



**BURSA İLİ, MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ, YALINTAŞ
MAHALLESİ,
2429 PARSEL İLE 385 ADA 11 PARSELİN BİR KISMINA
İLİŞKİN**

**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE
DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

2024

Bu rapor kapak dahil 48 sayfadır.

İçindekiler

AMAÇ.....	6
1. PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER.....	6
1.1. KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ.....	6
1.1.1. Konum	6
1.1.2. Demografik Yapı	7
2. KENTİN MEKÂN OLUŞUMU.....	10
2.1. MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ TARİHSEL GELİŞİMİ.....	10
2.2. ULAŞIM BAĞLANTILARI.....	11
2.3. SEKTÖREL ANALİZ.....	12
2.3.1. TARIM SEKTÖRÜ	14
2.3.2. SANAYİ SEKTÖRÜ	15
3. ÇEVRESEL İLİŞKİLER.....	16
3.1. İLÇELERİN ETKİLEŞİMİ	16
3.2. İLÇELERİN SOSYO- EKONOMİK GELİŞİMİ.....	16
4. DOĞAL YAPI.....	17
4.1. İKLİM	17
4.2. JEOMORFOLOJİK YAPI.....	18
5. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZ ÇALIŞMALARI.....	18
5.1. EĞİTİM ANALİZİ.....	18
5.2. YÜKSELTİ ANALİZİ	19
5.3. YÖNELİŞ ANALİZİ	20
5.4. ÜÇ BOYUTLU ARAZİ MODELİ	20
5.5. RÜZGAR/ HAKİM ANALİZİ	21
5.6. JEOLojİK YAPI ANALİZİ	21
5.7. YEŞİL ALAN ANALİZİ.....	22
5.8. YAKIN ÇEVRE ANALİZİ.....	22
5.9. ÇEVRESEL DURUM ANALİZİ	23
5.10. DEPREMSELLİK ANALİZİ.....	24

5.11. YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU.....	25
5.11.1. Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar	25
5.11.2. Önlemleri Alan 5 (ÖA-5).....	27
5.12. KENTSEL SOSYAL ALTYAPIYA ERİŞİLEBİLİRLİK.....	28
5.12.1. İlkokul Erişilebilirlik	28
5.12.2. Lise Erişilebilirlik	28
5.13. DİNİ TESİS ERİŞİLEBİLİRLİK	29
5.14. SAĞLIK TESİSİ ERİŞİLEBİLİRLİK.....	29
5.15. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	30
5.16. SENTEZ	31
6. MERİ PLANLAR.....	31
6.1.1. Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Kararları ve Uygulama Hükümleri.....	32
6.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	33
6.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	34
7. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	35
7.1. MÜLKİYET BİLGİLERİ.....	35
8. DEĞERLENDİRME VE PLAN KARARLARI.....	36
8.1. KURUM GÖRÜŞLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	36
8.2. PLANLAMA ALANINDA NÜFUS HESABI	39
8.2.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI NÜFUS HESABI	39
8.3. PLAN KARARLARI.....	39
8.3.1. Konut Alanlarına İlişkin Kararlar	40
8.3.2. Çalışma Alanlarına İlişkin Kararlar	40
8.3.3. Donatı Alanlarına İlişkin Kararlar	40
8.3.4. Açık ve Yeşil Alanlar	40
8.3.5. Sosyal Altyapı Alanlarına İlişkin Kararlar	41
8.3.6. Ulaşım İlişkin Kararlar	42
8.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI....	42

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: Mustafakemalpaşa İlçesi Eski Dönem Fotoğrafı	11
Şekil 2: SEGE 2022 Sosyo- Ekonomik Gelişmişlik Kademeleri Haritası	17
Şekil 3: Bursa İli Ana Yer şekilleri Haritası	18
Şekil 4: Türkiye Deprem Tehlike Haritası	24
Şekil 5: Türkiye Deprem Tehlike Haritaları	24
Şekil 6: Planlama Alanı Deprem Tehlike Haritası	25
Şekil 7: Bursa İl Çevre Düzeni Planı	32

HARİTA LİSTESİ

Harita 1: Bursa İlinin Konumu.....	6
Harita 2: Bursa İli Mustafakemalpaşa İlçesinin Konumu	7
Harita 3: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları	11
Harita 4: Planlama Alanı Uzak Çevre İlişkisi.....	12
Harita 5: Bursa İli İlçelerinin Sektörel Analizi	14
Harita 6: Mustafakemalpaşa İlçesi Sanayi Alanları	15
Harita 7: Bursa İli İlçelerinin Birbirleriyle Etkileşimi	16
Harita 8: Bursa İlçeleri SEGE Analizi	17
Harita 9: Eğitim Analizi	19
Harita 10: Yükselti Analizi	19
Harita 11: Yöneliş Analizi	20
Harita 12: Üç Boyutlu Arazi Modeli.....	20
Harita 13: Planlama Alanı Rüzgâr/ Hâkim Analizi.....	21
Harita 14: Jeolojik Yapı Analizi	21
Harita 15: Yeşil Alan Analizi.....	22
Harita 16: Planlama Alanı Yakın Çevre Analizi.....	22
Harita 17: Çevresel Durum Analizi	23
Harita 18: Çevresel Durum Analizi Bakış Noktası	23
Harita 19: Planlama Alanı Jeolojik Etüt Çalışması.....	26
Harita 20: İnceleme Alanı Genel Görünüm	27
Harita 21: İlkokul Tesisi Erişilebilirlik	28
Harita 22: Lise Erişilebilirlik	29
Harita 23: Dini Tesisi Erişilebilirlik.....	29
Harita 24: Sağlık Tesisi Erişilebilirlik	30
Harita 25: Açık ve Yeşil Alanlar.....	30
Harita 26: Planlama Alanı ve Çevresine İlişkin Sentez Paftası	31
Harita 27: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Yeri	33
Harita 28: 1/5000 Ölçekli Yalıntaş Nazım İmar Planı	34
Harita 29: 04.11.2011 t.t.'li 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	34
Harita 30: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	35
Harita 31: Mülkiyet Analizi	36
Harita 32: Öneri Plan Anaokul Alanı Erişim Mesafesi.....	44
Harita 33: Öneri Plan İlkokul Alanı Erişim Mesafesi.....	44
Harita 34: Öneri Plan Ortaokul Alanı Erişim Mesafesi	45
Harita 35: Öneri Plan Sağlık Tesisi Alanı (ASM) Erişim Mesafesi	45
Harita 36: Öneri Plan İbadet Alanı (Cami) Erişim Mesafesi	46
Harita 37: Öneri Plan Donatı Alanlarının Erişim Halkaları.....	46
Harita 38: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	48

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1: Bursa İli Yıllık Nüfus Artış Hızı (Binde)	9
Grafik 2: Bursa İli, Mustafakemalpaşa İlçesi Yıllık Nüfus Artış Hızı (Binde).....	9
Grafik 3: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Dağılımı	43

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Bursa İli 2007- 2021 Yılı Nüfus Verileri	7
---	---

Tablo 2: Bursa 2021 Yılı Mahalle Nüfus Verileri	8
Tablo 3: Bursa İli, Mustafakemalpaşa İlçesi 2007- 2021 Yılı Nüfus Verileri	8
Tablo 4: Bursa İli, Mustafakemalpaşa İlçesi, Yalıntaş Mahallesi 2013- 2021 Yılı Nüfus Verileri	8
Tablo 5: Bursa İli Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü	10
Tablo 6: Bursa İli Mustafakemalpaşa İlçesi Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü	10
Tablo 7: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Nüfus ve İnşaat Alanı Hesabı.....	39
Tablo 8: 1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı Donatı Hesapları	41
Tablo 9: 1/1000 Ölçekli Öneri Plan Arazi Kullanım Dağılımı	43

AMAÇ

Planlama alanı Bursa İli, Mustafakemalpaşa İlçesi, Yalıntaş Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 2429 parsel ile 385 ada 11 parselin bir kısmından oluşmaktadır. Planlama alanı ve çevresinde yer alan mer'î planların parçacıl olması ve bütüncül bir planlama imkânı sağlamamasına ilişkin, 385 ada 11 parselin bir kısmı plan onama sınırı içerisine dahil edilmiştir. Bu doğrultuda planlama alanı ve çevresinin bütüncül, nitelikli, sosyal ihtiyaçların sağlanabildiği, erişilebilir ve topografyaya uyumlu, yaşanabilir yeni yaşam alanları kurgulamak, planın ana amacını oluşturmaktadır. Bu kapsamda planlama alanına ilişkin yapılacak plan çalışması ile amaç; gelişmekte olan bölgenin ihtiyaçlarına cevap veren, kentin dinamikleri ile uyumlu, işlevsel, modern, çağdaş ve nitelikli konut alanlarının oluşturulmasına fırsat vermektedir. Bu bağlamda Mustafakemalpaşa İlçesinde bu yönde bir kentsel alan üretimi çalışmalarına başlanılmış olup, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı akabinde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında mekânsal kullanım kararlarının tamamlanması adına çalışmalar ele alınmıştır.

Belirlenen lokasyonda çalışmaların yapılabilmesine adına İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlar çerçevesinde yapılan inceleme, araştırma ve tespitlerle, ilgili kurumlardan alınan görüşler doğrultusunda hareket edilmiştir. Bu doğrultuda, **Toplu Konut İdaresi Başkanlığı** tarafından yürütülen **“250 Bin Sosyal Konut Projesi”** kapsamında alanda deprem riskine karşı dayanıklı, yaşam standartları yüksek, sağlıklı kent dokusunun oluşturulması amacıyla imar planları hazırlanmıştır.

1. PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

1.1. KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1.1. Konum

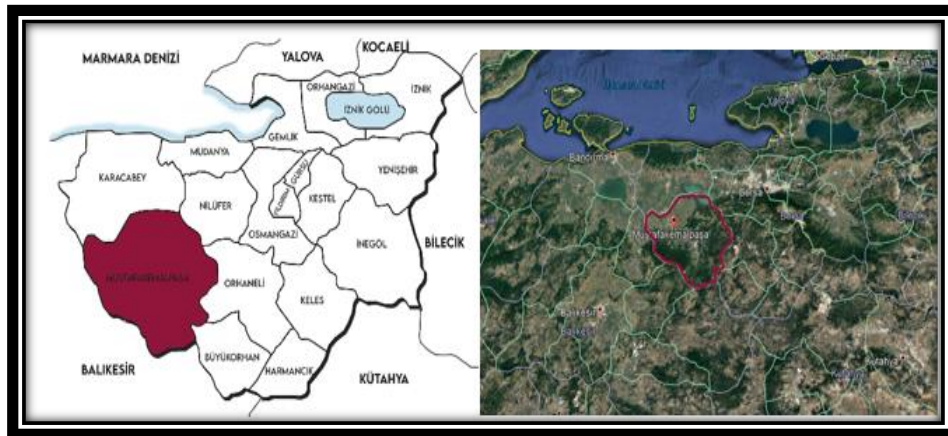
Araştırma Alanının içinde yer aldığı Bursa İli, Türkiye'nin Kuzeybatısında, Marmara Bölgesinin Güney Marmara kesiminde; 40° kuzey paraleli, 29° doğu meridyeninin kesiştiği noktada yer almaktadır. İlin idari açıdan sınır komşusu olan iller; doğuda Bilecik, Adapazarı, kuzeyde İzmit, Yalova, İstanbul ve Marmara Denizi, güneyde Eskişehir, Kütahya, batıda Balıkesir illeridir. Bursa ilinin yüz ölçümü 11.043 km²'dir.

Bursa İli 1987 yılında 3391 sayılı yasa ile Büyükşehir statüsüne geçmiştir. 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı kanun ile büyükşehir belediye sınırları genişletilmiştir.



Harita 1: Bursa İlinin Konumu

Bursa İlının toplamda on yedi (17) ilçesi bulunmaktadır. Bunlar; Büyükşehir, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, Mustafakemalpaşa, Nilüfer, Orhaneli, Orhangazi, Osmangazi, Yenişehir, Yıldırım'dır.



1.1.2. Demografik Yapı

YIL	NÜFUS	YIL	NÜFUS
2007	2439876	2016	2901396
2008	2507963	2017	2936803
2009	2550645	2018	2994521
2010	2605495	2019	3056120
2011	2652126	2020	3101833
2012	2688171	2021	3147818
2013	2740970		
2014	2787539		
2015	2842547		

Tablo 2: Bursa 2021 Yılı Mahalle Nüfus Verileri *Kaynak;(TÜİK)*

MAHALLE	NÜFUS
Büyükorhan	9321
Gemlik	118037
Gürsu	99278
Harmancık	6016
İnegöl	286848
İznik	44050
Karacabey	84241
Keles	11246
Kestel	72439
Mudanya	105308
Mustafakemalpaşa	101407
Nilüfer	518382
Orhaneli	18786
Orhangazi	80216
Osmangazi	884451
Yenişehir	54485
Yıldırım	653307

Mustafakemalpaşa ilçesinin TÜİK 2021 yılı verilerine göre toplam nüfusu 101.407 kişidir. Planlama alanı olan Yalıntaş Mahallesi'nin TÜİK 2021 yılı verilerine göre toplam nüfusu 5671 kişidir. Yalıntaş mahallesi nüfus verileri incelendiği zaman en yüksek nüfusun yaşandığı dönem 2020 yılı, 5685 kişidir.

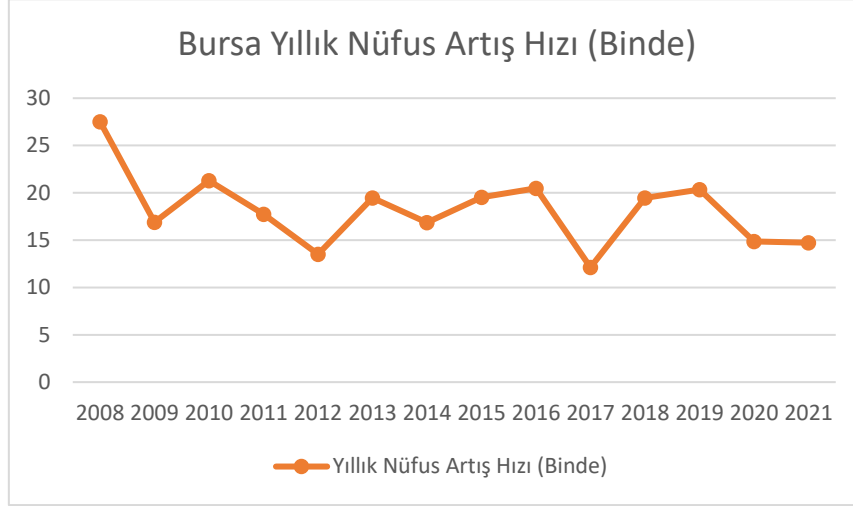
Tablo 3: Bursa İli, Mustafakemalpaşa İlçesi 2007- 2021 Yılı Nüfus Verileri *Kaynak;(TÜİK)*

YIL	NÜFUS	YIL	NÜFUS
2007	54029	2015	99781
2008	56490	2016	99753
2009	57097	2017	99972
2010	55408	2018	100696
2011	55567	2019	101119
2012	55954	2020	101820
2013	99999	2021	101407
2014	99651		

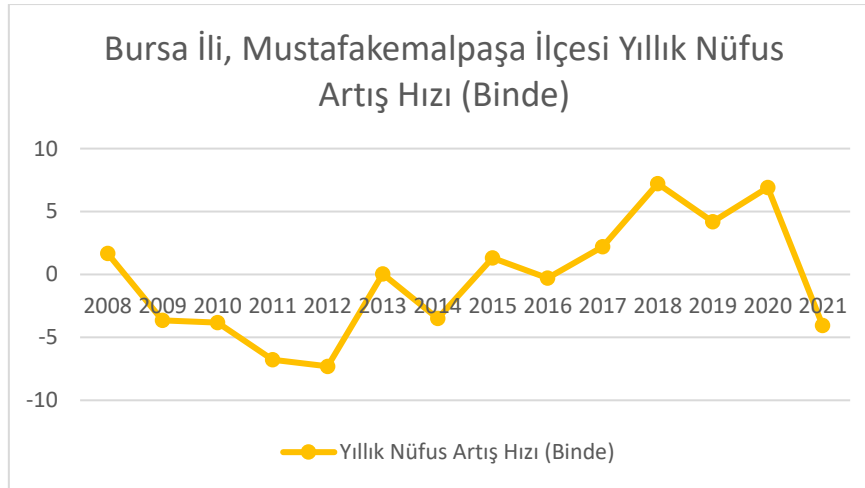
Tablo 4: Bursa İli, Mustafakemalpaşa İlçesi, Yalıntaş Mahallesi 2013- 2021 Yılı Nüfus Verileri *Kaynak;(TÜİK)*

YIL	NÜFUS	YIL	NÜFUS
2013	5559	2019	5598
2014	5582	2020	5685
2015	5506	2021	5671
2016	5521		
2017	5541		
2018	5529		

Bursa ilinin nüfus artış hızı en yüksek 2008 yılında, en düşük 2017 yılında gerçekleşmiştir. Mustafakemalpaşa ilçesinde 2007 yılından 2013 yılına kadar nüfusta azalma yaşanmış, 2013 yılından 2020 yılına kadar yer yer nüfusta azalmalar olsa da genel itibariyle nüfusta artış yaşanmıştır. 2021 yılına gelindiğinde ise nüfus 2020 yılına göre düşüş yaşamıştır. Bursa ilinin 2020 yılı nüfus artış hızı (binde) %14.85, 2021 yılı nüfus artış hızı (binde) 14.72, Mustafakemalpaşa ilçesi 2020 yılı nüfus artış hızı (binde) 6.91, 2021 yılı nüfus artış hızı (binde)-4.6 olarak gerçekleşmiştir (TÜİK 2020,2021). Türkiye'nin 2020-2021 dönemi arasında gerçekleşen nüfus artışı hızı (binde) ise %12,67 olmuştur. Bursa ilinin ortalama nüfus artış hızı Türkiye ortalamasının üstünde olduğu görülmektedir.



