



**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, MUDANYA İLÇESİ, MÜRSEL MAHALLESİ
1521 SAYILI PARSELE İLİŞKİN
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../20..... tarih ve sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

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. PLANLAMA ALANININ KONUMU	6
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI	6
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI.....	8
2.4. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI	9
2.4.1. Depremsellik	9
2.4.2. Jeolojik Yapı.....	9
2.4.3. Morfolojik Yapı	13
2.4.3.1 Eğim Durumu.....	13
2.5. ARAZİ KULLANIMI	13
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	14
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI.....	14
2.7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	14
2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	15
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	16
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	16
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	19
3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ.....	19
3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI.....	22

Şekiller Listesi

Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent Merkezine Göre Konumu	5
Şekil 2: Plan Değişikliğine Konu Alanların Uydu Görüntüleri	5
Şekil 3: Plan Değişikliğine Alanın Konumu ve Yakın Çevresi.	6
Şekil 4: Plan Değişikliği Yapılan Alana İlişkin Jeolojik Durumu,	9
Şekil 5: Onaylı Mudanya Planlama Bölgesi 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzenleme Planı	16
Şekil 6: Onaylı Mudanya Planlama Bölgesi 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	16
Şekil 7: Onaylı 1/5 000 Ölçekli Mudanya Nazım İmar Planı,	17
Şekil 8: Onaylı Bademli Bölgesi 1/1 000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	18
Şekil 9: Mudanya Belediyesi E-İmar'dan 01.03.2021 Tarihinde Alınan 1/1 000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	18
Şekil 10: Öneri 1/25 000 Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Değişikliği.....	22

Haritalar Listesi

Harita 1: Bursa İLİ idari Bölünüşü (İlçe Sınırlarına Göre).....	4
Harita 2: Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası.....	9

Tablolar Listesi

Tablo 1: Bursa ili 2019 ilçe Nüfusları.....	7
Tablo 2: Mudanya ilçesine Ait Mahalle Nüfusları (2019)	8
Tablo 3: Arazi Kullanım Karşılaştırma Tablosu.....	18

Fotoğraf Listesi

Fotoğraf 1: Görünüm-1	14
Fotoğraf 2: Görünüm-2	14
Fotoğraf 3: Plan Değişikliğine Konu Olan Alana İlişkin Mahkeme Kararı.....	19
Fotoğraf 4: Plan Değişikliğine Konu Olan Alana İlişkin Mahkeme Kararı Sonrasında Alınan Meclis Kararı.....	21

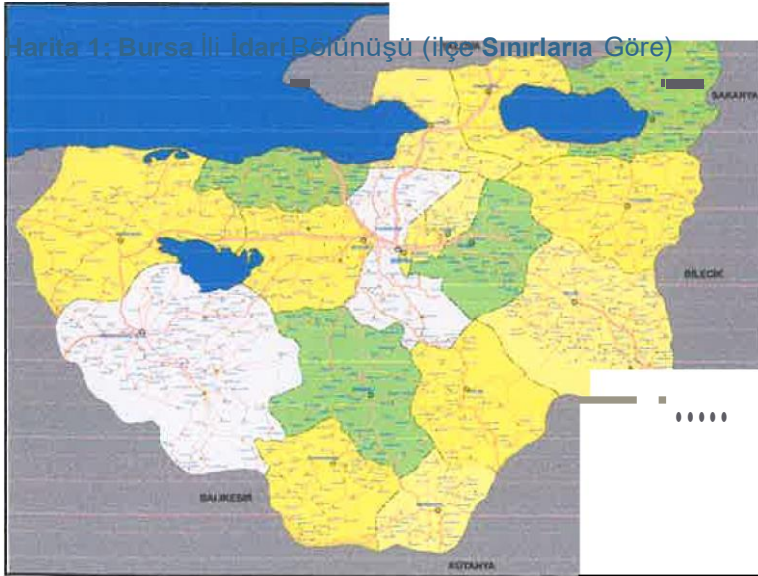
1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği; Bursa ili, Mudanya ilçesi, Mürsel Mahallesi, 1521 Nolu Parseli kapsamaktadır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.11.2006 gün ve 743 sayılı kararıyla onaylanarak yürürlüğe giren 1/25000 Ölçekli Mudanya Bölgesi Nazım İmar Planının; Mudanya İlçesi , Mürsel Köyü H21B19A pafta,1521 sayılı parselin orman alanı olarak belirlenmesine ilişkin bölümünün; daha önce tescil harici olan parselin, Mudanya Mal Müdürlüğünün talebi üzerine Bursa Orman İşletme Müdürlüğünün 31.01.2002 tarihli raporu ile 6831 sayılı Kanuna göre orman sayılmayan yerlerden ve aynı Kanunun 2/B maddesi ile ilişikinin olmadığına bildirilmesi üzerine hazine adına tescil edildiği,Mudanya Mal Müdürlüğünün 16.02.2007 tarih ve 87 sayılı yazısı ile bu durumun ifade edildiğini,ormanla ilgisinin olmadığına dair yazı ve rapor olmadıkça mevzuatları gereği bu yerin tapuya tescil edilmesinin mümkün olmadığını,Mudanya Mal Müdürlüğü tarafından ihaleye çıkarıldığında söz konusu parselin Bayındırlık ve İskan Müdürlüğünce 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında konut alanında kaldığının bildirildiği, imarlı yer olmasa bu yerin yüksek bir bedel karşılığında satılmasının mümkün olmayacağı bilinmektedir. Ayrıca söz konusu parselin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Ayrık Nizam 2 Katlı KAKS=0.30 yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanında yer almaktadır.

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, Yenişehir'dir.



Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent-Merkezine-Göre Konumu



Plan değişikliğine konu alan; Bursa ili, Mudanya İlçesi kapsamında kalmakta olup Mürsel Mahallesi biriminde yer almaktadır. Söz konusu alan Bursa Kent Merkezi'nin kuzeybatısında konumlanmış olup Bursa Kent Merkezi'ne yaklaşık olarak 17,5 km uzaklıktadır.

Şekil 2: Plan Değişikliğine Konu Alanların Uydu Görüntüleri

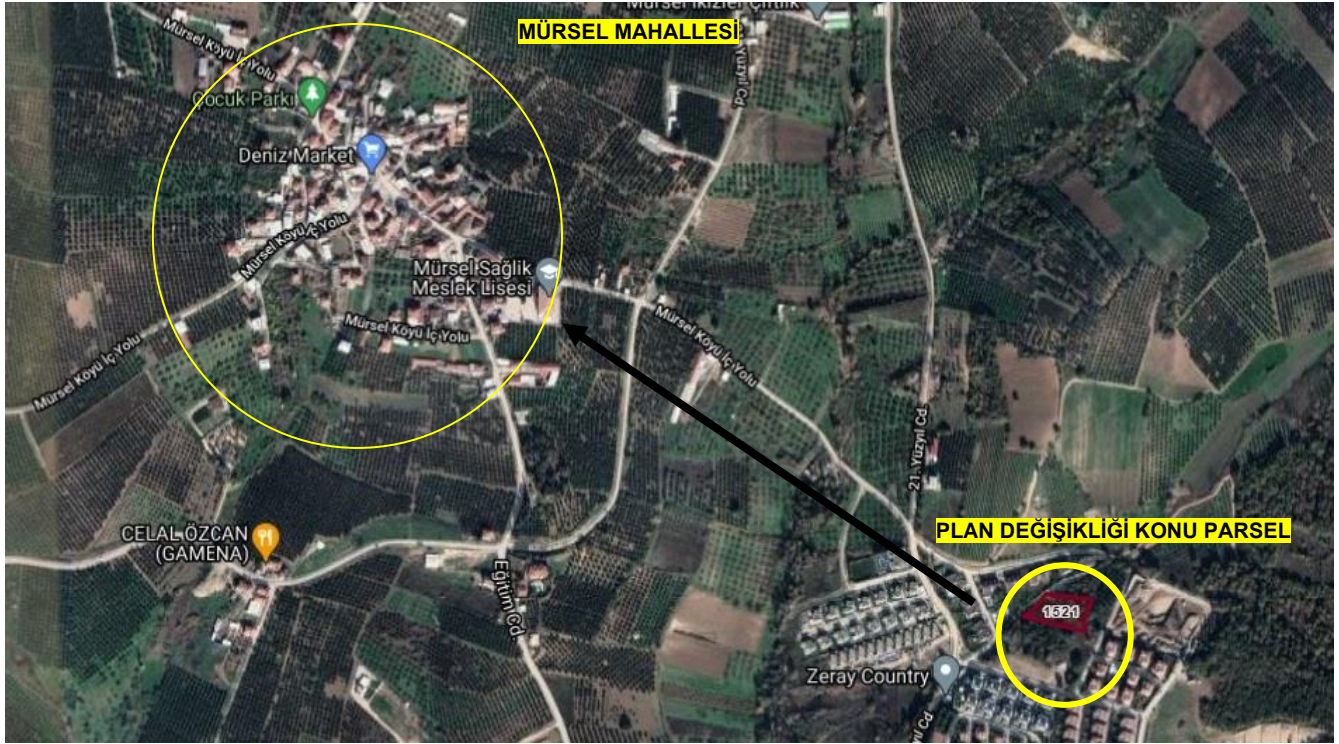


Plan değişikliğine konu alan Mürsel mahalle merkezinin güneydoğusunda, **Mudanya** ilçe merkezinin yaklaşık olarak 8,5 kilometre güneydoğusunda, Güzelyalı mahallesinin yaklaşık olarak 5,5 km güneyinde konumlanmıştır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan; Mürsel mahalle merkezinin yaklaşık 1 km güneydoğusunda konumlanmış olup, 21. Yüzyıl Caddesinin doğusunda, Yahya Sokağın güneyindedir.

Şekil 3: Plan Değişikliğine Alanın Konumu ve Yakın Çevresi



Plan değişikliğine konu alanda bulunan Mürsel Mahallesi

- 1521 Nolu Parsel: 2.699,80 m²'dir.

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 ilidir. Kişi başına dış ticaret verileri değerlendirildiğinde Türkiye'de Kocaeli, İstanbul ve Ankara'dan sonra 4. sırada gelmektedir. Doğru politika ve stratejiler geliştirildiğinde

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 %
OSMANGAZİ	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
ORHANGAZİ	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 İl'i'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 ilçesine 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	Cekrice 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
Cağrıışan Mahallesi	3.431	Eğerce Mahallesi	259
Mürsel Mahallesi	1.853	Küçükyenice Mahallesi	232
Göynüklü Mahallesi	1.489	Evçiler Mahallesi	223
Trilye Mahallesi	1.478	Orhaniye Mahallesi	195
Esence Mahallesi	990	Çınarlı Mahallesi	186
Ülkü Mahallesi	989	Çamlık Mahallesi	127
Hasköv Mahallesi	919	Yavlacık Mahallesi	126
Aydınpınar Mahallesi	878	Emiryerleryenicesi mah.	109
Kumyaka Mahallesi	717	Yaman Mahallesi	103
Çepni Mahallesi	660	Yalıçiftlik Mahallesi	446
Mütareke Mahallesi	635	Dereköv Mahallesi	524
Yörükali Mahallesi	586	Akköv Mahallesi	476
Mesudiye Mahallesi	526	Mirzaoba Mahallesi	469
Altıntaş Mahallesi	461	TOPLAM	97.631

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanının etkilediği alan mevcut yerleşimin bulunduğu bir bölge olup sosyal ve teknik alt yapı olanakları tamdır.

Yapılan durum tespitine göre, plan değişikliği alanını kapsayan teknik altyapı alanına yakın Park Alanları Resmi Kurum Alanı, Belediye Hizmet Alanı, özel Eğitim Alanı gibi kullanımları kapsamaktadır.

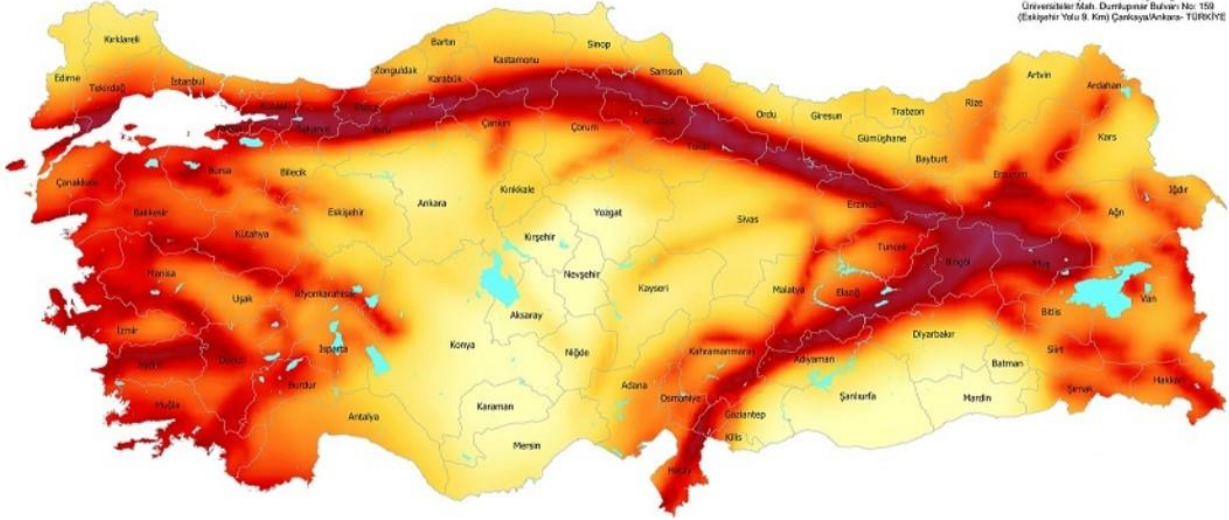
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

Çalışma alanı ve çevresi aktif tektonik bölgelere yakınlığından dolayı her zaman yüksek deprem riski içermektedir. T.C Bayındırlık ve iskan 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.

Bursa ve çevresini etkileyen fay sistemlerinin başında Kuzey Anadolu Fayının Güney Kolu ve Bursa Gönen Çöküntü Alanı gelmektedir.

TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASI



2.4.2. Jeolojik Yapı

Plan değişikliğine konu alanı kapsayan Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 03.05.2007 tarihinde onaylanan imar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporu kapsamında kalmaktadır.

Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 03.05.2007 tarihinde onaylanan imar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporuna göre 1521 Nolu Parselin bulunduğu alan yerleşime uygunluk açısından "Yerleşime Önemli Alanlar 1 (YÖA1) be Yerleşim Önemli Alanlar 2 (YÖA2)" olarak değerlendirilmiştir.

Şekil 4: Plan değişikliği yapılan alana ilişkin jeolojik durumu



Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 03.05.2007 tarihinde onaylanan imar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporunun Sonuç ve Öneriler Bölümü;

1. Yapılan bu çalışma; Bursa ili, Mudanya ilçesi sınırları içerisinde yer alan Bademli, Çağrıışan, Mürsel ve Göynüklü köyleri sınırları içerisinde kalan bölgenin imar planına esas yerleşim amaçlı jeolojik etüdünü kapsamaktadır. inceleme alanı 53 adet 1/1000'lik ve 8 adet 1/5000'lik paftadan oluşmaktadır.

2. inceleme 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 SİL T, 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 Çağrıışan kuzeydoğusu topografya eğiminin sıklıkla değiştiği alanlar olup yersel olarak bazı yerlerde eğim %30 ve üstündedir. inceleme alanı güney kısımları, Bademli köyü ve civarı ise genel itibariyle topografyanın daha düz olduğu kesimlerdir.

4. inceleme 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 çalışına/ar sonucu sıvılaşma saptanması halinde buna yönelik gerekli zemin ıslah önlemleri alınmalıdır.

6. inceleme alanı yakından geçen Nilüfer Çayı ve mevsimlik derelerin taşkın durumları DSİ'ce incelemeli, planlamada DSİ'nin bu konudaki görüş ve önerilerine uyulmalıdır.

7. inceleme 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 Önemli Alanlar (YÖA)

Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar (AJE)

Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar (YUOA)

Yerleşime Uygun Alanlar (YUA)

inceleme alanında afet riski taşımayan, 1/1000 ve 1/5000 ölçekli haritalarda da görüleceği üzere yerleşime uygun alan olarak paftaya işlenmiştir. Neojen yaşlı birimlerin yer aldığı bu alanlar inceleme alanının güneyinde olup, genellikle eğimleri %10'un altında kalmaktadır. Lokal olarak eğimleri %10'u geçen alanlar bütünselliği bozmamak için uygun alana dahil 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 Önemli Alanlar (YÖA)

Yerleşime önemli alanlar; jeolojik yapı, topografik eğim, inceleme alanında yapılan sondaj çalışmaları, laboratuvar deney verileri, yüzey ve yer altı suyu dikkate alınarak önemli alan 1 ve 2 olarak iki alt bölüme ayrılmıştır.

Yerleşime Önemli Alanlar 1 (ÖA 1): *inceleme alanında 1/1000'lik ve 1/5000'lik paftalarda da görüleceği üzere yerleşime önemli 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 duyarlılıkları beklenebilir.*

inceleme alanında Bademli kavşağından başlayıp güneydoğu-kuzeybatı yönünde Çağrısan deresi boyunca devam eden ve Çağrısan Köyü mezarlığında son bulan Kuvaterner yaşlı alüvyon sahalarında 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 Çağrısan Köyü ile Bademli Kavşağı arasındaki Çağrısan Deresi'nin sellenme durumu dikkate alınmalıdır. Bu birim üzerinde yapılacak olan zemin etüd çalışmalarında sivilaşma 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 Önemli Alanlar 2 (ÖA 2): *inceleme alanında 1/1000'lik ve 1/5000'lik paftalarda da görüleceği üzere yerleşime önemli alan 2 olarak değerlendirilmiştir. Bunlar %20'den büyük eğime sahip kesimlerdir. inceleme 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 stabilize 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 suyu durumu dikkate alındığında, bu alanların bazı kısımlarının yamaç duyarlılığını koruyamayacağı saptanmıştır.

inceleme alanında yer yer dolgu zeminler de yer almaktadır. Bu alanlarda ÔA2 bölgesine dahil edilmiştir. dolgular gerek şev düzenlemesi amaçlı, gerekse gelişigüzel dökülen hafriyat malzemelerinden oluşmakta olup içinde yer yer plastik parçalarına, inşaat demirlerine, tuğla ve kiremit parçalarına rastlanmaktadır. Genellikle 1-2 m'lik bu dolgular harita/anmamıştır. 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.

ÔA2 olarak belirlenen alanda parsel ölçeğinde yapılacak ayrıntılı zemin etüd 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 kaçınılmalı, 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 şev/erdeki yeraltı sularının uzaklaştırılması için barbakanlı istinat duvarları inşa edilmelidir. Bu sayede duvarların arkasında birikecek, heyelanı davet edecek suların dışarı atılması sağlanmalıdır.

Ayrıntılı Jeoteknik Etüd Gerektiren Alanlar (AJE)

inceleme 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 Etüd Gerektiren Alan) olarak ayıklanmıştır.

Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar (YUOA)

inceleme 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 E3USKi Su Deposunun gOneydoğusundakt 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. imar 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.

9. Kuvaterner yaşlı Alüvyon zeminde ve Neojen yaşlı birimlerde zemin sınıfı Z2-Z3 olarak alınabilir.

10. inceleme 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, Iznik Gölü' nün güneyinde bulunana Avdan Dağı' nın batıya doğru, kıyı şeridinde paralel uzantısı olan, Mudanya Dağları' nın kuzey etekleri oluşturmaktadır. inceleme alanındaki düzlükleri ise kıyı şeridinde paralel olarak uzanan kıyı düzlüğüdür.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu alan batı yönünden yaklaşık olarak 130 m kotundan başlayıp doğu yönüne doğru eğim artmakta yaklaşık 149 m'ye kadar ulaşmaktadır. Arazideki eğim durumu da batı-doğu yönünde %10-12 aralığındadır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama Değişikliğine konu alanın mevcut arazi kullanımları bölgeye ait fotoğraflarda da görüldüğü üzere alan boş olup, söz konusu parselin bulunduğu alan çalılık şeklindedir.

Fotoğraf-1: Alana ilişkin yakın görüntü



Fotoğraf-2: Alana ilişkin sokak görünümü



2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu Mürsel Mahallesi, 1521 Nolu Parsel özel mülkiyete konudur.

Plan değişikliğine konu olan parselin daha öncesinde Mudanya Mal Müdürlüğünün talebi üzerine Bursa Orman İşletme Müdürlüğünün 31.01.2002 tarihli raporu ile 6831 sayılı Kanuna göre orman sayılmayan yerlerden ve aynı Kanunun 2/B maddesi ile ilişkisinin olmadığı bildirilmesi üzerine hazine adına tescil edildiği, Mudanya Mal Müdürlüğünün 16.02.2007 tarih ve 87 sayılı yazısı ile bu durumun ifade edildiğini ve ihale ile özel mülkiyete satılmıştır. Plan değişikliğine konu olan mülkiyet özel şahısa ait olup, Resul Kul adına kayıtlıdır.

Fotoğraf-3: Plan değişikliğine konu olan alana ilişkin tapu bilgisi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-2-2021-15:43



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/1521
Taşınmaz Kimlik No:	27780664	AT Yüzölçümü(m2):	2699.80
İl/İlçe:	BURSA/MUDANYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Mudanya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MÜRSEL Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	16/1524	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ÇALILIK

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
558304716	(SN:161490807) RESUL KUL : HALİL Oğlu KN:23083539564	-	1/1	2699.80	2699.80	Satış 06-01-2021 186	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

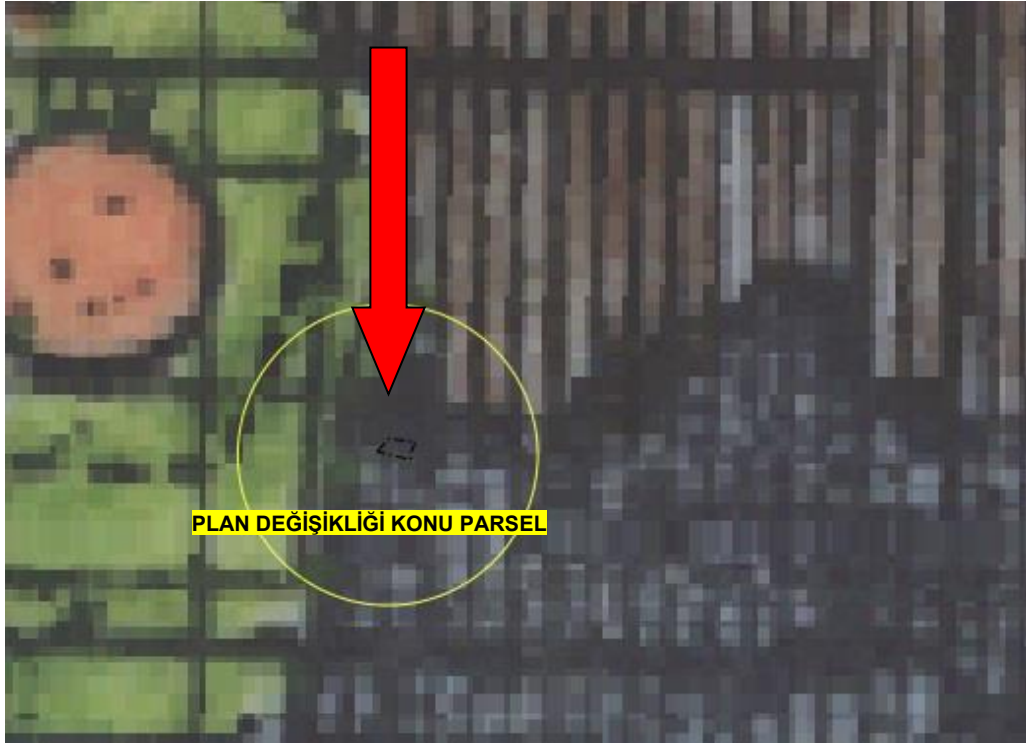
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) cPC6cTdL6Do kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1.1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliğine konu alan; mevcut ve yürürlükte olan Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 19.1.1998 tarihinde onaylanan Bursa İli 2020 Yılı İçin 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı sınırları dahilinde Mevcut Kentsel Yerleşim Alanı'nda kalmaktadır.

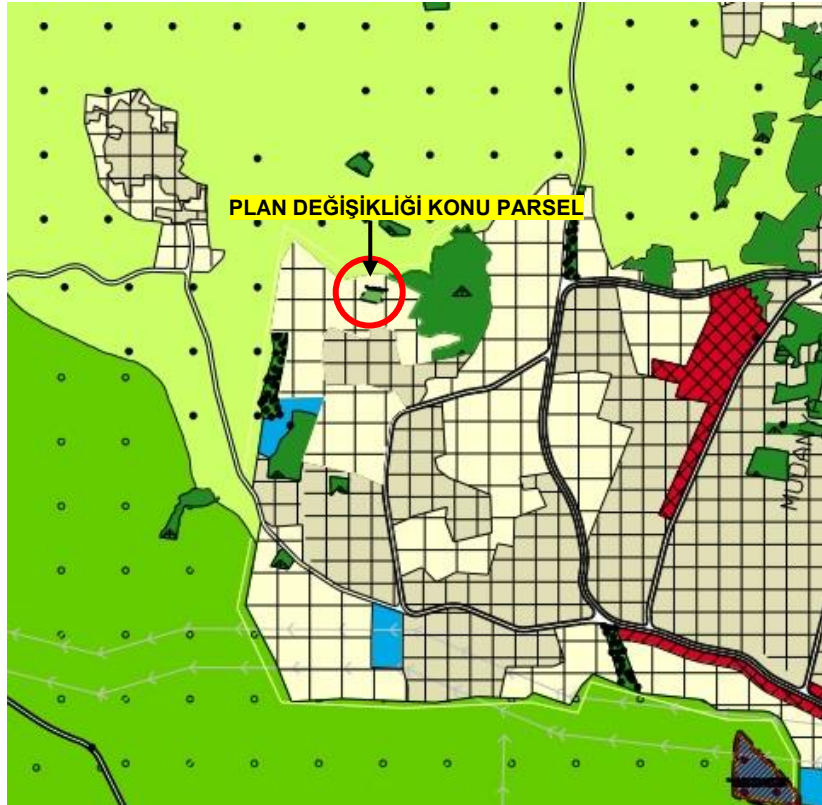
Şekil 5: Onaylı Mudanya Planlama Bölgesi 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



2.7.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.10.2007 gün ve 217 sayılı kararı ile onaylanan Mudanya Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı plan değişikliğine konu alan "Ağaçlandırılacak Alan" olarak planlanmıştır.

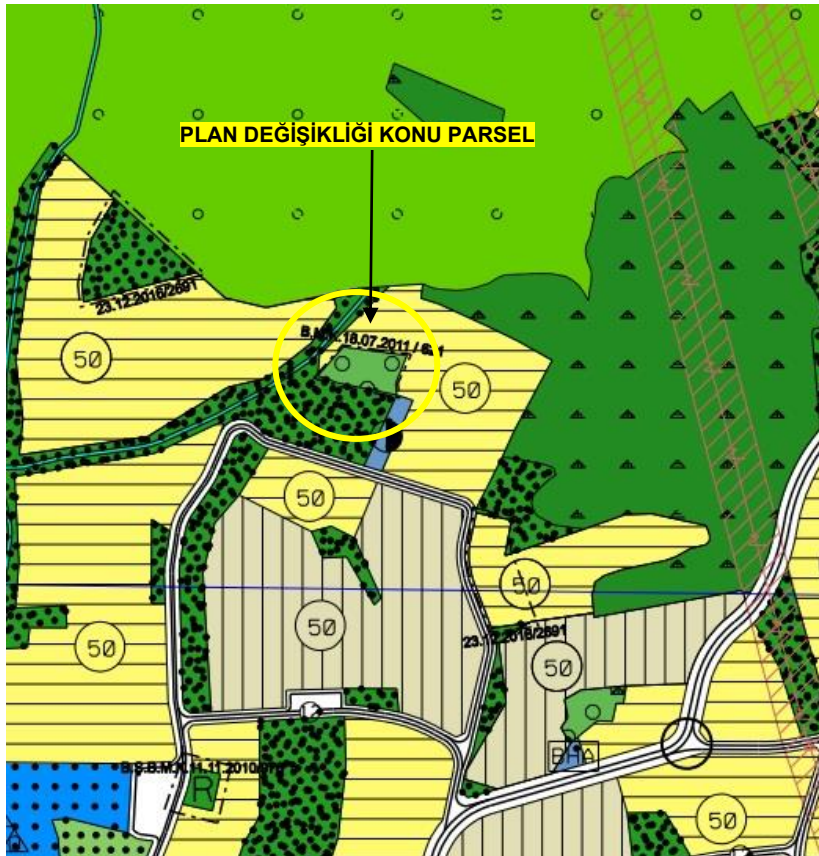
Şekil 6: Onaylı Mudanya Planlama Bölgesi 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planı



2.7.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.10.2008 gün ve 695 sayılı kararı ile onaylanan ve yürürlükte olan 1/5000 Ölçekli Mudanya Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır. 1/5000 Ölçekli Mudanya Nazım İmar Planında; plan değişikliğine konu alan "Ağaçlandırılacak Alanı" olarak kalmaktadır.

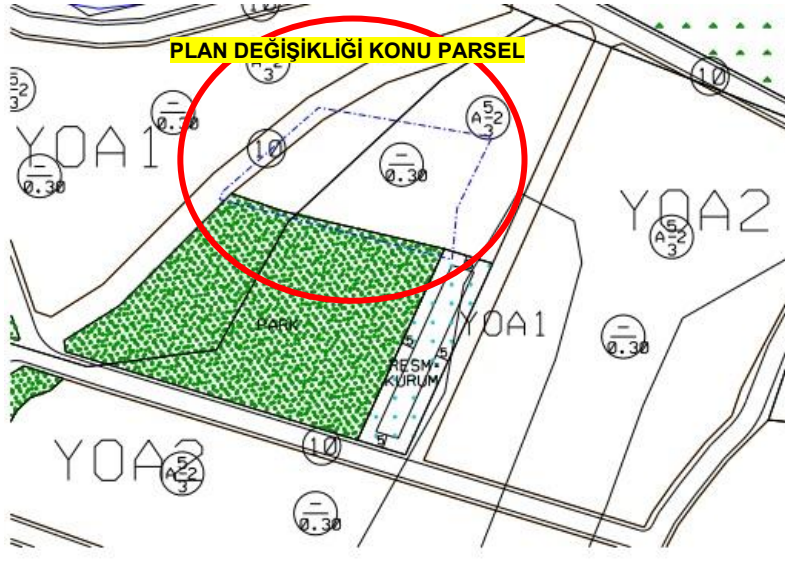
Şekil 7: Onaylı 1/5 000 Ölçekli Mudanya Nazım İmar Planı



2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Bursa ili, Mudanya ilçesi, Mürsel Mahallesi, 1521 Nolu Parsel 1/1000 Ölçekli Mudanya İlçesi, Bademli Bölgesi Uygulama imar Planı kapsamında kalmaktadır. Onaylı 1/1000 Ölçekli Mudanya İlçesi, Bademli Bölgesi Uygulama imar Planında; söz konusu parselin bulunduğu alan "KAKS:0.30, Ayrık Düzen 2 Kat (A-2) Konut Alanı" olarak planlanmıştır.

Şekil 8: Onaylı Bademli Bölgesi 1/1 000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Şekil 9: Mudanya Belediyesi E-İmar'dan 01.03.2021 tarihinde alınan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

01.03.2021 E-İmar

T.C. MUDANYA BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

Bu belge Mudanya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından 01.03.2021 tarihinde hazırlanmıştır.

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI

Ölçeği	1/1000
Tasdik Tarihi	15/01/2009
Mer'î İmar Planı	1/1000 Ölçekli Bademli Uygulama İmar Planı

Plan Fonksiyon Uyarı

Plan Fonksiyonu: - Uygulama İmar Planı genel plan notları ve ilgili eklerde

Jeoloji: -

Bina Yüksekliği	6.50 m	Kat Adedi	2
Ön Bahçe	5	İşgalat Nizamı	AYRIK
Yan Bahçe	3	T.A.K.S.	-
Arka Bahçe	-	K.A.K.S (Emsal)	0.3
Bina Derinliği	-	Kot Alınacak Nokta	-

Açıklama: -

KADASTRO PARSELİ

İl	BURSA	Pafta	H21B1904C
İlçe	MUDANYA	Ada/Parsel	9 / 1921
Tapu Kütüğü	MURSEL	Parsel Alanı (m²)	- m²

KADASTRO PARSEL ADRESİ

İdari Mahalle	MURSEL
Cadde / Sokak	Mevcut değil
Kapı No	Mevcut değil

KADASTRO PARSEL KÖKÜM BİLGİSİ (*)

Projeksiyon	ED50 (European Datum 1950), Transvers Merkezi (TM), Bölg. Turkey (+30), Dilim Genişliği+3°, D.O.M=30°, EPSG:2320'
Kartezyen Koordinat	SAG: (Y) = 407107.59m - YUKARI (X) = 4463637.77m
Coğrafi Koordinat	42°18'1.236" N 28°54'25.162" E

imar.mudanya.bel.tr/rimardurum/imar.aspx?parselid=10599

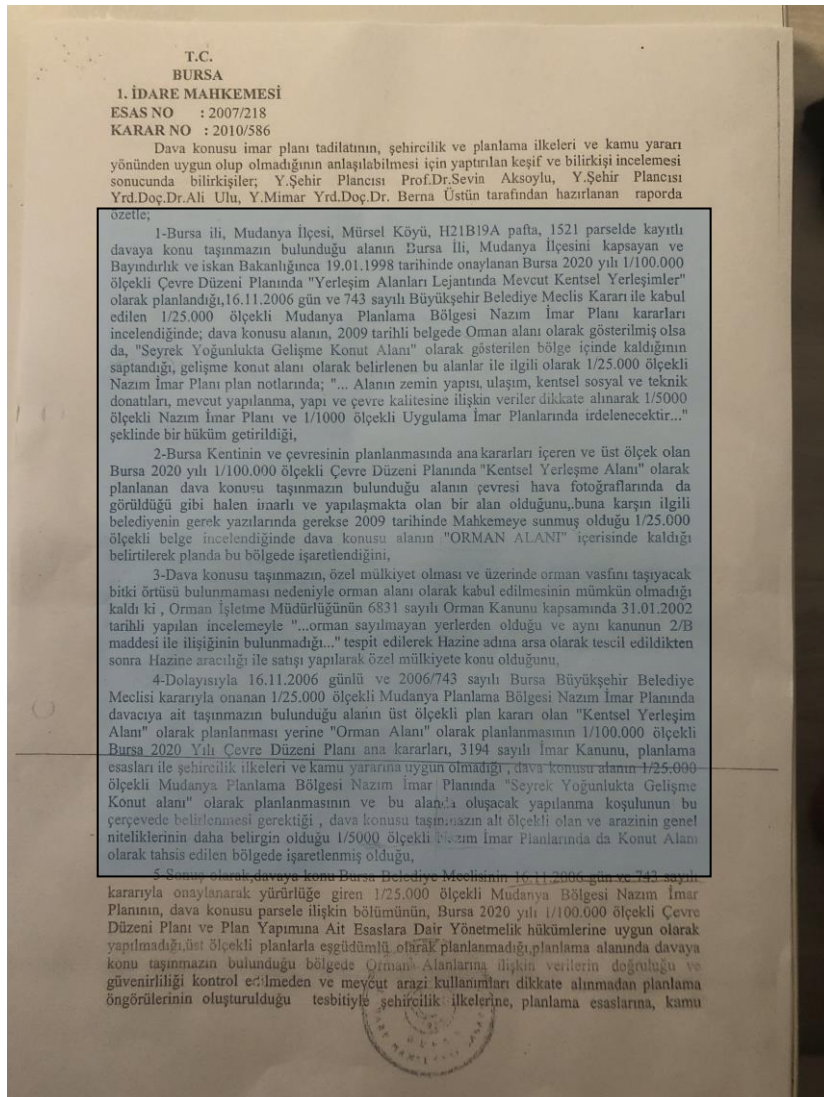
1/2

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Mudanya Belediyesi imar ve Şehircilik Müdürlüğü 1521 Nolu Parselin Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 16.09.2010 Tarih, 2007/218 Esas Numaralı ve 2010/586 Sayılı Karar gereği Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.11.2006 gün ve 743 sayılı kararıyla onaylanarak yürürlüğe giren 1/25000 Ölçekli Mudanya Bölgesi Nazım İmar Planının; Mudanya İlçesi , Mürsel Köyü H21B19A pafta,1521 sayılı parselin orman alanı olarak belirlenmesine ilişkin bölümünün; daha önce tescil harici olan parselin, Mudanya Mal Müdürlüğü'nün talebi üzerine Bursa Orman İşletme Müdürlüğü'nün 31.01.2002 tarihli raporu ile 6831 sayılı Kanuna göre orman sayılmayan yerlerden ve aynı Kanunun 2/B maddesi ile ilişkisinin olmadığını bildirilmesi üzerine hazine adına tescil edildiği,Mudanya Mal Müdürlüğü'nün 16.02.2007 tarih ve 87 sayılı yazısı ile bu durumun ifade edildiğini,ormanla ilgisinin olmadığına dair yazı ve rapor olmadıkça mevzuatları gereği bu yerin tapuya tescil edilmesinin mümkün olmadığını,Mudanya Mal Müdürlüğü tarafından ihaleye çıkarıldığında söz konusu parselin Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nce 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında konut alanında kaldığının bildirildiği, imarlı yer olmasa bu yerin yüksek bir bedel karşılığında satılmasının mümkün olmayacağı bilinmektedir.

Fotoğraf-3: Plan Değişikliğine konu olan alana ilişkin mahkeme kararı



Dava konusu taşınmaza ilişkin mahkeme kararında 1-2-3 ve 4 numaralı maddelerinde açıklanan bilirkişi raporlarında açıklandığı şekliyle vatandaşın mağduriyetinin olduğunu ve bu yüzden de dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş ve vatandaşın mağduriyetinin giderilmesi gerektiği söylenmektedir.

Dava konusu mahkeme kararının;

1- Maddesinde ifade edilen **“Bursa İli,Mudanya İlçesi, Mürsel Köyü H21B19A pafta 1521 parselde kayıtlı davada konu taşınmazın bulunduğu alanın Bursa İli,Mudanya İlçesini kapsayan ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 19.01.1998 tarihinde onaylanan Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Yerleşim Alanları Lejantında Mevcut Kentsel Yerleşimler” olarak planlandığı 16.11.2006 gün ve 743 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile kabul edilen 1/25.000 Ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kararları incelendiğinde; dava konusu alanın 2009 tarihli belgede Orman Alanı olarak gösterilmiş olsa da, “Seyrek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı” olarak gösterilen bölge içinde kaldığının saptandığı, gelişme konut alanı olarak belirlenen bu alanlar ile ilgili olarak 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı plan notlarında; “....Alanın zemin yapısı , ulaşım, kentsel sosyal ve teknik donatıları, mevcut yapılanma, yapı ve çevre kalitesine ilişkin veriler dikkatine alınarak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarında irdelenecektir...” şeklinde bir hüküm getirildiği,**

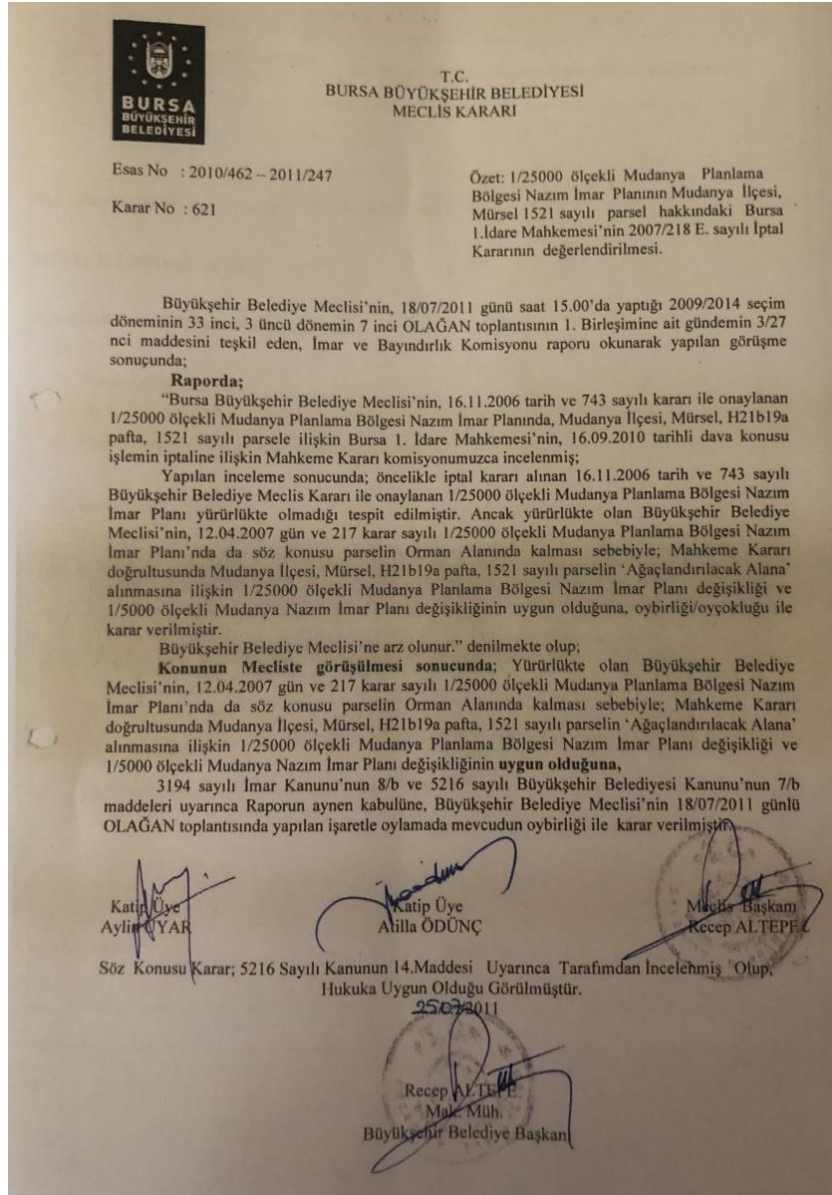
2- Maddesinde ifade edilen; **Bursa Kentinin ve çevresinin planlamasında ana kararları içeren ve üst ölçek olan Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Yerleşme Alanı” olarak planlanan dava konusu taşınmazın bulunduğu alanın çevresi hava fotoğraflarında da görüldüğü gibi halen imarlı ve yapılaşmakta olan bir alan olduğunu, buna karşın ilgili belediyenin gerek yazılarında gerekse 2009 tarihinde mahkemeye sunmuş olduğu 1/25.000 Ölçekli belge incelendiğinde dava konusu alanın “ORMAN ALANI” içerisinde kaldığı belirtilerek planda bu bölgede işaretlendiğini,**

3- Maddesinde ifade edilen; **Dava konusu taşınmazın, özel mülkiyet olması ve üzerinde Orman vasfını taşıyacak bitki örtüsü bulunmaması nedeniyle Orman Alanı olarak kabul edilmesinin mümkün olmadığı kaldı ki, Orman İşletme Müdürlüğünün 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamında 31.01.2002 tarihli yapılan incelemeyle “... orman sayılmayan yerlerden olduğu ve aynı kanunun 2/B maddesiyle ilişkisinin bulunmadığı...” tespit edilerek hazine adına Arsa olarak tescil edildikten sonra hazine aracılığı ile satışı yapılarak özel mülkiyete konu olduğunu ,**

4- Maddesinde ifade edilen; **Dolayısıyla 16.11.2006 günlü ve 2006/743 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla onanan 1/25.000 Ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında davacıya ait taşınmazın bulunduğu alanın üst ölçekli plan kararı olan “Kentsel Yerleşim Alanı” olarak planlanması yerine “Orman Alanı” olarak planlanması 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı ana kararları, 3194 sayılı imar kanunu, planlama esasları ile şehircilik ilkeleri ve kamu yararına uygun olmadığı, dava konusu alanın 1/25.000 Ölçekli Mudanya Bölgesi Nazım İmar Planında “Seyrek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı” olarak planlanması ve bu alanda oluşacak yapılanma koşulunun bu çerçevede belirlenmesi gerektiği,dava konusu taşınmazın alt ölçekli olan ve arazinin genel niteliklerinin daha**

belirgin olduğu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planlarında da konut alanı olarak tahsis edilen bölgede işaretlenmiş olduğu, şekliyle açıklamaların yapıldığı vatandaşın mağdur olduğu gerekçesiyle dava konusu işlemin İPTALİNE karar verilmiştir. Ancak daha sonrasında söz konusu parsel mahkeme kararı vatandaşın lehine karar verilse de Bursa Büyükşehir Belediyesi 18.07.2011 tarihli 621 sayılı kararıyla Bursa İli, Mudanya İlçesi , Mürsel Mahallesi 1521 sayılı parsel Orman Alanında kalması sebebiyle Ağaçlandırılacak Alana alınmasına karar verilmiştir.

Fotoğraf-4: Plan Değişikliğine konu olan alana ilişkin mahkeme kararı sonrasında alınan meclis kararı



Yukarıda açıklama raporunda da belirtildiği üzere 1/25.000 Ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında sadece bu alanın Ağaçlandırılacak Alanına alınmasının doğru olmayacağı , mahkeme kararında da belirtildiği üzere Orman Alanında kalmadığı 2002 yılında Bursa Orman İşletme Müdürlüğü'nün vermiş olduğu kurum görüşü doğrultusunda Orman Alanından çıkartıldığı bu yüzden de Arsa vasfı şekliyle İhale yöntemiyle taşınmazın Konut Alanı olarak satıldığı , bilirkişi raporunda da söylenildiği şekliyle üst ölçekli imar planlarında Kentsel Yerleşim Alanına kaldığının,

dava konusu işlemin iptaliyle vatandaşın haklı görüldüğü alınan Bursa Büyükşehir Meclisince onaylanan 18.07.2011 tarih ve 621 sayılı kararıyla orman alanında kalması sebebiyle vatandaşın yeniden mağdur edildiğinin , orman alanında kalmadığının kurum görüşleriyle de ispatlanmasının ardından yine Ağaçlandırılacak Alanına alınmasının doğru karar olmadığına 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında halen Konut Alanında kaldığı görülmektedir. Ayrıca taşınmaza ilişkin yapılan incelemeler sonrasında bilirkişi raporunda da belirtildiği üzere Orman Alanı vasfında bulunmadığının , o bölgenin ve çevrenin konut alanlarında yer aldığı vurgulandığı için plan değişikliği yapılarak mahkeme karar doğrultusunda 1/25.000 Ölçekli Mudanya Bölgesi Nazım İmar Plan değişikliği ile birlikte **“Çok Seyrek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanına”** alınmasına ilişkin karar alınmıştır.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Mürsel Mahallesi, 1521 Nolu Parsele Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 16.09.2010 Tarih, 2007/218 Esas Numaralı ve 2010/586 Numaralı Kararı doğrultusunda 1/25.000 Ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan Plan değişikliğinde Orman Alanına olmadığı kurum görüşleriyle ve bilirkişinin söz konusu taşınmaz ile ilgili yer görmeye gidildiğinde Orman vasfında bulunmadığı söylenilmekte olduğu için Ağaçlandırılacak Alandan **Çok Seyrek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanına** alınmıştır.

Şekil 10: Öneri 1/25.000 Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Plan Değişikliği



Tablo 3: Arazi Kullanım Karşılaştırma Tablosu

Kullanımlar	Mer'i Plan (m ²)	Plan Değişikliği (m ²)	Değişen Alan (m ²)
Konut Alanı	0.00	2.699.80	2.699.80
Ağaçlandırılacak Alan	2.699.80	0.00	0.00
Plan Değişikliği Alanı	2.699.80	2.699.80	2.699.80

Bilgilerinize arz olunur.