MUDANYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, MUDANYA İLÇESİ,

ÇAĞRIŞAN MAHALLESİ, 136-137-1715 NOLU PARSELLERE AİT;

1/1000 ÖLÇEKLİ ÇAĞRIŞAN-GÖYNÜKLÜ BÖLGESİ REVİZYON+İLAVE

(ÇAĞRIŞAN-GÖYNÜKLÜ-AYDINPINAR YERLEŞİM BÖLGELERİ DIŞINDA KALAN ALAN)

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: .....

Emine TEKİN A Grubu Şehir ve Bölge Plancısı Oda Sicil No: 12.99 Diş No: 17822-Y.Ö	KENTTASARIM ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ. Uluyol Cd.Sevil İpekten Plaza No:38 K.3 D:34 Tel:0224 252 85 70 - 71 Osmangazi / BURSA Uludağ V.D. 544 043 5091 Tic.Sic.No: 55719 KENTTASARIM ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ " A Grubu Şehir Planlama "
Volkan ÖZBEK KATİP ÜYE	Gülben EROL KATİP ÜYE
Mudanya Belediye Meclisi'nin 06/12/2024 Tarih ve 2024/290 Sayılı Kararı ile uygun bulunmuştur.	T.C. Deniz DALGIÇ Mudanya Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21/01/2025 Tarih ve 133 Sayılı Kararı ile onaylanmıştır.	T.C. Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İçindekiler

Şekiller Listesi 3
Haritalar Listesi 3
Tablolar Listesi 3
Fotoğraf Listesi 3
1. AMAÇ VE KAPSAM 4
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER 4
2.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANININ KONUMU 5
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI 6
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI 7
2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI 7
2.4.1. Depremsellik 7
2.4.2. Jeolojik Yapı 8
2.4.3. Morfolojik Yapı 11
2.5. ARAZİ KULLANIMI 11
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ 12
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI 12
2.7.1. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı 12
2.7.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 13
2.7.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 13
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ 14
3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ 14
3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI 15

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

Şekiller Listesi

Şekil 1: Planlama Alanının Kent Merkezine Göre Konumu 4
Şekil 2: Plan Değişikliğine Konu Alanların Uydu Görüntüleri 5
Şekil 3: Plan Değişikliğine Alanların Konumu ve Yakın Çevresi 5
Şekil 4: Plan Değişikliğine Konu Alanın Teknik Altyapı ve Donatı Durumu 7
Şekil 5: Onaylı Mudanya Planlama Bölgesi 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planı 12
Şekil 6: Onaylı 1/5000 Ölçekli Mudanya Nazım İmar Planı 13
Şekil 7: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 14
Şekil 8: 1/1000 Ölçekli Plan Değişikliği Önerisi 16

Haritalar Listesi

Harita 1: Bursa İli İdari Bölünüşü (İlçe Sınırlarına Göre) 4
Harita 2: Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası 8

Tablolar Listesi

Tablo 1:Bursa İli 2023 İlçe Nüfusları 6
Tablo 2: Mudanya İlçesine Ait Mahalle Nüfusları (2023) 6
Tablo 3: Arazi Kullanım Karşılaştırma Tablosu 15

Fotoğraf Listesi

Fotoğraf 1: Görünüm-1 11
Fotoğraf 2: Görünüm-2 12
Fotoğraf 3: Görünüm-3 12

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Bursa İli, Mudanya İlçesi, Çağrışan Mahallesi, 136-137-1715 Nolu Parsellerin bulunduğu alanı kapsamaktadır.

Onaylı Çağrışan-Göynüklü Bölgesi Revizyon+İlave (Çağrışan-Göynüklü Aydınpınar Yerleşim Bölgeleri Dışında Kalan Alan) Uygulama İmar Planında; 136 Nolu Parsel "Ayrık Düzen 2 Kat (A-2) KAKS=0.30 Konut Alanı, Ortaokul Alanı, Belediye Hizmet Alanı (İdari, Sosyal ve Kültürel Merkez ve Yol Alanları", 137 Nolu Parsel "Ayrık Düzen 2 Kat (A-2) KAKS=0.30 Konut Alanı, Ortaokul Alanı, Belediye Hizmet Alanı (İdari, Sosyal ve Kültürel Merkez, Park ve Yol Alanları", 1715 Nolu Parsel de "Ayrık Düzen 2 Kat (A-2) KAKS=0.30 Konut Alanı, Mezarlık Alanı, Park ve Yol Alanı" olarak planlanmıştır.

1715 Nolu Parsel maliki, parselinin bulunduğu alanın tamamının park ve ağaçlandırılacak alanda kalmasını talep ettiğinden, söz konusu bölgede imar adalarının yeniden düzenlenmesini talep etmiştir.

Söz konusu talep üzerine onaylı Çağrışan-Göynüklü Bölgesi Revizyon+İlave (Çağrışan-Göynüklü Aydınpınar Yerleşim Bölgeleri Dışında Kalan Alan) Uygulama İmar Planında teknik incelemelerde bulunularak, 136 ve 137 Nolu Parselleri de kapsayacak şekilde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliğine konu alan; Bursa İli sınırları içerisinde yer almakta olup, Bursa Türkiye'nin Kuzeybatısında Marmara Bölgesi'nin güneyinde yer alan bir kent merkezidir. Bursa 17 ilçeye sahip bir il merkezidir. Bursa'ya ait ilçeler sırasıyla Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Büyükorhan, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, Mustafa Kemalpaşa, Orhaneli, Orhangazi, Yenişehirdir.

Harita 1: Bursa İli İdari Bölünüşü (İlçe Sınırlarına Göre)



Şekil 1: Planlama Alanının Kent Merkezine Göre Konumu



Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

Plan değişikliğine konu alan; Bursa İli, Mudanya İlçesi kapsamında kalmakta olup Çağrışan Mahallesi biriminde yer almaktadır. Söz konusu alan Bursa Kent Merkezi'nin kuzeybatısında konumlanmış olup Bursa Kent Merkezi'ne yaklaşık olarak 17,5 km uzaklıktadır.

Şekil 2: Plan Değişikliğine Konu Alanların Uydu Görüntüleri



Plan değişikliğine konu alan Mudanya ilçe merkezine yaklaşık olarak 8 kilometre ve ilçe merkezinin güneydoğusunda konumlanmıştır.

2.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANININ KONUMU

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Çağrışan Mahallesi, 136-137-1715 Nolu Parsellerin bulunduğu alan; Bursa-Mudanya Yolunun yaklaşık 750 metre doğusunda, Anadolu Caddesi ile Seçtepe Caddesinin kesiştiği noktanın güneyinde konumlanmıştır.

Şekil 3: Plan Değişikliğine Alanların Konumu ve Yakın Çevresi



Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa gerek sanayi ve teknolojinin bir araya gelmesi gerek coğrafi konumu sebebiyle Türkiye ekonomisi açısından oldukça önemli bir yere sahiptir. Bursa sanayisi hem üreten hem de ürettiğini ihraç eden konumuyla Türkiye ekonomisinin önemli yapı taşlarından birini oluşturmaktadır.

Bursa, Türkiye'nin sanayide öncü şehirlerinden biri olarak karşımıza çıkmaktadır. Otomotiv ve tekstil sektörlerinin başı çektiği Bursa sanayisi üretim ve istihdam açısından üst sıralarda yer almaktadır. Yabancı sermayenin de yoğun rağbet gösterdiği şehirlerden biri Bursa İlidir. Kişi başına dış ticaret verileri değerlendirildiğinde Türkiye'de Kocaeli, İstanbul ve Ankara'dan sonra 4. sırada gelmektedir. Doğru politika ve stratejiler geliştirildiği sürece Bursa ekonomisinin gerek Türkiye gerek Dünya ekonomisinde giderek önemi artan bir konuma geleceğine ise şüphe yoktur.

Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa İl'ine ait bilgiler;

- Nüfus: 3.214.571 kişi
- Yüzölçümü: 10.886 km^2
- Türkiye'de Yüzölçümü bakımından sırası: 27
- Nüfus yoğunluğu (km^2 / nüfus): 280

Şeklindedir. (TUİK-ADNKS-2023)

Tablo 1:Bursa İli 2023 İlçe Nüfusları

İLÇELER	NÜFUS (Kişi)	İLÇE NÜFUS ORANI (%)
Osmangazi	885.273	27,54
Yıldırım	654.491	20,36
Nilüfer	543.934	16,92
İnegöl	299.203	9,30
Gemlik	122.171	3,81
Mudanya	109.964	3,42
Mustafakemalpaşa	103.944	3,23
Gürsu	103.770	3,23
Karacabey	85.765	2,67
Orhangazi	81.862	2,55
Kestel	75.954	2,36
Yenişehir	55.745	1,73
İznik	44.988	1,40
Orhaneli	19.527	0,61
Keles	11.321	0,35
Büyükorhan	10.325	0,32
Harmancık	6.334	0,20
Toplam	**3.214.571**	**100,00**

Bursa İli'nin kuzeybatısında yer alan Mudanya İlçesi'ne ait bilgiler;

- Nüfus: 109.964 kişi (2023)
- Yüzölçümü: 333.7 km^2
- Nüfus Yoğunluğu: 292,57 kişi/km^2

Şeklindedir. (TÜİK)

Tablo 2: Mudanya İlçesine Ait Mahalle Nüfusları (2023)

MAHALLELER	NÜFUSLAR (kişi)	MAHALLELER	NÜFUSLAR (kişi)
Halitpaşa Mahallesi	16.546	Dereköy Mahallesi	530
Güzelyalı-Eğitim Mahallesi	13.223	Mirzaoba Mahallesi	512
Güzelyalı-Siteler Mahallesi	10.672	Dedeköy Mahallesi	496
Güzelyalı-Yalı Mahallesi	8.384	Akköy Mahallesi	471
Yeni Mahalle	8.096	Yalıçiftlik Mahallesi	430
Ömerbey Mahallesi	7.899	Işıklı Mahallesi	423
Güzelyalı-Burgaz Mahallesi	7.499	Çekrice Mahallesi	416

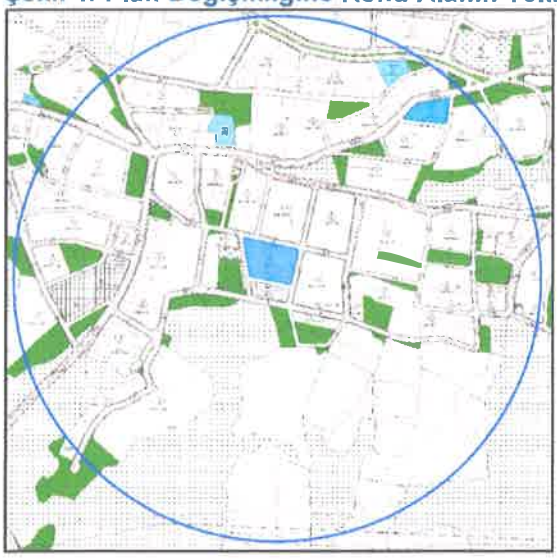
Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

Bademli Mahallesi	5.130	Balabancık Mahallesi	398
Şükrüçavuş Mahallesi	3.959	Eğerce Mahallesi	390
Hasanbey Mahallesi	3.943	Yörükyenicesi Mahallesi	381
Çağrışan Mahallesi	3.878	İpekyayla Mahallesi	369
Mürsel Mahallesi	2.200	Hançerli Mahallesi	352
Göynüklü Mahallesi	1.598	Kaymakoba Mahallesi	332
Tirilye Mahallesi	1.413	Çayönü Mahallesi	279
Hasköy Mahallesi	1.249	Söğütpınar Mahallesi	276
Ülkü Mahallesi	1.070	Küçükyenice Mahallesi	258
Esence Mahallesi	1.041	Evciler Mahallesi	205
Aydınpınar Mahallesi	1.039	Orhaniye Mahallesi	203
Kumyaka Mahallesi	709	Çınarlı Mahallesi	192
Çepni Mahallesi	666	Yaylacık Mahallesi	146
Mütareke Mahallesi	641	Çamlık Mahallesi	107
Mesudiye Mahallesi	598	Yaman Mahallesi	113
Altıntaş Mahallesi	568	Emiryerleryenicesi Mah.	100
Yörükali Mahallesi	564	**TOPLAM**	**109.964**

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu alan ve yakın çevresine 500 m yarıçaplı daire atayarak plan değişikliğine konu alanın yakın çevresindeki Kentsel, Teknik Sosyal Altyapı Alanları tespit edilmiştir.

Şekil 4: Plan Değişikliğine Konu Alanın Teknik Altyapı ve Donatı Durumu



Yapılan durum tespitine göre, plan değişikliğine konu alan ve yakın çevresindeki teknik altyapı alanı çapı Ortaokul Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Sağlık Tesisi Alanı, Cami ve Park Alanları gibi kullanımları kapsamaktadır.

2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

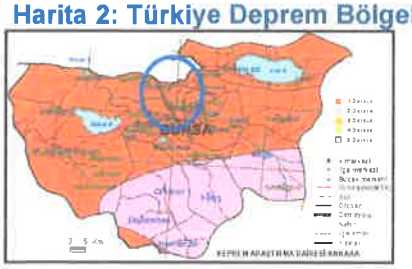
2.4.1.Depremsellik

Çalışma alanı ve çevresi aktif tektonik bölgelere yakınlığından dolayı her zaman yüksek deprem riski içermektedir. T.C Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına (1996) göre birinci derece deprem bölgesi içinde kalan Bursa ve çevresinde konut ve sanayi yatırımlarının (şehirleşmenin) deprem sırasında sorunlar yaratacak Kuvaterner ve Neojen yaşlı tortul havzalar üzerinde hızla arttığı görülmektedir. Geniş bir alanı kaplayan ve kalınlığı yer yer 250 m' yi bulan Kuvaterner tortullarında Bursa ovasında yapıların giderek yükselmesi ve yapı yoğunluğunun artması nedeniyle olası bir büyük depremin kusurlu yapılarda yaratacağı hasarın ve kaybın büyük boyutlara varabileceği tahmin edilmektedir. Son 20 yıllık deprem verilerine göre

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

araştırıcılar tarafından yapılan hesaplamalarda Bursa ve çevresini etkileyecek bir büyük depremin sağlam zeminde 0.43 g büyüklüğünde bir yatay ivme oluşturacağını göstermektedir. Bursa ili ve çevresi tarihsel ve güncel olarak yüksek deprem etkinliği gösteren bir jeofizik kimliğe sahip bulunmaktadır.

Harita 2: Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası



Bursa ve çevresini etkileyen fay sistemlerinin başında Kuzey Anadolu Fayının Güney Kolu ve Bursa Gönen Çöküntü Alanı gelmektedir.

2.4.2.Jeolojik Yapı

Plan değişikliğine konu alanı kapsayan Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 03.05.2007 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporu kapsamında kalmaktadır.

Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 03.05.2007 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporuna göre plan değişikliğine konu alanlar yerleşime uygunluk açısından "Yerleşim Önlemli Alanlar 1 (YÖA1)" olarak değerlendirilmiştir.

Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 03.05.2007 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporunun Sonuç ve Öneriler Bölümü;

1. *Yapılan bu çalışma; Bursa İli, Mudanya İlçesi sınırları içerisinde yer alan Bademli, Çağrışan, 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.*

2. *İnceleme Alanı ve çevresinde Kuvaterner ve Neojen yaşlı birimden* ***Az Kumlu Siltli KİL, Kumlu Siltli KİL, Az Çakıllı 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 Çağrışan kuzeydoğusu topografya eğiminin sıklıkla değiştiği alanlar olup yersel olarak bazı yerlerde eğim %30 ve üstündedir. İnceleme alanı güney kısımları, Bademli köyü ve civarı ise genel itibariyle topografyanın 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 yerleşim 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 paftasında 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 etütler sırasında, yer altı*

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

suyunun bulunduğu ve litolojinin uygun olduğu bütün parsellerde sıvılaşma potansiyelinin incelenmesine yönelik ayrıntılı çalışmalar yapılması uygun olacaktır. Bu çalışmalar sonucu sıvılaşma 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 fosmasyonların jeoteknik özellikleri, alanımızın jeomorfolojik yapısı, yer altı 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.*

Yerleşime Uygun Alanlar (YUA)

Yerleşime Önlemli Alanlar (YÖA)

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 edilmiştir.

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

Yerleşime Önlemli Alanlar (YÖA)

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

Yerleşime Önlemli Alanlar 1 (ÖA 1): *İnceleme alanında 1/1000'lik ve 1/5000'lik paftalarda da görüleceği üzere yerleşime önlemli 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 duyarsızlıkları beklenebilir.*

İnceleme alanında Bademli kavşağından başlayıp güneydoğu-kuzeybatı yönünde Çağrışan deresi boyunca devam eden ve Çağrışan Köyü mezarlığında son bulan Kuvaterner yaşlı alüvyon sahalarda 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 Çağrışan Köyü ile Bademli Kavşağı arasındaki Çağrışan Deresi'nin sellenme durumu 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 duyarlılığı ve şev stabilitesinin korunması için uygun projeler üretilmeli ve uygulanmalıdır.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

Yerleşime Önlemli Alanlar 2 (ÖA 2): *İnceleme alanında 1/1000'lik ve 1/5000'lik paftalarda da görüleceği üzere yerleşime önlemli alan 2 olarak değerlendirilmiştir. Bunlar %20'den 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 civarındaki topografik 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, SK-14 sondajının yapıldığı bölgede yaklaşık 1.5 m kalınlığındaki kumlu birimde sıvılaşma potansiyeli belirlenmiştir.

Stabilite analizlerinde ise, esas olarak arazinin topografik 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 duyarlılığını koruyamayacağı saptanmıştır.

İnceleme alanında yer yer dolgu zeminler de yer almaktadır. Bu alanlarda ÖA2 bölgesine dahil edilmiştir. dolgular gerek şev düzenlemesi amaçlı, gerekse gelişgüzel 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 kaçınmalı, 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. Heyelan 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,

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

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 alanımızda 1. Derece Deprem Bölgesi içinde yer almaktadır. Projelendirmede "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik"de belirtilen şartlara uyulmalıdır.*

Şeklindedir.

2.4.3.Morfolojik Yapı

İnceleme alanının güneydoğusunda Bursa, doğusunda Kurşunlu-Güzelyalı ve batısında Trilye (Zeytinbağ) – Sığikköy bulunmaktadır. Ulaşım her üç yönden de karayolu ile sağlanmaktadır. Ayrıca ilçe merkezinden her gün İstanbul'a deniz otobüsü seferleri bulunmaktadır. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve yağışlıdır. Ortalama yıllık yağış 700 mm civarındadır. En fazla yağış Aralık ayında olup 100 mm dir. En az yağış alan ay 35 mm ile Ağustos ayıdır. Yıllık ortalama sıcaklık 14 °C' dir. En sıcak ay 23 °C ile Temmuz ve Ağustos aylarıdır. Çalışma alanının yüksekliklerini, İznik Gölü' nün güneyinde bulunana Avdan Dağı' nın batıya doğru, kıyı şeridine paralel uzantısı olan, Mudanya Dağları' nın kuzey etekleri oluşturmaktadır. İnceleme alanındaki düzlükleri ise kıyı şeridine paralel olarak uzanan kıyı düzlüğüdür.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu alanın 1715 Nolu Parselin olduğu bölgedeki alan kuzey yönünde 256 metre başlayan kot, güney yönünde 245 metre kotuna gerilemekte, plan değişikliği alan sınırı içerisinde kalan diğer alan ise kuzeybatı yönünde 242 metre kotunda başlayıp, güneybatı yönünde 259 metre kotuna yükselmektedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama Değişikliğine konu alanda mevcut arazi kullanımları bölgeye ait uydu görüntüsüne bakıldığında herhangi bir yapılaşmanın bulunmadığı, ancak 1715 Nolu Parselin kuzey yönünde Mezarlık Alanı bulunduğu tespit edilmiştir.

Fotoğraf 1: Görünüm-1



Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

Fotoğraf 2: Görünüm-2



Fotoğraf 3: Görünüm-3



2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Çağrışan Mahallesi, 136-137-1715 Nolu Parseller özel mülkiyete konu alanlardır.

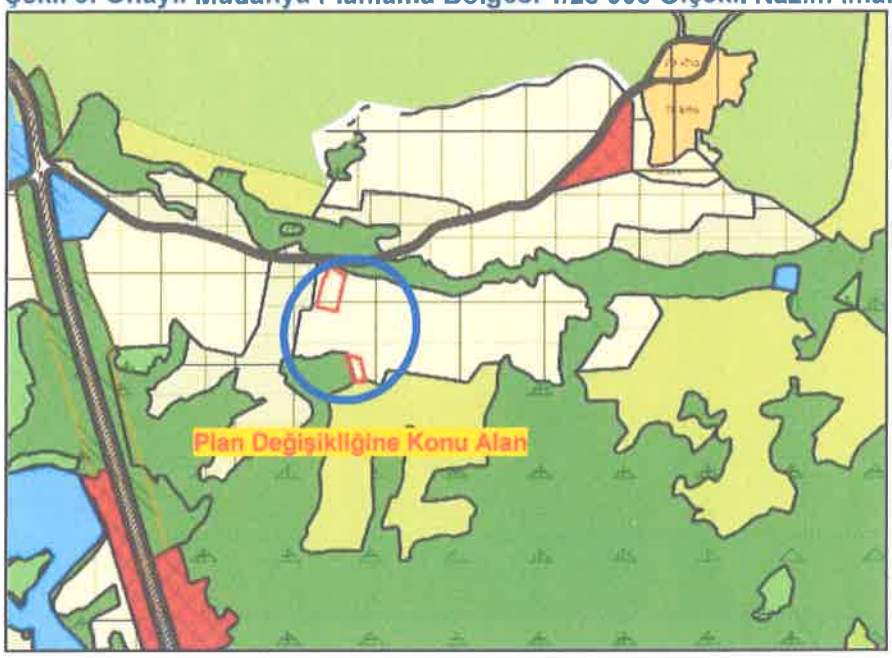
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu Mudanya İlçesi, Çağrışan Mahallesi, 136-137-1715 Nolu Parseller; onaylı Mudanya Planlama Bölgesi 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Mudanya Planlama Bölgesi 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planında; plan değişikliğine konu alanlar "Çok Seyrek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" olarak planlanmıştır.

Şekil 5: Onaylı Mudanya Planlama Bölgesi 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planı



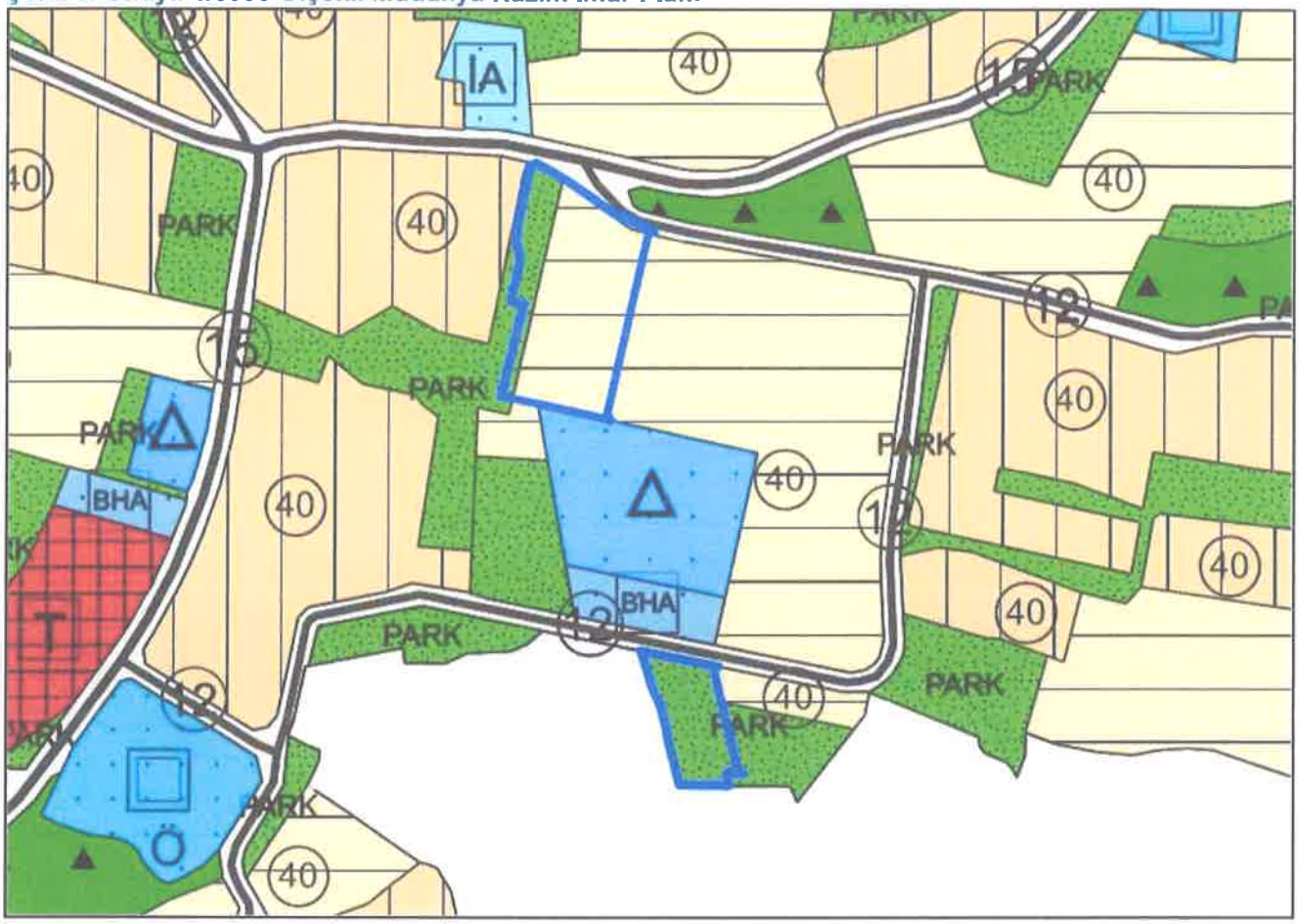
Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

2.7.2.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu Mudanya İlçesi, Çağrışan Mahallesi, 136-137-1715 Nolu Parseller; onaylı 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planında; plan değişikliğine konu alan "Seyrek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı (40 Kişi/Ha) ile Park ve Yeşil Alan" olarak planlanmıştır.

Şekil 6: Onaylı 1/5000 Ölçekli Mudanya Nazım İmar Planı



2.7.3.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Çağrışan Mahallesi, 136-137-1715 Nolu Parseller; onaylı 1/1000 Ölçekli Çağrışan-Göynüklü Bölgesi Revizyon+İlave (Çağrışan-Göynüklü Aydınpınar Yerleşim Bölgeleri Dışında Kalan Alan) Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

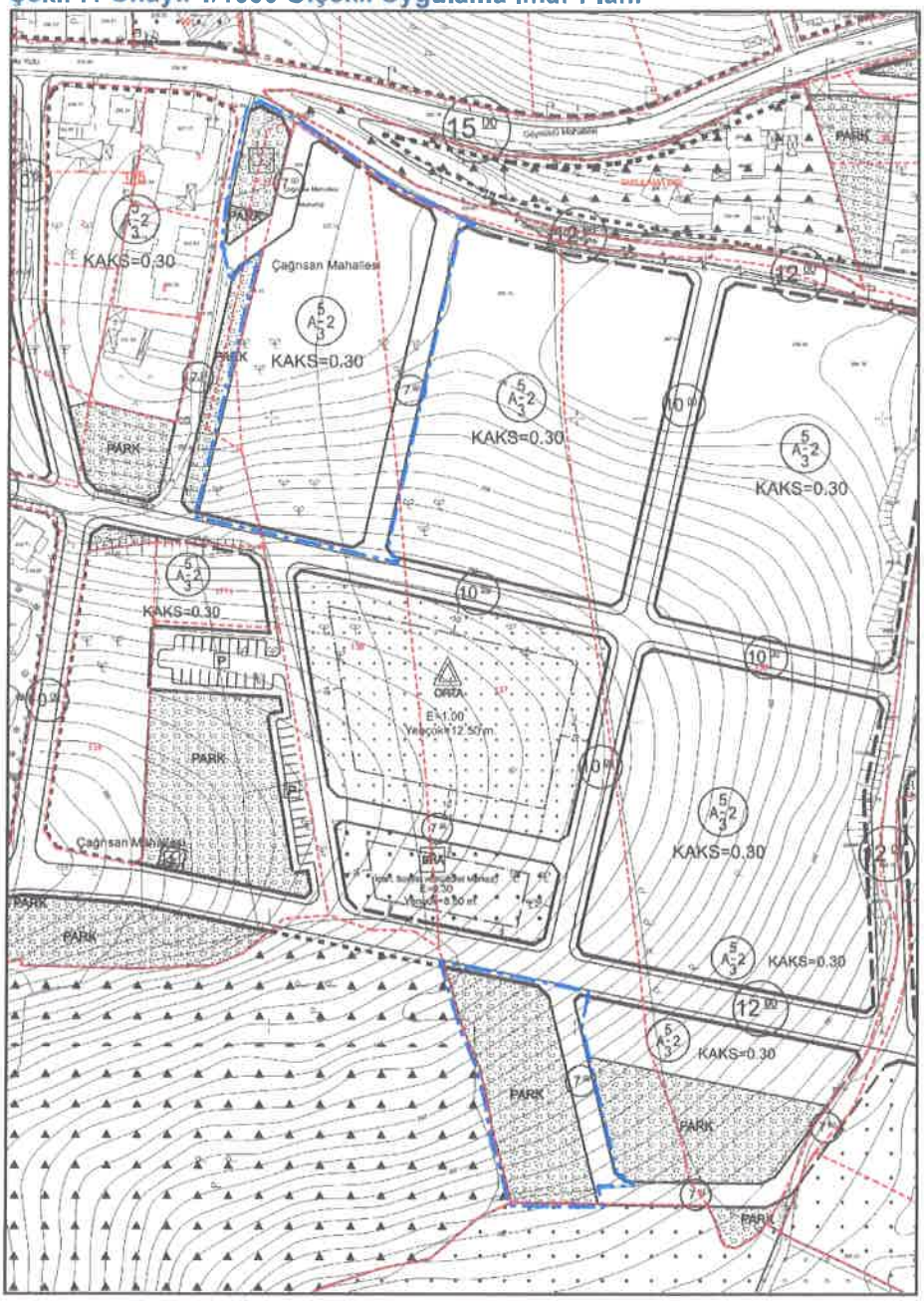
Onaylı 1/1000 Ölçekli Çağrışan-Göynüklü Bölgesi Revizyon+İlave (Çağrışan-Göynüklü Aydınpınar Yerleşim Bölgeleri Dışında Kalan Alan) Uygulama İmar Planında;

- 136 Nolu Parsel "Ayrık Düzen 2 Kat (A-2) KAKS=0.30 Konut Alanı, Ortaokul Alanı, Belediye Hizmet Alanı (İdari, Sosyal ve Kültürel Merkez ve Yol Alanları",
- 137 Nolu Parsel "Ayrık Düzen 2 Kat (A-2) KAKS=0.30 Konut Alanı, Ortaokul Alanı, Belediye Hizmet Alanı (İdari, Sosyal ve Kültürel Merkez, Park ve Yol Alanları",
- 1715 Nolu Parsel de "Ayrık Düzen 2 Kat (A-2) KAKS=0.30 Konut Alanı, Mezarlık Alanı, Park ve Yol Alanı"

Olarak planlanmıştır.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

Şekil 7: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Çağrışan Mahallesi, 1715 Nolu Parsel maliki, parselinin bulunduğu alanın tamamının park ve ağaçlandırılacak alanda kalmasını talep ettiğinden, söz konusu bölgede imar adalarının yeniden düzenlenmesini talep etmiştir.

Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Teknik incelemeler neticesinde;

- Onaylı 1/1000 Ölçekli Çağrışan-Göynüklü Bölgesi Revizyon+İlave (Çağrışan-Göynüklü Aydınpınar Yerleşim Bölgeleri Dışında Kalan Alan) Uygulama İmar Planında;

136 Nolu Parsel "Ayrık Düzen 2 Kat (A-2) KAKS=0.30 Konut Alanı, Ortaokul Alanı, Belediye Hizmet Alanı (İdari, Sosyal ve Kültürel Merkez ve Yol Alanları",

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

137 Nolu Parsel "Ayrık Düzen 2 Kat (A-2) KAKS=0.30 Konut Alanı, Ortaokul Alanı, Belediye Hizmet Alanı (İdari, Sosyal ve Kültürel Merkez, Park ve Yol Alanları",

1715 Nolu Parsel de "Ayrık Düzen 2 Kat (A-2) KAKS=0.30 Konut Alanı, Mezarlık Alanı, Park ve Yol Alanı"

Olarak planlanmış olduğu,

- 137 Nolu Parselin Zeytinlik Alanı olarak planlı kısmında ifrazının mümkün olmadığı, dolayısı ile bu yolun yeniden düzenlenmesi gerektiği,

- 137 Nolu Parselin batısındaki Orman Alanında güneybatı yönünde mevcut orman yolunun kapanmaması ve acil durumlarda ulaşılabilirliğin olması açısından dönüş kurbu oluşturulması gerektiği,

Tespit olunmuştur.

Söz konusu alana ilişkin parseller maliklerinin talebi, yapılan teknik incelemeler neticesinde 1/1000 Ölçekli Çağrışan-Göynüklü Bölgesi Revizyon+İlave (Çağrışan-Göynüklü Aydınpınar Yerleşim Bölgeleri Dışında Kalan Alan) Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Çağrışan Mahallesi, 136-137-1715 Nolu Parsellerin bulunduğu bölgede imar adalarının yeniden düzenlenmesine yönelik olarak 1/1000 Ölçekli Çağrışan-Göynüklü Bölgesi Revizyon+İlave (Çağrışan-Göynüklü Aydınpınar Yerleşim Bölgeleri Dışında Kalan Alan) Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği önerisinde;

- 1715 Nolu Parselin tamamı Park Alanı ve Ağaçlandırılacak Alanda kalacak şekilde 136 Nolu Parsel ile 1715 Nolu Parsel arasında 7 metre en kesitli yaya yolu planlanmıştır. 136 Nolu Parsel ile 137 Nolu Parsel arasında planlı olan 7 metre en kesitli Yaya Yolu kaldırılarak Konut Alanına dahil edilmiştir.

- 137 Nolu Parselin batısındaki Orman Alanında güneybatı yönünde mevcut orman yolunun kapanmaması ve acil durumlarda ulaşılabilirliğin olması açısından ve Zeytinlik Alanı olarak planlı kısmında yol alanının Zeytinlik Alanı doğrultusunda devam etmediğinden ifrazının gerçekleştirilebilmesi için dönüş kurbu ile yol alanı yeniden düzenlenmiştir.

- Söz konusu bölgede yapılan düzenlemeler ile Park Alanı ve Yol Alanında alan büyüklüklerinde herhangi bir değişiklik yapılmadan, bölgedeki terk oranı da sabit tutularak, bölgeye 433,90 m² büyüklüğünde Belediye Hizmet Alanı (İdari, Sosyal ve Kültürel Merkez) önerilmiş olup, yoldan 5 metre ve diğer yönlerden 3'er metre olacak şekilde, plan genelinde Belediye Hizmet Alanlarındaki yapılanma koşulları da dikkate alınarak Emsal E=0.30, Bina Yüksekliği Yençok=8.50 metre olarak düzenlenmiştir.

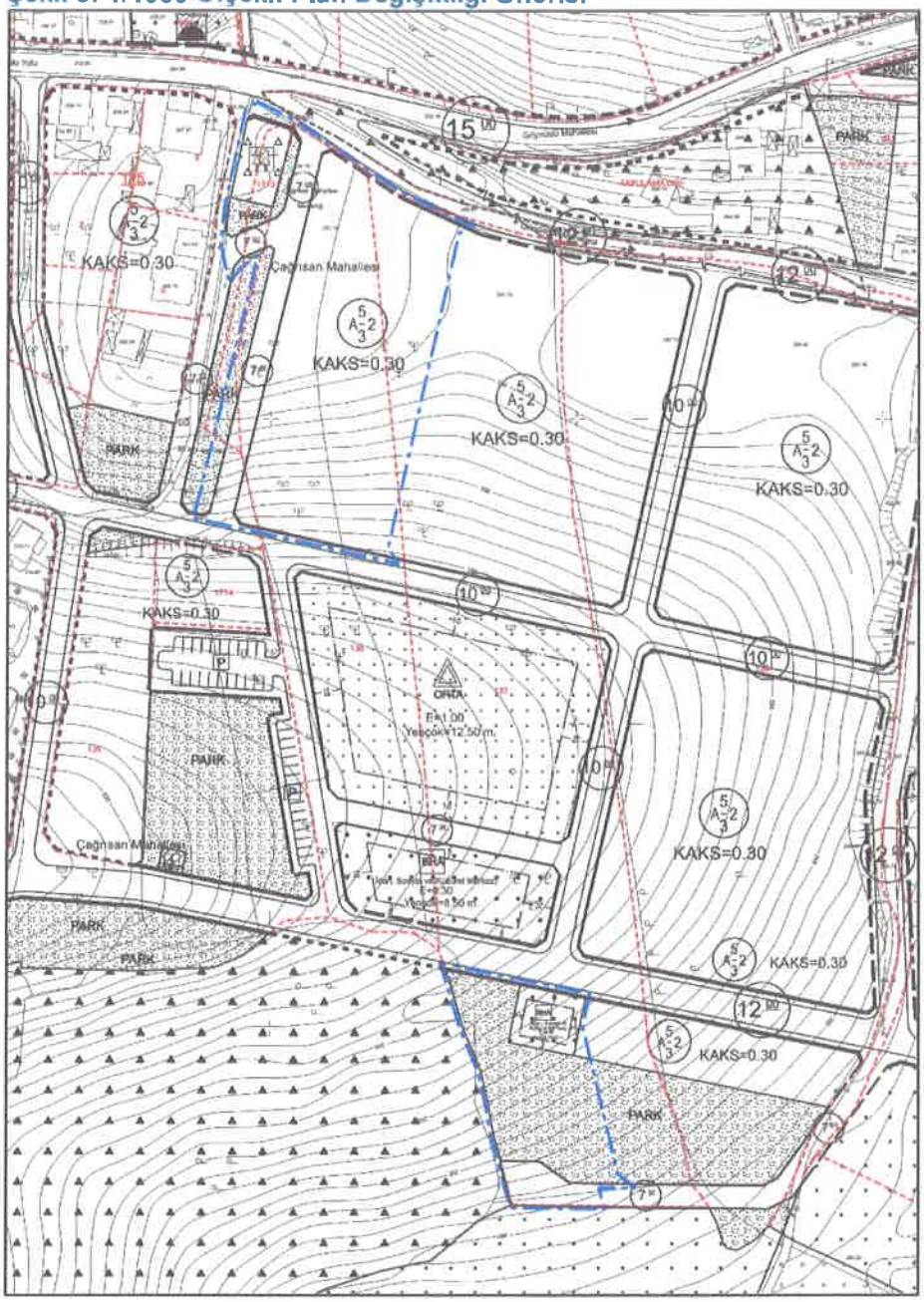
Tablo 3: Arazi Kullanım Karşılaştırma Tablosu

Kullanımlar	Mer'i Plan (m²)	Plan Değişikliği (m²)	Değişen Alan (m²)
Konut Alanı	6.424,49	6.004,82	-419,67
Belediye Hizmet Alanı	0,00	433,90	+433,90
Park	2.538,63	2.538,63	0,00
Ağaçlandırılacak Alan	0,00	419,67	+419,67
Mezarlık	433,90	0,00	-433,90
Yol Alanı	1.425,38	1.425,38	0,00
Plan Değişikliği Alanı	**10.822,47**	**10.822,47**	**0,00**

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

Plan değişikliği önerisi, söz konusu parsel maliklerinin talepleri ve teknik incelemeler neticesinde imar adaları yeniden düzenlenmiş olup, plan genelinde konut alanının azaltılması ile nüfus ve yapı yoğunluğunu azaltıcı nitelikte olduğu, plan genelinde kentsel, sosyal teknik altyapı alanı dengesini koruyucu nitelikte olduğundan, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri ile şehir planlama ilke ve esaslarına uygundur.

Şekil 8: 1/1000 Ölçekli Plan Değişikliği Önerisi



Bilgilerinize arz olunur.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr