MUDANYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, MUDANYA İLÇESİ, BADEMLİ MAHALLESİ,
KIRSAL YERLEŞME ALANI İÇERİSİNDE KALAN ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ MUDANYA İLÇESİ BADEMLİ BÖLGESİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: .....

Sayım TEMEL A Grubu Şehir ve Bölge Plancısı Oda Sicil No: 1259 Dip.No: 17/23-Y.Ü.	KENTTASARIM ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ. Uluyol Cd.Şevki İpekten Plaza No:26 K.3 D.304 Tel:0224 252 85 70 - 71 Osmangazi / BURSA Uludağ V.D. 544 046 5091 Tic.Sic.No: 33719 KENTTASARIM ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ " A Grubu Şehir Planlama "
Mudanya Belediye Meclisi'nin ___/___/_____ Tarih ve _____Sayılı Kararı ile uygun bulunmuştur.	Mudanya Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24/06/2025 Tarih ve 797 Sayılı Kararı ile onaylanmıştır.	T.C. Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı DEĞİŞTİRİLEREK UYGUN BULUNU

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. ALANA İLİŞKİN ANALİZLER 7
2.3.1. Yapı Kullanım Türleri 7
2.3.2. Yapı Kat Adetleri 8
2.3.3. Yapı Kaliteleri 8
2.3.4. Yapı Cinsleri 9
2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI 10
2.4.1. Depremsellik 10
2.4.2. Jeolojik Yapı 10
2.4.3. Morfolojik Yapı 14
2.5. ARAZİ KULLANIMI 15
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ 18
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI 18
2.7.1. Bursa 2020 Yılı 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 18
2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı 18
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 20
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 21
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ 23
3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ 23
3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI 25
4. KURUM GÖRÜŞLERİ 31
4.1. T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı-Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü-Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı, ... 31
4.2. T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı-Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü-DSİ 1. Bölge Müdürlüğü, ... 31
4.3. T.C. Mudanya Kaymakamlığı-İlçe Müftülüğü, ... 32
4.4. Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü-2. Bölge Müdürlüğü (Bursa)-Tesis ve Kontrol Müdürlüğü, ... 32
4.5. Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş.-Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği, ... 32
4.6. Bursagaz Bursa Şehiriçi Doğalgaz Dağıtım Ticaret ve Taahhüt A.Ş. 33
4.7. T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı-İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı-Şehir Planlama Şube Müdürlüğü, ... 33
4.8. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı-Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü-Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, ... 33
4.9. T.C. Bursa Valiliği-İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, ... 34
4.10. T.C. Bursa Valiliği-İl Milli Eğitim Müdürlüğü, ... 35

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: Onaylı Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 18
Şekil 5: Onaylı Mudanya Planlama Bölgesi 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planı 19
Şekil 6: Onaylı 1/5000 Ölçekli Mudanya Nazım İmar Planı 20
Şekil 7: 1/5000 Ölçekli Mudanya Nazım İmar Planı Değişikliği Önerisi 21
Şekil 8: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 22
Şekil 9: 1/1000 Ölçekli Plan Değişikliği Önerisi 30

Haritalar Listesi

Harita 1: Bursa İli İdari Bölünüşü (İlçe Sınırlarına Göre) 4
Harita 2: Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası 10

Tablolar Listesi

Tablo 1:Bursa İli 2023 İlçe Nüfusları 6
Tablo 2: Mudanya İlçesine Ait Mahalle Nüfusları (2023) 7
Tablo 3: Yapı Kullanım Türleri 7
Tablo 4: Kat Adetleri 8
Tablo 5: Yapı Kaliteleri 9
Tablo 6: Yapı Cinsleri 9
Tablo 7: Mer'i 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Değerleri 23
Tablo 8: Plan Değişikliği Arazi Kullanım Karşılaştırma Tablosu 28
Tablo 9: Meri Plan ve Plan Değişikliği Arazi Kullanım Karşılaştırma Tablosu 28
Tablo 10: Meri Plan ve Plan Değişikliği Toplam İnşaat Alanı ve Kapasite Nüfusu Karşılaştırma Tablosu 29

Fotoğraf Listesi

Fotoğraf 1: Tespit 15
Fotoğraf 2: Görünüm-1 16
Fotoğraf 3: Görünüm-2 16
Fotoğraf 4: Görünüm-3 16
Fotoğraf 5: Görünüm-4 16
Fotoğraf 6: Görünüm-5 17
Fotoğraf 7: Görünüm-6 17
Fotoğraf 8: Görünüm-7 17
Fotoğraf 9: Görünüm-8 17

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Bursa İli, Mudanya İlçesi, Bademli Mahallesi, Kırsal Yerleşme Alanı içerisinde kalan alanı kapsamaktadır. Onaylı Mudanya İlçesi Bademli Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında plan değişikliğine konu alan "Serbest Düzen 2 Kat (S-2) Konut Alanı, Dere Alanı, Park Alanı, Dini Tesis Alanı, Eğitim Tesisi Alanı ve Yol Alanı" olarak planlanmıştır.

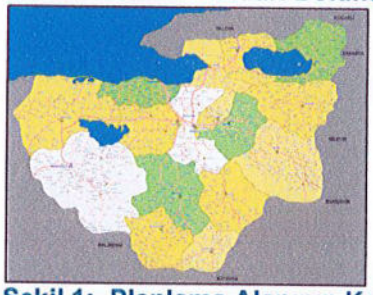
Mudanya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin değişmeyen hükümleri doğrultusunda tanımlara uygun olarak yapı düzenlerinin ve fonksiyonların yeniden düzenlenmesi gerektiğinden Serbest Düzen Konut Alanlarında plan değişikliği yapılması talep edilmiştir.

Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunularak Mudanya İlçesi Bademli Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

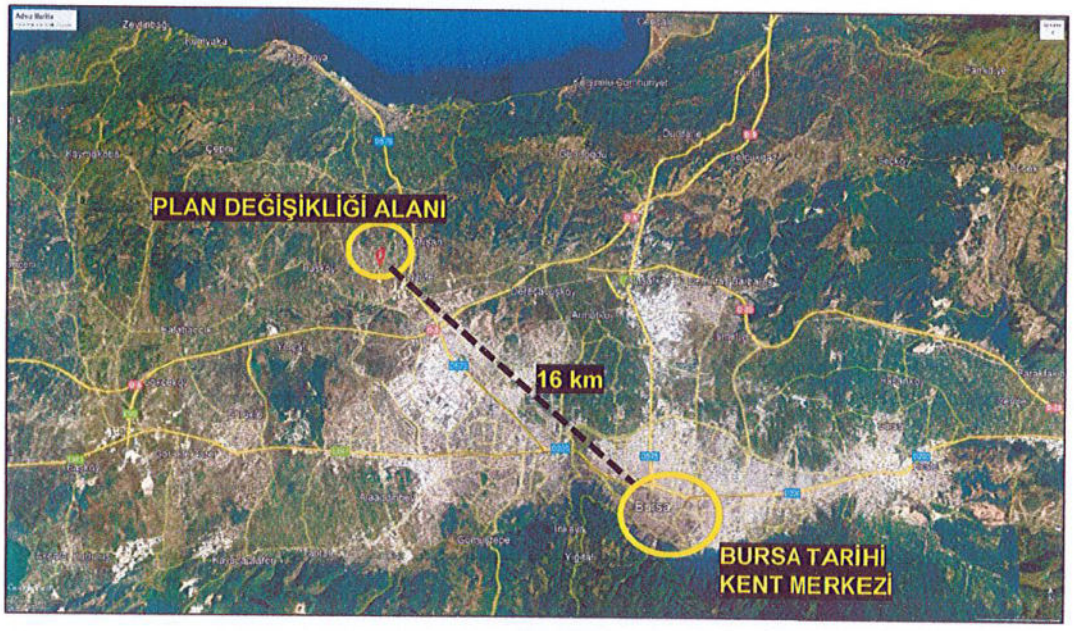
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

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 Bademli Mahallesi biriminde yer almaktadır. Söz konusu alan Bursa Kent Merkezi'nin kuzeybatısında konumlanmış olup Bursa Kent Merkezi'ne yaklaşık olarak 16 km uzaklıktadır.

Şekil 2: Plan Değişikliğine Konu Alanların Uydu Görüntüleri

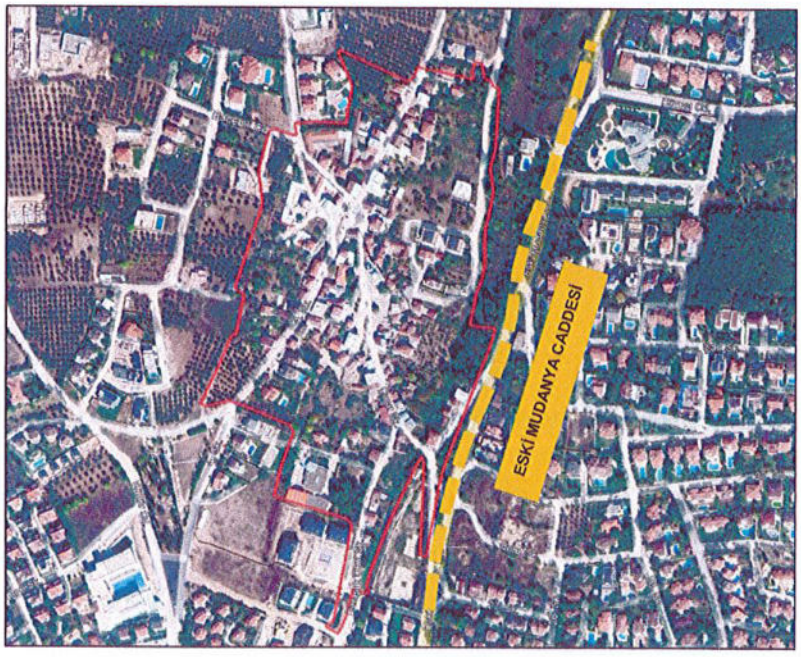


Plan değişikliğine konu alan Mudanya ilçe merkezine yaklaşık olarak 10 kilometre ve ilçe merkezinin güneydoğusunda konumlanmıştır.

2.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANININ KONUMU

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Bademli Mahallesi kırsal yerleşme alanı Eski Mudanya Caddesinin batısında konumlanmış alandır.

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

Plan değişikliğine konu alanda bulunan Bademli Mahallesi

- Kırsal Yerleşme Alanına İlişkin Alan : 121.663,41 m²,

Büyüklüğündedir.

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 km²
- Türkiye'de Yüzölçümü bakımından sırası: 27
- Nüfus yoğunluğu (km² / nüfus): 280

Şeklindedir. (TÜİK)

Tablo 1:Bursa İli 2023 İlçe Nüfusları

İLÇELER	NÜFUS	İLÇE NÜFUS ORANI
Osmangazi	885.273	27,54
Yıldırım	654.491	20,36
Nilüfer	543.934	16,92
İnegöl	299.203	9,31
Gemlik	122.171	3,80
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 km²
- Nüfus Yoğunluğu: 292,57 kişi/km²

Şeklindedir. (TÜİK)

Tablo 2: Mudanya İlçesine Ait Mahalle Nüfusları (2023)

MAHALLELER	NÜFUSLAR (kişi)	MAHALLELER	NÜFUSLAR kişi)
Akköy	471	Hasanbey	3.943
Altıntaş	568	Hasköy	1.249
Aydınpınar	1.038	Işıklı	423
Bademli	5.130	İpekyayla	369
Balabancık	398	Kaymakoba	332
Çağrışan	3.878	Kumyaka	709
Çamlık	107	Küçükyenice	258
Çayönü	279	Mesudiye	598
Çekrice	416	Mirzaoba	512
Çepni	666	Mürsel	2.200
Çınarlı	192	Mütareke	641
Dedeköy	496	Orhaniye	203
Dereköy	530	Ömerbey	7.899
Eğerce	390	Söğütpınar	276
Emirleryenicesi	100	Şükrüçavuş	3.959
Esence	1.041	Tirilye	1.413
Evciler	205	Ülkü	1.070
Göynüklü	1.598	Yalıçiftlik	430
Güzelyalı Burgaz	7.499	Yaman	113
Güzelyalı Eğitim	13.223	Yaylacık	146
Güzelyalı Siteler	10.672	Yeni	8.096
Güzelyalı Yalı	8.384	Yörükali	564
Halitpaşa	16.546	Yörükyenicesi	381
Hançerli	352	**TOPLAM**	**109.964**

2.3. ALANA İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alanda arazi tespitleri yapılmıştır. Arazi tespitlerine göre yapı kullanım türleri, kat adetleri, yapı kaliteleri, yapı cinsleri ve tespitlerinde bulunulmuştur.

2.3.1.Yapı Kullanım Türleri

Bademli Mahallesi yerleşim alanında tespit edilen yapı sayısı 352 adettir. Mahallenin yapı kullanım yoğunluğunda müştemilatlar birinci sırada yer alırken konut kullanımı ikinci sırada öne çıkmaktadır. Yerleşim alanında genel olarak konutlar genellikle ayrık ya da blok düzen olarak yapılaşmıştır.

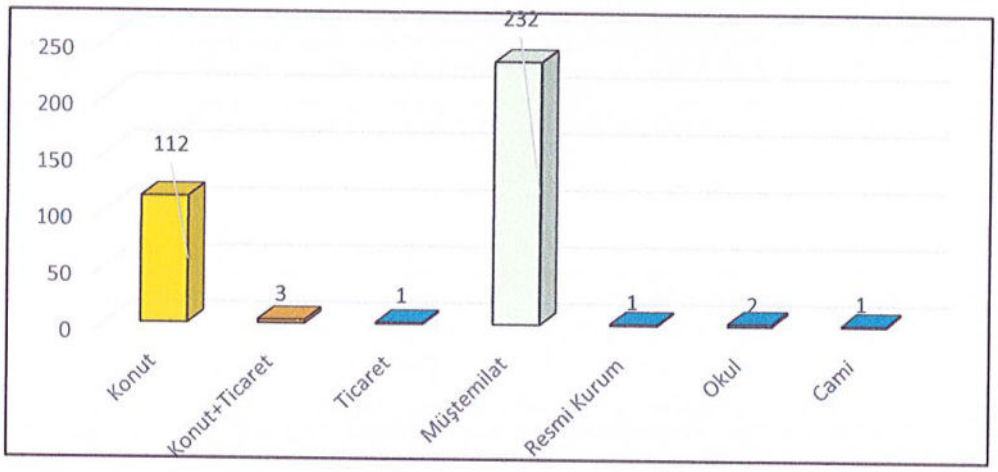
Tablo 3: Yapı Kullanım Türleri

Kullanım	Adet	%
Konut	112	31,82
Konut+Ticaret	3	0,85
Ticaret	1	0,28
Müştemilat	232	65,91
Resmi Kurum	1	0,28
Okul	2	0,57
Cami	1	0,28
TOPLAM	**352**	**100,00**

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

Ticaret kullanımı ise mahalle içerisinde 3 adet konut yapısının zemin katında, 1 adet de bağımsız olarak 4 adet ticari birim bulunmaktadır.

Grafik 1: Yapı Kullanım Türü Grafiği



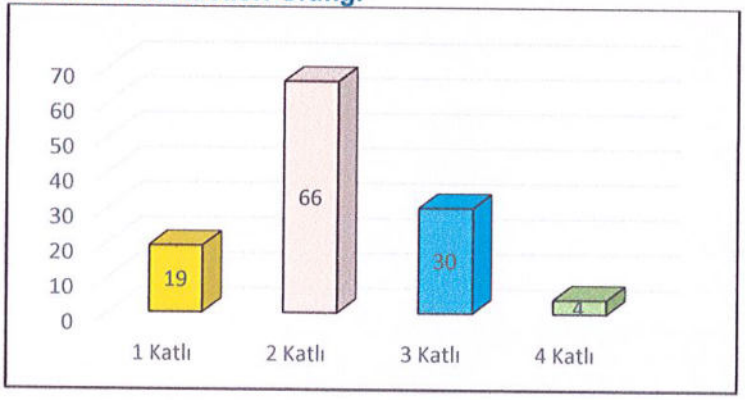
2.3.2. Yapı Kat Adetleri

Bademli Mahallesinde yapı kullanımında en fazla yoğunluğa sahip olan konut kullanımlarının kat adetleri incelendiğinde iki katlı konutların çoğunlukta olduğu tespit edilmiştir. Üç katlı konutlar ise bu sıralamada 2. sırada yer almıştır. Bir katlı konutların sayısı ise üçüncü sırada yer almakta olup, dört katlı yapıların da bulunduğu dikkat çekmektedir.

Tablo 4: Kat Adetleri

Kat Adetleri	Adet	%
1 Katlı	19	15,97
2 Katlı	66	55,46
3 Katlı	30	25,21
4 Katlı	4	3,36
TOPLAM	**119**	**100,00**

Grafik 2: Kat Adetleri Grafiği



2.3.3. Yapı Kaliteleri

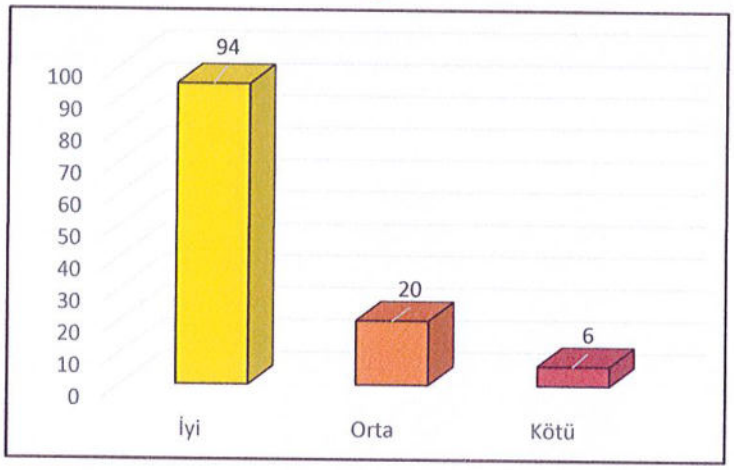
Bademli Mahallesinde yapıların durumları incelendiğinde; iyi durumdaki yapıların yerleşim alanında çoğunluktadır. Orta durumda olan yapılar ise iyi yapılardan sonra ikinci sırada yer almakta olup, kötü nitelikte yapı kalitesine sahip az sayıda yapı bulunmakta ve harabe nitelikte de hiç yapı bulunmamaktadır.

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

Tablo 5: Yapı Kaliteleri

Yapı Kaliteleri	Adet	%
İyi	94	78,33
Orta	20	16,67
Kötü	6	5,00
TOPLAM	**120**	**100,00**

Grafik 3: Yapı Kaliteleri Grafiği



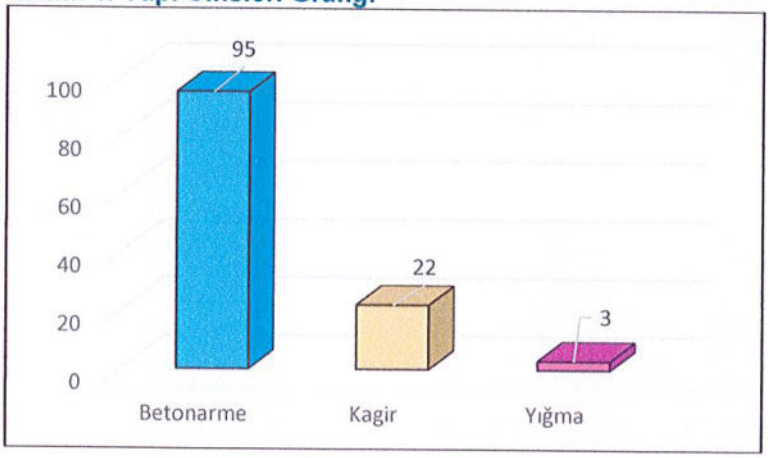
2.3.4. Yapı Cinsleri

Bademli Mahallesinde bulunan konutların genelini betonarme yapılar oluşturmaktadır. Bunun yanı sıra kâgir yapılar ise betonarme yapılardan sonra çoğunluktadır. Bunların yanı sıra mahallede yığma yapılar da bulunmakta, ancak bunlar çok düşük orandadır.

Tablo 6: Yapı Cinsleri

Yapı Cinsleri	Adet	%
İyi	95	79,17
Orta	22	18,33
Kötü	3	2,50
TOPLAM	**120**	**100,00**

Grafik 4: Yapı Cinsleri Grafiği



Yapılan durum tespitine göre, plan değişikliğine konu alan ve yakın çevresindeki teknik altyapı alanı çapı Park Alanları, Eğitim Alanları, Park Alanları, İbadet Alanları ve Özel Sağlık Tesisi Alanları gibi kullanımları kapsamaktadır.

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

2.4. 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 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.*

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. 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 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

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

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.

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

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

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, 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.*

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

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) – Siğikköy 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 alan doğu yönünde 1129,00 metre ile başlayan kot, batıya doğru ilerledikçe 110,00 metre kotuna inmekte olup, yaklaşık 7 metre kot farkı bulunmakta ve eğim durumu %4, 110,00 metre kotundan tekrar batıya doğru ilerledikçe 139,00 metre kotuna kadar çıkmakta olup, yaklaşık 29 metre kot farkı bulunmakta ve eğim durumu yaklaşık %20'dir.

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

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama Değişikliğine konu alanın mevcut arazi kullanımları bölgeye ait yerinde yapılan tespitlere göre yapılanmış olduğu gözlemlenmektedir.

Fotoğraf 1: Tespit



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-1



Fotoğraf 3: Görünüm-2



Fotoğraf 4: Görünüm-3



Fotoğraf 5: Görünüm-4



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 6: Görünüm-5



Fotoğraf 7: Görünüm-6



Fotoğraf 8: Görünüm-7



Fotoğraf 9: Görünüm-8



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

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu alan içerisinde özel mülkiyetler ve kamu alanları bulunmaktadır.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1.Bursa 2020 Yılı 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliğine konu alan Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında kalmaktadır.

Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında; Mevcut Kentsel Yerleşimler olarak planlanmıştır.

Şekil 4: Onaylı Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



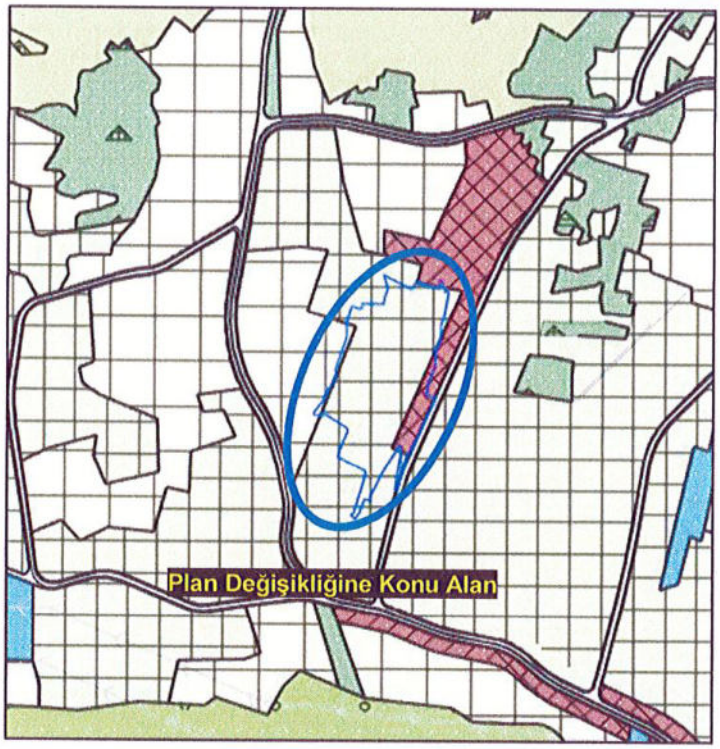
2.7.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.04.2007 Tarih ve 217 Sayılı Kararı ile onaylanan 1/25000 Ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

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

Mudanya Planlama Bölgesi 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planında; plan değişikliğine konu alan "Meskûn Kırsal Yerleşme Alanı, Gelişme Kırsal Yerleşme Alanı ve Ticaret Alanı" olarak planlanmıştır.

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



1/25000 Ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinin;

"7.2. Kırsal Yerleşme Alanları

Kırsal yerleşme alanları genelde tarım alanları içinde bağımsız olarak kalan eskiden veya halen köy statüsünde olan alanlardır.

Kırsal yerleşme alanlarında 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı yapılmadan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılabilir.

Bu alanlarda konut, tarımsal depolama yapıları ile tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin gerektirdiği diğer yapılar yer alabilir.

Mevcut Kırsal Konut Alanlarında

100 Kişi/Hektar

Gelişme Kırsal Konut Alanlarında

100 Kişi/Hektar

Bu alanlarda oluşturulacak parsellerin cephesi 15 metreden, parsel büyüklüğü 300 m²'den az olamaz.

İfraz işlemi yapılmadan bir parsel üzerinde lüzumlu müştemilat binaları dışında bir bağımsız birimden fazla yapı yapılamaz."

Şeklindedir.

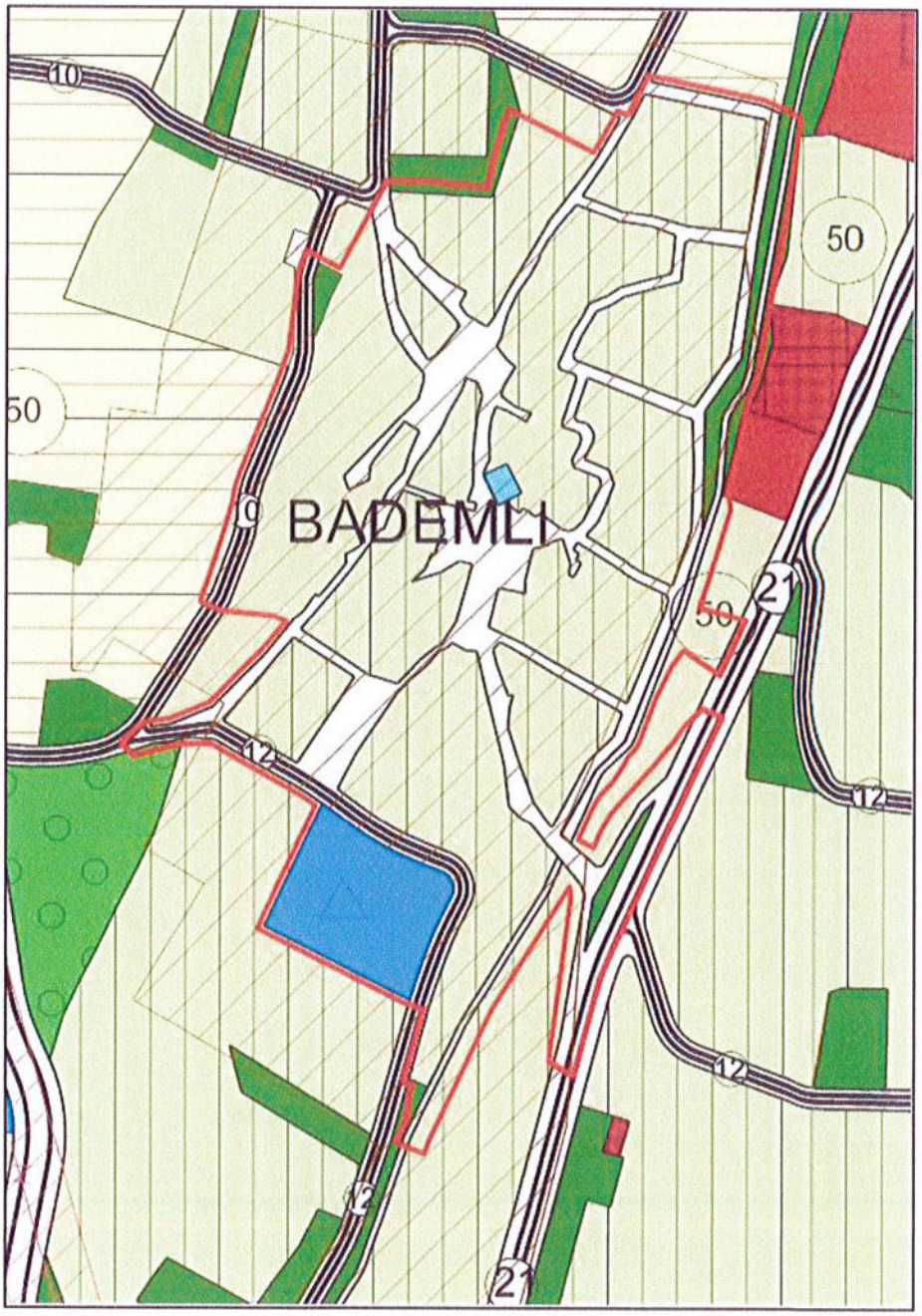
Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarim@kenttasarim.com.tr

2.7.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2008 Tarih ve 695 Sayılı Kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Mudanya Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

1/5000 Ölçekli Mudanya Nazım İmar Planında; plan değişikliğine konu alan "50 Kişi/Ha Yoğunlukta Meskûn Konut Alanı, Eğitim Alanı, İbadet Alanı ve Yol Alanları" olarak planlanmıştır.

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

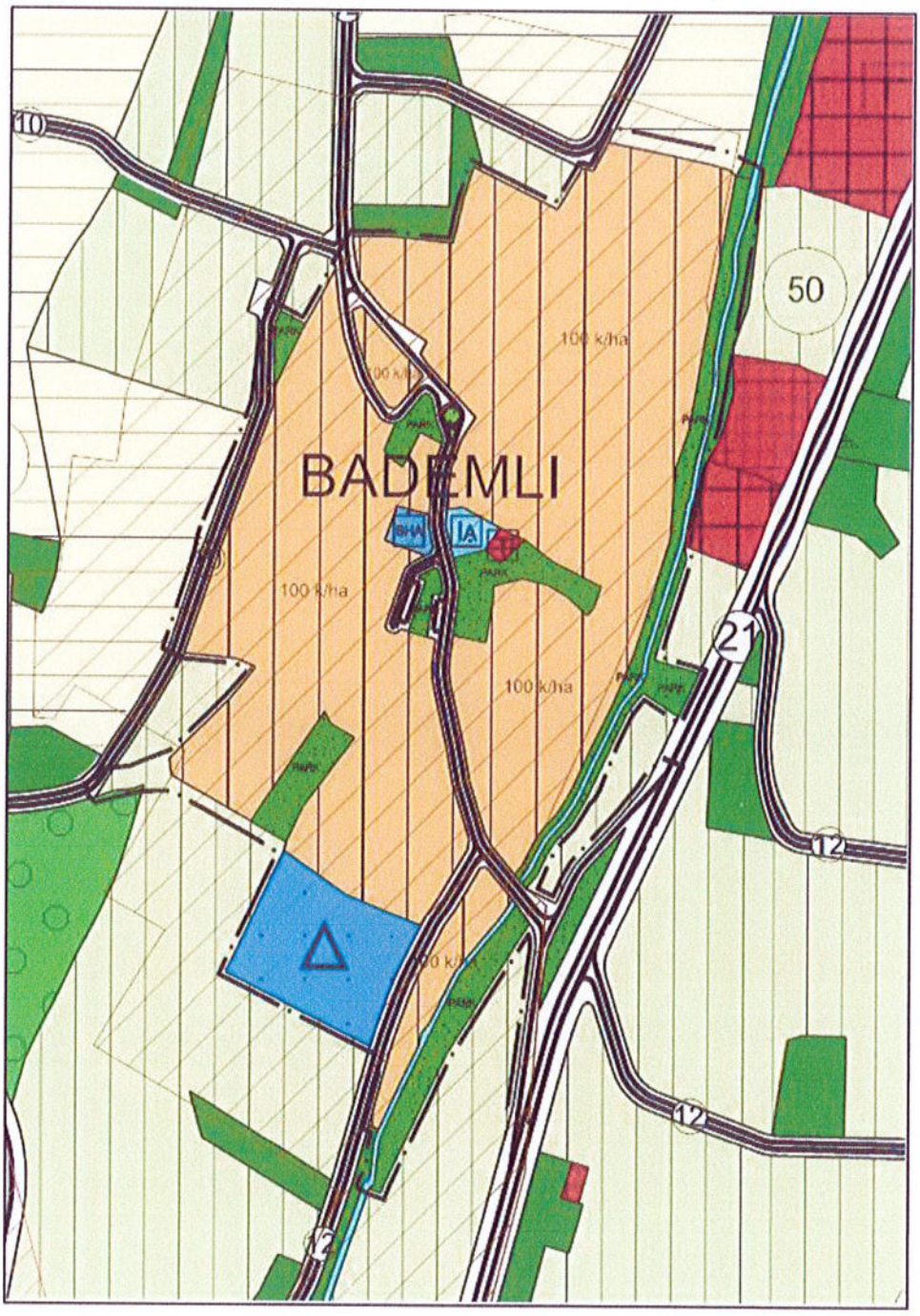


Söz konusu alana ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine istinaden, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile uyumsuzluğun giderilmesine istinaden 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

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

1/5000 Ölçekli Mudanya Nazım İmar Planında hazırlanan plan değişikliği aşağıdaki gibidir.

Şekil 7: 1/5000 Ölçekli Mudanya Nazım İmar Planı Değişikliği Önerisi



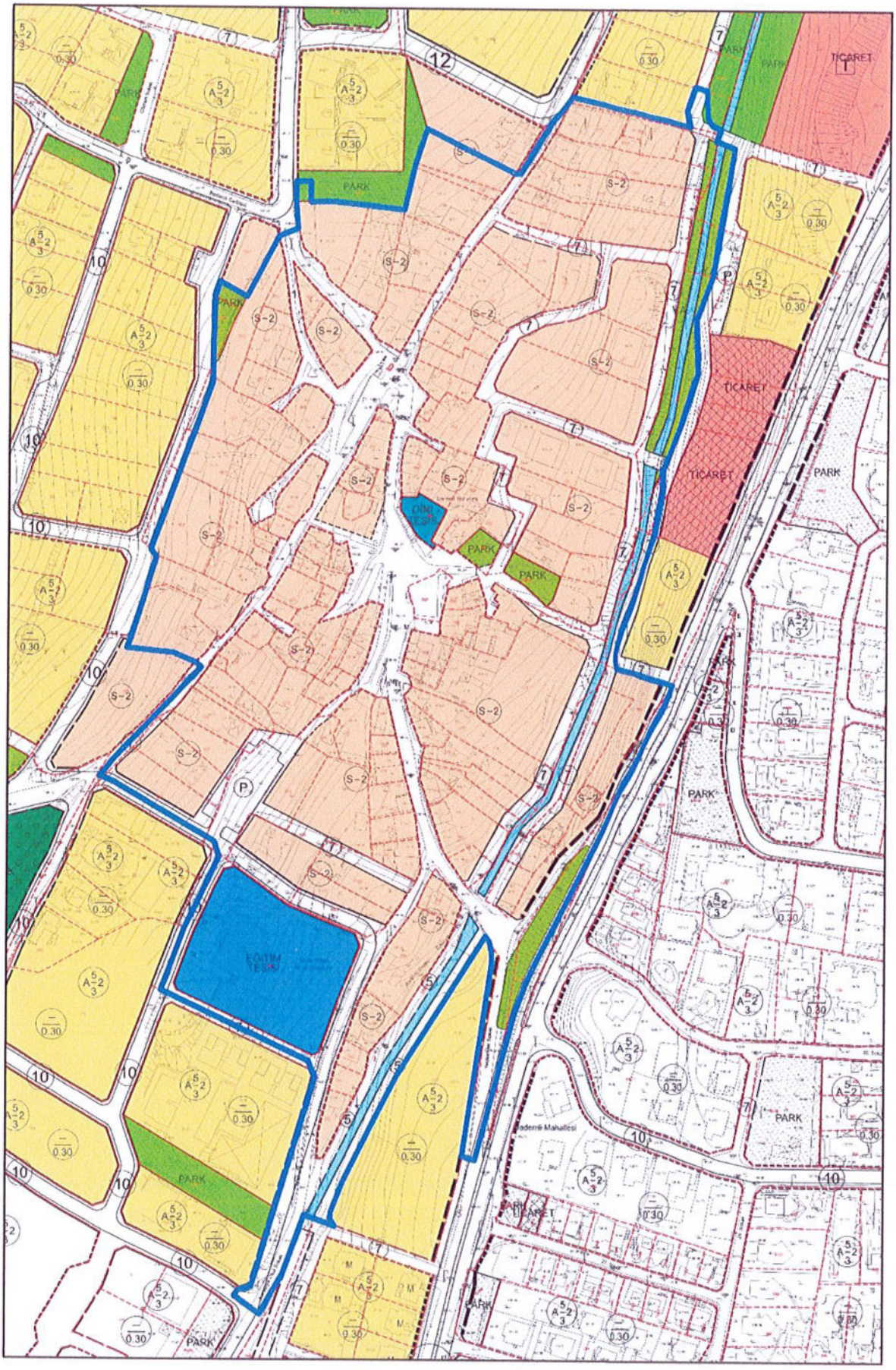
2.7.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.01.2009 Tarih ve 44 Sayılı Kararı ile onaylanan Mudanya İlçesi Bademli Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Onaylı 1/1000 Ölçekli Mudanya İlçesi Bademli Bölgesi Uygulama İmar Planında plan değişikliğine konu alan; "Serbest Düzen 2 Kat (S-2) Konut Alanı, Park Alanı, Eğitim Alanı, Dini Tesis Alanı, Dere Alanı ve Yol Alanları" 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 8: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama 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

Mer'i planın arazi kullanım değerleri tablosu;

Tablo 7: Mer'i 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Değerleri

Alan Kullanımı	Alan (m²)	Alan (Ha)	%
Serbest Düzen Konut Alanı	76.587,58	7,66	63,00
İlkokul Alanı	6.037,38	0,60	4,93
Cami	421,04	0,04	0,33
Park Alanı	3.953,17	0,40	3,29
Su Yüzeyi	3.126,30	0,31	2,55
Yol Alanı	31.537,94	3,15	25,90
TOPLAM	**121.663,41**	**12,16**	**100,00**

Mer'i planın plan notu:

"3. Köy yerleşik alanlarındaki yapı nizamı serbest nizam 2 kattır. Hmax=6.50 m., KAKS=0.50 ve ifraz büyüklüğü minimum 300 m²'dir."

Şeklindedir.

Mudanya Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporunda;

Nüfus hesabında aile büyüklüğü 4 kişi,

Brüt konut büyüklüğü 125 m² öngörülmüştür.

Kişi başı inşaat alanı ise 31,25 m²'dir.

Mer'i İmar Planında konut alanlarında yaşayan kapasite nüfus ise;

Toplam İnşaat Alanı = 76.587,58 x 0.50 = 38.293,79 m²

Mer'i İmar Planının Kapasite Nüfusu = 38.293,79 / 31,25 = 1.225 kişidir.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Mudanya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin değişmeyen hükümleri doğrultusunda tanımlara uygun olarak yapı düzenlerinin ve fonksiyonların yeniden düzenlenmesi gerektiğinden Serbest Düzen Konut Alanlarında plan değişikliği yapılması talep edilmiştir.

Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Teknik incelemeler neticesinde;

- 14 Haziran 2014 Tarih ve 29030 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak; Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik yerine yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve eki gösterimler ile bu yönetmeliğin 10. Maddesi doğrultusunda Bakanlıkça ilan edilen gösterimler kullanılarak uygulama imar planında plan değişikliği yapılması gerektiği,

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

- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin değişmeyen hükümleri doğrultusunda tanımlara uygun olarak yapı düzenlerinin ve fonksiyonların yeniden düzenlenmesi gerektiği,

- İmar durumu verilirken Belediyesi teknik elemanları yerine gidip imar durumu düzenlemesi gerektiği ve bu durumun da zaman alarak iş yükünü artırıcı nitelikte olmasından dolayı, yerleşik konut alanlarında yapılanmanın nasıl olacağına dair yapı yaklaşma sınırları ile tanımlanması gerektiği,

- Mer'i plan ile kırsal özellikli mahalle dokusunun yok edilmiş olduğu,

- Mer'i planın imar hatlarının sadece kadastral sınırlara göre düzenlenmiş olduğu ve herhangi bir plan kararı getirilmemiş olduğu,

- Kırsal yerleşme alanlarında, kırsal yaşamın öz niteliği olan meydan alanına ilişkin herhangi bir çözüm önerisinin bulunmadığı,

- Söz konusu alan içerisinde taşıt yoluna ilişkin herhangi bir çözümlemenin bulunmadığı,

- Eğitim tesis alanının kuzeyinde planlanmış olunan 10 metre en kesitli taşıt yolunun eğim olarak %18 bir eğime sahip olduğundan taşıt yolu olarak planlanamayacağı,

- T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı-Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü-1. Bölge Müdürlüğü'nün 27.11.2020 Tarih ve E-48376342-754-763276 Sayılı Görüşünün;

"Planlama alanının bulunduğu bölgeden Bademli Dere geçtiği, derenin ıslah edilmediği ve dere üzerinde bulunan köprünün akış kesitinin yetersiz olduğu tespit edildiği,

Söz konusu alan yazı eki 1/25.000 ölçekli harita fotokopisinde işaretlenmiş olduğu Kurumca projesi yürütülen ya da planlaması yapılan herhangi bir proje sahası içerisinde kalmadığı,

Plan sınırından geçen Bademli Dere'nin Kurum uygun görüşleri doğrultusunda güncel tekerrürlü taşkın debilerine göre ıslah edilmesi ve akış kesiti yetersiz olan köprünün güncel debiye göre yenilenmesi gerektiği,

Dere güzergâhı boyunca tek veya her iki sahilde gerektiğinde derede makinalı temizlik çalışmalarına imkan verecek sürekliliği bulunan asgari 6 metre genişliğinde servis yolu ayrılması gerektiği,

Dere yatağına her türlü atık malzemenin dökülmesi sürekli kontrol altında tutulmak suretiyle önlenmesi gerektiği,

Gerek imar çalışmaları sırasında gerekse yapı inşası aşamasında gerek personel gerek işletme kaynaklı her türlü sıvı atıkların tabii zemin ile temasının kesilmesi, sızdırmazlık sağlanarak depolanması, yeraltı suyu kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, sonradan tespit edilebilecek çeşme, pınar, kaynak vb.'nin korunması için gereken tedbirlerin alınması, "Yeraltı sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" ve "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine tam riayet edilmesi, yeraltı suyuna olumsuz etkisinin saptanması durumunda zararın ilgiliden temin edilmesi ve

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

engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise yapılaşmanın iptal edilmesi koşullarına uyulması gerektiği,"

Şeklinde olduğu,

- Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş.-Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği 'nin 19.10.2020 Tarih ve 19449 Sayılı Görüşünün;

"Yapılan inceleme neticesinde yazı ekinde belirtilen alan üzerinden Şirkete ait 34.5 kV'luk enerji nakil hattının geçtiği ve mevcut enerjili trafolarının bulunduğu tespit edildiği,

Söz konusu bölgedeki mevcut trafolar ve talep edilen yeni trafo yerleri plan üzerine işlenerek CD halinde yan ekinde gönderildiği,

Yatay ve düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu Yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerektiği,

Ancak, İmar Planı yapılacak alanın büyük olmasından dolayı her 250 metre yarıçapında 5x8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan yerlerin tahsis edilmesi gerektiği,

Söz konusu bölgede yapılacak olan çalışmalarda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirkete ait mevcut tesislerin korunması, enerji nakil hattının güzergâhındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları trafo ve direk yerlerinin korunarak söz konusu alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasında şirketleri açısından sakınca bulunmadığı,"

Şeklinde olduğu,

Tespit olunmuştur.

Söz konusu alana ilişkin Mudanya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün talebi, yapılan incelemeler ve ilgili kurumlardan alınan görüşler doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Mudanya İlçesi Bademli Bölgesi Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Mudanya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin değişmeyen hükümleri doğrultusunda tanımlara uygun olarak yapı düzenlerinin ve fonksiyonların yeniden düzenlenmesi gerektiğinden Serbest Düzen Konut Alanlarında plan değişikliği yapılması talep edilmiştir.

Söz konusu alana ilişkin Mudanya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün talebi, yapılan incelemeler ve ilgili kurumlardan alınan görüşler doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Mudanya İlçesi Bademli Bölgesi Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği önerisinde;

14 Haziran 2014 Tarih ve 29030 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak; Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik yerine yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım

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

Yönetmeliği ve eki gösterimler ile bu yönetmeliğin 10. Maddesi doğrultusunda Bakanlıkça ilan edilen gösterimler kullanılarak uygulama imar planının revize edilmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin değişmeyen hükümleri doğrultusunda tanımlara uygun olarak mer'i plandaki serbest düzen yapı düzeni revizyon ile yerleşik konut alanlarında Bitişik, Blok ve Ayrık Düzen olarak ayrıştırılarak, her parselde ifraz hatları plan üzerinde gösterilip, yapı yaklaşma sınırları tanımlanmış olup, plan üzerinde yerleşik konut alanları kahverengi ile gösterilmiş alanlardır.

Mer'i planda Serbest Düzen 2 Kat (S-2) ve KAKS=0.50 olarak planlanan yerleşik konut alanları plan değişikliği ile yerleşik konut alanlarında Bitişik Düzen 2 kat (B-2), Blok Düzen 2 kat (BL-2) ve Ayrık Düzen 2 kat (A-2) olarak ayrıştırılarak, her parselde ifraz hatları plan üzerinde gösterilip, yapı yaklaşma sınırları tanımlanmış olup, plan üzerinde yerleşik konut alanları kahverengi ile gösterilmiş alanlardır. Uygulama yapılmış parsellerin bulunduğu alanda ise yapılaşma düzeni yine Ayrık Düzen 2 kat (A-2), ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesi 3 metre, KAKS:0,50 olarak düzenlenmiştir.

Yerleşik konut alanlarında parsel alanlarına göre yapılanma hakları plan notu ile tanımlanmıştır. Böylece mevcutta bulunan yapı yıkılıp yeniden yapılabilecek ve gerekli koşulları sağladığında birden çok yapı da yapabileceklerdir. Bu plan notları ile yine mahalle halkı ile yapılan toplantılarda mahalle sakinlerinin talepleri de karşılanmıştır.

Yerleşik konut alanlarındaki yapı yaklaşma sınırlarının tanımlanması ile imar durumu düzenlenirken, Belediyenin teknik elemanlarının yerine gitme zorunluluğu ortadan kaldırılmıştır.

Kırsal yerleşme alanlarında, kırsal yaşamın öz niteliği olan meydan alanı mevcut caminin bulunduğu alan ve muhtarlık yapısının bulunduğu alanda düzenlenmiştir.

Kırsal yerleşme alanı içerisinde taşıt yoluna ilişkin herhangi bir öneri bulunmadığından, mahalle merkezine ulaşımın sağlanabileceği yer yer tek yön uygulamasının gerçekleştirildiği bir taşı yolu düzenlemesi tanımlanarak, otopark alanları da düzenlenmiştir.

Eğitim tesis alanının kuzeyinde planlanmış olunan 10 metre en kesitli taşıt yolunun eğim olarak %18 bir eğime sahip olduğundan taşıt yolu olarak planlanamayacağından kapatılarak mevcut durumdaki duvarlar dikkate alınarak kullanımlara dâhil edilmiştir. Plan üzerinde emsal ve yükseklik belirtilmemiş durumda iken, yapılan değişiklikle yapılanma emsali E=1.25, Bina Yüksekliği Yençok=12.50 metre olarak düzenlenmiştir.

Halihazırda ve mevcutta bulunan caminin bulunduğu alan Cami olarak planlanmıştır. Doğusundaki mevcutta zemin katta ticari birim olan alan Ticaret Alanı olarak planlanarak, yapılanma koşulları her yönden 3 metre yapı yaklaşma sınırı tanımlanarak Emsal:0.50, Yençok=2 Kat olarak düzenlenmiştir.

Mevcut muhtarlık yapısının bulunduğu alan ise Belediye Hizmet Alanı (İdari, Sosyal ve Kültürel Merkez) olarak planlanarak, yapılanma koşulları her yönden 3 metre yapı yaklaşma sınırı tanımlanarak Emsal:0.50, Yençok=2 Kat olarak düzenlenmiştir.

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

T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı-Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü-1. Bölge Müdürlüğü'nün 27.11.2020 Tarih ve E-48376342-754-763276 Sayılı Görüşü doğrultusunda Bademli Dere'nin dere güzergâhı boyunca tek veya her iki sahilde gerektiğinde derede makinalı temizlik çalışmalarına imkan verecek sürekliliği bulunan asgari 6 metre genişliğinde servis yolu ayrılmıştır.

Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş.-Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği 'nin 19.10.2020 Tarih ve 19449 Sayılı Görüşü doğrultusunda mevcuttaki trafo yerinin bulunduğu alan Trafo Alanı olarak planlanmıştır ve planlama alanının kuzeyinde de 1565 Nolu Parselin kuzeyindeki Park Alanı içerisinde konut kullanımından 3 metre, yoldan da 3 metre yapı yaklaşma sınırı önerilerek Trafo Alanı planlanmıştır.

Meri planın plan hükümlerinin 3. Maddesi:

"3. Köy yerleşik alanlarındaki yapı nizamı serbest nizam 2 kattır. Hmax=6.50 m., KAKS=0.50 ve ifraz büyüklüğü minimum 300 m²'dir."

Şeklinde iken,

Plan değişikliği ile

"3. YERLEŞİK KONUT ALANLARI

3.1. Kadastro ile imar hattı arasındaki uyuşmazlıklardan kaynaklanan 2 metreye kadar olan uyumsuzlukları, yolun genişliği ve güzergâhı değişmemek kaydıyla düzeltmeye, taşıt ve yaya yollarını planda yazılı değerden 2 metreye kadar genişletmeye, yapı yaklaşma sınırlarının da planda belirtilen mesafeye göre uyarlamasına Belediyesi yetkilidir. İfraz hatları, kademe hatları ve yapı yaklaşma sınırlarının aplikasyonunda kadastral sınırlar esastır.

3.2. Kot; Ayrık nizamlarda binanın oturacağı tabii zemin ortalamasından, blok ve bitişik nizamlarda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümlerine göre verilecektir.

3.3. KAKS DEĞERİ BELİRTİLMEMİŞ YAPI ADALARI:

3.3.1. KAKS, parsel büyüklüğüne bağlı olarak aşağıdaki tabloya göre hesaplanacaktır.

Parsel Büyüklüğü (m²)	KAKS	En Fazla Katlar Alanı Toplamı (m²)
0-150	1,20	150
151-250	1,00	200
251-500	0,80	250
501 ve Üzeri	0,50	Parsel Alanına Bağlı

3.3.2. Katlar alanı toplamı; parsel büyüklüğüne göre belirlenen KAKS'a göre hesaplanır, ancak parsel büyüklüğüne göre belirlenen en fazla katlar alanı toplamını geçemez.

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

3.31.3. İfrazlarda parsel büyüklüğü en az 300 m²'dir. Kamuya terk amaçlı yapılacak ifrazlarda bu şart aranmaz.

3.3.4. Bina genişliği en az 5 metre, bina derinliği de en az 7 metreyi sağlamayan parsellere yapı ruhsatı düzenlenemez. Planda belirtilen yapı yaklaşma sınırlarına göre bina derinliğinin 7 metrenin altına düştüğü durumlarda, bina derinliğini 7 metreye tamamlamak amacıyla arka bahçe mesafesini belirleyen yapı yaklaşma sınırı 2 metreye kadar düşürülebilir.

3.3.5. Bina derinliği 20 metreyi geçemez.

3.3.6. Bina yüksekliği en çok 8,50 metredir (2 kattır).

3.4. KAKS DEĞERİ BELİRTİLMİŞ YAPI ADALARI:

3.4.1. Bina derinliği 20 metreyi geçemez.

3.4.2. Bina yüksekliği en çok 8,50 metredir (2 kattır).

3.4.3. İfrazlarda parsel büyüklüğü en az 300 m²'dir.

3.4.4. Umumi hizmet alanlarına komşu olan bahçe mesafeleri planda belirtilen yan bahçe mesafesidir."

Olarak düzenlenmiştir.

Tablo 8: Plan Değişikliği Arazi Kullanım Karşılaştırma Tablosu

Alan Kullanımı	Alan (m²)	Alan (Ha)	%
Yerleşik Konut Alanı	71.443,38	7,14	58,72
Ticaret Alanı	228,53	0,02	0,16
Belediye Hizmet Alanı	528,31	0,05	0,41
İlkokul Alanı	6.137,58	0,61	5,02
Cami	600,51	0,06	0,49
Park Alanı + Meydan Alanı	9.585,81	0,96	7,89
Trafo Alanı	160,79	0,02	0,16
Su Yüzeyi	1.863,60	0,19	1,56
Yol Alanı	31.114,90	3,11	25,59
TOPLAM	**121.663,41**	**12,16**	**100,00**

Tablo 9: Meri Plan ve Plan Değişikliği Arazi Kullanım Karşılaştırma Tablosu

Alan Kullanımı	Meri Plan (m²)	Plan Değişikliği (m²)	Değişen Alan (m²)
Konut Alanı	76.587,58	71.443,38	-5.144,20
Ticaret Alanı	0,00	228,53	+228,53
Belediye Hizmet Alanı	0,00	528,31	+528,31
İlkokul Alanı	6.037,38	6.137,58	+100,20
Cami	421,04	600,51	+179,47
Park Alanı + Meydan Alanı	3.953,17	9.585,81	+5.632,64
Trafo Alanı	0,00	160,79	+160,79
Su Yüzeyi	3.126,30	1.863,60	-1.262,70
Yol Alanı	31.537,94	31.114,90	-423,04
TOPLAM	**121.663,41**	**121.663,41**	**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

Mudanya Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporunda;

Nüfus hesabında aile büyüklüğü 4 kişi,

Brüt konut büyüklüğü 125 m² öngörülmüştür.

Kişi başı inşaat alanı ise 31,25 m²'dir.

Plan Değişikliği ile konut alanlarında yaşayan kapasite nüfus ise;

Kademeli KAKS değerlerine göre KAKS belirtilmemiş konut alanlarında bulunan tüm parsellerde imar durumu verilerek toplam inşaat alanları hesaplandığında;

Parsel Büyüklüğü	Adet	Toplam İnşaat Alanı (m²)
0 – 150	1	150,00
151 – 250	9	1.716,49
251 – 500	39	9.423,93
501 ve Üzeri	41	18.933,70
TOPLAM	**90**	**30.224,12**

KAKS değeri belirtilmiş konut alanlarında ise toplam inşaat alanı =

17.626,39 x 0.50 = 8.813,20 m²

Toplam İnşaat Alanı = 30.224,12 + 8.813,20 = 39.037,32 m²

Plan Değişikliğinin Kapasite Nüfusu = 39.037,32 / 31,25 = 1.240 kişidir.

Tablo 10: Meri Plan ve Plan Değişikliği Toplam İnşaat Alanı ve Kapasite Nüfusu Karşılaştırma Tablosu

	Mer'i İmar Planı	Plan Değişikliği	Değişen
Toplam İnşaat Alanı	38.293,79 m²	39.037,32m²	+ 743,53 m²
Kapasite Nüfusu	1.225 Kişi	1.240 Kişi	+15 Kişi

Artan nüfusun ihtiyacı olan;

Park Alanı = 15 x 10,00 = 150,00 m²,

Kentsel Sosyal Teknik Altyapı Alanı = 15 x 10,25 = 153,75 m²,

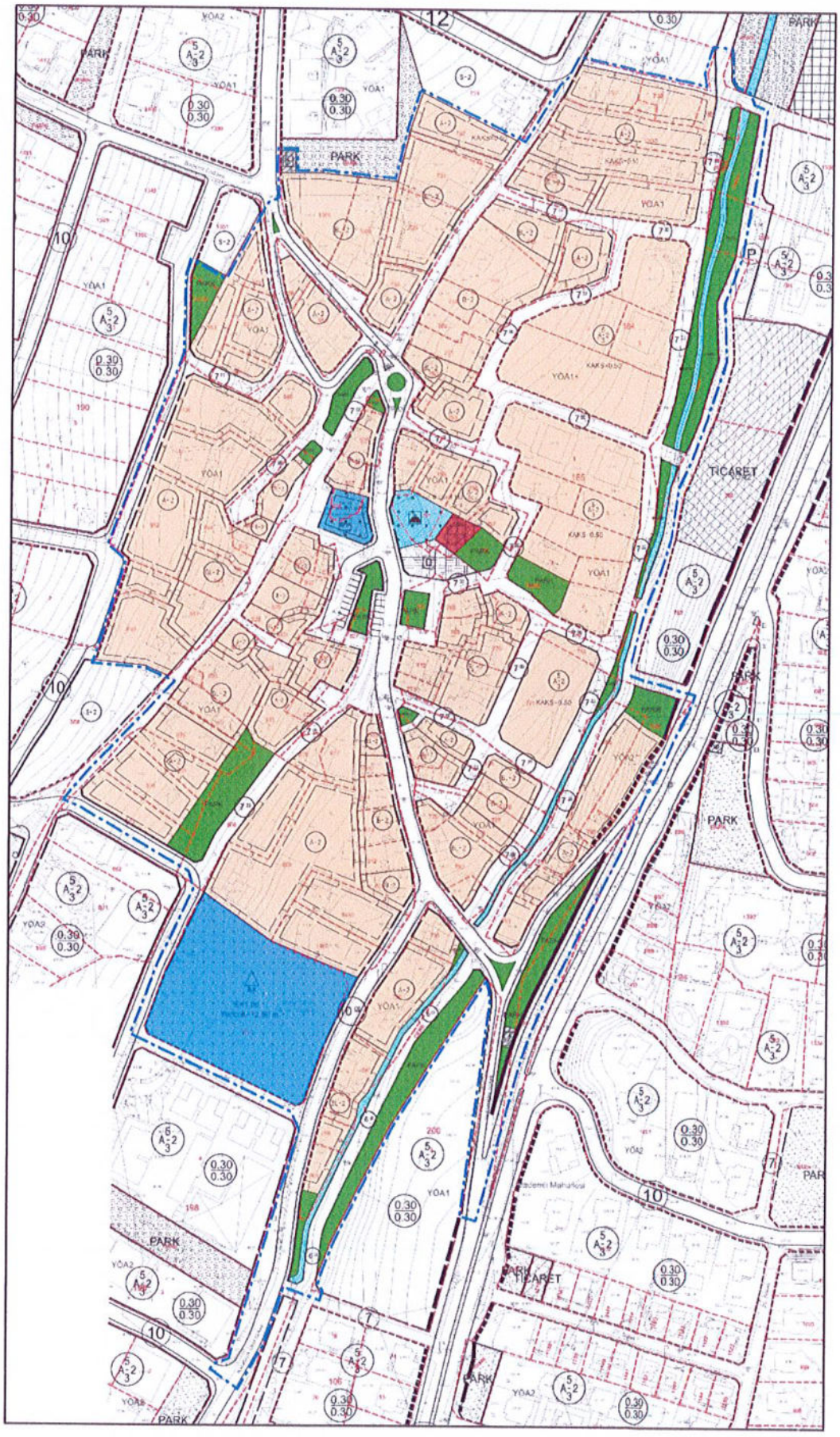
Olmak üzere toplam 303,75 m² Kentsel Sosyal Teknik Altyapı Alanı artırılması gerekmektedir.

Plan değişikliği ile 5.632,64 m² Park Alanı ve Meydan Alanı, 100,20 m² İlkokul Alanı, 179,47 m² Cami Alanı, 160,79 m²'de Trafo Alanı olmak üzere toplam 6.073,10 m² Kentsel Sosyal Teknik Altyapı Alanı artırılmıştır.

Sonuçta plan değişikliği ile ihtiyaçtan 5.769,35 m² daha fazla Kentsel Sosyal Teknik Altyapı Alanı 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 9: 1/1000 Ölçekli Plan Değişikliği Önerisi



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

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

4.1. T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı-Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü-Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı,

T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı-Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü-Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 19.11.2020 Tarih ve E-13138482-730.10-55683 Sayılı Görüşü;

"Söz konusu bölgede mevcut içme suyu, kanalizasyon ve yağmur suyu altyapı hatlarının korunması kaydıyla imar planı değişikliğinde sakınca olmadığı,"

Şeklindedir.

4.2. T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı-Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü-DSİ 1. Bölge Müdürlüğü,

T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı-Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü-DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün 27.11.2020 Tarih ve E-48376342-754-763276 Sayılı Görüşü;

"Yapılan incelemede planlama alanının bulunduğu bölgeden Bademli Dere geçtiği, derenin ıslah edilmediği ve dere üzerinde bulunan köprünün akış kesitinin yetersiz olduğu tespit edildiği,

Söz konusu alan yazı ekinde 1/25000 ölçekli harita fotokopisinde işaretlenmiş olduğu, Kurumca projesi yürütülen ya da planlaması yapılan herhangi bir proje sahası içerisinde kalmadığı,

Plan sınırından geçen Bademli Dere'nin Kurumun uygun görüşleri doğrultusunda güncel tekerrürlü taşkın debilerine göre ıslah edilmesi ve akış kesiti yetersiz olan köprünün güncel debiye göre yenilenmesi gerektiği,

Dere güzergâhı boyunca tek veya her iki sahilde gerektiğinde derede makinalı temizlik çalışmalarına imkân verecek sürekliliği bulunan asgari 6 metre genişliğinde servis yolu ayrılması gerektiği,

Dere yatağına her türlü atık malzemenin dökülmesi sürekli kontrol altında tutulmak suretiyle önlenmesi gerektiği,

Gerek imar çalışmaları sırasında gerekse yapı inşası aşamasında gerek personel gerek işletme kaynaklı her türlü sıvı atıkların tabii zemin ile temasının kesilmesi, sızdırmazlık sağlanarak depolanması, yeraltı suyu kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, sonradan tespit edilebilecek çeşme, pınar, kaynak vb.'nin korunması için gereken tedbirlerin alınması, "Yeraltı sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" ve "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine tam riayet edilmesi, yeraltı suyuna olumsuz etkisinin saptanması durumunda zararın ilgiliden temin edilmesi ve engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise yapılaşmanın iptal edilmesi koşullarına uyulması gerektiği,"

Şeklindedir.

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

4.3. T.C. Mudanya Kaymakamlığı-İlçe Müftülüğü,

T.C. Mudanya Kaymakamlığı-İlçe Müftülüğü 'nün 28.10.2020 Tarih ve E-45344305-754-771182 Sayılı Görüşü;

"Kurumun herhangi bir tasarrufu bulunmamakla birlikte yapılacak olan çalışmalar kapsamında mahallelinin fiziki durumu da göz önüne alınarak ileride cami yapılmak üzere dini tesis alanı olarak bırakılabilmesi,"

Şeklindedir.

4.4. Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü-2. Bölge Müdürlüğü (Bursa)-Tesis ve Kontrol Müdürlüğü,

Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü-2. Bölge Müdürlüğü (Bursa)-Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün E-57688532-045.01[045.01]-363111 Sayılı Görüşü;

"Söz konusu mahalle sınırları dâhilinden geçen Teşekküllerine ait, mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmadığı,"

Şeklindedir.

4.5. Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş.-Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği,

Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş.-Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği 'nin 19.10.2020 Tarih ve 19449 Sayılı Görüşü;

"Yapılan inceleme neticesinde yazı ekinde belirtilen alan üzerinden Şirkete ait 34.5 kV'luk enerji nakil hattının geçtiği ve mevcut enerjili trafolarının bulunduğu tespit edildiği,

Söz konusu bölgedeki mevcut trafolar ve talep edilen yeni trafo yerleri plan üzerine işlenerek CD halinde yan ekinde gönderildiği,

Yatay ve düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu Yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerektiği,

Ancak, İmar Planı yapılacak alanın büyük olmasından dolayı her 250 metre yarıçapında 5x8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan yerlerin tahsis edilmesi gerektiği,

Söz konusu bölgede yapılacak olan çalışmalarda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirkete ait mevcut tesislerin korunması, enerji nakil hattının güzergâhındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları trafo ve direk yerlerinin korunarak söz konusu alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasında şirketleri açısından sakınca bulunmadığı,"

Şeklindedir.

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

4.6. Bursagaz Bursa Şehiriçi Doğalgaz Dağıtım Ticaret ve Taahhüt A.Ş.

Bursagaz Bursa Şehiriçi Doğalgaz Dağıtım Ticaret ve Taahhüt A.Ş.'nin 14.10.2020 Tarih ve 2020/2403 Sayılı Görüşü;

"Söz konusu alanda bulunan doğal gaz alt yapılarını gösteren CD eki (ED50 ve 3 Derece) sunulduğu,

Belirtilen alan ve çevresinde bulunan doğal gaz hatlarının korunmasını, herhangi bir kazı çalışmasından önce kazı izni alınmasını ve üzerinde yeni yapılaşmaya müsaade edilmemesi gerektiği,"

Şeklindedir.

4.7. T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı-İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı-Şehir Planlama Şube Müdürlüğü,

T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı-İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı-Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 15.02.2021 Tarih ve E-90240332-115.01.02-22395 Sayılı Görüşü;

"1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin bilgi, belge ve sayısal veri bulunmadığından, imar planı değişikliğine esas görüş belirtilemediği,

Yazı ekinde onaylı 1/5000 ölçekli Mudanya Nazım İmar Planı ve ekleri gönderildiği,

İmar planı revizyonu çalışmalarında onaylı planlar, plan hükümleri, kurum görüşleri ve ilgili mevzuatlar doğrultusunda işlem yapılması gerektiği,"

Şeklindedir.

4.8. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı-Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü-Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü,

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı-Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü-Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün E-35546553-169.09.99-1596006 Sayılı Görüşü;

"Mevcut korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ile bunların korunma alanları ve arkeolojik, kentsel ve tarihi sit alanlarının dışında yer alan ve Müdürlük uzmanlarınca yapılan incelemede, 2863 sayılı Kanun kapsamında herhangi bir kültür varlığına rastlanılmayan alanda, 2863 sayılı Kanunun 4.maddesine uyulması,

Uygulama sırasında herhangi bir korunması gerekli taşınmaz kültür varlığına rastlanılması halinde, faaliyetin durdurularak ilgili Müze Müdürlüğüne haber verilmesi koşuluyla imar planı değişikliği hazırlanmasında mevzuatları açısından sakınca bulunmadığı,"

Şeklindedir.

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

4.9. T.C. Bursa Valiliği-İl Tarım ve Orman Müdürlüğü,

T.C. Bursa Valiliği-İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün Bila Tarih ve E-45706566-230.99-8851404 Sayılı Görüşü;

Talep alanında bulunan imar planının 15.02.2008 Tarih ve M-16.B.0.BBB.013.49.310.01.253/785 Sayılı yazısı ile onaylandığı,

Ancak, arşivde yapılan araştırmada konu ile ilgili kurum görüşüne rastlanmadığı,

Talep alanında bulunan, 568 parsel numaralı zeytinlik vasıflı arazinin tamamında, 1351 parsel arsa vasıflı arazinin tamamında ve 731 parsel numaralı bahçeli iki ev ve samanlık vasıflı 1250 m²'lik kısmının zeytin ağaçları bulunduğunun tespit edilmiş olduğu, anılan parseller 3573 Sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerin Aşılattırılması Hakkında Kanun kapsamında olduğu,

Bu nedenle 568, 1351 ve 731 parsel numaralı taşınmazlar için 3573 Sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerin Aşılattırılması Hakkında Kanunun 20. Maddesi (Değişik:28/2/1995-4086/5 md.), (Değişik ikinci fıkra:23/1/2008-5728/99 md.) Zeytincilik sahaları daraltılamaz. Ancak, belediye sınırları içinde bulunan zeytinlik sahalarının imar hudutları kapsamı içine alınması halinde altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma, zeytinlik alanının %10'unu geçemez. Bu sahalardaki zeytinlik ağaçlarının sökülmesi Tarım ve Köyişleri Bakanlığı'nın fenni gerekçeye dayalı iznine tabidir. Bu iznin verilmesinde, Tarım ve Köyişleri Bakanlığı'na bağlı araştırma enstitülerinin ve mahallinde varsa ziraat odasının uygun görüşü alınır. Bu halde dahi kesin zaruret görülmeyen zeytin ağacı kesilemez ve sökülemez.... Bu kanunun yayımından önce (28.02.1995) zeytinlik alanlarına ilişkin kesinleşmiş imar planları geçerlidir.' Hükmü amirdir.

Mudanya Ziraat Odası Başkanlığı'nın 17.05.2022 tarihli ve 37423002/27 sayılı ve 27.06.2022 tarih ve 37423002/35 sayılı yazılarında ".... Kanun sonrası imar planlarında zeytin ağacı sökmek uygun değildir" denilmektedir.

Bu netice ile 2021-16-000490 TAD portal nolu talep içinde bulunan ***568, 1351 nolu parsellerin tamamı ve 731 parselin 1250 m²'lik kısmı Zeytinlik olarak planlanması,***

TAD portal 2021-16-000490 nolu talebin 22.12.1983 tarihli onaylanan köy yerleşik alan sınırı ve 100 metrelik genişleme alanında kaldığı tespit edildiği,

Bu alanlar için 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun Geçici 6. Maddesi – (Ek:4/7/2019-7181/21 md.) '19/7/2005 tarihinden önce onaylanmış 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları veya arsa vasfı kazanmış parseller ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce belirlenen onaylı köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar izinli kabul edilir.' Hükmüne ***istinaden 568,1351 nolu parsellerin tamamı ve 731 parselin 1250 m²'lik kısmı dışında kalan parsellerin için 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununca yapılacak işlem bulunmadığı,***

Söz konusu plan değişikliğinin yazının dikkate alınarak yürütülmesi hususunda,"

Şeklindedir.

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

4.10. T.C. Bursa Valiliği-İl Milli Eğitim Müdürlüğü,

T.C. Bursa Valiliği-İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 14.03.2023 Tarih ve E-63985753-754-72287110 Sayılı Görüşü;

"Yazı ekinde gönderilen Bakanlığın 02.03.2023 Tarihli ve E-38473911-754-71394086 Sayılı yazısında belirtilen açıklamalar çerçevesinde işlem tesis edilmesi ile imar planlarının ilgili kurumlarca onaylanarak yürürlüğe konulması halinde yeni planların Bakanlığın MEBCBS portalına işlenmek üzere sayısallarıyla birlikte Bakanlığa iletileceğinden Müdürlüğe gönderilmesi gerektiği"

Şeklindedir.

T.C. Milli Eğitim Bakanlığı-İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü'nün 02.03.2023 Tarihli ve E-38473911-754-71394086 Sayılı Yazısı:

"Proje alanı içerisinde, üzerinde eğitim tesisi bulunan alanların korunması, bölgelerin projeksiyon nüfusu esas alınarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanları ayrılması, bu alanların aynı yönetmeliğin 11. ve 12. maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerekmekte olup ayrıca Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliğinin 5-(c) maddesi uyarınca "...bataklıkta, dere yatağında, heyelan bölgesinde olmaması, arsanın üzerinde ve komşu parsele yakın (Değişik ibare: RG-2/10/2020-31262) okul bahçesi duvarından ilgili mevzuat hükümlerinde belirtilen mesafeler kadar orta/yüksek gerilim hattı bulunmaması, akaryakıt servis istasyonlarına en az 50 m, (Ek ibare: RG-14/2/2019-30686) alkollü içkilerin satışının yapıldığı yerler ve eğlence yerlerine ise en az 100 m uzaklıkta ve baz istasyonlarına Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunca belirlenmiş olan güvenlik mesafesi kadar uzakta olması, doğal afetlere maruz kalabilecek veya sağlık ve güvenlik açısından yüksek risk taşıyan bir yerde bulunmaması, yol, elektrik, içme suyu, yağmur suyu, kanalizasyon, doğalgaz, telefon ve internet hatları gibi altyapı hizmetlerinin sağlanmış olması," niteliklerine sahip olması gerektiği,

Ayrıca, 3194 sayılı İmar Kanununda 10.07.2019 tarih ve 30827 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile yapılan değişiklikte,

- İmar Kanununun 15. maddesine;

- *"İmar planı bulunan alanlarda, uygulama imar planına uygun olarak öncelikle parselasyon planının yapılması esastır.*
- *"İmar planı bulunan alanlarda, ifraz ve tevhit işlemleri, parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda yapılabilir."*
- *"Parselasyon planı tescil edilmiş yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin imar planlarına ve imar mevzuatına uygun olması şarttır." fıkraları,*
- *- İmar Kanununun 18. maddesine;*
- *"Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana*

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

gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkbeşini geçemez."

- *"Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları... gibi umumi hizmet alanlarından oluşur ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz."*
- *"Düzenleme ortaklık payları toplamı, üçüncü fıkrada sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar, tescil harici alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla; kamuya ait taşınmazlardan ya da hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanır. Bu yöntemlerle karşılanmaması halinde belediye veya valilikçe kamulaştırma yoluyla tamamlanır."*
- *"Belediye veya Valiliğin; parselasyon planlarını, imar planlarının kesinleşme tarihinden itibaren beş yıl içinde yapması ve onaylaması esastır. Parselasyon planı yapmamaları sebebiyle doğacak her türlü kamulaştırma iş ve işlemlerinden belediyeler veya valilikler sorumludur" fıkraları eklenmiştir.*

22.02.2020 tarih ve 31047 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğinin 14. maddesinde;

- *"Düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan umumi ve kamu hizmet alanları için, İmar Kanununun 18 inci maddesine göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini (%45) geçemez. Düzenleme ortaklık paylarının aşağıdaki öncelik sırasına göre alınması esastır:*

a) Yol, suyolu, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/parkı ve yeşil alan.

b) İbadet yeri, karakol ve Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, kamuya ait kreş alanları ...."

Denilmekte olup, bu kapsamda Eğitim Alanlarının imar uygulaması (18. md.) ile Düzenleme Ortaklık Payları kapsamında temin edilmesi gerektiği,

Diğer taraftan, ayrılacak eğitim alanlarının Maliye Hazinesi mülkiyetindeki taşınmazlarda planlanmasına öncelik verilmesi, Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa yukarıda bahsedilen mevzuat hükümleri gereği ilgili belediyesince 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulama sınırının belirlenmesi ve ayrılan eğitim alanlarının 18. maddesi uyarınca Düzenleme Ortaklık Payından karşılanması için imar plan notları bölümünde gerekli düzenlemelerin getirilmesi, ayrıca kamu yararı doğrultusunda eğitim alanları üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak müştemilatın bulunmamasına dikkat edilmesi gerektiği,

Yukarıda belirtilen açıklamalara ek olarak planlama alanına ilişkin talep, itiraz, öneri, yatırım, plan ve projelerinizin istenen ortamda ilgili Belediyesine iletilmesi, imar planlarının ilgili kurumlarca onaylanması halinde yeni planların MEBCBS portalına işlenmek üzere Genel Müdürlüğümüze iletilmesi," Şeklindedir.

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