MUDANYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, MUDANYA İLÇESİ, BADEMLİ MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ BADEMLİ BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI
159 ADA 2 NOLU PARSELİN DOĞUSUNDAKİ ALAN İLE
2356 ADA 1 NOLU PARSELİN KUZEYDOĞUSUNDAKİ ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-

	Gülay BOZKURT A Grubu Şehir Plancısı KENTSEL PLANLAMA
KATIP ÜYE Volkan ÖZBEK KATİP ÜYE	Gülben EROL KATİP ÜYE
Mudanya Belediye Meclisi'nin 06/09/2024... tarih ve 194 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Mustafa Orkun GAZİOĞLU MECLİS 1. BAŞKAN VEKİLİ
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16/12/2024.. tarih ve 1306 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanmıştır.	T.C. Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı

İçindekiler

1. AMAÇ VE KAPSAM 3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER 3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU 4
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI 4
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI 6
2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI 6
2.4.1. Depremsellik 6
2.4.2. Jeolojik Yapı 7
2.4.3. Eğim Durumu 8
2.5. ARAZİ KULLANIMI 8
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ 9
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI 9
2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP 9
2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı 10
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 10
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 11
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ 11
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ 11
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER 11
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI 12

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan; 1/1000 Ölçekli Bademli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Mudanya İlçesi, Bademli Mahallesi, 159 ada 2 nolu parselin doğusunda planlanan trafo alanı ile 2356 ada 1 nolu parselin kuzeydoğusunda planlanan park alanını kapsamaktadır.

UEDAŞ tarafından hazırlanması talep edilen plan değişikliği ile bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanması amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanları Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa İli' nin Mudanya İlçesi'nde kalmaktadır. Bursa kenti yüzölçümü 10.886,38km² (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.

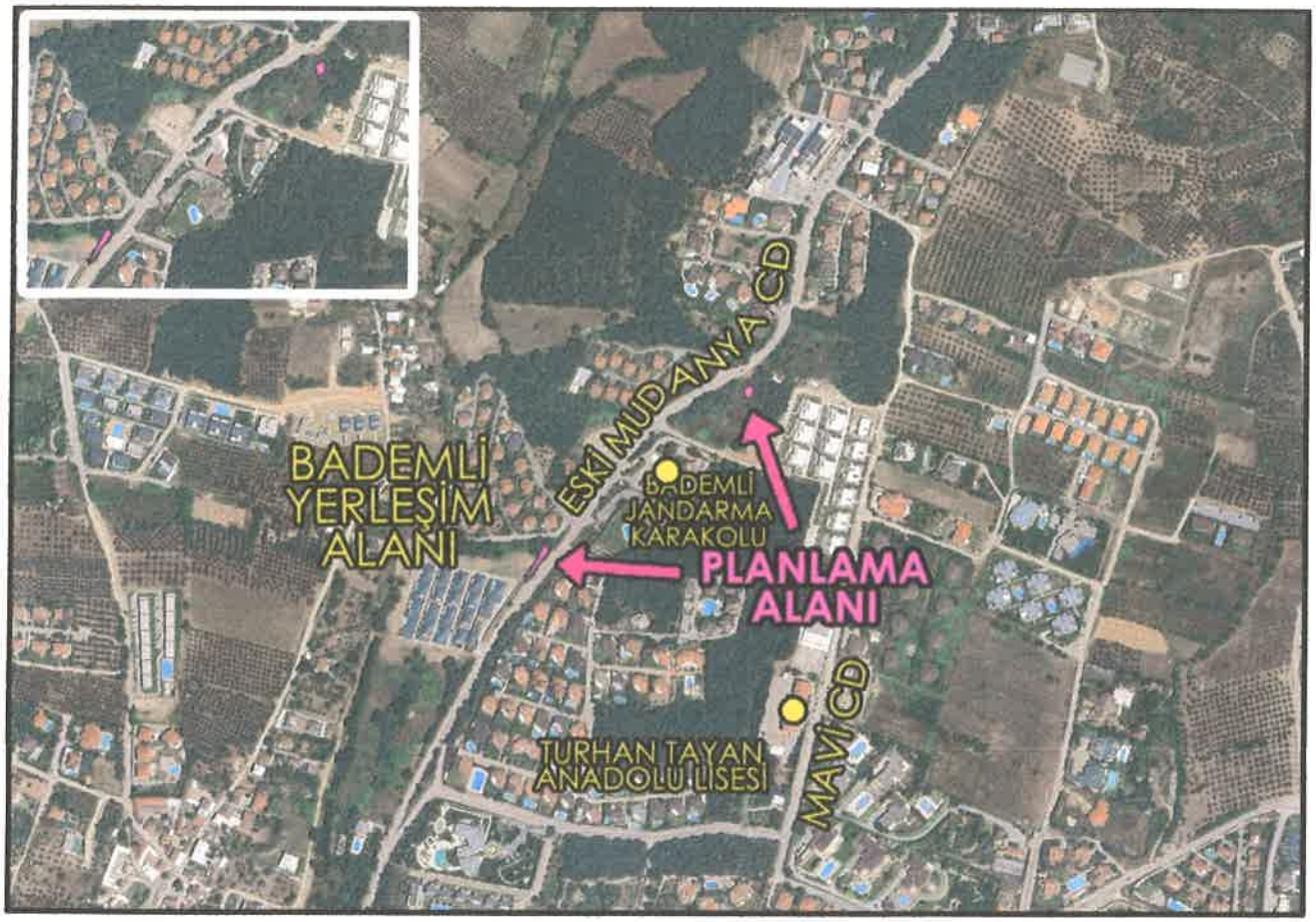


Bursa İli İdari Yapı

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı; Mudanya ilçe yerleşim merkezinin güneyinde, Bademli Mahallesi köy yerleşim alanının kuzeydoğusunda düşük yoğunluklu konut bölgesinde kalmaktadır. Mudanya ilçe merkezine yaklaşık 9km mesafededir. Trafo yapılan alan, güneybatısında yer alan Bademli Jandarma Karakolu'na yaklaşık 150m güneyindeki Turan Tayan Anadolu Lisesi'ne yaklaşık 360m mesafededir. Park yapılan alan ise güneydoğusunda yer alan Bademli Jandarma Karakolu'na yaklaşık 100m güneydoğusundaki Turan Tayan Anadolu Lisesi'ne yaklaşık 330m mesafededir

Söz konusu alanla; Eski Mudanya Caddesi'nden cephe almaktadır. Alanlara ulaşım, bu yol ile sağlanmaktadır.



Planlama Alanı Konumu

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2023 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam nüfusu 3.147.818 kişidir. Bu nüfus, 1.573.362 erkek ve 1.574.456 kadından oluşmaktadır. % 50,00'si erkek, % 50,00'si kadındır.

Mudanya İlçesi'nin nüfusu 2023 yılına göre 109.964 kişidir. Bu nüfusun 53.458'i erkek, 56.506'sı kadından oluşmaktadır.

Toplam nüfusun %48,61'ı erkek, %51,39'u kadındır.

Mudanya İlçesi 109.964 olan nüfusuyla Bursa ilinin nüfus bakımından altıncı büyük ilçesi olup il nüfusundaki oranı %3,5 civarındadır. Bursa ilinde nüfus büyüklüğü bakımından sırasıyla Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer, İnegöl, Gemlik ve Mudanya İlçeleri takip etmektedir.

Yıl	Mudanya Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	**109.964**	53.458	56.506
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
2011	**73.639**	36.276	37.363
2010	**71.671**	35.243	36.428

Planlama alanının yer aldığı Bademli Mahallesi'nin 2023 yılı nüfusu 1.276kişidir.

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.

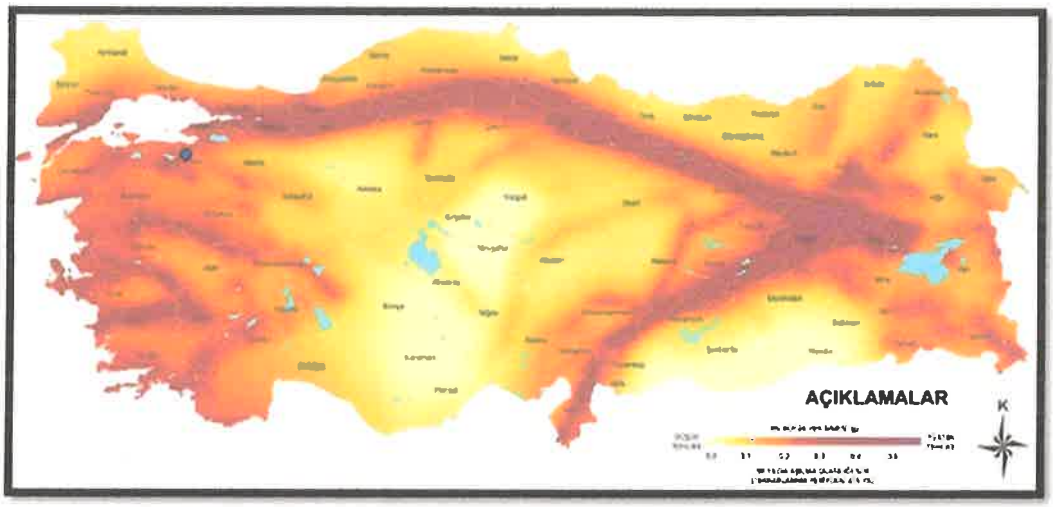
Mudanya'da sanayi pek gelişmemiştir. Büyük sanayi kuruluşları olarak Yazaki ve Pirelli fabrikaları ve yan sanayileri, 1991 yılında kurulan Küçük Sanayi Sitesi'nde çeşitli iş kollarında faaliyet gösteren kuruluşlar bulunmaktadır. Ayrıca ilçede büyüklü küçüklü zeytin işleme tesisleri mevcuttur.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama çalışması teknik alt yapı amaçlıdır.

