



**BURSA İLİ, MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ, KAVAKLI  
MAHALLESİ, 173 ADA, 4 PARSEL VE ÇEVRESİ İLE  
187 ADA, 1 PARSELİN ÇEVRESİNE İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ TATKAVAKLI  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Metropolitan Şube  
Müdürlüğünce hazırlanmıştır.

Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
...../...../..... tarih ve ..... sayılı kararı  
ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı

# 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

## 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

**İli:** Bursa

**İlçe:** Mustafakemalpaşa

**Mahalle:** Kavaklı

**Ada-Parsel:** 173 Ada, 4 Parsel ve çevresi ile 187 ada, 1 parselin çevresi

**Plan Adı:** 1/1000 Ölçekli Tatkavaklı Uygulama İmar Planı Değişikliği

Planlama alanı; Bursa İli, Mustafakemalpaşa İlçesi, Kavaklı Mahallesi'nde **4210 m<sup>2</sup>**'lik bir alandan oluşmakta olup, Mustafakemalpaşa merkez yerleşim alanının yaklaşık 3 km kuzeybatısında, Tatkavaklı yerleşim alanının yaklaşık 2 km kuzeydoğusunda, Bursa Caddesi ile Bursa-Balıkesir Karayolu arasında yer almaktadır.



## **2. YAPILAN İNCELEME VE ARAŞTIRMALAR**

### **2.1. Demografik analizler**

Mustafakemalpaşa ilçe nüfusu 2007 yılı nüfusu Türkiye İstatistik Enstitüsü verilerine göre 2007 yılında 102.000 kişi iken 2010 yılında 101.412 kişi, 2015 yılında 99.781 kişi ve 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre **100.696 kişi** olarak tespit edilmiştir.

### **2.2. 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 Ulubat Gölü, kuzeydoğusu da Merkez ilçe ile çevrilidir. Kuzeyi ovalık olan ilçenin doğusunu Orhaneli Dağları, güney ve batısını da Çataldağ engebelenlendirmektedir. Mustafakemalpaşa Çayı (Kirmasti Suyu) bölgeyi suladıktan sonra Ulubat (Apolyont) Gölü'ne dökülür. Ulubat 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.

### **2.3. Ekonomik Yapı**

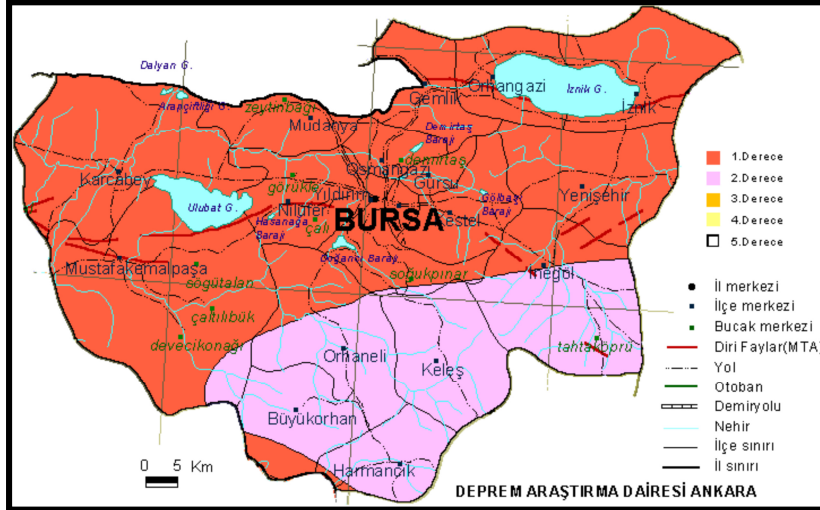
İlçede faaliyet gösteren ve ilçe merkezinin (21) km güney doğusunda (5.000.000) ton rezerve sahip Kestelek bor maden sahası ile yıllık Türkiye ekonomisine (12.000.000) TL katkı sağlayan, (245) işçinin istihdam edildiği Kestelek Eti Bor Maden İşletmesi tesisidir.

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, bamy, patlıcan vb.), meyve (Kavun, karpuz, şeftali, armut, elma vb.), yem bitkisi (yulaf, yonca, füy vb.), endüstri bitkisi (mısır, şeker pancarı) üretimi yapılmaktadır.

Bölgede ekonomik değeri yüksek (79) fabrika bulunmaktadır.

## 2.4. Doğal afet hareketlilik ve değerlendirmeler

Planlama alanı ve yakın çevresi Bayındırlık ve İskan Bakanlığı “Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası”na göre I. Derece deprem bölgesi sınırında yer almaktadır. Bu nedenle tüm deprem hesaplarında zeminin alüvyonsal özellikleri nedeniyle I. Derece Deprem Bölgesine ait katsayıların kullanılması gerekmektedir.



Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)’ ın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük arasında iki kola ayrılmaktadır.

Afetler yasasına göre alanda olası deprem, su baskını, yer kayması ve kaya düşmesi riski ve tehlikesi değerlendirilmiştir.

KAF’ın güney kolunun ürettiği en son büyük depremin yüzyıllar önce olduğu, Bursa fayı ya da alt fay zonunun ise yüzyılı aşkın bir süre önce yıkıcı deprem meydana getirdiği bilinmektedir. Yüzyılı aşkın bir süredir sismik boşluk niteliğinde olan bu fayların gelecekte can ve mal kaybına neden olabilecek bir depremin olası yeridir. İnceleme alanı ve çevresini etkileyebilecek olası fay zonlarıyla çevrili olduğu için depremsellik büyük önem arz etmektedir.

## 3. PLAN GEREKÇESİ

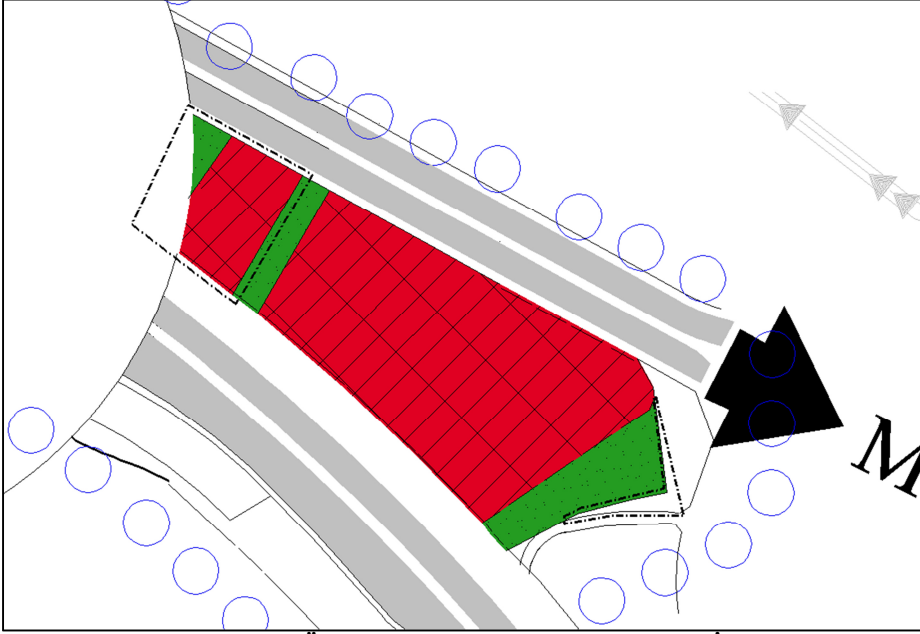
BURULAŞ’ın 07.01.2019 tarihli ve 2682 sayılı talep yazısında; Bursa İli, Mustafakemalpaşa İlçesi, Kavaklı Mahallesi, 173 ada, 4 parsel ve çevresinde mevcut Mustafakemalpaşa Şehirlerarası Otobüs Terminalinin imar planlarında “Terminal (Otogar)” olarak gösterilmesine ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişiklikleri talep edilmiş olup, ilgili talep doğrultusunda gerekli imar planı değişikliklerine ilişkin çalışma başlatılmıştır.



#### 4. MEVCUT ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

##### 4.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu olan alan, onaylı 1/5000 Ölçekli Tatkovaklı Revizyon Nazım İmar Planı'nda kısmen Konut dışı Kentsel Çalışma Alanı'nda, kısmen de Park Alanı ve Yolda kalmaktadır.



Resim 1: Onaylı 1/5000 Ölçekli Tatkovaklı Revizyon Nazım İmar Planı

##### 4.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan 1/1000 Ölçekli Tatkovaklı Uygulama İmar Planı'nda kısmen E:0.60, Hmax:9.50 m yapılaşma koşullu Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı'nda kısmen de Park Alanı'nda ve yaya yollarında kalmaktadır.



Resim 2: Onaylı 1/1000 Ölçekli Tatkovaklı Uygulama İmar Planı

## 5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ VE KARARLARI

BURULAŞ'ın 07.01.2019 tarihli ve 2682 sayılı talep yazısında; Bursa İli, Mustafakemalpaşa İlçesi, Kavaklı Mahallesi, 173 ada, 4 parsel ve çevresinde mevcut Mustafakemalpaşa Şehirlerarası Otobüs Terminalinin, imar planlarında "Terminal (Otogar)" olarak gösterilmesine ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişiklikleri talep edilmiş olup, ilgili talep doğrultusunda 1/1000 ölçekli Tatavaklı Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

Mustafakemalpaşa İlçesi, Kavaklı Mahallesi, 173 ada, 4 parsel şahıs mülkiyetinde olup, parselin kullanım hakkı BURULAŞ'a aittir.

Onaylı 1/1000 Ölçekli Tatavaklı Uygulama İmar Planı'nda kısmen E:0.60, Hmax:9.50 m yapılaşma koşullu Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı'nda kısmen de Park Alanı'nda kalmakta olan Bursa İli, Mustafakemalpaşa İlçesi, Kavaklı Mahallesi, 173 ada, 4 parsel ve çevresi hazırlanan 1/1000 Ölçekli Tatavaklı Uygulama İmar Planı değişikliği ile "Terminal (Otogar)" alanına alınmıştır ve plan hükümleri eklenmiştir. Ayrıca azalan Park Alanına eşdeğer alan 187 ada, 1 parselin kuzeyindeki ve güneyindeki yaya yollarından karşılanmıştır.

### PLAN HÜKÜMLERİ:

- 1- Mimari avan projesine göre uygulama yapılacaktır.
- 2- Terminal (Otogar) alanına giriş çıkışlar kuzeyindeki taşıt yolundan sağlanacaktır.

