



**BURSA İLİ, MUDANYA İLÇESİ, ÖMERBEY MAHALLESİ,  
1455 ADA, 1 PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ  
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
...../...../..... tarih ve ..... sayılı kararı ile  
onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı

**ATAKAN AYVAZ LTD. ŞTİ.**

## İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI .....	3
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ .....	4
2.1. Planlama Alanının Konumu .....	4
2.2. Ulaşım İlişkileri .....	4
3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ .....	5
3.1. Eğim Durumu .....	5
3.2. Yükseklik Durumu .....	5
3.3. Yönlenme Durumu .....	5
3.4. Jeolojik Durum .....	5
4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU .....	6
4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu .....	6
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI .....	6
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU .....	7
6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu .....	7
6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu .....	7
7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI .....	9
7.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Kullanımları .....	10

### ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu .....	4
Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri .....	5
Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri .....	7
Şekil 4: 1/5000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Nazım İmar Planı Durumu .....	8
Şekil 5: 1/5000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm İlişkin (İptal Edilen) Plan Değişikliği .....	8
Şekil 6: 1455 Ada 1 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği .....	9

### TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Kullanımları .....	10
--	----

### FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1 .....	6
Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2 .....	6
Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3 .....	6
Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4 .....	6

## 1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Mudanya İlçesi, Ömerbey Mahallesi, 1455 ada 1 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda planlama alanı "Az Yoğunluklu Meskun Konut Alanı"nda kalmaktadır. Üst ölçekte planlama alanının çevresi ağırlıklı olarak Konut Alanı olarak planlıdır.

Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Mudanya Nazım İmar Planı'nda parsel, Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan Değişikliği öncesi "250 ki/ha Yoğunlukta Meskun Konut Alanı" olarak planlı olup, Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan Değişikliği ile "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlanmıştır. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.05.2017 tarih 1364 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliği iptal edilmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.05.2017 tarih 1364 sayılı kararıyla onaylanan plan değişikliği öncesinde planlama alanına ait parsel, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Konut Alanı imarlıdır. Parselde kentsel dönüşüm çalışması devam etmekte olup; planlama aşamasında 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği birlikte onaylanmıştır. Plan değişikliğine ilişkin planlama hiyerarşisinin bozulmaması amacı ile parselin fonksiyonu "Ticaret-Konut Alanı" ve "Park Alanı" belirlenmiş olup, söz konusu parsel ile ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

## 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

### 2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Ömerbey Mahallesi'nde bulunan yaklaşık 11238,88 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde ağırlıklı olarak Konut Alanları bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

### 2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Deniz Caddesi'nin güneybatısında, Huzur Caddesi'nin doğusunda ve kuzeyinde konumlanmıştır. Parsel Deniz Caddesi üzerinden giriş almaktadır.



## 4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

### 4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

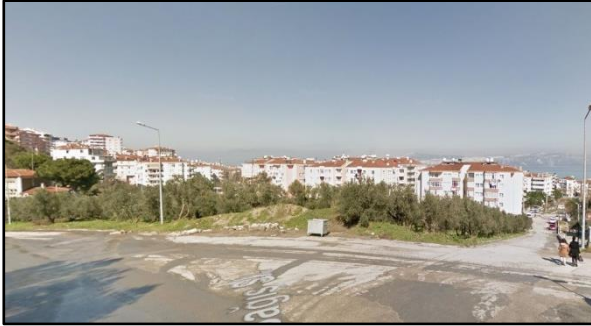
Planlama alanı, mevcutta konut alanı olup çevresinde yoğun olarak konut alanları bulunmaktadır.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2



Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3



Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4

## 5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 1455 ada 1 sayılı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, özel mülkiyete aittir. Toplam alan büyüklüğü 11238,88 m<sup>2</sup>'dir.

## 6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

### 6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

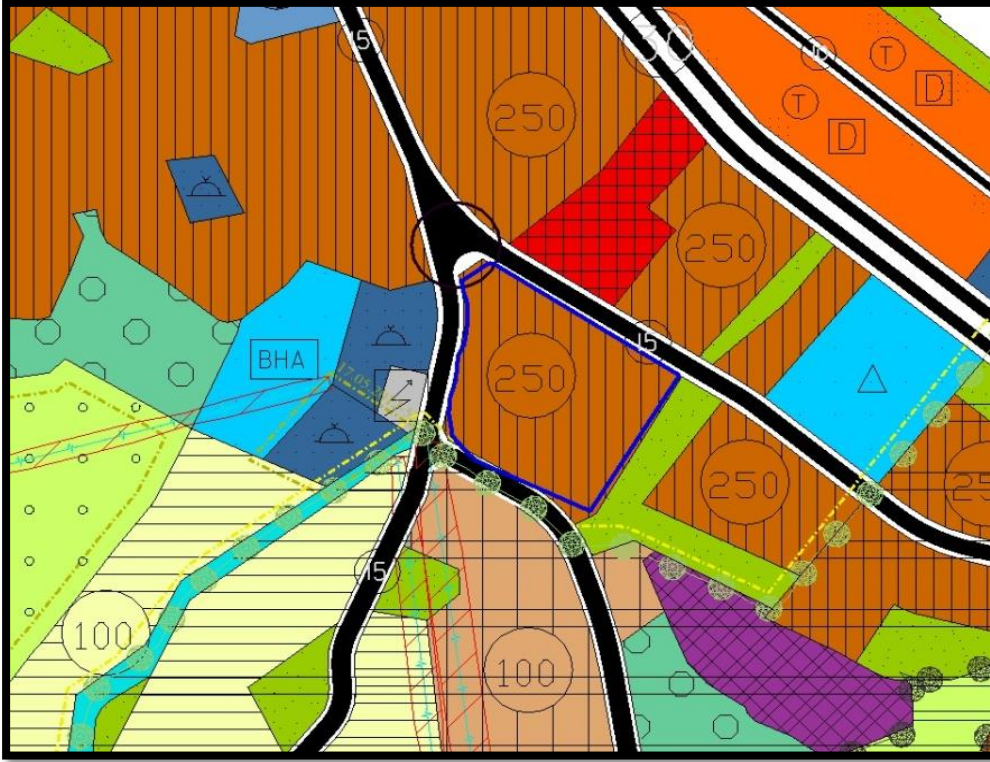
Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda planlama alanı "Az Yoğunluklu Meskun Konut Alanı"nda kalmaktadır. Üst ölçekte planlama alanın çevresi ağırlıklı olarak Konut Alanı olarak planlıdır.



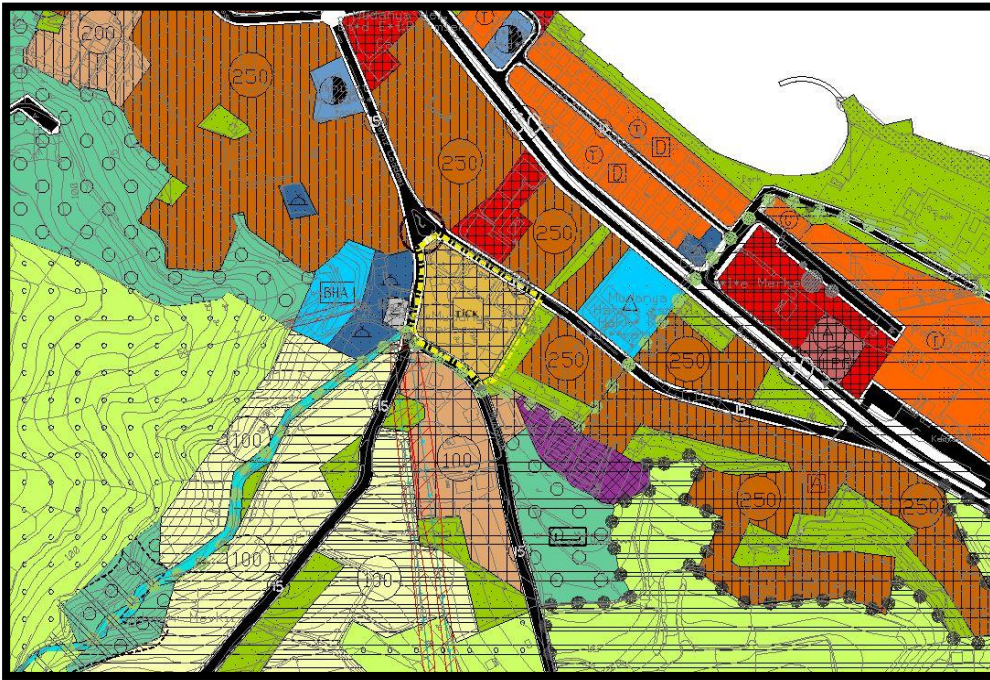
Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri

### 6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda planlama alanı, Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan değişikliği öncesi "250 ki/ha Yoğunlukta Konut Alanı" planlı olup, Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan değişikliği ile "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlanmıştır. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.05.2017 tarih 1364 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliği iptal edilmiştir.



Şekil 4: 1/5000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Nazım İmar Planı Durumu

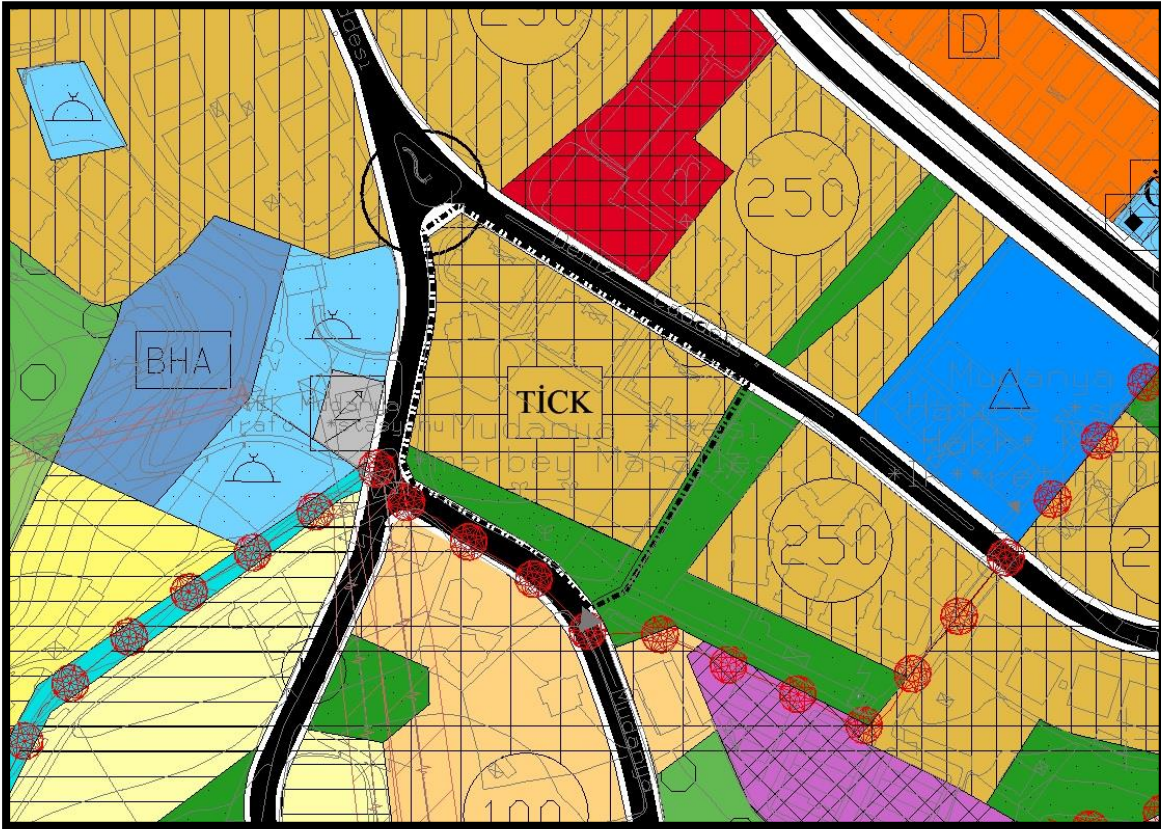


Şekil 5: 1/5000 Ölçekli Kentsel Dönüşümüne İlişkin (İptal Edilen) Plan Değişikliği

## 7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Ömerbey Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21B13C2A pafta, 1455 ada, 1 numarada kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde; parselin "Ticaret-Konut Alanı" ve "Park Alanı" olarak planlanması öngörülmüştür.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.05.2017 tarih 1364 sayılı kararıyla onaylanan plan değişikliği öncesinde planlama alanına ait parsel, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Konut Alanı" imarlıdır. Parselde kentsel dönüşüm çalışması devam etmekte olup; planlama aşamasında 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği birlikte onaylanmıştır. Plan değişikliğine ilişkin planlama hiyerarşisinin bozulmaması amacı ile parselin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Ticaret-Konut Alanı" ve "Park Alanı" olarak planlanması talep edilmektedir.



Şekil 6: 1455 Ada 1 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

## 7.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu "Ticaret-Konut Alanı" ve "Park Alanı" belirlenmiş olup, parsel büyüklüğü (11238,88 m<sup>2</sup>) ile fonksiyon büyüklüğü (11765,84 m<sup>2</sup>) arasındaki alan farkı 1/5000 ölçekli çizim tekniğinden kaynaklanmaktadır.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )
KONUT ALANI	11765,84	-
TİCARET-KONUT ALANI	-	10141,43
PARK ALANI	-	1624,41
TOPLAM	11765,84	11765,84

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Kullanımları