MUDANYA BELEDİYESİ

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

MUDANYA İLÇESİ, ÖMERBEY MAHALLESİ 1384 ADA 4 PARSELİN DOĞUSU,1383 ADA 29 PARSEL KUZEYİ PARK VE YOL ALANINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ MUDANYA REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU
PİN: UİP-

mia ŞEHİR PLANLAMA LTD. ŞTİ. MURAT İLKME	MİA ŞEHİR PLANLAMA LTD. ŞTİ. Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi, No: 70/A, A Blok, K: 1 D: 8 NİLÜFER/BURSA Nilufer VD. Vergi No: 6211035389 Mersis No:0621 0353890001 Tel/Fax: 0224 413 14 Gsm: 0537 780 91 54 Murat İLKME Şehir Plancısı Oda Sic. No: 1322 Dip. No: 1183 (D.E.Ü) URGUP YALKI A GRUBU ŞEHİR PLANCISI Oda Sicil No: 271 Büro Tescil No: 16610047 Din. No: [illegible]
Volkan ÖZBEK KATİP ÜYE ..... Katip Üye	Gülben EROL KATİP ÜYE ..... Katip Üye
Mudanya Belediye Meclisi'nin 06./03./2025 tarih ve ...70.....sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Deniz DALGIÇ Mudanya Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22./.07./2025 tarih ve ...966.....sayılı kararı ile onaylanmıştır.	T.C. Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı

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

1. AMAÇ VE KAPSAM

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Mudanya İlçesi, Ömerbey Mahallesi 1384 ada 4 parsel doğusu ve 1383 ada 29 parsel kuzeyi Park ve Yol Alanlarını kapsamaktadır. **Plan değişikliğine konu toplam alan büyüklüğü 963,95 m²'dir.**

Mudanya Belediyesi tarafından 1384 ada 4 parsel ile 1383 ada 29 parsel arasında kalan, imar planında Park Alanında kalan tescil harici alana ilişkin park düzenlemesi yapılmak istenmektedir. Hazırlanan park projesinde 1384 Ada 4 nolu parsele ilişkin Mudanya Belediyesi 21.06.2018 tarih ve 18/333-336 sayı ile onaylı ruhsat projesinde parsel giriş-çıkış ve otopark yönü doğu yönünden sağlanacak şekilde düzenlenmiş olduğu tespit edilmiştir. Yapılacak park projesi kapsamında oluşan ihtiyaç doğrultusunda ve 1384 ada 4 parselin otopark girişini dikkate alacak şekilde park alanının kuzeybatı bölümünde yol düzenlemesine ihtiyaç oluşmuştur. Park Alanının 1383 ada 29 parsel ile arasında bulunan imar planındaki 10 metre olarak belirtilen arazide açılı olmayan yolda ortalama eğim %67 civarındadır. Kuzeyden düşük kottan geçen ortalama +70 kotunda, kuzeyden geçen yol +100 kotundadır. Eğim sebebiyle yolun açılabilmesi mümkün değildir. Bu kapsamda imar planı değişikliği hazırlanması zorunluluğu oluşmuştur.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde 1384 ada 4 parselin kuzeybatı bölümünde yol düzenlemesi yapılmış, park alanında eşdeğer alanı sağlamak için eğim sebebiyle açılamayan ve fiili olarak arazide olmayan park alanı ile 1383 ada 29 parsel ile arasındaki 10 metrelik yol hattı park alanına çevrilmiştir. Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği sonrasında park alanında herhangi bir azalma meydana gelmemiş, eğim sebebiyle açılamayan yol hattı kaldırılmış, park alanının kuzeybatısında yol düzenlemesi yapılmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

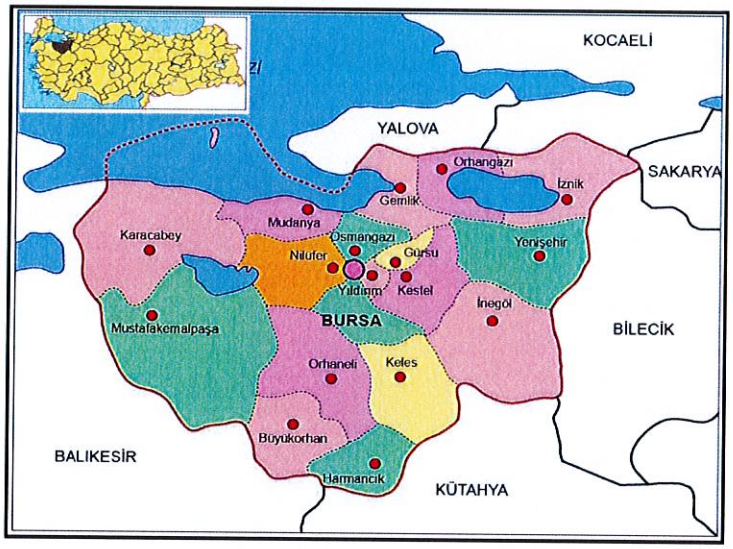
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU



Bursa 40° batı boylamları ile 29° kuzey enlemleri arasında Marmara Denizi'nin güneydoğusunda yer almaktadır.

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

Doğuda; Bilecik ve Adapazarı, kuzeyde; İzmit, Yalova, İstanbul ve Marmara Denizi güneyde Eskişehir ve Kütahya, batıda ise Balıkesir illeriyle çevrilidir. İl ölçeğinde yüz ölçümü göller hariç 10.421,87 km²'dir.



Bursa'nın merkez ilçesi olan Mudanya, 28-29 derece doğu boylamları ile 40-41 derece kuzey enlemleri arasında bulunmaktadır. Batıda Karacabey, güneyde Osmangazi ve Nilüfer, doğuda Gemlik ile komşudur; kuzeyde ise Gemlik Körfezi'nin güney sahilleri boyunca uzanır.

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. Arazi engebeli bir yapıya sahiptir. Mudanya'da ılıman Marmara iklimi görülür. Yazlar çok sıcak değil ama kurak geçer. Kışlar nispeten ılık ve yağışlıdır. En soğuk ay Şubat, en sıcak ay Ağustos'tur. En çok poyraz ve yıldız yönünden esen rüzgârları alır. İklim koşulları ve hava kalitesi nedeniyle dışarıdan fazlaca göç almıştır.

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



İmar Planı Değişikliğine konu tapulama sahası olarak Ömerbey Mahallesi sınırlarında yer almakta olup mahalle haritasına göre Yeni Mahalle sınırlarında yer almaktadır.

