BURSA İLİ, MUDANYA İLÇESİ, MÜRSEL MAHALLESİ, 641 PARSELİN BATISINDAKİ PARK ALANI VE 1471 PARSELİN KUZEYİNDEKİ TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Volkan ÖZBEK KATİP ÜYE	Gülben EROL KATİP ÜYE
Plan İşlem Numarası: UİP-..... Mudanya Belediye Meclisi'nin 23/07/2025 tarih ve 61 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 BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Planlama alanı Bursa İli, Mudanya İlçesi, Mürsel Mahallesi sınırlarında bulunmaktadır.

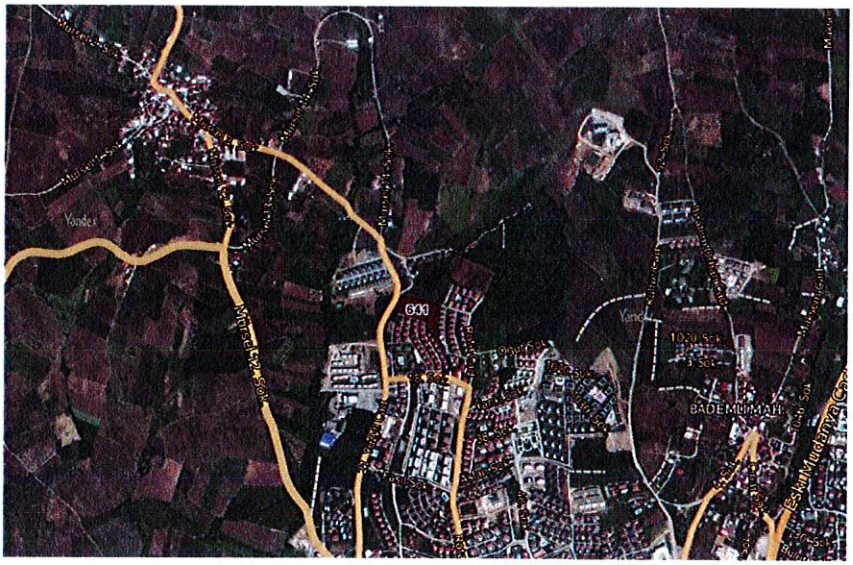
İlçemiz, Mürsel Mahallesi, 641 parselin kuzeyinde bulunan 10 metrelik yolun açılmasının istenmesi durumunda; mevcutta bulunan yol projesi aşırı eğimden dolayı (taşıt yolunda max. %16) projelendirilemediğinden, araç trafiğine kapalı yaya yolu olarak tasarlanmıştır.

641 parselin güneyinde yer alan 10 metrelik yol sınırları içerisinde ise, parselin güneyinde yer alan sitenin site içi yolu ve duvarları bulunduğundan, yerinde devamlılığı olan bir yol oluşamayacağı için, teknik olanaksızlıklar sebebiyle parselin batı cephesinden giriş yapılması zorunluluğu oluşmuştur.

Mürsel Mahallesi, 641 parsel sayılı taşınmazın onaylı mimari projesine göre taşıt girişi yapılması gerektiğinden, kuzeydeki yolun taşıt yolu olarak projelendirilememesi ve güneyinde devamlılığı olan bir yol oluşturulamaması sebepleriyle plan değişikliği ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Bursa İli, Mudanya İlçesi, Mürsel Mahallesinde bulunmakta olup Mudanya Merkez yerleşiminin güney kısmında ve yapılaşmış alanın sınırında bulunmaktadır. Parselin Mürsel mahalle merkezine 1 km , Bademli mahalle merkezine ise 1,2 km mesafededir. Mudanya Merkeze yaklaşık 8 km. mesafede bulunan planlama alanı Bursa Merkeze yaklaşık 19 km. mesafededir.



Plan değişikliği önerisinde bulunulan parsel Ana Ulaşım aksına yaklaşık 3 km. mesafede olup ulaşılabilirlik açısından orta seviyede avantajlı konumdadır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Mudanya, Marmara Bölgesinde Bursa'ya bağlı deniz kenarında bir yerleşkedir. Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara kısmında bulunmaktadır ve Marmara Denizi'nin güneyinde bulunmaktadır ve yaklaşık 45 km. uzunluğunda sahil şeridine sahiptir.

Mudanya, Marmara Bölgesinde 28-29 derece doğu boylamları ile 40-41derece kuzey enlemleri arasında bulunmaktadır. Doğusunda Gemlik, Batısında Karacabey İlçeleri, Güneyinde Osmangazi ve Nilüfer ilçeleri, Kuzeyinde Gemlik Körfezi yer almaktadır. Gemlik'ten başlayıp Esence Körfezi'ne kadar uzanan Mudanya Dağları, Bursa Ovası ile Marmara Denizi arasında bir set teşkil etmektedir. En yüksek tepesi 600 m yüksekliği olan Üsküp Tepesidir. Engebeli bir araziye sahip olan Mudanya'nın yüzölçümü 368,86 km2'dir. Belli başlı akarsuyu Nilüfer Çayı'dır. Arazi engebeli bir yapıya sahiptir.

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2017 yılında Mudanya nüfusu 90.282 kişidir, İlçenin nüfusu 2007 yılına göre yaklaşık %30 oranında ve 27.913 kişi artmıştır.

Yüzölçümü 369 km2 olan ilçenin nüfus yoğunluğu 244 kişi/km2'dir. İlçede kayıtlı insan sayısının Bursa nüfusuna oranı yaklaşık %3 seviyesindedir.

Yıl	Mudanya Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
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
2013	77.461	38.125	39.336
2012	75.344	37.175	38.169
2011	73.639	36.276	37.363
2010	71.671	35.243	36.428
2009	68.954	34.141	34.813
2008	65.899	32.736	33.163
2007	62.369	30.898	31.471

2-2-1.Ekonimik Yapı

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4. sırada yer almaktadır.

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 Prysmian 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.

Yaz mevsiminin serin geçmesi nedeniyle turizm sezonu pek uzun sürmemektedir. Dış turizmin yanında, özellikle başta Bursa olmak üzere çevre il ve ilçelerden gelenlerin oluşturduğu günübirlik yerli turizm faaliyetleri yapılmaktadır. Bunun yanında kendi yazlık evlerinde kalanların sayısı da hayli fazladır.

Mudanya Orman Müdürlüğü bünyesinde 6 bin 380 hektar orman alanı bulunmaktadır. Genelde çam ve meşe ile meşe içindeki maki formundaki bitkilere rastlanır. Her yıl yaklaşık 1000 ster kâğıtlık odun Seka'ya, 500 ster lif yonga Bursa Sunta Fabrikası'na, 20 ton defneyaprağı da yağ imalatında kullanılmak üzere İzmir'e gönderilmektedir. Toplam orman ürünleri üretimi yıllık 13000 ster civarındadır

2-2-2.Genel Arazi Kullanım Verileri

İlçede tarımsal faaliyetlerin başında zeytincilik gelmektedir. Siyah incir yetiştiriciliği, bağcılık, sebze ve meyvecilik, ayçiçeği, soğan ve tahıl gibi diğer tarımsal faaliyetler, az miktarda da olsa yapılmaktadır. İlçede sahil şeridi zeytincilik yaparken, ovada sebze ve meyvecilik yapılmaktadır. Bursa siyah inciri ve armut zeytinciliğe göre tercih edilmeye başlanmıştır. Çünkü girdisi az, kârı fazladır.

Arazinin kullanım biçimi	Yüzölçümü (hektar)
Kültür Arazisi	20.190
Orman ve Fundalık	9.570
Tarım Dışı Arazi	2.780
Çayır ve Mera	1.140
TOPLAM	34.400

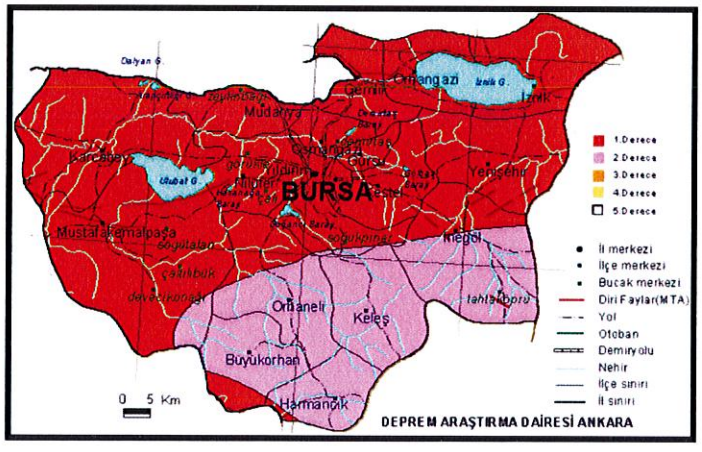
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliği önerisinde bulunulan alan meskun alan durumundadır genel olarak hakim yapılaşma ayrık nizam 2 kattır. Yapılaşmanın büyük oranda tamamlandığı bölgede belediyecilik ve altyapı hizmetleri yeterli durumdadır.

2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

Planlama alanı ve yakın çevresi Bayındırlık ve İskan Bakanlığı "Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası" na göre I. Derece deprem bölgesi sınırında yer almaktadır. Bu nedenle tüm deprem hesaplarında zeminin alüvyonsal özellikleri nedeniyle I. Derece Deprem Bölgesine ait katsayıların kullanılması gerekmektedir.



Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)' ın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük arasında iki kola ayrılmaktadır.

Afetler yasasına göre alanda olası deprem, su baskını, yer kayması ve kaya düşmesi riski ve tehlikesi değerlendirilmiştir. Planlama alanı eğimli/orta eğimli bir topografya ya sahiptir.

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanının onaylı Jeolojik ve Jeoteknik Raporunun, onay tarihi ile birlikte raporun "Sonuç ve Öneriler" kısmı dosyamızda mevcuttur.

2.4.3. Morfolojik Yapı (Jeolojik yapının biçim ve formu)

Planlama alanının etkilediği alan genel itibari eğimli önemli bir morfolojik öğenin bulunmadığı bölge özelliği taşımaktadır.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanının etkilediği alan genel anlamda eğimli bir konumdadır. Planlama alanının genelinde yaklaşık 2-3 mt yükseklik bulunmaktadır.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanın da bulunan parsel kuzey yönelim göstermektedir.

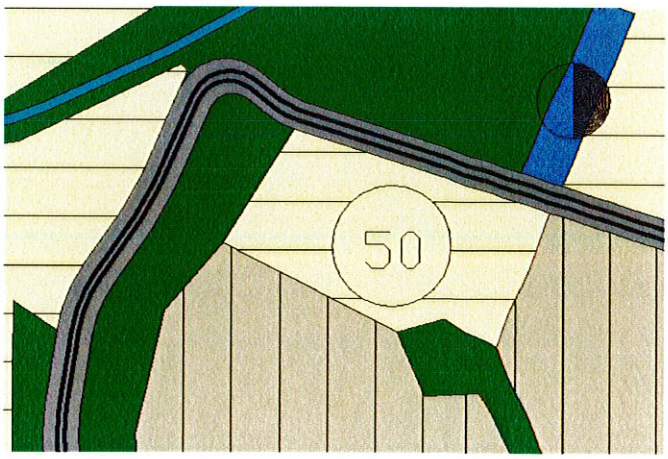
2.5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı KAMU mülkiyetine aittir.

2.6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.6.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı "Park Alanı ve Tescil Harici Alan" tanımlı alanda kalmaktadır.



PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

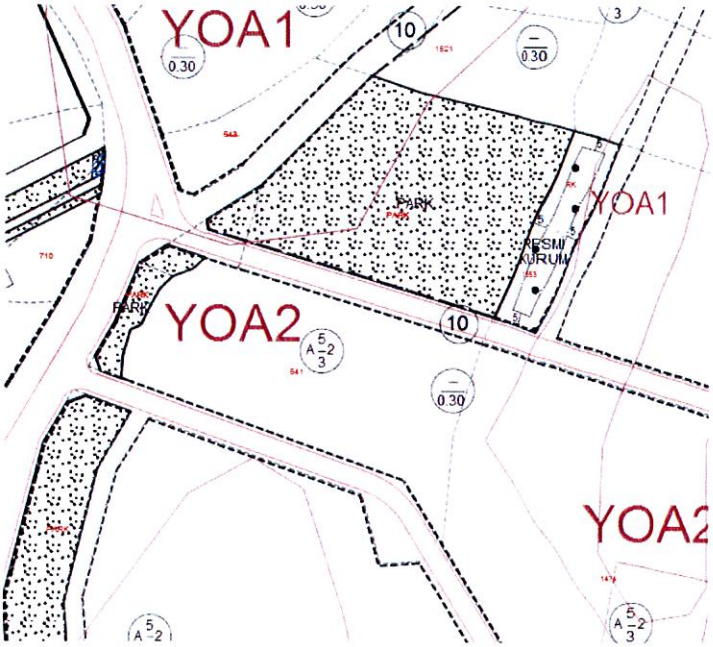
2.7. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Planlama alanı Bursa İli, Mudanya İlçesi, Mürsel Mahallesi sınırlarında bulunmaktadır.

İlçemiz, Mürsel Mahallesi, 641 parselin kuzeyinde bulunan 10 metrelik yolun açılmasının istenmesi durumunda; mevcutta bulunan yol projesi aşırı eğimden dolayı (taşıt yolunda max. %16) projelendirilemediğinden, araç trafiğine kapalı yaya yolu olarak tasarlanmıştır.

641 parselin güneyinde yer alan 10 metrelik yol sınırları içerisinde ise, parselin güneyinde yer alan sitenin site içi yolu ve duvarları bulunduğundan, yerinde devamlılığı olan bir yol oluşamayacağı için, teknik olanaksızlıklar sebebiyle parselin batı cephesinden giriş yapılması zorunluluğu oluşmuştur.

Mürsel Mahallesi, 641 parsel sayılı taşınmazın onaylı mimari projesine göre taşıt girişi yapılması gerektiğinden, kuzeydeki yolun taşıt yolu olarak projelendirilememesi ve güneyinde devamlılığı olan bir yol oluşturulamaması sebepleriyle plan değişikliği ihtiyacı ortaya çıkmıştır.



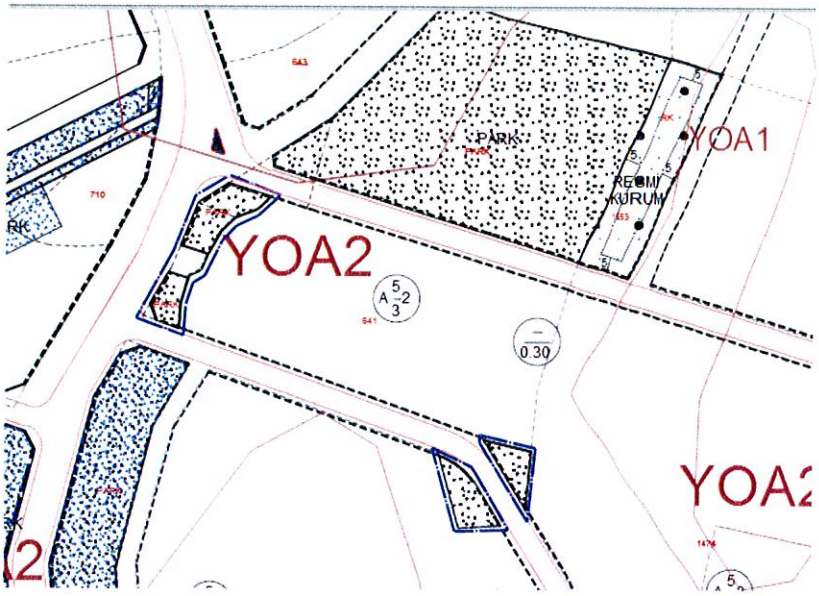
2.8. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

641 parselin güneyinde yer alan 10 metrelik yol sınırları içerisinde ise, parselin güneyinde yer alan sitenin site içi yolu ve duvarları bulunduğundan,

8 +2

yerinde devamlılığı olan bir yol oluşamayacağı için, teknik olanaksızlıklar sebebiyle parselin batı cephesinden giriş yapılması zorunluluğu oluşmuştur.

Mürsel Mahallesi, 641 parsel sayılı taşınmazın onaylı mimari projesine göre taşıt girişi yapılması gerektiğinden, kuzeydeki yolun taşıt yolu olarak projelendirilememesi ve güneyinde devamlılığı olan bir yol oluşturulamaması sebepleriyle plan değişikliği ihtiyacı ortaya çıkmıştır.



2.9. PLAN NOTLARI

1) 641 Parselin alan toplamı 7129,327 m² olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır. Terk işlemi yapılmadan imar durum belgesi ve ruhsat düzenlenemez.

2.10. PLANLAMA ALANI KULLANIM TABLOSU

FONKSİYON	KONUT ALANI	PARK ALANI	YOL ALANI	TOPLAM
MEVCUT PLAN	180,17	595,18	267.09	1042,44
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	-	952,60	89,84	1042,44
DEĞİŞEN ALAN (FARK)	-180,17	+ 357,42	-177,25	0,00