

İÇİNDEKİLER

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

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	83.174	40.771	42.403
2014	80.385	39.519	40.866
2013	77.461	38.125	39.336
2012	75.344	37.175	38.169
2011	73.639	36.276	37.363
2010	71.671	35.243	36.428
2009	68.954	34.141	34.813
2008	65.899	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.

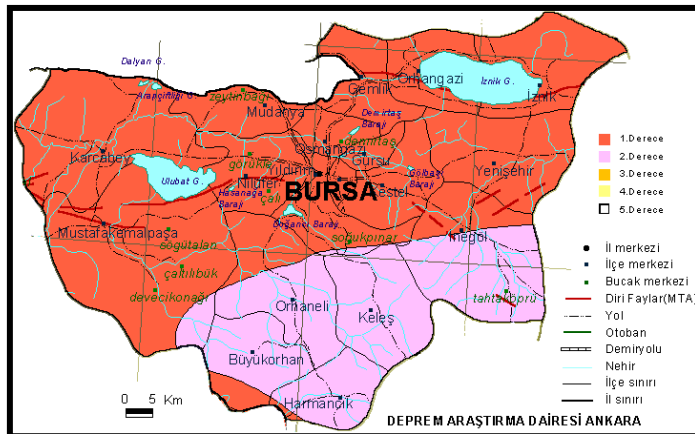
BURSAİLİ, MUDANYA İLÇESİ, ÇAĞRIŞAN MAHALLESİ, H21B24B1B PAFTA 142 ADA 2 PARSEL VE 143 ADA 5 PARSELLERE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

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.

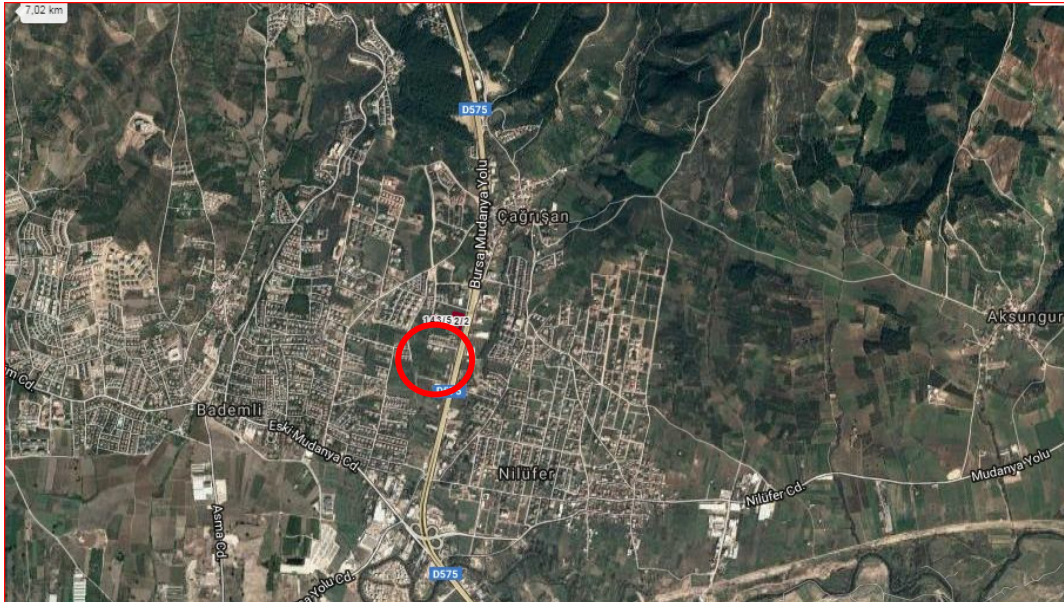
2-PLANLAMAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Mudanya İlçesi, Çağrıışan Mahallesi sınırlarında ve Bursa-Mudanya Ana Karayolu'na cepheli konumdadır. Parsellerden her ikisi de aynı malike aittir, parsellerden direk ana yoldan cephe alan 142 Ada 2 Parsel Turizm Tesis Alanı fonksiyonuna sahip iken 143 Ada 5 Parsel Konut olarak tanımlıdır. İlgilisinin talebi ile aralarında sadece Park Alanı ve Yol bulunan bu iki parsel yan yana gelecek şekilde (Tevhide uygun) düzenlenmiş ve her iki parsel de Turizm Tesis Alanı olarak tanımlanmıştır. Sosyal donatı alanında herhangi bir azalma yapılmamış ve Konut Alanı azaldığında yoğunluk(nüfus) azaltıcı bir düzenleme yapılmıştır.

3-PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

3-1.)Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Çağrıışan Mahallesinde bulunmakta olup plan değişikliğinin doğusu Bursa-Mudanya Ana Karayolu'na cephelidir. Plan değişikliğine konu parsellerin bulunduğu alan(mevcut yerleşim) olup az yoğunluklu konut alanı olarak tanımlanabilir. Mudanya Merkeze yaklaşık 10 km. mesafede bulunan planlama alanı Bursa Merkeze yaklaşık 20 km. mesafededir.



3-2.)Ulaşım İlişkileri

Plan değişikliği önerisinde bulunulan alan Ana Ulaşım aksına cepheli olması nedeniyle ulaşılabilirlik açısından avantajlı konumdadır. Ana Yoldan 10m lik taşıt

yolu ile giriş alan planlama alanı içerisinde 10m. ve 7 m. lik tali taşıt yolları ile ulaşım şeması ve kademelenme oluşturulmuştur.

3-3.)Mevcut Yapılaşma ve Doku:

Plan değişikliği önerisinde bulunulan alan henüz yapılaşmasını tamamlamamış az yoğunluklu orta-üst gelir grubuna hitap eden Konut Alanı karakterine sahiptir. Ana yola cepheli kısımlar ise büyük alan kullanımlı ticaret ve turizm amaçlı yapılar mevcuttur.Yapılaşmanın bazı bölümlerde henüz tamamlanmadığı bölgede belediyeçilik ve altyapı hizmetleri yeterli durumdadır.



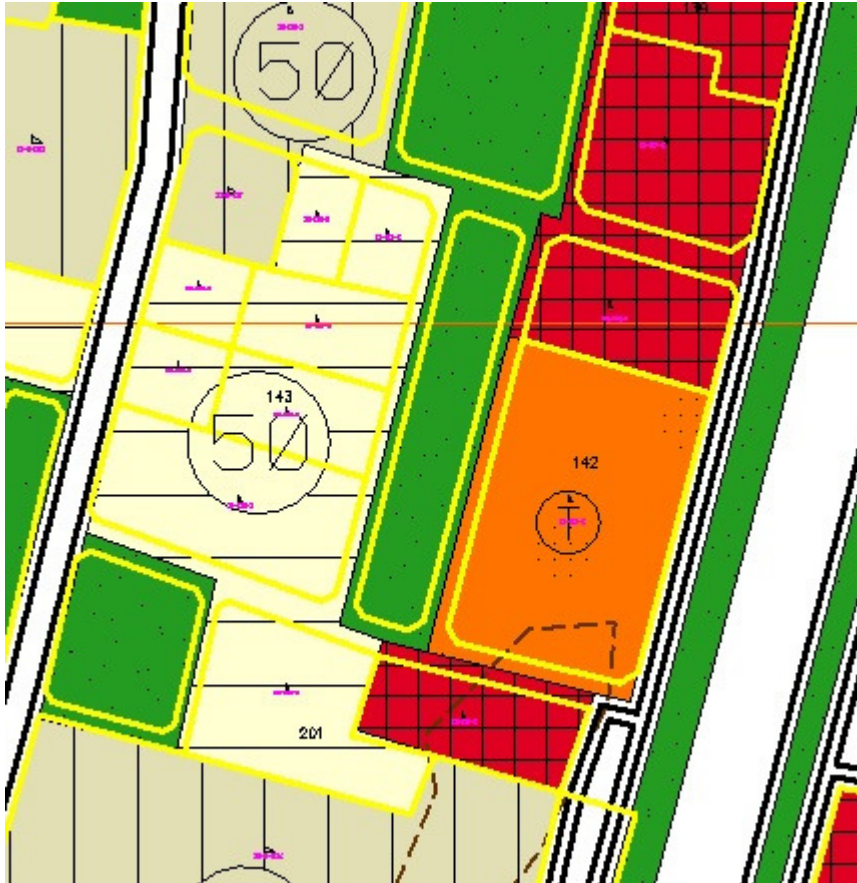
4-PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET YAPISI

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

5-PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

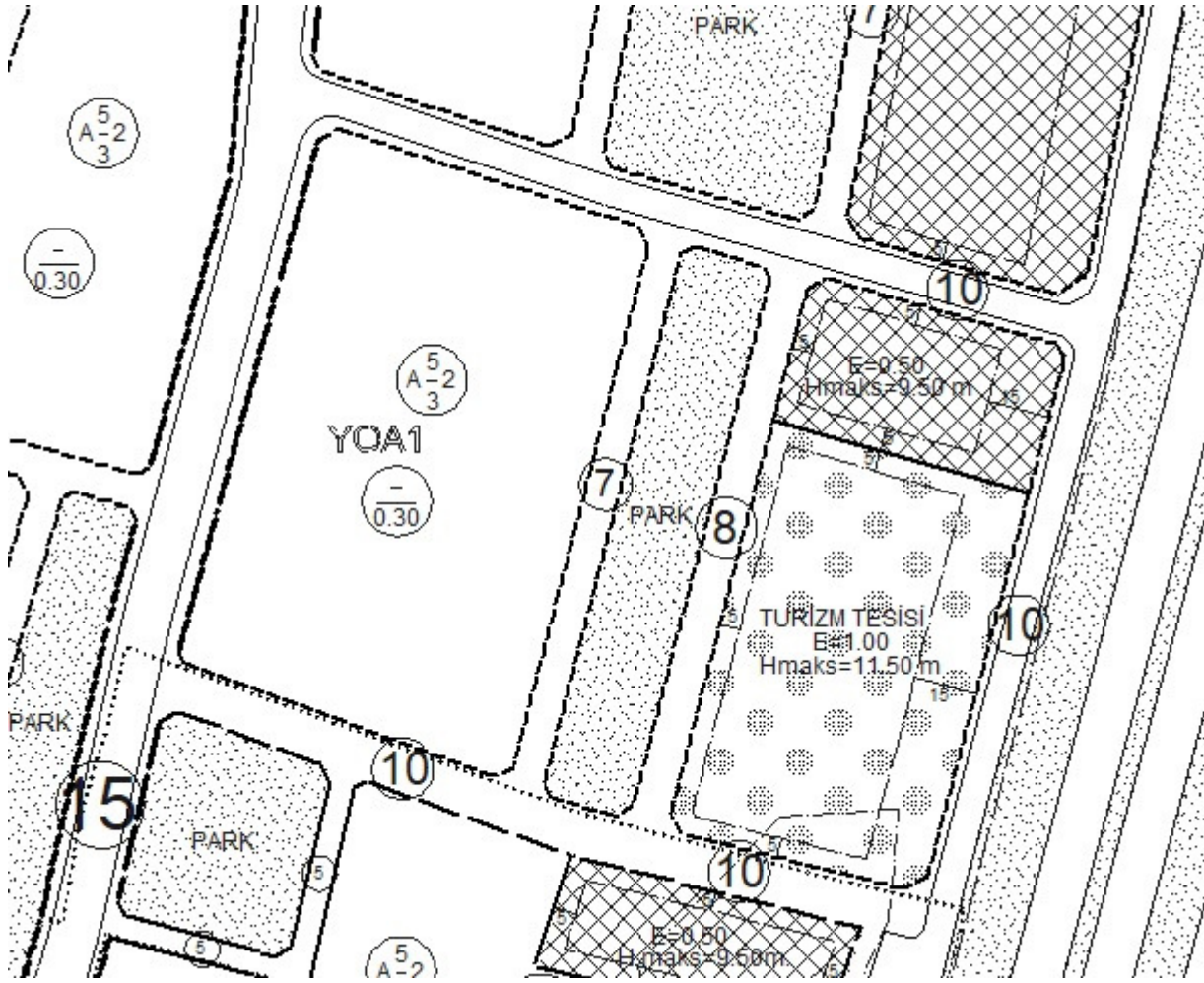
5-1.)Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım Plandaki Durumu:

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında plan değişikliğine konu parsellerden 142 ada 2 Parsel Turizm Tesis Alanı, 143 Ada 5 Parsel 50 Ki/Ha Konut Alanı olarak planlandığı belirlenmiştir.



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

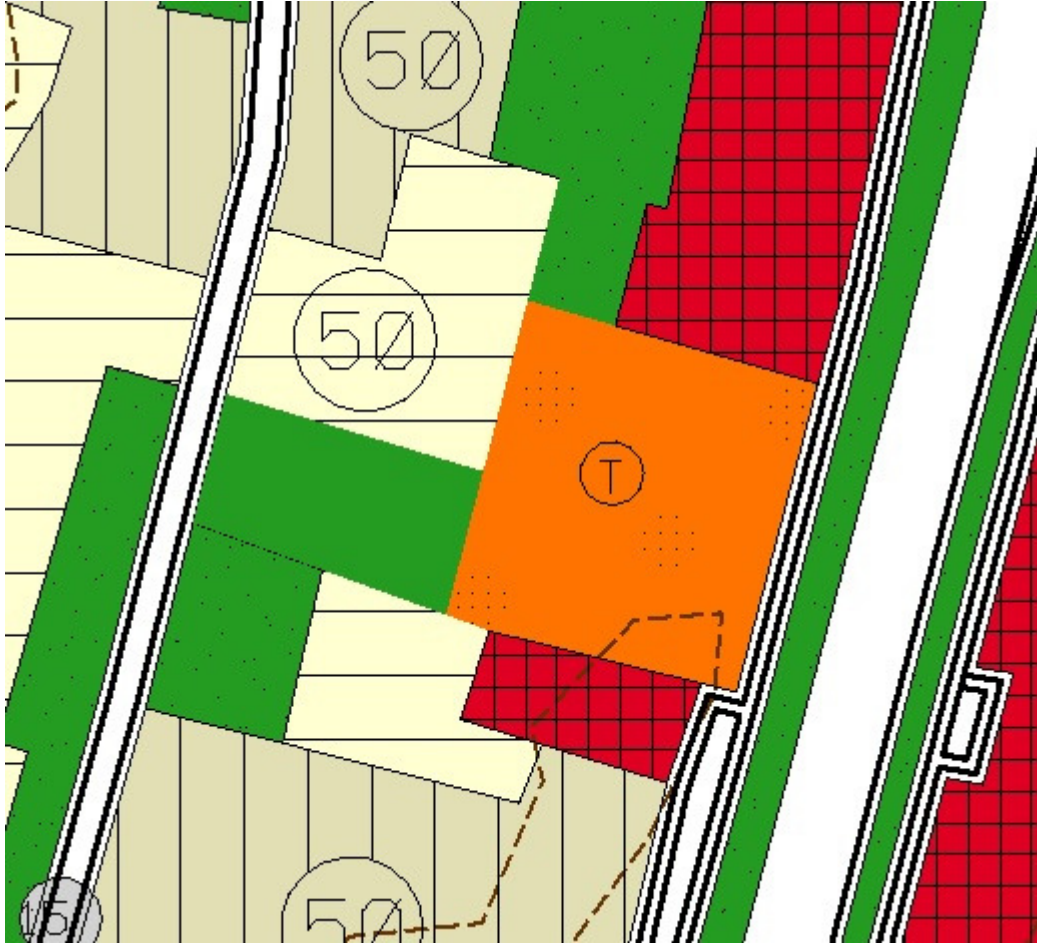
Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında plan değişikliğine konu alan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına Uygun olarak 142 Ada 2 Parsel Emsal=1 Yengeç=11,50m. yapılaşma koşullu Turizm Tesis Alanı ve 143 Ada 5 Parsel Emsal=0,30 ayırık Nizam 2 Kat yapılaşma 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, Çağrıışan Mahallesi sınırlarında ve Bursa-Mudanya Ana Karayolu'na cepheli konumdadır. Turizm Potansiyeli yüksek bir bölgedir.

Parsellerden her ikisi de aynı malike aittir, parsellerden direk ana yoldan cephe alan 142 Ada 2 Parsel Turizm Tesis Alanı fonksiyonuna sahip iken 143 Ada 5 Parsel Konut olarak tanımlıdır. İlgilisinin talebi ile aralarında sadece Park Alanı ve Yol bulunan bu iki parsel yan yana gelecek şekilde (Tevhide uygun) düzenlenmiş ve her iki parsel de Turizm Tesis Alanı olarak tanımlanmıştır. Sosyal donatı alanında herhangi bir azalma yapılmamış ve Konut Alanı azaldığında yoğunluk(nüfus) azaltıcı bir düzenleme yapılmıştır.



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

FONKSİYON	KONUT (m²)	TURİZM(m²)	TOPLAM (m²)
MEVCUT PLAN	3.187,25	5.927,58	9.114,83
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	-	9.114,83	9.114,83