







MUSTAFAKEMALPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

<p>BURSA İLİ, MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ, KAVAKLI MAHALLESİ TATKAVAKLI 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON İMAR PLANI 3069 NOLU PARSELİN GÜNEYBATISINDAKİ ALAN İLE 781 NOLU PARSEL VE GÜNEYİNDEKİ ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ</p>	
<p>AÇIKLAMA RAPORU</p>	
<p>PİN: UIP- <u>161085740</u></p>	
<p>Gülay BOZKURT A Grubu Şehir Plancısı ODTÜ Dia.No: 10173 Odunçifti No: 25 KENTSEL PLANLAMA Proje Teori, Gıda ve Tarım Ürünleri San. Tic. Ltd. Şti. Cumhuriyet Muhafızları Mahallesi Çarşı Sok. No: 33 Kat: 1 Daire: 2 Nilüfer/BURSA, Tel: 332 227 46 46-243 07 74 E-posta: kentselplanlama@netnet.com.tr Nilüfer V.D. 544 004 7170</p>	
<p>Elcin DEMİROĞLU Katip Üye </p>	<p>Murat DÖNMEZ Katip Üye </p>
<p>Mustafakemalpaşa Belediye Meclisi'nin <u>10/02/2025</u> tarih ve <u>28</u> sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.</p>	<p> Şükrü ERDEM Mustafakemalpaşa Belediye Başkanı</p>
<p>Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin <u>18/02/2025</u> tarih ve <u>379</u> sayılı kararı ile onaylanmıştır.</p>	<p> Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı</p>



İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM.....	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	4
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI.....	5
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI	6
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI.....	6
2.4.1. Depremsellik.....	6
2.4.2. Morfolojik Yapı.....	7
2.5. ARAZİ KULLANIMI	7
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ.....	7
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	8
2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP.....	8
2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	9
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	9
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	10
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	11
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	11
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER	11
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI	12

Handwritten signature

Handwritten signature

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan plan değişikliği, Bursa İli, Mustafakemalpaşa İlçesi, Kavaklı Mahallesi, 1/1000 ölçekli Tatlavaklı Uygulama İmar Planı Revizyonunda, 3069nolu parselin güneybatısında planlanan trafo alanını ve 781 nolu parsel ve güneyindeki alanı kapsamaktadır.

UEDAŞ tarafından hazırlanması talep edilen plan değişikliği ile bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanması amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa İli'nin, batısındaki Mustafakemalpaşa ilçesinde kalmaktadır. Bursa kenti yüzölçümü 10.886,38 km² (göl dâhil)'dir. İlde km²'ye 281 kişi düşmektedir.

Bursa kenti 17 ilçeden oluşmaktadır. Mustafakemalpaşa, Karacabey, İnegöl ilçeleri sırası ile en büyük alana sahip olan yerleşmelerdir. Mustafakemalpaşa ilçesi ise 1732 km²'lik yüzölçümüne sahiptir.

Anadolu yarımadasının kuzeybatısında Marmara Bölgesi'nde Bursa İline bağlı bir ilçedir. Kendi adı ile tanınan çay İlçenin ortasından geçer. Kuzeyde Uluabat Gölü, kuzeydoğusunda Bursa, batısında Karacabey, Susurluk, güneybatısında Kepsut, güneyde Dursunbey ve doğusunda Orhaneli ilçeleri ile çevrilidir. İlçe merkezinin denizden yüksekliği 25 ile 40 metredir. Güney kısımları ise ortalama 400-500 metredir. En yüksek noktası Çataldağı'dır.

Mustafakemalpaşa; Balıkesir-Bursa karayolunun doğusundan Bursa Caddesi'ne bağlanan uzantısı ile Bursa'ya ulaşmaktadır.

Mustafakemalpaşa ilçesinin 131 mahallesi bulunmaktadır.



Bursa İli İdari Yapı

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanları, Bursa ilinin güneybatısındaki Mustafakemalpaşa ilçe sınırlarında, ilçe merkezinin batısındaki Kavaklı Mahallesi'nde yer almaktadır. Alanların Bursa kent merkezine uzaklığı yaklaşık 94km'dir.

