

**BURSA İLİ, MUDANYA İLÇESİ, MÜRSEL MAHALLESİ,  
1658 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI  
DEĞİŞİKLİĞİ**

**İSMAİL ATAKAN AYVAZ**  
ŞEHİR PLANLAMA GAYRİMENKUL  
MÜHENDİSLİK İNŞ.TURİZM SAN.ve TİC.LTD.ŞTİ.  
Altınşehir Mh.204.Sk.No:34 D:1 Nilüfer/BURSA  
Tel:0224 413 63 52 Faks:0224 413 65 16  
Bursa Tic.Sic.No:61216 Mersis No:0710091182300015  
Nilüfer / T.C. 271 069 1825  
**İ. Atakan AYVAZ**  
Şehir Plancısı  
Oda Sic. No: 2086

**TURGUT YALGI**  
A GRUBU ŞEHİR PLANLACISI  
Oda Sicil No 271 / Oda Sicil No: 1607007  
Dış. No: 2007 / 3801  
Göğçe / M. Kemal Bulvarı / Apt. A Blok / Kat: 10 / D: 10 / 1607007  
T.C. 271 069 1825 / T.C. 271 069 1825 / Oda Sicil No: 2086

Plan İşlem Numarası:

UIP- 4587.35

Mudanya Belediye Meclisi'nin ...../...../.....  
tarih ve ..... sayılı kararı ile uygun  
bulunmuştur.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
28.01.2020 tarih ve 289.. sayılı kararı ile  
onaylanmıştır.

**DEĞİSTİRİLEREK  
UYGUN BULUNDU**  
**Alınur AKTAŞ**  
Büyükşehir Belediye Başkanı

**ATAKAN AYVAZ LTD. ŞTİ.**

## İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI.....	3
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ .....	4
2.1. Planlama Alanının Konumu.....	4
2.2. Ulaşım İlişkileri .....	4
3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ .....	5
3.1. Eğim Durumu .....	5
3.2. Yükseklik Durumu.....	5
Planlama alanı güneybatıdan kuzeydoğuya doğru denizden ortalama 91-96 m yüksekliktedir.....	5
3.3. Yönlenme Durumu .....	5
3.4. Jeolojik Durum .....	5
4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU .....	6
4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu.....	6
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI.....	6
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU .....	6
6.1. Planlama Alanının Meriyetteki Mudanya Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Durumu .....	6
6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Durumu .....	7
6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Durumu .....	8
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI .....	9
7.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Kullanımları.....	10
7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Notları .....	10

**ŞEKİL LİSTESİ**

Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu.....	4
Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri.....	5
Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri.....	6
Şekil 4: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu.....	7
Şekil 5: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu .....	8
Şekil 6: 1658 Numaralı Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği .....	10
<b>TABLO LİSTESİ</b>	
Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Kullanımları.....	10

## 1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Mudanya İlçesi, Mürsel Mahallesi, 1658 parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parselin mevcut durumuna bakıldığında yapılaşma süreci başladığı görülmektedir. Planlama alanı Eğitim Caddesi'nin (15 metre) kuzeydoğusunda kalmakta olup, hem Eğitim Caddesi üzerinden hem de parselin batısındaki 10 metre genişliğindeki ulaşım aksı üzerinden giriş almaktadır.

Mudanya Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda; planlama alanının bir kısmı "Çok Seyrek Yoğunlukta Meskun Konut Alanı" , bir kısmı ise "Kentsel Sosyal Donatı Alanı" olarak planlanmıştır. Söz konusu parsellerin çevresinde ağırlıklı olarak Konut Alanları, Yeşil Alanlar, Donatı Alanları ve Tarım Alanları yer almaktadır.

1/5000 Ölçekli Mudanya Nazım İmar Planı'nda; 1658 parselin bir kısmı "Çok Az Yoğunluklu Meskun Konut Alanı", bir kısmı ise "Park ve Yeşil Alan"da kalmaktadır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/1000 Ölçekli Bademli Uygulama İmar Planı'nda 1658 numaralı parsel, "Ayrık Nizam 2 Kat, E:0.30 yapılaşma koşullu Konut Alanı"nda kalmaktadır.

Söz konusu alanda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile; planlama alanına ilişkin fonksiyon ve yapılaşma koşulları değiştirilmeden uygulamada yaşanan problemlerin çözümü için, uygulamaya yönelik plan notu ilavesi talep edilmektedir.

## 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

### 2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Mürsel Mahallesi'nde bulunan yaklaşık 5217,26 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde yoğunluklu olarak Konut Alanları, Eğitim Alanları ve Park Alanları bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

### 2.2. Ulaşım İlişkileri

Söz konusu parselin ulaşım ilişkileri incelendiğinde; Eğitim Caddesi'nin (15 metre) kuzeydoğusunda kalmakta olup, mevcutta bu akstan giriş almaktadır. Ayrıca parselin batısında tüm parsel cephesi boyunca planlanmış 10 metre genişliğinde bir ulaşım aksı mevcut olup bu aks henüz fiilen açılmamıştır.





Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

### 3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

#### 3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından orta eğim derecesine sahip olup, eğim %5-10 arasında değişmektedir.

#### 3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı güneybatıdan kuzeydoğuya doğru denizden ortalama 91-96 m yükseklikindedir.

#### 3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli güneybatı bakılıdır.

#### 3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanında jeolojik etüdü etkileyecek bir plan değişikliği talebi bulunmamaktadır.

## 4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

### 4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanında, mevcutta yapılaşma süreci başlamıştır. Alan genelinde ağırlıklı olarak Konut Alanı, Özel Eğitim Alanı ve Yeşil Alan kullanımları mevcuttur.

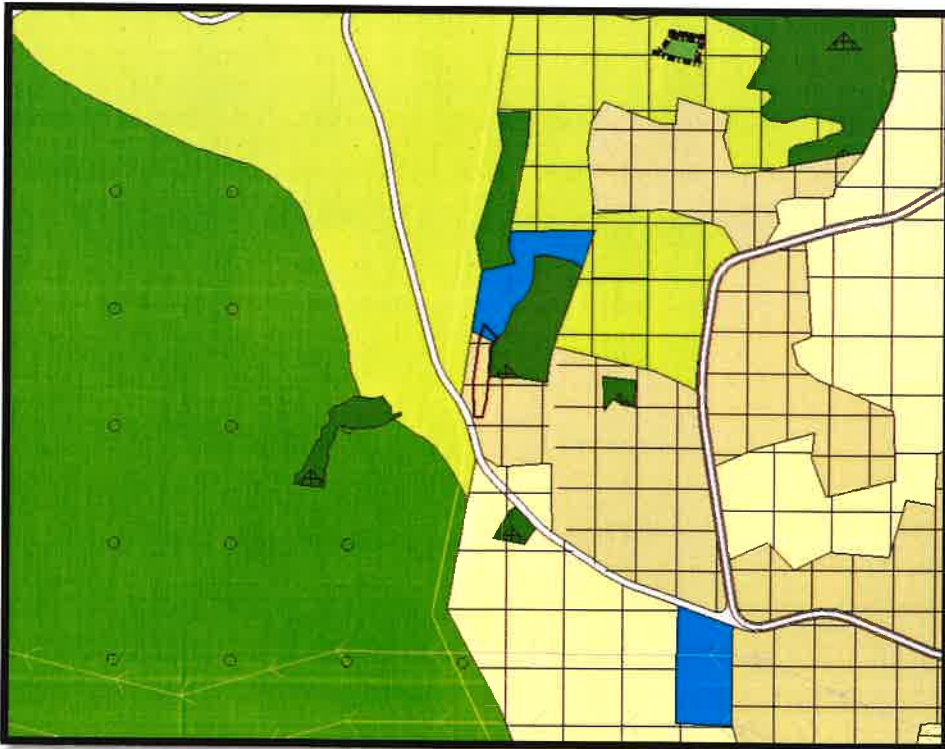
## 5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 1658 sayılı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, tamamı özel mülkiyettir. Toplam alan büyüklüğü 5217,26 m<sup>2</sup>'dir.

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

### 6.1. Planlama Alanının Meriyetteki Mudanya Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Durumu

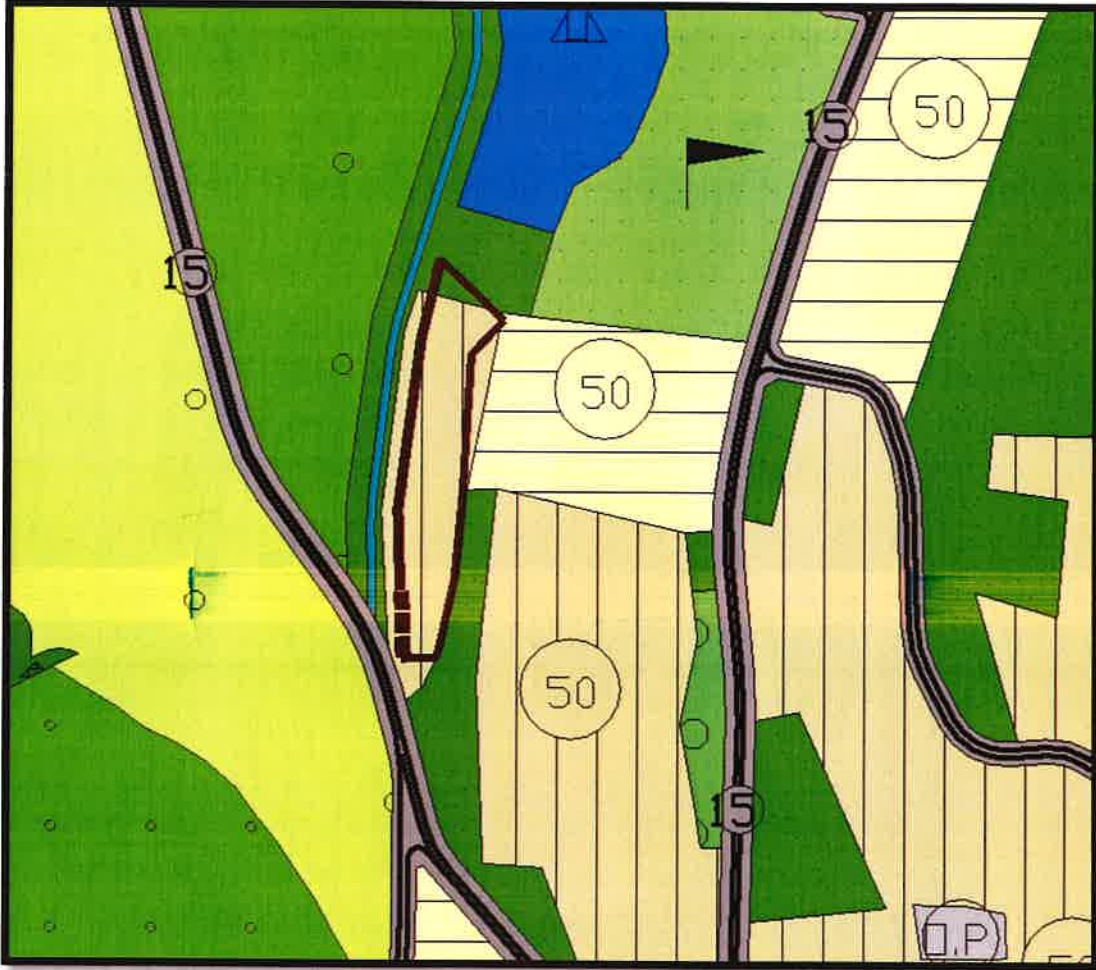
Mudanya Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda; planlama alanının bir kısmı "Çok Seyrek Yoğunlukta Meskun Konut Alanı" , bir kısmı ise "Kentsel Sosyal Donatı Alanı" olarak planlanmıştır. Söz konusu parselin çevresinde ağırlıklı olarak Konut Alanları, Yeşil Alanlar, Donatı Alanları ve Tarım Alanları yer almaktadır.



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

## 6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Durumu

Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Mudanya Nazım İmar Planı'nda; 1658 parselin bir kısmı "Çok Az Yoğunluklu Meskun Konut Alanı", bir kısmı ise "Park ve Yeşil Alan"da kalmaktadır.

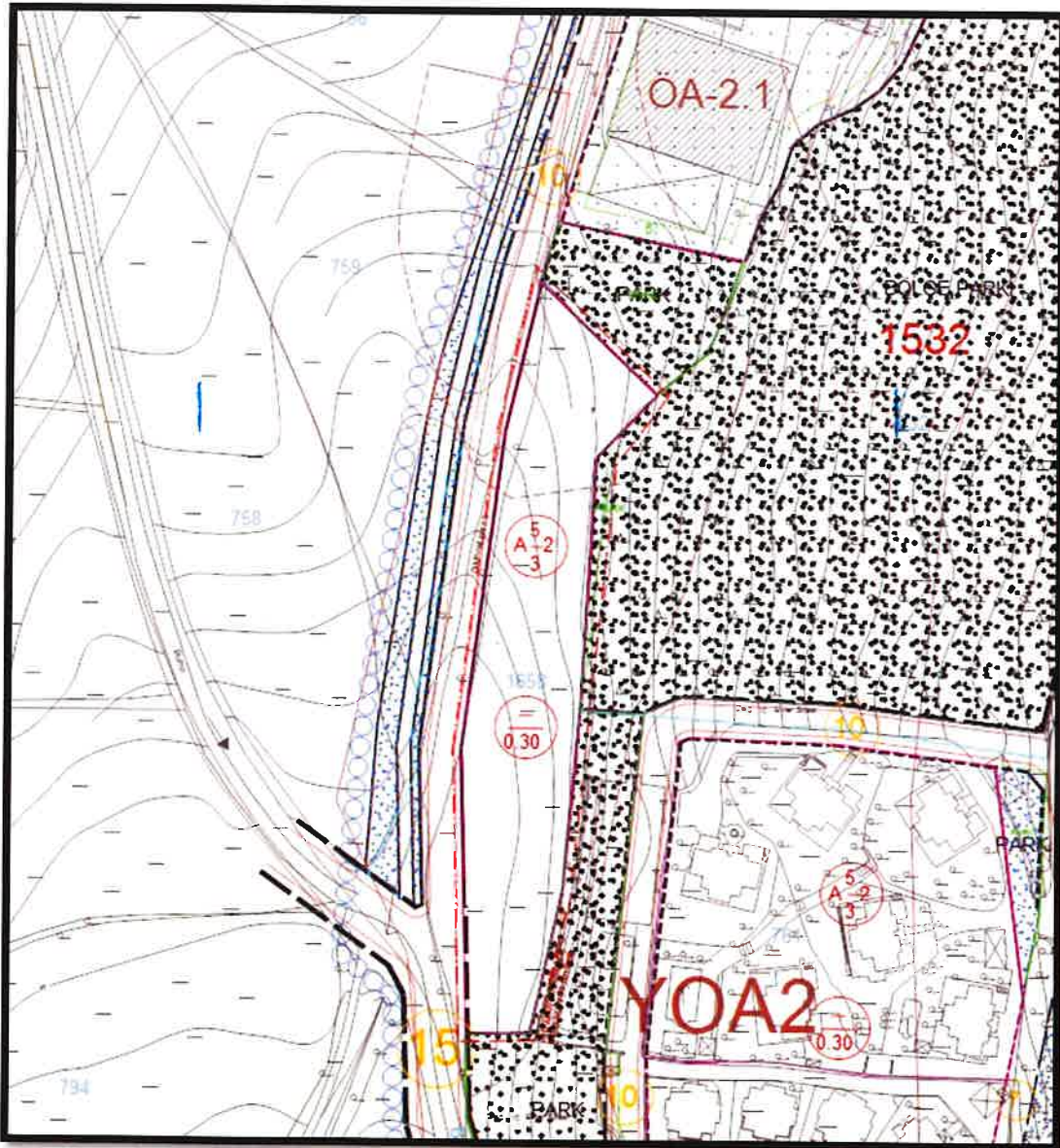


Şekil 4: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu



### 6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/1000 Ölçekli Bademli Uygulama İmar Planı'nda 1658 numaralı parsel, "Ayrık Nizam 2 Kat, E:0.30 yapılaşma koşullu Konut Alanı"nda kalmaktadır. Parcele ilişkin çekme mesafeleri ön bahçe 5 metre, yan bahçe 3 metre olarak belirlenmiştir. Planlama alanı içerisinde bulunduğu 1/1000 Ölçekli Bademli Uygulama İmar Planı'nın batı kısmındaki plan sınırında bulunmaktadır.



Şekil 5: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

## 7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Mürsel Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21B24A1A pafta, 1658 numarada kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Bademli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; planlama alanına ilişkin fonksiyon ve yapılaşma koşulları değiştirilmeden uygulamada yaşanan problemlerin çözümü için, uygulamaya yönelik plan notu ilavesi yapılmıştır.

Planlama alanının batısından bir dere aksı geçmektedir. Özellikle iklim değişikliğinin ve küresel ısınmanın etkileriyle günümüzde ani su baskınları riski oldukça artış göstermiştir. Dere akış hatlarındaki görüntü ve koku kirliliği bölgedeki yapıların yaşanılabilirliğini olumsuz yönde etkilemektedir.

Bahsedilen riskler ve olumsuzluklar nedeniyle planlama alanında yapıların, derenin mevcut olduğu kottan daha yüksekte yapılması planlanmıştır. Planlama alanının; mevcut planın batı sınırında yer alması, çevresinde park alanlarının mevcut olması ve yöneliş itibari ile yapılaşmanın mevcut olmadığı bölgeye bakıyor olması gibi sebepler ile planlama açısından yükseklik artışının herhangi bir alanı etkilemeyeceği aşikardır.

Tüm bu sebepler ile planlama alanında subasman kotu +2.80 metre olarak düzenlenebilmesi için parsele plan notu ilavesi yapılmış olup, subasman kotunun ve buna bağlı olarak yüksekliğin değişmesi ile herhangi bir bodrum kat açığa çıkarılmamış ve kat adedi değiştirilmemiş, alınan ruhsattaki projesine birebir uygun olarak uygulama yapılmış olup sadece dere kotundan yüksekte yapılaşma amacıyla subasman kotu yükseltilmiştir. Planlama alanında kat adedi, emsal, yapı yaklaşma mesafeleri aynen korunmuştur.



Şekil 6: 1658 Numaralı Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

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

Planlama alanının fonksiyonu ve yapılaşma koşulları korunmuş olup, plana ilişkin alan büyüklükleri aşağıdaki gibidir.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )
KONUT ALANI	5217,26	5217,26

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

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

- 1) Subasman +2.80 metre olacaktır.
- 2) Subasman kotunun altında bağımsız bölüm ve bağımsız bölüm eklentisi yapılamaz.