakılıdır.

## 2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu alan halihazırda boş olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

## 2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

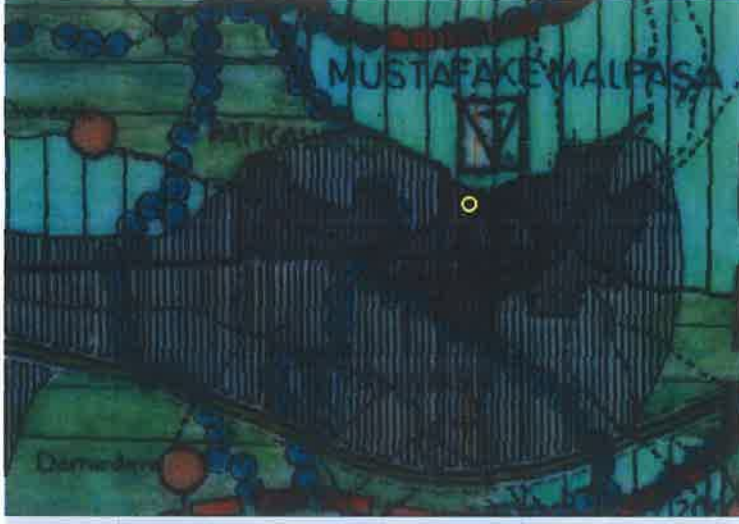
Plan değişikliğine konu 514 ada, 15 parsel özel mülkiyettedir. Parsel alanı 2.994,67 m<sup>2</sup>'dir.

7 5

## 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.



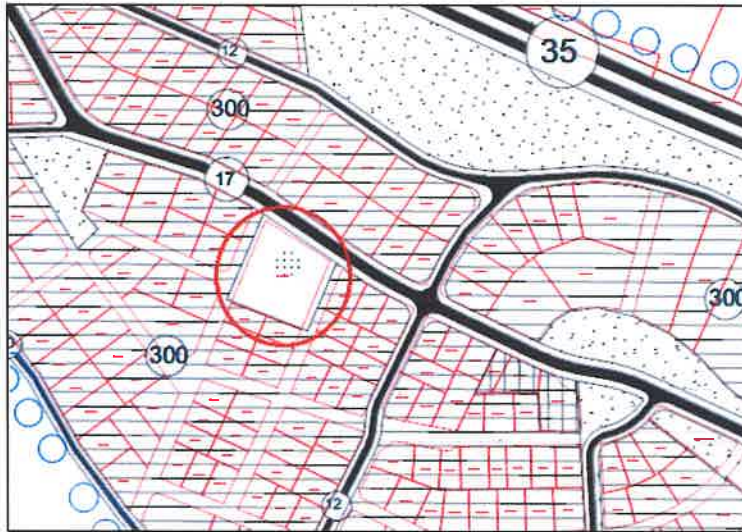
Şekil 4: 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı

### 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

Plan değişikliğine konu alan 1/5000 ölçekli Mustafakemalpaşa Nazım İmar Planında otel alanı olarak tanımlanmış durumdadır. Alanın kuzeyinden 17 m en kesitli ulaşım aksı geçmektedir.



Şekil 5: 1/5000 ölçekli nazım imar planı örneği

## 2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Şekil 6: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

Plan değişikliğine konu alan 1/1000 ölçekli Mustafakemalpaşa Uygulama İmar Planında otel alanı olarak planlanmış durumdadır. Alanın kuzeyinden 17 m, doğu ve batısından 10 m araç yolları geçmektedir.

Otel alanında yapılanma koşulları E=2.50 Hmax=serbest olarak belirlenmiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri yollardan ve komşu parsellerden 5 m'dir.

## 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

### 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

20.02.2020 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanunun 6.maddesinde "imar planlarında bina yükseklikleri Yençok:serbest olarak belirlenemez";13.maddesinde "ilgili idare 01.07.2020 tarihine kadar meclis kararı ile plan değişikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlüdür. Bina yükseklikleri Yençok:serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirtilen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur"denmektedir.

Plan değişiklikleri yönetmelikte belirtilen hususlar doğrultusunda yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yüksekliğin serbest olduğu 514 ada, 15 parselde yüksekliğin belirlenmesi amacıyla, ilgili idarenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

### 3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan Değişikliğine konu alan Atatürk mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Alan ilçe merkezinin batısında Bursa Caddesinin 200 m güneyindedir.

7

Otel alanı olarak planlı alan halihazırda boş olup üzerinde yapı bulunmamaktadır. Alan bölgeye ait jeolojik-jeoteknik etüt raporunda "Yerleşime Uygun Alanlar (UA)" olarak tanımlı bölgede yer almaktadır.

### 3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili yönetmelik hükümleri doğrultusunda mevcut planda yüksekliği serbest olarak tanımlanan 514 ada, 15 parselde yükseklik sınırlaması konulacak şekilde yapılanma koşulları yeniden düzenlenmiştir.

Yapılan düzenleme ile otel alanı olarak planlı 514 ada, 15 parselin imar hatları, ulaşım bağlantıları, kullanım kararları ile yapı yaklaşma mesafelerinde herhangi bir değişiklik yapılmaksızın yapılanma koşulları yeniden düzenlenmiştir. Alanda E=2.50 olarak mevcut plandaki şekliyle korunmuş, mevcut planda serbest olarak tanımlanan bina yüksekliği, çevredeki yapılanma koşulları da dikkate alınarak Yençok=17.50 m olarak yeniden düzenlenmiştir.

Plan değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m <sup>2</sup> )	Plan değişikliği (m <sup>2</sup> )	Fark (m <sup>2</sup> )
Otel alanı	2994,67	2994,67	0

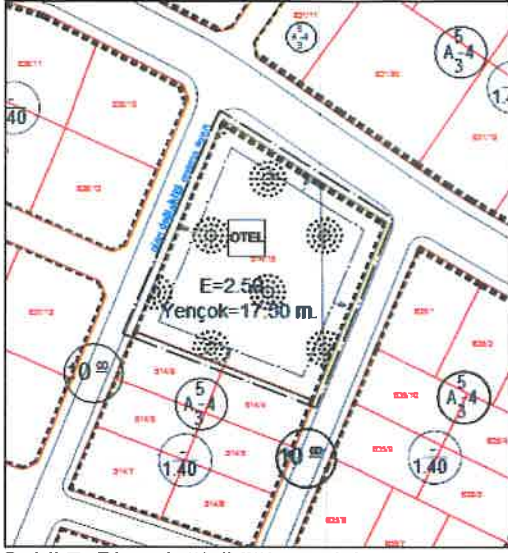
Tablo 2: Arazi kullanım değişimi (alan büyüklüklerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır)

Plan değişikliği ile bölgede yapı ve nüfus yoğunluklarında artış söz konusu değildir.

Değişiklikte yürürlükteki 1/1000 ölçekli Mustafakemalpaşa Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan Hükümlerinin Otel Alanı başlığı altında yer alan aşağıdaki hükümler geçerlidir.

1. Yapılacak tesiste "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesi ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
2. Turizm tesisi yapılması halinde E=2.50 Yençok=17.50 m'dir.
3. "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
4. Jeolojik etüt raporuna göre hazırlanacak zemin etüt raporu yapılmadan inşaat uygulaması yapılamaz.
5. Belirtilmeyen hususlarda Mustafakemalpaşa Uygulama İmar Planı plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mustafakemalpaşa İmar Yönetmeliği ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.





Şekil 7: Plan değişikliği önerisi

#### 4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliğine konu alan meskun ve planlı alanda kalmakta olup herhangi bir yatırımcı kurum yetki alanına müdahale edilmediğinden kurum görüşü gerekmemektedir.

Bilginize arz ederim.