

BURSA İLİ
MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ

KENTSEL SİT ALANI
1/5000 ÖLÇEKLİ
KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI
PLAN RAPORU

İçindekiler

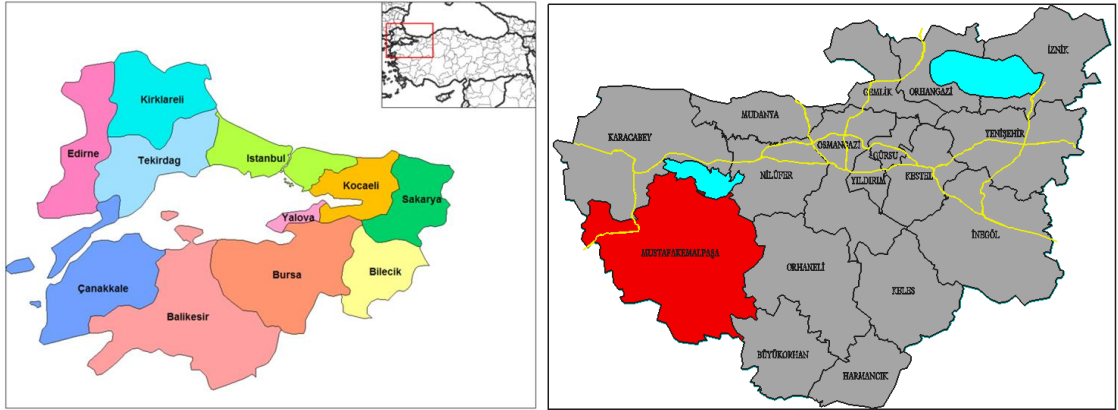
1. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE KONUMU.....	2
2. AMAÇ.....	3
3. TARİHÇE	3
4. DOĞAL YAPI.....	9
4.1. EĞİM DURUMU.....	9
4.2. İKLİM	10
4.3. BİTKİ ÖRTÜSÜ.....	10
4.4. DERELER-TAŞKIN DURUMU	10
4.5. JEOLJİK DURUM.....	10
5. NÜFUS VE SOSYOEKONOMİK YAPI.....	14
5.1. NÜFUS	14
5.2. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI.....	17
6. MEVCUT DURUM ANALİZLERİ.....	18
6.1. MEVCUT BİNA DURUMU.....	18
6.2. TESCİLLİ YAPILAR	21
6.3. MÜLKİYET YAPISI	23
6.4. ULAŞIM	24
6.5. PLANLAMA ALANINI ETKİLEYEN FAKTÖRLER	26
7. NAZIM İMAR PLANI KARARLARI	27
7.1. MESKUN KONUT ALANLARI	27
7.2. TİCARET+KONUT ALANLARI	27
7.3. SOSYAL DONATI VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	28
7.4. ULAŞIM	28
8. NÜFUS.....	28
9. PLAN HÜKÜMLERİ	30

BURSA İLİ-MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ KENTSEL SİT ALANI KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE KONUMU

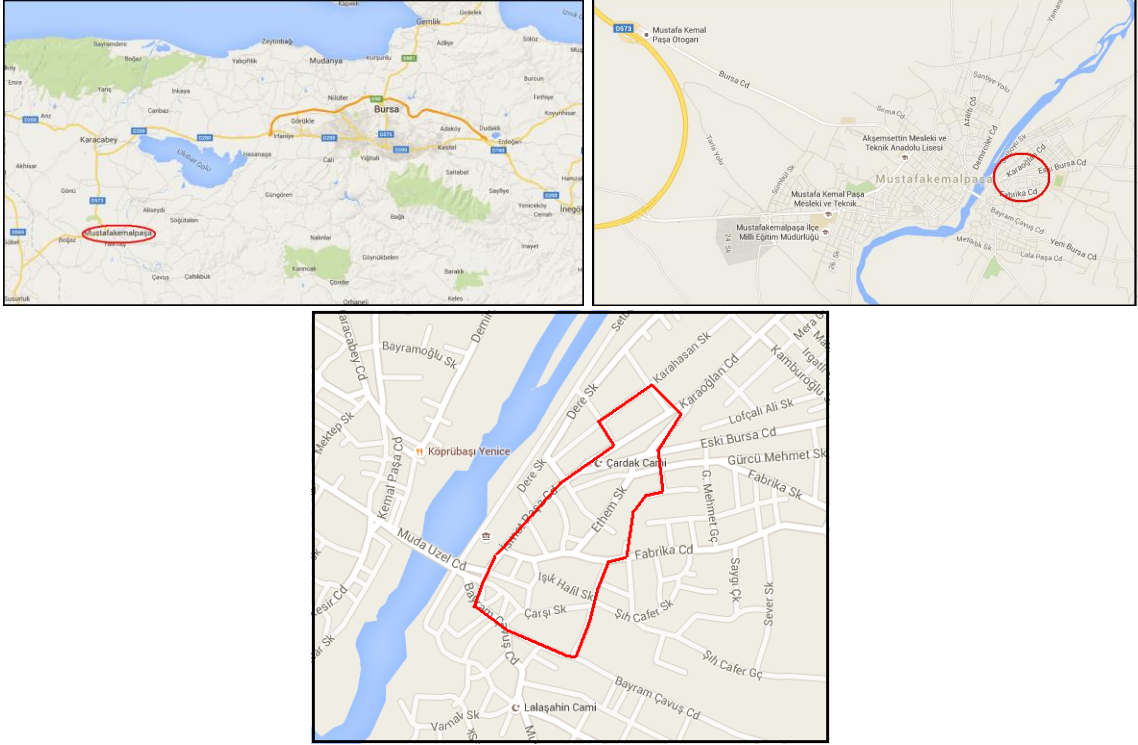
Bursa İli Marmara Bölgesinin güneydoğusunda yer almaktadır. İl, Yalova, Kocaeli, Bilecik, Kütahya, Balıkesir illeri ile komşudur. Bursa'nın kuzeyde Marmara Denizi'ne kıyısı bulunmaktadır.

Mustafakemalpaşa İlçesi Bursa İlinin batısında Balıkesir sınırında yer almaktadır. Mustafakemalpaşa İlçesinin Karacabey, Nilüfer, Orhanlı ve Büyükşehir ilçeleriyle sınırı bulunmaktadır. Bursa ilinin 1.732 km² alanı ile en büyük yüzölçümüne sahip ilçesidir. İl merkezine uzaklığı yaklaşık 80 km'dir. 104 köy, 6 beldesi olan ilçenin Büyükşehir sınırlarının il sınırı olarak düzenlenmesi sonucu beldelerde belediyeler kapanarak ilçeye bağlanmış, köyler mahalle statüsüne geçmiştir. İlçe nüfusu toplada 100.000 kişi civarındadır.



Bursa ve Mustafakemalpaşanın ülke ve bölgedeki konumu

Planlama alanı Bursa İli, Mustafakemalpaşa İlçesi sınırları içerisinde kentsel sit sınırları Bursa Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulunca belirlenen yaklaşık 6.68 ha alanı kapsamaktadır. Kentsel sit alanı olarak belirlenen alan Mustafakemalpaşa deresinin doğusunda yer almaktadır. Alan Hacıemin Sokak, Mescit Sokak, Balibey Türbe Sokak, Ethem Efendi Sokak, Özen Başar Sokak, Karahasan Sokak, Battalgazi Sokak, İsmetpaşa Caddesi ile sınırlandırılmıştır.



Planlama alanı konumu

Planlama alanı sınırı kentsel sit alanı sınırı esas alınarak belirlenmiştir. Kentsel sit sınırı dışındaki bölgede halihazırda onaylı imar planı bulunmaktadır.

2. AMAÇ

Kentsel sit alanı olarak tanımlı alan Osmanlı son dönemi ile cumhuriyetin ilk dönemlerinin mimari özelliklerini taşımaktadır. Alanda tescilli sivil mimarlık örneği yapılar bulunmaktadır.

Koruma amaçlı imar planı ile bölgede tescilli sivil mimarlık örneği yapıların ve sokak dokusunun korunması, yeni oluşacak yapıların alanda mevcut dokuyu tahrip etmesinin önlenmesi, alanın tarihi dokusu ve bölgede yaşayan nüfusun yaşam tarzı ile uyumlu yapılaşmanın gerçekleşmesi amaçlanmaktadır.

3. TARİHÇE

Miletos kolonisi olarak doğrudan Miletoslular tarafından mı yoksa Kyzikoslular veya Atinalılar tarafından mı kurulduğu kesinlik kazanmayan Miletopolis' in bölgenin ilk yerleşim birimi olduğu sanılmaktadır. Kaynakçalarda Miletopolis için göl kenarında bir yerleşim birimi olarak geçmektedir. Tahminlere göre zamanla göl suları bugünkü mecrasına çekilip Kirmasti Deresi, Debboy ve Tepebağlık bölgesini bugün regülatörün bulunduğu yerden yararlanarak göle

doğru akmaya başlayınca Kirmasti şehri, Melde Bayırından bugün Lalaşahin Mahallesi olarak geçen bölgeye nakledilmiş olması kuvvetle muhtemeldir.

Lalaşahin Bölgesine, Kirmasti (Kirmastorya) kasabası olarak yerleşmesi İS. 301-331 yılları arasında olduğu sanılmaktadır. Adının da Bizans döneminde kasabanın hakimisi (kadın yöneticisi) olan Kirmastorya dan geldiği sanılmaktadır. Aynı zamanda Kirmastoryanın erkek kardeşi olan Mihaliç de bugün Karacabey olan Mihaliç bölgesinin hakimi idi.

Bölgenin Osmanlılara katılması değişik kaynaklarda, değişik şekillerde anlatılmaktadır. Tacüttevarihin birinci cildinin 48. sayfasında Orhan Bey Karesi Hükümetini yıkmak üzere harekete geçtiği ve Kanolyas ve Vanolyas kalelerinin düşman elinden alınarak Kirmasti vilayetine girildiği; Kirmasti ve Mihaliç'in Hakim ve Hakimesinin itaatlerini bildirmesi ile Osmanlı ya geçtiği yazmaktadır. Solakzade tarihinin 31. sayfasında da olay benzer şekilde anlatılmış olup tarih olarak 737 (1336) verilmiştir.

Lalaşahin Paşa bu savaşta yer almamış olup Orhan Bey' in küçük oğlu Murat' la beraber Bursa' da olduğu sanılmaktadır. Bölgenin Lalaşahin Paşa'ya verilmesiyle ilgili net bir kaynak yoktur. Fakat Orhan Bey tarafından savaş öncesi verilmiş bir söz üzerine Tımar olarak Lalaşahin Paşa'ya verilmiş olması kuvvetli bir ihtimaldir.

İlçe 1875 yılından önceye kadar Mihaliçe bağlı Sincan Nahiyesi olarak geçer. 14 Mayıs 1881 de Osmanlı Hükümeti bir kararname ile Sincan bucağı merkezi olan Kirmasti'nin ilçe olduğunu ilan eder. İlk kaymakam Hacı Salih Hayri Efendi atanır. 1 Ağustos 1881 'de de Belediye Teşkilatı kurulur.

1881 yılına Kadar Mihaliçe bağlı Sincan Nahiyesi olarak idare edildiğinden nüfus net olarak bilinmemekle beraber 1831 tarihinde vergi yükümleri Mihaliçte 5425 olarak gözükmektedir. İyimser bir tahminle Kirmasti deki nüfus 2.250 olduğu sanılmaktadır. 1875 de henüz Rumeli ve Kafkas göçmenleri gelmeden önceki vergi yükümlüsü sayımına göre 3367 vergi veren müslümana karşılık 660 işsiz tespit edilmiştir. 1893 sayımında ilçe merkezinde 3.367 Müslüman, 683 Rum, Ermeni ve yahdi olmak üzere 4.050 nüfus yaşamaktadır. 139 köyde ise 37.153 kişi bulunmaktadır. İlçenin toplam nüfusu 42.420 dir.

1908 Salnamesine göre 2.000 Km2 olan 139 köylü ilçede nüfus, 93 Harbi göçmenleriyle artarak 56.116 kişiye ulaşmıştır. Göçmenler;

Kadirçeşme, Karaorman, Soğucak, Güvem, Koşuboğazı, Karapınar, Kömürcükadı, Döllük, Eskimezarlık gibi Kafkas Köylerini kururken; Rumeli'den gelen göçmenler de Hamidiye, Selimiye, Çırpan ve Vıraca Mahalleleri ile Tırnova, Fındıcak, Kosova, Yenice, Demirdere, Kazanpınar, Sarımustafalar gibi yeni yerleşim birimleri oluşturmuşlardır.

1909 da Şemsettin Sami Bey' in Kamus'ul A'lam adlı eserinde Kirmasti de:

3 Cami, 5 Mescit, 1 Medrese, 1 Rüştüye, 8 İlkokul, 2 Kilise, 2 Hamam, 7 Han, 183 Dükkan, 4 Tabakhane, 2 Boyahane, 3 Dokuma El Tezgahı, 2 Buharlı 1 Atlı 6 değirmeni bulunmaktadır.

1910 da, ilçede akrabaları bulunan İngiliz asıllı bir Ermeni, ilçeye ilk otomobili getirdi. 3 ay konuk olan İngiliz, ilçelilerin şeytan arabası dediği otomobiliyle ilçe sokaklarında gezmiş, özellikle de çocukların büyük ilgisini çekmişti. 1923 'de de Fuat Bey, Benli Ahmet ve Demirci Hafız Mehmet otomobil aldılar.

Savaş yılları ilçemizde de çok çetin geçmiştir. Çerkez Davut gibi birçok savaş kaçkını ilçemizde çeteler kurmuş halka eziyet edip silah zoru ile halktan para sızdırmışlardır. Kirmasti ve Mihaliç te bulunan 172. Yaya Alayı Komutanı Yarbay Osman Bey, ilçemizde Kuvayi Milliye teşkilatının kurulmasında büyük etken olmuştur. 1919 da Yunanlılar İzmir'e çıkana kadar 10 ay boyunca bu çetelerin özellikle de Çerkez Davut ve yandaşlarının korkulu rüyası olmuştur. Hem 172. Alayın Bursa'ya çekilmesine kadar, hem de Yunanlıların İlçemize yerleşmesiyle Milli Ruha sahip çeteler de kurulmuş, vatan için canlarını feda etmişlerdir. Bunların başlıcaları; Nazif Ağanın Ahmet, Gürcü Ahmet Efendi, Laz İsmail, Hacı Bekir, Karapınarlı Mehmet, Cinci Mehmet in oluşturduğu çetedir. Ayrıca İlçe Kaymakamı Saffet Bey, Şube Başkanı Ömer Lütfü ve Yüzbaşı Halil Bey önderliğinde Başkanlığını Gürcü Mehmet Efendinin yaptığı Kuvay-i Milliye Teşkilatı kurulmuştur. Başhafız Ahmet Efendi, Hafız Mustafa Efendi, Benli Ahmet Ağa, Kürt Mevlüt, Ahmet Hulusi Koçak, İsmail Uzel, Kıyıcı Halit Efendi bu teşkilatta canla başla çalışmışlardır.

14 Eylül 1922 tarihine kadar 26 ay ilçemizi işgali altında tutan, vatan haini çetelerle işbirliği yaparak, her türlü zulmü, adam öldürmeyi, yağmalamayı yapan Yunanlılar, kaçarken Karapınar, Kosova, Adaköy, Taşköprü, Eskimezarlık, Demirdere ve Paşalar' da yangınlar çıkarmışlardır. Dallımezarlık, Tepecik ve Çırpan en fazla zarar gören yerlerdir. 33. Süvari Alayının 7. Bölük Komutanı Sabri Bey' in komutasındaki Türk Askerlerinin ilçeye girişi ile ilçe hürriyetine kavuşmuştur.

3 yıl 6 ay süren Kurtuluş Savaşı'nda değişik cephelerden 100 şehidimizin künyesi gelmiştir. 100 lercesinde ilçe sınırlarında çeteler ve Yunan askerlerince şehit edilen ilçe halkı, Birinci Dünya Savaşı'nda bir çok cephede 5.000 den fazla şehit vermiştir.

Ekim 1922 de Çolak Kemalettin Paşa, alayı ile birlikte ilçemize gelerek Demireli ve civarı köylerde konaklar. Bir Harp Divanı kurarak işbirlikçi ve vatan hainlerinin yargıları yapılır. 72 kişi idama mahkum edilir. Bir günde dört posta halinde Debboy Bayırındaki Ağabağında kurşuna dizilerek idam edilirler. Savaş sonrası Yunanlıların kaçarken yakarak zarar verdiği yerler arasında en büyük hasar Karacabey' dendir. Evleri yanan Karacabey'lilerin bir kısmı Kirmasti' ya getirilerek kaçan Rumlardan boşalan evlere yerleştirilir.

Birçok işbirlikçi eşkiya Kurtuluş Savaşı yıllarında kaçmıştır. Çerkez Davut, kardeşi Zekeriya, Çördüklü Hüseyin bunların başında gelir. Lozan Konferansı arifesinde, konferans gereğince çıkarılacak olan Af Yasası kapsamı dışında kalacak olan kişilerin belirlenmesi için 16 Nisan 1924 tarihli, 487 sayılı Genel Af Yasası çıkarılması için yapılan görüşmelerde, Hükümet Meclise 600 kişilik liste vermiş ve bu sayının 150'ye düşürülmesi önerilmiştir. 150 kişilik listede Kirmasti'li vatan hainlerinin de adı geçmektedir. 600 kişilik listede adı bulunan ve 150 kişilik listede adı geçmemiş olan Çerkez Davut, Çördüklü Kara Ali oğlu İsmail, Kopuk İbrahim ve Peder İbrahim daha sonra vatandaşlıktan çıkarılmıştır.

24 Aralık 1922 tarihinde İlçenin adı Belediye Meclisi'nin aldığı kararla Lalaşahin oldu. Aynı kararla Karakilise Köyü' nün adı Işıklar olarak değiştirildi. Fakat Edirne' de Lalaşahin adında başka bir ilçenin bulunması nedeniyle 24 Aralık 1922' de Belediye aldığı yeni bir kararla ilçenin adını Mustafakemalpaşa olarak değiştirirken, Ermeni Mahallesi'ni Lalaşahin Mahallesi'ne bağladı. Aynı kararla Rum Mahallesi' nin adı Yüzbaşı Sabribey Mahallesi olarak değiştirdi.

1924 yılında Hükümet Yakasında Esnaf Kulübü, Belediye Yakasında da İdman Yurdu futbol kulüpleri kuruldu. 1926 yılında bu iki kulüp birleşerek Gençlik Kulübü adını alır.

İlk sağlıklı sayım 1927 yılında yapılmış ve bu sayımda merkezde 13.022 kişi bulunurken 26 köyün başka ilçelere bağlanmasıyla 113'e düşen köy sayısıyl beraber toplam nüfus 53.272 dir. Bu sayımda nüfusun azalmasında 26 köyün ilçeden ayrılmış olmasıyl beraber 19 yıl içinde Balkan, Birinci Dünya ve Kurtuluş Savaşlarında yaklaşık 6 bin evladımızı şehit vermemiz büyük bir etkindir. Bu yıllardan sonra ilçe nüfusu giderek artmaya başlamıştır.

Yapımına 1926 da başlanan köprü 1927 yılında bitirilmiştir. Böylece 1906 yılında sel sularıyla yıkılan köprü yerine Dönemin kaymakamı Ali Haydar Yücebaş tarafından yaptırılmış olan köprü ilçe tarihine son tahta köprü olarak geçmiştir.

1935 yılında Mareşal üniforması içinde Gazi Mustafa Kemal'in tunçtan bir anıtı, Hükümet Konağı meydanına dikilir. 25 m² alana, mermerden prizma şeklindeki kaide üzerine yerleştirilir. Kaide ile beraber yüksekliği 5 metredir. Bu tarihten itibaren daha önce Belediye binası önünde yapılan törenler, Ata'nın anıtı önünde yapılmaya başlanmıştır.

1937 yılında ilk Halkevi binası açıldı. Bugün Kız Meslek Lisesi ile Öğretmen Evi'nin bulunduğu yerde yıllarca ilçe gençlerine kitaplığıyla, kursları ve piyesleriyle hizmet vermiştir.

1938 yılında ilk Elektrik Santrali Binası yapılarak içine kömürle çalışan buharlı lokomobil konuldu. Bu ilçelilerin elektrikle ilk tanışması değildi. 1930' lu yıllarda Şeyhmüftü Camii karşısında sessiz sinema oynatanlar benzinli jenaratörle ürettikleri elektrikle hem sinema oynatıyor hem de yatsı namazlarında caminin aydınlatılmasını sağlıyorlardı.

1939 yılını 1940' a bağlayan yılbaşı gecesi ilçe en büyük sel baskınına uğradı. Bugün regülatörün bulunduğu yerde İtalyan firmaları sondaj çalışmalarını bitirmiş ve Nafia (Bayındırlık) Bakanlığı beton ayakları kakmaya başlamıştı. Çalışmalar nedeniyle Belediye yakası dere boyu yer yer su tünelleri için kazılarak oyulmuştu. Bu nedenle dere sularının yayılmasını önleyecek bir koruyucu kalmamıştı. Tavşanlı ve Dursunbey' den gelen uyarıları Kaymakamlık tellallarla halka duyurmuş, ovada bulunan mahalleler Selimiye, Çırpan ve Hamidiye'deki evlere yerleştiriliyordu. Gece birden sular yükselmiş, bugünkü Balıkesir Caddesi ve Yeniyol'dan 2 metre yüksekliğinde sular akmaya başlamıştı. Baskında 22 kişi boğularak ölmüş 120 ev yıkılmış, 2500 evinde alt katları oturulmaz hale gelmişti. Sular çekilince yerini soğla denilen balçığa bırakmış, binlerce hayvan ölüsü ovaya yayılmıştı. Sel suları köprünün her iki yakasını da oyarak bir ada gibi ortada bırakmış fakat köprü sel sularına dayanmıştı.

