MUDANYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, MUDANYA İLÇESİ, MÜRSEL KÖYÜ, **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 KATIP ÜYE	Gülben EROL KATIP ÜYE
Mudanya Belediye Meclisi'nin 11.04.2025 tarih ve 2025/38 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 UYGUNDUR

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Mürsel Köyü 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, Mürsel Köyü sınırlarını içine alan bir bölgeyi kapsayacak şekilde çalışılan bir plandır. Mürsel Köyü 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 5 km, Mudanya ilçe merkezine 12 km mesafede yer aldığı, alanın yaklaşık 8 ha'lık bir alanda geliştiği ve yerleşim alanı dışında kalan alanda tarım faaliyetlerinin yapıldığı, tarımsal arazilerde büyük kısmında zeytincilik yapıldığı buna ek olarak meyvecilik de yapıldığı aktarılmaktadır.[1]



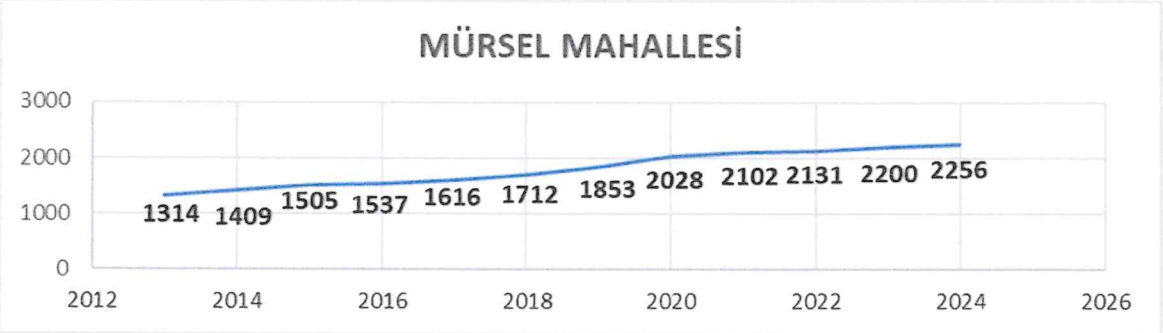
Şekil 1. Plan Hükmü Değişikliği Yapılan Planlama Alanının Konumu

[1] 15.01.2009 Tarih ve 44 Sayılı karar ile onaylanan Mürsel Köyü 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, Mürsel Mahallesi toplam nüfusu güncel durumda 2256 kişidir. Grafik 1'de Mürsel Mahallesi'nin son 11 yıldaki nüfus değişimi görülmektedir (TUIK).



Grafik 1. Mürsel 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.

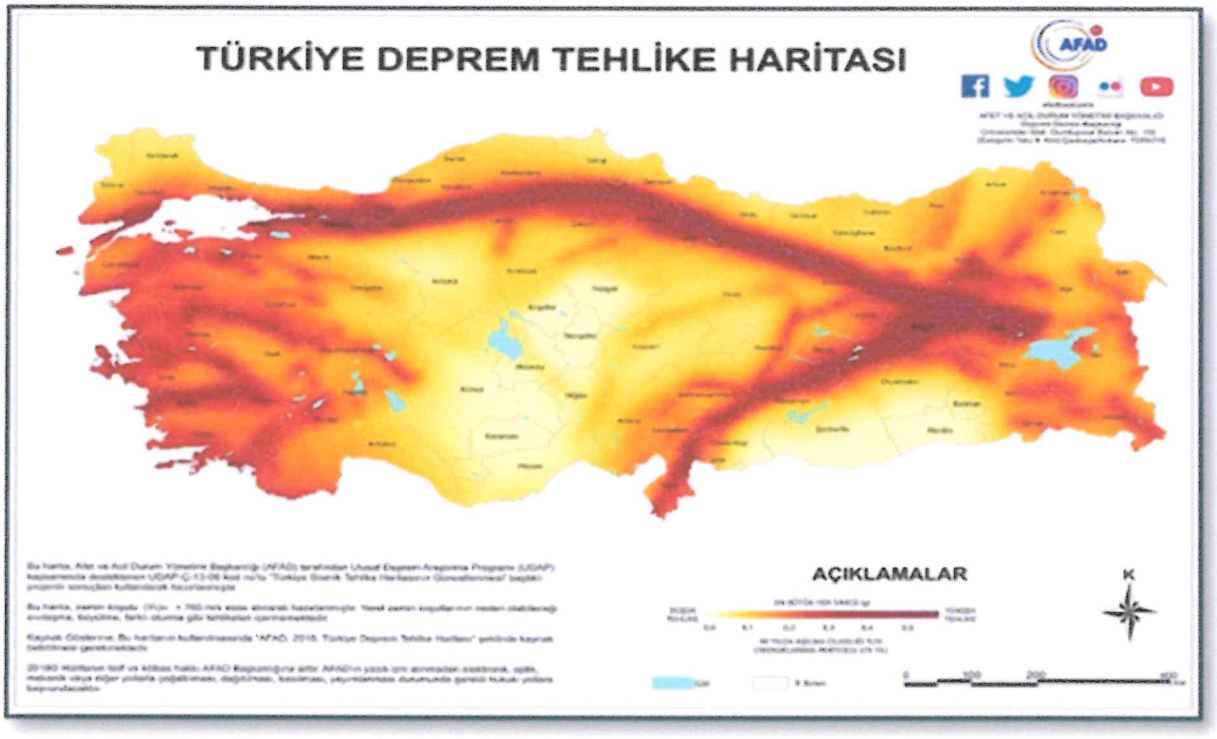
Hayvancılık

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

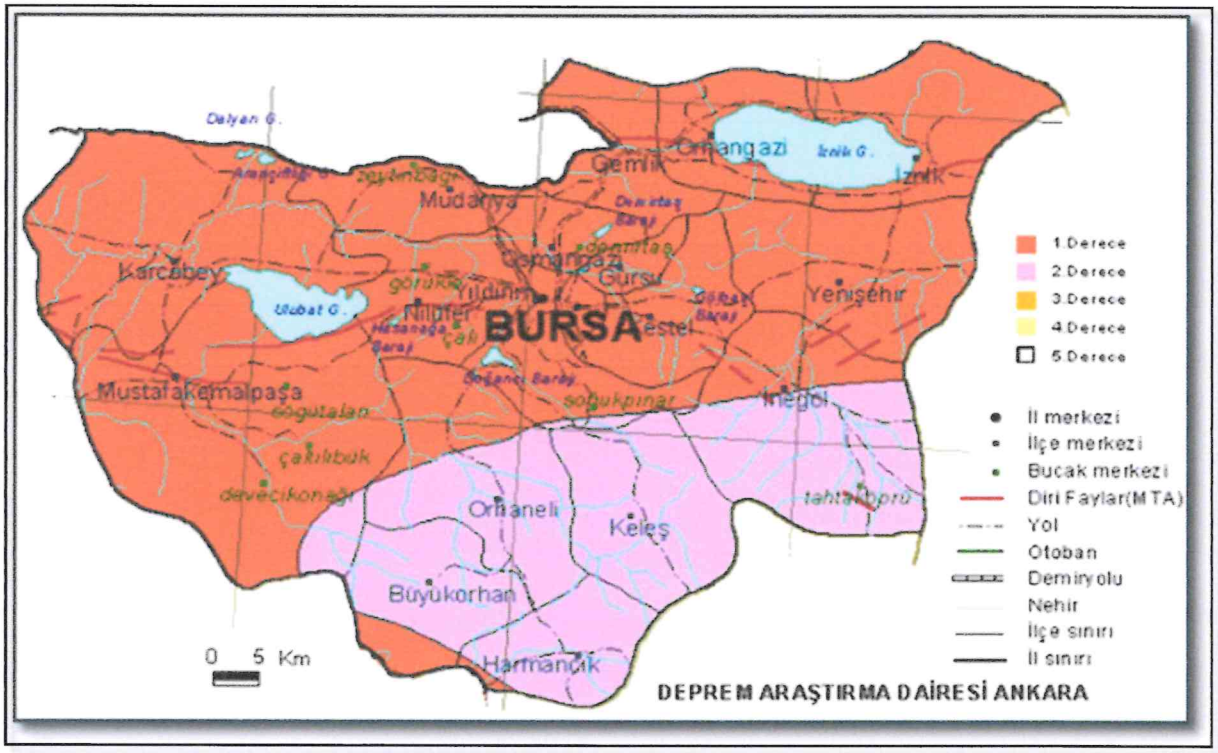
2.3. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.3.1. Depremsellik

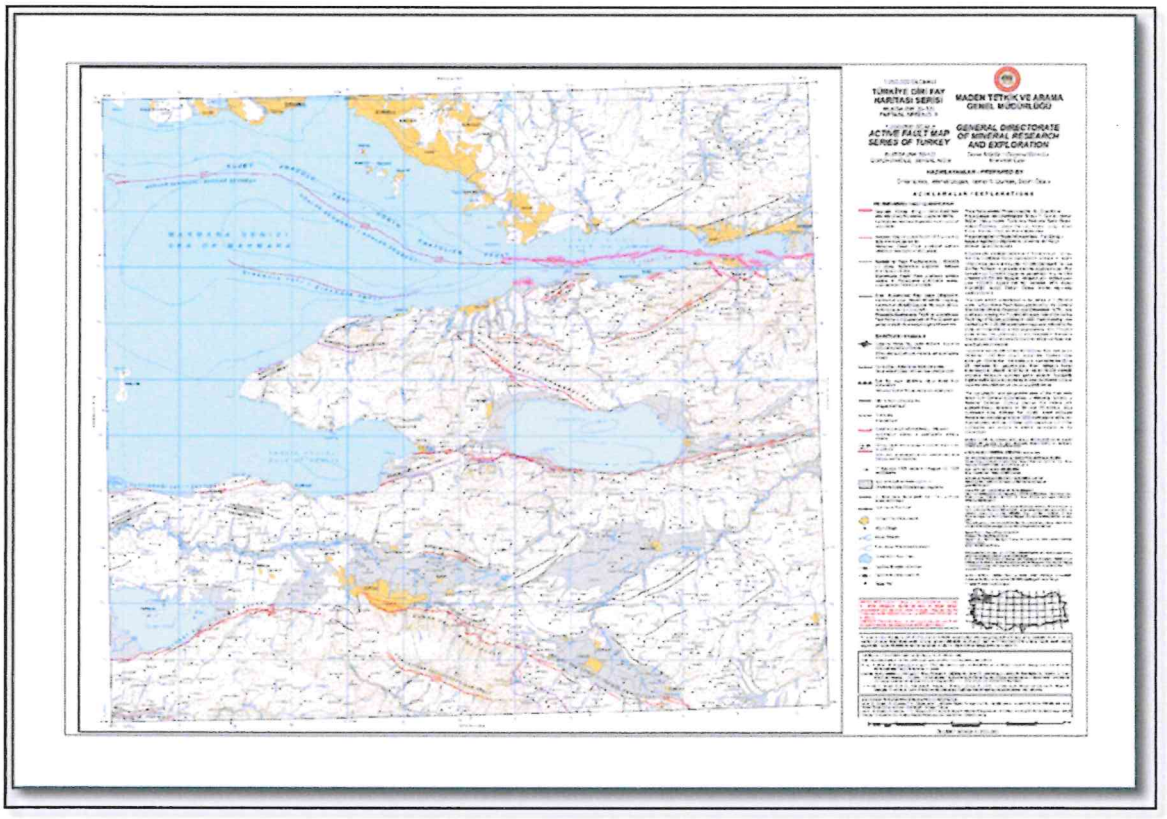
Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre deprem tehlike durumu yüksek olan alan kategorisine girmektedir. Şekil 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).

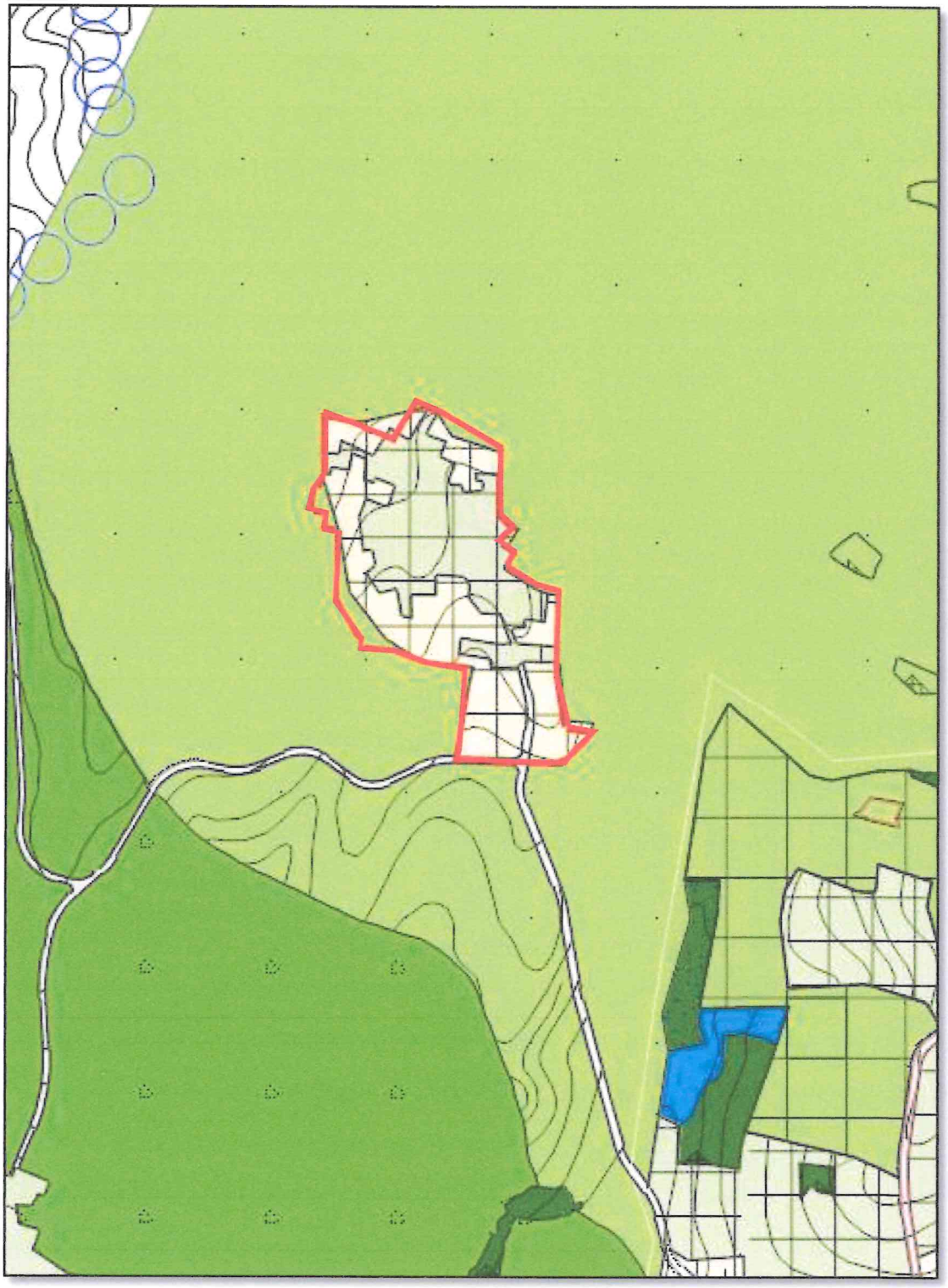


Şekil 5. 1/100.000 Ölçekli Mevcut Çevre Düzeni Planı

2.4.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan, yürürlükteki Mudanya Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda ***"Kırsal Gelişme Alanı ve Meskun Kırsal Yerleşme Alanı"*** olarak planlıdır (

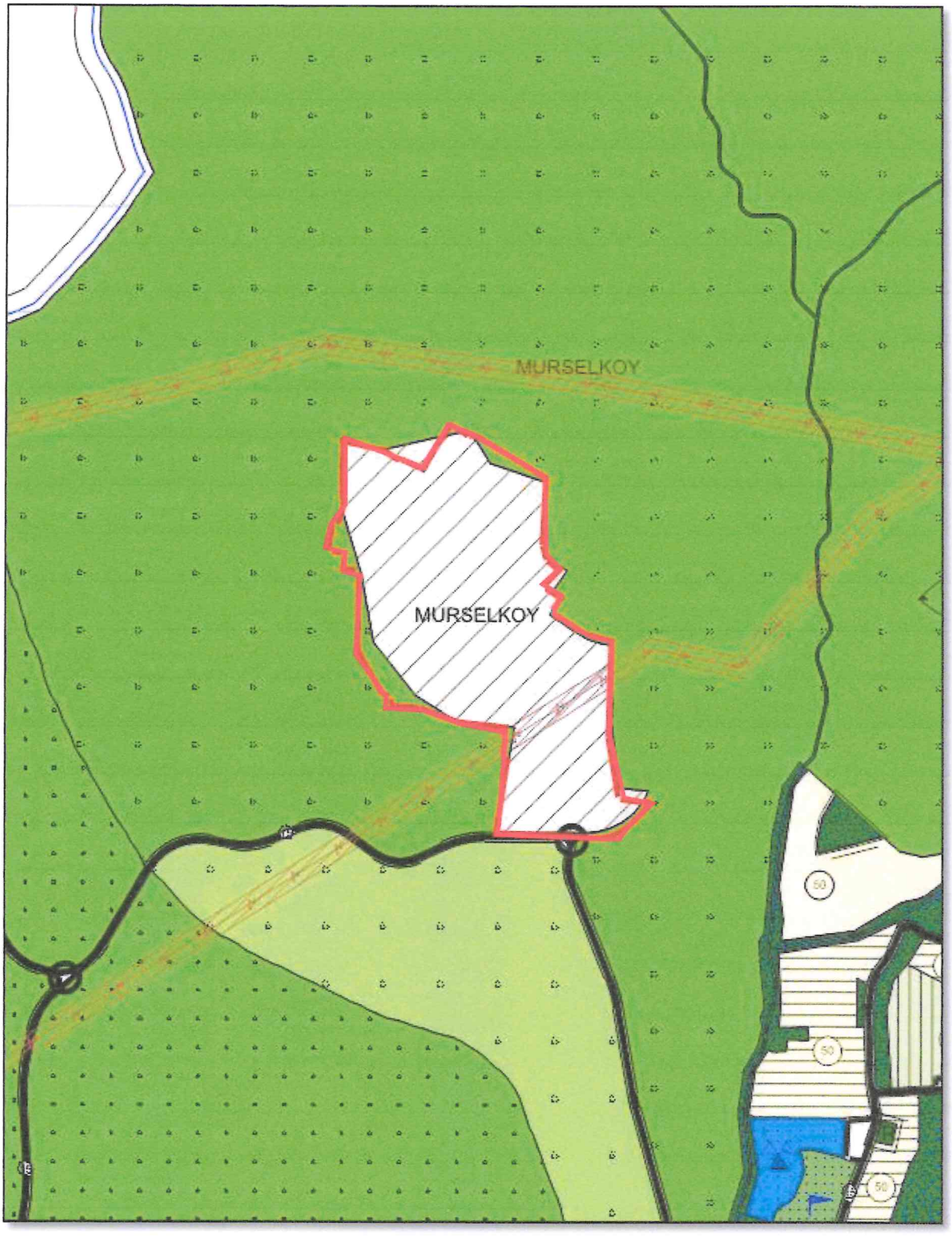
Şekil 6).



Şekil 6. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.4.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

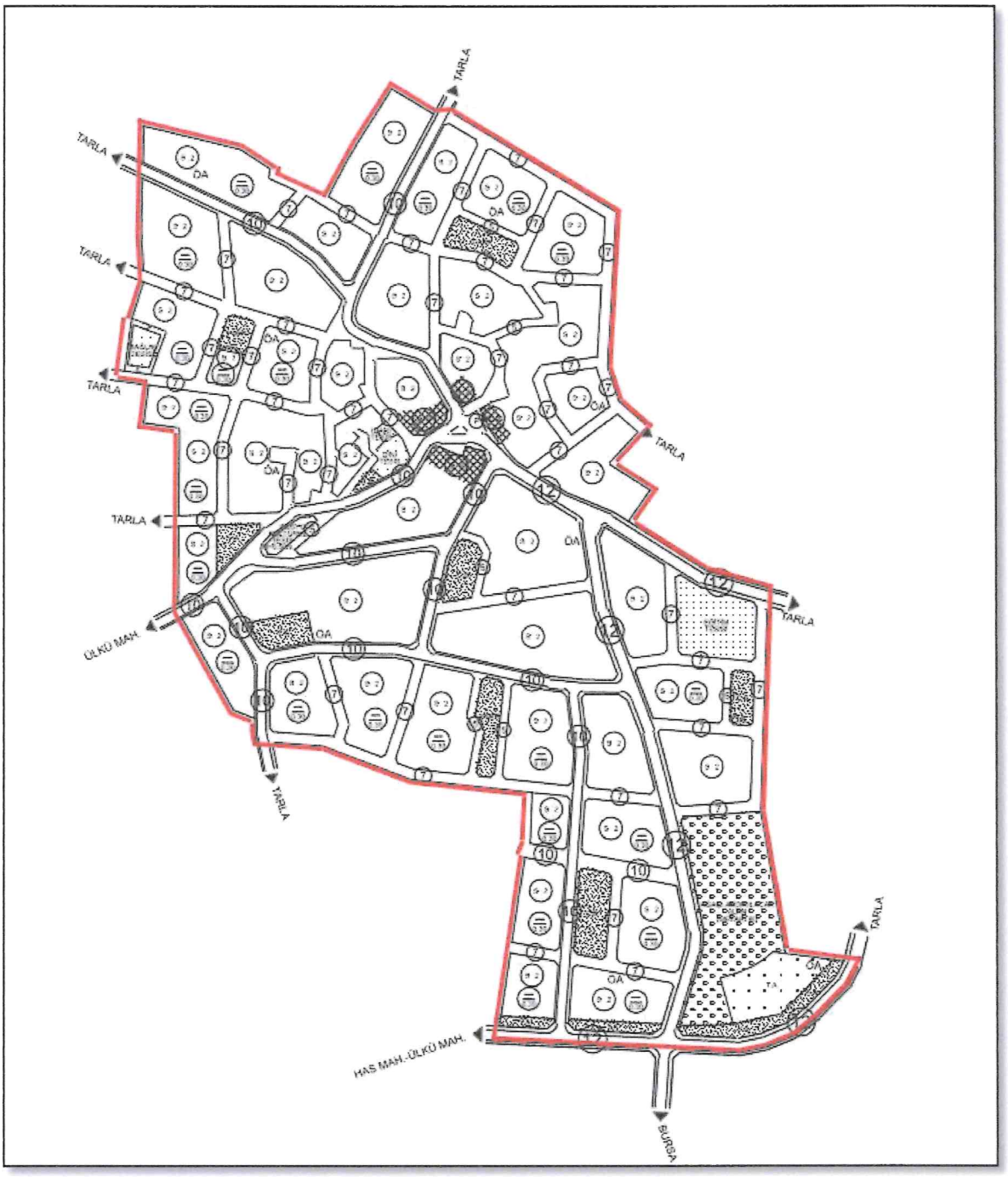
Plan değişikliğine konu alan, yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Mudanya Nazım İmar Planı ***"Kırsal Yerleşim Alanı"*** olarak planlıdır (Şekil 7).



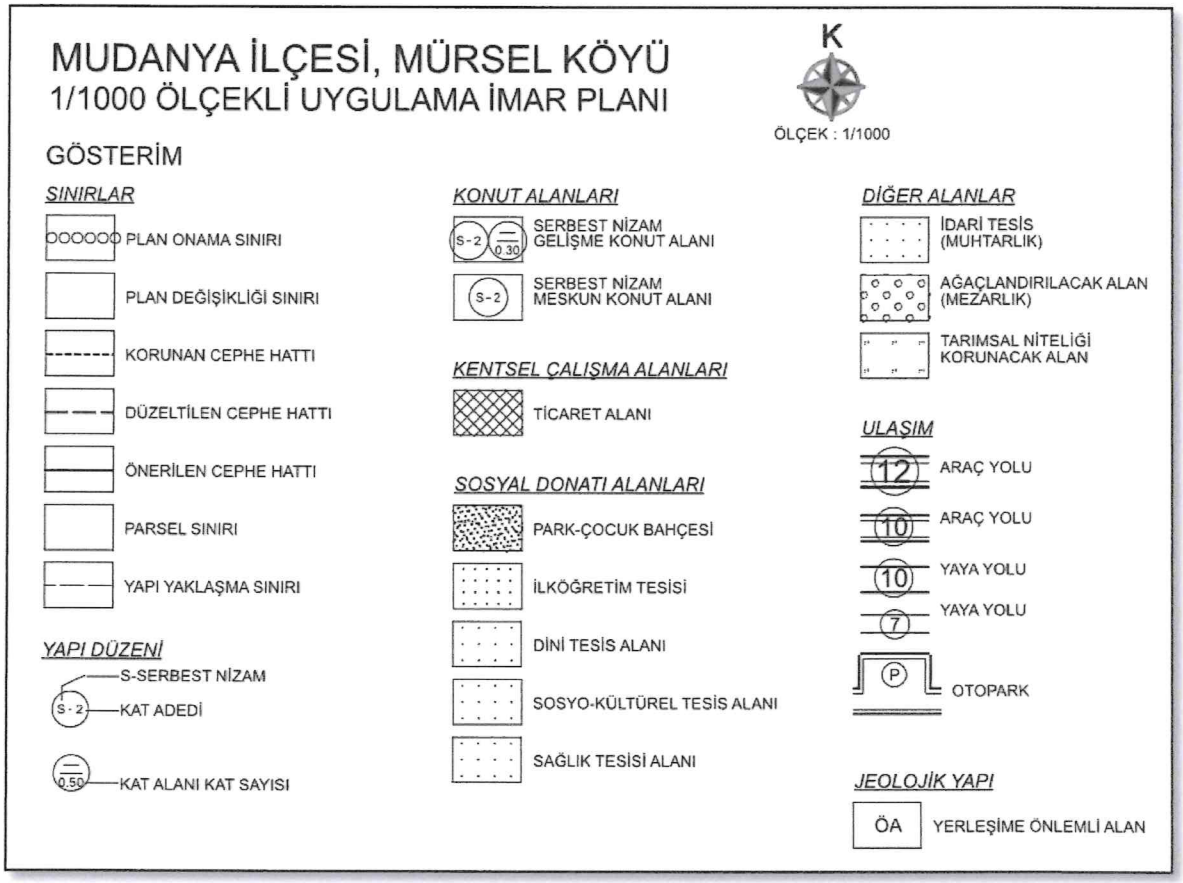
Şekil 7. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.4.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

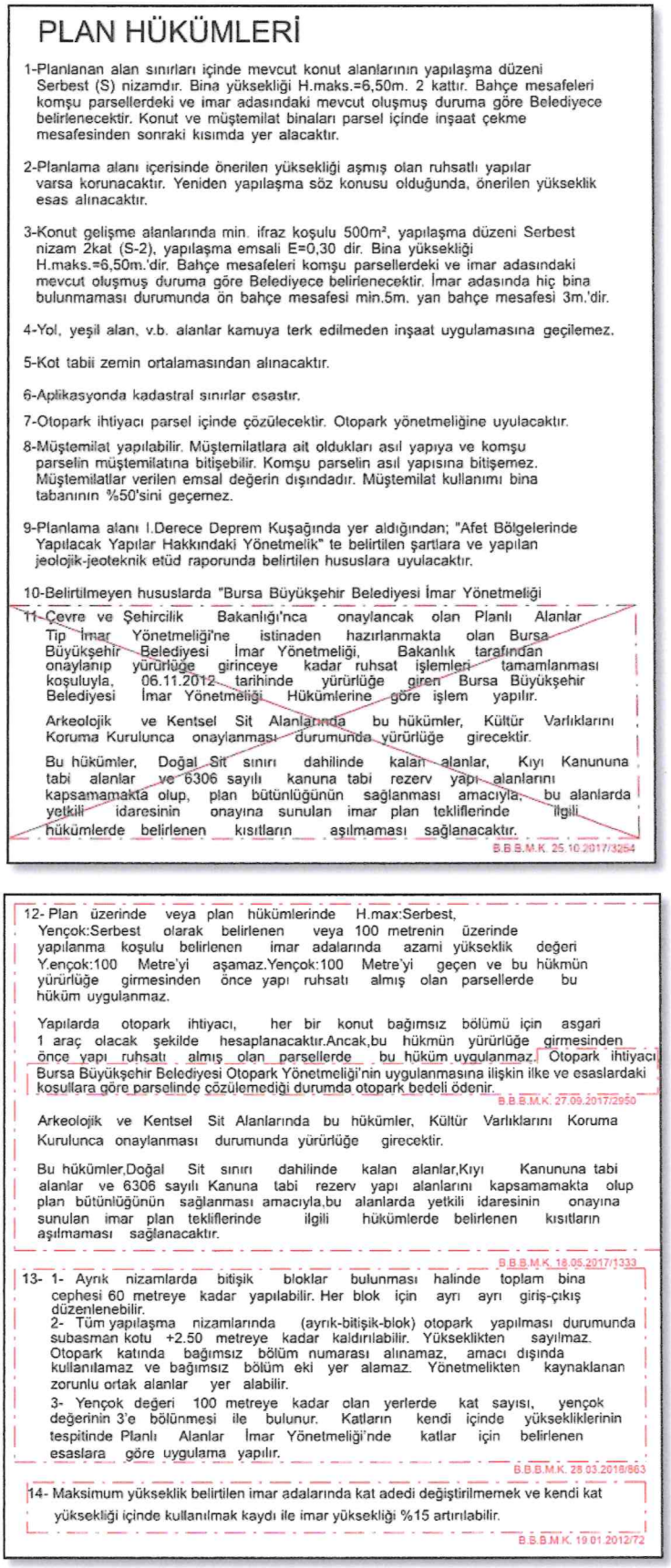
Plan hükmü değişikliğine konu olan imar planı, 1/1000 Ölçekli Mürsel Köyü Uygulama İmar Planı'dır. Söz konusu plan Şekil 8'de, plan gösterimleri Şekil 9'da ve mevcut plan hükümleri Şekil 10'da aktarılmaktadır.



Şekil 8. 1/1000 Ölçekli Mürsel Köyü Uygulama İmar Planı



Şekil 9. 1/1000 Ölçekli Mürsel Köyü Uygulama İmar Planı Lejantı



PLAN HÜKÜMLERİ

1-Planlanan alan sınırları içinde mevcut konut alanlarının yapılaşma düzeni Serbest (S) nizamdır. Bina yüksekliği H.maks.=6,50m. 2 kattır. Bahçe mesafeleri komşu parsellerdeki ve imar adasındaki mevcut oluşmuş duruma göre Belediyece belirlenecektir. Konut ve müştemilat binaları parsel içinde inşaat çekme mesafesinden sonraki kısımda yer alacaktır.

2-Planlama alanı içerisinde önerilen yüksekliği aşmış olan ruhsatlı yapılar varsa korunacaktır. Yeniden yapılaşma söz konusu olduğunda, önerilen yükseklik esas alınacaktır.

3-Konut gelişme alanlarında min. ifraz koşulu 500m², yapılaşma düzeni Serbest nizam 2kat (S-2), yapılaşma emsali E=0,30 dir. Bina yüksekliği H.maks.=6,50m.'dir. Bahçe mesafeleri komşu parsellerdeki ve imar adasındaki mevcut oluşmuş duruma göre Belediyece belirlenecektir. İmar adasında hiç bina bulunmaması durumunda ön bahçe mesafesi min.5m. yan bahçe mesafesi 3m.'dir.

4-Yol, yeşil alan, v.b. alanlar kamuya terk edilmeden inşaat uygulamasına geçilemez.

5-Kot tabii zemin ortalamasından alınacaktır.

6-Aplikasyonda kadastral sınırlar esastır.

7-Otopark ihtiyacı parsel içinde çözülecektir. Otopark yönetmeliğine uyulacaktır.

8-Müştemilat yapılabilir. Müştemilatlara ait oldukları asıl yapıya ve komşu parselin müştemilatına bitişebilir. Komşu parselin asıl yapısına bitişemez. Müştemilatlar verilen emsal değerin dışındadır. Müştemilat kullanımı bina tabanının %50'sini geçemez.

9-Planlama alanı I.Derece Deprem Kuşağında yer aldığından; "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" te belirtilen şartlara ve yapılan jeolojik-jeoteknik etüd raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.

10-Belirtilmeyen hususlarda "Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği

11-Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylancak olan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne istinaden hazırlanmakta olan Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği, Bakanlık tarafından onaylanıp yürürlüğe girinceye kadar ruhsat işlemleri tamamlanması koşuluyla, 06.11.2012 tarihinde yürürlüğe giren Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümlerine göre işlem yapılır.

Arkeolojik ve Kentsel Sit Alanlarında bu hükümler, Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunca onaylanması durumunda yürürlüğe girecektir.

Bu hükümler, Doğal Sit sınırı dahilinde kalan alanlar, Kıyı Kanununa tabi alanlar ve 6306 sayılı kanuna tabi rezerv yapı alanlarını kapsamamakta olup, plan bütünlüğünün sağlanması amacıyla, bu alanlarda yetkili idaresinin onayına sunulan imar plan tekliflerinde ilgili hükümlerde belirlenen kısıtların aşılmaması sağlanacaktır.

B.B.B.M.K. 25.10.2017/3264

12- Plan üzerinde veya plan hükümlerinde H.max:Serbest, Yençok:Serbest olarak belirlenen veya 100 metrenin üzerinde yapılanma koşulu belirlenen imar adalarında azami yükseklik değeri Y.ençok:100 Metre'yi aşamaz.Yençok:100 Metre'yi geçen ve bu hükmün yürürlüğe girmesinden önce yapı ruhsatı almış olan parsellerde bu hüküm uygulanmaz.

Yapılarda otopark ihtiyacı, her bir konut bağımsız bölümü için asgari 1 araç olacak şekilde hesaplanacaktır.Ancak,bu hükmün yürürlüğe girmesinden önce yapı ruhsatı almış olan parsellerde bu hüküm uygulanmaz. Otopark ihtiyacı Bursa Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği'nin uygulanmasına ilişkin ilke ve esaslardaki koşullara göre parselinde çözülemediği durumda otopark bedeli ödenir.

B.B.B.M.K. 27.09.2017/2950

Arkeolojik ve Kentsel Sit Alanlarında bu hükümler, Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunca onaylanması durumunda yürürlüğe girecektir.

Bu hükümler,Doğal Sit sınırı dahilinde kalan alanlar,Kıyı Kanununa tabi alanlar ve 6306 sayılı Kanuna tabi rezerv yapı alanlarını kapsamamakta olup plan bütünlüğünün sağlanması amacıyla,bu alanlarda yetkili idaresinin onayına sunulan imar plan tekliflerinde ilgili hükümlerde belirlenen kısıtların aşılmaması sağlanacaktır.

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

13- 1- Ayrık nizamlarda bitişik bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir.
2- Tüm yapılaşma nizamlarında (ayrık-bitişik-blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2.50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz, amacı dışında kullanılamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.
3- Yençok değeri 100 metreye kadar olan yerlerde kat sayısı, yençok değerinin 3'e bölünmesi ile bulunur. Katların kendi içinde yüksekliklerinin tespitinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde katlar için belirlenen esaslara göre uygulama yapılır.

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

14- Maksimum yükseklik belirtilen imar adalarında kat adedi değiştirilmemek ve kendi kat yüksekliği içinde kullanılmak kaydı ile imar yüksekliği %15 artırılabilir.

B.B.B.M.K. 19.01.2012/72

Şekil 10. 1/1000 Ölçekli Mürsel Köyü Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. Plan Değişikliği Gerekçesi

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

Plan değişikliğine konu alanda meri plan hükümlerinde yer alan ***"5. 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 Mürsel Köyü Uygulama İmar Planı'nı kapsamaktadır.

Plan değişikliğine konu alanda meri plan hükümlerinde yer alan "5. 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;

- "5. Kot tabi zemin ortalamasından alınacaktır." Plan hükmü kaldırılmıştır.

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

Öneri Plan Hükmü Değişikliği

~~5. Kot tabi zemin ortalamasından alınacaktır.~~

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

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

T.C.