

**BURSA İLİ, MUDANYA İLÇESİ,  
ÖMERBEY MAHALLESİ 1316ADA 14 PARSELE AİT  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

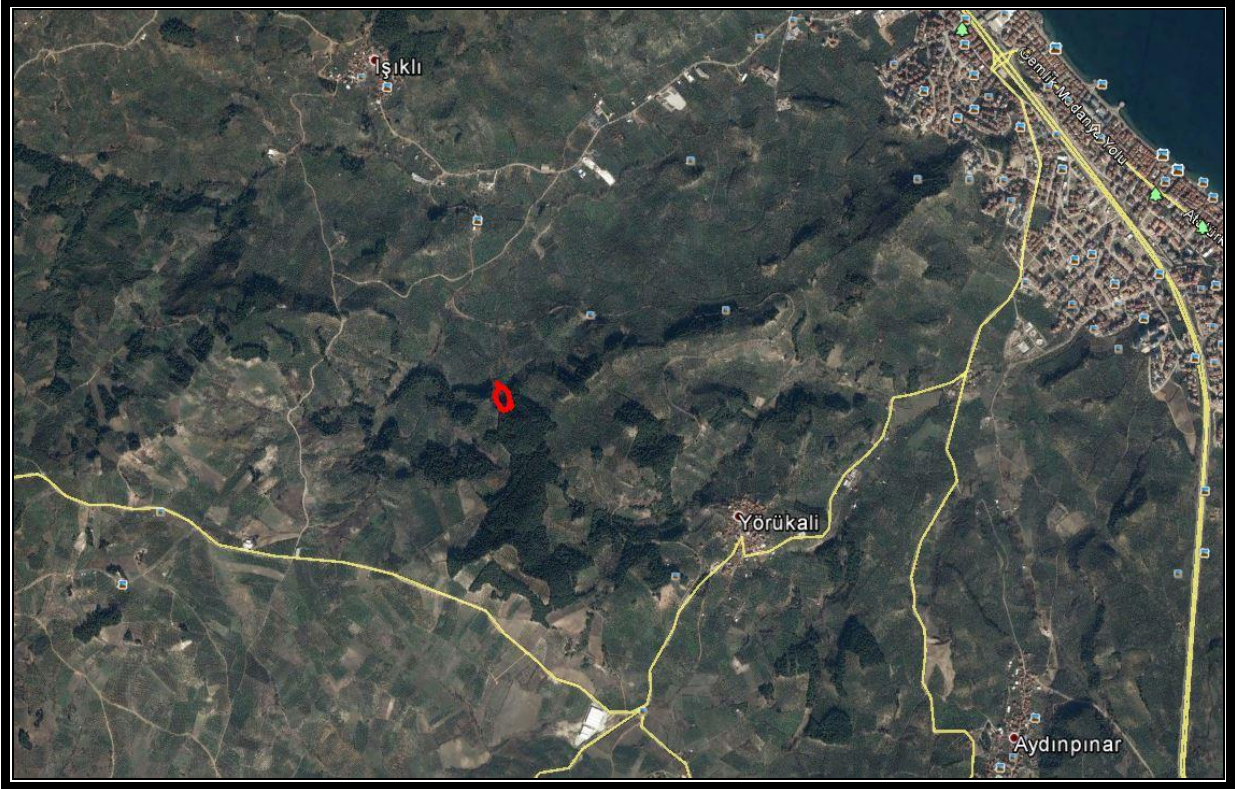
**1.PLANLAMA ALANININ TANIMI**

Planlama alanı Mudanya ilçesi, Ömerbey mahallesinde halihazır haritanın 1/5000 ölçekli H21-B-18-B paftasında,

X= 4 468 000- 4 468 500,

Y= 404 500- 405 000, koordinatları arasında kalan yaklaşık 5144.85 metrekarelik bir alandır. Planlama alanı Ömerbey Mahallesi hudutlarında, Bursa il merkezinin kuzeyinde, Uludağ'ın kuzey batısında, Mudanya ilçe merkezinden kuş uçuş mesafeye göre 3.3 kilometre güney-batısında, bulunmaktadır.

**Şekil-1** Planlama Alanını Gösterir Uydu Görüntüsü



**2.PLANLAMANNIN AMACI VE KAPSAMI**

Planlamaya konu taşınmazın Mudanya ilçesinin Ömerbey Mahallesi sınırlarında içerisinde yer almaktadır. 1/25000 ölçekli nazım imar planında “Diğer Tarım Alanları” olarak planlanmıştır, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında az bir kısmı “Tarım Alanı”, büyük bölümü ise “Orman Alanı” olarak planlanmıştır.

Büyükşehir Belediyesi'nce 09.08.2017 tarih ve 138635 sayılı yazı da Orman alanları ile ilgili Mudanya nazım imar planının 6.3.2. numaralı plan hükümlerinin geçerli olduğu

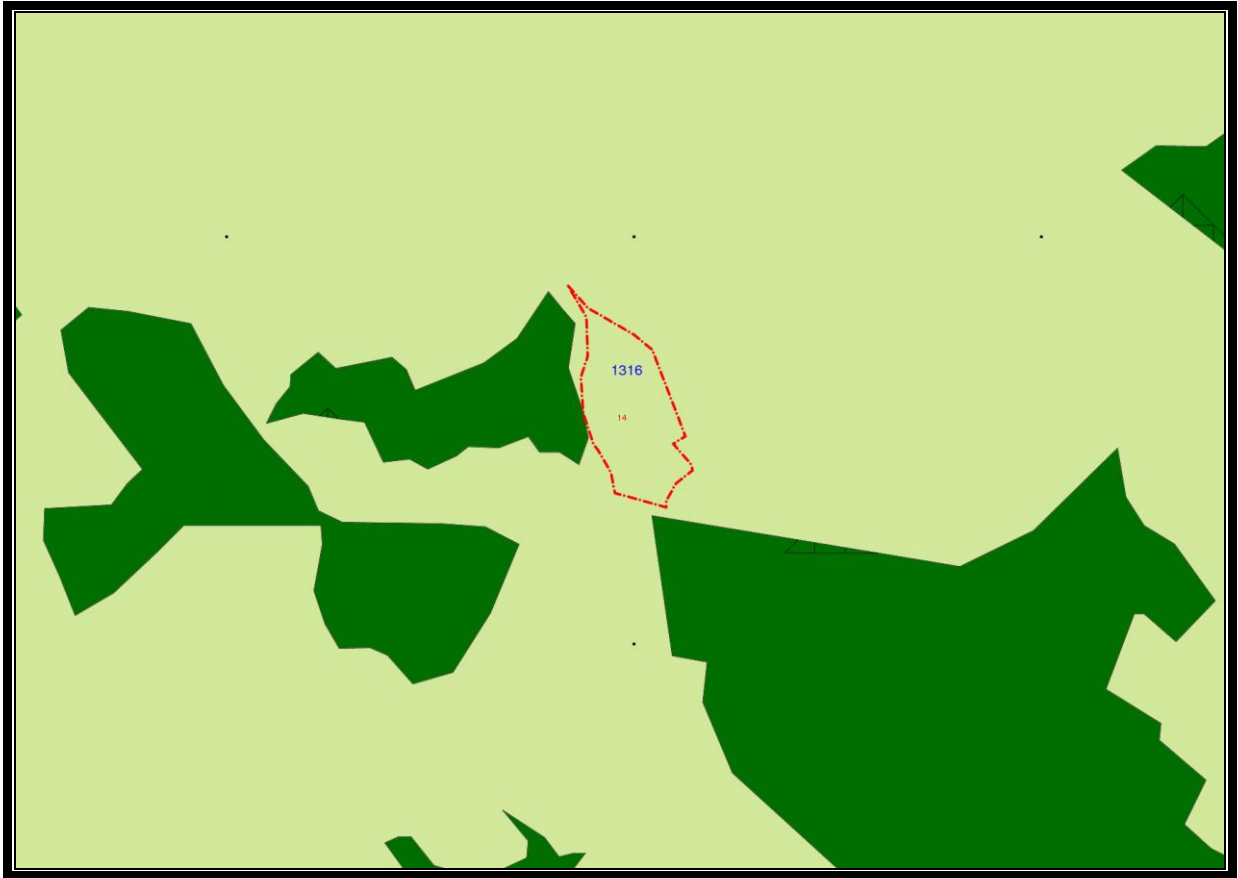
belirtilmiştir. Söz konusu notlar ve alanın imar durumunun “Orman Alanı” olarak beyan edilmesi özel mülkiyete konu alanda değer kaybına neden olmaktadır. Söz konusu taşınmazın orman alanı olmadığı, *Bursa Orman İşletme Müdürlüğü Kadastro Ve Mülkiyet Şefliği’nin 09.06.2017 tarih ve E.1217247 sayı yazısında; “Cevat Çetin Arslan’ın 28.04.2017 tarihli dilekçesinin incelenmesi neticesinde Bursa ili Mudanya ilçesi, Ömerli Mahallesinde bulunan 1316 ada 14 parselin kesinleşmiş orman sınırları dışında kaldığı, ormanla ilişkisinin bulunmadığı kanaati ile bilgilerinize rica ederim”* denilerek, ifade edilmiştir.

Hem söz konusu kaybı ortadan kaldırmak hem de 1/25000 ölçekli nazım imar planına uygulunun sağlanması amacıyla maddi hatanın düzeltilmesi ve alanın çevresindeki özel mülkiyete konu taşınmazlar da olduğu gibi “Tarım Alanı” olarak planlanması amaçlanmaktadır.

### **3.MEVCUT İMAR DURUMU VE ARAZİ KULLANIMI**

Planlamaya konu 1316 ada 14 numaralı parsel yürürlükteki 1/25000 ölçekli nazım imar planında “Diğer Tarım Alanı” alanı olarak planlıdır. (Bkz. Şekil-3)

**Şekil-3** Mevcut 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı



1/5000 ölçekli nazım imar planında da az bir kısmı “Tarım Alanı”, büyük bölümü ise “Orman Alanı” alanı olarak planlıdır.(Bkz.Şekil-4)

**Şekil-4** Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



#### **4.PLANLAMA KARARLARI**

Değişiklik ile 1316 ada 14 parsel üstte belirtilen hususlar doğrultusunda, “Tarım Alanı” olarak planlanmıştır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin geçici 3. maddesi uyarınca bahse konu taşınmaz plan değişikliğinde meri mevzuattaki gösterim şekli ile tanımlanmıştır. Planlama alanında değişiklik ile nüfus artışı yapılmadığından ilave sosyal ve teknik altyapı alanı önerilmemiştir.

**Şekil-6** Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



Mevcut plan ve öneri plan değişikliklerindeki alanların dağılımı aşağıdaki gibidir.

**Tablo-1** Alan Dağılımı

	<b>MEVCUT (m<sup>2</sup>)</b>	<b>ÖNERİ (m<sup>2</sup>)</b>
ORMAN ALANI	5014.661	-----
TARIM ALANI	130.189	5144.85
TOPLAM	5144.85	5144.85