MUDANYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

ÇAĞRIŞAN – GÖYNÜKLÜ BÖLGESİ REVİZYON + İLAVE

(ÇAĞRIŞAN-GÖYNÜKLÜ-AYDINPINAR YERLEŞİM BÖLGELERİ DIŞINDA KALAN ALAN)

UYGULAMA İMAR PLANI ASKI İTİRAZLARI DEĞİŞİKLİKLERİNE İLİŞKİN;
ASKI İTİRAZLARI PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-

Sayra TEMEL A Grubu Şehir ve Bölge Plancısı Oda Sicil No: 1259 Dip.No: 17823-Y.Ü.	KENTTASARIM ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ. Uluyol Caddesi İpekteki Plaza No:28 K:3 D:304 Tel:0224 252 85 70 - 71 Osmangazi / BURSA Uludağ V.D. 644 043 5991 Tic. Sic.No: 35719 KENTTASARIM ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ " A Grubu Şehir Planlama "
Volkan ÖZBEK KATİP ÜYE	Gülben EROL KATİP ÜYE
Mudanya Belediye Meclisi'nin 06 / 09 / 2024 Tarih ve 190 Sayılı Kararı ile uygun bulunmuştur.	T.C. Mustafa Orkun GAZİOĞLU MECLİS 1. BAŞKAN VEKİLİ
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16 / 12 / 2024 Tarih ve 1306 Sayılı Kararı ile onaylanmıştır.	T.C. Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı DEĞİŞTİRİLEREK UYGUN BULUNDU

Bursa İli, Mudanya İlçesi 1/1000 Ölçekli Çağrışan – Göynüklü Bölgesi Revizyon + İlave (Çağrışan-Göynüklü-Aydınpınar Yerleşim Bölgeleri Dışında Kalan Alan) Uygulama İmar Planı Askı İtirazları Değişiklikleri Mudanya Belediye Meclisi'nin 05.01.2024 Tarih ve 2024/05 Sayılı Kararı ile değerlendirilerek Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne gönderilmiştir. Söz konusu askı itirazları Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.02.2024 Tarih ve 264 Sayılı Kararı ile değiştirilerek onaylanmıştır.

Onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Askı İtirazları Değişiklikleri 02.04.2024 tarihinde askıya çıkarılarak 1 (Bir) ay süre ile askıda kalmıştır. Askı sürecinde itirazlarda bulunulmuştur.

İtirazlar Mudanya Belediyesince ve İmar Komisyonunca değerlendirilmiştir. Söz konusu itirazlara yönelik olarak uygun bulunan itirazlara ilişkin plan değişiklikleri hazırlanmıştır. Uygun bulunmayan itirazlara ilişkin de neden uygun olmadığına dair gerekçeler ile açıklanmıştır.

1. Çağrışan Mahallesi 1121 Nolu Parsel malikleri Bilal EVREN ve İsmail EVREN'in 15.04.2024 Tarih ve 10219 Sayılı dilekçesinde;

"Parselinden yol geçmesine,"

İtiraz etmekte olup,

"Eski halinin korunmasını,"

Talep etmektedir.

Söz konusu itiraza ve talebe istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

"DSİ ve BUSKİ'den alınan güncel görüşler işlendiği için,"

İtiraz ve talep uygun görülmemiştir.

2. Çağrışan Mahallesi 1126 Nolu Parsel maliki Rıdvan ÇARŞANLI'nın 15.04.2024 Tarih ve 10279 Sayılı dilekçesinde;

"Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın izni, Mudanya Asliye Ceza Mahkemesi'nin 1996/164 sayılı kararı ile yapılan binanın park alanı olarak planlanmasına,"

İtiraz etmektedir.

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

"Söz konusu itiraza yönelik imar hatlarının düzeltilmesi,"

Uygun görülmüştür.

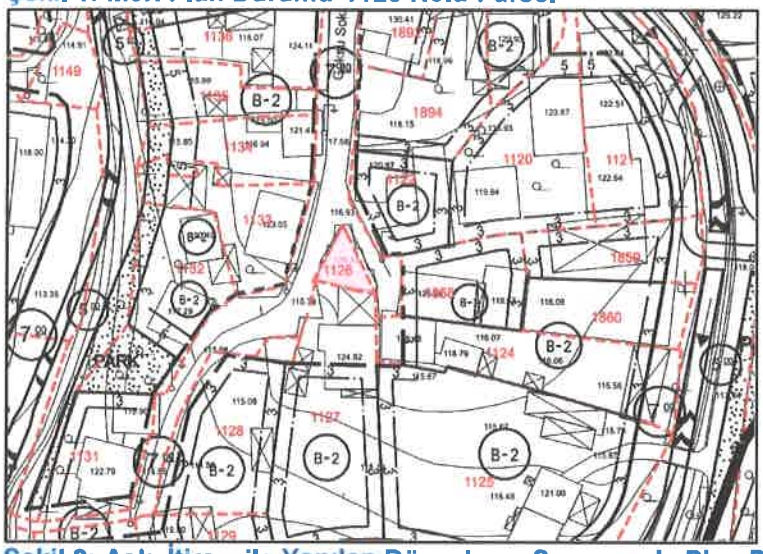
Alınan Meclis Kararına istinaden;

Meri planda 1126 Nolu Parselin bulunduğu alanda düzenleme ile söz konusu parselin bulunduğu alanda Meydan Alanı düzenlenmiş olup, parsel üzerindeki binanın ekonomik ömrünü tamamlaması sonucunda Belediyenin kamulaştırması ile oluşturulacak şekilde düzenleme yapılmış iken,

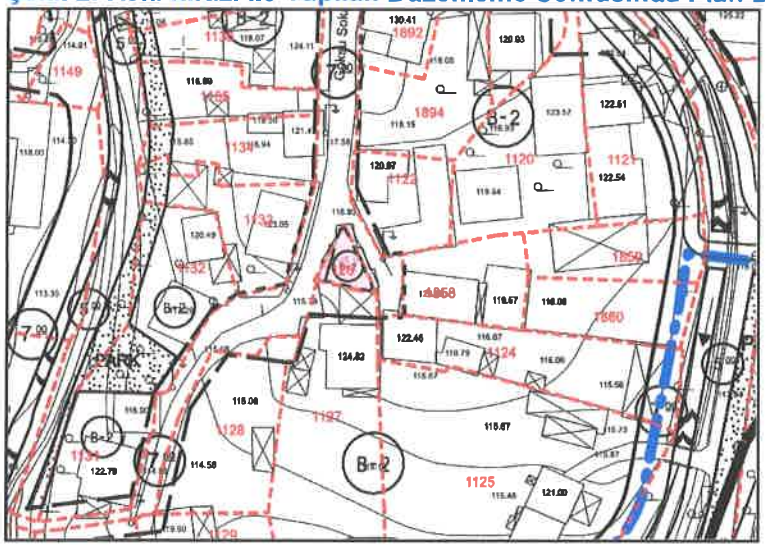
Alınan karara istinaden söz konusu parselin bulunduğu alan "Bitişik Düzen 2 Kat (B-2) Konut Alanı" olarak düzenlenmiştir.

Adres : Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304-305 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 - 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

Şekil 1: Meri Plan Durumu-1126 Nolu Parsel



Şekil 2: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasında Plan Değişikliği Durumu-1126 Nolu Parsel



3.Çağrışan Mahallesi 1084 Nolu Parsel maliki İrfan DURMAZ'ın 15.04.2024 Tarih ve 10280 Sayılı dilekçesinde;

"Parselin yola terk olmasına,"

İtiraz etmektedir.

Söz konusu itiraza ve talebe istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

"İmar hattının kadastral sınıra taşınması yol güzergâhını etkilediğinden,"

İtiraz uygun görülmemiştir.

4.Çağrışan Mahallesi 1127 Nolu Parsel maliki Hasan Altuğ BİLGİN'in 18.04.2024 Tarih ve 10854 Sayılı dilekçesinde;

"Parselde bulunan binanın yeşil alan veya park alanı içine alınmamasını,

Talep etmektedir.

Söz konusu talebe istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

"Söz konusu parselde bulunan bina yeşil alan planlanmadığından,"

İtiraza ilişkin değerlendirme yapılamamıştır.

Adres : Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304-305 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 - 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

5.Çağrışan Mahallesi 1101 Nolu Parsel malikleri Mustafa Kemal BAYRAM, Rafet BAYRAM, Yaşar BAYRAM'ın 22.04.2024 Tarih ve 11067 Sayılı dilekçesinde;

"Mevcutta bulunan zemin kat ve 2. kat dükkan, 3. ve 4. katlar konut nitelikli yapının aynen korunarak, iptal edilen plandaki haline geri çevrilmesi,"

Talep etmektedir.

Söz konusu talebe istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

"İptal edilen planda da 2 kat yapılaşma izni verildiğinden ve kat artışı, plan bazında nüfus ve yoğunluk artışı getirdiğinden,"

İtiraz uygun görülmemiştir.

6.Çağrışan Mahallesi 1127 Nolu Parsel maliki Melek UCA'nın 24.04.2024 Tarih ve 11300 Sayılı dilekçesinde;

"Parselin etrafında yaya yolu planlanırken mevcut binanın dikkate alınmamasına itiraz ve yolun tekrar planlanarak yapının korunmasını,"

Talep etmektedir.

Söz konusu talebe istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

"Söz konusu itiraza yönelik imar hatlarının düzeltilmesi,"

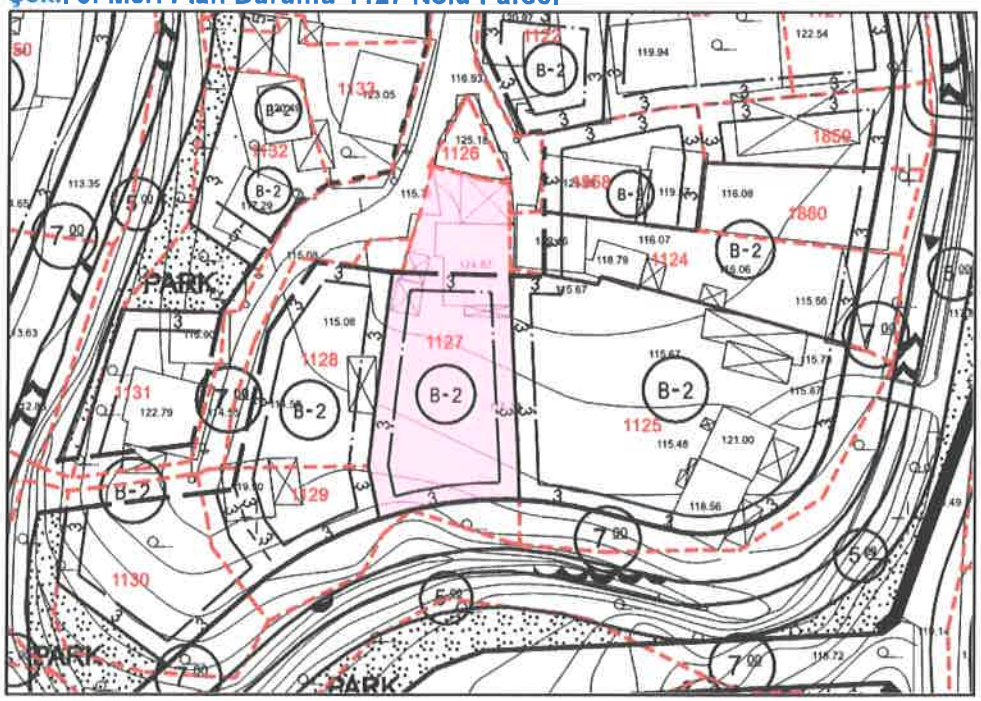
Uygun görülmüştür.

Alınan Meclis Kararına istinaden;

Meri planda 1127 Nolu Parselin kuzeyindeki alan 1126 Nolu Parsel ile birlikte Meydan Alanı düzenlenmiş olup, parsel üzerindeki binanın ekonomik ömrünü tamamlaması sonucunda Belediyenin kamulaştırması ile oluşturulacak şekilde düzenleme yapılmış iken,

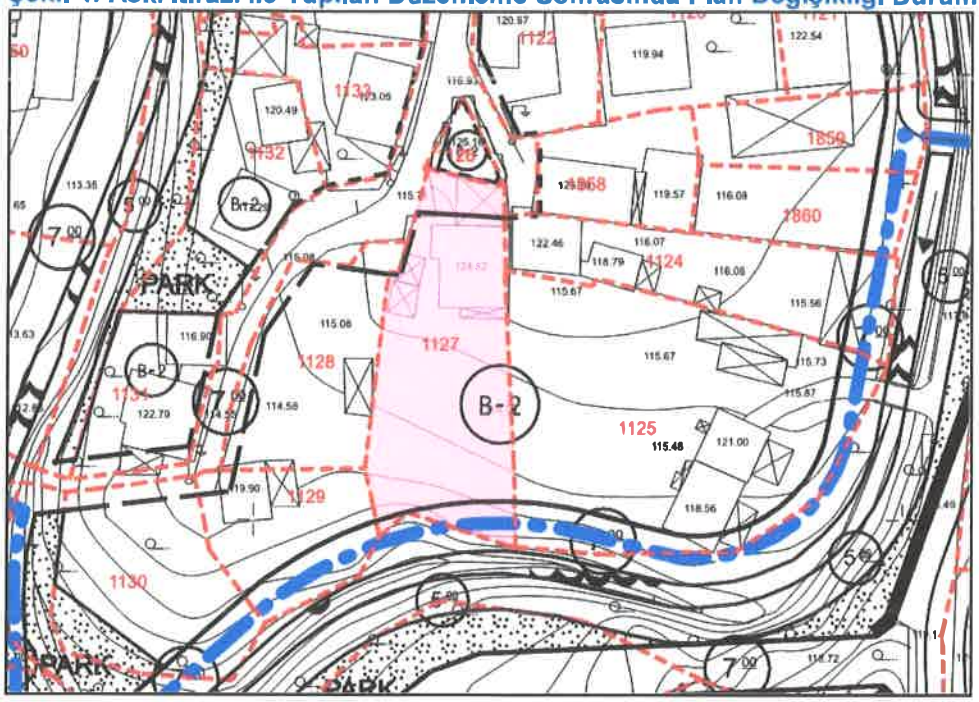
Alınan karara istinaden söz konusu parselin bulunduğu alanda düzenleme yapılarak 1127 Nolu Parselin bulunduğu alandaki yapı konut alanında kalacak şekilde imar hatları yeniden düzenlenmiştir.

Şekil 3: Meri Plan Durumu-1127 Nolu Parsel



Adres : Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304-305 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 - 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

Şekil 4: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasında Plan Değişikliği Durumu-1127 Nolu Parsel



7. Göynüklü Mahallesi 321 Nolu Parsel maliki Gülten MESTAN'ın 26.04.2024 Tarih ve 11575 Sayılı dilekçesinde;

"1- Parselin iptal edilen plandaki gibi E:0.50, Hmax:9,50m yapılaşma koşullu planlanması ve çekme mesafeleri doğudan 3m, diğer yönlerden 5m olacak şekilde düzenlenmesi,"

Talebi,

2- Taşınmazın batısında planlanan üçgen şeklinde park alanının mevcut ulaşım aksları göz önüne alındığında parsele ulaşımı engelleyecek olması sebebiyle kaldırılması yada parsele ulaşımı sağlayacak şekilde düzenlenmesi,

Talebi,

"3- 'Konaklama emsalin maksimum %50'si kadar kullanılacaktır.' Plan notunun eklenmesine,"

İtiraz etmektedir.

Söz konusu taleplere ve itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

"1- Parselin yapılaşma koşullarının iptal edilen plandaki gibi planlanması,"

Talebi uygun görülmemiştir.

Ancak, yapı yaklaşma sınırlarından kuzeydoğu yönündeki yapı yaklaşma sınırının 5 metre olarak düzenlenmesi

Talebi uygun görülmüştür.

Alınan Meclis Kararına istinaden;

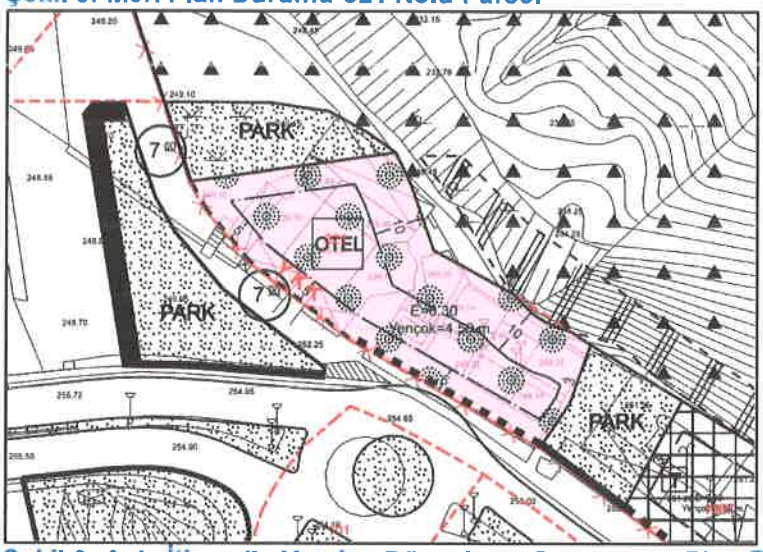
Askıya çıkarılan ve itiraza konu planda 321 Nolu Parselin kuzeydoğusundaki sınırından yapı yaklaşma sınırı 10 metre, doğusunda 3 metre, diğer yönlerde 5'er metre yapı yaklaşma sınırı tanımlanarak, Emsal E=0.30 ve yükseklik Yençok=4.50 m. olarak düzenlenmiş olup,

Plan değişikliği ile

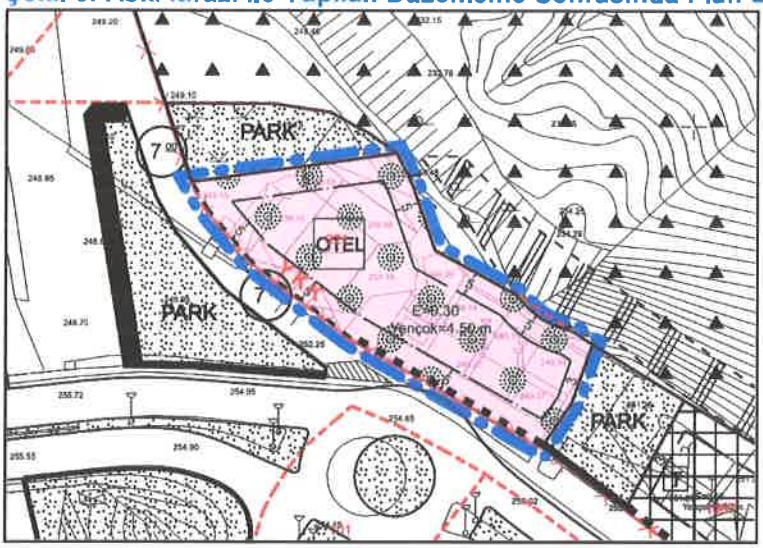
321 Nolu Parselin kuzeydoğusundaki 10 metre yapı yaklaşma sınırı 5 metre olarak düzenlenmiştir.

Adres : Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304-305 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 - 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

Şekil 5: Meri Plan Durumu-321 Nolu Parsel



Şekil 6: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasında Plan Değişikliği Durumu-321 Nolu Parsel



"2- Taşınmazın batısında bulunan park alanının kaldırılması üst ölçekli plana aykırı olduğundan,"

Talebi uygun görülmemiştir.

"3- Plan notu ile ilgili itiraz ekli paftadaki şekliyle kaldırılarak düzeltilmesi,"

Talebi uygun görülmüştür.

Meri Planın Plan hükümlerinin

C. Özel Hükümler Bölümüne

2- Göynüklü Mahallesi 321 Nolu Parselde

2-1- Konaklama emsalin maksimum %50'si kadar kullanılacaktır.

Şeklinde plan notu eklenmiş iken,

Plan değişikliği ile

C. Özel Hükümler Bölümündeki

2- Göynüklü Mahallesi 321 Nolu Parselde

2-1- Konaklama emsalin maksimum %50'si kadar kullanılacaktır.

Plan notu da kaldırılmıştır.

Adres : Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304-305 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 - 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

8. Çağrışan Mahallesi 1931 ve 1105 Nolu Parseller malikleri Hatice DEMİR, Sevgi DUMAN ve Sevim ESER'in 29.04.2024 Tarih ve 11736 Sayılı dilekçesinde;

"1931 parsel; Belediye hizmet alanı olarak planlanan parselin arsa olarak parsel sahiplerine verilmesi ya da ticaret+konut alanı olarak planlanması,

1105 parsel; yol ve çekmeler sebebiyle yeni plana göre tekrar yapı yapılamayacağından parselin dereye bağlanan kısmının emsal gösterilerek kapatılması ve parselin ticaret+konut alanı olarak planlanması,"

Talep etmektedirler.

Söz konusu taleplere istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

"1931 parseldeki talep üst ölçek plana aykırı olduğundan, Plan kesinleştikten sonra 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddeleri kapsamında imar uygulaması yapılacağından,

1105 parseldeki talep dere hattının DSİ ve BUSKİ'den alınan güncel görüşüne göre işlendiğinden ve çekme mesafeleri ile ilgili hükümler yönetmelikler ile ilgili olduğundan,"

Talepler uygun görülmemiştir.

9. Çağrışan Mahallesi 1859 Nolu Parsel maliki Fahri ESER'in 29.04.2024 Tarih ve 11738 Sayılı dilekçesinde;

"Yol ve çekmelerden dolayı yeni plana göre tekrar yapı yapamayacak olmalarından dolayı parselin dereye bağlanan kısmının emsal gösterilerek kapatılması ve parselin ticaret+konut alanı olarak planlanmasını,"

Talep etmektedir.

Söz konusu talebe istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

"DSİ ve BUSKİ'den alınan güncel görüşler işlendiği için,"

Talep uygun görülmemiştir.

10. Çağrışan Mahallesi 1860 Nolu Parsel maliki Feruzan ESER'in 29.04.2024 Tarih ve 11739 Sayılı dilekçesinde;

"Yol ve çekmelerden dolayı yeni plana göre tekrar yapı yapamayacak olmalarından dolayı parselin dereye bağlanan kısmının emsal gösterilerek kapatılması ve parselin ticaret+konut alanı olarak planlanmasını,"

Talep etmektedir.

Söz konusu talebe istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

"DSİ ve BUSKİ'den alınan güncel görüşler işlendiği için,"

Talep uygun görülmemiştir.

11. Göynüklü Mahallesi 1137-1138-1139-1140-1141-1142-1143-1144-1145-1146-1147 Nolu Parseller maliki Mehmet CİVELEK'in 29.04.2024 Tarih ve 11759 Sayılı dilekçesinde;

"KAKS değeri belirtilmeyen yapı adalarında yapılaşma koşullarını belirleyen plan notunun kaldırılmasına,"

İtiraz etmektedir.

Adres : Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304-305 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 - 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

"Plan notunun kaldırılması ile söz konusu imar adasında KAKS değeri belirtilmediğinden yapılaşma koşuluna ilişkin belirsizlik oluşturması sebebiyle bahse konu plan notunun

B-Yapılanma Hükümleri Bölümünün 1-1-KAKS Belirtilmeyen Konut Alanları Maddesinin

*"**1-1-2-** KAKS, parsel büyüklüğüne bağlı olarak aşağıdaki tabloya göre hesaplanacaktır.*

Parsel Büyüklüğü (m²)	***KAKS***
0 - 150	*1.00*
151 - 299	*Parselin; (150 m²'ye kadar olan bölümü 1.00) + (151 - 299 m²'ye kadar bölümü 0.80)*
300 ve Üzeri	*Parselin; (150 m²'ye kadar olan bölümü 1.00) + (151 - 299 m²'ye kadar bölümü 0.80) + (300 m² ve üzeri olan bölümü 0.50)*

Konutların zemin katlarında müştemilat yapılabilir. Zemin katın müştemilat yapılması durumunda; bina yüksekliği Yençok=8.50 metreyi geçemez, bağımsız bölüm ve eklentileri yer alamaz. Zemin katta yapılacak müştemilat planda belirtilen kat adedine ve KAKS'a dahil değildir. Yapı izdüşümü dışına taşamaz. Mevcut yapılaşmaların bulunduğu yapı adalarında, mevcut yapılara göre bina ön cephe hatlarını belirlemeye Belediye yetkilidir."

Şeklinde düzenlenmesi ile

Talep uygun görülmüştür.

12. Çağrışan Mahallesi 1103-1106 Nolu Parseller maliki Mustafa YAMAN'ın 29.04.2024 Tarih ve 11813 Sayılı dilekçesinde;

"Dere kenarındaki yol ve çekmelerden dolayı parselin alanının küçülecek olmasına,"

İtiraz etmektedir.

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

"DSİ ve BUSKİ'den alınan güncel görüşler işlendiği için,"

Talep uygun görülmemiştir.

13. TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi'nin 30.04.2024 Tarih ve 11970 Sayılı dilekçesinde;

"1- Bitişik nizam 2 katlı konut alanı olarak planlanan kırsal yerleşme alanlarında yapı yaklaşma mesafelerinin olmasına,

2- Plan notlarında 1.1.2 maddesinin 1.1.3 maddesi ile bağlantılı olmasından dolayı 1.1.2 maddesinin değiştirilmesi ile 1.1.3 maddesinin tanımsız duruma düşmesine,

3- Bitişik nizam 2 katlı planlanan kırsal alanlara ilişkin eklenen plan notunun (müştemilat hk.) Bursa Büyükşehir Belediye İmar Yönetmeliğinin 28. maddesi ile çelişkili olmasına,

Adres : Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304-305 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 - 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

4- Bursa-Mudanya yolu hattında 25m yapı yaklaşma mesafesinin 10mye düşürülmesi ile mevcuttaki yapılar ile yeni yapılacak yapılar arasında yapı düzensizliği olacak olmasına,

5- Plan notlarında 7. Tarımsal Nitelikli Alanlar ve 8. Zeytinlik Alanlar ile 24. madde arasında uyumsuzluk olmasına,

6- Plan açıklama raporunun Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine aykırı olmasına,"

İtiraz etmektedirler.

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

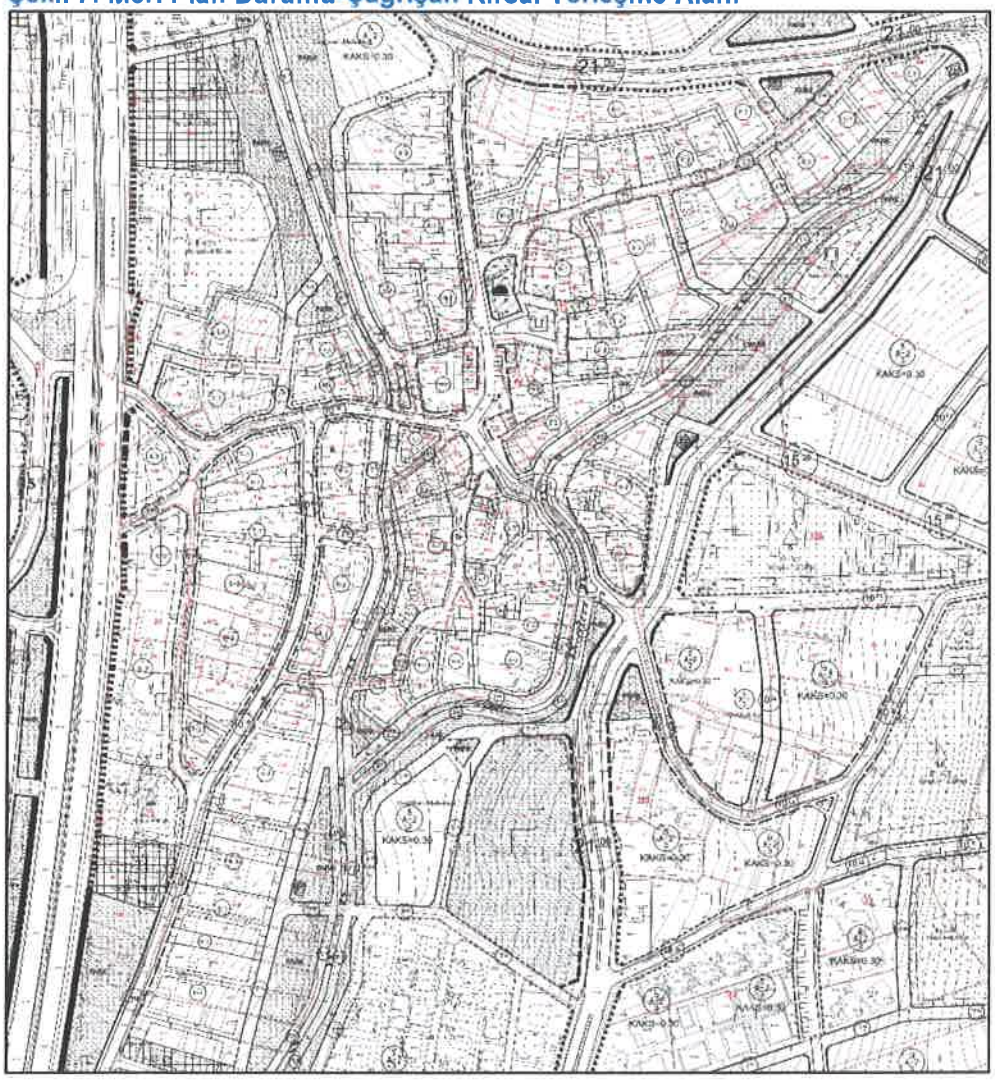
1- Bitişik Nizam yapılaşma tanımında yan bahçe mesafelerinin bulunmaması nedeniyle,

İtiraz uygun görülmüştür.

Alınan Meclis Kararına istinaden;

Bitişik Nizam yapılaşma tanımında yan bahçe mesafelerinin bulunmaması nedeniyle yapı yaklaşma sınırları kaldırılmıştır.

Şekil 7: Meri Plan Durumu-Çağrışan Kırsal Yerleşme Alanı

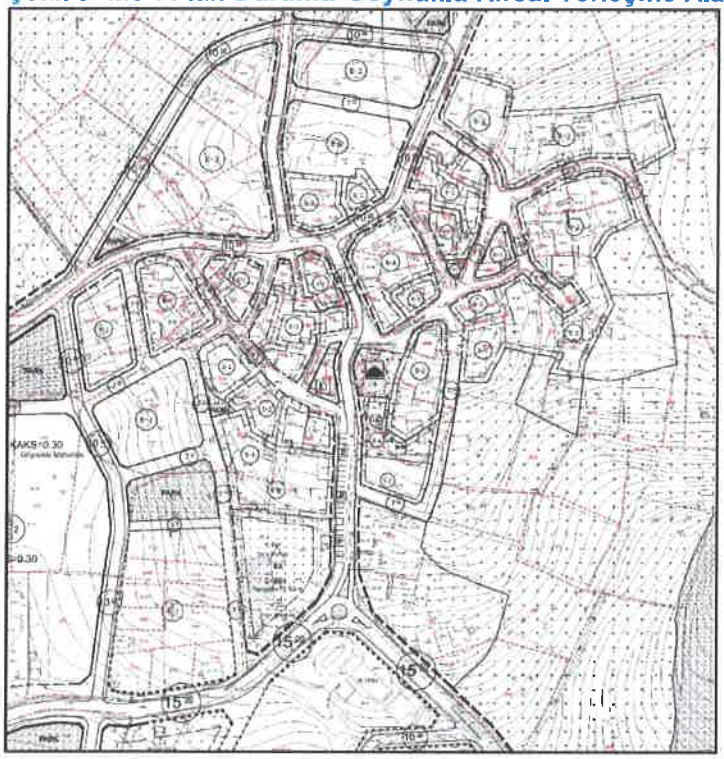


Adres : Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304-305 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 - 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

Şekil 8: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasında Plan Değişikliği Durumu-Çağrışan Kırsal Yerleşme Alanı

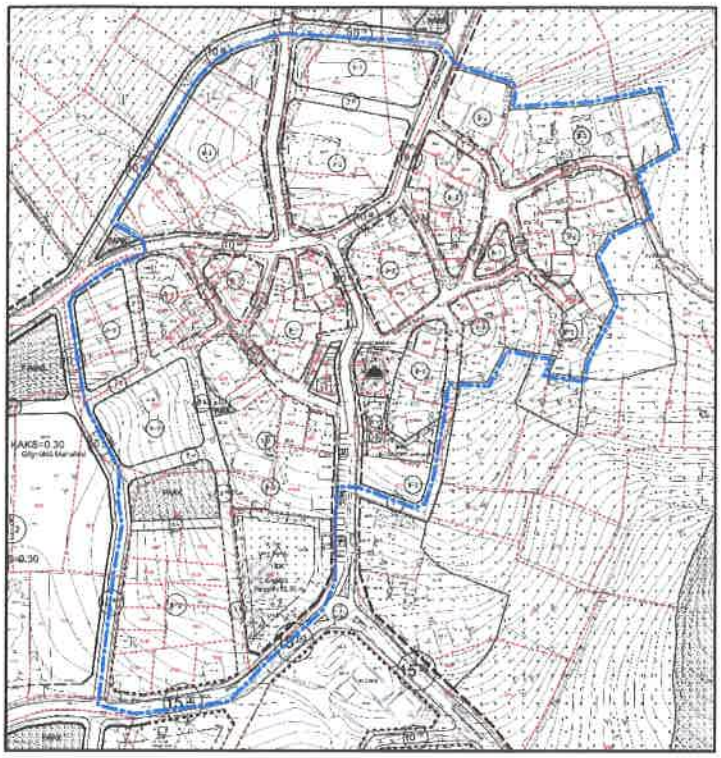


Şekil 9: Meri Plan Durumu-Göynüklü Kırsal Yerleşme Alanı



Adres : Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304-305 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 - 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

Şekil 10: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasında Plan Değişikliği Durumu-Göynüklü Kırsal Yerleşme Alanı



2- Plan notlarında 1.1.2. maddesindeki plan notunda KAKS değerlerine ilişkin düzenleme yapılması ile

İtiraz uygun görülmüştür.

Alınan Meclis Kararına istinaden;

Meri plandaki

B-Yapılanma Hükümleri Bölümünün 1-1-KAKS Belirtilmeyen Konut Alanları Maddesinin

1-1-2- *Konutların zemin katlarında müştemilat yapılabilir. Zemin katın müştemilat yapılması durumunda; bina yüksekliği Yençok=6.50 metreyi geçemez, bağımsız bölüm ve eklentileri yer alamaz. Zemin katta yapılacak müştemilat planda belirtilen kat adedine dahil değildir. Yapı izdüşümü dışına taşamaz.*

Plan notu,

Plan değişikliği ile

B-Yapılanma Hükümleri Bölümünün 1-1-KAKS Belirtilmeyen Konut Alanları Maddesinin

*"**1-1-2-** KAKS, parsel büyüklüğüne bağlı olarak aşağıdaki tabloya göre hesaplanacaktır.*

Parsel Büyüklüğü (m²)	*KAKS*
0 - 150	*1.00*
151 - 299	*Parselin; (150 m²'ye kadar olan bölümü 1.00) + (151 - 299 m²'ye kadar bölümü 0.80)*
300 ve Üzeri	*Parselin; (150 m²'ye kadar olan bölümü 1.00) + (151 - 299 m²'ye kadar bölümü 0.80) + (300 m² ve üzeri olan bölümü 0.50)*

Adres : Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304-305 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 - 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

Konutların zemin katlarında müştemilat yapılabilir. Zemin katın müştemilat yapılması durumunda; bina yüksekliği Yençok=8.50 metreyi geçemez, bağımsız bölüm ve eklentileri yer alamaz. Zemin katta yapılacak müştemilat planda belirtilen kat adedine ve KAKS'a dahil değildir. Yapı izdüşümü dışına taşamaz. Mevcut yapılaşmaların bulunduğu yapı adalarında, mevcut yapılara göre bina ön cephe hatlarını belirlemeye Belediye yetkilidir."

Olarak yeniden düzenlenmiştir.

"3- Bitişik nizam 2 katlı planlanan kırsal alanlarda planda belirtilen kat adedine dahil olmayan müştemilatlarda iskan edilmeyeceği için,"

İtiraz uygun görülmemiştir.

"4- Bursa-Mudanya yolu kenarında bulunan mevcuttaki yapıların hepsinde 25 metre çekme mesafesinin uygulanmadığı tespit edildiğinden, bazı imar adalarında 25 metre çekme mesafesi tanımlanınca yapılaşmanın mümkün olmaması sebebiyle,"

İtiraz uygun görülmemiştir.

"5- Plan notlarındaki uyumsuzluğun giderilmesi için

A- Genel Hükümler Bölümünde yer alan

***24-** Tarımsal Nitelikli Alanlar ve Zeytinlik Alanlar 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırlarında kalsa dahi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının Tarım Alanlarına ilişkin Plan Hükümlerinin tamamına göre uygulama yapılır.*

Plan notunun kaldırılarak"

İtiraz uygun görülmüştür.

Alınan Meclis Kararına istinaden

Meri planın Plan Hükümlerinin

B-Yapılanma Hükümleri Bölümünde

7- Tarımsal Nitelikli Alanlar:

***7-1-** Bursa 2020 Yılı 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Hükümlerinin 6.2.4. maddesinde belirtilen hususlara uyulacaktır.*

8- Zeytinlik Alanlar:

***8-1-** Bursa 2020 Yılı 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Hükümlerinin 6.2.4. maddesinde belirtilen hususlara uyulacaktır.*

Şeklinde olduğu,

Ancak

A- Genel Hükümler Bölümünde

***24-** Tarımsal Nitelikli Alanlar ve Zeytinlik Alanlar 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırlarında kalsa dahi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının Tarım Alanlarına ilişkin Plan Hükümlerinin tamamına göre uygulama yapılır.*

Plan notu bulunduğundan,

Adres : Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304-305 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 - 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

Genel Hükümlerde yer alan ilgili madde ile Yapılanma Hükümlerinde yer alan ilgili maddeler arasında uyumsuzluk oluştuğundan;

A- Genel Hükümler Bölümünde

24- *Tarımsal Nitelikli Alanlar ve Zeytinlik Alanlar 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırlarında kalsa dahi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının Tarım Alanlarına ilişkin Plan Hükümlerinin tamamına göre uygulama yapılır.*

Plan notu kaldırılmıştır.

"6- Askıya çıkan plan açıklama raporu askı itirazlarının değerlendirilmesine ilişkin rapor olduğundan ve Yönetmeliğe aykırılık teşkil etmediğinden,"

İtiraz uygun görülmemiştir.

14. Kenttasarım Şehir Planlama Mühendislik Mimarlık İnşaat Turizm Sanayi Ticaret Ltd. Şti'nin 30.04.2024 Tarih ve 12067 Sayılı dilekçesinde;

"Bursa-Mudanya yolu üzerindeki parsellerdeki yapı yaklaşma mesafelerinin 10m'ye düşürülmesine,"

İtiraz etmekte olup,

"Mudanya Belediye Meclisinin uygun bulduğu şekilde değiştirilmesi,"

Talep etmektedir.

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

"Bursa-Mudanya yolu kenarında bulunan mevcuttaki yapıların hepsinde 25 metre çekme mesafesinin uygulanmadığı tespit edildiğinden, bazı imar adalarında 25 metre çekme mesafesi tanımlanınca yapılaşmanın mümkün olmaması sebebiyle",

İtiraz ve talep uygun görülmemiştir.

15. Kenttasarım Şehir Planlama Mühendislik Mimarlık İnşaat Turizm Sanayi Ticaret Ltd. Şti'nin 30.04.2024 Tarih ve 12068 Sayılı dilekçesinde;

"Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 20.02.2024 tarih ve 264 sayılı kararı ile değiştirilerek uygun bulunan kararlar arasında yer alan 157 ve 189 numaralı itirazların Mudanya Belediye Meclisi'nin 05.01.2024 tarih ve 2024/05 sayılı kararıyla uygun bulduğu planda olduğu gibi bölgenin ihtiyacı olan otopark alanlarının korunması, yapı yoğunluğunu artırmayan, butik ticari birimlerin yer alacağı, plan genelindeki yapılaşmayı dikkate alan emsal ve yüksekliklerin korunmasını,"

Talep etmektedir.

Söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

"Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 20.02.2024 tarih ve 264 sayılı kararı ile değiştirilerek uygun bulunan kararlar arasında yer alan 157 ve 189 numaralı itirazların Mudanya Belediye Meclisi'nin 05.01.2024 tarih 2024/05 sayılı kararında olduğu gibi otopark alanlarının, emsal ve yüksekliklerinin korunması,"

Talebi uygun görülmemiştir.

Adres : Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304-305 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 - 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

Ancak 157 numaralı askı itirazının incelenme sürecinde tespit edilen imar uygulaması sırasında yaşanacak teknik hataları giderecek şekilde ekli paftadaki şekliyle düzeltilmesi ve 148, 149 ve 150 adaların yer aldığı imar adasına ilişkin "Mudanya Belediyesi İmar Komisyonu'nca 02.09.2024 tarihinde imza altına alınan projeye uyulacak, gerekli görüldüğü takdirde Mimari Estetik Komisyonu'na havale edilecektir." plan notunun eklenmesi,

Uygun görülmüştür.

Söz konusu karara istinaden düzenleme yapılmıştır.

Şekil 11: Meri Plan Durumu



Şekil 12: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasında Plan Değişikliği Durumu



Plan hükümlerinin

C. Özel Hükümler Bölümüne

2- Çağrışan Mahallesi 148-149 ve 150 Adaların Yer Aldığı İmar Adasında;

2-1- *Mudanya Belediyesi İmar Komisyonu'nca 02.09.2024 Tarihinde imza altına alınan projeye uyulacak, gerekli görüldüğü taktirde Mimari Estetik Komisyonu'na havale edilecektir.*

Şeklinde plan notu eklenmiştir.

Adres : Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304-305 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 - 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

16. Kenttasarım Şehir Planlama Mühendislik Mimarlık İnşaat Turizm Sanayi Ticaret Ltd. Şti'nin 30.04.2024 Tarih ve 12069 Sayılı dilekçesinde;

"Çağrışan ve Göynüklü kırsal yerleşim alanlarında yapı nizamının tamamının bitişik nizama çevrilmesine,

İtiraz etmekte olup,

"Mudanya Belediye Meclisinin 05.01.2024 tarih ve 2024/05 sayılı kararında olduğu gibi yapı nizamlarının belirlenmesi ve plan notlarında KAKS değerlerine ilişkin plan notunun eklenmesini,"

Talep etmektedir.

Söz konusu itiraza ve talebe istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

"Çağrışan ve Göynüklü kırsal yerleşim alanlarında yapı nizamının tamamının bitişik nizama çevrilmesine ilişkin,"

İtiraz uygun görülmemiştir.

Plan notlarında 1.1.2. maddesindeki plan notunda KAKS değerlerine ilişkin düzenleme yapılması

Talep uygun görülmüştür.

Alınan Meclis Kararına istinaden;

Meri plandaki

B-Yapılanma Hükümleri Bölümünün 1-1-KAKS Belirtilmeyen Konut Alanları *Maddesinin*

1-1-2- *Konutların zemin katlarında müştemilat yapılabilir. Zemin katın müştemilat yapılması durumunda; bina yüksekliği Yençok=8.50 metreyi geçemez, bağımsız bölüm ve eklentileri yer alamaz. Zemin katta yapılacak müştemilat planda belirtilen kat adedine dahil değildir. Yapı izdüşümü dışına taşamaz.*

Plan notu,

Plan değişikliği ile

B-Yapılanma Hükümleri Bölümünün 1-1-KAKS Belirtilmeyen Konut Alanları *Maddesinin*

"1-1-2- *KAKS, parsel büyüklüğüne bağlı olarak aşağıdaki tabloya göre hesaplanacaktır.*

Parsel Büyüklüğü (m²)	***KAKS***
0 - 150	*1.00*
151 - 299	*Parselin;* *(150 m²'ye kadar olan bölümü 1.00)* *+* *(151 - 299 m²'ye kadar bölümü 0.80)*
300 ve Üzeri	*Parselin;* *(150 m²'ye kadar olan bölümü 1.00)* *+* *(151 - 299 m²'ye kadar bölümü 0.80)* *+* *(300 m² ve üzeri olan bölümü 0.50)*

Adres : Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304-305 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 - 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

Konutların zemin katlarında müştemilat yapılabilir. Zemin katın müştemilat yapılması durumunda; bina yüksekliği Yençok=8.50 metreyi geçemez, bağımsız bölüm ve eklentileri yer alamaz. Zemin katta yapılacak müştemilat planda belirtilen kat adedine ve KAKS'a dahil değildir. Yapı izdüşümü dışına taşamaz. Mevcut yapılaşmaların bulunduğu yapı adalarında, mevcut yapılara göre bina ön cephe hatlarını belirlemeye Belediye yetkilidir."

Olarak yeniden düzenlenmiştir.

17. Çağrışan Mahalle Muhtarı Ahmet GÜN'ün 30.04.2024 Tarih ve 12106 Sayılı dilekçesinde;

"Bitişik nizam 2 katlı konut alanı olarak planlanan kırsal yerleşme alanlarında çekme mesafelerinin aynen korunmuş olmasına,"

İtiraz etmekte olup,

"Çekme mesafelerinin tekrar düzenlenmesi,"

Talep edilmektedir.

Söz konusu itiraza ve talebe istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

"Bitişik nizam yapılaşma tanımında yan bahçe mesafelerinin bulunmaması nedeniyle,"

İtiraz uygun görülmüştür.

18. İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 02.05.2024 Tarih ve 109482 Sayılı dilekçesinde;

"1- Bitişik nizam 2 katlı konut alanı olarak planlanan kırsal yerleşme alanlarında yapı nizam koşullarına,

2- Plan notlarında B-Yapılanma Hükümleri 1.1.2. maddesinin yapı nizamları tekrar değerlendirildiğinde çelişki oluşturmasına,

3- Plan notlarında 7. Tarımsal Nitelikli Alanlar ve 8. Zeytinlik Alanlar ile 24. madde arasında çelişki olmasına,"

İtiraz edilmektedir.

Söz konusu itirazlara istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

"1- Bitişik nizam yapılaşma tanımında yan bahçe mesafelerinin bulunmaması nedeniyle,"

İtiraz uygun görülmüştür.

"2- Yapılaşma nizamı ve plan notunun yeniden düzenlenmesi,"

Uygun görülmüştür.

"3- Plan notlarındaki uyumsuzluğun giderilmesi için 24. maddenin kaldırılması,"

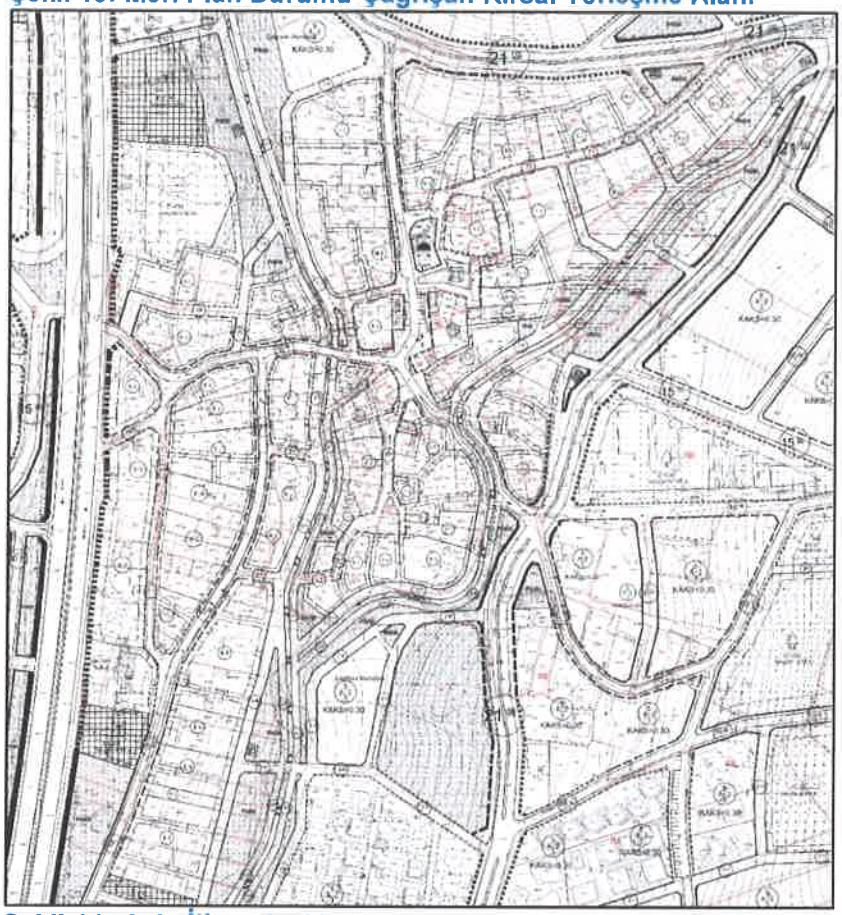
Uygun görülmüştür.

Alınan Meclis Kararına istinaden;

Bitişik Nizam yapılaşma tanımında yan bahçe mesafelerinin bulunmaması nedeniyle yapı yaklaşma sınırları kaldırılmıştır.

Adres : Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304-305 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 - 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

Şekil 13: Meri Plan Durumu-Çağrışan Kırsal Yerleşme Alanı

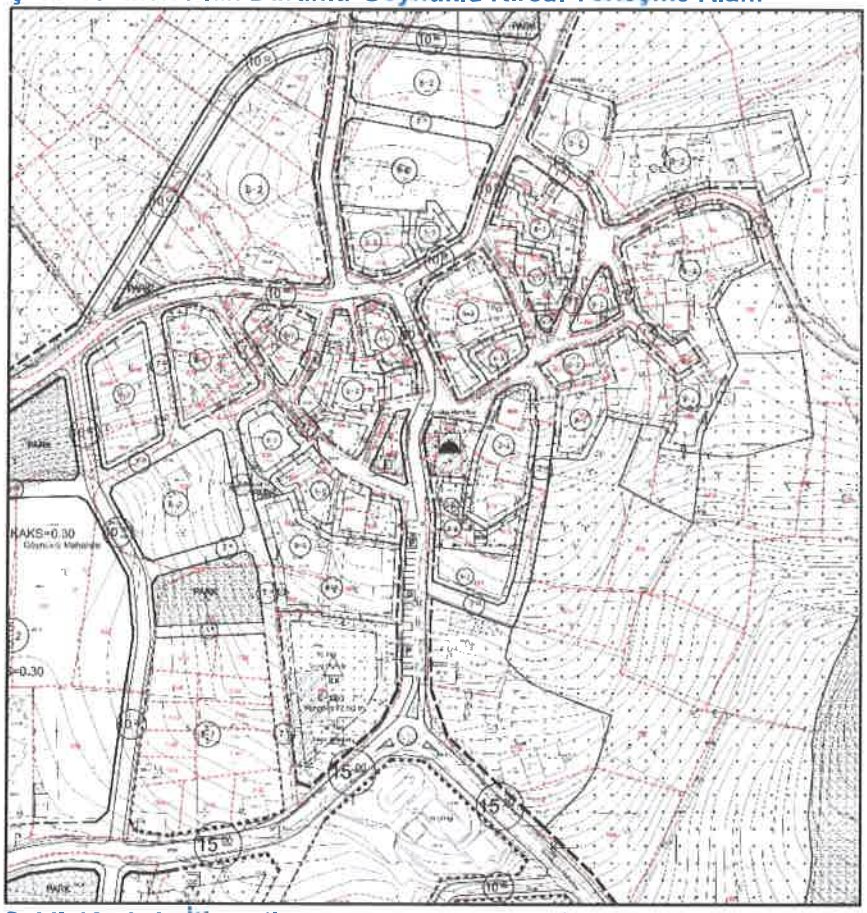


Şekil 14: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasında Plan Değişikliği Durumu-Çağrışan Kırsal Yerleşme Alanı

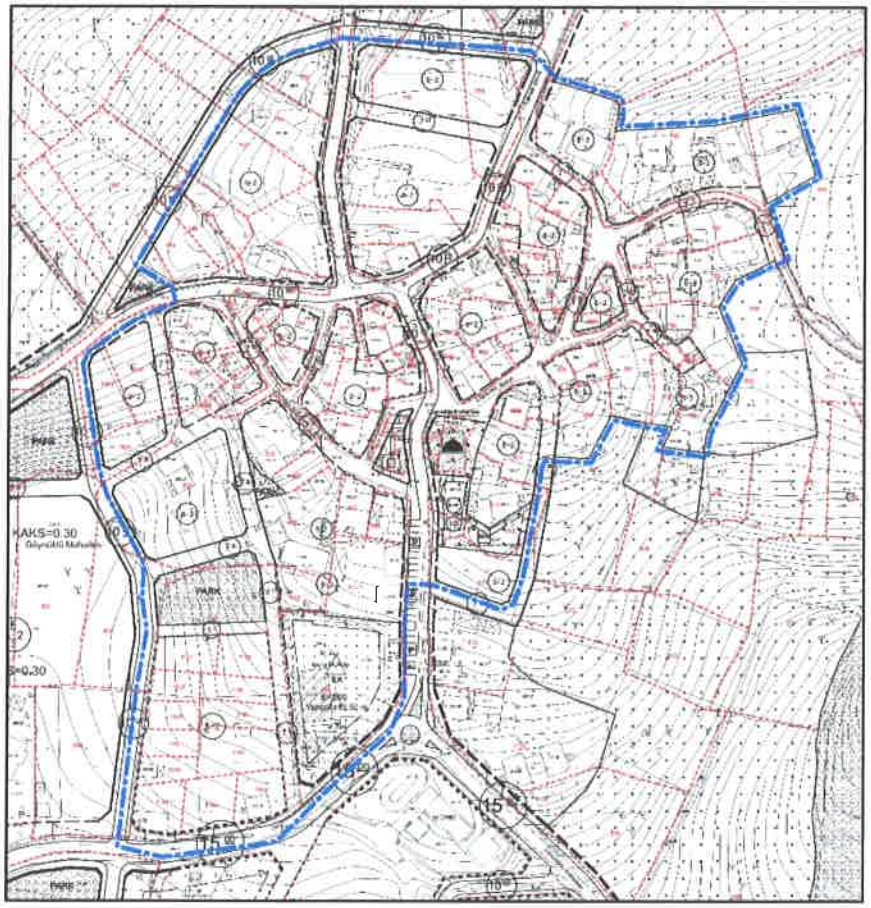


Adres : Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304-305 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 - 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

Şekil 15: Meri Plan Durumu-Göynüklü Kırsal Yerleşme Alanı



Şekil 16: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasında Plan Değişikliği Durumu-Göynüklü Kırsal Yerleşme Alanı



Adres : Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304-305 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 - 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

19.Gülay BOZKURT'un 30.04.2024 Tarih ve 12125 Sayılı dilekçesinde;

"01.12.2023 tarih ve 36031 sayılı dilekçede belirtilen itiraz konularının tekrar değerlendirilmesini,"

Talep etmektedir.

Söz konusu talebe istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

"01.12.2023 tarih ve 36031 sayılı dilekçede belirtilen itiraz konuları, Mudanya Belediye Meclisi'nin 05.01.2024 tarih 2024/05 sayılı kararı ile değerlendirilmiş olup uygun görülmemiştir.

Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 20.02.2024 tarih ve 264 sayılı kararı ile planın bir kısmı kesinleşmiş olup, plan değişikliğine konu alanlar askıya çıkartılmıştır. Dilekçede yer alan konulardan 1., 3., 4., 5., 6. maddeler 2. kere askıya çıkan yerlere ait olmadığından,

Dilekçede yer alan 2. Madde, ikinci kere askıya çıkan yerlerden olup, 2. Maddede de bulunan kırsal yerleşim alanlarında bitişik nizam yapılaşma nizamı ile ilgili,

İtiraz uygun görülmemiştir.

20.Çağrışan Mahallesi, 1182-1183-1141 Nolu Parseller maliki Ahmet GÜN'ün 30.04.2024 Tarih ve 12105 Sayılı dilekçesinde;

"Ticaret alanlarının bir bölgede toplanması yerine plan genelinde uygun yerlere dağılması,"

"İtiraz konusu parsellerin bitişik nizam 2 katlı konut alanı+ticaret olacak şekilde planlanması,"

Talep edilmektedir.

Söz konusu taleplere istinaden alınan Belediye Meclis Kararı;

"Talep üst ölçekli plana aykırı olduğu için,"

Talepler uygun görülmemiştir.

Mudanya Belediye Meclisi'nin 05.01.2024 Tarih ve 2024/05 Sayılı Kararı ile değerlendirilerek Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne gönderilmiştir. Söz konusu askı itirazları Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.02.2024 Tarih ve 264 Sayılı Kararı ile değiştirilerek onaylanan 1/1000 Ölçekli Çağrışan – Göynüklü Bölgesi Revizyon + İlave (Çağrışan-Göynüklü-Aydınpınar Yerleşim Bölgeleri Dışında Kalan Alan) Uygulama İmar Planı Askı İtirazları Değişikliklerine yukarıda açıklanan itirazlar, itirazlara ilişkin Mudanya Belediye Meclisi'nin 06.09.2024 Tarihli Meclis Toplantısında alınmış olunan kararlar doğrultusunda plan değişiklikleri hazırlanmıştır.

Bilgilerinize arz olunur.

Adres : Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304-305 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 - 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr