



MUSTAFAKEMALPAŞA  
BELEDİYESİ

MUSTAFAKEMALPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ, ATARIYE MAHALLESİ  
123 ADA 45-46 PARSELLERİN TAMAMINA İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
KENTSEL TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ RAPORU

AÇIKLAMA RAPORU

PIN: UIP- 161010689

SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA  
ALP KAYA - Şehir Plancısı  
Oda Sicil No: 2082 Mühür No: 277  
Altınşehir Mh. Çetin Emec Cd. No: 1 Nilüfer / BURSA  
Nilüfer V. D. : 530 024 07 04 T.C. No: 504 767 51 364

KENT İMAR  
KENTSEL TASARIM PLANLAMA  
OLCAY UNAL  
ŞEHİR PLANCILARI ODASI: 5118  
Tabaklar Mah. Hüsnü Eken Sk. No: 3 Kat: 3  
Karacabey/ BURSA Tel: 0533 048 96 59  
Karacabey V.D. 125 8687 4180

Zekiye DÖNMEZ  
Katip Üye

Ali Can TAŞKIN  
Katip Üye

Mustafakemalpaşa Belediye Meclisi'nin  
06/02/2023 tarih ve 56 sayılı kararı ile  
uygun bulunmuştur.

Melike KANAR  
Mustafakemalpaşa Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
18/04/2023 tarih ve 589 sayılı kararı ile  
onaylanmıştır.

Altınur AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## 1. GİRİŞ

Bu rapor, Mustafakemalpaşa İlçesi, Atariye Mahallesi 123 ada 45-46 parsellere ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin teknik altyapı etki değerlendirmesini içermektedir.

## 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

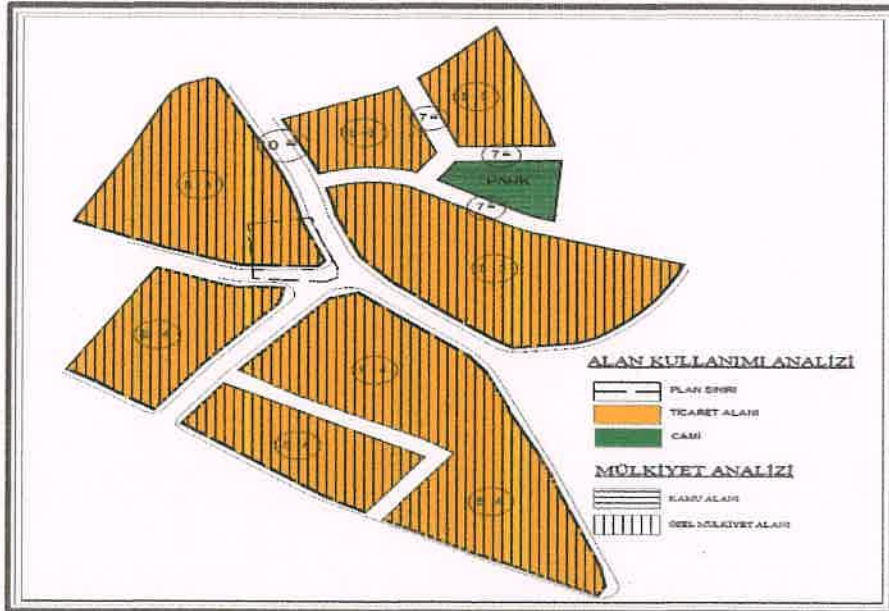
Mustafakemalpaşa İlçesi, Atariye Mahallesi, 123 Ada, 45-46 parseller Avukat Nail Atlı Sokak ve Karacabey Caddesi'nin kesiştiği noktada Google Maps: 40.040707, 28.409315 koordinatlarında yer almaktadır. Planlama alanı Mustafakemalpaşa merkezine 550 metre, Mustafakemalpaşa Belediyesine 290 metre, Bursa Caddesine 330 metre mesafededir.



Şekil 1 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü.

## 3. MÜLKİYET BİLGİLERİ VE HALİHAZIR DURUM

Mustafakemalpaşa İlçesi, Atariye Mahallesi, 123 Ada, 45-46 parseller mülkiyet alanı ağırlıklı olarak özel mülkiyete tahsisli parsellerden oluşmaktadır. Planlama alanı meskun bölgede yer alması nedeniyle yakın çevresinde bir çok kullanım alanı yer almaktadır. Kullanım şekli yakın konumda olan kullanımlar için; ticaret, cami, otopark ve tescilli yapılar şeklindedir.



Şekil 2 Alan Kullanım ve Mülkiyet Analizi

9

4

e

T

M.

an

## 4. MER'İ PLANLAR

### 4.1.1/5000 ÖLÇEKLİ MER'İ NAZİM İMAR PLANI

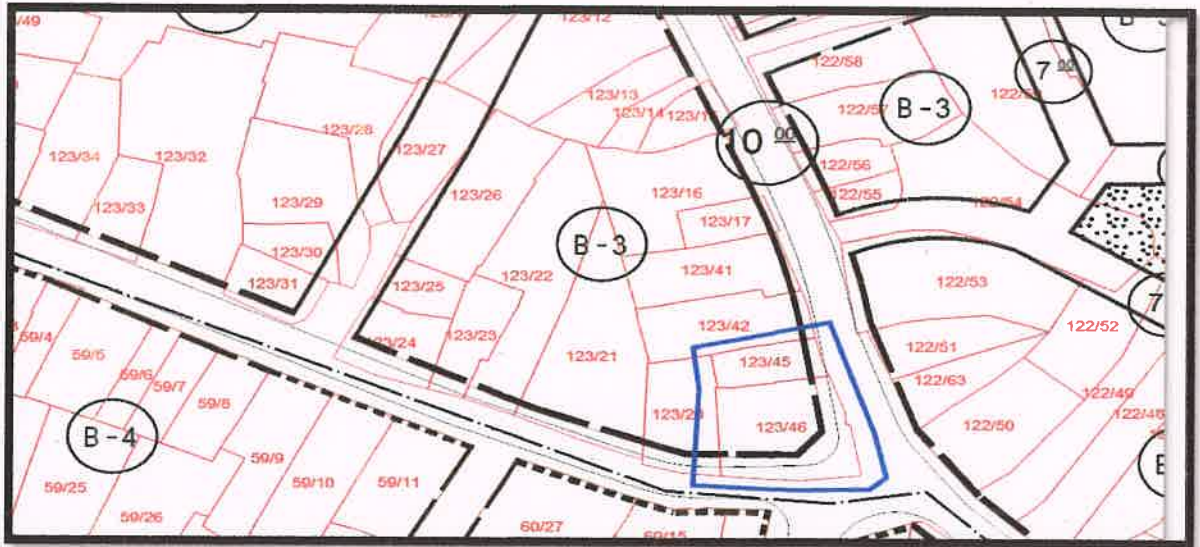
Mustafakemalpaşa İlçesi, Atariye Mahallesi, 123 ada Mustafakemalpaşa 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında "Orta Yoğun Meskun Konut Alanı" olarak öngörülen alanda yer almaktadır.



Şekil 3 1/5000 Meri Nazım İmar Planı

### 4.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ MER'İ UYGULAMA İMAR PLANI

Mustafakemalpaşa İlçesi, Atariye Mahallesi, 123 ada Mustafakemalpaşa 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut Alanı" olarak ön görülen alanda yer almaktadır. Yapılaşma şartları "Bitişik Nizam 3 Kat" şeklindedir. Yakın çevresinde 3-4 katlı bitişik nizam yapılaşma şartları önerilmiş konut alanları ve park alanları yer almaktadır. Yol genişlikleri genel olarak 10 metredir.

