

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma  
Bölge Kurulunun  
01.02.2024 tarih ve 15152 sayılı  
Kararıdır.



## MUSTAFAKEMALPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ, ZÜFERBEY MAHALLESİ  
288 ADA, 13-14 PARSELLERE İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

### AÇIKLAMA RAPORU

PİNKUİP- 161930223

Güler DEMİRAG  
g.demirag

**İSİN ÇUBUKÇU**  
Mimar - Plancı  
Dip.No: 2685 Oda Sic.No: 16802  
Başak Cad. Başak Han 26/24  
Tel: (0224) 222 79 69 16010 BURSA

Saim Feryal CAN  
Sanat Tarihçisi

Neslihan İpekçi  
S. Güneş  
N. İpekçi

Saadet GÜNDOĞDU  
Restoratör Y. Nuar  
S. Güneş

**Zekiye DÖNMEZ**  
Katip Üye

**Ali Can TAŞKIN**  
Katip Üye

Mustafakemalpaşa Belediye Meclisi'nin  
11/09/2023 tarih ve 197 sayılı  
kararı ile uygun bulunmuştur.

Mehmet KANAR  
Mustafakemalpaşa Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
17/10/2023 tarih ve 1399 sayılı  
kararı ile onaylanmıştır.

Alnur AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM .....	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER .....	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU .....	3
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI .....	4
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI .....	4
2.4.1. Depremsellik .....	5
2.4.2. Jeolojik Durum .....	5
2.4.3. Morfolojik Yapı .....	7
2.5. ARAZİ KULLANIMI .....	7
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ .....	8
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI .....	8
2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı .....	8
2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı .....	8
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı .....	9
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı .....	9
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ .....	10
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ .....	10
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	10
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI .....	11
4. KURUM GÖRÜŞLERİ .....	12

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Mustafakemalpaşa İlçesi, Züferbey Mahallesi 288 ada, 13 parsel üzerinde 15.01.1996 tarih ve 4917 sayılı kurul kararıyla 35 envanter numarası ile korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapı bulunmaktadır. Söz konusu yapıya ilişkin Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 22.02.2023 tarih ve 12123 sayılı kararında; "288 ada, 13 parsel tescilli yapının Koruma grubunun Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05/11/1999 tarihli ve 660 sayılı İlke Kararı doğrultusunda 2.Grup olarak belirlenmesine" ve "Özel Mülkiyete ait 288 ada 13 ve 14 parsellerin "Sosyal ve Kültürel Tesis" fonksiyonuna yönelik hazırlanacak plan değişikliğinin Kurulumuza iletilmesine karar verilmiştir" denilmektedir.

Plan değişikliği ile, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 22.02.2023 tarih ve 12123 sayılı kararına istinaden Züferbey Mahallesi 288 ada, 13-14 parsellerin kültürel tesis alanı olarak planlanması, amaçlanmaktadır.

Plan değişikliği, Züferbey Mahallesi 288 ada, 13-14 parselleri kapsamaktadır.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

### 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, Mustafakemalpaşa ilçe merkezinin kuzeydoğusunda, Züferbey Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır.

Alan, Mustafakemalpaşa ilçe merkezinin 250 m kuzeydoğusunda, Mustafakemalpaşa Deresinin 220 m doğusunda yer almaktadır.

Değişikliğe konu parsellerin doğusundan 10 m en kesitli olarak planlanan araç yolu geçmektedir. Söz konusu yol kuzeyde 15 m, güneyde 12 m yola bağlanarak kentin ulaşım sistemine entegre olmaktadır.



Şekil 1: Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

## 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Plan değişikliğine konu alanın yer aldığı Mustafakemalpaşa ilçesi ile Züferbey Mahallesi'nin son beş yıllık nüfus ve nüfus artış hızları aşağıdaki gibidir.

Yıllar	MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇE		ZÜFERBEY MAH	
	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2018	100696	0.72	2346	-3.42
2019	101119	0.42	2357	0.47
2020	101820	0.69	2352	-0.21
2021	101407	-0.41	2259	-3.95
2022	102284	0.86	2356	4.29

Tablo 1: İlçe ve mahalle bazında nüfus ve nüfus artış hızı (Kaynak:TÜİK)

Mustafakemalpaşa ilçesi ile Züferbey Mahallelerinin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, ilçe nüfusunun durağan ve azda olsa artma eğiliminde, Züferbey Mahallesi'nin nüfusunun dalgalanmalar olsa da durağan ve azalma eğiliminde olduğu görülmektedir. Mahalle nüfusundaki azalmanın, mahallenin mevcut yerleşik alanlarının kentin eski yerleşim bölgeleri olması nedeniyle bölgeden göç olgusuna dayandığı söylenebilir.

Planlama alanının yer aldığı Mustafakemalpaşa İlçesinde ekonomik yapı ağırlıklı olarak tarıma dayanmaktadır. Tarımsal üretimin yoğun olduğu bölgede tarıma dayalı sanayi tesisleri yanında 1'i ihtisas olmak üzere 2 adet organize sanayi bölgesi bulunmaktadır.

## 2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

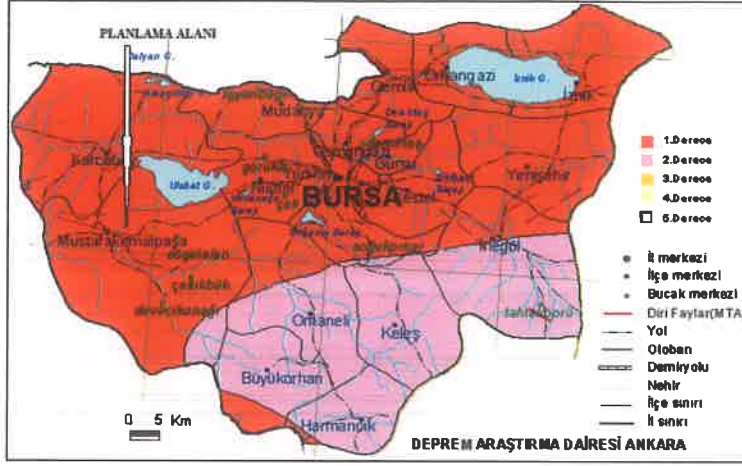
Plan değişikliğine konu alan konut alanı olarak planlanmış olup halihazırda üzerlerinde herhangi bir sosyal ve teknik altyapı alanı bulunmamaktadır.

## 2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre deprem riski açısından 1. derece riskli alanlarda kalmaktadır.



## 2.4.1. Depremsellik



Şekil 2: Planlama alanı depremsellik durumu

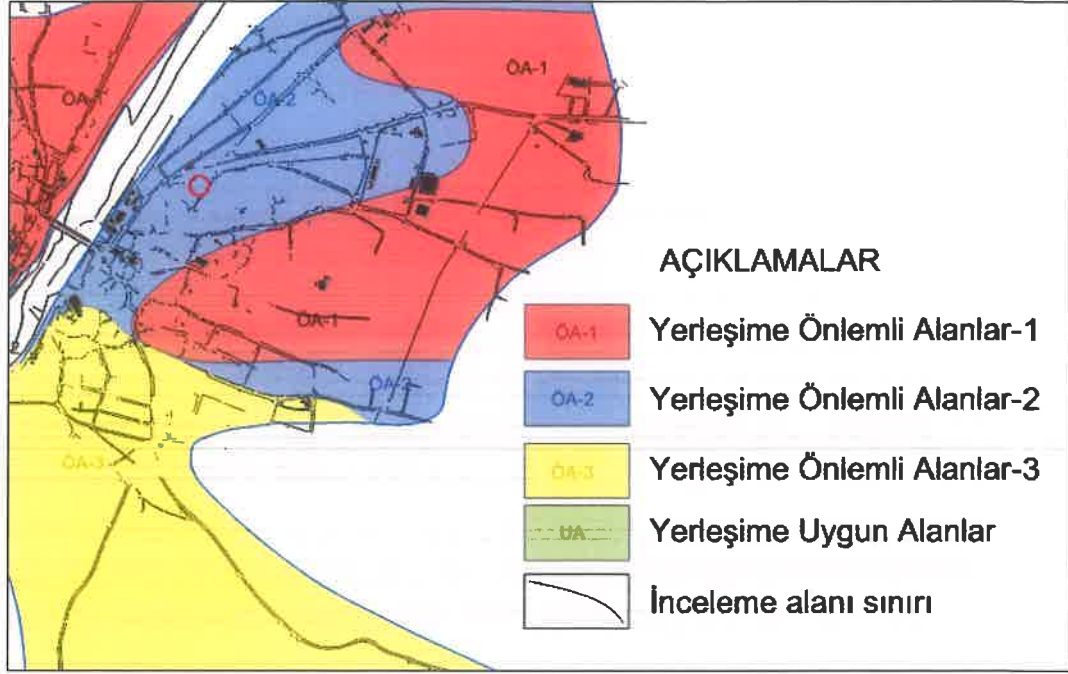
## 2.4.2. Jeolojik Durum

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

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

Plan değişikliğine konu alan, Mustafakemalpaşa Jeolojik etüt raporunda “**Yerleşime Önemli Alanlar-2 (ÖA-2)**” olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.

Handwritten signatures and initials in blue ink.



Şekil 3: Jeolojik durum

Söz konusu raporda Yerleşime Önemli Alanlar-2 (ÖA-2) ile ilgili aşağıdaki hususlara yer verilmektedir.

### Önemli Alanlar-2 (ÖA-2)

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

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

- *Bu bölgelerde sondajlı zemin araştırmalarının sonucu taşıyıcı zeminin derinliği saptanmalı ve buna göre yapı tasarımı yapılmalıdır.*
- *Bu amaçla yapılacak sondajlar ilgili yönetmeliklere uygun nitelikte ve derinlikte açılmalıdır.*
- *Sondajlardan alınacak bozulmuş ve bozulmamış örnekler üzerinde hidrometrik analizler yapılarak kum, kil-silt oranı belirlenmeli, sivilleşme potansiyeli analizleri yapılmalıdır.*
- *Sondajlar her 1.50 m.de SPT deneyleri yapılarak ilerleme sağlanmalı ve bozulmamış örneklerin dayanım parametreleri belirlenmelidir.*
- *Bölgede sivilleşme potansiyelinin lokal alanlarda görülmesi nedeniyle, genellikle temeller yüzeysel olabilecektir. Ancak üst seviyelerde çıkabilecek*

2

8 2e sf. 4

4

6

zayıf zeminler ortamdan uzaklaştırılmalı, yerine sıkışabilen zeminler serilerek, zemin iyileştirilmesi yapılmalıdır.

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

### 2.4.3. Morfolojik Yapı

#### 2.4.3.1. Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu alanda %5'in altında bir eğim bulunmakta olup düz bir topoğrafik yapıya sahiptir.

#### 2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanında eğim değerlerinin düşük olması nedeniyle herhangi bir yönelimden söz edilememektedir.

## 2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu alanda halihazırda BKVKB Kurulunun 15.01.1996 tarih ve 4917 sayılı kararıyla 35 envanter numarası ile korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapı bulunmaktadır.





Şekil 4: 35 envanter no ile tescilli yapı

## 2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 288 ada, 13-14 parseller özel mülkiyettir. Parsellerin toplam alanı 785,14 m<sup>2</sup>'dir.

## 2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliğine konu alan 1/100000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında "Mevcut Kentsel Yerleşimler" olarak tanımlanan bölgede kalmaktadır.



Şekil 5: 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı

### 2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

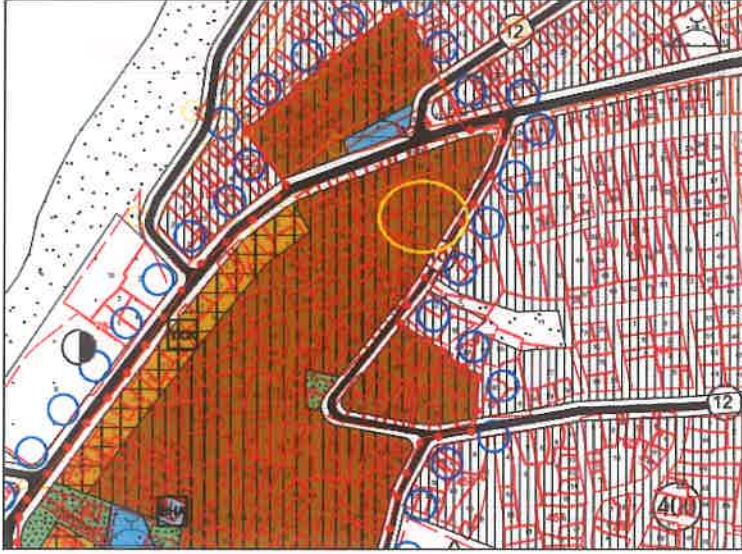
Plan değişikliğine konu alanın bulunduğu bölgede, 1/25000 ölçekli plan bulunmamaktadır.

Handwritten signatures and marks in blue ink, including a large '2' and several other stylized signatures.



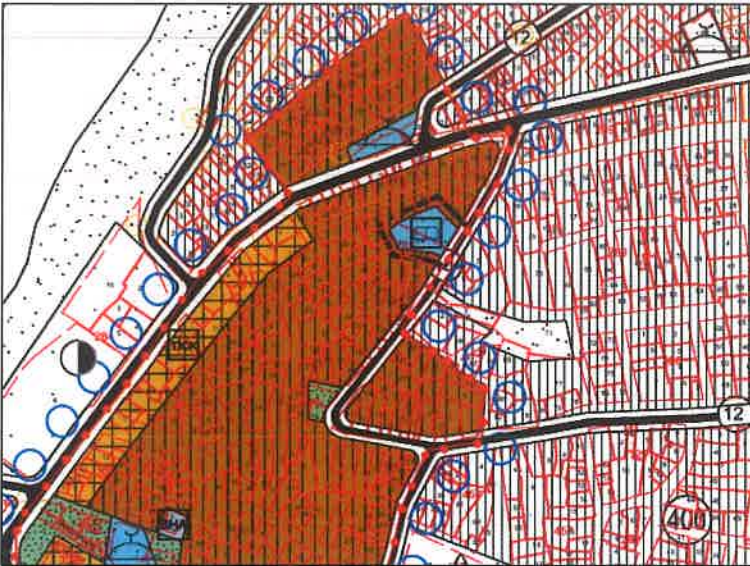
### 2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan 1/5000 ölçekli Mustafakemalpaşa Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında 350 ki/ha brüt yoğunluklu meskun konut alanı olarak planlı bölgede kalmaktadır. Alanın doğusundan 10 m en kesitli ulaşım aksı geçmektedir.



Şekil 6: 1/5000 ölçekli mevcut nazım imar planı örneği

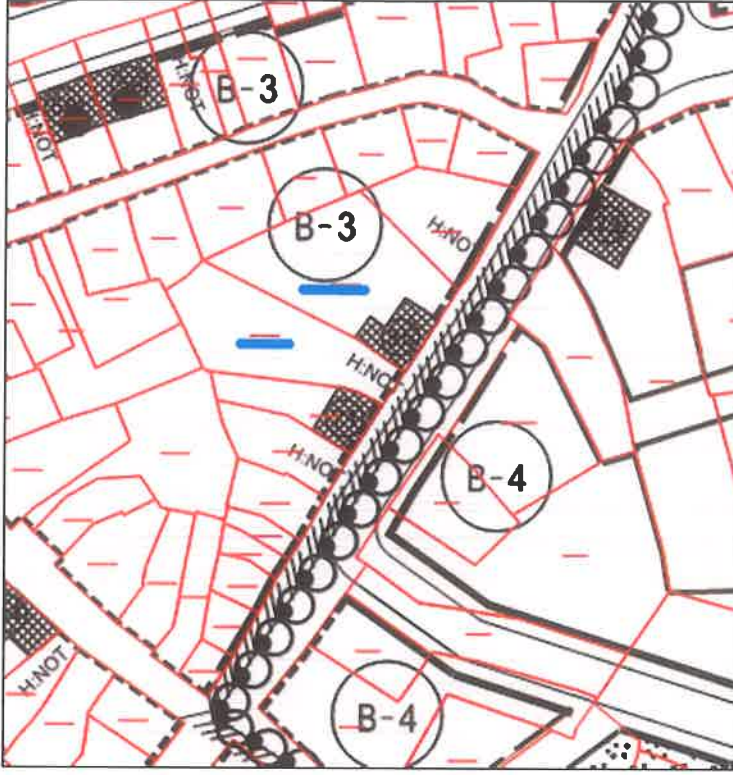
288 ada, 13-14 parseller için hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği önerisi ile parsellerin kullanımı konut alanından çıkartılarak kültürel tesis alanı olarak yeniden planlanmıştır. Alanın doğusundan geçen 10 m yol mevcut haliyle korunmuştur.



