



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

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRME RAPORU

PIN: UIP- 161094607

Gülay BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dis.No: 10173 Çeşitli No: 25
KENTSEL PLANLAMA
Proje İçin Çıd ve Form Üzerinden Sonuçlandırıldı
Cumhuriyet Yolu Mülkiyet Hukukları Gıda Sektörü 8 Blok No 153
Kari İ Daire 2 Katlı BURSA İlişki Fikri 2204 220 55 56-243 07 74
E-posta: kentselplanlama@nlni.com.tr
Nispetiye V.D. 544 004 7170

Elvin Demiroğlu
Katip Üye

Hacım Yıldız
Katip Üye

Mustafakemalpaşa Belediye Meclisi'nin
07/04/2025 tarih ve 59 sayılı
kararı ile uygun bulunmuştur.



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





İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANINA VE ETKİ ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	3
1.1. Planlama Alanının Konumu.....	3
1.2. Mülkiyet Durumu	4
1.3. Plan Değişikliğinin Gerekçesi:	5
2. MEVCUT DURUM VE KAPASİTE	5
2.1. Nüfus ve Yapı Yoğunluğu:	5
2.3. Sosyal ve Teknik Altyapı Durumu:	5
2.2. Ulaşım:	6
2.4. İklimlendirme:	6
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ	6
4. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ	8

8

51 0207

1. PLANLAMA ALANINA VE ETKİ ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

Planlama alanı Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa İli'nin, batısında yer alan Mustafakemalpaşa İlçesi'nde 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 1732km²'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

1.1. Planlama Alanının 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 Kayağmaz Cami'ye uzaklığı 0,76km'dir.



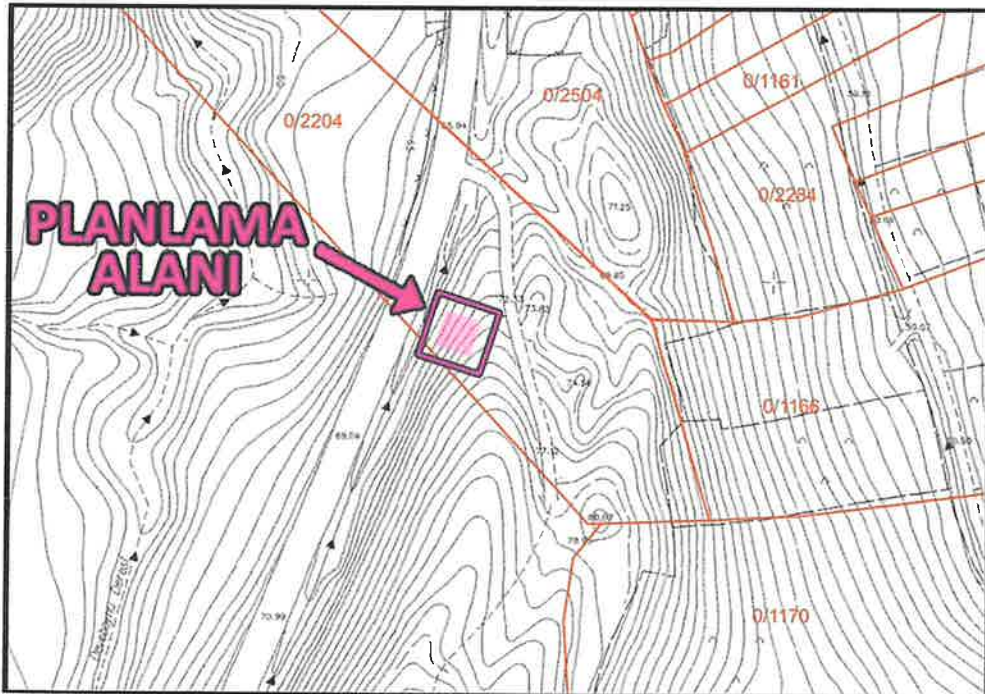
Planlanan park alanı ise Yalıntaş Mahallesi yerleşim alanına 1km yaklaşık mesafededir. Alanın güneydoğusunda yer alan Yalıntaş Cami'ye uzaklığı 600m, güneybatısında yer alan Karyagmaz Cami'ye uzaklığı ise 1km'dir.



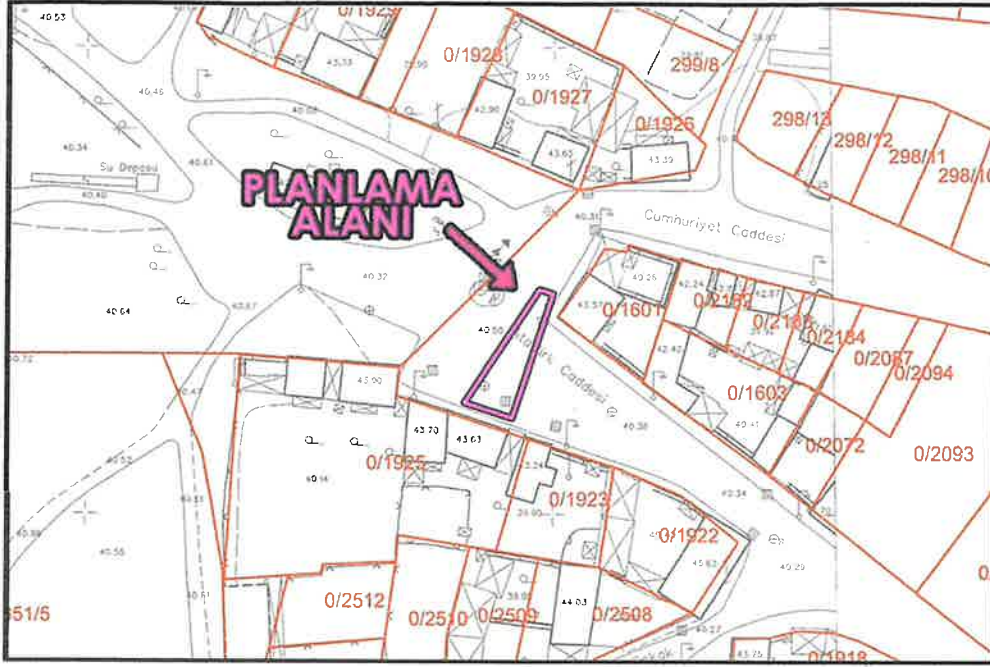
Planlama Alanı Konumu

1.2. Mülkiyet Durumu

Plan değişikliğine konu alanlar kamu mülkiyetindedir.



Planlama Alanının Mülkiyet Durumu



Planlama Alanının Mülkiyet Durumu

1.3. Plan Değişikliğinin Gerekçesi:

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

2. MEVCUT DURUM VE KAPASİTE

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.

2.1. Nüfus ve Yapı Yoğunluğu:

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.

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

2.2. Sosyal ve Teknik Altyapı Durumu:

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



Planlama Alanlarının Yakın Çevresindeki Sosyal Donatı Alanları

2.3. Ulaşım:

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

2.4. İklimlendirme:

Planlama alanının yer aldığı Mustafakemalpaşa ilçesi, Marmara bölgesi iklimini taşımakta olup Mustafakemalpaşa çayının çevresinde yer alan taban arazilerden oluşmaktadır. Bölgenin iklimi Akdeniz-Türkiye'de Karadeniz ikliminin geçiş özelliğini gösterir. Yazları sıcak ve kurak, kışları ise soğuk ve yağışlı geçer. Son yıllarda kış mevsiminde yaşanan yağış miktarında artış gözlenmektedir.

