

BURSA İLİ, MUDANYA İLÇESİ, MUSABEY MAHALLESİ
1043 ADA 1-2-5 PARSELLER VE 1055 ADA 1 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



Murat İLKME
Şehir Planlama
Gayrimenkul Değerleme
Alıncılar Mh. A. L. İnci Kaşları Cd.
Acarlar Sit. A Blok No:46/13
Tel:0 225) 413 33 84 Nilüfer/BURSA
Nişancı Y.D. 473 019 8999
T.C. No: 3652 568 7756

Murat İLKME
Şehir Plancısı
Oda No: 3322
Dip. No: 183 (D.E.Ü)

T.C. İLKİ
A. Oda No: 1661007
Cekirge No: 3301
Tel: 022 413 33 84
Nişancı Y.D. No: 473 019 8999
Tel: 022 413 33 84
BURSA

Katip Üye
Hayati SAMAST
KATIP ÜYE

Katip Üye
Mehmet ER
KATIP ÜYE

Plan İşlem Numarası:
UIP- **4275,63**

Mudanya Belediye Meclisi'nin **31/12/2020**
tarih ve **20** sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Hayri TÜRKYILMAZ
Mudanya Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
25/12/2020 tarih ve **484** sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alihur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

TMMOB Şehir Plancıları Odası

KAYDEDİLMİŞTİR



3MGCAH65

MD Tarihi: 02.12.2019
Proje Kayıt No: 16-2019-10843
Üye: MURAT İLKME (3322)

Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kusurluğunun bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.

KONUMU:

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Mudanya İlçesi, Musabey Mahallesi sınırlarında yer alan 1043 ada 1-2-5 parseller, 1603 ada 1 parsel ve 1055 ada 1 parsel ile bu parseller arasında kalan kadastral yol alanlarıdır. **Planlama Alanı toplam 9631,45 m²'dir.**



ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	NİTELİĞİ
1043	1	2101.30	ARSA
1043	2	2801.00	5 KATLI 4 BLOK APARTMAN VE ARSASI
1043	5	1278.93	ARSA
1603	1	615.67	ARSA
1055	1	1320.39	PARK
KADASTRAL YOL		1514.16	
TOPLAM		9631.45	

İmar Planı Değişikliğine konu bölge konum olarak Mudanya ilçe merkezinin güneyinde, Dik Bayır Sokak ile 300.Sokak arasında kalmaktadır.

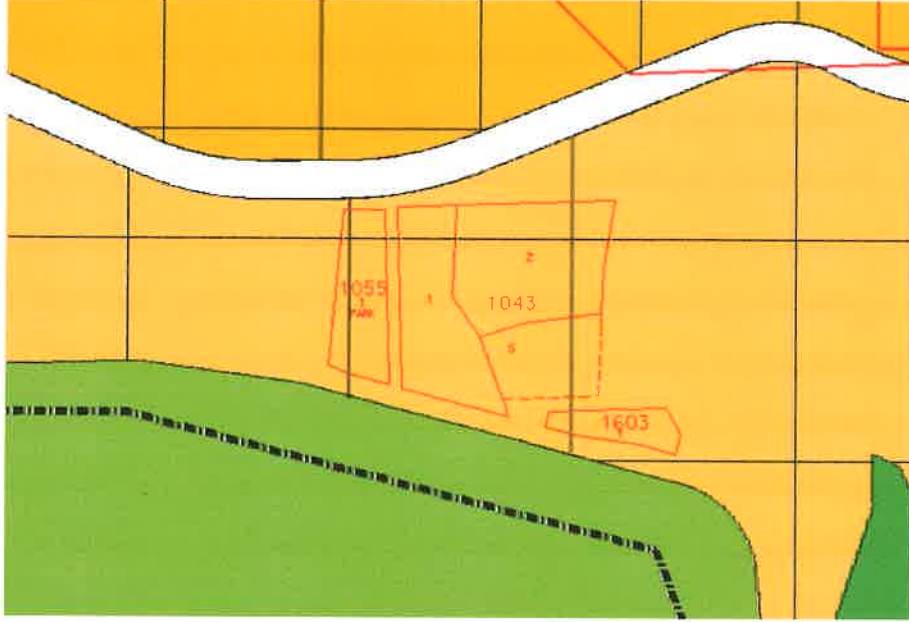
MEVCUT DURUM:



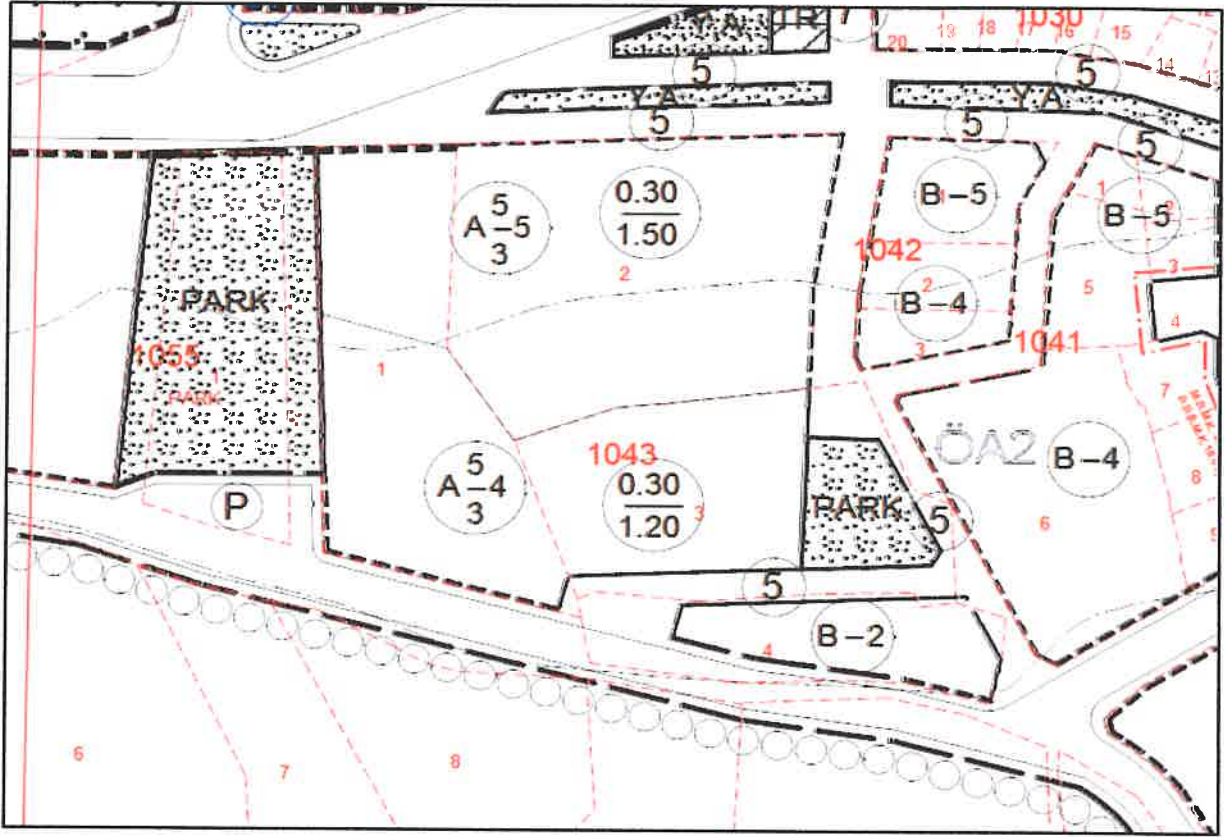
İmar Planı Değişikliğine konu parsellerden, 1403 ada 1 parsel üzerinde 2 bloktan oluşan Erdoğan Sitesi, 1403 ada 2 parsel üzerinde 4 bloktan oluşan Melih Sitesi yer almakta olup 1043 ada 5 parsel boş durumda olup 1055 ada 1 parsel üzerinde ise Deniz Parkı yer almaktadır.

MEVCUT PLAN KARARLARI:

İmar Planı Değişikliğine konu bölge 1/25000 ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında: **"seyrek yoğunluklu meskûn konut alanında"**, 1/5000 ölçekli Mudanya Nazım İmar Planında: **"kısmen 250 ve kısmen 200 kişi/ha yoğunluklu mevcut konut alanında, kısmen park alanında"** kalmaktadır.



İmar Planı Değişikliğine konu bölge 1/1000 ölçekli Mudanya Revizyon İmar Planında: **"3514,95 m²'si ayrıık nizam 5 katlı taks=0,30 kaks=1,50 yapılaşma koşullu konut alanında, 2655,08 m²'si ayrıık nizam 4 katlı taks=0,30 kaks=1,20 yapılaşma koşullu konut alanında, 2120,84 m²'si park alanında, 390,41 m²'si yol ve otopark alanında"** kalmaktadır.

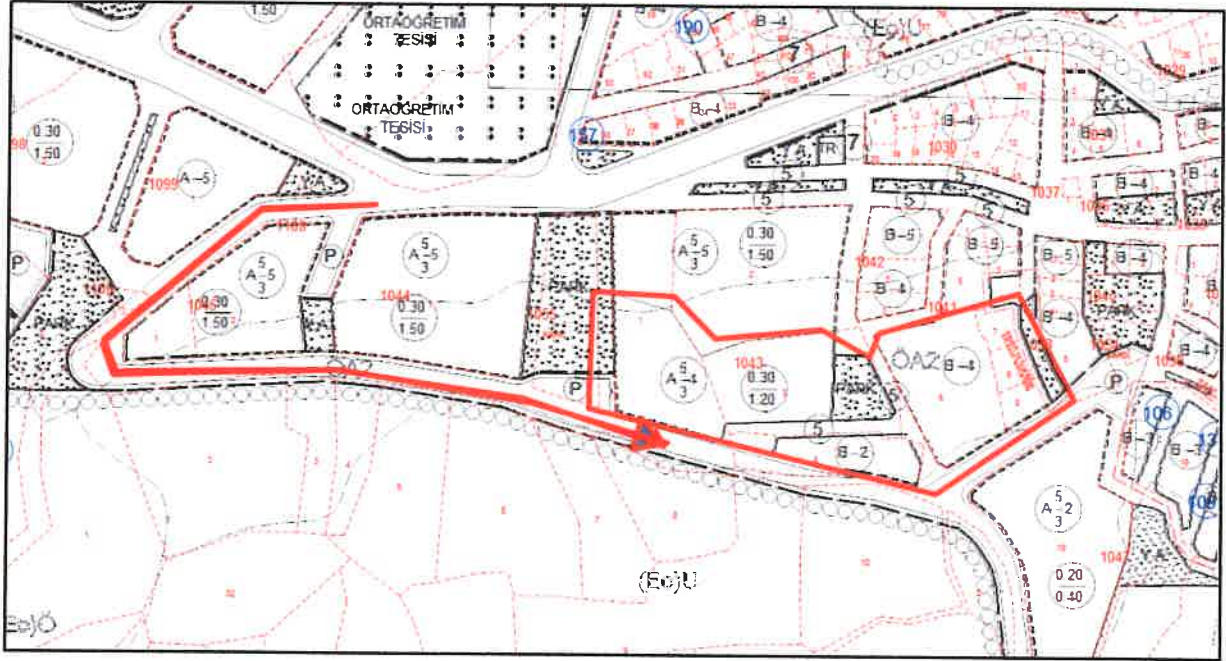


Mevcut 1/1000 ölçekli İmar Planında toplam konut alanı 6170,03 m², park alanı 2120,84 m², yol ve otopark alanı 390,41 m² olup toplam alan 8681,28 m²'dir.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇELERİ VE PLAN KARARLARI:

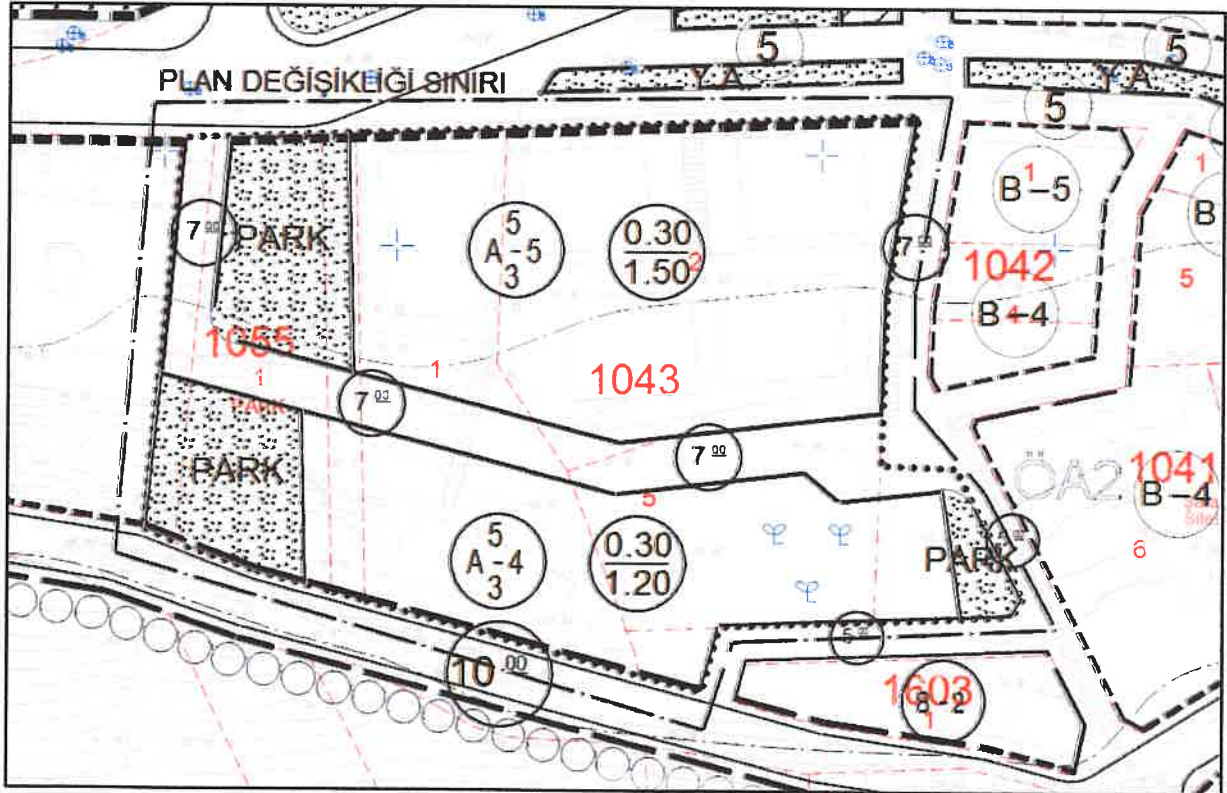
İmar Planı Değişikliğine konu bölge topoğrafik olarak kuzey yönünden güney yönüne yükselen eğimli bir yapıya sahiptir. Parsellerin kuzeyinden geçen Dik Bayır sokak ile güneyinden geçen 300.sokak arasında ~40 metre civarında kot farkı bulunmaktadır. Bu sebeple kuzey-güney istikametinde imar planında tariflenen yollarda mevcut durumda merdiven ile çözümlenmiş durumdadır.

Bölgenin eğimli yapısı ve topoğrafik özellikleri imar planında tariflenen bazı yol hatlarının fiili durumda açılmamasına sebep olmakta bazı parsellerin erişilebilirliğinde aksaklıklara sebep olmaktadır. Bölgenin güney kısmında yer alan 1043 ada 1 ve 3 parseller, 1603 ada 1 parsel ile 1041 ada 6-8-9 parsellere herhangi bir acil durum sebebiyle ambulans, itfaiye vb. ulaşımı gerektiğinde ~500 metre yol dolaşılması gerekmektedir.



Belirtilen sebepler bölgenin yol hatlarının topoğrafyaya uygun olarak tekrar değerlendirilmesi zorunluluğu ortaya çıkarmış olup bu yönde imar planı hazırlanması yönünde gereksinim ortaya çıkmıştır.

Yukarıda belirtilen gerekçelerle 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Hazırlanan İmar Planı Değişikliği dahilinde kalan 1043 ada 1-2 ve 5 parseller uygulama görmüş olup arsa vasfına dönüşmüşler, 1043 ada 1 ve 2 parseller yapılaşmış

durumdadır. **Parsellerin uygulama görmüş olmasından dolayı toplam yüzölçümleri olan 6181,23 m2'nin korunması gerekliliği olup belirtilen sebeple imar planı değişikliğinde konut alanı toplamı 6181,23 m2 olarak belirlenmiştir. Bölgede imar uygulaması yapılabilmesi için şuyulandırma alanı sınırı tariflenmiştir.**

1043 ada 1 parseli kuzey bölümü ile 1043 ada 2 parselin yapılaşma şartları mevcut imar planında olduğu gibi ayırık nizam, 5 katlı, taks=0,30, kaks=1,50, yollardan 5 metre, komşu parsellerden 3 metre olarak tariflenmiş, 1043 ada 1 parselin güney bölümü ile 1043 ada 5 parselin yapılaşma şartları mevcut imar planında olduğu gibi ayırık nizam, 4 katlı, taks=0,30, kaks=1,20, yollardan 5 metre, komşu parsellerden 3 metre olarak tariflenmiştir.

Topoğrafya göz önüne alınarak alanın doğusundan geçen 7 metrelik yol, 1043 ada 2 parsel ile 1043 ada 5 parsel arasından geçecek şekilde batı yönüne çevrilerek 1044 ada 1 parsel sınırından tekrar kuzeye çevrilerek bağlantı oluşturulmuştur. 1603 ada 1 parselin doğusundan geçen 5 metrelik yol hattı korunmuştur.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği sonrasında oluşan arazi kullanım durumu, mevcut durumla karşılaştırmalı olarak aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

FONKSİYON	Mevcut Plan (m2)	Öneri Plan (m2)
KONUT	6170.03	6181.23
PARK	2120.84	1409.17
YOL	390.41	1090.88
TOPLAM	8681.28	8681.28

* 1043 ada 1-2-5 parsellerin toplam yüz ölçümü 6181.23 m2'dir.
 ** Parseller uygulama gördüğünden öneri plandaki konut alanı parsellerin toplam yüzölçümüne eşitlenmiştir.
 *** Konut alanında 11.20 m2 artış, park alanında 711.67 m2 azalma olurken yol alanı 700.47 m2 arttırılmıştır.
 **** Mevcut inşaat alanı (3514.95 m2 x 1.50) + (2655.08 m2 x 1.20) = 8458.51 m2 olup öneri plan inşaat alanı (3725.54 m2 x 1.50) + (2455.69 m2 x 1.20) = 8535.13 m2'dir.

ADA	PARSEL	Tapu Alanı (m ²)	İmar Planında Önerilen Konut Adası (m ²)
1043	1	2101,30	3725,54
1043	2	2801,00	
1043	5	1278,93	2455,69
		6181,23	6181,23

Hazırlanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğinde bahse konu alandaki parsellerin tapu alanları plan değişikliğinde değişmemiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği sonrasında konut alanında 11,20 m2 artış meydana gelmiş olup park alanında 711,67 m2 azalma olmasına rağmen yol alanında 700,47 m2 artış meydana getirilerek toplam donatı alanı eşitlenmeye çalışılmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğinde amaçlanan yol hatlarının topoğrafyaya uygun olarak tekrar değerlendirilmesi ve tüm parsellere sağlıklı ulaşımın sağlanabilmesidir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygundur.