



**MUDANYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, MUDANYA İLÇESİ, BADEMLİ MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ BADEMLİ BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI
183 ADA 1 NOLU PARSEL, 189 ADA 4 NOLU PARSEL İLE
121 ADA 3 NOLU PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 16 1018023

Gülay BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dia.No: 10173 Çiğdem Sicil No: 204
KENTSEL PLANLAMA
Proje Taahhüt ve İnşaat Ürünleri San.Tic.Ltd.Şti.
Cumhuriyet Kuluhanı Karun Cd.Selçuk Sitesi 8 Blok No:130
Kat:1 Daire:2 Nilüfer/BURSA Tel&Faks:0224 220 66 66-243 07 74
E-posta:kentselplanlama@hotmail.com
Nilüfer V.D. 544 004 7170

Hayati SAMAST
KATİP ÜYE

Meslihan ERDENİZ
KATİP ÜYE

Mudanya Belediye Meclisi'nin
02/06/2023 tarih ve 108 sayılı
kararı ile uygun bulunmuştur.

Hayri TÜRKYILMAZ
Mudanya Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye
Meclisi'nin 12/10/2023 tarih ve
1291 sayılı kararı ile değiştirilerek
onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan Bademli Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Bursa İli, Mudanya İlçesi, Bademli Mahallesi, H21-B-24-A-2-A pafta, 183 ada,1 parsel ve 189 ada, 4 nolu parsellerde planlanan trafo alanları ile 121 ada 3 nolu parselde düzenlenen park alanını kapsamaktadır.

UEDAŞ tarafından hazırlanması talep edilen plan değişikliği ile bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanması için trafo alanları planlanması amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanları Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa İli' nin Mudanya İlçesi'nde kalmaktadır. Bursa kenti yüzölçümü 10.886,38 km² (göl dâhil)'dir. Bursa kenti 17 ilçeden oluşmaktadır. En büyük ilçesi Osmangazi' dir. Planlama alanının yer aldığı Mudanya İlçesi nüfus büyüklüğü bakımından altıncı sırada yer almaktadır.

Mudanya İlçesi'nin kuzeyinde Marmara Denizi bulunmaktadır. İlçenin doğusunda Gemlik, güneyinde Osmangazi-Nilüfer İlçeleri batısında ise Karacabey İlçesi yer almaktadır.

Gemlik Körfezi'nin güney yüzünü kaplayan ve Bursa Ovası'nı denizden ayıran Mudanya Dağları, doğu-batı yönünde uzanır. Batıdan, Susurluk Çayı'nın denize döküldüğü yere kadar uzanan en yüksek tepe 600 metre yüksekliğindeki Karatepe'ye kadar erişir. İlçenin en önemli akarsuyu Nilüfer Çayı'dır. Arazi engebeli bir yapıya sahiptir.

Mudanya İlçesi'nin 46 mahallesi bulunmaktadır.



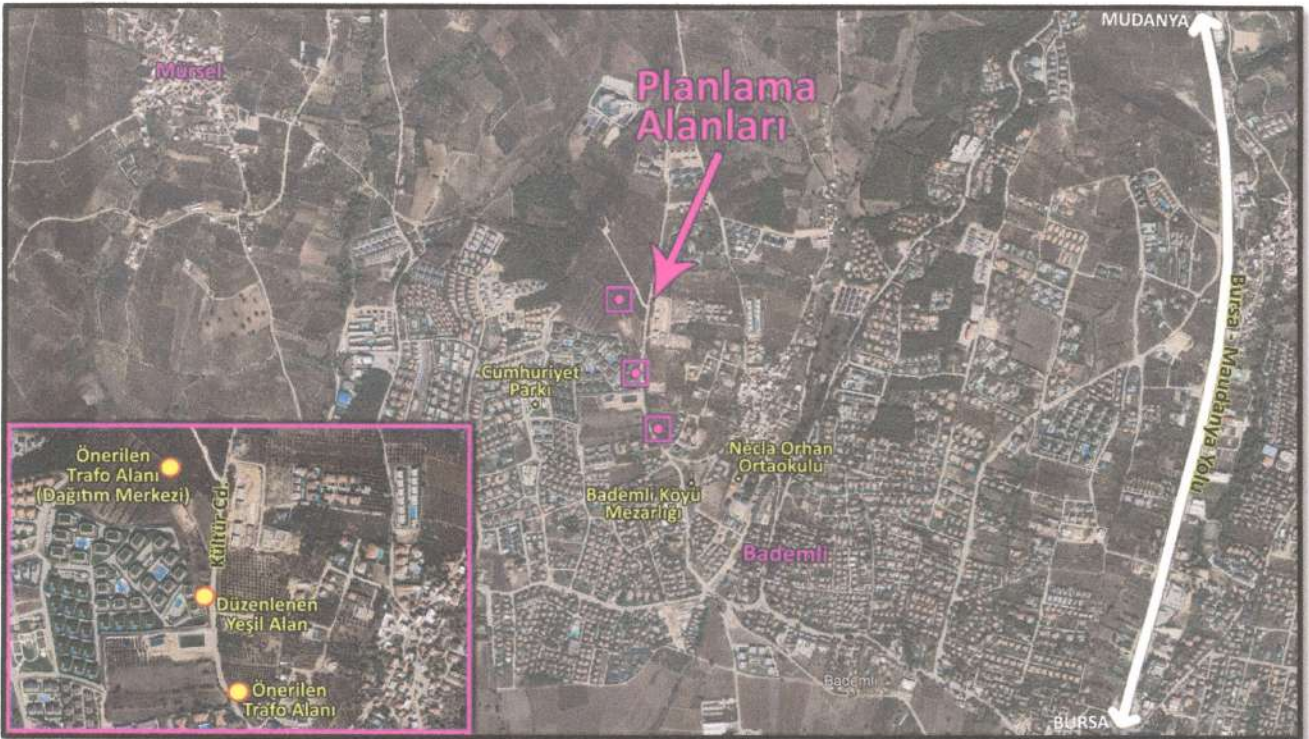
Bursa İli İdari Yapı

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanları; Bursa kent merkezinin kuzeybatısında yer alan Mudanya ilçe merkezinin güneyinde, Bademli Mahallesi yerleşim alanının kuzeyinde kalmaktadır. Bursa kent merkezine 17km, Mudanya ilçe merkezine yaklaşık 7km mesafededir.

Planlama alanları, yakın çevresinde yer alan Cumhuriyet Parkı, Bademli köyü mezarlığı ile Necla Orhan Ortaokulu'na yaklaşık 500m mesafededir.

Söz konusu alanlar, doğusundan geçen Bursa-Mudanya yoluna yaklaşık 2km mesafededir. 189 ada 4 nolu parselde önerilen trafo alanı ile 121 ada 3 nolu parselde düzenlenen park alanı Kültür Caddesi'nden cephe almaktadır. 183 ada 1 nolu parselde önerilen trafo alanının(dağıtım merkezi) Kültür Caddesi'ne mesafesi yaklaşık 100m'dir.



Planlama Alanları Konumu

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2022 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam nüfusu 3.194.720 kişidir. Bu nüfus, 1.595.869 erkek ve 1.598.851 kadından oluşmaktadır. Nüfusun %49,9'u erkek, %51,1'i kadındır.

Mudanya İlçesi'nin nüfusu 2022 yılına göre 108.011 kişidir. Bu nüfusun 52.472'si erkek, 55.539'u kadından oluşmaktadır.

Toplam nüfusun %48,5'i erkek, %51,5'i kadındır.

Mudanya İlçesi 108.011 olan nüfusuyla Bursa ilinin nüfus bakımından altıncı büyük ilçesi olup il nüfusundaki oranı %3 civarındadır. Bursa ilinde nüfus büyüklüğü bakımından sırasıyla Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer, İnegöl, Gemlik ve Mudanya İlçeleri takip etmektedir.





| Yıl | Mudanya Nüfusu | Erkek Nüfusu | Kadın Nüfusu |
|------|----------------|--------------|--------------|
| 2022 | 108.011 | 52.472 | 55.539 |
| 2021 | 105.308 | 51.194 | 54.114 |
| 2020 | 102.523 | 49.831 | 52.692 |
| 2019 | 97.631 | 47.671 | 49.960 |
| 2018 | 93.707 | 45.724 | 47.983 |
| 2017 | 90.282 | 44.341 | 45.941 |
| 2016 | 86.426 | 42.248 | 44.178 |
| 2015 | 83.174 | 40.771 | 42.403 |
| 2014 | 80.385 | 39.519 | 40.866 |
| 2013 | 77.461 | 38.125 | 39.336 |
| 2012 | 75.344 | 37.175 | 38.169 |

Planlama alanının yer aldığı Bademli Mahallesi'nin 2022 yılı nüfusu 5.082 kişidir.

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4.sırada yer almaktadır. Marmara Bölgesinde ise İstanbul'dan sonra 2.sıradadır.

Bursa toplam 1.088.638ha alana sahip olup, bunun 354.143ha.'ı tarım yapılan kültür arazisi teşkil etmektedir. Kültür arazisinde iklim şartlarına bağlı olarak hemen her türlü tarım ürünü yetiştirilmektedir.

Bursa Hizmetler Sektörü açısından Marmara Bölgesi'nde İstanbul'dan sonra en gelişmiş ildir.3 merkez ilçede (Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer) ise hizmetler sektörü 1.sırada, sanayi sektörü 2.sıradadır. Bu ilçelerde hizmetler sektörünün 1.sırada yer alması diğer ilçelere göre şehirleşme seviyelerinin yüksek olduğunun göstergesidir.

İlçe merkezleri itibariyle hizmetler işgücünün il toplamı içinde pay dağılımında en büyük pay %37 ile Osmangazi İlçesi'ndedir. Diğer merkez ilçelerden Yıldırım İlçesi'nin payı %27.73, Nilüfer İlçesi'nin payı ise %11'dir. Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım İlçe merkezlerinde hizmetler işgücünün toplamı il toplamı içinde paylarının toplamı %75.82 pay oluşturmaktadır.

Mudanya İlçesinde zeytincilik, ilçe halkının birinci derecede gelir kaynağıdır. Bağcılık, sebze ve meyvecilik, ayçiçeği, soğan ve tahıl gibi diğer tarımsal faaliyetler, az miktarda da olsa yapılmaktadır. Marmara Denizi'nin aşırı kirlenmesi sonucu balıkçılık sektöründe büyük gerileme olmuştur. İlçede iş hacminin birçoğunu ithalat-ihracat işlemleri oluşturmaktadır. İthalat, hem deniz ve hem de karayoluyla gelen sanayi mamulleri ve yarı mamullerinden; ihracat ise Bursa Organize Sanayi Bölgesi'nde faaliyet gösteren sanayi kuruluşlarının ürettikleri mamullerden ve gemilerle yapılan maden cevheri ihracatından meydana gelmektedir.

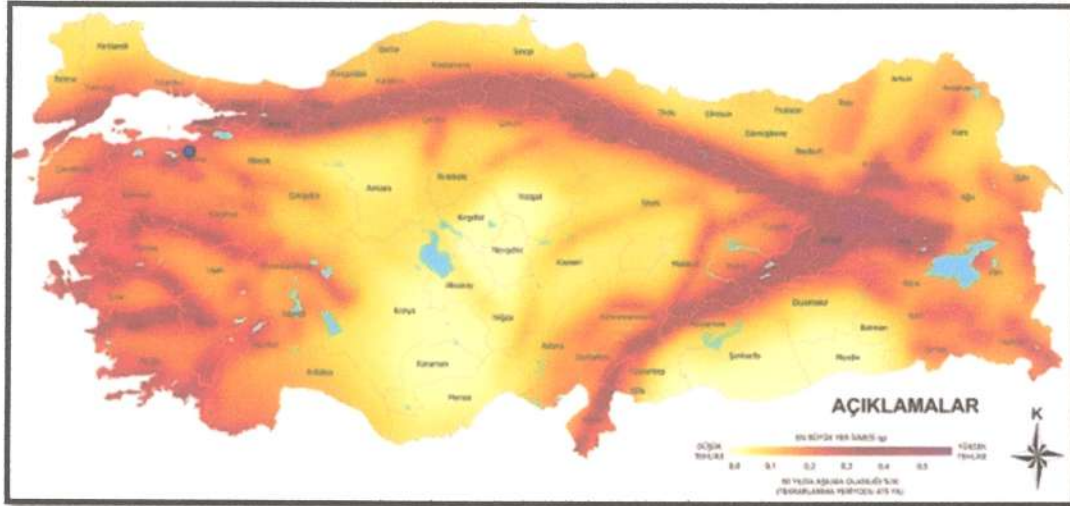
Mudanya'da sanayi pek gelişmemiştir. Büyük sanayi kuruluşları olarak Yazaki ve Pirelli fabrikaları ve yan sanayileri, 1991 yılında kurulan Küçük Sanayi Sitesi'nde çeşitli iş kollarında faaliyet gösteren kuruluşlar bulunmaktadır. Ayrıca ilçede büyüklü küçüklü zeytin işleme tesisleri mevcuttur.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama çalışması teknik alt yapı amaçlıdır.

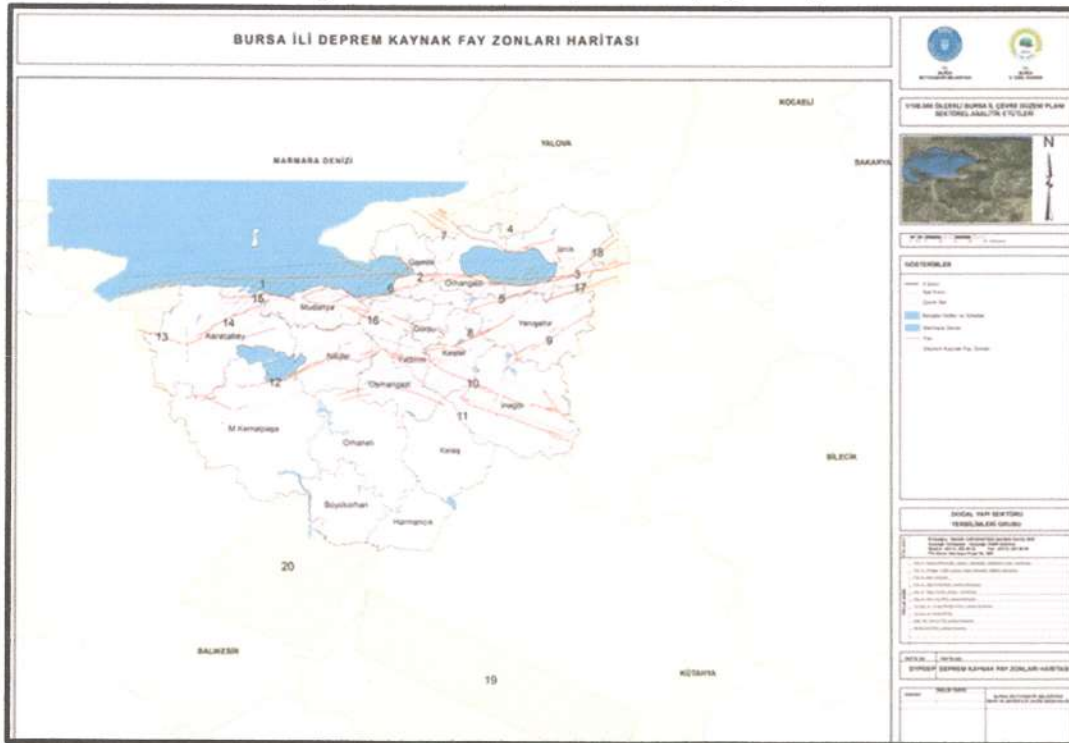
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik



Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

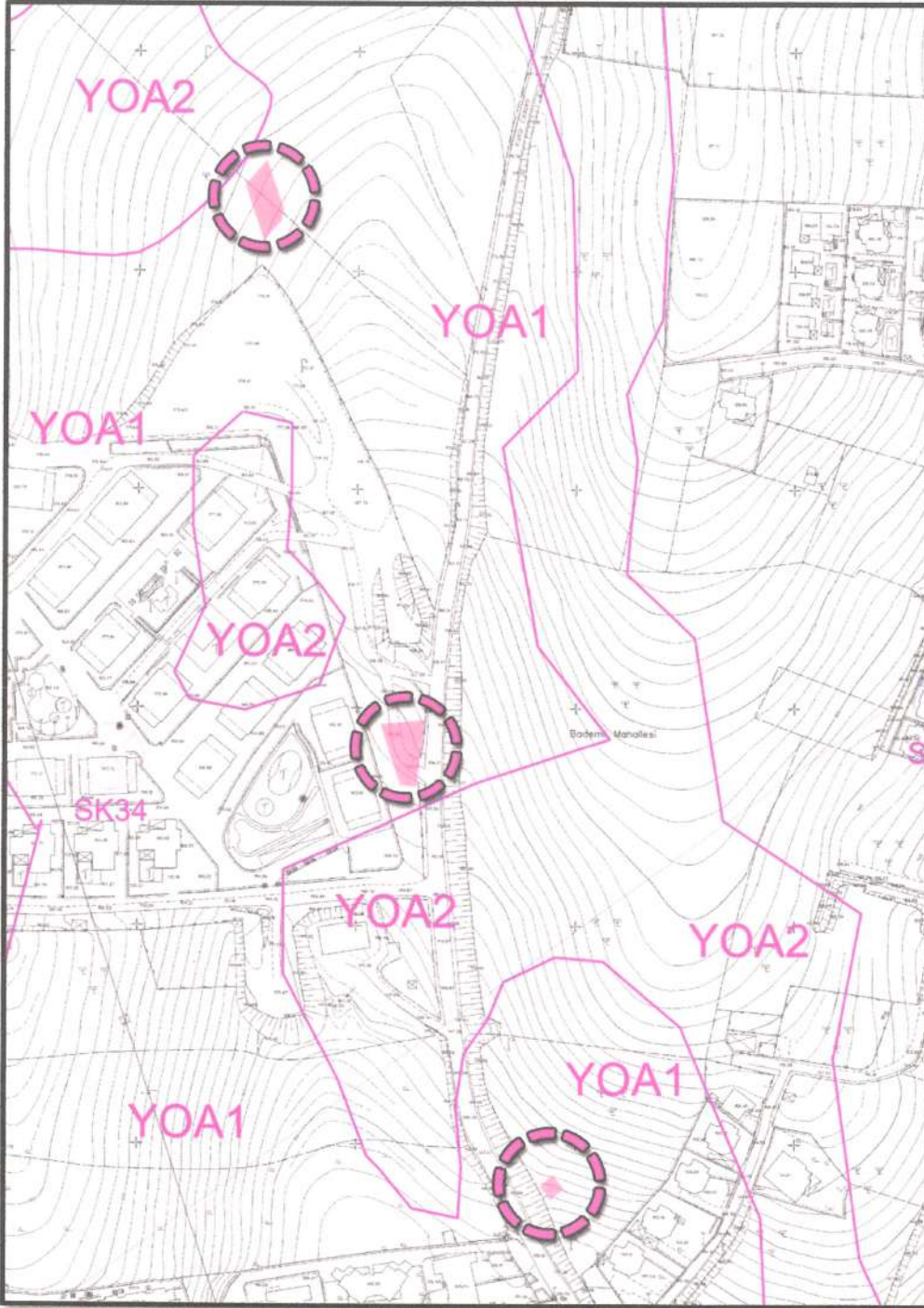
Bursa İli ülke sınırları içinde I. derece deprem kuşağında yer almaktadır.



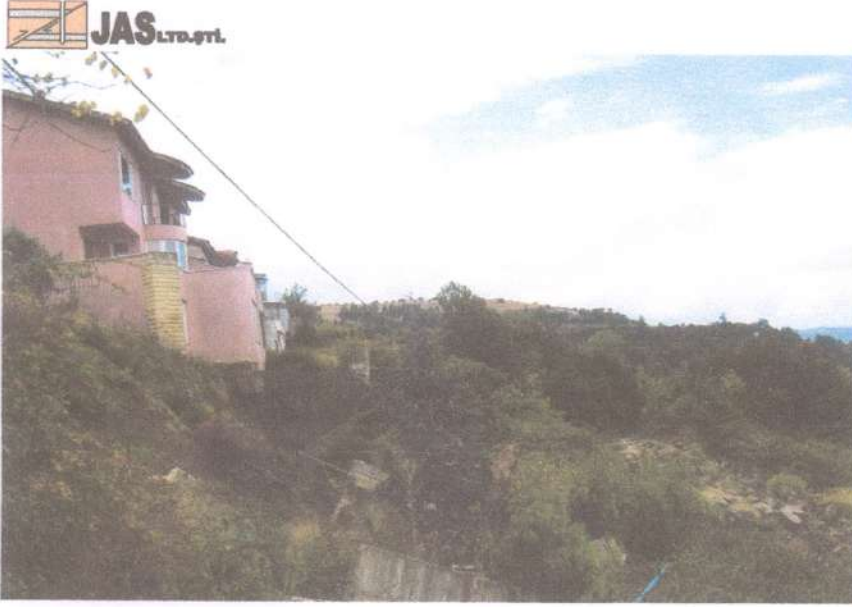
Bursa İli Deprem Kaynak Fay Zonları Haritası

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanları; Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 03.05.2007 onay tarihli, Bademli-Çağrıışan-Mürsel-Göynüklü 1/1000 Ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nda; "Yerleşime Önemli Alanlar-1(YÖA-1)" olarak belirtilmiştir.



Planlama Alanlarının Jeolojik Etüt Durumu



Şekil-10: Göynüklü Kooperatifi ve 20 Kasım Evlerin' de Gözlenen Heyelan *

7.4. Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar (YUOA)

İnceleme alanında 1/1000'lik ve 1/5000'lik paftalarda da görüleceği üzere yerleşime uygun olmayan alanlar olarak belirlenmiştir. Bursa-Mudanya karayolunun batısında kalan, malzeme alımı nedeniyle oluşturulan yüksek şevler ile karayolunun doğusunda, BUSKİ Su Deposunun güneydoğusundaki yola yakın yüksek eğimli, stabilite problemi olabilecek yamaçlar YUOA (Yerleşime Uygun Olmayan Alan) olarak belirlenmiştir Bu tür alanların yeşil alan olarak değerlendirilmesi uygun olacaktır.

Orman alanları inceleme alanı dışında bırakılmıştır.

8. SONUÇ VE ÖNERİLER

1. Yapılan bu çalışma; Bursa İli, Mudanya İlçesi sınırları içerisinde yer alan Bademli, Çağrıışan, Mürsel ve Göynüklü köyleri sınırları içerisinde kalan bölgenin imar planına esas yerleşim amaçlı jeolojik etüdünü kapsamaktadır. İnceleme alanı 53 adet 1/1000'lik ve 8 adet 1/5000'lik paftadan oluşmaktadır.

H⁷⁴



2. İnceleme alanı ve çevresinde Kuvaterner ve Neojen yaşlı birimlerden *Az Kumlu Siltli KİL, Kumlu Siltli KİL, Az Çakıllı Kumlu Siltli KİL, Çakıllı Kumlu Siltli KİL, Az Kumlu Killi SİLT, Kumlu Killi SİLT, Siltli Çakıllı KUM, Az Killi Siltli KUM, Killi Siltli KUM, Az Killi Siltli Çakıllı KUM, Killi Siltli Çakıllı KUM, Az Çakıllı Killi Siltli KUM* ve *Killi Siltli Kumlu ÇAKIL* seviyeleri bulunmaktadır.

3. İnceleme alanı Göynüklü köyü civarı , Eski Mudanya yolu kuzeyi ve Çağrısan kuzeydoğusu topoğrafya eğiminin sıklıkla değiştiği alanlar olup yersel olarak bazı yerlerde eğim %30 ve üstündedir. İnceleme alanı güney kısımları, Bademli köyü ve civarı ise genel itibariyle topoğrafyanın daha düz olduğu kesimlerdir.

4. İnceleme alanında stabilite ve diğer zemin problemleri dışında bir afet riski söz konusu değildir. Alanımızda genel itibariyle jeolojik yönden bir problem bulunmadığı, ancak yüksek eğimden dolayı yerleşime kapatılan alanlar, lokal afet riski taşıyan kısımlar, jeolojik-jeoteknik etüd sonucu değerlendirilmesi gereken alanlar yer almaktadır. Ayrıca inceleme alanının kuzeyinde, 1/1000'lik H21b-19c-1b ve H21b-19c-2a paftalarında yer alan Göynüklü Köyü 20 Kasım Evleri ve Göynüklü Kooperatifi ile yakın çevresinde meydana gelen heyelan halen devam etmektedir.

5. Sıvılaşma analizler inceleme alanımızda yer yer sıvılaşma potansiyeli yüksek zeminlerin varlığını ortaya koymaktadır. Ancak gerek alüvyon gerekse neojen yaşlı birimlerin yatay ve düşey yönde değişimler gösterebileceği, yapılan sondajların alanımızı parsel bazında tümüyle temsil edemeyeceği de bir gerçektir. Bu nedenle yapılacak olan parsel bazındaki etüdlar sırasında, yer altı suyunun bulunduğu ve litolojinin uygun olduğu bütün parsellerde sıvılaşma potansiyelinin incelenmesine yönelik ayrıntılı çalışmalar yapılması uygun olacaktır. Bu çalışmalar sonucu sıvılaşmanın saptanması halinde buna yönelik gerekli zemin ıslah önlemleri alınmalıdır.

6. İnceleme alanı yakından geçen Nilüfer Çayı ve mevsimlik derelerin taşkın durumları DSİ'ce incelemeli, planlamada DSİ'nin bu konudaki görüş ve önerilerine uyulmalıdır.

7. İnceleme alanında bulunan jeolojik formasyonlar, bu formasyonların jeoteknik özellikleri, alanımızın jeomorfolojik yapısı, yeraltı ve yüzey suları göz önüne alınarak Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün genelgesi doğrultusunda inceleme alanımızda yerleşime uygunluk açısından dört ana bölge belirlenmiştir.



JAS

- Yerleşime Uygun Alanlar (YUA)
- Yerleşime Önlemler Alanlar (ÖA)
- Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar (AJE)
- Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar (YUOA)

Yerleşime Uygun Alanlar (YUA)

İnceleme alanında afet riski taşımayan, 1/1000 ve 1/5000 ölçekli haritalarda da görüleceği üzere yerleşime uygun alan olarak paftaya işlenmiştir. Neojen yaşlı birimlerin yer aldığı bu alanlar inceleme alanının güneyinde olup, genellikle eğimleri %10 un altında kalmaktadır. Lokal olarak eğimleri %10 u geçen alanlar bütünselliği bozmamak için uygun alana dahil edilmişlerdir.

Bu alanlarda ayrışma kalınlığının noktadan noktaya farklılıklar göstermesi nedeniyle farklı oturma davranışlarıyla karşılaşılacağından parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde, ayrışma kalınlığı tespit edilmeli, şişme ve oturma tahkikleri yapılmalıdır. Ayrıca kazı sonucu oluşturulacak şevler dayanım yapılarıyla desteklenmelidir.

Yerleşime Önlemler Alanlar (ÖA)

Yerleşime önlemler alanlar; jeolojik yapı, topoğrafik eğim, inceleme alanında yapılan sondaj çalışmaları, laboratuvar deney verileri, yüzey ve yer altı suyu dikkate alınarak önlemler alan 1 ve 2 olarak iki alt bölüme ayrılmıştır.

Yerleşime Önlemler Alanlar 1 (ÖA 1): İnceleme alanında 1/1000'lik ve 1/5000'lik paftalarda da görüleceği üzere yerleşime önlemler alan 1 olarak değerlendirilmiştir.. Jeolojik açıdan bir sorun bulunmamakta olan bu alanlar, inceleme sahası içerisinde genellikle %10-%20 arası eğime sahiptir. Genellikle Neojen yaşlı birimlerin yer aldığı bu alanda; ayrışma kalınlığının farklılıklar göstermesi, yer altı suyunun değişken olması nedeniyle şişme ve oturma problemleri ile kazı sonrasında gelişebilecek şev duraysızlıkları beklenebilir.

İnceleme alanında Bademli kavşağından başlayıp güneydoğu - kuzeybatı yönünde Çağrısan deresi boyunca devam eden ve Çağrısan Köyü mezarlığında son bulan Kuvaterner yaşlı alüvyon sahalar da bu alan içine dahil edilmişlerdir. Yapılan sondajlarda alüvyonun kalınlığının 4-5 m civarında olduğu ve hemen altında Neojen yaşlı birimlerin yer aldığı saptanmıştır. Alüvyon biriminin bulunduğu Çağrısan Köyü ile Bademli Kavşağı arasındaki Çağrısan Deresi'nin sellenme durumu

76

H

C.B.



dikkate alınmalıdır. Bu birim üzerinde yapılacak olan zemin etüd çalışmalarında sıvılaşma analizleri yapılmalıdır.

Bu alanlarda parsel ölçeğinde ayrıntılı zemin etüd raporları hazırlanarak yapılaşmaya gidilmesi uygundur. Ayrıca parsel bazında yapılacak kazılar esnasında bölgenin yamaç duraylılığı ve şev stabilitesinin korunması için uygun projeler üretilmeli ve uygulanmalıdır.

Yerleşime Önemli Alanlar 2 (ÖA 2): İnceleme alanında 1/1000'lik ve 1/5000'lik paftalarda da görüleceği üzere yerleşime önemli alanlar 2 olarak değerlendirilmiştir. Bunlar %20den büyük eğime sahip kesimlerdir. İnceleme alanının büyük bir kısmı bu alana girmekte olup yer yer yüksek eğimli yamaçlar da bulunmaktadır. Alanımızın kuzeyinde bulunan Göynüklü köyü civarı ve güneyindeki eski Mudanya yolu civarında topoğrafik olarak eğimin sıklıkla değiştiği yüksek eğimli yamaçlarda stabilite sorunu yaşanabilecektir.

Laboratuvar deneylerine göre, inceleme alanında genelde düşük plastisiteli KİL (CH), Siltli KUM (SM), Killi KUM (SC) ve az miktarda yüksek plastisiteli KİL (CH) bulunmaktadır.

Sıvılaşma analizlerinde Sk-1 sondajının yapıldığı bölgede kalınlığı 3. m'yi geçmeyen kumlu birimde, yine SK-14 sondajının yapıldığı bölgede yaklaşık 1.5 m kalınlığındaki kumlu birimde sıvılaşma potansiyeli belirlenmiştir.

Stabilite analizlerinde ise, esas olarak arazinin topoğrafik koşullardan kaynaklanan lokal stabilite problemlerinin olduğu saptanmıştır. Ancak bu analizler inceleme sahasının genelini temsil etmemektedir. Jeolojik yapı, sondaj, laboratuvar verileri, yer altı ve yüzey suyu durumu dikkate alındığında, bu alanların bazı kısımlarının yamaç duraylılığını koruyamayacağı saptanmıştır.

İnceleme alanında yer yer dolgu zeminler de yer almaktadır. Bu alanlar da ÖA2 bölgesine dahil edilmiştir. Dolgular gerek şev düzenlemesi amaçlı, gerekse gelişigüzel dökülen hafriyat malzemelerinden oluşmakta olup içinde yer yer plastik parçalarına, inşaat demirlerine, tuğla ve kiremit parçalarına rastlanmaktadır. Genellikle 1-2 m. lik bu dolgular haritalanmamıştır. Ancak Bademli köyü karşısında, eski Mudanya yolu kenarında yapılan kontrolsüz dolgunun kalınlığı oldukça fazladır. Yapılacak sondajlı zemin etüd raporlarında kalınlığı belirlenecek bu dolgu malzemesi kaldırılmalıdır.



ÖA2 olarak belirlenen alanda parsel ölçeğinde yapılacak ayrıntılı zemin etüt çalışmalarında sıvılaşma analizleri ve stabilite problemlerine yönelik şev stabilite analizleri yapılmalıdır.

Tüm bölgede kaynak, sızıntı ve yüzey suları drene edilmeli ve bu sular sızdırmaz kanallarla dere yataklarına bağlanmalıdır.

Fosseptik çukuru yapımından kaçınılmalı, yapılması halinde sızdırmaz olarak inşa edilmelidir. Kanalizasyon şebekesinin iskandan önce yapılması sağlanmalıdır.

Altere zonun bulunduğu yerlerde bu zon kaldırılarak yapı temelleri alttaki sağlam zemine oturtulmalıdır. Bu işlem sırasında çevre parsellerde meydana gelebilecek stabilite problemlerini önleyecek projelendirilmiş istinat duvarları yapılmalıdır.

Hafriyatlar sonucu oluşacak şevlerdeki yeraltı sularının uzaklaştırılması için barbakanlı istinat duvarları inşa edilmelidir. Bu sayede duvarların arkasında birikecek, heyelanı davet edecek suların dışarı atılması sağlanmalıdır.

Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar (AJE)

İnceleme alanında 1/1000'lik ve 1/5000'lik paftalarda da görüleceği üzere AJE alanı olarak belirlenmiştir. Heyelanın geliştiği 20 Kasım Evleri ve Göynüklü Kooperatifi ile yakın çevresi bu alana Heyelanlı alan ve civarında yeterli sondaj ve laboratuvar verileri bulunmaması nedeniyle bu alan raporumuzda AJE (Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alan) olarak ayıklanmıştır

Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar (YUOA)

İnceleme alanında 1/1000'lik ve 1/5000'lik paftalarda da görüleceği üzere kırmızı renkli alanlar yerleşime uygun olmayan alanlar olarak belirlenmiştir. Bursa-Mudanya karayolunun batısında kalan, malzeme alımı nedeniyle oluşturulan yüksek şevler ile karayolunun doğusunda, BUSKİ Su Deposunun güneydoğusundaki yola yakın yüksek eğimli, stabilite problemi olabilecek yamaçlar YUOA (Yerleşime Uygun Olmayan Alan) olarak belirlenmiştir Bu tür alanların yeşil alan olarak değerlendirilmesi uygun olacaktır.

8. İmar Planına yönelik olarak yapılan bu çalışmada verilen tüm zemin parametreleri zeminin genel özelliklerini karakterize etmekte olup, inceleme alanında lokal bazda zeminin farklı



özellikler gösterebileceği, bu nedenle parsel bazında ayrıntılı jeolojik-jeoteknik etütlerin yapılarak her parsel için zemin parametrelerinin belirlenmesi gerekmektedir.

9. Kuvaterner yaşlı Alüvyon zeminde ve Neojen yaşlı birimlerde zemin sınıfı Z2-Z3 olarak alınabilir.

10. İnceleme alanımız 1.Derece Deprem Bölgesi içinde yer almaktadır. Projelendirmelerde "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" de belirtilen şartlara uyulmalıdır.

Raporu hazırlayan Kuruluş ve imza sahibi Odamızın kayıtlı olup,
18.10.2006 tarih ve 26523 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan
İlgili yönetmelik gereğince enbest jeoloji mühendislik ve
mühendislik hizmetleri yapmaya yetkilidir.

TMMOB JEOLOJİ MÜHENDİSLERİ ODASI

09 Ocak 2007

JMO-16 - 8 6 8 9

Teknik Sorumluluk Rapor Yazarına Aittir

Mustafa ARIK

T.M.M.O.B.
Jeoloji Müh. Odası
BURSA İL TEMSİLCİSİ


Saygılarımla,
Jeoloji Mühendisi
Hacı BALIK
Oda Sicil No : 6794


79




| | |
|-----------|---------------------|
| İl | : BURSA |
| İlçe | : MUDANYA |
| BELEDİ | : - |
| KÖYÜ | : BADEM Lİ-GAĞLISAN |
| MAHALLESİ | : MURSEL-CÖNÜKÜ |
| PAFTA NO | : İmar planı |
| ADA NO | : 1/1 |
| PARSEL NO | : - |



Nilgün MÜFTÜOĞLU
Jeoloji Müh.


Halil İbrahim YİĞİT
Jeoloji Mühendisi


Kazım ALTAYLI
Jeoloji Mühendisi


M. Serhat KÖK
Jeoloji Mühendisi


Yücel EKŞİOĞLU
Jeoloji Müh.


Ramazan BULUT
Jeofizik Mühendisi


İlhami YAŞAR
Jeoloji Mühendisi


Süheyla OKUYUCU
Jeoloji Mühendisi


Pehlür BILGIÇ
İPEJJ ve Projeler
Şube Müdür V.


Şahin EROĞLU
Fen Kurulu Başkanı

7269 Sayılı Yasanın
2. maddesine göre
İncelenmiş ve
ONAYLANMIŞTIR

3/5/2007


MUSTAFA AYMAZ
Genel Müdür

2.4.3.Morfolojik Yapı

Planlama alanlarının bulunduğu bölge Mudanya yerleşim alanının güneyinde hafif eğimli bir arazi kesiminde yer almaktadır. Bölgenin güney kesimleri dağlıktır.

2.4.3.1. Topoğrafya ve Eğim Durumu

Planlama alanlarının bulunduğu bölgenin arazi yapısı eğimlidir. Arazi kesiminin eğilim yönü kuzeyden güneye doğrudur. Alanların kot değeri 142m-173m aralığında değişmektedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Mudanya İlçesi, Bademli Mahallesi, 183 ada 1 nolu parsel ile 189 ada 4 nolu parselde önerilen trafo alanlarının yakın çevresinde dubleks konut siteleri ile boş arsalar yer almaktadır.

Mevcut durumda alanların üzeri boştur.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliği yapılan alanlar kamu mülkiyetindedir.

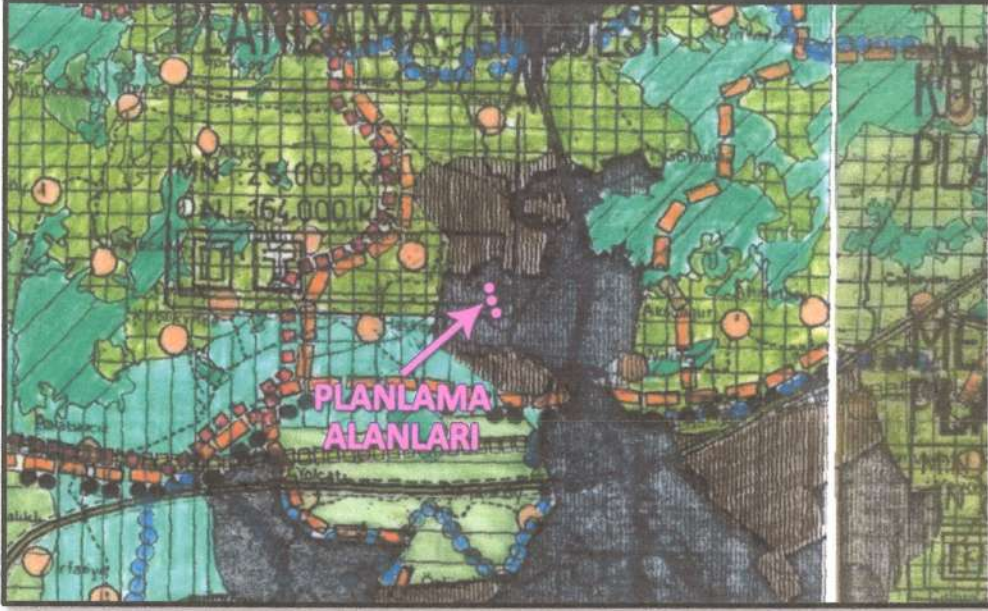


Planlama Alanlarının Mülkiyet Durumu

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

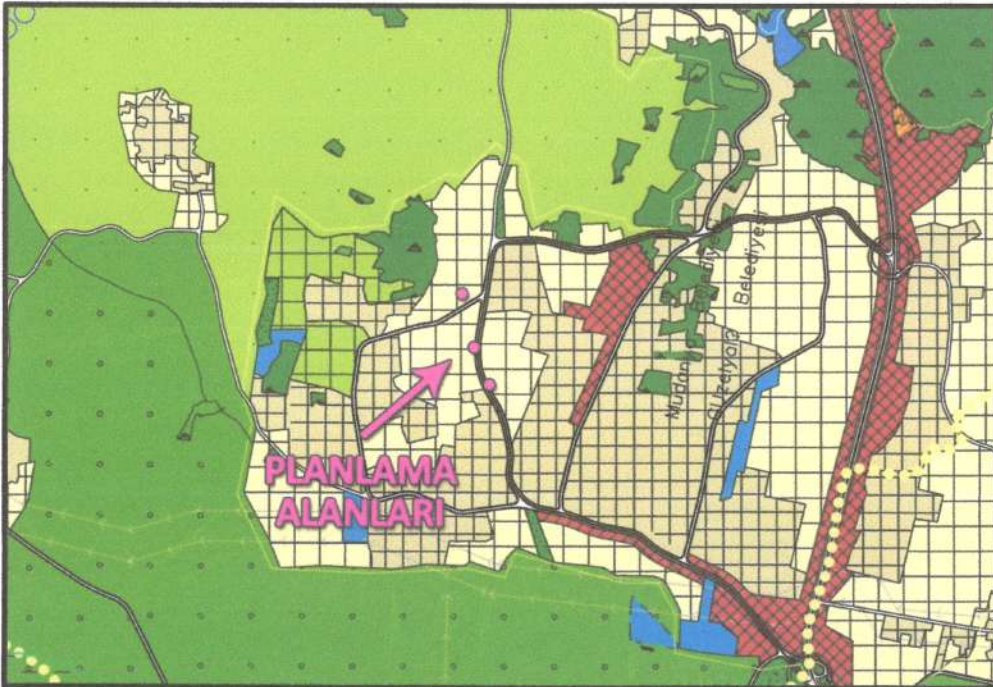
Planlama alanları, 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında “Mevcut Kentsel Yerleşim Alanları’nda” kalmaktadır.



Planlama Alanlarının 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planındaki Durumu

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanları, 1/25.000 Ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı’nda “Gelişme Konut Alanı ile Yol Alanında” kalmaktadır.



Planlama Alanlarının 1/25.000 Ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanları, onaylı 1/5000 Ölçekli Mudanya Belediyesi Nazım İmar Planı'nda "Park Alanında" kalmaktadır.

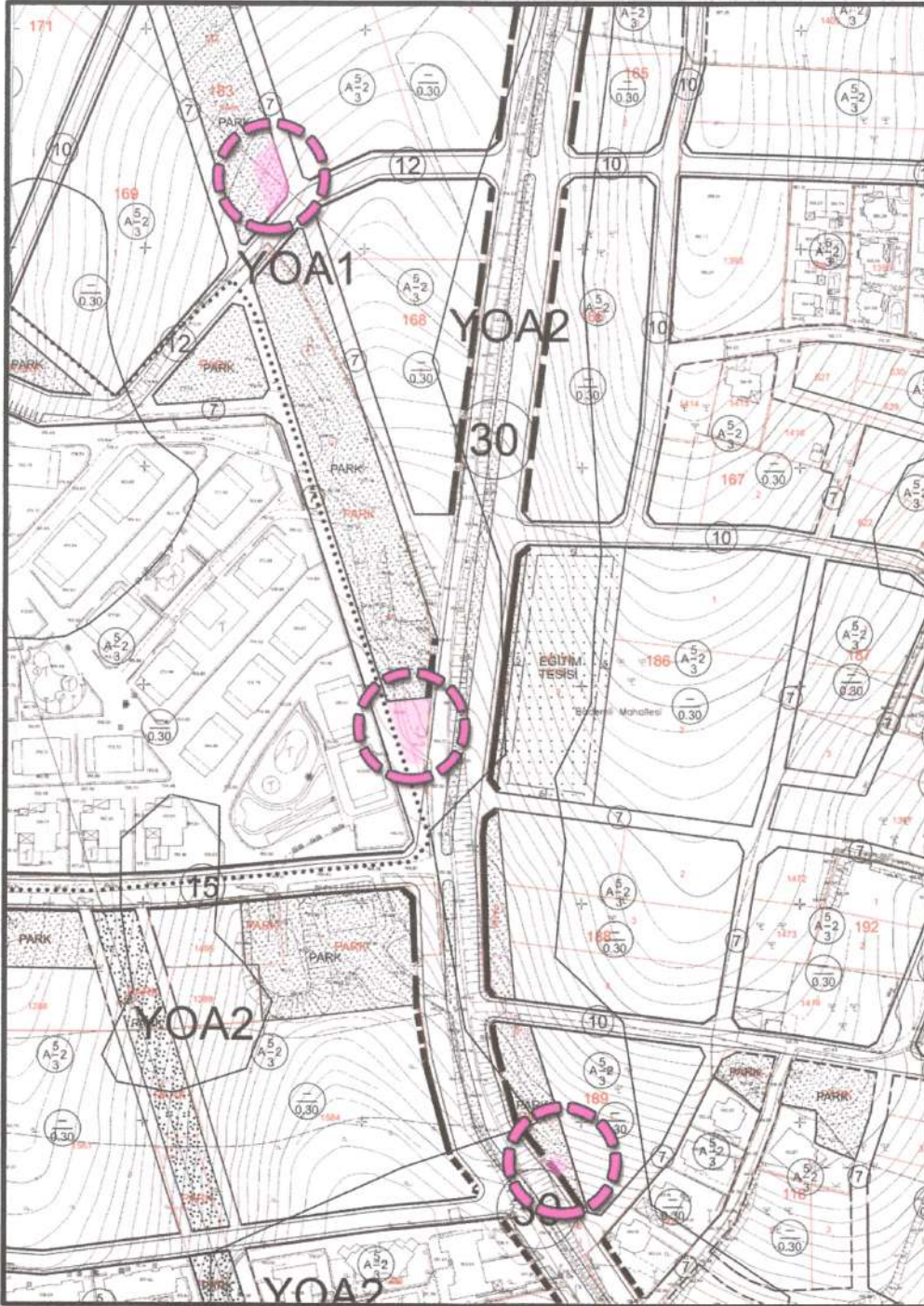


Planlama Alanının Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu



2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Onaylı Bademli Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda 183 ada 1 nolu parsel ile 189 ada 4 nolu parselde önerilen trafo alanları "Park Alanı'nda", 121 ada 3 nolu parselde düzenlenen park alanı "Yol Alanında" kalmaktadır.



Planlama Alanının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

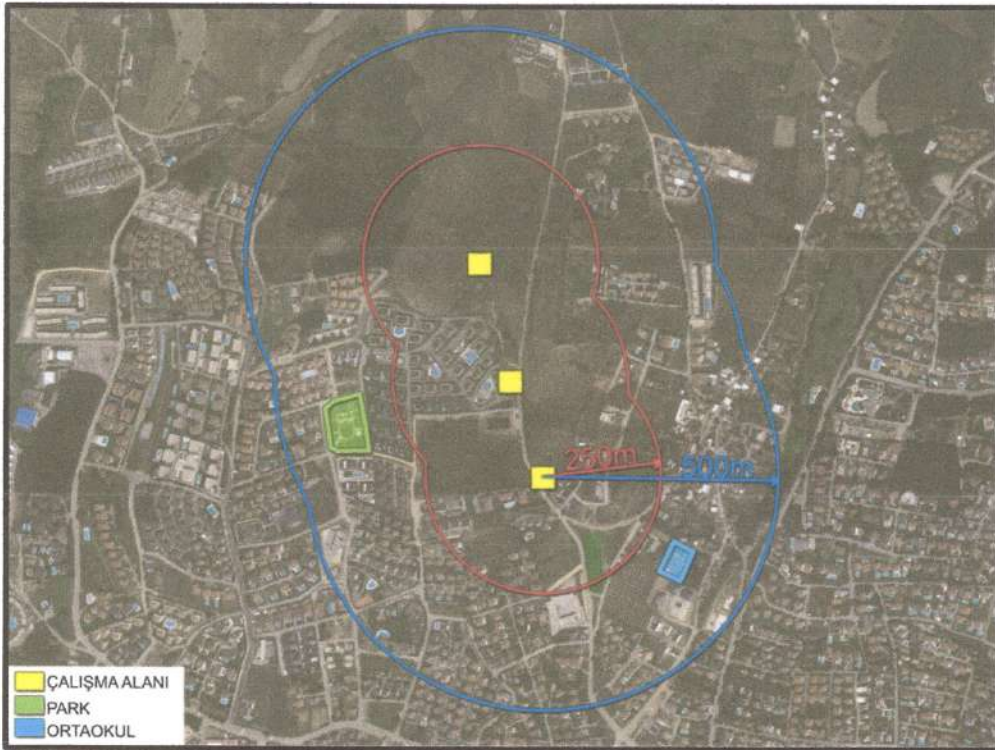
Plan değişikliği yapılan alanlarda, UEDAŞ tarafından bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanması amacı ile trafo alanları planlanması talep edilmiştir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanlarının çevresinde, minimum 500m yürüme mesafesi içinde bir adet park alanı ile bir adet ortaokul alanı mevcuttur.

Planlama alanları, bulunduğu bölgedeki teknik altyapı hizmetlerinden (su, elektrik, ulaşım, doğalgaz, kanalizasyon vb.) yararlanabilecek konumdadır.

189 ada 4 nolu parselde önerilen trafo alanı ile 121 ada 3 nolu parselde düzenlenen park alanına ulaşım, cephe aldıkları imar yolundan, 183 ada 1 nolu parselde önerilen trafo alanına ulaşım ise yaklaşık 100m doğusundan geçen imar yolundan sağlanmaktadır.



Planlama Alanı Yakın Çevre İlişkisi





3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

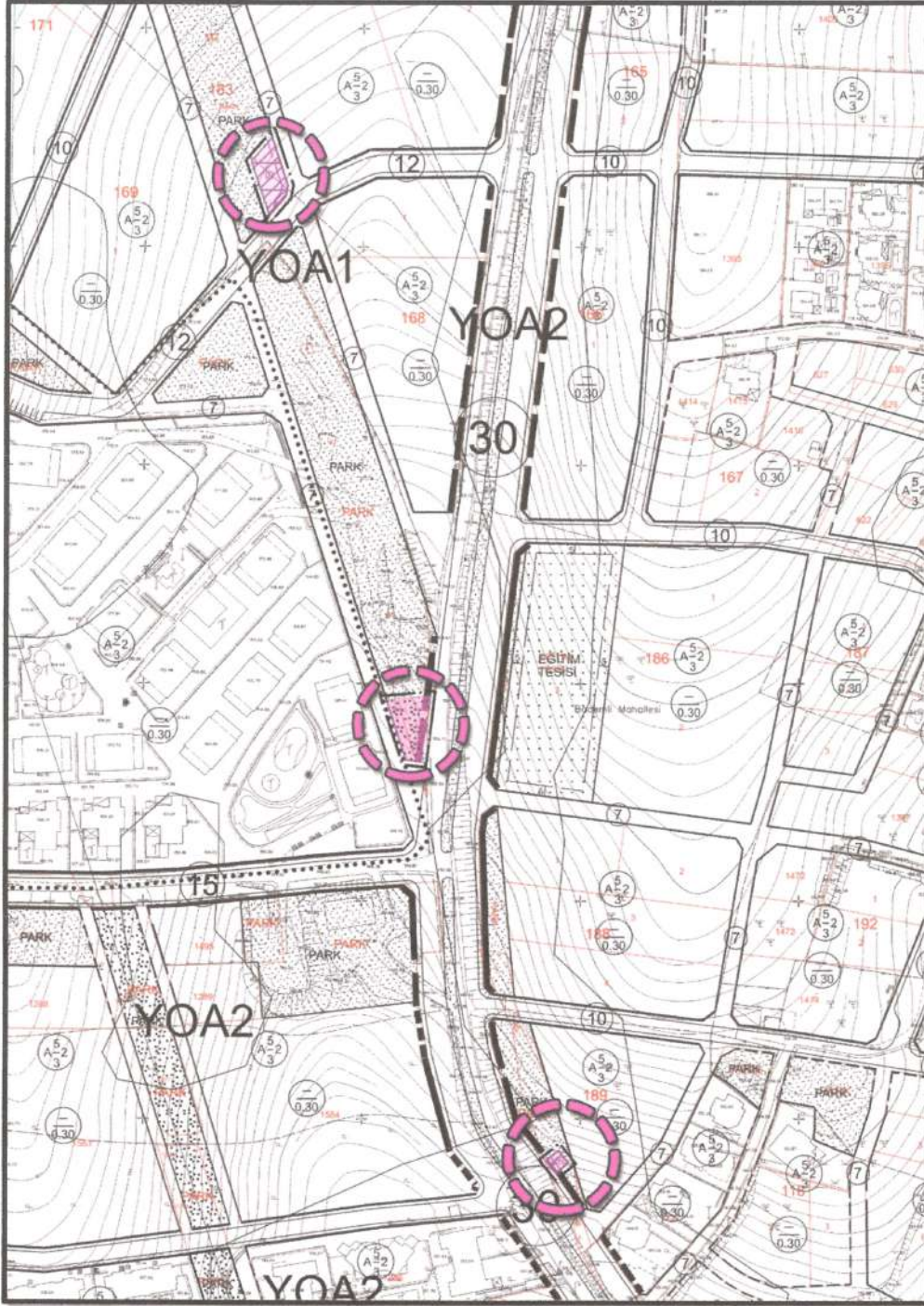
Hazırlanan Bademli Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile;

Mudanya İlçesi, Bademli Mahallesi, H21-B-24-A-2-A pafta, 183 ada 1 nolu parsel ile 189 ada 4 nolu parselde, bölgenin enerji ihtiyacını karşılamak amacı ile iki adet trafo alanı planlanmıştır.

- 183 ada,1 nolu parselde yer alan park alanının güneydoğu köşesinde 345m² yüzölçümünde planlanan trafo alanına(dağıtım merkezi), doğusundan ve güneyinden geçen imar yollarından 3m inşaat çekme mesafesi verilmiştir.
- 189 ada, 4 nolu parselde yer alan park alanının güneyinde 64m² yüzölçümünde planlanan trafo alanına, batısından cephe aldığı 30m genişliğindeki imar yolundan 3m inşaat çekme mesafesi verilmiştir.
- Planlanan trafo alanlarına karşılık, yol alanında kalan 121 ada 3 nolu parsel ile batısındaki bir kısım alan, kuzeyinde planlı park alanına ilave edilmiştir.

Alan Kullanım Tablosu

| Alan Kullanımı | Mevcut Plan (m ²) | Öneri Plan (m ²) |
|----------------|-------------------------------|------------------------------|
| Trafo Alanı | - | 409 |
| Park Alanı | 409 | 409 |
| Yol Alanı | 409 | - |
| Toplam | 818 | 818 |



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi

Hazırlanan plan değişikliği, bölgenin teknik altyapı ihtiyacını karşılamaya yönelik olduğundan ve ilgili Kurumun talebi ile yapıldığından İmar Mevzuatı ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.