MUDANYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, MUDANYA İLÇESİ, MÜRSEL MAHALLESİ BADEMLİ-MÜRSEL-YÖRÜKALİ BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI 2383 ADA 2 NOLU PARSELİN GÜNEYBATISINDAKİ ALAN İLE 1352 NOLU PARSELİN BİR KISMINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ASKI İTİRAZI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU
PİN: UİP-

Gülay BOZKURT A Grubu Şehir Plancısı ODTÜ Dip.No: 10173 Oda Sicil No: 254 KENTSEL PLANLAMA Proje Taah.Gıda ve Tarım Ürünleri San.Tic.Ltd.Şti. Cumhuriyet Mh.Nilüfer Hatun Cd.Selin Sitesi B Blok No:153 Kat 1 Daire 2 Nilüfer/BURSA Tel&Faks.0224 220 66 66-243 07 74 E-posta:kentselplanlama@hotmail.com Nilüfer V.D. 544 004 7170	
Volkan ÖZBEK KATİP ÜYE	Gülben EROL KATİP ÜYE
Mudanya Belediye Meclisi'nin 23/03/2025 tarih ve 56 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Deniz DALGIÇ Mudanya Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22/07/2025 tarih ve 966 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Mustafa BÖZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Bademli-Mürsel-Yörükali Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği; Bursa İli, Mudanya İlçesi, Mürsel Mahallesi, 2383 ada 2 nolu parselin güneybatısındaki alan ile 1352 nolu parselin bir kısmını kapsamaktadır.

Yapılan plan değişikliği ile arazi eğimi ve bazı parsellerde yapılmış olan yüksek istinat duvarları nedeni ile açılma imkânı olmayan imar yolunun park alanı olarak düzenlenmesi ve kesintiye uğrayan taşıt yolunun devamlılığının sağlanması amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanları, Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa İli' nin Mudanya İlçesi'nde kalmaktadır. Bursa kenti yüzölçümü 10.886,38km² (göl dâhil)'dir. Bursa kenti 17 ilçeden oluşmaktadır. En büyük ilçesi Osmangazi'dir. Planlama alanının yer aldığı Mudanya İlçesi nüfus büyüklüğü bakımından altıncı sırada yer almaktadır.

Mudanya İlçesi'nin kuzeyinde Marmara Denizi bulunmaktadır. İlçenin doğusunda Gemlik, güneyinde Osmangazi-Nilüfer İlçeleri batısında ise Karacabey İlçesi yer almaktadır.

Gemlik Körfezi'nin güney yüzünü kaplayan ve Bursa Ovası'nı denizden ayıran Mudanya Dağları, doğu-batı yönünde uzanır. Batıdan, Susurluk Çayı'nın denize döküldüğü yere kadar uzanan en yüksek tepe 600 metre yüksekliğindeki Karatepe'ye kadar erişir. İlçenin en önemli akarsuyu Nilüfer Çayı'dır. Arazi engebeli bir yapıya sahiptir.

Mudanya İlçesi'nin 46 mahallesi bulunmaktadır.

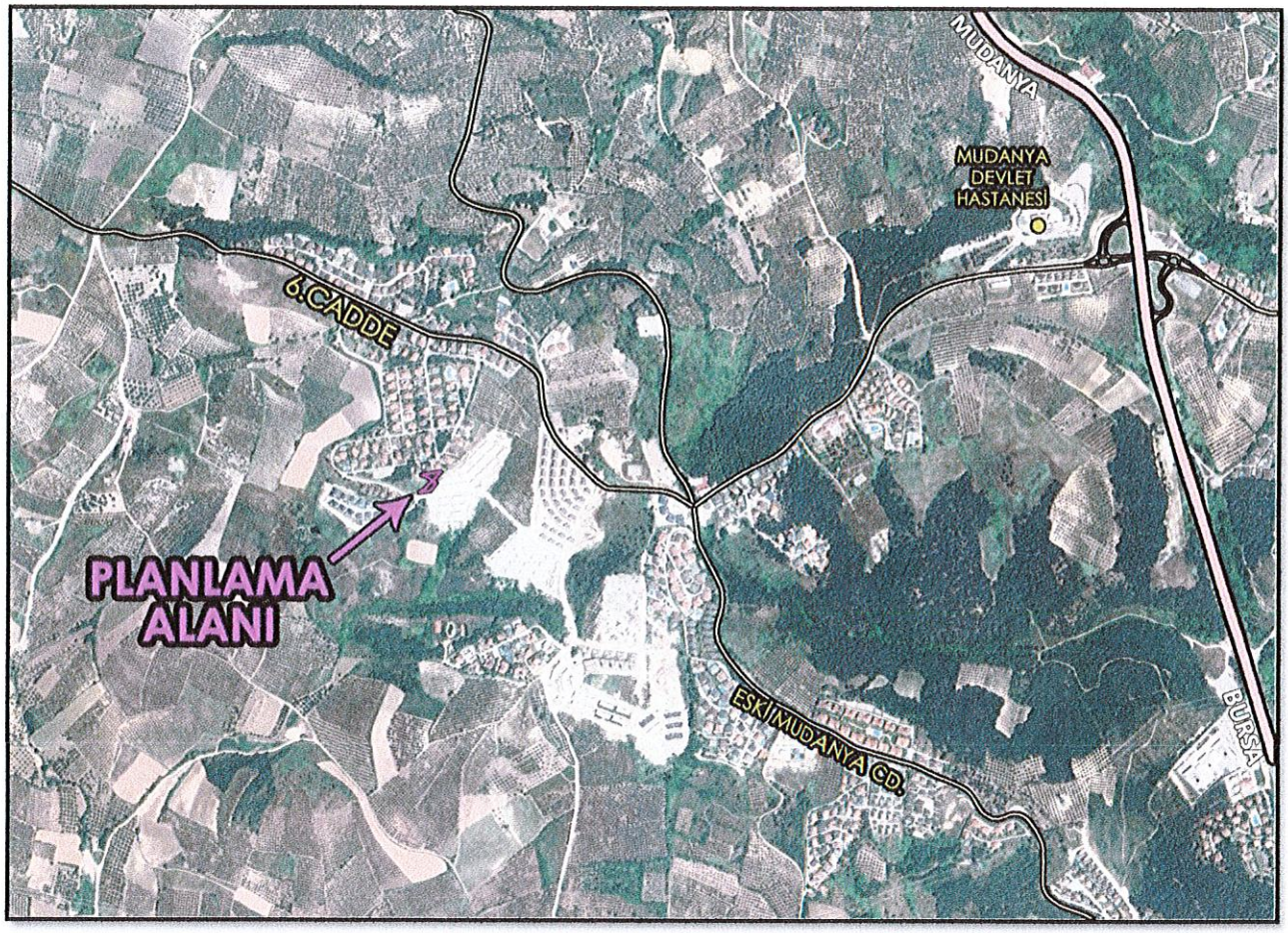


Bursa İli İdari Yapı

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı; Bursa kent merkezinin kuzeybatısında yer alan Mudanya ilçe merkezinin güneyinde, Mürsel Mahallesi köy yerleşim alanının kuzeydoğusunda kalmaktadır. Bursa kent merkezine yaklaşık 20km Mudanya ilçe merkezine yaklaşık 7km Mürsel köy yerleşim alanına yaklaşık 2 km mesafededir.

Söz konusu alanın çevresinde gerçekleşmiş iki katlı bahçeli, düşük yoğunluklu konut binaları mevcuttur.



Planlama Alanının Konumu

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2024 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam nüfusu 3.238.618 kişidir. Bu nüfus, 1.616.941 erkek ve 1.621.677 kadından oluşmaktadır. % 49,93'ü erkek, % 50,07'si kadındır.

Mudanya İlçesi'nin nüfusu 2024 yılına göre 110.797 kişidir. Bu nüfusun 53.711'i erkek, 57.086'sı kadından oluşmaktadır.

Toplam nüfusun %48,47'si erkek, %51,53'si kadındır.

Mudanya İlçesi 110.797 olan nüfusuyla Bursa ilinin nüfus bakımından altıncı büyük ilçesi olup il nüfusundaki oranı %3,42 civarındadır. Bursa ilinde nüfus büyüklüğü bakımından sırasıyla Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer, İnegöl, Gemlik ve Mudanya İlçeleri takip etmektedir.

Yıl	Mudanya Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	**110.797**	53.711	57.086
2023	**109.964**	53.458	56.506
2022	**108.011**	52.472	55.539
2021	**105.308**	51.194	54.114
2020	**102.523**	49.831	52.692
2019	**97.631**	47.671	49.960
2018	**93.707**	45.724	47.983
2017	**90.282**	44.341	45.941
2016	**86.426**	42.248	44.178
2015	**83.174**	40.771	42.403
2014	**80.385**	39.519	40.866

Planlama alanının yer aldığı Mürsel Mahallesi'nin 2024 yılı nüfusu 2.256 kişidir.

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4.sırada yer almaktadır. Marmara Bölgesinde ise İstanbul'dan sonra 2.sıradadır.

Bursa toplam 1.088.638ha alana sahip olup, bunun 354.143ha.'ı tarım yapılan kültür arazisi teşkil etmektedir. Kültür arazisinde iklim şartlarına bağlı olarak hemen her türlü tarım ürünü yetiştirilmektedir.

Bursa Hizmetler Sektörü açısından Marmara Bölgesi'nde İstanbul'dan sonra en gelişmiş ildir.3 merkez ilçede (Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer) ise hizmetler sektörü 1.sırada, sanayi sektörü 2.sıradadır. Bu ilçelerde hizmetler sektörünün 1.sırada yer alması diğer ilçelere göre şehirleşme seviyelerinin yüksek olduğunun göstergesidir.

İlçe merkezleri itibariyle hizmetler işgücünün il toplamı içinde pay dağılımında en büyük pay %37 ile Osmangazi İlçesi'ndedir. Diğer merkez ilçelerden Yıldırım İlçesi'nin payı %27.73, Nilüfer İlçesi'nin payı ise %11'dir. Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım İlçe merkezlerinde hizmetler işgücünün toplamı il toplamı içinde paylarının toplamı %75.82 pay oluşturmaktadır.

Mudanya İlçesinde zeytincilik, ilçe halkının birinci derecede gelir kaynağıdır. Bağcılık, sebze ve meyvecilik, ayçiçeği, soğan ve tahıl gibi diğer tarımsal faaliyetler, az miktarda da olsa yapılmaktadır. Marmara Denizi'nin aşırı kirlenmesi sonucu balıkçılık sektöründe büyük gerileme olmuştur. İlçede iş hacminin birçoğunu ithalat-ihracat işlemleri oluşturmaktadır. İthalat, hem deniz ve hem de karayoluyla gelen sanayi mamulleri ve yarı mamullerinden; ihracat ise Bursa Organize Sanayi Bölgesi'nde faaliyet gösteren sanayi kuruluşlarının ürettikleri mamullerden ve gemilerle yapılan maden cevheri ihracatından meydana gelmektedir.

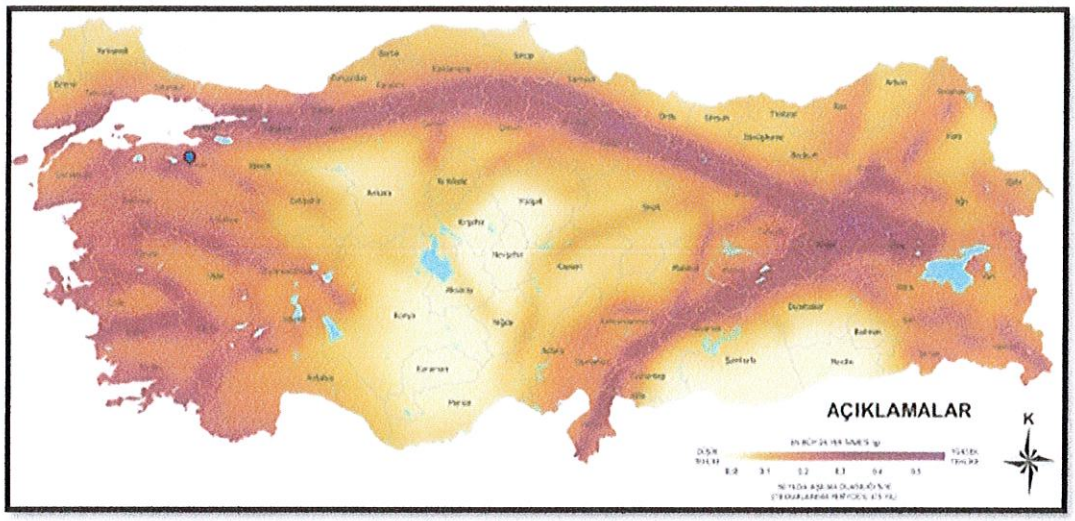
Mudanya'da sanayi pek gelişmemiştir. Büyük sanayi kuruluşları olarak Yazaki ve Pirelli fabrikaları ve yan sanayileri, 1991 yılında kurulan Küçük Sanayi Sitesi'nde çeşitli iş kollarında faaliyet gösteren kuruluşlar bulunmaktadır. Ayrıca ilçede büyüklü küçüklü zeytin işleme tesisleri mevcuttur.

2.2. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama çalışması yapılan alan sosyal donatı ve teknik alt yapı alanıdır.

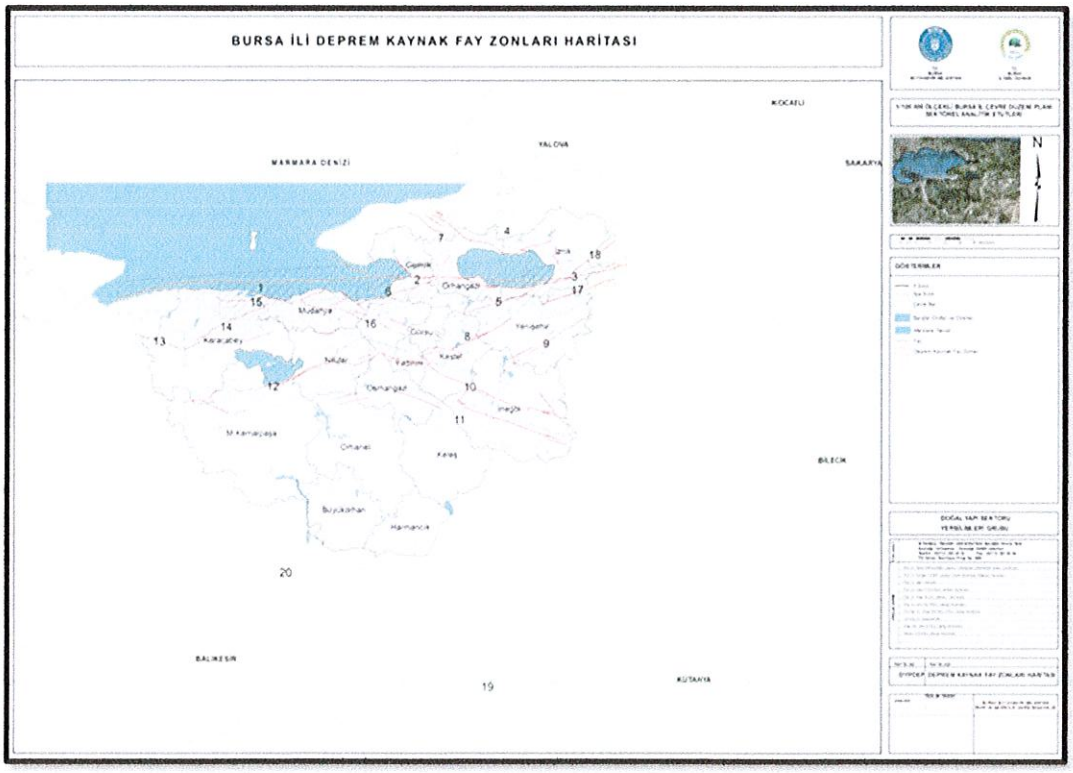
2.3. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.3.1. Depremsellik



Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

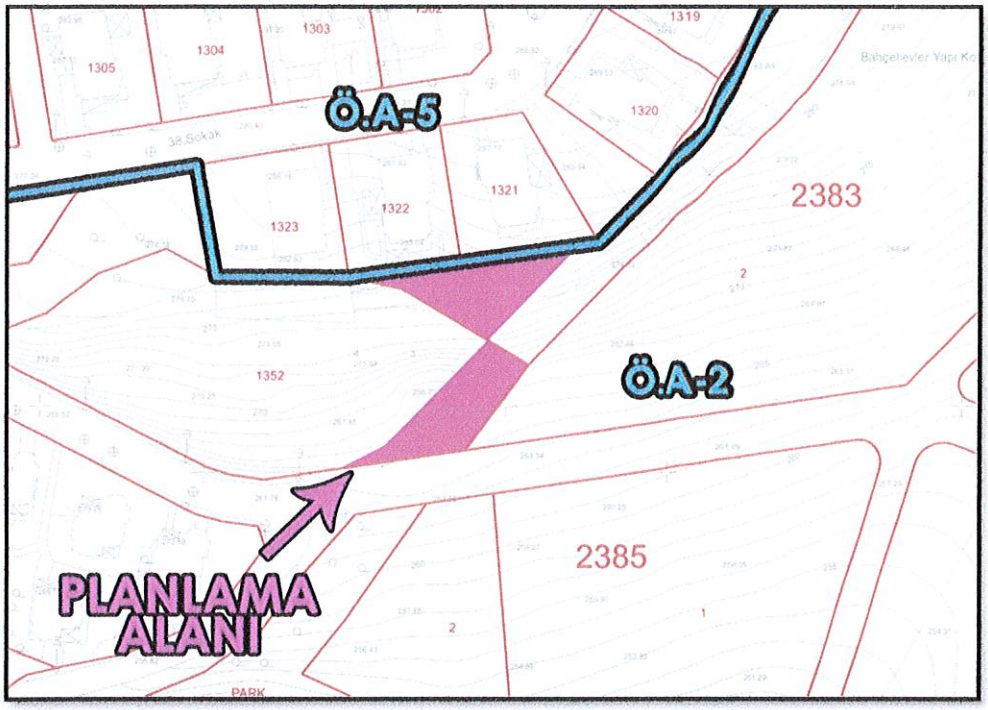
Bursa İli ülke sınırları içinde I. derece deprem kuşağında yer almaktadır.



Bursa İli Deprem Kaynak Fay Zonları Haritası

2.3.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 11/07/2012 onay tarihli Bademli-Mürsel-Yörükali-Aydınpınar 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nda; "Önlemli Alan-2 (Ö.A.-2): Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından Önlemli Alanlar" olarak belirtilmiştir.



Planlama Alanlarının Jeolojik Etüt Durumu

2.3.3. Morfolojik Yapı

Planlama alanı Mudanya Körfezi'nin güneyindeki yüksek eğimli yamaçlarda yer almaktadır.

2.3.3.1. Topoğrafya ve Eğim Durumu

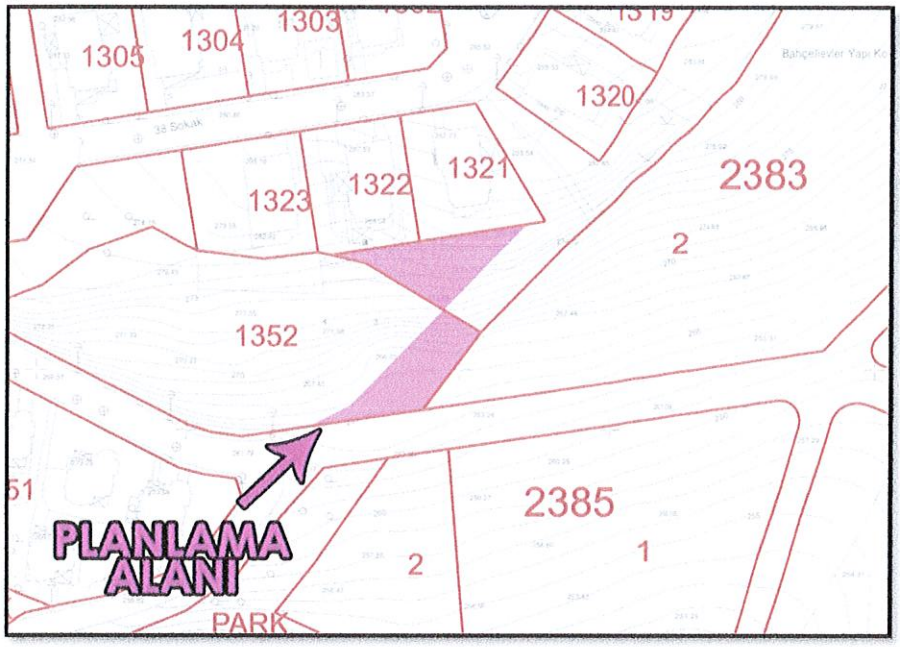
Planlama alanının bulunduğu bölgenin arazi yapısı eğimlidir. Arazi kesiminin eğilim yönü batıdan doğuya doğrudur. Alandaki en yüksek kot değeri 280m en düşük kot değeri 265m'dir.

2.4. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliği yapılan alanın üzeri boştur. Kuzeyinde yapımları gerçekleşmiş batısında ise halen yapımı devam eden konut binaları yer almaktadır.

2.5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliği sınırının güney kısmındaki 1352 nolu parselde kalan alan özel mülkiyette, diğer kısmı ise kamu mülkiyetindedir.

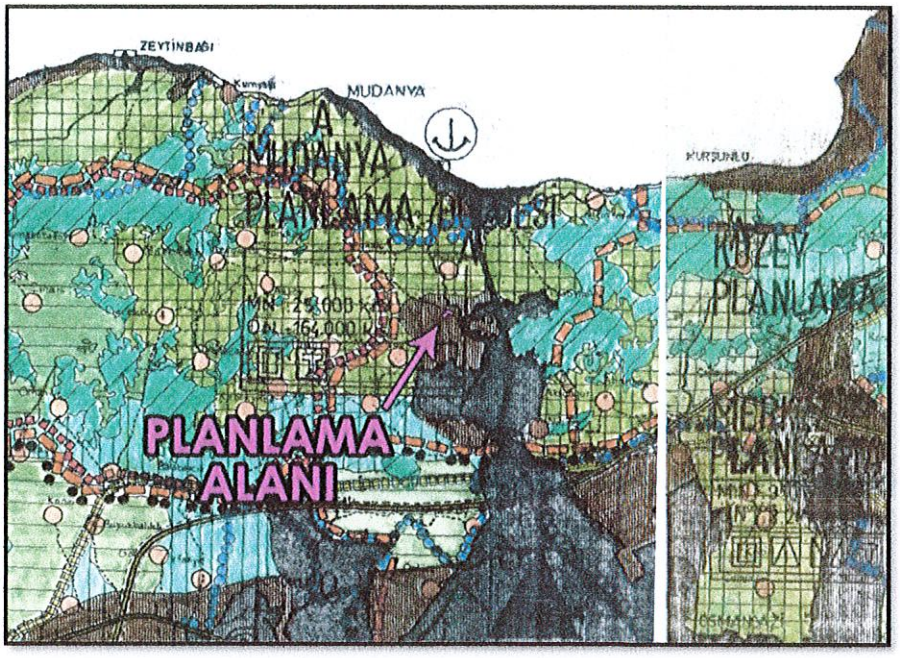


Planlama Alanlarının Mülkiyet Durumu

2.6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.6.1.1/100.000 Ölçekli ÇDP

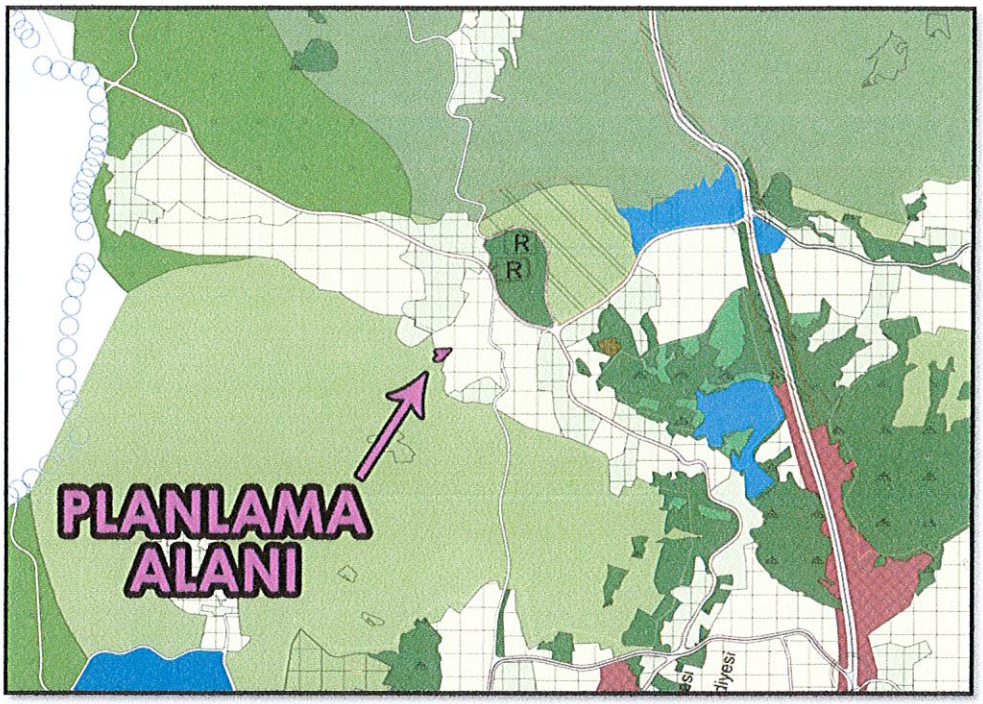
Planlama alanları, 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında "*Planlama Alanı (planlama kararlarına göre kentsel gelişmenin yönlendirilebileceği alanlar)*"nda kalmaktadır.



Planlama Alanlarının 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planındaki Durumu

2.6.2.1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

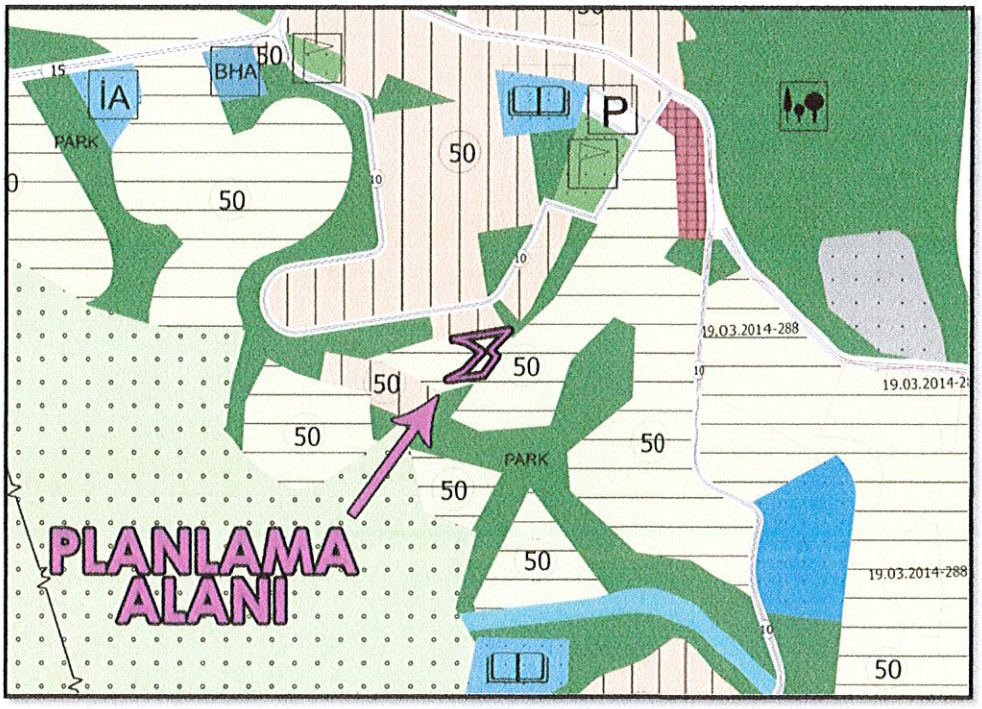
Planlama alanları, onaylı 1/25.000 Ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "Çok *Seyrek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanları'nda*" kalmaktadır.



Planlama Alanlarının 1/25.000 Ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Durumu

2.6.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

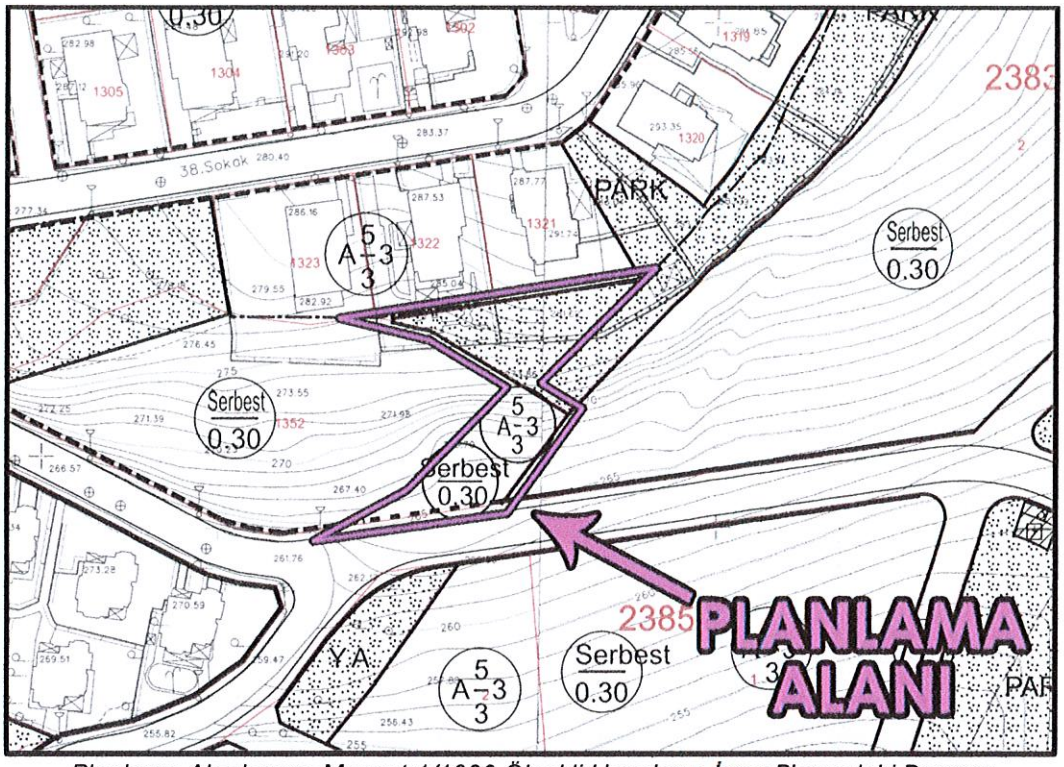
Planlama alanları, onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "*50kişi/ha yoğunluklu Çok Az Yoğunlukta Öneri Konut Gelişme Alanı"nda* kalmaktadır.



Planlama Alanlarının Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

2.6.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı onaylı Bademli-Mürsel-Yörükali Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda *park alanında ve konut alanında* kalmaktadır.



Planlama Alanlarının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliği; Bursa İli, Mudanya İlçesi, Mürsel Mahallesi, 2383 ada 2 nolu parsel ile 1352 parselin arasındaki 10m'lik imar yolunun plan değişikliği ile kaldırılması sonucunda bu iki parsel arasındaki yol alanı konut alanı olarak ayrılmıştı.

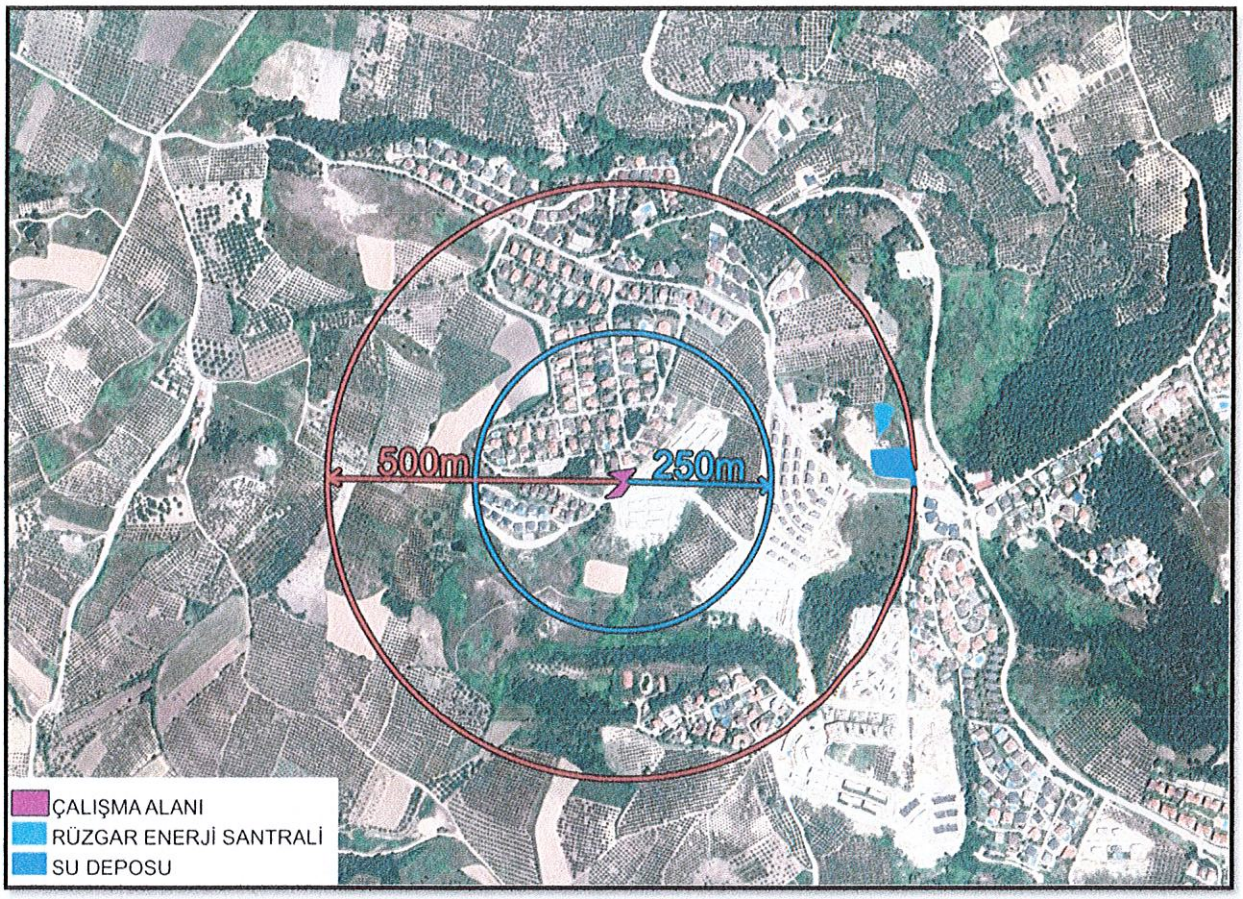
Plan değişikliğine askı ilanında yapılan itiraz sonucunda Mudanya Belediyesi'nde yapılan değerlendirmede; konut alanına dönüştürülen yol alanının yeşil alan olarak planlanması ve 1321 ve 1322 nolı parsellerin güneyindeki yeşil alanın ise konut alanı olarak düzenlenmesi uygun bulunmuştur.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanının çevresinde minimum 500m yürüme mesafesi içinde 1 adet su deposu ile 1 adet RES tesisi mevcuttur.

Planlama alanı, bulunduğu bölgedeki teknik altyapı hizmetlerinden (su, elektrik, ulaşım, doğalgaz, kanalizasyon vb.) yararlanabilecek konumdadır.

Planlama alanlarına ulaşım güneyinden geçen imar yolları ile sağlanmaktadır.



Planlama Alanları Yakın Çevre İlişkisi

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

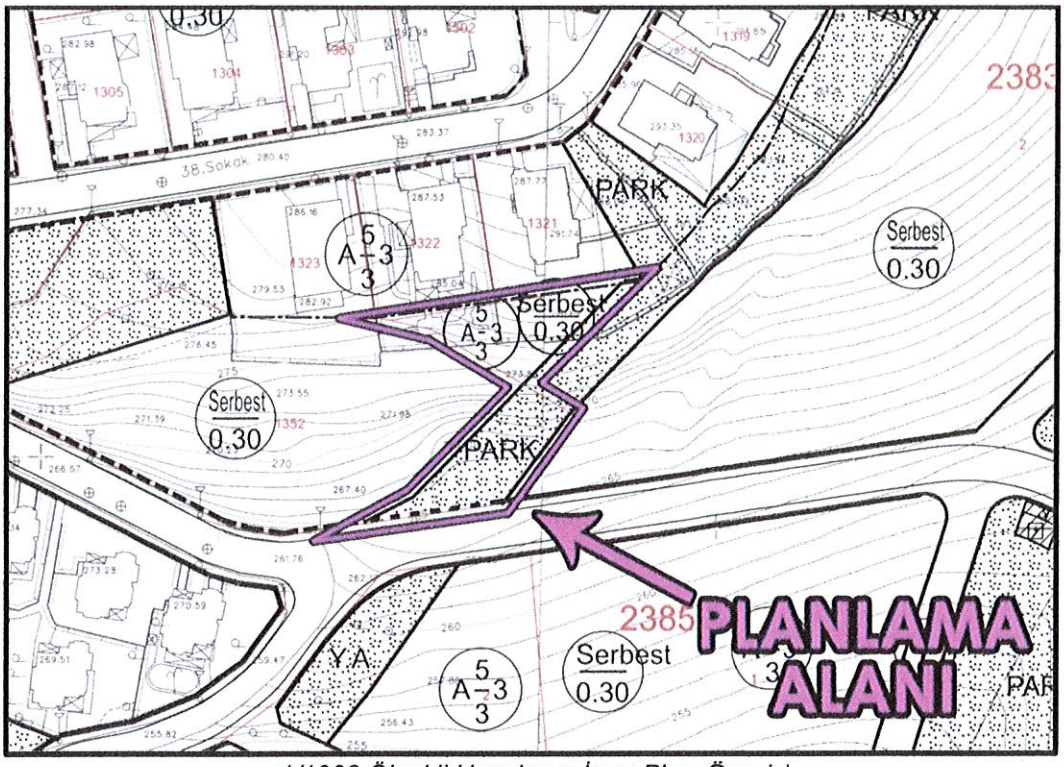
Hazırlanan 1/1000 ölçekli plan değişikliğinde; 1322 ve 1321 nolu parsellerin güney bitişiğindeki yeşil alan konut alanı olarak planlanmış, buna karşılık 2383 ada 2 nolu parsel ile 1352 nolu parsellerin arasındaki konut alanı yeşil alan olarak ayrılmıştır.

Planlanan konut alanının yapılaşma koşulu mevcut konut alanındaki gibi (A-2) yapı nizamında, KAKS=0.30 olarak verilmiştir.

Konut miktarı ve yeşil alan miktarları aynı olduğundan plan değişikliği yeşil alan azaltıcı, nüfus yoğunluğu artırıcı nitelik taşımamaktadır.

Alan Kullanım Tablosu

Alan Kullanımı	Mevcut Plan (m²)	Öneri Plan (m²)
Gelişme konut alanı	367	367
Park	367	367
Toplam	**734**	**734**



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi

Hazırlanan plan değişikliği imar mevzuatı ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.