MUDANYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, MUDANYA İLÇESİ, ÜLKÜ MAHALLESİ, **1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI** **PLAN HÜKMÜ DEĞİŞİKLİĞİ**
PLAN AÇIKLAMA RAPORU
PİN: UİP-

PLANNOVA PLAN NOVA ŞEHİR PLANLAMA MİMARLIK HARİTA MÜHENDİSLİK PROJE DANIŞ. İNŞ.SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ. Cumhuriyet Mh. FSM Bulvarı Cadde 224 Sitesi No:41 A/A Nilüfer / BURSA Nilüfer V.D. 730 084 0057 Tic.Sic.No:125131	Aysun ÜNAL AYAS Yüksek Şehir Plancısı Oda Sicil No:4787 Saim LELOĞLU A.Gr. Plancı-Mimar Dip.No:11070 Oda Sicil No:10581
Volkan ÖZBEK KATİP ÜYE	Gülben EROL KATİP ÜYE
Mudanya Belediye Meclisi'nin 11/04/2025 tarih ve ...../98 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Deniz DALGIÇ Mudanya Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14/10/2025 tarih ve 1293 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Mustafa BOZBEY Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

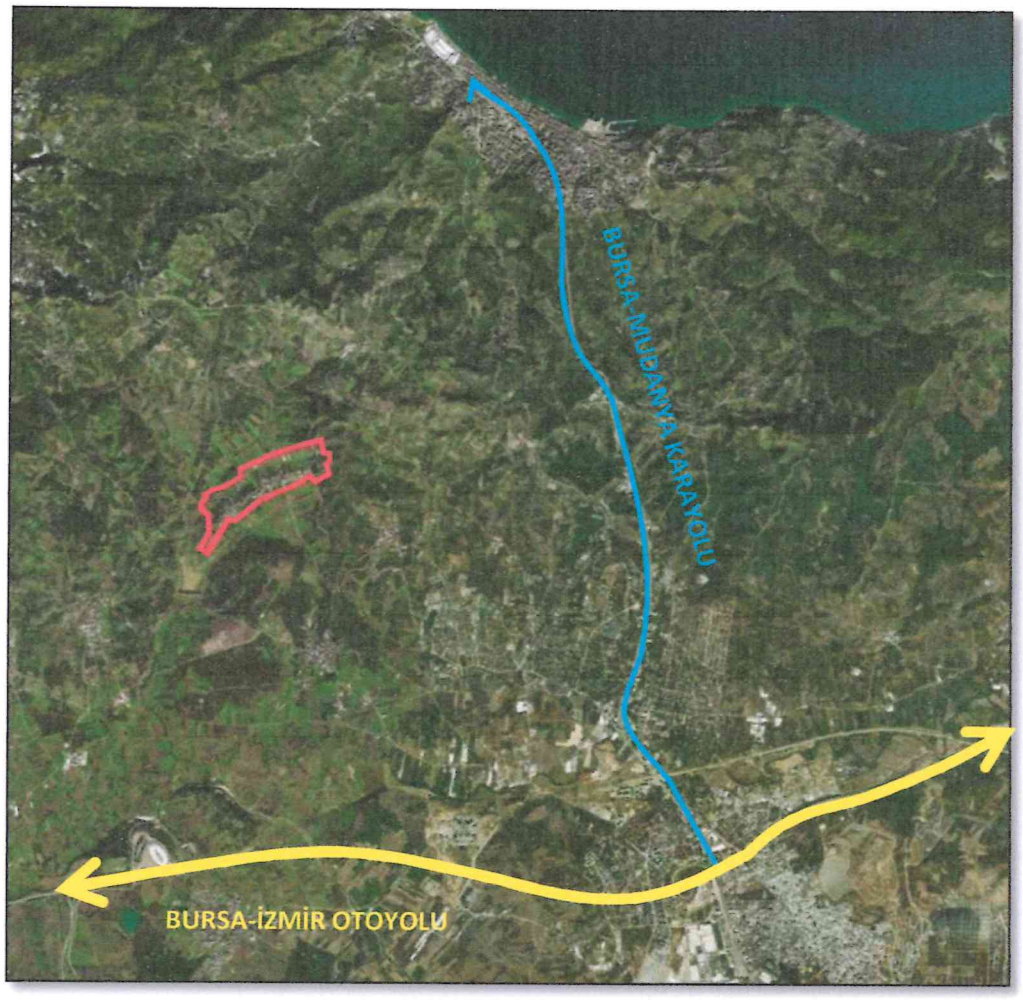
1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Ülkü Mahallesi 1/1000 Uygulama İmar Planı Plan Hükmü Değişikliği hazırlanması talebi üzerine, gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan hükmü değişikliğine konu olan plan; Bursa İli, Mudanya İlçesi, Ülkü Mahallesi sınırlarını içine alan bir bölgeyi kapsayacak şekilde çalışılan bir plandır. Ülkü Mahallesi Mudanya ilçesine bağlı kırsal yerleşim alanıdır. Bursa kent merkezinin kuzeybatısında, Mudanya ilçe merkezinin ise güneybatısında yer almaktadır (Şekil 1). Söz konusu plana ilişkin plan açıklama raporunda planlama alanının; Bursa kent yerleşim alanına 7 km, Mudanya ilçe merkezine 10 km mesafede yer aldığı, alanın yaklaşık 85,3 ha'lık bir alanı kapsadığı ve yerleşim alanı dışında kalan alanda tarım faaliyetlerinin yapıldığı, tarımsal arazilerde büyük kısmında zeytincilik yapıldığı buna ek olarak meyvecilik de yapıldığı aktarılmaktadır.[1]



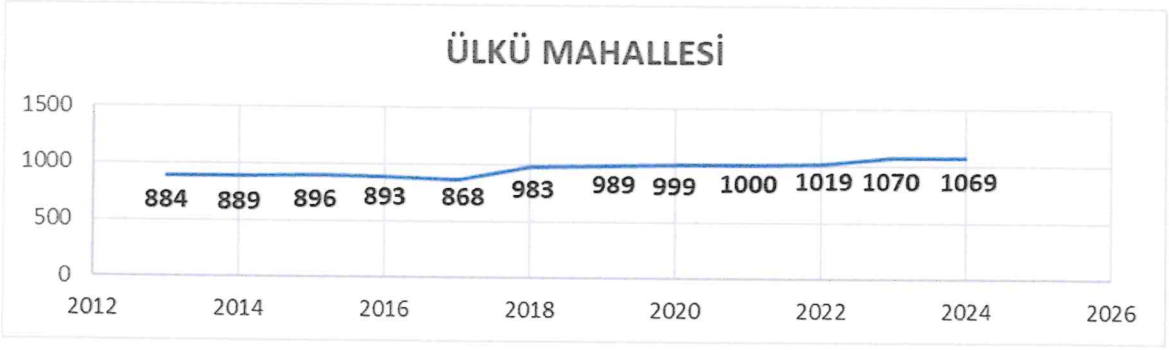
Şekil 1. Plan Hükmü Değişikliği Yapılan Planlama Alanının Konumu

[1] 15.01.2009 Tarih ve 44 Sayılı karar ile onaylanan Ülkü Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporu

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Nüfus

Türkiye Nüfusu İl İlçe Mahalle Nüfusları, 2013-2024 yılları arasındaki nüfus verisine göre; Bursa İli Mudanya İlçesi, Ülkü Mahallesi toplam nüfusu güncel durumda 1069 kişidir. Grafik 1'de Ülkü Mahallesi'nin son 11 yıldaki nüfus değişimi görülmektedir (TUIK).



Grafik 1. Ülkü Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişim Grafiği

Sanayi

Bursa İli'nin sanayi ve teknoloji alanlarında oldukça gelişmiş olmasına karşın Mudanya İlçesi, Çağrışan Mahallesi sınırları içerisinde herhangi bir sanayi alanı bulunmamaktadır. İlçede büyük sanayi kuruluşları olan Yazaki ve Pirelli fabrikaları yer almaktadır. İlçede çeşitli iş kollarında faaliyet gösteren kuruluşların yer aldığı Küçük Sanayi Sitesi bulunmakta olup, ayrıca ilçede zeytin işletmeleri de yer almaktadır.

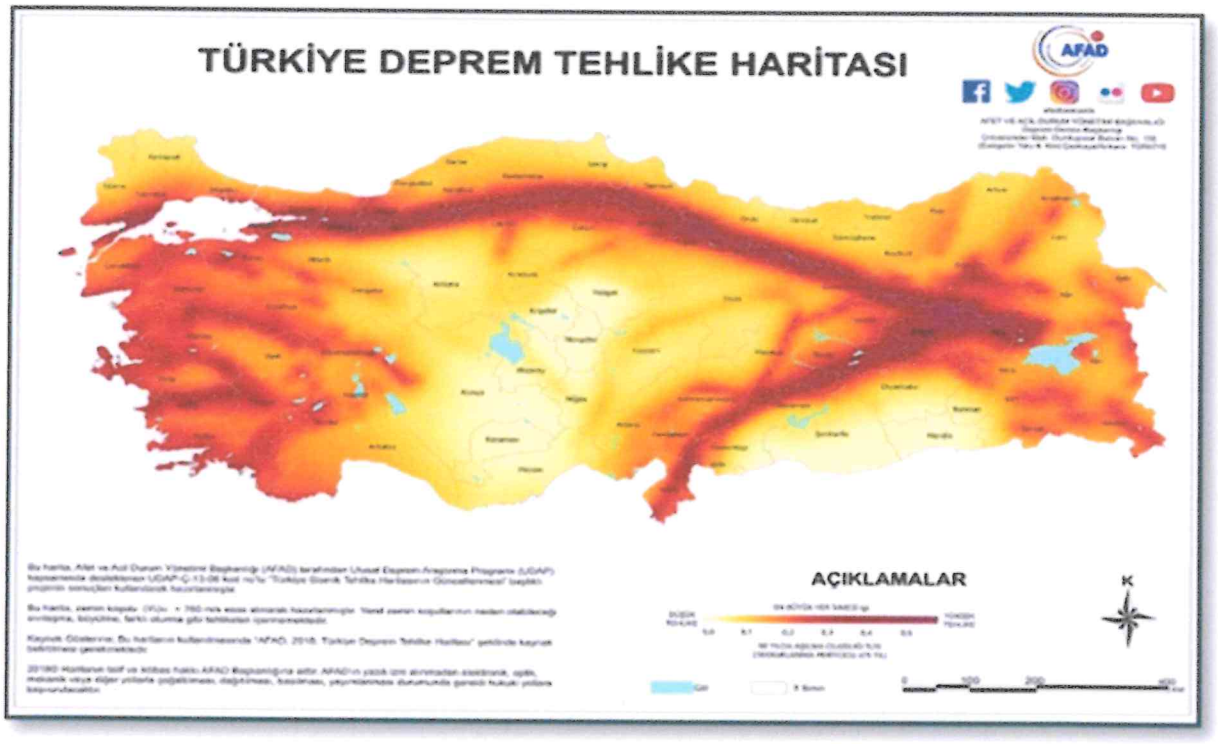
Hayvancılık

İlçede küçükbaş hayvancılık yapılmaktadır. İlçedeki hayvancılık verileri incelendiğinde; tavukçuluk ve küçükbaşın ön planda olduğu söylenebilmektedir.

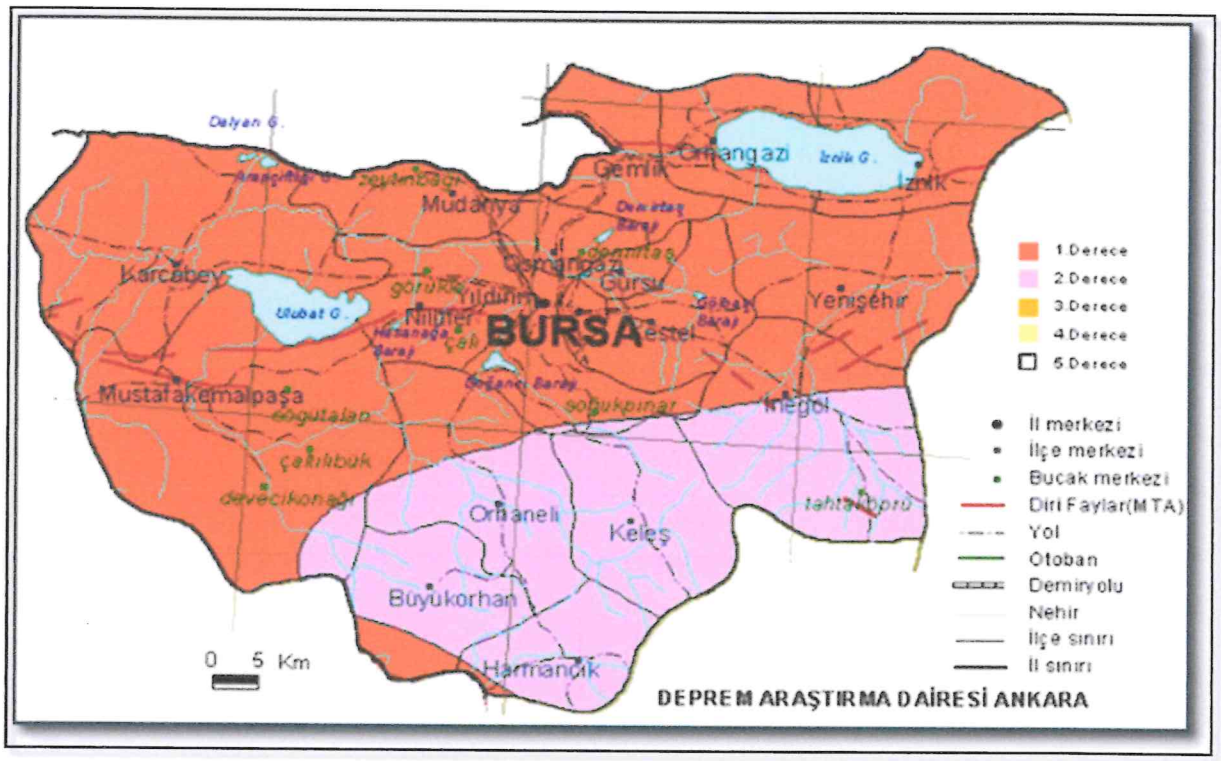
2.3. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.3.1. Depremsellik

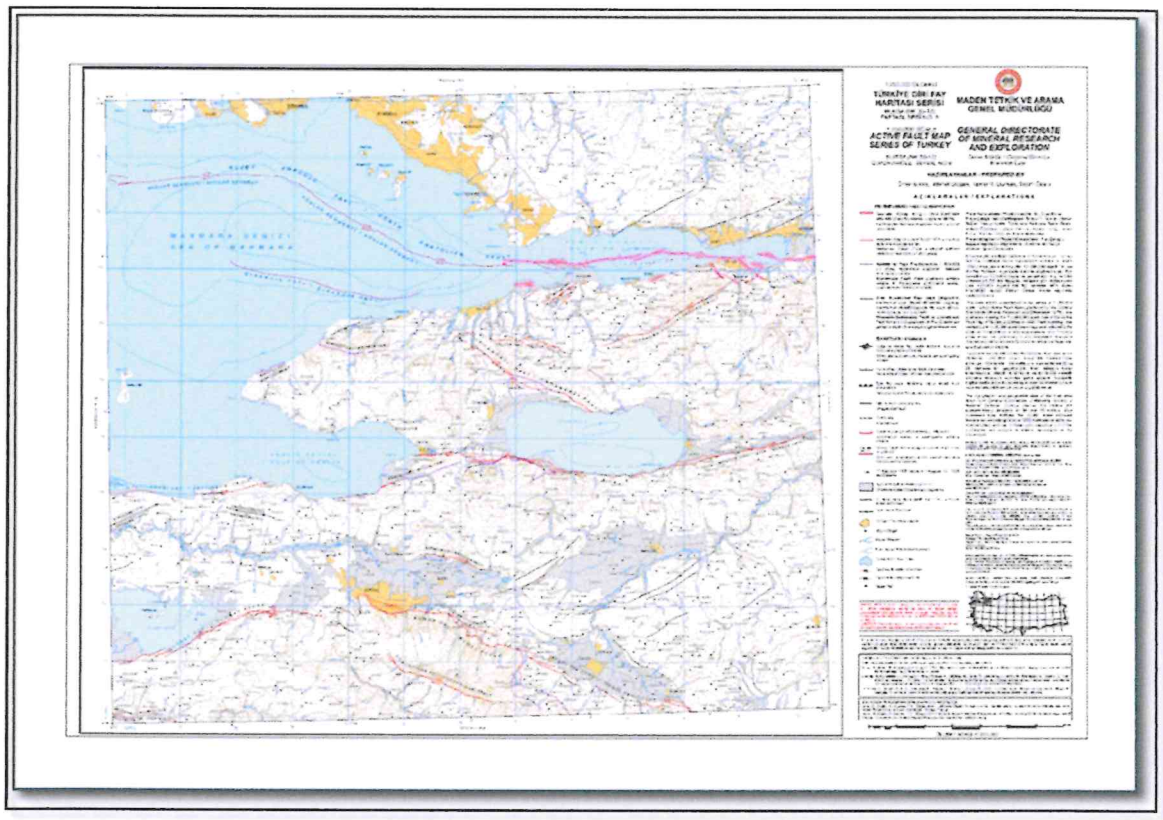
Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre deprem tehlike durumu yüksek olan alan kategorisine girmektedir. Şekil 2'de Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası görülmektedir. Şekil 3'de Bursa İli Deprem Riski Haritasında görüldüğü üzere söz konusu planlama alanı depremsellik açısından 1. Derece riskli alan içerisinde kalmaktadır. Şekil 4'de de Mudanya İlçesi ve fay hatları incelenmiştir. Görüldüğü üzere; Mudanya Kıyı şeritlerinde diri fay hattı gözükmektedir.



Şekil 2. Türkiye Deprem Tehlike Haritası



Şekil 3. Bursa Deprem Tehlikesi Haritası



Şekil 4. Bursa İli ve Çevresi Fay Hatları Haritası (MTA)

2.4. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.4.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

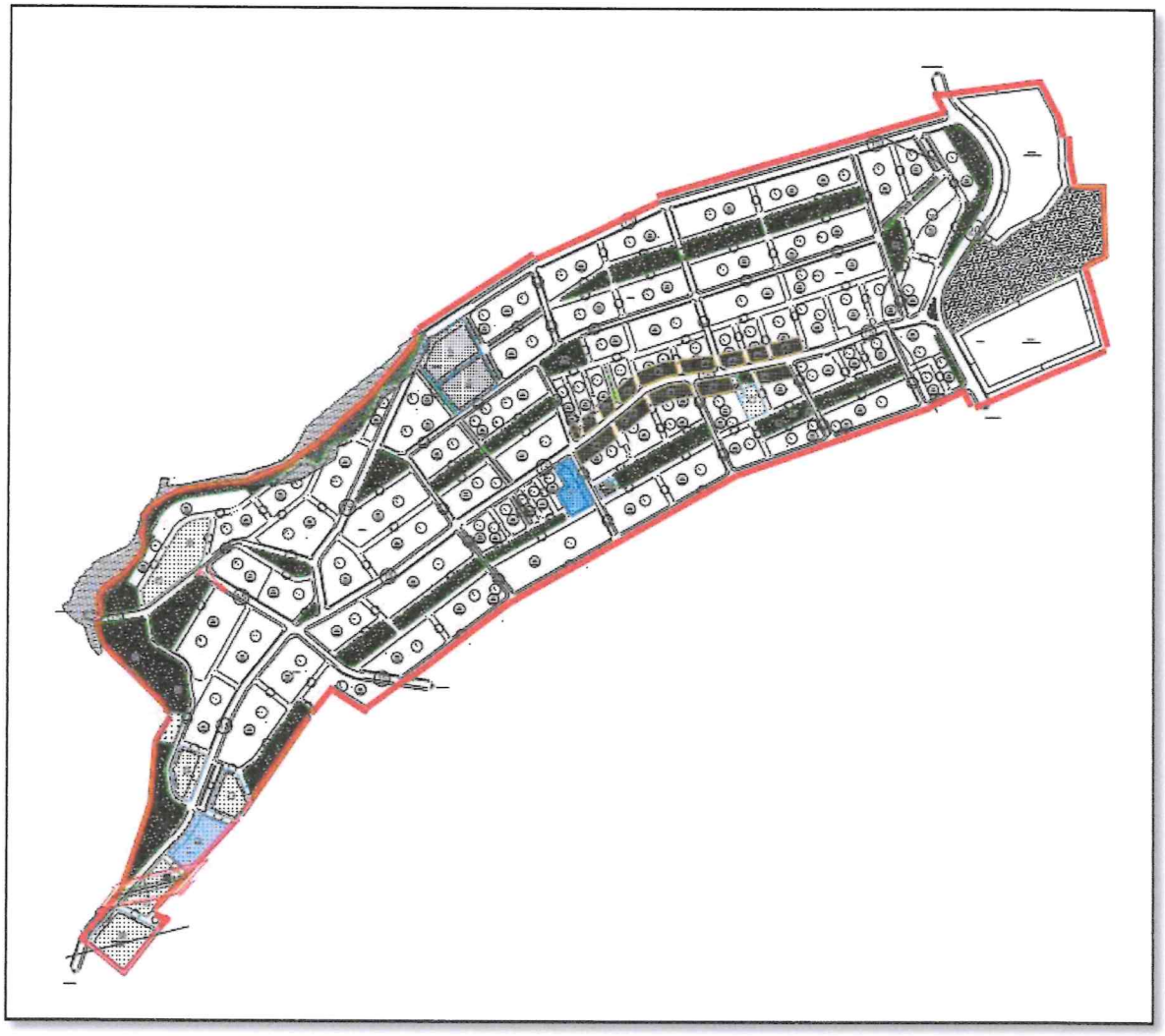
Plan değişikliğine konu alan, yürürlükteki Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda ***"Kırsal Yerleşim Alanı"*** olarak planlıdır (Şekil 5).



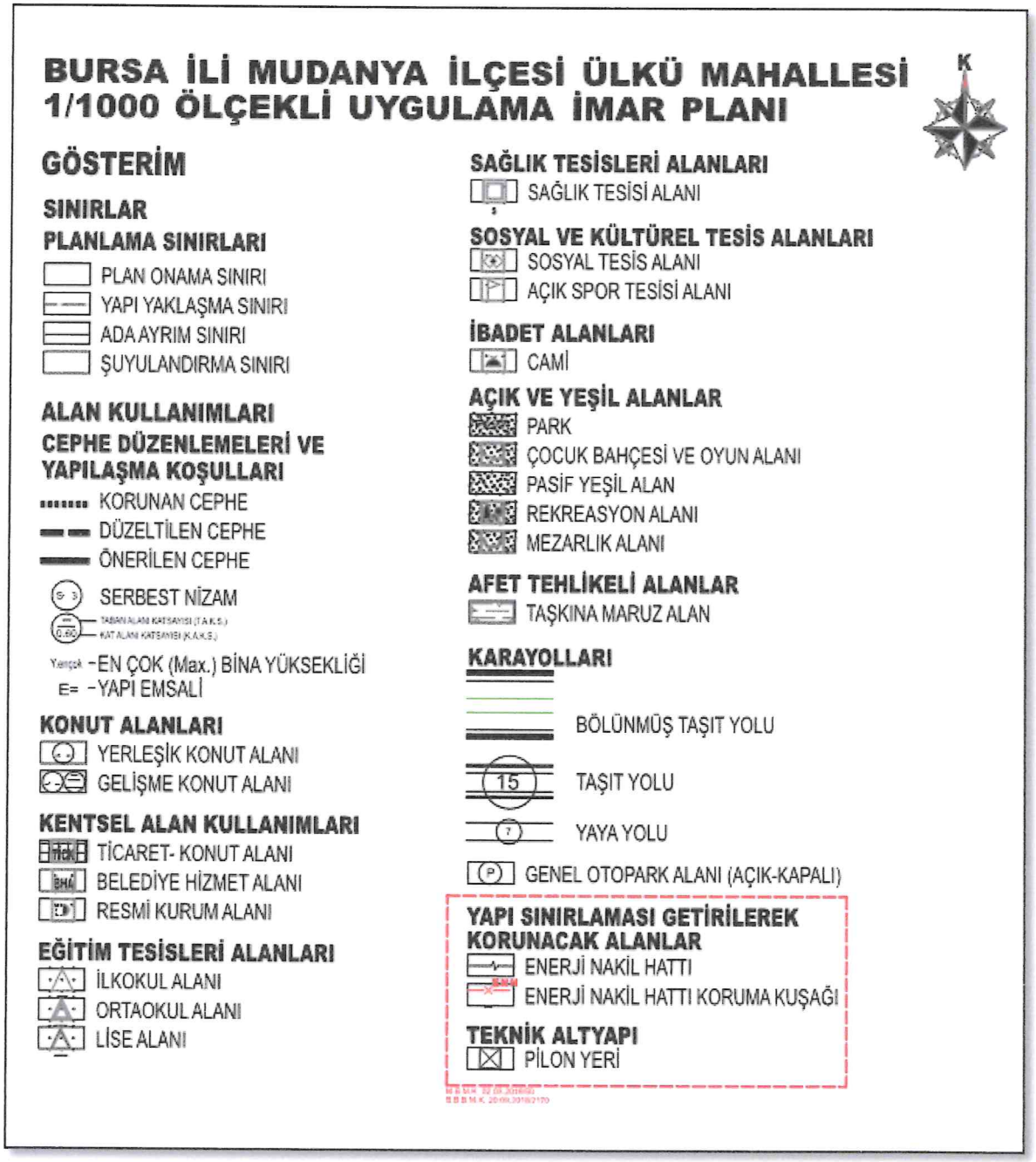
Şekil 5. 1/100.000 Ölçekli Mevcut Çevre Düzeni Planı

2.4.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan hükmü değişikliğine konu olan imar planı, 1/1000 Ölçekli Ülkü Mahallesi Uygulama İmar Planı'dır. Söz konusu plan Şekil 6'da, plan gösterimleri Şekil 7'de ve mevcut plan hükümleri Şekil 8'de aktarılmaktadır.



Şekil 6. 1/1000 Ölçekli Ülkü Mahallesi Uygulama İmar Planı



Şekil 7. 1/1000 Ölçekli Ülkü Mahallesi Uygulama İmar Planı Lejantı

PLAN HÜKÜMLERİ

1.SERBEST YAPI NİZAMLI ALANLARDA KAKS:0,60, EN ÇOK BİNA YÜKSEKLİĞİ HMAX:9,50m.'DİR.
-ÖN BAHÇE: MESAFESİ İMAR ADASINDAKİ AYNI CEPHEDE MEVCUT BİNALARIN ÇEKME MESAFELERİ DİKKATE ALINMAK KAYDIYLA İMAR MÜDÜRLÜĞÜNCE HAZIRLANACAK REVİZYON KROKİSİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.
-YAN BAHÇE MESAFESİ: YENİ YAPILACAK YAPI, CEPHE ALDIĞI YOLDAKİ KOMŞU PARSELLERDEKİ YAPILAR BİTİŞİK İSE, BİTİŞİK YAPILABİLİR. YAPILAR BAHÇE BIRAKARAK YAPILAŞMIŞ İSE, KOMŞU PARSELLERDEN EN AZ 3 M. ÇEKİLEREK YAPILABİLİR. YAPILARDAN, BİTİŞİK YAPILAŞMIŞ KENARA BİTİŞEBİLECEK, AYRI YAPILAŞMIŞ KENARA EN FAZLA 3m YAKLAŞABİLECEKTİR.
-ARKA BAHÇE MESAFESİ EN AZ H/2'DİR.

2.KONUT GELİŞME ALANLARINDA MİN. İFRAZ KOŞULU 500M², YAPILAŞMA DÜZENİ AYRIK NİZAM 2 KAT (A-2) , YAPILAŞMA EMSALİ E=0,30'DUR. BİNA YÜKSEKLİĞİ H.MAKS.=6,50.'DİR. BAHÇE MESAFELERİ KOMŞU PARSELLERDEKİ VE İMAR ADASINDAKİ MEVCUT OLUŞMUŞ DURUMA GÖRE BELEDİYECE BELİRLENECEKTİR. İMAR ADASINDA HİÇ BİNA BULUNMAMASI DURUMUNDA ÖN BAHÇE MESAFESİ MİN.5.M. YAN BAHÇE MESAFESİ MİN.3 M.'DİR.

3.TİCARET+KONUT ALANLARINDA ZEMİN KAT TİCARET KALAN DİĞER KATLARDA KONUT YER ALABİLİR.

4.DÜŞÜK YOĞUNLUKLU KONUT ALANLARINDA EMSAL E=0,05, EN ÇOK YÜKSEKİK Hençok.=6,50m.DIR. MİNİMUM İFRAZ KOŞULU 5000m²DIR.

5.OTOPARK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR. ÖN VE YAN BAHÇE MESAFESİ İÇİNDE OTOPARK YERİ AYRILABİLİR.

6.AYRIK NİZAMLI ALANLARDA KOT TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN ALINACAKTIR.

7.SERBEST NİZAMLI ALANLARDA KOT OLUŞTURULAN İMAR PARSELİNİN ÖN CEPHE ORTALAMASINDAN ALINACAKTIR.

8.SERBEST NİZAMLI KONUT ALANLARINDA YAPILARIN BODRUMLAR DA DAHİL GÖRÜNEN KATLARI HİÇ BİRYERDE 3 KAT DAN FAZLA OLAMAZ.

9.AYRIK NİZAMLI VE DÜŞÜK YOĞUNLUKLU KONUT ALANLARINDA YAPILARIN BODRUMLAR DA DAHİL GÖRÜNEN KATLARI HİÇ BİRYERDE 2 KAT DAN FAZLA OLAMAZ.

10.RESMİ KURUM, SAĞLIK, BELEDİYE HİZMET ALANI, EĞİTİM TESİSLERİ, SOSYAL TESİS ALANLARI VB.. KAMU KURULUŞ ALANLARINDA, MİMARİ AVAN PROJESİNİN, BAŞKANLIKÇA ONAYLANMASINDAN SONRA UYGULAMAYA GEÇİLİR.

11.TAŞKIN ALAN SINIRI İÇİNDE KALAN ALANLARDA BUSKİ DEN GÖRÜŞ ALINMADAN RUHSAT VERİLEMEZ.

12.MÜŞTEMİLAT YAPILABİLİR. MÜŞTEMİLAT, (YAPININ İHTİYACINI, KARŞILAMAK ÜZERE YAPILACAK ODUNLUK, KURULUK, GARAJ, DEPO, SIĞINAK VB..) DAR KENARI 5m'DEN, EN YÜKSEK NOKTASININ TABİİ ZEMİNDEN YÜKSEKLİĞİ 3 M.'DEN FAZLA OLAMAZ. MÜŞTEMİLATLAR AİT OLDUKLARI ASIL YAPIYA VE KOMŞU PARSELİN MÜŞTEMİLATINA BİTİŞEBİLİR. KOMŞU PARSELİN ASIL YAPISINA BİTİŞEMEZ. MÜŞTEMİLATLAR VERİLEN EMSAL DEĞERİN DIŞINDADIR. MÜŞTEMİLAT KULLANIMI BİNA TABANININ %50'SİNİ GEÇEMEZ.

13.PLANLAMA ALANI 1.DERECE DEPREM KUŞAĞINDA YER ALDIĞINDAN; "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" TE BELİRTİLEN ŞARTLARA VE YAPILAN JEOLOJİK- JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

14.BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA " PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ"NE UYULACAKTIR.

15- ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINCA ONAYLANCAK OLAN PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ'NE İSTİNADEN HAZIRLANMAKTA OLAN BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ, BAKANLIK TARAFINDAN ONAYLANIP YÜRÜRLÜĞE GİRİNCEYE KADAR RUHSAT İŞLEMLERİ TAMAMLANMASI KOŞULUYLA, 06.11.2012 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILIR.

ARKEOLOJİK VE KENTSEL SİT ALANLARINDA BU HÜKÜMLER, KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA KURULUNCA ONAYLANMASI DURUMUNDA YÜRÜRLÜĞE GİRECEKTİR.

BU HÜKÜMLER, DOĞAL SİT SINIRI DAHİLİNDE KALAN ALANLAR, KIYI KANUNUNA TABİ ALANLAR VE 6306 SAYILI KANUNA TABİ REZERV YAPI ALANLARINI KAPSAMAMAKTA OLUP, PLAN BÜTÜNLÜĞÜNÜN SAĞLANMASI AMACIYLA, BU ALANLARDA YETKİLİ İDARESİNİN ONAYINA SUNULAN İMAR PLAN TEKLİFLERİNDE İLGİLİ HÜKÜMLERDE BELİRLENEN KISITLARIN AŞILMAMASI SAĞLANACAKTIR.

B.B.B.M.K. 25.10.2017/3254

16- PLAN ÜZERİNDE VEYA PLAN HÜKÜMLERİNDE H.MAX:SERBEST, YENÇOK:SERBEST OLARAK BELİRLENEN VEYA 100 METRENİN ÜZERİNDE YAPILANMA KOŞULU BELİRLENEN İMAR ADALARINDA AZAMİ YÜKSEKLİK DEĞERİ YENÇOK:100 METREYİ AŞAMAZ.YENÇOK:100 METREYİ GEÇEN VE BU HÜKMÜN YÜRÜRLÜĞE GİRMESİNDEN ÖNCE YAPI RUHSATI ALMIŞ OLAN PARSELLERDE BU HÜKÜM UYGULANMAZ.

YAPILARDA OTOPARK İHTİYACI, HER BİR KONUT BAĞIMSIZ BÖLÜMÜ İÇİN ASGARİ 1 ARAÇ OLACAK ŞEKİLDE HESAPLANACAKTIR.ANCAK,BU HÜKMÜN YÜRÜRLÜĞE GİRMESİNDEN ÖNCE YAPI RUHSATI ALMIŞ OLAN PARSELLERDE BU HÜKÜM UYGULANMAZ. OTOPARK İHTİYACI, BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ'NİN UYGULANMASINA İLİŞKİN İLKE VE ESASLARDAKİ KOŞULLARA GÖRE PARSELİNDE ÇÖZÜLEMEDİĞİ DURUMDA OTOPARK BEDELİ ÖDENİR.

ARKEOLOJİK VE KENTSEL SİT ALANLARINDA BU HÜKÜMLER, KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA KURULUNCA ONAYLANMASI DURUMUNDA YÜRÜRLÜĞE GİRECEKTİR.

B.B.B.M.K. 27.09.2017/295

BU HÜKÜMLER,DOĞAL SİT SINIRI DAHİLİNDE KALAN ALANLAR,KIYI KANUNUNA TABİ ALANLAR VE 6306 SAYILI KANUNA TABİ REZERV YAPI ALANLARINI KAPSAMAMAKTA OLUP PLAN BÜTÜNLÜĞÜNÜN SAĞLANMASI AMACIYLA,BU ALANLARDA YETKİLİ İDARESİNİN ONAYINA SUNULAN İMAR PLAN TEKLİFLERİNDE İLGİLİ HÜKÜMLERDE BELİRLENEN KISITLARIN AŞILMAMASI SAĞLANACAKTIR.

B.B.B.M.K. 18.05.2017/1333

17- 1- AYRIK NİZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR.HER BLOK İÇİN AYRI AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR.
2- TÜM YAPILAŞMA NİZAMLARINDA (AYRIK-BİTİŞİK-BLOK) OTOPARK YAPILMASI DURUMUNDASUBASMAN KOTU +2.50 METREYE KADAR KALDIRILABİLİR, YÜKSEKLİKTEN SAYILMAZ. OTOPARK KATINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI ALINAMAZ, AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM EKİ YER ALAMAZ. YÖNETMELİKTEN KAYNAKLANAN ZORUNLU ORTAK ALANLAR YER ALABİLİR.
3- YENÇOK DEĞERİ 100 METREYE KADAR OLAN YERLERDE KAT SAYISI, YENÇOK DEĞERİNİN 3'E BÖLÜNMESİ İLE BULUNUR. KATLARIN KENDİ İÇİNDE YÜKSEKLİKLERİNİN TESPİTİNDE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NDE KATLAR İÇİN BELİRLENEN ESASLARA GÖRE UYGULAMA YAPILIR.

B.B.B.M.K. 28.03.2018/863

Şekil 8. 1/1000 Ölçekli Ülkü Mahallesi Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. Plan Değişikliği Gerekçesi

Planlama alanı; Bursa İli, Mudanya İlçesi, 1/1000 Ölçekli Ülkü Mahallesi Uygulama İmar Planı'nı kapsamaktadır.

Plan değişikliğine konu alanda meri plan hükümlerinde yer alan ***"6. Ayrık nizamlı alanlarda kot tabi zemin ortalamasından alınacaktır."*** plan hükmü doğrultusunda yerinde gerçekleşen yapılaşmalarda kot almada sorunlar yaşandığı tespit edilmiştir. Bu durum bölgede bazı çözümsüzlüklere yol açmaktadır. Meri uygulama imar planının tabi olduğu meri mevzuatların uygulamalarda ve sorunların çözülmesinde daha kapsamlı olacağı tespit edildiğinden söz konusu plan hükmünün kaldırılması gerekliliği doğmuştur.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Planlama alanı; Bursa İli, Mudanya İlçesi, 1/1000 Ölçekli Ülkü Mahallesi Uygulama İmar Planı'nı kapsamaktadır.

Plan değişikliğine konu alanda meri plan hükümlerinde yer alan "6. Ayrık nizamlı alanlarda kot tabi zemin ortalamasından alınacaktır." plan hükmü doğrultusunda yerinde gerçekleşen yapılaşmalarda kot almada sorunlar yaşandığı tespit edilmiştir. Bu durum bölgede bazı çözümsüzlüklere yol açmaktadır. Meri uygulama imar planının tabi olduğu meri mevzuatların uygulamalarda ve sorunların çözülmesinde daha kapsamlı olacağı tespit edildiğinden söz konusu plan hükmünün kaldırılması gerekliliği doğmuştur.

Söz konusu plan değişikliği ile yukarıda aktarılan gerekliliklere istinaden aşağıdaki düzenleme yapılmıştır. Yapılan düzenleme şu şekildedir;

- "6. Ayrık nizamlı alanlarda kot tabi zemin ortalamasından alınacaktır." Plan hükmü kaldırılmıştır.

Yapılan değişiklikler sonrası kaldırılması önerilen plan hükmü aşağıda aktarıldığı şekli ile değiştirilmiştir.

Öneri Plan Hükmü Değişikliği

6. Ayrık nizamlı alanlarda ~~kot tabi zemin ortalamasından~~ alınacaktır.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

KESİNLEŞTİĞİ TARİH İTİBARİYLE GEÇERLİDİR. ANCAK RUHSAT ALMIŞ PARSELLERDE TOPRAK SIZESİ ALMIŞ OLSA DAHİ FİİLEN İNŞAATA BAŞLAMAMIŞ YAPILARDA ORTALAMA KOT ARANMAZ.