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



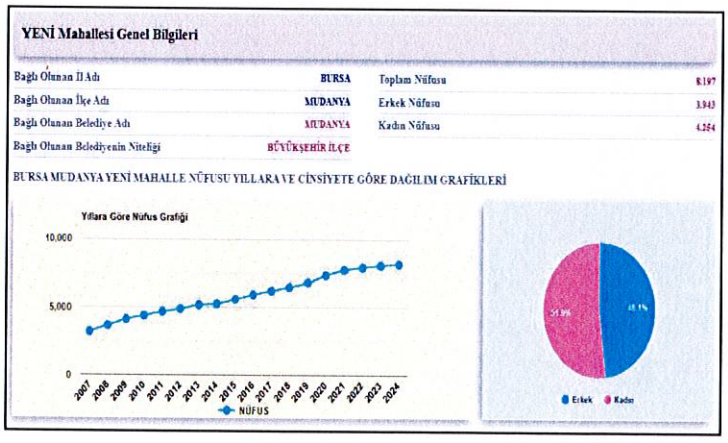
İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Mudanya İlçesi, Ömerbey Mahallesi 1384 ada 4 parsel doğusu ve 1383 ada 29 parsel kuzeyi Park ve Yol Alanlarını kapsamaktadır. **Plan değişikliğine konu toplam alan büyüklüğü 963,95 m²'dir.** Konum olarak Bursa-Mudanya yolunun ~250 metre güneyinde yer almaktadır.

Park Alanın kuzeyinde Akasya Sokak, güneyinde 515.Sokak yer almakta, batı ve doğu cephelerinde ise konut siteleri bulunmaktadır.

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa İli, İç Anadolu Bölgesi ile Marmara Bölgesi'ni birbirine bağlayan TR41 Bölgesi içerisinde yer almaktadır. Bursa İli 2024 yılı TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sistemi verilerine göre 3.238.618 kişidir. Bu nüfusun 1.616.941 kişisi erkek, 1.621.677 kişisi kadındır. Yüzde olarak ise nüfusun %49,93'ü erkek, %50,07'si kadındır.

Plan Değişikliğine konu bölgenin yer aldığı Mudanya İlçesinin nüfusu 2024 yılına göre 110.797 kişidir. Nüfusun %51,50'si kadın, %48,50'si erkektir. ADNKS verilerinin tutulmaya başlandığı 2007 yılında 62.369 kişi olan toplam nüfus yıllar içinde lineer artış göstererek 2024 yılında 110.797 kişi olmuştur.

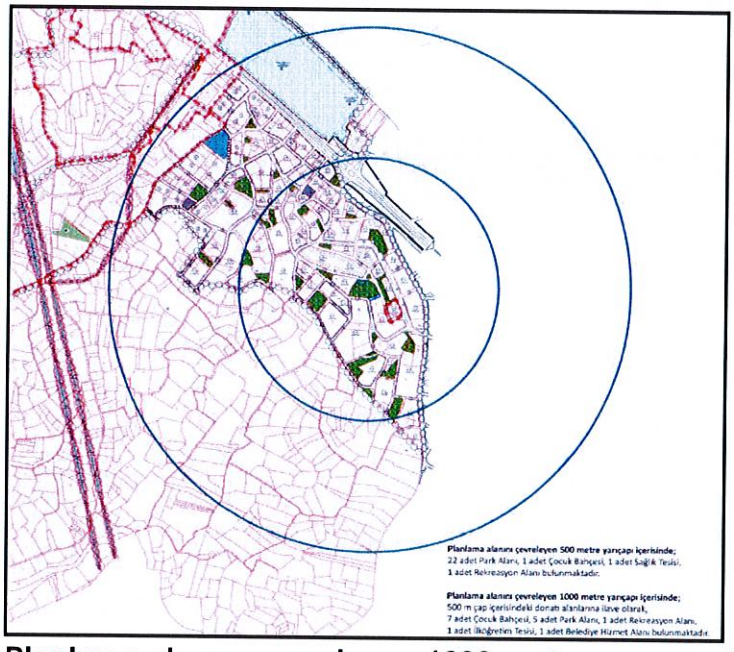


Plan Değişikliğine konu bölge Mudanya İlçesi, Yenimahalle sınırlarında yer almaktadır. Yenimahallenin nüfusu 8197 kişidir. ADNKS verilerinin tutulmaya başlandığı 2007 yılında 3201 kişi olan toplam nüfus yıllar içerisinde artış göstermiş olup 2024 yılına gelindiğinde 8197 kişi olmuştur.

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

Mudanya: İthalat-İhracat: İlçede iş hacminin büyük bir çoğunluğunu ithalat işlemleri oluşturmaktadır. İthalat hem deniz hem karayolu ile gelen sanayi mamullerinden, ihracat ise Bursa organize sanayi bölgesinde faaliyet gösteren sanayi kuruluşlarının ürettikleri mamullerden ve gemilerle yapılan maden cevheri ihracatından meydana gelmektedir. Sanayi: İlçede sanayi pek gelişmemiştir. Büyük sanayi kuruluşları olarak Yazaki ve Türk Prysmian fabrikaları ve yan sanayileri, küçük sanayi sitesi ve zeytinciler halinde (yenileme çalışmaları devam eden) çeşitli iş kollarında faaliyet gösteren 100 civarında işyeri, 300 civarında çalışan bulunmaktadır. Ayrıca İlçede büyüklü küçüklü zeytin işleme tesisleri mevcuttur. Kooperatifler: İlçede bulunan esnaf ve üreticilerin kurdukları; Esnaf Kefalet Kooperatifi, 150 Sayılı Zeytin Tarım Satış Kooperatifi ve Taşıyıcılar Kooperatifi gibi kooperatiflerin yanında 100 civarında konut yapı kooperatifi bulunmaktadır. Tarım: İlçemizde tarımsal faaliyetlerin başında zeytincilik gelmektedir. Siyah incir yetiştiriciliği, bağcılık, sebze ve meyvecilik, ayçiçeği, soğan ve tahıl gibi diğer tarımsal faaliyetler, az miktarda da olsa yapılmaktadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI



İmar Planı Değişikliğine konu bölge çevresindeki teknik ve sosyal altyapı alanları analizi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı düzeyinde yapılmıştır.

Planlama alanını çevreleyen 500 metre yarıçapı içerisinde; 22 adet Park Alanı, 1 adet Çocuk Bahçesi, 1 adet Sağlık Tesisi, 1 adet Rekreasyon Alanı bulunmaktadır.

Planlama alanını çevreleyen 1000 metre yarıçapı içerisinde; 500 m çap içerisindeki donatı alanlarına ilave olarak,7 adet Çocuk Bahçesi, 5 adet Park Alanı, 1 adet Rekreasyon Alanı, 1 adet İlköğretim Tesisi, 1 adet Belediye Hizmet Alanı bulunmaktadır.

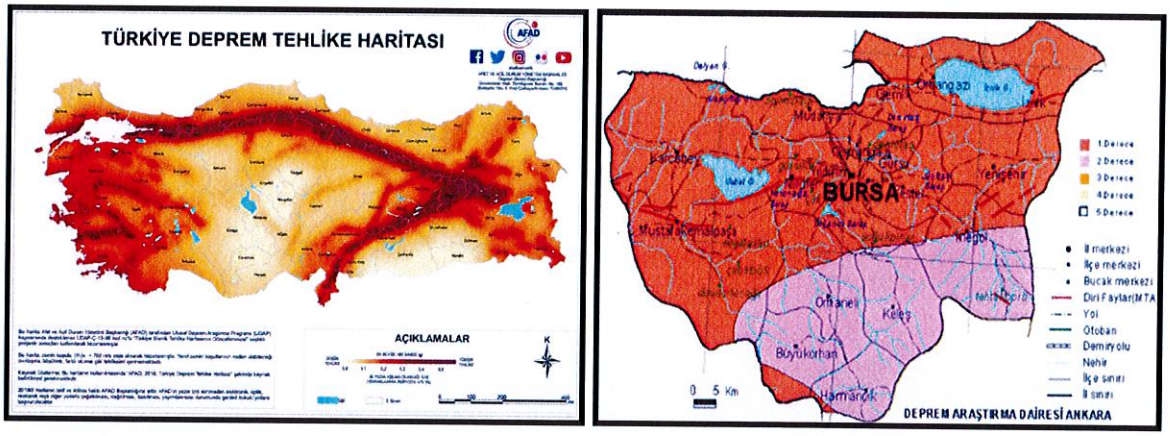
MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

2.4. JEOLOJİK VE JEOFORMOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

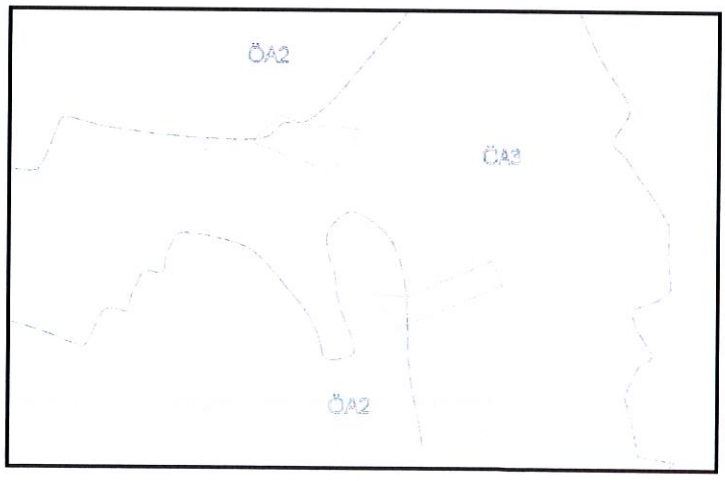
Plan Değişikliğine konu bölge; AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren ***"Türkiye Deprem Tehlike Haritası"*** na göre 0,2-0,3 Aralığında tehlikeli alan içerisinde yer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

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



2.4.2. Jeolojik Yapı

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu parsel, Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 16.5.2002 tarihinde onaylanan ***"Jeolojik Etüt Değerlendirme Raporu"*** kapsamında ***"QAL alanında Önlemli Alan-2, Önlemli Alan-3"*** olarak tanımlanan alanda kalmaktadır. Raporun sonuç ve öneriler bölümü aşağıdaki gibidir.



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

- α(N)yy: Yerleşime uygun olmayan alanlardır; zemin tipi CH grubu volkanik rezidüellerdir. Yeraltısuyu içermez, mevsimsel yüzeysel sızıntı sular sözkonusudur. Yamaç eğimi 37° olup, halen mevcut heyelan, karayolunu ve iksa duvarlarını tehdit etmektedir.

12. SONUÇ VE ÖNERİLER

Bu çalışmada varılan sonuçlar ve konuya ilişkin önerilerimiz aşağıda özetlenmiştir.

a) İnceleme alanımızda, Kuvaterner yaşlı kıyı çökelleri (Qk), Kuvaterner yaşlı alüvyon çökelleri (Qal), Neojen yaşli karasal çökeller (N), Neojen volkanizmasına ait andezitler ile aynı kayaçların rezidüel zeminleri (αN), Eosen yaşlı kireçtaşları (Eokçt) ve Eosen volkanizmasına ait andezitler ile söz konusu kayaçların rezidüel zeminleri (αEo) olmak üzere 6 farklı jeolojik birim bulunmaktadır.

b) Sahada, dik (>%30, IV-V), orta-dik (%10-%30, II-III) ve düz-yumuşak (<%10, I-II) eğimli olmak üzere üç grup eğimli alan mevcuttur. Alanımızda; dik eğimli alanlar kuzeybatı ve güneydoğuda, orta-dik alanlar alanın orta kesimlerinde, yumuşak eğimli alanlar ise, kıyı ve alüvyon düzlüklerinde yayılım göstermektedir. 1/2000 ölçekli Mudanya eğim haritaları Ek-6'da verilmiştir.

c) Saha gözlemlerine, sondaj ve laboratuvar sonuçlarına göre, Eosen volkanizmasına ait andezitler (αEo), bol eklemli ayrışmış kaya türü ve rezidüel zeminlerden; Eosen kireçtaşları (Eokçt), eklemli ve tabakalı sağlam kaya türü zeminlerden; Neojen volkanizmasına ait andezitler (αN), ayrışmış kaya ve CH grubu rezidüel zeminlerden; Neojen karasal çökelleri (N), CL ve SC grubu zeminlerden ve zayıf çimentolu konglomera-kumtaşı-kiltaşı tabakalarından; Kuvaterner yaşlı alüvyon çökelleri (Qal), CL, SC ve SM grubu zeminlerden; Kuvaterner yaşlı kıyı çökelleri (Qk) ise CH ve SM grubu zeminlerden oluşmaktadır.

