



MUSTAFAKEMALPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ, YALINTAŞ MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ YALINTAŞ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
2204 NOLU PARSEL İLE
1601 NOLU PARSELİN GÜNEYBATISINDAKİ ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 161094607

Gülay BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dis. No: 10173 Gıda Sicil No: 254
KENTSEL PLANLAMA
Proje Tarih: Gıda ve Tarım Ürünleri San. Tic. L. M. S. S. S. S.
Cumhuriyet Mh. Nispetiye Mah. Cd. Selin Street B Blok No: 153
Kat: 1 Daire 2 Nispetiye/BURSA Tel: 0224 220 66 66-243 07 74
E-posta: kentselplanlama@hotmail.com
Nispetiye Y.D. 544 004 7170

Elvin Demirel
Katip Üye

Hasim Yıldız
Katip Üye

Mustafakemalpaşa Belediye Meclisi'nin
07/06/2025 tarih ve 59 sayılı kararı
ile uygun bulunmuştur.

Şükrü ERDEM
Mustafakemalpaşa Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
18/11/2025 tarih ve 1480 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

1



İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM.....	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	4
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI	4
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI	6
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI	6
2.4.1. Depremsellik.....	6
2.4.2. Jeolojik Yapı	7
2.4.3. Morfolojik Yapı.....	8
2.5. ARAZİ KULLANIMI	8
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ.....	8
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI.....	10
2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP	10
2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	10
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	10
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	11
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	11
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ.....	11
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	12
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI	12

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan plan değişikliği, Bursa İli, Mustafakemalpaşa İlçesi, Yalıntaş Mahallesi, 1/1000 Ölçekli Yalıntaş Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda, 2204 nolu parselde planlanan trafo alanı ile 1601 nolu parselin güneybatısında planlanan park alanını kapsamaktadır.

UEDAŞ tarafından hazırlanması talep edilen plan değişikliği ile bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanması amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanları Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa İli'nin, batısında yer alan Mustafakemalpaşa ilçesinde kalmaktadır. Bursa kenti yüzölçümü 10.886,38 km² (göl dâhil)'dir. İlde km²'ye 281 kişi düşmektedir.

Bursa kenti 17 ilçeden oluşmaktadır. Mustafakemalpaşa, Karacabey, İnegöl ilçeleri sırası ile en büyük alana sahip olan yerleşmelerdir. Mustafakemalpaşa ilçesi ise 1732 km²'lik yüzölçümüne sahiptir.

Anadolu yarımadasının kuzeybatısında Marmara Bölgesi'nde Bursa İline bağlı bir ilçedir. Kendi adı ile tanınan çay ilçenin ortasından geçer. Kuzeyde Uluabat Gölü, kuzeydoğusunda Bursa, batısında Karacabey, Susurluk, güneybatısında Kepsut, güneyde Dursunbey ve doğusunda Orhanlı ilçeleri ile çevrilidir. İlçe merkezinin denizden yüksekliği 25 ile 40 metredir. Güney kısımları ise ortalama 400-500 metredir. En yüksek noktası Çataldağı'dır.

Mustafakemalpaşa; Balıkesir-Bursa karayolunun doğusundan Bursa Caddesi'ne bağlanan uzantısı ile Bursa'ya ulaşmaktadır.

Mustafakemalpaşa ilçesinin 131 mahallesi bulunmaktadır.



Bursa İli İdari Yapı

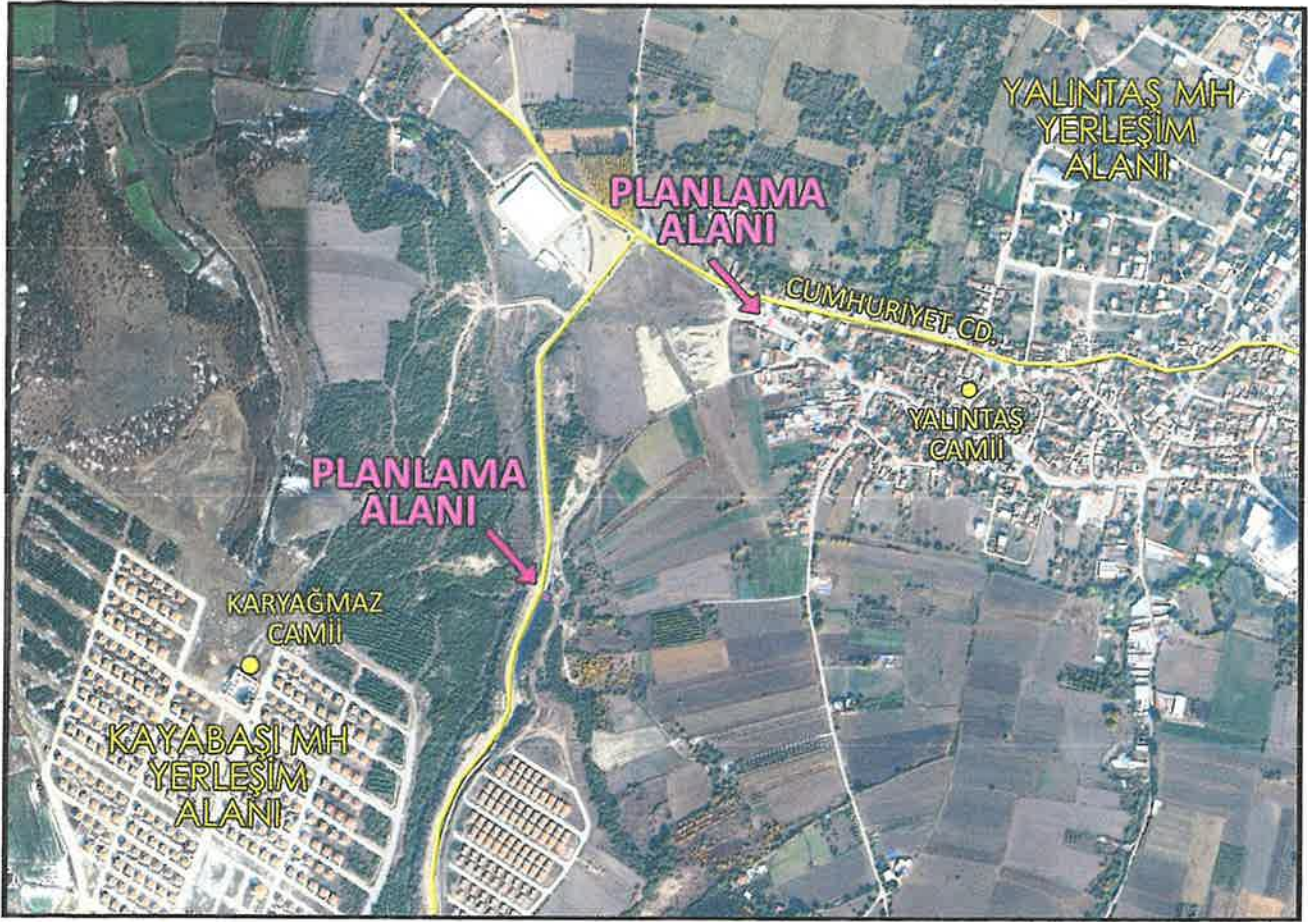
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, Bursa İli'nin güneybatısında yer alan Mustafakemalpaşa ilçe sınırlarında Yalıntaş Mahallesi'nde yer almaktadır. Alanın Bursa kent merkezine uzaklığı yaklaşık 95km'dir.

Söz konusu alan Mustafakemalpaşa yerleşim alanının güneybatısında ilçe merkezine yaklaşık 5km uzaklıktadır.

Planlanan trafo alanı Yalıntaş Mahallesi yerleşim alanına 1,4km yaklaşık mesafededir. Alanın kuzeydoğusunda yer alan Yalıntaş Cami'ye uzaklığı 1,2km güneybatısında yer alan Karyağmaz Cami'ye uzaklığı 0,76km'dir.

Planlanan park alanı ise Yalıntaş Mahallesi yerleşim alanına 1km yaklaşık mesafededir. Alanın güneydoğusunda yer alan Yalıntaş Cami'ye uzaklığı 600m, güneybatısında yer alan Karyağmaz Cami'ye uzaklığı ise 1km'dir.



Planlama Alanı Konumu

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2023 yılı sonuçlarına göre Bursa İli'nin toplam nüfusu 3.214.571 kişidir. Bu nüfus, 1.605.941 erkek ve 1.608.630 kadından oluşmaktadır. Nüfusun %49,96'sı erkek, %50,04'ü kadındır. Mustafakemalpaşa ilçesi Bursa ilinin nüfus büyüklüğü açısından 7. büyük ilçesidir.

Mustafakemalpaşa ilçesinin nüfusu 2023 yılına göre 103.944 kişidir. Bu nüfusun 51.808'i erkek ve 52.136'sı kadından oluşmaktadır. Toplam nüfusun %49,84'ü erkek, %50,16'sı kadındır.

Mustafakemalpaşa İlçesi, 2023 yılı nüfus artış hızı %1,62 'dir.

YIL	MUSTAFAKEMALPAŞA NÜFUSU	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU
2023	103.944	51.808	52.136
2022	102.284	50.888	51.396
2021	101.407	50.379	51.028
2020	101.820	50.554	51.266
2019	101.119	50.379	50.740
2018	100.696	50.061	50.635
2017	99.972	49.701	50.271

Planlama alanlarının yer aldığı Yalıntaş Mahallesi'nin 2023 yılına göre nüfusu 6.489 kişidir.

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4.sırada yer almaktadır. Marmara Bölgesinde ise İstanbul'dan sonra 2. Sıradadır.

Bursa toplam 1.088.638ha alana sahip olup, bunun 354.143ha.'ı tarım yapılan kültür arazisi teşkil etmektedir. Kültür arazisinde iklim şartlarına bağlı olarak hemen her türlü tarım ürünü yetiştirilmektedir.

Bursa Hizmetler Sektörü açısından Marmara Bölgesi'nde İstanbul'dan sonra en gelişmiş ildir. 3 merkez ilçede (Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer) ise hizmetler sektörü 1.sırada, sanayi sektörü 2.sıradadır. Bu ilçelerde hizmetler sektörünün 1.sırada yer alması diğer ilçelere göre şehirleşme seviyelerinin yüksek olduğunun göstergesidir.

İlçe merkezleri itibariyle hizmetler işgücünün il toplamı içinde pay dağılımında en büyük pay %37 ile Osmangazi İlçesi'ndedir. Diğer merkez ilçelerden Yıldırım İlçesi'nin payı %27.73, Nilüfer İlçesi'nin payı ise %11'dir. Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım İlçe merkezlerinde hizmetler işgücünün toplamı il toplamı içinde paylarının toplamı %75.82 pay oluşturmaktadır.

Mustafakemalpaşa İlçesi tarım ile öne çıkmaktadır. Ekonomisi tarım ve hayvancılığa bağlı olan ilçede 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 bir Organize Sanayi Bölgesi, dört gıda sanayi kuruluşu, yedi un fabrikası, iki yem fabrikası, yirmiyedi süt ve süt mamülleri 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. Ayrıca organik tarım açısından da gayet gelişmiştir. 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 önemli değere sahiptir. Suuçtu Şelalesi yakın çevreden turist çeken dikkat çekici turistik alanlarındandır. Ayrıca ilçe sınırları içerisinde bulunan kaplıcalar son yıllarda yapılan yatırımlarla ilçenin termal turizm ve eko turizmine katkı göstermektedir.

Mustafakemalpaşa İlçesinin Bükköy, Gündoğdu, Alpagut, Çamlıca köylerinde geniş linyit yatakları vardır. Ayrıca Kestelek Mahallesiinde yüksek miktarda bor madeni çıkarılmaktadır. Burada çıkarılan bor; dünya bor ekonomisinin %60'ını karşılamaktadır.

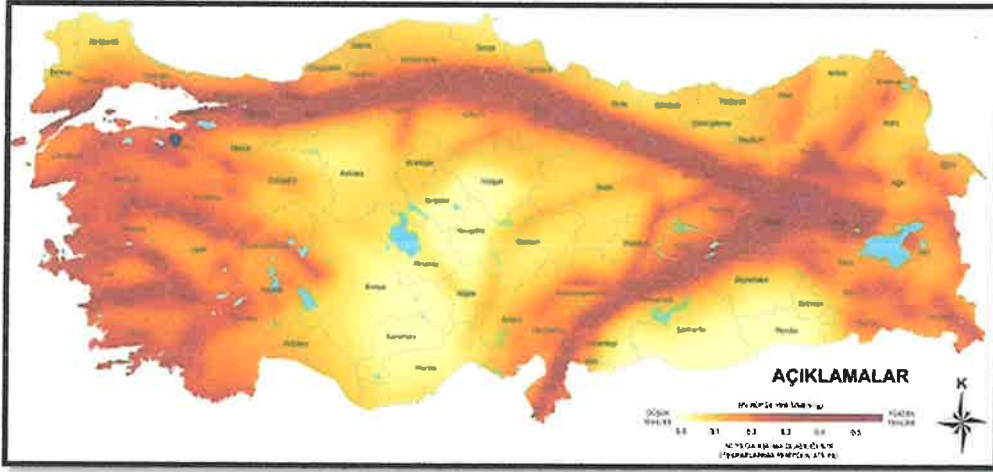
İlçede özellikle merinos koyunculuğu ve sığır yetiştiriciliği yapılır. Yani hem büyükbaş hem de küçükbaş hayvan yetiştirilir. Ayrıca ilçenin içinden geçen Kirmasti Deresi boyunca kayda değer miktarda balıkçılık da yapılmaktadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Hazırlanan plan teknik alt yapı amaçlıdır.

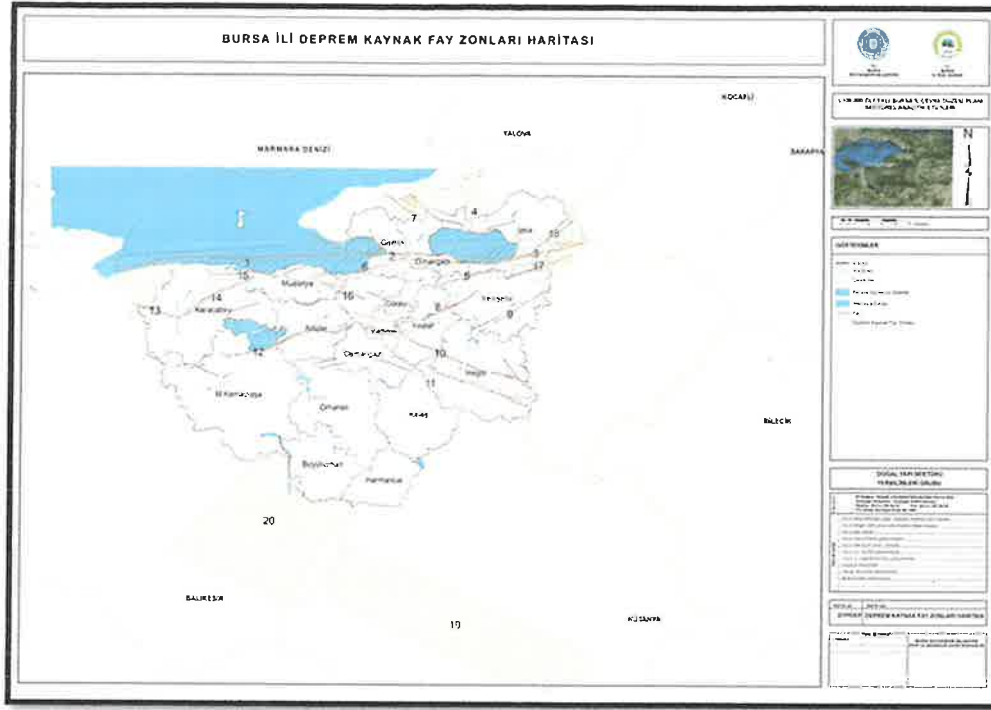
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik



Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

Bursa İli ülke sınırları içinde I. derece deprem kuşağında yer almaktadır.



Bursa İli Deprem Kaynak Fay Zonları Haritası

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanı; Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca, 11.10.2000 tarihinde onaylanan "Yalıntaş Belediyesi Zemin Etüt Proje İş" açıklama raporuna göre "alüvyon (kil,kum,sit,çakıl)" lu alanda kalmaktadır.



Planlama Alanlarının Jeolojik Durumu

- Sondaj yerinde deney ve laboratuvar testleri değerlendirilerek sıvılaşma potansiyeli, taşıma kapasitesi ve yerleşime uygunluk çalışmaları yapılmıştır. Yalıntaş imar planı içinde sıvılaşma riski yoktur. Zeminlerin taşıma güçleri genel olarak ilk 2.00 m.lerden sonra artış gösterir. Yalıntaş Beldesi'nin batısında kalan imar planı içindeki

yükseltilerin eğimi fazla olan kesimleri yeşil alanlar olarak belirlenmiş olup, tarafımızdan da yeşil alanlar yerleşime uygun görülmemiştir.

- Yerleşime uygun alanlarda kat sınırlaması getirilmemesine rağmen inceleme alanının 1. derecede deprem bölgesinde yer alması zemin hakim titreşim periyodlarının yüksek olması nedeniyle bodrum dahil 4 katlı(zemin+2) yapıların inşa edilmesi uygun görülmüştür. Bodrum yapıları zemin seviyesi ile temel arasında kalan ve sığınak, kömürlük, kiler gibi amaçlarla kullanılacak müstemilat olarak anlaşılmalıdır.
- Şişme potansiyeli ile ilgili yapılan değerlendirmede ince taneli zeminlerin şişme yüzdeleri düşük-orta derece bulunmuştur. Göçme yapacak zemin koşulları yoktur.
- Jeofizik çalışmalardan elde edilen verilere göre zemin hâkim titreşim periyodları 0.31-0.66, zemin büyüme değerleri ise içinde 2,22-3.06 aralığında değişir.
- Yalıntaş imar planı içinde yapı yapılacak tüm alanlarda parsel bazında zemin etütleri yapılmalıdır. Zeminlerin şişme, oturma, sıkışma, taşıma, sınıflama tetkikleri yapılmalı, yeraltı suyu seviyesi belirlenmelidir. Yine tüm alanlarca depremsellikle ilgili dinamik parametreler lokal olarak belirlenmeli ve yapı projeleri zemin etütleri sonucunda elde edilecek parametrelere göre yapılmalıdır.
- Bölge 1. derecede deprem bölgesi içinde yer almakta olup, yapıların projelendirilmesinde "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" esaslarına titizlikle uyulmalıdır.

2.4.3. Morfolojik Yapı

Planlama alanları Uluabat Gölü'nün güneybatısında yer alan Mustafakemalpaşa İlçesi'nin eğimli kesimlerinde yer almaktadır. Alanın yaklaşık 3,2km doğusundan geçen Mustafakemalpaşa Çayı, kuzeydoğusundaki Uluabat Gölü'ne dökülmektedir.

Söz konusu alanların 50km kuzeyinde Marmara Denizi yer almaktadır.

2.4.3.1. Topoğrafya ve Eğim Durumu

Planlama alanlarının arazi yapısı eğimlidir. Planlanan trafo alanın ortalama kot değeri 73m, planlanan park alanının ortalama kot değeri ise 43m'dir.

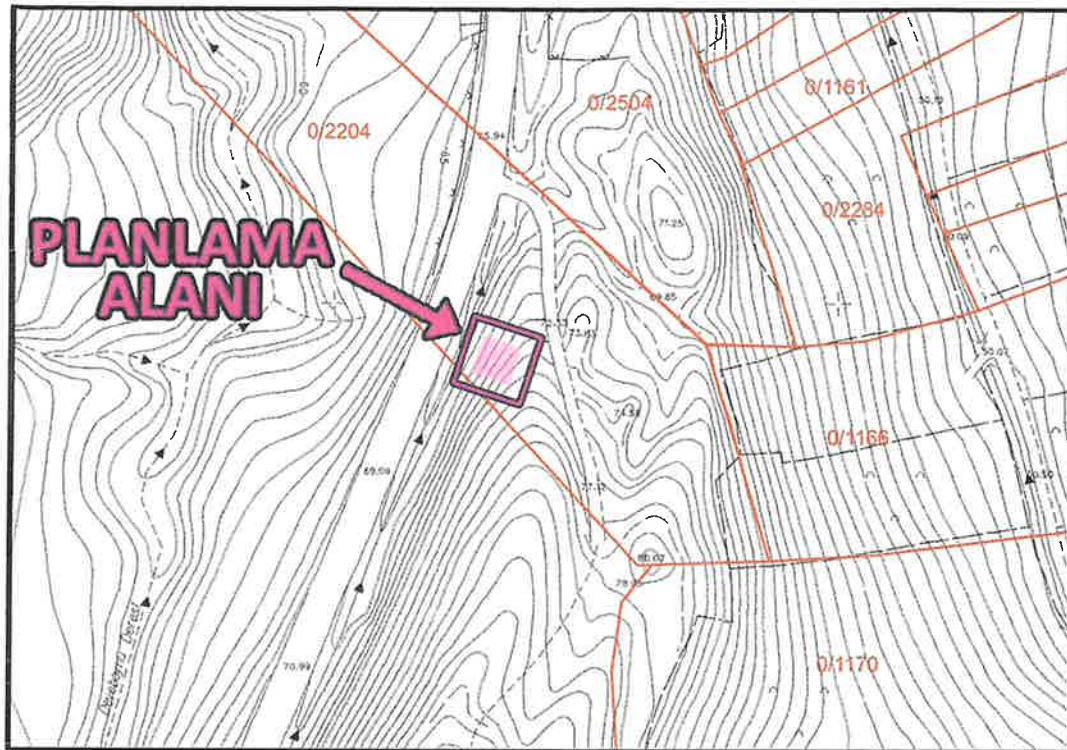
2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanlarının yakın çevresinde 2 katlı köy evleri, depo ve ahır kullanımlı yapılar yer almaktadır.

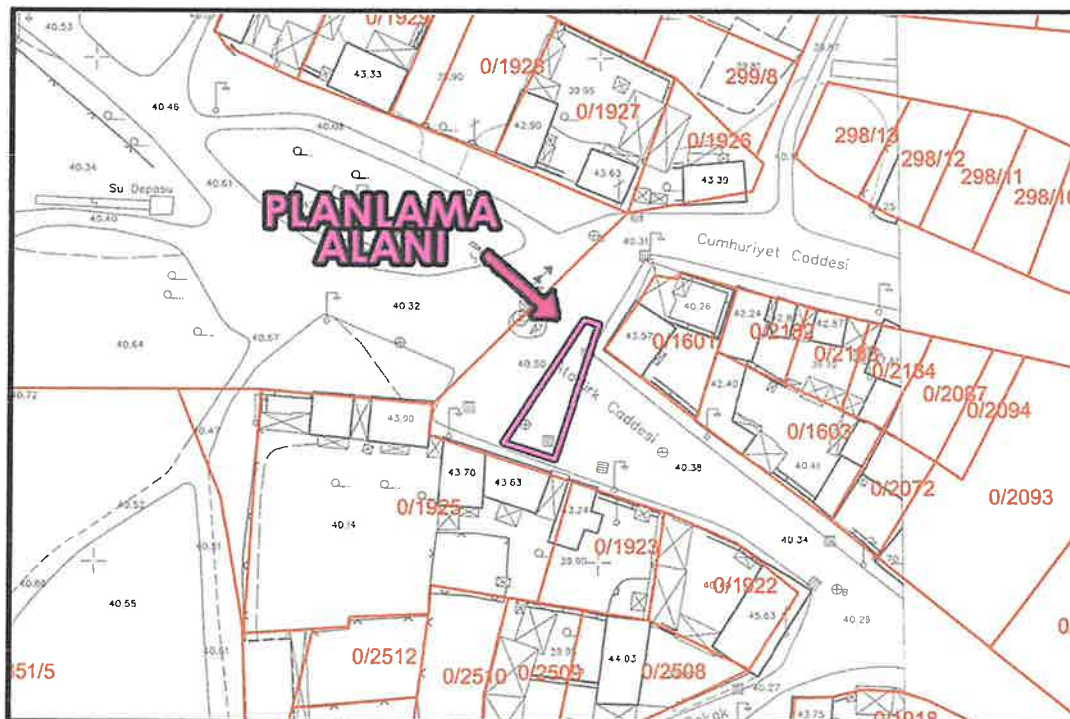
Alanların çevresi tarım arazileri ile çevrili, mevcut durumda üzeri boştur.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu alanlar kamu mülkiyetindedir.



Planlama Alanının Mülkiyet Durumu



Planlama Alanının Mülkiyet Durumu

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

Planlama alanları 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşim Alanları'nda" kalmaktadır.



Planlama Alanlarının 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planındaki Durumu

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanlarına ait onaylı 1/25.000 ölçekli nazım imar planı bulunmamaktadır.

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

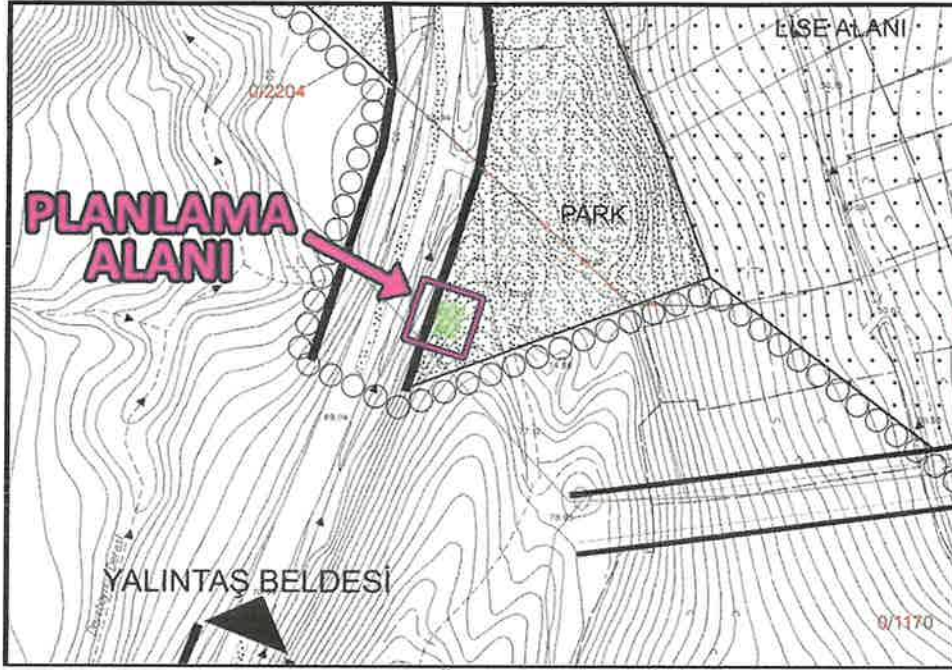
Planlama alanları, 1/5000 Ölçekli Yalıntaş Nazım İmar Planı'nda "Park Alanı'nda" kalmaktadır.



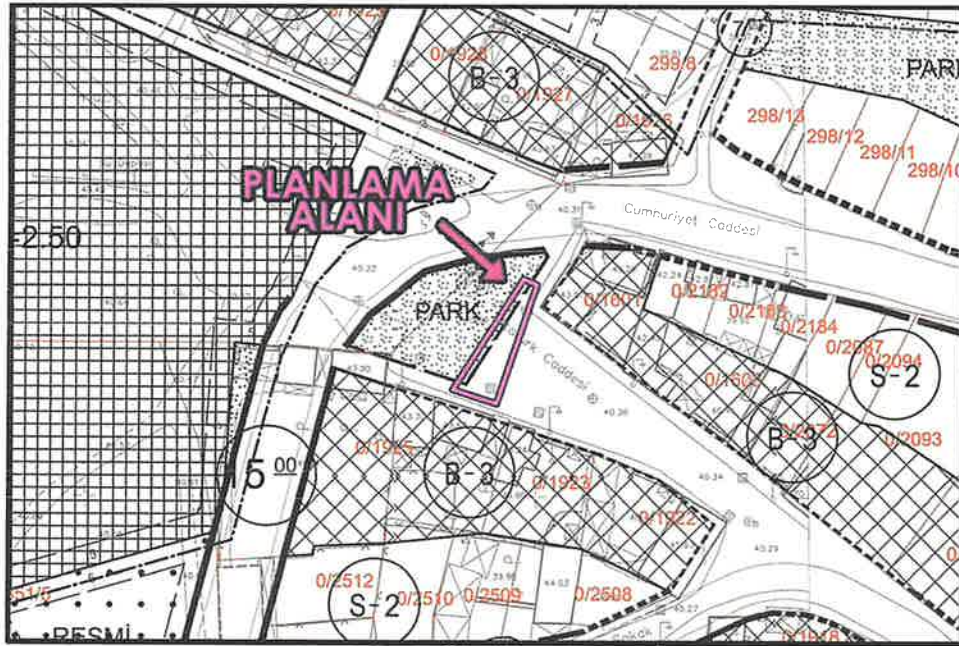
Planlama Alanlarının Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlanan trafo alanı onaylı 1/1000 Ölçekli Yalıntaş Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda "Park Alanı'nda", planlanan park alanı ise "Yol Alanı" nda kalmaktadır.



Planlama Alanının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu



Planlama Alanının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliği yapılan alanda, UEDAŞ tarafından bölgedeki enerji ihtiyacını karşılayacak trafo alanı planlanması talep edilmiştir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanlarının çevresinde 500m yürüme mesafesi içerisinde 2 adet cami, Yalıntaş Mahallesi ve Kayabaşı Mahallesi yerleşim alanları bulunmaktadır.

Planlanan trafo alanına ulaşım batısından geçen yol ile sağlanmaktadır. Planlanan park alanına ulaşım ise güneyinden ve doğusundan geçen yollar ile sağlanmaktadır.



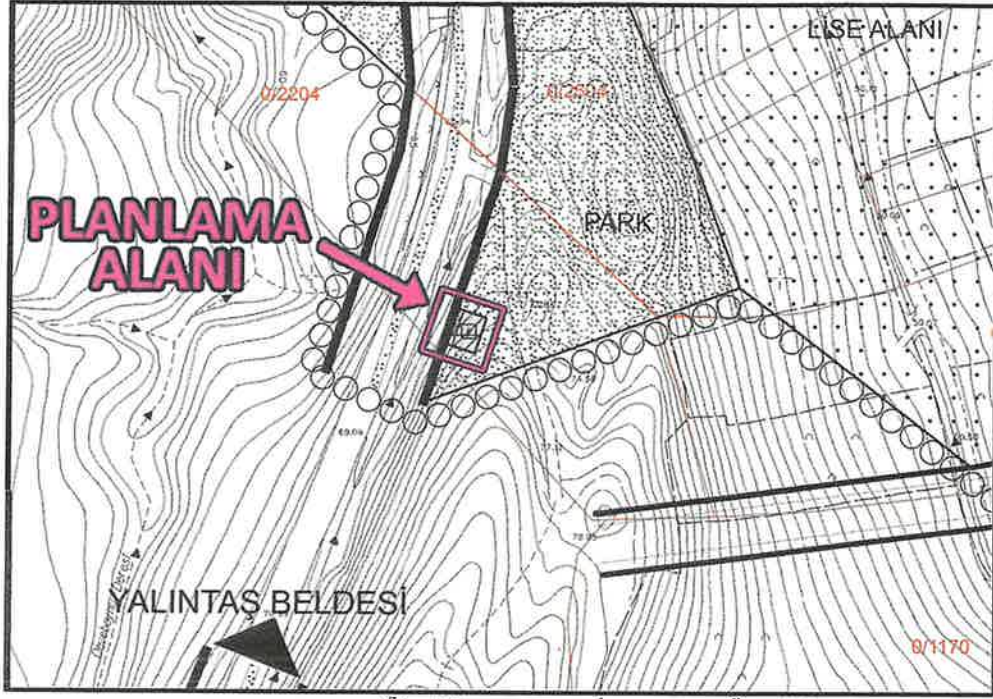
Planlama Alanlarının Yakın Çevresindeki Sosyal Donatı Alanları

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

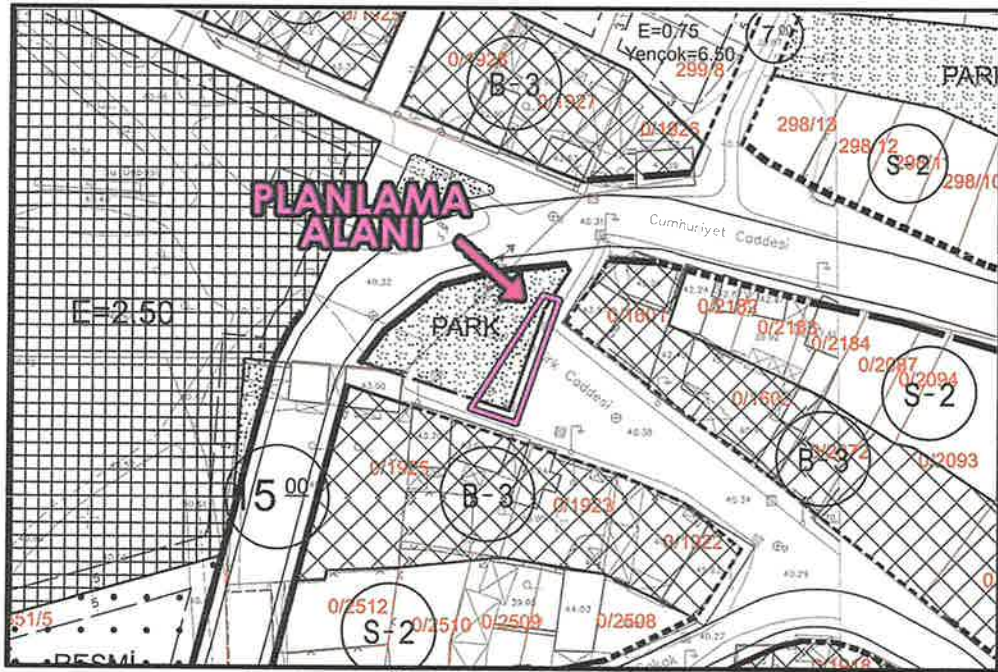
Hazırlanan plan değişikliği ile; Mustafakemalpaşa İlçesi, Yalıntaş Mahallesi, 1/1000 ölçekli Yalıntaş Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda, 2204 parselin içinden geçen yolun doğusunda yola cepheli kısımda 3m çekme mesafesi bırakılarak 8mx8m= 64m² yüzölçümünde bir adet trafo alanı planlanmıştır. Plan değişikliğinde azalan yeşil alana karşılık; 1601 nolu parselin güneybatısındaki yol alanından batısında yer alan park alanına 64m² yüzölçümünde yeşil alan ilavesi yapılmıştır.

Alan kullanım tablosu

Alan kullanımı	Mevcut plan (m ²)	Öneri plan (m ²)
Park	64	64
Trafo	--	64
Yol	64	--
Toplam	128	128



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi

Hazırlanan plan değişikliği, ilgili kurumun talebi doğrultusunda hazırlandığından, teknik alt yapı amaçlı olduğundan İmar Mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.