

T.C.
MUDANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARLARI

ESAS NO. : 2026/ 92

KARAR NO. : 2026/ 126

ÖZET : Askı İtirazı

MECLİS BAŞKANI : Belediye Başkanı Deniz DALGIÇ
KATILAN ÜYELER : Baran GÜNEŞ, Görkem KAYA, Volkan KEÇİCİ, Jale BÜYÜKURGANCI, Hasan Cumhur AKSAN, Enver ÜÇÜNCÜ, Volkan ÖZBEK, Medet ÇELİK, Gülben EROL, Neriman ARAT, Erdoğan YILDIZ, Tuncay KOCABIYIK, Nilgün ARSLANOĞLU, Cihan GÜR, Güven GÜNSAN, Şafak ARSLANER KALTU, Mustafa Orkun GAZİOĞLU, Mehmet Tuncay İŞMAR, Leyla OLĞAÇ KAMALI, Tahammül İLHAN, Volkan BİÇER, Emre AKDEMİR, Çilem PALANCI, Yusuf Alper ÖMEROĞULLARI, Kaan AKBULUT, Hanifi YAZAR, Erkut SEYMENLER, Adnan GÜL, Behlül ERKİN.

KATILMAYAN ÜYELER : Belgin TANYERİ, Murat KARA.

Mudanya Belediye Meclisi 'nin 05.05.2026 Salı günü yaptığı Mayıs Ayı Olağan Meclis Toplantısının 1.Birleşiminde gündemin 1/14 ncü maddesini teşkil eden; İmar Komisyonu 'nun 2026/92 sayılı Raporunun Mecliste yapılan müzakeresi sonucunda;

Raporda;

Mudanya Belediye Meclisi'nin 07.04.2026 tarih ve 2026/92 sayılı kararı ile incelenmek üzere Komisyonumuza sevk edilen, Mudanya Belediye Meclisi'nin 03.11.2025 tarih ve 2025/235 sayılı kararı ile uygun bulunan, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.01.2026 tarih ve 119 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanan 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, 20.02.2026-21.03.2026 tarihleri arasında askıya çıkartılmıştır. Askı süresi içerisinde yapılan 1 adet askı itirazının incelenmesi sonucunda;

-Bursa İli, Mudanya İlçesi, Bademli Mahallesi Kırsal Yerleşme Alanı İçerisinde Kalan Alana İlişkin 1/1000 ölçekli Mudanya İlçesi Bademli Bölgesi Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin, Mudanya Belediye Meclisi'nin 02.06.2023 tarih ve 2023/105 sayılı kararı ile uygun bulunduğu, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.06.2025 tarih ve 797 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylandığı ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 33. maddesine istinaden 05.08.2025-03.09.2025 tarihleri arasında askıya çıkartıldığı,

-Askı süresi içerisinde, Bademli Mahallesi'ne hizmet verecek çok fonksiyonlu yeni bir yapı yapılması planlandığından, Belediyemize ait 836 parsel sayılı taşınmaz ve tescil harici alanda planlanan E:0.50, Yençok:2 Kat yapılaşma koşullu Belediye Hizmet Alanı (İdari, Sosyal ve Kültürel Merkez)'nin, E: 1.00 Yençok:3 Kat olarak düzenlenmesinin talep edildiği,

-İtiraza konu parsel ile ilişkin Mudanya Belediye Meclisi'nin 03.11.2025 tarih ve 2025/235 sayılı kararında "*Talebin kamusal fayda sağlayacağı tespit edildiğinden E:1.00 Yençok: 3 Kat olarak planlanması uygun görülmüştür.*" şeklinde karar alındığı, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.01.2026 tarih ve 119 sayılı kararı ile "*836 parselde Yençok:10,50 m (3 Kat) olarak düzenlendiği BHA kullanımının kuzey cephesinden 3 m çekme mesafesi kaldırılarak 3 m genişliğinde yol olarak değiştirilmesi*" şeklinde değiştirilerek onaylandığı, askı itirazı sonrası değişen kısımların 20.02.2026 tarihinde yeniden askıya çıkartıldığı tespit edilmiştir.

-Askıya çıkartılan plan değişikliğinde, Bademli Mahallesi 836 parselin kuzey cephesindeki yan bahçe mesafesi yol olarak planlandığından, yapı yaklaşma mesafesi olarak bırakılması gereken



alanın yol olarak düzenlenmesi ile parselde yapılabilecek yapı kütlesinin çıkma, bahçe tesviyeleri gibi, yönetmeliğe istinaden izin verilen hususlarında yapılaşma haklarını olumsuz yönde etkilediği,

-Ayrıca yol olarak planlanan bölgedeki arazi eğiminin oldukça yüksek olması nedeniyle fiilen yol olarak açılmasının teknik açıdan mümkün olmadığı, bu nedenle, plan kararının hem mülkiyet hakkını ve yapılaşma haklarını sınırlayıcı nitelik taşıdığı, hem de arazinin topoğrafik koşulları açısından uygulanabilir olmadığı tespit edilmiştir. ,

Yapılan inceleme neticesinde söz konusu parselle ilişkin Mudanya Belediye Meclisi'nin 03.11.2025 tarih ve 2025/235 sayılı kararında belirtilen şekilde, 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 m yapı yaklaşma mesafesinin eklenmesi, Komisyonumuzca mevcudun oybirliği ile uygun görülmüş olup, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 24. maddesine istinaden nihai kararın Belediyemiz Meclisince alınmasını arz ederiz. Denilmekte olup;

Mecliste görüşülmesi sonucunda;

Komisyon Raporunun aynen Kabulüne, yapılan inceleme neticesinde, söz konusu parselle ilişkin Mudanya Belediye Meclisi 'nin 03.11.2025 tarih ve 2025/235 Sayılı Kararında belirtilen şekilde, 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 m yapı yaklaşma mesafesinin eklenmesine, Mudanya Belediye Meclisi 'nin 05.05.2026 tarihli Mayıs Ayı Olağan Toplantısının 1.Birleşiminde oybirliği ile karar verilmiştir.



KÂTİP ÜYE
Hasan Cumhur AKSAN

KÂTİP ÜYE
Gülben EROL

Şahin BİBA
Büyükşehir Belediyesi Başkan V.