

BURSA İLİ, MUDANYA İLÇESİ, YÖRÜKALİ MAHALLESİ, H21B18B,H21B18C,H21B19D PAFTA 743,744,745,746,747,749,750,756,757,758,759,760 PARSELLERE VE MÜRSEL MAHALLESİ H21B18C PAFTA 60,61,62,63,64 PARSELLERE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

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.Konum:

Mudanya, Marmara Bölgesinde Bursa'ya bağlı deniz kenarında bir yerleşkedir. Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara kısmında bulunmaktadır ve Marmara Denizi'nin güneyinde bulunmaktadır ve yaklaşık 45 km. uzunluğunda sahil şeridine sahiptir.

Mudanya, Marmara Bölgesinde 28-29 derece doğu boylamları ile 40-41derece kuzey enlemleri arasında bulunmaktadır. Doğusunda Gemlik, Batısında Karacabey İlçeleri, Güneyinde Osmangazi ve Nilüfer ilçeleri, Kuzeyinde Gemlik Körfezi yer almaktadır. Gemlik'ten başlayıp Esence Körfezi'ne kadar uzanan Mudanya Dağları, Bursa Ovası ile Marmara Denizi arasında bir set teşkil etmektedir. En yüksek tepesi 600 m yüksekliği olan Üsküp Tepesidir. Engebeli bir araziye sahip olan Mudanya'nın yüzölçümü 368,86 km²'dir. Belli başlı akarsuyu Nilüfer Çayı'dır. Arazi engebeli bir yapıya sahiptir.

1-2.Demografik Analizler:

2017 yılında Mudanya nüfusu 90.282 kişidir, İlçenin nüfusu 2007 yılına göre yaklaşık %30 oranında ve 27.913 kişi artmıştır.

Yüzölçümü 369 km² olan ilçenin nüfus yoğunluğu 244 kişi/km²'dir. İlçede kayıtlı insan sayısının Bursa nüfusuna oranı yaklaşık %3 seviyesindedir.

Yıl	Mudanya Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	90.282	44.341	45.941
2016	86.426	42.248	44.178
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
2007	62.369	30.898	31.471

1-3.Ekonomik Yapı

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

Zeytincilik, ilçe halkının birinci derecede gelir kaynağıdır. Bağcılık, sebze ve meyvecilik, ayçiçeği, soğan ve tahıl gibi diğer tarımsal faaliyetler, az miktarda da olsa yapılmaktadır. Marmara Denizi'nin aşırı kirlenmesi sonucu balıkçılık sektöründe büyük gerileme olmuştur.

İlçede iş hacminin birçoğunu ithalat-ihracat işlemleri oluşturmaktadır. İthalat, hem deniz ve hem de karayoluyla gelen sanayi mamulleri ve yarı mamullerinden; ihracat ise Bursa Organize Sanayi Bölgesi'nde faaliyet gösteren sanayi kuruluşlarının ürettikleri mamullerden ve gemilerle yapılan maden cevheri ihracatından meydana gelmektedir. Mudanya'da sanayi pek gelişmemiştir. Büyük sanayi kuruluşları olarak Yazaki ve Prysmian fabrikaları ve yan sanayileri, 1991 yılında kurulan Küçük Sanayi Sitesi'nde çeşitli iş kollarında faaliyet gösteren kuruluşlar bulunmaktadır. Ayrıca ilçede büyüklü küçüklü zeytin işleme tesisleri mevcuttur.

Yaz mevsiminin serin geçmesi nedeniyle turizm sezonu pek uzun sürmemektedir. Dış turizmin yanında, özellikle başta Bursa olmak üzere çevre il ve ilçelerden gelenlerin oluşturduğu günübirlik yerli turizm faaliyetleri yapılmaktadır. Bunun yanında kendi yazlık evlerinde kalanların sayısı da hayli fazladır.

Mudanya Orman Müdürlüğü bünyesinde 6 bin 380 hektar orman alanı bulunmaktadır. Genelde çam ve meşe ile meşe içindeki maki formundaki bitkilere rastlanır. Her yıl yaklaşık 1000 ster kâğıtlık odun Seka'ya, 500 ster lif yonga Bursa Sunta Fabrikası'na, 20 ton defneyaprağı da yağ imalatında kullanılmak üzere İzmir'e gönderilmektedir. Toplam orman ürünleri üretimi yıllık 13000 ster civarındadır

1-4.Genel Arazi Kullanım Verileri

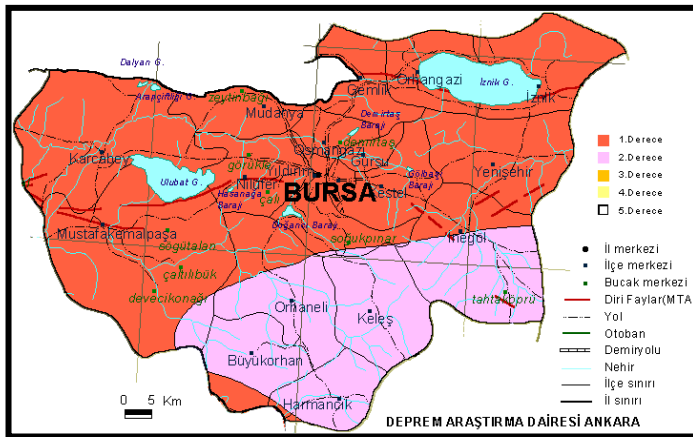
İlçede tarımsal faaliyetlerin başında zeytincilik gelmektedir. Siyah incir yetiştiriciliği, bağcılık, sebze ve meyvecilik, ayçiçeği, soğan ve tahıl gibi diğer tarımsal faaliyetler, az miktarda da olsa yapılmaktadır. İlçede sahil şeridi zeytincilik yaparken, ovada sebze ve meyvecilik yapılmaktadır. Bursa siyah inciri

ve armut zeytinciliğe göre tercih edilmeye başlanmıştır. Çünkü girdisi az, kârı fazladır.

Arazinin kullanım biçimi	Yüzölçümü (hektar)
Kültür Arazisi	20.190
Orman ve Fundalık	9.570
Tarım Dışı Arazi	2.780
Çayır ve Mera	1.140
TOPLAM	34.400

1-5.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)' in 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-PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Mudanya İlçesi, Yörükali ve Mürsel Mahalleleri sınırlarında Mudanya-Bursa Ana Karayolu'nun yaklaşık 1,5 km. batısında bulunmaktadır. Yeni yapılan Devlet Hastanesi kavşağından batıya devam eden Yörükali Yolu takip edilerek ulaşılabilmektedir. Parseller birbirine sınır konumunda olup kuzey sınırları ana yola cephelidir.

Tapuda vasfı "Tarla" olan taşınmazlar mevcut plandaki durumları(Nazım Plan)incelendiğinde parsellerin büyük bölümünün 50 kişi/ha Konut Alanı olarak planlandığı bir kısmının da yollar, park alanları ve sosyal donatı alanları olarak düzenlendiği belirlenmiştir.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Nazım Planın bazı kararlarına bağlı kalmasına rağmen bazı bölümlerde farklı düzenlenmiştir.

Uygulama İmar Planına uygun Harita Mühendislik Bürosunca yürütülen çalışmalar sırasında alanda ve evraklarda yapılan incelemeler neticesinde;

1-Uygulama İmar Planında bulunan bazı yolların eğim nedeniyle açılmasının mümkün olmadığı

2-Mevcut Planda oluşturulan İmar adalarının yeterince büyük olmaması nedeniyle imar uygulaması neticesinde oluşacak yeni mülkiyet dokusun da parçalı olacağı ve malikleri mağdur edeceği

3-Özellikle Park Alanlarının küçük ve dağınık tasarlanması neticesinde İlçe Belediyesi'ne inşaat aşamasında zorluklar çıkaracağı

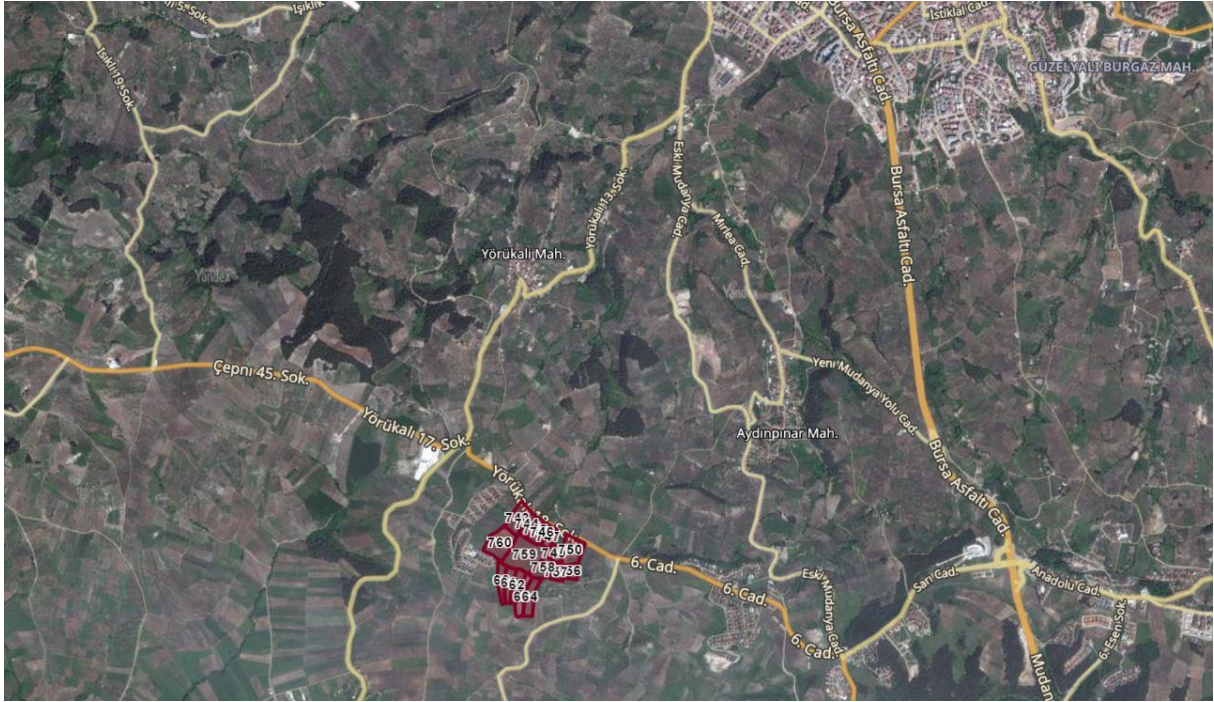
Tespitleri yapılarak tarafımıza söz konusu durumun düzeltilmesi için maliklerce plan değişiklik talebinde bulunulmuştur. Mağduriyetlerin giderilmesi amacıyla yukarıda Harita Mühendisince yapılan tespitlerde göz önüne alınarak plan değişikliği düzenlenmiştir. Özellikle Sosyal ve Teknik Altyapı alanlarının azaltılmamasına özen gösterilmiştir.

Parkların çok parçalı yapısı düzenlenerek daha büyük aktif park alanları oluşturulmuş, yollar mevcut eğim durumu göz önüne alınarak düzenlenmiş ve mümkün olduğunca büyük imar parselleri oluşturulması önerilmiştir.

3-PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

3-1.)Planlama Alanının Konumu

Plan değişikliği yapılan parsel Bursa İli, Mudanya İlçesi, Mürsel ve Yörükali Mahalleleri sınırında bulunmaktadır. Bursa-Mudanya Ana karayolunun batısında konumlu olan alana ulaşım Mudanya Devlet Hastanesi kavşağından batıya gidilerek sağlanmaktadır.



3-2.)Ulaşım İlişkileri

Plan değişikliği önerisinde bulunulan alan Mudanya-Bursa Ana Karayolu'nun yaklaşık 1,5 km. batısında bulunmaktadır. Mudanya Devlet Hastanesi'nin bulunduğu kavşaktan batıya dönülür ve planlama bölgesi 1,5 km içeride ve yola cepheli konumdadır. Alan ulaşılabilirlik açısından avantajlı konumdadır.

3-3.)Mevcut Yapılaşma ve Doku:

Plan değişikliği önerisinde bulunulan alan meskun alanın dışında bulunmakta yakın çevresinde orta yoğunlukta villa siteleri ve zeytinlik alanlar mevcuttur. Yakın çevrede belediyeçilik ve altyapı hizmetleri sınırlı durumdadır. Parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

4-PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET YAPISI

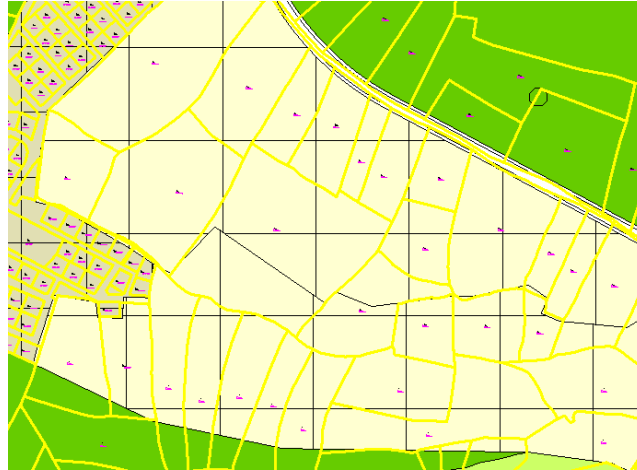
Planlama alanı olan Bursa İli, Mudanya İlçesi, Yörükali/Mürsel Mahallesi sınırlarında bulunmaktadır ve büyük kısmıplan değişikliğini talep eden maliklere aittir. Detaylar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçüm(m2)	Malik
YÖRÜKALİ	-	743	17.088	KRİSTAL KONUT KOOP.
YÖRÜKALİ	-	744	7.732	KRİSTAL KONUT KOOP.
YÖRÜKALİ	-	745	9.450	
YÖRÜKALİ	-	746	4.190	
YÖRÜKALİ	-	747	7.619	
YÖRÜKALİ	-	749	7.900	
YÖRÜKALİ	-	750	20.150	
YÖRÜKALİ	-	756	8.550	
YÖRÜKALİ	-	757	6.300	
YÖRÜKALİ	-	758	13.700	
YÖRÜKALİ	-	759	40.400	FATMA DURMAZ-KRİSTAL KONUT KOOP.
YÖRÜKALİ	-	760	25.160	
MÜRSEL	-	60	12.200	SİNAN DURMAZ
MÜRSEL	-	61	10.100	
MÜRSEL	-	62	10.700	
MÜRSEL	-	63	12.050	
MÜRSEL	-	64	13.500	

5-PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

5-1.)Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Nazım Plandaki Durumu:

Parselin 1/25.000 Ölçekli Planda planlama alanı Seyrek Yoğunluk Konut Alanı olarak tanımlı olduğu tespit edilmiştir.



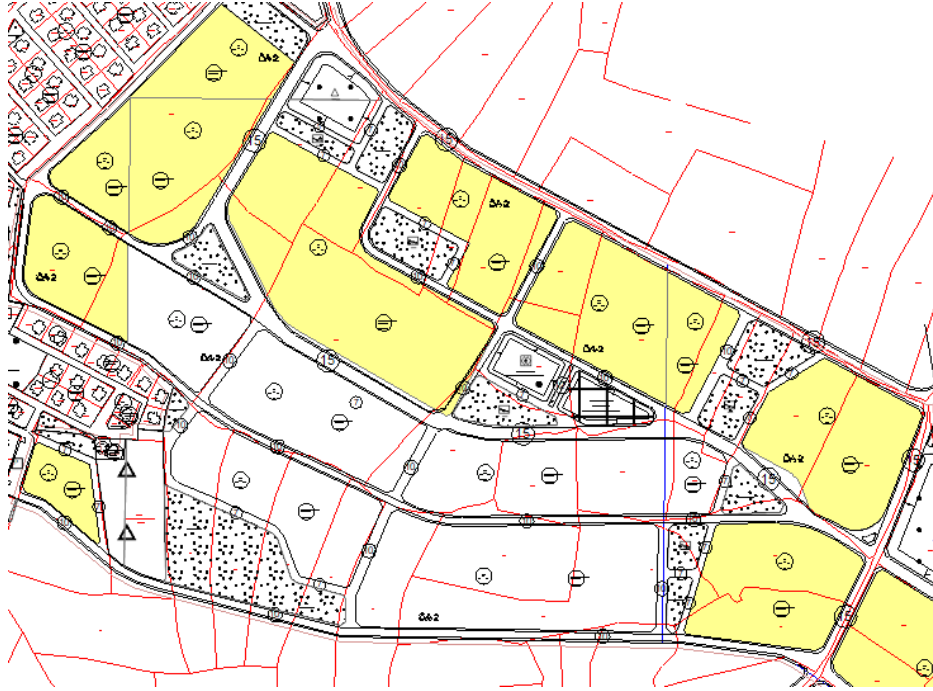
5-2.)Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım Plandaki Durumu:

Parselin 1/25.000 Ölçekli Planda planlama alanı 50 Ki/Ha Konut Alanı, Ticaret Alanı, Sosyal Altyapı Alanları, Park ve Yol olarak tanımlı olduğu tespit edilmiştir.



5-3.)Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plandaki Durumu:

1/1000 Ölçekli Bademli Mürsel Yörükali Bölgesi Uygulama İmar Planı sınırlarında bulunan parsellerin Uygulama İmar Planındaki durumları incelendiğinde Üst Ölçekli Planlara kısmen uygun kısmen farklar olacak şekilde planlandığı gözlenmiştir. Planlama Alanı 0,30 emsal 2 Kat Konut İmarının yanında, 0,50 Emsal Ticaret Alanı Sosyal Altyapı Alanları, Park ve Yol olarak düzenlenmiştir.



6-1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Tapuda vasfı "Tarla" olan taşınmazlar mevcut plandaki durumları(Nazım Plan)incelendiğinde parsellerin büyük bölümünün 50 kişi/ha Konut Alanı olarak planlandığı bir kısmının da yollar, park alanları ve sosyal donatı alanları olarak düzenlendiği belirlenmiştir.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Nazım Planın bazı kararlarına bağlı kalmasına rağmen bazı bölümlerde farklı düzenlenmiştir.

Uygulama İmar Planına uygun Harita Mühendislik Bürosunca yürütülen çalışmalar sırasında alanda ve evraklarda yapılan incelemeler neticesinde;

1-Uygulama İmar Planında bulunan bazı yolların eğim nedeniyle açılmasının mümkün olmadığı

2-Mevcut Planda oluşturulan İmar adalarının yeterince büyük olmaması nedeniyle imar uygulaması neticesinde oluşacak yeni mülkiyet dokusun da parçalı olacağı ve malikleri mağdur edeceği

3-Özellikle Park Alanlarının küçük ve dağınık tasarlanması neticesinde İlçe Belediyesi'ne inşaat aşamasında zorluklar çıkaracağı

Tespitleri yapılarak tarafımıza söz konusu durumun düzeltilmesi için maliklerce plan değişiklik talebinde bulunulmuştur. Mağduriyetlerin giderilmesi amacıyla

yukarıda Harita Mühendisince yapılan tespitlerde göz önüne alınarak plan değişikliği düzenlenmiştir. Özellikle Sosyal ve Teknik Altyapı alanlarının azaltılmamasına özen gösterilmiştir.

Parkların çok parçalı yapısı düzenlenerek daha büyük aktif park alanları oluşturulmuş, yollar mevcut eğim durumu göz önüne alınarak düzenlenmiş ve mümkün olduğunca büyük imar parselleri oluşturulması önerilmiştir.



7.PLANLAMA ALANI KULLANIM TABLOSU

FONKSİYON	KONUT	PARK	OKUL	TİCARET	SOSYAL TESİS	YOL	TOPLAM
MEVCUT PLAN	133730,38	24248,82	4851,33	3102,09	2945,80	57910,58	226789,00
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	133730,38	28060,48	4851,33	3102,09	2945,80	54098,92	226789,00