



**MUSTAFAKEMALPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ, TEPECİK MAH.  
102/108/109/110/112/113/114/117/118/119/120/121/122/123/124/126/127/128/12  
9/130/131/132/133 ADALAR, 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17/4-5-6-7-8-  
9-10-11-12-13-14-15-16-17-18/1/1/1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11/1-2-3-4-5-6-7-8-9/1/1-  
2-3-4-5-6/1-2-3-4-5-6-7-8/1/1/1/1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12/1-2-3-4-5-6-7-8-9-  
10/1-2-3-4/1/1-2-3-4-5/1/1/1-2/1/1 PARSELLER İLE  
924-925-926-927-928-929-930-931 PARSELLERE İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

**AÇIKLAMA RAPORU**

PİN: UIP- **16387840**

**İŞİN ÇUBUKÇU**  
Mimar - Plancı  
Dip.No: 2635 Oda Sic.No: 16802  
Basak Cadd. Başak Han 26/24  
Tel: (0224) 222 79 08 16010 BURSA

**Ali Can TAŞKIN**  
Katip Üye

**Zekiye DÖNMEZ**  
Katip Üye

Mustafakemalpaşa Belediye Meclisi'nin  
**06/06/2022** tarih ve **195** 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 .....	3
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 .....	8
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ .....	8
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	8
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI .....	8
4. KURUM GÖRÜŞLERİ .....	10

T S Y.

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Plan değişikliği ile, 1/1000 ölçekli Tepecik Mahallesi Uygulama İmar Planı kapsamında kalan kısmen yapılaşmış bölgede imar planı kararları ile mevcut durum arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi ayrıca imar hatları ile kadastro arasındaki uyumsuzlukların giderilerek uygulamada ortaya çıkan sorunların ve mağduriyetlerin giderilerek uygulanabilirliğin artırılması, amaçlanmaktadır.

Plan değişikliği Tepecik Mahallesi 102/108/109/110/112/113/114/ 117/118/ 119/120/121/122/123/124/126/127/128/129/130/131/132/133 adalar, 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17/4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18/1/1/1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11/1-2-3-4-5-6-7-8-9/1/1-2-3-4-5-6/1-2-3-4-5-6-7-8/1/1/1/1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12/1-2-3-4-5-6-7-8-9-10/1-2-3-4/1/1-2-3-4-5/1/1/1-2/1/1 parseller ile 924-925-926-927-928-929-930-931 parselleri kapsamaktadır.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

### 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, Mustafakemalpaşa ilçe merkezinin kuzeyinde, Tepecik Mahalleleri sınırları içinde yer almaktadır.

Alan, Mustafakemalpaşa ilçe merkezinin 9 km kuzeyinde, Tepecik Mahallesi'nin güney bölümünde ve Tepecik merkezine 750 m mesafede, yerleşik alan sınırları içerisinde yer almaktadır.



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

### 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Plan değişikliğine konu alanın yer aldığı Mustafakemalpaşa ilçesi ile Tepecik Mahallesi'nin son beş yıllık nüfus ve nüfus artış hızları aşağıdaki gibidir.

*α z M.*

Yıllar	MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇE		TEPECİK MAH	
	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2017	99972	0,02	1338	-3.32
2018	100696	0.72	1280	-4.34
2019	101119	0.42	1242	-2.97
2020	101820	0.69	1231	-0.89
2021	101407	-0.41	1168	-5.12

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

Mustafakemalpaşa ilçesi ile Tepecik Mahallelerin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, ilçe nüfusunun durağan ve azda olsa artma eğiliminde olduğu görülmektedir. Tepecik Mahallesi nüfusunun ise azalma eğiliminde olduğu görülmektedir. Bunda mahallenin kırsal yapıya sahip olması, ekonomisinin tarıma dayalı olması nedeniyle özellikle genç nüfusun çalışmak için ilçe merkezi veya kent merkezine göç etmesinin 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 içerisinde park alanları, çocuk bahçesi ve cami alanı bulunmaktadır.

## 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.

9 24



Şekil 2: Planlama alanı depremsellik durumu

## 2.4.2. Jeolojik Durum

Plan değişikliğine konu alan, bölge için hazırlanarak onaylanan jeolojik etüt raporunda “Yerleşime Önlemlenilen Alanlar-1 (ÖA-1)” olarak tanımlanan bölgede kalmaktadır.

## 2.4.3. Morfolojik Yapı

### 2.4.3.1. Eğim Durumu

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

### 2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanında düz bir topoğrafik yapı bulunması nedeniyle herhangi bir yönelimden söz edilememektedir.

## 2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu alanlar ağırlıklı olarak konut amaçlı planlanmış olup alanda konut amaçlı kullanılan yapılar çoğunluktadır. Mevcut yapılar genellikle 1-2 katlı yapılardan oluşmaktadır. Mevcut yapı nizamı genellikle serbest nizam olarak görülmektedir. Alanın kırsal özellikleri nedeniyle tarımsal amaçlı kullanılan yapılar ve müştemilatlar da alanda yer almaktadır.

Plan kapsamında sosyal altyapı alanı olarak planlanmış alanlar kamu eline geçmiş olup henüz yapı ve yeşil alan düzenlemeleri yapılmamıştır.



Şekil 3: planlama alanı genel görünüm (Google earth'den alınmıştır)

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Planlama alanı batı ve güneyinde 15 m, kuzey ve doğusunda 12 m araç yolları ile çevrilmiş durumdadır. Ayrıca alan içerisinde 12 m ve 10 m araç yolları ve yaya yolları planlanmış olup ulaşım aksları imar uygulamaları ile teşekkül etmiş durumdadır.

## 2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu parseller büyük oranda özel mülkiyettedir. Alan içerisinde imar uygulamaları ile kamu eline geçmiş açık ve yeşil alanlar ile cami alanı bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu toplam alan büyüklüğü 87.700 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 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.

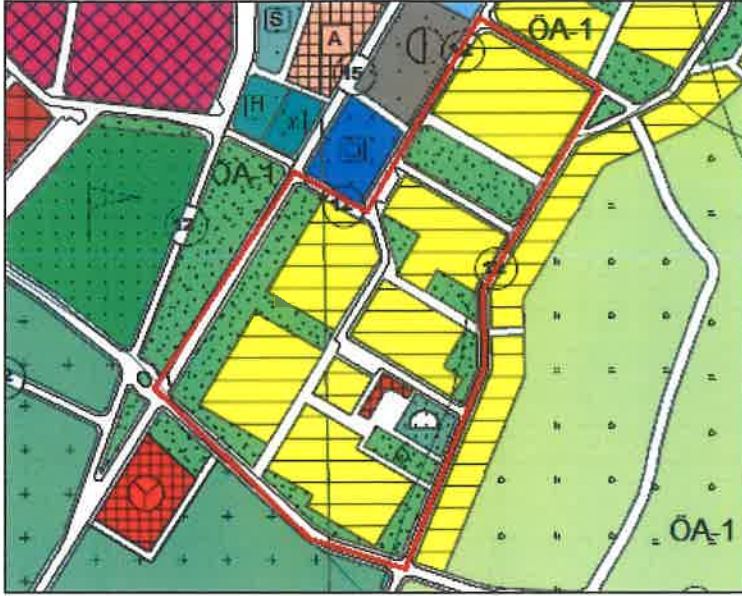
### 2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan 1/5000 ölçekli Tepecik Nazım İmar Planı sınırlarında kalmaktadır.

Planlama alanı 1/5000 ölçekli nazım imar planında gelişme konut alanı, açık ve yeşil alanlar, ticaret alanı, ibadet alanı ile yol ve otopark alanları olarak planlanmış durumdadır.

