



MUSTAFAKEMALPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ
KAVAKLI MAHALLESİ, 277 ADA 2 VE 3 PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PIN:



MIA ŞEHİR PLANLAMA LTD. ŞTİ.
Alınşehir Mah. Ugur Mumcu Bulvarı,
Karya Özlüce İş Merkezi, No: 70/A, A
B'1 sk, K: 1 D: 8 NİLÜFER/BURSA
Nüfus VD. Vergi No: 6211035389
Mersis No:062110353890001
Tel/Fax: 0224 413 14 00 Bsm: 0937 700 91 54

Murat İLKME
Şehir Plancısı
Oda Sicil No: 3322
Dip. No: 1183 (D.E.Ü)

TURGUT VALKİ
A GRUBU ŞEHİR PLANLACISI
Oda Sicil No: 271 Büro Tescil No: 16610047
Dip. No: 0010-1971/3901
Konak Mah. 43 Kat:1 No: 43 Kat:1
T: 0224 234 99 75 F: 0224 234 99 40 NİLÜFER/BURSA



Katip Üye

Katip Üye

Mustafakemalpaşa Belediye Meclisi'nin
10.06./2025 tarih ve 105.. sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Şükrü ERDEM
Mustafakemalpaşa Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
14./10./2025 tarih ve 1292 sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Mustafa Bozboy
Büyükşehir Belediye Başkanı





1. AMAÇ VE KAPSAM

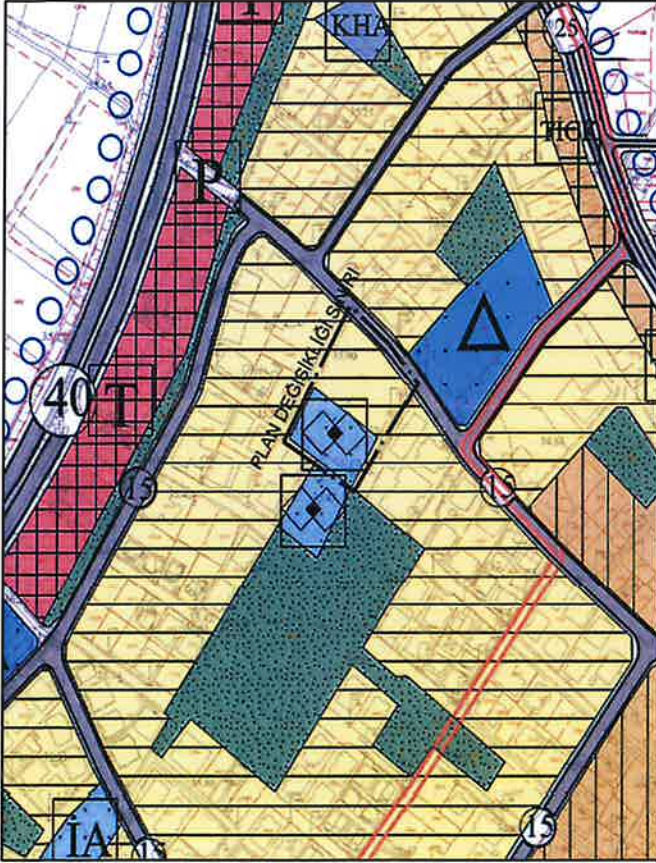
1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Mustafakemalpaşa İlçesi, Kavaklı Mahallesi, 277 ada 2 ve 3 parsellerdir. 277 ada 2 parsel tapuda "arsa" vasfında olup 3387,49 m² yüzölçümüne, 277 ada 3 parsel tapuda "arsa" vasfında olup 2012,93 m² yüzölçümüne sahiptir. **Toplam plan değişikliği alanı 5400,55 m²'dir.**

277 ada 2 ve 3 parseller, Tatkavaklı 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planında "**Resmi Kurum Alanında**" kalmakta olup yapı yaklaşma mesafeleri yollardan 5 metredir. Emsal ve yükseklik değeri belirtilmemiştir.

Bursa İli, Mustafakemalpaşa İlçesi içerisinde Adalet Bakanlığı mensuplarınca kullanılan bir lojman veya ayrılan bir lojman alanı bulunmamaktadır. Oluşan ihtiyaç neticesinde lojman yeri elde edilmesi amacıyla yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde mülkiyeti "**Ceza İnfaz Kurumları ile Tutuk Evleri İşyurtları Kurumu'na**" ait olan 277 ada 2 parsel konum, ulaşım, büyüklük olarak uygun olacağı kanaatine ulaşılmıştır. Bu kapsamda Mustafakemalpaşa Cumhuriyet Başsavcılığı tarafından Adalet Bakanlığı, Ceza İnfaz Kurumları ile Tutukevleri İşyurtları Kurumu (İşyurtları Daire Başkanlığı) ile yazışmalar yapılmış olup neticesinde Adalet Bakanlığı Taşınmaz Komisyonu'nun 13.3.2024 tarih ve 2024/8 sayılı kararıyla "... **277 ada 2 parselde kayıtlı, işyurtları mülkiyetinde bulunan 3387,49 m² yüzölçümlü taşınmaz üzerinde lojman olarak kullanılmak üzere kat karşılığı konut yapımına esas resmi kurumlar nezdinde her türlü iş ve işlemlerin yürütülmesi, ihalenin gerçekleştirilmesi ve takip edilmesi için Mustafakemalpaşa Cumhuriyet Başsavcılığı'na yetki verilmesi**" kabul edilmiştir. Alınan bu karar Adalet Bakanlığı, Ceza İnfaz Kurumları ile Tutukevleri İşyurtları Kurumu'nun (İşyurtları Daire Başkanlığı) 28.3.2024 tarih ve 5876 sayılı yazısı ile Mustafakemalpaşa Cumhuriyet Başsavcılığı'na iletilmiştir. 277 ada 3 parselin mülkiyeti "**maliye hazinesi**" adına kayıtlı olup "**Ceza İnfaz Kurumları ile Tutuk Evleri İşyurtları Kurumu'na**" tahsisli durumda olup Mustafakemalpaşa Cumhuriyet Başsavcılığı'nın 16.10.2024 tarih ve 2022/150 sayılı yazısı ile bu parsel için imar planı değişikliği yapılmasına esas kurum görüşü Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Milli Emlak Dairesi'ne iletilmiştir. Milli Emlak Dairesi Başkanlığı, Osmangazi Emlak Müdürlüğü'ne 10818826 sayılı yazısında; "... **Muradiye Emlak Müdürlüğü'nden alınan bir örneği ekli 25.10.2024 tarih ve 10812139 sayılı yazıda: yapılan inceleme sonucu hazırlanan teknik raporun yazı ekinde gönderildiği, idari değerlendirmenin Mustafakemalpaşa Kaymakamlığınca (Milli Emlak Şefliği) yapılması gerektiği bildirilmiştir.**" şeklinde görüş bildirmiştir. Yazıya konu 25.10.2024 tarihli Teknik Raporda; "...onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Kamu Hizmet Alanı olarak tanımlı olan 277 ada 3 parselin plan değişikliği ile sosyal tesis alanı olarak düzenlenmesinin ve onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Resmi Kurum Alanı olarak planlı olan 277 ada 3 parselin, plan değişikliği ile E:1,05 – Yençok 12,50 metre yapılaşma koşullu Sosyal Tesis Alanı olarak ve 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında teknik açıdan olumsuz bir durum oluşturmayacağı, plan askıya çıkarıldığında hazine menfaati açısından değerlendirilmek üzere tarafımıza tekrar gönderilmei gereklidir." çoklindo olumlu rapor düzenlenmiştir.

Mustafakemalpaşa Kaymakamlığı, Milli Emlak Şefliği bila tarih ve 10857134 sayılı yazısında; “... 277 ada 3 parsel numaralı taşınmazın imar planının değişikliği ile E:1,05 – Yençok 12,50 m. yapılaşma koşullu Sosyal Tesis Alanı olarak değiştirilmesinde Kaymakamlığımızca (Milli Emlak Şefliği) idari açıdan sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde plan değişikliğine yönelik olumlu görüşünü bildirmiştir.

Bu kapsamda Mustafakemalpaşa İlçesi, Kavaklı Mahallesi, 277 ada 2 ve 3 parsellere yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde; “mer’i Nazım İmar Planında Kamu Hizmet Alanında kalan 277 ada 2 parsel Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanına, 277 ada 3 parsel Sosyal Tesis Alanına” çevrilmiş olup Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 13.2.2025 tarih ve 172 sayılı kararıyla onaylanmış, 5.3.2025 – 3.4.2025 arasında askıya çıkarılmış, askı itirazı gelmemesi üzerinde Bursa Büyükşehir Belediyesi, Şehir Planlama Şube Müdürlüğü’nün 21.4.2025 tarih ve 75927 sayılı yazısında belirtildiği üzere 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği kesinleşmiştir.



BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :172

Özeti: Bursa ili, Mustafakemalpaşa ilçesi, Kavaklı Mahallesi, 277 ada, 2 ve 3 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Tatkavaklı Revizyon Nazım İmar Planı değişikliği

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 13.02.2025 günü saat 17.00’de yapıldığı 2024/2029 seçim döneminin 11., 2. dönemin 2. OLAĞAN toplantısının 1. Birleşiminde ait gündemin 3/1. maddesini teklif eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;
“Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin, 14.11.2024 tarihli ve 1183 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen önerge eki dosya incelenmiş olup;
Onaylı 1/5000 ölçekli Tatkavaklı Revizyon Nazım İmar Planında ‘Kamu Hizmet Alanı’nda kalan Mustafakemalpaşa ilçesi, Kavaklı Mahallesi, 277 ada, 2 parselin ‘Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı’na ve onaylı 1/5000 ölçekli Tatkavaklı Revizyon Nazım İmar Planında ‘Kamu Hizmet Alanı’nda kalan Mustafakemalpaşa ilçesi, Kavaklı Mahallesi, 277 ada, 3 parselin ise ‘Sosyal Tesis Alanı’na alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Tatkavaklı Revizyon Nazım İmar Planı değişikliğinin, ilgili kurum/kuruluş görüşleri doğrultusunda uygun olduğuna;
3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu’nun 7/b maddelerine istinaden oybirliği/oyçokluğu ile karar verilmiştir.
Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur.” denilmektedir olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Onaylı 1/5000 ölçekli Tatkavaklı Revizyon Nazım İmar Planında ‘Kamu Hizmet Alanı’nda kalan Mustafakemalpaşa ilçesi, Kavaklı Mahallesi, 277 ada, 2 parselin ‘Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı’na ve onaylı 1/5000 ölçekli Tatkavaklı Revizyon Nazım İmar Planında ‘Kamu Hizmet Alanı’nda kalan Mustafakemalpaşa ilçesi, Kavaklı Mahallesi, 277 ada, 3 parselin ise ‘Sosyal Tesis Alanı’na alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Tatkavaklı Revizyon Nazım İmar Planı değişikliğinin, ilgili kurum/kuruluş görüşleri doğrultusunda uygun olduğuna,
3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nun 7/b maddeleri uyarınca raporun kabulüne Büyükşehir Belediye Meclisinin, 13.02.2025 günü OLAĞAN toplantısının 1. Birleşiminde yapılan işlemlerle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

Mustafa BOĞBEY
Meclis Başkanı

Armutan ELCİN
Katip Üye

Ahmet Alperen AYDIN
Katip Üye

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine istinaden 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması zorunluluğu oluşmuştur.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine uygun olarak 277 ada 2 parsel “Resmi Kurum Alanından, ayırık nizam 3 katlı, KAKS 1,05, yollardan 5 metre, komşu parselden 3 metre yapı yaklaşma mesafeli Konut Alanına”, 277 ada 3 parsel “Resmi Kurum Alanından, 1013,04 m²’si

Emsal 0,50 – Yençok 8,00 metre, yollardan 5 metre, komşu parsellerden 3 metre yapı yaklaşma mesafeli Sosyal Tesis Alanına, 750,00 m²'si Emsal 0,50 – Yençok 8,00 metre, yollardan 5 metre, komşu parsellerden 3 metre yapı yaklaşma mesafeli Aile Sağlığı Merkezi Alanına, 250,00 m²'si Park Alanına" çevrilmiştir. Yapılan analizler neticesinde mer'i imar planı bütününde Sosyal Tesis Alanı ve Aile Sağlığı Merkezi Alanı eksikliği tespit edildiğinden ayrılması gereken donatı alanları Park Alanı, Sosyal Tesis Alanı ve Aile Sağlığı Merkezi Alanı olarak ayrılmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 11.maddesinde; **"...İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur."** hükmü yer almaktadır.

ALTYAPI ALANLARI		NÜFUS GRUPLARI
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI		Anaokulu
		İlkokul
		Ortaokul
		Gündüzlü Lise
		Yatılı Lise
		Endüstri Meslek Lisesi, Çok Programlı Lise
		Özer Eğitim, Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezleri
		Halk Eğitim Merkezi
		Olgunlaşma Enstitüsü
		AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
Park		
Meydan		
Semt Spor Alanı		
Botanik Parkı		
Mesire Yeri		
Rekreasyon		
Hayvanat Bahçesi		
Kent Ormanı		
Ağaçlandırılacak Alan		
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI		Fuar, Panayır ve Festival Alanı
		Hipodrom
		Aile Sağlık Merkezi
		Basamak Sağlık Tesisleri
		Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi
		Doğum ve Çocuk Bakım Evleri
		Devlet Hastaneleri
		İhtisas/Eğitim ve Araştırma Hastaneleri
		Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Hastaneleri
		Sağlık Kampüsleri
SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI		
İBADET YERİ		Küçük ibadet yeri
		Orta ibadet yeri
		Büyük ibadet yeri ve külliyesi
TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç)		

Yandaki tablo Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-2 Tablosudur. Yukarıdaki yönetmelik hükümlerinden de anlaşılacağı üzere tabloda yer alan fonksiyonlar imar planında sosyal donatı alanı kabul edilmektedir. **Resmi Kurum Alanı** bu tabloda yer almadığından donatı alanı sınıfına girmemektedir. Yönetmelik gereği imar planı değişikliği sonucu kaldırılan sosyal donatı alanlarının hizmet ettiği yürüyüş mesafesi içinde eşdeğer alanın sağlanması gereklidir. Bu kapsamda 277 ada 2 ve 3 parsellerin Resmi Kurum Alanından, Konut Alanı ve Kısmen Sosyal Tesis Alanı, Kısmen Aile Sağlığı Merkezi Alanı, Kısmen Park Alanına dönüştürülmesi sebebiyle kaldırılan Resmi Kurum Alanına eşdeğer Resmi Kurum Alanı ayrılması zorunluluğu bulunmamaktadır.



Nitekim altta açıklamasına yer verilen Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü 9.4.2020 tarih ve E.81384 sayılı görüş yazısında bu duruma açıklama getirmiştir.


T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

Sayı : 73071928-305.99-E.81384
Konu : İmar Planı Değişikliklerinde Eşdeğer Alan Ayrılması

09.04.2020

İlgi : a) Bakanlığımızın (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 06.02.2018 tarihli ve 73071928-305.99-E.23292 sayılı yazısı.
b) TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi'nin 16.01.2020 tarihli ve 16.20.63 sayılı yazısı.

İlgi (b) yazı ile; 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinde değişiklik yapılarak Düzenleme Ortaklık Payının (DOP) %45'e çıkarıldığı, Belediye Hizmet Alanı, Ağaçlandırılacak Alan, Rekreasyon Alanının DOP ile düzenlemeye tabi tutulacak alanlar içerisinde yer aldığı; anılan Kanunun yürürlüğe girmesiyle imar planlarında özel mülkiyetle olan ve imar uygulaması görmemiş bölgelerde Rekreasyon Alanı olarak tarıflı alanların, büyük ölçekte Belediye Hizmet Alanı gibi alanların kaldırılması gibi plan değişikliklerinin gündeme gelmeye başladığından bahisle, ilgi (a) yazımızdaki "Sosyal Altyapı Alanları tanımıyla sayılmayan 'Belediye Hizmet Alanı' kullanımı için Yönetmelik ekindeki EK-2 tablosunda herhangi bir alan standardı getirilmemiş olduğundan eşdeğer alan ayrılması zorunluluğu bulunmadığı, buna karşın 'Sağlık Tesisi Alanı' için eşdeğer alan ayrılması zorunluluğu bulunmaktadır." ifadelerine yer verilerek, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen asgari standartlar ve alan büyüklüklerine ilişkin EK-2 Tablosunda herhangi bir değişiklik yapılmadığı, dolayısıyla Belediye Hizmet Alanlarına ilişkin halen herhangi bir standart bulunmadığı, görüşün tekrar sorulması ihtiyacı doğduğu belirtilerek, hazırlanan plan/plan değişikliklerinde Belediye Hizmet Alanı, Rekreasyon Alanı, Ağaçlandırılacak Alan gibi DOP ile düzenlemeye dahil edilen alanların kaldırılması/azaltılması durumunda eşdeğer alan ayrılması gerekmediği hususunda görüşümüz istenmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin (MPYY) ekinde yer alan "EK-2: Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu"nda öngörülen asgari standartlar ve alan büyüklükleri yaşam ve mekân kalitesi bakımından "planlamanın" konusu olduğu, buna mukabil 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinde belirtilen DOP oranı ile DOP'tan elde edilecek kullanımların ise "imar uygulamasının" konusu olduğunun bilinmesinde fayda görülmektedir.


T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

Sayı : 73071928-305.99-E.81384
Konu : İmar Planı Değişikliklerinde Eşdeğer Alan Ayrılması

09.04.2020

Bu itibarla, ilgi (a) yazımızda yapılan açıklamalara eklenecek bir husus bulunmamakta olup, yinelemek gerekirse EK-2 Tablosunda yer alan kullanımlara ilişkin eşdeğer alan ayrılması gerektiği değerlendirilmektedir.

Diğer yandan, 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. maddesinin 3. fıkrasında, "Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, pazar yeri, semt spor alanı, toplu taşıma istasyonları ve durakları, otayol harici erişime kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, resmi kurum alanı, mezarlık alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı olarak ayrılan parseller ve mesire alanları gibi umumi hizmet alanlarından oluşur ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılmaz." hükmü yer almaktadır. Bu madde uyarınca yayımlanan Yönetmelikte de umumi hizmet alanlarının hangi kullanımlardan oluştuğuna yer verilmiştir. Buna göre DOP'tan oluşturulan alanların umumi hizmetlerde ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatla kullanılmayacağı anlaşılmaktadır.

Ayrıca, Danıştay 6. Dairesinin konu ile ilgili kararlarından da anlaşılabacağı üzere, DOP'tan oluşturulan alanların özel mülkiyete konu edilemeyeceği, DOP'tan oluşturulacak alanların kullanım amacının değiştirilmesi sonucu bu alanların, Kanunda belirtildiği üzere düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan umumi hizmet ve kamu alanlarının ihtiyacı dışında kullanılmaması, yani DOP olarak belirlenen alanların, sadece Kanunda belirtilen amaçlarda kullanılması imkânının bulunduğu değerlendirilmektedir.

Bu kapsamda, ilgi (b) yazıda bahsedilen Belediye Hizmet Alanı, Rekreasyon Alanı, Ağaçlandırılacak Alan gibi MPYY Ek-2 Tablosu dışında kalan imar planında umumi hizmet alanlarına ayrılan alanların arazi ve arsa düzenlemesine konu edilecek DOP'tan elde edilmiş olması durumunda, bu alanların kaldırılması/azaltılmasına yönelik imar planı değişikliklerinde eşdeğer alan ayrılması gerektiği, arazi ve arsa düzenlemesine konu edilmemesi halinde ise eşdeğer alan ayrılmasına gerek olmadığı değerlendirilmektedir.

Bilgilerinizi rica ederim.


Y. Erdal KAYAPINAR
Bakan a.
Genel Müdür

Görüş yazısında özetle DOP kesintisi ile elde edilmeyen BHA ve Resmi Kurum Alanlarının kaldırılmasına eşdeğer alan ayrılması zorunluluğu bulunmadığı ifade edilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanunda 14.2.2020 tarihinde yapılan düzenleme (ek-8 maddesi) ile **"...Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz."** hükmü getirilmiştir. Maddenin devamında **"...16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki alanlarda, kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda, mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlarda yapılacak plan veya plan değişiklikleri ile imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin 8 inci maddenin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak plan değişikliklerinde bu madde hükümleri uygulanmaz."** şeklinde muafiyet getirilmiştir. Konu parseller kamu mülkiyetinde ve kamu yatırımı olduğundan muafiyet kapsamındaki alanlardandır.

Yukarıda bahsedilen kıstaslar çerçevesinde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.2.2025 tarih ve 172 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine uygun olarak hazırlanmış olup 3194 sayılı İmar Kanunu ve diğer ilgili yönetmeliklerine uygundur.



2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU



Bursa İli, Marmara Bölgesi'nin güneyinde yer almaktadır. İl, kuzeyde Marmara Denizi ile sınırlanır. Bursa, doğusunda Bilecik ve Adapazarı, kuzeyinde Kocaeli, Yalova, İstanbul illeri ve Marmara Denizi, güneyinde Eskişehir ve Kütahya ve batısında Balıkesir illeri ile çevrilidir.

İl'in rakımı 155 metre, yüzölçümü 10.891 km²'dir. Bursa İli, Doğu Marmara Coğrafi Bölgesi içinde kalmaktadır. Bursa, 40 derece boylam ve 28 – 30 derece enlem daireleri arasında, Marmara Denizi'nin güneydoğusunda yer almakta olup, Türkiye'nin 4. büyük kentidir. Bursa İli; İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırmasına göre Eskişehir, Bilecik Kocaeli, Sakarya, Düzce, Bolu ve Yalova illeri ile birlikte TR4 Doğu Marmara Bölgesi'ni, Eskişehir ve Bilecik illeri ile birlikte TR41 Bursa Alt Bölgesi'ni oluşturmaktadır. 6 Aralık 2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 Sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun uyarınca Bursa Büyükşehir Belediyesi sorumluluk ve yetki sınırları il sınırı olarak tanımlanmış ve ilde faaliyet gösteren belde ve ilk kademe belediyeleri aynı kanun uyarınca bağlı bulundukları ilçelerin yerel yönetimlerine geçmiştir. Bu bağlamda, idari olarak 17 ilçe ve Bursa Büyükşehir Belediyesi ile birlikte 18 belediyeden oluşmaktadır.

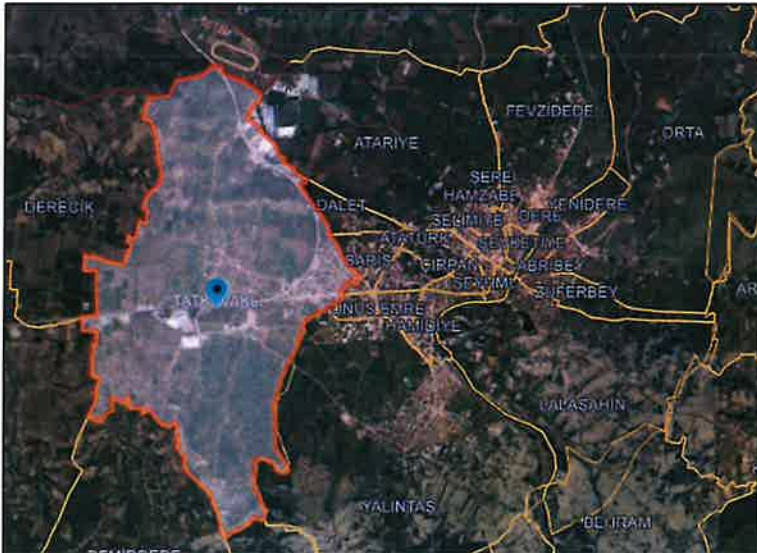


Mustafakemalpaşa İlçesi Bursa ilinin batısında yer almaktadır. Mustafakemalpaşa yüzölçümü 1,641 km² alan olup, alan olarak Türkiye'nin 138. en büyük ilçesidir. Mustafakemalpaşa haritası konumu ise 40° 2' 21.9840" Kuzey ve 28° 24' 18.6336" Doğu gps koordinatlarıdır.

Mustafakemalpaşa ilçesi; Adaköy Mahallesi, Adalet Mahallesi, Ağaçalı Mahallesi, Akarca Mahallesi, Akçapınar Mahallesi, Alacaat Mahallesi, Aliseydi Mahallesi,

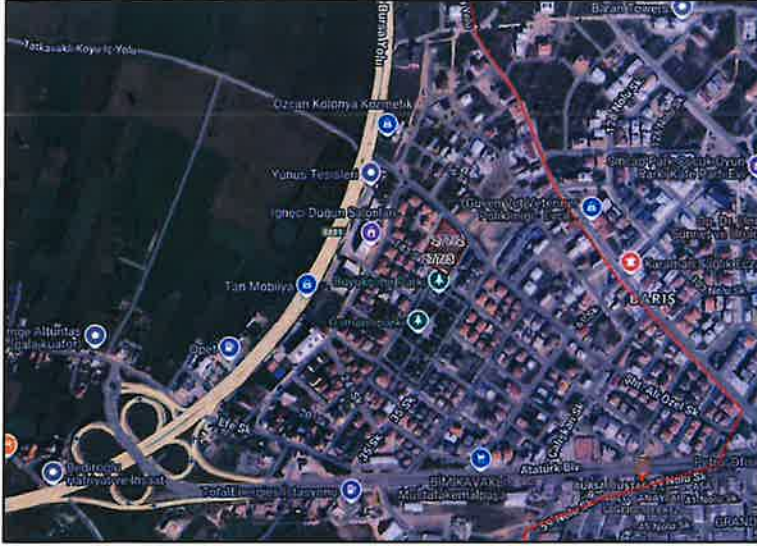
Alpağut Mahallesi, Aralık Mahallesi, Aşağıbalı Mahallesi, Atariye Mahallesi, Atatürk Mahallesi, Ayaz Mahallesi, Dahariye Mahallesi, Darış Mahallesi, Dehram Mahallesi, Doğaz

Mahallesi, Bostandere Mahallesi, Bük Mahallesi, Çakallar Mahallesi, Çaltılıbük Mahallesi, Camandar Mahallesi, Çamlıca Mahallesi, Çardakbelen Mahallesi, Çavuş Mahallesi, Çeltikçi Mahallesi, Çırpan Mahallesi, Çivilicam Mahallesi, Çömlekçi Mahallesi, Çördük Mahallesi, Cumhuriyet Mahallesi, Dalıca Mahallesi, Demirdere Mahallesi, Demireli Mahallesi, Dere Mahallesi, Derecik Mahallesi, Derekadı Mahallesi, Devecikonağı Mahallesi, Doğanalan Mahallesi, Doğancı Mahallesi, Döllük Mahallesi, Dorak Mahallesi, Durumtay Mahallesi, Eskibalçık Mahallesi, Eskikızıılma Mahallesi, Fevzidede Mahallesi, Fındıcak Mahallesi, Garipçetekke Mahallesi, Güller Mahallesi, Güllüce Mahallesi, Gündoğdu Mahallesi, Güveçdere Mahallesi, Güvem Mahallesi, Hacıahmet Mahallesi, Hacıali Mahallesi, Hamidiye Mahallesi, Hamidiye (Merkez) Mahallesi, Hamzabey Mahallesi, Hisaraltı Mahallesi, İlyasçılar Mahallesi, Incealipınar Mahallesi, İncilipınar Mahallesi, Işıklar Mahallesi, Kabulbaba Mahallesi, Kadirçeşme Mahallesi, Kapaklıoluk Mahallesi, Karacalar Mahallesi, Karaköy Mahallesi, Karaoğlan Mahallesi, Karaorman Mahallesi, Karapınar Mahallesi, Kayabaşı Mahallesi, Kazanpınar Mahallesi, Keltaş Mahallesi, Kestelek Mahallesi, Killik Mahallesi, Kocakoru Mahallesi, Kömürcükadı Mahallesi, Körekem Mahallesi, Kösehoroz Mahallesi, Kosova Mahallesi, Koşuboğazı Mahallesi, Kumkadı Mahallesi, Kurşunlu Mahallesi, Lalaşahin Mahallesi, Lütfiye Mahallesi, Melik Mahallesi, Muradiyesarnıç Mahallesi, Ocaklı Mahallesi, Ömeraltı Mahallesi, Onaç Mahallesi, Orhaniye Mahallesi, Ormankadı Mahallesi, Orta Mahallesi, Osmaniye Mahallesi, Ovaazatlı Mahallesi, Paşalar Mahallesi, Şapçı Mahallesi, Sarımustafalar Mahallesi, Şehriman Mahallesi, Selimiye Mahallesi, Şerefiye Mahallesi, Şevketiye Mahallesi, Şeyhmüftü Mahallesi, Sincansarnıç Mahallesi, Soğucak Mahallesi, Soğukpınar Mahallesi, Söğütalan Mahallesi, Sünlük Mahallesi, Taşköprü Mahallesi, Taşpınar Mahallesi, Tatkovaklı Mahallesi, Tepecik Mahallesi, Tırnova Mahallesi, Üçbeyli Mahallesi, Uğurlupınar Mahallesi, Vıraca Mahallesi, Yalıntaş Mahallesi, Yamanlı Mahallesi, Yaylaçayır Mahallesi, Yenibalçık Mahallesi, Yenice Mahallesi, Yenidere Mahallesi, Yenikızıılma Mahallesi, Yeşilova Mahallesi, Yoncağaç Mahallesi, Yukarıbalı Mahallesi, Yumurcaklı Mahallesi, Yunus Emre Mahallesi, Yüzbaşı Sabribey Mahallesi, Züferbey Mahallesi olmak üzere 131 mahalleden oluşmaktadır.



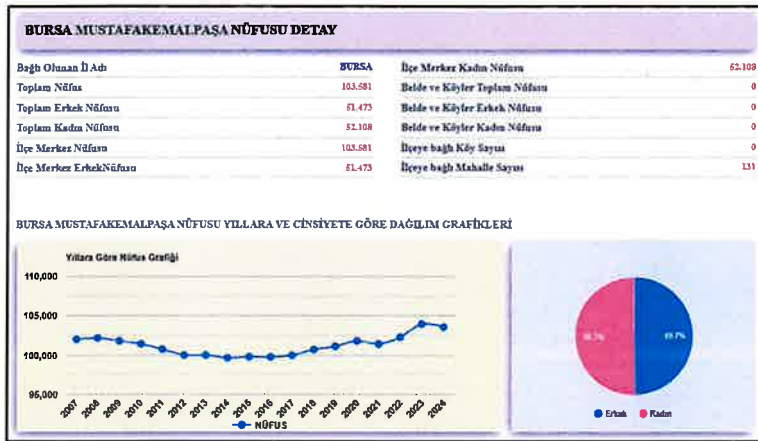
Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu parseller Tatkovaklı Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Tatkovaklı mahallesi konum olarak Mustafakemalpaşa İlçe merkezinin batısında, Bursa – Balıkesir yolunun iki tarafında yer almaktadır.



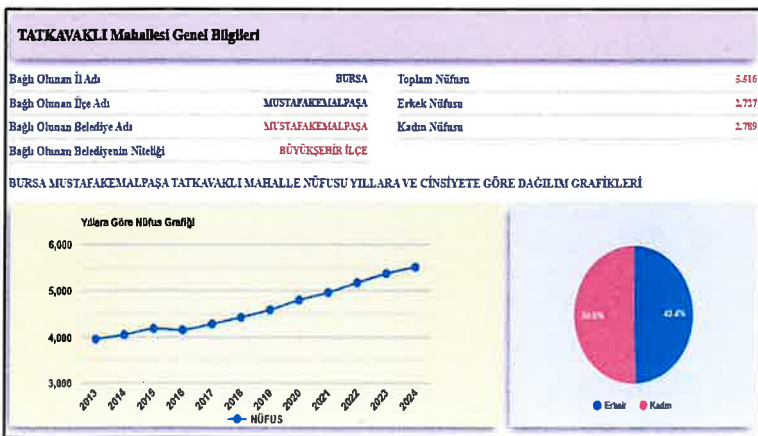


referans yapılar bulunmaktadır.

2.2.DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI



ilçesinin 2024 ilçe toplam nüfusu 103.581 kişidir. Nüfusun %50,30'u kadın, %49,70'i erkektir. 2007 yılında 102.000 kişi olan ilçe nüfusu yıllar içinde lineer bir gelişim göstererek 2024 yılında 103.581 kişi olmuştur.



Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Mustafakemalpaşa İlçesi, Kavaklı Mahallesi, 277 ada 2 ve 3 parsellerdir. Plan Değişikliğine konu bölge konum olarak Bursa-Balıkesir yolunun ~170 metre doğusunda, Atatürk Bulvarı'nın ~400 metre kuzeyinde, kuzeyi Şehit Ali Özel Sokağa, güneyi 143.Sokağa cephelidir. Yakın çevresinde Osmanlı Parkı, Sınav Koleji, İğneci Düşün Salonları gibi

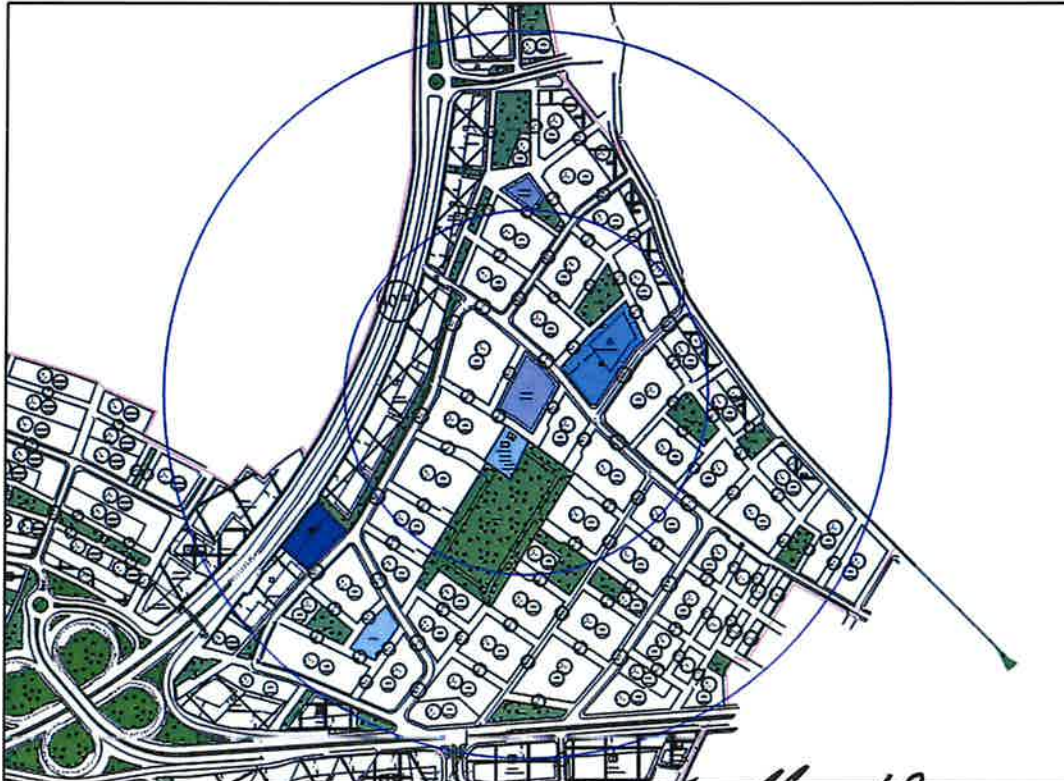
2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre Bursa İl'inin nüfusu 3.238.618 kişidir. Bu nüfusuyla İstanbul, Ankara ve İzmir'den sonra Türkiye'nin 4. Büyük kentidir. Aynı zamanda Marmara Bölgesi'nin İstanbul'dan sonraki en büyük ikinci şehridir. İlde yıllık nüfus artış oranı %0,62 olmuştur. Mustafakemalpaşa

İmar Planı Değişikliğine konu 277 ada 2 ve 3 parseller Tatkovaklı Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. 2024 yılı ADNKS verilerine göre mahalle nüfusu 5516 kişidir. Nüfusun %50,60'ı kadın, %49,40'ı erkektir. 2013 yılında 3959 kişi olan mahalle nüfusu yıllar içinde düzenli artış göstererek 2024 yılında 5516 kişi olmuştur.



EKONOMİ: Mustafakemalpaşa İlçesinin ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayalıdır. Domates, biber, mısır, şekerpancarı, arpa, kavun, karpuz, fasulye yetiştirilir. Hayvancılık alanında merinos koyunu ve sığır yetiştiriciliği yapılır. Uluabat Gölü'nde tatlısu balıkçılığı da yapılmaktadır. Karacalar için koruma ve üretme alanı kurulmuştur. İlçede bor mineralleri, linyit yatakları, maden suyu kaynakları bulunur. Mustafakemalpaşa'da 1 Organize Sanayi Bölgesi, 4 gıda sanayi kuruluşu, 7 un fabrikası, 2 yem fabrikası, 27 süt ve süt mamulleri işletmesi ile 280 Sayılı Mustafakemalpaşa Yağlı Tohumlar Tarım Satış Kooperatifi bulunmaktadır. İlçe Bursa'nın Karacabey'den sonra en gelişmiş tarım ilçesidir. Neredeyse her türlü tarım bitkisi yetişir. Özellikle de tahıl ürünleri çok fazla yetiştirilir. Sanayi tipi domates üretiminde yüzbinlerce ton ile liderdir. İlçede şekerpancarı, ayçiçeği, buğday, mısır, üzüm, fasulye, zeytin, arpa, soğan yetiştirilen başlıca temel ürünlerdir. Mustafakemalpaşa ilçe sınırları içinde Paşalar Köyü yakınında bir organize sanayi bölgesi vardır. Bununla birlikte ilçede TAT, SEK, Tamek, Merko, Akfa, Eker, Martaş ve Juss gibi Türkiye çapında ve uluslararası piyasada iş yapmakta olan firmaların konserve ve meyve suyu üretim fabrikaları da bulunmaktadır. İlçe sınırları içerisinde bulunan Tümbüldek Kaplıcaları ve kayın ormanları arasındaki Suuçtu Şelalesi, antik dönem izleriyle dolu Miletapolis kenti ve Dorak Harabeleri, Türkiye'deki sayılı yer altı mağaralarından olan Ayvaini Mağarası görülmeye değerdir. Mustafakemalpaşa ilçesinin Bükköy, Gündoğdu, Alpagut, Çamlıca köylerinde geniş linyit yatakları vardır. Ayrıca Kestelek Mahallesi'nde yüksek miktarlarda bor madeni çıkarılmaktadır. Buradan çıkarılan bor; dünya bor ekonomisinin %60'ını karşılamaktadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI



KULLANIM	ALAN KONTROLÜ (M ²)
Konut Alanı	1057009.451
Resmî Kurum	5245.853
Belediye Hizmet Alanı	40470.949
Ticaret Alanı	40454.390
Ticari Depolama Alanı	4770.437
K.D.K.Ç.A	280943.068
Sanayi Alanı	402796.449
Küçük Sanayi	89859.061
Turizm Tesis Alanı	17155.335
Park	217181.308
Ağaçlandırılacak Alan	81151.551
İlköğretim Alanı	10433.653
Ortaöğretim Alanı	7771.615
Dini Tesis Alanı	4249.513
Spor Alanı	14777.250
Sosyal ve Kültürel Tesis	1146.489
Sağlık Alanı	3078.203
Terminal	5079.688
Bakım ve Akaryolat İstasyonu	74370.887
Kamyon Garajı	5227.572
Trafo	447.451
Yol	1050591.223
Toplam Planlama Alanı	3414211.396

Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu 277 ada 2 ve 3 parseller 1/1000 ölçekli Tatkalı Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. 1/1000 ölçekli Tatkalı Revizyon Uygulama İmar Planında 277 ada merkez kabul edilerek oluşturulan 500 metre ve 1000 metre çap içindeki sosyal ve teknik altyapı dağılımları yukarıdaki plan görselindeki gibidir. 500 metre çap içinde İlköğretim Alanı, Sosyal Tesis Alanı ve Park Alanları, 1000 metre çap içinde 500 metre çap içindekilere ilave olarak Resmi Kurum Alanı, Özel Eğitim Alanı, Cami Alanı ve Park Alanları bulunmaktadır.

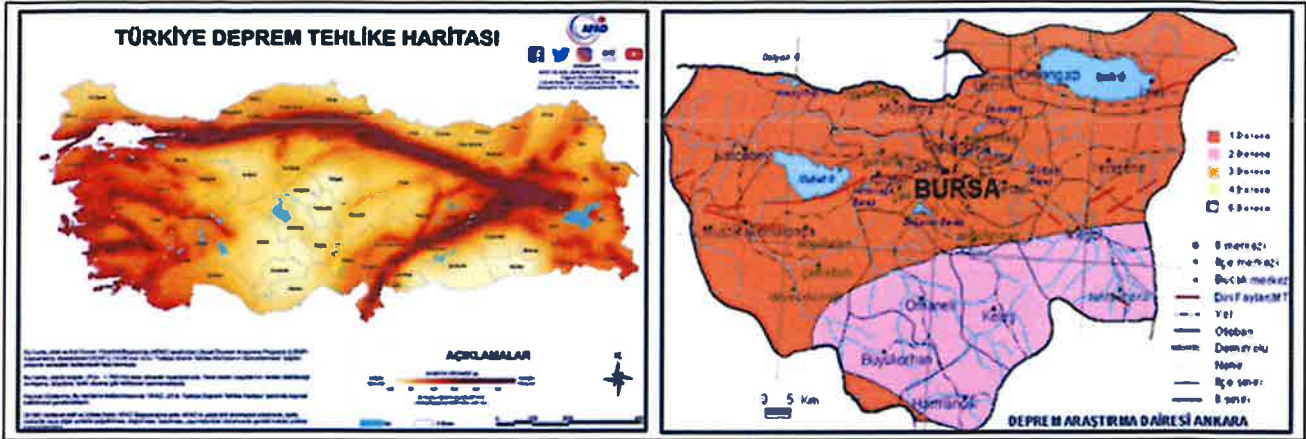
1/1000 ölçekli Tatkalı Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Açıklama Raporunda planın arazi kullanım tablosu yandaki gibidir.

Uygulama İmar Planı kararları doğrultusunda Park Alanları, İlköğretim Alanı, Ortaöğretim Alanı, Dini Tesis Alanı, Spor Alanı, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı, Sağlık Alanı, Trafo Alanları ayrılmış durumdadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

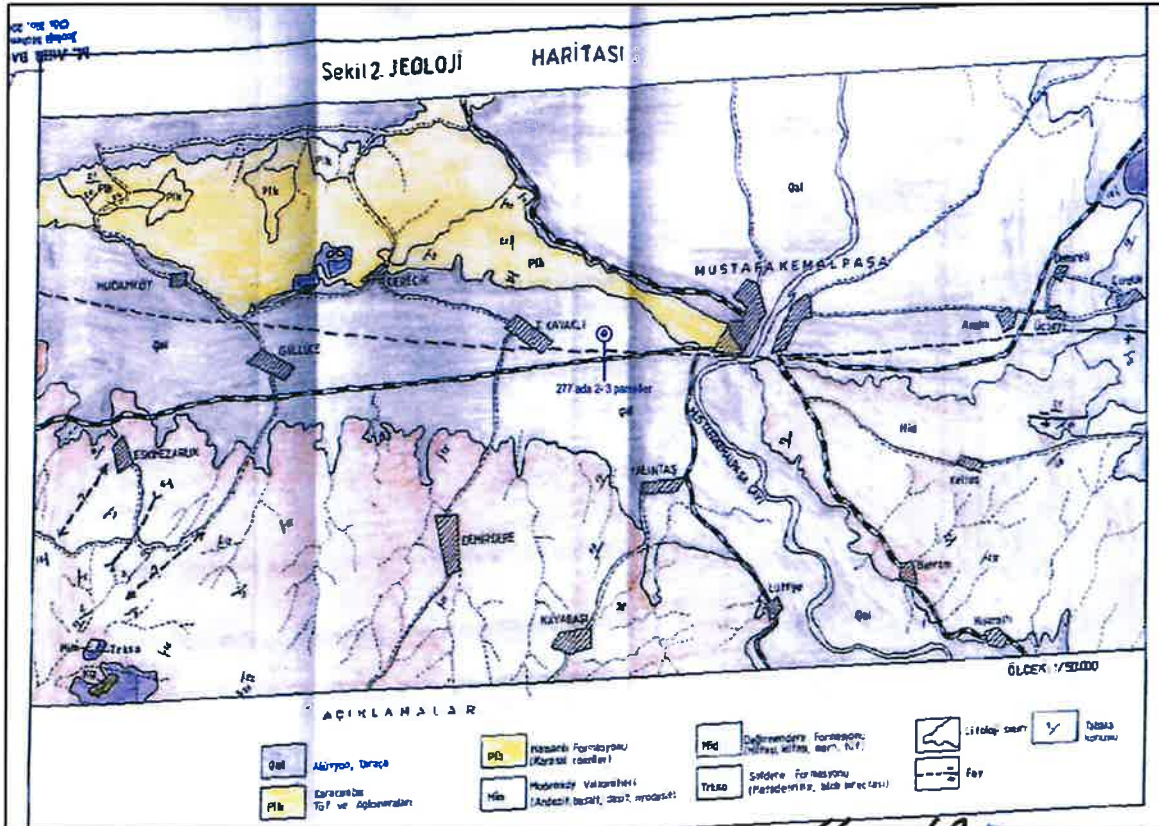
Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu 277 ada 2 ve 3 parseller AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren **"Türkiye Deprem Tehlike Haritasına** göre 0,2-0,3 Aralığında tehlikeli alan içerisinde yer almaktadır. Belirlenen tehlike aralığı en büyük yer ivmesinin 50 yılda aşılma olasılığına göre hesaplanarak değerlendirilmiştir.



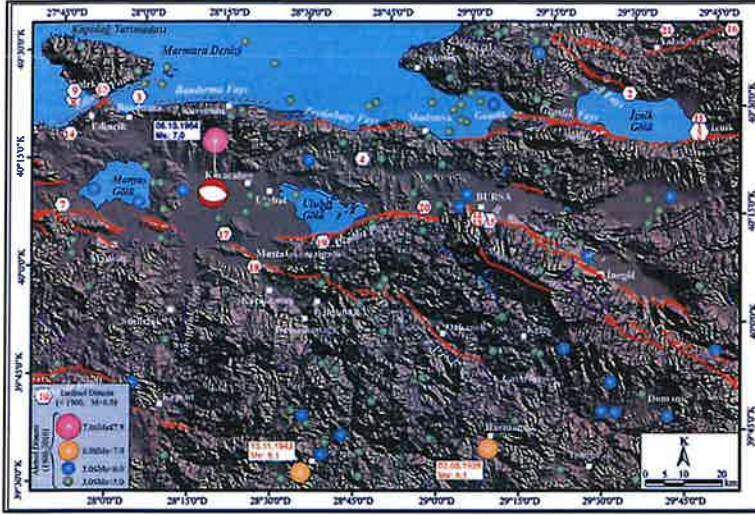
Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu 277 ada 2 ve 3 parseller 1996 yılı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre 1. Derece Deprem Bölgesi içerisinde yer almaktadır. Planlama alanı ve yakın çevresi Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre I.ve II. Derece deprem bölgesi sınırında yer almaktadır.

2.4.2. Jeolojik Yapı

Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu 277 ada 2 ve 3 parseller, Mustafakemalpaşa Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 22.11.2024 tarih ve 79973 sayılı yazısında belirtildiği üzere 18.10.2000 onay tarihli **Tatkavaklı Belediyesi 19K-1C, 19K-IIA, 19K-IID, 19K-IIIA paftalarına ait Jeolojik – Jeoteknik Raporu** kapsamında “Qale (eski alüvyon)” alanında kalmaktadır.



2.4.3. Morfolojik Yapı



Marmara Bölgesi doğusu ve güneyinde Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzey, orta ve güney kolunun hareketliliği, geç Miyosen – Pliosen'den beri Bursa İli arazisini şekillendirmektedir. Bursa İlinde havza – blok strüktürüne fazla sayıda (Karacabey, Bursa, Yenişehir, İnegöl Havzalarında ve hatta İznik Gölü Havzasında) rastlanır. Bunun yanında, ana morfolojik birimlerden dağ, plato ve ovalar ile taban düzlükleri yer alır.

Bursa İli'nin %40'ını dağlar, %30'unu platolar, %26'sını ovalar kaplamaktadır. Akarsuların tamamı dış drenaja – denizlere bağlantısı olan açık havza karakterli akarsulardır. Göller ise %4'ünü kaplar. Bursa İlinin Kurşunlu – Mudanya – Gemlik – Narlı arasındaki 106 km uzunluğundaki kıyı şeridi boyunca alçak kıyılar ve geniş kumsallar bulunur.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu parsellerin bulunduğu bölge güney yönünden kuzey yönüne yükselen bir topoğrafyaya sahiptir. Güneyinden geçen yol hattı +35 metre, kuzeyinden geçen yol hattı +36,40 kotunda yer almaktadır.

2.5.ARAZİ KULLANIMI

Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu 277 ada 2 ve 3 parseller mevcut durumda boş arsa durumunda olup üzerinde nitelsiz bitki örtüsü bulunmaktadır.



Handwritten signature



2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu bölge Bursa İli, Mustafakemalpaşa İlçesi, Kavaklı Mahallesi, 277 ada 2 ve 3 parsellerdir. 277 ada 2 parsel tapuda “arsa” vasfında olup 3387,49 m² yüzölçümüne, 277 ada 3 parsel tapuda “arsa” vasfında olup 2012,93 m² yüzölçümüne sahiptir. 277 ada 2 parsel mülkiyeti “**Ceza İnfaz Kurumları ile Tutuk Evleri İşyurtları Kurumu’na**” ait 277 ada 3 parselin mülkiyeti “**maliye hazinesi**” adına kayıtlı olup “**Ceza İnfaz Kurumları ile Tutuk Evleri İşyurtları Kurumu’na**” tahsisli durumdadır.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

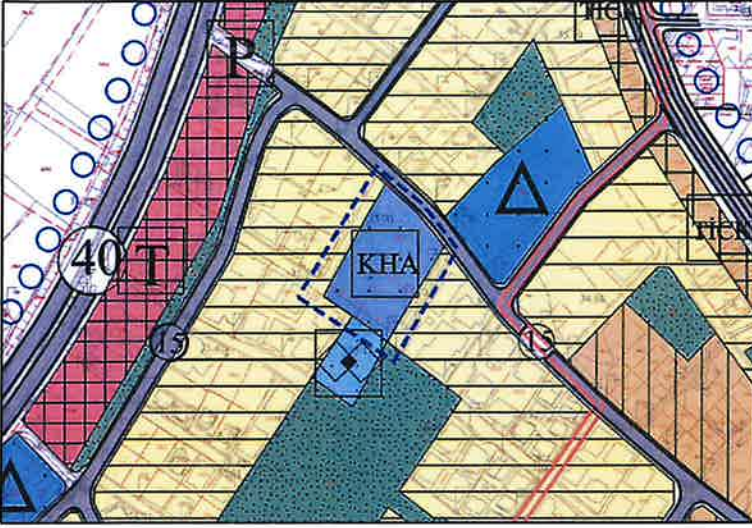


277 ada 2 ve 3 parseller; 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı’nda, “**Mevcut Kentsel Yerleşimler**” olarak tanımlanan alanda kalmaktadır.

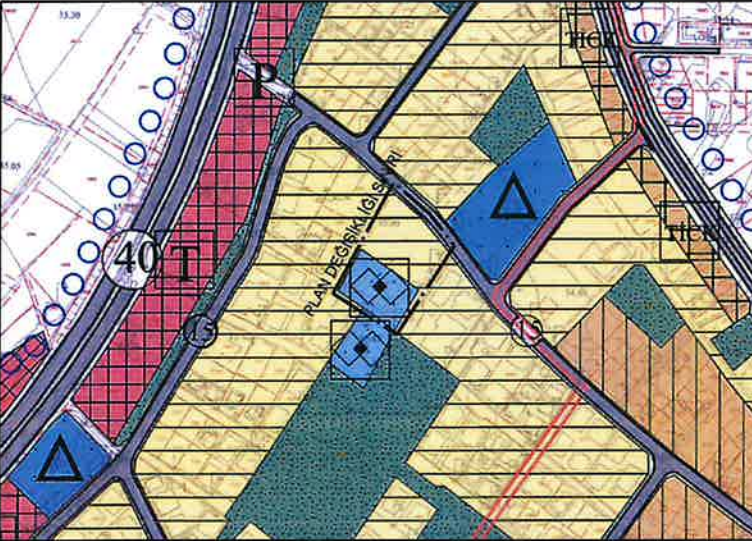
2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

277 ada 2 ve 3 parsellerin bulunduğu bölgeye ilişkin onaylı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

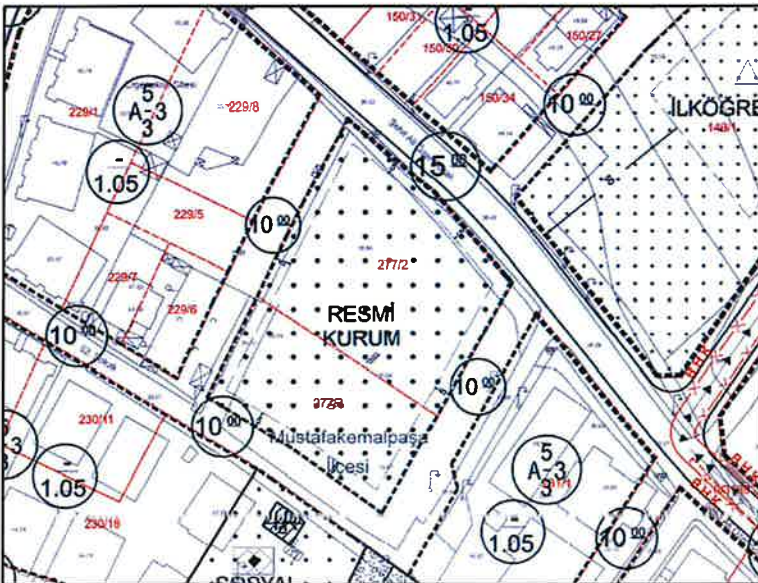
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



277 ada 2 ve 3 parseller, 1/5000 ölçekli Kavaklı Nazım İmar Planında **“Kamu Hizmet Alanında”** kalmakta iken Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.2.2025 tarih ve 172 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile **“277 ada 2 parsel Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanına, 277 ada 3 parsel Sosyal Tesis Alanına”** çevrilmiştir.



2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



277 ada 2 ve 3 parseller, Tatavaklı 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planında **“Resmi Kurum Alanında”** kalmakta olup yapı yaklaşma mesafeleri yollardan 5 metredir. Emsal ve yükseklik değeri belirtilmemiştir.

3. PLAN KARARLARI

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Mustafakemalpaşa İlçesi, Kavaklı Mahallesi, 277 ada 2 ve 3 parsellerdir. 277 ada 2 parsel tapuda “arsa” vasfında olup 3387,49 m² yüzölçümüne, 277 ada 3 parsel tapuda “arsa” vasfında olup 2012,93 m² yüzölçümüne sahiptir. **Toplam plan değişikliği alanı 5400,55 m²’dir.**

Bursa İli, Mustafakemalpaşa İlçesi içerisinde Adalet Bakanlığı mensuplarınca kullanılan bir lojman veya ayrılan bir lojman alanı bulunmamaktadır. Oluşan ihtiyaç neticesinde lojman yeri elde edilmesi amacıyla yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde mülkiyeti “**Ceza İnfaz Kurumları ile Tutuk Evleri İşyurtları Kurumu’na**” ait olan 277 ada 2 parsel konum, ulaşım, büyüklük olarak uygun olacağı kanaatine ulaşılmıştır. Bu kapsamda Mustafakemalpaşa Cumhuriyet Başsavcılığı tarafından Adalet Bakanlığı, Ceza İnfaz Kurumları ile Tutukevleri İşyurtları Kurumu (İşyurtları Daire Başkanlığı) ile yazışmalar yapılmış olup neticesinde Adalet Bakanlığı Taşınmaz Komisyonu’nun 13.3.2024 tarih ve 2024/8 sayılı kararıyla “... **277 ada 2 parselde kayıtlı, işyurtları mülkiyetinde bulunan 3387,49 m² yüzölçümlü taşınmaz üzerinde lojman olarak kullanılmak üzere kat karşılığı konut yapımına esas resmi kurumlar nezdinde her türlü iş ve işlemlerin yürütülmesi, ihalenin gerçekleştirilmesi ve takip edilmesi için Mustafakemalpaşa Cumhuriyet Başsavcılığı’na yetki verilmesi**” kabul edilmiştir. Alınan bu karar Adalet Bakanlığı, Ceza İnfaz Kurumları ile Tutukevleri İşyurtları Kurumu’nun (İşyurtları Daire Başkanlığı) 28.3.2024 tarih ve 5876 sayılı yazısı ile Mustafakemalpaşa Cumhuriyet Başsavcılığı’na iletilmiştir. 277 ada 3 parselin mülkiyeti “**maliye hazinesi**” adına kayıtlı olup “**Ceza İnfaz Kurumları ile Tutuk Evleri İşyurtları Kurumu’na**” tahsisli durumda olup Mustafakemalpaşa Cumhuriyet Başsavcılığı’nın 16.10.2024 tarih ve 2022/150 sayılı yazısı ile bu parsel için imar planı değişikliği yapılmasına esas kurum görüşü Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Milli Emlak Dairesi’ne iletilmiştir. Milli Emlak Dairesi Başkanlığı, Osmangazi Emlak Müdürlüğü’ne 10818826 sayılı yazısında; “... **Muradiye Emlak Müdürlüğü’nden alınan bir örneği ekli 25.10.2024 tarih ve 10812139 sayılı yazıda: yapılan inceleme sonucu hazırlanan teknik raporun yazı ekinde gönderildiği, idari değerlendirmenin Mustafakemalpaşa Kaymakamlığınca (Milli Emlak Şefliği) yapılması gerektiği bildirilmiştir.**” şeklinde görüş bildirmiştir. Yazıya konu 25.10.2024 tarihli Teknik Raporda; “...**onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Kamu Hizmet Alanı olarak tanımlı olan 277 ada 3 parselin plan değişikliği ile sosyal tesis alanı olarak düzenlenmesinin ve onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Resmi Kurum Alanı olarak planlı olan 277 ada 3 parselin, plan değişikliği ile E:1,05 – Yençok 12,50 metre yapılaşma koşullu Sosyal Tesis Alanı olarak ve 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında teknik açıdan olumsuz bir durum oluşturmayacağı, plan askıya çıkarıldığında hazine menfaati açısından değerlendirilmek üzere tarafımıza tekrar gönderilmesi gereklidir.**” şeklinde olumlu rapor düzenlenmiştir.

Mustafakemalpaşa Kaymakamlığı, Milli Emlak Şefliği’ne 10857134 sayılı yazısında; “... **277 ada 3 parsel numaralı taşınmazın imar planının değişikliği ile**

E:1,05 – Yençok 12,50 m. yapılaşma koşullu Sosyal Tesis Alanı olarak değiştirilmesinde Kaymakamlığımızca (Milli Emlak Şefliği) idari açıdan sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde plan değişikliğine yönelik olumlu görüşünü bildirmiştir.

Bu kapsamda Mustafakemalpaşa İlçesi, Kavaklı Mahallesi, 277 ada 2 ve 3 parsellere yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmış ve ilgili kurumlardan imar planına esas kurum görüşleri talep edilmiştir.

- Aksa Doğalgaz AŞ'nin 13.12.2024 tarih ve 10293 sayılı yazısında; **“...tarafımıza yapılan başvuru yazısında geçen söz konusu alanda doğalgaz hattımız bulunmamaktadır.”**
- Bursa Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün 26.12.2024 tarih ve 235902 sayılı yazısında; **“... yapılan incelemede Mustafakemalpaşa İlçesi Kavaklı Mahallesi 277 ada 2-3 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği tekliflerinin Ulaşım Daire Başkanlığınca yürütülen projeler ve yasal mevzuat kapsamında uygun olduğu değerlendirilmiş olup gereğini bilgilerinize rica ederim.”**
- BUSKİ, Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 27.12.2024 tarih ve 274252 sayılı yazısında; **“...bahse konu bölgede bulunan mevcut altyapı hatları yazımız ekinde sunulmuş olup yapılacak imar planı çalışmasında altyapı hatları dikkate alınmalıdır. Yazımızda belirtilen hususa dikkat edilerek söz konusu taşınmazlara yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışmasının yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.”**
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 19.12.2024 tarih ve 11258952 sayılı yazısında; **“...söz konusu taşınmazda 3621 sayılı Kıyı Kanunu Uygulamasına Dair Yönetmeliğin 4.maddesinde tanımı yapılan ve kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gereken deniz, tabii veya suni göl yada akarsu bulunmadığı anlaşılmıştır. Bakanlığımızın SAYS sisteminden yararlanılarak yapılan inceleme sonucunda ilgili yazıda belirtilen parsellerde mevcut onaylı doğal sit kaydının bulunmadığı tespit edilmiştir. ÇED başvurularının gerekli olması durumunda İl Müdürlüğümüz web sitesindeki evraklarla birlikte e-ÇED sisteminden yapılması gerekmektedir.”**
- Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 27.12.2024 tarih ve 6151297 sayılı yazısında; **“...Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede anılan taşınmazların mevcut arkeolojik, kentsel sit ve tarihi sit alanları ve korunması gerekli taşınır – taşınmaz kültür varlıkları ile bunların koruma alanı dışında yer aldığı görülmüştür. Uzmanlarımızca yerinde yapılan yüzey**

incelemesinde söz konusu parselde yoğun bitki örtüsü görülmüş, arazide inceleme yapılabilen alanlarda 2863 sayılı yasa kapsamı içerisine girebilecek herhangi bir kültür varlığı, kalıntı veya buluntuya rastlanılmamıştır. Bu nedenle 2863 sayılı Yasanın 4.maddesi dikkate alınarak söz konusu faaliyetin yapılmasında tarafımızca bir sakınca bulunmamaktadır.”

- Mustafakemalpaşa Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nün bila tarih ve 81762 sayılı yazısında; “...söz konusu parsellerde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılırken Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 11.maddeye göre yönetmeliğin ek-2 tablosunda belirtilen alanların asgari standartlarına ve alan büyüklüklerine uygun olarak ayrıldığı ve ilgili kurum görüşleri alındığı takdirde kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır.”
- TEİAŞ 2.Bölge Müdürlüğü Tesis ve Kontrol Müdürlüğü’nün bila tarih ve 2827651 sayılı yazısında; “...söz konusu parseller sınırları dahilinden geçen teşekkülümüze ait, mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır.”
- UEDAŞ Mustafakemalpaşa İşletme Müdürlüğü’nün 27.12.2024 tarih ve 33958 sayılı yazısında; “... parsellerin yakınından şirketimize ait TR-203 çıkışlı 3 AWG swallow iletkenli 34,5 kv’luk TR-202 Enerji Nakil Hattının geçtiği tespit edilmiştir. Yatay ve Düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 2246 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin h ve i fıkralarında belirtilmiş olup bu yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir.”

şeklinde kurum görüşlerini belirtmişlerdir.

Yukarıda belirtilen kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanan Mustafakemalpaşa İlçesi, Kavaklı Mahallesi, 277 ada 2 ve 3 parsellere yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 13.2.2025 tarih ve 172 sayılı kararıyla onaylanmış, 5.3.2025 – 3.4.2025 arasında askıya çıkarılmış, askı itirazı gelmemesi üzerinde Bursa Büyükşehir Belediyesi, Şehir Planlama Şube Müdürlüğü’nün 21.4.2025 tarih ve 75927 sayılı yazısında belirtildiği üzere 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği kesinleşmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde; “mer’i Nazım İmar Planında Kamu Hizmet Alanında kalan 277 ada 2 parsel Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanına, 277 ada 3 parsel Sosyal Tesis Alanına” çevrilmiştir. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması zorunluluğu oluşmuştur.

3.2. PLAN ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Yukarıda belirtilen Mustafakemalpaşa İlçesi içerisinde Adalet Bakanlığı mensuplarınca kullanılan bir lojman veya ayrılan bir lojman alanı bulunmaması sebebiyle oluşan zorunluluk kapsamında, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine uygun olarak, kamu kurum ve kuruluşlarının imar planına esas kurum görüşleri doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine uygun olarak 277 ada 2 parsel “**Resmi Kurum Alanından, ayrık nizam 3 katlı, KAKS 1,05, yollardan 5 metre, komşu parselden 3 metre yapı yaklaşma mesafeli Konut Alanına**”, 277 ada 3 parsel “**Resmi Kurum Alanından, 1013,04 m²’si Emsal 0,50 – Yençok 8,00 metre, yollardan 5 metre, komşu parsellerden 3 metre yapı yaklaşma mesafeli Sosyal Tesis Alanına, 750,00 m²’si Emsal 0,50 – Yençok 8,00 metre, yollardan 5 metre, komşu parsellerden 3 metre yapı yaklaşma mesafeli Aile Sağlığı Merkezi Alanına, 250,00 m²’si Park Alanına**” çevrilmiştir. Yapılan analizler neticesinde mer’i imar planı bütününde Sosyal Tesis Alanı ve Aile Sağlığı Merkezi Alanı eksikliği tespit edildiğinden ayrılması gereken donatı alanları Park Alanı, Sosyal Tesis Alanı ve Aile Sağlığı Merkezi Alanı olarak ayrılmıştır.

ALTYAPI ALANLARI		NÜFUS GRUPLARI
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI		Anaokulu
		İlkokul
		Ortaokul
		Gündüzlü Lise
		Yatılı Lise
		Endüstri Meslek Lisesi,
		Çok Programlı Lise
		Öğretmenevi,
		Rehabilitasyon ve
		Rehabilitasyon Merkezi
		Halk Eğitim Merkezi
		Olgunlaşma Enstitüsü
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	İLÇE SINIRLARI DAHİLİNDE YAPILAN PLANLAMALARDA	Çocuk Bahçesi
		Park
		Meydan
		Semt Spor Alanı
		Botanik Park
	İL SINIRLARI BÜTÜNÜNDE YAPILAN PLANLAMALARDA	Mesire Yeri
		Rekreasyon
		Hayvanat Bahçesi
		Kent Ormanı
		Ağaçlandırılacak Alan
		Fuar, Panayır ve Festival Alanı
		Hipodrom
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI		Aile Sağlık Merkezi
		Basamak Sağlık Tesisleri
		Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi
		Doğum ve Çocuk Bakım Evləri
		Devlet Hastaneleri
		İhtisas/Eğitim ve Araştırma Hastaneleri
		Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Hastaneleri
		Sağlık Kampüsleri
SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI		
İBADET YERİ	Küçük ibadet yeri	
	Orta ibadet yeri	
	Büyük ibadet yeri ve külliyesi	
TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç)		

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 11.maddesinde; “**...İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur.**” hükmü yer almaktadır.

Yandaki tablo Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-2 Tablosudur. Yukarıdaki yönetmelik hükümlerinden de anlaşıldığı üzere tabloda yer alan fonksiyonlar imar planında sosyal donatı alanı kabul edilmektedir. **Resmi Kurum Alanı** bu tabloda yer almadığından donatı alanı sınıfına girmemektedir. Yönetmelik gereği imar planı değişikliği sonucu kaldırılan sosyal donatı alanlarının hizmet ettiği yürüyüş mesafesi içinde eşdeğer alanın sağlanması gereklidir. Bu kapsamda 277 ada 2 ve 3 parsellerin Resmi Kurum Alanından, Konut Alanı, Kısmen Sosyal Tesis Alanı, Kısmen Aile Sağlığı Merkezi Alanı ve Kısmen Park Alanına dönüştürülmesi sebebiyle kaldırılan Resmi Kurum Alanına eşdeğer Resmi Kurum Alanı ayrılması zorunluluğu bulunmamaktadır.

Nitekim altta açıklamasına yer verilen Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü 9.4.2020 tarih ve E.81384 sayılı görüş yazısında bu duruma açıklama getirmiştir. Görüş yazısında özetle DOP kesintisi ile elde edilmeyen BHA ve Resmi Kurum Alanlarının kaldırılmasına eşdeğer alan ayrılması zorunluluğu bulunmadığı ifade edilmiştir.

 T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü Sayı : 73071928-305.99-E.81384 Konu : İmar Planı Değişikliklerinde Eşdeğer Alan Ayrılması 09.04.2020 İlgi : a) Bakanlığımızın (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 06.02.2018 tarihli ve 73071928-305.99-E.23292 sayılı yazısı. b) TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi'nin 16.01.2020 tarihli ve 16.20.63 sayılı yazısı. İlgi (b) yazı ile; 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinde değişiklik yapılarak Düzenleme Ortaklık Payının (DOP) %45'e çıkarıldığı, Belediye Hizmet Alanı, Ağaçlandırılacak Alan, Rekreasyon Alanının DOP ile düzenlemeye tabi tutulacak alanlar içerisinde yer aldığı; anılan Kanunun yürürlüğe girmesiyle imar planlarında özel mülkiyette olan ve imar uygulaması görmemiş bölgelerde Rekreasyon Alanı olarak tanımlanan alanların, büyük ölçekte Belediye Hizmet Alanı gibi alanların kaldırılması gibi plan değişikliklerinin gündeme gelmeye başladığından bahisle, ilgi (a) yazımızdaki "Sosyal Altyapı Alanları tanıtımında sayılmayan 'Belediye Hizmet Alanı' kullanımı için Yönetmelik ekindeki EK-2 tabloda herhangi bir alan standardı getirilmemiş olduğundan eşdeğer alan ayrılması zorunluluğu bulunmadığı, buna karşın 'Sağlık Tesisleri Alanı' için eşdeğer alan ayrılması zorunluluğu bulunmaktadır." ifadelerine yer verilerek, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen asgari standartlar ve alan büyüklüklerine ilişkin EK-2 Tablosunda herhangi bir değişiklik yapılmadığı, dolayısıyla Belediye Hizmet Alanlarına ilişkin halen herhangi bir standart bulunmadığı, görüşün tekrar sorulması ihtiyacı doğduğu belirtilerek, hazırlanan plan/plan değişikliklerinde Belediye Hizmet Alanı, Rekreasyon Alanı, Ağaçlandırılacak Alan gibi DOP ile düzenlemeye dahil edilen alanların kaldırılması/azaltılması durumunda eşdeğer alan ayrılması gerekliği gerektiği hususunda görüşümüz istenmektedir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin (MPYY) ekinde yer alan "EK-2: Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu"nda öngörülen asgari standartlar ve alan büyüklükleri yaşam ve mekân kalitesi bakımından "planlamanın" konusu olduğu, buna mukabil 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinde belirtilen DOP oranı ile DOP'tan elde edilecek kullanımları ise "imar uygulamasının" konusu olduğunun bilinmesinde fayda görülmektedir.	 T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü Sayı : 73071928-305.99-E.81384 Konu : İmar Planı Değişikliklerinde Eşdeğer Alan Ayrılması 09.04.2020 Bu itibarla, ilgi (a) yazımızda yapılan açıklamalara eklenecek bir husus bulunmamakta olup, yinelemek gerekirse EK-2 Tablosunda yer alan kullanımlara ilişkin eşdeğer alan ayrılması gerektiği değerlendirilmektedir. Diğer yandan, 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. maddesinin 3. fıkrasında, "Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretim kurumları, sağlık tesisleri, sosyal tesisler, spor alanları, otobüs istasyonları ve durakları, otobüs hatları, sosyal ve kültürel tesis alanları, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı olarak ayrılan parseller ve mesire alanları gibi umumi hizmet alanlarından oluşur ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılmaz." hükmü yer almaktadır. Bu madde uyarınca yayımlanan Yönetmelikte de umumi hizmet alanlarının hangi kullanımlardan oluştuğuna yer verilmiştir. Buna göre DOP'tan oluşturulan alanların umumi hizmetlerde ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatla kullanılmayacağı anlaşılmaktadır. Ayrıca, Danıştay 6. Dairesinin konu ile ilgili kararlarından da anlaşılabileceği üzere, DOP'tan oluşturulan alanların özel mülkiyete konu edilemeyeceği, DOP'tan oluşturulacak alanların kullanım amacının değiştirilmesi sonucu bu alanların, Kamunda belirtildiği üzere düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan umumi hizmet ve kamu alanlarının ihtiyacı dışında kullanılmaması, yani DOP olarak belirlenen alanların, sadece Kamunda belirtilen amaçlarda kullanılması imkanının bulunduğu değerlendirilmektedir. Bu kapsamda, ilgi (b) yazıda bahsedilen Belediye Hizmet Alanı, Rekreasyon Alanı, Ağaçlandırılacak Alan gibi MPYY Ek-2 Tablosu dışında kalan imar planında umumi hizmet kullanımlarına ayrılan alanların arazi ve arsa düzenlemesine konu edilerek DOP'tan elde edilmiş olması durumunda, bu alanların kaldırılması/azaltılmasına yönelik imar planı değişikliklerinde eşdeğer alan ayrılması gerektiği, arazi ve arsa düzenlemesine konu edilmemesi halinde ise eşdeğer alan ayrılmasına gerek olmadığı değerlendirilmektedir. Bilgilerinizi rica ederim.  Y. Erdal KAYAPINAR Bakan a. Genel Müdür
---	---

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; 277 ada 2 parsel "Resmi Kurum Alanından, ayrılmış 3 katlı, KAKS 1,05, yollardan 5 metre, komşu parselden 3 metre yapı yaklaşma mesafeli Konut Alanına", 277 ada 3 parsel "Resmi Kurum Alanından, 1013,04 m²'si Emsal 0,50 – Yençok 8,00 metre, yollardan 5 metre, komşu parsellerden 3 metre yapı yaklaşma mesafeli Sosyal Tesis Alanına, 750,00 m²'si Emsal 0,50 – Yençok 8,00 metre, yollardan 5 metre, komşu parsellerden 3 metre yapı yaklaşma mesafeli Aile Sağlığı Merkezi Alanına, 250,00 m²'si Park Alanına" çevrilmiştir.

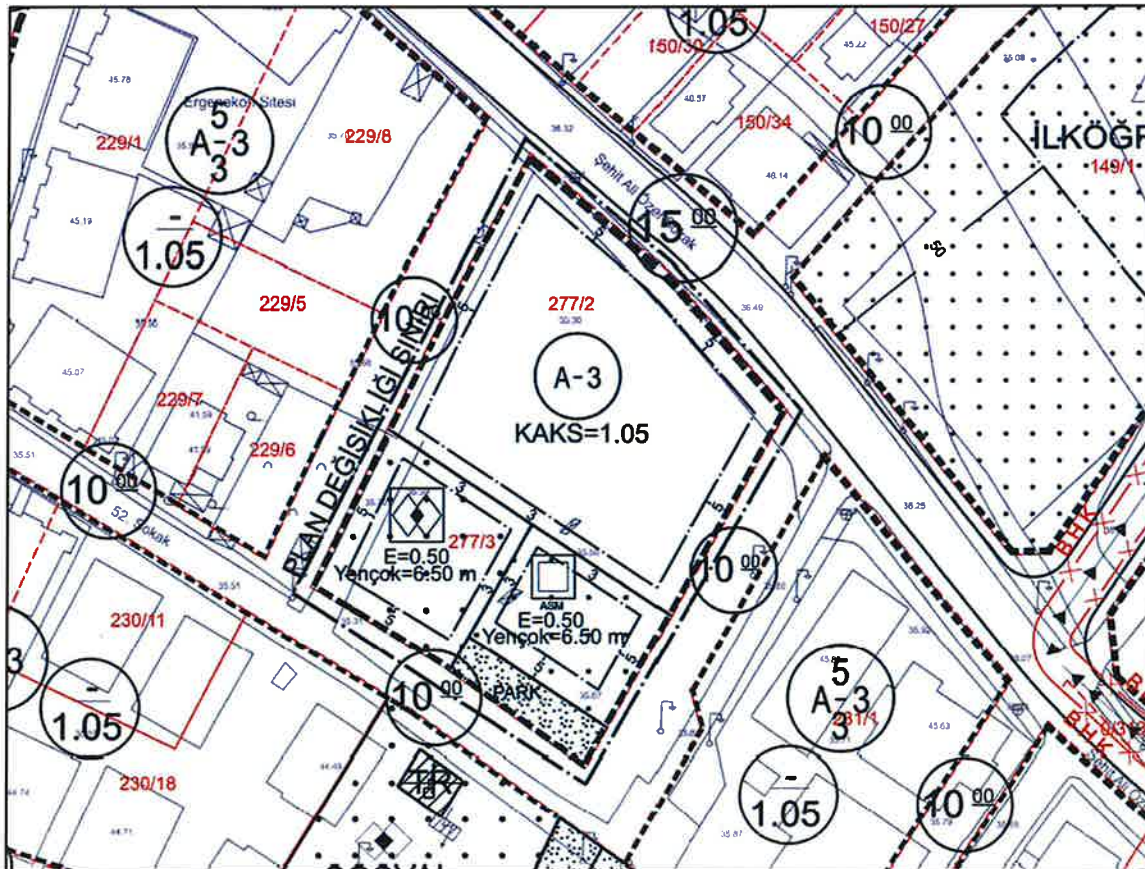
Hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliği sonucunda 3387,51 m² alan (277 ada 2 parsel) konut alanına dönüşmüş olup bölge genel kararlarına uygun olarak Emsal 1,05 olarak belirlenmiştir. Bu durumda; 3387,51 m² x 1,05 = 3556,88 m² inşaat alanı oluşmaktadır. Kişibaşı yaşam alanı yapılacak proje taslağı ve bölge yapılaşmaları dikkate alınarak 37,50 m² kabul edildiğinde 94,85 kişilik nüfus ilavesi oluşmaktadır. Kişi başı minimum donatı alanı (EK-2 Tablosu 75.000-150.000 kişi aralığı) 20,75 kişi/m² kabul edildiğinde 1968,14 m²'lik donatı alanı ihtiyacı oluşmaktadır.

MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ EK-2 TABLOSU				ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ		
ALTYAPI ALANLARI		m2/Kişi	Asgari Birim Alanı (m2)	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONUCU GELEN NÜFUS	ÖNERİ NÜFUSA GÖRE AYRILMASI GEREKEN ALAN (m2)	Yönetmelikteki asgari birim alanı sağlıyor mu?
EĞİTİM ALANLARI	ANAOKULU	0.50	1500-3000	94.85	47.43	HAYIR
	İLKOKUL	2.00	5000-8000		189.70	HAYIR
	GÜNDÜZLÜ İŞE		6000-10000			HAYIR
	YATILI İŞE		10000-15000			HAYIR
	ENDÜSTRİ MESLEK LİSESİ		10000-25000			HAYIR
	ÖZEL EĞİTİM, REHABİLİTASYON VE REHBERLİK MERKEZİ	2.00	2000-4000		189.70	HAYIR
	HALK EĞİTİM MERKEZ OLGUNLAŞTIRMA ENSTİTÜSÜ		3000-5000			HAYIR
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR (İLÇE SINIRLARI DAHİLİNDE YAPILAN PLANLARDA)	ÇOCUK BAHÇESİ		-		948.50	-
	PARK		-			
	MEYDAN		-			
	SEMT SPOR ALANI	10.00	-			
	BOTANİK PARK		-			
	MESİRE YERİ		-			
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	REKREASYON		-		142.28	HAYIR
	AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ		750-2000			
	BASAMAK TESİSLERİ		3000			
	AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ		ÜNİT BAŞINA 110 m2			
	DOĞUM VE ÇOCUK BAKIM EVLERİ, DEVLET HASTANELERİ, İHTİSAS HASTANELERİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON	1.50	TATAK BAŞINA 130 m2			
	SAĞLIK KAMPÜSLERİ		YATAK BAŞINA 220 m2			
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER ALANI		1.00	-		94.85	-
İBADET YERİ	KÜÇÜK İBADET YERİ		1000		47.43	HAYIR
	ORTA İBADET YERİ	0.50	2500			HAYIR
	BÜYÜK İBADET YERİ VE KÜLLİYESİ		10000			HAYIR
TEKNİK ALTYAPI		1.25	-		118.56	-

Yukarıdaki tabloda hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliği sonucu oluşan ilave nüfusa yönelik Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-2 Tablosuna göre ayrılması gereken ilave donatı alanları dökümü yapılmıştır. Tablodan da görüleceği üzere Eğitim Tesisleri Alanlarında, Sağlık Tesisleri Alanlarında, İbadet Yerleri Alanlarında EK-2 Tablosunda yer alan asgari birim alanları büyüklükleri karşılanamamaktadır. Teknik Alanlarına ilişkin ise imar planına esas kurum görüşü sorulan altyapı kurumlarından herhangi bir ilave alan talebi bulunmamaktadır. **Belirtilen sebeple hazırlanan imar planı değişikliğinde ilave Eğitim Alanı, İbadet Yeri Alanı ve Teknik Altyapı Alanı ayrılmamıştır.** Plan Açıklama Raporu 2.3. Teknik ve Sosyal Altyapı başlığında mevcut 1/1000 ölçekli Tatavaklı Revizyon Uygulama İmar Planı'nın Arazi Kullanım Tablosuna yer verilmiştir. Tablodan görüleceği üzere Açık ve Yeşil Alanlar Başlığı altında yer alan park alanı 217.181,30 m² olarak, Spor Alanı 14.777,25 m² olarak toplamda 231.958,55 m² olarak ayrılmış durumdadır. Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı başlığı altında yer alan Sosyal Tesis Alanı ise 302 ada 10 parselde denk gelen alanda 1146,48 m² olarak ayrılmış iken ilerleyen dönemde imar planı değişikliğiyle 230 ada 13 parselde denk gelen alanda Sosyal Tesis Alanına çevrilmiş olup mer'i uygulama imar planındaki toplam Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı 3554,35 m² olarak ayrılmış durumdadır. Sağlık Alanı ise 3078,20 m² olarak ayrılmış durumdadır. Mevcut planın nüfusu raporda belirtilmediğinden konut alanları ile emsalleri

çarpılarak inşaat alanı bulunmuş, inşaat alanı kişi başı yaşam alanına bölünerek plan nüfusu hesaplanmıştır. Bu hesaba göre 1/1000 ölçekli Tatkavaklı Revizyon Uygulama İmar Planının plan nüfusu 41.815 kişidir. Mer'i Uygulama İmar Planındaki Açık ve Yeşil Alanları (231958,55 m²) plan nüfusuna böldüğümüzde kişi başı ~5,55 m² açık ve yeşil alan, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları (3554,35 m²) plan nüfusuna böldüğümüzde kişi başı ~0,09 m² sosyal ve kültürel tesis alanı, Sağlık Alanlarını (3078,20 m²) plan nüfusuna böldüğümüzde ~0,07 m² sağlık alanı düşmektedir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-2 Tablosuna göre kişi başı açık ve yeşil alan miktarı 10 m², sosyal ve kültürel tesis alanı miktarı 1 m², Sağlık Tesisleri Alanı 1,50 m²'dir. Ayrıca Aile Sağlığı Merkezi Alanı için asgari alan 750-2000 m² arası olarak belirtilmiştir. Mer'i Uygulama İmar Planında sağlık tesisleri alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı ile açık ve yeşil alanlarda kişi başı kullanım alanının yönetmelikte belirtilen standartların çok altında olmasından dolayı yönetmelik standartlarının yaklaşmak için ilave edilmesi gereken donatı alanları Aile Sağlığı Merkezi, Sosyal Tesis Alanı ve Park Alanı olarak bırakılmıştır. **Hazırlanan İmar Planı Değişikliğinde 2013,04 m² alan (277 ada 3 parsel) Sosyal Tesis Alanı, Aile Sağlığı Merkezi Alanı ve Park Alanına çevrilerek gerekli donatı alanı sağlanmıştır. Bu durumda yapılan plan değişikliği sonucu plan nüfusu 41.910 kişi olmuş, kişi başı sosyal ve kültürel tesis alanı miktarı ~0,13 m²'ye, Sağlık Tesisleri Alanı ~0,09 m²'ye yükselmiştir.**

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile karşılaştırmalı Arazi Kullanım Tablosu aşağıdaki gibidir.



FONKSİYON	MEVCUT PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)
RESMİ KURUM ALANI	5400,55	0,00
KONUT ALANI	0,00	3387,51
SOSYAL TESİS ALANI	0,00	1013,04
AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ ALANI	0,00	750,00
PARK ALANI	0,00	250,00
TOPLAM	5400,55	5400,55

Hazırlanan Nazım İmar Planı Değişikliğinde amaçlanan Adalet Bakanlığı mensupları için Mustafakemalpaşa İlçesine lojman yeri kazandırılması olup Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre ilave nüfusa yönelik gerekli donatı alanı ayrılmıştır.

Hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliği 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygundur.

4. KURUM GÖRÜŞLERİ



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü
Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Osmangazi Emlak Müdürlüğü



İVEDİ

Sayı : E-86219684-756.02[16.19.13]-10818826

Konu : Kurum Görüş Talebi (Mustafakemalpaşa
Kavaklı Mahallesi 277 Ada 3 Parsel)

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 17.10.2024 tarihli ve E-86219684-400[16.19.20]-10741106 sayılı yazımız.

Mustafakemalpaşa Cumhuriyet Başsavcılığından (Bakanlık Muhabere Bürosu) alınan bir örneği ekli 16.10.2024 tarih ve 2022/150 sayılı yazıda; İlimiz, Mustafakemalpaşa İlçesi, Kavaklı Mahallesi'nde bulunan Ceza İnfaz Kurumları ile Tutuk Evleri İşyurtları mülkiyetinde olan arsa vasıflı 277 ada, 2 parsel sayılı ve 3387,49 m² yüzölçümlü taşınmazın imar planında Resmi Kurum Alanında kaldığı, İlçeleri dahilinde Adalet Bakanlığına ait lojman bulunmadığından ilgili parselin lojman olarak kullanılabilmesi için imar planındaki fonksiyonunun Resmi Kurumdan, Konut Alanına çevrilmesinin gerektiği.

277 ada, 2 parselin güney komşusu olan ve mülkiyeti Hazineye ait 277 ada, 3 parsel sayılı ve tapuda arsa vasıflı 2012,93 m² yüzölçüme sahip taşınmazın mevcut imar planında Resmi Kurum Alanında kaldığı ve Ceza İnfaz Kurumları ile Tutuk Evleri İşyurtları Kurumuna tahsisli olduğu, yapılan teknik inceleme sonucunda bölgede alternatif alanın bulunmaması sebebiyle 277 ada, 2 parselin Resmi Kurum Alanından, Konut Alanına çevrilmesi sonucu artan nüfusun ihtiyacının karşılanması için 277 ada, 3 parselin Resmi Kurum Alanından, Sosyal Tesis Alanına çevrilmesinin talep edildiği belirtilerek, kurum görüşümüzün bildirilmesi istenilmiştir.

Söz konusu Hazine adına kayıtlı 277 ada, 3 parsel sayılı ve tapuda arsa vasıflı 2012,93 m² yüzölçüme sahip taşınmaz ile ilgili imar planı değişiklik talebinin incelenerek, Hazine hak ve menfaatleri açısından sakınca bulunup bulunmadığının araştırılması ile düzenlenecek teknik raporun gönderilmesi ilgi yazımız ile Muradiye Emlak Müdürlüğünden istenilmiştir.

Muradiye Emlak Müdürlüğünden alınan bir örneği ekli 25.10.2024 tarih ve 10812139 sayılı yazıda; yapılan inceleme sonucu hazırlanan teknik raporun yazı ekinde gönderildiği, idari değerlendirmenin Mustafakemalpaşa Kaymakamlığına (Milli Emlak Şefliği) yapılması gerektiği bildirilmiştir.

Buna göre; Mustafakemalpaşa Cumhuriyet Başsavcılığına konu hakkında bilgi verilmesi hususunda;

Bilgilerinize ve gereğini arz ederim.

Mehmet Ersan AYTAÇ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü V.

Ek: 25/10/2024 tarihli E-62249088-400-10812139 sayılı yazı

Doğrulama Kodu: 763683B4-BB0D-46B6-8A58-4813C39283CC

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Ek Hizmet Binası Gazialdenir Mah. Mudanya Cad.
No:4/1 Osmangazi/BURSA

KEP Adresi : bursacevreshehircilik@hs01.kep.tr

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Bilgi için: Erol ADIYAMAN
Milli Emlak Uzmanı



Ek

TEKNİK RAPOR

İlimiz, Mustafakemalpaşa İlçesi, Kavaklı Mahallesinde mülkiyeti Hazineye ait 277 ada, 3 parsel sayılı ve tapuda arsa vasıflı 2012,93 m² yüz ölçüme sahip taşınmazın mevcut imar planında Resmi Kurum Alanında kaldığı ve Ceza İnfaz Kurumları ile Tutuk Evleri İsyurtları Kurumuna tahsisli olduğu, yapılan teknik inceleme sonucunda bölgede alternatif alanın bulunmaması sebebiyle 277 ada, 2 parselin Resmi Kurum Alanından, Konut Alanına çevrilmesi sonucu artan nüfusun ihtiyacının karşılanması için 277 ada, 3 parselin Resmi Kurum Alanından, Sosyal Tesis Alanına çevrilmesinin Mustafakemalpaşa Cumhuriyet Başsavcılığının 16.10.2024 tarih ve 2022/150 sayılı yazısında talep edildiği belirtilerek, söz konusu imar planı çalışmalarına ilişkin gerekli incelemenin yapılarak Hazine hak ve menfaati açısından sakınca bulunup bulunmadığının araştırılmasını ve kurum görüşümüze esas düzenlenecek teknik raporun gönderilmesi Osmangazi Emlak Müdürlüğü'nün 17.10.2024 tarihli ve E.10741106 sayılı yazısı ile talep edilmektedir.

Söz konusu alan sınırı MEBİS TAKPAS Sisteminde incelendiğinde; 2012,93 m² yüzölçümlü 277 ada 3 parselin Mustafakemalpaşa Cumhuriyet Başsavcılığı'na tahsisli Hazine taşınmazı olduğu tespit edilmiştir.

Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Kamu Hizmet Alanı" olarak tanımlı olan 277 ada 3 parselin plan değişikliği ile "Sosyal Tesis Alanı" olarak düzenlenmesinin ve onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Resmi Kurum Alanı" olarak planlı olan 277 ada 3 parselin, plan değişikliği ile "E:1.05, Yençok: 12.50m yapılaşma koşullu Sosyal Tesis Alanı" olarak ve 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında teknik açıdan olumsuz bir durum oluşturmayacağı, plan askıya çıkarıldığında Hazine menfaati açısından değerlendirilmek üzere tarafımıza tekrar gönderilmesi gerekmektedir.

Bu rapor gereği için düzenlenmiştir.25.10.2024



Nadiye ŞAHİN
Şehir Plancısı

CamScanner ile tarandı



T.C.
MUSTAFAKEMALPAŞA KAYMAKAMLIĞI
Milli Emlak Şefliği



Sayı : E-37532172-756.01-10857134
Konu : Kurum Görüş Talebi (Mustafakemalpaşa
Kavaklı Mah. 277 Ada 3 Parsel)

MUSTAFAKEMALPAŞA CUMHURİYET BAŞSAVCILIĞINA

İlgi : a) 16.10.2024 tarih ve 2022/150 sayılı yazınız.
b) 31.10.2024 tarihli ve E-37532172-756.01-10845866 sayılı yazınız.

Bakanlık Makamının 27/09/2022 tarih ve 4659711 sayılı oluru ile Mustafakemalpaşa Başsavcılığına lojman yapılmak üzere tahsisi uygun görülen ilçemiz Kavaklı Mahallesi Hazineye ait 277 ada 3 parsel sayılı, arsa vasıflı, 2012,93 m² yüzölçümlü taşınmaz, 15/02/2023 tarihinde Mustafakemalpaşa Başsavcılığına lojman yapılmak üzere kesin olarak tahsis edilmiştir.

277 ada 3 parsel numaralı taşınmazın, imar planının plan değişikliği ile "E:1.05, Yençok:12.50 m yapılaşma koşullu Sosyal Tesis Alanı" olarak değiştirilmesinde Kaymakamlığımızca (Milli Emlak Şefliği) idari açıdan sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.

Selçuk FİLİZ
Milli Emlak Şefi

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: BABAAP90-48F9-431F-ACD7-9F84DD3F2A2F

KEP Adresi : bursacevresesircilik@bs01.kep.tr

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Bilgi için: Aylin GÜZELEL
Milli Emlak Uzmanı



2018/8 SAYILI CUMHURBAŞKANLIĞI GENELGESİ KAPSAMINDA KURULAN
ADALET BAKANLIĞI TAŞINMAZ KOMİSYONU

Başkan : Ramazan CAN (Bakan Yardımcısı)
Öye : Tahir HIRSLI (Strateji Geliştirme Başkanı)
Öye : Tahir MUTLU (Destek Hizmetleri Dairesi Başkanı V.)
Öye : Hüsnü GEZGİNCİ (İhyatları Dairesi Başkanı)
Sekreterya : Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı

Tarih: 13.03/2024
Sayı: 2024/8

Başkan ve üyelerin katılımıyla yapılan toplantıda aşağıdaki konular mütareke edilmiştir.

Sıra No	KONULAR	KARAR
1	Ceza İnfaz Kurumları ile Tutukavimleri İhyatları Kurumunun 01.03.2024 tarih ve E-64859747-755.02.01-424/4103 sayılı yazısı ile; Bursa ili, Mustafakemalpaşa İlçesi, Kavaklı Mahallesi, 277 ada, 2 parselde kayıtlı, İhyatları mülkiyetinde bulunan 3.387,49 m² yitirilmiş/taahhüt edilmiş kat karşılığı inşa edilecek 57 daireli 3 bloklu yapıların, zemin+4 katlı C Blokunda yer alacak olan 20 dairenin mülkiyeti İhyatlarına Kuruma adına tescil edilmesi ve bu konuların kira gelirlerinin İhyatları Kurumuna tahsil edilmesi koşuluyla, kat karşılığı konut yapımına esas resmi kurumlar nezdinde her türlü iş ve işlemlerin yürütülmesi, ihalelerin gerçekleştirilmesi ve takip edilmesi için Mustafakemalpaşa Cumhuriyet Başsavcılığına yetki verilmesi İhyatları Kurumu Yüksek Kurulunun 28.02.2024 tarihli ve 2024/9-29 sayılı kararı ile uygun görüldüğü bildirilerek, 2018/8 sayılı Cumhurbaşkanlığı Genelgesi kapsamında kat karşılığı konut yapılması talebinin değerlendirilmesi ve gerekli izin verilmesi talep edilmektedir.	Kabulüne

2018/8 sayılı Genelge kapsamında oy birliği ile karar verildi.


Tahir HIRSLI
Strateji Geliştirme Başkanı


Tahir MUTLU
Destek Hizmetleri Dairesi Başkanı V.


Hüsnü GEZGİNCİ
İhyatları Dairesi Başkanı


Ramazan CAN
Bakan Yardımcısı



T.C.
ADALET BAKANLIĞI
Ceza İnfaz Kurumları İle Tutukevleri İşyurtları Kurumu
(İşyurtları Daire Başkanlığı)

Sayı : E-64859747-813.01.02-578/5876
Konu : Mustafakemalpaşa Lojman

28.03.2024

MUSTAFAKEMALPAŞA CUMHURİYET BAŞSAVCILIĞINA

- İlgi** : a) 30.01.2024 tarihli ve B.M. 2022/150 sayılı yazınız.
b) 02.02.2024 tarihli ve E-64859747-755.01-198/2140 sayılı yazımız.
c) Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığının 15.02.2024 tarihli ve E-39618814-813.01.02-205/1313 sayılı yazısı.

Bursa ili, Mustafakemalpaşa ilçesi, Kavaklı Mahallesi, 277 ada, 2 parselde kayıtlı, İşyurtları Kurumu mülkiyetinde bulunan 3.387,49 m² yüzölçümlü taşınmaz üzerine kat karşılığı lojman yapımı işinin hangi kanun hükümleri çerçevesinde ve hangi usuller izlenerek Cumhuriyet Başsavcılığına verilecek yetki doğrultusunda yapılacağına ilişkin görüş bildirilmesi talebini içeren İlgi (a)'da kayıtlı yazınız incelendi.

İlgi (b)'de kayıtlı yazımız ile söz konusu taşınmaz üzerine kat karşılığı lojman yapılmasına ilişkin proje dosyasının Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığınca değerlendirilerek, Cumhuriyet Başsavcılığına istenilen bilgi ve belgeler hakkında bilgi verilmesi istenilmiştir.

İlgi (c)'de kayıtlı yazı ile Cumhuriyet Başsavcılığına hazırlanan kat karşılığı konut edinme yöntemiyle lojman yapımına ilişkin söz konusu taşınmaz üzerine inşa edilecek 57 daireli 3 bloklu yapıların zemin+4 katlı C Blokta yer alan 3+1 biçimli 20 dairenin Kurumumuza bırakılmasının uygun olacağı, 4301 sayılı Ceza İnfaz Kurumları ile Tutukevleri İşyurtları Kurumunun Kuruluş ve İdaresine İlişkin Kanunun 9'uncu maddesine dayanılarak hazırlanan ve 27.12.2005 tarihli ve 26036 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan, Ceza İnfaz Kurumları ile Tutukevleri İşyurtları Kurumu ve İşyurtlarının İdare ve İhale Yönetmeliği gereği, mülkiyet sahibi olarak Kurumumuz adına kat karşılığı konut yapımına esas iş ve işlemleri yürütmeye, ihaleyi gerçekleştirmeye ve takip etmeye ilişkin olarak İşyurtları Yüksek Kurulunca Cumhuriyet Başsavcılığına yetki verilmesi gerektiği Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığınca değerlendirilmiştir.

Bu kapsamda, İşyurtları Kurumuna ait 277 ada, 2 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde kat karşılığı lojman yapımına bağlı olarak cıdc edilecek lojman dairelerinin mülkiyetinin Kurumumuz adına tesell edilmesi ve kira gelirlerinin Kurumumuzca tahsil edilmesi koşuluyla kat karşılığı konut yapımına esas olmak üzere, 27.12.2005 tarihli ve 26036 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan, Ceza İnfaz Kurumları ile Tutukevleri İşyurtları Kurumu ve İşyurtlarının İdare ve İhale Yönetmeliği ve Döner Sermayeli Kuruluşlar İhale Yönetmeliği hükümlerine göre, resmi kurumlar nezdinde her türlü iş ve işlemlerin yürütülmesi, ihalenin gerçekleştirilmesi ve takip edilmesi için Cumhuriyet Başsavcılığına yetki verilmesi, İşyurtları Kurumu Yüksek Kurulunun 28.02.2024 tarihli ve 2024/09-29 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Yine bu kapsamda, 12.09.2018 tarihli ve 30533 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2018/8 sayılı Cumhurbaşkanlığı Genelgesinde; "Kamu kurum ve kuruluşları (belediyeler ve il özel idareleri hariç) ile sermayesinin yüzde ellisinden fazlası kamu kurum ve kuruluşlarına ait şirketler, kendi

* Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmış ve DYS üzerinden gönderilmiştir. Ayrıca fiziki evrak gönderilecektir.

Adres : Adalet Bakanlığı Ek Bina A Blok Milli Müdafaa Cad. No: 22 Bakanlıklar-Çankaya/Ankara
Telefon No : (0 312) 414 79 12 Faks : (312) 424 01 84
e-posta : iyd@adalet.gov.tr İnternet Adresi : www.iyd.adalet.gov.tr

Bilgi için : Fazlı ASLANGÜL
Uzman : Mehmet
Kep Adresi : adaletbakanligi@hs01.kep.tr

1/2

UYAP Bilgi Sistemlerindeki bu dokümanın <http://yazandis.uyap.gov.tr/adreslende> 6ypGJJK - 4LCxyCh - 2Py6Xf1 - 1kp5+g= ile erişilebilir.





mülkiyetlerinde veya tasarruflarında bulunan taşınmazlarıyla ilgili olarak; kamu kurum ve kuruluşları, vakıf, dernek veya bunların şirketlerine, gerçek veya tüzel kişilere; satış, kira, irtifak, takas, tahsis, devir ve benzeri her türlü tasarrufa yönelik işlemlerini, bakanlıklar ile bağlı, ilgili ve ilişkili kamu kurum ve kuruluşlarında bakan yardımcısı, diğer kamu kurum ve kuruluşlarında üst yönetici başkanlığında teşkil ettirilen komisyonlar vasıtasıyla yapacaklardır." hükmü gereğince, söz konusu kat karşılığı konut yapılması hususunda Bakanlığımız Taşınmaz Komisyonundan izin talebinde bulunulmuş, anılan Komisyonun 13.03.2024 tarihli ve 2024/8 sayılı kararı ile kat karşılığı konut yapımına esas resmi kurumlar nezdinde her türlü iş ve işlemlerin yürütülmesi, ihalenin gerçekleştirilmesi ve takip edilmesi için Mustafakemalpaşa Cumhuriyet Başsavcılığına yetki verilmesi Genelge kapsamında uygun görülmüştür.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Neslihan GEDİKBAŞ
Bakan a.
Hâkim

Ek: Taslak Proje Dosyası (1 Adet)

* Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmış ve DYS üzerinden gönderilmiştir. Ayrıca fiziki evrak gönderilecektir.

Adres : Adalet Bakanlığı Eki Bina A Blok Milli Müdafan Cad. No 22 Bakanlıklar-Çankaya/Ankara
Telefon No : (0 312) 414 79 12 Faks : (312) 424 01 84
e-posta : iydb@adalet.gov.tr İnternet Adresi : www.iydb.adalet.gov.tr

Bilgi için : Fazıl ASLANGÜL
Uzman : Memur
Kep Adresi : adaletbakanligi@hs01.kep.tr



UYAP Belgeyi Sistemindeki bu dokümana http://vatindex.uyap.gov.tr adresinden 6ypGJKk - 4LCkyCh - 2Py6Xf1 - 1kp5+g= ile erişebilirsiniz



MIA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com



Sayı : KSKDG.24/10293
Konu : Kurum Görüşü Hk

13.12.2024

MIA ŞEHİR PLANLAMA LTD. ŞTİ
Murat İLKME

İlgi : 10.12.2024 tarih ve 0025 sayılı yazınız.

İlgi yazınıza istinaden Bursa İli Mustafakemalpaşa İlçesi Kavalı Mahallesi 277 Ada 2 ve 3 nolu parsel üzerine Mustafakemalpaşa Cumhuriyet Başsavcılığı tarafından lojman yapılmak istendiğinden kurum görüşümüzü sormaktasınız.

Tarafınıza yapılan başvuru yazınızda geçen söz konusu alanda doğal gaz hattımız bulunmamaktadır.

Bilgilerinize sunanz.

Saygılarımızla.

Ahmet ATİŞ
İşletme Şefi

Serdar DELİBALTA
Şirket Müdürü

1/1

Aksa Mustafakemalpaşa Susurluk Karacabey Doğal Gaz Dağıtım A.Ş.

Adres : Hamzabey Mh. Bursa Cd. No:132/10

16500 Mustafakemalpaşa BURSA

İlgili : Hilmi ANAR/ MVYS Uzmanı

Tel : 0 224 614 17 00

Faks : 0 224 612 06 46

www.aksadogalgaz.com.tr



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Ulaşım Dairesi Başkanlığı
Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü

Sayı : E-91827388-210.02-235902
Konu : Görüş

26.12.2024

MIA ŞEHİR PLANLAMA LTD. ŞTİ.
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı Karya Özlüce İş Merkezi No:70 A Blok Kat:1 Ofis:8 Nilüfer /
BURSA

İlgi : 10/12/2024 tarih ve 224032 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçe ile Bursa ili Mustafakemalpaşa İlçesi Kavaklı Mahallesi 277 ada 2-3 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlandığı belirtilerek Ulaşım Dairesi Başkanlığı görüşü talep edilmektedir.

İmar planı değişikliği tekliflerinde, 1/5000 ölçekli nazım imar planında kamu hizmet alanında, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında resmi kurum alanında yer alan Mustafakemalpaşa İlçesi Kavaklı Mahallesi 277 ada 2-3 parsellerin, Mustafakemalpaşa Cumhuriyet Başsavcılığı tarafından lojman yapılmak istenmesi nedeniyle konut alanı ve sosyal tesis alanı olarak planlandığı görülmektedir. Plan değişikliği parsel bazında olup; parsellerin çevresindeki yollarda herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Yapılan incelemede Mustafakemalpaşa İlçesi Kavaklı Mahallesi 277 ada 2-3 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği tekliflerinin Ulaşım Dairesi Başkanlığınca yürütülen projeler ve yasal mevzuat kapsamında uygun olduğu değerlendirilmiş olup; gereğini bilgilerinize rica ederim.

Doç. Dr. Murat KÜTÜKÇÜ
Belediye Başkanı a.
Ulaşım Dairesi Başkanı

Ek:
-Rapor
-1/5000 NİP teklifi
-1/1000 UİP teklifi

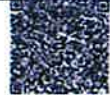
Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: da101eb2-4067-437c-a8cc-0b2327c07c7e

Doğrulama Adresi: https://gizli.yazlikci.gov.tr/bursa-buyuksehir-belediyasi-cbs

Elektronik Ağ adresi: bursa.bel.tr
Kep Adresi: bursa.buyuksehir.genel.yak.iletisim@kep.tr

Bilgi için: Aslıhan UYAN YANUZ
ŞEHİR PLANLAMA
Telefon: 0224 444 16 00 (2736)

Ref No: 25972431



İmar planı değişikliği - Kuvvetli Vaziyet Çizimi

RAPOR

Konu: İmar planı değişikliği talebi.

Mia Şehir Planlama Ltd. Şti. tarafından 10/12/2024 tarih ve 224032 sayılı dilekçe ile; Bursa ili Mustafakemalpaşa İlçesi Kavaklı Mahallesi 277 ada 2-3 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlandığı belirtilerek Ulaşım Dairesi Başkanlığı görüşü talep edilmektedir.

İmar planı değişikliği tekliflerinde, 1/5000 ölçekli nazım imar planında kamu hizmet alanında, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında resmi kurum alanında yer alan Mustafakemalpaşa İlçesi Kavaklı Mahallesi 277 ada 2-3 parsellerin, Mustafakemalpaşa Cumhuriyet Başsavcılığı tarafından lojman yapılmak istenmesi nedeniyle konut alanı vve sosyal tesis alanı olarak planlandığı görülmektedir. Plan değişikliği parsel bazında olup; parsellerin çevresindeki yollarda herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Yapılan incelemede Mustafakemalpaşa İlçesi Kavaklı Mahallesi 277 ada 2-3 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği tekliflerinin Ulaşım Dairesi Başkanlığınca yürütülen projeler ve yasal mevzuat kapsamında uygun olduğu değerlendirilmiştir.

Bilgilerinize arz ederim.

Aslıhan UYAN YAVUZ
Y.Ş.Ş. Planlama

Ekler:

- 1/5000 NİP değişikliği teklifi
- 1/1000 UİP değişikliği teklifi



MIA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı



Sayı :E-85571855-041-274252
Konu :Mustafakemalpaşa İlçesi, Kavaklı Mahallesi,
277 Ada, 2-3 Parseller

MIA ŞEHİR PLANLAMA LIMITED ŞİRKETİ
(Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bul. Karya Özlüce İş Mrk. No: 70a İç Kapi No: 8 Nilüfer / Bursa)

İlgi : 10.12.2024 tarihli ve 0025 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile Mustafakemalpaşa İlçesi, Kavaklı Mahallesi, 277 ada, 2-3 parsel numaralı taşınmazlar için hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin Genel Müdürlük görüşümüz talep edilmiştir.

Bahse konu bölgede bulunan mevcut altyapı hatları yazımız ekinde sunulmuş olup, yapılacak imar planı çalışmasında altyapı hatları dikkate alınmalıdır.

Yazımızda belirtilen hususa dikkat edilerek söz konusu taşınmazlara yönelik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışmasının yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.

Bilgi edinilmesi ve gereğini rica ederim.

Serdar TUZCU
Genel Müdür Yardımcısı

Ekler :
1 - Yer Gösterir Harita
2 - Mevcut Altyapı Hatları

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 4686f285-22af-4543-b0ff-b43639011d53

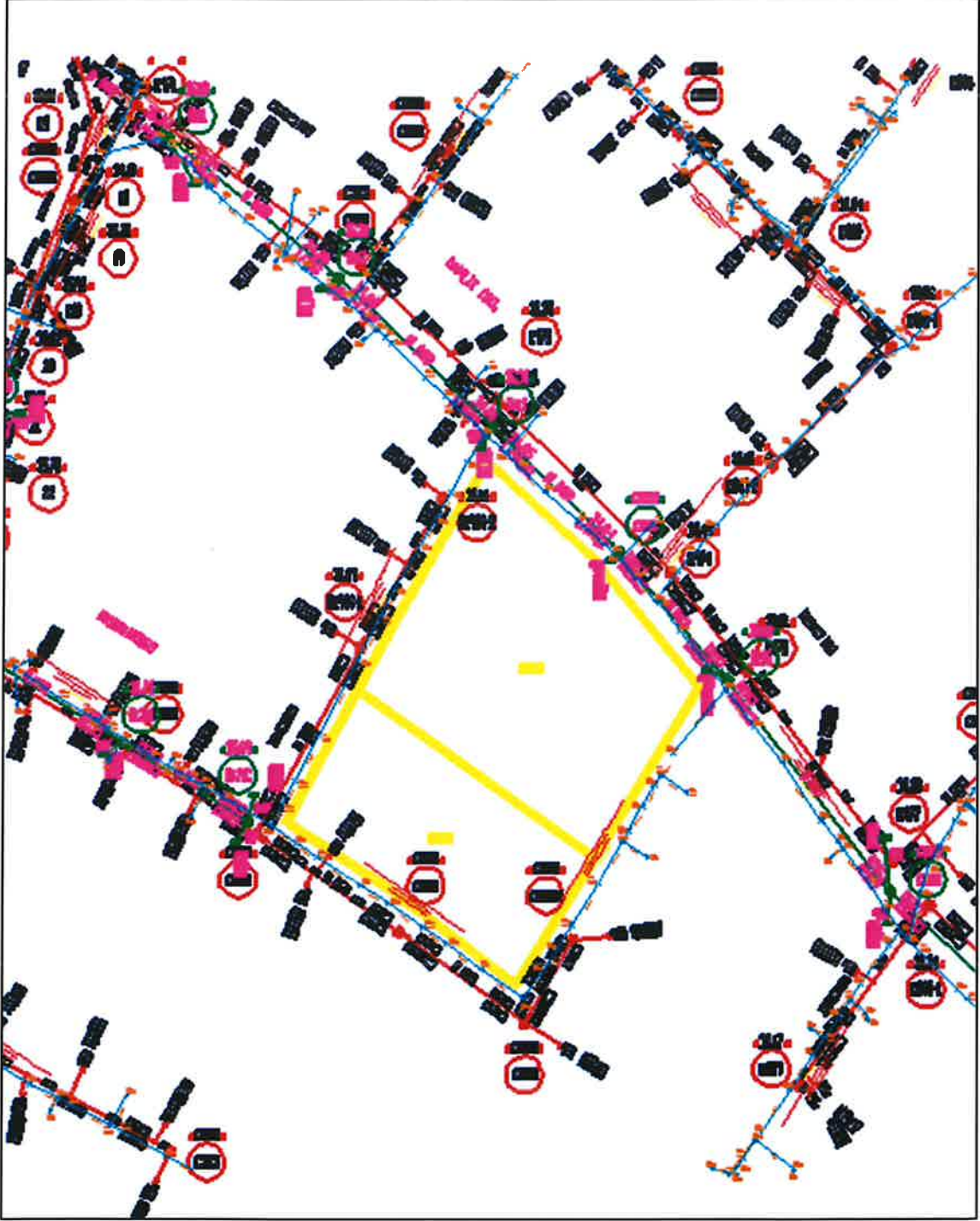
Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/isisleri-belediyeye-ebv-s>

Adres: Burski Genel Müdürlüğü - Sarımeşek Mah. Avrupa Konseyi Bulvarı No: 6-3 D Blok
16100 Osmangazi/Bursa
Telefon No: (224)270 24 00 Faks No: (224)233 45 73
e-Posta: burski@burski.gov.tr İnternet Adresi: <http://www.burski.gov.tr>
Kep Adresi: burski@burski.kep.tr

Bilgi için: Ertan KARSAKLI
Mühendis
Telefon No: -



1/1





MIA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

Sayı : E-27264143-622.02-11258952
Konu : Görüş

19.12.2024

MIA ŞEHİR PLANLAMA LİMİTED ŞİRKETİNE
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA

İlgi : Mia Şehir Planlama Limited Şirketi'nin 10.12.2024 tarihli ve sayılı yazısı.

İlgi yazı ile Bursa İli Mustafakemalpaşa İlçesi, Kavaklı Mahallesi içerisinde yer alan 277 ada 2-3 nolu parsellerde 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılacağından, konu ile ilgili olarak kurum görüşünüz talep edilmektedir.

Söz konusu taşınmazda 3621 sayılı Kıyı Kanunu Uygulamasına Dair Yönetmeliğin 4.Maddesinde tanımı yapılan ve kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gereken deniz, tabii veya suni göl ya da akarsu bulunmadığı anlaşılmıştır.

Bakanlığımızın Sit Alanları Yönetim Sisteminden (SAYS) yararlanılarak yapılan inceleme sonucunda; ilgi yazıda belirtilen, Bursa İli, Mustafakemalpaşa İlçesi, Kavaklı Mahallesi içerisinde yer alan 277 ada 2-3 nolu parsellerde mevcut onaylı doğal sit kaydının bulunmadığı tespit edilmiştir.

ÇED (Çevre Etki Değerlendirmesi) başvurularının gerekli olması durumunda, İl Müdürlüğümüz web sitesindeki evraklarla birlikte e-ÇED sisteminden yapılması gerekmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Hayretin ELDEMİR
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: DB915A9E-E4B7-4186-881A-D55062824D5F

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Çıpan Mah. Stadyum Cad. No: 16 16050 Osmangazi BURSA
Ayrıntılı bilgi için arıtabar: Tel: 224 2715110 Fax: 224 2715109
e-posta: bursa@ceb.gov.tr Cep: çevrevesehircilik@hs01.kep.tr
T.C.D. 3.4.2021 - 16.05.2021 tarihleri arasında geçerlidir.

Bilgi için: Muhittin
GELİYAGİL
Tekniker





T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

Sayı : E-35546553-150-6151297

27.12.2024

Konu : 169.99 Bursa İli, Mustafakemalpaşa İlçesi,
Kavaklı Mahallesi, 277 Ada, 2 ve 3
parseller hakk.

MIA ŞEHİR PLANLAMA LTD. ŞTİ.NE

İlgi : MIA Şehir Planlama LTD. Şti.'nın 10.12.2024 tarihli ve 0025 sayılı yazısı.

Bursa ili, Mustafakemalpaşa ilçesi, Kavaklı Mahallesi'nde mevcut sit alanları dışında bulunan ilgi yazı ekinde belirtilen 277 ada, 2 ve 3 parsellerde uygulama imar planı değişikliği yapılmasına yönelik kurum görüşümüz istenen ilgi yazı ve ekleri incelenmiştir.

Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede anılan taşınmazın mevcut arkeolojik, kentsel ve tarihi sit alanları ve korunması gerekli taşınır - taşınmaz kültür varlıkları ile bunların koruma alanı dışında yer aldığı görülmüştür.

Uzmanlarımızca yerinde yapılan yüzey incelemesinde; söz konusu parselde yoğun bitki örtüsü görülmüş, arazide inceleme yapılabilen alanlarda 2863 sayılı yasa kapsamı içerisine girebilecek herhangi bir kültür varlığı, kalıntı veya buluntuya rastlanmamıştır. Bu nedenle 2863 sayılı yasanın 4. maddesi dikkate alınarak söz konusu faaliyetin yapılmasında tarafınızca bir sakınca bulunmamaktadır.

Ancak 2863 sayılı yasanın 4. maddesi gereğince " Taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının bulunları, malik oldukları veya kullandıkları arazinin içinde kültür ve tabiat varlığı bulunduğunu bilenler veya yeni haberdar olan malik ve zilyetler, bunu en geç üç gün içinde, en yakın müze müdürlüğüne veya köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine bildirmeye mecburdurlar. Bu gibi varlıklar, askeri garnizonlar ve yasak bölgeler içinde bulunursa, usulüne uygun olarak üst komutanlıklara bildirilir. Böyle bir ihbarı alan muhtar, mülki amir veya bu gibi varlıklardan doğrudan doğruya haberdar olan ilgili makamlar, bunların muhafaza ve güvenlikleri için gerekli tedbirleri alırlar..." herhangi bir kültür varlığına rastlandığında ivedilikle Müze Müdürlüğüne bildirilmesi zorunludur.

Bilgilerinize rica ederim.

Bu evrakın 5070 sayılı kanun gereğince E-imza

ile imzalandığı tezdik olunur 30.12.2024

MÖHÜR

Adı Soyadı - İmzası

ELİF OKUR

Erdal ÇETİNGAÇ

Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Doğrulama Kodu: AEB1CDA9-6263-47DS-BF46-1DAF2BF3SF03

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

Çarpan Mahallesi 2.Güçlü Sokak No:2 K:1 16050 Osmangazi/Bursa

Tel: (0224) 220 1437 Fax No: (0224) 223 1606

bursakurui@kultnr.gov.tr

bursa.kurui@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mehmet ULUSOY

Senzet Tarihçi





MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com



T.C.
MUSTAFAKEMALPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-94947847-115.01.02-81762
Konu : Kavaklı Mah. (277 Ada 2 ve 3 Parsel)

MİA ŞEHİR PLANLAMA LİMİTED ŞİRKETİ
(Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bul. Karya Ozluc Blok No: 70a İç Kapi No: 8 Nilüfer / Bursa)

İlgi : 24.12.2024 tarihli ve 25 sayılı yazınız.

İlgi sayılı yazınız ile Bursa ili, Mustafakemalpaşa İlçesi, Kavaklı Mahallesi 277 ada 2 ve 3 nolu parsellere ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılmak istenildiği belirtilmiş ve imar planına esas kurum görüşümüz talep edilmiştir.

277 ada 2 ve 3 parseller, 1/15000 ölçekli Nazım İmar Planında Kamu Hizmet Alanında, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında ise Resmi Kurum alanında kalmaktadır. 277 ada 2 parselde Mustafakemalpaşa Cumhuriyet Başsavcılığı tarafından lojman yapılmak istendiğinden hazırlanan 1/15000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde 277 ada 2 parsel Orta Yoğunluklu Konut Alanına, 277 ada 3 parsel Sosyal Tesis Alanı olarak planlanmıştır.

Söz konusu parsellerde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılırken, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 11. Maddeye göre Yönetmeliğin Ek-2 Tablosunda belirtilen alanların asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uygun olarak ayrılmadığı görülmektedir.

İlçemiz Kavaklı Mahallesi 277 ada 2 ve 3 nolu parsellere ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılırken, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 11. Maddeye göre Yönetmeliğin Ek-2 Tablosunda belirtilen alanların asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uygun olarak ayrıldığı ve ilgili kurum görüşleri alındığı takdirde kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Şükrü ERDEM
Belediye Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 769f1d57-194a-4e65-b8b2-a41796d9abb4

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebvs>

Adres: Hamzabey Mah. Garaj Sok. No:22-26 Mustafakemalpaşa/Bursa
Telefon No: (224)444 38 15 Faks No: (850)300 21 03
e-Posta: imarshircilik@mustafakemalpaşa.bel.tr İnternet Adresi:

Bilgi için: Ecem ORAK MAMASOĞLU
Şehir Planlama
Telefon No: -





MIA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com



T.C.
TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
2.Bölge Müdürlüğü (Bursa)
Tesis ve Kontrol Müdürlüğü



Sayı : E-57688532-045.01-2827651
Konu : Görüş

MIA ŞEHİR PLANLAMA LTD.ŞTİ. (MURAT İLKME)

İlgi : 10.12.2024 tarihli ve 0025 sayılı yazımız.

İlgi yazıda komşu Bursa İli, Mustafakemalpaşa İlçesi, Kavaklı Mahallesi 277 ada 2 parsel üzerinde "Konut Alanı" ve 277 ada 3 parsel nolu taşınmaz mal üzerine "Sosyal Tesis Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı değişikliği yapımı için Teşekkülümüz görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu parseller sınırları dahilinden geçen Teşekkülümüze ait mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır.

Gereğini bilgilerinize rica ederiz.

Şentürk EROĞLU
Bölge Müdür Yardımcısı

Gökhan KAYA
Bölge Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 94FEDE92-22F5-4ABS-8403-544418D85E55 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/teias-ebys>
Adres: Organize Sanayi Bölgesi Sını Caddesi P.K.50 16140 NİLÜFER-BURSA
Telefon: 0 224 243 13 30 Faks: 0 224 243 50 23 Elektronik Ağı: www.teias.gov.tr
Sermaye: 17.731.798.237,00 TL Vergi D: Ankara Kurumlar
Vergi No: 879 030 4314 ASO: 5887 ATO: 165458
KEP Adresi : teias.2bolge@hs01.kep.tr

Bilgi için: Refika KARACA
Harita Teknikeri



Evrak Tarih ve Sayısı: 27/12/2024-33958

UEDAŞ



ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Mustafakemalpaşa İşletme Müdürlüğü

Sayı : -
Konu : Kurum Görüşü

TEİAŞ (TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş.) 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NE

İlgi : a) Kavaklı Mahallesi, 277 Ada 2 ve 3 parseller
b) İmar Planı Değişikliği Talebi (Kavaklı mah. 277 Ada 2-3 Parsel)

İlgi yazı ile Bursa İli, Mustafakemalpaşa İlçesi, Kavaklı Mahallesi, 277 Ada 2 ve 3 parselleri üzerine yapılması planlanan "Lojman" ile ilgili Şirketimizin görüşü istenmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde; Bursa İli, Mustafakemalpaşa İlçesi, Kavaklı Mahallesi, 277 Ada 2 ve 3 parselleri yakınından Şirketimize ait TR-203 çıkışlı 3 AWG Swallow iletkenli 34,5 kV' luk TR-202 Enerji Nakil Hattının geçtiği tespit edilmiştir. Yatay ve Düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 2246 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir.

Söz konusu parselde yapılacak olan çalışmalarda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, Enerji Nakil Hattının güzergâhındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş/ettirilecek olan irtifak hakları ve direk yerleri korunarak "Lojman" yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini arz/ rica ederiz.

Zehra SICAK MADEN
Mustafakemalpaşa Dağıtım ve
Bağlantı Hizmetleri Mühendisi

e-imzalıdır

M. Sinem TOSUNOĞLU
Mustafakemalpaşa İşletme
Müdürü

e-imzalıdır

EKLER :

- 1- EKAT 44. Madde
- 2- CBS Görüntüsü

Evrak Doğrulamak İçin: <https://dvsorgu.uedas.com.tr/enVision-Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?eD=BSARATT2R3> Pin Kodu: 49962
Ayrıntılı Bilgi İçin İlgili Yetkili : Soner TUĞRAL / E-Posta Adresi : soner.tugral@uedas.com.tr
Yeni Karaman mah. 6. Yonca sok. No:4 Osmangazi/BURSA Tel: 0224 600 00 00 - Fax: 0224 371 65 00

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.





Handwritten signature of Murat İLKME