d) İnceleme alanı içindeki tüm akar ve kuru derelerin, D.S.İ.'ce incelenmesi ve bu bölgelerde verilecek kararlara göre planlamaya gidilmesi gerekmektedir. Açılan sondajlarda, Arnavutköy'ün güney doğusundaki kıyıya yakın alüvyon düzlüğü ile Çınarlı deresinin alüvyon düzlüğünün kıyıya yakın bölümlerinde düzgün olmayan ve 3.5-7.0 m seviyeleri arasında değişim gösteren yeraltısuyu seviyesi saptanmıştır. Kıyı çökellerinde ise, deniz seviyesi ile korelan olarak ortalama 1.60 m derinlikte düzgün bir statik su seviyesi ölçülmüştür.

e) Yaptığımız değerlendirmelere göre, çalışma alanında 3 grup yerleşime uygun alan (u) bulunmaktadır. Sığ temeller için bu alanlarda hesaplanan zemin emniyet gerilmeleri simgelerine göre sırasıyla; Nu, qem=2.0 kg/cm²; α(N)u, qem=2.0 kg/cm²; α(Eo)u, qem>3.0 kg/cm² mertebesindedir. Nu, α(N)u ve α(Eo)u alanlarında mütemadi (sürekli) temel tipi önerilmektedir.

f) Çalışma alanında 4 grup önlemli alan (ö) bulunmaktadır. Bu alanlardan birincisi, Qalö1 simgesi ile gösterilmiş, sığ temeller için zemin emniyet gerilmesi, qem=1.0-1.6 kg/cm²; öncelikle ada-parsel

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

bazında ayrıntılı jeoteknik etütler yapılmalı, sıvılaşma analizine göre temel derinliği ve tipi seçilmeli, killi seviyelere oturan temel altlarına granüler malzeme ile yataklama yapılmalıdır. Temel tiplerinin tercihen radye (bütün) veya mütemadi (sürekli) olması önerilmektedir. Sıvılaşma riski olan temellerde yüzeysel sıyırma yapılmalı yada derin-kazıklı tiplere geçilmelidir. Bu alanda imar planlamada uygulanacak kat adedinin en çok 2 (zemin+1) olması uygun görülmektedir. İkincisi, Qalö2 simgesi ile gösterilmiştir. Sığ temeller için sıvılaşma riski söz konusudur ve taşıma gücü zayıftır. Emniyetli taşıma gücü, qem=0.4-1.0 kg/cm^2; öncelikle ada-parsel bazında ayrıntılı jeoteknik etütler yapılmalı, sıvılaşma analizine göre temel derinliği ve tipi seçilmelidir. Temel tiplerinin tercihen radye (bütün) veya mütemadi (sürekli) olması önerilmektedir. Sıvılaşma riski olan temellerde yüzeysel sıyırma ile sorun çözülemiyorsa derin-kazıklı tiplere geçilmelidir. Bu alanda imar planlamada uygulanacak kat adedinin en çok 2 (zemin+1) olması uygun görülmektedir.

Üçüncüsü; 19L-II paftasındaki mevcut aktif heyelanın gerisinde, α(N)ö simgesi ile gösterilmiştir ve sığ temeller için zemin emniyet gerilmesi qem=1.0 kg/cm^2 olarak hesaplanmıştır. Bu lokal alanda yaptığımız detay çalışmalar sonunda önerilen önlemler, şev üstünde yükü hafifletici bir bodrumlu yapılar, şev dibinde ise istinat duvarı projelendirilmesi ile, CH grubu killi seviyelere oturan temel altlarına granüler malzeme ile yataklama yapılması, temel tiplerinin radye veya mütemadi olması ve imar planlamada uygulanacak kat adedinin en çok 3 (bodrum+zemin+2) olması şeklindedir. Dördüncü grup önlemli alanlar ise, α(Eo)ö simgesi ile gösterilmiştir. Öncelikle yamaçlarda ada-parsel bazında ayrıntılı jeoteknik etütler yapılmalı, eklem konumları nedeni ile şev diplerinde istinat duvarları projelendirilerek önlem alınması koşuluyla, sığ temeller için zemin emniyet gerilmesi, qem=2.0 kg/cm^2; temeller, üstteki rezidüel zemin kaldırılarak, muttaka homojen biçimde ana kaya üzerine oturtulmalı, temel tipleri mütemadi olmalıdır. Bu alanda en çok 5 (zemin+4) katlı yapılar planlanması önerilmiştir.

g) İnceleme alanında 5 grup ayrıntılı jeoteknik etüt gerektiren alan (e) belirlenmiştir. İlk grup Qke1 simgesi ile gösterilen kıyı çökelleridir. Gevşek kum ve yüksek yeraltısuyu nedeniyle sığ temellerde sıvılaşma riski ve zayıf taşıma gücü gösteren bu zeminlerde ayrıntılı jeoteknik etüt yapılmadan imara geçmek mümkün görülmemektedir. Diğer 4 grup Ne2, α(N)e2, Eokçte2 ve α(Eo)e2 simgeleri ile gösterilen, IV. (>%30) ve/veya V. (>%40) grup eğimli yamaçları kapsayan ve şev stabilitesi açısından heyelan riski taşıyan dik yamaçlardan oluşmaktadır. Proje alanının doğu sınırında (Güzelyalı sınırı), 19L2 paftasında Bursa yolu üzerinde, Neojen andezitleri üzerinde gelişmiş bir aktif heyelan sahası ayırtlanmış olup, bu alanda S8 no.lu temel araştırma sondajı yapılmış ve elde edilen saha, sondaj, laboratuvar verileri Bölüm 10.1.1.'de ayrıntılı olarak irdelenmiştir. Raporda α(N)yy simgesi ile gösterilmiş olan bu alan yerleşime uygun olmayan alan olarak ayırtlanmıştır. Yerleşime uygunluk kriterleri, Ek-8'de verilen 1/2000 ölçekli Mühendislik Jeolojisi Haritaları üzerinde ve lejandında ayrıntılı olarak verilmiş; son olarak, Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 30.10.2001 tarih –

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

B090AİŞ0120006/16-34 sayılı yazısı doğrultusunda, bağımsız bir değerlendirme ile, Ek-9'da sunulan 1/2000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritaları üzerinde, sadeleştirilerek verilmiştir.

h) Bu jeoteknik rapor, Mudanya'nın imar revizyonuna esas genel yerleşim amaçlı bir çalışma olup, 'Zemin Etüt Raporu' olarak kullanılamaz. Uygun (U) ve önlemli (Ö) alanlardaki zemin etütleri ve imar uygulamaları belediyesince denetlenecek; ayrıntılı jeoteknik etüt gerektiren alanlarda (E) yapılacak bölgesel etütler, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylandıktan sonra belediyesince dikkate alınacak ve bu onaydan sonra imar planlamalarına ve uygulamalarına geçilebilecektir.

i) 17 Ağustos ve 12 Kasım 1999 Depremlerinde büyük yıkımlara neden olan yüksek giriş (asma veya çekme katlı zemin kat) uygulaması, bina bütününde yumuşak karın tabir edilen kolay yıkılan bir zon oluşturduğundan, rant amaçlı bu tür projelere, tüm yerleşim alanlarında, belediyesince kesinlikle müsade edilmemelidir.

j) Bina projelendirmeleri sırasında, inceleme alanının 1. derecede deprem bölgesinde olması dikkate alınmalı ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığının ilgili yönetmeliğine hassasiyetle uyulmalıdır. Çalışma alanında etkin yer ivme katsayısı, Ao= 0.4 g dir.

Saygılarımızla,

Eymen Arel
Jeol.Yük.Müh.

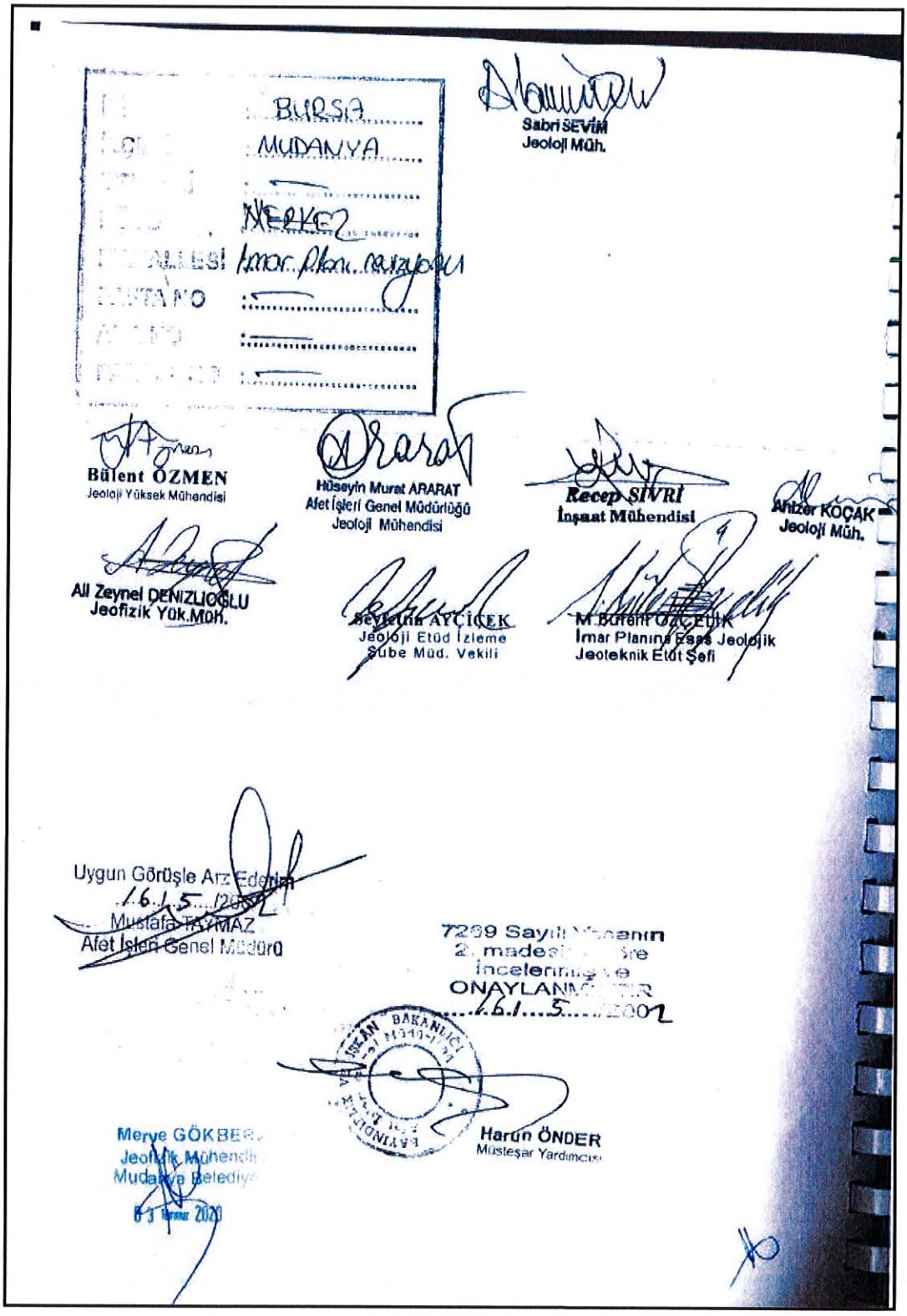
Dr. Bülent Kiper
Jeol.Yük.Müh.

Odamız üyesi olup, 8/4/1982 tarih 17658 sayı Resmi Gazetede yayınlanan Yönetmelik gereği Jeoloji Mühendisliği Alanında Serbest Mühendislik Müşavirlik yapmaya yetkilidir.
T.M.M.O.B.
JEOLOJİ MÜHENDİSLERİ ODASI

JMO-06 [illegible]
Teknik Sorumluluk
Rapor Yazarına Aittir.

İlhan ESİM
Mali İşler Sorumlusu

43


BURSA
MUDANYA
İmar plan raporu
Sabri SEVİM
Jeoloji Müh.
Bülent ÖZMEN
Jeoloji Yüksek Mühendisi
Hüseyin Murat ARARAT
Afet İşleri Genel Müdürlüğü
Jeoloji Mühendisi
Recep SİVRİ
İnşaat Mühendisi
Ahizer KOÇAK
Jeoloji Müh.
Ali Zeynel DENİZLİOĞLU
Jeofizik Yük.Müh.
Sevilcan AYÇİÇEK
Jeoloji Etüd İzleme
Şube Müd. Vekili
M. Bülent ÖZÇELİK
İmar Planına Esas Jeolojik
Jeoteknik Etüt Şefi
Uygun Görüşle Arz Ederim
16.1.5...
Mustafa YAYMAZ
Afet İşleri Genel Müdürü
7269 Sayılı
2. madesi
İncelenmiş ve
ONAYLANMIŞTIR
16.1.5...
BAKANLIĞI
Harun ÖNDER
Müsteşar Yardımcısı
Merve GÖKBER
Jeofizik Mühendisi
Mudanya Belediyesi
03 Ocak 2020

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

2.4.3. Morfolojik Yapı

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

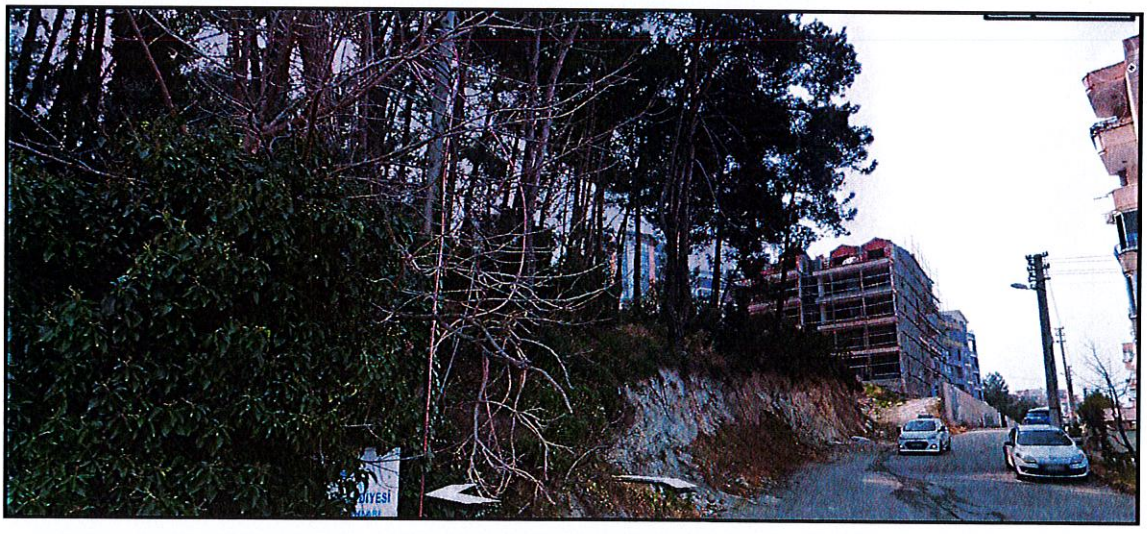
Bursa İlinin %40'ını dağlar, %30'unu platolar, %26'sını ovalar kaplamaktadır. Akarsuların tamamı dış drenaja – denizlere bağlantısı olan açık havza karakterli akarsulardır. Göller ise %4'ünü kaplar. Bursa İlinin Kurşunlu – Mudanya – Gemlik – Narlı arasındaki 106 km uzunluğundaki kıyı şeridi boyunca alçak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

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

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

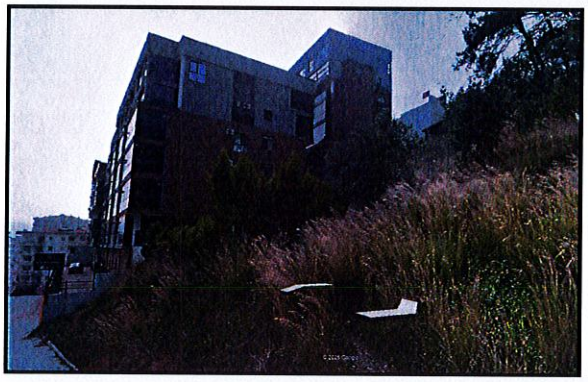
2.5. ARAZİ KULLANIMI

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Mudanya İlçesi, Ömerbey Mahallesi 1384 ada 4 parsel doğusu ve 1383 ada 29 parsel kuzeyi Park ve Yol Alanlarını kapsamaktadır. **Plan değişikliğine konu toplam alan büyüklüğü 963,95 m²'dir.** Mevcut durumda bölgede herhangi bir park düzenlemesi bulunmamakta olup niteliksiz bitki örtüsü ile Çam Ağaçları bulunmaktadır.



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







2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Mudanya İlçesi, Ömerbey Mahallesi 1384 ada 4 parsel doğusu ve 1383 ada 29 parsel kuzeyi Park ve Yol Alanlarını kapsamaktadır. **Plan değişikliğine konu toplam alan büyüklüğü 963,95 m²'dir. Bölge tescil harici olup mülkiyet bulunmamaktadır.**

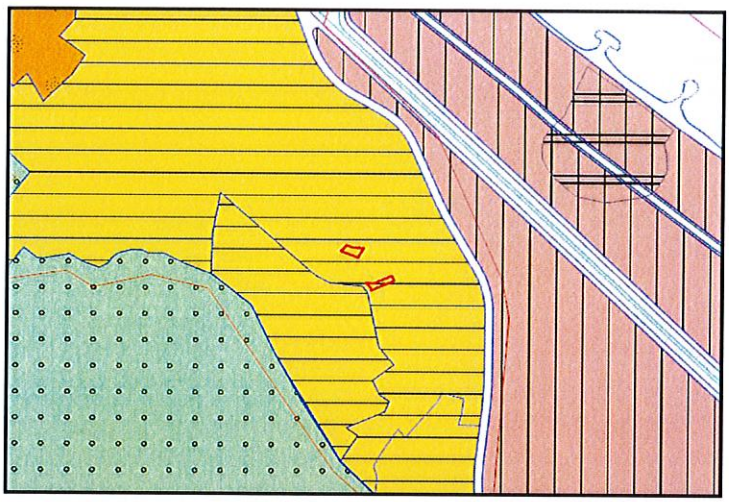
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI



2.7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

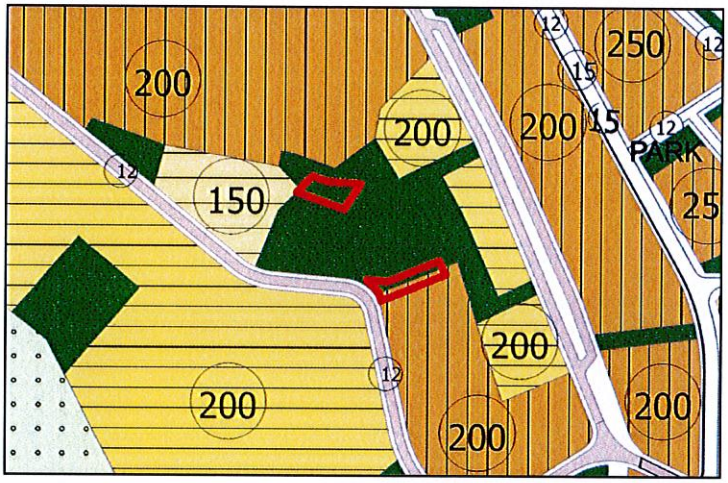
İmar Planı Değişikliği konu bölge; Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları kapsamında ***"Mevcut Kentsel Yerleşimler"*** alanında kalmaktadır.

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



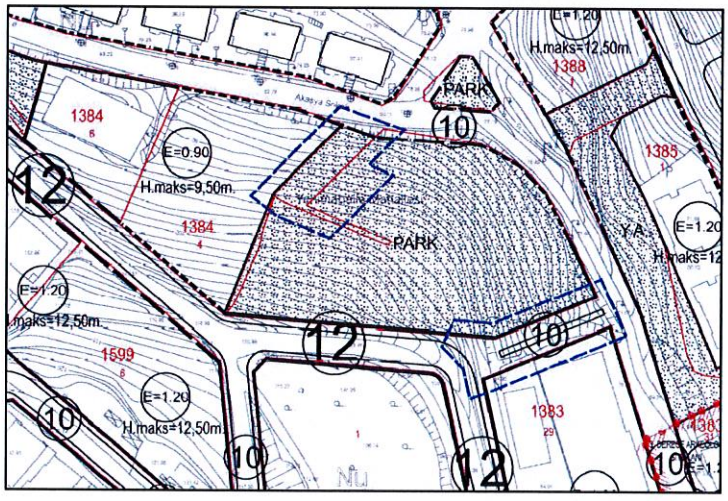
2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

İmar Planı Değişikliği konu bölge; Mudanya Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında, ***"Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanında"*** kalmaktadır.



2.7.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

İmar Planı Değişikliği konu bölge; 1/5.000 Ölçekli Mudanya Belediyesi Nazım İmar Planı kapsamında, ***"Park Alanı ve kısmen Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanında"*** kalmaktadır.



2.7.4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İmar Planı Değişikliği konu bölge; 1/1000 Ölçekli Mudanya Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında, **"kısmen park alanında, kısmen 10 metrelik yol alanında"** kalmaktadır.

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

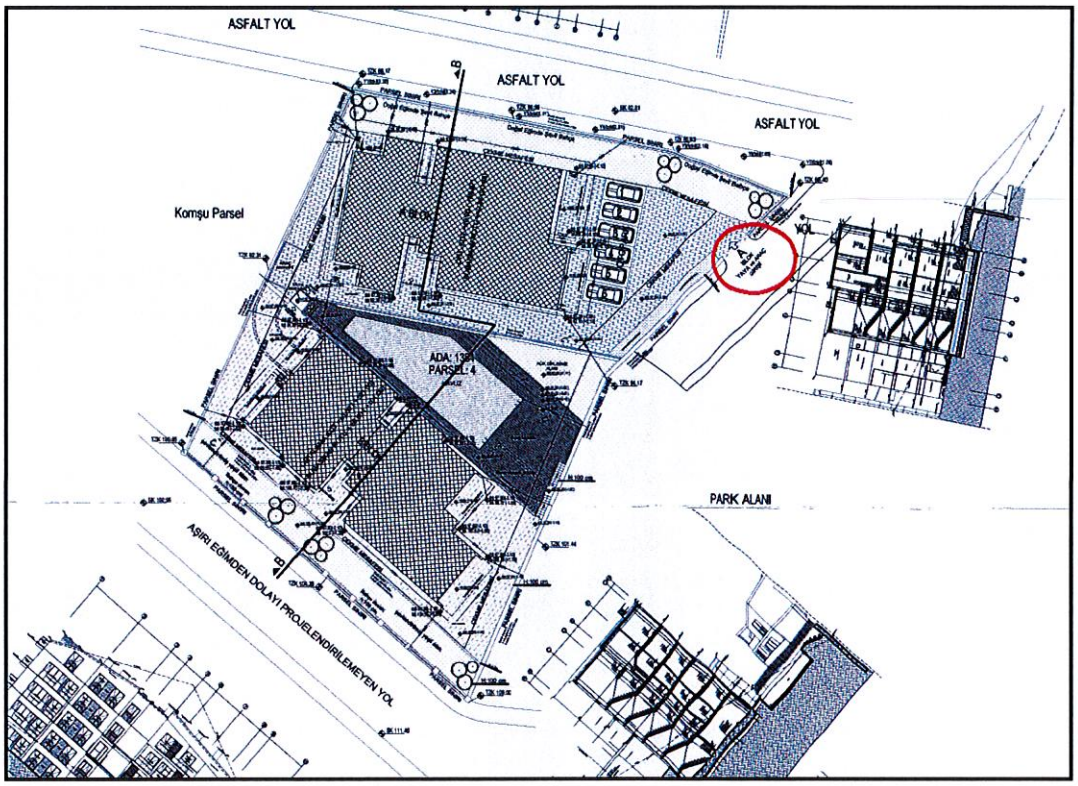
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Mudanya İlçesi, Ömerbey Mahallesi 1384 ada 4 parsel doğusu ve 1383 ada 29 parsel kuzeyi Park ve Yol Alanlarını kapsamaktadır. **Plan değişikliğine konu toplam alan büyüklüğü 963,95 m²'dir.**

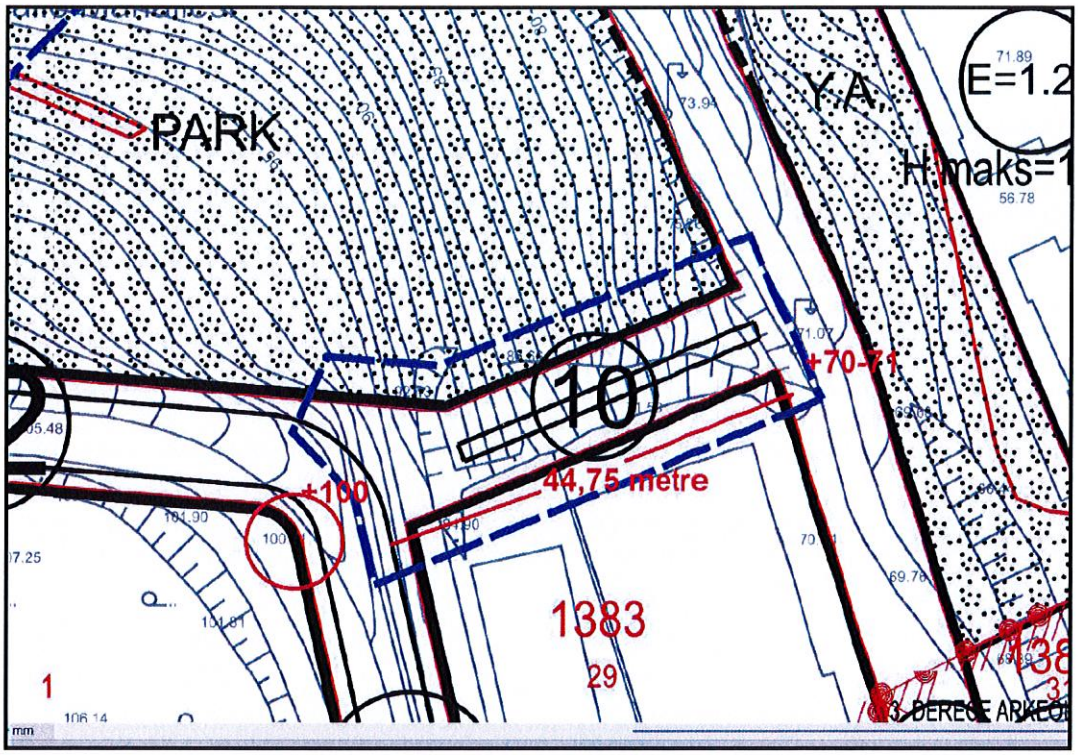
Mudanya Belediyesi tarafından 1384 ada 4 parsel ile 1383 ada 29 parsel arasında kalan, imar planında Park Alanında kalan tescil harici alana ilişkin park düzenlemesi yapılmak istenmektedir.

Hazırlanan park projesinde 1384 Ada 4 nolu parsele ilişkin Mudanya Belediyesi 21.06.2018 tarih ve 18/333-336 sayı ile onaylı ruhsat projesinde parsel giriş-çıkış ve otopark yönü doğu yönünden sağlanacak şekilde düzenlenmiş olduğu tespit edilmiştir.



Yapılacak park projesi kapsamında oluşan ihtiyaç doğrultusunda ve 1384 ada 4 parselin otopark girişini dikkate alacak şekilde park alanının kuzeybatı bölümünde yol düzenlemesine ihtiyaç oluşmuştur. Park Alanının 1383 ada 29 parsel ile arasında bulunan imar planındaki 10 metre olarak belirtilen arazide açılı olmayan yolda ortalama eğim %67 civarındadır.

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



Kuzeyden düşük kottan geçen ortalama +70 kotunda, kuzeyden geçen yol +100 kotundadır. Eğim sebebiyle yolun açılabilmesi mümkün değildir. Bu kapsamda imar planı değişikliği hazırlanması zorunluluğu oluşmuştur.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

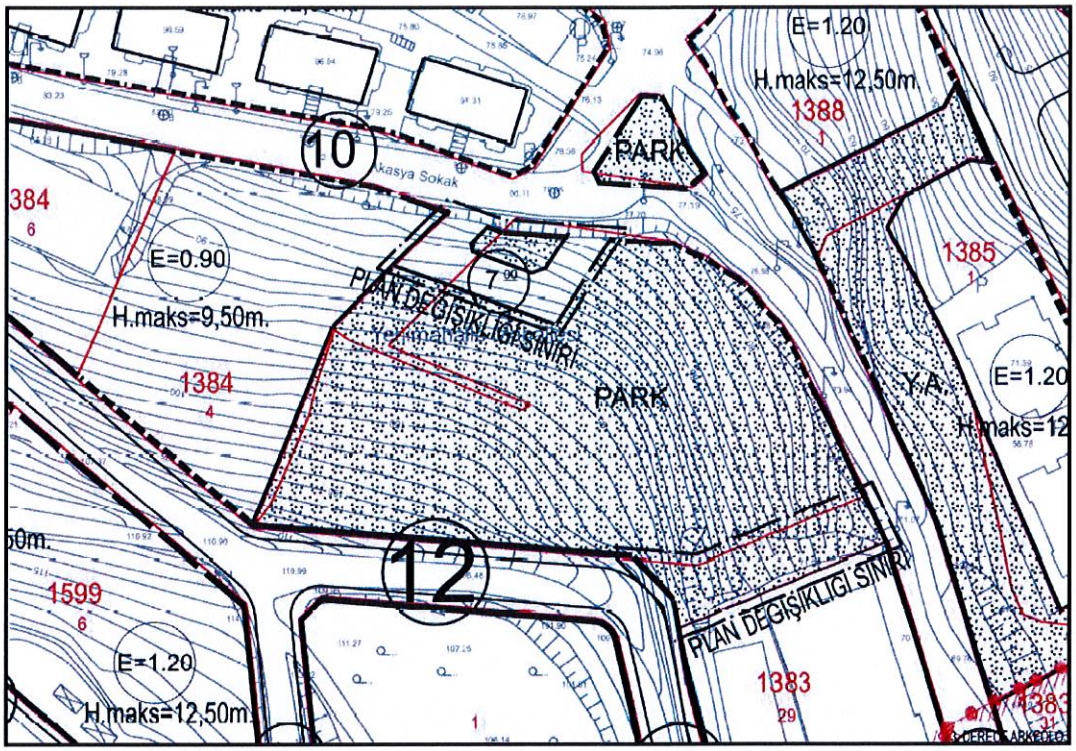
Yukarıda belirtilen gerekçeler doğrultusunda hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde 1384 ada 4 parselin kuzeybatı bölümünde yol düzenlemesi yapılmış, park alanında eşdeğer alanı sağlamak için eğim sebebiyle açılamayan ve fiili olarak arazide olmayan park alanı ile 1383 ada 29 parsel ile arasındaki 10 metrelik yol hattı park alanına çevrilmiş ve aşağıdaki plan notu ilave edilmiştir.

PLAN NOTU:

1- **1384 ada 4 parseldeki yapıların yıkılıp tekrar yapılması halinde; parselin doğusunda yer alan 7 metrelik yoldan giriş-çıkış verilmeyecektir.**

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



FONKSİYON		MEVCUT PLAN (m²)		ÖNERİ PLAN (m²)	
YEŞİL ALAN	PARK ALANI	481,96	481,96	481,99	602,43
	PASİF YEŞİL ALAN	0,00		120,44	
YOL ALANI		481,99		361,22	
TOPLAM		963,65		963,65	

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği sonrasında park alanında herhangi bir azalma meydana gelmemiş, eğim sebebiyle açılamayan yol hattı kaldırılmış, park alanının kuzeybatısında yol düzenlemesi yapılmıştır.