*(Handwritten signature)*

*(Handwritten mark)*

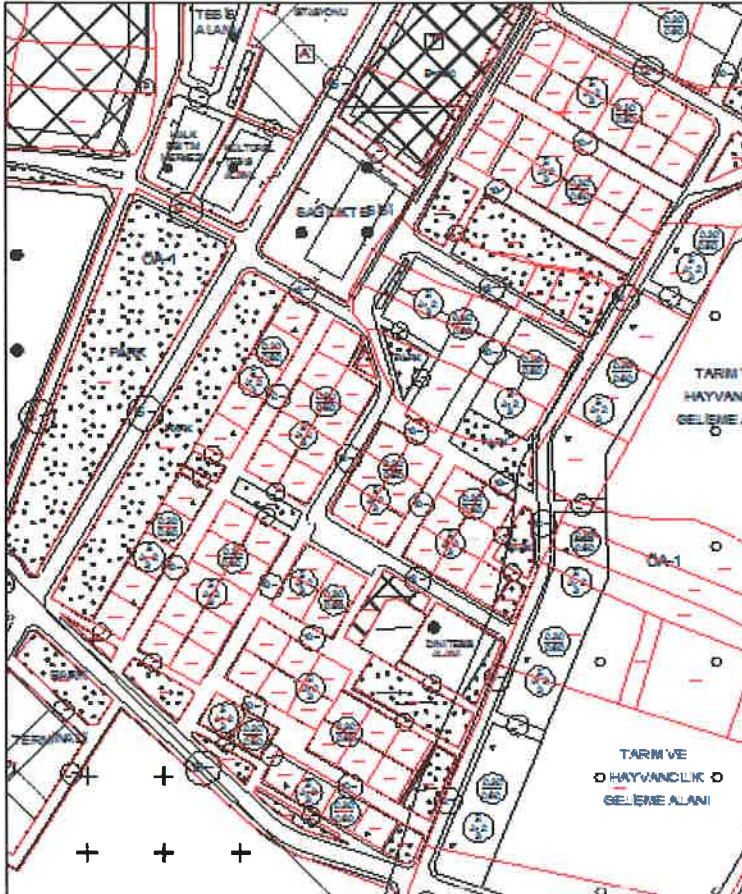


Şekil 5: 1/5000 ölçekli nazım imar planı örneği

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

Plan değişikliğine konu alan 1/1000 ölçekli Tepecik Uygulama İmar Planı sınırlarında kalmaktadır.

Planlama alanı söz konusu planda ayırık nizam 2 kat TAKS:0.30 KAKS:0.60 yapılanma koşullu konut alanı, Hmax:6.50 m yapılanma koşullu ticaret alanı, cami alanı park ve çocuk bahçesi alanları ile 15 m, 12 m ve 10 m en kesitli araç yolları ve yaya yolları olarak planlanmış durumdadır.



Şekil 6: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

T B M

## 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

### 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliği, 1/1000 ölçekli Tepecik Mahallesi Uygulama İmar Planı kapsamında kalan kısmen yapılaşmış bölgede imar planı kararları ile mevcut durum arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi ayrıca imar hatları ile kadastro arasındaki uyumsuzlukların giderilerek uygulamada ortaya çıkan sorunların ve mağduriyetlerin giderilerek uygulanabilirliğin artırılması amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

### 3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan Değişikliğine konu alan Mustafakemalpaşa İlçesi Tepecik Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Tepecik belde belediyesi iken bütünşehir yayası ile belediye kapatılarak mahalleye dönüşmüştür. Alanda imar planları ve imar uygulamaları belde belediyesi döneminde yapılmıştır. Planlamaya konu alan yerleşimin gelişme konut alanları olarak planlanan bölgelerinden olup düşük yoğunluklu planlanmış alanlardandır.

Alan içerisinde mevcut yapıların bir bölümü ruhsatlı yapılardır. Ancak mevcut yapılar ile imar kararları arasında uyumsuzluklar bulunmaktadır. Ayrıca mevcut planda imar hatları ve kadastral sınırlar arasında da kaymalar ve uyumsuzluklar bulunmakta olup bu durum uygulama açısından sıkıntılara yol açmaktadır.

Değişikliğe konu alanlarda eğim %5'in altında olup düz bir yapıya sahiptir. Bölge jeolojik açıdan 1. Derece deprem kuşağındadır. Alana ait jeolojik etüt raporunda bölge yerleşime uygunluk açısından "Önlemler Alanları-1 (ÖA-1) olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.

Alan içerisinde imar uygulamaları büyük ölçüde tamamlanmış olup yapılaşma kısmen gerçekleşmiş durumdadır. Mevcut yapılar 1-2 katlı büyük ölçüde konut amaçlı kullanılan yapılardır. Alanın kırsal niteliği ve ekonomisinin tarıma dayalı olması nedeniyle parseller içerisinde depo ve müstemilat tarzı yapılar görülmektedir. Alanda yapılaşma koşulları ayrık nizam olmasına karşılık mevcut yapılanmalar serbest nizam olarak gözlemlenmektedir.

Alanda ulaşım bağlantıları imar uygulamaları ile büyük ölçüde oluşmuş durumdadır.

### 3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile planlama alanı içerisinde imar hatları ile kadastral sınırlar arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi amacıyla imar hatları kadastral sınırlar esas alınarak yeniden düzenlenmiştir. Söz konusu düzenleme ile uygulamada ortaya çıkacak sorunlar ve mağduriyetlerin önlenerek uygulanabilirliğin artırılması hedeflenmiştir.

İmar hatlarının kadastral sınırlara göre düzenlenmesi dışında bölgede kullanım kararları ve ulaşım akslarında değişiklik yapılmamıştır. Konut alanı olarak planlı alanlarda mevcut yapılaşma durumu ile plan kararlarının uyuşmaması nedeniyle alanda yapı yoğunluğu artırılmadan yapılaşma koşulları yeniden



düzenlenmiştir. Mevcut planda konut alanları için ayrıık nizam 2 kat, 5 m ön bahçeli TAKS:0.30 KAKS:0.60 olan yapılanma koşulları kaldırılarak yapılanma koşulları E=0.60 ve Yençok=6.50 m olarak yeniden düzenlenmiştir. Alanda bahçe mesafesi tanımlanmayan alanlarda ön bahçe mesafesi şartı aranmayacaktır. Binalar ayrıık veya bir veya iki cepheden komşu parsellere bitişik yapılabilecektir. Yan bahçe bırakılması halinde min yan bahçe mesafesi 3 m'dir. Arka bahçe mesafesi de min 3 m olacaktır. Komşu parsele bitişik yapılaşmalarda cephe açılmaz.

Ticaret alanı olarak planlanan alanda parselin tamamına yapı yapılabilir. Alanda yapılanma koşulu Yençok=6.50 m'dir. Ticaret alanı ile doğusundaki cami alanı arasındaki meydan kadastral sınırlara göre yapılan düzenlemeler dışında aynen korunmuştur.

Alan içerisinde planlı ulaşım aksları ve otopark alanları mevcut plandaki şekliyle korunmuştur.

Plan değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m <sup>2</sup> )	Plan değişikliği (m <sup>2</sup> )	Fark (m <sup>2</sup> )
Konut alanı (E:0.60)	41276	41392	116
Ticaret alanı	673	675	2
Cami	1621	1616	-5
Park	16072	16195	123
Çocuk Bahçesi	1476	1438	-38
Meydan	844	865	21
Yol+otopark	25738	25519	-219
TOPLAM	87700	87700	

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

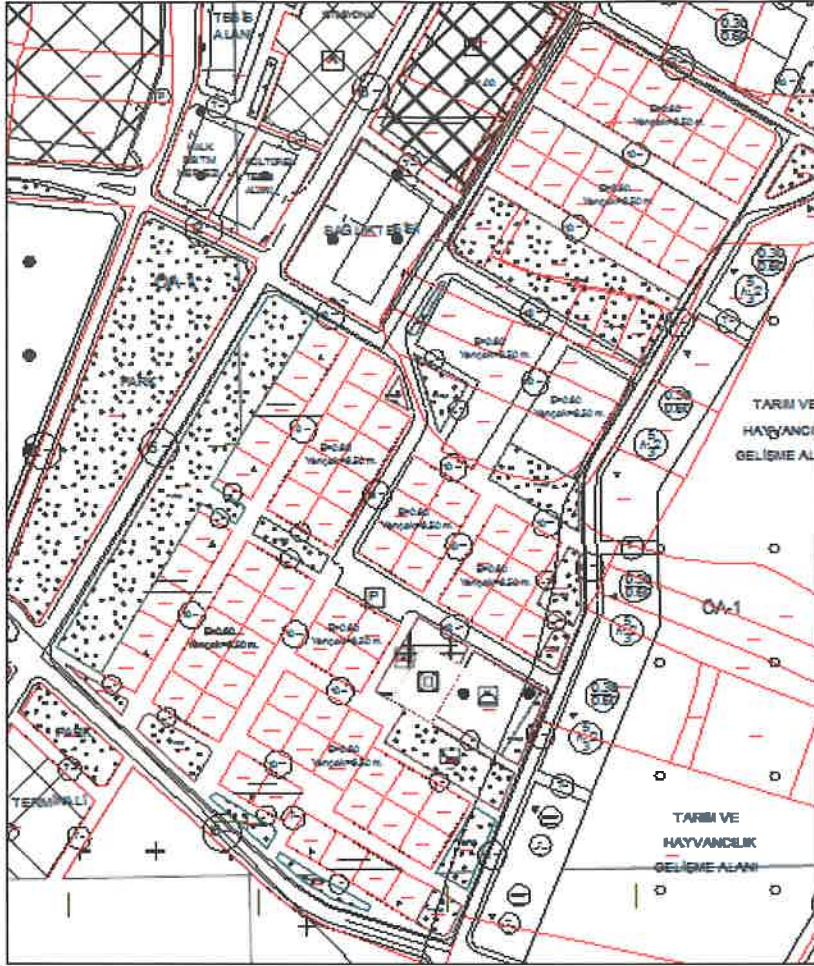
Arazi kullanım değişimindeki farklılıklar imar hatlarının kadastral sınırlar esas alınarak yeniden düzenlenmesine bağlı olarak ortaya çıkmaktadır. Konut alanındaki artış kişi başına 30 m<sup>2</sup> inşaat alanı kabuluyla 2 kişilik bir nüfus artışına karşılık gelmektedir. Bu göz ardı edilebilir bir artış olsa da diğer donatı alanlarındaki artış miktarı artan nüfusun donatı ihtiyacını karşılamaktadır.

Plan değişikliğinde aşağıdaki plan hükümleri geçerlidir.

Plan değişikliğine konu alanda;

- Plan üzerinde belirtilen emsal ve yükseklik değerleri aşılmamak kaydıyla ayrıık, bir veya iki cepheden komşu parsele bitişik yapı yapılabilir. Komşu cepheye bitişik yerlerde cephe açılmaz. Yan bahçe bırakılması durumunda minimum yan bahçe mesafesi 3 m'dir. Arka bahçe mesafesi min. 3 m'dir.
- Çekme mesafesi belirtilmeyen alanlarda ön bahçe mesafesi şartı aranmaz.
- Ticaret alanında parselin tamamına yapı yapılabilir.
- Belirtilmeyen hususlarda 1/1000 ölçekli Tepecik Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan Hükümleri geçerlidir.





Şekil 7: Plan değişikliği önerisi

#### 4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliği plan sınırları içerisinde yapılmakta olup herhangi bir yatırımcı kurumun alanına müdahale edilmediğinden ayrıca bir kurum görüşü gerekmemektedir.

Bilginize arz ederim.

*[Handwritten signatures]*