

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma  
Bölge Kurulunun  
01.10.2024 tarih ve 13152... sayılı  
kararı ekidir.



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

BURSA İLİ, MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ, ZÜFERBEY MAHALLESİ  
288 ADA, 13-14 PARSELLERE İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

PİNKUİP- 161030223

GÜLER DEMİRAG  
g.d.

**İŞİN ÇUBUKÇU**  
Mimar - Plancı  
Dip.No: 2685 Oda Sic.No: 16602  
Besak Cad. Besak Han 20124  
Tel: (0224) 222 79 68 16010 BURSA

Saim Feryal CAN  
Sanat Tarihçisi

Neslihan İpektaş  
Saraycı  
M.P.K.

Saadet Günsoğut  
Restoratör-Y.Mimar  
S. Günsoğut

**Zekiye DÖNMEZ**  
Katip Üye

**Ali Can TAŞKIN**  
Katip Üye

Mustafakemalpaşa Belediye Meclisi'nin  
11/09/2023 tarih ve 197 sayılı  
kararı ile uygun bulunmuştur.

**Mermet KANAR**  
Mustafakemalpaşa Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
12/10/2023 tarih ve 1385 sayılı  
kararı ile onaylanmıştır.

**Alınur AKTAŞ**  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## PLANLAMA ÇALIŞMASININ AMACI:

Bursa İli, Mustafakemalpaşa İlçesi, Züferbey Mahallesi 288 ada, 13 parsel üzerinde 15.01.1996 tarih ve 4917 sayılı kurul kararıyla 35 envanter numarası ile korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapı bulunmaktadır. Söz konusu yapıya ilişkin Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 22.02.2023 tarih ve 12123 sayılı kararında; "288 ada, 13 parsel tescilli yapının Koruma grubunun Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05/11/1999 tarihli ve 660 sayılı İlke Kararı doğrultusunda 2.Grup olarak belirlenmesine" ve "Özel Mülkiyete ait 288 ada 13 ve 14 parsellerin "Sosyal ve Kültürel Tesis" fonksiyonuna yönelik hazırlanacak plan değişikliğinin Kurulumuza iletilmesine karar verilmiştir" denilmektedir.

Plan değişikliği ile, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 22.02.2023 tarih ve 12123 sayılı kararına istinaden Züferbey Mahallesi 288 ada, 13-14 parsellerin kültürel tesis alanı olarak planlanması, amaçlanmaktadır.

Plan değişikliği, Züferbey Mahallesi 288 ada, 13-14 parselleri kapsamaktadır.

## PLANLAMA ALANININ KONUMU:

Planlama alanı, Mustafakemalpaşa ilçe merkezinin kuzeydoğusunda, Züferbey Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır.

Alan, Mustafakemalpaşa ilçe merkezinin 250 m kuzeydoğusunda, Mustafakemalpaşa Deresinin 220 m doğusunda yer almaktadır.

Değişikliğe konu parsellerin doğusundan 10 m en kesitli olarak planlanan araç yolu geçmektedir. Söz konusu yol kuzeyde 15 m, güneyde 12 m yola bağlanarak kentin ulaşım sistemine entegre olmaktadır.



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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature on the left and several smaller initials on the right.

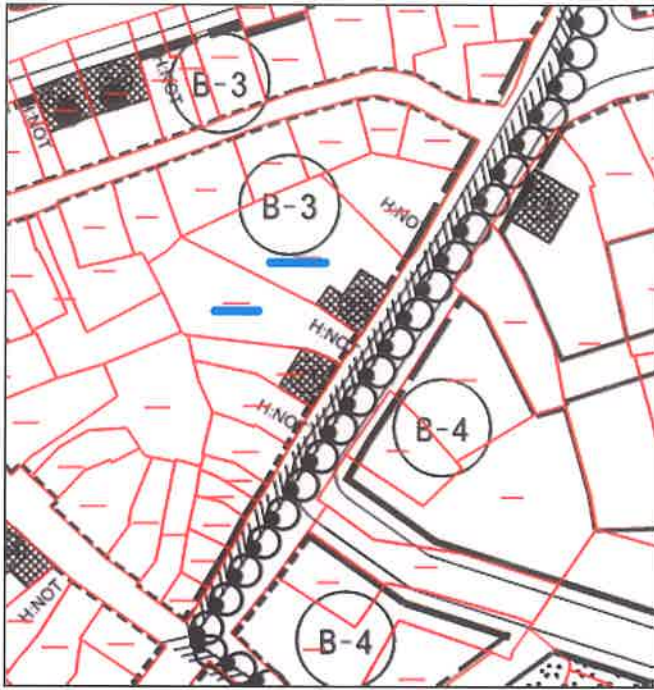


## MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu 288 ada, 13-14 parseller özel mülkiyettedir.

## MEVCUT İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

Plan değişikliğine konu 288 ada, 13-14 parseller 1/1000 ölçekli Mustafakemalpaşa Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planında bitişik nizam 3 kat yapılanma koşullu konut alanı olarak planlanmış durumdadır. 288 ada, 13 parsel üzerinde BKVKB Kurulunun 15.01.1996 tarih ve 4917 sayılı kararıyla 35 envanter numarası ile korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapı bulunmaktadır.



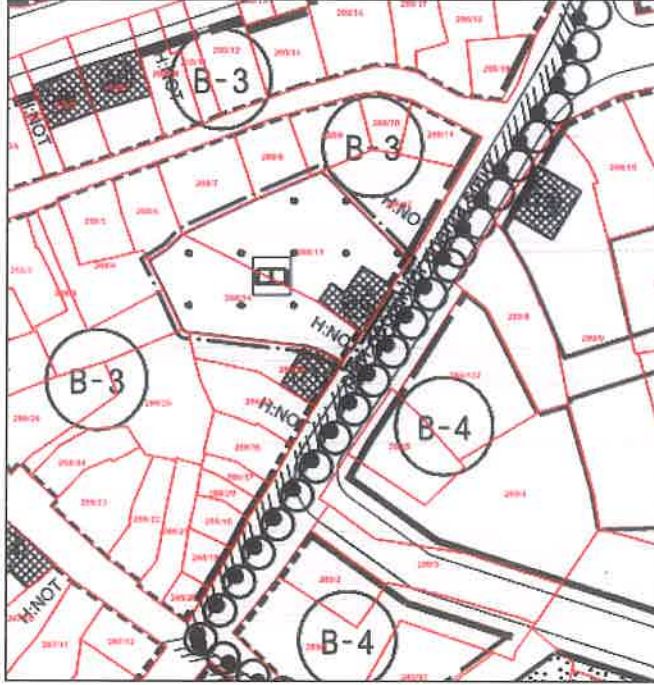
Şekil:3 Mevcut uygulama imar planı

İlgili kurul kararı doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı değişikliği ile bitişik nizam 3 kat konut alanı olarak planlı 288 ada, 13-14 parsellerin kullanımı konut alanından çıkartılarak kültürel tesis alanı olarak yeniden planlanmıştır. 288 ada, 13 parsel üzerinde mevcut 35 envanter numaralı korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı niteliğindeki yapı tescilli yapı olarak planda korunmuştur.

Kültürel tesis alanında BKVKB Kurulunca onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Alanda BKVKB Kurulu kararı alınmadan uygulamaya geçilemez.

Kültürel tesis alanına ulaşım parsellerin doğusundan geçen ve 10 m en kesitli olarak planlanan araç yolundan sağlanmaktadır. Söz konusu yol kuzeyde 15 m ve güneyde 12 m yollara bağlanarak kentin ulaşım sistemine entegre olmaktadır.

*(Handwritten signatures and marks)*



Şekil 4: Plan değişikliği önerisi

## ALANIN MEVCUT SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ÖZELLİKLERİ

### TEKNİK ALTYAPI DURUMU

Bölgede içme ve kullanma suyu, yağmursuyu ve atıksu altyapısı BUSKİ tarafından şehir sistemine entegre edilerek kurulabilecek durumdadır.

Plan değişikliği sınırı içerisinde bulunan alan için mevcut elektrik ihtiyacı UEDAŞ tarafından dağıtımı yapılan şehir içi elektrik iletim hatlarından sağlanmaktadır.

Bölgede doğalgaz ihtiyacı AKSAGAZ tarafından kurulan şehiriçi gaz dağıtım ağından sağlanmaktadır.

Plan değişikliğine konu bölgede ulusal ölçekte hizmet veren haberleşme ve GSM operatörlerince oluşturulan haberleşme altyapısı kullanılabilir.

Parselin ana ulaşımı doğusundan geçen 10 m en kesitli ulaşım aksı ile sağlanmaktadır.

### SOSYAL ALTYAPI DURUMU

Plan değişikliğine konu alan konut alanları olarak planlanmış olup üzerinde herhangi bir sosyal altyapı alanı bulunmamaktadır.

## İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 22.02.2023 tarih ve 12123 sayılı kararında; "288 ada, 13 parsel tescilli yapının Koruma grubunun Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05/11/1999 tarihli ve 660 sayılı İlke Kararı doğrultusunda 2.Grup olarak belirlenmesine" ve "Özel

*(Handwritten signature and initials)*

Mülkiyete ait 288 ada 13 ve 14 parsellerin "Sosyal ve Kültürel Tesis" fonksiyonuna yönelik hazırlanacak plan değişikliğinin Kurulumuza iletilmesine karar verilmiştir" denilmektedir.

BKVKB Kurulu kararına istinaden hazırlanan ve üzerinde tescilli sivil mimarlık örneği yapı bulunan 288 ada, 13-14 parsellerin fonksiyonu konut alanından çıkartılarak kültürel tesis alanı olarak yeniden düzenlenmiştir. Mevcut sivil mimarlık örneği tescilli yapının restore edilerek kullanılacağı alanda konut kullanımı yer almayacaktır. Kurulca onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacak alanda mevcut plana göre yapı ve nüfus yoğunluklarında azalma söz konusudur.

Sonuç olarak; konut alanı olarak planlı 288 ada, 13-14 parsellerin kültürel tesis alanı olarak planlanması, bölgede nüfus yoğunluğunu azaltıcı ve sosyal altyapı alanlarını artırıcı niteliktedir.

Bilginize arz ederim.

α s se ş 4. α |