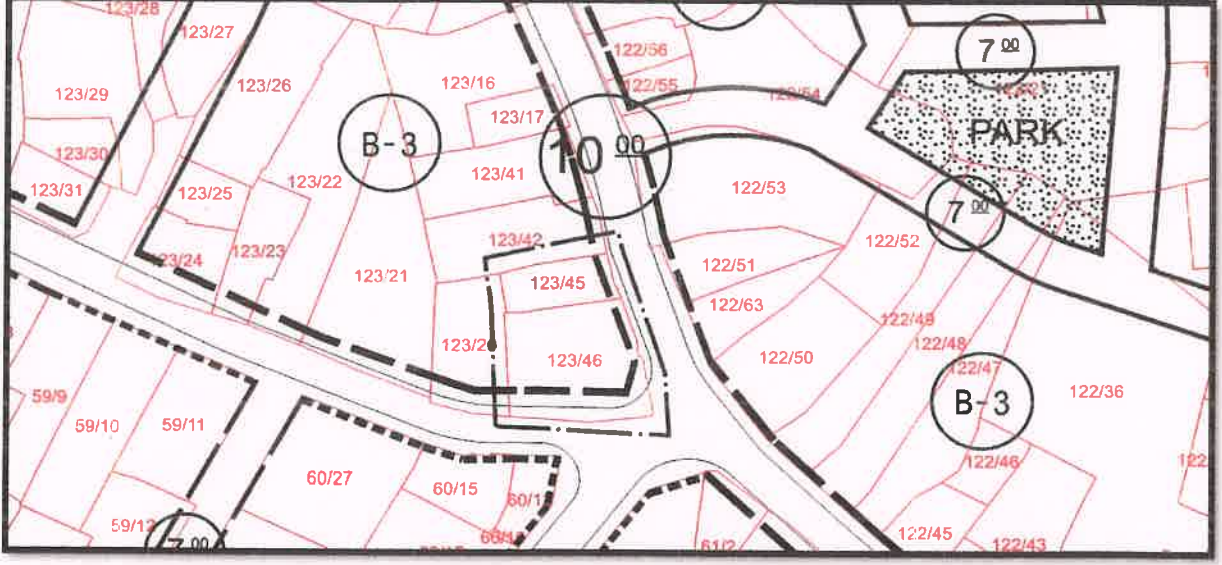


Şekil 4 1/1000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planı

Handwritten signatures and marks in blue ink, including a large 'M.' and several smaller marks.

## 5. TEKLİF PLAN

Mustafakemalpaşa İlçesi, Atariye Mahallesi, 123 ada 45-46 parseller özel mülkiyete tahsislidir. Planlama alanı, imar ada hatlarının yönetmelikte belirtilen standartların üzerinde (yol genişlikleri) genişlemesi nedeniyle özel mülkiyet sahiplerinin parsellerinde mağduriyet ortaya çıkması ve kavşak bölgesinin düzenlenmesi amacıyla 13.25 metre olan genişlik düzenlenmiş 10 metre standart yol ölçüsüne getirilmiştir. Bunun için parselin içerisinde yer aldığı imar hatlarında düzenleme yapılmıştır. Terk oranı %40 değer altına getirilmiştir. Toplam terk oranı %23.7 olarak hesaplanmıştır.



Şekil 5 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

## 6. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

Plan değişikliği yapılan Atariye Mahallesi 123 Ada 45-46 parseller için yapılan incelemelerde bölgenin ilçe yerleşimi anlamında eski bir yerleşim bölgesi olduğu organik bir yapı deseninin olduğu görülmüştür. Bölgenin büyük kısmında barınma amaçlı 1-3 kat yükseklikli konut yapılarının yer aldığı görülmüştür. Yapılar orta ve kötü yapı kalitesinde yığma sistem ve kerpiç malzeme ile yapıldığı görülmüştür. Bölgede yapılan incelemelerde merkez doku olması sebebiyle sosyal altyapı imkanlarının standart seviyede olduğu görülmüştür. Bölge nüfusuna hitap edecek şekilde eğitim, sağlık, idari hizmet ve dini tesislerin yer aldığı anlaşılmıştır.

Yapı yoğunluğunun az olmasına karşın farklı konut bölgelerine bir birine bağlaması sebebiyle trafik kullanımı kayda değer orandadır. Yaya değil araç yoğun trafiğe sahiptir. Bölgede yeşil doku anlamında yakın mesafede yeterince değerlendirilecek park veya rekreatif alan yok denecek kadar az durumdadır. Otopark problemi olduğu ayrıca tespit edilmiştir

Yıl	Mustafakemalpaşa Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	102.284	50.888	51.396
2021	101.407	50.379	51.028
2020	101.820	50.554	51.266

Tablo 1 Mustafakemalpaşa Kadın ve Erkek Nüfus Tablosu

### PLAN HÜKÜMLERİ

1-BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2-123 ADA 45 PARSEL İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMADAN ÖNCEKİ İNŞAAT ALANI DEĞERİ OLAN SUBASMAN KATI ALANI HARİÇ İNŞAAT ALANI 385 M2 123 ADA 46 PARSEL İÇİN SUBASMAN KATI HARİÇ 896 M2 DEN FAZLA İNŞAAT ALANI KULLANILAMAZ.

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page.