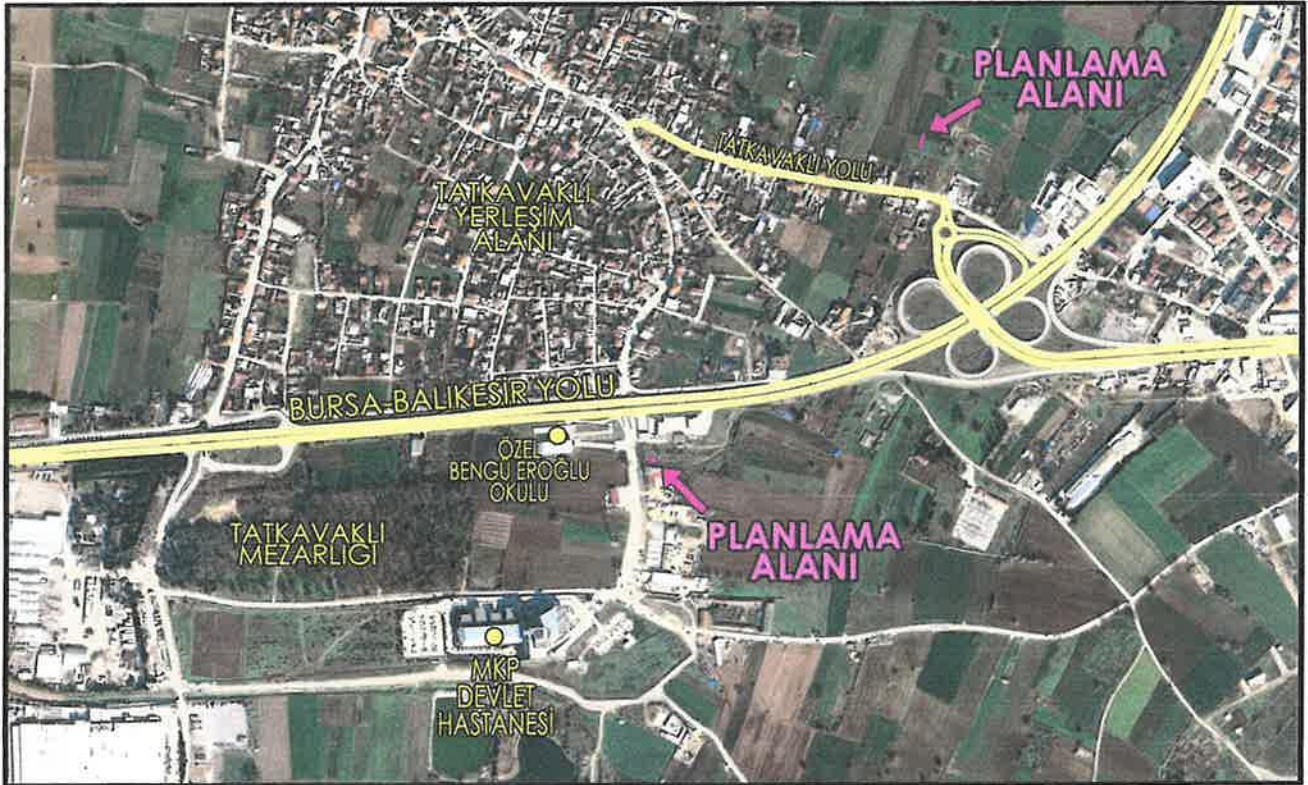
Planlanan trafo alanı Bursa-Balıkesir Karayolu'nun güneyindeki yerleşim alanında kalmaktadır. İlçe merkezine yaklaşık 6km mesafededir.

Planlama alanına Bursa-Balıkesir karayoluna bağlanan, batısındaki imar yolundan ulaşılmaktadır.

Planlanan trafo alanı, Kavaklı Mahallesi yerleşim alanının güney kısmında, karayolunun güneyindeki bölgede kalmaktadır. Alanın güneybatısında yer alan Mustafakemalpaşa Devlet Hastanesi'ne uzaklığı 400m batısında yer alan Tatkavaklı Mezarlığı'na uzaklığı 700m kuzeybatısında yer alan Özel Bengü Eroğlu Okulu'na uzaklığı ise 190m'dir. Alana kuzeyinden geçen ve doğudaki ana artere bağlanan 10 metrelik imar yolu ile ulaşılmaktadır.

Park alanı planlanan alan ise; Bursa-Balıkesir Karayolu'nun kuzeyindeki yerleşim alanında kalmaktadır. İlçe merkezine yaklaşık 5,5km mesafededir.

Bursa-Balıkesir Karayolu'ndan Kavaklı Mahallesi yerleşim alanına bağlanan yolun yaklaşık 70m kuzeyinde kalmaktadır.



Planlama Alanlarının Konumu

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2023 yılı sonuçlarına göre Bursa İli'nin toplam nüfusu 3.214.571 kişidir. Bu nüfus, 1.605.941 erkek ve 1.608.630 kadından oluşmaktadır. Nüfusun %49,96'sı erkek, %50,04'ü kadındır. Mustafakemalpaşa ilçesi Bursa ilinin nüfus büyüklüğü açısından 7. büyük ilçesidir.

Mustafakemalpaşa ilçesinin nüfusu 2023 yılına göre 103.944 kişidir. Bu nüfusun 51.808'i erkek ve 52.136'sı kadından oluşmaktadır. Toplam nüfusun %49,84'ü erkek, %50,16'sı kadındır.

Mustafakemalpaşa İlçesi, 2023 yılı nüfus artış hızı %1,62 'dir.

YIL	MUSTAFAKEMALPAŞA NÜFUSU	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU
2023	103.944	51.808	52.136
2022	102.284	50.888	51.396
2021	101.407	50.379	51.028
2020	101.820	50.554	51.266
2019	101.119	50.379	50.740
2018	100.696	50.061	50.635
2017	99.972	49.701	50.271

Planlama alanının yer aldığı Kavaklı Mahallesi'nin 2023 yılına göre nüfusu 5.377kişidir.

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4.sırada yer almaktadır. Marmara Bölgesinde ise İstanbul'dan sonra 2. Sıradadır.

Bursa toplam 1.088.638ha alana sahip olup, bunun 354.143ha.'ı tarım yapılan kültür arazisi teşkil etmektedir. Kültür arazisinde iklim şartlarına bağlı olarak hemen her türlü tarım ürünü yetiştirilmektedir.

Bursa Hizmetler Sektörü açısından Marmara Bölgesi'nde İstanbul'dan sonra en gelişmiş ildir.3 merkez ilçede (Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer) ise hizmetler sektörü 1.sırada, sanayi sektörü 2.sıradadır. Bu ilçelerde hizmetler sektörünün 1.sırada yer alması diğer ilçelere göre şehirleşme seviyelerinin yüksek olduğunun göstergesidir.

İlçe merkezleri itibariyle hizmetler işgücünün il toplamı içinde pay dağılımında en büyük pay %37 ile Osmangazi İlçesi'ndedir. Diğer merkez ilçelerden Yıldırım İlçesi'nin payı %27.73, Nilüfer İlçesi'nin payı ise %11'dir. Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım İlçe merkezlerinde hizmetler işgücünün toplamı il toplamı içinde paylarının toplamı %75.82 pay oluşturmaktadır.

Mustafakemalpaşa İlçesi tarım ile öne çıkmaktadır. Ekonomisi tarım ve hayvancılığa bağlı olan ilçede domates, biber, mısır, şekerpancarı, arpa, kavun, karpuz, fasulye yetiştirilir.

Hayvancılık alanında merinos koyunu ve sığır yetiştiriciliği yapılır. Uluabat Gölü'nde tatlısu balıkçılığı da yapılmaktadır. Karacalar için koruma ve üretme alanı kurulmuştur. İlçede bor mineralleri, linyit yatakları, maden suyu kaynakları bulunur.

Mustafakemalpaşa'da bir Organize Sanayi Bölgesi, dört gıda sanayi kuruluşu, yedi un fabrikası, iki yem fabrikası, yirmiyedi süt ve süt mamülleri işletmesi ile 280 Sayılı Mustafakemalpaşa Yağlı Tohumlar Tarım Satış Kooperatifi bulunmaktadır.

İlçe Bursa'nın Karacabey'den sonra en gelişmiş tarım ilçesidir. Neredeyse her türlü tarım bitkisi yetişir. Özellikle de tahıl ürünleri çok fazla yetiştirilir. Ayrıca organik tarım açısından da gayet gelişmiştir. Sanayi tipi domates üretiminde yüzbinlerce ton ile liderdir. İlçede şekerpancarı, ayçiçeği, buğday, mısır, üzüm, fasulye, zeytin, arpa, soğan yetiştirilen başlıca temel ürünlerdir.

Mustafakemalpaşa ilçe sınırları içinde Paşalar Köyü yakınında bir organize sanayi bölgesi vardır. Bununla birlikte ilçede TAT, SEK, Tamek, Merko, Akfa, Eker, Martaş ve Juss gibi Türkiye çapında ve uluslararası piyasada iş yapmakta olan firmaların konserve ve meyve suyu üretim fabrikaları da bulunmaktadır.

İlçe sınırları içerisinde bulunan Tümbüldek Kaplıcaları ve kayın ormanları arasındaki Suuçtu Şelalesi, antik dönem izleriyle dolu Miletepolis kenti ve Dorak Harabeleri, Türkiye'deki sayılı yer altı mağaralarından olan Ayvaini Mağarası önemli değere sahiptir. Suuçtu Şelalesi yakın çevreden turist çeken dikkat çekici turistik alanlarındandır. Ayrıca ilçe sınırları içerisinde bulunan kaplıcalar son yıllarda yapılan yatırımlarla ilçenin termal turizm ve eko turizmine katkı göstermektedir.

Mustafakemalpaşa İlçesinin Bükköy, Gündoğdu, Alpagut, Çamlıca köylerinde geniş linyit yatakları vardır. Ayrıca Kestelek Mahallesi yüksek miktarda bor madeni çıkarılmaktadır. Burada çıkarılan bor; dünya bor ekonomisinin %60'ını karşılamaktadır.

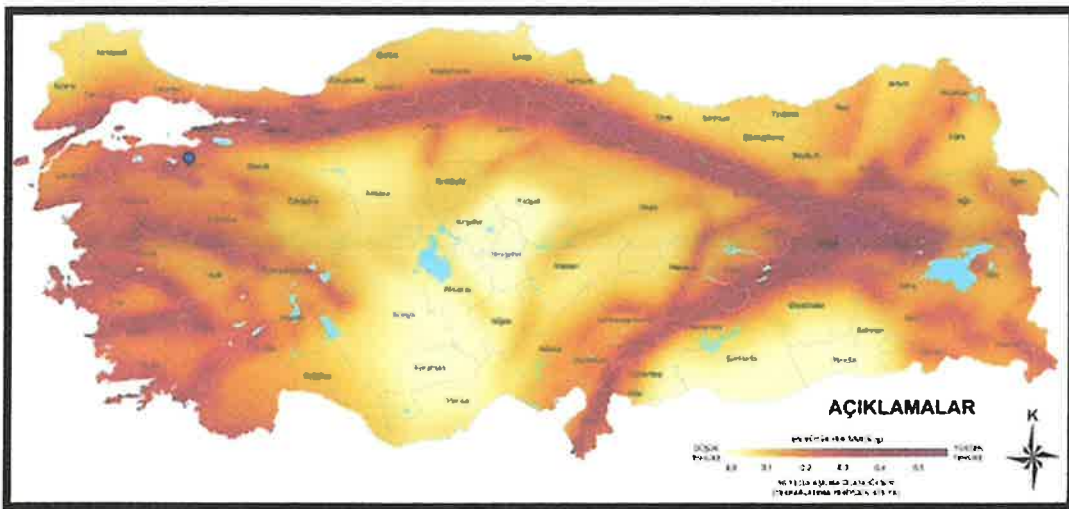
İlçede özellikle merinos koyuncululuğu ve sığır yetiştiriciliği yapılır. Yani hem büyükbaş hem de küçükbaş hayvan yetiştirilir. Ayrıca ilçenin içinden geçen Kirmasti Deresi boyunca kayda değer miktarda balıkçılık da yapılmaktadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Hazırlanan plan teknik alt yapı amaçlıdır.

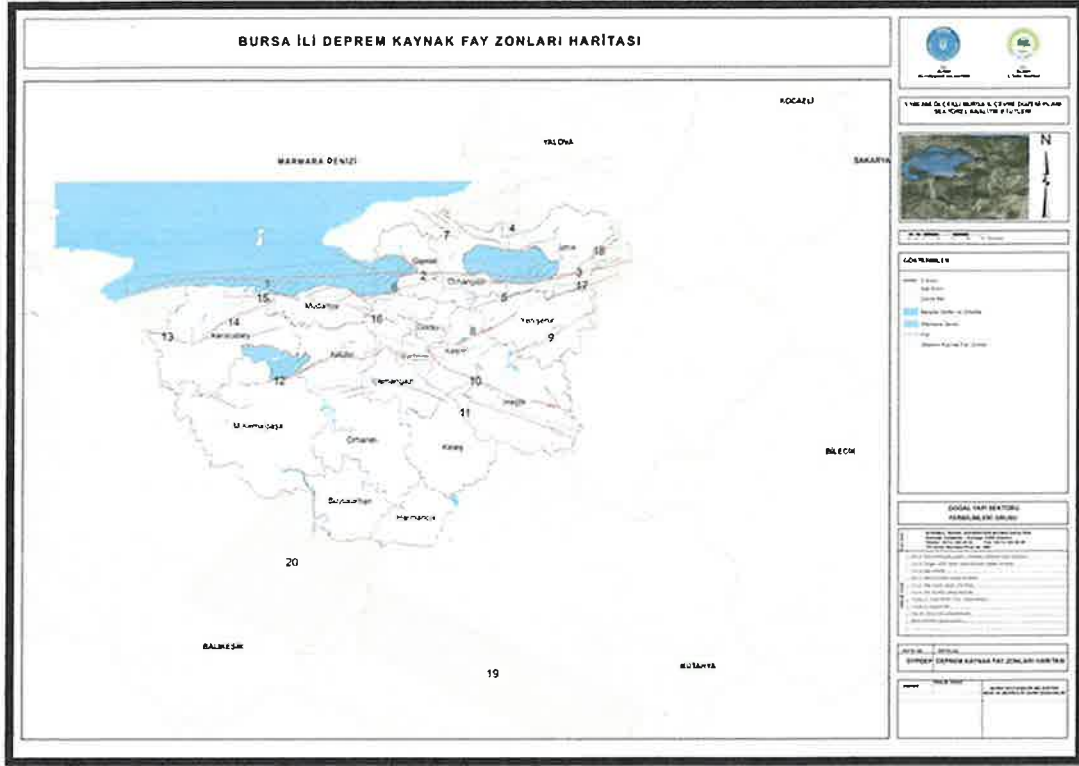
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik



Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

Bursa İli ülke sınırları içinde I. derece deprem kuşağında yer almaktadır.



Bursa İli Deprem Kaynak Fay Zonları Haritası

2.4.2. Morfolojik Yapı

Planlama alanları Uluabat Gölü'nün güneybatısında yer alan Mustafakemalpaşa İlçesi'nde yer almaktadır. Alanın yaklaşık 3,1km doğusundan geçen Mustafakemalpaşa Çayı, kuzeydoğusundaki Uluabat Gölü'ne dökülmektedir.

Planlanan alanların 51km kuzeyinde Marmara Denizi yer almaktadır.

2.4.2.1. Topoğrafya ve Eğim Durumu

Planlama alanlarının arazi yapısı genel olarak düzdür.

Planlama alanlarından 3069 nolu parselin güneybatısındaki alanın ortalama kot değeri 36m 781 nolu parsel ve güneyindeki alanın ise 34m'dir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

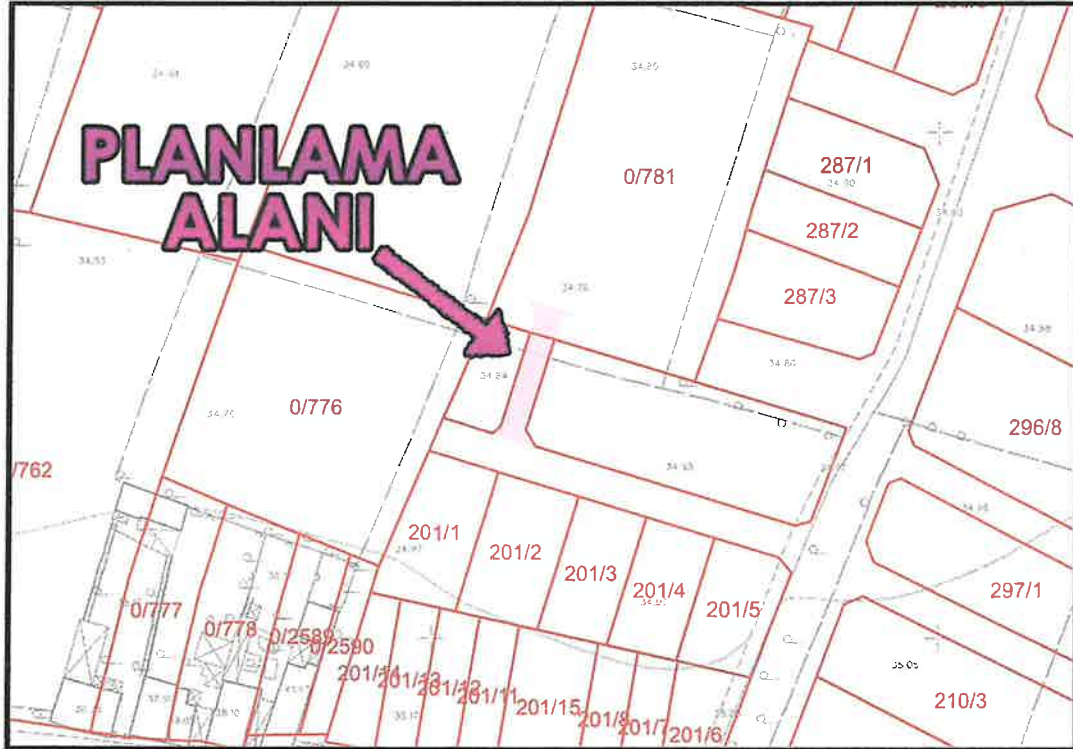
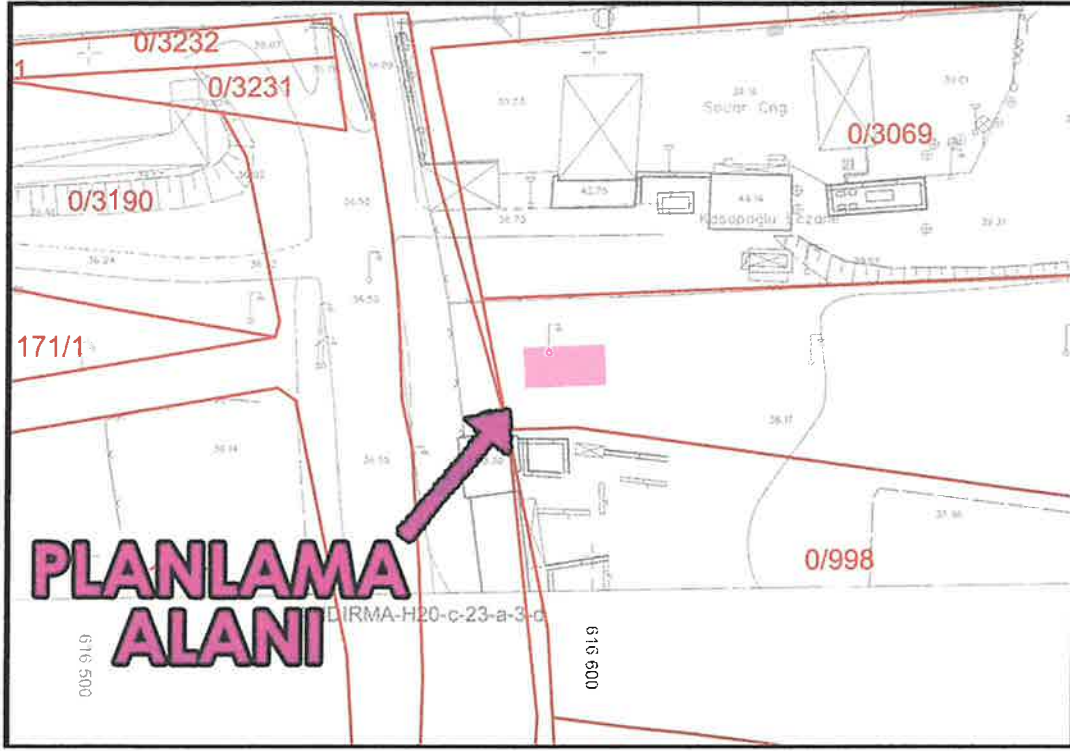
Planlama alanlarından 3069 nolu parselin güneybatısındaki alanın kuzeyinde karayolu kenarında akaryakıt istasyonu, yakın çevresinde depolar, iş yerleri ve boş arsalar bulunmaktadır.

781 nolu parsel ve güneyindeki alanın ise yakın çevresinde konut yapıları ve boş araziler bulunmaktadır.

Söz konusu alanların mevcut durumda üzeri boştur.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliği yapılan alanlar kamu mülkiyetindedir.



Planlama Alanlarının Mülkiyet Durumu

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

Planlama alanları 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı'nda "Planlama Alanı (Planlama Kararlarına Göre Kentsel Gelişmenin Yönlendirilebileceği Alanlar)" kalmaktadır.



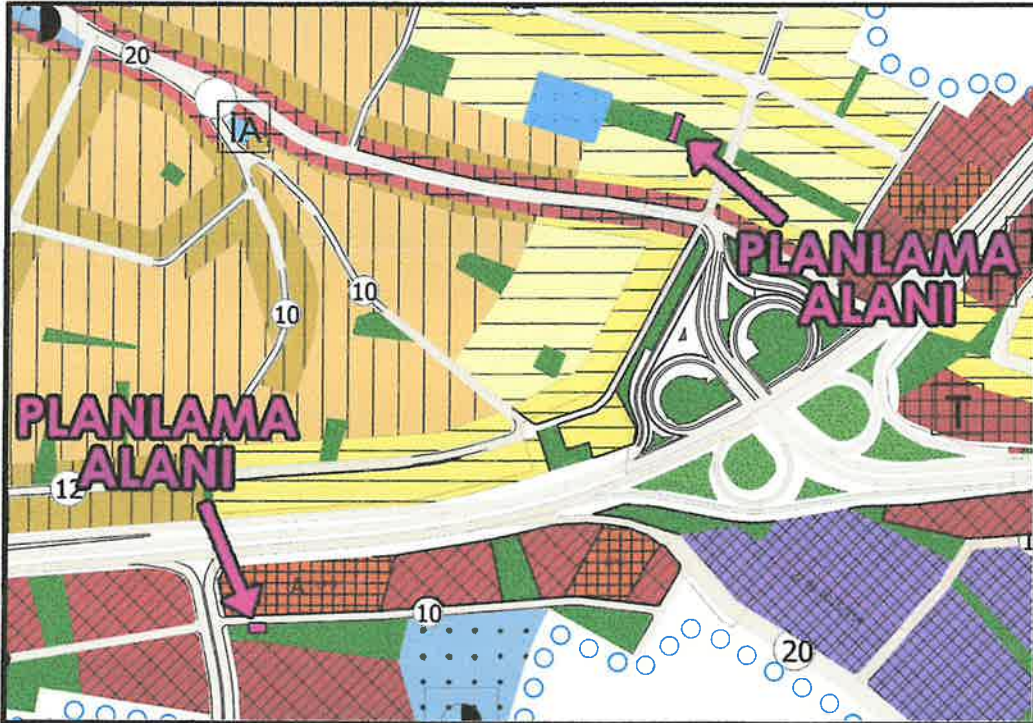
Planlama Alanlarının 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planındaki Durumu

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanlarına ait onaylı 1/25.000 ölçekli nazım imar planı bulunmamaktadır.

