



MUDANYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, MUDANYA İLÇESİ, BADEMLİ MAHALLESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ASKI İTİRAZI PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNE İLİŞKİN;
ASKI İTİRAZI PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP-

Sayim TEMEL
A Grubu
Şehir ve Bölge Plancısı
Oda Sicil No. 1259
Dip. No: 17823-YB

KENTTASARIM
ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK
İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LTD.ŞTİ.
Uluyol Cd. Şevki İpekten Plaza No:28 K.3 D.304
Tel: 0224 252 85 70-71 Osmangazi / BURSA
Uludağ V.D. 544 046 5091 Tic. Sic. No: 55719

 **KENTTASARIM**
ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞAAT
TURİZM SANAYİ TİCARET LIMITED ŞİRKETİ
" A Grubu Şehir Planlama "

Hasan Cumhur AKSAN
Katip Üye

Gülben EROL
Katip Üye

Mudanya Belediye Meclisi'nin

0/5 -05- 2026 Tarih ve 126 Sayılı Kararı ile
uygun bulunmuştur.

Deniz DALGIC
Mudanya Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin

15/09/2026 Tarih ve 1002 Sayılı Kararı ile
onaylanmıştır.

Şahin BİBA
Büyükşehir Belediye Başkan Vekili

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Bademli Mahallesi, Kırsal Yerleşme Alanı İçerisinde Kalan Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Mudanya İlçesi Bademli Bölgesi Uygulama İmar Planı Değişikliği Askı İtirazları Plan Değişiklikleri; Mudanya Belediye Meclisi'nin 03.11.2025 tarih ve 2025/235 sayılı kararı ile uygun bulunarak, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.01.2026 tarih ve 119 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanmıştır.

Onaylanan Bursa İli, Mudanya İlçesi, Bademli Mahallesi, Kırsal Yerleşme Alanı İçerisinde Kalan Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Mudanya İlçesi Bademli Bölgesi Uygulama İmar Planı Değişikliği Askı İtirazları Plan Değişiklikleri 20.02.2026 tarihinden itibaren askıya çıkarılarak 1 (Bir) ay süre ile askıda kalmıştır. Askı sürecinde 1 adet itirazda bulunulmuştur.

İtiraz Mudanya Belediyesince değerlendirilmiştir. Söz konusu itiraza yönelik olarak uygun bulunan itiraza ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır.

Mudanya Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 11.03.2026 Tarih ve E-58200758-000-181430 Sayılı Askı İtirazı;

“Belediyece, Bademli Mahallesine hizmet verecek çok fonksiyonlu yeni bir yapı yapılması planlandığı,

836 Parselin kuzey cephesindeki yan bahçe mesafesi yol olarak planlandığından, parselin önceki durumuna göre ilgili yönetmeliklerce tanınan yapılaşma hakları kısıtlandığı,

Başka bir ifadeyle, yapı yaklaşma mesafesi olarak bırakılması gereken alanın yol olarak düzenlenmesi, parselde yapılabilecek yapı kütlesinin çıkma, bahçe tesviyeleri gibi, yönetmeliğe istinaden izin verilen hususlarında yapılaşma haklarını olumsuz yönde etkilediği,

Yol olarak planlanan bölgedeki arazi eğiminin oldukça yüksek olması nedeniyle fiilen yol olarak açılması teknik açıdan mümkün görünmediği,

Bu nedenle, plan kararının hem mülkiyet hakkını ve yapılaşma haklarını sınırlayıcı nitelik taşıdığı, hem de arazinin topografik koşulları açısından uygulanabilir olmadığı,

Bahsedilen hususlar parselin plan kararları doğrultusunda etkin ve verimli kullanımını sınırlandırıcı nitelik taşımakta olup, yukarıda belirtilen açıklamalara istinaden, Bursa İli, Mudanya İlçesi, Bademli Mahallesi Kırsal Yerleşme Alanı İçerisinde Kalan Alana İlişkin 1/1000 ölçekli Bademli Bölgesi Uygulama İmar Planı Değişikliğine ait; Askı İtirazları Plan Değişikliği'ne ilişkin talep,”

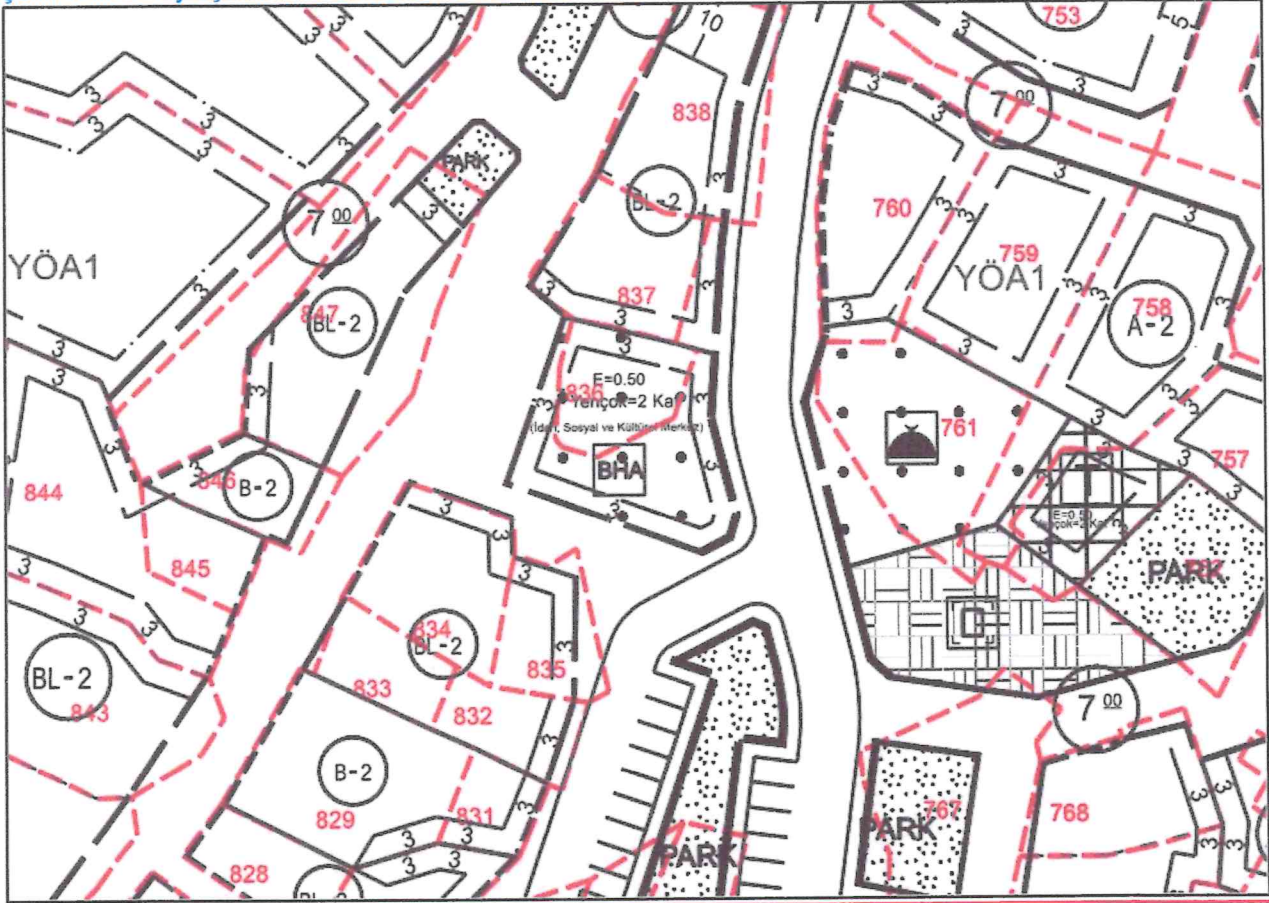
Edilmiştir.

Söz konusu talebe istinaden yapılan değerlendirme;

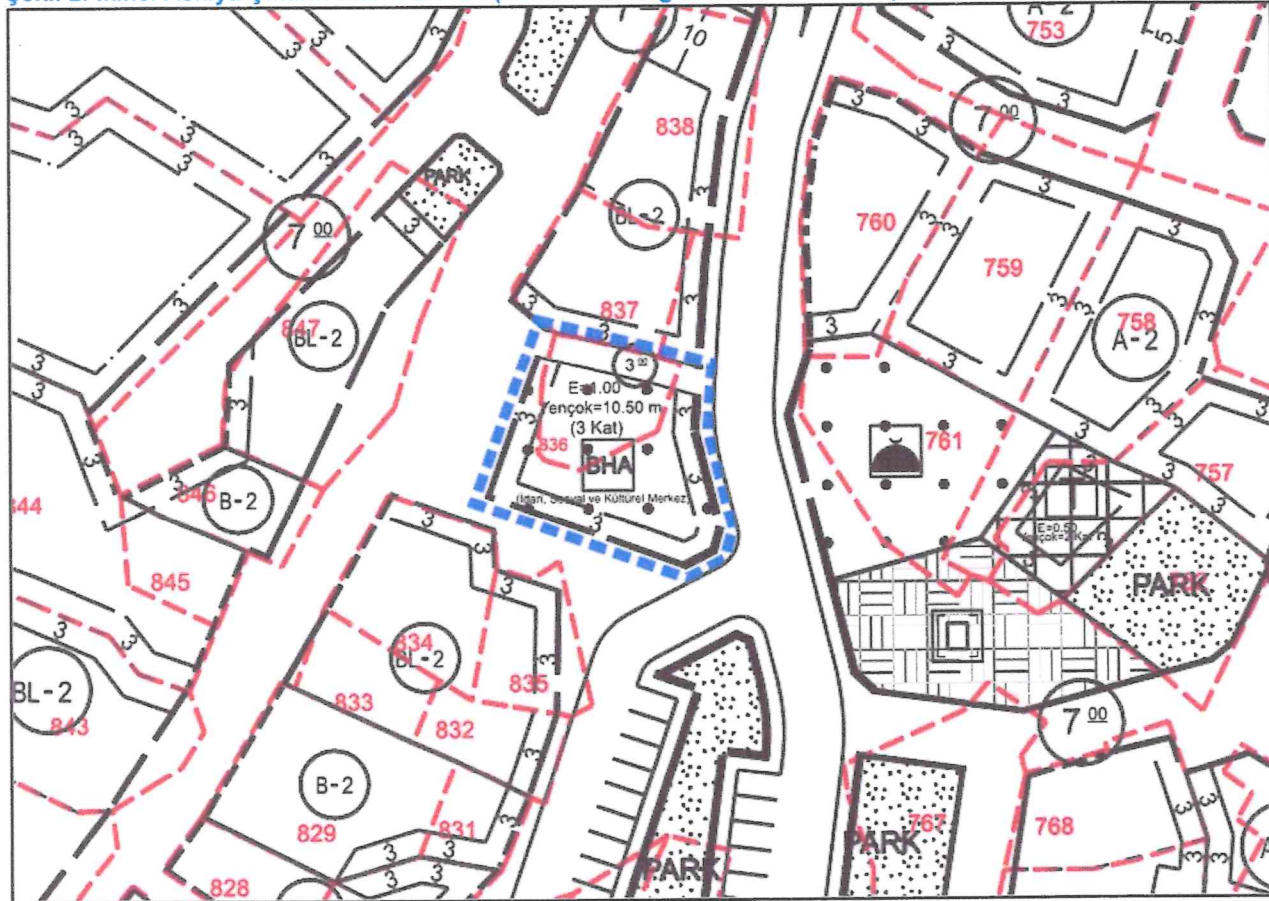
836 Nolu Parselin kuzeyinde bulunan 3 m en kesitli yaya yolunun kaldırılarak “Belediye Hizmet Alanı (İdari, Sosyal ve Kültürel Merkez)” olarak planlanması ve parselin kuzey cephesinden 3 metre yapı yaklaşma mesafesinin eklenmesi,

Talebi uygun bulunmuştur.

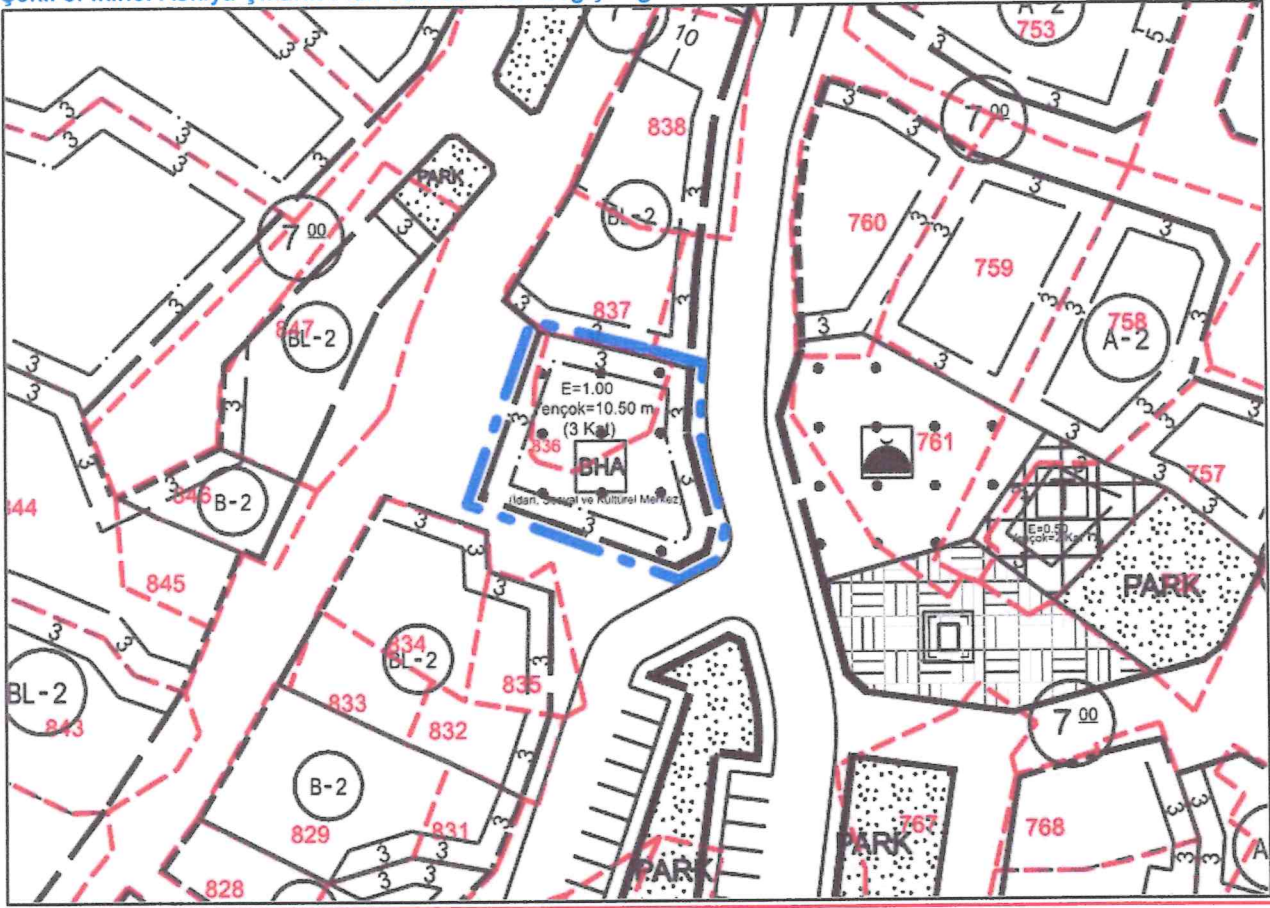
Şekil 1: İlk Askıya Çıkarılan Plan Durumu-836 Nolu Parsel



Şekil 2: İkinci Askıya Çıkarın Plan Durumu (Askı İtirazı Değerlendirme Sonrası)-836 Nolu Parsel



Şekil 3: İkinci Askıya Çıkarın Plan Sonrası Plan Değişikliği Durumu-836 Nolu Parsel



Tablo 1: Askıdaki Plan Değişikliği ve Askı İtirazı Sonrası Plan Değişikliği Arazi Kullanım Karşılaştırma Tablosu

Alan Kullanımı	Askı İtirazı Sonrası Plan Değişikliği (m ²)	Askının Askı İtirazı Sonrası Plan Değişikliği (m ²)	Değişen Alan (m ²)
Konut Alanı	71.563,60	71.563,60	0,00
Ticaret Alanı	228,53	228,53	0,00
Belediye Hizmet Alanı	469,40	528,31	+58,91
İlkokul Alanı	6.137,58	6.137,58	0,00
Cami	600,51	600,51	0,00
Park Alanı + Meydan Alanı	9.465,59	9.465,59	0,00
Trafo Alanı	160,79	160,79	0,00
Su Yüzeyi	1.863,60	1.863,60	0,00
Yol Alanı	31.173,81	31.114,90	-58,91
TOPLAM	121.663,41	121.663,41	0,00