

## İÇİNDEKİLER

<b>1. ANALİZLER.....</b>	<b>2</b>
2.1. Demografik Analizler.....	3
2.2. Sektörel Hareketlilik ve Değerlendirmeler.....	4
2.3. Doğal Afet Hareketlilik ve Değerlendirmeler.....	4
<b>2. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI .....</b>	<b>5</b>
<b>3. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ.....</b>	<b>6</b>
3.1. Planlama Alanının Konumu.....	6
3.2. Ulaşım İlişkileri.....	6
3.3. Mevcut Yapılaşma ve Doku.....	7
<b>4. PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET YAPISI .....</b>	<b>7</b>
<b>5. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU .....</b>	<b>7</b>
5.1. Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım Plandaki Durumu.....	8
5.2. Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu.....	9
<b>6. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI .....</b>	<b>10</b>
<b>9. KULLANIM ALANLARI TABLOSU .....</b>	<b>11</b>

## 1-ANALİZLER(MUDANYA İLÇESİ)

### 1-1.)Demografik Analizler:

2015 yılında Mudanya nüfusu 83.174. İlçenin nüfusu 2014 yılına göre %3,47 oranında 2.789 kişi artmıştır.

Yüzölçümü 369 km2 olan ilçenin nüfus yoğunluğu 225 kişi/km2'dir. İlçede kayıtlı insan sayısının Bursa nüfusuna oranı %2,93.

Yıl	Mudanya Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2015	<b>83.174</b>	40.771	42.403
2014	<b>80.385</b>	39.519	40.866
2013	<b>77.461</b>	38.125	39.336
2012	<b>75.344</b>	37.175	38.169
2011	<b>73.639</b>	36.276	37.363
2010	<b>71.671</b>	35.243	36.428
2009	<b>68.954</b>	34.141	34.813
2008	<b>65.899</b>	32.736	33.163

## **1-2.)Sektörel hareketlilik ve değerlendirmeler**

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4. sırada yer almaktadır.

2011 yılında ise Türkiye GSYİH'sı % 8,8 oranında büyümüştür. 2011 yılı Türkiye GSYİH'sı 774 milyar dolar olup, yaklaşık % 4'ünün Bursa tarafından oluşturulduğu varsayımıyla, Bursa'nın 2011 yılı GSYİH'sı 31 milyar dolardır. TÜİK tarafından açıklanan rakamlar ışığında 2011 yılında kişi başına düşen gelirin, Bursa'da 11.673 dolar seviyesinde olduğunu tahmin edilmektedir. TÜİK, 2011 yılında Türkiye geneli için kişi başına geliri 10.469 dolar olarak açıklamıştır.

2012 yılında Türkiye GSYİH'sı % 9,2 oranında büyümüştür. 2012 yılı Türkiye GSYİH'sı 786 milyar dolar olup, yaklaşık % 4'ünün Bursa tarafından yaratıldığı varsayımıyla, Bursa'nın 2012 yılı GSYİH'sı yaklaşık 32 milyar dolardır. TÜİK tarafından açıklanan rakamlar ışığında 2012 yılında kişi başına düşen gelirin, Bursa'da 11.700 dolar seviyesinde olduğunu tahmin ediyoruz. TÜİK, 2012 yılında Türkiye geneli için kişi başına geliri 10.504 dolar olarak açıklamıştır.

En son açıklanan 2011 yılı illerin ve bölgelerin sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralaması araştırması (SEGE) sonuçlarına göre; sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında Bursa, İstanbul, Ankara, İzmir, Kocaeli ve Antalya'nın ardından 6. sırada yer almaktadır.

Sektörler / Yıllar	1980	%	1990	%	2000	%
Tarım	257.699	51,98	265.520	40,08	277.075	33,56
Sanayi	114.684	23,13	207.164	31,27	270.059	32,71
Hizmetler	123.430	24,89	189.833	28,65	278.397	33,72
Toplam (çalışan sayısı)	495.813	100,00	662.517	100,00	825.531	100,00
İl Nüfusu	658.455		1.225.089		2.125.140	
Çalışan Nüfus %	75,30		54,08		38,85	

Tarım sektörü; 1990'da, 1980 yılına göre; 1.03 oranında gelişme, 2000'de 1.07 oranında gelişme sağlamıştır. Sanayi sektörü 1990'da 1,8 oranında gelişme, 2000'de 2,3 oranında gelişme sağlamıştır. Hizmetler sektörü, 1990 yılında 1,5 oranında, 2000'de ise 2,2 oranında gelişme sağlamıştır.

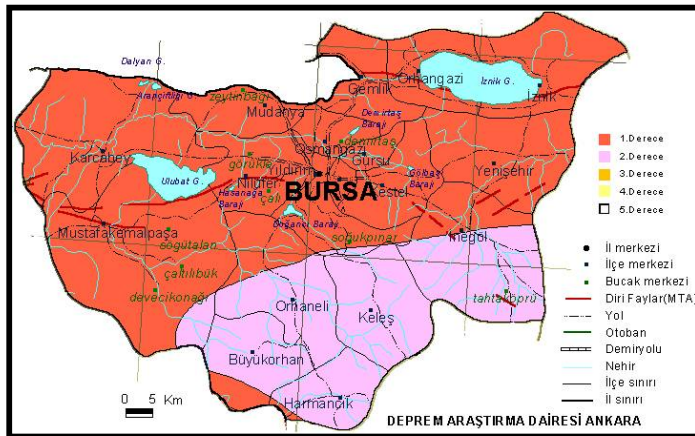
**BURSA İLİ, MUDANYA İLÇESİ, GÜZELYALI-EĞİTİM MAHALLESİ, H21B19B1D PAFTA 1997 ADA 1,2,3 PARSELLER 1998 ADA 1,2,3,4,5 PARSELLER, 1999 ADA 1,2,3 PARSELLER, 2000 ADA 1,2,3,4,5 PARSELLER, 2001 ADA 1,2,3,4,5,6, PARSELLER, 2002 ADA 1,2,3,4 PARSELLER, 2003 ADA 1,2,3 PARSELLER, 2004 ADA 1,2,3 PARSELLER, 2005 ADA 1 PARSEL, 2006 ADA 1,2,3 PARSELLER, 2007 ADA 1,2,3,4 PARSELLER, 2008 ADA 1,2,3 PARSELLERE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Sektörler	02.01.2013 İtibariyle Üye Sayımız	% Dağılım
Tekstil	4.091	12,1
Hazır Giyim ve Konfeksiyon	1.607	4,8
İnşaat ve Yapı Kooperatifleri	5.110	15,2
Gıda-Tarım-Hayvancılık	4.070	12,1
Otomotiv Ana ve Yan Sanayii ve Ticareti	1.794	5,3
Makine-Metal Sanayii ve Ticareti	3.039	9,0
Elektrik ve Elektronik	693	2,1
Basın-Yayın-Matbaa ve Ambalaj	547	1,6
Nakliye ve Ulaştırma	1.777	5,3
Ağaç-Orman Ürünleri ve Mobilya	1.026	3,0
Sağlık	966	2,9
Plastik ve Kauçuk Sanayii	807	2,4
Deri ve Ayakkabı	304	0,9
Kimya Sanayii ve Ticareti	1.082	3,2
Madencilik	199	0,6
Turizm	1.111	3,3
Bilişim	867	2,6
Eğitim	440	1,3
Finans	1.249	3,7
Hizmet Sektörü	2.446	7,3
Diğer	486	1,4
Toplam	33.711	100,0

KAYNAK: BTOO Oda Sicil Kayıtları

### 1-3.) Doğal afet hareketlilik ve değerlendirmeler:

Planlama alanı ve yakın çevresi Bayındırlık ve İskan Bakanlığı "Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası" na göre I. Derece deprem bölgesi sınırında yer almaktadır. Bu nedenle tüm deprem hesaplarında zeminin alüvyonsal özellikleri nedeniyle I. Derece Deprem Bölgesine ait katsayıların kullanılması gerekmektedir.



Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)' ın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük arasında iki kola ayrılmaktadır.

Afetler yasasına göre alanda olası deprem, su baskını, yer kayması ve kaya düşmesi riski ve tehlikesi değerlendirilmiştir. Planlama alanı eğimli/orta eğimli bir topografya ya sahiptir.

## **2-PLANLAMAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI**

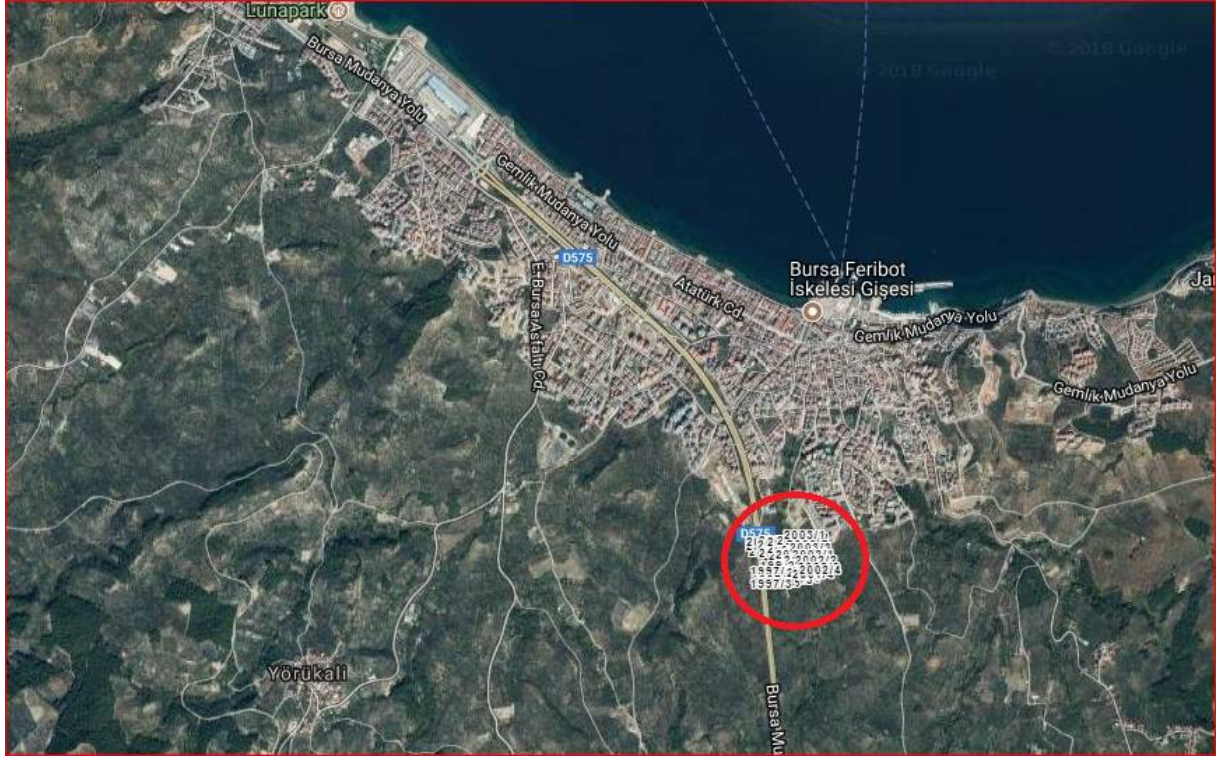
Planlama alanı Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı-Eğitim Mahallesi sınırlarında ve Bursa-Mudanya Ana Karayolu'na cepheli konumdadır. Parseller daha önce KSS(Küçük Sanayi Sitesi) imarlı iken Nazım ve Uygulama İmar Planında yapılan değişiklik ile birlikte Konut Alanı olarak düzenlenmiştir. Ancak KSS(Küçük Sanayi Sitesi) imarlı iken 18.Madde Uygulamasına tabi tutulan ve yasal sınırlarda kesinti yapıp Arsa olarak tescillenen parseller tekrar terk olacak şekilde düzenlenmiş ve Konut Adaları bu terkli durum göre oluşturulmuştur. Daha önce 18.Madde Uygulaması gören parsellerden yasal olarak tekrar terk alınması mümkün olmadığından yapılan bu hatanın düzeltilmesi amacıyla plan değişikliği hazırlanmıştır.

