

MUDANYA İLÇESİ, ÖMERBEY MAHALLESİ, H21B13C PAFTA, 1444/1446 ADALAR, 4-5/10
PARSELLER MUDANYA BELEDİYESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

Konu: Bursa İli, Mudanya İlçesi, Ömerbey Mahallesi, H21B13C Pafta, 1444/1446 adalar, 5/1/45/10 parsellerde "Ticaret-Konut Alanı", "Park ve Yeşil Alan" düzenlemek amacı ile Mudanya Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

PLANLAMA ALANI KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

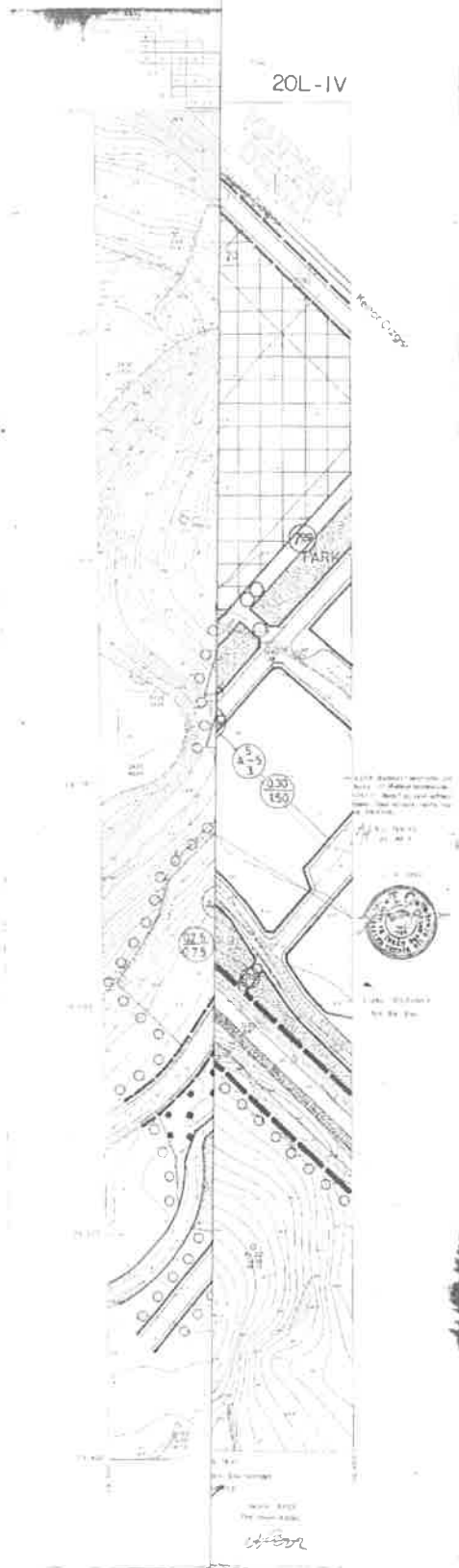
Ömerbey Mahallesi Bursa Merkezinin kuzeybatısında, Mudanya Belediyesi sınırları dahilinde bulunmaktadır. Mudanya-Bursa Yolu'nun 320 m güneybatısında, Prysmian Group Fabrikası'nın güneybatısında yer almaktadır. Plan değişikliğine konu 1444 ada 4 parsel 2076.97 m², 5 parsel 16.94 m², 1446 ada 10 parsel ise 5485,66 m² dir. Plan değişikliği hazırlanan alan ise 8164.67 m² büyüklüğündedir.



Harita 1:Plan Değişikliği Hazırlanan Alanın Uydü Görüntüsü

Plan değişikliği hazırlanan 1444 ada 4/5 parseller ve 1446 ada 10 parseller; Bursa Koruma Bölge Kurulu'nun 30.09.2016 tarih ve 6134 sayılı kararı ile 3. Derece Arkeolojik Sit Sınırı kapsamına alınmıştır. Aşağıdaki resimde kurul kararı eki bulunmaktadır. (Harita 3)

20L-IV



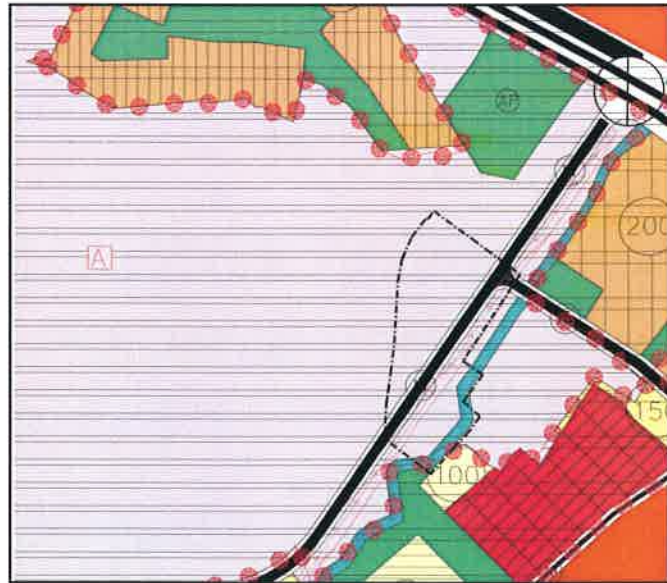
PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

Planlama Alanı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu: Bursa Büyükşehir Belediyesi Mudanya Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında plan değişikliğine konu "Arkeolojik Sit Alanları" olarak planlı durumdadır.



Harita 5: Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu: Bursa Büyükşehir Belediyesi Mudanya Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında plan değişikliğine konu parseller "Arkeolojik Sit Alanı" olarak planlı durumda olup, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı Sınırı içinde kalmaktadır. 1446/1444 adalar 10/4 parseller 15 m genişliğinde taşıt yoluna cepheli durumdadır.



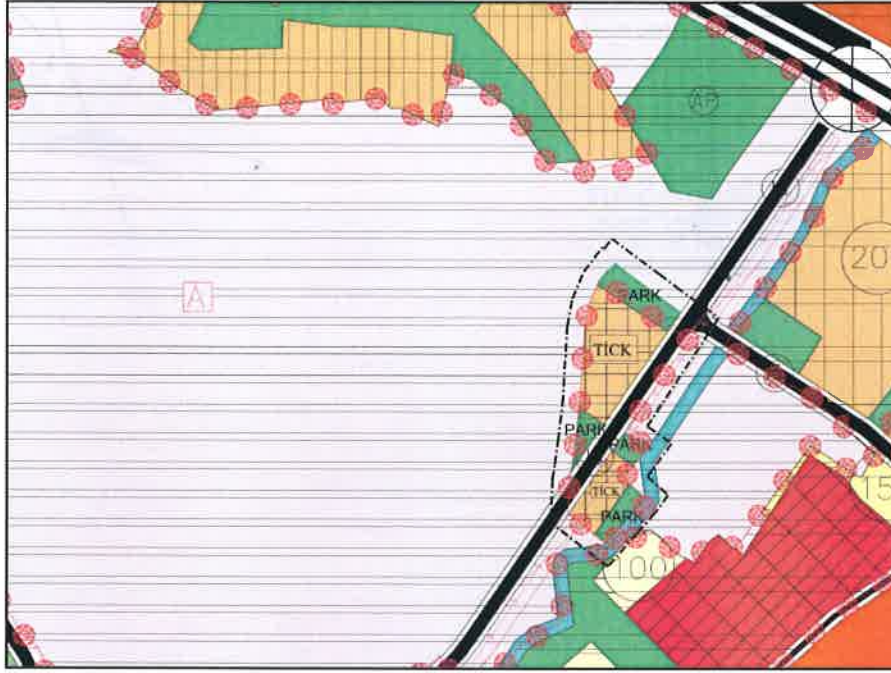
Harita 6: Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu: Mudanya (Bursa) Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı'nda plan değişikliğine konu 1444 ada 4 ve 5 parseller "III. Derece Arkeolojik



Plan değişikliğine konu alanın yıllara sari süreci incelenmiş olup, geçmişte planlı bir alan olması ve Bursa Koruma Bölge Kurulu'nun 30.09.2016 tarih ve 6134 sayılı kararı ile 3. Derece Arkeolojik Sit Sınırı kapsamına alınması nedeni ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmış olup, Kurul Kararı ile alınan III. Derece Arkeolojik Sit Sınırı plana işlenmiştir.

Plan değişikliğine konu alanın yakın çevresi incelendiğinde alanda konut kullanımlı alanların ağırlıklı olduğu görülmektedir. Onaylı Nazım İmar Planında "Arkeolojik Alanlar" olarak planlı olan alanların; mevcut durumda kent içerisindeki kullanımlar ile bütünleşebilmesi, alanda daha nitelikli yapıların yapılabilmesi, yakın çevresindeki fiziksel yapının genel nitelikleri ile daha uyumlu bir kentsel dokunun gelişebilmesi amacı ile bölgede "Ticaret-Konut Alanı" düzenlenmiştir. Bölgedeki yoğunluk artışına karşılık gelen donatı ihtiyacını karşılamak amacı ile "Park ve Yeşil Alan" düzenlenmiştir. 1446 ada 10 parselin "I. Derece Arkeolojik Sit Sınırı" kapsamında kalan kısmı "Park ve Yeşil Alan" olarak düzenlenmiştir. Söz konusu alanda herhangi başka bir düzenleme yapılmamıştır.



Yapılan düzenlenme sonucunda Arkeolojik Sit Sınırları kapsamında kalan alanların, alan dağılımı aşağıdaki gibidir. Söz konusu tabloda alan kullanımları değil sit sınırları kapsamında kalan alan büyüklükleri ifade edilmiştir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
I. DERECE ARKEOLOJİK SİT SINIRI KAPSAMINDAKİ ALAN	8094.45	100.00%	957.61	11.83%
III. DERECE ARKEOLOJİK SİT SINIRI KAPSAMINDAKİ ALAN	0	0.00%	7136.84	88.17%
NET ALAN	8094.45	100.00%	8094.45	100.00%

Yapılan düzenlenme sonucunda ortaya çıkan alan dağılımı aşağıdaki gibi olup, tabloda öneri plan değişikliğindeki, sit sınırları kapsamında kalan alan kullanımlarının büyüklükleri verilmiştir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI		ÖNERİ	
	ALAN	ORAN	ALAN	ORAN
I. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI	6906.25	85.3%	0	0.0%
TİCARET KONUT ALANI	0	0.0%	4574.96	56.5%
PARK ALANI	0	0.0%	2331.26	28.8%
YOL ALANI	1188.2	14.7%	1188.23	14.7%
TOPLAM ALAN	8094.45	100.0%	8094.45	100.0%