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

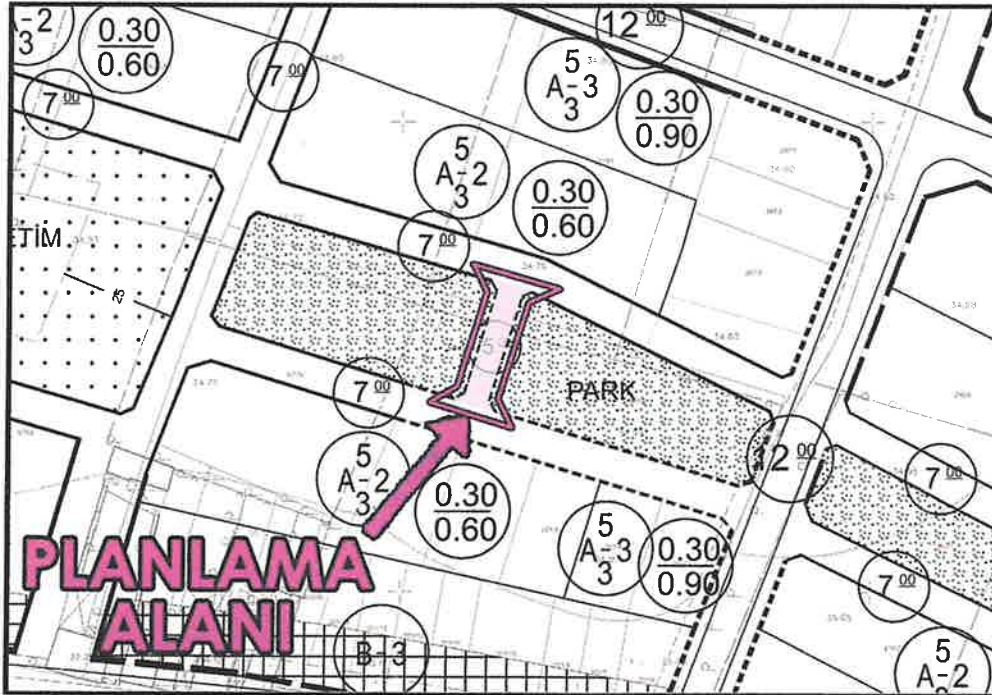
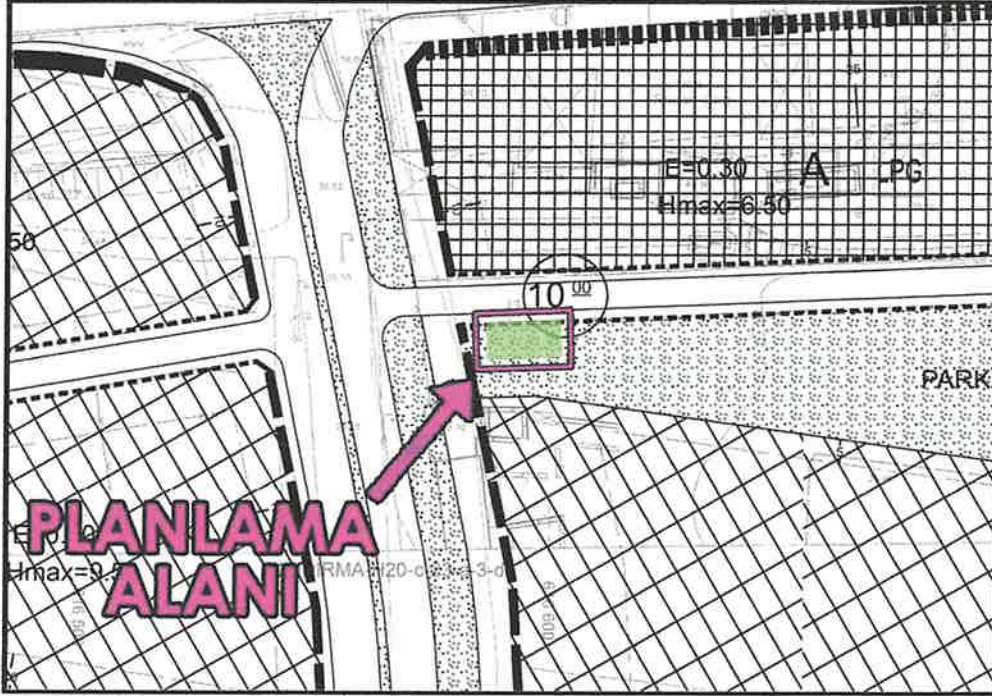
Planlama alanları, 1/5000 Ölçekli Mustafakemalpaşa Nazım İmar Planı'nda "Park ve Yeşil Alanlar" da kalmaktadır.



Planlama Alanlarının Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanlarından 3069 nolu parselin güneybatısındaki alan, onaylı 1/1000 Ölçekli Tatlavaklı Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda "Park Alanı'nda" 781 nolu parsel ve güneyindeki alan ise "Yol Alanı"nda kalmaktadır.



Planlama Alanlarının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliği yapılan alanda, UEDAŞ tarafından bölgedeki enerji ihtiyacını karşılayacak trafo alanı planlanması talep edilmiştir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanlarının çevresinde minimum 250m yürüme mesafesinde 1 adet eğitim tesisi, 500m yürüme mesafesi içerisinde ise 1 adet hastane ve 1 adet mezarlık yer almaktadır.

500m yürüme mesafesi içerisinde Tatkavaklı Mahallesi yerleşim alanı bulunmaktadır.

Planlama alanına ulaşım batısından geçen imarlı yol ile sağlanmaktadır.

Planlama alanı teknik altyapı amaçlıdır.



Planlama Alanının Yakın Çevresindeki Sosyal Donatı Alanları

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

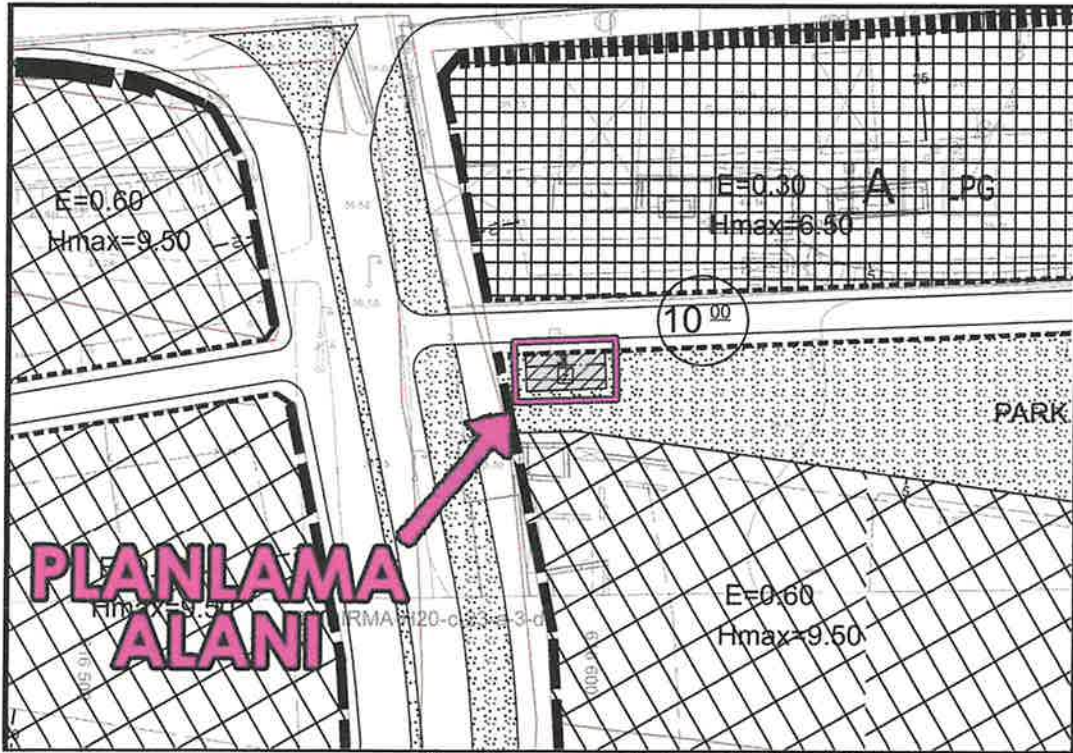
Hazırlanan plan değişikliği ile;

Mustafakemalpaşa İlçesi, Kavaklı Mahallesi, 1/1000 ölçekli Tatlavaklı Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda 3069 nolu parselin güneyinde planlı park alanının batı köşesinde, kuzeyindeki 10m genişliğindeki taşıt yoluna cepheli kısımda, 3m çekme mesafesi bırakılarak 8mx16m ebadında 128m² yüzölçümünde bir adet trafo alanı planlanmıştır.

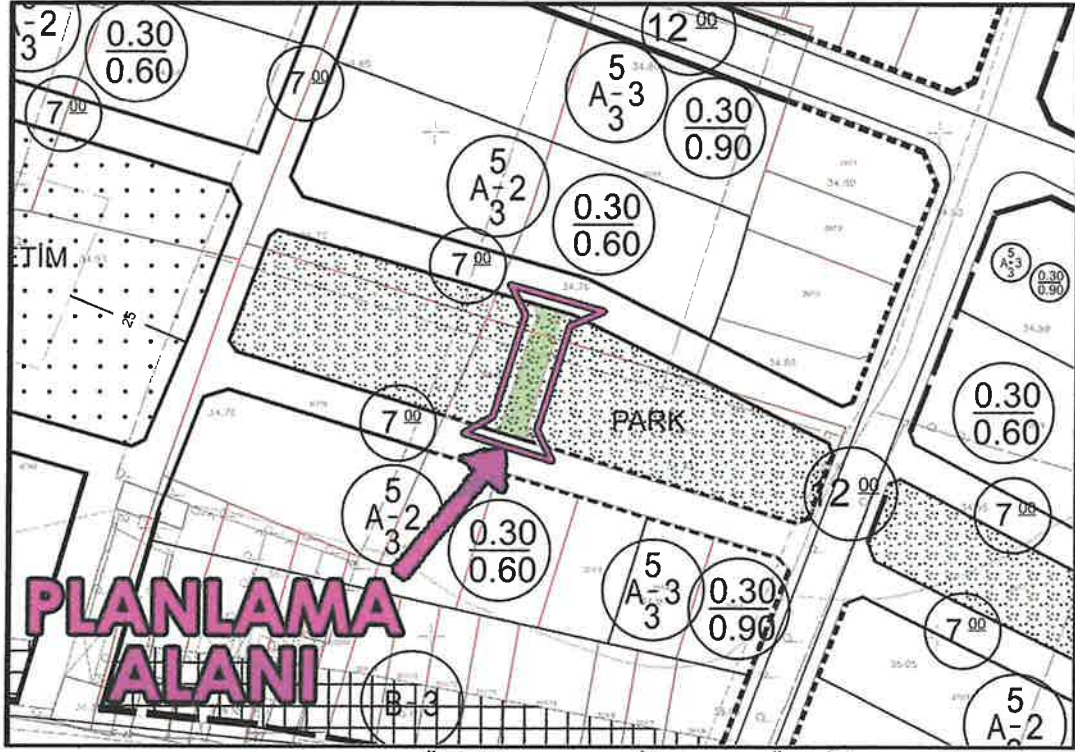
Plan değişikliğinde azalan yeşil alana karşılık; 781 nolu parsel ve güneyindeki alanda 5m genişliğinde yaya yolu olarak planlı kısım doğu ve batısındaki park alanlarına ilave edilmiştir.

Alan kullanım tablosu

Alan kullanımı	Mevcut plan (m ²)	Öneri plan (m ²)
Park	128	143
Trafo	--	128
Yol	143	--
Toplam	271	271



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi

Hazırlanan plan değişikliği, ilgili kurumun talebi doğrultusunda hazırlandığından, teknik alt yapı amaçlı olduğundan İmar Mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.