MUDANYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, MUDANYA İLÇESİ, BADEMLİ MAHALLESİ
BADEMLİ UYGULAMA İMAR PLANI
249 NOLU PARSELİN KUZEYİNDEKİ ALAN İLE
1236 NOLU PARSELİN DOĞUSUNDAKİ ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-

	Gülay BOZKURT A Grubu Şehir Plancısı Oda Sicil No: 254 KENTSEL PLANLAMA Proje Taah.Gıda ve Tarım Ürünleri San.Tic.Ltd.Şti. Cumhuriyet Mh.Nilüfer Hatun Cd.Selin Sitesi B Blok No:1 ES: Kat:1 Daire:2 Nilüfer/BURSA Tel&Faks:0224 220 66 66-243 07 74 E-posta:kentselplanlama@hotmail.com Nilüfer V.D. 344 004 7170
Volkan ÖZBEK KATİP ÜYE	Gülben EROL KATİP ÜYE
Mudanya Belediye Meclisi'nin 05/05/2025 tarih ve 109 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Deniz DALGIÇ Mudanya Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24/06/2025 tarih ve 797 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan Bademli Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Mudanya İlçesi, Bademli Mahallesi, 249 nolu parselin kuzeyinde planlanan trafo alanı ile 1236 nolu parselin doğusuna ilave edilen 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.

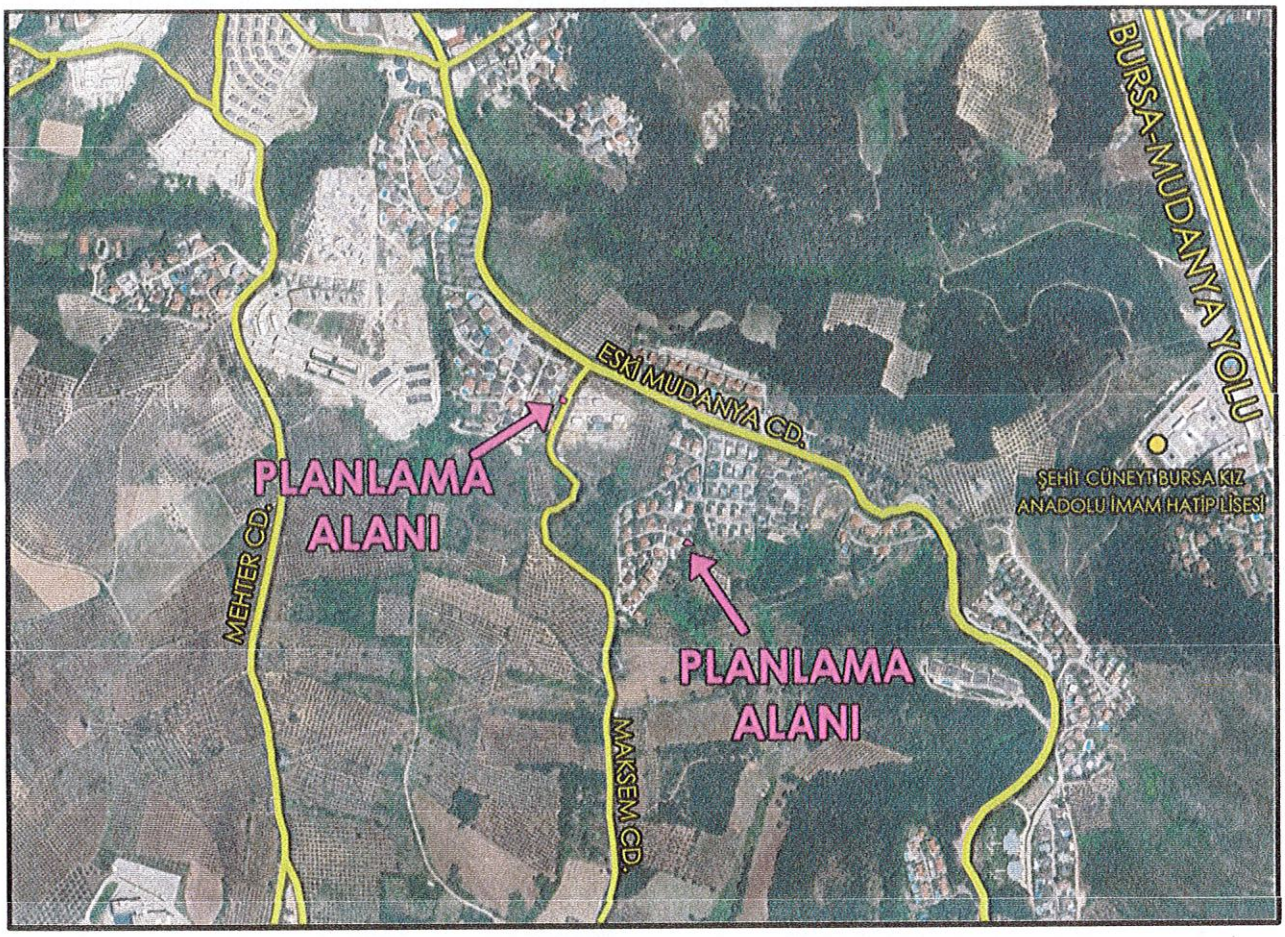


Bursa İli İdari Yapı

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanları; Bursa kent merkezinin kuzeybatısında yer alan Mudanya yerleşim alanının güneydoğusunda, Bademli Mahallesi yerleşim alanının ise kuzeyinde kalmaktadır. 249 nolu parselin kuzeyinde önerilen trafo alanı Bademli yerleşim alanı merkezine yaklaşık 2,5km 1236nolu parselin doğusunda planlanan park alanı ise yaklaşık 2,3km mesafededir. Mudanya ilçe merkezine ise yaklaşık 5km mesafededirler.

Söz konusu alanlardan trafo önerilen alan, kuzeyinde yer alan Eski Mudanya Caddesi'nden cephe almakta ve alana ulaşım bu yol ile sağlanmaktadır. 1236 nolu parselin doğusunda planlanan park alanı ise Eski Mudanya Caddesi'ne 200m mesafede yer almakta ve alana ulaşım batısındaki yaya yolu ile sağlanmaktadır.



Planlama Alanlarının Konumları

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2024 yılı sonuçlarına göre Bursa İli'nin toplam nüfusu 3.238.618 kişidir. Bu nüfus, 1.616.941 erkek ve 1.621.677 kadından oluşmaktadır. Nüfusun %50,01'i erkek, %49,9'u kadındır.

Mudanya İlçesi'nin nüfusu 2024 yılına göre 110.797 kişidir. Bu nüfusun 53.711'si erkek, 57.086'ı kadından oluşmaktadır.

Mudanya İlçesi 110.797 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
2024	**110.797**	53.711	57.086
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

Planlama alanının yer aldığı Bademli Mahallesi'nin 2024 yılı nüfusu 5.232 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.

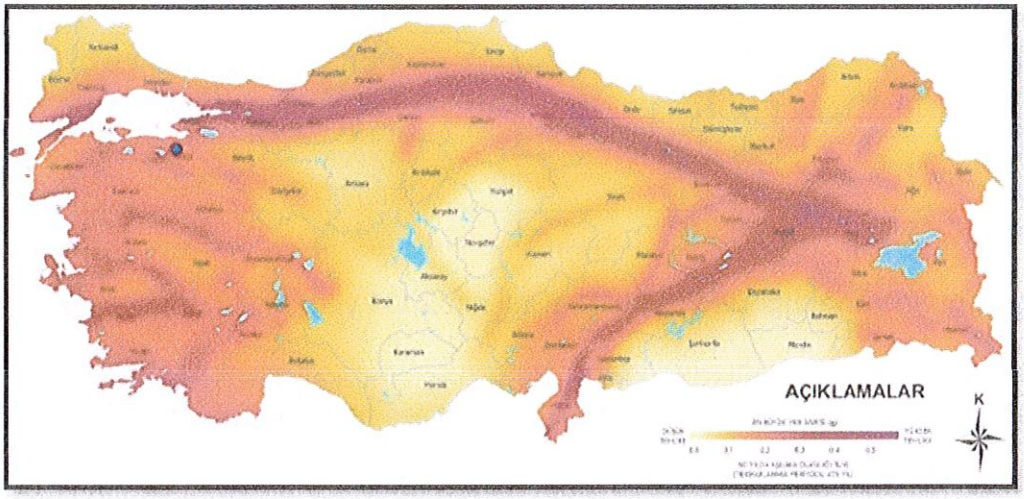
Mudanya'da sanayi pek gelişmemiştir. Büyük sanayi kuruluşları olarak Yazaki ve Pirelli fabrikaları ve yan sanayileri, 1991 yılında kurulan Küçük Sanayi Sitesi'nde çeşitli iş kollarında faaliyet gösteren kuruluşlar bulunmaktadır. Ayrıca ilçede büyüklü küçüklü zeytin işleme tesisleri mevcuttur.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama çalışması teknik alt yapı amaçlıdır.

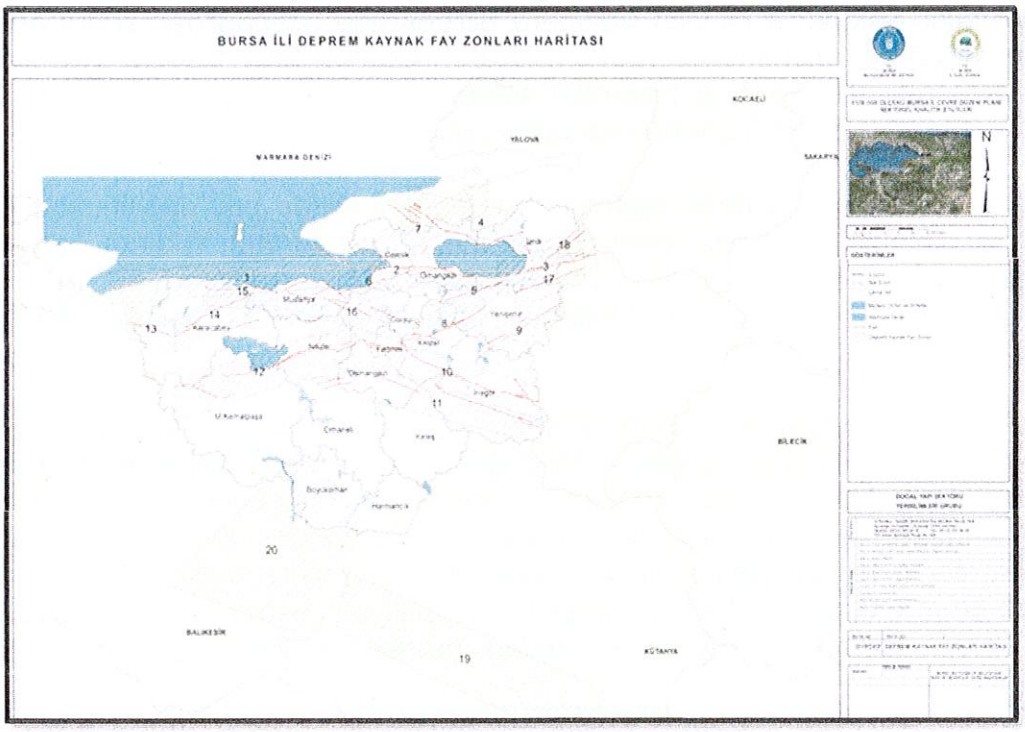
2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik



Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

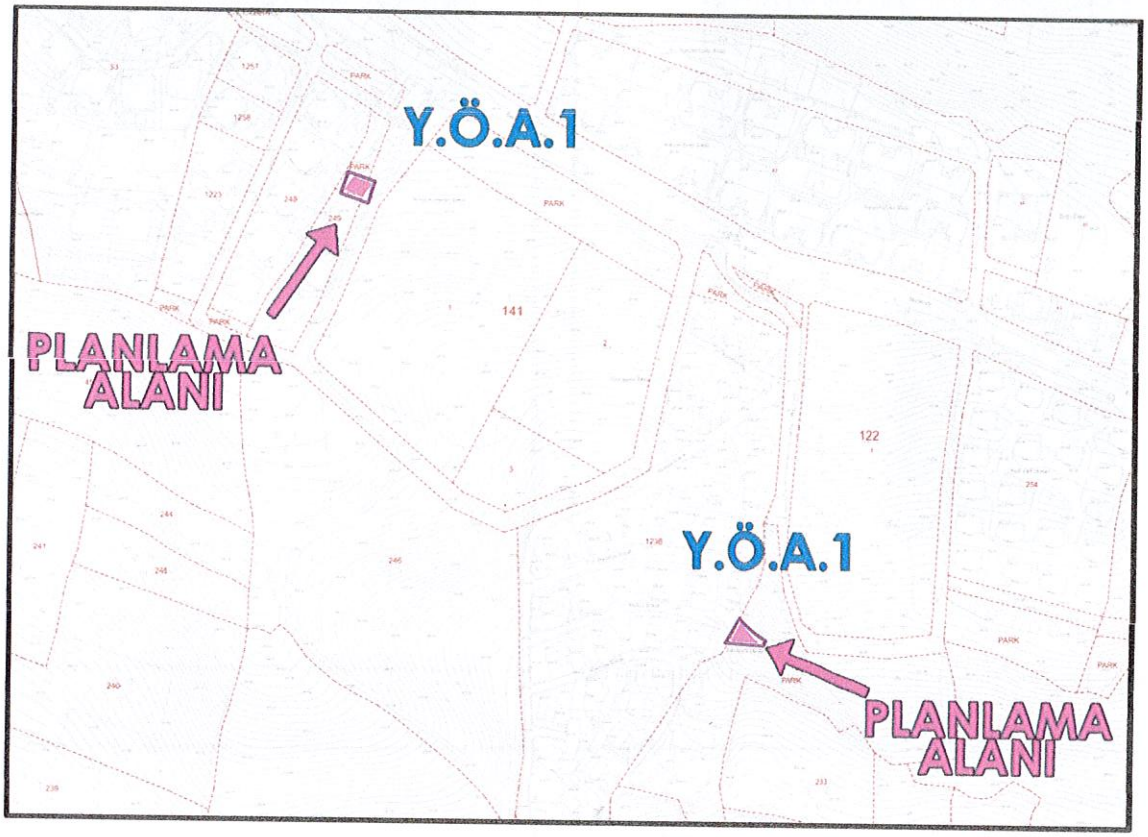
Bursa İli ülke sınırları içinde I. derece deprem kuşağında yer almaktadır.



Bursa İli Deprem Kaynak Fay Zonları Haritası

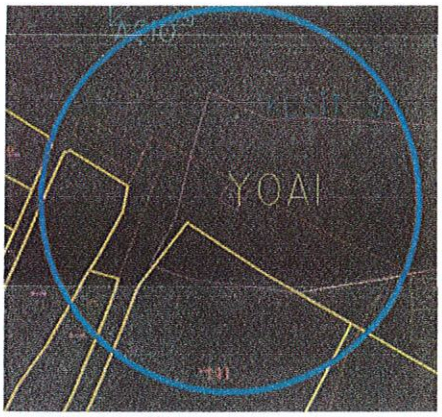
2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanı; 03.05.2007 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onaylanan, "Bursa İli, Mudanya İlçesi, Bademli-Çağrışan-Mürsel-Göynüklü İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" kapsamında "Yerleşime Önlemli Alan-1 (Y.Ö.A.1)" tanımlı alanda kalmaktadır. Rapora göre planlanan yerleşim alanlarının zemin özellikleri şöyledir:



Planlama Alanlarının Jeolojik Yapısı

Normal - Kişisel Veri İçermez



Bursa İli, Mudanya İlçesi, Bademli mahallesi, 141 ada, 1 parsel kuzeyi





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, Çağrışan, Mursel ve Göynükla 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.

74

JAS LTD.ŞTİ.

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 Çağrışan 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 etüdler 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 incelenmeli, 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.

75

JAS LTD.ŞTİ.

- Yerleşime Uygun Alanlar (YUA)
- Yerleşime Önlemli 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 karşılaşılabileceğinden 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 (ÖA)

Yerleşime önlemli alanlar; jeolojik yapı, topoğrafik eğim, inceleme alanında yapılan sondaj çalışmaları, laboratuar 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 duraysızlıkları beklenebilir.

İnceleme alanında Bademli kavşağından başlayıp güneydoğu - kuzeybatı yönünde Çağrışan deresi boyunca devam eden ve Çağrışan 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 Çağrışan Köyü ile Bademli Kavşağı arasındaki Çağrışan Deresi'nin sellenme durumu

76

JAS.ltd.şti.

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 Önlemli Alanlar 2 (ÖA 2): İnceleme alanında 1/1000'lik ve 1/5000'lik paftalarda da görüleceği üzere yerleşime önlemli 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.

Laboratuar 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, laboratuar 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.

JAS.ltd.şti.

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. Heyelanın geliştiği 20 Kasım Evleri ve Göynüklü Kooperatifi ile yakın çevresi bu alana Heyelanlı alan ve civarında yeterli sondaj ve laboratuar 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

JAS.ltd.şti.

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.

Saygılarımla,
Jeoloji Mühendisi
Hacı BALIK
Oda Sicil No : 6794

Bursa temsilcisi imzalı ve mühr-ü ihtivalı Odamız kayıtlı olup, 16.10.2006 tarih ve 26326 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Ağır yükseklikli yapılara ilişkin yönetmeliğin ve müşavirlik hizmetleri yapmaya yetkilidir.
TMMOB JEOLOJİ MÜHENDİSLERİ ODASI
09 Mart 2007
JMO-16 - 3 6 5 2
Teknik Sorumluluk Rapor Tescilini Aldı

Mustafa ARIK
TMMOB Ç.İ.
Jeoloji Müh. Odası
BURSA İL TEMSİLCİSİ

İL : BURSA
İLÇESİ : MUDANYA
BELDESİ :
KÖYÜ : BADEMLİ-GÖÇEBAN
MAHALLESİ : NÜRSEL-GÖYNÜKLÜ
PAFTA NO : 1/1000 plânda
ADA NO : 1 ada
PARSEL NO :

Nihat MÜFTÜOĞLU
Jeoloji Müh.

Halil İbrahim YİĞİT
Jeoloji Mühendisi

Kazım ALTAYLI
Jeoloji Mühendisi

M. Serhat KÖK
Jeoloji Mühendisi

Yücel [illegible]
Jeoloji Mühen.

Ramazan BULUT
Jeofizik Mühendisi

[illegible] TAŞAR
Jeoloji Mühendisi

Süheyla OKUYUCU
Jeoloji Mühendisi

Pehlül BİLGİÇ
İPEJJ ve Projeler
Şube Müdür V.

Şahin EROĞLU
Fen Kurulu Başkanı

7269 Sayılı Yasanın
2. maddesine göre
İncelenmiş ve
ONAYLANMIŞTIR
3 / 5 /200 7

BAYINDIRLIK ve İSKAN İL MÜDÜRLÜĞÜ
Afet Kontrol Şefliği
Mustafa TAYMAZ
Genel Müdür

Adres: Cumhuriyet Mh. Nilüfer Hatun Cd. Selin Sitesi
No:150 B Blok Kat 1Daire 2 Nilüfer/BURSA
Tel&Faks:0.224 220 66 66- 243 07 74
e-posta: kentselplanlama@hotmail.com

2.4.3. Morfolojik Yapı

Planlanan alanlar, Mudanya yerleşim alanının güneyindeki düzlük ova kesiminde yer almaktadır. Alanın kuzeyinde yaklaşık 5km mesafede Mudanya Kentsel Yerleşim Alanı ve Mudanya Körfezi bulunmaktadır.

2.4.3.1. Topoğrafya ve Eğim Durumu

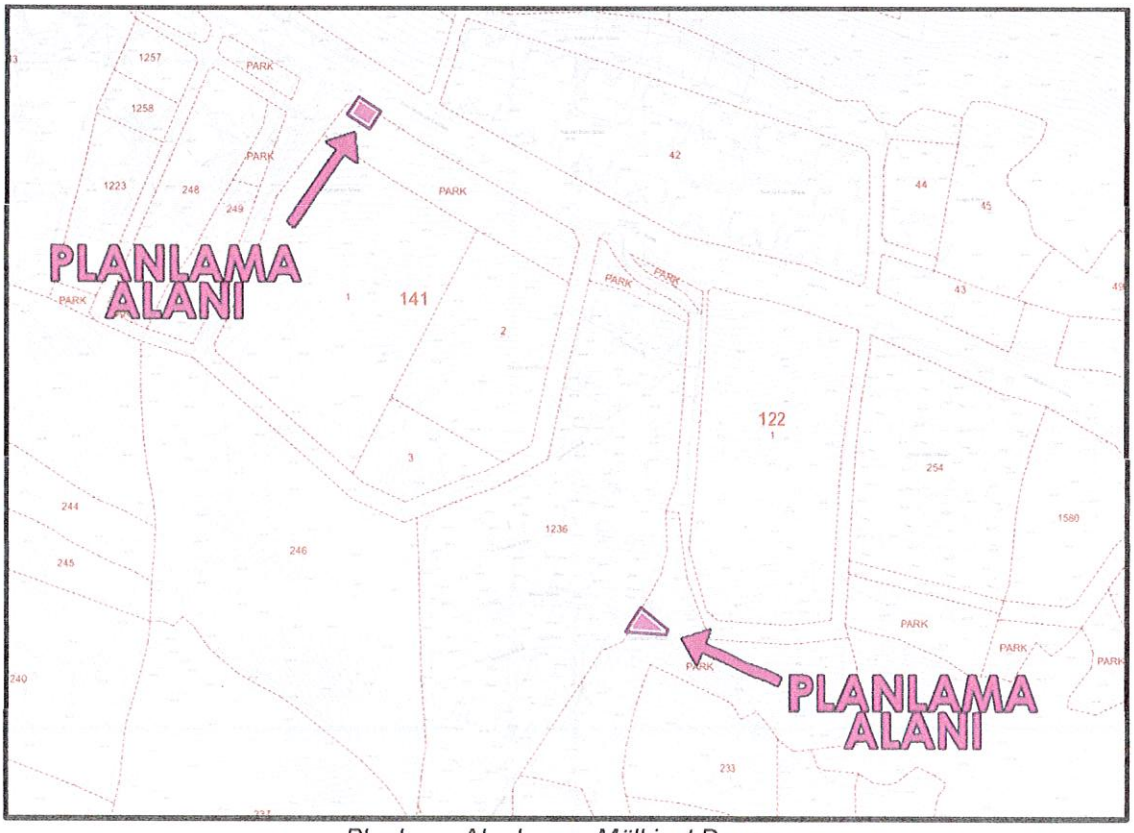
Söz konusu parsellerin bulunduğu alan eğimli bir yapıya sahiptir. Arazi kesiminin eğilim yönü kuzeyden güneye doğrudur. Trafo alanı önerilen alanda ortalama kot değeri yaklaşık 280m park alanı önerilen alanda ortalama kot değeri ise yaklaşık 220m'dir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Mudanya İlçesi, Bademli Mahallesi 249 nolu parselin kuzeyinde önerilen trafo alanının yakın çevresinde az sayıda tek katlı bahçeli konutlar, boş arsalar ve tarlalar yer almaktadır. 1236 nolu parselin doğusunda, park alanı önerilen alanın yakın çevresinde ise bahçeli konutlar ve tarım arazileri yer almaktadır. Mevcut durumda üzerleri boştur.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliği yapılan alanlar kamu mülkiyetindedir.

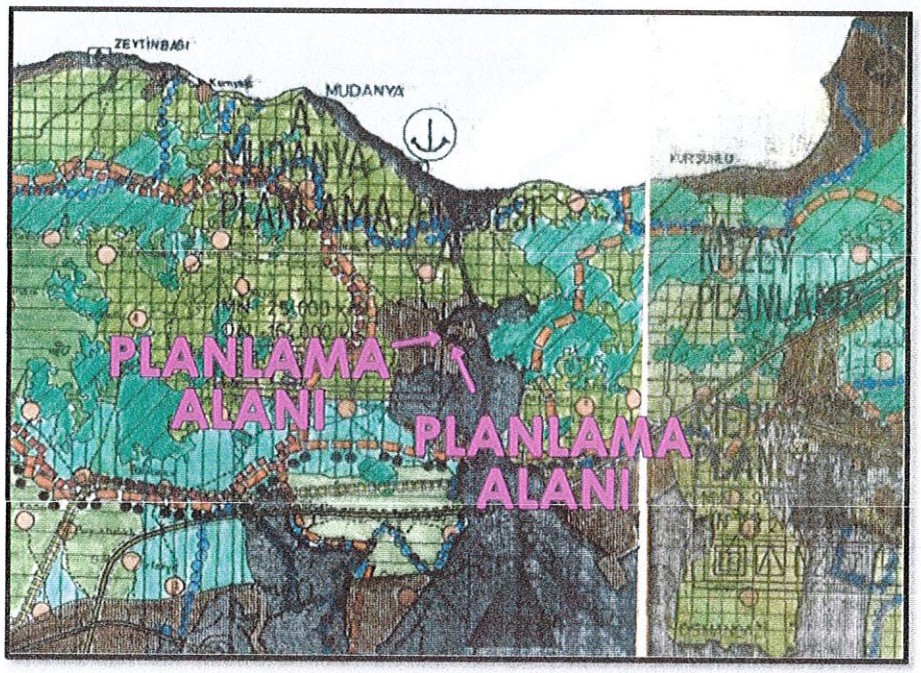


Planlama Alanlarının Mülkiyet Durumu

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

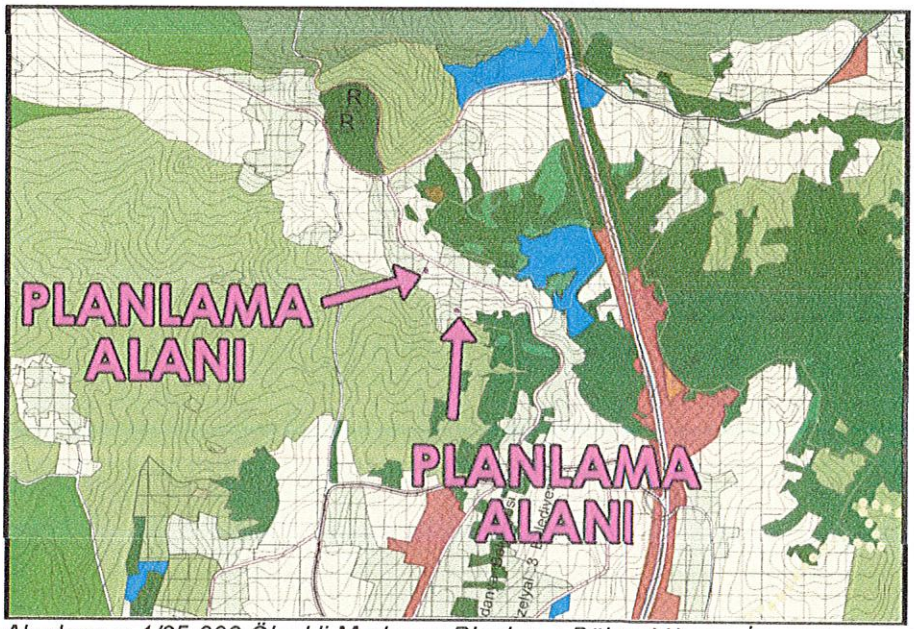
Planlama alanları, onaylı 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı'nda *"Planlama Alanı (Planlama Kararlarına Göre Kentsel Gelişmenin Yönlendirilebileceği Alanlar)" da* kalmaktadır.



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

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

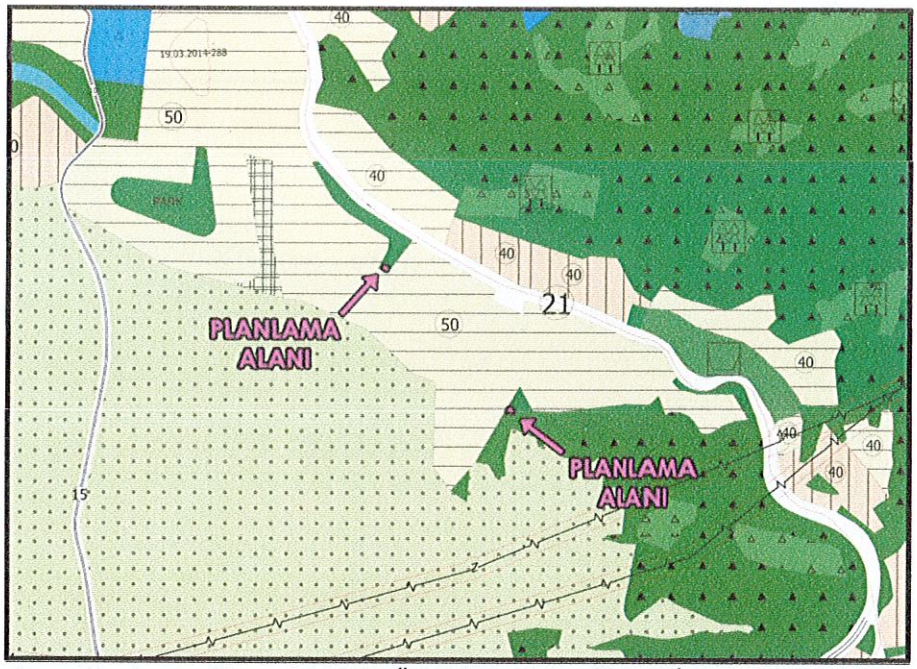
Onaylı 1/25.000 Ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda, planlama alanlarından 249 nolu parselin kuzeyindeki alan "Çok *Seyrek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı'nda*" 1236 nolu parselin doğusunda, "Çok *Seyrek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı'nda*" kalmaktadır.



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

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

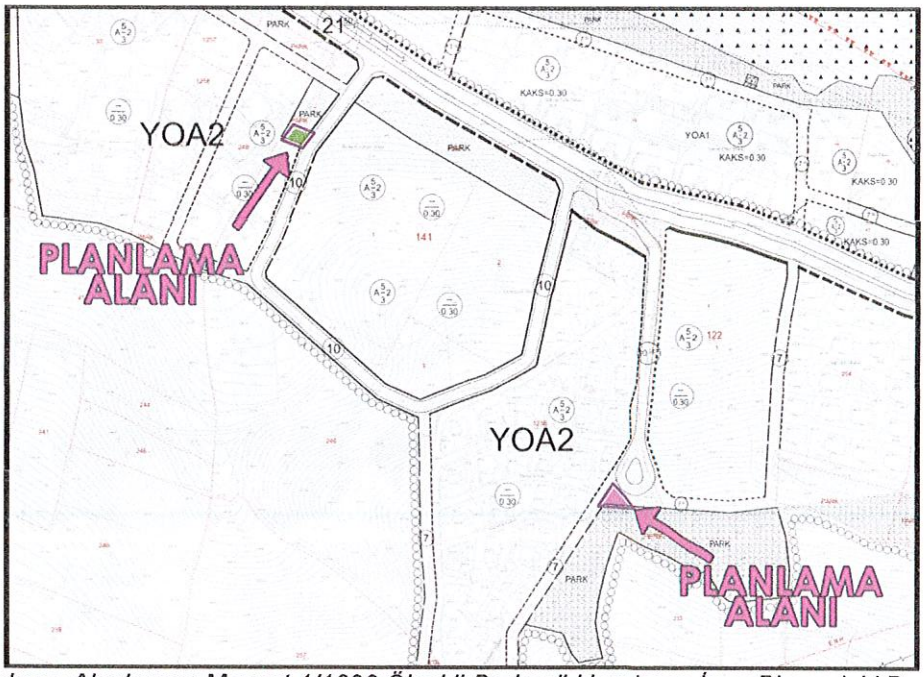
249 nolu parselin kuzeyinde planlanan trafo alanı, onaylı 1/5000 Ölçekli Mudanya Belediyesi Nazım İmar Planı'nda "*Seyrek Yoğunlukta Meskun Konut Alanı'nda*" kalırken, 1236nolu parselin doğusunda planlanan park alanı "*Park ve Yeşil Alanlar'da*" kalmaktadır.



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

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

249 nolu parselin kuzeyinde planlanan trafo alanı, onaylı Bademli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda *"Park Alanı"nda,* 1236 nolu parselin doğusunda planlanan park alanı ise " *Yol Alanı"nda* kalmaktadır.



Planlama Alanlarının Mevcut 1/1000 Ölçekli Bademli Uygulama İmar Planındaki Durumu

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliği yapılan 249 nolu parselin kuzeyindeki alanda, UEDAŞ tarafından bölgedeki enerji ihtiyacını karşılayacak trafo alanının planlanması talep edilmiştir.

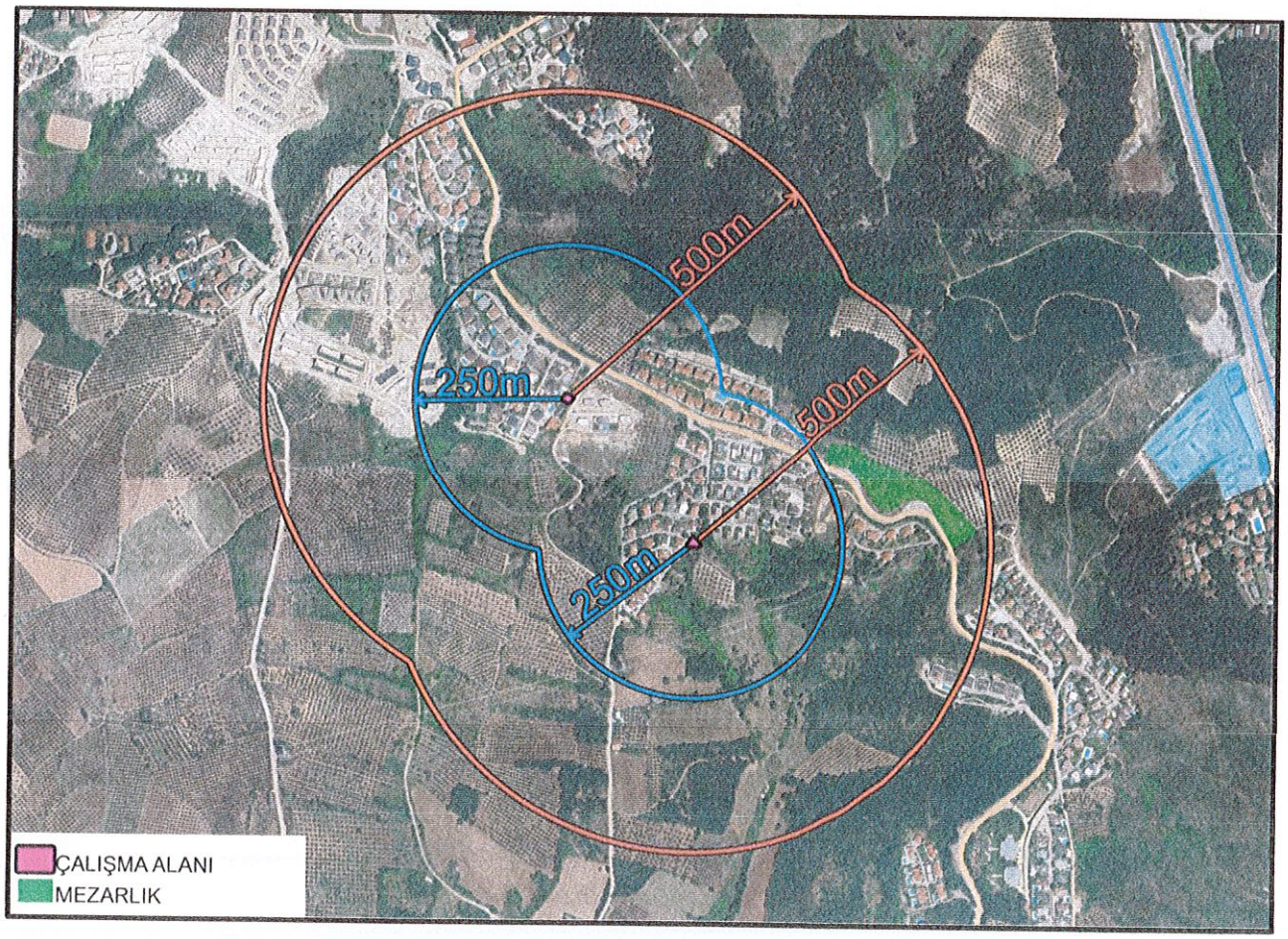
Planlanması istenilen trafo alanı için azalacak yeşil alana karşılık 1236 nolu parselin doğusundaki yol alanının park alanına ilave edilmesi uygun bulunmuştur.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanlarının çevresinde minimum 500m yürüme mesafesi içinde herhangi bir tesis yer almamaktadır.

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

Trafo alanı önerilen alana ulaşım kuzeyinden cephe aldığı imar yolundan sağlanmaktadır.



Planlama Alanlarının Yakın Çevresindeki Sosyal Donatı Alanları

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

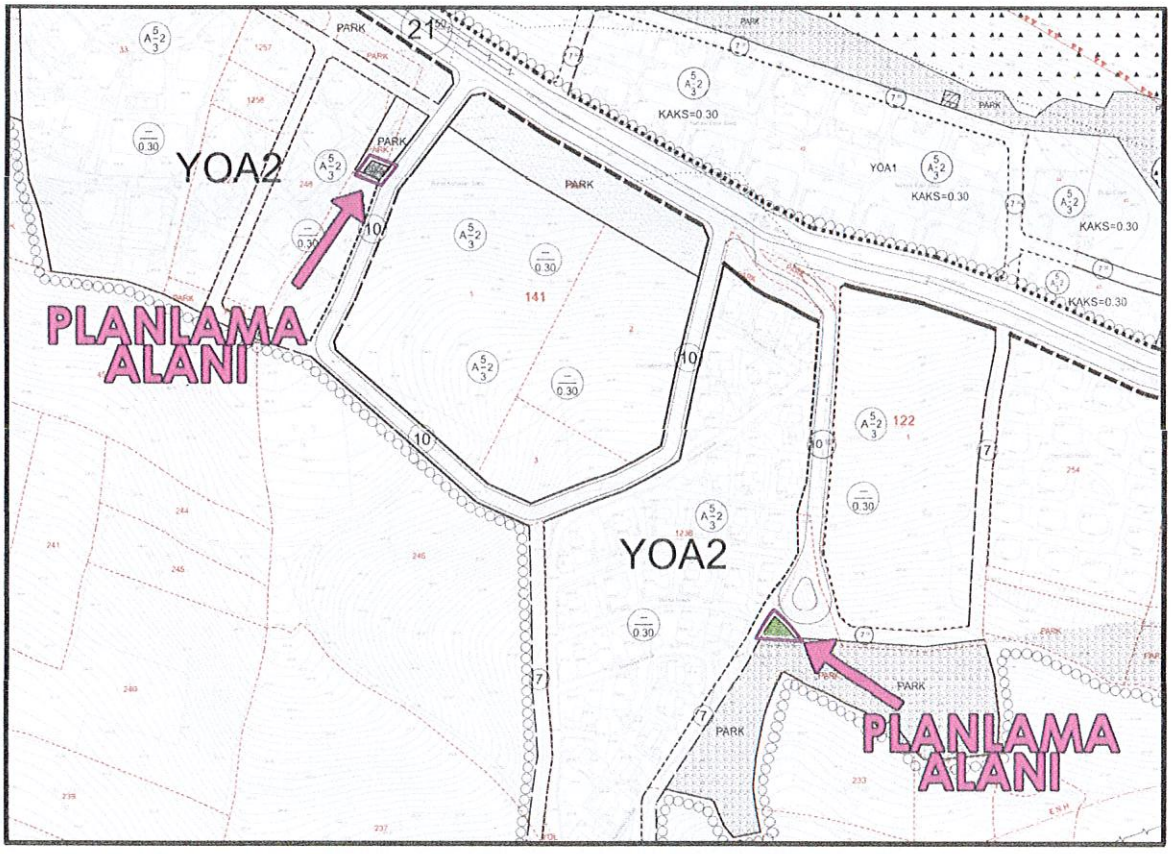
Hazırlanan Bademli Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile;

249 nolu parselin kuzeyinde yer alan park alanının batı cephesinde 10m'lik yola cepheli kısmında 5m çekme mesafesi bırakılarak 840m² yüzölçümünde bir adet trafo alanı planlanmıştır.

Azalan yeşil alana karşılık; 1236 nolu parselin doğusundaki mevcut yol alanına 84m² yüzölçümünde yeşil alan ilave edilmiştir.

Alan Kullanım Tablosu

Alan Kullanımı	Mevcut Plan (m²)	Öneri Plan (m²)
Park Alanı	84	84
Yol Alanı	84	--
Trafo Alanı	--	84
Toplam	**168**	**168**



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.