1943 yılında Cumhurbaşkanı İnönü ilçemize gelerek göle kadar uzanan seddelerin yapımını izlemiştir. Bataklıklar ve çeltik ekimi yüzünden sıtma tüm ilçeyi pençesine almıştır. Toplanan buğdayları saklamak için 500 tonluk ofis binası yapılmıştır.

1948 yılında ilçe ilk matbaasına kavuşur. İstanbul’ da Tan Gazetesinde çalışırken, gazetenin kapanmasıyla ilçeye yerleşen Ziya Tamburacı, aynı zamanda ilçenin ilk gazetesi olan Dirlik Gazetesi’ni de çıkartmaya başlar. 1950 yılına gelindiğinde ilçe nüfusu 65 552 olmuştur. Geçen yıllarda Karaoğlan Köyü ve civarında 10 bin dekar arazide bataklık kurutulmuş, sıtma hastalığının önüne geçilebilmişti. Cumhurbaşkanı İnönü ilçemizi iki defa daha ziyaret etti.

1952 yılı ilçeye birçok yenilik getirmiştir. Bunların en önemlilerinden iki tanesi; 50 abonelik ilk telefon santralinin kurulması ve ilk “Balolu” düğünün yapılışıdır. Diğer bir yenilik te ilçenin İstanbul ile olan bağlantısının değişmesidir. Bu yıla kadar Bandırma üzerinden vapur ile ulaşılan İstanbul’a, karayollarının onarılması ile Mudanya, Yalova üzerinden ulaşmak mümkündür. Bu tarihten sonra vapur ile İstanbul ulaşımı hafızalarda bir anı olarak kalacaktır.

1955 yılında Hara üzerinde iki jet uçağı çarpışır ve düşer. Pilotlar ölür. Aynı yıl 1932 dan bu yana belediyece işletilen tarihi hamam Kızılay’a satılır. Hamam yıktırılarak yerine yeni bir hamam, otel, lokanta ve düğün salonu yaptırılır. Modernleşme, kentleşme adına bir yaşayan günümüze ulaşabilmiş bir tarih daha yok olmuştur. 1956 yılında köprübaşında bulunan belediye binası yıktırılmış 1957 yılında da Şimdiki yeri olan garaj üzerine taşınmıştır. Yine 1957 yılında stadyum arkasına yaptırılan Cezaevi hizmete açılmıştır. 1954 yılında temeli atılan Sağlık Merkezi 1958 yılında bitirilerek hizmete açıldı. Böylece ilçe halkının bir çilesi daha sonlanmış oldu.

1961 yılında Susurluk ve Kirmasti Çayları birkez daha taşmış ve Yahyaköy – Taşköprü arasındaki Balıkesir yolu 4 gün kapanmış, yolcular otobüslerin üzerinden askeri helikopterlerle kurtarılmıştı. 1964 yılında tüm yurttaki gibi ilçemizden de gurbete giden işçiler oldu. Nisan ayından itibaren yıl sonuna kadar Almanya ve Belçika’ya giden ilçeli sayısı 200. Yine bu yıl içerisinde Vurun Kahpeye filminin çekimleri ilçemizde gerçekleştirildi. 6 Ekim’de ilçede 6 şiddetinde 55 saniye süren bir deprem oldu. Merkez üssü Gönü Köyü ve Hara arasındadır. Deprem sonucunda 2000 civarında ev oturulmaz hale gelmiş, 20 minare yıkılmış, 2 çocuk ölmüş ve 20 vatandaş yaralanmıştı. En fazla hasar Çeltikçi Durumbey, Boğaz, Kavaklı ve Güllüce Köylerinde idi. 1966 yılında Belediye ve Orman İşletmesi Danaçayırı Kavaklığindeki parkı hizmete açtılar. 1967 yılında da Endüstri Meslek Lisesinin temeli atıldı. 1968 yılında ilçenin ilk televizyonu izlenmeye başlandı. 27 Ağustos 1967 tarihinde Vehbi Koç, törenle Tat Konserve Fabrikasının açılışını yaptı.

1970 yılında Halk Eğitim Merkezi hizmete girdi. Aynı yıl yapılan sayımda ilçe nüfusu; merkezde 25.686, köylerde 58.680 toplam 84.366 bireydir. 12 Eylül 1974 yılında Şeyhmüftü Camii karşısında çıkan yangın sonucu Eski Sinema Hanı ile beraber Köseleciler ve Kunduracılar Çarşısında 87 iş yeri yandı. 1976 yılında 108 dekar alan üzerine 262 iş yerinden oluşacak Sanayi Sitesinin yapımına

başlandı.1974 yılında hizmete giren Hallaçoğlu sineması yapımında 2 yıl sonra televizyonların artması sonucu kapanarak Tekel e depo olarak kiralandı.

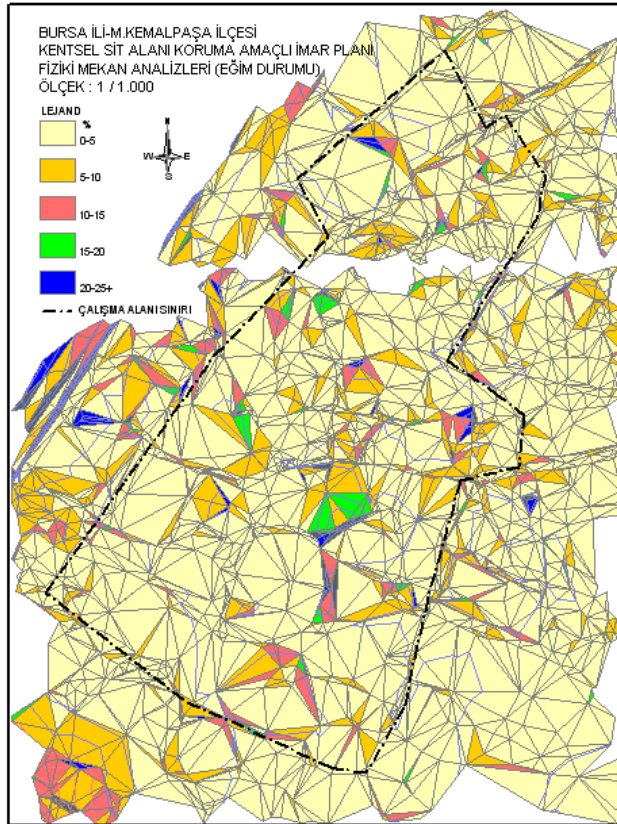
1986 yılı birçok yapının açılışına tanık olduk. 10 yıl önce yapımına başlanan kapalı spor salonu bu yıl açıldı. Meliköy Köprüsü bitirildi. 18 derslikli Züferbey Okulu ile 4 Katlı Kız Merkez Kuran Kursu hizmete açıldı.

1990 sayımında ilçe nüfusu merkezde 37.795, köylerde 63.009 olmak üzere toplam 100.804' e yükselmişti. 1991 yılında ilçenin ikinci köprüsü tören yapılmadan hizmete açıldı.

4. DOĞAL YAPI

4.1. EĞİM DURUMU

Planlama alanının eğim değerleri alanın tamamına yakın bölümünde %5'in altında olup alan eğim açısından yerleşime uygundur. Alan içerisinde lokal olarak ortaya çıkan farklı eğim değerleri alanın bütününde değerlendirildiğinde göz ardı edilebilir niteliktedir. Yerleşim açısından sakınca doğuracak bir değer bulunmamaktadır.



Planlama alanı:eğim durumu

4.2. İKLİM

Planlama alanı, Mustafakemalpaşa ilçesi genelinde hakim Akdeniz İklimi özellikleri göstermektedir. Yazlar sıcak, kışlar ılık ve yağışlıdır. Bölgede yıllık yağış 500 - 1000 mm arasındadır. En çok yağış kış mevsiminde Aralık, Ocak, Şubat aylarında düşer. En kurak aylar ise Haziran, Temmuz ve Ağustos aylarıdır. Karlı ve donlu günlerin sayısı kıyı kesimlerde en azdır. Marmara bölgesinde hakim rüzgârlar genelde Kuzey ve Kuzeydoğu yönlerinden esen rüzgarlardır.

4.3. BİTKİ ÖRTÜSÜ

Planlama alanının tamamı yerleşik alan olması nedeniyle planlama alanı içerisinde yaygın ve özellikli bir bitki örtüsüne rastlanmamıştır. Ancak geniş ada içi boşluklarda geleneksel yeşil doku ve ağaçlar yer almaktadır. Arka bahçe niteliğindeki bu alanlarda ağırlıklı olarak kendi ihtiyacını karşılamaya yönelik tarımsal faaliyetlerde bulunmaktadır.

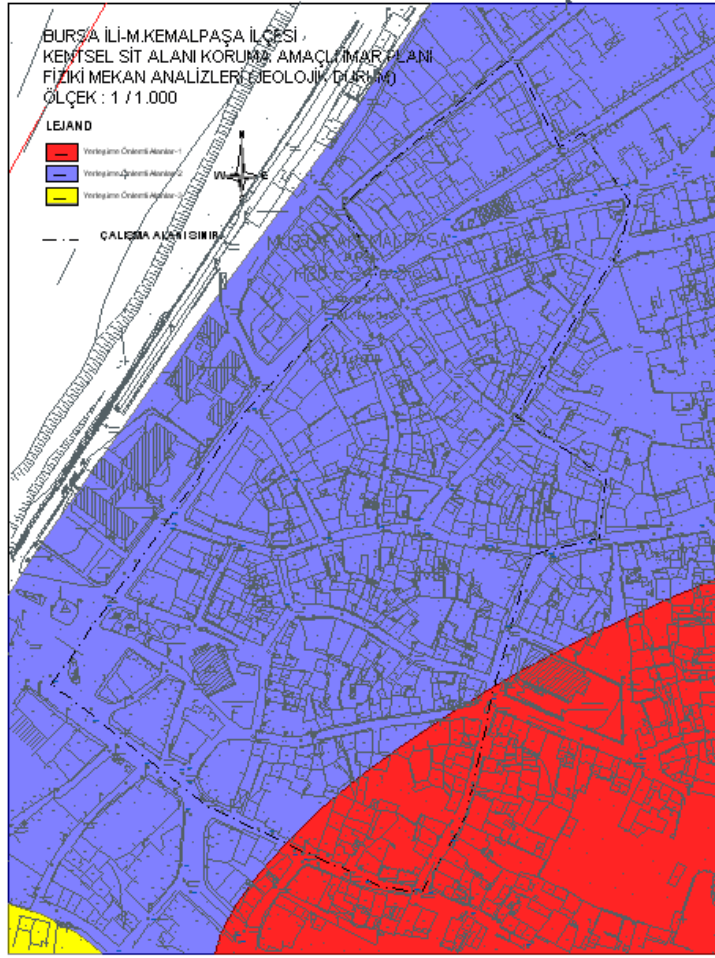
4.4. DERELER-TAŞKIN DURUMU

Planlama alanının batısından geçen Mustafakemalpaşa deresinin her iki yanında yapılan setlerle taşkın riskinin ortadan kaldırılması sağlanmıştır. Planlama alanı gerek konum olarak gerekse dere kenarında yapılan setler ile taşkın riski taşımamaktadır.

4.5. JEOLJİK DURUM

Bayındırlık ve İskan Müdürlüğünce 19.07.2007 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporunda Mustafakemalpaşa ilçesi için yerleşime uygunluk açısından 4 farklı alan tespit edilmiştir. Bu alanlar;

- **Önlemlı Alanlar – 1 (ÖA-1)** : Sıvılaşma potansiyeline sahip Kuvaterner yaşlı Alüvyon çökellerin bulunduğu sahalar
- **Önlemlı Alanlar – 2 (ÖA-2)** : Sıvılaşma potansiyeline sahip olmayan Kuvaterner yaşlı Alüvyon çökellerin bulunduğu sahalar
- **Önlemlı Alanlar – 3 (ÖA-3)**: Eğim değeri % 30' dan büyük olan alanlar ile Söz konusu onaylı raporda JE (Ayrıntılı jeolojik – jeoteknik etüt gerektiren alanlar) simgesi ile gösterilen alanlar
- **Uygun Alanlar (UA)**: Rezidüel kil kalınlığı 2.00 m. den az olan alanlar



Planlama alanı: jeolojik durum

Kentsel sit alanı olarak belirlenen alanlar yerleşime uygunluk değerlendirmesi kapsamında önlemlenmesi gereken alanlar-1 (ÖA-1) ve önlemlenmesi gereken alanlar-2 (ÖA-2) olarak tanımlanan alanda kalmaktadır. Alanın güneydoğusu ÖA-1 diğer kısımları ÖA-2 olarak tanımlı bölgededir.

Önlem Alanlar – 1

Önlemlenmesi Gereken Alanlar-1 (ÖA-1) de taşıyıcı zeminin zayıf olmasının yanı sıra, olası bir büyük depremde sıvılaşma potansiyelinin olabileceği alanlardır. Parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde taşıyıcı zeminin belirlenmesi, taşıyıcı zemin ve temel arasında iyileştirme projesinin üretilmesinden sonra inşaatla geçilmelidir. Bu bölgelerde imar planlarına “öncelikle sondajlı araştırmaların yapılması ve temel projesi hazırlanması sonrasında yapı inşaat izni verilecektir” notu düşülmesi zorunlu hale getirilmelidir. Yine bölgede yapılacak inşaatların zemin etütleri, Belediye bünyesinde oluşturulacak bir birim veya uzman mühendisin tarafından yerinde kontrol edilmesine özen gösterilmelidir.

Önlemlenmesi Gereken Alanlar-1(ÖA-1) de yapılması istenilen çalışmalar aşağıda verilmiştir.

- *Bu bölgelerde, sondajlı zemin araştırmalarının sonucuna göre sıvılaşma riski olmayan sağlam zeminin derinliği saptanmalı ve buna göre temel projesi tasarlanmalıdır.*
- *Yeni yapılacak yapılar mutlaka bodrumlu olarak projelendirilmelidir. Bu amaçla temel derinliğinin 3.00 m. den az olmamasına özen gösterilmelidir.*
- *Taşıyıcı zeminlerin derinde olması durumunda, bu zayıf zonlar aşılarak temellerin sağlam zemin üzerinde (zemin iyileştirme, kazık, jet-grouting, enjeksiyon v.b.) taşıttırılmasına önem verilmelidir.*
- *Bu amaçla yapılacak sondajlar ilgili yönetmeliklere uygun nitelikte ve derinlikte açılmalıdır.*
- *Sondajlardan alınacak bozulmuş ve bozulmamış örnekler üzerinde hidrometrik analizler yapılarak kum, kil, silt oranı belirlenmeli, sıvılaşma potansiyeli analizleri yapılmalıdır.*
- *Sondajlar her 1.50 m.de SPT deneyleri yapılarak ilerleme sağlanmalı ve bozulmamış örneklerin dayanım parametreleri belirlenmelidir.*
- *SPT deneyleri ve bozulmamış örnekler üzerinde yapılan deneylerden, temel derinliğinin ekonomik ölçüleri aşması durumunda, sıvılaşma riski olan zeminlerin derinliği ve kalınlığı dikkate alınarak bir zemin iyileştirmesi programı hazırlanmalıdır. Bu bölgede derin temel sistemleri veya kazıklı temel sistemlerinin olumlu sonuçlar verebileceği düşünülmektedir.*
- *Mevcut yapı stoğunda yer alan ve fazla sayıya ulaşmayan bitişik nizam parsellerde komşu binaların temellerinin sığ olması nedeniyle yapılacak hafriyat çalışmalarından ve zemin iyileştirmesi olması durumunda iyileştirme yapan iş makinalarının meydana getireceği titreşim ve zeminde oluşabilecek oturmalar (enjeksiyon v.b. işlemler sırasında) nedeniyle mevcut yapıların zarar görmemesi için bu özelliğe sahip parsellerde temel derinliklerinin Belediye teknik elemanlarınca yerinde yapılacak etüt çalışmaları doğrultusunda belirlenmesi önerilir. Bu alanlarda yapılacak yapılaşmalarda bodrum şartı aranmamalıdır. Ancak bitişik parsellerdeki binaların bodrumlu olabileceği de düşünülürse bu tip alanlarda ise bodrum uygulamasının yapılması önerilir.*
- *Bu sahalarda yapılacak derin temel projelerinin uygulamasına geçilmeden önce, Belediye bünyesinde oluşturulacak komisyon veya teknik elemanlar tarafından incelenmesi zorunluluğu getirilmelidir.*

- *Yeni yapılacak yapılar, deprem şartnamesine uygun olarak projelendirilmeli, statik projelerde donatılı perde duvarlar kullanılmasına özen gösterilmelidir.*

Önlemleri Alanlar-2 (ÖA-2)

Önlemleri Alanlar-2 olarak tanımlanan bu bölgeler sıvılaşma potansiyelinin gözlenmediği alüvyon sahalardan ibarettir. Bu alanlar Mustafakemalpaşa İlçesi KD – GB ‘ında yer almaktadır. Önlemleri Alanlar-2 olarak tanımlanan bölge içerisinde yapılacak inşaatların temel derinlikleri sığ olabileceği gibi, zayıf zemin koşullarının olması durumunda bu zonlar aşarak temellerin sağlam zemin üzerinde (zemin iyileştirme, kazık, jet-grouting, enjeksiyon v.b.) taşıtırılması da mümkün olacaktır. Bu nedenle, yapının yapılacağı o yerin, mutlaka zemin etütleri yapılmalı ve temel derinlikleri ile elde edilecek zemin verilerine göre temel tipi belirlenmelidir. Yapılar mutlaka bodrumlu projelendirilmelidir.

Önlemleri Alanlar-2 (ÖA-2) de yapılması istenilen çalışmalar aşağıda verilmiştir.

- *Bu bölgelerde sondajlı zemin araştırmalarının sonucu taşıyıcı zeminin derinliği saptanmalı ve buna göre yapı tasarımı yapılmalıdır.*
- *Bu amaçla yapılacak sondajlar ilgili yönetmeliklere uygun nitelikte ve derinlikte açılmalıdır.*
- *Sondajlardan alınacak bozulmuş ve bozulmamış örnekler üzerinde hidrometrik analizler yapılarak kum, kil-silt oranı belirlenmeli, sıvılaşma potansiyeli analizleri yapılmalıdır.*
- *Sondajlar her 1.50 m.de SPT deneyleri yapılarak ilerleme sağlanmalı ve bozulmamış örneklerin dayanım parametreleri belirlenmelidir.*
- *Bölgede sıvılaşma potansiyelinin lokal alanlarda görülmesi nedeniyle, genellikle temeller yüzeysel olabilecektir. Ancak üst seviyelerde çıkabilecek zayıf zeminler ortamdan uzaklaştırılmalı, yerine sıkışabilen zeminler serilerek, zemin iyileştirme yapılmalıdır.*
- *Zeminin özelliği, SPT deneyleri ve bozulmamış örnekler üzerinde yapılan deneylerden temel derinliğinin ekonomik ölçüleri aşması durumunda sıvılaşma riski olan zeminlerin derinliği ve kalınlığı dikkate alınarak bir zemin iyileştirme (zemin değiştirme, sıkıştırma, kazık, jet-grouting v.b) programı hazırlanmalıdır.*

- Bölgede zayıf ve sivilaşma riski taşıyabilecek zeminlerin bulunduğu gerçeği dikkate alındığında büyük blokların ve ağır yapıların projelendirilmesine detay jeoteknik çalışmalarla karar verilmelidir.
- Bu sahalarda yapılacak yapıların temel projelerinin uygulamasına geçilmeden önce, Belediye bünyesinde oluşturulacak komisyon veya teknik elemanlar tarafından incelenmesi zorunluluğu getirilmelidir.
- Yeni yapılacak yapılar, radye temeller üzerinde deprem şartnamesine uygun olarak projelendirilmeli, statik projelerde donatılı perde duvarlar kullanılmasına dikkat edilmelidir.
- Mevcut yapı stoğunda yer alan ve fazla sayıya ulaşmayan bitişik nizam parsellerde komşu binaların temellerinin sığ olması nedeniyle yapılacak hafriyat çalışmalarından ve zemin iyileştirmesi olması durumunda iyileştirme yapan iş makinalarının meydana getireceği titreşim ve zeminde oluşabilecek oturmalar (enjeksiyon v.b. işlemler sırasında) nedeniyle mevcut yapıların zarar görmemesi için bu özelliğe sahip parsellerde temel derinliklerinin Belediye teknik elemanlarınca yerinde yapılacak etüt çalışmaları doğrultusunda belirlenmesi önerilir. Bu alanlarda yapılacak yapılaşmalarda bodrum şartı aranmamalıdır. Ancak bitişik parsellerdeki binaların bodrumlu olabileceği de düşünülürse bu tip alanlarda ise bodrum uygulamasının yapılması önerilir.

5. NÜFUS VE SOSYOEKONOMİK YAPI

5.1. NÜFUS

Mustafakemalpaşa İlçesi Bursa kent merkezine 80 km uzaktadır. Dolayısı ile Bursa'daki ekonomik canlılıktan ve nüfus hareketlerinden doğrudan etkilenmemektedir. İlçenin tarımsal ekonomiye dayalı olması ve sanayinin gelişmemesi ilçe nüfus yapısının da durağan olması sonucunu doğurmaktadır.

Bursa ve ilçelerin nüfus gelişimleri incelendiğinde kent nüfusu ve merkeze yakın ilçelerde nüfus artarken, merkeze uzak ilçeler ile Mustafakemalpaşa ilçesinde nüfusun durağan veya azaldığı görülmektedir.

Tablo: Bursa ve ilçeleri nüfus gelişimi ve nüfus artış hızları

	NÜFUS				NÜFUS ARTIŞ HIZI (%)		
	2014	2015	2016	2017	2014-2015	2015-2016	2016-2017
BURSA							
Niğfer	375474	397303	415818	424909	5.81	4.66	2.19
Osmangazi	813262	826742	841756	856770	1.66	1.82	1.78
Yıldırım	640746	643681	649731	647520	0.46	0.94	-0.34
Büyükorhan	11396	10774	10421	10041	-5.46	-3.28	-3.65
Gemlik	103390	105484	107139	109494	2.03	1.57	2.20
Gürsu	74827	79540	84326	84880	6.30	6.02	0.66
Harmancık	6873	6574	6551	6491	-4.35	-0.35	-0.92
İnegöl	242232	249091	255032	257931	2.83	2.39	1.14
İznik	42727	42467	42530	42616	-0.61	0.15	0.20
Karacabey	80594	80573	81629	82408	-0.03	1.31	0.95
Keles	13123	12773	12452	11990	-2.67	-2.51	-3.71
Kestel	52938	54959	57818	60720	3.82	5.20	5.02
Mudanya	80385	83174	86423	90282	3.47	3.91	4.47
M.Kemalpaşa	99651	99781	99753	99972	0.13	-0.03	0.22
Orhaneli	21563	20371	19656	19503	-5.53	-3.51	-0.78
Orhangazi	76143	76669	77297	78048	0.69	0.82	0.97
Yenişehir	52215	52591	53061	53228	0.72	0.89	0.31
TOPLAM	2787539	2842547	2901393	2936803	1.97	2.07	1.22

Kaynak:TÜİK

ADNKS verileridir

İlçenin kent-kır nüfus hareketi incelendiğinde kent nüfusunun artmasına karşın kır nüfusta azalma olduğu görülmektedir. Kır nüfusundaki azalmanın az olması tarımdaki modernizasyona bağlı olarak iş gücünün kent merkezine göç etmesine bağlanabilir. Ayrıca ilçedeki sanayi gelişimi de kırdan kente nüfus akışını etkileyen diğer bir etmendir.

Büyükşehir Kanununda yapılan değişiklikle büyükşehir sınırlarının il sınırı olarak kabul edilmesiyle kırsal yerleşmeler mahalle statüsüne geçmiştir. Bu nedenle 2013 yılından itibaren kır nüfusu kent nüfusu içerisinde gösterilmektedir.

Tablo: Mustafakemalpaşa kır-kent nüfus değişimi

YIL	TOPLAM	KENT	KIR
2010	101412	55408	46004
2011	100727	55567	45160
2012	99994	55954	44040
2013	99999	*	99999
2014	99651	*	99651
2015	99781	*	99781
2016	99753	*	99753
2017	99972	*	99972

Kaynak:TÜİK

*Bütünşehir yasası ile kır nüfusu kent nüfusu içinde gösterilmektedir.

Nüfusun yaş gruplarına dağılımı-2017 (Bursa-M.Kemalpaşa-Planlama alanı)

Yaş grupları	Bursa (%)	M.kemalpaşa (%)	Planlama alanı(%)*
0-4	8.02	5.90	2.58
4-9	7.85	6.15	4.52
9-14	7.69	6.43	5.16
15-19	8.08	6.88	4.52
20-24	7.99	6.05	7.74
25-29	7.71	6.13	8.39
30-34	7.79	6.53	7.10
35-39	7.12	7.29	7.74
40-44	7.10	7.04	7.74
45-49	6.26	7.19	7.74
50-54	5.79	7.26	6.45
55-59	4.91	7.10	7.10
60-64	4.17	6.15	5.16
65-69	3.11	4.93	7.10
70-74	2.15	3.68	4.52
75-79	1.55	2.47	3.22
80-84	0.99	1.73	1.93
85-89	0.54	0.83	1.29
90+	0.20	0.26	0
TOPLAM	100	100	100

Kaynak:TÜİK

*Anket sonucunda elde edilmiştir.

Bursa ve Mustafakemalpaşa ilçe nüfuslarının yaş gruplarına göre dağılımları karşılaştırıldığında çalışma çağı nüfusu olarak tanımlanan 15-64 yaş gruplarında ilçe nüfusu oranlarının il nüfusu oranlarının altında, 65 yaş üstü nüfus oranlarının il nüfusu oranlarının üzerinde olduğu görülmektedir. Bu durum ilçenin işgücü göçü verdiği şeklinde yorumlanabilir. İlçenin tarıma dayalı ekonomisi ve sanayinin yeterince gelişmemiş olması ve ilçenin il merkezine uzaklığı gibi nedenlerle eğitim ve çalışma amaçlı ilçeden göç olduğu söylenebilir. Planlama alanında okul çağı nüfusun oranının düşük olması ve yaşlı nüfusun oranının yüksek olması planlama alanının çalışma çağı nüfusunca tercih edilmediğini ve yerleşmek için ilçenin başka alanları veya ilçe dışını tercih ettikleri söylenebilir.

Mustafakemalpaşa İlçesi Kentsel Sit Alanı olarak tanımlı bölge büyük çoğunluğu Züferbey Mahalle sınırlarında kalmak üzere Züferbey, Orta ve Dere Mahalle sınırları içerisinde yer almaktadır. Orta ve Dere mahallelerinin çok az bir bölümü planlama alanı içerisine girmektedir. Söz konusu mahallelerin adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre 2014,2015,2016 ve 2017 nüfusları aşağıdaki gibidir.

Mahalle	2014	2015	2016	2017
Dere	1720	1474	1443	1435
Orta	2967	2811	2797	2722
Züferbey	2484	2445	2459	2429

Kaynak : TÜİK

Planlama alanının yer aldığı alanda nüfus hareketi durağan ve azalma eğilimindedir. Bölgenin ilçenin eski yerleşim alanı olması ve yapı kalitesinin düşük olması bölge nüfusunun azalmasındaki en önemli etken olarak öne çıkmaktadır.

Planlama alanı sınırlarının mahalle sınırlarına oturmaması nedeniyle alanda yaşayan nüfusa ait net bir veri elde edilememektedir. Ancak mahalle nüfusları ve mahallelerdeki mevcut yapı yoğunlukları dikkate alındığında planlama alanı içerisinde yaşayan nüfusun yaklaşık 1000 kişi civarında olduğu söylenebilir.

Planlama alanında hanehalkı büyüklüğü 3.08 olarak hesaplanmıştır. Bursa ili için hanehalkı büyüklüğü 3.5, Mustafakemalpaşa İlçesinde 3.2'dir. Gerek resmi veriler ve gerekse arazide yapılan gözlemlerde özellikle planlama alanında ailelerin çekirdek ailelerden oluştuğu, çalışma çağı ve genç nüfusun bölgeden ayrıldığı ve bölgede emekli ve yaşlı nüfusun ağırlıkta olduğu gözlemlenmiştir. Bunda kentsel sit alanı olarak belirlenen bölgedeki yapı stoğunun eski ve köhne yapılardan oluşması ve yapı stoğunun yenilenmesinin önündeki engellerin (mali olanaksızlıklar, imar durumunun yetersizliği vb) etkili olduğu söylenebilir.

5.2. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

Mustafakemalpaşa İlçesinin ekonomik yapısı ağırlıklı olarak tarıma dayalıdır. Bursa'nın alan olarak en geniş ilçesi olan Mustafakemalpaşa'nın verimli tarım topraklarında çok sayıda tarımsal ürün yetiştirilmektedir. İlçede hayvancılıkta oldukça gelişmiş durumdadır. Ayrıca Mustafakemalpaşa Deresi ve Uluabat Gölünde balıkçılık yapılmaktadır.

İlçe sınırları içerisinde 2 adet organize sanayi bölgesi olmasına karşın sanayinin ilçe ekonomisine katkısı düşüktür. Gerek Mustafakemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi gerekse Mermerciler İhtisas Organize Sanayi Bölgesinin doluluk oranı oldukça düşüktür. Ayrıca Mustafakemalpaşa Sanayi Bölgesi ve sanayi bölgeleri dışında tat, tamek, sek, juss, merko, akfa, eker gibi ülke çapında önemli sanayi kuruluşları ilçe sınırlarında yer almaktadır.

Mustafakemalpaşa İlçesinin Bükköy, Gündoğdu, Alpagut, Çamlıca köylerinde geniş linyit yatakları vardır. Ayrıca Kestelek köyünde yüksek

miktarlarda bor madeni çıkarılmaktadır. Buradan çıkarılan bor, dünya bor ekonomisinin %60'ını karşılamaktadır.

İlçe sınırları içerisinde bulunan Tümbüldek Kaplıcaları ve kayın ormanları arasındaki Suuçtu Şelalesi, antik dönem izleriyle dolu Miletepolis kenti ve Dorak Harabeleri, Türkiye'deki sayılı yeraltı mağaralarından olan Ayvaini Mağarası görülmeye değerdir. Suuçtu Şelalesi yakın çevreden turist çeken dikkat çekici turistik alanlarındandır.

Planlama alanı özelinde sosyal ve ekonomik yapı incelendiğinde bölgede bayan nüfusun ağırlıklı olarak ev hanımı olduğu ve çalışmadığı, ailenin gelir durumunda emekli aylığı ile geçinenlerin önemli bir orana sahip olduğu görülmektedir. Planlama alanının nüfus yapısında yaşlı nüfus oranının il ve ilçe değerlerinin üzerinde olması da emekli nüfusun ağırlıklı olduğunu göstermektedir.

Planlama alanında anket verilerine göre çalışma çağı nüfusu incelendiğinde;

	Oran (%)
Ev hanımı	47.9
Emekli	15.7
Çalışan (ücretli veya kendi işi)	28.9
Çiftçi	4.1
İşsiz	3.4

Ailede çalışmayanların oranı (ev hanımı ve işsiz) %51 civarındadır. Ev hanımları kendi parsellerinde yaptıkları küçük çaplı tarımsal faaliyetler ile ailenin ihtiyacını karşılayacak ürünleri yetiştirerek aile ekonomisine katkı sağlamaktadır.

6. MEVCUT DURUM ANALİZLERİ

6.1. MEVCUT BİNA DURUMU

Planlama alanında mevcut durumun tespitine yönelik yapılan arazi çalışmalarında aşağıdaki veriler elde edilmiştir.

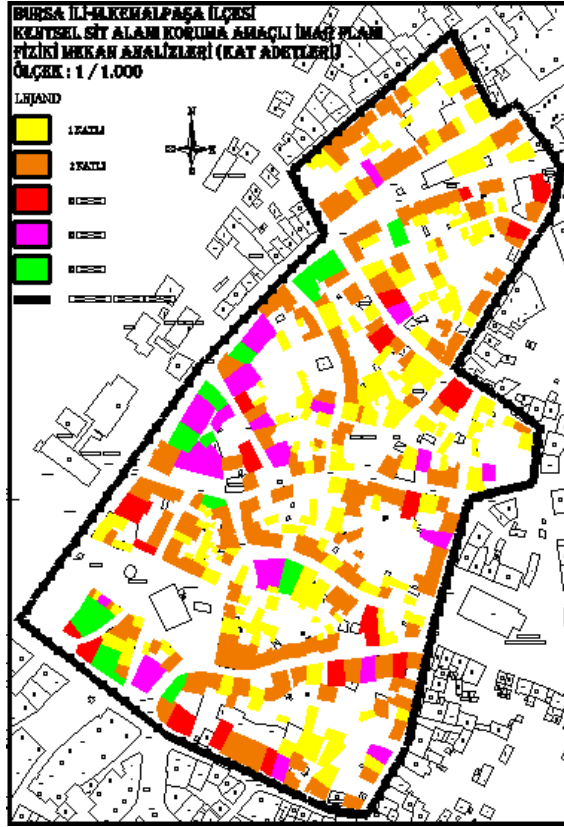
- **Kat Adetleri**

Planlama alanında mevcut yapılar ağırlıklı olarak 1-2 katlı yapılardan oluşmaktadır. Bölgenin geleneksel dokusu ve mimari yapısı ait olduğu dönemin yapı ve sokak dokusu özelliklerini yansıtmaktadır. Kat adetleri düşük, kırma çatılı yapılar yoğunluktadır. Ancak kentin ana ulaşım akslarından olan planlama alanının batı bölümünde kentin bütünündeki gelişmeler ve geçmiş dönemdeki

plan kararları doğrultusunda yüksek yapılaşmalar görülmektedir. Tek katlı yapıların bir bölümü müstemilat tarzı yapılar oluşturmaktadır.

Planlama alanında yer alan yapıların kat adedi dağılımları aşağıdaki gibidir.

1 katlı	2 katlı	3 katlı	4 katlı	5 katlı	TOPLAM
206	188	23	20	14	451



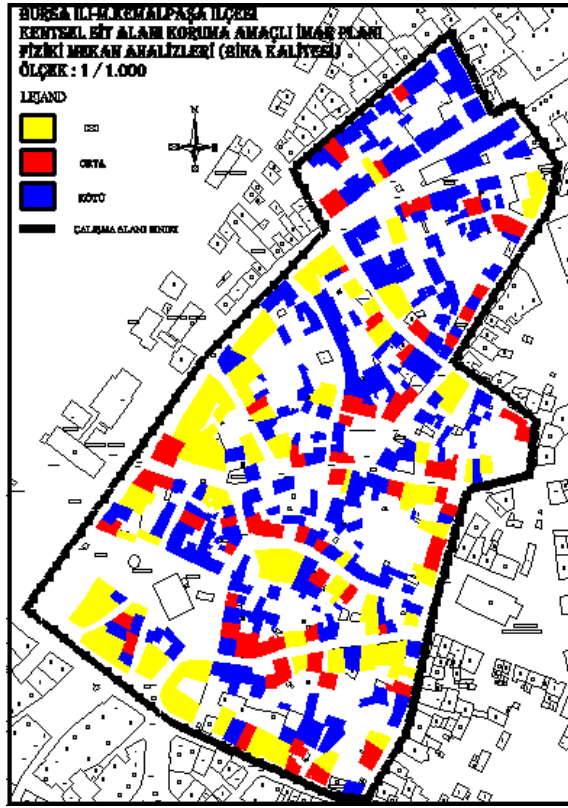
Planlama alanı (bina kat adetleri)

- Bina Kalitesi**

Planlama alanı Mustafakemalpaşa İlçesinin en eski yerleşim bölgelerinden biridir. Bu nedenle kentsel sit alanı içerisinde mevcut yapı stoğu eski ve köhneleşmeye yüz tutmuş yapıların ağırlıklı olduğu görülmektedir. Ancak özellikle ticari hareketliliğin ve kentsel rantın daha yüksek olduğu İsmetpaşa Caddesi ve Cumhurluk Meydanı çevresinde binaların yenilenme sürecine girmiş olması nedeniyle bina kalitesi daha iyi durumdadır. İsmetpaşa Caddesi üzerinde ve Cumhurluk Alanı çevresinde yüksek yapılar kentsel sit alanı özelliklerinin ve bütünlüğünün bozulmasını da beraberinde getirmektedir.

Planlama alanında yer alan yapıların bina kalitesi dağılımı aşağıdaki gibidir.

iyi	orta	kötü	TOPLAM
84	81	286	451



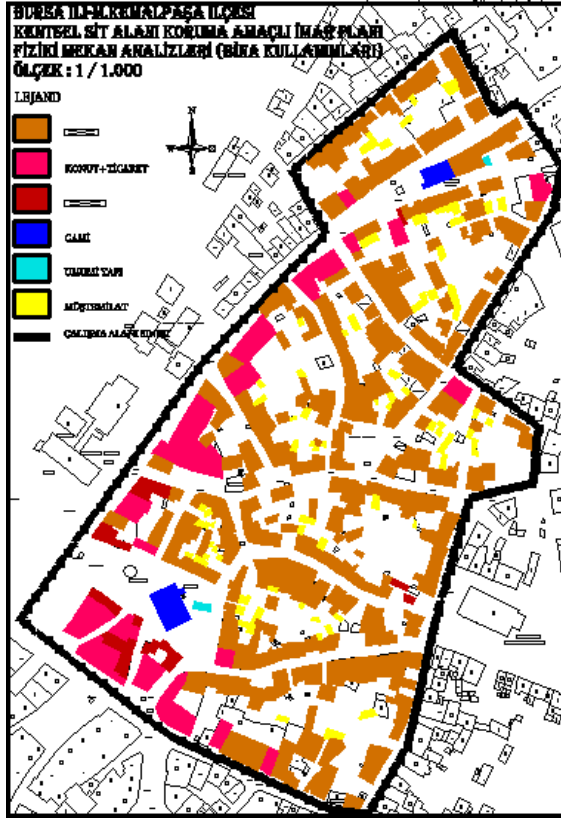
Planlama alanı (bina kalitesi)

- **Bina kullanımları**

Kentsel sit alanı olarak belirlenen alanda konut kullanımı ağırlıktadır. Ancak özellikle Cumhuriyet Alanı çevresi ve İsmetpaşa Caddesi üzerinde ticaret ve konut+ticaret kullanımları yoğunudur. İsmetpaşa Caddesi üzerinde yer alan yüksek yapılarda ticaret zemin katlarda görülmekte iken Cumhuriyet Alanı ve Zincirlikuyu Camii çevresinde ticaret ve konut+ticaret kullanımları yoğunluk kazanmaktadır. Alanın kalan bölümlerinde konut kullanımları yoğunudur. Planlama alanı içerisinde 2 adet cami yer almaktadır. Cami kullanımıyla irtibatlı olarak bu alanlarla ilişkili konumlarda 2 adet umumi yapı (wc) bulunmaktadır. Parsellerin ada içlerinde kalan bölümlerinde müştemilat tarzı yapılar mevcuttur.

Planlama alanında yer alan binaların kullanımları aşağıdaki gibidir.

konut	konut+ticaret	ticaret	cami	umumi yapı	müştemilat	TOPLAM
308	33	24	2	2	82	451

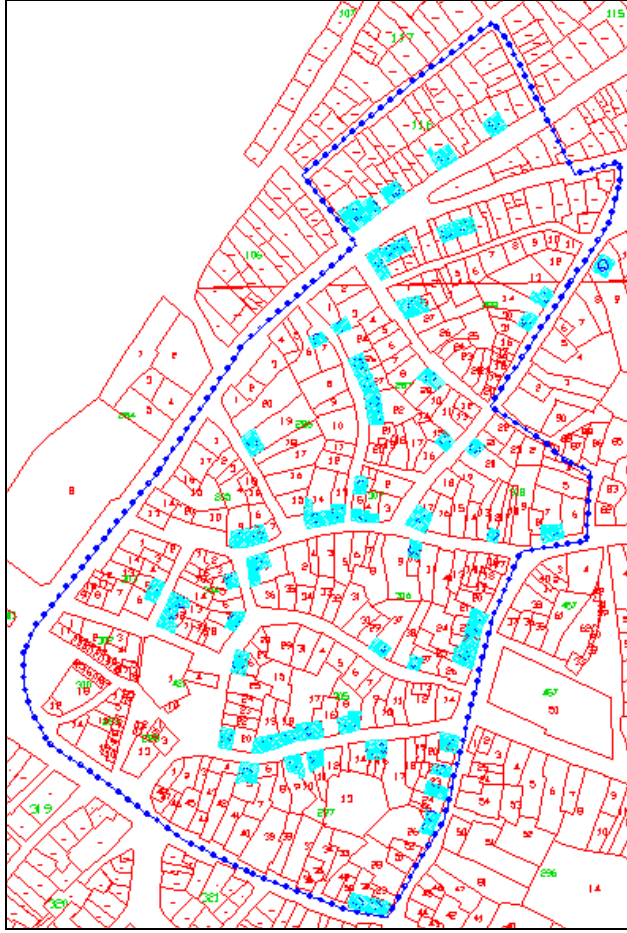


Planlama alanı (bina kullanımları)

6.2. TESCİLLİ YAPILAR

Planlama alanı içerisinde, bölgenin mimari karakterini yansıtan, büyük çoğunluğu Osmanlı Devleti'nin son dönemleri ile ilk cumhuriyet yıllarına ait tescilli sivil mimarlık örneği yapılar bulunmaktadır. Mevcut yapıların bir kısmı restore edilerek kullanılmaktadır ancak bazı yapılarda yapının orijinal özelliklerini bozacak uygulamalar yapılmıştır. Tescilli yapıların bir bölümü harabe durumunda olup kullanılmamaktadır. Bazı tescilli yapılar ise tamamen yıkılmış durumdadır.

Kentsel sit alanı içerisinde, alanın kentsel sit ilan edildiği tarihte 20 adet tescilli yapı bulunmaktadır. Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunun 15.12.2017 tarih ve 7455 sayılı kararı ile sit sınırları içerisinde 42 adet yeni tescil kararı verilmiştir. Aynı kararda 1 adet sit sınırı tescil kararı verilmiştir.



Planlama alanı tescilli yapılar dağılımı

Tescilli yapılarda uygulama ilgili mevzuat çerçevesinde yapının aslına uygun olarak restorasyonu veya yeniden yapılması şeklinde olacaktır. Tescilli yapılar ile kentsel sit alanı içerisinde yapılacak yapılara ait projeler Koruma Bölge Kurulunca uygun görülmesi halinde uygulamaya sokulabilecektir.

Tescilli yapı örnekleri



24-25 nolu tescilli yapılar



21 nolu tescilli yapı



28 nolu tescilli yapı



23 nolu tescilli yapı



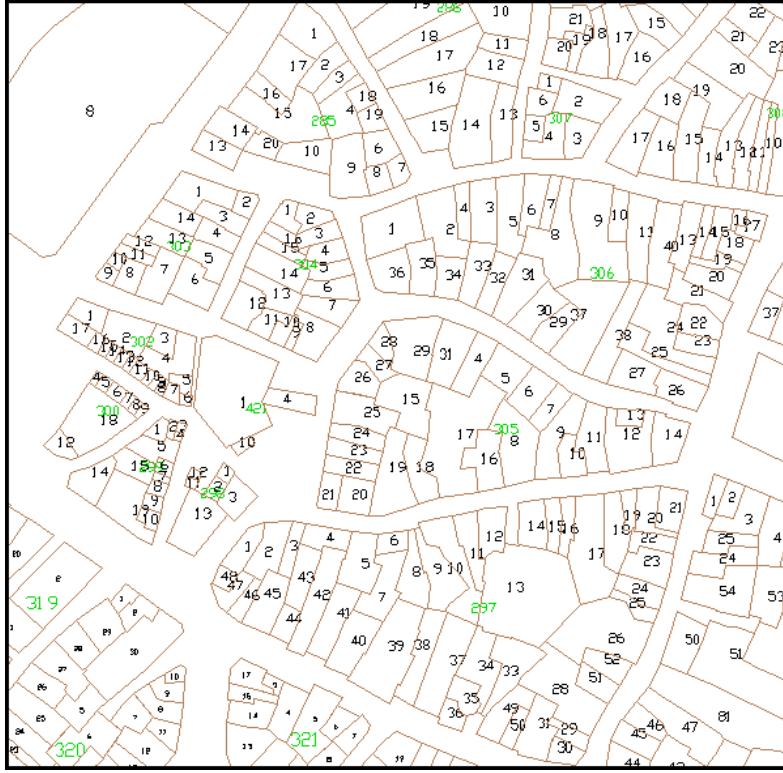
34 nolu tescilli yapı



29 nolu tescilli yapı

6.3. MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı Musafakemalpaşa İlçesinin en eski yerleşim bölgesi olması, yapılaşmış olması ve herhangi bir arazi ve arsa düzenlemesine tabi tutulmamış olması nedeniyle ağırlıklı olarak geleneksel bir mülkiyet dokusuna sahiptir. Dar cepheli parseller, büyük imar adaları, dar kadastral sokaklar bölgenin genel mülkiyet dokusunu yansıtmaktadır. Ancak özellikle yüksek yapılaşmaların olduğu İsmetpaşa Caddesi üzerinde imar planı kararları doğrultusunda oluşan imar parselleri ile mülkiyet dokusunda değişimler görülmektedir.



Planlama alanı mülkiyet yapısı örneği

Alanda mevcut parsellerin alan büyüklükleri incelendiğinde büyük çoğunluğu 150 m² altında alana sahip parsellerin oluşturduğu görülmektedir.

Mevcut parsellerin alan büyüklüklerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir.

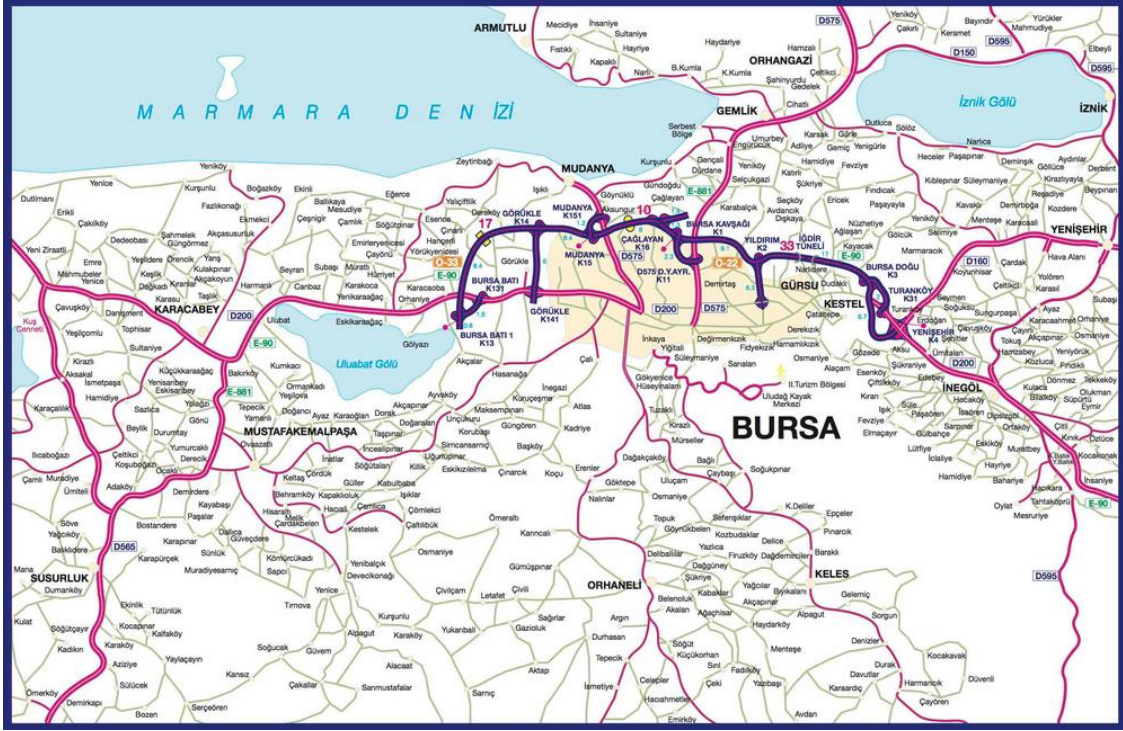
Alan (m ²)	Adet	Yüzde (%)
0-100	136	41.5
101-150	78	23.8
151-200	50	15.2
201-250	31	9.5
251-300	12	3.6
301-+	21	6.4
TOPLAM	328	100.0

6.4. ULAŞIM

Mustafakemalpaşa İlçesi Bursa'nın batısında ve merkeze yaklaşık 80 km mesafededir. İlçeye ana ulaşım Bursa-Balıkesir-İzmir devlet yolu (E881) ile sağlanmaktadır. Balıkesir Yolundan 2 noktada yapılan kavşak düzenlemeleri ile ilçeye giriş yapılabilmektedir. Ayrıca Nilüfer ilçesinden Uluabat Gölünün güneyinden de ilçeye ulaşım sağlanabilmektedir.

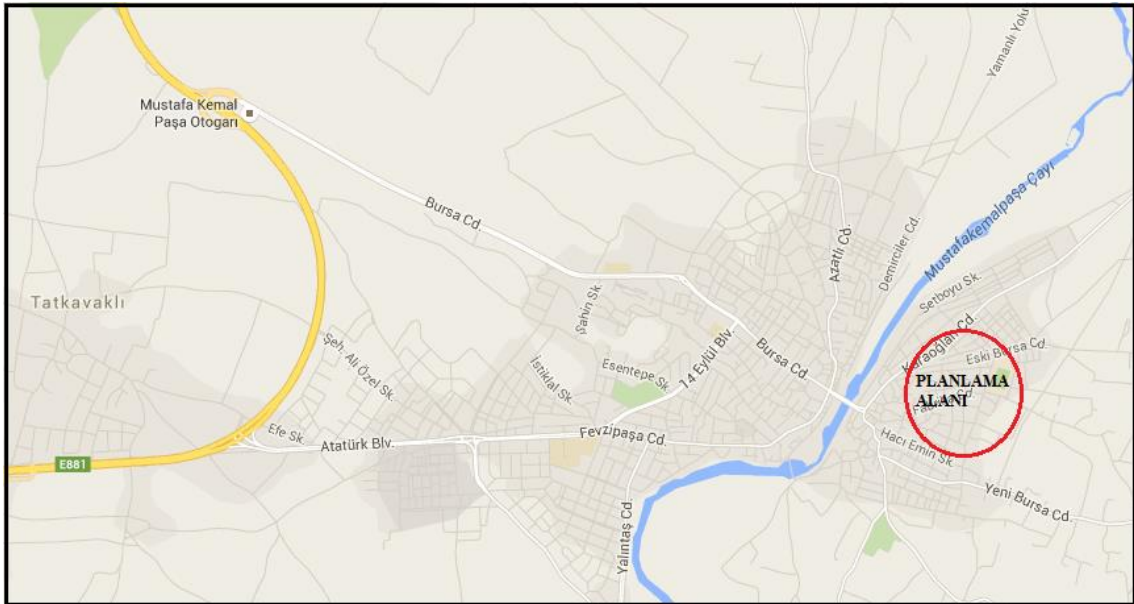
Yapımı devam eden İstanbul-İzmir otoyolu için belirlenen güzergah Mustafakemalpaşa İlçesinden geçmekte iken güzergahta yapılan değişikliklerle

otoyol Karacabey üzerinden Mustafakemalpaşa'nın batısına kaydırılmıştır. Otoyol, yapımı tamamlandığında ilçeye ulaşımı kolaylaştıracaktır.



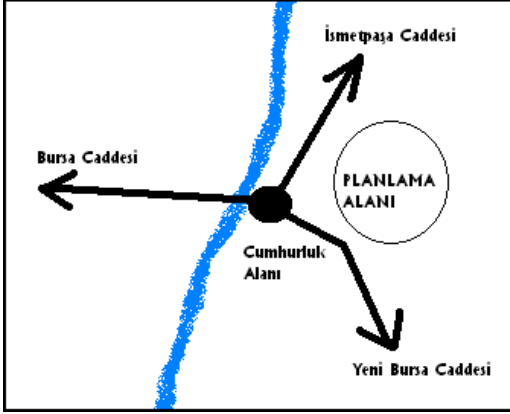
Bursa ulaşım ağı (www.kgm.gov.tr sitesinden alınmıştır)

Mustafakemalpaşa ilçe merkezine ulaşım Balıkesir Yolundan iki kavşaktan veya Nilüfer ilçesinden Uluabat Gölü güneyinden geçen ulaşım akslarıyla sağlanmaktadır. Balıkesir Yolundan Bursa Cad, Atatürk Bulvarı, Fevzipaşa Caddesi ve Balıkesir Caddeleri ile Eski ve Yeni Bursa Caddeleri ile İsmetpaşa ve Karaoğlan Caddeleri kent içi ana ulaşım akslarını oluşturmaktadır.



Mustafakemalpaşa ilçesi şehir içi ana ulaşım aksları

Mustafakemalpaşa Deresinin ilçesi doğu ve batı olmak üzere ikiye böldüğü varsayılırsa kentsel sit alanı olarak belirlenen alan ilçenin doğu bölümünde kalmaktadır. Planlama alanının güneydoğu köşesi Cumhurluk Alanı olarak adlandırılan meydana açılmaktadır. Bu alan doğu yakasının ana ulaşım odağı olup ulaşım aksı bu alanda birleşerek batı yakasına köprü ile aktarılmaktadır. Batıdan Bursa Caddesinden gelen araçlarda bu alandan doğu yakasına dağılmaktadır.



Planlama alanı ana ulaşım şeması



Kentsel sit alanı olarak belirlenen alanın güneyinde belde ve köylere ulaşım sağlayan minibüs terminali yer almaktadır. Önemli ulaşım odaklarından olan terminal alanına gelenler planlama alanı sınırları içerisinde yer alan Zincirlikuyu Camii ve çevresindeki ticaret alanlarını kullanmakta, alana yakın konumdaki resmi kurumlarda kamudaki işlerini görmektedirler. Bu durum gün içerisinde söz konusu bölgeye canlılık kazandıran önemli bir etkidir.

6.5. PLANLAMA ALANINI ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Kentsel sit alanı olarak belirlenen planlama alanını iki ayrı bölüm olarak değerlendirmek mümkündür. Birincisi alanın ağırlıklı konut alanı olarak kullanılan bölümü. Bu alan kendi içinde yaşayan, nispeten daha eski yapıların olduğu, dış etmenlerden etkilenmeyen alanın doğu bölümüdür. İkincisi ise Cumhurluk alanı ve çevresi ile İsmetpaşa Caddesi üzerinde yoğunlaşan ticaret aktivitelerinin olduğu, daha canlı ve insan hareketinin yoğun olduğu bölümü.

İkinci bölümü canlı tutan bazı dış etmenler bulunmaktadır. Bunlar çevredeki resmi kurumlar, dini yapılar, ticaret alanları ve alanın güneyinde yer alan kırsal alanlarla bağlantıyı sağlayan minibüs terminali olarak sayılabilir.

Yukarıda sayılan etmenlerin planlama alanının bütününü etkileyeceğini söylemek çok doğru olmayacaktır. Bu etmenler yukarıda birinci bölüm olarak tanımlanan alanda müspet veya menfi bir etki doğurmamaktadır. Ancak kırsaldan gelen nüfusun kamu kurumlarında işlerini halledip, ibadetlerini yaparak

Çevredeki ticarethanelerden ihtiyaçlarını karşılamaları bölgeyi hem sosyal hem de ekonomik açıdan canlandırmaktadır.

Ayrıca planlama alanının batısında yer alan Mustafakemalpaşa Deresi hava sirkülasyonu sağlaması ve çevresinde yapılan açık alan düzenlemeleri ile planlama alanında yaşayanlara rekreatif imkanlar sunmaktadır. Dere yatağının iki yanında seddelerin bulunması ve derenin zaman zaman yüksek debi ile akması dere yatağı içerisinde açık ve rekreasyona yönelik düzenlemeler yapılmasına olanak tanımamaktadır.

7. NAZIM İMAR PLANI KARARLARI

7.1. MESKUN KONUT ALANLARI

Kentsel sit alanı olarak belirlenen bölge Mustafakemalpaşa İlçe Merkezinin en eski yerleşme alanı olması nedeniyle alanda ağırlıklı kullanımı konut alanları oluşturmaktadır.

Konut alanlarında ağırlıklı yapılanma biçimi bitişik nizam olarak görülmektedir. Bu alanlarda mevcut yapılarda ağırlıklı kat yükseklikleri 2-3 kat olarak görülmektedir. 3 kat üzeri yapılaşmalar bulunmasına karşın oranı düşüktür. Alanda tek katlı yapılarda yer almaktadır.

Konut alanlarında mevcut dokunun ve yapılanma koşullarının devam ettirilmesi hedeflenmektedir. Bu nedenle alanda brüt yoğunluk çevresindeki yoğunluklardan düşük tutularak 350 ki/ha olarak belirlenmiştir.

7.2. TİCARET+KONUT ALANLARI

Planlama alanı kentin en eski yerleşim yeri olması yanında kent merkezi komşuluğunda olması nedeniyle aktif yaşam alanları komşuluğunda yer almaktadır.

Cumhurluk Meydanı ve çevredeki kamu binalarının varlığı, kentsel sit alanının Cumhurluk Meydanı evresi ve İsmetpaşa Caddesine bakan bölümlerinde ticaret kullanımlarının yer almasını sağlamıştır. Bu alanlarda bölgede geçmiş dönemlerde uygulanan plan kararları doğrultusunda 4-5 katlı yapılar yer almaktadır.

Ticaret kullanımlarında ağırlıklı olarak zemin katlarda ticaret st katlarda konut kullanımları görülmektedir. Bu nedenle ticaret fonksiyonunun ağırlıkta olduğu Cumhurluk Meydanı evresi ve İsmetpaşa Caddesi üzerinde ticaret+konut kullanımlarına yer verilmiştir. Bu alanlarda zemin katlarda ticaret kullanımı zorunlu olup st katlarda konut veya ticaret olarak kullanımlar yer alabilecektir.

7.3. SOSYAL DONATI VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

Planlama alanı kentin en eski yerleşim yeri olması nedeniyle büyük ölçüde yapılaşmış bir alandır. Ayrıca toplam alan 6.68 ha olup kent ölçeğinde küçük bir alana sahiptir. Bu nedenle alan içerisinde mevcut sosyal donatı ve teknik altyapı alanları korunmuştur. Alanda ihtiyaç duyulan eğitim, sağlık gibi hizmet alanları ihtiyacının yakın çevresinde mevcut veya planlanmış alanlardan sağlanması hedeflenmiştir.

Bu kapsamda alan içerisinde mevcut 2 adet ibadet alanı (cami) plan kapsamında korunmuştur. Bunlardan Cumhurbaşkanlığı Meydanı çevresinde yer alan Zincirlikuyu Camii çevresi ticaret ve kamu hizmet alanlarına yakın olması nedeniyle aktif kullanılan bir bölge olması hasebiyle cami çevresinde oluşturulan açık ve yeşil alanlar ile bölgeyi ziyaret edenler için rahat bir dolaşım ve dinlenme alanları oluşturulması hedeflenmiştir. Alanın kuzeyinde yer alan Çardak Camii iki yol arasında yer alması nedeniyle çevresinde açık alan oluşturulması mümkün olmamaktadır.

Alan içerisinde Zincirlikuyu Camiinin kuzeyinde cami meydanına bakan alanda planlanan belediye hizmet alanı ile belediye ve kamu hizmetlerinin bölge halkına ulaştırılmasının kolaylaştırılması hedeflenmiştir.

Alan içerisinde halihazırda 307 ada üzerinde mevcut çocuk bahçesi nazım planda açık ve yeşil alan olarak tanımlanmıştır.

7.4. ULAŞIM

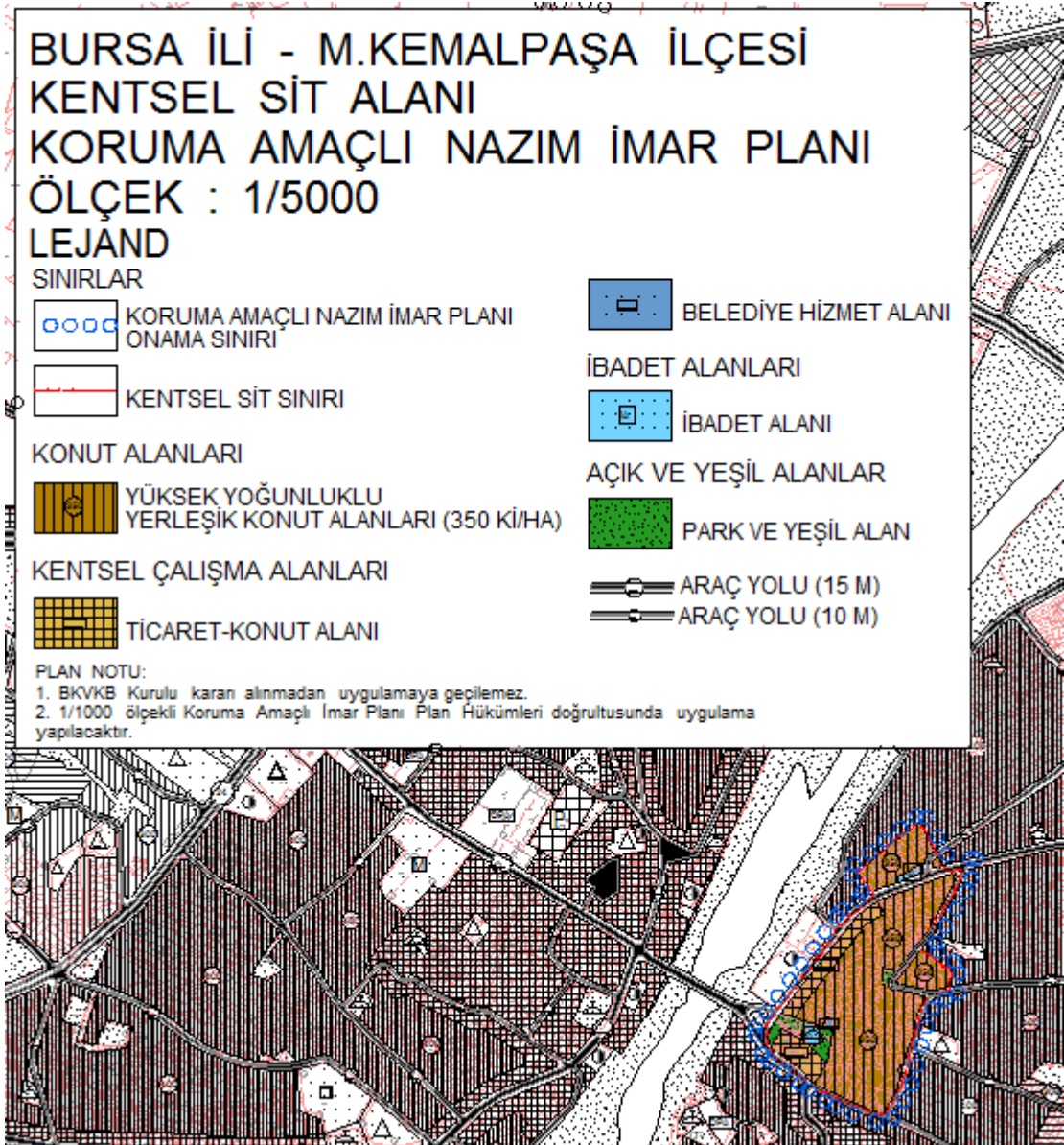
Planlama alanı yerleşik alan olması nedeniyle ana ulaşım sistemi büyük ölçüde oluşmuştur. Alan Cumhurbaşkanlığı Alanından kent merkezine bağlanmaktadır. Planlama alanı ve yakın çevresine ulaşımı sağlayacak akslar yine Cumhurbaşkanlığı Alanından dağılmaktadır. Planlama alanının batısından geçen İsmetpaşa Caddesi planlama alanının en önemli ulaşım aksıdır. Ayrıca planlama alanının güneyinden geçen 15 m en kesitli Yeni Bursa Caddesi planlama alanına ulaşımı sağlayan önemli ulaşım akslarındandır. Söz konusu yol minibüs terminaline bağlantı sağlayan aks olması sebebiyle de kent içi ulaşım açısından da önemli bir aaktır. Planlama alanının güneyinde ve doğusunda planlanan 10 m ulaşım aksları ile alanın ulaşılabilirliğinin artırılması hedeflenmiştir.

8. NÜFUS

Planlama alanında önerilen brüt yoğunluk 350 ki/ha'dır. Toplam alan 6.68 ha olup alanda yaşayabilecek nüfus 2.338 kişi olarak hesaplanmaktadır.

MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ
KENTSEL SİT ALANI
KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI
ARAZİ KULLANIM DEĞERLERİ

KULLANIM	ALAN (m ²)	YÜZDE (%)
MESKUN KONUT ALANI	46910	70.22
TİCARET+KONUT ALANI	7478	11.19
BELEDİYE HİZMET ALANI	247	0.37
İBADET YERİ	1350	2.02
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	2571	3.85
YOL ALANI	8244	12.34
TOPLAM	66800	100.00



Nazım imar planı örneği

9. PLAN HÜKÜMLERİ

1. BKKKB Kurulu Kararı alınmadan uygulamaya geçilemez.
2. 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Plan Hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

Bilginize arz ederiz.