



MUSTAFAKEMALPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ, KAVAKLI MAHALLESİ
TATKAVAKLI 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON İMAR PLANI
116 ADA 14 NOLU PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 161130227

Gülay BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
0301 00 10 173 000 00 1100 00 00
KENTSEL PLANLAMA
Proje Tanı, Çizim ve Form Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.
Ordu Cad. No: 10 Kat: 10 Bursa Telsiz: 022 55 66 243 07 74
E-posta: info@kentselplanlama.com.tr
Nispetiye V.D. 544 004 7170

Murat DÖNMEZ
Katip Üye
[Signature]

Elvin DEMİROĞLU
Katip Üye
[Signature]

Mustafakemalpaşa Belediye Meclisi'nin
09/03/2026 tarih ve 42 sayılı kararı
ile uygun bulunmuştur.

[Signature]
Şükrü ERDEM
Mustafakemalpaşa Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
14/05/2026 tarih ve 512 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

[Signature]
Şahin BİBA
Büyükşehir Belediyesi Başkan V.



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. Morfolojik Yapı	7
2.5. ARAZİ KULLANIMI	7
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	8
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	8
2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP	8
2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	9
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	10

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan plan değişikliği, Bursa İli, Mustafakemalpaşa İlçesi, Kavaklı Mahallesi, 1/1000 ölçekli Tatkavaklı Uygulama İmar Planı Revizyonunda, 116 ada 14 nolu parselde planlanan trafo alanını kapsamaktadır.

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

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa İli'nin, batısındaki 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 Orhaneli 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 alanları, Bursa ilinin güneybatısındaki Mustafakemalpaşa ilçe sınırlarında, ilçe merkezinin batısındaki Kavaklı Mahallesi'nde yer almaktadır. Alanların Bursa kent merkezine uzaklığı yaklaşık 94km'dir.

Planlanan trafo alanı Bursa-Balıkesir Karayolu'nun doğusundaki yerleşim alanında kalmaktadır. İlçe merkezine yaklaşık 6km mesafededir.

Söz konusu alan güneyindeki Küçük Sanayi Sitesi'ne yaklaşık 300m, batısındaki Balıkesir-Bursa Yolu'na yaklaşık 510m mesafededir. Alana ulaşım güneyinden geçen Şehit Ali Özel Sokak'tan sağlanmaktadır.



Planlama Alanlarının Konumu

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2024 yılı sonuçlarına göre Bursa İl'i'nin toplam nüfusu 3.238.618 kişidir. Bu nüfus, 1.616.941 erkek ve 1.621.677 kadından oluşmaktadır. Nüfusun %49,936'ü erkek, %50,07'si kadındır. Mustafakemalpaşa ilçesi Bursa ilinin nüfus büyüklüğü açısından 7. büyük ilçesidir.

Mustafakemalpaşa ilçesinin nüfusu 2024 yılına göre 103.581 kişidir. Bu nüfusun 51.473'ü erkek ve 52.108'i kadından oluşmaktadır. Toplam nüfusun %49,69'u erkek, %50,31'i kadındır.

Mustafakemalpaşa İlçesi, 2024 yılı nüfus artış hızı %-0,35 'dir.

YIL	MUSTAFAKEMALPAŞA NÜFUSU	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU
2024	103.581	51.473	52.108
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 alanının yer aldığı Kavaklı Mahallesi'nin 2024 yılına göre nüfusu 5.516 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 Hatabeleri, Türkiye'deki sayılı yer altı mağaralarından olan Ayvainsi Mağarası önemli değere sahiptir. Suuçtu Şelalesi yakın çevreden turist çeken dikkat çekici turistik alanlarından. Ayrıca ilçe sınırları içerisinde bulunan kaplıcalar son yıllarda yapılan yatırımlarla ilçenin termal turizm ve eko turizmne 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.

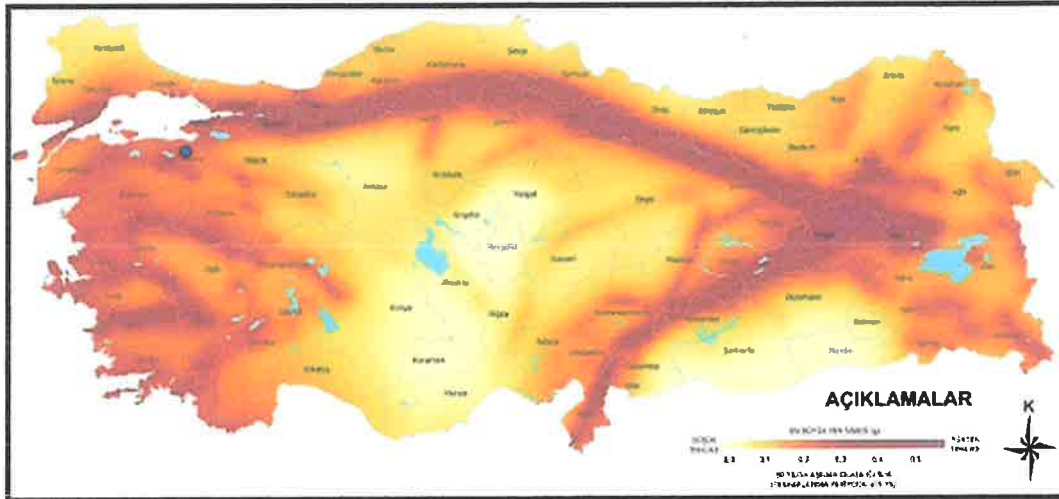
İlçede özellikle merinos koyunculuğu ve sığır yetiştiriciliği yapılır. Yani hem büyükbaş hem de küçükbaş hayvan yetiştirilir. Ayrıca ilçenin içinden geçen Kirmasti Deresi boyunca kayda değer miktarda balıkçılık da yapılmaktadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Hazırlanan plan teknik alt yapı amaçlıdır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

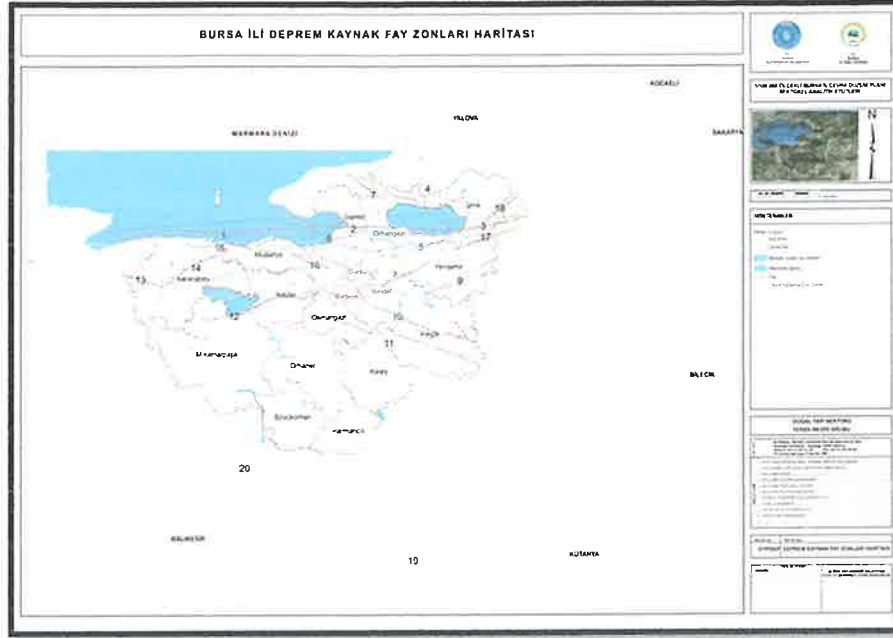
2.4.1. Depremsellik



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. Morfolojik Yapı

Planlama alanları Uluabat Gölü'nün güneybatısında yer alan Mustafakemalpaşa İlçesi'nde yer almaktadır. Alanın yaklaşık 3,1km doğusundan geçen Mustafakemalpaşa Çayı, kuzeydoğusundaki Uluabat Gölü'ne dökülmektedir. Planlanan alanların 51km kuzeyinde Marmara Denizi yer almaktadır.

2.4.2.1. Topoğrafya ve Eğim Durumu

Planlama alanlarının arazi yapısı genel olarak düzdür. Planlama alanının bulunduğu arazinin ortalama kot değeri 34m'dir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

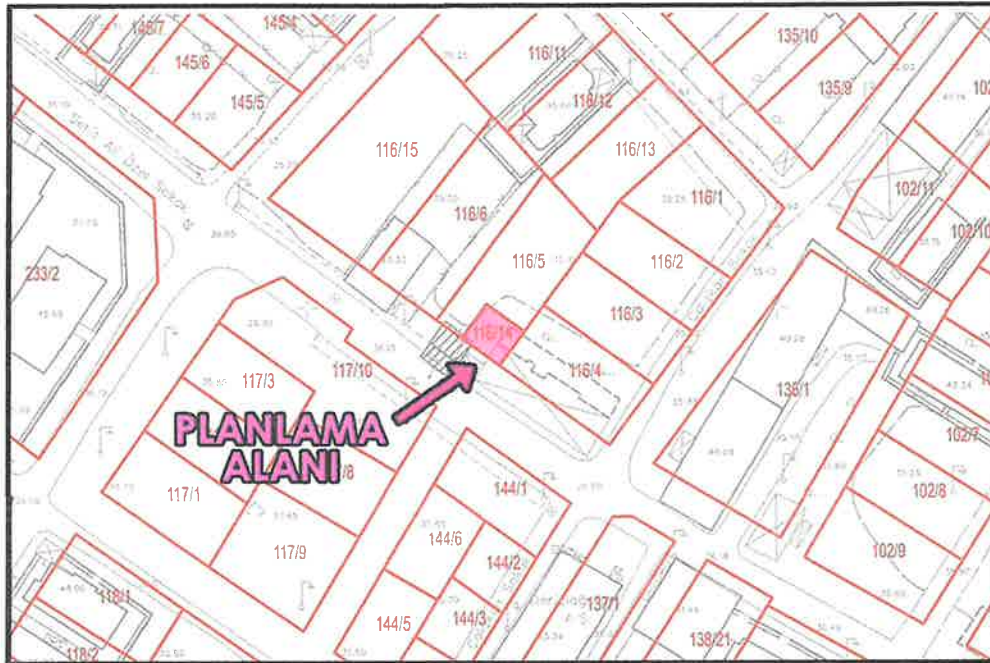
Planlama alanının yakın çevresinde 2-3 katlı konut binaları ve boş arsalar yer almaktadır. Söz konusu alanın mevcut durumda üzeri boştur.



Planlama Alanının Yakın Konumu

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliği yapılan alanın mülkiyeti TEDAŞ'a aittir.

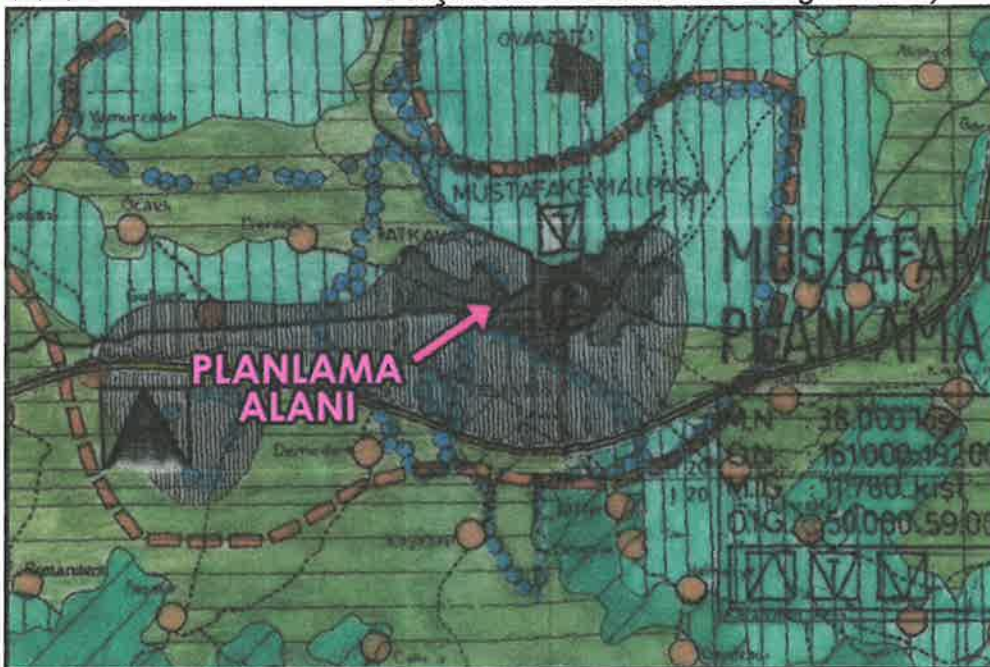


Planlama Alanlarının Mülkiyet Durumu

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 "*Planlama Alanı (Planlama Kararlarına Göre Kentsel Gelişmenin Yönlendirilebileceği Alanlar)*" kalmaktadır.



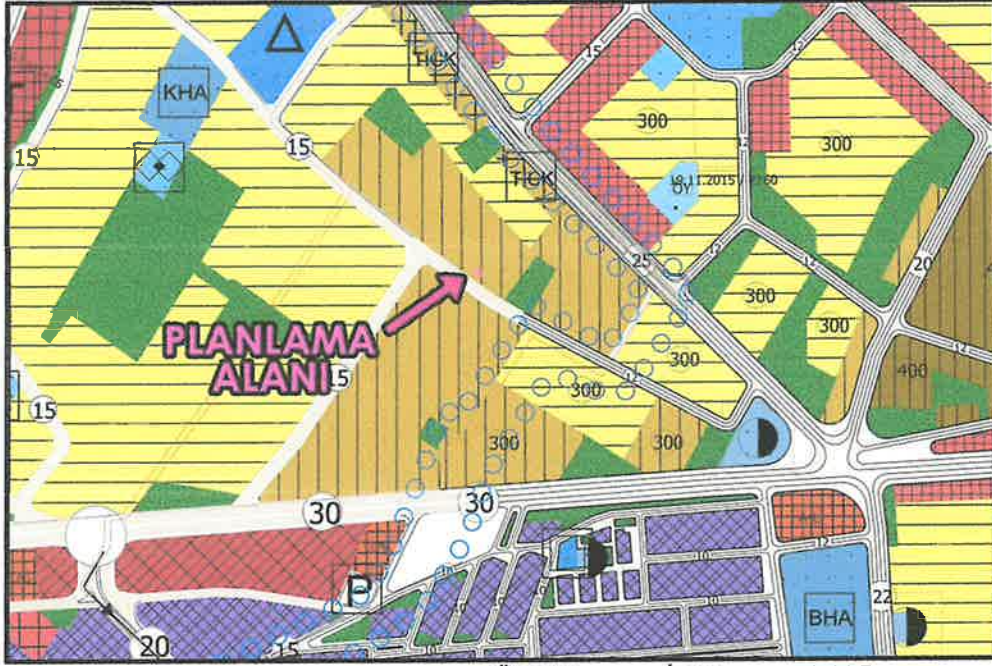
Planlama Alanlarının 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planındaki Durumu

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

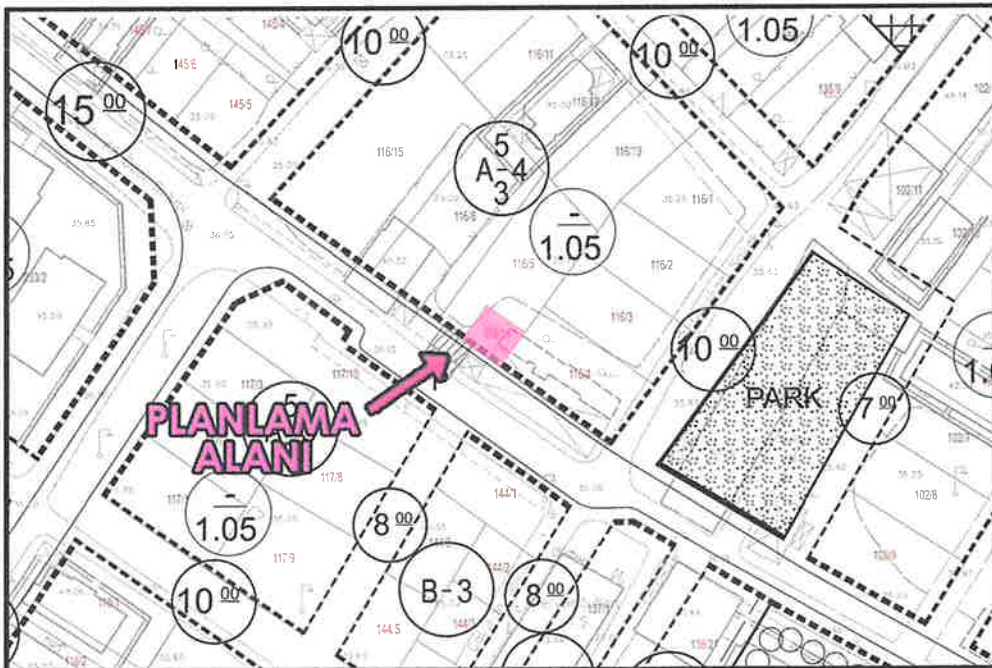
Planlama alanı, 1/5000 Ölçekli Mustafakemalpaşa Nazım İmar Planı'nda "300k/ha Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı'nda" kalmaktadır.



Planlama Alanlarının Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı, onaylı 1/1000 Ölçekli Tatkavaklı Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda "Ayrık Nizam, 4 Kat Konut Alanı" nda kalmaktadır.



Planlama Alanlarının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

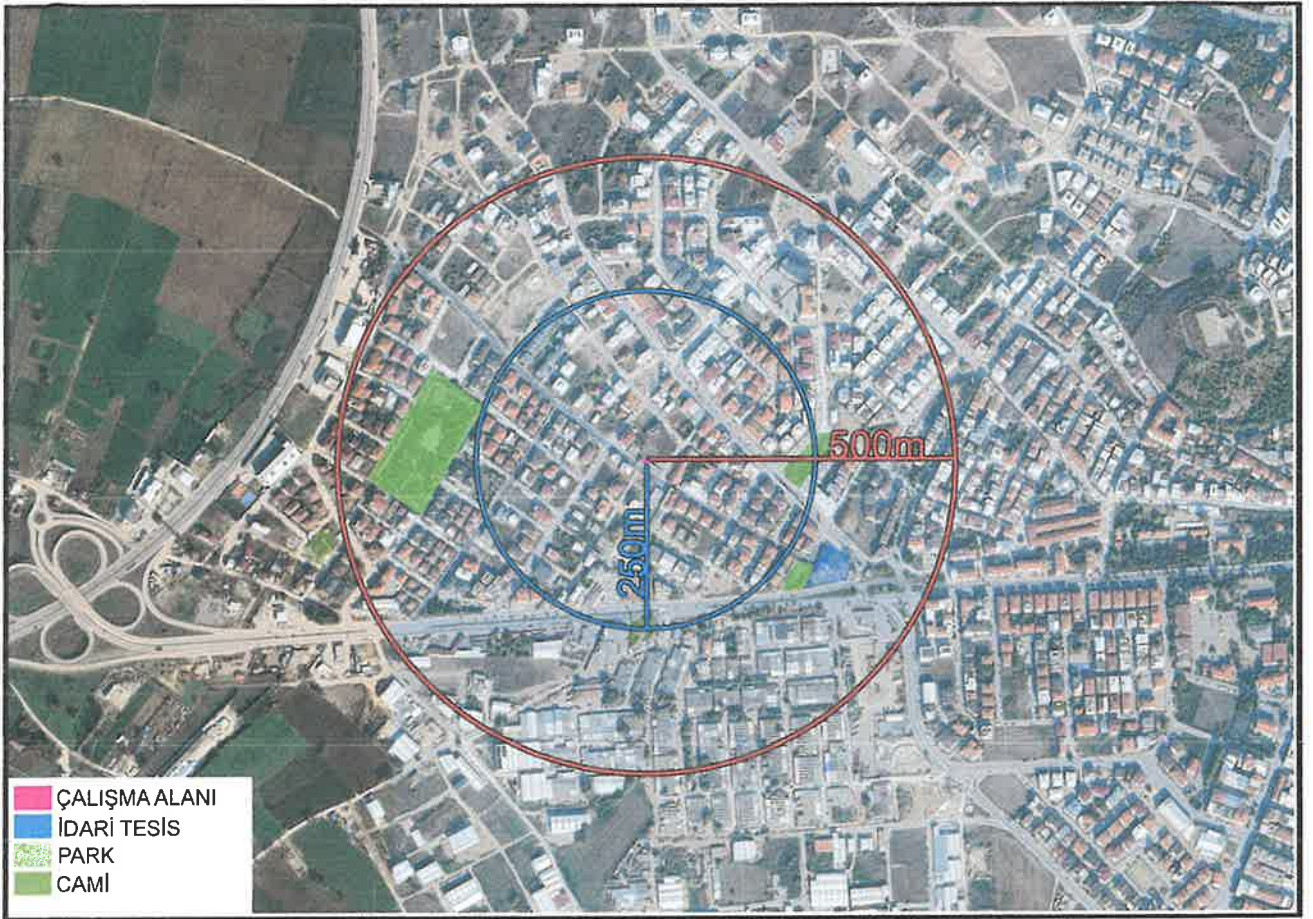
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

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

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanlarının çevresinde minimum 250m yürüme mesafesinde 1 adet park yer almaktadır.

Planlama alanlarının çevresinde minimum 500m yürüme mesafesinde 3 adet park, 1 adet cami ve 1 adet idari tesis yer almaktadır.



Planlama Alanının Yakın Çevresindeki Sosyal Donatı Alanları

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile;

Mustafakemalpaşa İlçesi, Kavaklı Mahallesi, 1/1000 Ölçekli Tatkavaklı Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda 116 ada 14 nolu parselde, cephe aldığı 15m genişliğindeki taşıt yolundan 3m çekme mesafesi bırakılarak 89m² yüzölçümünde bir adet trafo alanı planlanmıştır.



Alan kullanım tablosu

Alan kullanımı	Mevcut plan (m ²)	Öneri plan (m ²)
A-4 Konut Alanı	89	--
Trafo	--	89
Toplam	89	89



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.