Bu amaçla imar adaları tekrar oluşturulmuş terk yasal sınırlara çekilmiş ancak plan değişikliğinin mevzuat açısından uygun hale gelmesi için konut adalarının bir bölümü Özel Sosyal Donatı Alanı olarak bırakılmıştır. Bu haliyle plan değişikliği yapılan alanda nüfus artışı doğmamaktadır.

## **3-PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ**

### **3-1.)Planlama Alanının Konumu**

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı-Eğitim Mahallesinde bulunmakta olup plan değişikliğinin batı sınırı Bursa-Mudanya Ana Karayolu'na cephelidir. Plan değişikliğine konu parsellerin bulunduğu alan mevcut yerleşimin (meskun alan) sınırında bulunmaktadır. Mudanya Merkeze yaklaşık 5 km. mesafede bulunan planlama alanı Bursa Merkeze yaklaşık 23 km. mesafededir.







Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2



Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3



Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4

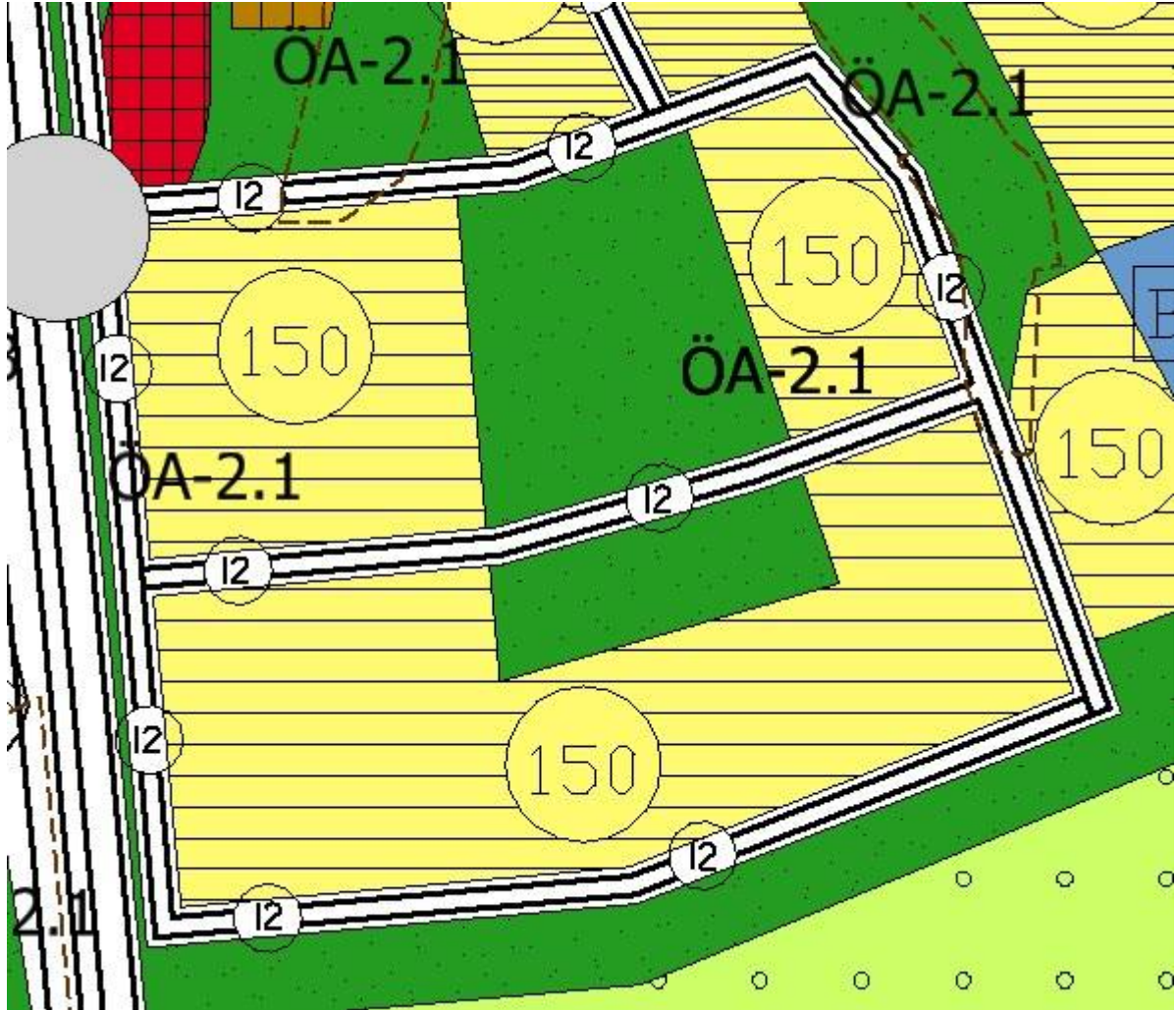
#### **4-PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET YAPISI**

Planlama alanı olan Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı-Eğitim Mahallesi, sınırlarında bulunmaktadır ve plan değişikliğini talep eden arsa sahiplerine aittir.

#### **5-PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU**

##### **5-1.)Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım Plandaki Durumu:**

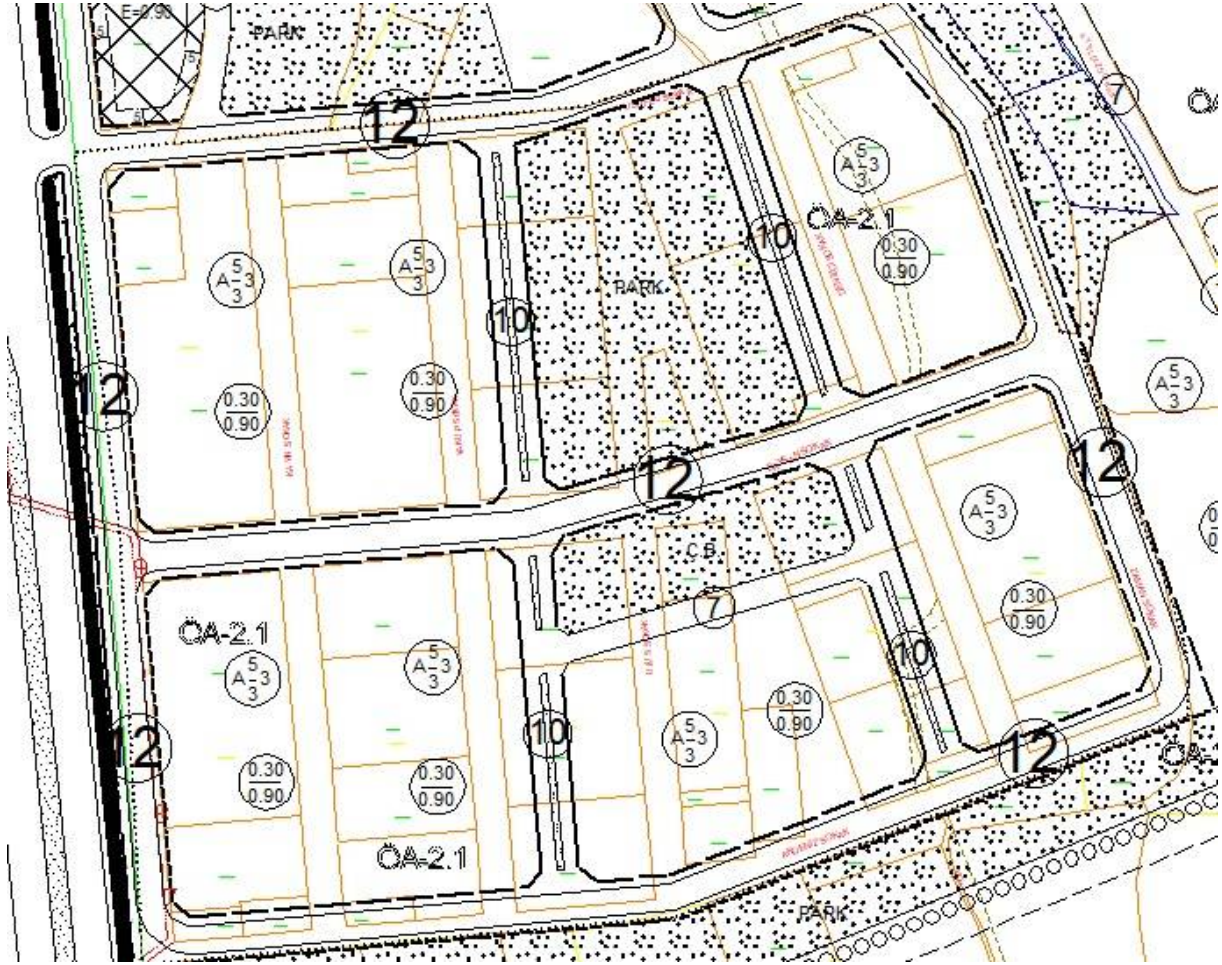
Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında plan değişikliğine konu alanın 150 Ki/Ha Konut Alanı olarak planlandığı belirlenmiştir.



#### 5-2.) Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plandaki Durumu:

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında plan değişikliğine konu alan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına Uygun olarak 0,90 Emsal 3 Kat yapılaşma koşullarına sahip Konut alanı, Yol ve Park Alanı olarak planlanmıştır.





### **6-1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI**

Planlama alanı Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı-Eğitim Mahallesi sınırlarında ve Bursa-Mudanya Ana Karayolu'na cepheli konumdadır.

Parseller daha önce KSS(Küçük Sanayi Sitesi) imarlı iken Nazım ve Uygulama İmar Planında yapılan değişiklik ile Konut Alanı olarak düzenlenmiştir. Ancak KSS(Küçük Sanayi Sitesi) imarlı iken 18.Madde Uygulamasına tabi tutulan ve yasal sınırlarda kesinti yapıp Arsa olarak tescillenen parsellerden tekrar terk olacak şekilde düzenlenmiş. Konut Adaları bu yasal sınırı aşan ve 18.Madde Uygulaması ile oluşan parsellerden tekrar terk olacak şekilde düzenlenmiştir. Daha önce 18.Madde Uygulaması gören parsellerden yasal olarak tekrar terk alınması mümkün olmadığından yapılan bu hatanın düzeltilmesi amacıyla plan değişikliği hazırlanmıştır.

Bu amaçla imar adaları tekrar oluşturulmuş terk yasal sınırlara çekilmiş ancak plan değişikliğinin mevzuat açısından uygun hale gelmesi için konut adalarının bir bölümü Özel Sosyal Tesis Alanı(Özel Kreş Alanı ve Rehabilitasyon Merkezi) olarak bırakılmıştır. Bu haliyle plan değişikliği yapılan alanda nüfus artışı doğmamaktadır.



#### 7.PLANLAMA ALANI KULLANIM TABLOSU(Uygulama İmar Planı Verileri)

FONKSİYON	KONUT (m <sup>2</sup> )	PARK (m <sup>2</sup> )	YOL (m <sup>2</sup> )	ÖZEL SOS. DONATI (m <sup>2</sup> )	TOPLAM (m <sup>2</sup> )
MEVCUT PLAN	40.080,16	9.614,05	20.331,32	-	70.025,53
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	40.055,94	Park 1: 6828,07 Park 2 : 3886,20 TOPLAM :10714,27	15.505,32	3.750,00	70.025,53