



## ASKI TUTANAĞI

**Bursa İli, Mudanya İlçesi, Bademli Mahallesi 1580 Parsele İlişkin 1/1000 ölçekli Bademli Bölgesi Uygulama İmar Planı Değişikliği**, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesine göre Mudanya Belediye Meclisi'nin 08.04.2025 tarih ve 2025/88 sayılı kararı ile **uygun bulunmuş**, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.05.2025 tarih ve 505 sayılı kararı ile **onaylanmış** olup Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 33. maddesine istinaden **14.07.2025** tarihinde 30 (otuz) gün süreyle askıya çıkartılmıştır.

Begüm CELİK  
Şehir Plancısı

Belinda Fatma ERİŞCİ  
Plan ve Proje Müdürü V.







**MUDANYA BELEDİYESİ  
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, MUDANYA İLÇESİ, BADEMLİ MAHALLESİ  
1580 PARSELE İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ BADEMLİ BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI  
DEĞİŞİKLİĞİ**

**AÇIKLAMA RAPORU**

PİN: UIP- .....



MIA ŞEHİR PLANLAMA LTD. ŞTİ.  
Altınşehir Mah. Ugur Mumcu Bulvarı,  
Karya Ozluce İş Merkezi, No: 70/A, A  
Blok, K: 1 D: 8 NILUFER/BURSA  
Nilüfer VD. Vergi No: 6211035389  
Mersis No: 06210353890001  
Tel/Fax: 0224 413 14 00 / Esm: 0537 780 91 54

**Murat İLKME**  
Şehir Planlama  
Oda Sic. No: 3322  
Dip. No: 1183 (D.E.Ü)

**TURGUT YALGI**  
MIA GRUBU ŞEHİR PLANLAMA  
Oda Sic. No: 271 Bursa Tesdik No: 16610047  
Dip. No: 0537 0-19 47/3901  
Tuzak Mah. M.Ö.Ş. No: 45/3201  
Tel: 0224 234 97 25 / Esm: 0537 245 2 40 Nilüfer/BURSA



**Volkan ÖZBEK**  
KATİP ÜYE  
Katip Üye

**Gülben EROL**  
KATİP ÜYE  
Katip Üye

Mudanya Belediye Meclisi'nin  
08.04.2025 tarih ve ...8.8... sayılı kararı  
ile uygun bulunmuştur.

**Deniz DALGIÇ**  
Mudanya Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
20.05.2025 tarih ve ....505...sayılı  
kararı ile onaylanmıştır.

**Mustafa BOZBEY**  
Büyükşehir Belediye Başkanı



## 1. AMAÇ VE KAPSAM

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Mudanya İlçesi, Bademli Mahallesi 1580 parseldir. Parsel tapuda “arsa” vasfında olup 5134,83 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir.

Bademli mahallesi 1580 parsel, 1/1000 ölçekli Bademli Bölgesi Uygulama İmar Planında: “ayrık nizam, 2 katlı, KAKS 0,30, yoldan 5 metre, komşu parsellerden 3 metre yapı yaklaşma mesafeli konut alanında” kalmakta iken parsel maliki tarafından “...**eğimli bir arazide yer almakta olup en düşük kot 234 m, en yüksek kot ise 258 m’dir. Parselin giriş aldığı yolda kot değerleri farkının fazla olması parseldeki yapılaşmada sıkıntı yaratmaktadır. Ayrıca parselin cephe aldığı yolda yapılan incelemede yapılaşmış parsellerdeki kotlanma durumunun yol kotuna göre yukarıda olduğu tespit edilmiş olup bu durum değişikliğe konu parsel için sorun yaratmaktadır. Bu sorunların giderilebilmesi amacıyla kotlarla ilgili plan notu ilavesi talep edilmektedir. Bu sebeple parsele yönelik uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.**” gerekçesi ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Mudanya Belediye Meclisinin 1.4.2022 tarih ve 2022/67 sayılı kararıyla “**Mekansal Planlar Yönetmeliğinin 7/b ve 26/1.maddelerine, planlama esasları ve şehircilik ilkelerine, kamu yararına aykırı olduğu**” gerekçesi ile uygun görülmemiştir. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 18.5.2022 tarih ve 704 sayılı kararıyla Mudanya Belediye Meclisi’nin kararı değiştirilerek onaylanmıştır.

PLAN NOTLARI
1)1/1000 Ölçekli Bademli Bölgesi Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri’nin 6. Maddesinde belirtilen şartlar aranmayacaktır. Kot alınacak nokta ile ilgili olarak +-0.00 kotu binanın parsel içinde oturduğu alanın ortalama tabii zemin kotuna göre belirlenecekse, +-0.00 kotu binanın parsel içinde oturduğu alanın ortalama tabii zemin kotunun maksimum 2 m daha üst kotu olarak belirlenir. Binalar istenirse +-0.00 kotu daha düşük kotlar esas alınmak suretiyle yapılabilir.
Arazinin topoğrafik yapısının aşırı şevli olmasından dolayı statik gereklilikten kaynaklı yükseltme perdesinin veya 2. Bodrum katın yapılması durumunda teraslama ve benzeri düzenlemeler yapılarak, yükseltme perdesinin veya 2. Bodrum katın görünmesine izin verilmeyecektir.
2)±0.00 kotuna göre bodrum kat yapmak sureti ile bina yüksekliği 3 m den fazla arttırılmaz. Ancak 2. Bodrum katın otopark olarak kullanılması durumunda 2. Bodrum katın yüksekliği 6 m’yi geçemez. Bu durum görünür yüksekliği düzenlenmiş zemine göre 3,5 m den fazla yapılamaz. Ayrıca otopark olarak kullanılan 2. Bodrum katın, teraslama ve benzeri düzenlemelerde, düzenlenmiş zeminden itibaren 3,5 m den fazla görünmemesi sağlanır.
3)1. Ve 2. Maddelere aykırılık oluşturmamak ve gerekli statik tedbirler alınarak (yükseltme perdesi veya fore kazık) 2. Bodrum katın yapılması veya yapılmaması halinde dahi 1. Bodrum kat kotu ile ilgili 1. Bodrum kat kotunun doğal zemin kotu ile ilişkisi aranmaz.

Bademli Mahallesi 1580 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 14.6.2022 – 18.7.2022 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Askı süresi içerisinde yapılan askı itirazı Mudanya Belediye Meclisi’nin 4.11.2022 tarih ve 171 sayılı kararıyla uygun bulunmuştur. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 15.12.2022 tarih ve 1647 sayılı kararıyla Mudanya Belediye Meclisi’nin 4.11.2022 tarih ve 171 sayılı kararı uygun bulunmamıştır.

Belirtilen süreç sonunda Bademli Mahallesi 1580 parsel ile yukarıdaki Plan Notları eklenmiştir.



Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 17.4.2023 tarih ve 6239008 sayılı yazısının eki Plan İnceleme Raporunda; **"...söz konusu alanda kotlar ile ilgili yapılan plan değişikliği bölge bazında değil parselle özel alınmıştır. Ayrıca 1/1000 ölçekli Bademli Bölgesi Uygulama İmar Planı Hükümlerinin 6.maddesi (Kot binanın oturacağı tabii zemin ortalamasından alınacaktır.) parsel bazında kaldırılmıştır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin İmar Planı Değişiklikleri başlıklı 16.maddesinin birinci fıkrasında İmar Planı Değişikliği: plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır hükmü yer almaktadır. İnceleme Raporunda tespit olunan nedenlerle incelemeye konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26/1 paragrafına aykırı olduğu değerlendirilmektedir."** denilmektedir. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün yazısına istinaden yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne aykırı olması sebebiyle plan değişikliğinden önceki haline dönülmesi için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması zorunluluğu oluşmuştur. Yukarıda bahsedilen gerekçelerle Bursa İli, Mudanya İlçesi, Bademli Mahallesi 1580 parselle yönelik Mudanya Belediye Meclisi'nin 1.4.2022 tarih ve 2022/67 sayılı kararıyla uygun bulunmayan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.5.2022 tarih ve 704 sayılı kararıyla değiştirilerek onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile eklenen plan notu iptal edilmesi yönünde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Mudanya Belediye Meclisi'nin 01.09.2023 tarih ve 175 sayılı kararıyla uygun bulunmuş, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.10.2023 tarih ve 1401 sayılı kararıyla **uygun bulunmamıştır.** Yukarıdaki bahsedilen süreç sonunda 1580 parselle yönelik Mudanya Belediye Meclisinin 1.4.2022 tarih ve 2022/67 sayılı kararıyla uygun görülmeyen Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.5.2022 tarih ve 704 sayılı kararıyla Mudanya Belediye Meclisi'nin kararı değiştirilerek onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğindeki **plan notları yürürlüktedir.**

**Mudanya Belediyesi tarafından Mudanya Belediye Meclisinin 1.4.2022 tarih ve 2022/67 sayılı kararıyla uygun görülmeyen Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.5.2022 tarih ve 704 sayılı kararıyla Mudanya Belediye Meclisi'nin kararı değiştirilerek onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine yönelik dava açılmış olup açılan dava sonucunda Bursa 4.İdare Mahkemesi'nin 2023/14 esas, 2024/1648 karar numaralı 28.11.2024 tarihli kararıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği **iptal edilmiştir.****

Mahkeme kararının yerine getirilmesi için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması zorunluluğu oluşmuştur.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde, 1580 parselle yönelik Mudanya Belediye Meclisinin 1.4.2022 tarih ve 2022/67 sayılı kararıyla uygun görülmeyen Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.5.2022 tarih ve 704 sayılı kararıyla Mudanya Belediye Meclisi'nin kararı değiştirilerek onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde ilave edilen plan notları iptal edilmiştir. 1580 parselle yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile eklenen plan notunun iptal edilmesi ile 1/1000 ölçekli Bademli Bölgesi Uygulama İmar Planı'nın 6.maddesine istinaden (Kot binanın oturacağı tabii zemin ortalamasından alınacaktır.) uygulama yapılacaktır.

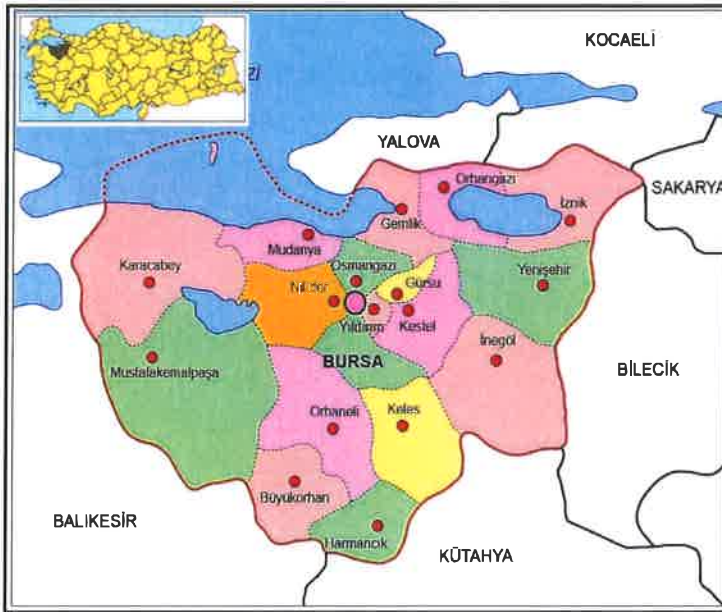
Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde amaçlanan mahkeme kararının yerine getirilmesidir.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

### 2.1.PLANLAMA ALANININ KONUMU



Bursa İli, Marmara Bölgesi'nin güneyinde yer almaktadır. İl, kuzeyde Marmara Denizi ile sınırlanır. Bursa, doğusunda Bilecik ve Adapazarı, kuzeyinde Kocaeli, Yalova, İstanbul illeri ve Marmara Denizi, güneyinde Eskişehir ve Kütahya ve batısında Balıkesir illeri ile çevrilidir.



İlin rakımı 155 metre, yüzölçümü 10.891 km<sup>2</sup>'dir. Bursa İli, Doğu Marmara Coğrafi Bölgesi içinde kalmaktadır. Bursa, 40 derece boylam ve 28 – 30 derece enlem daireleri arasında, Marmara Denizi'nin güneydoğusunda yer almakta olup, Türkiye'nin 4. büyük kentidir.

Bütünşehir Yasası ile 30 Mart 2014 tarihinden itibaren ilçeye bağlı 1 belde (Tirilye) ve 36 köy, mahalle statüsü olarak Mudanya merkeze dahil olmuştur. Bunlara ilçe merkezinde yer alan 8 mahalle de eklenince toplam mahalle sayısı 47'e yükselmiştir.

İmar Planı Değişikliğine konu bölge Bademli Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Bademli Mahalle sınırları içerisinde, mahalle merkezinin kuzeyinde konumlanmıştır. Bademli kavşağının yaklaşık 3,5 km kuzeyinde, Mudanya Caddesi'nin yaklaşık 700 metre batısında bulunan planlama alanı Eski Mudanya Caddesine cephelidir. Planlama alanı Güzelyalı İlçe merkezine 5 km, Bursa Kent Merkezine yaklaşık olarak 17 km, Nilüfer İlçe Merkezine 11 km. uzaklıktadır. Planlama alanı, gelişmekte olan bölgede yer almakta olup, alan çevresinde ise genel olarak site şeklinde az katlı konut yapıları bulunmaktadır.



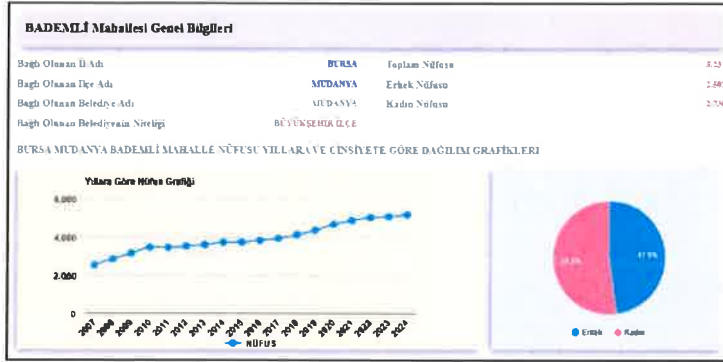
## 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa İli, İç Anadolu Bölgesi ile Marmara Bölgesi'ni birbirine bağlayan TR41 Bölgesi içerisinde yer almaktadır. Bursa İli 2024 yılı TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sistemi verilerine göre 3.238.618 kişidir. Bursa İlinin ilçelere göre nüfus dağılımına bakıldığında ilk sırada 885.441 kişilik nüfusu ile Osmangazi İlçesi, son sırada 6204 kişilik nüfusu ile Harmancık İlçesi yer almaktadır. Mudanya ilçesi ise 110.797 kişilik nüfusu ile 6.sırada yer almaktadır.



Planlama alanının yer aldığı Mudanya İlçesi toplam nüfusu **110.797 kişidir**. Nüfusun 53.711 kişisi erkek, 57.086 kişisi kadın olup dengeli bir dağılım gözlenmektedir.

ADNKS verilerinin tutulmaya başlandığı 2007 yılında 62.369 kişi olan toplam nüfus yıllar içinde lineer artış göstererek 2024 yılında 110.797 kişi olmuştur. Nüfusun artış eğiliminde olduğu gözlenmektedir.



Planlama Alanı Mudanya İlçesinin Bademli Mahallesi'nde yer almaktadır. Bademli Mahallesi'nin nüfusu 5232 kişidir. Nüfusun %52,20'si kadın, %47,80'i erkektir.

ADNKS verilerinin tutulmaya başlandığı 2007 yılında 2561 kişi olan toplam nüfus yıllar içinde lineer artış göstererek 2024 yılında 5232 kişi olmuştur. Nüfusun artış eğiliminde olduğu gözlenmektedir.

### 2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Bölgeden geçmekte olan Eski Mudanya Caddesi önemli ulaşım arteridir. Bölgede yapılaşma genel olarak tamamlanmak üzere olup, yollar asfalt kaplama malzemesidir. Bunun dışında belirtildiği üzere, yapılaşmanın tamamlanmak üzere olması sebebiyle tüm teknik altyapı çalışmaları da tamamlanmış ve işler durumda olan bir bölgedir. Yapılmak istenen plan değişikliği parselin fonksiyonunda ve yapılaşma koşulunda herhangi bir değişimi içermemekte olup, nüfus değiştirmeyen plan çalışması olduğu için teknik ve sosyal altyapıda ilave bir yük getirmeyecektir.

Plan değişikliğine konu parselin yakın çevresinde park, orman alanları ve konut alanları bulunmaktadır.

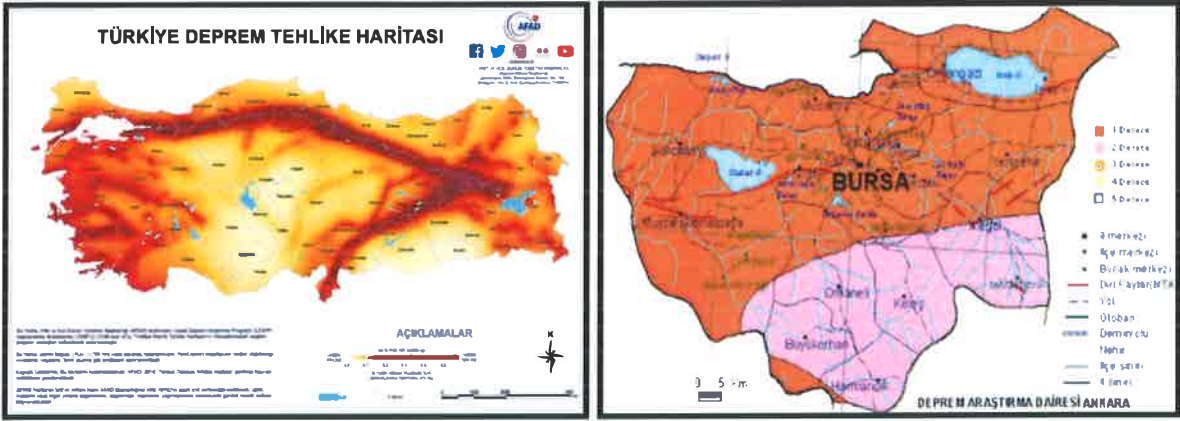
### 2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

#### 2.4.1. Depremsellik

Depremler, iç dinamik süreçlerle yer kabuğu içerisinde meydana gelen deformasyonların yarattığı ve jeolojide fay olarak tanımlanan kırılmalar sonucu oluşan yer sarsıntılaridir. Depremin büyüklüğü (magnitüd), kırılma (faylanma) esnasında açığa çıkan enerjinin miktarına bağlıdır. Kırılma yoluyla boşalan enerji, kırılma merkezinden uzaklaştıkça genelde düzenli olarak azalır.

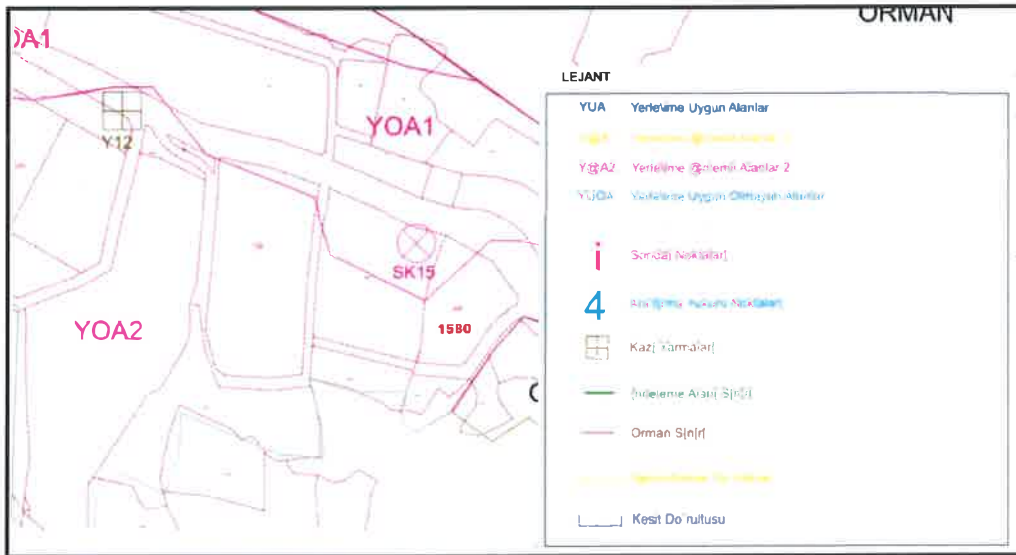
Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren **"Türkiye Deprem Tehlike Haritası"** na göre 0,2-0,3 Aralığında tehlikeli alan içerisinde yer almaktadır Belirlenen tehlike aralığı en büyük yer ivmesinin 50 yılda aşılma olasılığına göre hesaplanarak değerlendirilmiştir.

Ayrıca planlama alanı 1996 yılı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre 1. Derece Deprem Bölgesi içerisinde yer almaktadır.



#### 2.4.2. Jeolojik Yapı

İmar Planı Değişikliğine konu 1580 parselin yer aldığı Bademli Bölgesine ilişkin İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu 7269 sayılı Yasanın 2.maddesine istinaden Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 3.5.2007 tarihinde onaylanmıştır. İmar Planı Değişikliğine konu 1580 parsel İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporunda YÖA-1 ve YÖA-2 (Yerleşime Önemli Alanlar) kapsamında kalmaktadır.





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

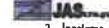
#### 7.4. Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar (YUOA)

İnceleme alanında 1/1000'lik ve 1/5000'lik paftalarda da görüleceği üzere yerleşime uygun olmayan alanlar olarak belirlenmiştir. Bursa-Mudanya karayoluun batısında kalan, malzeme alımı nedeniyle oluşturulan yüksek şevler ile karayoluun doğusunda, BUSKJ Su Deposunun güneydoğusundaki yola yakın yüksek eğimli, stabilite problemi olabilecek vamaçlar 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, Çağırın, Mürsel ve Göynüklü köyleri sınırları içerisinde kalan bölgenin imar planına esas verilecek anaçlı 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 birimlerden *Az Kumlu Siltli KİL, Kumlu Siltli KİL, Az Çakıllı Kumlu Siltli KİL, Çakıllı Kumlu Siltli KİL, Az Kumlu KUH SİLT, Kumlu KUH SİLT, Siltli Çakıllı KUM, Az KUH Siltli KUM, KUH Siltli KUM, Az KUH Siltli Çakıllı KUM, KUH Siltli Çakıllı KUM, Az Çakıllı KUH Siltli KUM ve KUH Siltli Kumda ÇAKIL* seviyeleri bulunmaktadır.

3. İnceleme alanı Göynüklü köylü civarı, Eski Mudanya yolu kuzeyi ve Çağırın kuzeydoğusu topoğrafya eğiminin sıklıkla değişimi alanlar olup yerel olarak bazı yerlerde eğim %30 ve üstündedir. İnceleme alanı güney kısımları, Bademli köylü ve civarı ise genel itibarıyla topoğrafyanın daha düz olduğu kesimlerdir.

4. İnceleme alanında stabilite ve diğer zemin problemleri dışında bir afet riski söz konusu değildir. Alanımızda genel itibarıyla jeolojik yönden bir problem bulunmadığı, ancak yüksek eğimden dolayı yerleşime kapalı 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 Köylü 20 Kasım Evleri ve Göynüklü Kooperatifi ile yakın çevresinde meydana gelen heyelan balen devam etmektedir.

5. Sıvılaşma analizler inceleme alanımızda yer yer sıvılaşma potansiyeli yüksek zeminlerin varlığını ortaya koymaktadır. Ancak gerek altyapıya gerekse neojen yaşlı birimlerin üstü ve dibeği yönde değişimler gösterebileceği, yapılan sondajların alanımızda parsel bazında itibarıyla temsil edemeyeceği de bir gerçektir. Bu nedenle yapılacak olan parsel bazındaki etüdlere sırasında, yer altı sızması bulunduğu ve limitlerinin uygun olduğu bütün parsellerde sıvılaşma potansiyelinin incelenmesine yönelik ayrıntılı çalışmalar yapılması uygun olacaktır. Bu çalışmalar sonucu sıvılaşmanın aşılması halinde buna yönelik gerekli zemin etüd önlemleri alınmalıdır.

6. İnceleme alanı yakından geçen Nilüfer Çayı ve mevsimlik derelerinin taşkın durumları DSI'ne incelenmeli, planlamada DSI'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 Bakanlığının Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nde genelgesi doğrultusunda inceleme alanımızda yerleşime uygunluk açısından dört ana bölge belirlenmiştir.



- Yerleşime Uygun Alanlar (YUA)
- Yerleşime Önemli Alanlar (ÖA)
- Ayrıntılı Jeoteknik Etüd 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 bölgenin bozması için uygun alanı dahil edilmemiştir.

Bu alanlarda sıvılaşma kalınlığının noktasından noktaya farklılıklar göstermesi nedeniyle farklı oturma davranışlarıyla karşılaşılabileceğinden parsel bazında yapılacak zemin etüdlерinde, sıvılaşma kalınlığı tespit edilmeli, şişme ve oturma miktarları yapılmıştır. Ayrıca kazı sonucu oluşturulacak şevler dayanım yapılarıyla desteklenmelidir.

#### Yerleşime Önemli Alanlar (ÖA)

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

Yerleşime Önemli Alanlar 1 (ÖA 1): İnceleme alanında 1/1000'lik ve 1/5000'lik paftalarda da görüleceği üzere yerleşime önemli alan 1 olarak değerlendirilmiştir. Jeolojik açıdan bir sorun bulunmamakta olan bu alanlar, inceleme sahalarının içerisinde genellikle %10-%20 oranı eğime sahiptir. Genellikle Neojen yaşlı birimlerin yer aldığı bu alanlar, sıvılaşma kalınlığının farklılıklar göstermesi, yer altı sızması değişken olması nedeniyle şişme ve oturma problemleri ile kazı sırasında gelişebilecek şev dengesizlikleri beklenbilir.

İnceleme alanında Bademli kavşağından başlayıp güneydoğu - kuzeybatı yönünde Çağırın deresi boyunca devam eden ve Çağırın Köylü mezarlığında son bulan Kuvaterner yaşlı altyapıya sabahtan da bu alan içine dahil edilmiştir. Yapılan sondajlarda altyapıya kalınlığına 4-5 m civarında olduğu ve hemen altında Neojen yaşlı birimlerin yer aldığı saptanmıştır. Altyapı biriminin bulunduğu Çağırın Köylü ile Bademli Kavşağı arasındaki Çağırın Deresi'nin sellenme durumu



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

Bu alanlarda parsel ölçeğinde ayrıntılı zemin etüd raporları hazırlanarak yapılaşmaya geçilmesi uygundur. Ayrıca parsel bazında yapılacak kazılar sırasında bölgenin yuzarı, duryaylılığı ve şev stabilitesinin korunması için uygun projeler geliştirilmesi 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 sınıfa girmektedir olup yer yer yüksek eğimli yamaçlar da bulunmaktadır. Alanımızın kuzeyinde bulunan Göynüklü köylü civarı ve güneyinde eski Mudanya yolu civarında topoğrafik olarak eğimin sıklıkla değiştiği yüksek eğimli yamaçlarda stabilite sorunu yaşanabilecektir.

Laboratuvar deneylerine göre, inceleme alanında genelde dibeği plastisitesi KİL (CH), Siltli KUM (SM), Kili 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 alanları bazı kısımlarına yamaç duryaylılığını koruyamayacağı saptanmıştır.

İnceleme alanında yer yer dolgu zeminler de yer almaktadır. Bu alanlar da ÖA2 bölgesine dahil edilmiştir. Dolgu için gerek şev dizenlenmesi amaçlı, gerekse geliştireli doküman hafriyat malzemelerinden oluşmakta olup içinde yer yer plastik parçalarına, inşaat demirlerine, tuğla ve kiremit parçalarına rastlanmaktadır. Genellikle 1-2 m. lik bu dolgu katmanlarıdır. Ancak Bademli köylü kavşağına, eski Mudanya yolu kenarında yapılan kontrolsüz dolgunun kalınlığı oldukça fazladır. Yapılacak sondajlı zemin etüd raporlarında kalınlığı belirlenecek bu dolgu malzemesi kaldırılmalıdır.



**JAS**

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

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

Fosforik çukuru yapımından kaçınılmalı, yapılması halinde sızdırmaz olarak inşa edilmelidir. Kanalizasyon şebekesinin istikamden önce yapılması sağlanmalıdır.

Altın zemin bulunan yerlerde bu zon kaldırılmak yapı temelleri altına sağlan zeminin oturaltılmalıdır. Bu işlemler sırasında çevre parsellerde meydana gelebilecek stabilite problemlerini önleyecek projelendirilmeyi istina duvarları yapılmalıdır.

Hafriyatlar sonucu oluşacak çevrelerdeki yerli suların uzaklaştırılması için barbekanlı istinat duvarları inşa edilmelidir. Bu sayede duvarların arkasında birikecek, heyelanı davet edecek suların dışarı alınması sağlanmalıdır.

**Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar (AJE)**

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

**Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar (YUOA)**

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

5. İnceleme Planına yönelik olarak yapılan bu çalışmada verilen tüm zemin parametreleri zeminin genel özelliklerini karakterize etmek olup, inceleme alanında lokal bezin zeminin farklı

**JAS**

Özellikler gösterileceği, bu nedenle parsel bazında ayrıntılı jeolojik-jeoteknik etütlerin yapılması her parsel için zemin parametrelerinin belirlenmesi gerekmektedir.

9. Kuvvetlenen yaşlı Altyayın zeminde ve Noçjen yaşlı birimlerde zemin sınıfı Z2-Z3 olarak alınabilir.

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

Seydihan, Jeoloji Mühendisi  
Hacı BALIK  
Oda Sicil No : 6794

6.9 Ekim 2007

İMÖ-18 - 3657

Mustafa ARIK  
İMÖ-18 - 3657  
BURSA, TÜRKİYE

İTİ  
İÇİŞİ  
MİLLİET  
MÜHÜRÜ  
MÜDÜR  
MAMULESİ  
ZAFER NO  
ADRESİ  
MÜHÜR NO

M. Serhat KÖK  
Jeoloji Mühendisi

Yücel ÖZGENÇLÜ  
Jeoloji Mühendisi

KARIMAN BULUT  
Jeoloji Mühendisi

PAHUR BİLİGİÇ  
İPELİ ve Projeleştirmeler  
Şube Müdürü

SİBİRCİ OĞLU  
Jeoloji Mühendisi

ERDOĞLU  
Kısa Formül

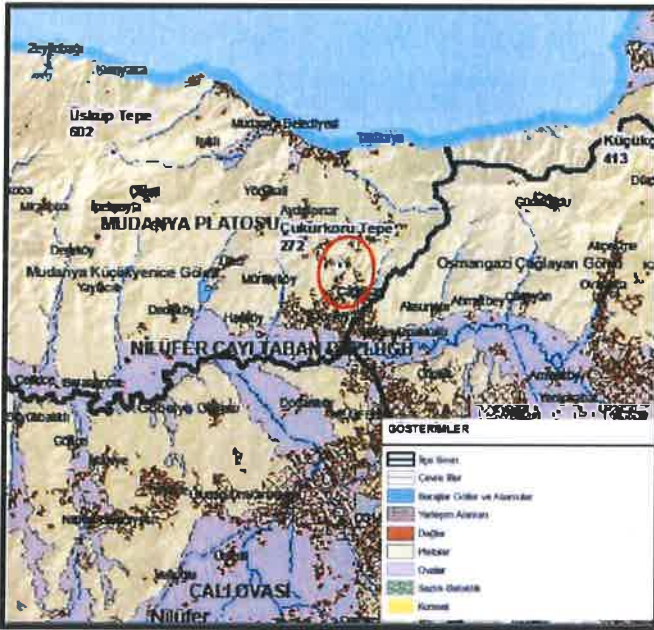
7269 Sayılı Yasa'nın 2. maddesine göre inceletmiş ve ONAYLANMIŞTIR  
2007

MUSTAFA PATLAZ  
Şehir Müdürü

*(Handwritten signature)*

### 2.4.3. Morfolojik Yapı

Marmara Bölgesi doğusu ve güneyinde Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzey, orta ve güney kolunun hareketliliği, geç Miyosen – Pliosen'den beri Bursa İli arazisini şekillendirmektedir. Bursa İlinde havza – blok strüktürüne fazla sayıda (Karacabey, Bursa, Yenişehir, İnegöl Havzalarında ve hatta İznik Gölü Havzasında) rastlanır. Bunun yanında, ana morfolojik birimlerden dağ, plato ve ovalar ile taban düzlükleri yer alır.



Bursa İli'nin %40'ını dağlar, %30'unu platolar, %26'sını ovalar kaplamaktadır. Akarsuların tamamı dış drenaja – denizlere bağlantısı olan açık havza karakterli akarsulardır. Göller ise %4'ünü kaplar. Bursa İlinin Kurşunlu – Mudanya – Gemlik – Narlı arasındaki 106 km uzunluğundaki kıyı şeridi boyunca alçak kıyılar ve geniş kumsallar bulunur.

Doğuda Gemlik – Mudanya ilçe sınırından başlayan Mudanya Bölgesi, batı kıyılarında Kocaçay Deltasında Mudanya – Karacabey ilçe sınırında sona etmektedir.

Mudanya Bölgesi topoğrafik olarak Güzelyalı – Mudanya arasında Alüvyon tabanlı yükseltisi az düzlük alanlar ile Kumaya – Eşkel arasında ~15-20 km kıyı hattı boyunca falezlerin bulunduğu dik kıyılardan ve Eşkel – Mesudiye arasında da geniş kumsal ve düzlük alanlardan oluşmaktadır.

#### 2.4.3.1. Eğim Durumu

İmar Plan değişikliğine konu 1580 parsel kuzeyinden geçen Eski Mudanya Caddesinden itibaren güney yönüne alçalan eğimli bir yapıya sahiptir. Orta eğimli bir topoğrafyası olup en düşük kot 234 m, en yüksek kot ise 258 m'dir. Eğim yaklaşık %25'tir.

### 2.5. ARAZİ KULLANIMI

İmar Planı Değişikliği konu 1580 parsel mevcut durumda boş arsa durumunda olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



MIA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME  
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi  
No.70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA  
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154  
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web www.miaplanlama.com

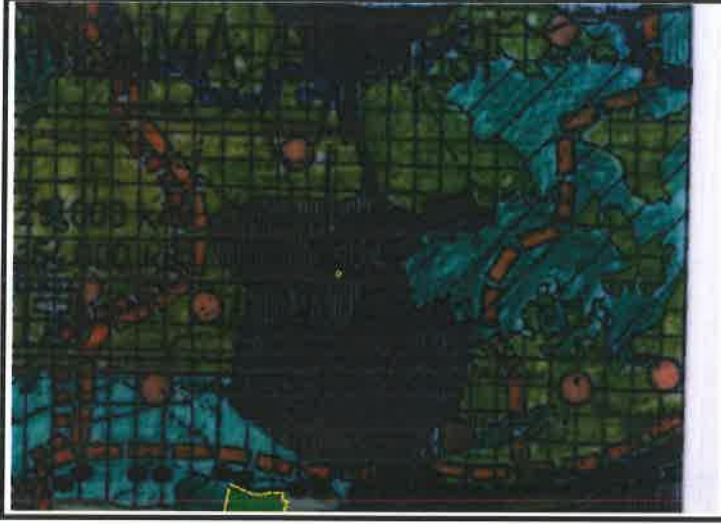


## 2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Mudanya İlçesi, Bademli Mahallesi 1580 parseldir. Parsel tapuda “arsa” vasfında olup 5134,83 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Taşınmaz tam hisse olarak **özel mülkiyettedir.**

## 2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



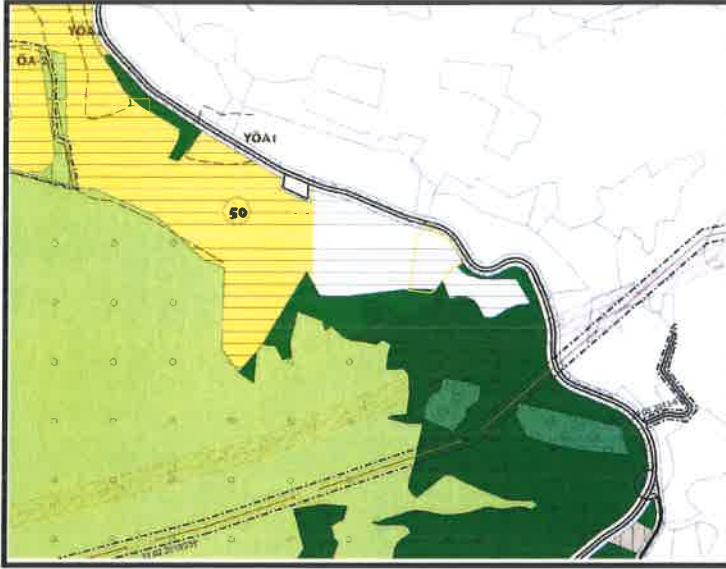
İmar Planı Değişikliği konu 1580 parsel; Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 19.1.1998 tarihinde onaylanan 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 yılı Çevre Düzeni Planında “Planlama Alanı (plan kararına göre kentsel gelişmenin yönlendirilebileceği alanlar)” olarak tanımlı bölge içerisinde kalmaktadır.

### 2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



İmar Planı Değişikliği konu 1580 parsel; Mudanya Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında “çok seyrek yoğunlukta gelişme konut alanı” olarak planlı durumdadır.

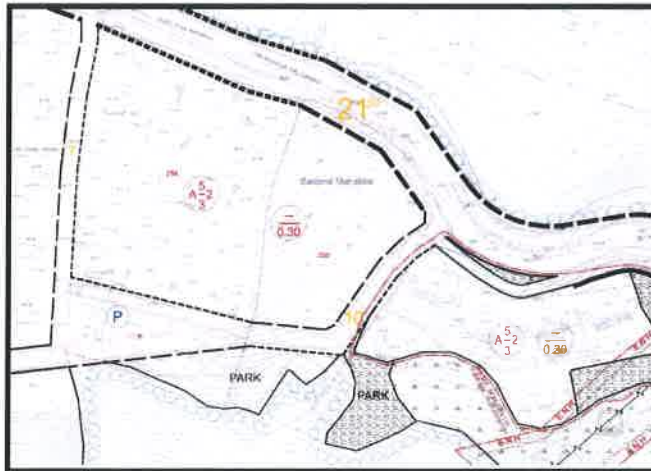
### 2.7.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



İmar Planı Değişikliği konu 1580 parsel; 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında "50 kişi/ha yoğunluklu gelişme konut alanı" olarak planlı durumdadır.

### 2.7.4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İmar Planı Değişikliğine konu 1580 parsel; 1/1000 ölçekli Bademli Bölgesi Uygulama İmar Planında: "ayrık nizam, 2 katlı, KAKS 0,30, yoldan 5 metre, komşu parsellerden 3 metre yapı yaklaşma mesafeli konut alanında" kalmakta iken Mudanya Belediye Meclisinin 1.4.2022 tarih ve 2022/67 sayılı kararıyla uygun görülmeyen Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.5.2022 tarih ve 704 sayılı kararıyla değiştirilerek onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile plan notları ilave edilmiştir.



PLAN NOTLARI
1)1/1000 Ölçekli Bademli Bölgesi Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin 5. Maddesinde belirtilen şartlar aranmayacaktır. Kot alınacak nokta ile ilgili olarak +0.00 kotu binanın parsel içinde oturduğu alanın ortalama tabii zemin kotuna göre belirlenecektir. +0.00 kotu binanın parsel içinde oturduğu alanın ortalama tabii zemin kotunun maksimum 2 m daha üst kotu olarak belirlenir. Binalar istenirse +0.00 kotu daha düşük kotlar esas alınarak suretiyle yapılabilir.
Arazinin topografik yapısının aşırı şevli olmasından dolayı statik gereklilikten kaynaklı yükseltme perdesinin veya 2. Bodrum katın yapılması durumunda terasla ve benzeri düzenlemeler yapılarak yükseltme perdesinin veya 2. Bodrum katın görünmesine izin verilmez.
2)±0.00 kotuna göre bodrum kat yapmak sureti ile bina yüksekliği 3 m den fazla arttırılmaz. Ancak 2. Bodrum katın otopark olarak kullanılması durumunda 2. Bodrum katın görünmesine izin verilir. Otopark olarak kullanılan 2. Bodrum katın yüksekliği 6 m yi geçemez. Bunun dışında düzenlenmiş zemine göre 3,5 m den fazla yapılmaz. Ayrıca otopark olarak kullanılan 2. Bodrum katın, yaklaşma ve benzeri düzenlemelerle, düzenlenmiş zeminden itibaren 3,5 m den fazla görünmemesi sağlanır.
3)1. Ve 2. Maddelere aykırılık oluşturup ve gerekli statik tedbirler alınarak yükseltme perdesi veya fore kazık 2. Bodrum katın yapılması veya yapılmaması halinde denli 1. Bodrum kat kotu ile ilgili 1. Bodrum kat kotunun doğal zemin kotu ile ilgili aranmaz.



### 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

#### 3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Mudanya İlçesi, Bademli Mahallesi 1580 parseldir. Parsel tapuda “arsa” vasfında olup 5134,83 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir.

Bademli mahallesi 1580 parsel, 1/1000 ölçekli Bademli Bölgesi Uygulama İmar Planında: “ayrık nizam, 2 katlı, KAKS 0,30, yoldan 5 metre, komşu parsellerden 3 metre yapı yaklaşma mesafeli konut alanında” kalmakta iken parsel maliki tarafından “...eğimli bir arazide yer almakta olup en düşük kot 234 m, en yüksek kot ise 258 m'dir. Parselin giriş aldığı yolda kot değerleri farkının fazla olması parseldeki yapılaşmada sıkıntı yaratmaktadır. Ayrıca parselin cephe aldığı yolda yapılan incelemede yapılaşmış parsellerdeki kotlanma durumunun yol kotuna göre yukarıda olduğu tespit edilmiş olup bu durum değişikliğe konu parsel için sorun yaratmaktadır. Bu sorunların giderilebilmesi amacıyla kotlarla ilgili plan notu ilavesi talep edilmektedir. Bu sebeple parsele yönelik uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.” gerekçesi ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Mudanya Belediye Meclisinin 1.4.2022 tarih ve 2022/67 sayılı kararıyla “**Mekansal Planlar Yönetmeliğinin 7/b ve 26/1.maddelerine, planlama esasları ve şehircilik ilkelerine, kamu yararına aykırı olduğu**” gerekçesi ile uygun görülmemiştir. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.5.2022 tarih ve 704 sayılı kararıyla Mudanya Belediye Meclisi'nin kararı değiştirilerek onaylanmıştır.

PLAN NOTLARI
1)1/1000 Ölçekli Bademli Bölgesi Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri'nin 6. Maddesinde belirtilen şartlar aranmayacaktır. Kot alınacak nokta ile ilgili olarak +-0.00 kotu binanın parsel içinde oturduğu alanın ortalama tabii zemin kotuna göre belirlenecekse, +-0.00 kotu binanın parsel içinde oturduğu alanın ortalama tabii zemin kotunun maksimum 2 m daha üst kotu olarak belirlenir. Binalar istenirse +-0.00 kotu daha düşük kotlar esas alınmak suretiyle yapılabilir.
Arazinin topoğrafik yapısının aşırı şevli olmasından dolayı statik gereklilikten kaynaklı yükseltme perdesinin veya 2. Bodrum katın yapılması durumunda teraslama ve benzeri düzenlemeler yapılarak, yükseltme perdesinin veya 2. Bodrum katın görünmesine izin verilmez.
2)±0.00 kotuna göre bodrum kat yapmak sureti ile bina yüksekliği 3 m den fazla arttırılmaz. Ancak 2. Bodrum katın otopark olarak kullanılması durumunda 2. Bodrum katın görünmesine izin verilir. Otopark olarak kullanılan 2. Bodrum katın yüksekliği 6 m'yi geçemez. Bu katın görünür yüksekliği düzenlenmiş zemine göre 3,5 m den fazla yapılamaz. Ayrıca otopark olarak kullanılan 2. Bodrum katın, teraslama ve benzeri düzenlemelerle düzenlenmiş zeminden itibaren 3,5 m den fazla görünmemesi sağlanır.
3)1. Ve 2. Maddelere aykırılık oluşturmamak ve gerekli statik tedbirler alınarak (yükseltme perdesi veya fore kazık) 2. Bodrum katın yapılması veya yapılmaması halinde dahi 1. Bodrum kat kotu ile ilgili 1. Bodrum kat kotunun doğal zemin kotu ile ilişkisi aranmaz.

Bademli Mahallesi 1580 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 14.6.2022 – 18.7.2022 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Askı süresi içerisinde yapılan askı itirazı Mudanya Belediye Meclisi'nin 4.11.2022 tarih ve 171 sayılı kararıyla uygun bulunmuştur. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.12.2022 tarih ve 1647 sayılı kararıyla Mudanya Belediye Meclisi'nin 4.11.2022 tarih ve 171 sayılı kararı uygun bulunmamıştır.



MIA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME  
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi  
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA  
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154  
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web: www.miaplanlama.com

T.C.  
BURSA VALİLİĞİ  
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

Sayı E 27264143-305 99-6239008  
Konu Plan İnceleme HK.

DAGITIM YERLERINE

Müdürlüğümüze e-plan oluşturma sistemi üzerinde yapılan incelemede, Bursa İli, Mudanya İlçesi, Bademli Mahallesi 0/1580 ada/parselere ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.05.2022 tarih ve 704 sayılı kararı ile UTP:16963006 sayısıyla onaylanarak kesmeleştiği bildirilmiştir.

14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmî Gazetede (Düzenleme 06.07.2014/29032) yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği "Planların izlenmesi ve sürecin izlenmesi" başlıklı 35.maddesinin 2. maddesi kapsamında 11 Müdürlüğümüze iletilen İmar planı değişikliklerine ilişkin dosyalar yine aynı maddesinin 4. maddesi fıkrası gereği ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2013/17 sayılı Genelgesi'nin (c) maddesi hükmüne II Müdürlüğümüze teknik elemanlarımızca incelenmiştir.

Vahşizimlere (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) yapılan incelemede, ilçe yazı ekinde yer alan imar planı değişikliğine ilişkin olarak hazırlanan "Plan İnceleme Raporu" yazımız ekinde sunulmaktadır. Bakanlığımızın 19.04.2016 tarih ve 6245 sayılı "2013/17 sayılı genelgesinde açıklanan" kriterlere yazımıza istinaden, "Plan İnceleme Raporunda" ortaya konulan tespit ve değerlendirmeler hakkında 150 (yüzelli) gün içinde gerekli işlemleri yerine getirip sonuçlandırılmaması idaresinin sorumluluğunda olduğu hususuna,

Bölgemize nazıca ederim.

Mehmet Ersan AYTAÇ  
Vahi s.  
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü V.

Ek: plan inceleme raporu (2 Sayfa)

Dağıtım  
Gereği  
Mudanya Belediye Başkanlığına  
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığına

Bölge  
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığımıza  
(Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü)  
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığına

Değişiklik No: P1314C02-143-010-007-0000774310000 Değişiklik Adresi: http://www.miyaplanlama.com.tr  
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA Tel: 0224 413 1406 Fax: 0224 413 1100 E-posta: muratilkme@hotmail.com Web: www.miaplanlama.com.tr

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 17.4.2023 tarih ve 6239008 sayılı yazısının eki Plan İnceleme Raporunda; **"...söz konusu alanda kotlar ile ilgili yapılan plan değişikliği bölge bazında değil parsel özel alınmıştır. Ayrıca 1/1000 ölçekli Bademli Bölgesi Uygulama İmar Planı Hükümlerinin 6.maddesi (Kot binanın oturacağı tabii zemin ortalamasından alınacaktır.) parsel bazında kaldırılmıştır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin İmar Planı Değişiklikleri başlıklı 16.maddesinin birinci fıkrasında İmar Planı Değişikliği: plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır hükmü yer almaktadır.**

**İnceleme Raporunda tespit olunan nedenlerle incelemeye konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26/1 paragrafına aykırı olduğu değerlendirilmektedir."** denilmektedir.

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün yazısına istinaden yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne aykırı olması sebebiyle plan değişikliğinden önceki haline dönülmesi için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması zorunluluğu oluşmuştur. Yukarıda bahsedilen gerekçelerle Bursa İli, Mudanya İlçesi, Bademli Mahallesi 1580 parseline yönelik Mudanya Belediye Meclisi'nin 1.4.2022 tarih ve 2022/67 sayılı kararıyla uygun bulunmayan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.5.2022 tarih ve 704 sayılı kararıyla değiştirilerek onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile eklenen plan notu iptal edilmesi yönünde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Mudanya Belediye Meclisi'nin 01.09.2023 tarih ve 175 sayılı kararıyla uygun bulunmuş, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.10.2023 tarih ve 1401 sayılı kararıyla **uygun bulunmamıştır.**





MIA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME  
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı. Karya Özlüce İş Merkezi  
No.70/A, A blok, Kat.1, Ofis 8 NILÜFER/BURSA  
Tel/Fax: 02244131406- Cep:05377809154  
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web www.miaplanlama.com

Yukarıdaki bahsedilen süreç sonunda 1580 parsel için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğindeki plan notları yürürlükte değildir.

Mudanya Belediyesi tarafından Mudanya Belediye Meclisinin 1.4.2022 tarih ve 2022/67 sayılı kararıyla uygun görülmemiş Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.5.2022 tarih ve 704 sayılı kararıyla Mudanya Belediye Meclisi'nin kararı değiştirilerek onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine yönelik dava açılmış olup açılan dava sonucunda Bursa 4.İdare Mahkemesi'nin 2023/14 esas, 2024/1648 karar numaralı 28.11.2024 tarihli kararıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği iptal edilmiştir.

T.C.  
BURSA  
4. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/14  
KARAR NO : 2024/1648

DAVACI : MUDANYA BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI  
VEKİLİ : AV. FATMA SAĞRA KAHRAMAN SEVİNÇ  
- UETS16439-34949-90560

DAVALI : BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
VEKİLİ : AV. MEHTAP PINAR - Ayrı adres

MÜDAHİL : B.H.B. DİŞAAT VE TURİZM SANAYİÇİ VE DİŞİCARET LIMITED  
ŞİRKETİ (Diyadin)  
VEKİLİ : AV. BERRİN BAYAM - UETS16954-59987-52064

DAVANIN ÖZETİ : Davanın tarafları, Bursa İli, Mudanya İlçesi, Bademli Mahallesi 1580 parsel sayılı taşınmazın bulunduğu alanda belirlenen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında değişiklik yapılmasını talebiyle yapılan başvuruların reddedilmesi yolundaki alınan Mudanya Belediye Meclisinin 01/04/2022 gün ve 2022/67 sayılı kararın değiştirilerek plan değişikliğinin onaylanmasına dair Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 18/05/2022 tarih ve 704 sayılı kararının hukuka aykırı olduğu, taşınmazın ilişkin plan değişikliği isteminin ilçe meclisinden geçmesini öngören Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanmasına yerli yasa hükümlerine aykırı ve mevzuata aykırı olarak olduğu, plan değişikliğinin planlama esasları, jeoğrafik ölçütleri ve kamu yararına aykırılık teşkil ettiği ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ : Davanın konusu ilerde hukuk aykırılık bulunmadığı, ilval yönünden davanın isteminin yersizliği ileri sürülerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

MÜDAHİL DİLEKÇESİNİN ÖZETİ : Müdahil haklarını hak etmez, bir şekilde rızalıdır. Hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek davanın reddi istenilmektedir.