Grafik 1: Bursa İli Yıllık Nüfus Artış Hızı (Binde) *Kaynak;(TÜİK)*



Grafik 2: Bursa İli, Mustafakemalpaşa İlçesi Yıllık Nüfus Artış Hızı (Binde) *Kaynak;(TÜİK)*

Hanehalkı Büyüklüğü

Bursa ilinde ortalama hanehalkı büyüklüğü 2009- 2021 yılları arasında sürekli olarak azalma yaşanmıştır. Ortalama hanehalkı büyüklüğü TÜİK verilerine göre 3.17 olmaktadır. Mustafakemalpaşa ilçesindeki ortalama hanehalkı büyüklüğü incelendiği zaman 2009-2021 yılları arasında sürekli olarak azalma yaşanmıştır.

Tablo 5: Bursa İli Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü *Kaynak;(TÜİK)*

YIL	Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü	YIL	Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü
2008	3.7	2015	3.36
2009	3.7	2016	3.34
2010	3.56	2017	3.31
2011	3.51	2018	3.29
2012	3.47	2019	3.26
2013	3.43	2020	3.24
2014	3.39	2021	3.17

Tablo 6: Bursa İli Mustafakemalpaşa İlçesi Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü *Kaynak;(TÜİK)*

YIL	Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü	YIL	Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü
2008	3.3	2015	3
2009	3.3	2016	2.96
2010	3.24	2017	2.93
2011	3.19	2018	2.91
2012	3.14	2019	2.89
2013	3.08	2020	2.87
2014	3.05	2021	2.82

2. KENTİN MEKÂN OLUŞUMU

2.1. MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ TARİHSEL GELİŞİMİ

Mustafakemalpaşa ilçesi hakkında kaynaklarda “Miletopolis Kolonisi” olarak Kyzikoslular ya da Atinalılar tarafından kurulduğu ve göl kıyısında (Ulubat ya da Manyas Gölü) olan yerleşim yeri olarak tarif edilmektedir. Göl sularının zamanla çekilmesiyle birlikte ilçe bugünkü halini aldıktan sonra MS 301-331 yılları arasında Kirmasti yerleşiminin bulunduğu Melde Bayırı’ndan bugünkü Lalaşahin Mahallesi mevkiine geçildiği, yöredeki ilk yerleşimlerin Hitit Uygarlığı döneminde olduğu düşünülmektedir.

İlçenin eski adı Kirmasti (Kremastre) olarak bilinmekle birlikte, ilçede Hitit Uygarlığı, Bitinya Krallığı hüküm sürmüştü ve Miletpolis adında bir yerleşim yeri kurulmuştur. MS 300’de psikoposluk merkezi durumunda olan kent, Romalılarından sonra Bizans, Selçuklu ve Karesioğulları yönetimindeydi. Kirmasti adını Bizans döneminde kasabayı yöneten kadın Kirmastorya’dan alındığı düşünülmektedir. 1336 yılında Osmanlı topraklarına katılan bu ilçe Balkanlar’daki ve Kafkasya’daki karışıklıklardan kaçan Arnavutlar ve Çerkesler ilçe nüfusunun içinde önemlidir. 2 Temmuz 1920’de Yunan işgaline uğrayan ilçe, 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 dükkan, 4 tabakhane, 2 boyahane, 3 dokuma el tezgahı,

2 buharlı; 1 atlı 6 değirmenin bulunduğu ilçe; ilçenin adını Kurtuluş Savaşı'ndan sonra kasaba meclisinin kararı ile Mustafa Kemal Atatürk'e atıfta bulunarak Mustafakemalpaşa olarak değiştirilmiştir (*Kaynak: Bursa İli Jeomorforturizm Özellikleri, Doktora Tezi, 2014*).



Şekil 1: Mustafakemalpaşa İlçesi Eski Dönem Fotoğrafı (*Kaynak: Bursa İli Jeomorforturizm Özellikleri, Doktora Tezi, 2014*)

[http://www.mustafakemalpaşa.gov.tr/ilcemizin-tarihi#:~:text=Eski%20ad%C4%B1%20Kirmasti%20\(Kremastre\)%20olan,Sel%C3%A7uklu%20ve%20Karesio%C4%9Fullar%C4%B1%20y%C3%B6netimine%20ge%C3%A7mi%C5%9Ftir](http://www.mustafakemalpaşa.gov.tr/ilcemizin-tarihi#:~:text=Eski%20ad%C4%B1%20Kirmasti%20(Kremastre)%20olan,Sel%C3%A7uklu%20ve%20Karesio%C4%9Fullar%C4%B1%20y%C3%B6netimine%20ge%C3%A7mi%C5%9Ftir)

2.2. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Planlama alanı; Balıkesir- Bursa (E8819) yolu üzerinde yer alan Mustafakemalpaşa ilçesi, Uluabat Gölü yakın konumunda yer almaktadır. Mustafakemalpaşa ilçesinin Bursa merkezine olan uzaklığı 87 km'dir. Deniz ulaşımı için en yakın konumu Mudanya üzerinden olup, Mustafakemalpaşa ilçesinin Mudanya ilçesine olan uzaklığı 90 km'dir. Mustafakemalpaşa ilçesine en yakın havalimanı Osmangazi ilçesinde bulunan Bursa Yenişehir Havalimanıdır. Mustafakemalpaşa ilçesinin Bursa Yenişehir havalimanına olan uzaklığı 140 km'dir.



Harita 3: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları
(*Kaynak: Ofis Çalışmaları*)

Gemlik ilçesinde en önemli sektör sanayi sektörüdür. Ağır sanayi kolunda demir- çelik başta olmak üzere gübre konserve ve zeytinyağı üretimi oldukça etkindir. Ekonomide ikinci önemli sektör tarım sektörüdür. Tarım sektöründe öne çıkan faaliyet zeytincilik olmaktadır.

Nilüfer ilçesi gelir kaynaklarında tarım ve küçükbaş hayvancılık yer almaktadır. İlçe son dönemlerde yoğun sanayi bölgelerinden biri haline gelmesiyle birlikte bölgeye ekonomik katkıda sağlamaktadır.

Orhaneli ilçesi ekonomik yapısı tarım, hayvancılık ve madencilik ve bunlara dayalı işletme tesisleriyle gerçekleşmektedir. Fakat başlıca sektörde yer almasına rağmen ilçede tarım sektöründe ticari olarak öne çıkan bir ürün mevcut değildir. Ayrıca ilçede sanayi alanında faaliyet gösteren firmaların bulunduğu bilgisine yer verilmemektedir. İlçenin barındırdığı doğal güzelliklerin olması turizm sektörünün de canlanmasına etki etmiştir. Özellikle sağlık turizmde olduğu Sadağı Köyündeki kaplıcalar termal turizm potansiyelini artırmıştır.

Keles ilçesi ekonomik yapısı tarım, hayvancılık ve ormancılık üzerine kuruludur. Ayrıca turizm açısından da önemli konuma sahip olan ilçede dağ turizminin yapıldığı bir bölgedir. İlçe ekonomik yapısı bakımında Bursa Merkez, Büyükorhan, Orhaneli ve Harmancık ilçeleri ile yakın ilişkiler içindedir.

Kestel ilçesi Bursa'nın merkez ilçesi olmasından dolayı ilçenin ekonomisinde sanayi sektörü büyük rol oynamaktadır. İkinci sektör olarak ise tarım sektörü ön plandadır. Turizm sektörü açısından ilçedeki Osmanlı sivil mimarisine ait tarihi yapılar önemli bir potansiyel taşımaktadır.

Orhangazi ilçesinin tarımsal açıdan en önemli gelir kaynağı meyvecilik ve zeytinciliktir. İlçedeki 20 köy ve 5 beldenin tamamı zeytincilik yapmaktadır. Sanayi sektöründe ise otomotiv sektörde öne çıkmaktadır. İkinci sektör olarak demir- çelik sektörü yer almaktadır. İlçe için demir- çelik sektörü istihdam açısından öne çıktığı görülse de ilçede otomotiv yan sanayinin hâkim olduğu bilgisi verilmektedir. Turizm sektörü açısından İznik Gölü'nün %51'lik kısmına sahip olmasıyla birlikte su sporları, trekking, dağ sporları önemli bir potansiyel nitelik taşımaktadır.

Osmangazi ilçesinde tarım ve sanayi sektörü ön plandadır. Sebze ve meyvenin yanı sıra susam, ayçiçeği gibi endüstri bitkilerde yetiştirilmektedir.

Büyükorhan ilçesi ekonomik açıdan en önemli sektör hayvancılıktır. İlçede her hafta cuma günü düzenlenen hayvan pazarı diğer ilçeler ile ekonomik ilişkileri yoğunlaştırmıştır. İlçede tarım arazileri az, orman arazileri geniş yer kaplamaktadır. İlçede sınırlı sayıda da olsa doğal güzellikleri ile turizme de Aliova Çayı'nda rafting yapılmaktadır. Parkurun bitiş noktası Mustafakemalpaşa ilçesine kadar devam etmektedir.

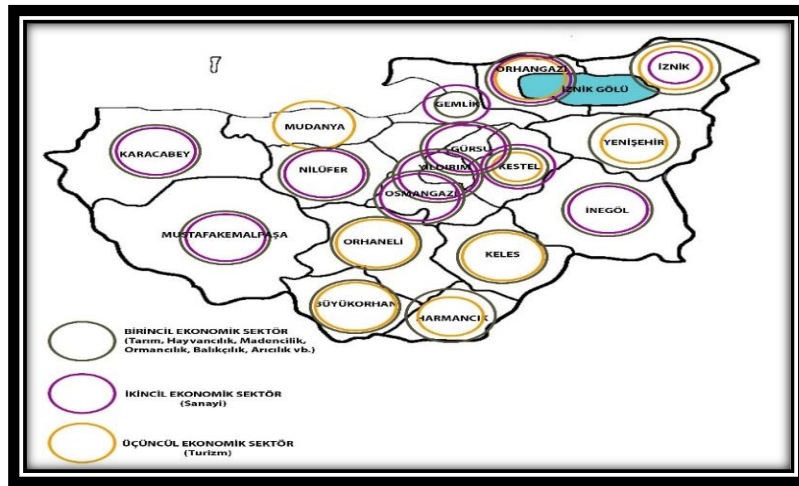
Yıldırım ilçesi ekonomik açıdan tarımda arpa, yulaf en çok üretilen ürünlerdir. Hayvancılık sektöründe ise küçükbaş ve büyükbaş hayvancılık yapılmaktadır. İlçede sanayi sektörü de gelişmişlik göstermektedir. Birçok sanayi işletmesi bulunmakla birlikte farklı sektörlerde üretim yapmaktadırlar.

Harmancık ilçesinde ekonomik hayat tarım, hayvancılık, ormancılık ve madenciliktir. Bu sektörlerle ek olarak ilçe dağ turizmi açısından da büyük bir potansiyel taşımaktadır.

İnegöl ilçesi ekonomisinde uzun yıllar tarım ve hayvancılık ile geçim sağlanmıştır. İlçede orman ürünlerinin işlenmesiyle birlikte sanayi sektörü ön plana çıkmıştır.

İznik ilçesinde ekonomik açıdan en önemli sektör tarım sektörüdür. İkincil sektör olarak tarihi ve İznik Göl'ünün doğal güzellikleri sebebiyle turizm sektörüdür. Üçüncü sektör olarak ise sanayi sektörü olmaktadır.

Gürsu ilçesinde ekonomik açıdan tarım, meyvecilik ve sebzeçilik hakimdir. Son dönemlerde bölgede sanayinin gelişmesi ile ekonomik yapıda sadece tarıma dayalı sistemden hizmet sektörünün gelişmesi başlamıştır. İlçede 2001 yılında Organize Sanayi Bölgesi Gürsu Organize Sanayi (GÜRSAB) 71 hektar üzerine kurulmuştur.



Harita 5: Bursa İli İlçelerinin Sektörel Analizi
(Kaynak: Ofis Çalışmaları)

2.3.1. TARIM SEKTÖRÜ

Tarıma dayalı sanayinin gelişmesi ilçede yoğun olarak tarım sektörünün olmasından ve gelişimine açık olmasından kaynaklanmaktadır. Tarımdaki verimliliğin yüksek olmasıyla tarıma dayalı sanayinin gelişmesine etki etmiştir. Mustafakemalpaşa ilçesinde salça, süt ürünleri, un, meyve suyu fabrikaları bulunmaktadır. Bunun dışında fide ve tohum üretimi de gelişme göstermektedir.

İlçede domates, karpuz, biber, kavun, şeftali, çilek, armut, elma, mısır, buğday ve yonca üretimi ön planda olmakta ve bundan önemli miktarlarda gelir sağlanmaktadır. Bunun dışında büyükbaş ve küçükbaş hayvancılık yapılmakta ve süt ürünleri üretimine ciddi bir katkıda bulunmaktadır. Ayrıca

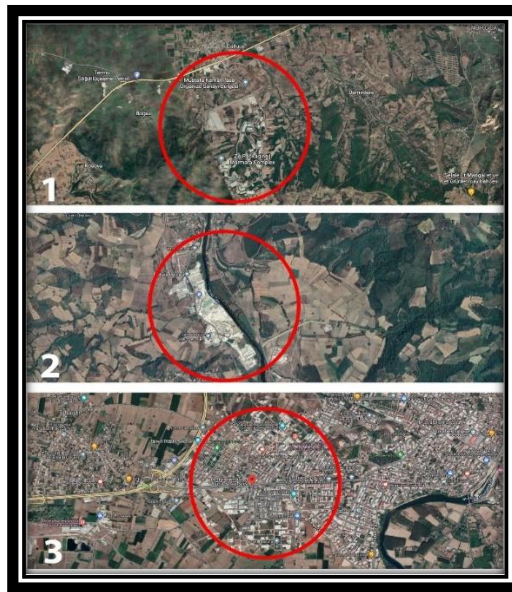
ilçede arıcılık ve ipekböcekçiliği yapılmaktadır. İlçe Bursa ilinde en çok ipekböcekçiliği yapılan ilçedir, 2011 verilerine göre bölge genelinde 4. Sıradadır.

