İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, MUDANYA İLÇESİ, ÖMERBEY MAHALLESİ 1455 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN MUDANYA 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:	**PİN: UİP-**
	TUER PLANLAMA LTD. ŞTİ.
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.09.2021 tarih ve 1599 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	**Alinur AKTAŞ** Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Mudanya İlçesi, Ömerbey Mahallesi, 1455 ada 1 parsel kentsel dönüşüm kapsamında yer almaktadır. 1455 ada 1 parsele ilişkin hazırlanan uygulama imar değişikliği 23.07.2019/1113 sayılı karar ile Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmış ve söz konusu plan yürürlüktedir. 1455 ada 1 parsele ait yürürlükteki planın plan notlarının 3. maddesinde "*1455 ada, 1 parselin alan toplamı 11238,88 m² olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır.*" ibaresi olmasına rağmen Mudanya Belediye Başkanlığı emsalin net imar parsel alanı üzerinden hesaplanacağını belirtmesi nedeni ile parsel malikin mağduriyetliğine neden olmuştur. Ayrıca söz konusu Mudanya 1/1000 Ölçekli Revizyon ve Ilave Imar Planı plan hükümlerinde otopark katının yükselikten sayılmayacağı ile ilgili hüküm olmasına rağmen ve bu konuda Bursa Büyükşehir Belediyenin kararı olmasına rağmen bunuda uygulamamaktadır. Ortaya çıkan bu mağduriyetliğin giderilmesi için tekrar plan değişikliği yapma gereği doğmuştur.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu parsel Mudanya İlçesi, Ömerbey Mahallesi'nde yer almaktadır. Planlama alanı konumu itibariyle Bursa Asfaltı Caddesi'nin 120 m güney batısında konumlanmaktadır. Huzur ve Deniz Caddelerine cepheli durumdadır. Plan değişikliği hazırlanan 1455 ada 1 parsel 10347,07 m^2 büyüklüğündedir. Plan değişikliğine dahil alan ise 11238,88 m^2 büyüklüğündedir



Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2.2.1. Demografik

Bursa İli, ilçeleri içinde nüfus yoğunluğu karşılaştırıldığında Büyükorhan, Harmancık, İznik, Karacabey, Keles, Mustafakemalpaşa, Orhaneli ve Yenişehir ilçeleri dışındaki tüm ilçeler Türkiye geneli ortalamasının üzerindedir. Yıldırım ve Osmangazi İlçeleri yoğunluğu ise en yoğun, İstanbul İli ortalama değerinden daha yüksek yoğunlukta olduğu görülmektedir.

Bursa İli Mudanya İlçesinin 2019 yılı toplam nüfusu, 97.631 kişidir. Ömerbey Mahallesi nüfusu ise 7.955 kişidir. Ömerbey Mahallesi Mudanya kent merkezinde yer almakta olup Mudanya İlçesinin yapılaşan eski mahallelerindendir.

2.2.2. Ekonomik Yapı

Mudanya'da iş hacminin büyük bir çoğunluğunu ithalat işlemleri oluşturmaktadır. İthalat hem deniz, hem karayolu ile gelen sanayi mamullerinden, ihracat ise Bursa Organize Sanayi Bölgesi'nde faaliyet gösteren sanayi kuruluşlarının ürettikleri mamullerden ve gemilerle yapılan maden cevheri ihracatından meydana gelmektedir.

İlçede sanayi pek gelişmemiştir. Büyük sanayi kuruluşları olarak Yazaki ve Türk Prysmian fabrikaları ve yan sanayileri, küçük sanayi sitesi ve zeytinciler halinde (yenileme çalışmaları devam eden) çeşitli iş kollarında faaliyet gösteren 100 civarında işyeri, 300 civarında çalışan bulunmaktadır. Ayrıca ilçede büyüklü küçüklü zeytin işleme tesisleri mevcuttur.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

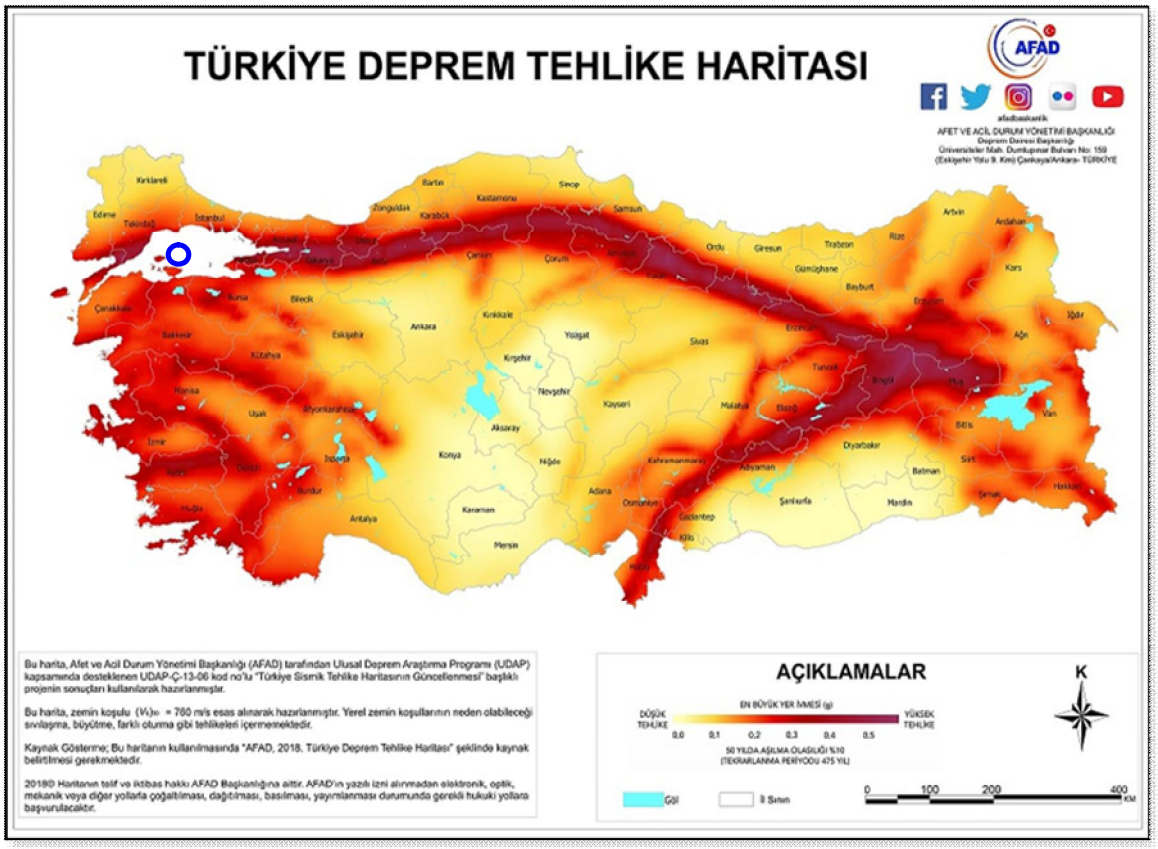
Planlama alanı içerisinde ulaşım altyapısı dışında önemli aksaklıklar bulunmamaktadır. Bölgenin güneyinden geçmekte olan İzmir-Bursa-Ankara çevre yolu önemli ulaşım arteridir. Yollar Bursa-Mudanya(D575) ana yoluna bağlı ve belediyelere hizmet veren bu yolu dik kesen ara yollar şeklinde devam etmektedir. Bölgeye deniz yolu ulaşımı da vardır. Mevcut ana yol güzergahı olan Bursa-Mudanya yolu nitelikli, refüjlü ve ihtiyacı karşılayabilecek kapasitededir. Bölgede yapılan yolların yapısı ise sabitleştirilmiş yol, toprak yol ve yer yer asfalt yol şeklindedir. Ayrıca sahil yolu ile İstanbul'a ulaşım sağlanmaktadır.

Alanda bulunan yapılar içme suyu ihtiyaçlarını şehir şebekesinden sağlamaktadır. Ayrıca planlama alanında atık su, doğalgaz, elektrik, telekom ve yağmursuyu alt yapı şebekeleri bulunmaktadır.

2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1.Depremsellik

Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre deprem tehlike durumu aşağıdaki haritada gösterilmiştir. Planlama alanı haritaya göre 0.3-0.4 aralığında orta tehlikeye daha yakındır.



Türkiye Deprem Tehlike Haritası

2.4.1. Jeolojik Yapı

Planlama alanında jeolojik etüdü etkileyecek bir plan değişikliği talebi bulunmamaktadır.

2.4.2. Morfolojik Yapı

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

2.4.2.1. Eğim Durumu

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

2.4.2.2. Yönelim Durumu

Alan, ağırlıklı olarak kuzeydoğudan güneybatıya doğru yükseldiğinden, planlama alanı geneli kuzeydoğu bakılıdır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

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

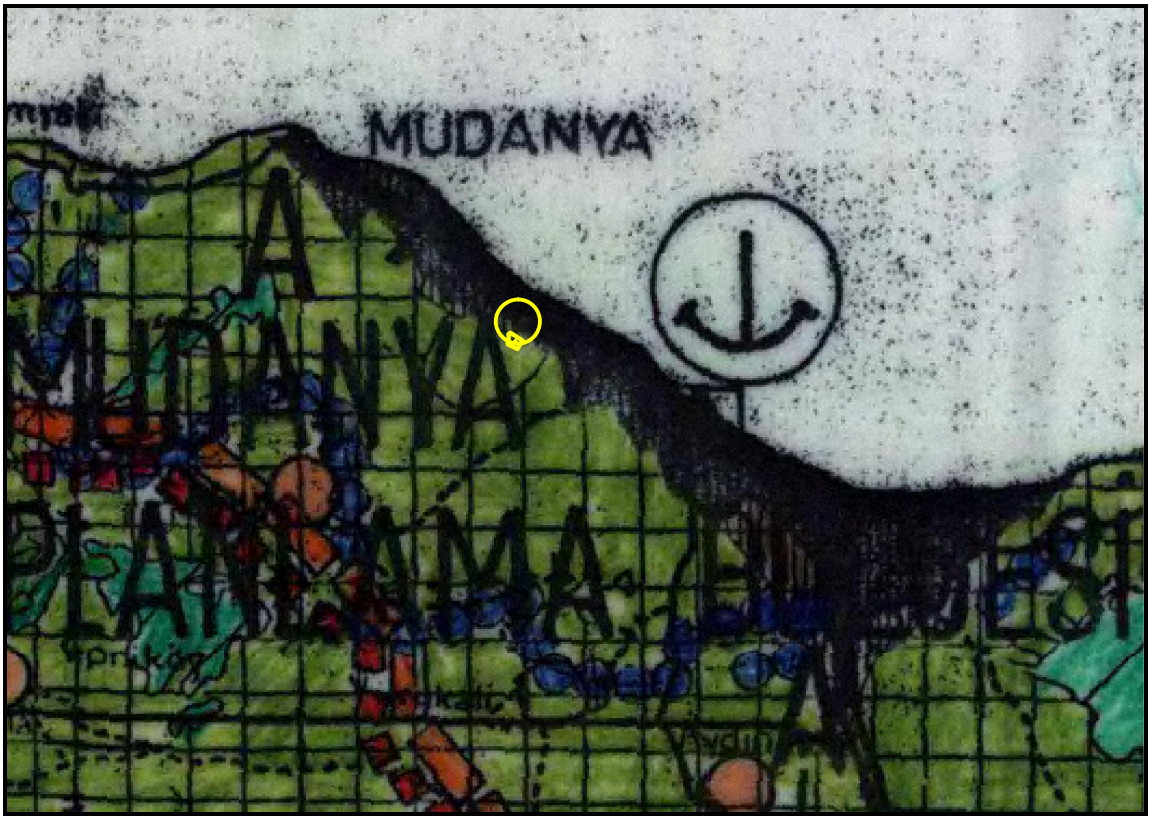
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı 1455 ada 1 sayılı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, özel mülkiyete aittir. Toplam alan büyüklüğü 10347,07 m^2'dir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1.1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

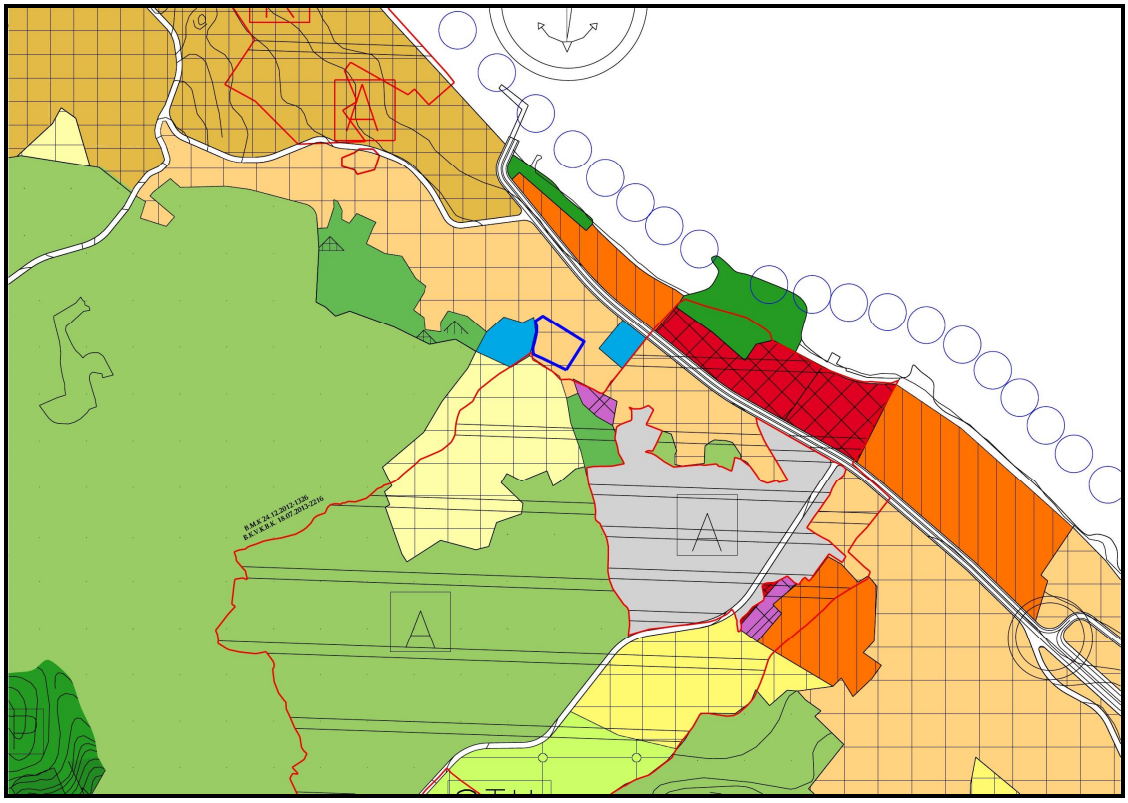
Planlama alanı mevcut 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Yerleşim Alanları lejantı altında "Planlama Alanı" olarak planlı durumdadır.



Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.7.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

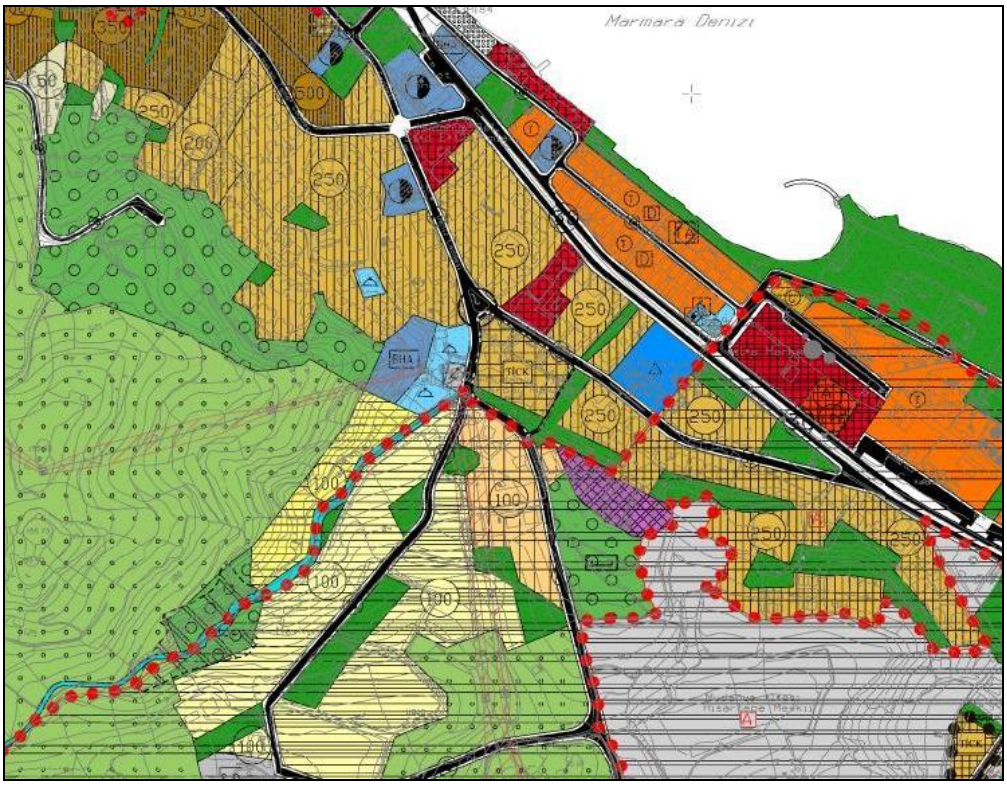
Plan değişikliği hazırlanan alan onaylı Mudanya Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Az Yoğunlukta Meskun Konut Alanı" olarak planlıdır.



Onaylı 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.7.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı Yenişehir 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Konut Ticaret Alanı” ve “Park Alanı” olarak planlı durumdadır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

2.7.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı Onaylı Mudanya 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında Emsal= 1.75, Yençok= 24.50 m yapılaşma koşulları ile "Ticaret Konut Alanı" olarak planlı durumdadır. Ayrıca söz konusu parsele ait

*"**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 terk edilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.*

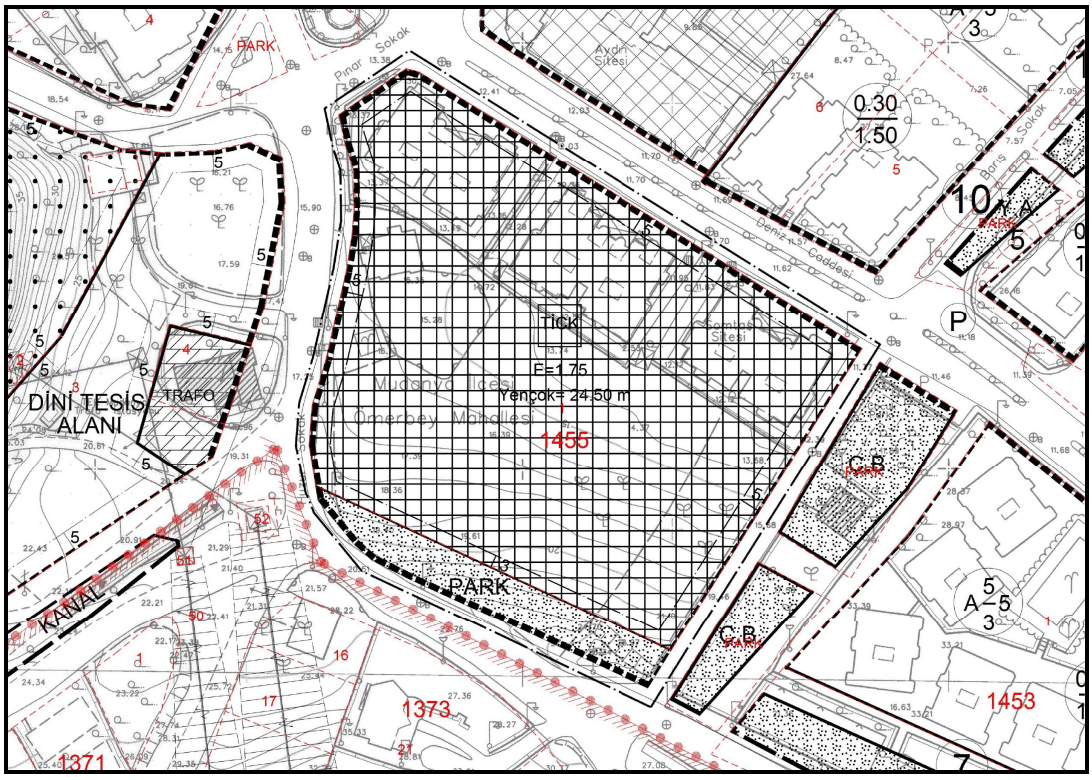
***3)** 1455 ada, 1 parselin alan toplamı 11238,88 m² olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır.*

***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 Belediyesi'nin, 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır."*

şeklinde plan notları mevcuttur.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

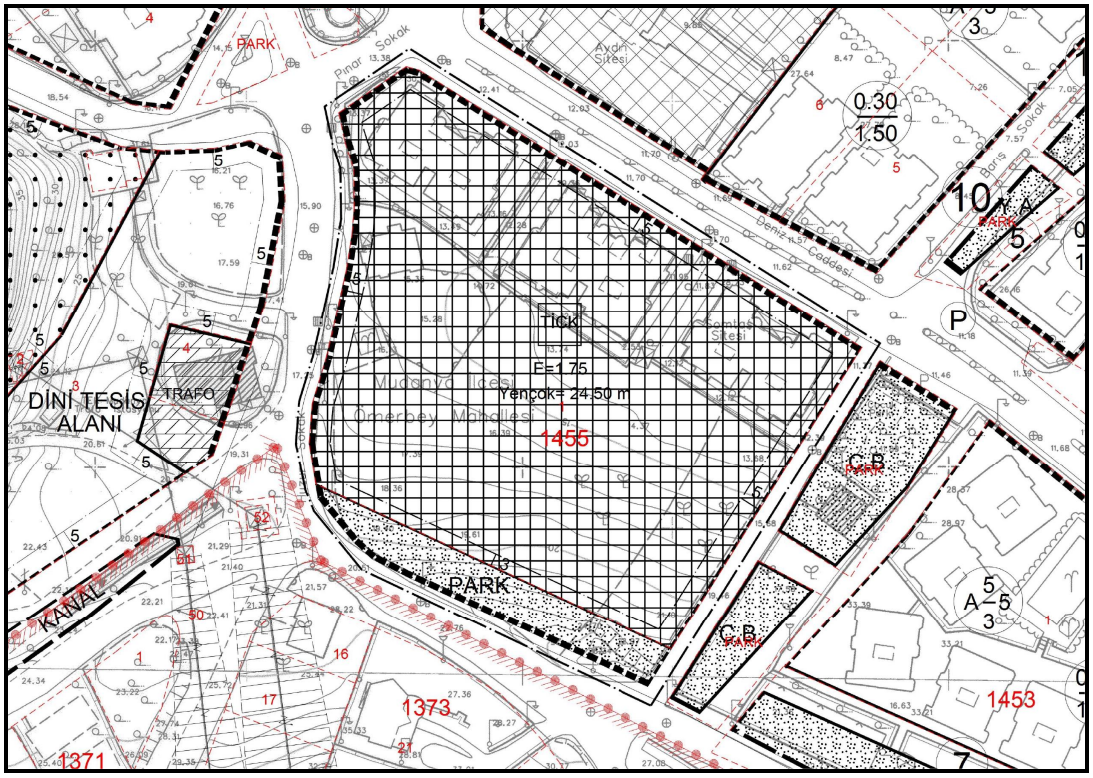
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

1455 ada 1 parsele ilişkin hazırlanan uygulama imar değişikliği 23.07.2019/1113 sayılı karar ile Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmış ve söz konusu plan yürürlüktedir. 1455 ada 1 parsele ait yürürlükteki planın plan notlarının 3. maddesinde "1455 ada, 1 parselin alan toplamı 11238,88 m² olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır." ibaresi olmasına rağmen Mudanya Belediye Başkanlığı emsalin net imar parsel alanı üzerinden hesaplanacağını belirtmesi nedeni ile parsel malikin mağduriyetliğine neden olmuştur. Ortaya çıkan bu mağduriyetliğin giderilmesi için tekrar plan değişikliği yapma gereği doğmuştur.

1455 ada 1 parsel için kentsel dönüşüm tadilatı yapılmış ve yapılan kentsel dönüşüm hesaplarında belirlenen terk (251,75 m² park terki)'den fazla terk edilmiştir. Yapılan kentsel dönüşüm tadilatı sonucunda Emsal = 1.75 Yençok= 24,50 m yapılaşma koşulları ile 10347,07 m^2 büyüklüğünde Konut Ticaret Alanı, 891,81 m^2 büyüklüğünde park alanı düzenlemiş ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 23.07.2019/1113 sayılı karar ile onaylanmıştır.

1455 ada 1 parsele ait yürürlükteki planın plan notlarında *"1455 ada, 1 parselin alan toplamı 11238,88 m² olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır."* ibaresi olmasına rağmen Mudanya Belediye Başkanlığı emsalin net imar parsel alanı üzerinden hesaplanacağını belirtmesi nedeni ile Emsal değeri net imar parseli üzerinden kentsel dönüşümde elde edilen inşaat alanına göre yeniden hesaplanmıştır.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Yapılan plan değişikliği sonrasında ortaya çıkan alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN (M2)	ORAN(%)	ALAN (M2)	ORAN(%)
KONUT TİCARET ALANI	10347.07	92.06%	10347.07	92.06%
PARK ALANI	891.81	7.94%	891.81	7.94%
PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALAN (BRÜT PARSEL ALANI)	11238.88	100.00%	11238.88	100.00%

3.2. PLAN NOTLARI

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 terk edilecektir. 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 Belediyesi'nin, 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, MUDANYA İLÇESİ, ÖMERBEY MAHALLESİ 1455 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN MUDANYA 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:	**PİN: UİP-**
	TUER PLANLAMA LTD. ŞTİ.
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.09.2021 tarih ve 1599 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	**Alinur AKTAŞ** Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Mudanya İlçesi, Ömerbey Mahallesi, 1455 ada 1 parsel kentsel dönüşüm kapsamında yer almaktadır. 1455 ada 1 parsele ilişkin hazırlanan uygulama imar değişikliği 23.07.2019/1113 sayılı karar ile Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmış ve söz konusu plan yürürlüktedir. 1455 ada 1 parsele ait yürürlükteki planın plan notlarının 3. maddesinde "*1455 ada, 1 parselin alan toplamı 11238,88 m² olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır.*" ibaresi olmasına rağmen Mudanya Belediye Başkanlığı emsalin net imar parsel alanı üzerinden hesaplanacağını belirtmesi nedeni ile parsel malikin mağduriyetliğine neden olmuştur. Ayrıca söz konusu Mudanya 1/1000 Ölçekli Revizyon ve Ilave Imar Planı plan hükümlerinde otopark katının yükselikten sayılmayacağı ile ilgili hüküm olmasına rağmen ve bu konuda Bursa Büyükşehir Belediyenin kararı olmasına rağmen bunuda uygulamamaktadır. Ortaya çıkan bu mağduriyetliğin giderilmesi için tekrar plan değişikliği yapma gereği doğmuştur.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu parsel Mudanya İlçesi, Ömerbey Mahallesi'nde yer almaktadır. Planlama alanı konumu itibariyle Bursa Asfaltı Caddesi'nin 120 m güney batısında konumlanmaktadır. Huzur ve Deniz Caddelerine cepheli durumdadır. Plan değişikliği hazırlanan 1455 ada 1 parsel 10347,07 m^2 büyüklüğündedir. Plan değişikliğine dahil alan ise 11238,88 m^2 büyüklüğündedir



Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2.2.1. Demografik

Bursa İli, ilçeleri içinde nüfus yoğunluğu karşılaştırıldığında Büyükorhan, Harmancık, İznik, Karacabey, Keles, Mustafakemalpaşa, Orhaneli ve Yenişehir ilçeleri dışındaki tüm ilçeler Türkiye geneli ortalamasının üzerindedir. Yıldırım ve Osmangazi İlçeleri yoğunluğu ise en yoğun, İstanbul İli ortalama değerinden daha yüksek yoğunlukta olduğu görülmektedir.

Bursa İli Mudanya İlçesinin 2019 yılı toplam nüfusu, 97.631 kişidir. Ömerbey Mahallesi nüfusu ise 7.955 kişidir. Ömerbey Mahallesi Mudanya kent merkezinde yer almakta olup Mudanya İlçesinin yapılaşan eski mahallelerindendir.

2.2.2. Ekonomik Yapı

Mudanya'da iş hacminin büyük bir çoğunluğunu ithalat işlemleri oluşturmaktadır. İthalat hem deniz, hem karayolu ile gelen sanayi mamullerinden, ihracat ise Bursa Organize Sanayi Bölgesi'nde faaliyet gösteren sanayi kuruluşlarının ürettikleri mamullerden ve gemilerle yapılan maden cevheri ihracatından meydana gelmektedir.

İlçede sanayi pek gelişmemiştir. Büyük sanayi kuruluşları olarak Yazaki ve Türk Prysmian fabrikaları ve yan sanayileri, küçük sanayi sitesi ve zeytinciler halinde (yenileme çalışmaları devam eden) çeşitli iş kollarında faaliyet gösteren 100 civarında işyeri, 300 civarında çalışan bulunmaktadır. Ayrıca ilçede büyüklü küçüklü zeytin işleme tesisleri mevcuttur.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

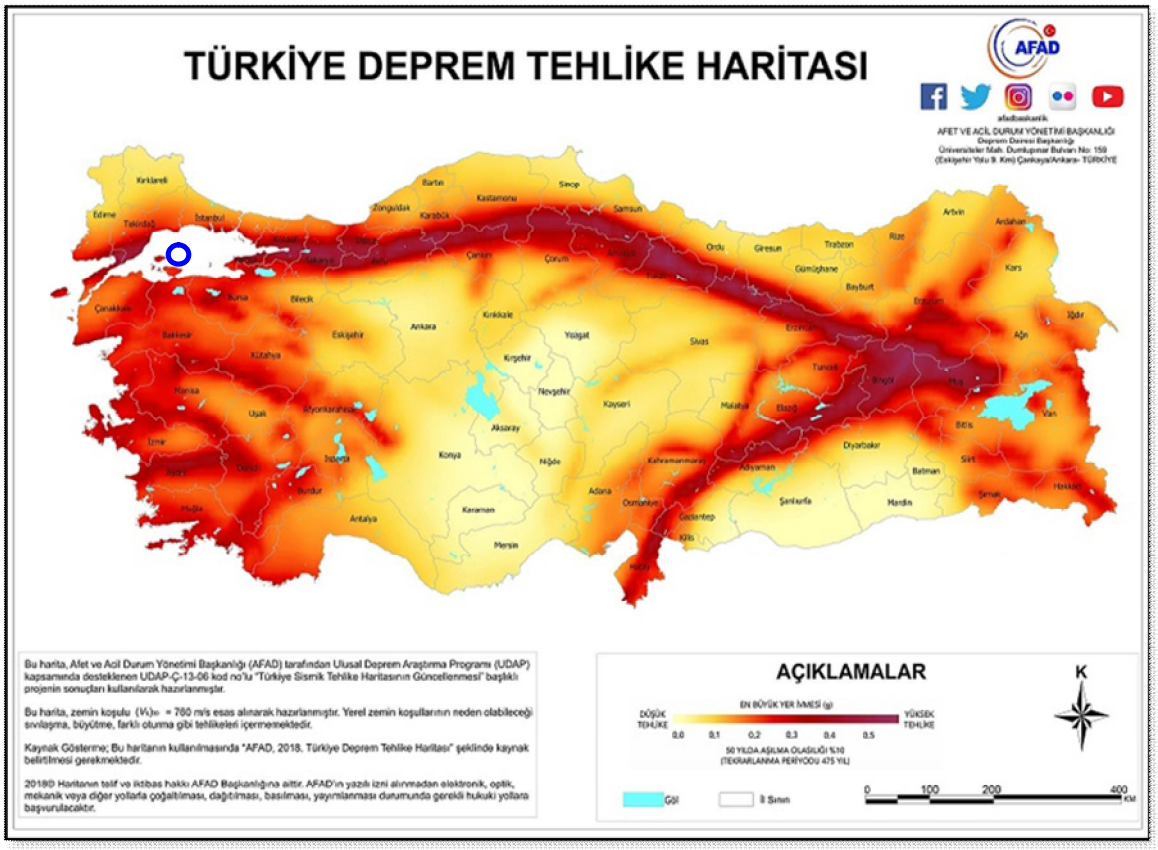
Planlama alanı içerisinde ulaşım altyapısı dışında önemli aksaklıklar bulunmamaktadır. Bölgenin güneyinden geçmekte olan İzmir-Bursa-Ankara çevre yolu önemli ulaşım arteridir. Yollar Bursa-Mudanya(D575) ana yoluna bağlı ve belediyelere hizmet veren bu yolu dik kesen ara yollar şeklinde devam etmektedir. Bölgeye deniz yolu ulaşımı da vardır. Mevcut ana yol güzergahı olan Bursa-Mudanya yolu nitelikli, refüjlü ve ihtiyacı karşılayabilecek kapasitededir. Bölgede yapılan yolların yapısı ise sabitleştirilmiş yol, toprak yol ve yer yer asfalt yol şeklindedir. Ayrıca sahil yolu ile İstanbul'a ulaşım sağlanmaktadır.

Alanda bulunan yapılar içme suyu ihtiyaçlarını şehir şebekesinden sağlamaktadır. Ayrıca planlama alanında atık su, doğalgaz, elektrik, telekom ve yağmursuyu alt yapı şebekeleri bulunmaktadır.

2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1.Depremsellik

Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre deprem tehlike durumu aşağıdaki haritada gösterilmiştir. Planlama alanı haritaya göre 0.3-0.4 aralığında orta tehlikeye daha yakındır.



Türkiye Deprem Tehlike Haritası

2.4.1. Jeolojik Yapı

Planlama alanında jeolojik etüdü etkileyecek bir plan değişikliği talebi bulunmamaktadır.

2.4.2. Morfolojik Yapı

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

2.4.2.1. Eğim Durumu

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

2.4.2.2. Yönelim Durumu

Alan, ağırlıklı olarak kuzeydoğudan güneybatıya doğru yükseldiğinden, planlama alanı geneli kuzeydoğu bakılıdır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

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

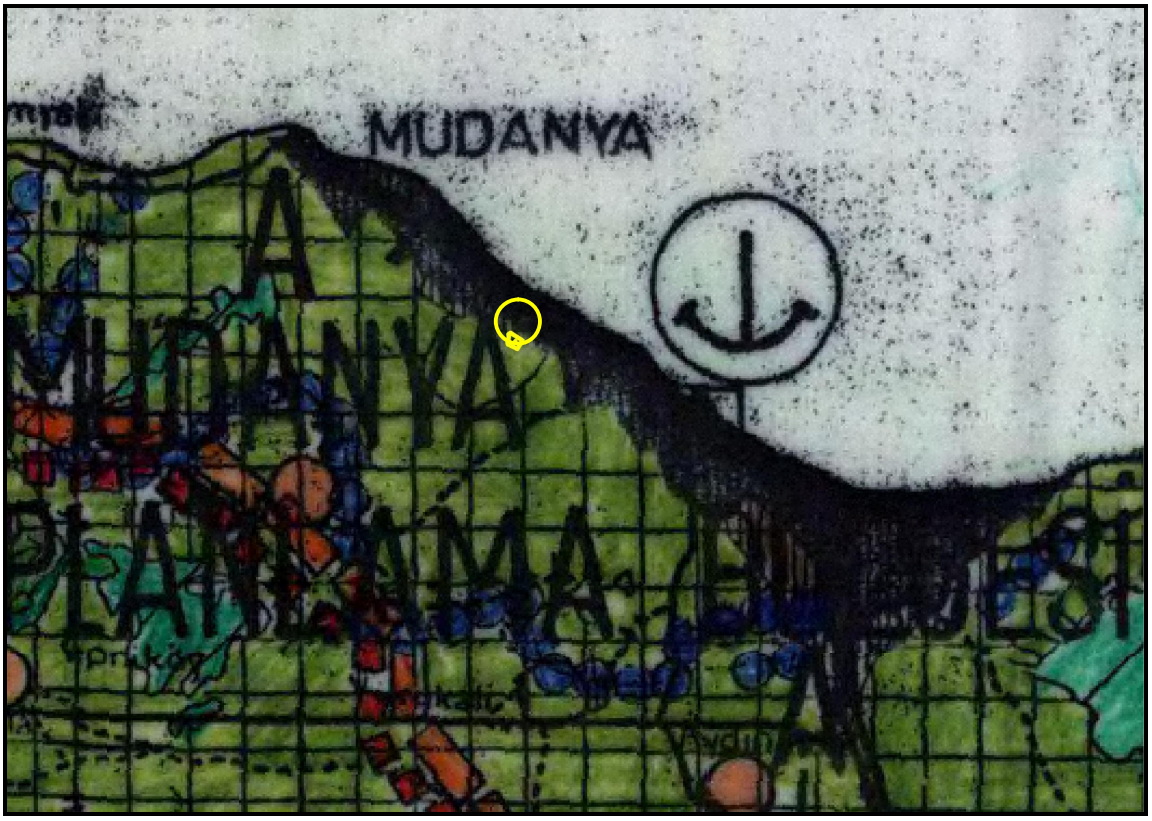
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı 1455 ada 1 sayılı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, özel mülkiyete aittir. Toplam alan büyüklüğü 10347,07 m^2'dir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1.1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

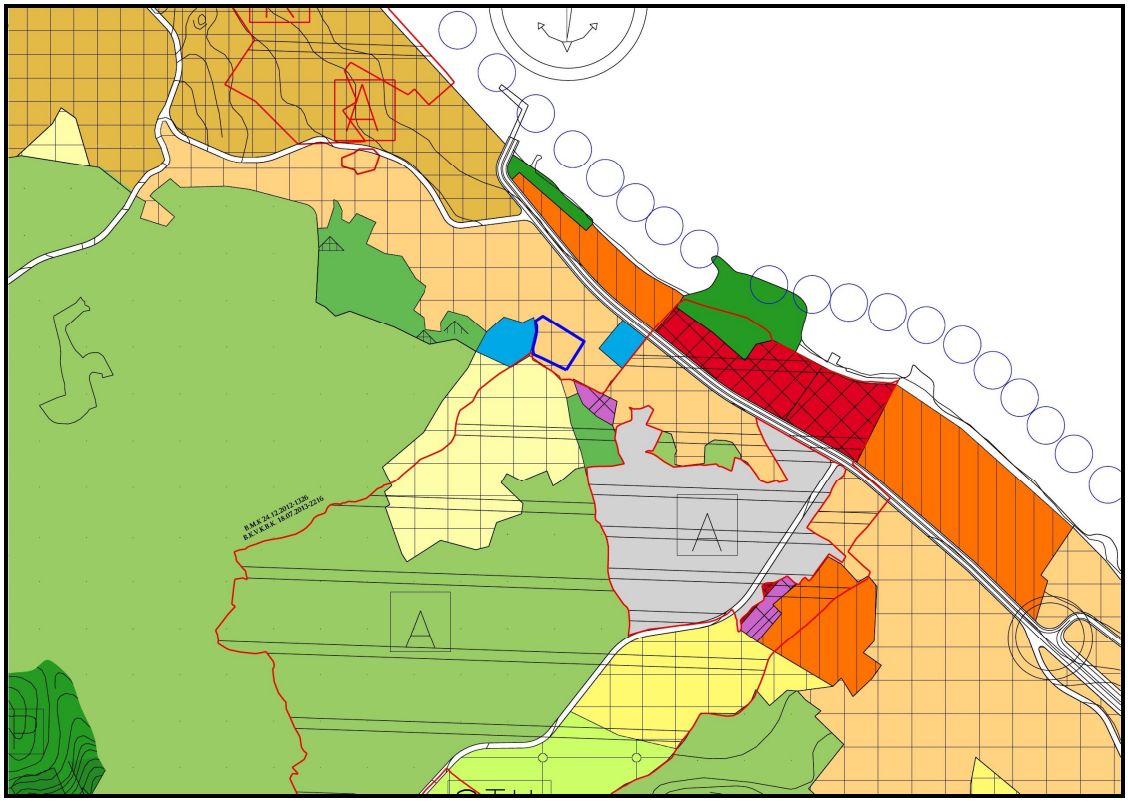
Planlama alanı mevcut 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Yerleşim Alanları lejantı altında "Planlama Alanı" olarak planlı durumdadır.



Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.7.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

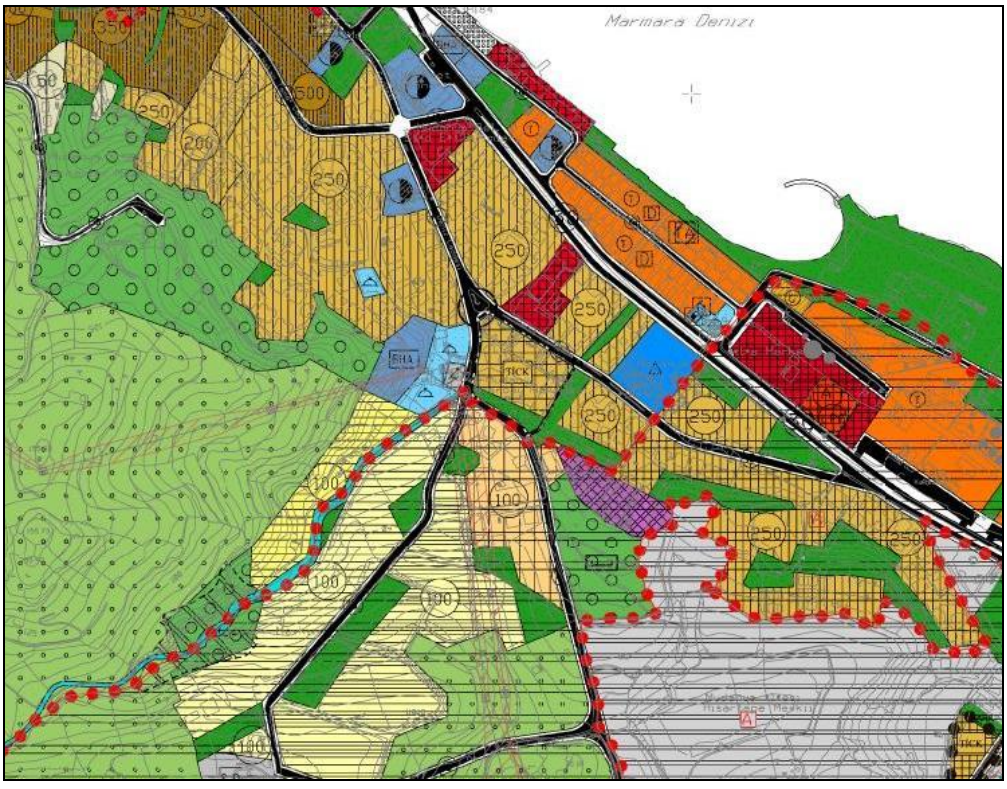
Plan değişikliği hazırlanan alan onaylı Mudanya Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Az Yoğunlukta Meskun Konut Alanı" olarak planlıdır.



Onaylı 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.7.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı Yenişehir 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Konut Ticaret Alanı” ve “Park Alanı” olarak planlı durumdadır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

2.7.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı Onaylı Mudanya 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında Emsal= 1.75, Yençok= 24.50 m yapılaşma koşulları ile "Ticaret Konut Alanı" olarak planlı durumdadır. Ayrıca söz konusu parsele ait

*"**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 terk edilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.*

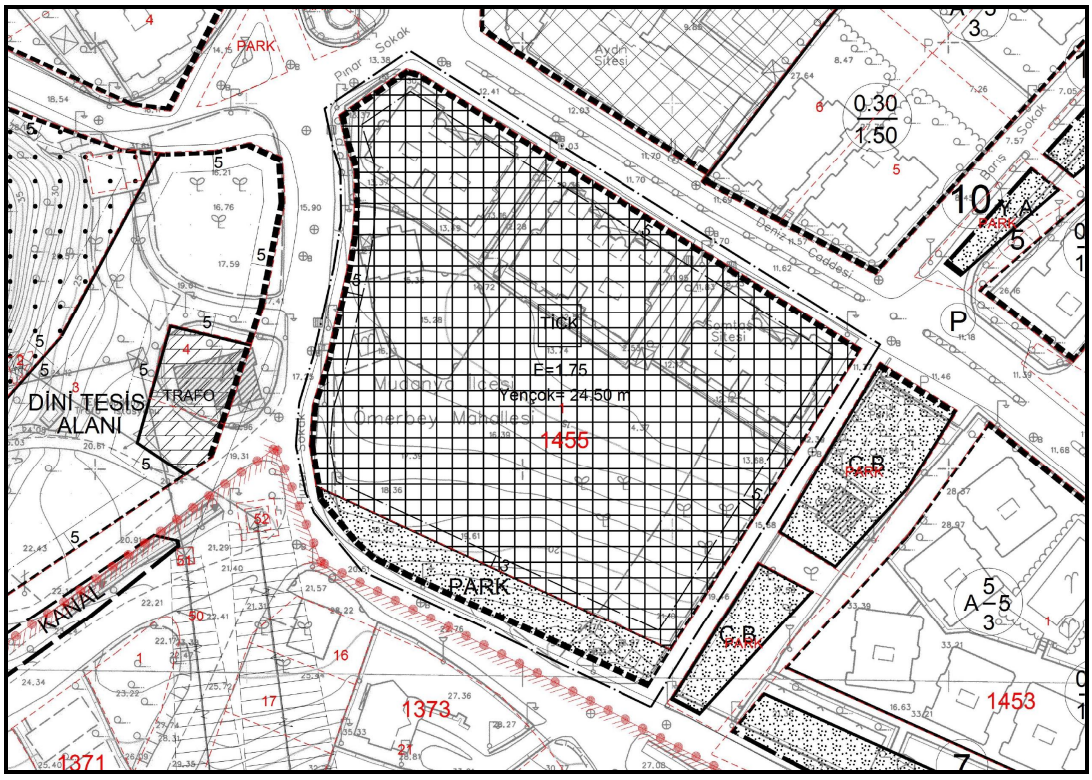
***3)** 1455 ada, 1 parselin alan toplamı 11238,88 m² olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır.*

***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 Belediyesi'nin, 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır."*

şeklinde plan notları mevcuttur.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

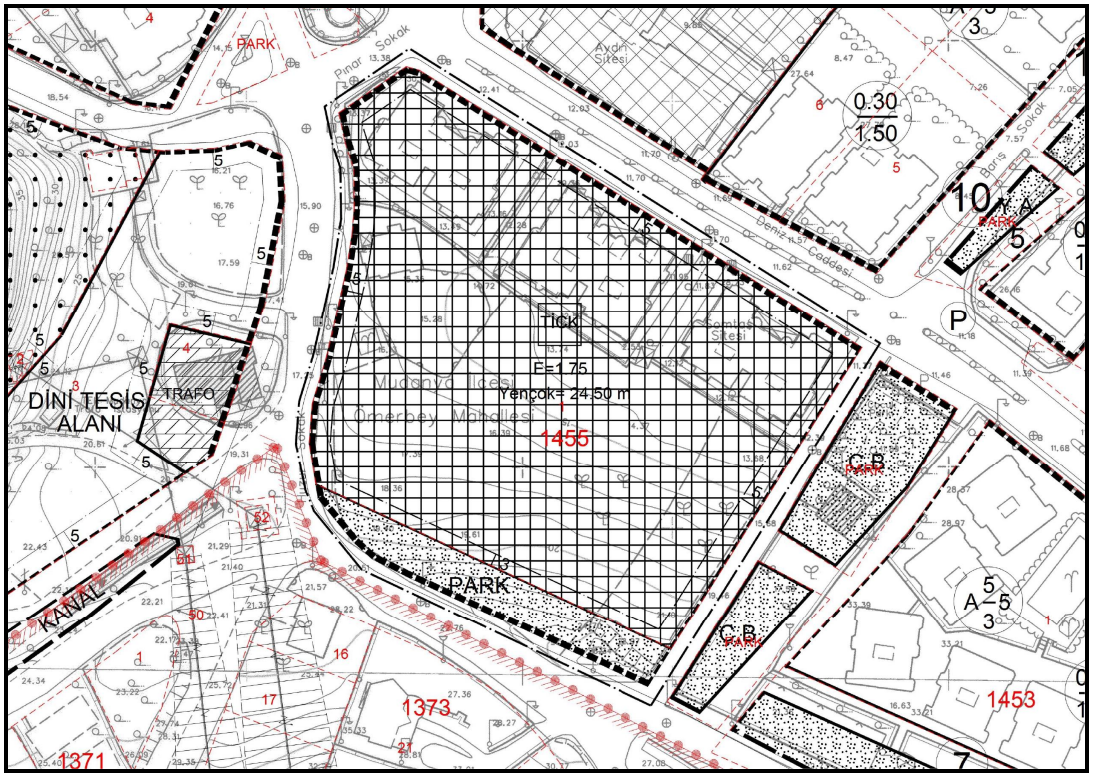
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

1455 ada 1 parsele ilişkin hazırlanan uygulama imar değişikliği 23.07.2019/1113 sayılı karar ile Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmış ve söz konusu plan yürürlüktedir. 1455 ada 1 parsele ait yürürlükteki planın plan notlarının 3. maddesinde "1455 ada, 1 parselin alan toplamı 11238,88 m² olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır." ibaresi olmasına rağmen Mudanya Belediye Başkanlığı emsalin net imar parsel alanı üzerinden hesaplanacağını belirtmesi nedeni ile parsel malikin mağduriyetliğine neden olmuştur. Ortaya çıkan bu mağduriyetliğin giderilmesi için tekrar plan değişikliği yapma gereği doğmuştur.

1455 ada 1 parsel için kentsel dönüşüm tadilatı yapılmış ve yapılan kentsel dönüşüm hesaplarında belirlenen terk (251,75 m² park terki)'den fazla terk edilmiştir. Yapılan kentsel dönüşüm tadilatı sonucunda Emsal = 1.75 Yençok= 24,50 m yapılaşma koşulları ile 10347,07 m^2 büyüklüğünde Konut Ticaret Alanı, 891,81 m^2 büyüklüğünde park alanı düzenlemiş ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 23.07.2019/1113 sayılı karar ile onaylanmıştır.

1455 ada 1 parsele ait yürürlükteki planın plan notlarında *"1455 ada, 1 parselin alan toplamı 11238,88 m² olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır."* ibaresi olmasına rağmen Mudanya Belediye Başkanlığı emsalin net imar parsel alanı üzerinden hesaplanacağını belirtmesi nedeni ile Emsal değeri net imar parseli üzerinden kentsel dönüşümde elde edilen inşaat alanına göre yeniden hesaplanmıştır.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Yapılan plan değişikliği sonrasında ortaya çıkan alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN (M2)	ORAN(%)	ALAN (M2)	ORAN(%)
KONUT TİCARET ALANI	10347.07	92.06%	10347.07	92.06%
PARK ALANI	891.81	7.94%	891.81	7.94%
PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALAN (BRÜT PARSEL ALANI)	11238.88	100.00%	11238.88	100.00%

3.2. PLAN NOTLARI

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 terk edilecektir. 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 Belediyesi'nin, 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, MUDANYA İLÇESİ, ÖMERBEY MAHALLESİ 1455 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN MUDANYA 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:	**PİN: UİP-**
	TUER PLANLAMA LTD. ŞTİ.
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.09.2021 tarih ve 1599 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	**Alinur AKTAŞ** Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Mudanya İlçesi, Ömerbey Mahallesi, 1455 ada 1 parsel kentsel dönüşüm kapsamında yer almaktadır. 1455 ada 1 parsele ilişkin hazırlanan uygulama imar değişikliği 23.07.2019/1113 sayılı karar ile Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmış ve söz konusu plan yürürlüktedir. 1455 ada 1 parsele ait yürürlükteki planın plan notlarının 3. maddesinde "*1455 ada, 1 parselin alan toplamı 11238,88 m² olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır.*" ibaresi olmasına rağmen Mudanya Belediye Başkanlığı emsalin net imar parsel alanı üzerinden hesaplanacağını belirtmesi nedeni ile parsel malikin mağduriyetliğine neden olmuştur. Ayrıca söz konusu Mudanya 1/1000 Ölçekli Revizyon ve Ilave Imar Planı plan hükümlerinde otopark katının yükselikten sayılmayacağı ile ilgili hüküm olmasına rağmen ve bu konuda Bursa Büyükşehir Belediyenin kararı olmasına rağmen bunuda uygulamamaktadır. Ortaya çıkan bu mağduriyetliğin giderilmesi için tekrar plan değişikliği yapma gereği doğmuştur.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu parsel Mudanya İlçesi, Ömerbey Mahallesi'nde yer almaktadır. Planlama alanı konumu itibariyle Bursa Asfaltı Caddesi'nin 120 m güney batısında konumlanmaktadır. Huzur ve Deniz Caddelerine cepheli durumdadır. Plan değişikliği hazırlanan 1455 ada 1 parsel 10347,07 m^2 büyüklüğündedir. Plan değişikliğine dahil alan ise 11238,88 m^2 büyüklüğündedir



Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2.2.1. Demografik

Bursa İli, ilçeleri içinde nüfus yoğunluğu karşılaştırıldığında Büyükorhan, Harmancık, İznik, Karacabey, Keles, Mustafakemalpaşa, Orhaneli ve Yenişehir ilçeleri dışındaki tüm ilçeler Türkiye geneli ortalamasının üzerindedir. Yıldırım ve Osmangazi İlçeleri yoğunluğu ise en yoğun, İstanbul İli ortalama değerinden daha yüksek yoğunlukta olduğu görülmektedir.

Bursa İli Mudanya İlçesinin 2019 yılı toplam nüfusu, 97.631 kişidir. Ömerbey Mahallesi nüfusu ise 7.955 kişidir. Ömerbey Mahallesi Mudanya kent merkezinde yer almakta olup Mudanya İlçesinin yapılaşan eski mahallelerindendir.

2.2.2. Ekonomik Yapı

Mudanya'da iş hacminin büyük bir çoğunluğunu ithalat işlemleri oluşturmaktadır. İthalat hem deniz, hem karayolu ile gelen sanayi mamullerinden, ihracat ise Bursa Organize Sanayi Bölgesi'nde faaliyet gösteren sanayi kuruluşlarının ürettikleri mamullerden ve gemilerle yapılan maden cevheri ihracatından meydana gelmektedir.

İlçede sanayi pek gelişmemiştir. Büyük sanayi kuruluşları olarak Yazaki ve Türk Prysmian fabrikaları ve yan sanayileri, küçük sanayi sitesi ve zeytinciler halinde (yenileme çalışmaları devam eden) çeşitli iş kollarında faaliyet gösteren 100 civarında işyeri, 300 civarında çalışan bulunmaktadır. Ayrıca ilçede büyüklü küçüklü zeytin işleme tesisleri mevcuttur.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

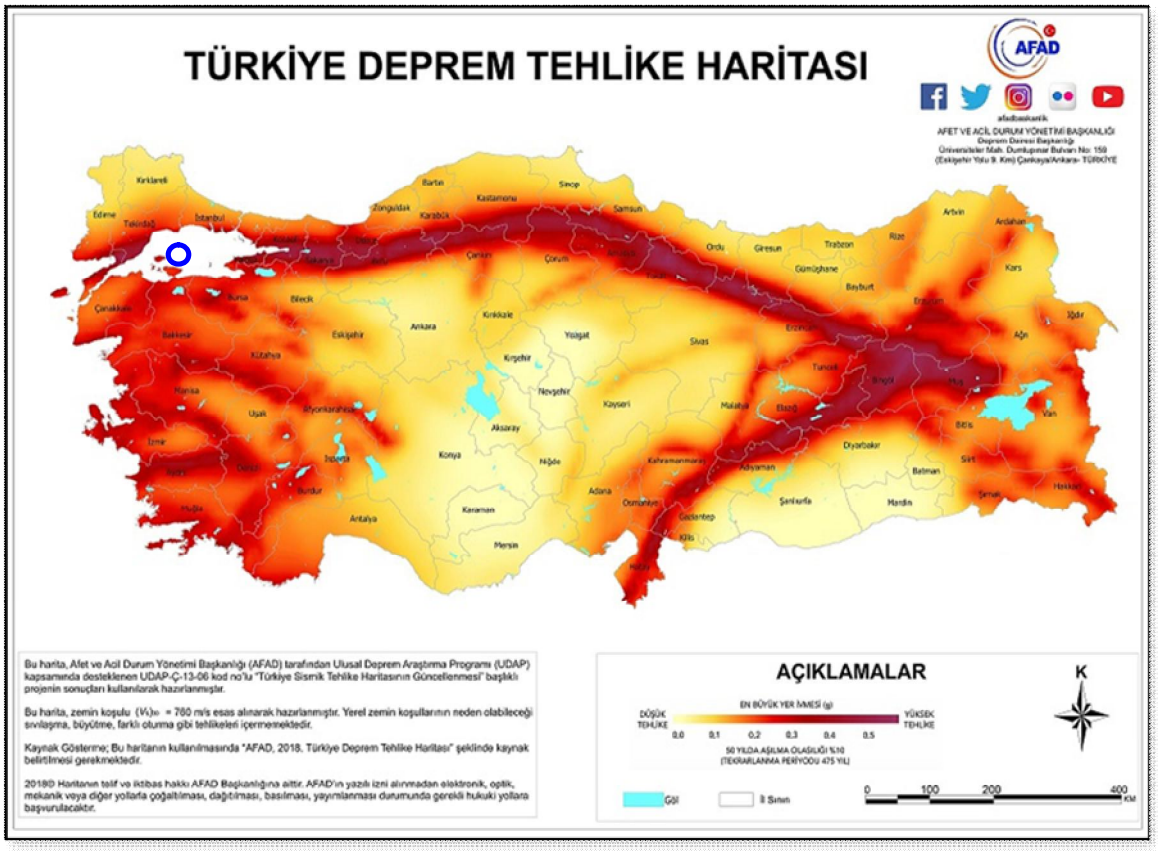
Planlama alanı içerisinde ulaşım altyapısı dışında önemli aksaklıklar bulunmamaktadır. Bölgenin güneyinden geçmekte olan İzmir-Bursa-Ankara çevre yolu önemli ulaşım arteridir. Yollar Bursa-Mudanya(D575) ana yoluna bağlı ve belediyelere hizmet veren bu yolu dik kesen ara yollar şeklinde devam etmektedir. Bölgeye deniz yolu ulaşımı da vardır. Mevcut ana yol güzergahı olan Bursa-Mudanya yolu nitelikli, refüjlü ve ihtiyacı karşılayabilecek kapasitededir. Bölgede yapılan yolların yapısı ise sabitleştirilmiş yol, toprak yol ve yer yer asfalt yol şeklindedir. Ayrıca sahil yolu ile İstanbul'a ulaşım sağlanmaktadır.

Alanda bulunan yapılar içme suyu ihtiyaçlarını şehir şebekesinden sağlamaktadır. Ayrıca planlama alanında atık su, doğalgaz, elektrik, telekom ve yağmursuyu alt yapı şebekeleri bulunmaktadır.

2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1.Depremsellik

Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre deprem tehlike durumu aşağıdaki haritada gösterilmiştir. Planlama alanı haritaya göre 0.3-0.4 aralığında orta tehlikeye daha yakındır.



Türkiye Deprem Tehlike Haritası

2.4.1. Jeolojik Yapı

Planlama alanında jeolojik etüdü etkileyecek bir plan değişikliği talebi bulunmamaktadır.

2.4.2. Morfolojik Yapı

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

2.4.2.1. Eğim Durumu

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

2.4.2.2. Yönelim Durumu

Alan, ağırlıklı olarak kuzeydoğudan güneybatıya doğru yükseldiğinden, planlama alanı geneli kuzeydoğu bakılıdır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

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

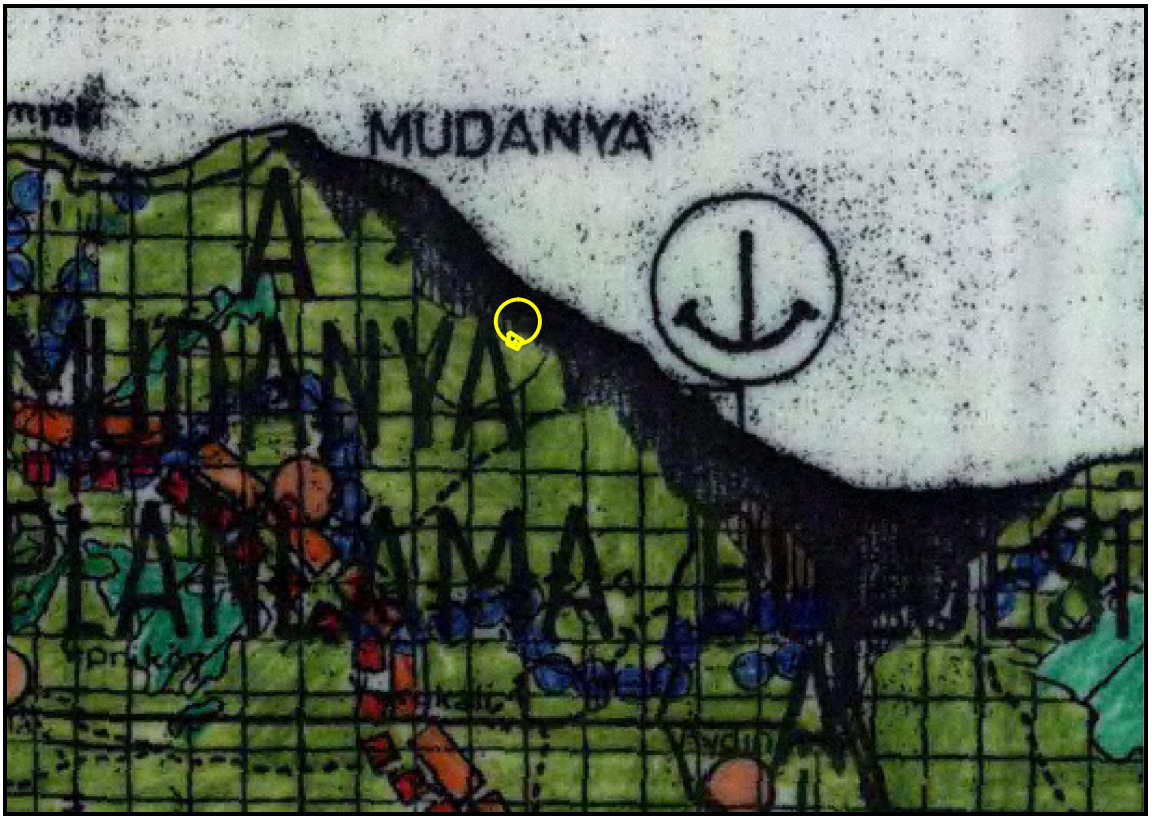
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı 1455 ada 1 sayılı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, özel mülkiyete aittir. Toplam alan büyüklüğü 10347,07 m^2'dir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1.1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

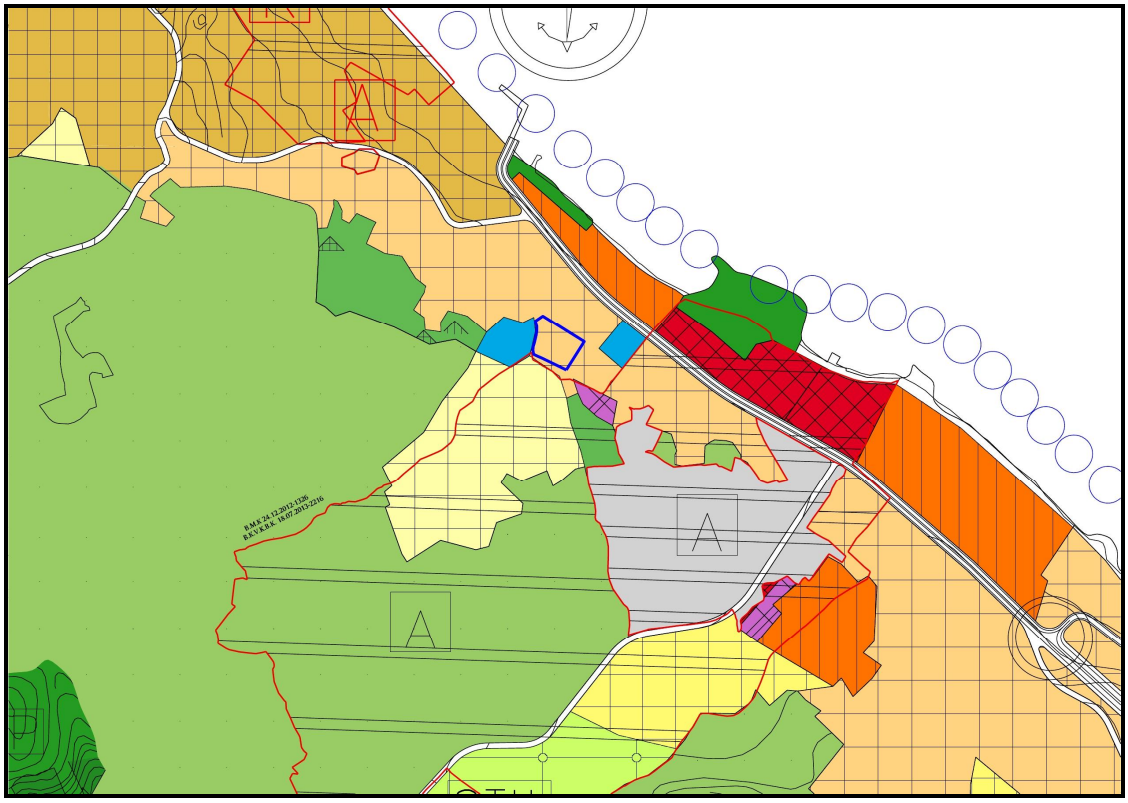
Planlama alanı mevcut 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Yerleşim Alanları lejantı altında "Planlama Alanı" olarak planlı durumdadır.



Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.7.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

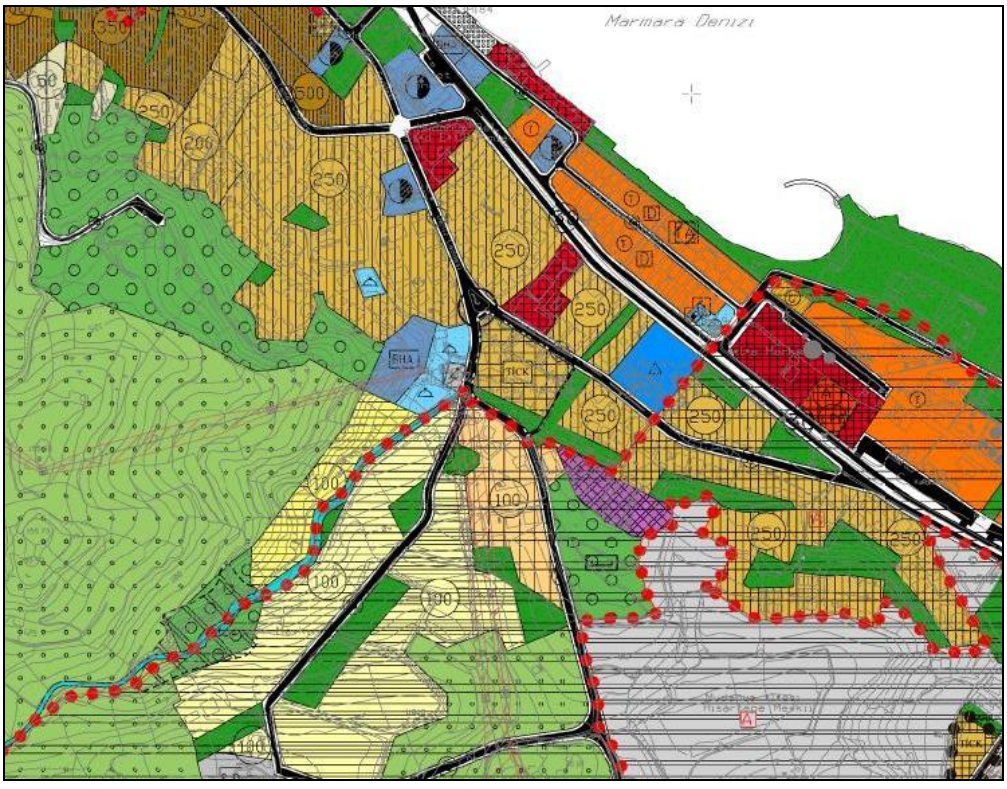
Plan değişikliği hazırlanan alan onaylı Mudanya Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Az Yoğunlukta Meskun Konut Alanı" olarak planlıdır.



Onaylı 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.7.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı Yenişehir 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Konut Ticaret Alanı” ve “Park Alanı” olarak planlı durumdadır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

2.7.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı Onaylı Mudanya 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında Emsal= 1.75, Yençok= 24.50 m yapılaşma koşulları ile "Ticaret Konut Alanı" olarak planlı durumdadır. Ayrıca söz konusu parsele ait

*"**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 terk edilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.*

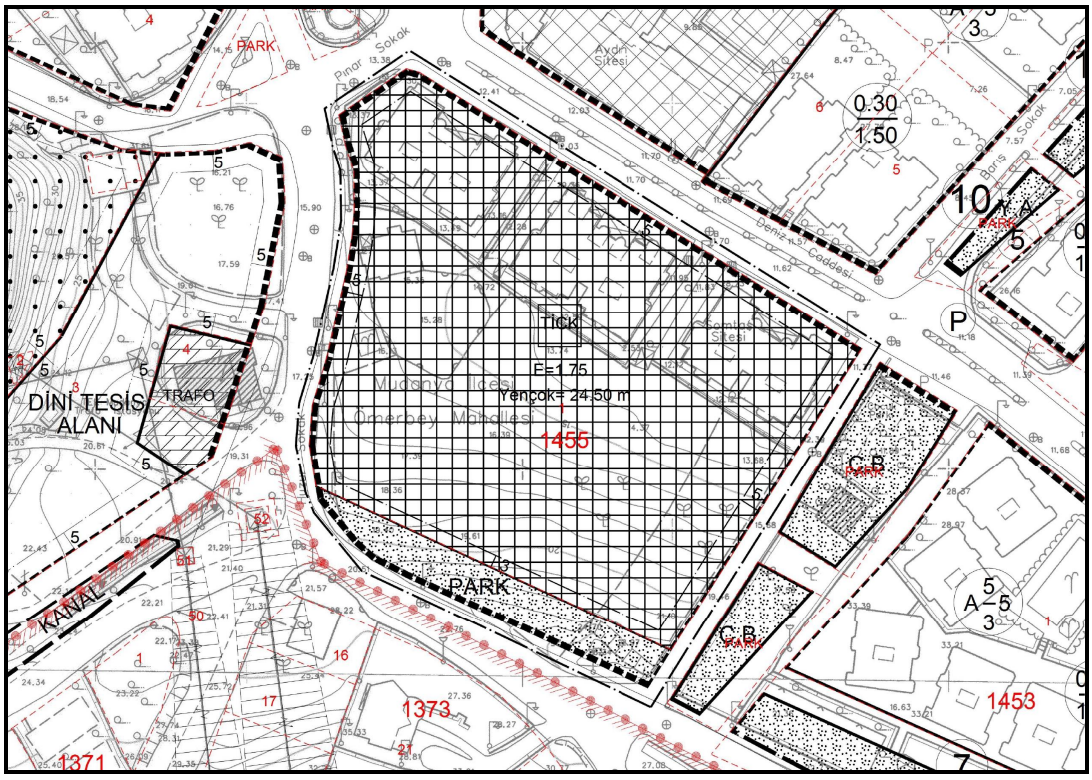
***3)** 1455 ada, 1 parselin alan toplamı 11238,88 m² olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır.*

***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 Belediyesi'nin, 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır."*

şeklinde plan notları mevcuttur.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

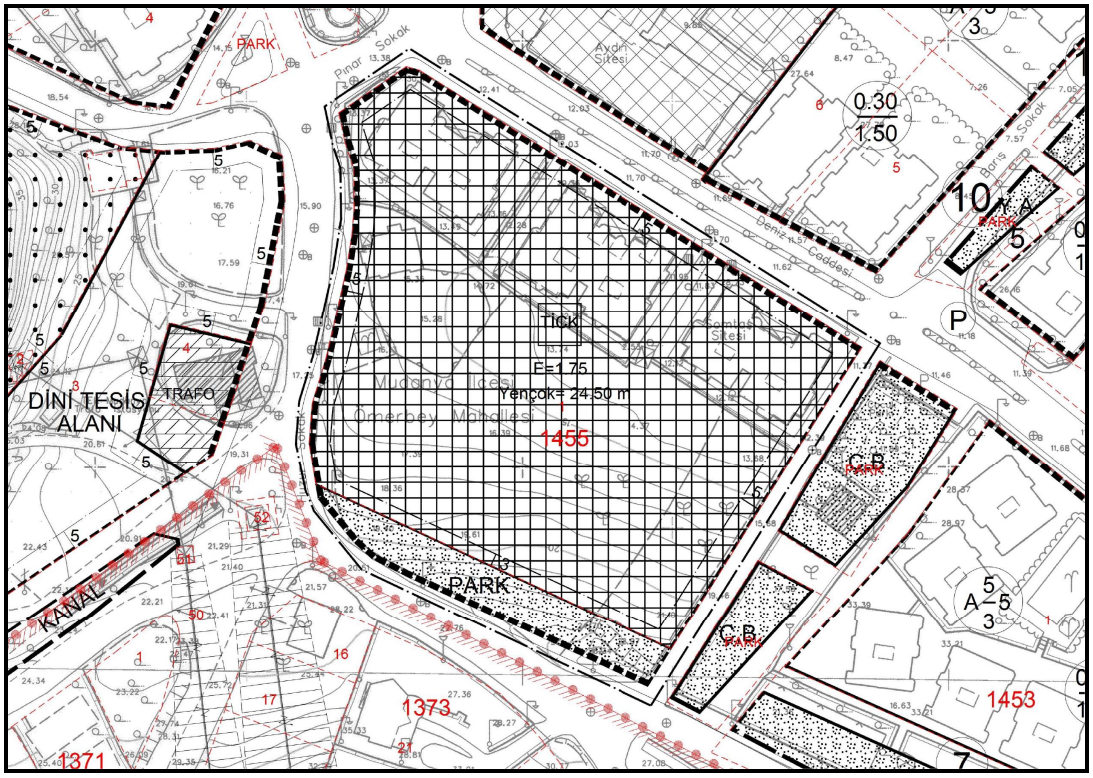
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

1455 ada 1 parsele ilişkin hazırlanan uygulama imar değişikliği 23.07.2019/1113 sayılı karar ile Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmış ve söz konusu plan yürürlüktedir. 1455 ada 1 parsele ait yürürlükteki planın plan notlarının 3. maddesinde "1455 ada, 1 parselin alan toplamı 11238,88 m² olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır." ibaresi olmasına rağmen Mudanya Belediye Başkanlığı emsalin net imar parsel alanı üzerinden hesaplanacağını belirtmesi nedeni ile parsel malikin mağduriyetliğine neden olmuştur. Ortaya çıkan bu mağduriyetliğin giderilmesi için tekrar plan değişikliği yapma gereği doğmuştur.

1455 ada 1 parsel için kentsel dönüşüm tadilatı yapılmış ve yapılan kentsel dönüşüm hesaplarında belirlenen terk (251,75 m² park terki)'den fazla terk edilmiştir. Yapılan kentsel dönüşüm tadilatı sonucunda Emsal = 1.75 Yençok= 24,50 m yapılaşma koşulları ile 10347,07 m^2 büyüklüğünde Konut Ticaret Alanı, 891,81 m^2 büyüklüğünde park alanı düzenlemiş ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 23.07.2019/1113 sayılı karar ile onaylanmıştır.

1455 ada 1 parsele ait yürürlükteki planın plan notlarında *"1455 ada, 1 parselin alan toplamı 11238,88 m² olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır."* ibaresi olmasına rağmen Mudanya Belediye Başkanlığı emsalin net imar parsel alanı üzerinden hesaplanacağını belirtmesi nedeni ile Emsal değeri net imar parseli üzerinden kentsel dönüşümde elde edilen inşaat alanına göre yeniden hesaplanmıştır.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Yapılan plan değişikliği sonrasında ortaya çıkan alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN (M2)	ORAN(%)	ALAN (M2)	ORAN(%)
KONUT TİCARET ALANI	10347.07	92.06%	10347.07	92.06%
PARK ALANI	891.81	7.94%	891.81	7.94%
PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALAN (BRÜT PARSEL ALANI)	11238.88	100.00%	11238.88	100.00%

3.2. PLAN NOTLARI

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 terk edilecektir. 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 Belediyesi'nin, 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, MUDANYA İLÇESİ, ÖMERBEY MAHALLESİ 1455 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN MUDANYA 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:	**PİN: UİP-**
	TUER PLANLAMA LTD. ŞTİ.
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.09.2021 tarih ve 1599 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	**Alinur AKTAŞ** Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Mudanya İlçesi, Ömerbey Mahallesi, 1455 ada 1 parsel kentsel dönüşüm kapsamında yer almaktadır. 1455 ada 1 parsele ilişkin hazırlanan uygulama imar değişikliği 23.07.2019/1113 sayılı karar ile Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmış ve söz konusu plan yürürlüktedir. 1455 ada 1 parsele ait yürürlükteki planın plan notlarının 3. maddesinde "*1455 ada, 1 parselin alan toplamı 11238,88 m² olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır.*" ibaresi olmasına rağmen Mudanya Belediye Başkanlığı emsalin net imar parsel alanı üzerinden hesaplanacağını belirtmesi nedeni ile parsel malikin mağduriyetliğine neden olmuştur. Ayrıca söz konusu Mudanya 1/1000 Ölçekli Revizyon ve Ilave Imar Planı plan hükümlerinde otopark katının yükselikten sayılmayacağı ile ilgili hüküm olmasına rağmen ve bu konuda Bursa Büyükşehir Belediyenin kararı olmasına rağmen bunuda uygulamamaktadır. Ortaya çıkan bu mağduriyetliğin giderilmesi için tekrar plan değişikliği yapma gereği doğmuştur.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu parsel Mudanya İlçesi, Ömerbey Mahallesi'nde yer almaktadır. Planlama alanı konumu itibariyle Bursa Asfaltı Caddesi'nin 120 m güney batısında konumlanmaktadır. Huzur ve Deniz Caddelerine cepheli durumdadır. Plan değişikliği hazırlanan 1455 ada 1 parsel 10347,07 m^2 büyüklüğündedir. Plan değişikliğine dahil alan ise 11238,88 m^2 büyüklüğündedir



Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2.2.1. Demografik

Bursa İli, ilçeleri içinde nüfus yoğunluğu karşılaştırıldığında Büyükorhan, Harmancık, İznik, Karacabey, Keles, Mustafakemalpaşa, Orhaneli ve Yenişehir ilçeleri dışındaki tüm ilçeler Türkiye geneli ortalamasının üzerindedir. Yıldırım ve Osmangazi İlçeleri yoğunluğu ise en yoğun, İstanbul İli ortalama değerinden daha yüksek yoğunlukta olduğu görülmektedir.

Bursa İli Mudanya İlçesinin 2019 yılı toplam nüfusu, 97.631 kişidir. Ömerbey Mahallesi nüfusu ise 7.955 kişidir. Ömerbey Mahallesi Mudanya kent merkezinde yer almakta olup Mudanya İlçesinin yapılaşan eski mahallelerindendir.

2.2.2. Ekonomik Yapı

Mudanya'da iş hacminin büyük bir çoğunluğunu ithalat işlemleri oluşturmaktadır. İthalat hem deniz, hem karayolu ile gelen sanayi mamullerinden, ihracat ise Bursa Organize Sanayi Bölgesi'nde faaliyet gösteren sanayi kuruluşlarının ürettikleri mamullerden ve gemilerle yapılan maden cevheri ihracatından meydana gelmektedir.

İlçede sanayi pek gelişmemiştir. Büyük sanayi kuruluşları olarak Yazaki ve Türk Prysmian fabrikaları ve yan sanayileri, küçük sanayi sitesi ve zeytinciler halinde (yenileme çalışmaları devam eden) çeşitli iş kollarında faaliyet gösteren 100 civarında işyeri, 300 civarında çalışan bulunmaktadır. Ayrıca ilçede büyüklü küçüklü zeytin işleme tesisleri mevcuttur.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

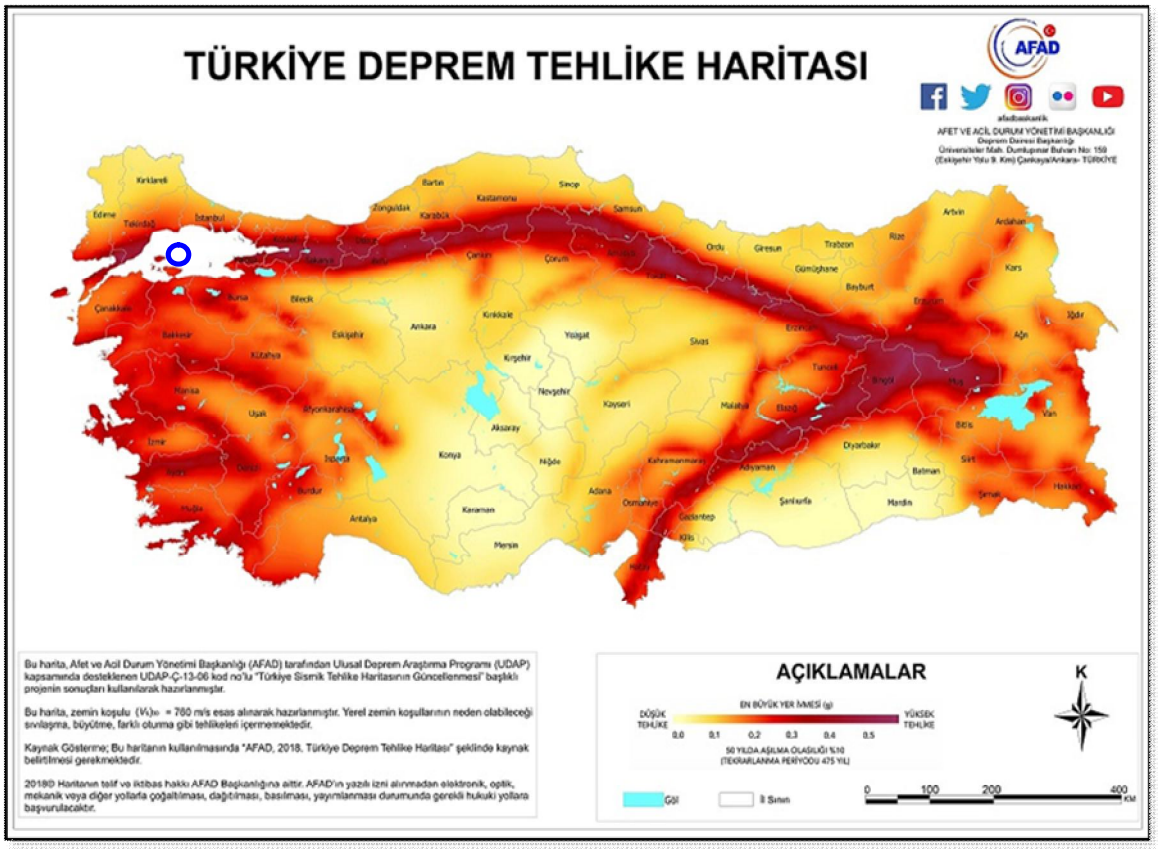
Planlama alanı içerisinde ulaşım altyapısı dışında önemli aksaklıklar bulunmamaktadır. Bölgenin güneyinden geçmekte olan İzmir-Bursa-Ankara çevre yolu önemli ulaşım arteridir. Yollar Bursa-Mudanya(D575) ana yoluna bağlı ve belediyelere hizmet veren bu yolu dik kesen ara yollar şeklinde devam etmektedir. Bölgeye deniz yolu ulaşımı da vardır. Mevcut ana yol güzergahı olan Bursa-Mudanya yolu nitelikli, refüjlü ve ihtiyacı karşılayabilecek kapasitededir. Bölgede yapılan yolların yapısı ise sabitleştirilmiş yol, toprak yol ve yer yer asfalt yol şeklindedir. Ayrıca sahil yolu ile İstanbul'a ulaşım sağlanmaktadır.

Alanda bulunan yapılar içme suyu ihtiyaçlarını şehir şebekesinden sağlamaktadır. Ayrıca planlama alanında atık su, doğalgaz, elektrik, telekom ve yağmursuyu alt yapı şebekeleri bulunmaktadır.

2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1.Depremsellik

Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre deprem tehlike durumu aşağıdaki haritada gösterilmiştir. Planlama alanı haritaya göre 0.3-0.4 aralığında orta tehlikeye daha yakındır.



Türkiye Deprem Tehlike Haritası

2.4.1. Jeolojik Yapı

Planlama alanında jeolojik etüdü etkileyecek bir plan değişikliği talebi bulunmamaktadır.

2.4.2. Morfolojik Yapı

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

2.4.2.1. Eğim Durumu

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

2.4.2.2. Yönelim Durumu

Alan, ağırlıklı olarak kuzeydoğudan güneybatıya doğru yükseldiğinden, planlama alanı geneli kuzeydoğu bakılıdır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

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

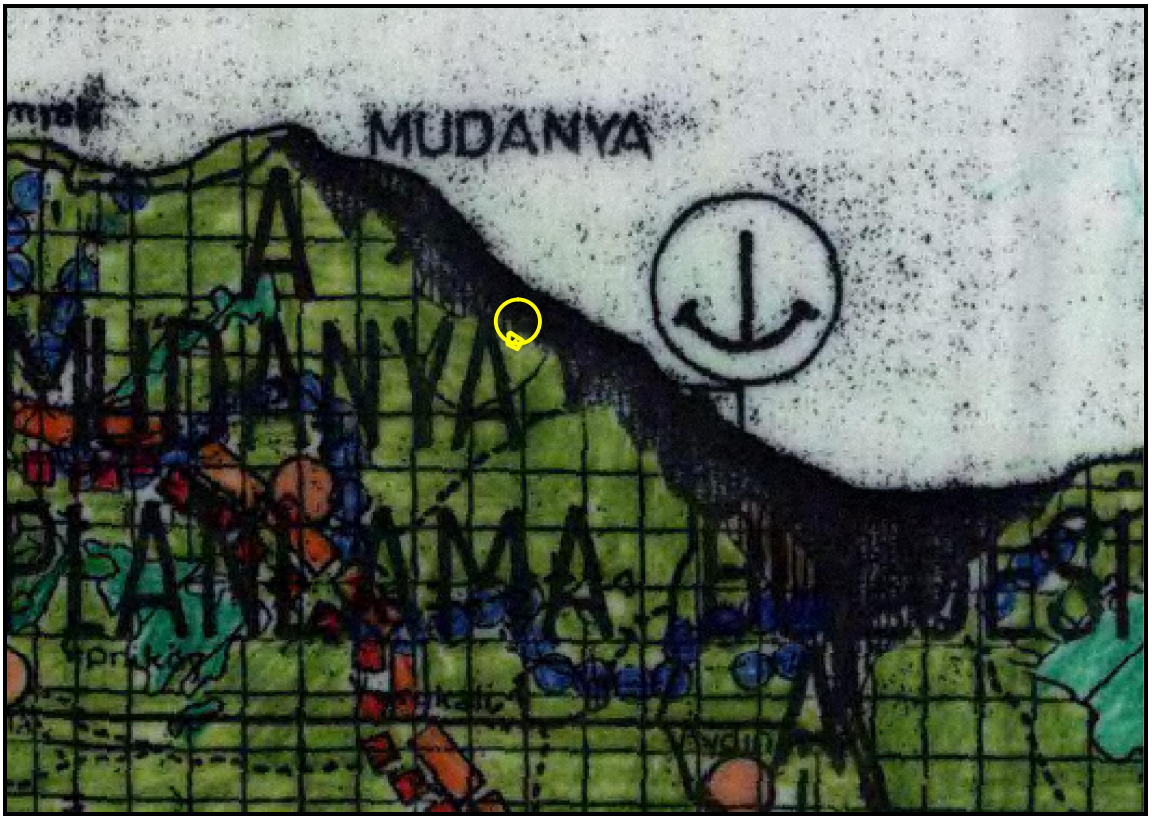
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı 1455 ada 1 sayılı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, özel mülkiyete aittir. Toplam alan büyüklüğü 10347,07 m^2'dir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1.1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

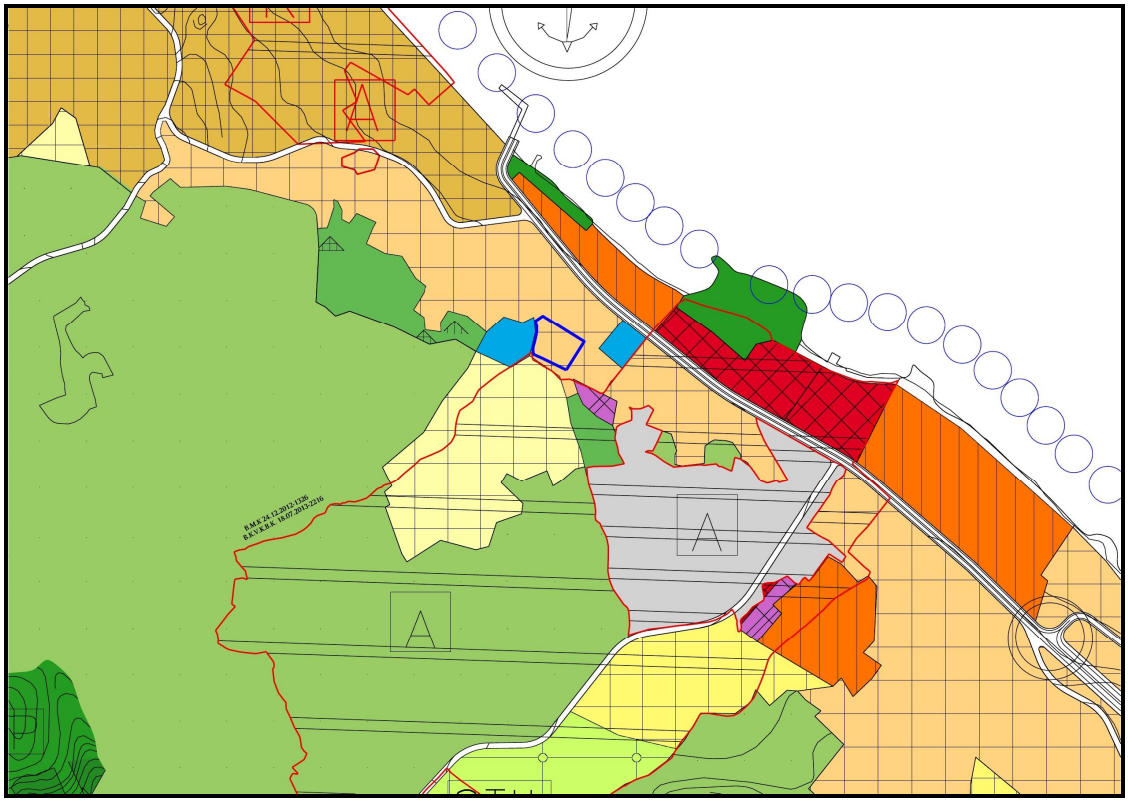
Planlama alanı mevcut 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Yerleşim Alanları lejantı altında "Planlama Alanı" olarak planlı durumdadır.



Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.7.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

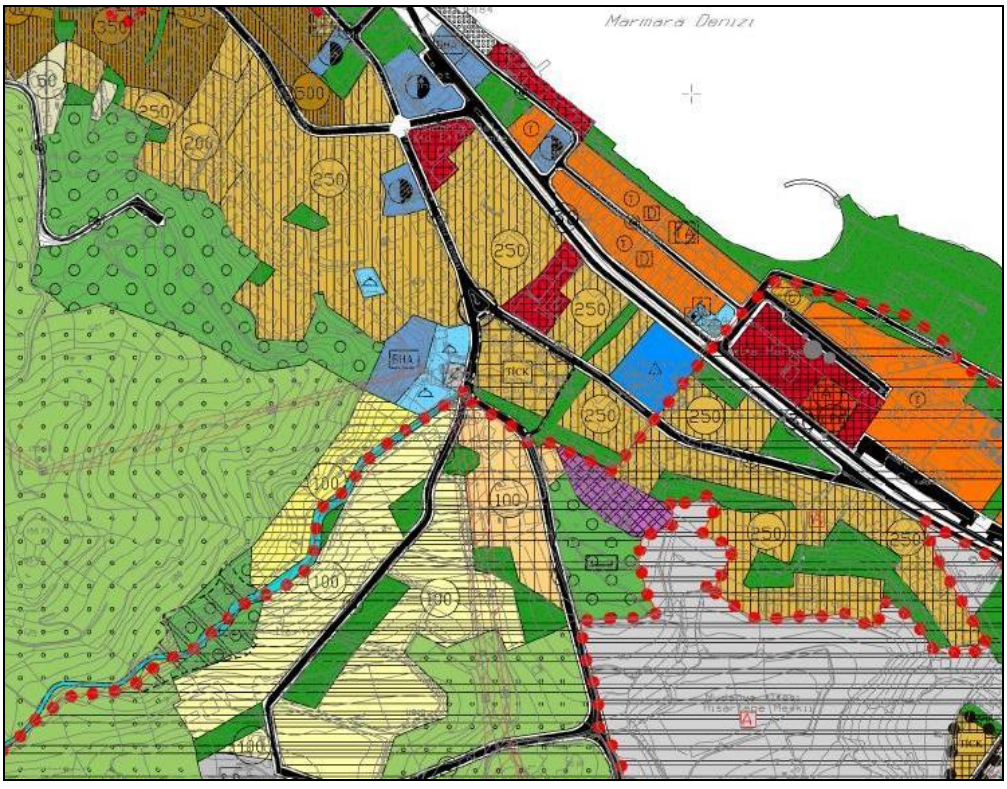
Plan değişikliği hazırlanan alan onaylı Mudanya Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Az Yoğunlukta Meskun Konut Alanı" olarak planlıdır.



Onaylı 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.7.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı Yenişehir 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Konut Ticaret Alanı” ve “Park Alanı” olarak planlı durumdadır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

2.7.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı Onaylı Mudanya 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında Emsal= 1.75, Yençok= 24.50 m yapılaşma koşulları ile "Ticaret Konut Alanı" olarak planlı durumdadır. Ayrıca söz konusu parsele ait

*"**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 terk edilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.*

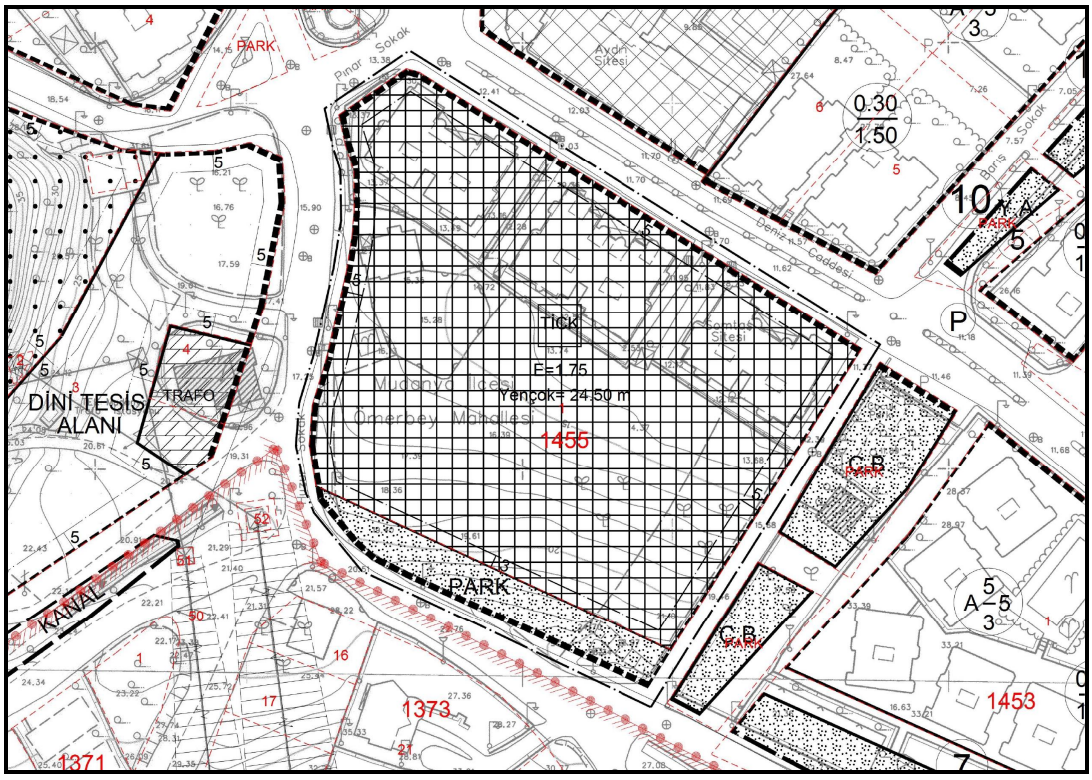
***3)** 1455 ada, 1 parselin alan toplamı 11238,88 m² olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır.*

***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 Belediyesi'nin, 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır."*

şeklinde plan notları mevcuttur.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

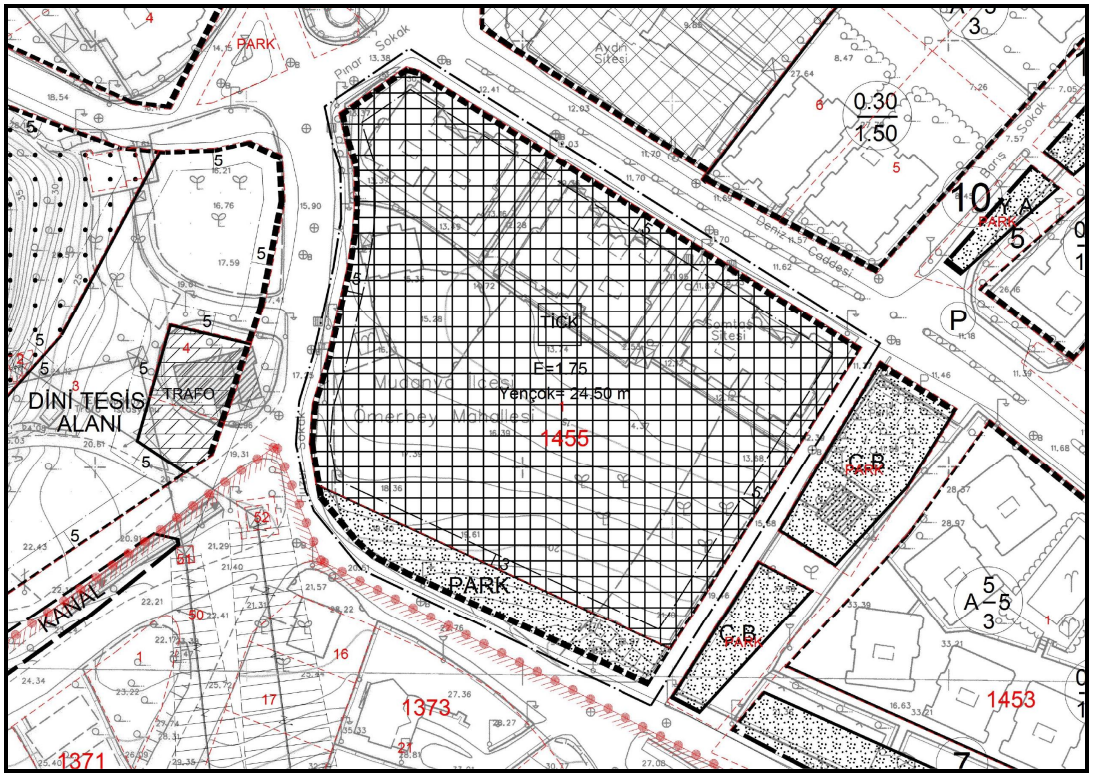
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

1455 ada 1 parsele ilişkin hazırlanan uygulama imar değişikliği 23.07.2019/1113 sayılı karar ile Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmış ve söz konusu plan yürürlüktedir. 1455 ada 1 parsele ait yürürlükteki planın plan notlarının 3. maddesinde "1455 ada, 1 parselin alan toplamı 11238,88 m² olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır." ibaresi olmasına rağmen Mudanya Belediye Başkanlığı emsalin net imar parsel alanı üzerinden hesaplanacağını belirtmesi nedeni ile parsel malikin mağduriyetliğine neden olmuştur. Ortaya çıkan bu mağduriyetliğin giderilmesi için tekrar plan değişikliği yapma gereği doğmuştur.

1455 ada 1 parsel için kentsel dönüşüm tadilatı yapılmış ve yapılan kentsel dönüşüm hesaplarında belirlenen terk (251,75 m² park terki)'den fazla terk edilmiştir. Yapılan kentsel dönüşüm tadilatı sonucunda Emsal = 1.75 Yençok= 24,50 m yapılaşma koşulları ile 10347,07 m^2 büyüklüğünde Konut Ticaret Alanı, 891,81 m^2 büyüklüğünde park alanı düzenlemiş ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 23.07.2019/1113 sayılı karar ile onaylanmıştır.

1455 ada 1 parsele ait yürürlükteki planın plan notlarında *"1455 ada, 1 parselin alan toplamı 11238,88 m² olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır."* ibaresi olmasına rağmen Mudanya Belediye Başkanlığı emsalin net imar parsel alanı üzerinden hesaplanacağını belirtmesi nedeni ile Emsal değeri net imar parseli üzerinden kentsel dönüşümde elde edilen inşaat alanına göre yeniden hesaplanmıştır.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Yapılan plan değişikliği sonrasında ortaya çıkan alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN (M2)	ORAN(%)	ALAN (M2)	ORAN(%)
KONUT TİCARET ALANI	10347.07	92.06%	10347.07	92.06%
PARK ALANI	891.81	7.94%	891.81	7.94%
PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALAN (BRÜT PARSEL ALANI)	11238.88	100.00%	11238.88	100.00%

3.2. PLAN NOTLARI

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 terk edilecektir. 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 Belediyesi'nin, 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, MUDANYA İLÇESİ, ÖMERBEY MAHALLESİ 1455 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN MUDANYA 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:	**PİN: UİP-**
	TUER PLANLAMA LTD. ŞTİ.
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.09.2021 tarih ve 1599 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	**Alinur AKTAŞ** Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Mudanya İlçesi, Ömerbey Mahallesi, 1455 ada 1 parsel kentsel dönüşüm kapsamında yer almaktadır. 1455 ada 1 parsele ilişkin hazırlanan uygulama imar değişikliği 23.07.2019/1113 sayılı karar ile Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmış ve söz konusu plan yürürlüktedir. 1455 ada 1 parsele ait yürürlükteki planın plan notlarının 3. maddesinde "*1455 ada, 1 parselin alan toplamı 11238,88 m² olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır.*" ibaresi olmasına rağmen Mudanya Belediye Başkanlığı emsalin net imar parsel alanı üzerinden hesaplanacağını belirtmesi nedeni ile parsel malikin mağduriyetliğine neden olmuştur. Ayrıca söz konusu Mudanya 1/1000 Ölçekli Revizyon ve Ilave Imar Planı plan hükümlerinde otopark katının yükselikten sayılmayacağı ile ilgili hüküm olmasına rağmen ve bu konuda Bursa Büyükşehir Belediyenin kararı olmasına rağmen bunuda uygulamamaktadır. Ortaya çıkan bu mağduriyetliğin giderilmesi için tekrar plan değişikliği yapma gereği doğmuştur.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu parsel Mudanya İlçesi, Ömerbey Mahallesi'nde yer almaktadır. Planlama alanı konumu itibariyle Bursa Asfaltı Caddesi'nin 120 m güney batısında konumlanmaktadır. Huzur ve Deniz Caddelerine cepheli durumdadır. Plan değişikliği hazırlanan 1455 ada 1 parsel 10347,07 m^2 büyüklüğündedir. Plan değişikliğine dahil alan ise 11238,88 m^2 büyüklüğündedir



Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2.2.1. Demografik

Bursa İli, ilçeleri içinde nüfus yoğunluğu karşılaştırıldığında Büyükorhan, Harmancık, İznik, Karacabey, Keles, Mustafakemalpaşa, Orhaneli ve Yenişehir ilçeleri dışındaki tüm ilçeler Türkiye geneli ortalamasının üzerindedir. Yıldırım ve Osmangazi İlçeleri yoğunluğu ise en yoğun, İstanbul İli ortalama değerinden daha yüksek yoğunlukta olduğu görülmektedir.

Bursa İli Mudanya İlçesinin 2019 yılı toplam nüfusu, 97.631 kişidir. Ömerbey Mahallesi nüfusu ise 7.955 kişidir. Ömerbey Mahallesi Mudanya kent merkezinde yer almakta olup Mudanya İlçesinin yapılaşan eski mahallelerindendir.

2.2.2. Ekonomik Yapı

Mudanya'da iş hacminin büyük bir çoğunluğunu ithalat işlemleri oluşturmaktadır. İthalat hem deniz, hem karayolu ile gelen sanayi mamullerinden, ihracat ise Bursa Organize Sanayi Bölgesi'nde faaliyet gösteren sanayi kuruluşlarının ürettikleri mamullerden ve gemilerle yapılan maden cevheri ihracatından meydana gelmektedir.

İlçede sanayi pek gelişmemiştir. Büyük sanayi kuruluşları olarak Yazaki ve Türk Prysmian fabrikaları ve yan sanayileri, küçük sanayi sitesi ve zeytinciler halinde (yenileme çalışmaları devam eden) çeşitli iş kollarında faaliyet gösteren 100 civarında işyeri, 300 civarında çalışan bulunmaktadır. Ayrıca ilçede büyüklü küçüklü zeytin işleme tesisleri mevcuttur.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

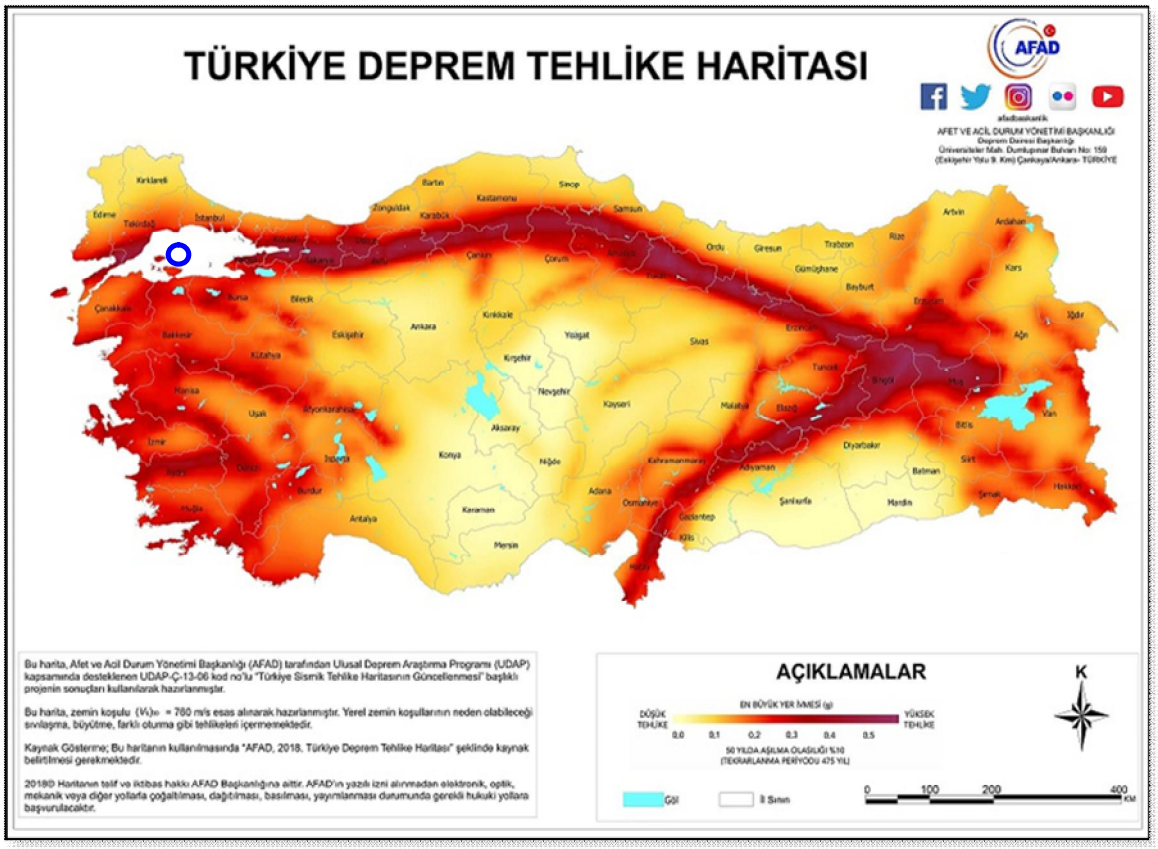
Planlama alanı içerisinde ulaşım altyapısı dışında önemli aksaklıklar bulunmamaktadır. Bölgenin güneyinden geçmekte olan İzmir-Bursa-Ankara çevre yolu önemli ulaşım arteridir. Yollar Bursa-Mudanya(D575) ana yoluna bağlı ve belediyelere hizmet veren bu yolu dik kesen ara yollar şeklinde devam etmektedir. Bölgeye deniz yolu ulaşımı da vardır. Mevcut ana yol güzergahı olan Bursa-Mudanya yolu nitelikli, refüjlü ve ihtiyacı karşılayabilecek kapasitededir. Bölgede yapılan yolların yapısı ise sabitleştirilmiş yol, toprak yol ve yer yer asfalt yol şeklindedir. Ayrıca sahil yolu ile İstanbul'a ulaşım sağlanmaktadır.

Alanda bulunan yapılar içme suyu ihtiyaçlarını şehir şebekesinden sağlamaktadır. Ayrıca planlama alanında atık su, doğalgaz, elektrik, telekom ve yağmursuyu alt yapı şebekeleri bulunmaktadır.

2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1.Depremsellik

Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre deprem tehlike durumu aşağıdaki haritada gösterilmiştir. Planlama alanı haritaya göre 0.3-0.4 aralığında orta tehlikeye daha yakındır.



Türkiye Deprem Tehlike Haritası

2.4.1. Jeolojik Yapı

Planlama alanında jeolojik etüdü etkileyecek bir plan değişikliği talebi bulunmamaktadır.

2.4.2. Morfolojik Yapı

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

2.4.2.1. Eğim Durumu

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

2.4.2.2. Yönelim Durumu

Alan, ağırlıklı olarak kuzeydoğudan güneybatıya doğru yükseldiğinden, planlama alanı geneli kuzeydoğu bakılıdır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

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

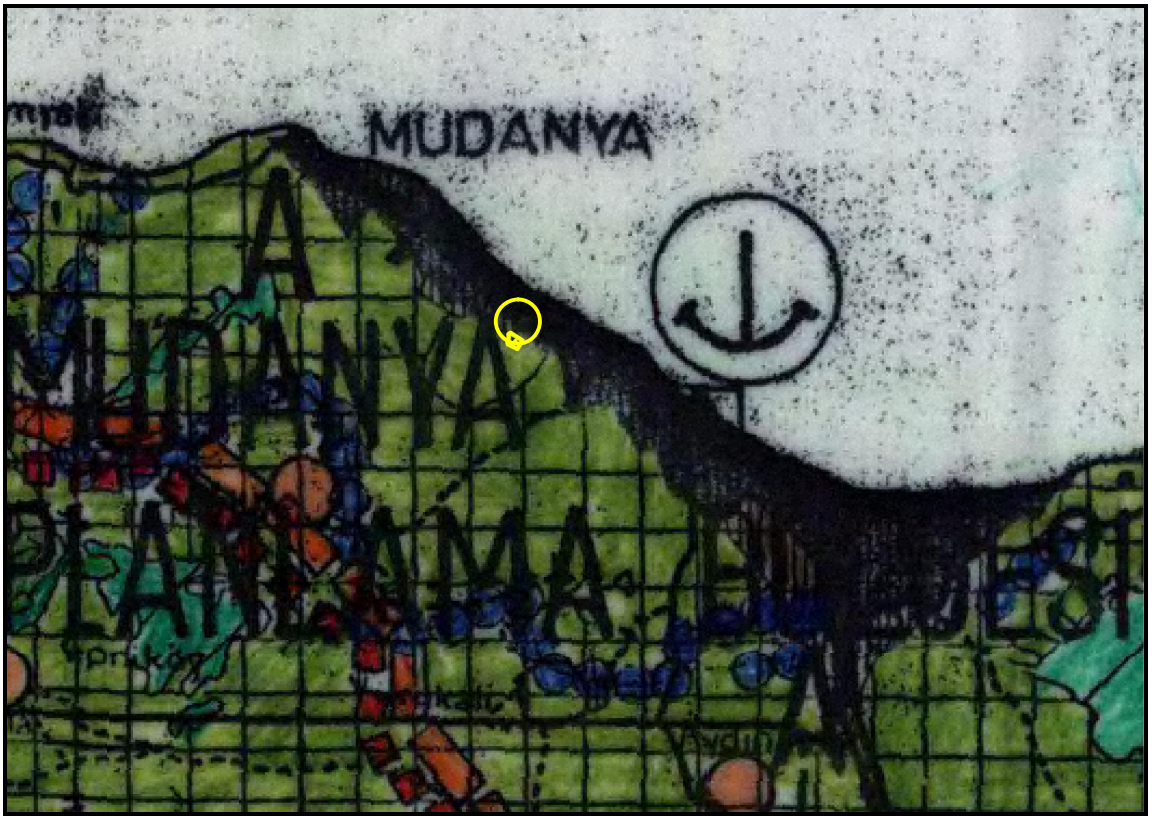
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı 1455 ada 1 sayılı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, özel mülkiyete aittir. Toplam alan büyüklüğü 10347,07 m^2'dir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1.1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

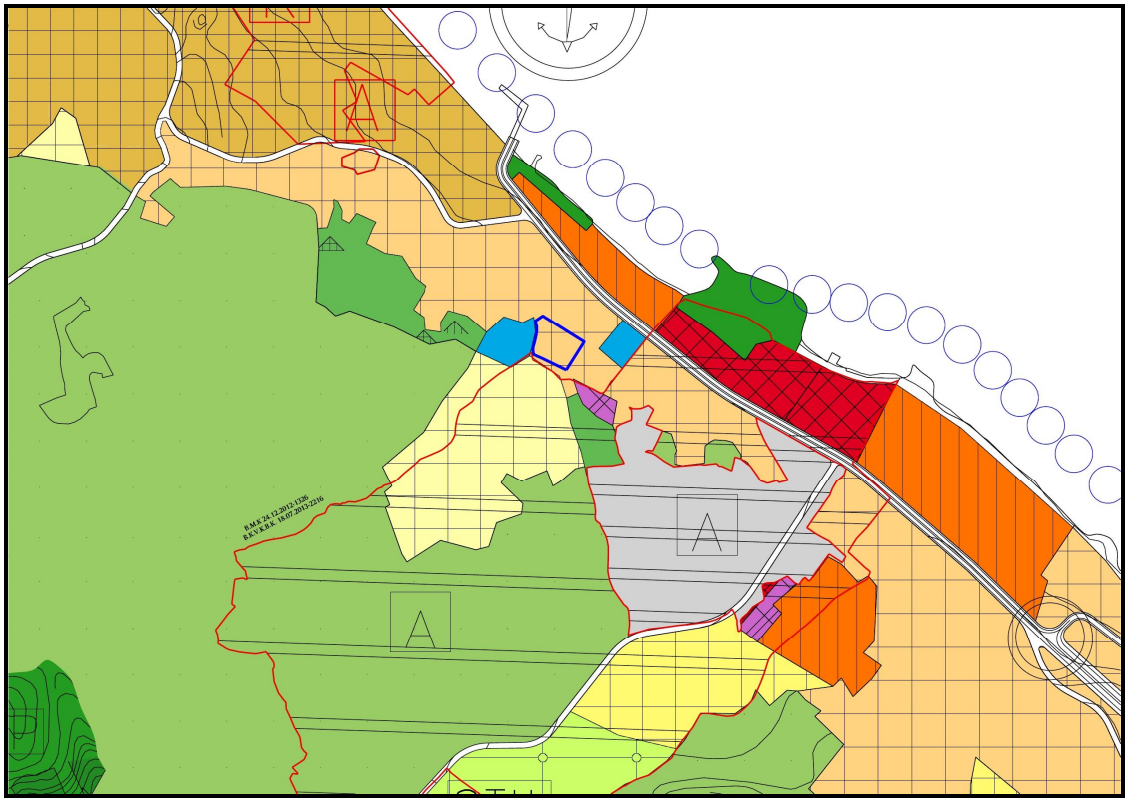
Planlama alanı mevcut 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Yerleşim Alanları lejantı altında "Planlama Alanı" olarak planlı durumdadır.



Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.7.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

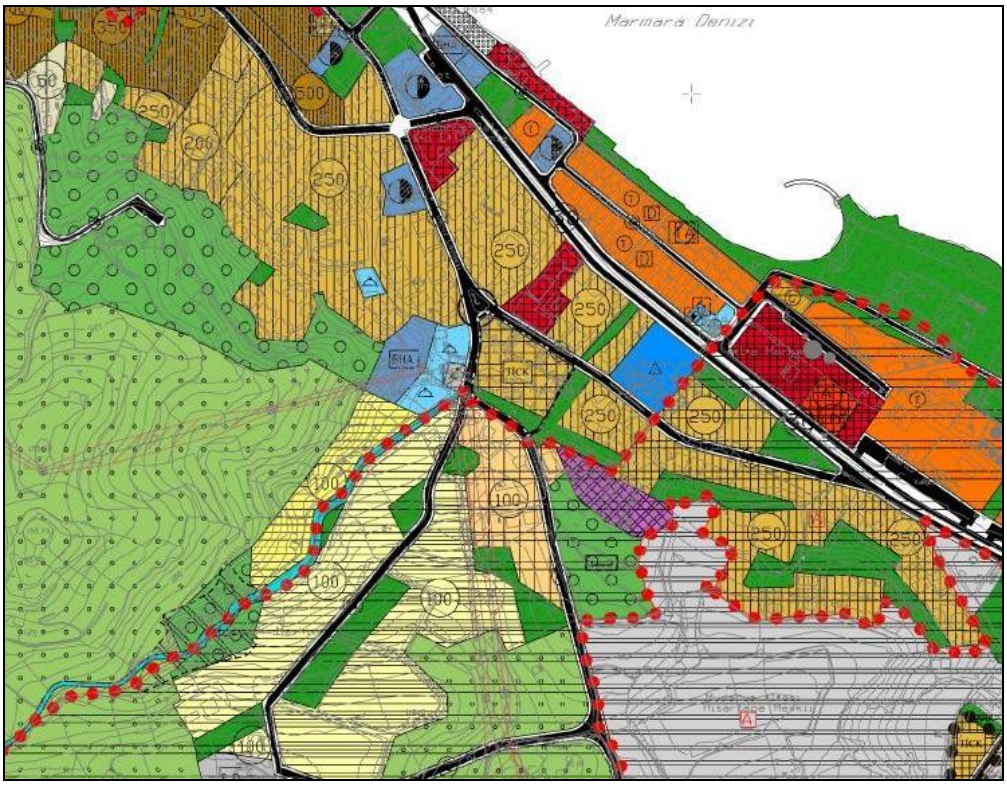
Plan değişikliği hazırlanan alan onaylı Mudanya Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Az Yoğunlukta Meskun Konut Alanı" olarak planlıdır.



Onaylı 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.7.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı Yenişehir 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Konut Ticaret Alanı” ve “Park Alanı” olarak planlı durumdadır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

2.7.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı Onaylı Mudanya 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında Emsal= 1.75, Yençok= 24.50 m yapılaşma koşulları ile "Ticaret Konut Alanı" olarak planlı durumdadır. Ayrıca söz konusu parsele ait

*"**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 terk edilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.*

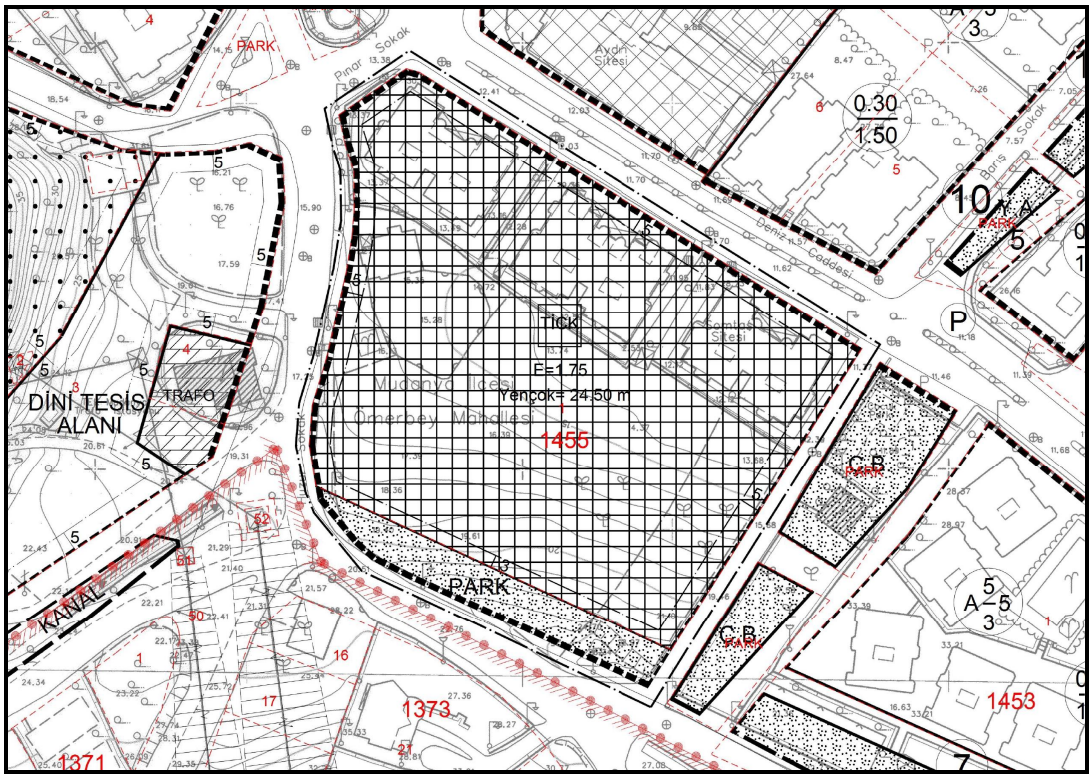
***3)** 1455 ada, 1 parselin alan toplamı 11238,88 m² olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır.*

***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 Belediyesi'nin, 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır."*

şeklinde plan notları mevcuttur.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

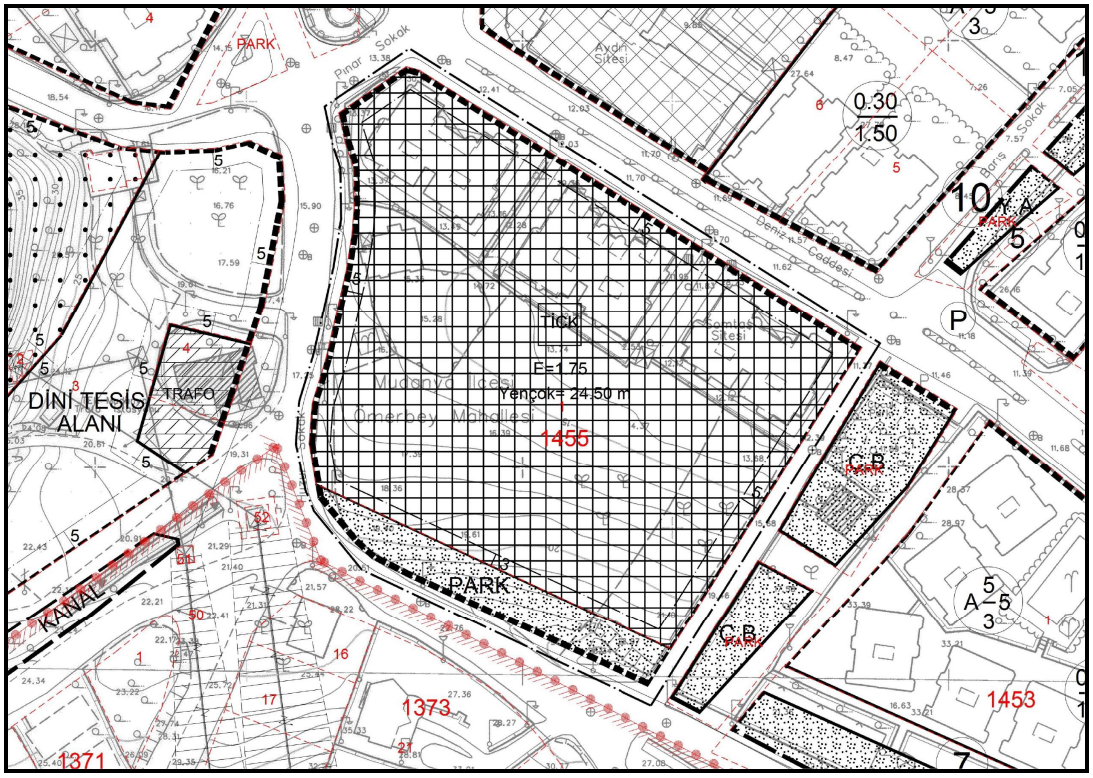
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

1455 ada 1 parsele ilişkin hazırlanan uygulama imar değişikliği 23.07.2019/1113 sayılı karar ile Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmış ve söz konusu plan yürürlüktedir. 1455 ada 1 parsele ait yürürlükteki planın plan notlarının 3. maddesinde "1455 ada, 1 parselin alan toplamı 11238,88 m² olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır." ibaresi olmasına rağmen Mudanya Belediye Başkanlığı emsalin net imar parsel alanı üzerinden hesaplanacağını belirtmesi nedeni ile parsel malikin mağduriyetliğine neden olmuştur. Ortaya çıkan bu mağduriyetliğin giderilmesi için tekrar plan değişikliği yapma gereği doğmuştur.

1455 ada 1 parsel için kentsel dönüşüm tadilatı yapılmış ve yapılan kentsel dönüşüm hesaplarında belirlenen terk (251,75 m² park terki)'den fazla terk edilmiştir. Yapılan kentsel dönüşüm tadilatı sonucunda Emsal = 1.75 Yençok= 24,50 m yapılaşma koşulları ile 10347,07 m^2 büyüklüğünde Konut Ticaret Alanı, 891,81 m^2 büyüklüğünde park alanı düzenlemiş ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 23.07.2019/1113 sayılı karar ile onaylanmıştır.

1455 ada 1 parsele ait yürürlükteki planın plan notlarında *"1455 ada, 1 parselin alan toplamı 11238,88 m² olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır."* ibaresi olmasına rağmen Mudanya Belediye Başkanlığı emsalin net imar parsel alanı üzerinden hesaplanacağını belirtmesi nedeni ile Emsal değeri net imar parseli üzerinden kentsel dönüşümde elde edilen inşaat alanına göre yeniden hesaplanmıştır.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Yapılan plan değişikliği sonrasında ortaya çıkan alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN (M2)	ORAN(%)	ALAN (M2)	ORAN(%)
KONUT TİCARET ALANI	10347.07	92.06%	10347.07	92.06%
PARK ALANI	891.81	7.94%	891.81	7.94%
PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALAN (BRÜT PARSEL ALANI)	11238.88	100.00%	11238.88	100.00%

3.2. PLAN NOTLARI

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 terk edilecektir. 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 Belediyesi'nin, 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, MUDANYA İLÇESİ, ÖMERBEY MAHALLESİ 1455 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN MUDANYA 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:	**PİN: UİP-**
	TUER PLANLAMA LTD. ŞTİ.
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.09.2021 tarih ve 1599 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	**Alinur AKTAŞ** Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Mudanya İlçesi, Ömerbey Mahallesi, 1455 ada 1 parsel kentsel dönüşüm kapsamında yer almaktadır. 1455 ada 1 parsele ilişkin hazırlanan uygulama imar değişikliği 23.07.2019/1113 sayılı karar ile Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmış ve söz konusu plan yürürlüktedir. 1455 ada 1 parsele ait yürürlükteki planın plan notlarının 3. maddesinde "*1455 ada, 1 parselin alan toplamı 11238,88 m² olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır.*" ibaresi olmasına rağmen Mudanya Belediye Başkanlığı emsalin net imar parsel alanı üzerinden hesaplanacağını belirtmesi nedeni ile parsel malikin mağduriyetliğine neden olmuştur. Ayrıca söz konusu Mudanya 1/1000 Ölçekli Revizyon ve Ilave Imar Planı plan hükümlerinde otopark katının yükselikten sayılmayacağı ile ilgili hüküm olmasına rağmen ve bu konuda Bursa Büyükşehir Belediyenin kararı olmasına rağmen bunuda uygulamamaktadır. Ortaya çıkan bu mağduriyetliğin giderilmesi için tekrar plan değişikliği yapma gereği doğmuştur.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu parsel Mudanya İlçesi, Ömerbey Mahallesi'nde yer almaktadır. Planlama alanı konumu itibariyle Bursa Asfaltı Caddesi'nin 120 m güney batısında konumlanmaktadır. Huzur ve Deniz Caddelerine cepheli durumdadır. Plan değişikliği hazırlanan 1455 ada 1 parsel 10347,07 m^2 büyüklüğündedir. Plan değişikliğine dahil alan ise 11238,88 m^2 büyüklüğündedir



Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2.2.1. Demografik

Bursa İli, ilçeleri içinde nüfus yoğunluğu karşılaştırıldığında Büyükorhan, Harmancık, İznik, Karacabey, Keles, Mustafakemalpaşa, Orhaneli ve Yenişehir ilçeleri dışındaki tüm ilçeler Türkiye geneli ortalamasının üzerindedir. Yıldırım ve Osmangazi İlçeleri yoğunluğu ise en yoğun, İstanbul İli ortalama değerinden daha yüksek yoğunlukta olduğu görülmektedir.

Bursa İli Mudanya İlçesinin 2019 yılı toplam nüfusu, 97.631 kişidir. Ömerbey Mahallesi nüfusu ise 7.955 kişidir. Ömerbey Mahallesi Mudanya kent merkezinde yer almakta olup Mudanya İlçesinin yapılaşan eski mahallelerindendir.

2.2.2. Ekonomik Yapı

Mudanya'da iş hacminin büyük bir çoğunluğunu ithalat işlemleri oluşturmaktadır. İthalat hem deniz, hem karayolu ile gelen sanayi mamullerinden, ihracat ise Bursa Organize Sanayi Bölgesi'nde faaliyet gösteren sanayi kuruluşlarının ürettikleri mamullerden ve gemilerle yapılan maden cevheri ihracatından meydana gelmektedir.

İlçede sanayi pek gelişmemiştir. Büyük sanayi kuruluşları olarak Yazaki ve Türk Prysmian fabrikaları ve yan sanayileri, küçük sanayi sitesi ve zeytinciler halinde (yenileme çalışmaları devam eden) çeşitli iş kollarında faaliyet gösteren 100 civarında işyeri, 300 civarında çalışan bulunmaktadır. Ayrıca ilçede büyüklü küçüklü zeytin işleme tesisleri mevcuttur.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

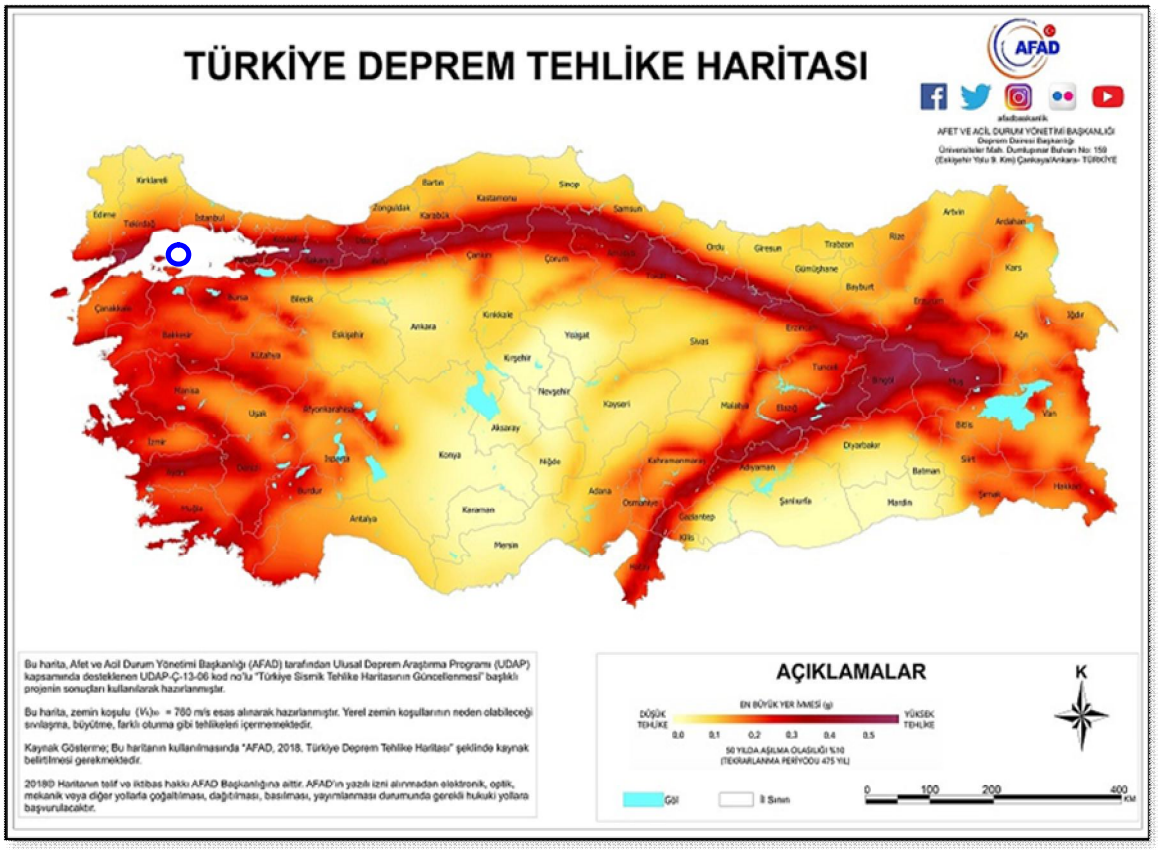
Planlama alanı içerisinde ulaşım altyapısı dışında önemli aksaklıklar bulunmamaktadır. Bölgenin güneyinden geçmekte olan İzmir-Bursa-Ankara çevre yolu önemli ulaşım arteridir. Yollar Bursa-Mudanya(D575) ana yoluna bağlı ve belediyelere hizmet veren bu yolu dik kesen ara yollar şeklinde devam etmektedir. Bölgeye deniz yolu ulaşımı da vardır. Mevcut ana yol güzergahı olan Bursa-Mudanya yolu nitelikli, refüjlü ve ihtiyacı karşılayabilecek kapasitededir. Bölgede yapılan yolların yapısı ise sabitleştirilmiş yol, toprak yol ve yer yer asfalt yol şeklindedir. Ayrıca sahil yolu ile İstanbul'a ulaşım sağlanmaktadır.

Alanda bulunan yapılar içme suyu ihtiyaçlarını şehir şebekesinden sağlamaktadır. Ayrıca planlama alanında atık su, doğalgaz, elektrik, telekom ve yağmursuyu alt yapı şebekeleri bulunmaktadır.

2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1.Depremsellik

Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre deprem tehlike durumu aşağıdaki haritada gösterilmiştir. Planlama alanı haritaya göre 0.3-0.4 aralığında orta tehlikeye daha yakındır.



Türkiye Deprem Tehlike Haritası

2.4.1. Jeolojik Yapı

Planlama alanında jeolojik etüdü etkileyecek bir plan değişikliği talebi bulunmamaktadır.

2.4.2. Morfolojik Yapı

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

2.4.2.1. Eğim Durumu

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

2.4.2.2. Yönelim Durumu

Alan, ağırlıklı olarak kuzeydoğudan güneybatıya doğru yükseldiğinden, planlama alanı geneli kuzeydoğu bakılıdır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

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

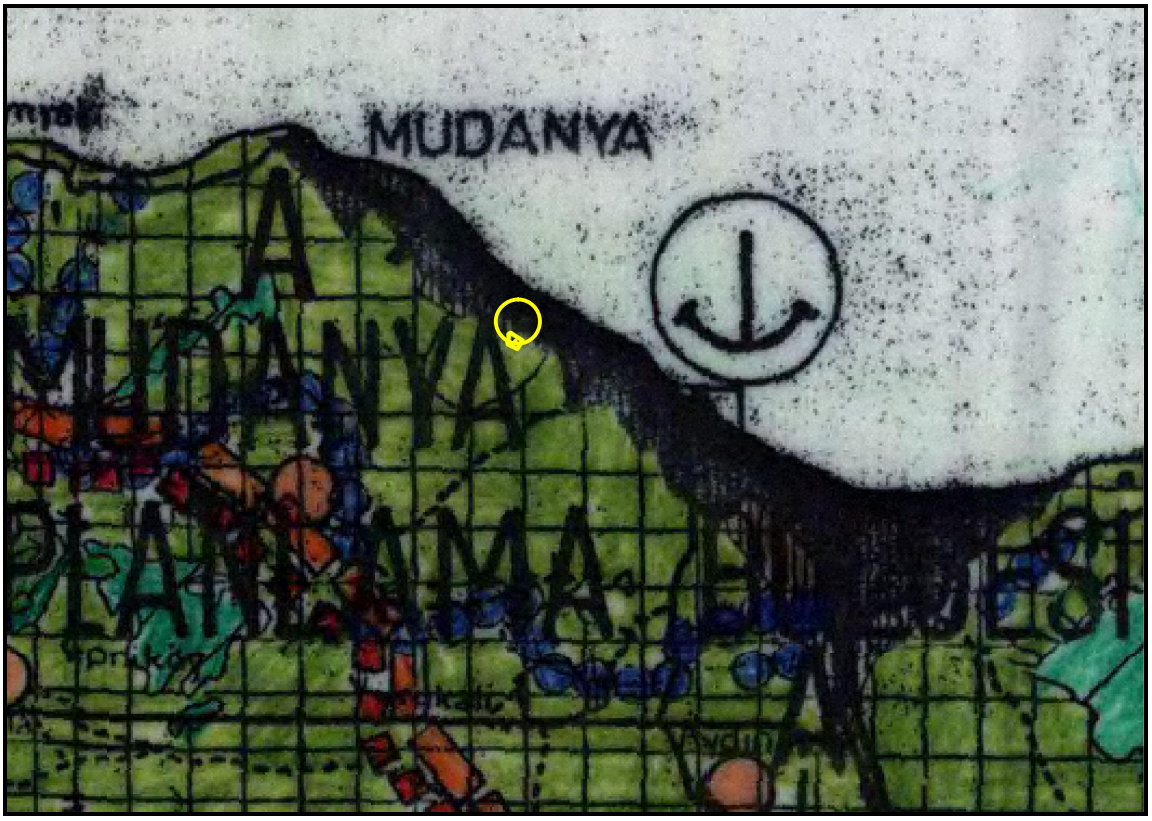
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı 1455 ada 1 sayılı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, özel mülkiyete aittir. Toplam alan büyüklüğü 10347,07 m^2'dir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1.1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

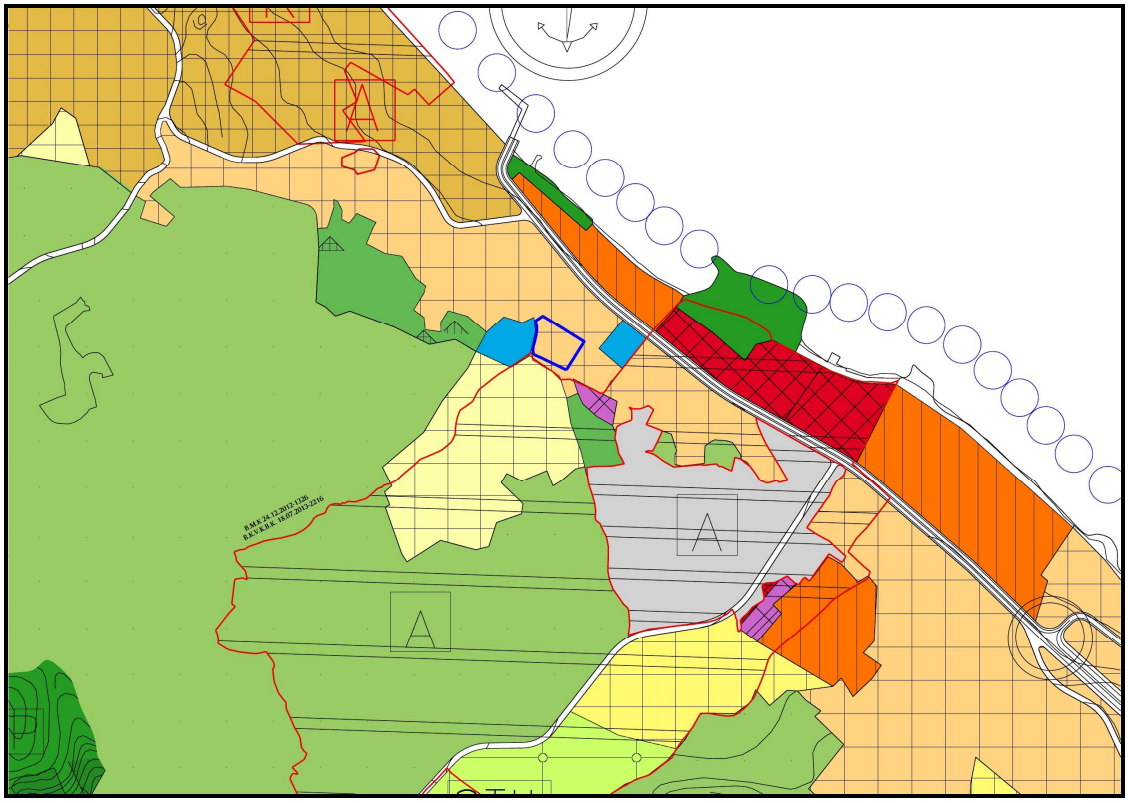
Planlama alanı mevcut 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Yerleşim Alanları lejantı altında "Planlama Alanı" olarak planlı durumdadır.



Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.7.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

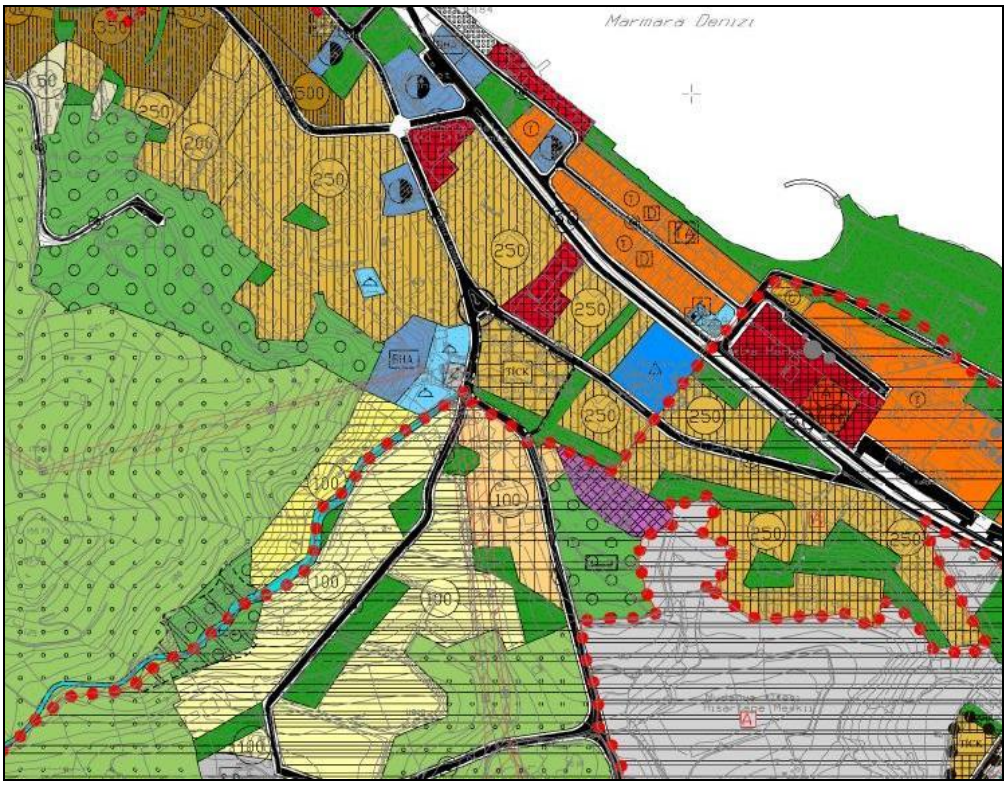
Plan değişikliği hazırlanan alan onaylı Mudanya Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Az Yoğunlukta Meskun Konut Alanı" olarak planlıdır.



Onaylı 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.7.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı Yenişehir 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Konut Ticaret Alanı” ve “Park Alanı” olarak planlı durumdadır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

2.7.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı Onaylı Mudanya 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında Emsal= 1.75, Yençok= 24.50 m yapılaşma koşulları ile "Ticaret Konut Alanı" olarak planlı durumdadır. Ayrıca söz konusu parsele ait

*"**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 terk edilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.*

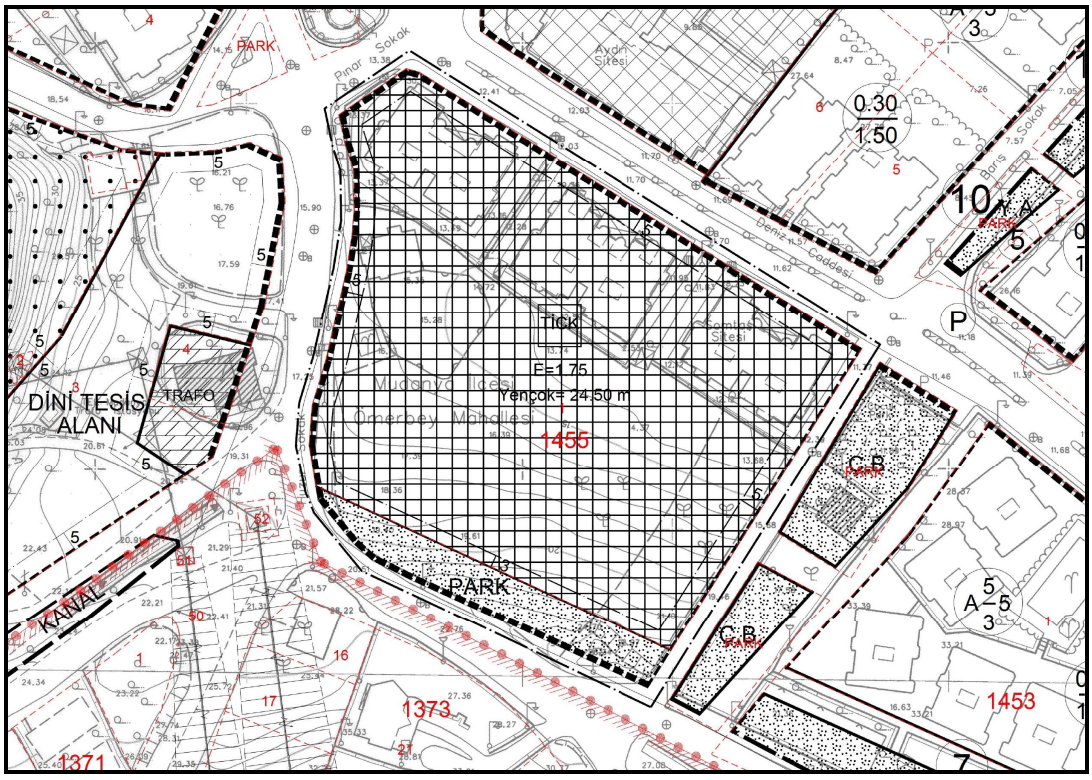
***3)** 1455 ada, 1 parselin alan toplamı 11238,88 m² olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır.*

***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 Belediyesi'nin, 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır."*

şeklinde plan notları mevcuttur.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

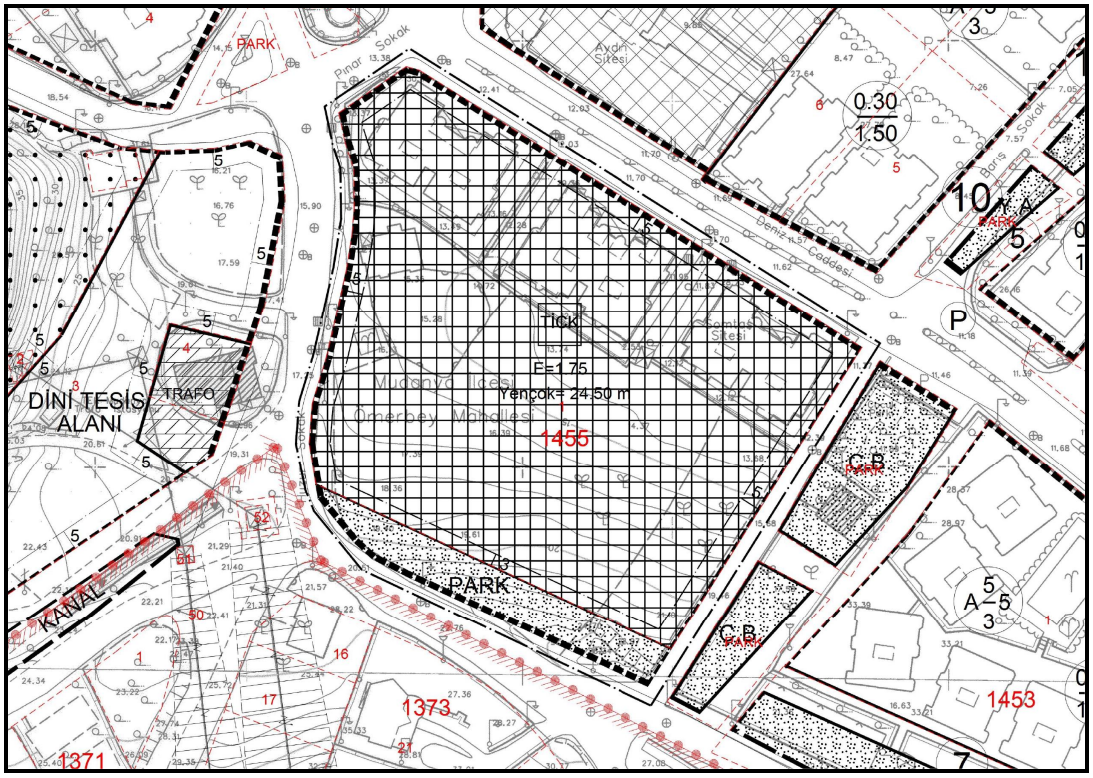
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

1455 ada 1 parsele ilişkin hazırlanan uygulama imar değişikliği 23.07.2019/1113 sayılı karar ile Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmış ve söz konusu plan yürürlüktedir. 1455 ada 1 parsele ait yürürlükteki planın plan notlarının 3. maddesinde "1455 ada, 1 parselin alan toplamı 11238,88 m² olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır." ibaresi olmasına rağmen Mudanya Belediye Başkanlığı emsalin net imar parsel alanı üzerinden hesaplanacağını belirtmesi nedeni ile parsel malikin mağduriyetliğine neden olmuştur. Ortaya çıkan bu mağduriyetliğin giderilmesi için tekrar plan değişikliği yapma gereği doğmuştur.

1455 ada 1 parsel için kentsel dönüşüm tadilatı yapılmış ve yapılan kentsel dönüşüm hesaplarında belirlenen terk (251,75 m² park terki)'den fazla terk edilmiştir. Yapılan kentsel dönüşüm tadilatı sonucunda Emsal = 1.75 Yençok= 24,50 m yapılaşma koşulları ile 10347,07 m^2 büyüklüğünde Konut Ticaret Alanı, 891,81 m^2 büyüklüğünde park alanı düzenlemiş ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 23.07.2019/1113 sayılı karar ile onaylanmıştır.

1455 ada 1 parsele ait yürürlükteki planın plan notlarında *"1455 ada, 1 parselin alan toplamı 11238,88 m² olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır."* ibaresi olmasına rağmen Mudanya Belediye Başkanlığı emsalin net imar parsel alanı üzerinden hesaplanacağını belirtmesi nedeni ile Emsal değeri net imar parseli üzerinden kentsel dönüşümde elde edilen inşaat alanına göre yeniden hesaplanmıştır.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Yapılan plan değişikliği sonrasında ortaya çıkan alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN (M2)	ORAN(%)	ALAN (M2)	ORAN(%)
KONUT TİCARET ALANI	10347.07	92.06%	10347.07	92.06%
PARK ALANI	891.81	7.94%	891.81	7.94%
PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALAN (BRÜT PARSEL ALANI)	11238.88	100.00%	11238.88	100.00%

3.2. PLAN NOTLARI

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 terk edilecektir. 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 Belediyesi'nin, 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.