MUDANYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, MUDANYA İLÇESİ, ÖMERBEY MAHALLESİ 1455 ADA 1 PARSELİN DOĞUSU İLE 1453 ADA 1 PARSELİN BATISI VE GÜNEYİNDE YER ALAN TESCİL HARİCİ ALANLARA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ MUDANYA REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU
PİN: UİP-

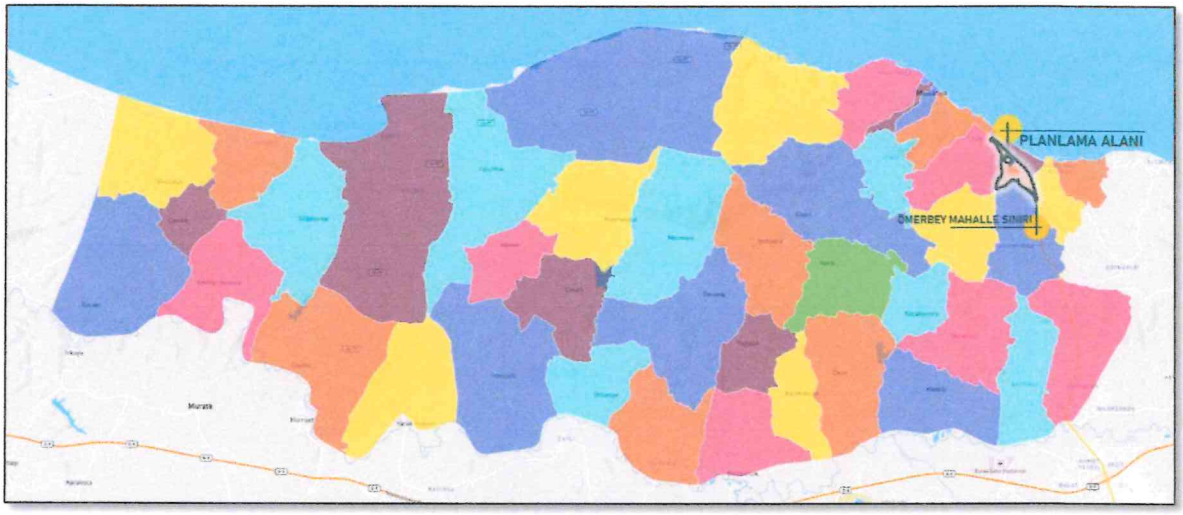
PLAN NOVA ŞEHİR PLANLAMA MİMARLIK HARİTA MÜHENDİSLİK PROJE DANIŞ. İNŞ.SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ. Cumhuriyet Mh. FSM Bulvarı Cadde 224 Sitesi No:41 A/A Nilufer / BURSA Nilufer V.D. 730 084 0057 Tic.Sic.No:105131	Aysun ÜNAL AYAS Yüksek Şehir Plancısı Oda Sicil No:4787 Salim LELOĞLU A.Gr. Plancı-Mimar Dip.No:11070 Oda Sicil No:10581
Hasan Cumhur AKSAN Katip Üye	Gülben EROL Katip Üye
Mudanya Belediye Meclisi'nin 11/05/2026 tarih ve 140 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Deniz DALGIÇ Mudanya Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09/07/2026 tarih ve 754 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Şahin BİBA Bursa Büyükşehir Belediye Başkan V.

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Ömerbey Mahallesi, 1455 ada 1 parsel ile 1453 ada 1 parselin arasında yer alan park alanına ilişkin; 1/1000 Ölçekli Mudanya Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan Değişikliği hazırlanması talebi üzerine, gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliğine konu 1455 ada 1 parsel ile 1453 ada 1 parselin arasında yer alan park alanı; Bursa İli, Mudanya İlçesi, Ömerbey Mahalle sınırları içerisinde yer almaktadır. (Şekil 1).



Şekil 1. Planlama Alanının İlçe Sınırı ile İlişkisi

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu olan alan; Bursa İli, Mudanya İlçesi, Ömerbey Mahallesi sınırları içerisindedir. Bahse konu plan değişikliği içerisinde 1455 ada 1 parsel ile 1453 ada 1 parselin arasında yer alan park alanı yer almaktadır(Şekil 2). Planlama alanının çevre parsellerle ilişkileri Şekil 3'te gösterilmiştir.



Şekil 2. Planlama Alanının Konumu

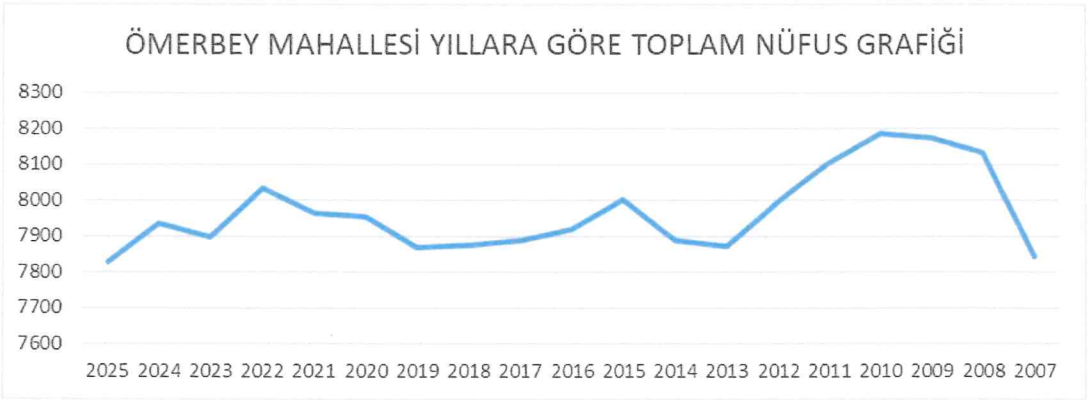


Şekil 3. Parselin Diğer Parsellerle İlişkisi

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Nüfus

Türkiye Nüfusu İl İlçe Mahalle Köy Nüfusları, 2025 yılı güncel nüfus verisine göre; Bursa İli Mudanya İlçesi Ömerbey Mahallesi toplam nüfusu 7828 kişidir. Grafik 1'de Ömerbey Mahallesi'nin son 19 yıldaki nüfus değişimi görülmektedir. 2024 yılına göre nüfus azalış oranı %1,36'dır. Nüfusun %53,7'si erkek olup, %46,3 oranla kadın nüfusuna ev sahipliği yapmaktadır.



Grafik 1. Yıllara Göre Nüfus Değişim Grafiği

Sanayi

Bursa İli genelinde sanayi oldukça gelişmiş olsa da Mudanya İlçesi, Ömerbey Mahallesi sınırları içerisinde büyük sanayi tesisleri bulunmamaktadır. Bununla birlikte, çeşitli iş kollarında faaliyet gösteren kuruluşların yer aldığı Küçük Sanayi Sitesi mahalle sınırları içerisinde yer almaktadır.

İlçede bulunan Yazaki ve Pirelli gibi büyük fabrikalar mahalle dışındaki alanlarda konumlanmıştır. Mahallede sanayi sitesinin yanı sıra zeytin işletmeleri de faaliyet göstermektedir. Ömerbey Mahallesi, sahip olduğu bu küçük sanayi alanı ve zeytin işletmelerine rağmen temel olarak konut ve ticaret ağırlıklı merkezi yapısını korumaktadır.

Hayvancılık

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

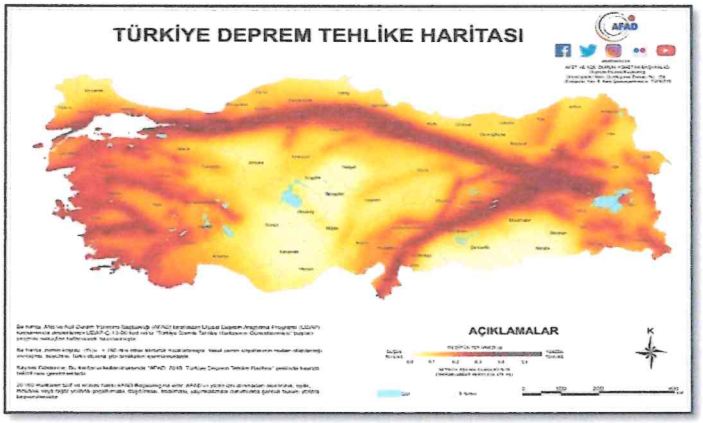
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu alan teknik ve sosyal altyapı açısından incelendiğinde, alanın güneyinde mahalle içi ana arter niteliğindeki Deniz Caddesi ve 12 Eylül Caddesi'nin bulunduğu, bu yolların Mudanya'nın merkezi ile sahil aksını birbirine bağlayan temel ulaşım güzergahları olduğu görülmektedir. Kent merkezine ve yerleşik meskun alanlara yakınlığı sebebiyle cephe aldığı imar yollarından mevcut teknik altyapı hatları geçen planlama alanının çevresinde; belediye hizmet alanı, Ömerbey Camii, eğitim ve spor alanları gibi kullanımların bulunması sosyal altyapının dengeli dağıldığını kanıtlamaktadır. Özellikle 1455 ada 1 parsel ile 1453 ada 1 parsel arasında kalan ve kamuoyunda Papatya Parkı olarak bilinen yeşil alanın varlığı mahalle sakinlerinin sosyal donatı ihtiyacını karşılarken, yapılan plan değişikliği ile bölgeye kazandırılan Sağlık Tesisi Alanı (Aile Sağlığı Merkezi) donatı çeşitliliğini arttırmış, mevcut teknik altyapı korunarak teknik ve sosyal altyapı dengesi bozulmamıştır.

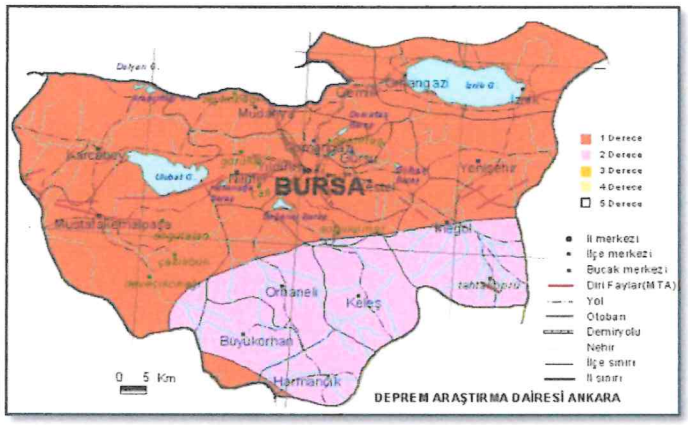
2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

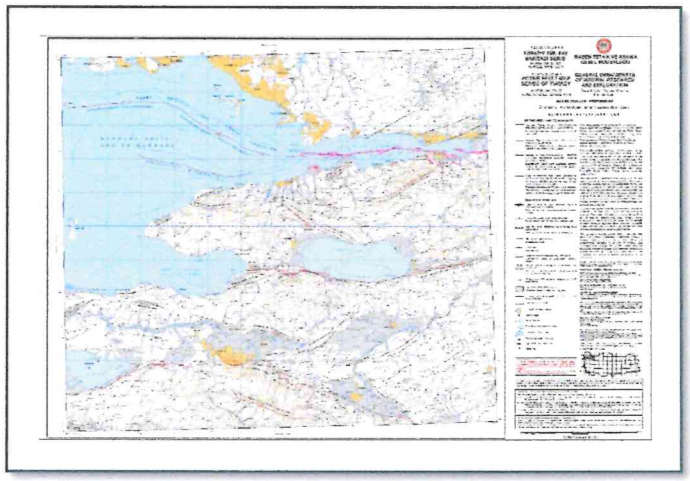
Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre deprem tehlike durumu yüksek olan alan kategorisine girmektedir. Şekil 4'te Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası görülmektedir. Şekil 5'te Bursa İli Deprem Riski Haritasında görüldüğü üzere söz konusu planlama alanı depremsellik açısından 1. Derece riskli alan içerisinde kalmaktadır. Şekil 6'da da Mudanya İlçesi ve fay hatları incelenmiştir. Görüldüğü üzere; çalışma alanının kuzeyinde, Mudanya Kıyı şeritlerinde diri fay hattı gözükmektedir.



Şekil 4. Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası



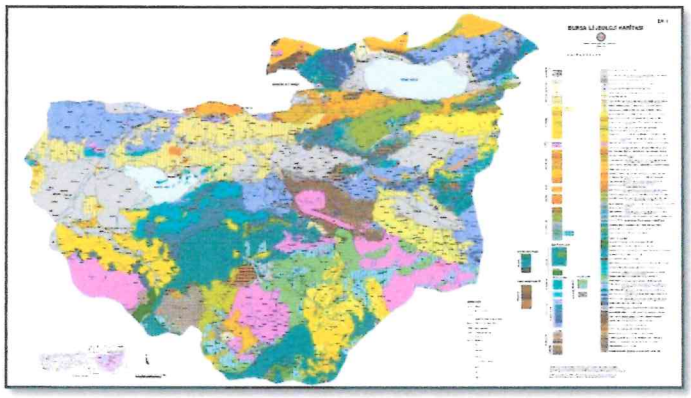
Şekil 5. Bursa Deprem Tehlikesi Haritası



Şekil 2. Bursa İli ve Çevresi Fay Hatları Haritası (MTA)

2.4.2. Jeolojik Yapı

Ek olarak; Bursa İli Jeolojik Yapı Haritası Şekil 7'de görülmektedir.



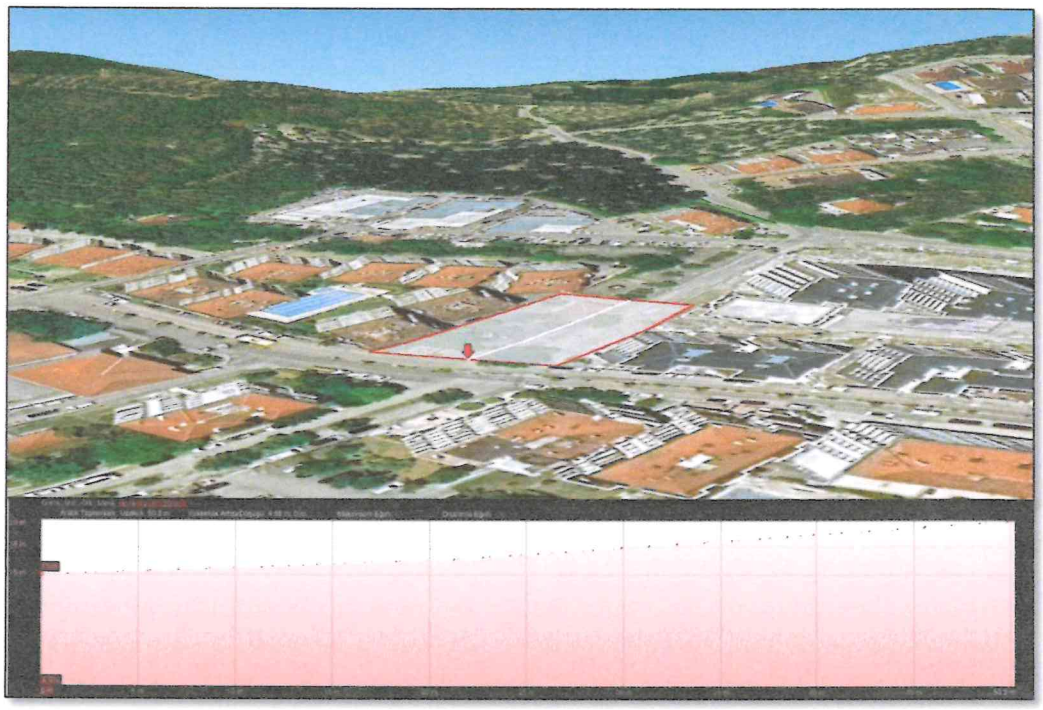
Şekil 7. Bursa İli Jeoloji Haritası (Ateş, Şerafettin; Aktimur, H. Tahsin;)

2.4.3. Morfolojik Yapı

Plan değişikliğine konu parsel deniz seviyesinden yaklaşık 15 m. yüksekte yer almaktadır. Parsel, kıyı şeridine hakim konumda olması itibariyle kıyıya paralel uzanan sırt yapısında yer almaktadır.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu parselin ortalama eğimi %9,7'dir. Parselin bulunduğu kot 15 metre kotudur.



2.4.3.2. Yönelim Durumu

Plan değişikliğine konu parsel, ana aksı itibariyle Kuzeydoğu-Güneybatı doğrultusunda uzanan bir morfolojiye sahiptir. Geometrik yapısının sınırları incelendiğinde, üst ve alt kenarlarının yaklaşık olarak Kuzeybatı-Güneydoğu yönünde bir eğimle şekillendiği görülmektedir. Bu yapısal form, parselin geniş yüzeylerinin ve baskın cephelerinin doğrudan Kuzeybatı ve Güneydoğu yönlerine yönelmesine neden olmaktadır. Bu yönelim durumu; alanın iklimsel verilerle olan ilişkisini ve tasarım sürecindeki güneşlenme potansiyelini doğrudan belirleyen temel bir faktör olarak karşımıza çıkmaktadır.

2.5. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER

2.5.1. Arazi Kullanımı

Plan değişikliğine konu alan; Bursa İli, Mudanya İlçesi, Ömerbey Mahallesi, 1455 ada 1 parsel ile 1453 ada 1 parselin arasında yer alan park alandır. Mudanya kent merkezi nitelendirilebilecek bir konumda yer alan parsel park alanı olması nedeniyle mevcutta herhangi bir yapılaşma bulunmaktadır.

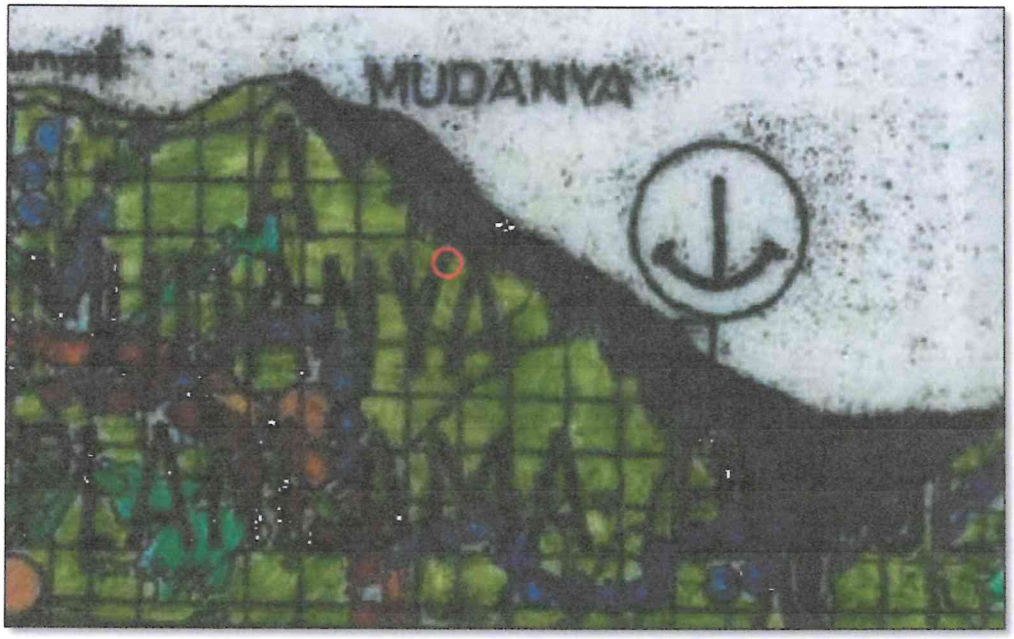
2.5.2. Planlama Alanı Mülkiyeti

Plan değişikliğine konu alan kamu mülkiyetinde olup park tescilli bir alandır.

2.6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.6.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

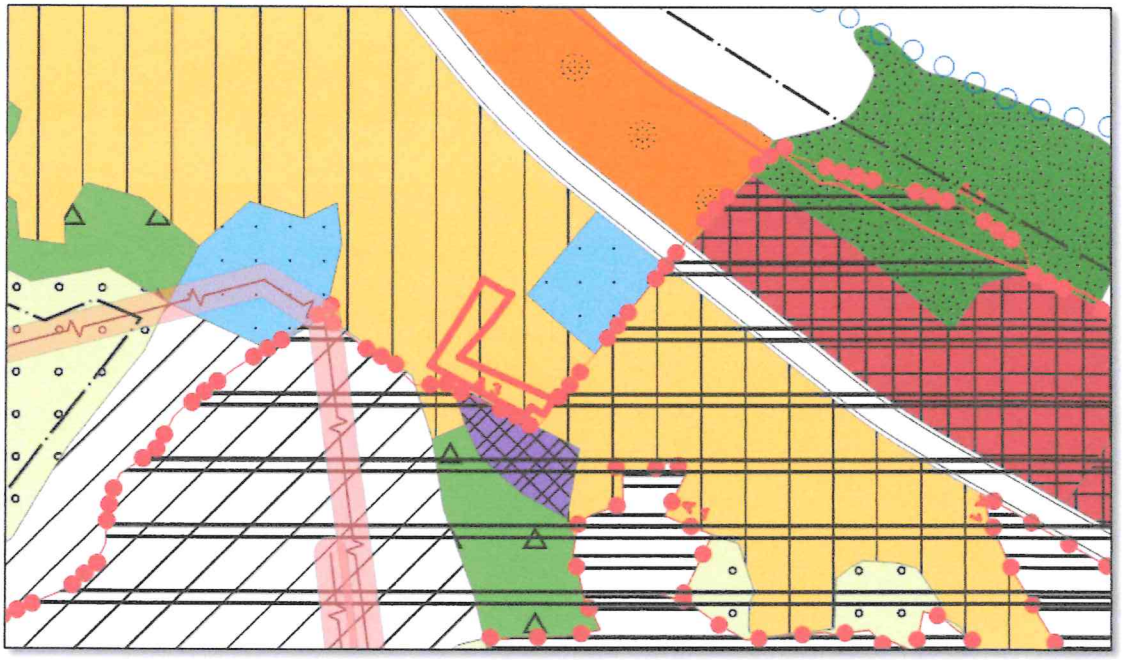
Plan değişikliğine konu alan, yürürlükteki Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda ***"Kentsel Gelişmenin Yönleneceği Alanlar"*** olarak planlıdır.



Şekil 9. Yürürlükteki Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Planlama Alanının Konumu

2.6.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

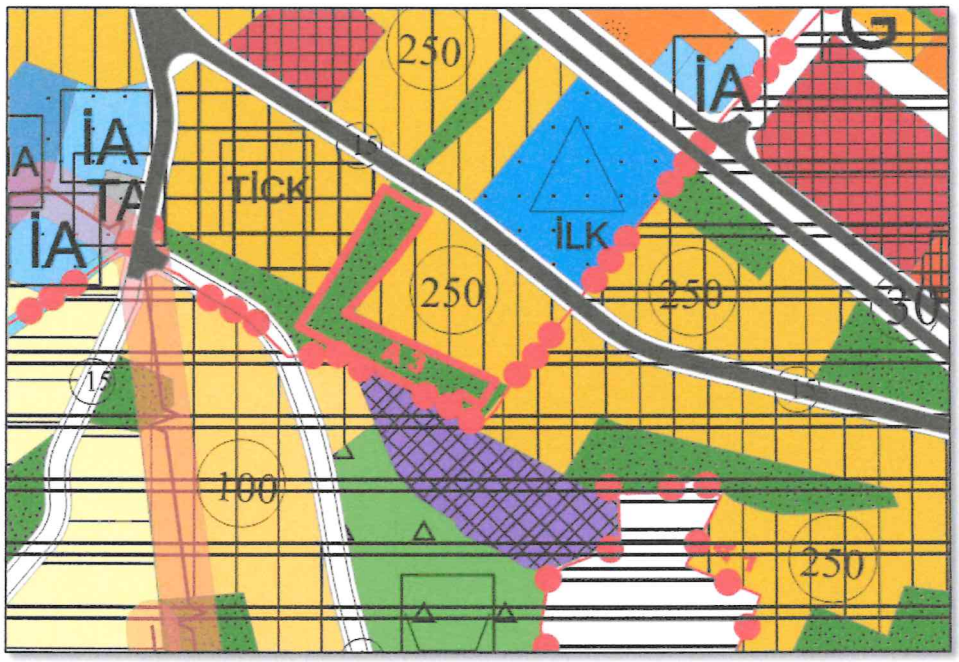
Plan değişikliğine konu alan, yürürlükteki Mudanya Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda ***"Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı"*** olarak planlıdır.



Şekil 10. Yürürlükteki Mudanya Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Planlama Alanının Konumu

2.6.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

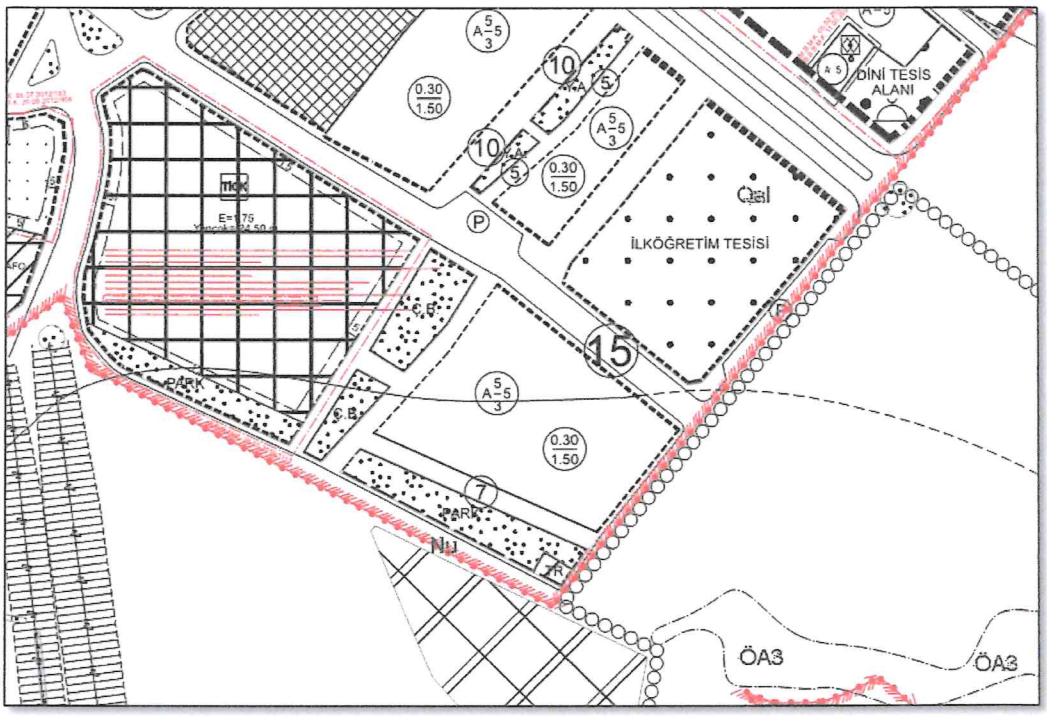
Plan değişikliğine konu alan, yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Mudanya Nazım İmar Planı'nda ***"Park Alanı"*** olarak planlıdır.



Şekil 11. Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Mudanya Nazım İmar Planında Planlama Alanının Konumu

2.6.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan, 1/1000 Ölçekli Mudanya Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda ***"Park Alanı"*** olarak planlıdır.



Şekil 12. Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Mudanya Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planında Planlama Alanının Konumu

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. Plan Değişikliği Gerekçesi

Planlama alanı; Bursa İli, Mudanya İlçesi, Ömerbey Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 1455 ada 1 parsel ile 1453 ada 1 parsel arasında yer alan park alanını içermektedir. Plan değişikliğine konu alan, 1/1000 Ölçekli Mudanya Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda ***"Park Alanı"*** olarak planlıdır.

Ömerbey Mahallesi'nde kentsel nüfusun artması ve mekânsal ihtiyaçların değişmesi, birinci basamak sağlık hizmetlerinin sunumunda mevcut donatı alanlarının kapasite olarak yetersiz kalmasına yol açmıştır. Mudanya İlçe Sağlık Müdürlüğü'nün E-59521600-129-312975953 sayılı kurum görüşü ve yer tahsisi talebi incelendiğinde; ulusal ölçekte hazırlanan Cumhurbaşkanlığı On İkinci Kalkınma Plan ve Sağlık Bakanlığı Stratejik Planlarında, koruyucu sağlık hizmetlerinin güçlendirilmesi amacıyla aile hekimi başına düşen kayıtlı nüfusun 2000-2500 aralığına çekilmesinin temel bir planlama hedefi olduğu öngörülmektedir. Ancak, mahallenin mevcut sağlık donatısı olan Şükrü Çavuş Aile Sağlığı Merkezi'ne kayıtlı nüfusun 16.561 kişi gibi kritik bir yoğunluğa ulaştığı, yeni açılan birimlere rağmen hekim başına 2.760 kişinin düştüğü ve bu durumun belirlenen ulusal hizmet standartlarının çok üzerinde bir demografik baskı yarattığı tespit edilmiştir.

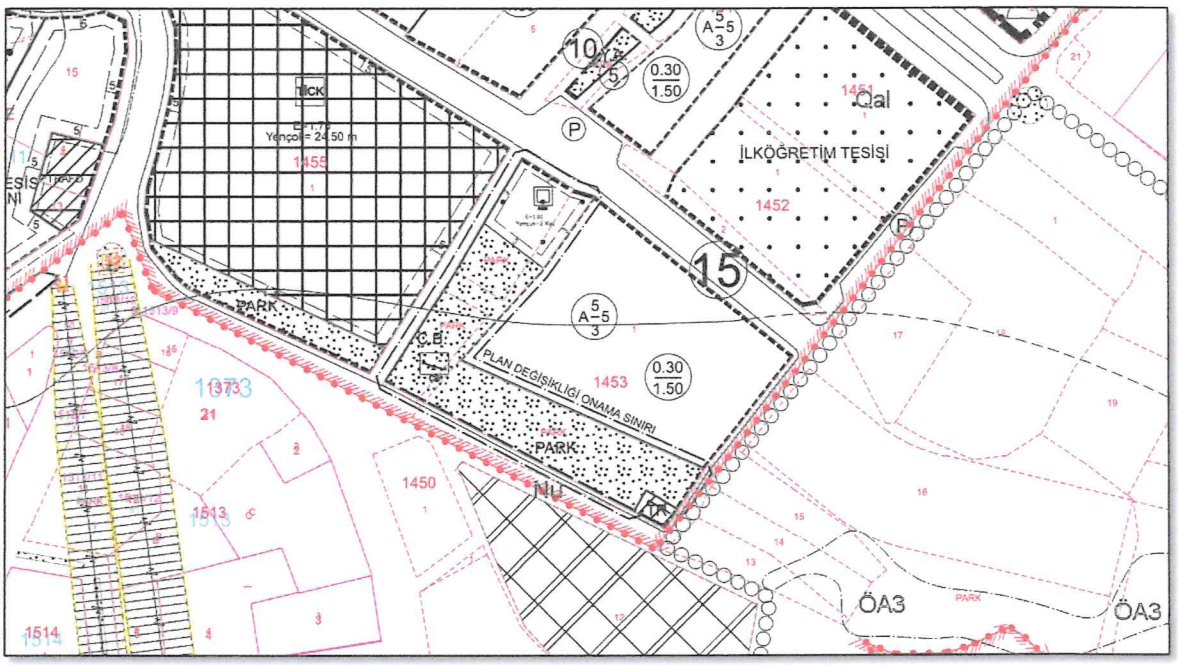
Söz konusu demografik baskıya ek olarak, mevcut sağlık tesisi parselinde artan talebi karşılayacak yeni poliklinik odalarının inşası için ilave yapılaşma (emsal) alanı bulunmaması mekânsal bir tıkanıklık yaratmaktadır. Mevcut bina stokunun eski olması, aydınlatma ve iklimlendirme gibi temel fiziksel koşulların günümüz modern sağlık tesisi standartlarına yanıt verememesi, sağlıklı kentleşme ve kamu hizmetine erişim ilkelerini zedelemektedir. Gerek mevcut parseldeki mekânsal kapasitenin tükenmiş olması gerekse de yapısal yetersizlikler bir arada değerlendirildiğinde; yürürlükteki imar mevzuatı ve kamu yararı ilkeleri çerçevesinde, bölge halkının yürüme mesafesinde hizmet alabileceği yeni, donanımlı ve yeterli büyüklükte bir "Sağlık Tesis Alanı"nın planlanması teknik ve sosyal bir zorunluluk haline gelmiştir.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Ömerbey Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 1455 ada 1 parsel ile 1453 ada 1 parselin arasında kalan park alanına ilişkin, mahalle çevresinde hizmet veren mevcut aile sağlığı merkezinin yetersiz kalması ve ekonomik ömrünü tamamlaması sebebiyle ortaya çıkan yeni aile sağlığı merkezi binasının ihtiyacının karşılanması amacıyla plan değişikliği hazırlanmıştır.

Mudanya İlçe Sağlık Müdürlüğü'nün E-59521600-129-312975953 sayılı yazısında yer seçimi açısından uygunluğu özellikle vurgulanan; meri uygulama imar planında 1455 ada 1 parselin güneydoğusu ile 1453 ada 1 parselin kuzeybatısı arasında konumlanan (trafonun alt kısmındaki) Papatya Parkı'nın kullanım kararlarında değişikliğe gidilmesi önerilmektedir. Önerilen plan değişikliği ile bu alanın özellikle yol bağlantılarına cephesi olan ve yaya yürüme aksları açısından en yüksek erişilebilirliğe sahip kuzeybatı bölümünün plan fonksiyonu iptal edilerek, alana "E=1.00, $Y_{ençok}$=2 Kat yapılaşma koşullu Aile Sağlığı Merkezi Alanı" kullanım kararı getirilmektedir.

Yapılan bu fonksiyon değişikliği ile alanın bütünü ortadan kaldırılmamış; yalnızca 7-10 birimli, çağdaş fiziksel standartlara sahip yeni bir Aile Sağlığı Merkezi inşası için gerekli olan yapılaşma alanı üretilmiştir. Yeni sağlık tesisi alanının çeperinde kalan mevcut teknik altyapı (trafo) noktaları ile alanın devamındaki yeşil doku dengesi korunarak plana entegre edilmiştir. Hazırlanan bu mekânsal müdahale sayesinde, hem bölge sakinlerinin yürüme mesafesinde nitelikli sağlık hizmetine ulaşması güvence altına alınmış hem de mahallenin sosyal ve teknik donatı dengesi kamu yararı ekseninde en rasyonel şekilde yeniden kurgulanmıştır.



Şekil 13. Önerilen 1/1000 Ölçekli Mudanya Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan Değişikliği Önerisi

FONKSİYON	YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI		ÖNERİ İMAR PLANI		FARK
	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(M²)	ORAN(%)	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(M²)	ORAN(%)	
AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ ALANI	0.00	0.00	785.81	19.22	785.81
ÇOCUK BAHÇESİ ALANI	1,358.04	33.22	0.00	80.78	654.67
PARK ALANI	1,289.67	31.55	3,302.38		
YOL ALANI	1,440.47	35.23	0.00	0.00	-1,440.47
TOPLAM ALAN	4,088.18	100.00	4,088.18	100.00	0.00

Tablo 1. Alan Dağılımı Tablosu