



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

BURSA İLİ, MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ, HAMİDİYE/YALINTAŞ MAH.  
YALINTAŞ KAVŞAĞI VE YAKIN ÇEVRESİNE İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

**AÇIKLAMA RAPORU**

PİN: UIP- 16977387

**İŞİN ÇUBUKÇU**  
Mimar - Planıcı  
Dip.No: 2685 Oda Sic.No: 16802  
Basak Cad. Başak Hanı 26/24  
Tel: (0224) 222 79 68 16010 BURSA

**Ali Can TAŞKIN**  
Katip Üye

**Zekiye DÖNMEZ**  
Katip Üye

Mustafakemalpaşa Belediye Meclisi'nin  
06/06/2022 tarih ve 174 sayılı  
kararı ile uygun bulunmuştur.

**Mehmet KANAR**  
Mustafakemalpaşa Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
26/07/2022 tarih ve 1006 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 .....	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
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

~ 8 M.

↓

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Plan değişikliği ile, Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nün 02/08/2021 tarih ve 513682 sayılı yazısı eki onaylı proje kapsamında yapılması düşünölen Yalıntaş Kavşağı Projesinin planlara aktarılarak alanın yakın çevresinin projeye uygun şekilde yeniden düzenlenmesi, amaçlanmaktadır.

Plan değişikliği, Hamidiye Mahallesi ile Yalıntaş Mahallesi arasında, Yalıntaş Caddesi ile Alpaslan Türkeş Caddesinin keşiştiği kavşak ve yakın çevresini kapsamaktadır. Alan Hamidiye Mahallesi 685 ada, 36 parsel ile Yalıntaş Mahallesi 219 ada, 1-2 parsel ve Yalıntaş Mahallesi 220-221 adalar ile 2013 parsel arasındaki bölgeyi kapsamaktadır.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

### 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, Mustafakemalpaşa ilçe merkezinin güneybatısında, Hamidiye ve Yalıntaş Mahalleleri sınırları içinde yer almaktadır.

Alan, Mustafakemalpaşa ilçe merkezinin 1800 m güneybatısında, Yalıntaş Mahallesi yerleşik alanı merkezinin 1300 m kuzeydoğusunda, Mustafakemalpaşa Deresinin 300 m batısında, Mustafakemalpaşa-Yalıntaş arasında geçiş noktasında yer almaktadır.

Söz konusu alan Mustafakemalpaşa-Devecikonağı Devlet Yolu üzerinde olup Yalıntaş Caddesi ile Alpaslan Türkeş Caddesinin keşiştiği kavşak noktası ve yakın çevresini kapsamaktadır. Yalıntaş Caddesi 24 m, Alpaslan Türkeş Caddesi 17 m en kesitlidir.



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

→

→

→

## 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

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

Yıllar	MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇE		YALINTAŞ MAH	
	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2017	99972	0,02	5541	0.36
2018	100696	0.72	5529	-0.22
2019	101119	0.42	5598	1.25
2020	101820	0.69	5685	1.55
2021	101407	-0.41	5671	-0.25

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

Mustafakemalpaşa ilçesi ile Yalıntaş Mahallelerin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, ilçe nüfusunun durağan ve azda olsa artma eğiliminde olduğu görülmektedir. Yalıntaş Mahallesi nüfusunun ise ilçe nüfus artış hızının az da olsa üzerinde olduğu görülmektedir ancak her iki yerleşmenin nüfus yapısının genel yapısının durağan bir yapıya sahip olduğu değerlendirilebilir. Bunda ilçe merkezi ve mahallenin kentin merkezinden uzak ve çalışma alanı olanaklarının kısıtlı olmasının etkili olduğu varsayılabilir.

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 ulaşım akslarının kesişim noktasında yer almaktadır.

## 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.

T Z M





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

## 2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu alanlar kısmen kamu mülkiyetinde kısmen de kamulaştırma ile kamu mülkiyetine geçecek alanlardan oluşmaktadır. Kamulaştırma sınırı içinde kalan alan 9.811 m<sup>2</sup>'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 "Mevcut Kentsel Yerleşimler" olarak tanımlanan bölgede kalmaktadır.



Şekil 5: 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı

### 2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

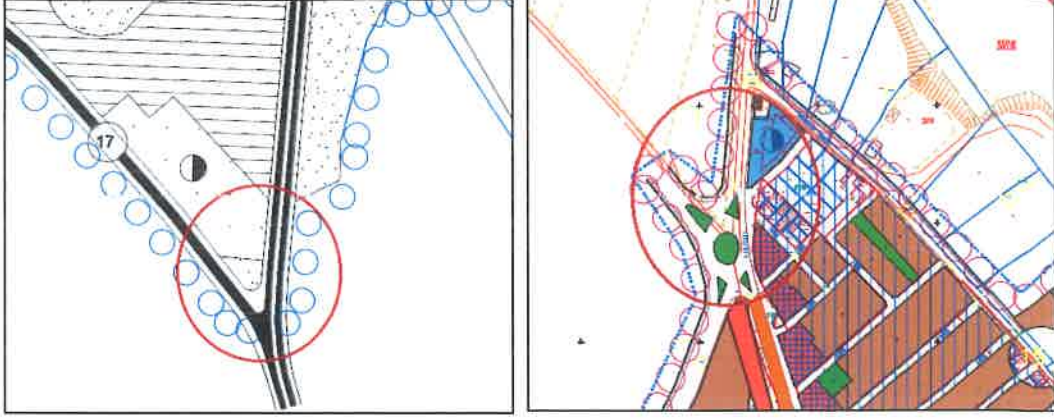
Plan değişikliğine konu alanın bulunduğu bölgede, 1/25000 ölçekli plan bulunmamaktadır.

### 2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan 1/5000 ölçekli Mustafakemalpaşa Nazım İmar Planı ve Yalıntaş Nazım İmar Planı sınırlarında kalmaktadır.

Alanın Mustafakemalpaşa Nazım İmar Planında kalan bölümü resmi kurum alanı, açık ve yeşil alan ile park alanı olarak planlı durumdadır. Yalıntaş Nazım İmar Planında kalan bölümü ise yol ve resmi kurum alanı olarak planlanmış durumdadır.

Handwritten signature or initials in blue ink.



MKP nazım imar planı

Yalıntaş Nazım İmar Planı

Şekil 6: 1/5000 ölçekli nazım imar planı örneği

#### 2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Şekil 7: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

Plan değişikliğine konu alan 1/1000 ölçekli Mustafakemalpaşa Uygulama İmar Planı ve Yalıntaş Uygulama İmar Planı sınırlarında kalmaktadır.

Planlama alanı söz konusu planlarda resmi kurum alanı, yol alanı, park ve yeşil alan ile trafo alanı olarak planlanmış durumdadır.

### 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

#### 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliği, Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nün 02/08/2021 tarih ve 513682 sayılı yazısı eki onaylı proje kapsamında yapılması düşünülen Yalıntaş Kavşağı Projesinin planlara aktarılarak alanın yakın çevresinin projeye uygun şekilde yeniden düzenlenmesi amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

#### 3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan Değişikliğine konu alan Yalıntaş Caddesi ile Alpaslan Türkeş Caddesinin kesiştiği kavşak ve yakın çevresinin, Karayolları 14. Bölge

7 3 4

Müdürlüğünce hazırlanarak onaylanan proje doğrultusunda yeniden düzenlenmesidir.

Alanın büyük bölümü mevcut yollardan oluşmakta olup söz konusu yollar Mustafakemalpaşa ile Yalıntaş Mahallesi ve diğer mahallelerle bağlantısını sağlayan ana ulaşım aksı konumundadır.

Alanda topografya düz olup değişikliğe konu alanlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

### 3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili kurumca hazırlanarak onaylanan Yalıntaş Caddesi üzerindeki kavşak projesi imar planına entegre edilmiştir. Bu kapsamda kuzey- güney doğrultulu Yalıntaş Caddesi ile batıdan gelen Alpaslan Türkeş Caddesi ile Yalıntaş Mahallesi 200 adanın doğusundan gelen 15 m yolun kesişim noktasında onaylı projeye uygun olarak kavşak düzenlemesi yapılmıştır. Alanın çevresindeki imar adalarının imar hatları kavşak alanı kamulaştırma sınırı esas alınarak yeniden düzenlenmiştir. Bu kapsamda 685 ada, 36 parselde planlı resmi kurum alanının imar hatları kamulaştırma sınırı esas alınarak yeniden düzenlenmiştir. Alanın kuzeyindeki pasif yeşil alan resmi kurum alanına dahil edilerek yeniden düzenlenmiştir. Alanda yapı yaklaşma mesafeleri yollardan 5 m olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Kavşak alanının güneybatısında kamulaştırma sınırı içerisinde yeşil alan düzenlemesi yapılmıştır.

685 ada, ile 682 ve 683 nolu imar adaları arasındaki 10 m araç yolu, batıda kavşak noktasına yakın bir noktaya çıkması nedeniyle yol kaldırım çizgileri kaldırılıp ortasında refüj tanımlanarak yaya yolu olarak yeniden düzenlenmiştir.

Yalıntaş Caddesinin kavşak alanının kuzeyinde kalan bölümünde yolun imar hattı, kaldırım ve refüj çizgileri yolun sürekliliği sağlanacak şekilde yeniden düzenlenmiştir.

Kavşak alanının güneyinde Yalıntaş Caddesi ile Yalıntaş Köyiçi Yolu kesişimindeki kavşak noktası da kontrollü geçiş sağlayacak şekilde yeniden düzenlenmiştir.

200 adanın kuzeyinde planlı park alanı kuzeydeki park alanları ile bütünleştirilerek yeniden düzenlenmiştir. Yeşil alandaki trafo alanı kaldırılarak kuzeyde mevcut trafo alanı planda trafo olarak tanımlanmıştır.

Plan değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m <sup>2</sup> )	Plan değişikliği (m <sup>2</sup> )	Fark (m <sup>2</sup> )
Resmi kurum alanı	7375	6556	-819
Park ve yeşil alan	16484	16106	-378
Trafo alanı	92	64	-28
Yol alanı	20469	21694	1225
<b>TOPLAM</b>	<b>44420</b>	<b>44420</b>	<b>0</b>

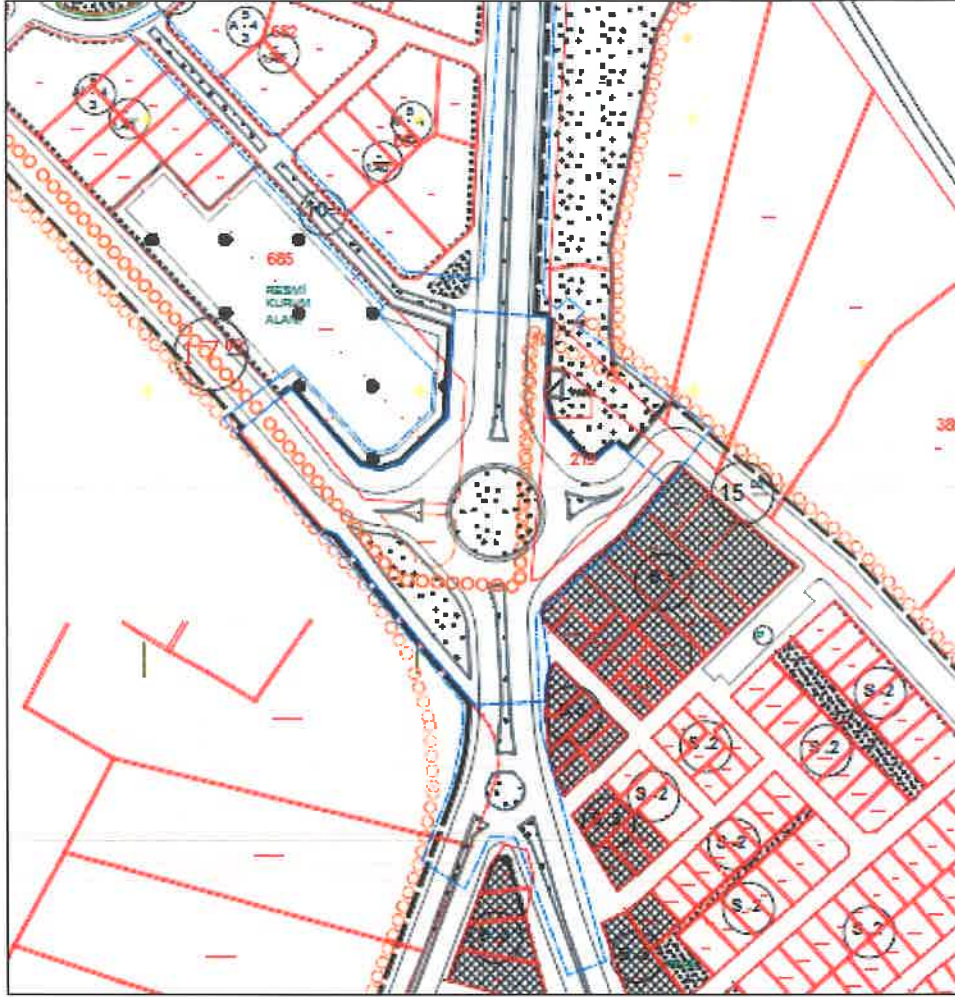
Tablo 2: Arazi kullanım değişimi (alan hesabı değişikliğe konu alanlar bütünü üzerinden yapılmıştır)

T 8 M



Plan değişikliği iskan alanlarında yapılmamış olup bölgede yapı ve nüfus yoğunluğu artırılmamıştır. Alanda kamu kurumunca hazırlanan ve bölgenin ulaşım altyapısına hizmet edecek projenin uygulanmasına olanak sağlanması sağlanmaktadır. Bu nedenle yapılan düzenlemede kamu yararı bulunmaktadır.

Değişiklikte yürürlükteki 1/1000 lçekli Mustafakemalpaşa Uygulama İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 lçekli Yalıntaş Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.



Şekil 8: Plan değişikliği nerisi

#### 4. KURUM GöRüşLERİ

Plan değişikliği Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nün 02/08/2021 tarih ve 513682 sayılı yazısı eki onaylı proje kapsamında yapılmaktadır. Kurumca belirlenen kamulaştırma sınırı dışında herhangi bir yatırımcı kurumun alanına müdahale edilmediğinden ayrıca bir kurum kararı gerekmemektedir.

Bilginize arz ederim.

7 8 4.