Şekil 7: 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği örneği

### 2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu 288 ada, 13-14 parseller 1/1000 ölçekli Mustafakemalpaşa Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planında bitişik nizam 3 kat yapılanma koşullu konut alanı olarak planlanmış durumdadır. 288 ada, 13 parsel üzerinde BKVKB Kurulunun 15.01.1996 tarih ve 4917 sayılı kararıyla 35 envanter numarası ile korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapı bulunmaktadır.



Şekil 8: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

Alanda uygulamada 1/1000 ölçekli Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

### 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

#### 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa İli, Mustafakemalpaşa İlçesi, Züferbey Mahallesi 288 ada, 13 parsel üzerinde 15.01.1996 tarih ve 4917 sayılı kurul kararıyla 35 envanter numarası ile korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapı bulunmaktadır. Söz konusu yapıya ilişkin Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 22.02.2023 tarih ve 12123 sayılı kararında; "288 ada, 13 parsel tescilli yapının Koruma grubunun Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05/11/1999 tarihli ve 660 sayılı İlke Kararı doğrultusunda 2.Grup olarak belirlenmesine" ve "Özel Mülkiyete ait 288 ada 13 ve 14 parsellerin "Sosyal ve Kültürel Tesis" fonksiyonuna yönelik hazırlanacak plan değişikliğinin Kurulumuza iletilmesine karar verilmiştir" denilmektedir.

Plan değişikliği ile, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 22.02.2023 tarih ve 12123 sayılı kararına istinaden Züferbey Mahallesi 288 ada, 13-14 parsellerin kültürel tesis alanı olarak planlanması amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

#### 3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan Değişikliğine konu alan Züferbey Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Alan ilçe merkezinin 250 m kuzeydoğusunda, Mustafakemalpaşa Deresinin 220 m doğusunda yer almaktadır.

Alan üzerinde halihazırda BKKKB Kurulunun 15.01.1996 tarih ve 4917 sayılı kararıyla 35 envanter numarası ile korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapı bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu parseller özel mülkiyettir.

Parsellerin bulunduğu bölgede %5'in altında bir eğim bulunmakta olup düz bir topoğrafik yapıya sahiptir. Bölgeye ait jeolojik-jeoteknik etüt raporunda alan Önemli Alanlar 2 (ÖA-2) olarak tanımlanan bölgede kalmaktadır.

Parsellerin doğusundan 10 m en kesitli olarak planlanan araç yolu geçmektedir. Parseller diğer cephelerde komşu parsellerle çevrili durumdadır.

### 3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 22.02.2023 tarih ve 12123 sayılı kararında; "288 ada, 13 parsel tescilli yapının Koruma grubunun Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05/11/1999 tarihli ve 660 sayılı İlke Kararı doğrultusunda 2.Grup olarak belirlenmesine" ve "Özel Mülkiyete ait 288 ada 13 ve 14 parsellerin "Sosyal ve Kültürel Tesis" fonksiyonuna yönelik hazırlanacak plan değişikliğinin Kurulumuza iletilmesine karar verilmiştir" denilmektedir.

İlgili kurul kararı doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı değişikliği ile bitişik nizam 3 kat konut alanı olarak planlı 288 ada, 13-14 parsellerin kullanımı konut alanından çıkartılarak kültürel tesis alanı olarak yeniden planlanmıştır. 288 ada, 13 parsel üzerinde mevcut 35 envanter numaralı korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı niteliğindeki yapı tescilli yapı olarak planda korunmuştur.

Kültürel tesis alanında BKKKB Kurulunca onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Alanda BKKKB Kurulu kararı alınmadan uygulamaya geçilemez.

Kültürel tesis alanına ulaşım parsellerin doğusundan geçen ve 10 m en kesitli olarak planlanan araç yolundan sağlanmaktadır. Söz konusu yol kuzeyde 15 m ve güneyde 12 m yollara bağlanarak kentin ulaşım sistemine entegre olmaktadır.

Plan değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m <sup>2</sup> )	Plan değişikliği (m <sup>2</sup> )	Fark (m <sup>2</sup> )
Konut alanı (B-3)	768,56	0	-768,56
Kültürel tesis alanı	0	768,56	768,56

Tablo 2: Arazi kullanım değişimi

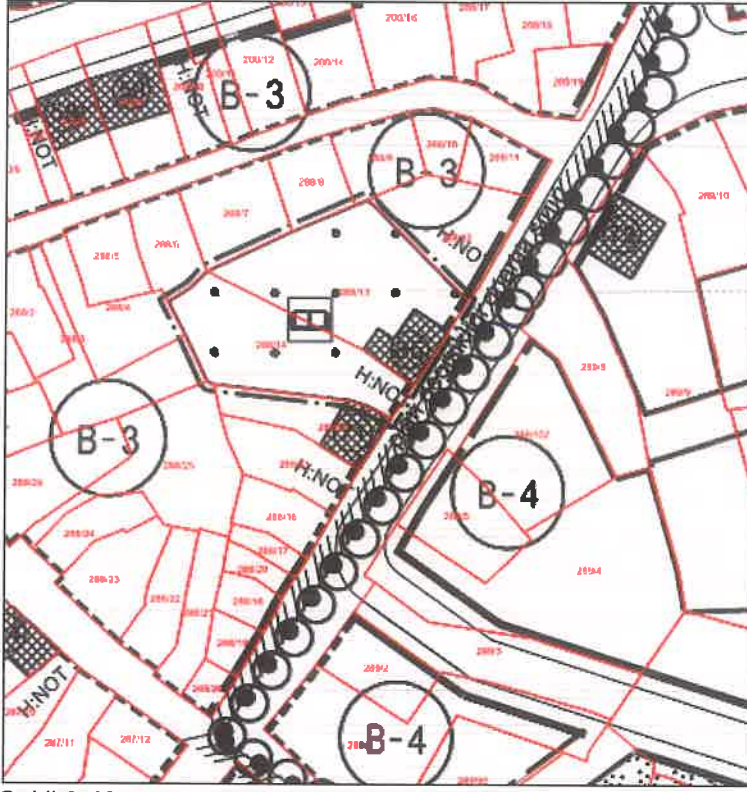
Plan değişikliği ile bölgede konut alanı miktarı azaltılıp sosyal altyapı alanları artırılmaktadır. Bu nedenle yapılan düzenleme bölgede nüfus yoğunluğu azaltıcı niteliktedir.

Plan değişikliğinde aşağıdaki plan hükümleri geçerlidir.

1. BKKKB Kurulu kararı alınmadan uygulamaya geçilemez.
2. BKKKB Kurulunca onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

3. 1/1000 ölçekli Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

4. Belirtilmeyen hususlarda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.



Şekil 9: Koruma amaçlı imar planı değişikliği önerisi

#### 4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 22.02.2023 tarih ve 12123 sayılı kararında; "288 ada, 13 parsel tescilli yapının Koruma grubunun Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05/11/1999 tarihli ve 660 sayılı İlke Kararı doğrultusunda 2.Grup olarak belirlenmesine" ve "Özel Mülkiyete ait 288 ada 13 ve 14 parsellerin "Sosyal ve Kültürel Tesis" fonksiyonuna yönelik hazırlanacak plan değişikliğinin Kurulumuza iletilmesine karar verilmiştir" denilmektedir.

Plan değişikliğine ilgili kurul kararına istinaden hazırlanmıştır. Planlı alanda yapılan düzenleme ile herhangi bir yatırımcı kuruluşun alanına müdahale edilmediğinden yeniden kurum görüşü gerekmemektedir.

Bilginize arz ederim.