2.3.2. SANAYİ SEKTÖRÜ

Mustafakemalpaşa ilçesinde 2 adet organize sanayi bölgesi ve küçük sanayi siteleri bulunmaktadır. Mustafakemalpaşa organize sanayi bölgesi 1992 yılında 220 hektar alan üzerinde kurulmuştur. 66 adet fabrika için yer ayrılmıştır. 69 adet parsel bulunmakta ve 5 dönüm ile 48 dönüm arası büyüklükleri değişmektedir. Bursa merkezine olan uzaklığı 85 km'dir. OSB'de öne çıkan sektörler arasında Kimyasal madde ve ürünleri sunu elyaf imalatı, tekstil ürünleri imalatı, gıda ürünleri ve içecek imalatı, plastik ve kauçuk ürünleri imalatı, makine ve teçhizatı hariç metal eşya sanayi yer almaktadır. Mustafakemalpaşa'da yer alan ve halihazırda 15 tesisin aktif olduğu Mustafakemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi'nde (MKP OSB) sanayi tesisleri yatırım ve işletme maliyetlerinden ötürü atıksu arıtma işlemlerinden kaçınılmaktadır. 1. Alan fotoğrafında yeri gösterilmiştir.

Mermer Organize Sanayi Bölgesi Devecikonağı köyü yakınlarında 1998 yılında kurulmuştur. 45 parsel bulunmakta ve 5 dönüm ile 30 dönüm arası büyüklükleri değişmektedir. Toplam alan, 69 hektardır. Bursa merkezine olan uzaklığı 110 km'dir. Bölge içinde kamulaştırma ve alt yapı çalışmaları hala sürdürülmektedir. 2. Alan fotoğrafında yeri gösterilmiştir.

Küçük Sanayi Siteleri Mustafakemalpaşa Balıkesir yolu üzerinde, 1986 yılında kurulmuştur. 463 iş yeri bulunmaktadır. Sanayi aile Sağlığı merkezi ve ilçe ağız ve diş sağlığı merkezi site içindeki binada hizmet vermektedir. Sanayi sitesinde oto tamircileri, oto yedek parçacıları, marangozlar, doğramacılar, mobilyacılar, tornacılar, soğuk demirciler, tarım aleti imalatçıları elek kasnağı ve ambalaj sandığı imalatçıları, keresteciler, değirmen makineleri imalatı ve lastik kaplamacılar mevcuttur. 3. Alan fotoğrafında yeri gösterilmiştir.

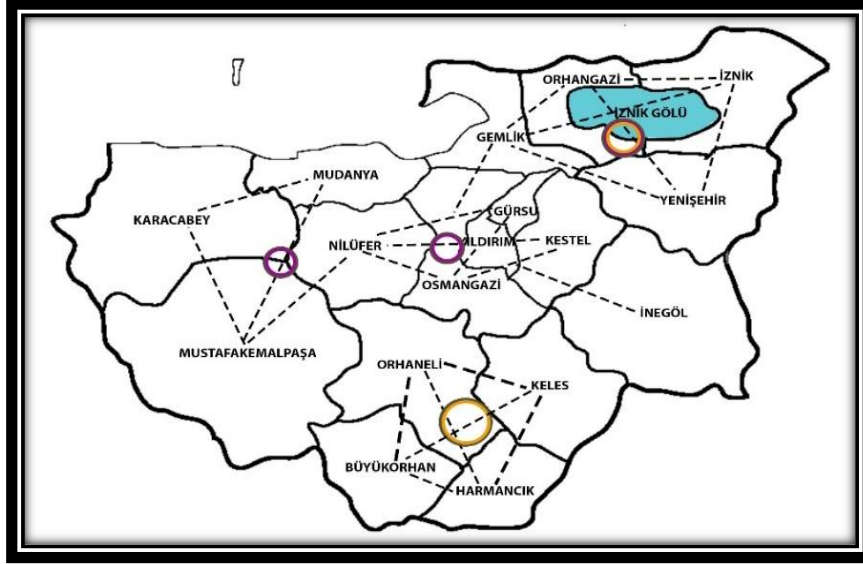


Harita 6: Mustafakemalpaşa İlçesi Sanayi Alanları
(Kaynak: Ofis Çalışmaları)

3. ÇEVRESEL İLİŞKİLER

3.1. İLÇELERİN ETKİLEŞİMİ

Bursa ili ilçelerinin birbirleriyle olan entegrasyonu incelendiği zaman merkez ilçelerden Nilüfer, Yıldırım, Osmangazi, Gürsu kendi içlerinde ulaşım ve hizmet sektörleri arasında güçlü bir entegrasyon mevcuttur. Merkez ilçede tarım ve sanayi alanlarının yoğun olduğu görülmektedir. Planlama alanının yer aldığı Mustafakemalpaşa ilçesi, Karacabey, Orhangazi, Gemlik, Yenişehir ilçeleri hem kendi aralarında entegrasyon sağlanırken hem de merkez ilçeler ile etkileşim haline girmektedirler.



Harita 7: Bursa İli İlçelerinin Birbirleriyle Etkileşimi
(Kaynak: Ofis Çalışmaları)

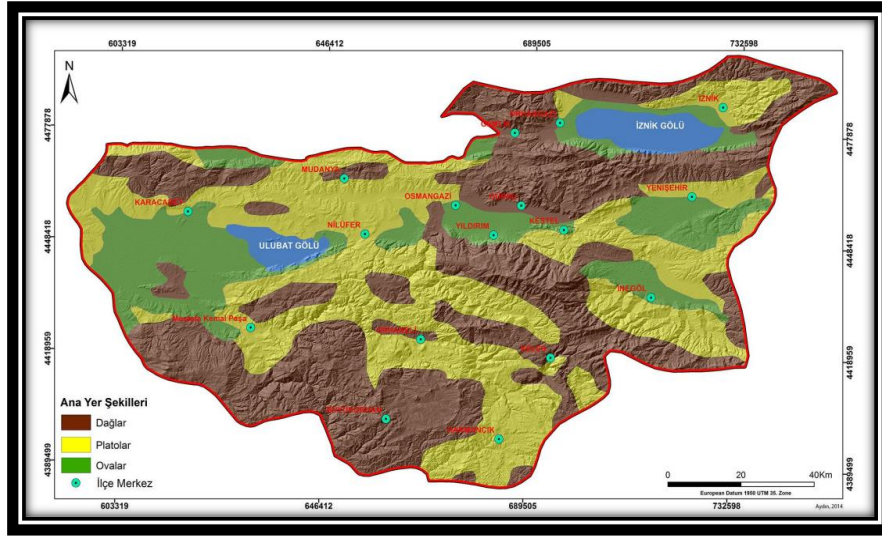
3.2. İLÇELERİN SOSYO- EKONOMİK GELİŞİMİ

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Kalkınma Ajansları Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanan SEGE (Sosyo- Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması) 2022 araştırma raporunda; Bursa ili ilçeleri arasında 2. Kademeyi oluşturan listede 7 ilçesi bulunmaktadır. Bunlar; Yıldırım 116, Mudanya 126, İnegöl 131, Kestel 166, Gemlik 171, Karacabey 208, Orhangazi 223. Sırada yer almaktadır. Nilüfer ilçesi 8. Sırada, Osmangazi ilçesi 32. Sırada bulunmaktadır. 3. Kademe 4 ilçe bulunmaktadır. Bunlar; Mustafakemalpaşa 263, Gürsu 281, İznik 302, Yenişehir 318. Sırada.

Bursa ili ilçeleri arasında merkez ilçeler arasında yer alan Nilüfer, Yıldırım, Osmangazi, Gürsu ilçelerinin gelişmişlik oranları oldukça yüksek durumdayken, merkeze komşu konumunda olan İnegöl, Mudanya ve Gemlik ilçelerinin de gelişmişlik oranları yüksektir. Planlama alanının yer aldığı Mustafakemalpaşa ilçesi ve Karacabey ilçesi ikinci gelişme düzeyinde yer alırken, Bursa ilinin güneyinde yer alan Orhanlı, Keles, Büyükorhan ve Harmancık ilçelerinin gelişme düzeyleri oldukça düşüktür.

4.2. JEOMORFOLOJİK YAPI

Bursa'nın yüzölçümü 10886.38 km²'dir. Bursa ilinin yeryüzü şekilleri dağlar, çöküntü alanları ve yükseklikler zaman zaman 1000 m²'ye çıkan ovalardan oluşmaktadır. İldeki toprakların %35'i dağlar, %48'i platolar, %17'si ovalardan oluşmaktadır. Dağlar doğu- batı yönünde uzanmasıyla ilin %35'ini kaplamaktadır. Dağların eteklerinden zirvesine doğru çıkıldıkça bakı ve yükseltinin etkisiyle birlikte bitki örtülerinde ciddi anlamda değişiklikler görülür. Bursa'nın önemli yükseltileri; Uludağ, Samanlı Dağları, Mudanya Dağları, Katırlı Dağları ve Karadağ'dır. Uludağ 2543 m ile Bursa ve Marmara'nın en yüksek dağı olmaktadır. Bursa ilindeki toprakların yaklaşık bir değer olarak %17,2'si ovaları oluşturmaktadır. Bunlar; Bursa ovası, Karacabey Ovası, Mustafakemalpaşa Ovası, İnegöl Ovası, Yenişehir Ovası, Orhangazi Ovası ve İznik Ovasıdır. Mustafakemalpaşa Ovası, Ulubat çöküntüsünün batısında ve Karacabey ovasının güneyinde konumlanmaktadır. Güneydoğuda Sincan dağlarına ve güneydeki dağlık bölgeye değin 18000 hektar alanı olan verimli tarım arazinden oluşmaktadır. Ova deniz yüzeyinden yükseldiği az ve alüvyon birikintileriyle oluşmuştur. (AYDIN, 2014)

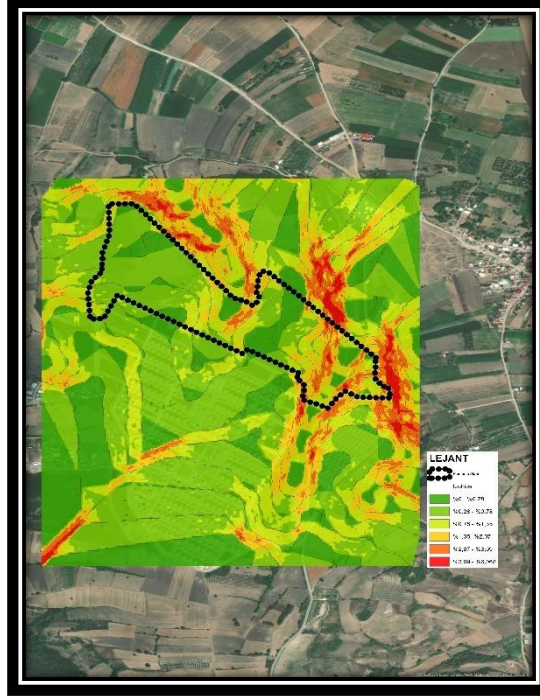


Şekil 3: Bursa İli Ana Yer şekilleri Haritası
(Kaynak: Bursa İli Jeomorfoturizm Özellikleri, Doktora Tezi, 2014)

5. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZ ÇALIŞMALARI

5.1. EĞİM ANALİZİ

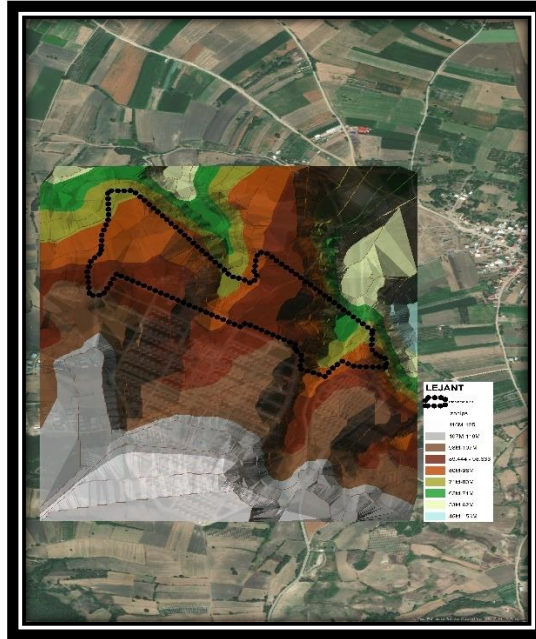
Bursa il sınırları içerisinde kalan, Mustafakemalpaşa ilçesi, Yalıntaş mahallesinde bulunan planlama alanında, eş yükselti eğrileri kullanılarak eğim analizi yapılmıştır. Proje alanının eğim analizine bakıldığında; alanın büyük bir kısmında eğim %0- %0.78 arasında bulunmaktadır. Planlama alanında eğimin en yüksek olduğu bölgeler planlama alanının doğusunda ve merkezinde bulunmaktadır. Planlama alanı dışına çıkıldığında eğim değerlerinin kuzeye ve doğuya doğru arttığı görülmektedir.



Harita 9: Eğim Analizi
(Kaynak: Ofis Çalışmaları)

5.2. YÜKSELTİ ANALİZİ

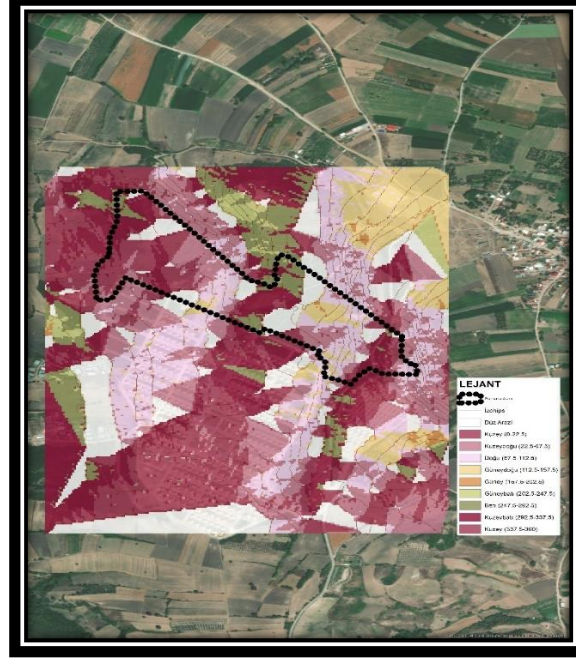
Bursa il sınırları içerisinde kalan, Mustafakemalpaşa ilçesi, Yalıntaş mahallesinde bulunan planlama alanında, eş yükselti eğrileri kullanılarak yükselti analizi yapılmıştır. Planlama alanının merkezinde ve doğusunda 70m- 60m metreye inen yükseltilerin bulunduğu kısımlarda tavşan deresi ve deveboynu deresi geçmektedir. Alanın batısında ve doğusunda yer alan alanların büyük bir kısmında yükselti değerleri 80m- 90m yer almaktadır. Planlama alanının dışında yer alan alanların güneybatı kesimde 100m-110m yükseklik görülürken, kuzeydoğu kesiminde 40m- 60m yükseklik görülmektedir.



Harita 10: Yükselti Analizi
(Kaynak: Ofis Çalışmaları)

5.3. YÖNELİŞ ANALİZİ

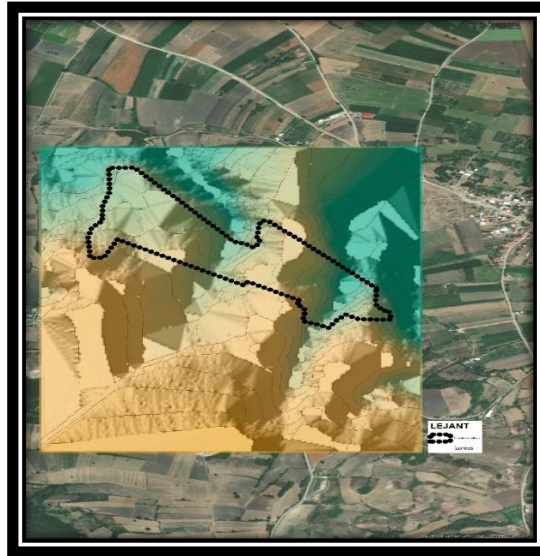
Bursa il sınırları içerisinde kalan, Mustafakemalpaşa ilçesi, Yalıntaş mahallesinde bulunan planlama alanında, eş yükselti eğrileri kullanılarak yöneliş analizi yapılmıştır. Planlama alanının batısında ve genelinde kuzey, kuzeybatı ve kuzeydoğu yönleri hakimken, alanın doğusunda doğu, güneydoğu, güney ve doğu yönleri de bulunmaktadır.



