BURSA İLİ, MUDANYA İLÇESİ, ÇAĞRIŞAN MAHALLESİ, 1644 VE 1645 PARSELLER İLE 2323 ADA 1 PARSEL ARASINDA YER ALAN İMAR YOLUNA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
TURGUT YALKI A GRUBU ŞEHİR PLANCISI Oda Sicil No: 271 Bursa Tel No: 16610047 Dip. No: ODTÜ-1971/3901 Konak Mh. Merkez Sk. No:43 Kat:1 Tel: 0 224 234 99 75 Faks: 0 224 234 99 49 Nilüfer/BURSA	Şenol HATİPOĞLU GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI ŞEHİR PLANCISI Kurtuluş Mh. Ulus Cd. C Blok No:6/C D:7 Nilüfer/BURSA Çekirge V.D. No: 1866 1703 956
Plan İşlem Numarası: UİP-…… …….. Belediye Meclisi'nin …./…./…… tarih ve …….. sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Deniz DALGIÇ Mudanya Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20/05/2025 tarih ve 505 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı T.C. DEĞİŞTİRİLEREK UYGUN BULUNDU



Plan değişikliğine konu YOL alanı Mudanya Devlet Hastanesi ve Bursa-Mudanya ana asfaltının batısında çağrışan yol ayrımında kalmaktadır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Mudanya, Marmara Bölgesinde Bursa'ya bağlı deniz kenarında bir yerleşkedir. Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara kısmında bulunmaktadır ve Marmara Denizi'nin güneyinde bulunmaktadır ve yaklaşık 45 km. uzunluğunda sahil şeridine sahiptir.

Mudanya, Marmara Bölgesinde 28-29 derece doğu boylamları ile 40-41derece kuzey enlemleri arasında bulunmaktadır. Doğusunda Gemlik, Batısında Karacabey İlçeleri, Güneyinde Osmangazi ve Nilüfer ilçeleri, Kuzeyinde Gemlik Körfezi yer almaktadır. Gemlik'ten başlayıp Esence Körfezi'ne kadar uzanan Mudanya Dağları, Bursa Ovası ile Marmara Denizi arasında bir set teşkil etmektedir. En yüksek tepesi 600 m yüksekliği olan Üsküp Tepesidir. Engebeli bir araziye sahip olan Mudanya'nın yüzölçümü 368,86 km2'dir. Belli başlı akarsuyu Nilüfer Çayı'dır. Arazi engebeli bir yapıya sahiptir.

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2017 yılında Mudanya nüfusu 90.282 kişidir, İlçenin nüfusu 2007 yılına göre yaklaşık %30 oranında ve 27.913 kişi artmıştır.

yılında kurulan Küçük Sanayi Sitesi´nde çeşitli iş kollarında faaliyet gösteren kuruluşlar bulunmaktadır. Ayrıca ilçede büyüklü küçüklü zeytin işleme tesisleri mevcuttur.

Yaz mevsiminin serin geçmesi nedeniyle turizm sezonu pek uzun sürmemektedir. Dış turizmin yanında, özellikle başta Bursa olmak üzere çevre il ve ilçelerden gelenlerin oluşturduğu günübirlik yerli turizm faaliyetleri yapılmaktadır. Bunun yanında kendi yazlık evlerinde kalanların sayısı da hayli fazladır.

Mudanya Orman Müdürlüğü bünyesinde 6 bin 380 hektar orman alanı bulunmaktadır. Genelde çam ve meşe ile meşe içindeki maki formundaki bitkilere rastlanır. Her yıl yaklaşık 1000 ster kâğıtlık odun Seka'ya, 500 ster lif yonga Bursa Sunta Fabrikası'na, 20 ton defneyaprağı da yağ imalatında kullanılmak üzere İzmir'e gönderilmektedir. Toplam orman ürünleri üretimi yıllık 13000 ster civarındadır

2-2-2.Genel Arazi Kullanım Verileri

İlçede 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. İlçede sahil şeridi zeytincilik yaparken, ovada sebze ve meyvecilik yapılmaktadır. Bursa siyah inciri ve armut zeytinciliğe göre tercih edilmeye başlanmıştır. Çünkü girdisi az, kârı fazladır.

Arazinin kullanım biçimi	Yüzölçümü (hektar)
Kültür Arazisi	20.190
Orman ve Fundalık	9.570
Tarım Dışı Arazi	2.780
Çayır ve Mera	1.140
TOPLAM	34.400

2-2-3.Sektörel hareketlilik ve değerlendirmeler

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4. sırada yer almaktadır.

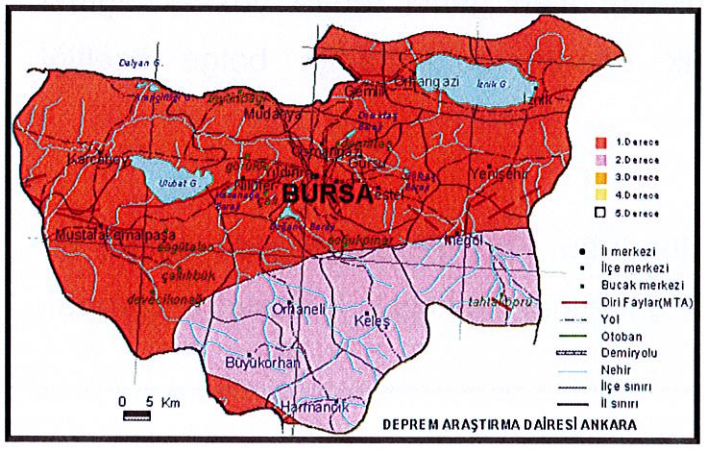
2011 yılında ise Türkiye GSYİH'sı % 8,8 oranında büyümüştür. 2011 yılı Türkiye GSYİH'sı 774 milyar dolar olup, yaklaşık % 4'ünün Bursa tarafından oluşturulduğu varsayımıyla, Bursa'nın 2011 yılı GSYİH'sı 31 milyar dolardır. TÜİK tarafından açıklanan rakamlar ışığında 2011 yılında kişi başına düşen gelirin,

Sektörler	02.01.2013 İtibariyle Üye Sayımız	% Dağılım
Tekstil	4.091	12,1
Hazır Giyim ve Konfeksiyon	1.607	4,8
İnşaat ve Yapı Kooperatifleri	5.110	15,2
Gıda-Tarım-Hayvancılık	4.070	12,1
Otomotiv Ana ve Yan Sanayii ve Ticareti	1.794	5,3
Makine-Metal Sanayii ve Ticareti	3.039	9,0
Elektrik ve Elektronik	693	2,1
Basın-Yayın-Matbaa ve Ambalaj	547	1,6
Nakliye ve Ulaştırma	1.777	5,3
Ağaç-Orman Ürünleri ve Mobilya	1.026	3,0
Sağlık	966	2,9
Plastik ve Kauçuk Sanayii	807	2,4
Deri ve Ayakkabı	304	0,9
Kimya Sanayii ve Ticareti	1.082	3,2
Madencilik	199	0,6
Turizm	1.111	3,3
Bilişim	867	2,6
Eğitim	440	1,3
Finans	1.249	3,7
Hizmet Sektörü	2.446	7,3
Diğer	486	1,4
Toplam	33.711	100,0

KAYNAK: BTSO Oda Sicil Kayıtları

2-2-4.Doğal afet hareketlilik ve değerlendirmeler:

Planlama alanı ve yakın çevresi Bayındırlık ve İskan Bakanlığı "Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası" na göre I. Derece deprem bölgesi sınırında yer almaktadır. Bu nedenle tüm deprem hesaplarında zeminin alüvyonsal özellikleri nedeniyle I. Derece Deprem Bölgesine ait katsayıların kullanılması gerekmektedir.



Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)' ın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük arasında iki kola ayrılmaktadır. Afetler yasasına göre alanda olası deprem, su baskını, yer kayması ve kaya düşmesi riski ve tehlikesi değerlendirilmiştir. Planlama alanı eğimli/orta eğimli bir topografya ya sahiptir.

2.5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

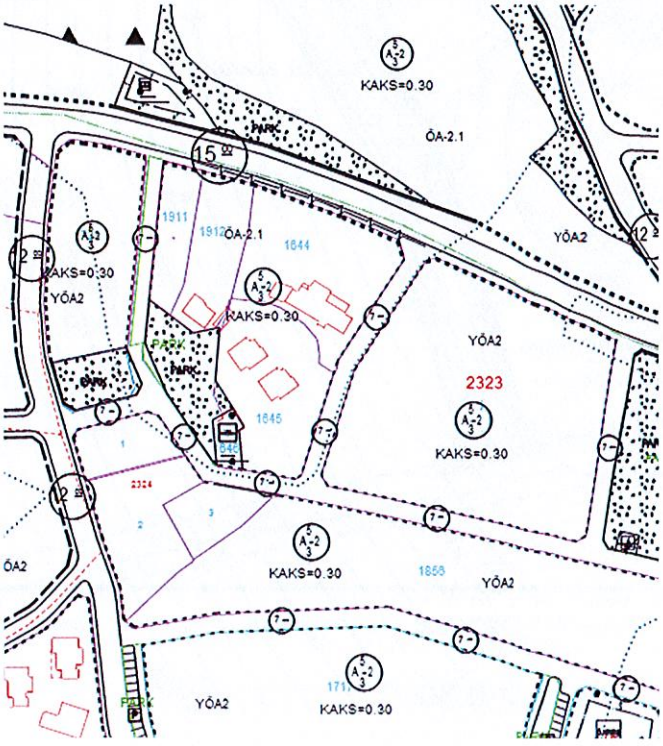
Planlama alanı KAMU mülkiyetindedir.

2.6. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Planlama alanı Bursa İli, Mudanya İlçesi, Çağrışan Mahallesi sınırlarında bulunmaktadır.

1644 ve 1645 parsellerin doğusunda, 2323 ada 1 parselin batısında kalan 7 metrelik yaya yolunu kapsamaktadır.

1644 ve 1645 parseller ile 2323 ada 1 parselin arasında yer alan 7 metrelik imar yolu ve 1856 parselin kuzeyindeki imar yolunun, kot farkından dolayı projelendirilmesinde hem maliyet hem de uygulanabilirliği konusunda zorluklar ortaya çıkmıştır. Bu durumu düzeltmek amacıyla 2324 ada 3 parsel sayılı imar parselinin yola cephesini koruyabilmek ve ulaşım aksında önemli bir bağlayıcı nitelik taşıyan 1856 parselin kuzeyindeki 7 metrelik imar yolunu projelendirebilmek için çalışma yapılmıştır. Ancak 1644 ve 1645 parseller ile 2323 ada 1 parselin arasında yer alan 7 metrelik imar yolu için ise uzun yıllardır projelendirme yapılamadığı ve yapılması durumunda yerindeki imalatların zarar göreceği anlaşıldığından bu durum göz önüne alınarak çözüm üretilmiştir.



2.8. PLANLAMA ALANI KULLANIM TABLOSU

FONKSİYON	YOL ALANI	PARK ALANI	TOPLAM
MEVCUT PLAN	762,78	-	762,78
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	313.10	449.68	762,78