



OLCAY ÜNAL  
ŞEHİR PLANCISI

## ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

### KENT İMAR

BURSA İLİ, MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ, ŞEYHMÜFTÜ MAHALLESİ, 15 ADA 1/5000 ÖLÇEKLİ  
NAZIM İMAR PLANI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU

#### 1-TARİH VE COĞRAFYA

**1.1-Tarih:** Miletopolis Kolonisi olarak Kyzikoslular veya Atinalılar tarafından kurulmuştur. Kaynaklarda Miletopolis'in göl (Uluabat veya Manyas Gölü) kıyısında bir yerleşim yeri olduğu belirtilmektedir. Göl sularının zaman içinde çekilerek bugünkü durumuna ulaşmasından sonra MS 301-331 yılları arasında Kirmasti yerleşiminin bulunduğu Melde Bayırı'ndan bugünkü Lalaşahin Mahallesi mevkiine taşındığı ve yörede ilk yerleşimlerin Hitit Uygarlığı döneminde kurulmaya başlandığı düşünülmektedir.

Eski adı Kirmasti (Kremastre) olan ilçede Hitit Uygarlığı, Bitinya Krallığı hüküm sürmüştür; Miletopolis adında bir yerleşim kurulmuştur. MS 300'de psikoposluk merkezi olan kent, Romalılardan sonra sırayla Bizans, Selçuklu ve Karesioğulları yönetimine geçmiştir. Kirmasti adını Bizans döneminde kasabanın kadın yöneticisi olan Kirmastorya 'dan aldığı sanılmaktadır. 1336'da Osmanlı topraklarına katılmıştır. Balkanlar'daki ve Kafkasya'daki karışıklıklardan kaçan Arnavutlar ve Çerkesler ilçe nüfusunun içinde önemli yer teşkil eder. 2 Temmuz 1920'de Yunan işgaline uğramış, 14 Eylül 1922 tarihinde işgalden kurtarılmıştır. 1909'da; 3 cami, 5 mescit, 1 medrese, 1 rüşdiye, 8 ilkokul, 2 kilise, 2 hamam, 7 han, 183 dükkân, 4 tabakhane, 2 boyahane, 3 dokuma el Tezgahı, 2 buharlı; 1 atlı 6 değirmenin bulunduğu ilçe; Kurtuluş Savaşı'ndan sonra kasaba meclisinin aldığı kararla Mustafa Kemal Atatürk'e atıfta bulunarak Mustafakemalpaşa adını almıştır.

**1.2-Coğrafya:** Büyük bir bölümü Marmara Bölgesi'nde, küçük bir bölümü Ege Bölgesi içerisinde kalan Mustafakemalpaşa, Bursa iline bağlı bir ilçedir. İlçe 28' 24' doğu boylamı ile 40' 02' kuzey enlemi üzerinde yer alır. İlçenin doğusu Orhaneli, güneydoğusu Büyükorhan, güneyi ve batısı Balıkesir, kuzeyi Karacabey ve Uluabat Gölü, kuzeydoğusu da Merkez ilçe ile çevrilidir. Kuzeyi ovalık olan ilçenin doğusunu Orhaneli Dağları, güney ve batısını da Çataldağ engemelendirmektedir. Mustafakemalpaşa Çayı (Kirmasti Suyu) bölgeyi suladıktan sonra Uluabat (Apolyont) Gölü'ne dökülür. Uluabat Gölü'nün güney kesimi de ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır. İlçenin yüzölçümü 1472 km<sup>2</sup>'dir. İlçenin Bursa il merkezine uzaklığı 84 km'dir.

İlçe genelinde toplam (12) Km. devlet karayolu, (75) Km. il yolu, (422) km. mahalle yolu olmak üzere toplam (509) km. yol ağı bulunmaktadır

#### 2-NÜFUS VE EKONOMİK YAPI

**2.1.Mustafakemalpaşa Nüfus:** İlçe Nüfusu 99651 kişidir. Toplam il nüfusunun %27 sini oluşturmaktadır. 131 tane mahalleden oluşmakta olup bunların büyük çoğunluğu kırsal yapıdadır.

Yıllara Göre Mustafakemalpaşa Nüfusu			
Yıl	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Toplam Nüfus
2014	49.439	50.212	99.651
2013	49.643	50.356	99.999
2012	49.526	50.468	99.994
2011	49.875	50.852	100.727
2010	50.087	51.325	101.412
2009	50.080	51.720	101.800
2008	50.375	51.796	102.171
2007	50.350	51.650	102.000

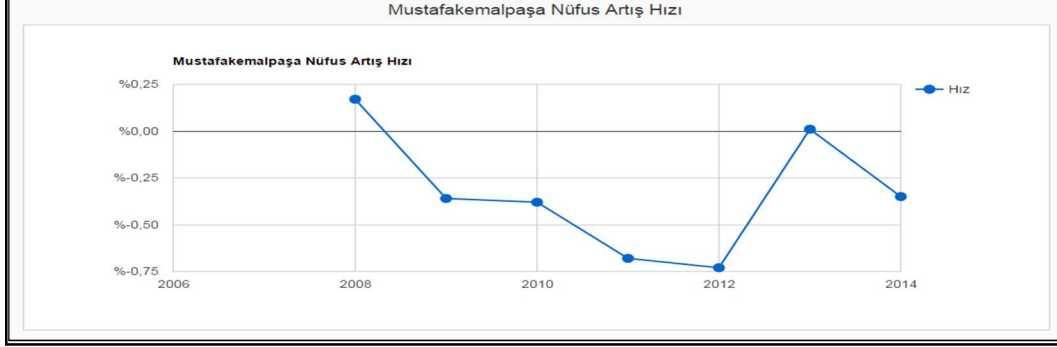
Mustafakemalpaşa İlçesi Senelere Göre Nüfus Sayısı



OLCAY ÜNAL  
ŞEHİR PLANCISI

## ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

### KENT İMAR



Mustafakemalpaşa Nüfus Değişim Grafikleri

**2.2. Ekonomik Yapı:** İlçede faaliyet gösteren ve ilçe merkezinin (21) km güney doğusunda (5.000.000) ton rezerve sahip Kestelek bor maden sahası ile yıllık Türkiye ekonomisine (12.000.000) TL katkı sağlayan, (245) işçinin istihdam edildiği Kestelek Eti Bor Maden İşletmesi tesisidir.

Bölgenin coğrafi konumuyla şekillenen ekonomisi tarım ve hayvancılığın yanında Söğütalan ve Devecikonağı bölgelerinde bulunan mermer ve taş ocakları ile Güllüce Mahallesi sınırlarında bulunan Organize Sanayi Bölgesinde kurulan fabrika ve işletmelere dayanmaktadır.

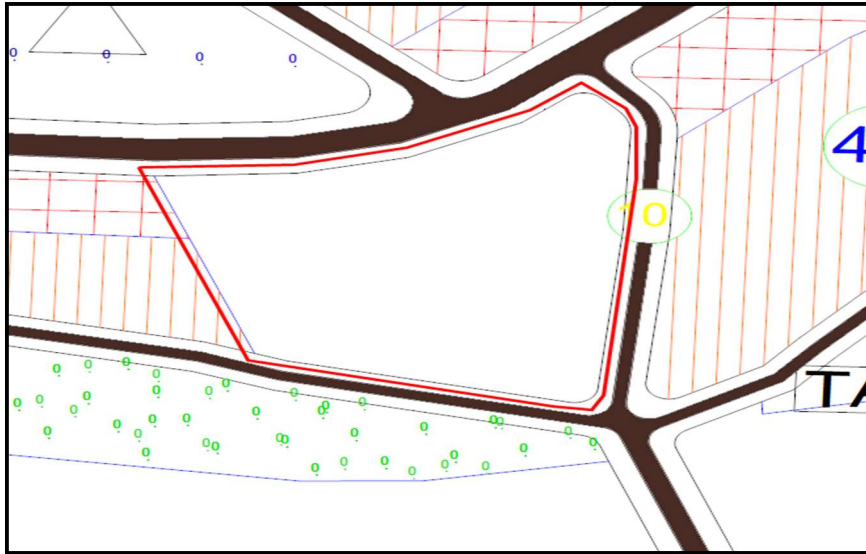
Gıda, Tarım ve Hayvancılık İlçe Müdürlüğü'nün 2014 verilerine göre bölgede; 252 bin dekar tarım arazisi, (5.705) adet traktör, (21.282) adet büyükbaş hayvan, (45.305) adet küçükbaş hayvan, (4.115) kovan arı bulunmaktadır. Tarım arazilerinde sebze (domates, biber, bamya, patlıcan vb.), meyve (Kavun, karpuz, şeftali, armut, elma vb.), yem bitkisi (yulaf, yonca, fiy vb.), endüstri bitkisi (mısır, şeker pancarı) üretimi yapılmaktadır.

Bölgede ekonomik değeri yüksek (79) fabrika bulunmaktadır.

### 3. PLANLAMA BÖLGESİ

#### 3.1. Planlama Bölgesi İdari ve Genel Özellikleri

**3.1.2. Planlama Bölgesi İdari Özellikleri:** Plan değişikliği hazırlanan 15 ada, Mustafakemalpaşa İlçesi, Şeyhmüftü Mahallesi sınırların da yer almakta olup yüz ölçümlü 6201,1 m2 dir. Planlama alanı 15 ada içerisinde 12 adet tapulu arazi yer almakta olup büyük bir kısmı özel şahıs kalan kısmı belediye ve hazineye ait olan alanlardır. Mustafakemalpaşa Belediyesi yetki sınırlarında yer almaktadır. Balıkesir Caddesi ve Şehit Mustafa Yılmaz Sokak arasında kalan alanda yer almaktadır.



Nazım İmar Planı



OLCAY ÜNAL  
ŞEHİR PLANCISI

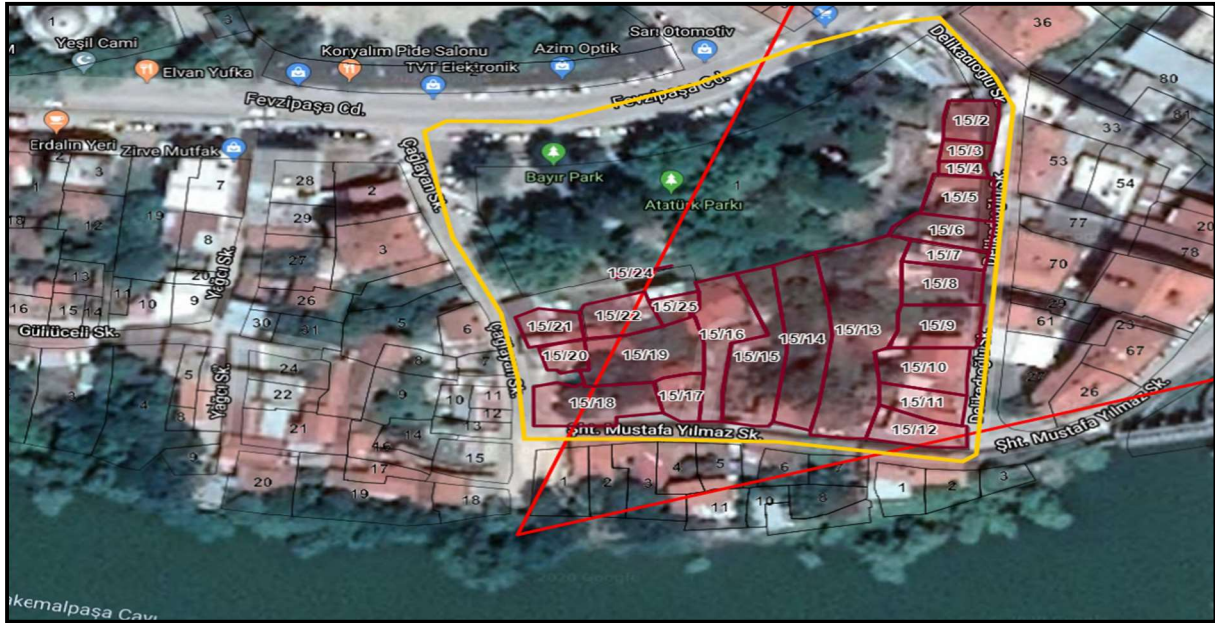
## ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

### KENT İMAR

#### 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Mustafakemalpaşa 1/1000 Ölçekli Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planı belediyesince 07.06.2013 Tarih 175 Sayı ile onaylanmıştır. Bursa 2. İdare Mahkemesince verilen 10.07.2015 tarih E:2013/954, K:2015/808 sayılı karar ve Danıştay'ın 2017/9530 sayılı Kararı ile onamasına mütekip park alanı amacıyla hazırlanmış ve plan notları ile zemin altı otopark alanı olarak düzenlenebilir kararına yönelik 15 adanın tamamında planın iptalini gerçekleştirmiştir. Bu doğrultuda planlama alanına ait bir nazım imar planı kararı bulunmamaktadır. Yakın bölgede Orta ve Yüksek yoğunluğu konut ve Konut+Ticaret, Eğitim Tesisleri, Dini Tesisi Alanları ve 17.00 m lik araç yolları önerilmiştir.

**3.1.3 Planlama Bölgesi Genel Özellikleri:** Planlama alanı 6201,1 m<sup>2</sup> lik alandan oluşmaktadır. İlçe merkezindeki en önemli ana arter üzerinde yer almaktadır. Park ve Konut Alanı amaçlı hizmet vermektedir. İçerisinde 1 adet kültür merkezi ve bölgeye enerji dağıtımı sağlayan trafo yer almaktadır. Yakın bölgesi 3-5 katlı orta ve kötü yapı kalitesindeki konut ve konut+ticaret yapılarından oluşmaktadır. Ana arter ve ticaret yoğun bölgeye yakın olması sebebiyle araç ve yaya trafiği oldukça yoğun olan bir bölgedir. Bölgenin topoğrafik yapısı yaklaşık %15-20 aralığında eğimli bir yüzeye sahiptir. Mustafakemalpaşa İlçesi içerisinde geçiş merkezi ikiye bölen Mustafakemalpaşa Çayı planlama alanına yakın 30 m mesafededir.



PLANLAMA ALANI UYDU GÖRÜNTÜSÜ

#### 4. PLANLAMA SÜRECİ

**4.1. Planlamanın Konusu:** Bursa İli Mustafakemalpaşa İlçesi Şeyhmüftü Mahallesi 15 Ada için mahkeme kararıyla iptal edilen Nazım İmar Planının revize edilmesi.

**4.2. Plan Kararları:** Mustafakemalpaşa 1/5000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı belediyesince 07.06.2013 Tarih 175 Sayı ile onaylanmıştır. Onaylanan planda 15 adanın tamamı park alanı ve zemin altı otopark olarak düzenlenebilir plan notu kararı getirilmiştir. Buna karşılık 15 ada içerisindeki parsel malikince yapılan itiraza karşılık dava açılmış; Bursa 2. İdare Mahkemesince 10.07.2015 tarih E:2013/954 sayılı esas, K:2015/808 sayılı karar doğrultusunda Danıştay'ın 2017/9530 sayılı Kararı ile onamasına mütekip plan kararı iptal edilmiştir. Ve mevcut durumuyla plansız alan olarak kalmıştır. Konun tekrardan düzenlenmesi ve itirazdan önceki plan olan 08.08.2008 tarih 173 sayılı karar ile kesinleşen plandaki durumuna döndürülmesi kararı alınmıştır.

Planlamaya konu parsellerin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre yeniden düzenlenmiştir. Bu doğrultuda 3357,1 m<sup>2</sup> Yeşil alan, 2682,4 m<sup>2</sup> 400 ki/ha yüksek yoğunluklu konut alanı, 442,3 m<sup>2</sup> teknik altyapı alanı olarak gösterilmiştir. 15 ada 379 ada arasında kalan ; 12 m lik araç yolu, 15 ada içerisinde geçen 7 m lik

Adres: Runguşpaşa Mh, Atatürk Bulvarı, No:12 Karacabey/Bursa

GSM:0 507 397 25 27

Telefon-Faks:0 224 662 25 27





OLCAY ÜNAL  
ŞEHİR PLANCISI

## ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

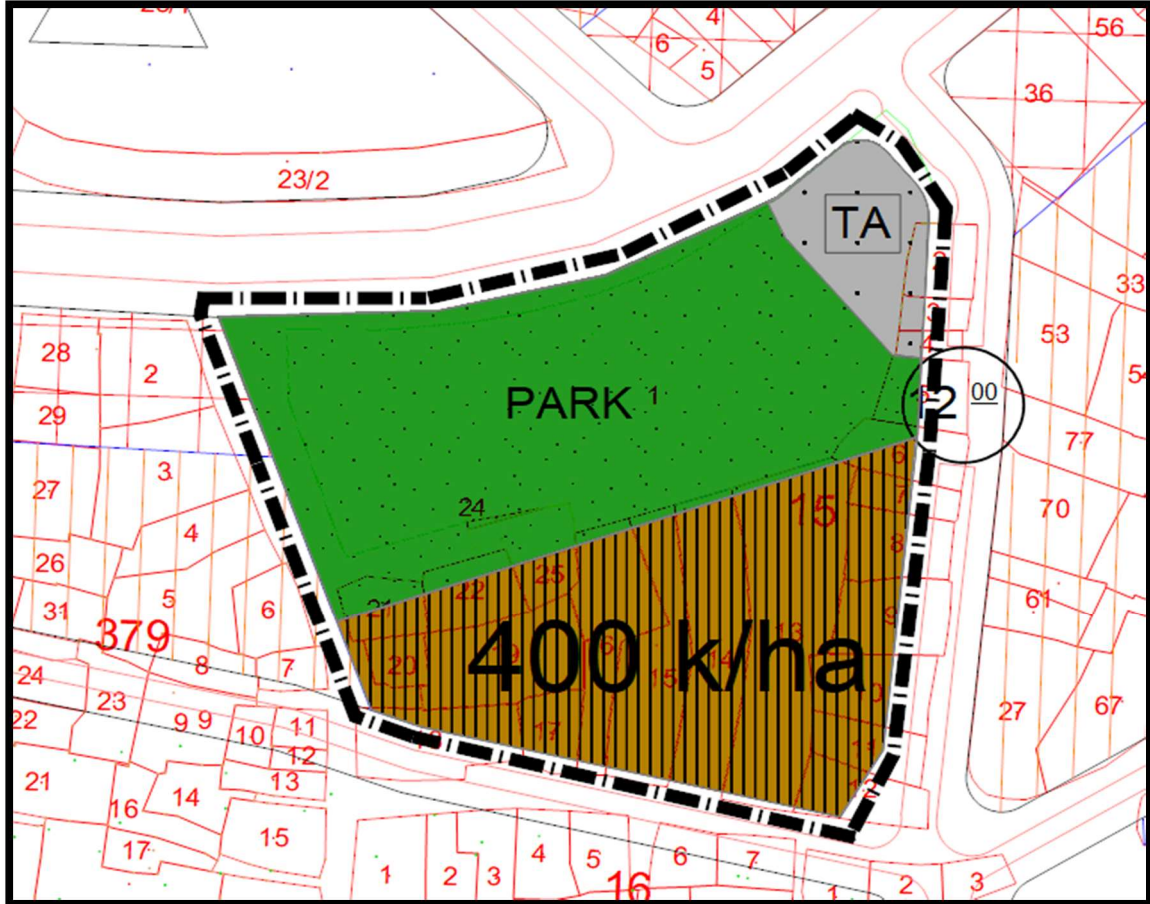
### KENT İMAR

yaya yolu yeşil alan içerisinde nazım imar planı yapım tekniğine göre dahil edilmiş olup uygulama imar planında ayrıntılı olarak tabloda gösterilmiştir.

ALAN KULLANIMI TABLOSU

	Mevcut Alan(m <sup>2</sup> )	Öneri Alan(m <sup>2</sup> )	%100
Plansız Alan	6481,8	0,00	0
Yeşil Alan	0,00	3357,1	%51,8
Teknik Altyapı Alanı	0,00	442,3	%6,8
Konut Alanı	0,00	2682,4	%41,4
Toplam Alan	6481,8	6481,8	%100

### 1/5000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



Adres: Runguçpaşa Mh, Atatürk Bulvarı, No:12 Karacabey/Bursa

GSM:0 507 397 25 27

Telefon-Faks:0 224 662 25 27