Harita 11: Yöneliş Analizi
(Kaynak: Ofis Çalışmaları)

5.4. ÜÇ BOYUTLU ARAZİ MODELİ

Planlama alanı üç boyutlu arazi modeli incelendiğinde alanın kuzeyden güneye doğru topografyasının yükseldiği görülmektedir. Yeşil alanlardan turuncu alanlara doğru gidildikçe topografyadaki yükseklik azalmaktadır. Planlama alanında yükseltinin en çok görüldüğü nokta kuzeydoğuda olduğu görülmektedir.



Harita 12: Üç Boyutlu Arazi Modeli
(Kaynak: Ofis Çalışmaları)

5.5. RÜZGAR/ HAKİM ANALİZİ

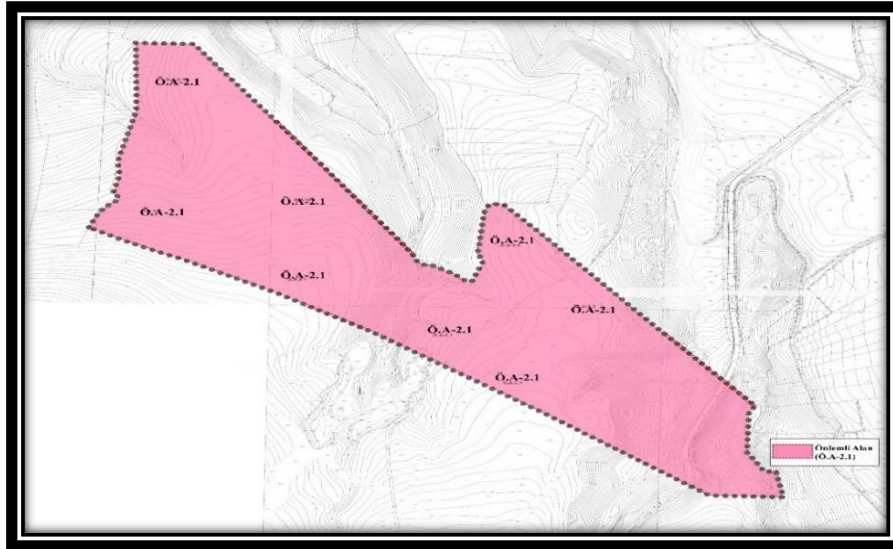
Planlama alanı hâkim rüzgâr yönü analizi harita 13'te gösterilmektedir. Planlama alanına kuzeydoğudan Poyraz rüzgârı esmektedir. Poyraz rüzgarları kışın sert soğuk yaparken yazın serinletici bir etkisi vardır.



Harita 13: Planlama Alanı Rüzgâr/ Hâkim Analizi
(Kaynak: Ofis Çalışmaları)

5.6. JEOLJİK YAPI ANALİZİ

Planlama alanı jeolojik yapı analizine bakıldığında Ö.A.2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité ‘Sorunlu Alanlar’) de kalmaktadır. Zemin etüt çalışması neticesinde; İnceleme alanı eğimli bir topografyaya sahiptir. Eğim değeri %10-20 olarak belirlenmiştir. Morfolojik olarak güneyden kuzeye ve kuzeydoğuya doğru topografik eğimde azalma olmaktadır.



Harita 14: Jeolojik Yapı Analizi
(Kaynak: Ofis Çalışmaları)

5.7. YEŞİL ALAN ANALİZİ

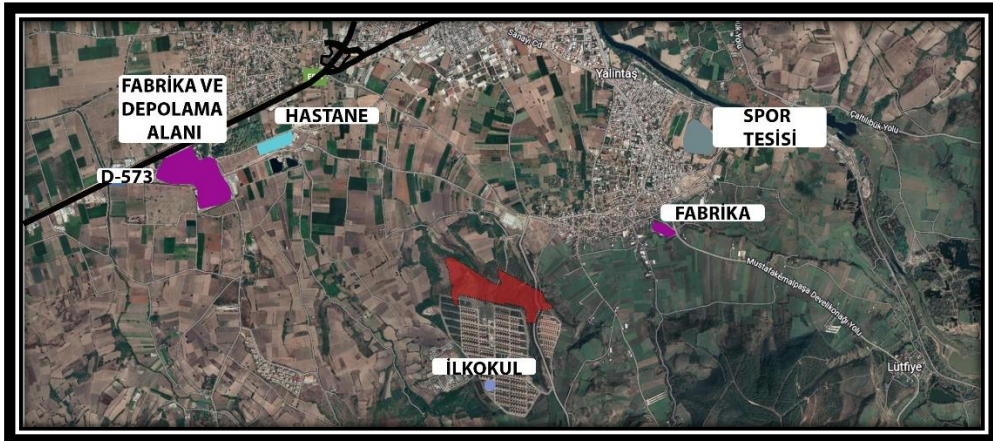
Planlama alanı çevresinde güneybatı, batı, kuzeybatı ve kuzeyinde orman alanları bulunmaktadır. Harita 15’te görüldüğü üzere planlama alanı çevresinde orman alanlarının bulunması planlama alanına potansiyel sağlamaktadır.



Harita 15: Yeşil Alan Analizi
(Kaynak: Ofis Çalışmaları)

5.8. YAKIN ÇEVRE ANALİZİ

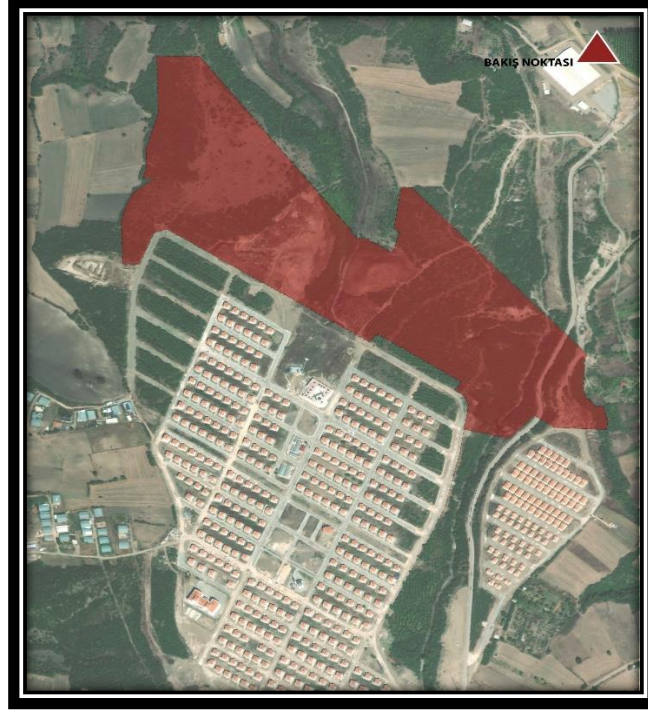
Planlama alanının yakın çevresine bakıldığı zaman fabrika ve depolama alanları çevresinde görülmektedir. Planlama alanı ve çevresinde mevcutta boş alanlar yoğun olarak görülmektedir. Alana en yakın hastane kuş uçuşu 1836 metre uzaklıktadır. Alana en yakın ilkokul alanı kuş uçuşu 1099,72 metre mesafesindedir. Planlama alanı çevresinin konut ihtiyacına ve bununla birlikte donatı alanı ihtiyacı olduğu gözlemlenmektedir.



Harita 16: Planlama Alanı Yakın Çevre Analizi
(Kaynak: Ofis Çalışmaları)

5.9. ÇEVRESEL DURUM ANALİZİ

Planlama alanı çevresinden geçen yol üzerinden bakış noktası ile alanın mevcut arazi durumunun bir kısmı görülmektedir. Planlama alanının mevcut durumda boş alan olduğu görülmektedir.



Harita 17: Çevresel Durum Analizi

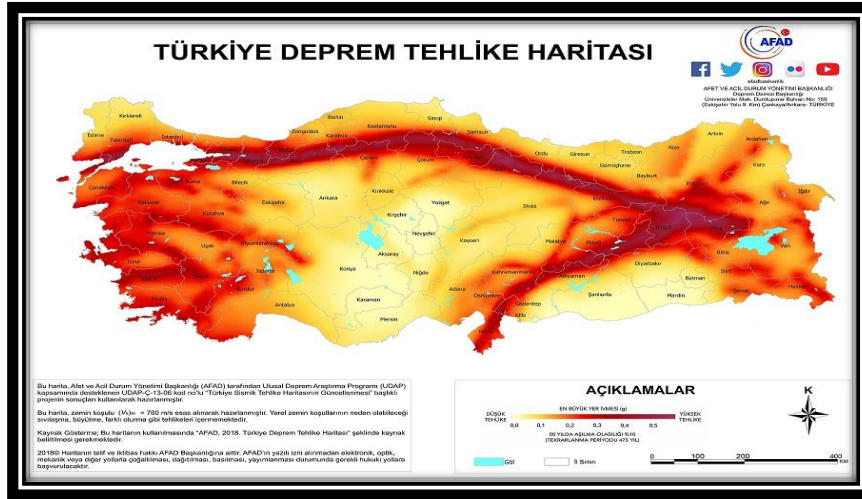
(Kaynak: Ofis Çalışmaları)



Harita 18: Çevresel Durum Analizi Bakış Noktası

5.10. DEPREMSELLİK ANALİZİ

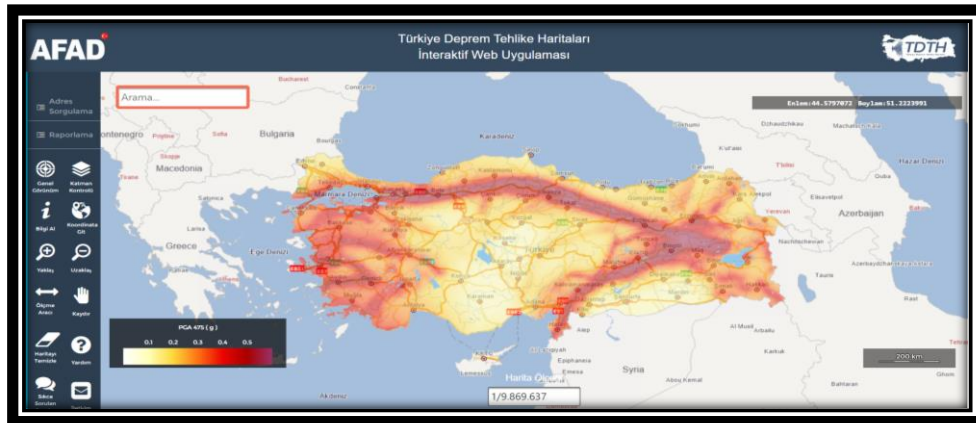
Bursa ili ve çevresi Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre hareketli bir coğrafyada bulunduğu görülmektedir. Marmara Bölgesinin genelinde görüldüğü gibi Türkiye'nin en aktif olan fay hatlarından biri olan Kuzey Anadolu Fay Hattı etkisi altında kalmaktadır. Bursa ve çevresinde yıkıcı etki oluşturabilecek güçte depremler Gemlik- Geyve Segmenti, Uluabat Fayı, Bursa Fayı'ndan beklenmelidir. Geçmişte bu fayların sebep olduğu depremler Bursa ilini etkilemiştir. Tarihsel süreç içinde depremlerden dolayı birçok hasar kalmıştır.



Şekil 4: Türkiye Deprem Tehlike Haritası (Kaynak: TMMOB Jeoloji Mühendisleri Odası)

İnceleme alanı; AFAD'ın 2018/11275 tarih ve sayılı yönetmeliğine göre Türkiye Deprem Tehlikesi Haritasına göre yapılaşma esnasında “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmelik” esaslarına mutlaka uyulması gerekmektedir.

Çalışma kapsamında Boğaziçi Üniversitesi Kandilli Rasathanesi ve Deprem Araştırma Enstitüsü, Ulusal Deprem Merkezi (UDİM)’nden alınan 1900-2022 yılları arasında 4.0 ve üzeri büyüklükteki deprem verileri hesabına göre bölgede 100 km yarıçaplı aletsel dönemde meydana gelen deprem büyüklükleri 7.0’a kadar ulaşabilmektedir.



Şekil 5: Türkiye Deprem Tehlike Haritaları

(Kaynak: AFAD Türkiye Deprem Tehlike Haritaları İnteraktif Web Uygulamaları)

<https://tdth.afad.gov.tr/TDTH/main.xhtml>

Deprem haritası incelendiğinde, Bursa Mustafakemalpaşa ilçesinin deprem tehlikesinin yüksek olduğu görülmektedir. PGA değerine bakıldığında inceleme alanının Türkiye Deprem Tehlikesi Haritasında 0.4-0.5 g arasında yer aldığı görülmektedir. Bursa merkezinin doğusunda deprem tehlike riski azken, batı yönüne doğru deprem riski arttığı görülmektedir. (Bknz. Şekil 6)



Şekil 6: Planlama Alanı Deprem Tehlike Haritası
(Kaynak: AFAD Türkiye Deprem Tehlike Haritaları İnteraktif Web Uygulamaları)
<https://tdth.afad.gov.tr/TDTH/main.xhtml>

5.11. YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU

“Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’nın 28.09.2011 ve 102732 sayılı genelgesi doğrultusunda Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü’nün 19.08.2008 tarih ve 10337 sayılı genelgesinde Jeolojik- Jeoteknik Etüt” çalışmalarına ait Format-3’te belirtilen hususlar, ilgili genelge ve yönetmeliklerce hazırlanmış olup, söz konusu rapor ve yerleşime uygunluk haritaları 21.09.2022 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

İnceleme alanında yapılan çalışmalar sonucunda elde edilen veriler çerçevesinde yerleşime uygunluk açısından; Ö.A.2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) olmak üzere 1 gruba ayrılmıştır.

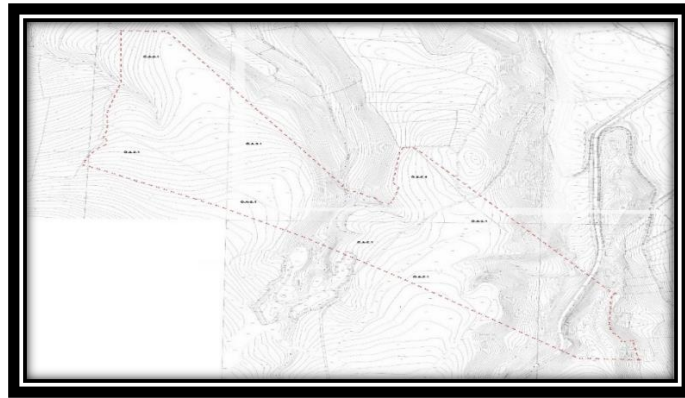
5.11.1. Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında yapılan arazi gözlemleri, sondaj ve jeofizik ölçümleri sonucunda alanda Açık kahve ve Yeşil renkli Çakıllı Kumlu Kil ve Göbel Formasyonuna ait Açık kahve- Yeşil renkli çatlaklı Kil taşlarının alanda %10 ile 20 arasında olduğu görülmüştür. Bu alanlarda heyelan ve kaya düşmesi gibi kütleli hareketlerin etüt çalışması boyunca rastlanılmamakla birlikte bu alanların eğimli olması, zeminlerin bozulmuş olması, “yüzey ve çevre suyu etkisi ile rezidüel zon olması nedeniyle kontrolsüz kazılarda stabilite sorunları gelişebileceği, muhtemel stabilite sorunlarının mühendislik önlemlerle ortadan kaldırılabileceği kanaatine varıldığından bu alanlar” Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime uygunluk haritalarında “**Ö.A.2.1.**” simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- “Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak olan kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılarak stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.”
- Bu alanlarda olası stabilite problemlerinin önüne geçilmesi için “teraslama, eğim düşürme gibi” uygun projelendirmelerin uygulanması önerilmektedir.
- Bu alanlarda yağmurlu mevsimlerde oluşacak yüzey suları, sızıntı suları, kaynak suları ve yapıların atık suları” kafa hendekleri gibi benzer yöntemler ile etkisizleştirilmesi, yer altı suyuna rastlanan yerlerde drenajın sağlanması gerekmektedir.
- Doğal ve kazılar sonrası oluşacak olan şevlerin açıkta bırakılmadan dayanma yapıları vb. yöntemler ile daha güvenli bir hale getirilmelidir.
- Bu alanlarda yapılacak olan kazılarda ve özellikle derin kazılarda kendi ve komşu parseller ile çevredeki yolların güvenliğini sağladıktan sonra kazı yapılmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu noktalarda eğimin düşürülmesi için mutlaka önlemler alınmalıdır.
- Yapılaşmayı etkileyecek mühendislik sorunlarında uzman mühendisler tarafından projelendirilmeli ve bu projeler belediyesi kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” hükmüne uyulmalıdır.
- “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükmüne uyulmalıdır.

Alanda “Afete Maruz Bölge” kararı bulunmamaktadır. Ancak yapılaşma esnasında “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” ile “Deprem Bina Tehlikesi Yönetmelik” esaslarına mutlaka uyulmalıdır. Çünkü alan Türkiye Deprem Tehlikesi Haritasında yüksek tehlikeli bölgede yer almaktadır.



Harita 19: Planlama Alanı Jeolojik Etüt Çalışması

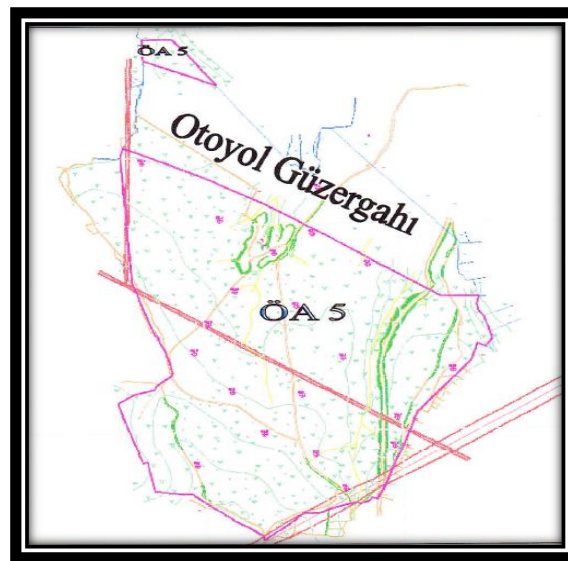
“Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’nın 28.09.2011 ve 102732 sayılı genelgesi doğrultusunda ilgili genelge ve yönetmeliklerce hazırlanmış olup, söz konusu rapor ve yerleşime

uygunluk haritaları 13.12.2011 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.” Onaylanan zemin etüt raporuna göre, inceleme alanı elde edilen veriler çerçevesinde yerleşime uygunluk açısından; Ö.A.5 (Önlemlili Alanlar 5) olmak üzere 1 gruba ayrılmıştır.

5.11.2. Önlemlili Alan 5 (ÖA-5)

İnceleme alanında yapılan arazi gözlemleri, sondaj ve jeofizik ölçümleri sonucunda alanda genel olarak kahve renklerde az kumlu, çok katı- sert kıvamlı, yüksek plastisiteli ve yüksek işime potansiyeline sahip zemin olduğu görülmüştür. Bu tür yüksek işime özelliği gösteren zeminlerde büyük hacim değişiklikleri zemin yüzeyindeki hafif yapılara büyük zararlar verebilmektedir bundan dolayı yüksek işime özelliği gösteren bu tip zeminlerde temelin radye temel seçilmesi ve yürürlükteki deprem yönetmeliğine göre hesaplanması gerekmektedir. Yapılar inşa edilirken mutlaka drenaj sistemi tesis edilmeli ve temel altına su kaçması önlenmelidir. İnceleme alanı eğim miktarı %20’den büyük olan alanlarda yüksek şişime potansiyelinin yanı sıra yüksek eğim açısından olabilecek mühendislik problemleri göz önünde bulundurulmalıdır. Bu alanlarda yapılaşmaya gidilirken eğimin nispeten düşük olduğu kesimlerde hafriyatla, nispeten eğimin yüksek olduğu kesimlerde kademeli hafriyatla eğim düzleştirilmeli, hafriyat sonucu oluşan dik şevler kesinlikle açıkta bırakılmadan uygun projelerle istinat yapıları desteklenmelidir.

- Bu alanlarda inşaat temelleri mümkün olduğu kadar sağlam zemine oturtulmalıdır.
- İnceleme alanının taşıdığı jeolojik ve morfolojik özellikleri ile bölgenin 1. Derece Deprem Kuşağı’nda bulunması da göz önüne alındığı zaman, “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik”, “Derem Bölgelerinde Yapılacak olan Binalar Hakkındaki Yönetmelik” şartlarına uyulmalıdır.



Harita 20: İnceleme Alanı Genel Görünüm

5.12. KENTSEL SOSYAL ALTYAPIYA ERİŞİLEBİLİRLİK

Planlama alanı için yapılmış olan erişilebilirlik analizleri, planlama alanının çevresinde bulunan fonksiyonlara göre yapılmış ve gerekli olan fonksiyonların belirlenmesi sağlanmıştır. Aşağıda bulunan fonksiyonların dışında planlama alanına anaokulu, ASM, ibadet alanı ve teknik alt yapı alanları eklenmesi gerekmektedir.

5.12.1. İlkokul Erişilebilirlik

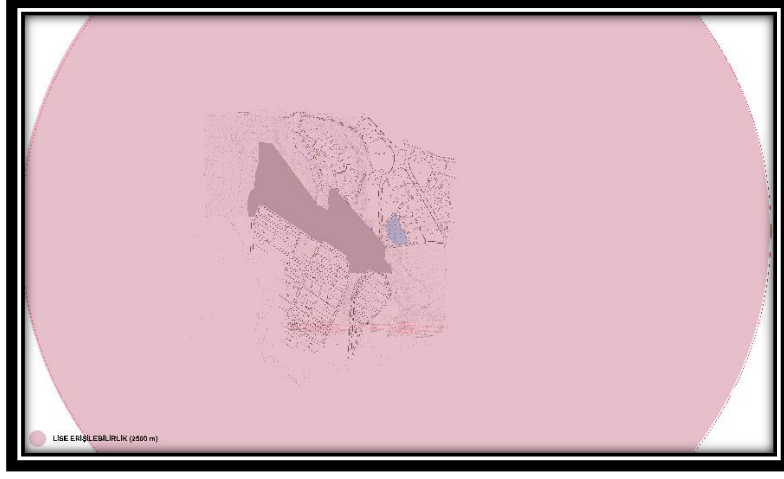
Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Yürüme Mesafeleri, Madde 12- (1) 'de yer alan İmar planlarında İlkokul fonksiyonları takriben 500 m yarıçaplı asgari yürüme mesafesi dikkate alınarak analiz yapılmıştır. Analiz sonucunda Gri renkte olan planlama bölgesinin güney, doğu, güneydoğu, güneybatı, kuzeydoğu bölgelerine erişimin olmadığı görülmektedir. Planlama alanının ilkokul ihtiyacının olduğu görülmektedir.



Harita 21: İlkokul Tesisi Erişilebilirlik
(Kaynak: Ofis Çalışmaları)

5.12.2. Lise Erişilebilirlik

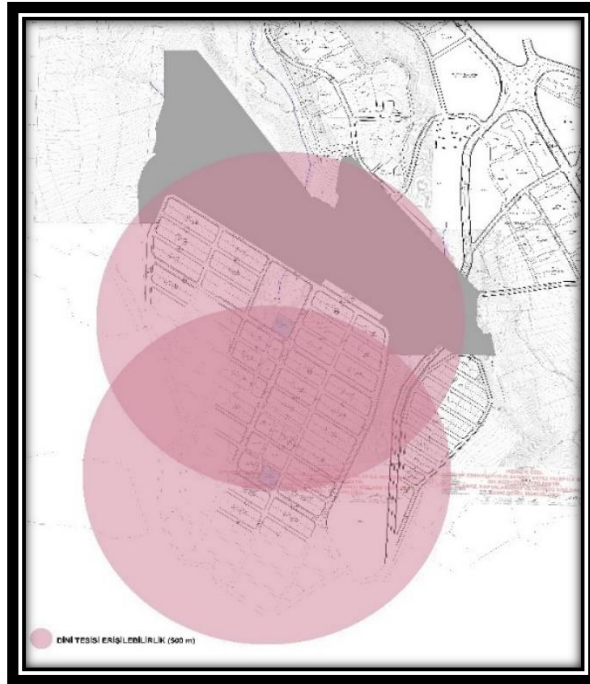
Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Yürüme Mesafeleri, Madde 12- (1) 'de yer alan İmar planlarında Lise fonksiyonları takriben 2500 m yarıçaplı asgari yürüme mesafesi dikkate alınarak analiz yapılmıştır. Analiz sonucunda lise alanının erişim mesafesi gri renkte olan planlama bölgesini de içine almaktadır. Planlama alanının lise fonksiyonu ihtiyacı bulunmamaktadır.



Harita 22: Lise Erişilebilirlik
(Kaynak: Ofis Çalışmaları)

5.13. DİNİ TESİS ERİŞİLEBİLİRLİK

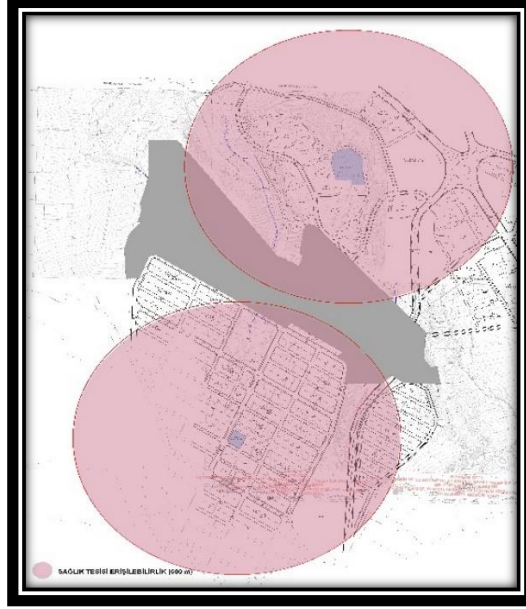
Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Yürüme Mesafeleri, Madde 12- (1) ‘de yer alan İmar planlarında Dini Tesis fonksiyonları takriben 500 m yarıçaplı asgari yürüme mesafesi dikkate alınarak analiz yapılmıştır. Analiz sonucunda Gri renkte olan planlama bölgesinin kuzeybatı, batı, kuzey doğu bölgelerine erişimin olmadığı görülmektedir. Planlama alanının dini tesis ihtiyacı olduğu görülmektedir.



Harita 23: Dini Tesisi Erişilebilirlik
(Kaynak: Ofis Çalışmaları)

5.14. SAĞLIK TESİSİ ERİŞİLEBİLİRLİK

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Yürüme Mesafeleri, Madde 12- (1) ‘de yer alan İmar planlarında Aile Sağlık Merkezi fonksiyonları takriben 500 m yarıçaplı asgari yürüme mesafesi dikkate alınarak analiz yapılmıştır. Gri renkle gösterilen planlama alanının Aile Sağlık Merkezine ihtiyacı bulunmaktadır.



Harita 24: Sağlık Tesisi Erişilebilirlik
(Kaynak: Ofis Çalışmaları)

5.15. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

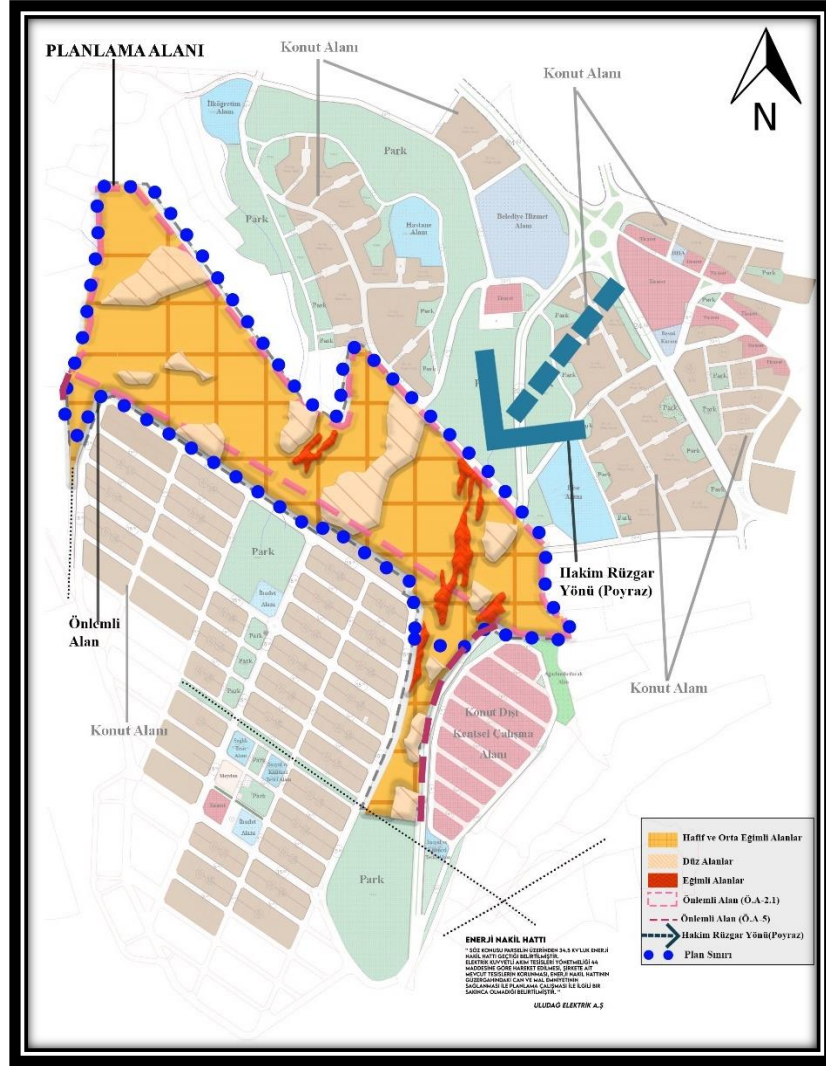
Planlama alanı ve çevresinde Açık ve Yeşil Alanlar incelendiği zaman planlama alanı sınırları içerisinde yeşil alanın artırılması gerekmektedir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 11(1)' de belirtilen EK-2 Tablosuna göre Açık ve Yeşil Alanlarda kişi başına düşen m^2 10 m^2 'den az olamaz.



Harita 25: Açık ve Yeşil Alanlar
(Kaynak: Ofis Çalışmaları)

5.16. SENTEZ

- Planlama alanının büyüklüğü 297753,78 m² (29,7 ha)
- Planlama alanı topografik yapısı nedeniyle düz, hafif eğimli ve eğimli alanlar olarak üçe ayrılmıştır.
- Planlama alanının çeperlerinde iç kesimden kuzeye ve doğuya doğru eğim artmaktadır.
- Eğimden ötürü yerleşim alanları “Yerleşime Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (Ö.A-2.1.) ile Önemli Alan 5 (Ö.A-5)” olmaktadır.



Harita 26: Planlama Alanı ve Çevresine İlişkin Sentez Paftası
(Kaynak: Ofis Çalışmaları)

6. MERİ PLANLAR

Planlama alanını içine alan üst ölçekli planlar, bölge planları ve stratejik planların incelemesi yapılarak planlama alanı ile ilişkisi kurulmuştur.

Planlama alanına ilişkin Mer'i planlar incelendiğinde; Bursa 2020 yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunduğu görülmüştür. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

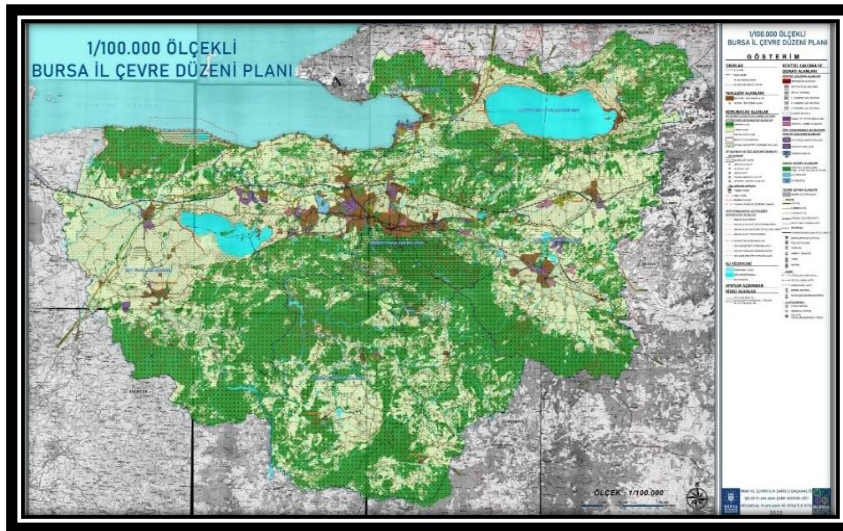
6.1.1. Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Kararları ve Uygulama Hükümleri

Mustafakemalpaşa Planlama Bölgesi; Karacabey Belediyesi belediye sınırı, Karacabey Harası, Mustafakemalpaşa, Yalıntaş, Tatkavak belediyeleri belediye sınırları ve Mustafakemalpaşa Organize Sanayi Bölgesini içine alan bir planlama bölgesini oluşturmaktadır. Buradaki planlama bölgesinde iki farklı yerleşimi merkezine yönelik iki ayrı planlama bölgesi oluşturulmuştur (Kaynak: Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Kararları ve Uygulama Hükümleri)

- Planlama ilkelerinde; Mustafakemalpaşa ve İnegöl'deki yer seçimi yapılmış olan organize sanayi bölgeleri plan verisi olarak kabul edilerek Bursa'nın merkezinde sıkışmış olan sanayi alanlarının bu ilçelere yönlendirilmesi desantralize edilebileceği fakat bu iki ilçe içinde tarımsal niteliğin yüksek olması ve tarım topraklarını barındırmaları sebebiyle organize sanayi bölgelerinde kirlletici sanayiye yer verilmemesi öngörülmüştür.

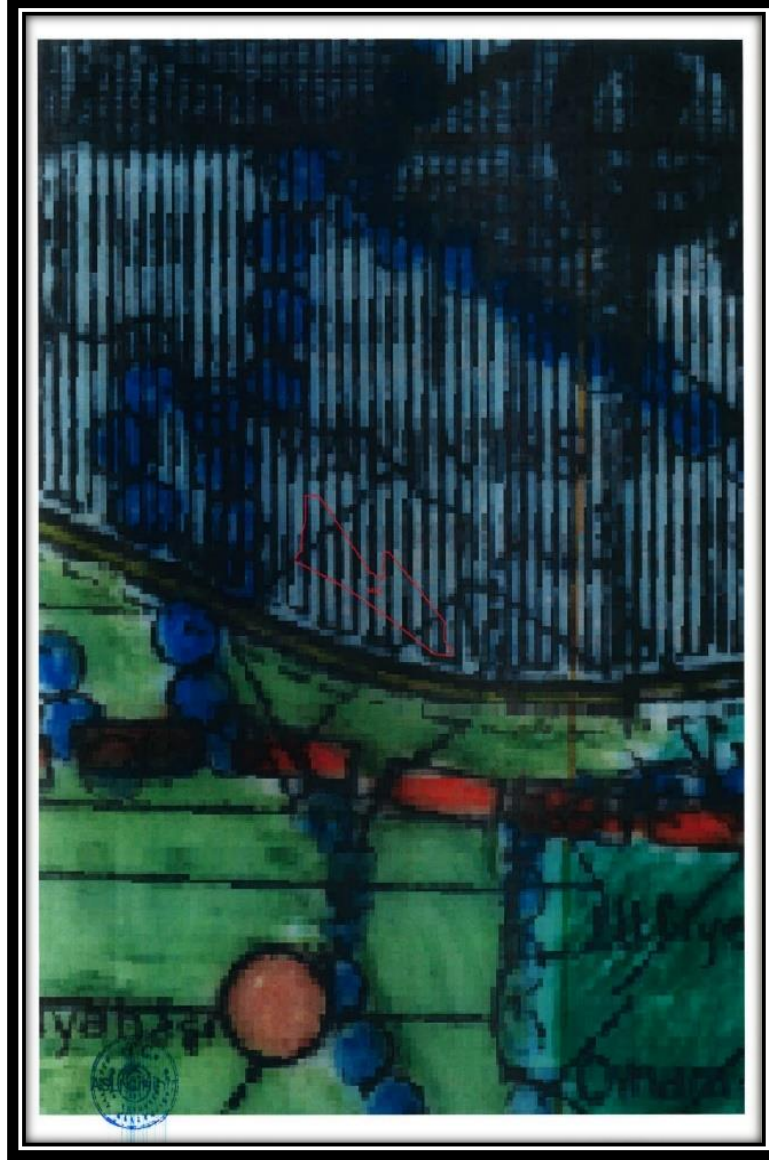
Mustafakemalpaşa Planlama Bölgesi

- Mustafakemalpaşa planlama bölgesi 2005 yılı nüfusu 110.000, 2020 yılı nüfusu 160.000-192.000 kişidir.
- Mustafakemalpaşa ovasının korunması için eylem planı hazırlanmasına karar verilmiştir. Tarım alanlarının verimliliğini arttıracak çalışmaların destekleneceğine yer verilmiştir.
- İlçe merkezinde inşaatı devam eden organize sanayi bölgesinin faaliyete geçirilmesi hedeflenmiştir. Doğal çevreye verilebilecek zararı önlemek için bir arıtma tesisinin yapılması zorunlu kılınmıştır.
- Ekolojik çevreyi korumak ve kirliliği önlemek amacıyla çeşitli tedbirlerin alınması gerektiğinden özellikle gündemde olan Susurluk çayı kirliliği için çalışmaların yapılması gerekliliğinden bahsedilmiştir.



Şekil 7: Bursa İl Çevre Düzeni Planı

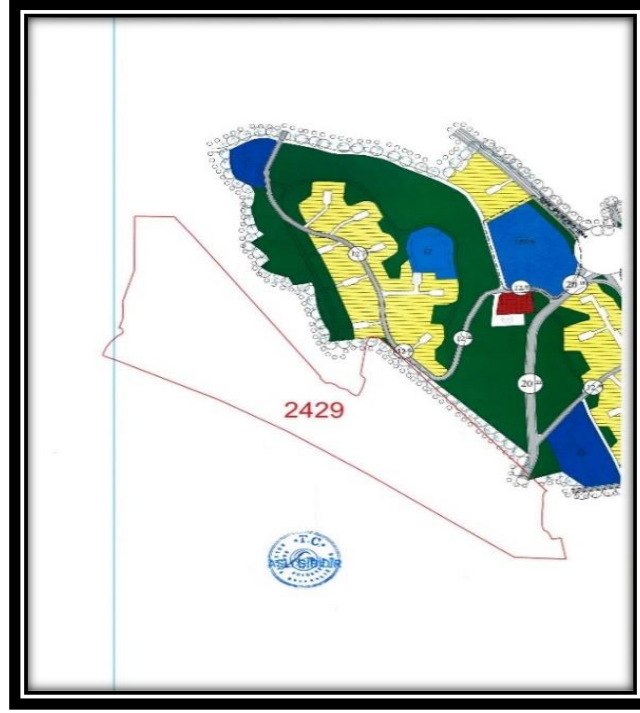
Bursa Büyükşehir Belediyesi 06.01.2021 tarihli ve E-90240332-115.01.01- 1467 sayılı yazısında; taşınmazın bir kısmı “**Planlama Alanı** (planlama kararlarına göre kentsel gelişmenin yönlendirileceği alanlar)” kaldığı belirtilmektedir. Planda bu alanlarla ilgili tanım şu şekildedir: Mevcut yerleşim alanını ve onaylı uygulama imar plan kararlarını kapsayan, yerleşimin makro formunu ve gelişmesini şematik olarak belirleyen alanlardır.



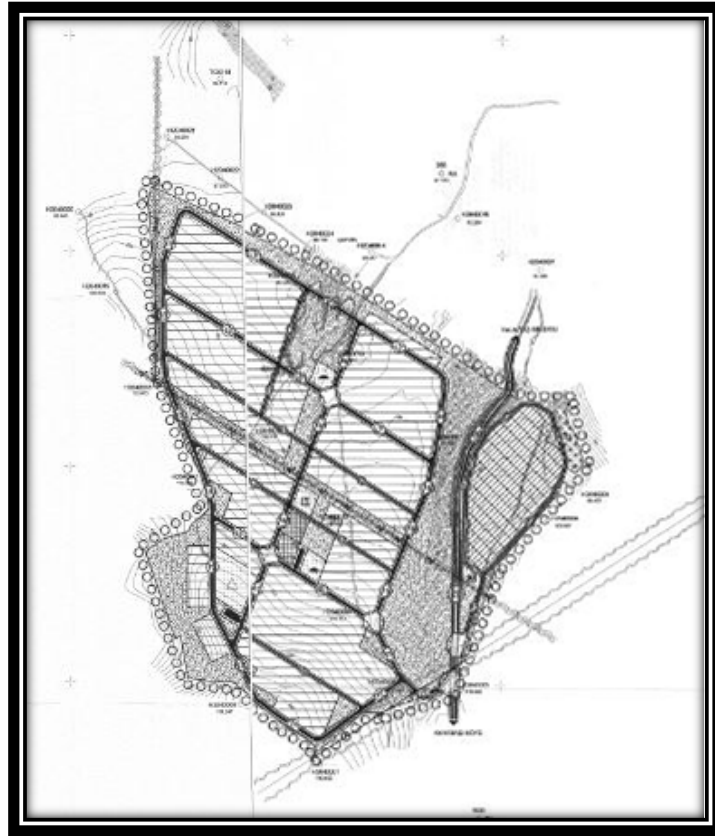
Harita 27: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Yeri

6.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Proje alanına ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır. Bursa Büyükşehir Belediyesi 6.01.2021 tarihli ve E-90240332-115.01.01- 1467 sayılı yazısında; kısmen 1/5000 Ölçekli Yalıntaş Nazım İmar Planında “Gelişme Konut Alanı, Parklar ve Yerleşim İçi Ana Yollar” da kaldığı belirtilmektedir. 385 Ada 11 Parselin ise tamamı 04.11.2011 t.t.'li Bursa İli, M. Kemalpaşa İlçesi, Yalıntaş Beldesi İskân Konutlarına Ait Nazım İmar Planında “Park ve Yollar” da kalmaktadır.



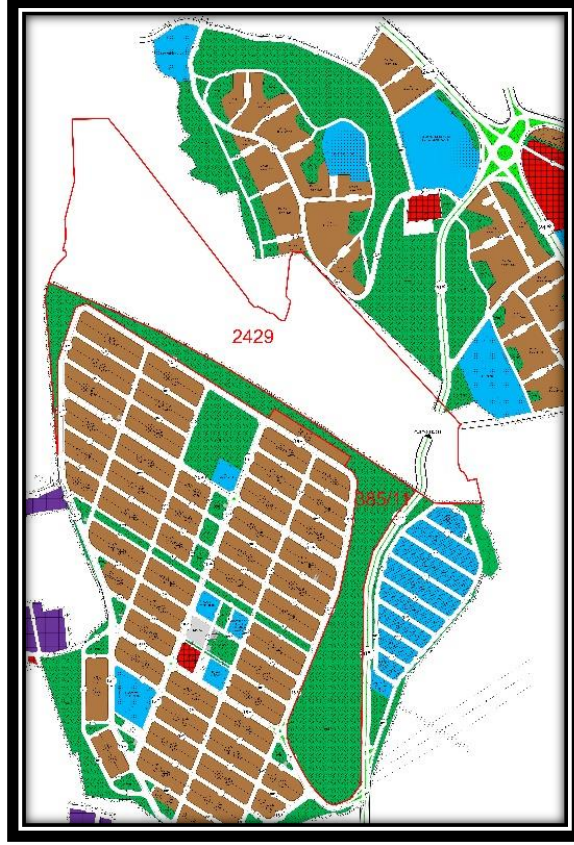
Harita 28: 1/5000 Ölçekli Yalıntaş Nazım İmar Planı



Harita 29: 04.11.2011 t.t.'li 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

6.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Proje alanına ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. Planlama alanı sınırları içinde kalan 385 ada 11 parselin tamamı 16.04.2012 t.t.'li “Bursa İli Mustafakemalpaşa İlçesi Yalıntaş Beldesi İskân Konutlarına Ait Uygulama İmar Planında” “Parklar ve Yollar” da kalmaktadır.



Harita 30: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

7. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

7.1. MÜLKİYET BİLGİLERİ

Planlama alanı, Bursa İli Mustafakemalpaşa İlçesi, Yalıntaş Mahallesi sınırları içerisinde bulunan arsa vasıflı taşınmazın (385 ada 11 parsel) tamamı (108.894,32 m²) 18.12.2013 tarih 14680 yevmiye numarası ile Maliye adına tescil edilmiştir. Ham toprak vasıflı taşınmazın (2429 parsel) 15.03.2021 tarih 6633 yevmiye numarası ile 259.841,62 m²'lik alanın 1/2'si Mustafakemalpaşa Belediyesine, 1/2'si T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı üzerine kayıtlı olduğu görülmektedir.

Plan bütünlüğünü sağlamak adına 385 ada 11 parselin bir kısmı planda tasarlanmıştır.

MALİK	ADA/PARSEL	NİTELİK	ALAN (m ²)
Maliye Hazinesi	385/11	Arsa	108.894,32
Mustafakemalpaşa Belediyesi	2429 (1/2)	Ham toprak	129.920,81
Toplu Konut İdaresi (TOKİ)	2429 (1/2)	Ham Toprak	129.920,81



Harita 31: Mülkiyet Analizi

8. DEĞERLENDİRME VE PLAN KARARLARI

8.1. KURUM GÖRÜŞLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Plan çalışmalarına altlık teşkil etmek üzere Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8. Maddesine istinaden ilgili kurum ve kuruluş görüşleri talep edilmiştir. Söz konusu kurum görüşlerinden;

AFAD E-69397757-952.01.04.04-178813 sayılı yazısında; “Söz konusu alan ile ilgili Afete Maruz Bölge Kararının bulunmadığı yalnızca eğimi yüksek olan alanlarda yapılacak uygulamalar sırasında stabilite sorunlarına (heyelan ve kaya düşmesi vb.) karşı tedbirlerin alınması hususu belirtilmiştir. Ayrıca 7269 sayılı “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik”, 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediyesi 6.01.2021 tarihli ve E-90240332-115.01.01- 1467 sayılı yazısında; Planlama alanının (planlama kararlarına göre kentsel gelişmenin yönlendirileceği alanlar) kısmen 1/5000 Ölçekli Yalıntaş Nazım İmar Planında “Gelişme Konut Alanı, Parklar ve Yerleşim İçi Ana Yollar” da kalmaktadır. 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi kanuna göre 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları ilçe belediyesinin yetki ve sorumluluğunda olmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin bilgi ve belgelerin ilgili ilçe belediyesinden temin edilmesi gerektiği belirtilmiştir. İmar planları yapılırken onaylı planlar, plan hükümleri, kurum görüşleri ve ilgili mevzuatlar doğrultusunda işlem yapılması gerektiğine dair vurgu yapılmıştır.