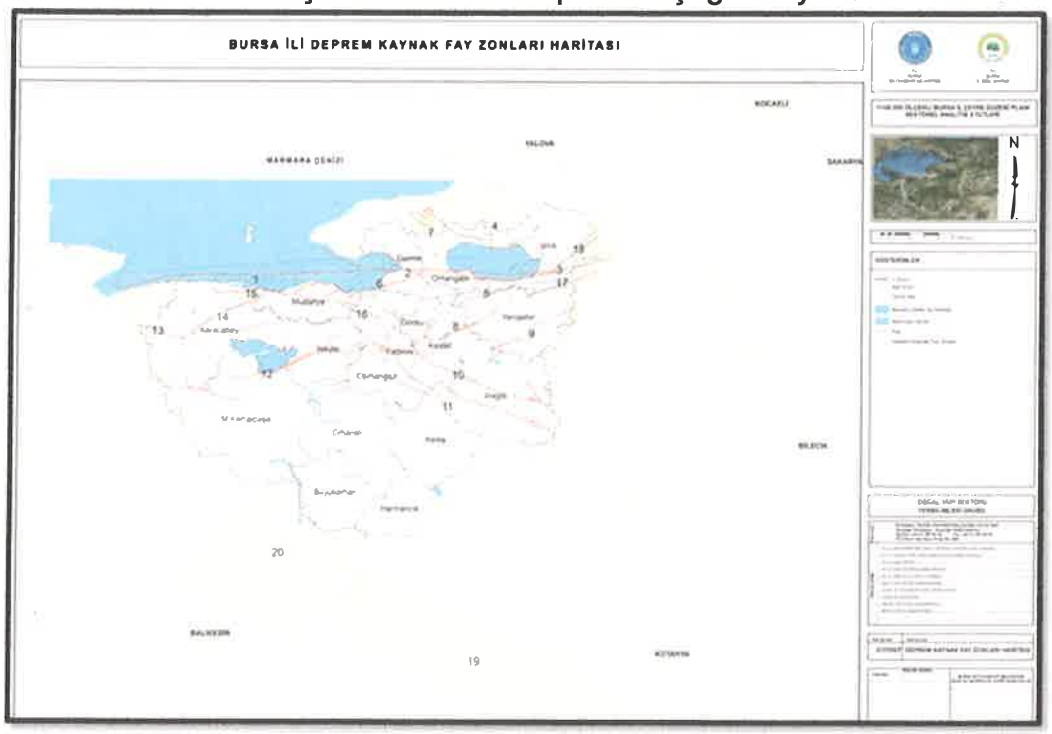
2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik



Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

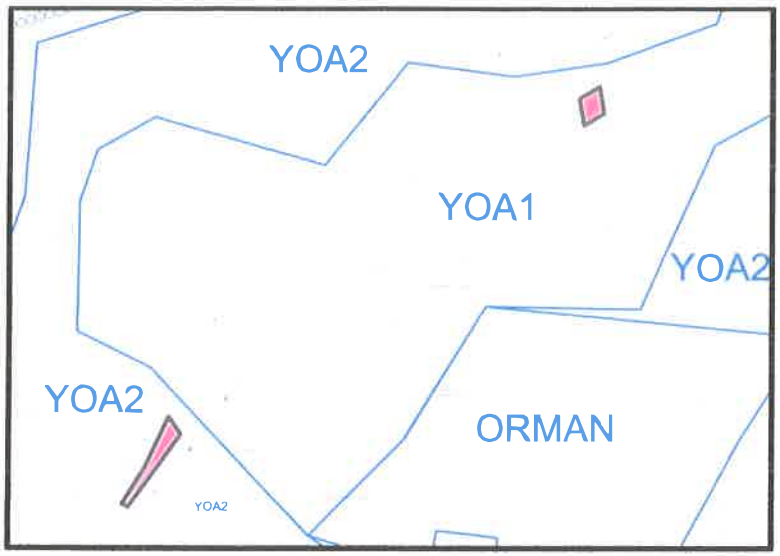
Bursa İli ülke sınırları içinde I. derece deprem kuşağında yer almaktadır.

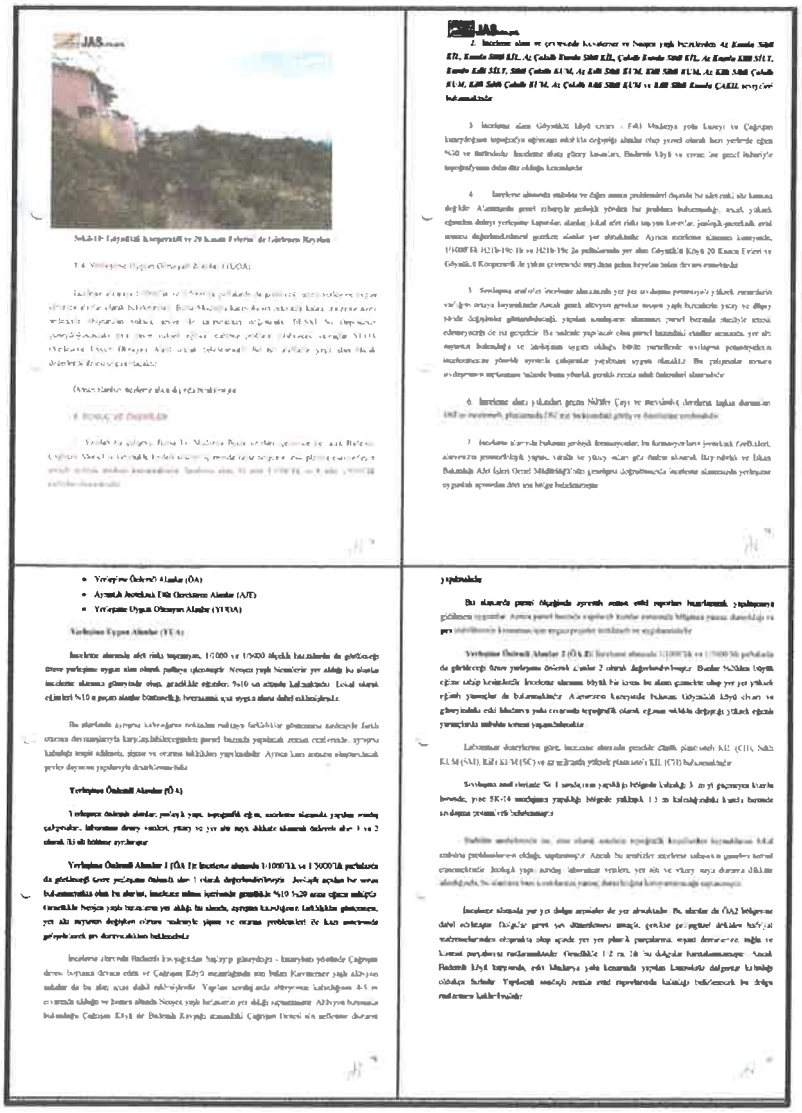


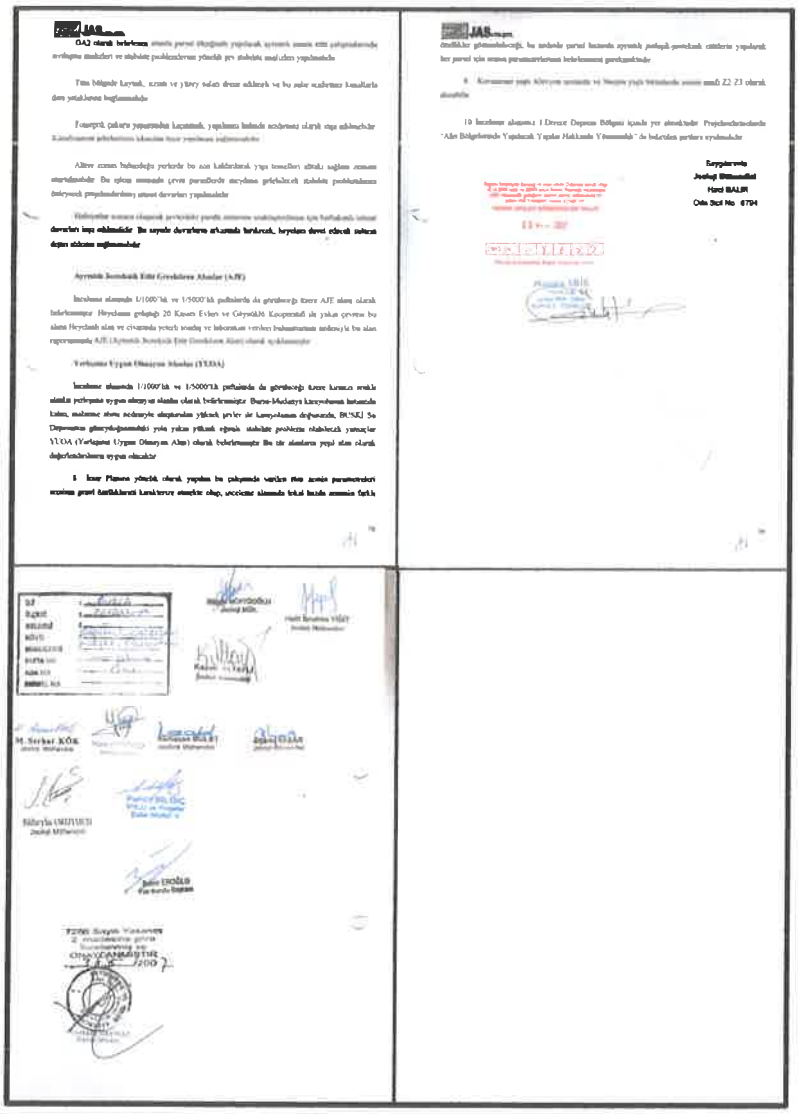
Bursa İli Deprem Kaynak Fay Zonları Haritası

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanı; Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Gn. Md.'nce 03/05/2007 tarihli Bademli-Çağrışan-Mürsel-Göynüklü İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nda; "Yerleşime Uygun Alanlar (YOA1)" olarak belirtilmiştir.







2.4.3. Eğim Durumu

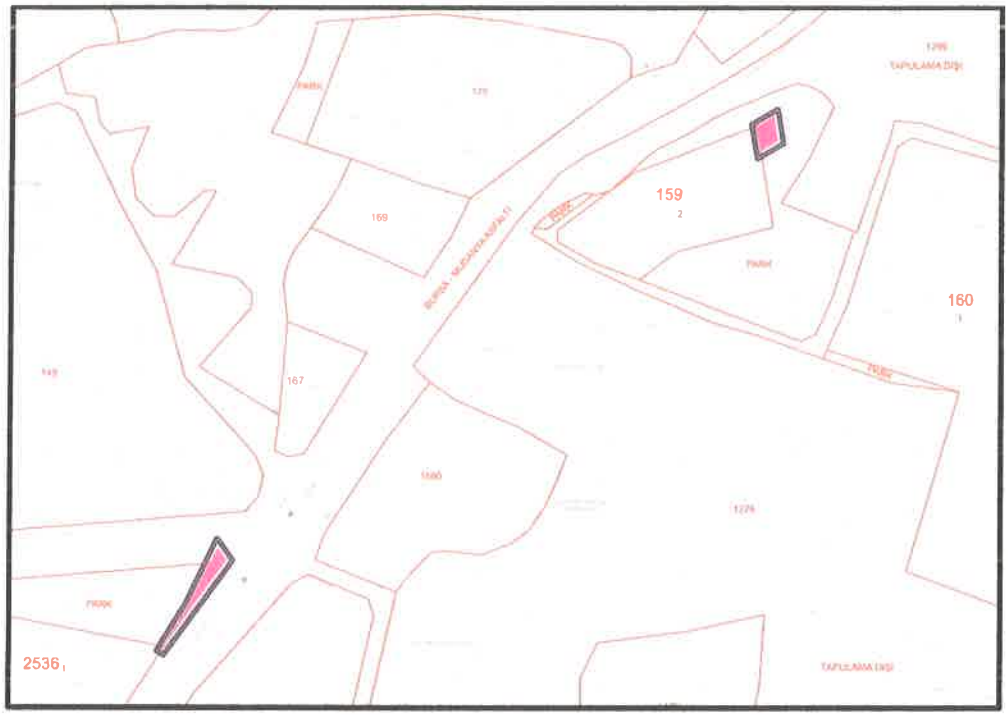
Planlanan alan, az eğimli bir bölgede kalmaktadır. Alanın eğimim doğudan batıya doğrudur.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlanan alanın üzeri boştur. Yakın çevresinde düşük yoğunluklu konut alanları ve orman alanı yer almaktadır.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliği yapılan alan kamu mülkiyetindedir.

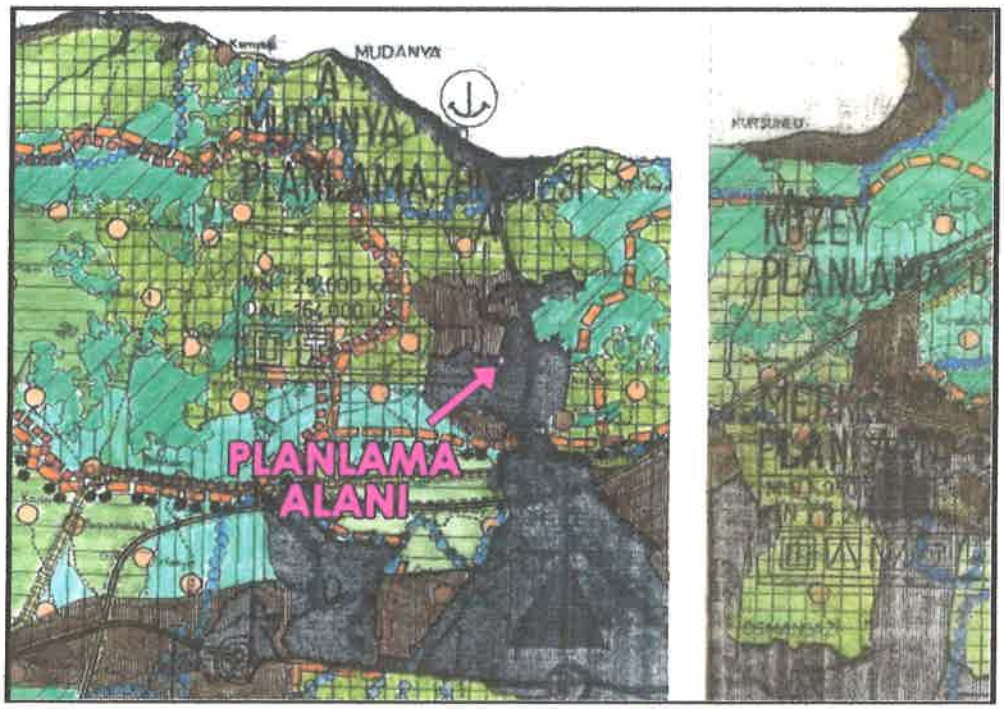


Planlama Alanının Mülkiyet Durumu

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

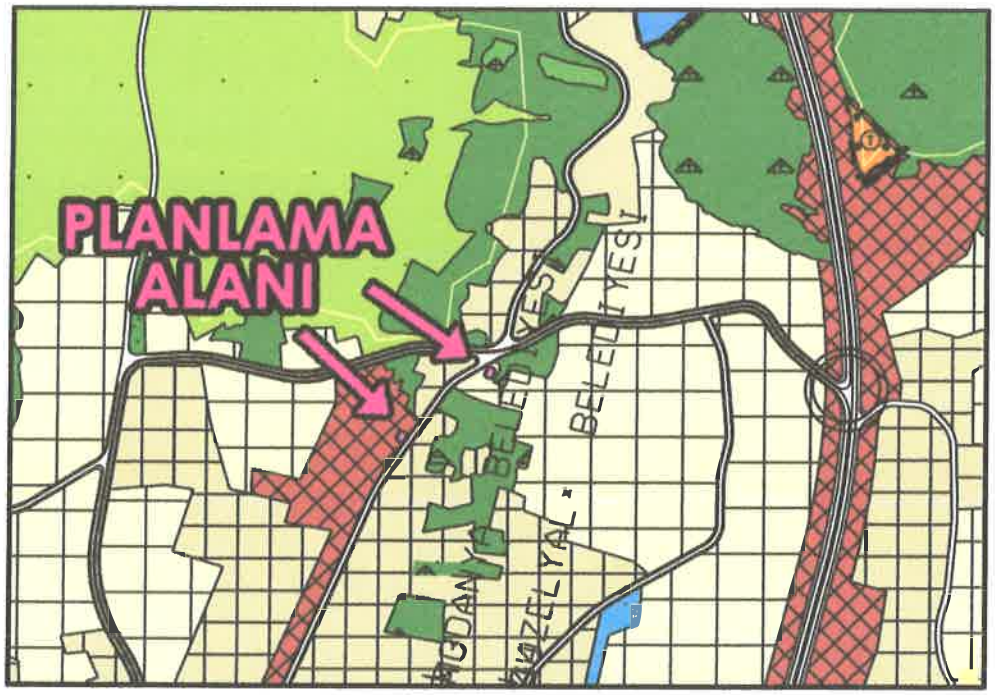
Planlama alanları, onaylı 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı'nda "*Mevcut Kentsel Yerleşim*"de kalmaktadır.



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

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

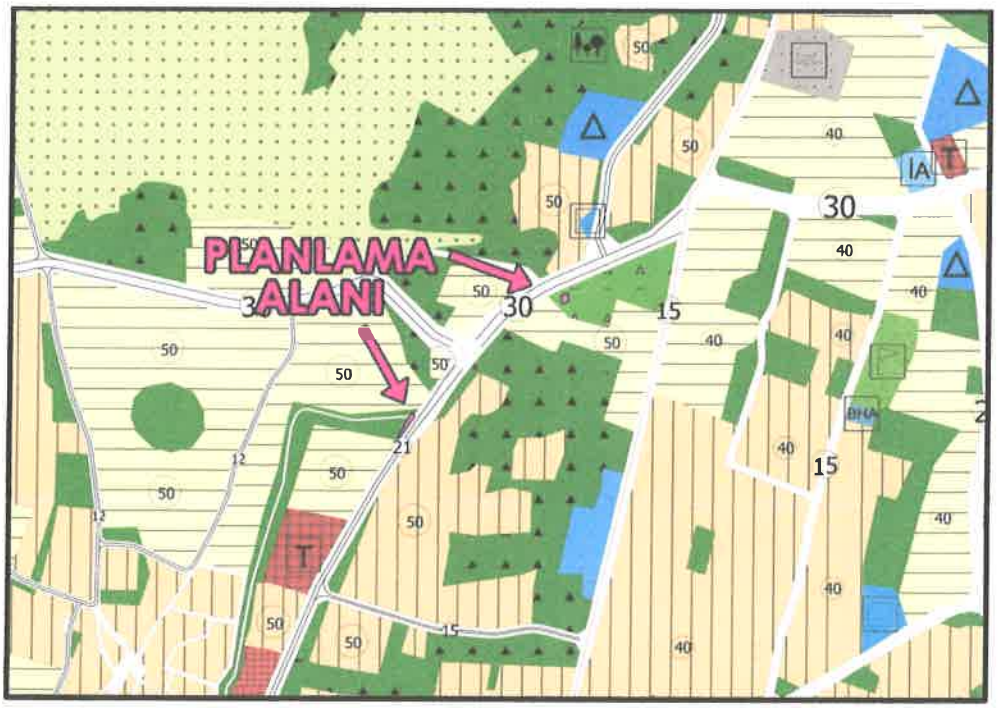
Planlama alanları, onaylı 1/25.000 Ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "*Çok Seyrek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı'nda*" ve "Ticaret Alanı"nda kalmaktadır.



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

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

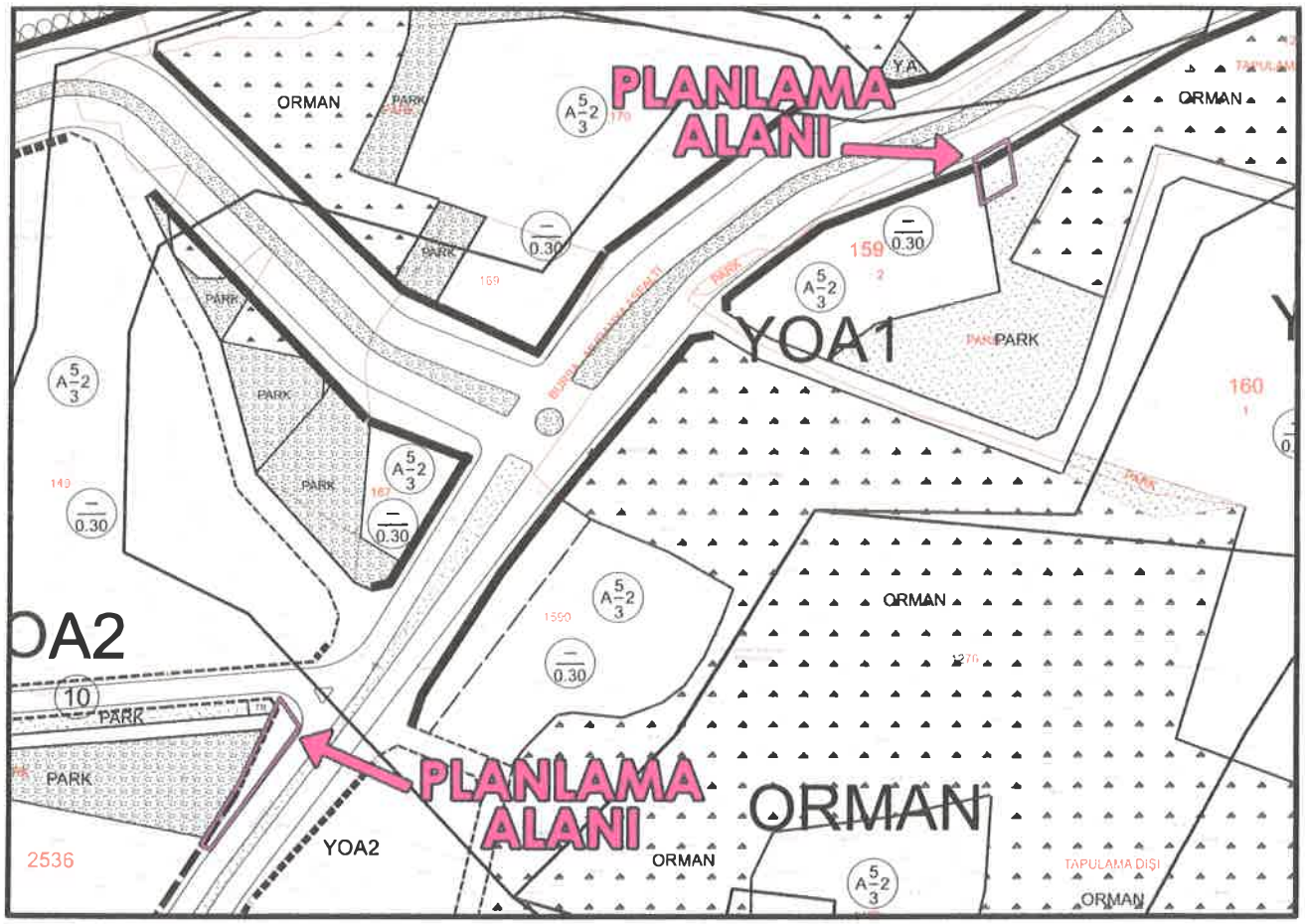
Planlama alanları, onaylı 1/5000 Ölçekli Mudanya Belediyesi Nazım İmar Planı'nda "*Orman Alanları'nda*" ve "Parklar ve Dinlenme Alanları" da kalmaktadır.



Planlama Alanının Mevcut 1/5000 Ölçekli Mudanya Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanları, onaylı 1/1000 Ölçekli Bademli Uygulama İmar Planı'nda *"Park Alanı"nda ve "Kaldırım Alanı"nda* kalmaktadır.



Planlama Alanının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

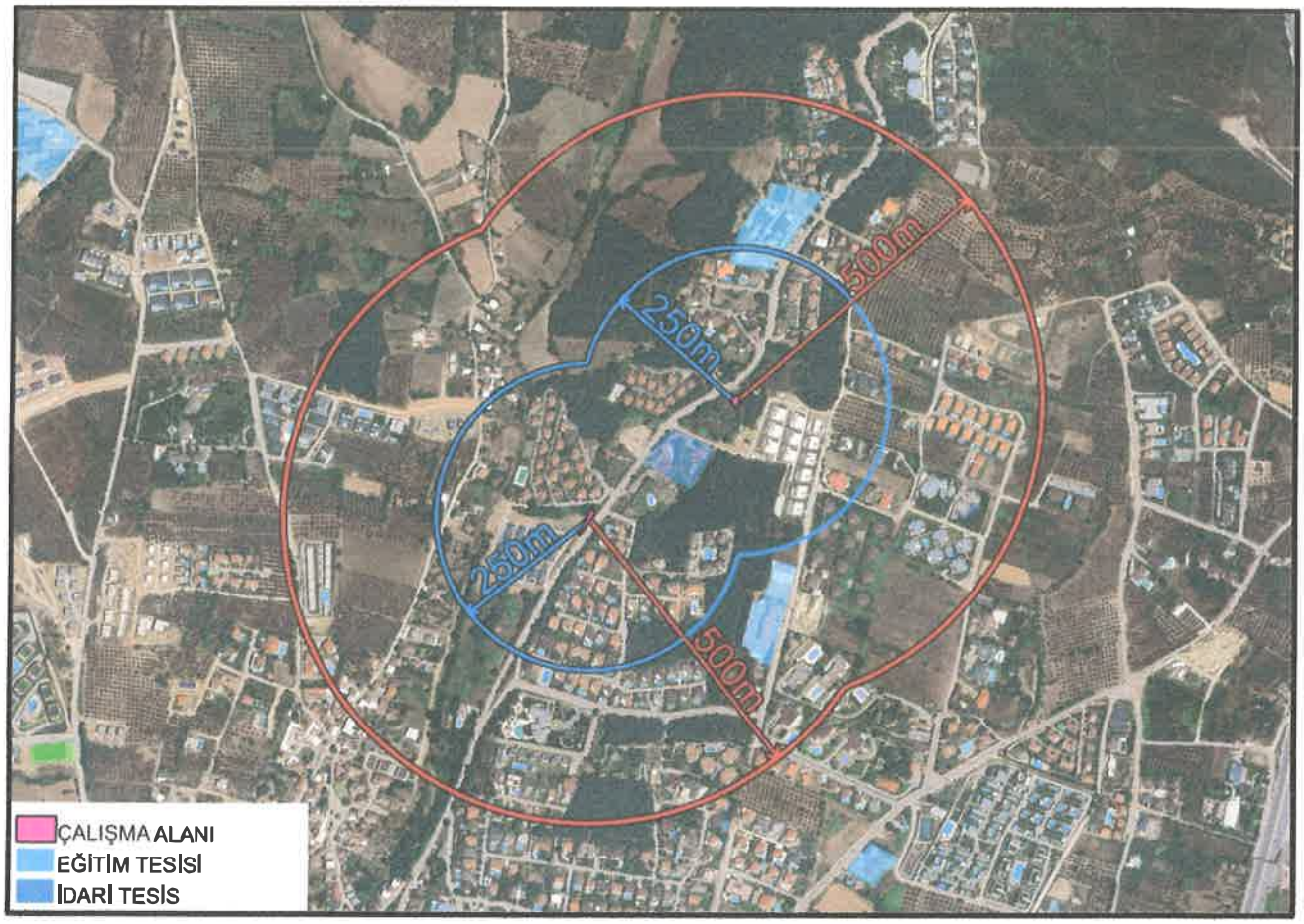
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

UEDAŞ'ın talebi üzerine bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanması için plan değişikliği hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanlarının çevresinde minimum 500m yürüme mesafesi içinde 1 adet idari tesis alanı, 2 adet eğitim tesisi yer almaktadır.

Yapılan plan değişikliği teknik ve sosyal altyapı amaçlıdır.



3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

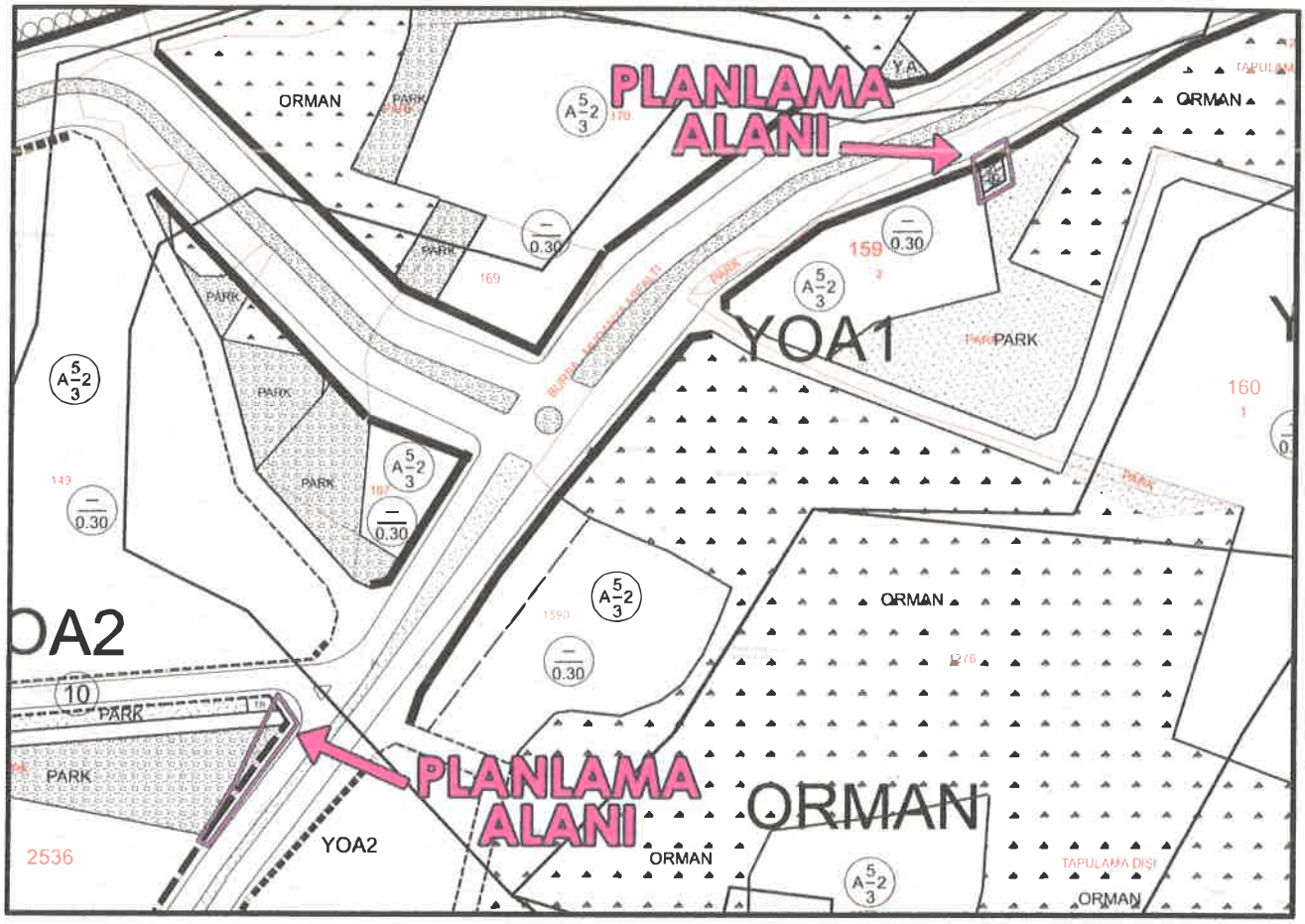
Hazırlanan 1/1000 ölçekli Bademli Uygulama İmar Planı değişikliği ile;

Bademli Mahallesi 159 ada 2 nolu parselin doğu bitişiğinde, park alanında 86m² yüzölçümünde 1 adet trafo alanı planlanmıştır. Planlanan trafo alanına kuzeyinde cephe aldığı yoldan 5m çekme mesafesi bırakılmıştır.

Azalan yeşil alana karşılık 2536 ada 1 nolu parselin kuzeyinde park alanına bitişik yol boşluğunda 86m²'lik yeşil alan ayrılarak park alanına ilave edilmiştir.

Alan Kullanım Tablosu

Alan Kullanımı	Mevcut Plan (m²)	Öneri Plan (m²)
Park Alanı	86	86
Trafo Alanı	--	86
Su Yüzeyi	--	23
Kaldırım Alanı	109	23
Toplam	**195**	**195**



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.