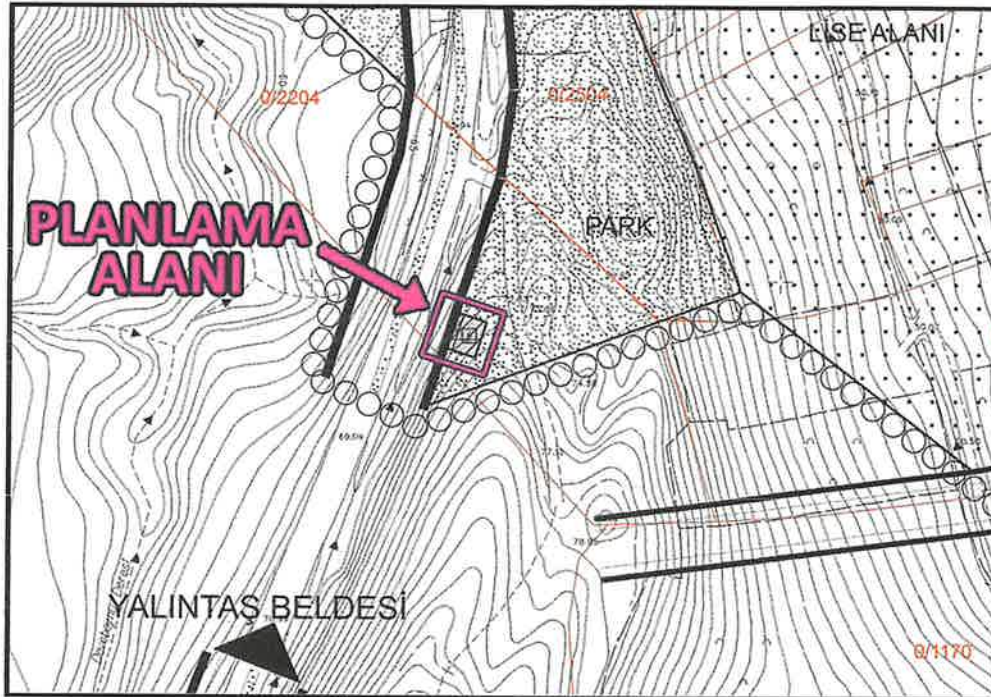
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ

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.

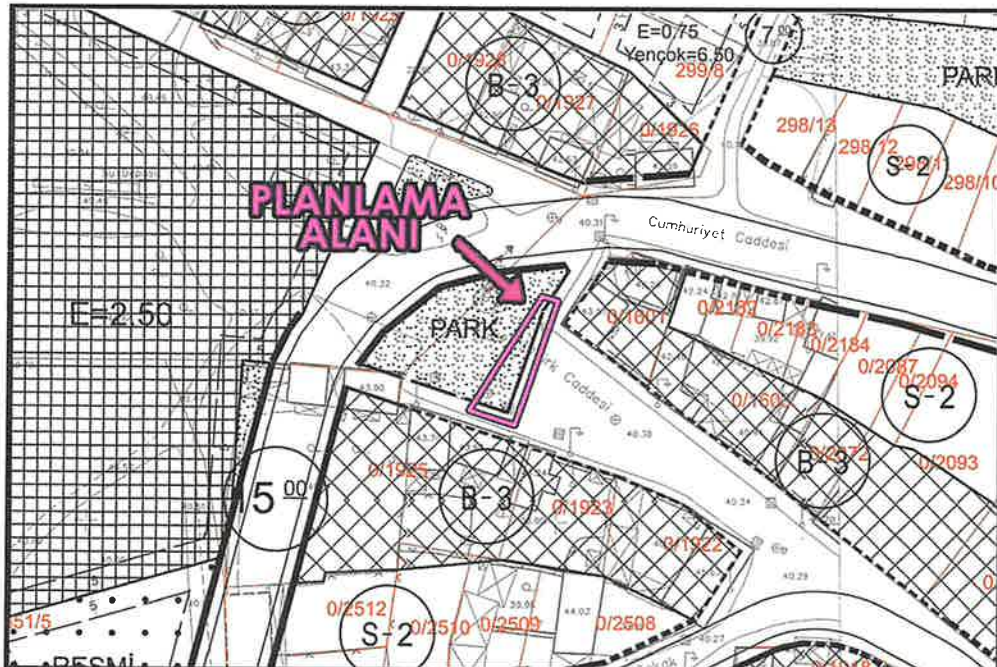
Plan değişikliğinde azalan yeşil alana karşılık; 1601 nolu parselin güneybatısındaki yol alanından batısında yer alan park alanına 64m² yüzölçümünde yeşil alan ilavesi yapılmıştır.

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



4. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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

Bilgilerinize arz ederim.