Bursa il Tarım ve Orman Müdürlüğünün 09.02.2021 tarih ve E-45706566-230.04.02-379927 sayılı Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Uygulama Talimatında; *“Tarım dışı amaçlı arazi kullanımı için öncelikle alternatif alan değerlendirilmesi yapmadan önce konut, spor tesisi, ticari tesis, sağlık tesisi, eğitim tesisi, ibadet yeri taleplerinin belediye başkanlığı ya da köy muhtarlığına, sanayi tesis talepleri için ilçe ya da ildeki organize sanayi bölgesi yönetiminden, planlı alanda söz konusu faaliyetlerin yapılabileceğine dair uygun alan bulunup bulunmadığına dair sorulması”* durumuna yer verilmiştir. Alan araştırması sonucunda; “Mustafakemalpaşa İlçesi Yalıntaş mahallesinde Planlama çalışması” için Mustafakemalpaşa ilçe sınırlarının dahilinde Güncel İmar Planlarda talep konusuna uygun halihazır durumda kullanılmayan alanların bulunup bulunmadığına dair bildirilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Mustafakemalpaşa Belediyesi 21.12.2020 tarihli ve E9494784710016831 sayılı yazısında; Yapılan incelemeler doğrultusunda çalışmalara başlanmasında sakınca olmadığı, taslak plan aşamasında tekrardan görüş sorulması gerektiği belirtilmiştir.

AKSA Doğalgaz 29.12.2020 tarihli ve KSKDG.20/7202 sayılı yazısında; Bölgede alt yapı çalışmalarına başlanma tarihinin bildirilmesi hususunda yılın yatırım planına alınacağı görüşü bildirilmektedir.

BOTAŞ (Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.) 26106802-045.99-E.2321979 sayılı yazısında; Söz konusu parselde ait mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmadığı belirtilmektedir.

Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü 25.01.2021 E-13138482-730.10-4109 sayılı yazısında; Yapılan altyapı planlama çalışmaları sonucunda ilave alandan gelecek atıksuların planlanmış olan atıksu sistemine bağlantısının sağlanıp sağlanamayacağı konusunun değerlendirilebilmesi için nüfus, debi vb. bilgilerin netleşmesi ile görüşün sonrasında kararlaştırılacağı belirtilmiştir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 09.02.2021 tarihli ve E-48376342-754-908505 sayılı yazısında; Proje alanı içinde herhangi bir projelerinin bulunmadığı ancak Tavşan Dere ve Deveboynu Derenin geçtiği tespit edilmiştir. *“Dere taşkın kontrolüne yönelik dere ıslah çalışmaları yapılmaya kadar derelerin her iki sahillerinden 15’er metrelik koruma bantları bırakılarak, yapılaşma dışı tutulması gerektiği belirtilmiştir.”*

İnşaat veya işletme aşamalarında oluşabilecek her türlü atıkların ilgili yönetmeliklere uygun şekilde ortadan kaldırmak, yeraltı suyu ve yüzeysel suların kirlenmesini önleyici tedbirlerin alınması” Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği”, "Yeraltı sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik", "İçme – Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik" hükümlerine uyularak, herhangi bir zarar durumunda bahse konu olan faaliyetlerin iptal edilmesi ve “Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” hükümleri çerçevesinde sonuçlandırılmasında bir sakınca bulunmadığı belirtilmektedir.

Parselin kuzeybatısında kalan Aşağısusurluk Karacabey ovası işletme sahası içindedir ve yeraltı suyu kapalıdır. İleri bir zaman diliminde yeraltı suyu kullanma talebinin olması durumunda Bölge Müdürlüğünce talebin karşılanamayacağı hususu belirtilmiştir.

Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 28.01.2021 tarihli ve E-27264143-622.02-179521 sayılı yazısında; Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğü tarafından belirtilen alan üzerinde mevcut onaylı bir doğal sit kaydının bulunmadığı hususu belirtilmiştir. Ancak plan kapsamında herhangi bir faaliyete başlamadan önce; 2872 Kanunlara bağlı olarak çıkarılan Yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması gerekliliğinden, ÇED Yönetmeliği kapsamında tekrar Şube Müdürlüğünün görüşünün alınması gerektiği belirtilmiştir. Ek olarak alanın “3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmelik” kapsamında kalmadığı bilgisi verilmiştir.

Bursa Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü 12.01.2021 tarihli ve E-97140558-304.02-1032730 sayılı yazısında; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün uygundur görüşünün alınması koşuluyla, 2634 Sayılı turizmi Teşvik Kanunu uyarınca sakınca bulunmadığı belirtilmemiştir. Ayrıca “16.12.2006 tarihli ve 26378 sayılı Resmî Gazete ’de yayımlanan Bursa Mustafakemalpaşa Tümbüldek Termal Turizm Merkezi sınırının yer aldığı” bilgisi verilmiştir.

Bursa İl Tarım ve Orman Bakanlığı 2. Bölge Müdürlüğü 31.12.2020 tarihli ve E-25766643-754-3688464 sayılı yazısında; İncelemeler doğrultusunda mezkur alanın, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ve 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu ile tanımlanmış olan korunan alanlar içinde bulunmadığından ve alan içerisinde 04.04.2014 tarih ve 28962 sayılı Resmi Gazete ‘de yayımlanarak yürürlüğe giren Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği altında sulak alanlarının bulunmadığı, Biyolojik Çeşitlilik Envanter ve İzleme Çalışması altında herhangi bir korunması gereken türün bulunmadığı belirtilmektedir.

Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü 23.12.2020 tarihli ve E-84113134-755.01/300592 sayılı yazısında; İncelemeler doğrultusunda söz konusu alanın mevcut veya planlanan herhangi bir Karayolu Güzergahı dışında olduğu belirtilmiştir.

Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü 17.12.2020 tarihli ve E-35546553-169.99-963160 sayılı yazısında; İncelemeler doğrultusunda anılan taşınmazın mevcut arkeolojik, kentsel ve tarihi sit alanları ve koruma alanı dışında yer aldığı bu yüzden korunması gereken taşınır-taşınmaz herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığı belirtilmiştir. Söz konusu taşınmazda uygulama sırasında 2863 sayılı Yasa’da belirtilen haber verme zorunluluğu başlıklı 4. Maddesinde yer alan hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmiştir.

Türkiye Elektrik İletişim A.Ş. Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü E-57688532-045.01[045.01]-449607 sayılı yazısında; söz konusu parsel sınırlarında geçen mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmadığı belirtilmiştir.

Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. yazısında; söz konusu parselin üzerinden 34.5 kV’luk enerji nakil hattının geçtiği, yatay ve düşey emniyet mesafelerinin 30.11.2000 gün ve 2426 sayılı resmî gazetede

yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesine göre hareket edilmesi, şirkete ait mevcut tesislerin korunması enerji nakil hattının güzergâhındaki can ve mal emniyetinin sağlanması ile planlama çalışması ile ilgili bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.

8.2. PLANLAMA ALANINDA NÜFUS HESABI

8.2.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI NÜFUS HESABI

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda toplam Konut Alanı büyüklüğü (~12,4 hektar) 124821,31 m²'dir. Toplam Konut Alanı büyüklüğü içerisinde Konut+ Ticaret Alanından gelen konut alanı da dahil edilmiştir. Konut+ Ticaret Alanının %70'i konut alanı, %30'u ticaret alanına ayrılmıştır. Toplam Konut+ Ticaret alanı 6798,92 m²'dir. Konut alanına ayrılan alan 4759,24 m² olmaktadır. Söz konusu konut alanlarında yapılaşma koşulu 1.00 emsal olarak belirlenmiştir. İdareimiz tarafından sosyal konut tip projelerde daire büyüklükleri 110 m²'dir. Bursa İli, 2021 yılı TÜİK verilerinde ortalama hane halkı büyüklüğü 3,17 olarak açıklanmıştır. Planda esas alınan kişi başı inşaat alanı $110/3,17 = 34,7$ m², yaklaşık 35 m² yapmaktadır.

Mekânsal planlar yapım yönetmeliğindeki standartlar doğrultusunda nüfus ihtiyacına yönelik donatı büyüklüğü ve erişim mesafelerinin dikkate alınması, kentsel mekân kurgusu yapılması ve plan kararlarının uygulama imar planı ölçeğinde gösterilmesi sonucunda hesaplanan nüfus 3566 kişi olmaktadır.

Tablo 7: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Nüfus ve İnşaat Alanı Hesabı

FONKSİYON	ALAN	EMSAL	EMSAL ALANI	KİŞİ BAŞI İNŞAAT ALANI	NÜFUS
KONUT ALANI	120.062,07 m ²	1,00	120.062,07 m ²	35	3430
KONUT+ TİCARET (%70 Konut Alanı, %30 Ticaret Alanı)	Toplam Alan 6798,92 m ² Konut Alanı: 4759,24 m ²	1,00	4759,24 m ²	35	136
TOPLAM KONUT ALANI	124.821,31 m ²	1,00	124.821,31 m ²	35	3566

8.3. PLAN KARARLARI

Mer'i imar planlarının olmaması nedeniyle alanda yapılan analizler neticesinde konut alanları, donatı alanları ve yollar plana esas uygunlukta planlanmıştır. Alanın çevresinde bulunan Mer'i planlar göz önüne alınarak parçacıl planlama yaklaşımdan uzaklaşıp, meri planlarla bütünleşecek kurguyu yapabilmek için 385 ada 11 parselin bir kısmı plan sınırına dahil edilmiştir. Bu doğrultuda plan bütününde sürekliliğin, bütüncülüğün ve uyumluluğun sürdürülmesi esas alınmıştır.

8.3.1. Konut Alanlarına İlişkin Kararlar

Konut alanlarının yer seçim kararı sosyal donatı alanlarıyla etkileşimleri ve fiziki eşikler gözetilerek oluşturulmuş olup çevredeki imar planları ile bütünlüğünü sağlayacak şekilde yapılaşma koşulları tanımlanmıştır.

İmar planında konut alanlarında yapılaşma $E=1,00$ ve $Yençok= 4$ Kat olacak şekilde sağlanacaktır. Konut alanlarında ya da parsel için belirlenen emsal değeri içerisinde kalmak ve emsal alanının %5'ini aşmamak kaydıyla ticaret yapıları yapılabilir. Bu yapılar bağımsız blok olarak ve/veya konut bloklarının sadece zemin ve bodrum katlarında yapılabilecektir.

8.3.2. Çalışma Alanlarına İlişkin Kararlar

Bu alanlarda mahallenin günlük ihtiyaçlarına yönelik, zemin kat ticaret üst katlar konut olacak şekilde veya konumu ve büyüklüğü Avan projede belirlenmek üzere, çarşı, lokanta, restoran, eczane, bakkal, manav, kasap, terzi gibi kullanımlara yönelik ticaret ve hizmetlere yönelik bağımsız yapı olarak ticaret birimleri yapılabilecektir.

Ticaret+ Konut alanında yapılaşma $E= 1,00$ ve $Yençok= 4$ Kat, Ticaret Alanında yapılaşma $E=1,00$ ve $Yençok= 4$ Kat olacak şekilde sağlanacaktır.

8.3.3. Donatı Alanlarına İlişkin Kararlar

8.3.4. Açık ve Yeşil Alanlar

Planlama alanı için 104900,98 m² büyüklüğünde Park Alanı planlanmıştır. Bu alanlar, bölgenin yeşil alan ve park gereksinimini karşılamaya yönelik aktif yeşil alan olarak düzenlenecektir. Bu alanlarda çevreyle uyumlu, topografyayı bozmadan, bölgenin özgün doğal yapısını ortaya çıkaracak, yeşil sürekliliğini kesintiye uğratmayacak şekilde uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır.

Park Alanında; park ve dinlenme alanı olarak planlanan yeşil alanlarda yerleşmenin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere kent içinde ve çevresinde gününbirlik kullanıma yönelik, gezi alanları, yürüyüş; koşu, bisiklet gibi açık havada yapılabilen spor faaliyetleri, kültürel aktivite alanları, rekreasyon alanları, piknik alanları, oyun eğlence parkları, çocuk bahçeleri ve oyun alanları gibi fonksiyonlar yer alabilecektir.

Bu alanlarda; birim taban alanı 20 m²'yi, $Yençok=4,50$ m. yüksekliğinde 1 katlı, kalıcı olmayan ve sökülüp takılabilir elemanlardan oluşan temelsiz yapılar (büfe, çay bahçesi, muhtarlık, trafo, taksi durağı, umumi hela vb.) ile açık hava spor alanları (gezi alanları, yürüyüş, koşu ve bisiklet parkuru vb.) ve açık oyun alanları vb. birimler yer alabilir. Dere akslarındaki park alanlarında hiçbir yapı yapılamaz.

8.3.5. Sosyal Altyapı Alanlarına İlişkin Kararlar

Planlama alanında 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile önerilen 3566 kişilik nüfusun ihtiyaç duyacağı donatı alanları, “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği” Madde 11(1)’deki Ek-2 Tablo ’da belirtilen standartlara göre ve Konut Alanları ile donatı alanları, erişilebilirlik mesafeleri dikkate alınmıştır. Yapılan analizler sonucunda, Eğitim Tesisleri alanı ihtiyacına yönelik olarak planlama alanı ve çevresinde önerilen nüfus ihtiyacını karşılayabilecek nitelikte anaokul, ilkokul ve ortaokul alanı planlanmıştır.

Sosyal altyapı alanlarındaki yapılaşma şartları planlama alanı yakın çevresiyle kentsel uyumu sağlayacak şekilde belirlenmiştir.

Anaokulu Alanında; E=1,00 ve Yençok= 4 Kat,

İlkokul Alanında; E=1,00 ve Yençok= 4 Kat,

Ortaokul Alanında; E=1,00 ve Yençok= 4 Kat,

Sağlık Alanında; E=1,00 ve Yençok= 4 Kat,

Cami Alanında; E=1,00 ve Yençok= 4 Kat,

Sosyal Tesis Alanında; E=1,00 ve Yençok= 4 Kat,

Teknik Altyapı Alanında; E=1,00 ve Yençok= 3 Kat geçerlidir.

Ayrıca Sosyal Tesis alanında toplumun faydalanacağı külliye gibi tesisler yer alabilecektir.

Planlama alanının mevcut Mer’i Uygulama İmar Planının olmaması nedeniyle aşağıda yalnızca öneri plandaki donatı hesap tablosu yer almaktadır.

Tablo 8: 1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı Donatı Hesapları (*Kaynak: Ofis Çalışmaları*)

3566						
DONATI ALANLARI		STANDART (Alan m ² /kişi)	STANDART (Alan m ²)	ÖNERİ (Alan m ² /kişi)	ÖNERİ (Alan m ²)	FARK
EĞİTİM TESİSİ	ANAOKUL	0,5	1783	0,56	2002,93	220
	İLKOKUL	2	7132	2,02	7230,92	98,92
	ORTAOKUL	2	7132	2,02	7209,2	77,2
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK ALANI	10	35660	36,10	104900,98	69240,98
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI		1,5	5349	1,5	5361,67	12,67
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER ALANI		0,75	2674,5	2,82	10075,93	7401,43
TEKNİK ALTYAPI ALANI		1	3566	1	3596,57	30,57
İBADET YERİ		0,5	1783	0,51	1827,5	44,5

*Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre olması gereken donatı alanlarına ilişkin standartlar tablosu Ek-2 tabloya göre düzenlenmiştir.

8.3.6. Ulaşım İlişkin Kararlar

1. Derece Ulaşım Aksları

Planlama alanı içinde kent içi 1. Derece ulaşım aksı 20 m ve 15 m genişliğinde gösterilen yollardır. Bu yollar planlama alanının çevresi ile bağlantılarını sağlayan alanlardır.

2. Derece Ulaşım Aksları

Planlama alanı içinde kent içi 2. Derece ulaşım aksı 12 m ile 10 m genişliğinde gösterilen yollardır. Bu alanlar planlama alanında fonksiyonları birbirine bağlayan ve alan içerisindeki erişim yollarının trafiğini toplayarak semt dağıtıcısı olan ana yollara aktaran taşıt yollarıdır.

Yaya Yolları

Taşıt yollarından bağımsız düzenlenerek yayalara ayrılmış olan, planlama alanı içindeki donatı alanlarına erişimi sağlayan 7 m genişliğindeki yollardır.

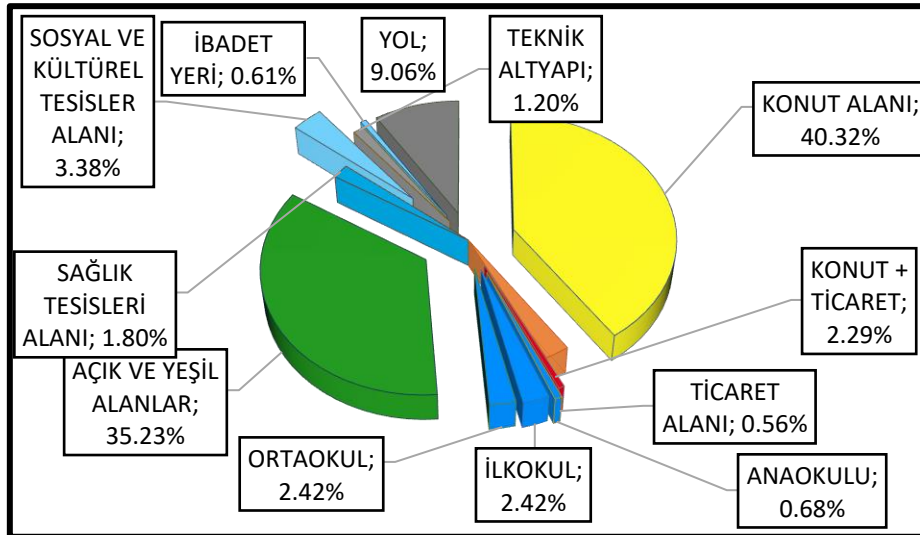
8.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI

Anaokul Alanı, İlkokul Alanı, Ortaokul Alanı, Sağlık Tesisleri Alanı, Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı, Cami Alanları, Park Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Meydan Alanı ve Ticaret Alanı gibi arazi kullanım kararları belirlenmiştir. Ayrıca planlama alanının batısında konut+ ticaret alanı ayrılmış olup, bu alanla birlikte planlama alanının batısının ticaret ihtiyacının bir kısmının karşılanması planlanmıştır.

Plana konu olan alan toplamda 297753,78 m² olup; 120.062,07 m²'si Konut, 6798,92 m²'si Konut+ Ticaret, 1684,86 m²'si Ticaret Alanı, 2002,93 m²'si Anaokul Alanı, 7230,92 m²'si İlkokul Alanı, 7209,2 m²'si Ortaokul Alanı, 104900,98 m²'si Açık ve Yeşil Alan (park alanı), 5361,67 m²'si Sağlık Tesisleri Alanı (ASM), 10075,93 m²'si Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı, 3596,57 m²'si Teknik Altyapı Alanı, 1827,5 m²'si İbadet Yeri, 27002,23 m²'si Yol Alanı olarak planlanmıştır. Yol alanı içerisinde, meydan alanı ve yol üstü otopark alanları dahil edilmiştir. Meydan alanı 416,1 m², toplam otopark alanı 1169 m²'dir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre yol alanlarına ilişkin herhangi bir standardın bulunmaması nedeniyle, planlama alanına ilişkin fonksiyon dağılımı sonucu belirlenen fark miktarı ile yol alanı hesabı yapılmıştır. Bu hesaba göre 27002,23 m² (planlama alanının %9,06'sı) yol alanı olarak planlanmıştır.

Tablo 9: 1/1000 Ölçekli Öneri Plan Arazi Kullanım Dağılımı *(Kaynak: Ofis Çalışmaları)*

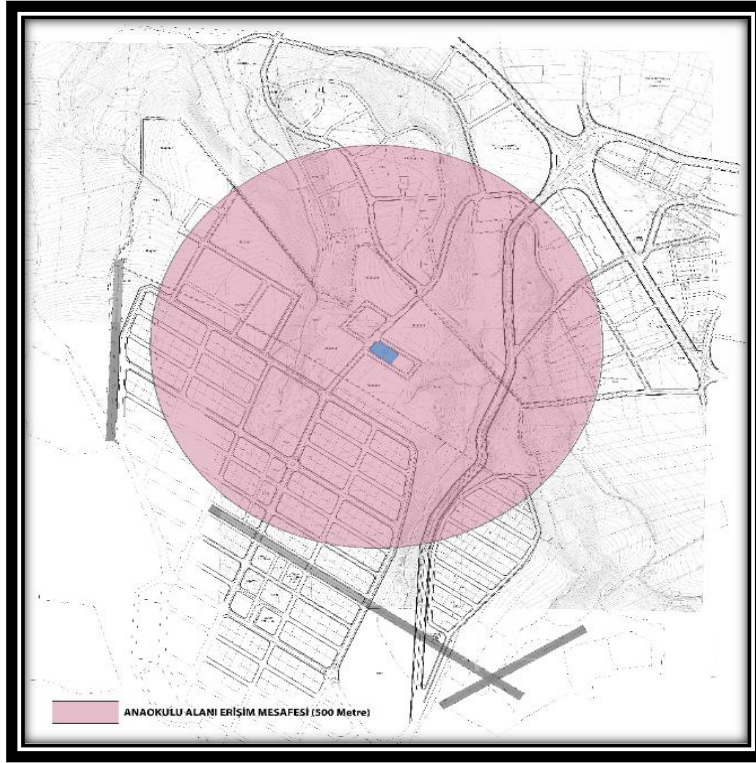
FONKSİYON		ALAN (m ²)	ORAN (%)
KONUT ALANI		120.062,07	40,32
KONUT+ TİCARET		6798,92	2,29
TİCARET ALANI		1684,86	0,56
ARA TOPLAM		128.545,85	43,17
DONATI ALANLARI (m ²)	ANAOKULU	2002,93	0,68
	İLKOKUL	7230,92	2,42
	ORTAOKUL	7209,2	2,42
	AÇIK VE YEŞİL	104900,98	35,23
	SAĞLIK TESİSLERİ	5361,67	1,8
	SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLERİ	10075,93	3,38
	TEKNİK	3596,57	1,2
	İBADET YERİ	1827,5	0,61
	YOL	27002,23	9,06
ARA TOPLAM		169.207,93	56,83
TOPLAM		297.753,78	100



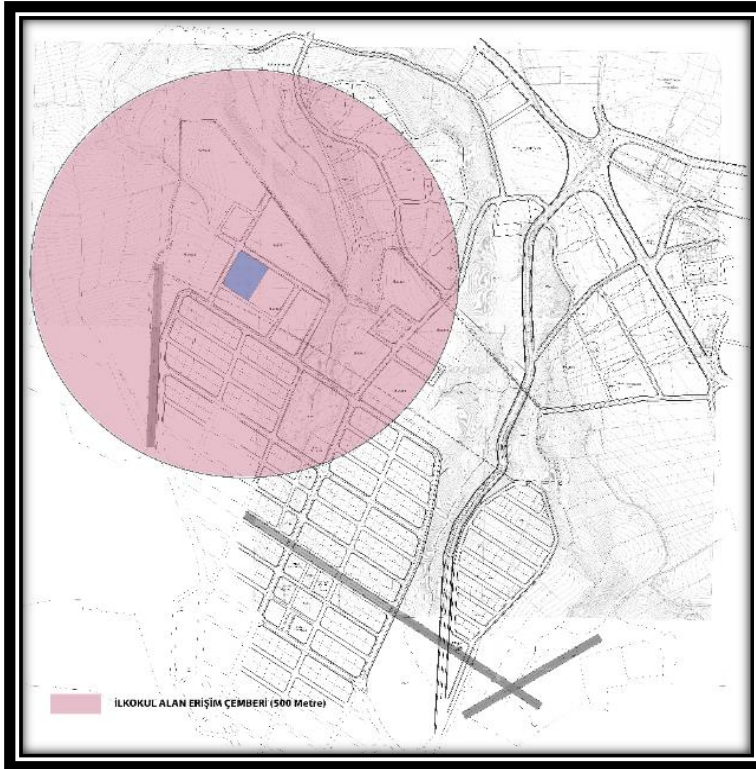
Grafik 3: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Dağılımı *(Kaynak: Ofis Çalışmaları)*

Arazi kullanım dağılımındaki donatı alanları, **Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Yürüme Mesafeleri** başlığı altında **Madde 12(1)**'de verilmiş olan erişim mesafelerine göre analiz edilmiştir. Planlama alanı içerisinde donatı ihtiyaçlarının nüfusa karşılık verildiği görülmektedir.

Eğitim tesisleri için yapılan analizlere bakıldığında, alanın çevresinde anaokul ve ortaokul bulunmamaktadır. Analizler sonucu nüfusa yönelik ihtiyaç duyulan eğitim tesisleri anaokul, ilkokul ve ortaokul olmaktadır. Planlama alanı yakın çevresinde lise alanının olması nedeniyle lise alanına ihtiyaç duyulmamaktadır.



Harita 32: Öneri Plan Anaokul Alanı Erişim Mesafesi
(Kaynak: Ofis Çalışmaları)

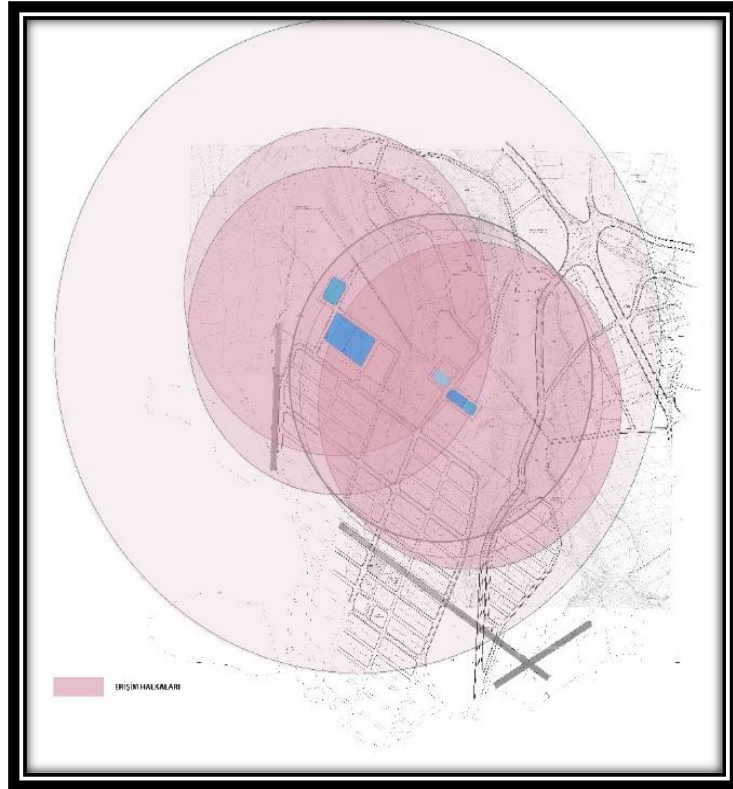


Harita 33: Öneri Plan İlkokul Alanı Erişim Mesafesi
(Kaynak: Ofis Çalışmaları)



Harita 36: Öneri Plan İbadet Alanı (Cami) Erişim Mesafesi
(Kaynak: Ofis Çalışmaları)

Erişim halkalarının birleştirilmiş haline bakıldığında önerilen 3566 kişilik nüfusun ihtiyaç duyacağı donatı alanları erişim mesafeleri, konut alanlarının erişilebilirliğini karşıladığı görülmektedir.

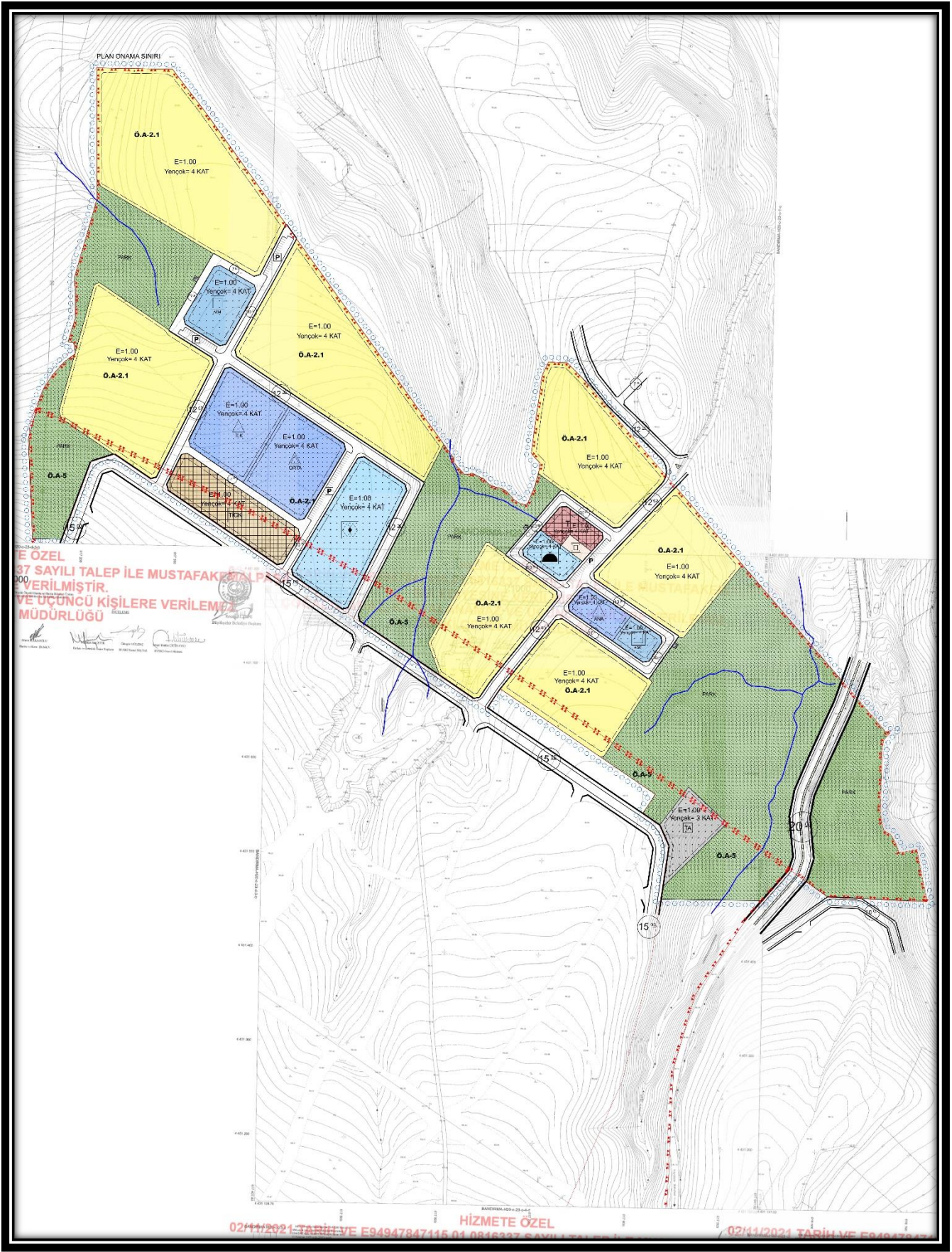


Harita 37: Öneri Plan Donatı Alanlarının Erişim Halkaları
(Kaynak: Ofis Çalışmaları)

Planlama alanında öngörülen nüfus için, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen standartlar tablosuna uygun şekilde plan kararları üretilmiştir. Planlama alanının yaklaşık %41,92'si

konut alanına, %1,25'i kentsel çalışma alanlarından ticaret alanına, %9,06'sı yol alanına, %47,77'si donatı alanına ayrılmıştır. Planlanan alanda önerilen nüfusun ihtiyacından daha fazla donatı alanları ayrılmış olup, planlama alanı ve çevresindeki donatı ihtiyaçlarının karşılanması sağlanmıştır. Alanın çevresinde bulunan Mer'i planlar göz önüne alınarak plan bütününde sürekliliğin ve uyumluluğun sürdürülmesi esas alınmıştır.

UYGULAMA İMAR PLANI



Harita 38: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı