



**BURSA İLİ, MUDANYA İLÇESİ, ÖMERBEY MAHALLESİ,
1455 ADA, 1 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

İSMAİL ATAĞAN AYVAZ
ŞEHİR PLANLAMA GAYRİMENKUL
MÜHENDİSLİK İNŞ.TURİZM SAN.ve TİC.LTD.ŞTİ.
Altınşehir Mh.204.Sk.No:34 D:1 Nilüfer/BURSA
Tel:0224 413 63 52 Faks:0224 413 65 16
Bursa Tic.Sic.No:61216 Mersis No:02710891182800015
Nilüfer VD:271 069 1828

İ. Atakan AYVAZ
Şehir Plancısı
Oda Sic. No: 2086

TURGUT YALGI
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI
Oda Sicil No: 271 069 1828 / Oda Sicil No: 1661007
Dış. No: 271 069 1828 / 1/3901
Çekirge Mh. Çekirge Sk. Çekirge Apt. A Blok No: 103/3
Tel: 0 224 234 99 75 Faks: 0 224 234 99 40 Oda No: 271/BURSA

Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin

...../...../..... tarih ve sayılı kararı

ile onaylanmıştır.

Alınur 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 | 6 |
| 6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu | 6 |
| 6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu | 7 |
| 6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu | 8 |
| 1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI | 9 |
| 7.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Kullanımları | 12 |
| 7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Notları | 12 |

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 | 7 |
| Şekil 5: 1/5000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm İlişkin (İptal Edilen) Plan Değişikliği | 8 |
| Şekil 6: 1/1000 ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Uygulama İmar Planı Durumu | 8 |
| Şekil 7: 1/1000 ölçekli Kentsel Dönüşüm İlişkin (İptal Edilen) Uygulama İmar Planı Değişikliği..... | 9 |
| Şekil 8: 1455 Ada 1 Sayılı Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği | 11 |

TABLO LİSTESİ

| | |
|--|----|
| Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları..... | 8 |
| Tablo 2: Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı-1 | 10 |
| Tablo 3: Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı-2 | 11 |
| Tablo 4: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Kullanımları | 12 |

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 Planında 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 "250ki/ha Yoğunlukta Meskun Konut Alanı" olarak planlı olup, Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan değişikliği ile "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlanmış, ancak bu plan değişikliği iptal edilmiştir.

1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Mevcut Durumda "Konut Alanı" planlı olan parsel, Kentsel Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı ile birlikte "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlanmış olup, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.05.2017 tarih 1364 sayılı kararı ile onaylanan bu plan değişikliği iptal edilmiştir.

Parselin 20.09.2017 tarihli riskli yapı şerhi bulunmakta olup, mevcutta bulunan riskli yapılar yıkılmış durumdadır. Söz konusu parselde; nüfus veya yapı yoğunluğundan kaynaklı donatı ihtiyacının karşılanmasına yönelik kentsel dönüşüme ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır. Parselde yapımı devam etmekte olan projede kentsel dönüşüme ilişkin alınan emsal artışı hakkının devamlılığının sağlanabilmesi ve yönetmelikler çerçevesinde artan inşaat alanına ilişkin gerekli donatının sağlanması amacıyla 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Ömerbey Mahallesinde bulunan yaklaşık 11238,88 m² 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.



Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından düşük eğim derecesine sahip olup, eğim %0-15 arasında değişmektedir. Alan, ağırlıklı olarak kuzeydoğudan güneybatıya doğru yükselmektedir.

3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı kuzeydoğu-güneybatı istikametinde denizden 12-26 m. yüksekliktedir.

3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli kuzeydoğu bakılıdır.

3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanında jeolojik etüdü etkileyecek bir plan değişikliği talebi bulunmamaktadır.

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

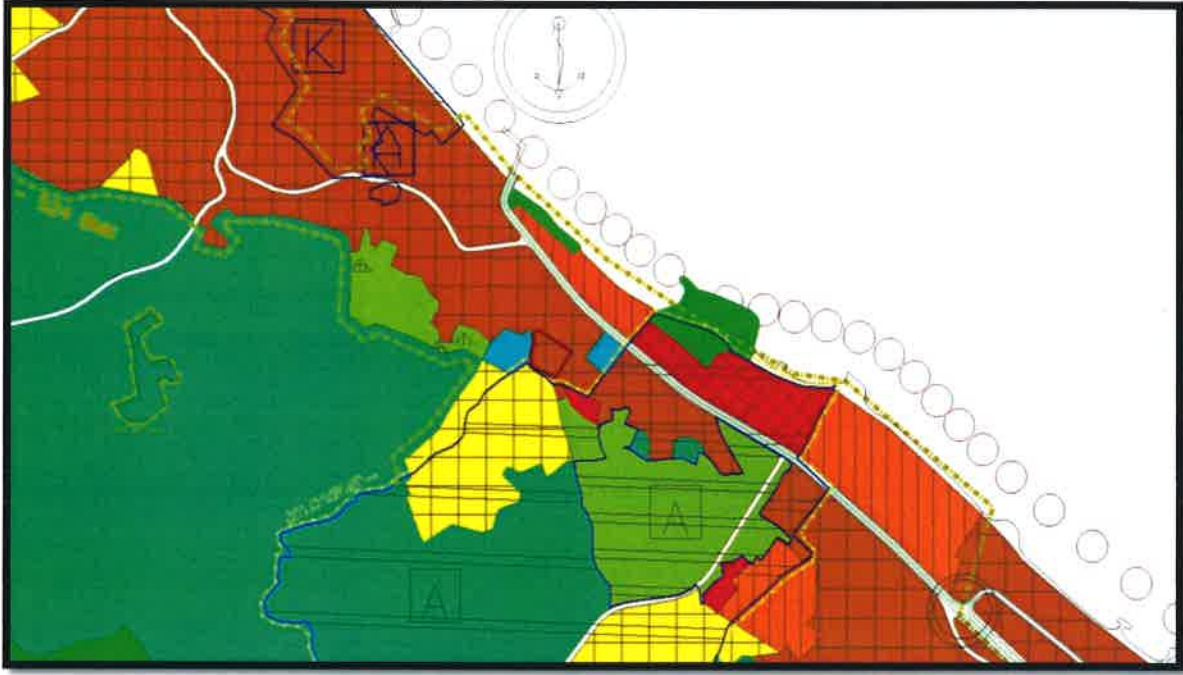
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 1455 ada 1 sayılı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, özel mülkiyete aittir. Toplam alan büyüklüğü 11238,88 m²'dir.

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

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

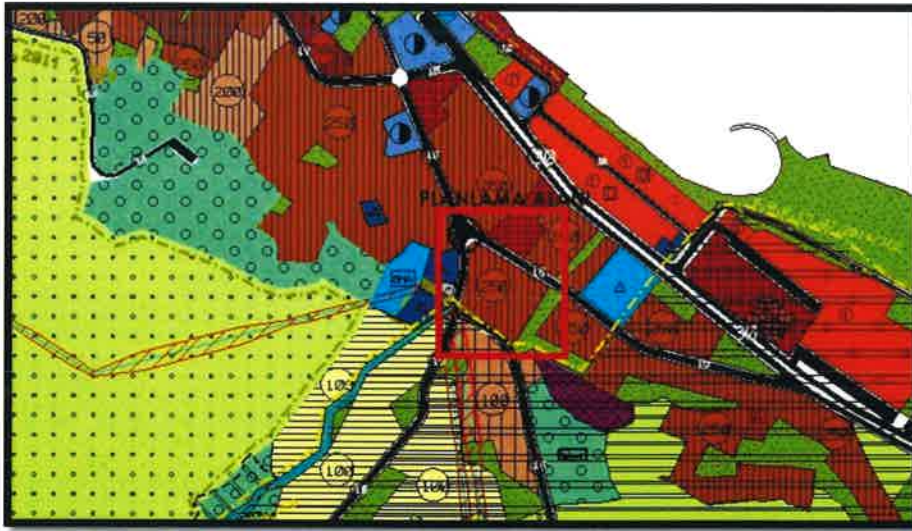
Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda planlama alanı "Az Yoğunluklu Meskun Konut Alanı"nda kalmaktadır. Üst ölçekte planlama alanın çevresi ağırlıklı olarak konut alanı olarak planlıdır.



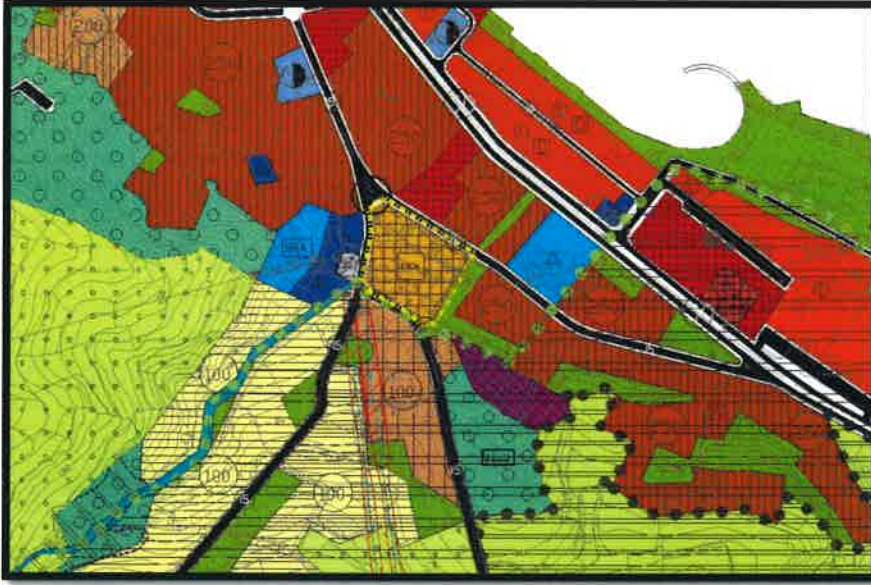
Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri

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 dönüşümüne ilişkin plan değişikliği öncesi "250ki/ha Yoğunlukta Konut Alanı" planlı olup, Kentsel Dönüşümüne ilişkin plan değişikliği ile "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlanmıştır. Bu plan değişikliği iptal edilmiştir.



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



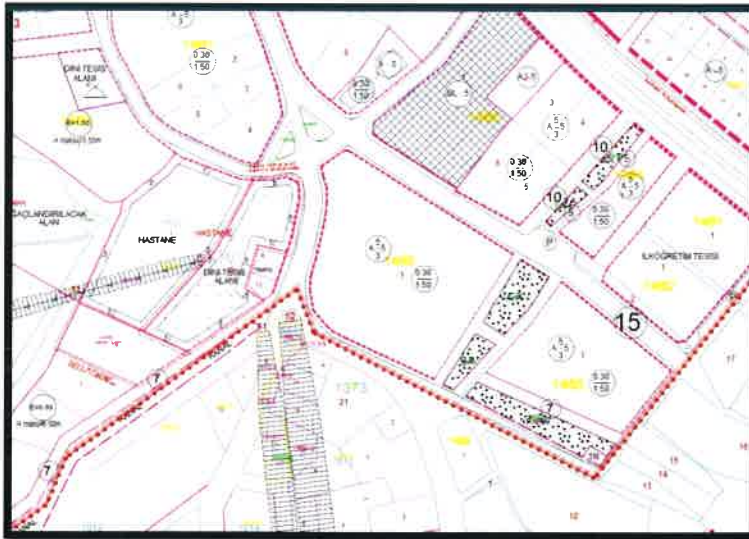
Şekil 5: 1/5000 Ölçekli Kentsel Dönüşüme İlişkin (İptal Edilen) Plan Değişikliği

6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; Kentsel Dönüşüme ilişkin plan değişikliği öncesi mevcut durumunda "Konut Alanı" planlıdır.

| FONKSİYON | PARSEL ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m²) |
|-------------|----------------------------|
| KONUT ALANI | 11238,88 |

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları



Şekil 6: 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Uygulama İmar Planı Durumu

| ADA/PARSEL NO | PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²) | SİTE ADI | PLAN DEĞ. GRUBU (A, B, METRUK) |
|---------------|------------------------------------|----------|--------------------------------|
| 1455/1 | 11238,88 | - | B |

| | Tarihi/Sayısı | Bağımsız Bölüm (m ²) | Toplam İnşaat Alanı (m ²) |
|------------------|---------------|----------------------------------|---------------------------------------|
| Ruhsat Bilgileri | - | - | - |

| | Tarih/Sayısı | Riskli Yapı Alanı (m ²) |
|-----------------------|--------------|-------------------------------------|
| Riskli Yapı Bilgileri | 20.09.2017 | 9618.90 |

| | YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²) | ÖNERİ PLAN (m ²) | FARK |
|---------------------|-------------------------------------|------------------------------|-----------|
| KONUT ALANI | 11238,88 | - | -11238,88 |
| TİCARET ALANI | - | - | - |
| TİCARET-KONUT ALANI | - | 10987,13 | +10987,13 |
| DİĞER ALANLAR | - | 251,75 | +251,75 |
| TOPLAM ALAN | 11238,88 | 11238,88 | - |

**Öneri Plan Fonksiyon kullanım % si : 100

Ticaret Alanı: 2000 m²

| | | | |
|----------------------------|------------------------|------------------------|-----------------|
| KONUT İNŞAAT ALANI | 11238,88x1.50=16858,32 | 11238,88x1.57=17645,04 | +786,72 |
| TİCARET İNŞAAT ALANI | - | 11238,88x0.18=2023 | +2023 |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI | 16858,32 | 19668,04 | +2809,72 |

| | ARTAN İNŞAAT ALANI | ARTAN NÜFUS | OLUŞAN DONATI İHTİYACI |
|--|--------------------|--------------------|-----------------------------|
| KONUT ALANI | 786,72 | 786,72/31.25=25.18 | 251,75 m ² |
| TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI | | | 251,75 m² |

**Sosyal donatı hesabı Konut Alanlarında kişi başı 31,25 m² üstünden yapılacaktır. Kişi başı 10 m² sosyal donatı alanı ayrılacaktır.

Tablo 2: Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı-1

***Toplam artan inşaat alanı 2809,72m² olup, 0.25 emsal artışının 0.07'si Konut Alanı 0.18'i Ticaret Alanı olarak kullanılmaktadır. Konut Alanının artan inşaat alanı 786,72m² dir.*



Şekil 8: 1455 Ada 1 Sayılı Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Kentsel dönüşüme yönelik yapılan emsal artışından kaynaklı ortaya çıkan yapı yoğunluğunun gerektirdiği donatı artışı hesaplanarak gerekli donatı alanı için parsel; **“Nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı yaşam alanı 31,25 m² ve kişi başı en düşük donatı alanı 10 m² olarak kabul edilmiş ve 251,75 m² olarak hesaplanmıştır. Bu alanlar park alanı olarak kamuya bilabedel terkedilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.”** plan notu ilave edilmiştir.

| | TOPLAM ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²) | |
|--------------------------------------|---|-----------------------|
| GEREKLİ SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI | 251,75m ² | |
| ÖNERİLEN SOSYAL DONATI ALANI | 251,75m ² | |
| | PARK ALANI | 251,75 m ² |
| KALAN SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI | - | |

Tablo 3: Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı-2

7.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu "Ticaret-Konut Alanı" önerilmiş olup, donatı alanı dengesinin sağlanabilmesi için "Park Alanı" terki yapılmıştır. Nüfus ve yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı ihtiyacı 251,75 m² olup, parselde yapılan park alanı terki 874,31 m²'dir. Kalan Ticaret-Konut Alanına ilişkin alan büyüklüğü 10364,57 m²'dir.

| FONKSİYON | MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²) | ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²) |
|---------------------|---|--|
| KONUT ALANI | 11238,88 | - |
| TİCARET-KONUT ALANI | - | 10987,13 |
| PARK ALANI | - | 251,75 |
| TOPLAM | 11238,88 | 11238,88 |

Tablo 4: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Kullanımları

7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Notları

1) Riskli yapı şerhi alındığından dolayı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı kanunun 6. maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği yapılmıştır. Taks: 0.50'yi geçemez.

2) Nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı yaşam alanı 31,25 m² ve kişi başı en düşük donatı alanı 10 m² olarak kabul edilmiş ve 251,75 m² olarak hesaplanmıştır. Bu alanlar park alanı olarak kamuya bilabedel terkedilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

3) 1455 ada, 1 parselin alan toplamı 11238,88 m² olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır.

4) Planda kamuya terk edilen alanlar (yol, otopark ve park) planda öngörülen kullanım fonksiyonları dışında kullanılamaz.

5) Emsale konu inşaat alanının %89,71'i Konut Alanı, %10,29'u Ticaret Alanı olarak kullanılacaktır.

6) Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrılacağından, Bursa Büyükşehir Belediyesinin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.