TÜRK MİLLETİ ADINA  
Karar vermiş Bursa 4. İdare Mahkemesi'nce görüşülmüştür.  
Davanın isteminin usule ihkâm altına verilmesi gereğince görüşülmüştür.  
Dava Bursa İli, Mudanya İlçesi, Bademli Mahallesi 1580 parsel sayılı taşınmazın bulunduğu alanda belirlenen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında değişiklik yapılmasını talebiyle yapılan başvuruların reddedilmesi yolundaki alınan Mudanya Belediye Meclisinin 01/04/2022 gün ve 2022/67 sayılı kararın değiştirilerek plan değişikliğinin onaylanmasına dair Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 18/05/2022 tarih ve 704 sayılı kararının iptali istenmektedir.

3194 sayılı İmar Kanununun 5'inci maddesinde "Nizam İmar Planı, varsa bölge planlarının mutlakla ilkin genel idareleri ve varsa çevre düzenleme planlarının uygun olduğu halde hazırlanır. İmar planları, yasa veya mevzuatla düzenlenen istisnai olarak çözümler ve arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, yerleşme alanlarının genişliği ve büyüklüklerini, mülkiyet ilişkilerini ve eşitliğini, ulusal sistemleri göstermek ve uygulama esaslarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenir, plan hükümleri ve raporlarıyla beraber bütün olan plan. Uygulama İmar Planı, arazi ölçütleri, haritalar, çizimler veya katlı çizimlerle istisnai olarak sadece imar planı esaslarının göre çözümler ve çözümlerle ilgili olan alanların, binaların, yapıların ve diğer yapıların ve uygulamaların göre çözümler ile uygulanır."

T.C.  
BURSA  
4. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/14  
KARAR NO : 2024/1648

3-Arızın posta giderinin istemi halinde derhal, aksi halde kararın kesinleşmeden sonra davanın re'sen açılması.

4. Davalı idare yanında devrya bulunan emdahlil yerler tarafından yapılan 205.50-TL vargılanan giderimin emdahlil şirket üzerinden bırakılmasına.

5. Kararın tebliğim izleyen gündün itibaren 30 gün içinde Bursa Bölge İdare Mahkemesine istinat yolu ile çekilme üzere, 28.11.2024 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başken SEMİH KARADENİZ 165687 e-imza haberi	Uye GÖRÇE TUĞBA TERZİ 192837 e-imza haberi	Uye RESUL OKAR 206610 e-imza haberi
--	---	--

YARGILAMA GİDERLERİ

Beyanname Harcı :	179.90 TL
Karar Harcı :	179.90 TL
Y.D. Harcı :	296.40 TL
Vekalet Harcı :	25.60 TL
Keşif Harcı :	3.030.50 TL
Keşif Yol Ücreti :	1.000.00 TL
Bahızkas Ücreti :	6.000.00 TL
Posta Gideri :	635.50 TL
TOPLAM :	11.347.60 TL

YARGILAMA GİDERLERİ (MÜDAHİLİ)

Beyanname Harcı :	179.90 TL
Vekalet Harcı :	25.60 TL
TOPLAM :	205.50 TL

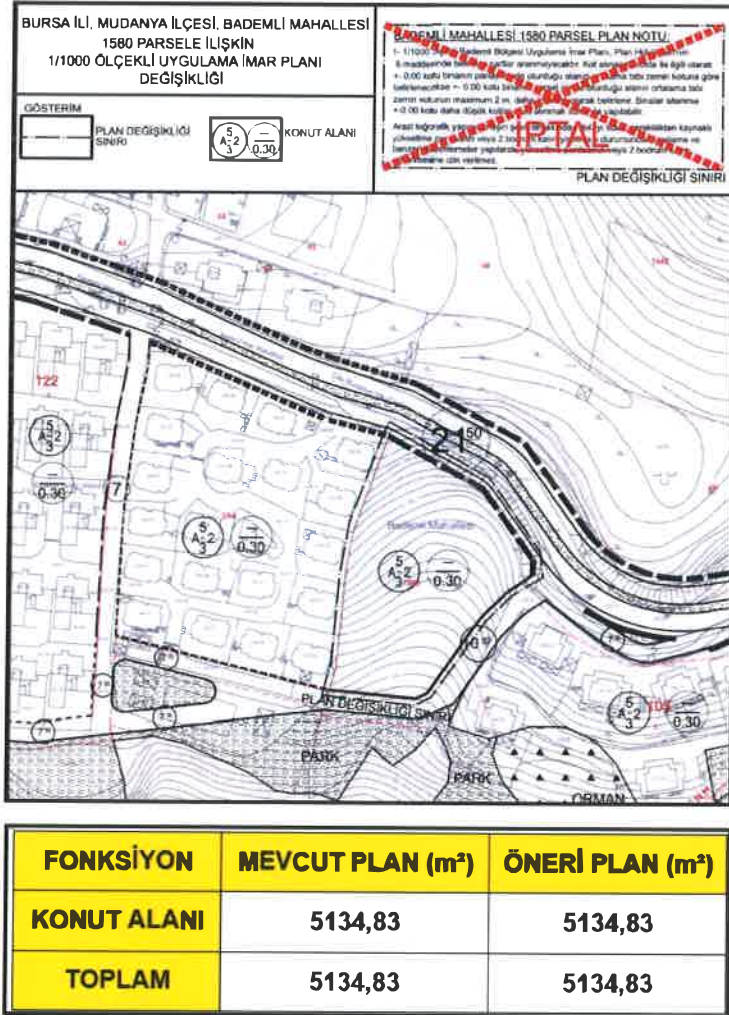
4

Mahkeme kararının yerine getirilmesi için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması zorunluluğu oluşmuştur.

### 3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Yukarıda bahsedilen gerekçelerle Bursa İli, Mudanya İlçesi, Bademli Mahallesi 1580 parsel için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde, 1580 parselle yönelik Mudanya Belediye Meclisinin 1.4.2022 tarih ve 2022/67 sayılı kararıyla uygun görülmeyen Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.5.2022 tarih ve 704 sayılı kararıyla Mudanya Belediye Meclisi'nin kararı değiştirilerek onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde ilave edilen plan notları iptal edilmiştir. 1580 parselle yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile eklenen plan notunun iptal edilmesi ile 1/1000 ölçekli Bademli Bölgesi Uygulama İmar Planı'nın 6.maddesine istinaden (Kot binanın oturacağı tabii zemin ortalamasından alınacaktır.) uygulama yapılacaktır. Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği sonrası oluşan karşılaştırmalı arazi kullanım tablosu aşağıdaki gibidir.



Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde amaçlanan mahkeme kararının yerine getirilmesidir.