



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, MUDANYA İLÇESİ, HALİTPAŞA MAHALLESİ,
2564 ADA 1 NOLU PARSELE AİT;
1/5000 ÖLÇEKLİ MUDANYA NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No: 2021 / 9

PİN: NİP - 16984060

KENTTASARIM
ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK
İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ.
Uluyol Cd.Şevki İpekten Plaza No:28 K.3 D.304
Tel:0224 252 85 70 - 71 Osmangazi / BURSA
Uludağ V.D. 544 046 5091 Tic.Sic.No: 55719

**KENTTASARIM**
ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞAAT
TURİZM SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
" A Grubu Şehir Planlama "


Sayim TEMEL
A Grubu
Şehir - Bölge Plancısı
Oda Sicil No: 1259
Dip.No: 1923-Y.Ü.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
22/10/2020. tarih ve 1980.....
sayılı kararı ile onaylanmıştır.


Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

İçindekiler

Şekiller Listesi	2
Haritalar Listesi.....	2
Tablolar Listesi	2
Fotoğraf Listesi.....	2
1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANA İLİŞKİN BİLGİLER	3
2.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANININ KONUMU	5
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI.....	5
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI.....	7
2.4. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI	8
2.4.1. Depremsellik.....	8
2.4.2. Jeolojik Yapı	8
2.4.3. Morfolojik Yapı	11
2.5. ARAZİ KULLANIMI	12
2.6. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	13
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI.....	13
2.7.1. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı	13
2.7.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	13
2.7.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	14
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	16
3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	16
3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI.....	16

Şekiller Listesi

Şekil 1: Planlama Alanının Kent Merkezine Göre Konumu	4
Şekil 2: Plan Değişikliğine Konu Alanların Uydu Görüntüleri.....	4
Şekil 3: Plan Değişikliğine Alanların Konumu ve Yakın Çevresi.....	5
Şekil 4: Planlamaya Konu Alanın Teknik Altyapı ve Donatı Durumu	7
Şekil 5: Onaylı Mudanya Planlama Bölgesi 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planı	13
Şekil 6: Onaylı 1/5000 Ölçekli Mudanya Nazım İmar Planı	14
Şekil 7: Mudanya Belediye Meclisi'nin 07.07.2017 Tarih ve 2017/205 Sayılı Kararı ile uygun bulunarak, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 26.07.2017 Tarih ve 2457 Sayılı Kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Öncesi Plan Durumu.....	15
Şekil 8: Mudanya Belediye Meclisi'nin 07.07.2017 Tarih ve 2017/205 Sayılı Kararı ile uygun bulunarak, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 26.07.2017 Tarih ve 2457 Sayılı Kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	15
Şekil 9: 1/5000 Ölçekli Plan Değişikliği Önerisi	17

Haritalar Listesi

Harita 1: Bursa İli İdari Bölünüşü (İlçe Sınırlarına Göre)	3
Harita 2: Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası	8

Tablolar Listesi

Tablo 1:Bursa İli 2019 İlçe Nüfusları.....	6
Tablo 2: Mudanya İlçesine Ait Mahalle Nüfusları (2019).....	6
Tablo 3: Arazi Kullanım Karşılaştırma Tablosu.....	17

Fotoğraf Listesi

Fotoğraf 1: Görünüm-1	12
Fotoğraf 2: Görünüm-2	12
Fotoğraf 3: Görünüm-3	12
Fotoğraf 4: Görünüm-4	12
Fotoğraf 5: Görünüm-5	13

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği; Bursa İli, Mudanya İlçesi, Halitpaşa Mahallesi, 2564 Ada 1 Nolu Parseli kapsamaktadır.

1/5000 Ölçekli Mudanya Nazım İmar Planında; Halitpaşa Mahallesi 2564 Ada 1 Nolu Parsel “Turizm Tesis Alanı” olarak planlanmıştır.

Mudanya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü mülkiyetinde bulunan 2564 Ada 1 Nolu Parselde yapacakları yer alacak kültür ve sosyal yaşam merkezleri ile bu birimlere hizmet verecek ticari birimler yer alacağından Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’ne göre parselde tanımlı fonksiyonun “Ticaret-Turizm Alanı” olarak düzenlenmesini talep etmiştir. Söz konusu talep üzerine 1/5000 Ölçekli Mudanya Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANA 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

Plan değişikliğine konu alan; Bursa İli, Mudanya İlçesi kapsamında kalmakta olup Halitpaşa Mahallesi biriminde yer almaktadır. Söz konusu alan Bursa Kent Merkezi'nin kuzeybatısında konumlanmış olup Bursa Kent Merkezi'ne yaklaşık olarak 27 km uzaklıktadır.

Şekil 2: Plan Değişikliğine Konu Alanların Uydu Görüntüleri

Plan değişikliğine konu Halitpaşa Mahallesi 2564 Ada 1 Nolu Parsel Mudanya Belediyesinin yaklaşık olarak 1,5 kilometre güneydoğusunda konumlanmıştır.

2.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANININ KONUMU

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Halitpaşa Mahallesi, 2564 Ada, 1 Nolu Parsel; Kumyaka Caddesinin kuzeyinde konumlanmıştır.

Şekil 3: Plan Değişikliği Alanı Konumu ve Yakın Çevresi



Plan değişikliğine konu alanda bulunan Halitpaşa Mahallesi

- 2564 Ada 1 Nolu Parsel: 12.702,18 m²

Büyükklüğündedir.

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: 3.056,120 kişi
- Yüzölçümü: 10.886 km²
- Türkiye’de Yüzölçümü bakımından sırası: 27
- Nüfus yoğunluğu (km² / nüfus): 280

Şeklindedir. (TÜİK)

Tablo 1:Bursa İli 2019 İlçe Nüfusları

İLÇELER	NÜFUS	İLÇE NÜFUS ORANI %
OSMANGAZI	876.048	28,7
YILDIRIM	657.994	21,5
NİLÜFER	465.956	15,2
İNEGÖL	273.933	9,0
GEMLİK	113.493	3,7
MUSTAFAKEMALPAŞA	101.119	3,3
MUDANYA	97.631	3,2
GÜRSU	93.788	3,1
KARACABEY	83.923	2,7
ORHANGAZI	79.145	2,6
KESTEL	68.204	2,2
YENİŞEHİR	53.921	1,8
İZNİK	43.531	1,4
ORHANELİ	19.387	0,6
KELES	11.997	0,4
BÜYÜKORHAN	9.666	0,3
HARMANCIK	6.384	0,2
TOPLAM	3.056.120	100,0

Bursa İli’nin kuzeybatısında yer alan Mudanya İlçesi’ne ait bilgiler;

- Nüfus: 97.631 kişi (2019)
- Yüzölçümü: 333.7 km²
- Nüfus Yoğunluğu: 292,57 kişi/km²

Şeklindedir. (TÜİK)

Tablo 2: Mudanya İlçesine Ait Mahalle Nüfusları (2019)

MAHALLELER	NÜFUSLAR (kişi)	MAHALLELER	NÜFUSLAR (kişi)
Halitpaşa Mahallesi	14.063	Dedeköy Mahallesi	439
Güzelyalı-Eğitim Mahallesi	11.287	Işıklı Mahallesi	419
Güzelyalı-Siteler Mahallesi	9.160	Yörükyenicesi Mahallesi	380
Ömerbey Mahallesi	7.870	Çekrice Mahallesi	363
Güzelyalı-Yalı Mahallesi	7.646	Balabancık Mahallesi	356
Yeni Mahalle	6.819	Kaymakoba Mahallesi	346
Güzelyalı-Burgaz Mahallesi	5.562	Hançerli Mahallesi	344
Bademli Mahallesi	4.409	İpekyayla Mahallesi	342
Şükrüçavuş Mahallesi	4.091	Çayönü Mahallesi	308
Hasanbey Mahallesi	4.043	Söğütpınar Mahallesi	297

Çağrısan Mahallesi	3.431	Eğerce Mahallesi	259
Mürsel Mahallesi	1.853	Küçükyenice Mahallesi	232
Göynüklü Mahallesi	1.489	Evciler Mahallesi	223
Trilye Mahallesi	1.478	Orhaniye Mahallesi	195
Esence Mahallesi	990	Çınarlı Mahallesi	186
Ülkü Mahallesi	989	Çamlık Mahallesi	127
Hasköy Mahallesi	919	Yaylacık Mahallesi	126
Aydınpınar Mahallesi	878	Emiryerleryenicesi mah.	109
Kumyaka Mahallesi	717	Yaman Mahallesi	103
Çepni Mahallesi	660	Yalıçiftlik Mahallesi	446
Mütareke Mahallesi	635	Dereköy Mahallesi	524
Yörükali Mahallesi	586	Akköy Mahallesi	476
Mesudiye Mahallesi	526	Mirzaoba Mahallesi	469
Altıntaş Mahallesi	461	TOPLAM	97.631

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu Mudanya İlçesi, Halitpaşa Mahallesi 2564 Ada 1 Nolu Parsele 500 m yarıçaplı daire atayarak plan değişikliğine konu alanın yakın çevresindeki Kentsel, Teknik Sosyal Altyapı Alanları tespit edilmiştir.

Şekil 4: Planlamaya Konu Alanın Teknik Altyapı ve Donatı Durumu



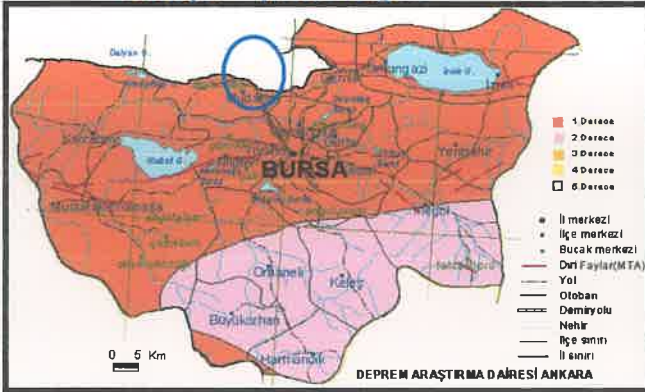
Yapılan durum tespitine göre, Halitpaşa Mahallesi 2564 Ada 1 Nolu Parseli kapsayan teknik altyapı çapı Kültürel Tesis Alanları ile Park ve Dinlenme Alanları gibi kullanımları kapsamaktadır.

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 araştırmacılar 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

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Halitpaşa Mahallesi, 2564 Ada, 1 Nolu Parsele (E:1274 Ada 2 Nolu Parsel) ait İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 09.06.2017 Tarihinde onaylanmıştır.

Onaylı İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre plan değişikliğine konu parsel yerleşime uygunluk açısından “Önemli Alan 5.2 (ÖA-5.2)” olarak değerlendirilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 09.06.2017 Tarihinde Onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Sonuç ve Öneriler Bölümü;

1- Bu çalışma; Bursa İli, Mudanya İlçesi, Halitpaşa Mahallesi, H21b-13a-3a Nolu halihazır harita paftasında sınırları verilen 1274 Ada 2 Nolu Parsele ait Uygun Olmayan Alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Çalışması olup, çalışılan alanların jeolojik

ve jeoteknik verilerinin elde edilmesi ve bu veriler ışığında yerleşime uygunluk durumunun yeniden değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır. İnceleme alanında Belediyesi tarafından sosyal tesis yapıları yapılması planlanmaktadır.

2- İnceleme alanında arazi çalışmaları kapsamında; 15 adet 15.0-40.0 m derinliğinde sondaj, 81 m açılımlı 40 adet çok kanallı yüzey dalgası (MASW), 6 adet düşey elektrik sondajı (DES) ve 50 adet mikrotremör ölçümleri (MT) yapılmıştır.

3- İnceleme alanını da kapsayan Bursa ilinin 1/100 000 ve 1/25000 ölçekli çevre düzeni planları bulunmaktadır. İnceleme alanında 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı bulunmamaktadır. İnceleme alanı araç park alanı olarak kullanılmaktadır.

İnceleme alanının büyük bölümü, 31.12.2004 tarihinde İller Bankası Genel Müdürlüğü Makine ve Sondaj Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan ve 2005 yılında mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan Mudanya (Bursa) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nda dolgu alanı olarak belirlenmiş ve Uygun Olmayan Alanlar olarak değerlendirilmiş olup ilgili raporda “Yıldıztepe mevkiinde yapılmış ve yapılmaya devam edilen dolgu alanı (D) ve yakın çevresi Uygun Olmayan Alan olarak belirlenip, 1/2000’lik paftasında UOA simgesiyle gösterilmiştir.” Denilmiştir. Ayrıca, Bursa İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü’nün 08.05.2017 Tarih ve 69591 Sayılı Yazısına istinaden inceleme alanında “Afete Maruz Bölge Kararı” bulunmamaktadır.

4- İnceleme alanları genellikle düz olup dolgu alanı olduğundan dolgu şevlerinde eğim değeri %50’ye kadar yükselmektedir.

5- İnceleme alanında yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre alanın temel jeolojisini, Eosen yaşlı Sarısu Formasyonuna ait kireçtaşları oluşturmaktadır. Ancak, inceleme alanında, kireçtaşlarının üst seviyelerinde, kalınlığı 5-30 m olan hafriyat malzemesinden oluşan kontrolsüz dolgu bulunmaktadır.

6- İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarında zemin tabakalarının mekanik özelliklerini belirlemek amacıyla SK 8 Nolu kuyuda toplamda 10 adet presiyometre deneyleri yapılmıştır. İnceleme alanında gözlenen dolgu birimin index ve fiziksel özelliklerini belirlemeye yönelik olarak 150 adet Atterberg Limitleri, 150 adet elek analiz ve 150 adet su muhtevası deneyleri ile 150 adet zemin sınıfı tanımlaması yapılmıştır. Dolgu birimlerin mekanik özelliklerini belirlemeye yönelik 10 adet üç eksenli basınç deneyi, 10 adet direk kesme 100 adet birim hacim ağırlık deneyi ve 15 adet konsolidasyon deneyi yapılmıştır. Sondaj kuyularında Sarısu formasyonuna kireçtaşlarından alınan karot numuneleri üzerinde 15 adet nokta yükleme ve 15 adet tek eksenli basınç deneyi yapılmıştır.

7- İnceleme alanında açılan sondaj kuyularında kalınlığı 5-30 m aralığında değişen seviyelerde dolgu birim alt seviyelerde ise Sarısu Formasyonuna ait kireçtaşı seviyeleri geçilmiştir. İnceleme alanında üst seviyelerde gözlenen ve kalınlığı 5.0-30.0 m aralığında değişen kontrolsüz dolgularda şartnamede belirtilen nitelik ve sayıda SPT deneyi ve alınan örnekler üzerinde birimin mekanik ve indeks özelliğini belirlemeye yönelik laboratuvar deneyleri yapılmıştır. Ancak, dolgu heterojen özellikte olması ve temeller için taşıyıcı özellikte olmaması nedeniyle dolgu birimlerin jeoteknik ve mühendislik özelliklerini belirlemeye yönelik değerlendirme yapılmamıştır.

İnceleme alanında kireçtaşı seviyelerinden alınan karot örnekler üzerinde yapılan nokta yükleme indeksi değeri 11.45-18.30 kg/cm² ve tek eksenli basınç değeri ise 265.20-487.45 kg/cm² aralığında bulunmuş olup bu değerlere göre inceleme alanındaki kaya birimler “düşük dayanımlı kayaç” olarak tanımlanmıştır.

İnceleme alanının temel jeolojisini oluşturan kireçtaşlarının RQD değerleri %0-25 aralığında bulunmuş olup, inceleme alanındaki kaya birimler “çok kötü” kaliteli kayaç aralığında ve kayaçların RQD değerine göre birimlerin “tamamen ayrılmış” olduğu belirlenmiştir.

8- İnceleme alanında yapılan MASW çalışmalarında kayma modülü (Gmax) değerleri; 1. Tabaka için 1969-6811 kg/cm² aralığında olup zemin “Orta Sağlam/Sağlam Zeminler” olarak, 2. Tabaka için 10968-25798 kg/cm² aralığında olup zemin “Çok Sağlam Zeminler” olarak değerlendirilmiştir.

9- İnceleme alanında MASW ölçümlerle elde edilen değerler; 1. Tabaka için 3525-15500 kg/cm² aralığında olup zemin “Orta Sağlam/Sağlam Zeminler” olarak, 2. Tabaka için 28591-71717 kg/cm² aralığında olup zemin “Sağlam/Çok Sağlam Zeminler” olarak değerlendirilmiştir.

10- İnceleme alanı Bakanlar Kurulunun 18 Nisan 1996 Tarih ve 96/8109 Sayılı Kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre 1. Derece Deprem Bölgesinde yer almakta olup, inceleme alanında yapılacak her türlü yapı için “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik (2007)” hükümlerine uyulmalıdır.

11- İnceleme alanında su baskını riski oluşturacak dere bulunmamaktadır.

12- Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, sismik çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve sonuçlarına göre inceleme alanında üst seviyelerde kalınlığı 5.0-30.0 m aralığında değişen kontrolsüz ve hafriyat malzemesinden oluşan kontrolsüz dolgu bulunmaktadır. Alt seviyelerde ise Sarısu Formasyonuna ait kireçtaşları geçilmiştir.

İnceleme alanı genel olarak düz bir topografyaya sahip olup yer yer dolgu şevleri %50'ye kadar yükselmektedir. İnceleme alanında açılan sondajlarda yeraltı suyu gözlenmemiştir.

Sarısu formasyonuna ait kireçtaşlarından alınan örnekler ve RQD değerlerine göre inceleme alanındaki kaya ortamlar düşük dayanımlı ve çok kötü kaliteli kayalar olduğu belirlenmiştir.

Ayrıca, inceleme alanının büyük bölümü, 31.12.2004 tarihinde İller Bankası Genel Müdürlüğü Makine ve Sondaj Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan ve 2005 yılında mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan Mudanya (Bursa) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda dolgu alanı olarak belirlenmiş ve Uygun Olmayan Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

İnceleme alanı, yerleşime uygunluk açısından Önlemlili Alan 5.2 (ÖA-5.2) Dolgu Alanları olarak değerlendirilmiş olup, yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.2 simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda;

- Kontrolsüz dolgu birimler heterojen özelliğe sahip olup temeller için taşıyıcı zemin niteliğinde değildir. Bu nedenle yapı yükleri dolgu birimlere taşıtırılmamalıdır.
- Bu alanlarda yapı yükleri dolgu kalınlığının az olduğu yerlerde dolgu hafredilmeli, kalın olduğu yerlerde ise dolgu, derin temellerle (kazık, mini kazık, vb) geçilerek, kontrolsüz dolgu altındaki kireçtaşı birimlerin mühendislik problemi içermeyen seviyelerine taşıtırılmalıdır.
- İnşaat kazısı öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.
- İnceleme alanı dışında kalan ancak inceleme alanı içi yönünde düşme tehlikesi gösteren bol kırık ve çatlak sistemine sahip kireçtaşlarının düşmesi riskine karşı plan uygulaması öncesi alınacak gerekli önlemlerle muhtemel kaya düşmesi tehlikesi bertaraf edilmelidir.
- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yeraltı yüzey ve atık sularının temele ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- İnceleme alanında kalınlığı 5m ile 30m arasında değişen kontrolsüz dolguların dolgu şevlerinde gelişebilecek stabilite sorunlarına karşı alınacak önlemler zemin-temel etütlerinde belirlenmelidir.
- İnceleme alanı çok kalın dolgulardan oluştuğundan, olabilecek muhtemel kaymaya karşı her türlü kontrolsüz kazıdan kaçmamalı, yapılacak her türlü ve özellikle derin kazılar öncesi gerekli önlemler alınmalıdır.
- Dolgu altında ana jeolojik birimi oluşturan Sarısu Formasyonunun kireçtaşı biriminde karstik boşluk gözlenmemiş olmakla birlikte, kireçtaşı birimi litolojik ve petrografik özellikleri nedeniyle karstik boşluk oluşturmaya yatkın olduğundan, zemin-temel etütlerinde detaylı olarak araştırılmalıdır.
- Bu alanlarda; parsel bazı zemin etütlerinde öncelikle dolgu kalınlığı ve yayılımı belirlenerek temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtırılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri (taşıma gücü, vb) ayrıntılı olarak irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

13- İnceleme alanı yapılacak her türlü yapı için “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” esaslarına titizlikle uyulmalıdır.

14- Bu çalışma; Bursa İli, Mudanya İlçesi, Halitpaşa Mahallesi, H21b-13a-3a Nolu halihazır harita paftasında sınırları verilen 1274 Ada 2 Nolu Parsele ait Uygun Olmayan Alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Çalışması olup, zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma öncesi ilgili Yönetmelik ve Genelge Hükümleri ile bu rapordaki uyarılar dikkate alınarak parsel/bina bazında zemin etüdü istenmelidir.

Şeklinde dir.

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 şeridinde paralel uzantısı olan, Mudanya Dağları’ nın kuzey etekleri oluşturmaktadır. İnceleme alanındaki düzlükleri ise kıyı şeridinde paralel olarak uzanan kıyı düzlüğüdür.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu Halitpaşa Mahallesi 2564 Ada 1 Nolu Parsel güney yönünden kuzey yönüne doğru eğim azalmakta olup, yaklaşık olarak 4 metre azalmaktadır ve eğim durumu da %0-5 arasındadır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama Değişikliğine konu alanın mevcut arazi kullanımları bölgeye ait fotoğraflarla açıklanacaktır.

Fotoğraf 1: Görünüm-1



Fotoğraf 2: Görünüm-2



Fotoğraf 3: Görünüm-3



Fotoğraf 4: Görünüm-4



Fotoğraf 5: Görünüm-5



2.6. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu Halitpaşa Mahallesi, 2564 Ada 1 Nolu Parsel Mudanya Belediyesi mülkiyetindedir.

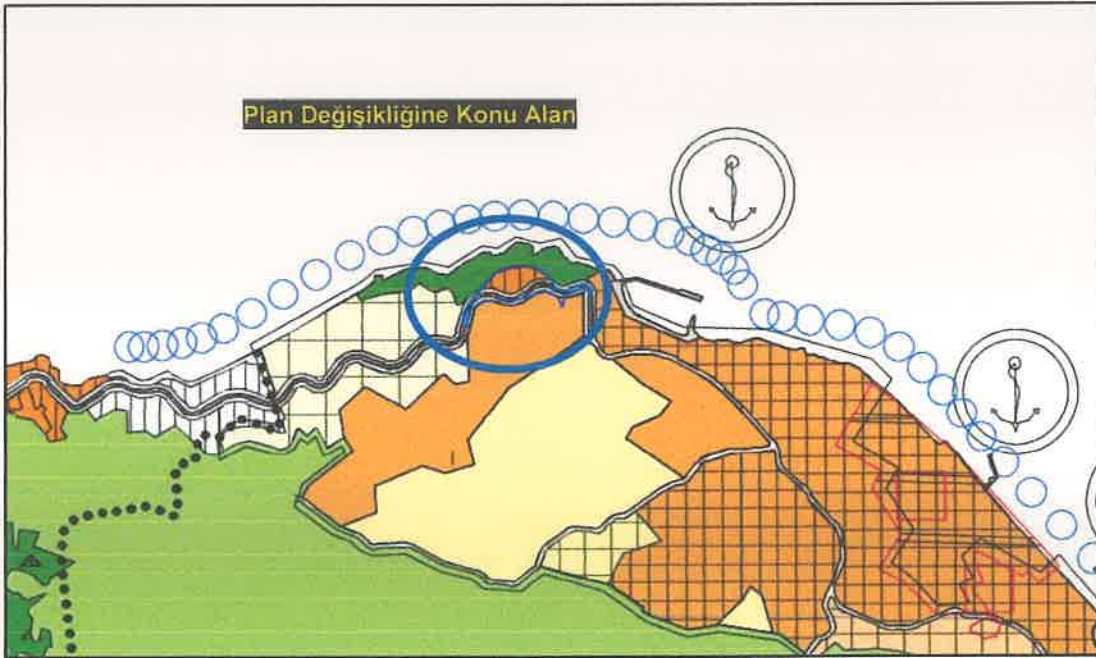
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu Mudanya İlçesi, Halitpaşa Mahallesi 2564 Ada 1 Nolu Parsel; onaylı Mudanya Planlama Bölgesi 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Mudanya Planlama Bölgesi 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planında; Halitpaşa Mahallesi 2564 Ada 1 Nolu Parsel “Turizm Tesis Alanları” olarak planlanmıştır.

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

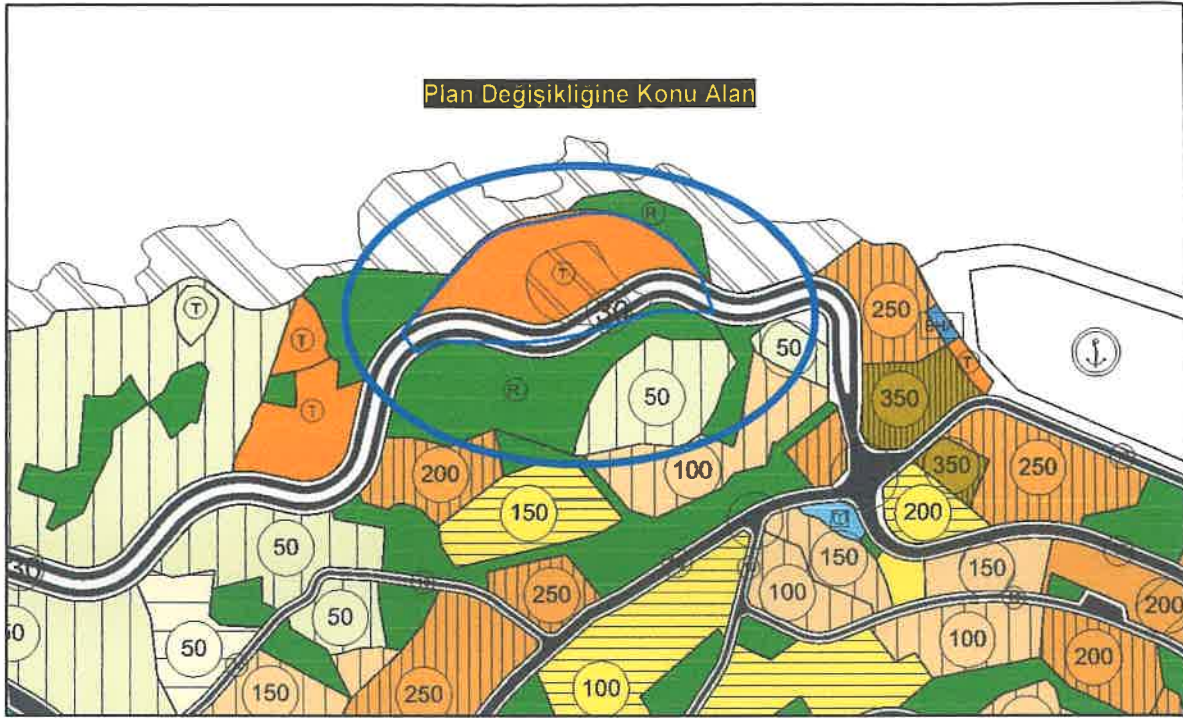


2.7.2.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu Mudanya İlçesi, Halitpaşa Mahallesi 2564 Ada 1 Nolu Parsel; onaylı 1/5000 Ölçekli Mudanya Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

1/5000 Ölçekli Mudanya Nazım İmar Planında; Halitpaşa Mahallesi 2564 Ada 1 Nolu Parsel “Turizm Tesis Alanı” olarak planlanmıştır.

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



2.7.3.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Halitpaşa Mahallesi, 2564 Ada, 1 Nolu Parsel ve yakın çevresindeki yol alanları onaylı Mudanya (Bursa) 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

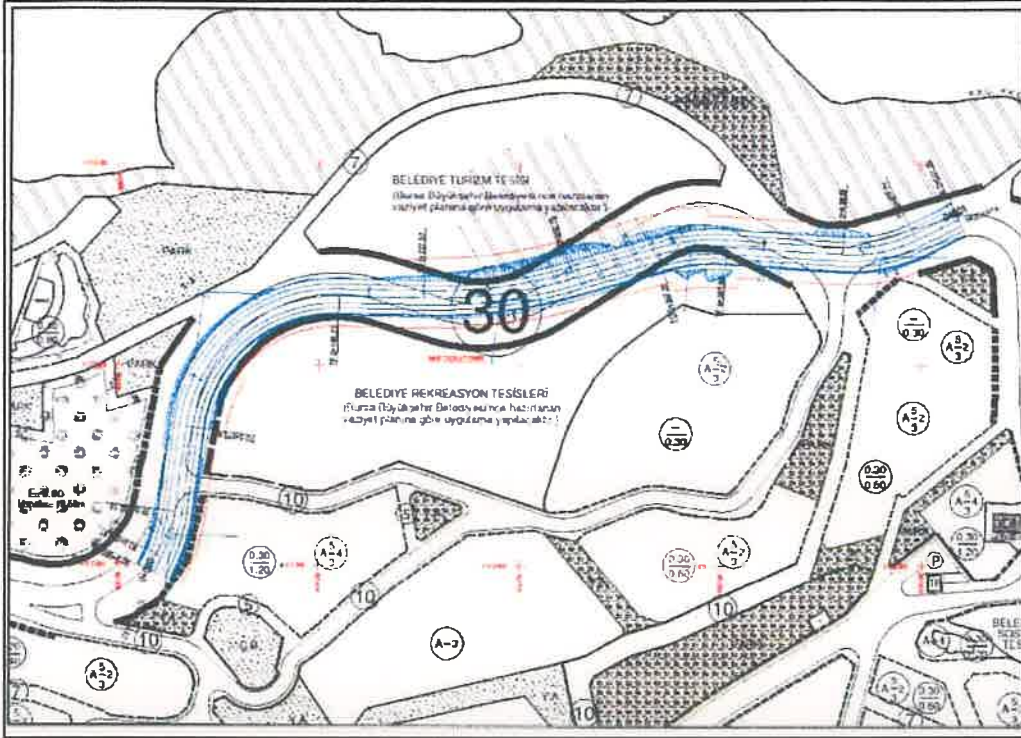
Onaylı Mudanya (Bursa) 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planında; Mudanya Belediye Meclisi'nin 07.07.2017 Tarih ve 2017/205 Sayılı Kararı ile uygun bulunarak, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 26.07.2017 Tarih ve 2457 Sayılı Kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile 2564 Ada, 1 Nolu Parsel "Belediye Turizm Alanı"ndan "Sosyal-Kültürel Tesis Alanı" olarak fonksiyonu yeniden düzenlenmiştir. Yapılanma koşulları ise Emsal E=0.90, Bina Yüksekliği $Y_{en\check{c}ok}=11.50$ metre (3 Kat) olarak belirlenmiştir.

Mudanya Belediye Meclisi'nin 07.07.2017 Tarih ve 2017/205 Sayılı Kararı ile uygun bulunarak, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 26.07.2017 Tarih ve 2457 Sayılı Kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile parsel ile ilişkili eklenen plan notları ise;

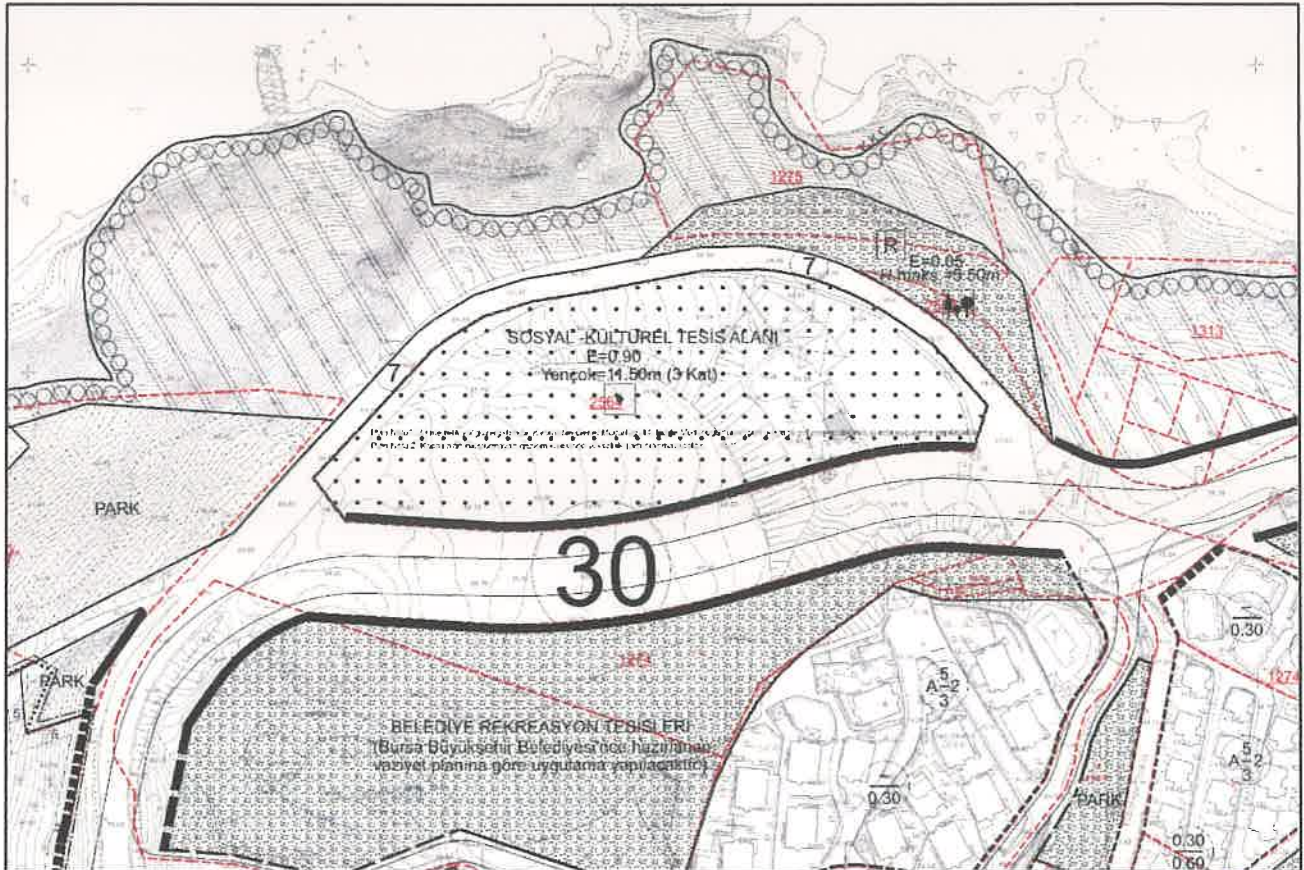
- 1- 30 metrelik yol güzergâhında, Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nün uygun gördüğü yol projesi doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 2- Kapalı alan oluşturmaya yönelik gözlem kulesinde yükseklik şartı aranmayacaktır.

Şeklindedir.

Şekil 7: Mudanya Belediye Meclisi'nin 07.07.2017 Tarih ve 2017/205 Sayılı Kararı ile uygun bulunarak, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 26.07.2017 Tarih ve 2457 Sayılı Kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Öncesi Plan Durumu



Şekil 8: Mudanya Belediye Meclisi'nin 07.07.2017 Tarih ve 2017/205 Sayılı Kararı ile uygun bulunarak, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 26.07.2017 Tarih ve 2457 Sayılı Kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Mudanya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü mülkiyetinde bulunan 2564 Ada 1 Nolu Parselde yapacakları yer alacak kültür ve sosyal yaşam merkezleri ile bu birimlere hizmet verecek ticari birimler yer alacağından Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre parselde tanımlı fonksiyonun “Ticaret-Turizm Alanı” olarak düzenlenmesini talep etmiştir.

Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Teknik incelemeler neticesinde;

- Plan değişikliğine konu Halitpaşa Mahallesi, 2564 Ada, 1 Nolu Parselin mülkiyetinin Mudanya Belediye Başkanlığı adına kayıtlı olduğu,

- 1/5000 Ölçekli Mudanya Nazım İmar Planında; Halitpaşa Mahallesi 2564 Ada 1 Nolu Parsel “Turizm Tesis Alanı” olarak planlanmış olduğu,

- Parselde oluşturulacak yapılar; kültür ve sosyal yaşam merkezleri ile bu birimlere hizmet verecek ticari birimler yer alacağından Turizm Tesis Alanı fonksiyonunun yeniden düzenlenmesi gerektiği,

- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19. Maddesinin (ğ) Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut gibi karma kullanım alanları Bendinin 2. fıkrasının:

“2) Bu alanlarda ayrıca (Mülga ibare:RG-25/7/2019-30842) (...) gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir.”

Şeklinde olduğu,

Tespit olunmuştur.

Söz konusu alanlara ilişkin Mudanya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün talebi ve yapılan incelemeler doğrultusunda 1/5000 Ölçekli Mudanya Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Halitpaşa Mahallesi, 2564 Ada, 1 Nolu Parselde fonksiyonun yeniden düzenlenmesine yönelik olarak Mudanya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün talebi ve yapılan teknik incelemeler neticesinde 1/5000 Ölçekli Mudanya Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği önerisinde;

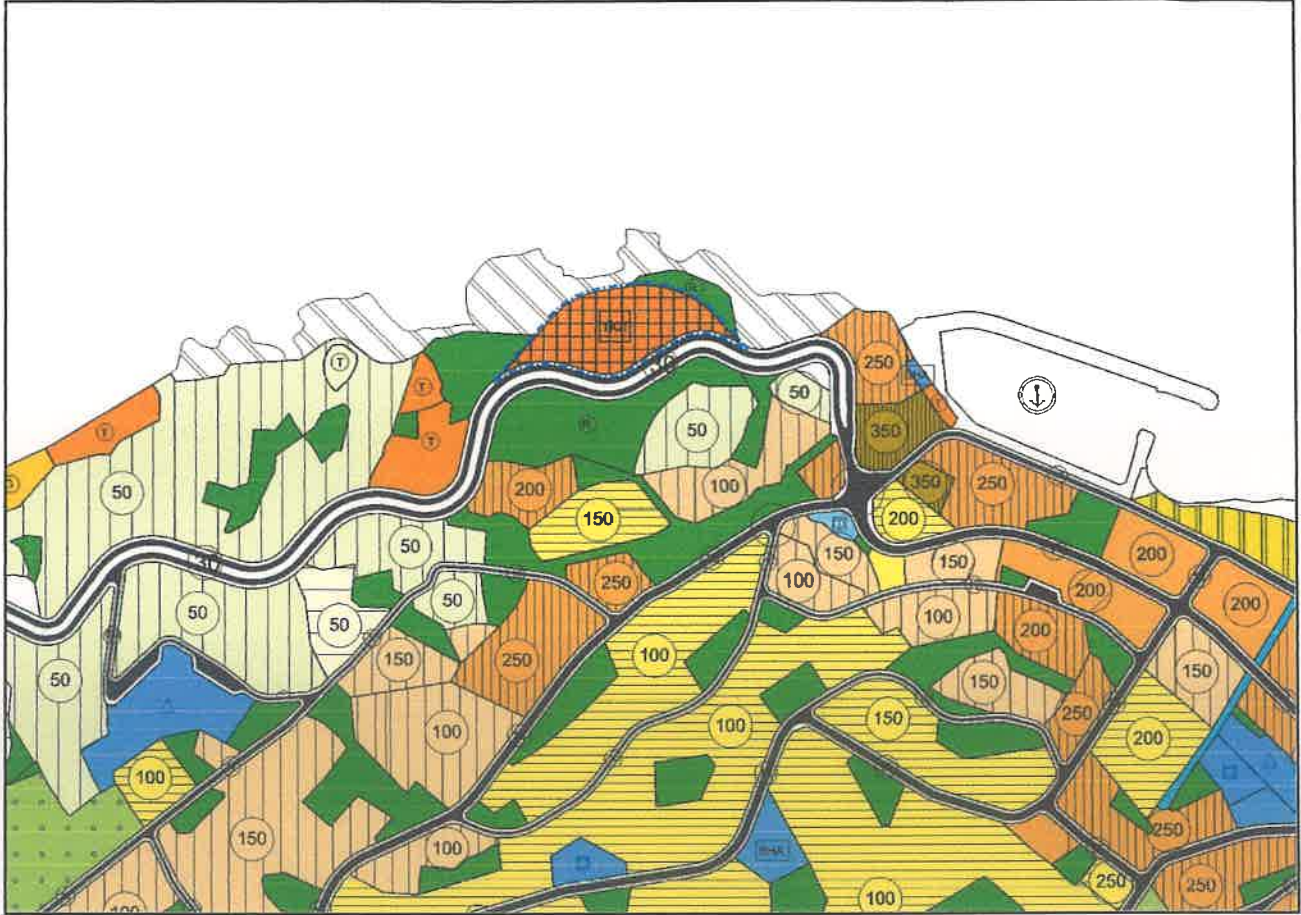
- 2564 Ada 1 Nolu Parsel “Ticaret-Turizm Alanı” olarak planlanmıştır.

- Bursa İli, Mudanya İlçesi, Halitpaşa Mahallesi, 2564 Ada, 1 Nolu Parsele (E:1274 Ada 2 Nolu Parsel) ait İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 09.06.2017 Tarihinde onaylanmıştır.

Onaylı İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre plan değişikliğine konu parsel yerleşime uygunluk açısından “**Önemli Alan 5.2 (ÖA-5.2)**” olarak

değerlendirildiğinden mer'i plandaki jeolojik sakıncalı alan taraması plan değişikliği ile kaldırılmıştır.

Şekil 9: 1/5000 Ölçekli Plan Değişikliği Önerisi



Tablo 3: Arazi Kullanım Karşılaştırma Tablosu

Kullanımlar	Mer'i Plan (m ²)	Plan Değişikliği (m ²)	Değişen Alan (m ²)
Turizm Tesis Alanı	14.767,87	0,00	-14.767,87
Ticaret-Turizm Alanı	0,00	14.767,87	+14.767,87
Plan Değişikliği Alanı	14.767,87	14.767,87	0,00

*Arazi Kullanım Karşılaştırma Tablosu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı tekniğiyle hesaplanmış olup 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda değişkenlik gösterebilir.

Bilgilerinize arz olunur.