T.C.
MUDANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARLARI

ESAS NO : 2021/105

KARAR NO : 2023/105

ÖZET : Plan Değişikliği

MECLİS BAŞKANI : Belediye Başkanı Hayri TÜRKYILMAZ
KATILAN ÜYELER : Ozan EROĞLU, Selahattin AVCI, Ergül BATMAN, Hayati SAMAST, Servet USTA, Enver ÜÇÜNCÜ, Ali POLAT, Mustafa ÖZÇELİK, Aydın DEMİR, Caner TAFSİN, Yusuf AKBULUT, Neslihan ERDENİZ, Arif BAYRAK, Kadir KAHRAMAN, Yusuf Alper ÖMEROĞULLARI, Volkan BİÇER, Mehmet ER.

KATILMAYAN ÜYELER : Cengiz TANER, Erkan ALTINTAŞ, Hasan GÜLAÇ, Adil BAYRAKTAR, Emre AKDEMİR, Bülent ERDEN, Mehmet Aybars YILANLI.

Mudanya Belediye Meclisi'nin 02.06.2023 Cuma günü yaptığı Haziran Ayı Olağan Meclis Toplantısında gündemin 1/17 nci maddesini teşkil eden; İmar Komisyonu ve Hukuk Komisyonu' nun 2021/105 sayılı Ortak Raporunun Mecliste yapılan müzakeresi sonucunda;

Raporda;

Mudanya Belediye Meclisi'nin 21.05.2021 tarih ve 2021/105 sayılı kararı ile, incelenmek üzere Komisyonlarımıza sevk edilen 1/1000 ölçekli Bademli Bölgesi Uygulama İmar Planı Değişikliğinin incelenmesi sonucu;

- Plan değişikliğine konu Kırsal Yerleşme Alanı içerisinde kalan alanın meri planda "Serbest Düzen 2 Kat (S-2) Konut Alanı, Dere Alanı, Park Alanı, Dini Tesis Alanı, Eğitim Tesisi Alanı ve Yol Alanı" olarak planlandığı,
- 14 Haziran 2014 Tarih ve 29030 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak; Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik yerine yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve eki gösterimler ile bu yönetmeliğin 10. Maddesi doğrultusunda Bakanlıkça ilan edilen gösterimler kullanılarak uygulama imar planının revize edildiği,
- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin değişmeyen hükümleri doğrultusunda tanımlara uygun olarak mer'i plandaki serbest düzen yapı düzeninin revizyon ile yerleşik konut alanlarında Bitişik, Blok ve Ayrık Düzen olarak ayrıştırılarak, her parselde ifraz hatlarının plan üzerinde gösterilip, yapı yaklaşma sınırlarının tanımlandığı,
- Mer'i planda Serbest Düzen 2 Kat (S-2) ve KAKS=0.50 olarak planlanan yerleşik konut alanları ile ilgili plan değişikliği ile yerleşik konut alanlarında Bitişik Düzen 2 kat (B-2), Blok Düzen 2 kat (BL-2) ve Ayrık Düzen 2 kat (A-2) olarak ayrıştırılarak, her parselde ifraz hatlarının plan üzerinde gösterilip, yapı yaklaşma sınırları tanımlandığı,
- Uygulama yapılmış parsellerin bulunduğu alanda yapılaşma düzeninin Ayrık Düzen 2 kat (A-2), ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesi 3 metre, KAKS:0,50 olarak düzenlendiği,
- Yerleşik konut alanlarında parsel alanlarına göre yapılanma haklarının plan notu ile tanımlandığı,
- Yerleşik konut alanlarında yapı yaklaşma sınırlarının tanımlandığı,
- Kırsal yerleşme alanı içerisinde taşıt yoluna ilişkin herhangi bir öneri bulunmadığından, mahalle merkezine ulaşımın sağlanabileceği yer yer tek yön uygulamasının gerçekleştirildiği bir taşıt yolu düzenlemesinin tanımlanarak, otopark alanları da düzenlendiği,
- Eğitim tesis alanının kuzeyinde planlanmış olunan 10 metre en kesitli taşıt yolunun eğim olarak %18 bir eğime sahip olduğundan taşıt yolu olarak planlanamayacağından kapatılarak mevcut durumdaki duvarlar dikkate alınarak kullanımlara dâhil edildiği,
- Halihazırda ve mevcutta bulunan caminin bulunduğu alanın Cami Alanı olarak planlandığı,
- Caminin doğusundaki mevcutta zemin katta ticari birim olan alanın Ticaret Alanı olarak planlandığı, yapılanma koşullarının her yönden 3 metre yapı yaklaşma sınırı tanımlanarak Emsal:0.50, Yençok=2 Kat olarak düzenlendiği,
- Mevcut muhtarlık yapısının bulunduğu alanın Belediye Hizmet Alanı (İdari, Sosyal ve Kültürel Merkez) olarak planlandığı, yapılanma koşullarının her yönden 3 metre yapı yaklaşma sınırı tanımlanarak Emsal:0.50, Yençok=2 Kat olarak düzenlendiği,
- T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı-Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü-1. Bölge Müdürlüğü'nün 27.11.2020 Tarih ve E-48376342-754-763276 Sayılı görüşü doğrultusunda Bademli Dere'nin dere güzergâhı boyunca tek veya her iki sahilde gerektiğinde derede makinalı temizlik çalışmalarına imkan verecek sürekliliği bulunan asgari 6 metre genişliğinde servis yolu ayrıldığı,

- T.C. Bursa Valiliği-İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün Bila Tarih ve E-45706566-230.99-8851404 sayılı görüşü doğrultusunda da 568,1351 nolu parsellerin tamamı ve 731 parselin 1250 m²'lik kısmının konut alanından çıkarılarak Zeytinlik olarak planlandığı,

- Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş.-Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği'nin 19.10.2020 tarih ve 19449 sayılı görüşü doğrultusunda mevcuttaki trafo yerinin bulunduğu alanın Trafo Alanı olarak planlandığı, planlama alanının kuzeyinde 1565 Nolu Parselin kuzeyindeki Park Alanı içerisinde konut kullanımından 3 metre, yoldan da 3 metre yapı yaklaşma sınırı önerilerek Trafo Alanı planlandığı,

- Meri planın plan hükümlerinin 3. Maddesinin değiştirilerek Yerleşik Konut Alanları, KAKS Değeri Belirtilmemiş Yapı Adaları, KAKS Değeri Belirtilmiş Yapı Adaları başlıkları altında yeni plan notları düzenlendiği,

-Plan değişikliği için; T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı-Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü-Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı, T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı-Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü-DSİ 1. Bölge Müdürlüğü, T.C. Mudanya Kaymakamlığı-İlçe Müftülüğü, Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü-2. Bölge Müdürlüğü (Bursa)-Tesis ve Kontrol Müdürlüğü, Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş.-Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği, Bursagaz Bursa Şehiriçi Doğalgaz Dağıtım Ticaret ve Taahhüt A.Ş., T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı-İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı-Şehir Planlama Şube Müdürlüğü, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı-Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü-Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, T.C. Bursa Valiliği-İl Tarım ve Orman Müdürlüğü ve T.C. Bursa Valiliği-İl Milli Eğitim Müdürlüğünden görüş alındığı ve plan değişikliğinin kurum görüşlerine uygun olduğu tespit edilmiştir.

Yapılan tespitlere istinaden ve plan değişikliği önerisi ile plan genelinde konut alanı azaldığından toplam inşaat alanının azalması dolayısıyla nüfusun da 89 kişi azalması, plan değişikliğinin plan bütününde kentsel sosyal donatı alanını artırıcı nitelikte olması sebepleriyle, Bursa İli, Mudanya İlçesi, Bademli Mahallesi, Kırsal Yerleşme Alanı İçerisinde Kalan Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Mudanya İlçesi Bademli Bölgesi Uygulama İmar Planı Değişikliği 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmeliklerine, şehir planlama ilke ve esaslarına uygun olduğundan Komisyonlarımızca mevcudun oybirliği ile uygun görülmüş olup, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 24. maddesine istinaden nihai kararın Belediyemiz Meclisince alınmasını arz ederiz. Denilmekte olup;

Mecliste yapılan görüşme neticesinde;

Komisyon Raporunun aynen kabulüne, Bursa İli, Mudanya İlçesi, Bademli Mahallesi, Kırsal Yerleşme Alanı İçerisinde Kalan Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Mudanya İlçesi Bademli Bölgesi Uygulama İmar Planı Değişikliği 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmeliklerine, şehir planlama ilke ve esaslarına uygun olduğundan, Bursa İli, Mudanya İlçesi, Bademli Mahallesi, Kırsal Yerleşme Alanı İçerisinde Kalan Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Mudanya İlçesi Bademli Bölgesi Uygulama İmar Planı Değişikliğinin uygun olduğuna, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8/b fıkrası gereğince onanmasına, Mudanya Belediye Meclisi'nin 02.06.2023 tarihli Haziran Ayı Olağan Toplantısında oybirliği ile karar verilmiştir.

MECLİS BAŞKANI
Hayri TÜRKYILMAZ
Belediye Başkanı

KÂTİP ÜYE
Hayati SAMAST

KÂTİP ÜYE
Nesrihan ERDENİZ

T.C.
Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı
DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU