



**MUDANYA BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, MUDANYA İLÇESİ, BADEMLİ MAHALLESİ
1580 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ BADEMLİ BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP-



MIA ŞEHİR PLANLAMA LTD. ŞTİ.
Altınşehir Mah. Ugur Mumcu Bulvarı,
Karya Ozlucel İş Merkezi, No: 70/A, A
Blok, K: 1 D: 8 NİLUFER/BURSA
NİLUFER VD. Vergi No: 6211035389
Mersis No: 06210353890001
Tel/Fax: 0224 413 14 01 / e-mail: 0237 780 91 54

Murat İLKME
Şehir Plancısı
Oda Sic. No: 3322
Dip. No: 1183 (D.E.Ü.)

TURGUT YALÇIN
ŞEHİR PLANLAMA LTD. ŞTİ.
Oda Sic. No: 271 Bursa Tescil No: 16610047
Dip. No: 0270-197/3901
Karya Mah. Mumcu Bulvarı, No: 70/A, A Blok, D: 8 NİLUFER/BURSA
Tel/Fax: 0224 413 14 01 / e-mail: 0237 780 91 54



Volkan ÖZBEK
KATİP ÜYE
Katip Üye

Gülben EROL
KATİP ÜYE
Katip Üye

Mudanya Belediye Meclisi'nin
08.04.2025 tarih ve ...8.8... 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



1. AMAÇ VE KAPSAM

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Mudanya İlçesi, Bademli Mahallesi 1580 parseldir. Parsel tapuda “arsa” vasfında olup 5134,83 m² yüzölçümüne sahiptir.

Bademli mahallesi 1580 parsel, 1/1000 ölçekli Bademli Bölgesi Uygulama İmar Planında: **“ayrık nizam, 2 katlı, KAKS 0,30, yoldan 5 metre, komşu parsellerden 3 metre yapı yaklaşma mesafeli konut alanında”** kalmakta iken parsel maliki tarafından **“...eğimli bir arazide yer almakta olup en düşük kot 234 m, en yüksek kot ise 258 m’dir. Parselin giriş aldığı yolda kot değerleri farkının fazla olması parseldeki yapılaşmada sıkıntı yaratmaktadır. Ayrıca parselin cephe aldığı yolda yapılan incelemede yapılaşmış parsellerdeki kotlanma durumunun yol kotuna göre yukarıda olduğu tespit edilmiş olup bu durum değişikliğe konu parsel için sorun yaratmaktadır. Bu sorunların giderilebilmesi amacıyla kotlarla ilgili plan notu ilavesi talep edilmektedir. Bu sebeple parsele yönelik uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.”** gerekçesi ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Mudanya Belediye Meclisinin 1.4.2022 tarih ve 2022/67 sayılı kararıyla **“Mekansal Planlar Yönetmeliğinin 7/b ve 26/1.maddelerine, planlama esasları ve şehircilik ilkelerine, kamu yararına aykırı olduğu”** gerekçesi ile uygun görülmemiştir. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 18.5.2022 tarih ve 704 sayılı kararıyla Mudanya Belediye Meclisi’nin kararı değiştirilerek onaylanmıştır.

PLAN NOTLARI
1)1/1000 Ölçekli Bademli Bölgesi Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri’nin 6. Maddesinde belirtilen şartlar aranmayacaktır. Kot alınacak nokta ile ilgili olarak ± 0.00 kotu binanın parsel içinde oturduğu alanın ortalama tabii zemin kotuna göre belirlenecekse, ± 0.00 kotu binanın parsel içinde oturduğu alanın ortalama tabii zemin kotunun maksimum 2 m daha üst kotu olarak belirlenir. Binalar istenirse ± 0.00 kotu daha düşük kotlar esas alınmak suretiyle yapılabilir.
Arazinin topoğrafik yapısının aşırı şevli olmasından dolayı statik gereklilikten kaynaklı yükseltme perdesinin veya 2. Bodrum katın yapılması durumunda teraslama ve benzeri düzenlemeler yapılarak, yükseltme perdesinin veya 2. Bodrum katın görünmesine izin verilmeyecektir.
2) ± 0.00 kotuna göre bodrum kat yapmak sureti ile bina yüksekliği 3 m den fazla arttırılmaz. Ancak 2. Bodrum katın otopark olarak kullanılması durumunda 2. Bodrum katın görünmesine izin verilir. Otopark olarak kullanılan 2. Bodrum katın yüksekliği 6 m’yi geçemez. Binanın görünür yüksekliği düzenlenmiş zemine göre 3,5 m den fazla yapılamaz. Ayrıca otopark olarak kullanılan 2. Bodrum katın, teraslama ve benzeri düzenlemelerle, düzenlenmiş zeminden itibaren 3,5 m den fazla görünmemesi sağlanır.
3)1. Ve 2. Maddelere aykırılık oluşturmamak ve gerekli statik tedbirler alınarak (yükseltme perdesi veya fore kazık) 2. Bodrum katın yapılması veya yapılmaması halinde dahi 1. Bodrum kat kotu ile ilgili 1. Bodrum kat kotunun doğal zemin kotu ile ilişkisi aranmaz.

Bademli Mahallesi 1580 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 14.6.2022 – 18.7.2022 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Askı süresi içerisinde yapılan askı itirazı Mudanya Belediye Meclisi’nin 4.11.2022 tarih ve 171 sayılı kararıyla uygun bulunmuştur. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 15.12.2022 tarih ve 1647 sayılı kararıyla Mudanya Belediye Meclisi’nin 4.11.2022 tarih ve 171 sayılı kararı uygun bulunmamıştır.

Belirtilen süreç sonunda Bademli Mahallesi 1580 parsel ile yukarıdaki Plan Notları eklenmiştir.



Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 17.4.2023 tarih ve 6239008 sayılı yazısının eki Plan İnceleme Raporunda; **"...söz konusu alanda kotlar ile ilgili yapılan plan değişikliği bölge bazında değil parselle özel alınmıştır. Ayrıca 1/1000 ölçekli Bademli Bölgesi Uygulama İmar Planı Hükümlerinin 6.maddesi (Kot binanın oturacağı tabii zemin ortalamasından alınacaktır.) parsel bazında kaldırılmıştır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin İmar Planı Değişiklikleri başlıklı 16.maddesinin birinci fıkrasında İmar Planı Değişikliği: plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır hükmü yer almaktadır. İnceleme Raporunda tespit olunan nedenlerle incelemeye konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26/1 paragrafına aykırı olduğu değerlendirilmektedir."** denilmektedir. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün yazısına istinaden yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne aykırı olması sebebiyle plan değişikliğinden önceki haline dönülmesi için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması zorunluluğu oluşmuştur. Yukarıda bahsedilen gerekçelerle Bursa İli, Mudanya İlçesi, Bademli Mahallesi 1580 parselle yönelik Mudanya Belediye Meclisi'nin 1.4.2022 tarih ve 2022/67 sayılı kararıyla uygun bulunmayan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.5.2022 tarih ve 704 sayılı kararıyla değiştirilerek onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile eklenen plan notu iptal edilmesi yönünde hazırlanan **1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Mudanya Belediye Meclisi'nin 01.09.2023 tarih ve 175 sayılı kararıyla uygun bulunmuş, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.10.2023 tarih ve 1401 sayılı kararıyla uygun bulunmamıştır.** Yukarıdaki bahsedilen süreç sonunda 1580 parselle yönelik Mudanya Belediye Meclisinin 1.4.2022 tarih ve 2022/67 sayılı kararıyla uygun görülmeyen Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.5.2022 tarih ve 704 sayılı kararıyla Mudanya Belediye Meclisi'nin kararı değiştirilerek onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğindeki **plan notları yürürlükte**dir.

Mudanya Belediyesi tarafından Mudanya Belediye Meclisinin 1.4.2022 tarih ve 2022/67 sayılı kararıyla uygun görülmeyen Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.5.2022 tarih ve 704 sayılı kararıyla Mudanya Belediye Meclisi'nin kararı değiştirilerek onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine yönelik dava açılmış olup açılan dava sonucunda Bursa 4.İdare Mahkemesi'nin 2023/14 esas, 2024/1648 karar numaralı 28.11.2024 tarihli kararıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği iptal edilmiştir.

Mahkeme kararının yerine getirilmesi için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması zorunluluğu oluşmuştur.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde, 1580 parselle yönelik Mudanya Belediye Meclisinin 1.4.2022 tarih ve 2022/67 sayılı kararıyla uygun görülmeyen Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.5.2022 tarih ve 704 sayılı kararıyla Mudanya Belediye Meclisi'nin kararı değiştirilerek onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde ilave edilen plan notları iptal edilmiştir. 1580 parselle yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile eklenen plan notunun iptal edilmesi ile 1/1000 ölçekli Bademli Bölgesi Uygulama İmar Planı'nın 6.maddesine istinaden (Kot binanın oturacağı tabi zemin ortalamasından alınacaktır.) uygulama yapılacaktır.

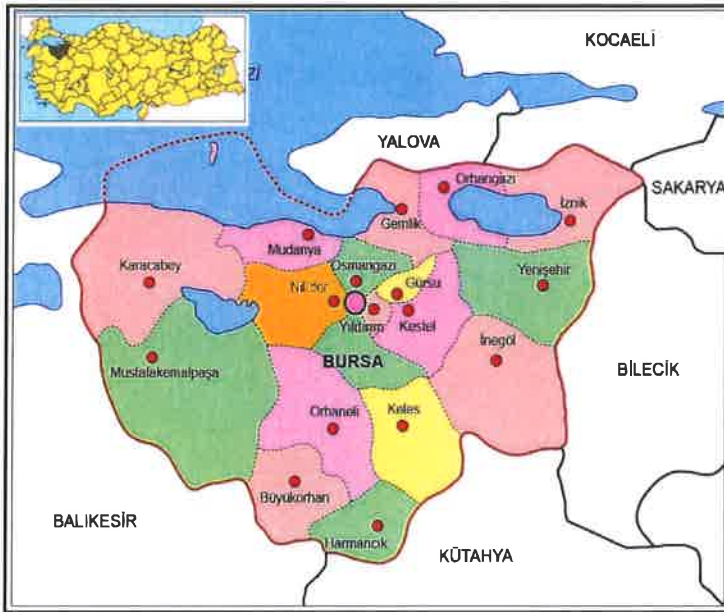
Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde amaçlanan mahkeme kararının yerine getirilmesidir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1.PLANLAMA ALANININ KONUMU



Bursa İli, Marmara Bölgesi'nin güneyinde yer almaktadır. İl, kuzeyde Marmara Denizi ile sınırlanır. Bursa, doğusunda Bilecik ve Adapazarı, kuzeyinde Kocaeli, Yalova, İstanbul illeri ve Marmara Denizi, güneyinde Eskişehir ve Kütahya ve batısında Balıkesir illeri ile çevrilidir.



İl'in rakımı 155 metre, yüzölçümü 10.891 km²'dir. Bursa İli, Doğu Marmara Coğrafi Bölgesi içinde kalmaktadır. Bursa, 40 derece boylam ve 28 – 30 derece enlem daireleri arasında, Marmara Denizi'nin güneydoğusunda yer almakta olup, Türkiye'nin 4. büyük kentidir.



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

İmar Planı Değişikliğine konu bölge Bademli Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Bademli Mahalle sınırları içerisinde, mahalle merkezinin kuzeyinde konumlanmıştır. Bademli kavşağının yaklaşık 3,5 km kuzeyinde, Mudanya Caddesi'nin yaklaşık 700 metre batısında bulunan planlama alanı Eski Mudanya Caddesine cephelidir. Planlama alanı Güzelyalı İlçe merkezine 5 km, Bursa Kent Merkezine yaklaşık olarak 17 km, Nilüfer İlçe Merkezine 11 km. uzaklıktadır. Planlama alanı, gelişmekte olan bölgede yer almakta olup, alan çevresinde ise genel olarak site şeklinde az katlı konut yapıları bulunmaktadır.



2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

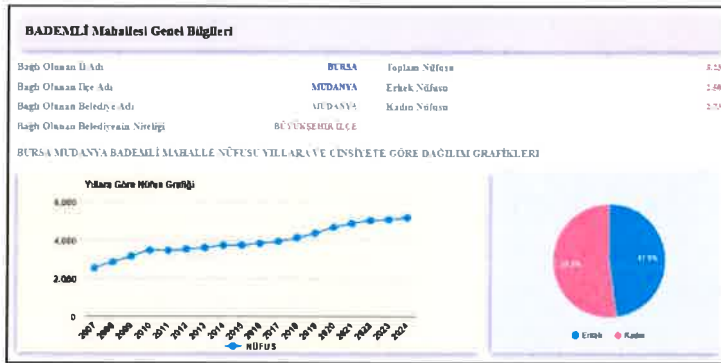
Bursa İli, İç Anadolu Bölgesi ile Marmara Bölgesi'ni birbirine bağlayan TR41 Bölgesi içerisinde yer almaktadır. Bursa İli 2024 yılı TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sistemi verilerine göre 3.238.618 kişidir. Bursa İlinin ilçelere göre nüfus dağılımına bakıldığında ilk sırada 885.441 kişilik nüfusu ile Osmangazi İlçesi, son sırada 6204 kişilik nüfusu ile Harmancık İlçesi yer almaktadır. Mudanya ilçesi ise 110.797 kişilik nüfusu ile 6.sırada yer almaktadır.



MIA 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

Planlama alanının yer aldığı Mudanya İlçesi toplam nüfusu **110.797 kişidir**. Nüfusun 53.711 kişisi erkek, 57.086 kişisi kadın olup dengeli bir dağılım gözlenmektedir.

ADNKS verilerinin tutulmaya başlandığı 2007 yılında 62.369 kişi olan toplam nüfus yıllar içinde lineer artış göstererek 2024 yılında 110.797 kişi olmuştur. Nüfusun artış eğiliminde olduğu gözlenmektedir.



Planlama Alanı Mudanya İlçesinin Bademli Mahallesi'nde yer almaktadır. Bademli Mahallesi'nin nüfusu 5232 kişidir. Nüfusun %52,20'si kadın, %47,80'i erkektir.

ADNKS verilerinin tutulmaya başlandığı 2007 yılında 2561 kişi olan toplam nüfus yıllar içinde lineer artış göstererek 2024 yılında 5232 kişi olmuştur. Nüfusun artış eğiliminde olduğu gözlenmektedir.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Bölgeden geçmekte olan Eski Mudanya Caddesi önemli ulaşım arteridir. Bölgede yapılaşma genel olarak tamamlanmak üzere olup, yollar asfalt kaplama malzemelidir. Bunun dışında belirtildiği üzere, yapılaşmanın tamamlanmak üzere olması sebebiyle tüm teknik altyapı çalışmaları da tamamlanmış ve işler durumda olan bir bölgedir. Yapılmak istenen plan değişikliği parselin fonksiyonunda ve yapılaşma koşulunda herhangi bir değişimi içermemekte olup, nüfus değiştirmeyen plan çalışması olduğu için teknik ve sosyal altyapıda ilave bir yük getirmeyecektir.

Plan değişikliğine konu parselin yakın çevresinde park, orman alanları ve konut alanları bulunmaktadır.

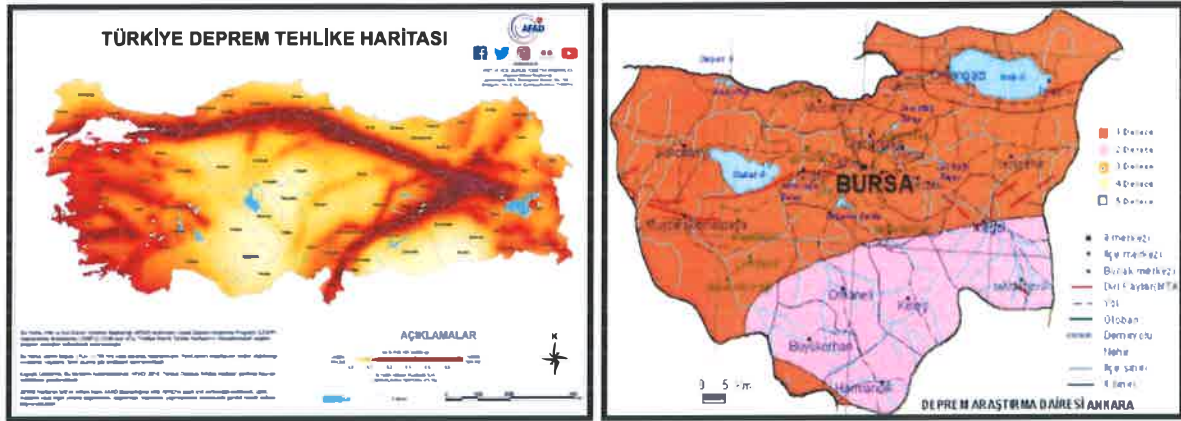
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

Depremler, iç dinamik süreçlerle yerkabuğu içerisinde meydana gelen deformasyonların yarattığı ve jeolojide fay olarak tanımlanan kırılmalar sonucu oluşan yer sarsıntılarıdır. Depremin büyüklüğü (magnitüd), kırılma (faylanma) esnasında açığa çıkan enerjinin miktarına bağlıdır. Kırılma yoluyla boşalan enerji, kırılma merkezinden uzaklaştıkça genelde düzenli olarak azalır.

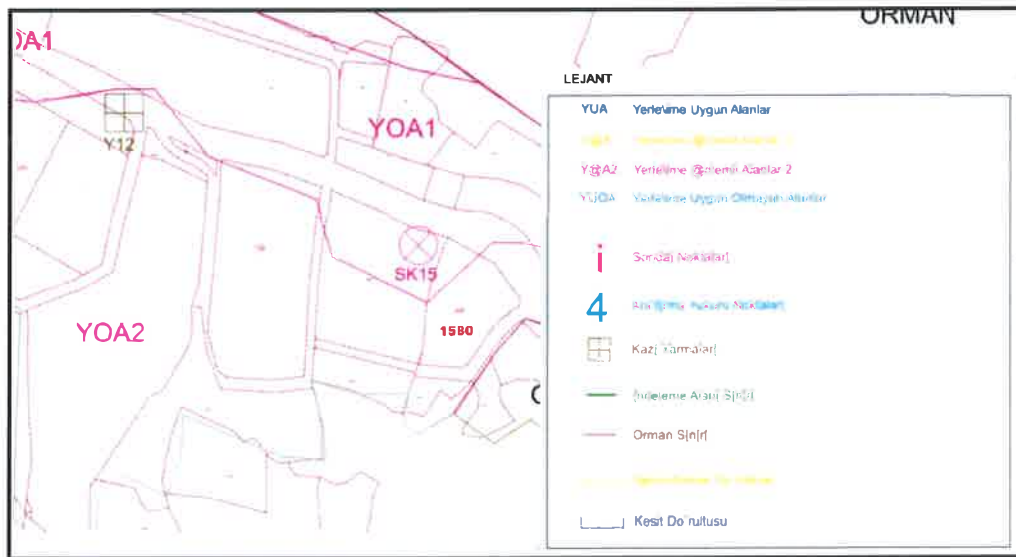
Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren **"Türkiye Deprem Tehlike Haritası"** na göre 0,2-0,3 Aralığında tehlikeli alan içerisinde yer almaktadır Belirlenen 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

İmar Planı Değişikliğine konu 1580 parselin yer aldığı Bademli Bölgesine ilişkin İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu 7269 sayılı Yasanın 2.maddesine istinaden Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 3.5.2007 tarihinde onaylanmıştır. İmar Planı Değişikliğine konu 1580 parsel İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporunda YÖA-1 ve YÖA-2 (Yerleşime Önemli Alanlar) kapsamında kalmaktadır.





Şekil-10: Göynüklü Kooperatifi ve 20 Kasım Evlerin' de Gözlenen Heyelan

7.4. Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar (YUOA)

İnceleme alanında 1/1000'lik ve 1/5000'lik paftalarda da görüleceği üzere yerleşime uygun olmayan alanlar olarak belirlenmiştir. Bursa-Mudanya karayolunun batısında kalan, malzeme alımı nedeniyle oluşturulan yüksek yerler ile karayolunun doğusunda, BUSKJ Su Deposunun güneydoğusundaki yola yakın yüksek eğimli, stabilite problemi olabilecek vamaçlar YUOA (Yerleşime Uygun Olmayan Alan) olarak belirlenmiştir. Bu tür alanların yeşil alan olarak değerlendirilmesi uygun olacaktır.

Orman alanları inceleme alanı dışında bırakılmıştır.

8. SONUÇ VE ÖNERİLER

1. Yapılan bu çalışma, Bursa İl, Mudanya İlçesi sınırları içerisinde yer alan Bademli, Çağırın, Mürsel ve Göynüklü köyleri sınırları içerisinde kalan bölgenin imar planına esas verilecek amaçlı jeolojik etüdünü kapsamaktadır. İnceleme alanı 53 adet 1/1000'lik ve 8 adet 1/5000'lik paftadan oluşmaktadır.



2. İnceleme alanı ve çevresinde Kuvaterner ve Neojen yaşlı birimlerden *Az Kumlu Siltli KİL, Kumlu Siltli KİL, Az Çakıllı Kumlu Siltli KİL, Çakıllı Kumlu Siltli KİL, Az Kumlu KİL SİL, Kumlu KİL SİL, Siltli Çakıllı KUM, Az KİL Siltli KUM, KİL Siltli KUM, Az KİL Siltli Çakıllı KUM, KİL Siltli Çakıllı KUM, Az Çakıllı KİL Siltli KUM ve KİL Siltli Kumlu ÇAKIL* seviyeleri bulunmaktadır.

3. İnceleme alanı Göynüklü köyü civarı, Eski Mudanya yolu kuzeyi ve Çağırın kuzeydoğusu topografya eğiminin sıklıkla değiştiği alanlar olup yerel olarak bazı yerlerde eğim %30 ve üstündedir. İnceleme alanı güney kısımları, Bademli köyü ve civarı ise genel itibarıyla topografyanın daha düz olduğu kesimlerdir.

4. İnceleme alanında stabilite ve diğer zemin problemleri dışında bir afet riski söz konusu değildir. Alanımızda genel itibarıyla jeolojik yönden bir problem bulunmadığı, ancak yüksek eğimden dolayı yerleşime kapalı 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 paftalarında yer alan Göynüklü Köyü 20 Kasım Evleri ve Göynüklü Kooperatifi ile yakın çevresinde meydana gelen heyelan balen devam etmektedir.

5. Sıvılaşma analizleri inceleme alanımızda yer yer sıvılaşma potansiyeli yüksek zeminlerin varlığını ortaya koymaktadır. Ancak gerek altyapıya gerekse neojen yaşlı birimlerin yatac ve dibeği yönde değişimler gösterebileceği, yapılan sondajların alanımızda parsel bazında rümlüyle temsil edemeyeceği de bir gerçektir. Bu nedenle yapılacak olan parsel bazındaki etüdlere sırasında, yer altı suyunun bulunduğu ve litolojinin uygun olduğu bütün parsellerde sıvılaşma potansiyelinin incelenmesine yönelik ayrıntılı çalışmalar yapılması uygun olacaktır. Bu çalışmalar sonucu sıvılaşmanın saplanması halinde buna yönelik gerekli zemin etüd önlemleri alınmalıdır.

6. İnceleme alanı yakından geçen Nülfere Çayı ve mevsimlik derelerinin taşkın durumları DSI'ce incelenmeli, planlamada DSI'nın bu konudaki görüş ve önerilerine uyulmalıdır.

7. İnceleme alanında bulunan jeolojik formasyonlar, bu formasyonların jeoteknik özellikleri, alanımızın jeomorfolojik yapısı, yeraltı ve yüzey suları göz önüne alınarak Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nde genelgesi doğrultusunda inceleme alanımızda yerleşime uygunluk açısından dört ana bölge belirlenmiştir.



- Yerleşime Uygun Alanlar (YUA)
- Yerleşime Önemli Alanlar (ÖA)
- Ayrıntılı Jeoteknik Etüd Gerektiren Alanlar (AJE)
- Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar (YUOA)

Yerleşime Uygun Alanlar (YUA)

İnceleme alanında afet riski taşımayan, 1/1000 ve 1/5000 ölçekli haritalarda da görüleceği üzere yerleşime uygun alan olarak paftaya işlenmiştir. Neojen yaşlı birimlerin yer aldığı bu alanlar inceleme alanının güneyinde olup, genellikle eğimleri %10 un altında kalmaktadır. Lokal olarak eğimleri %10 u geçen alanlar bölgeyelili bozmamak için uygun alanı dahil edilmştirlerdir.

Bu alanlarda sıvılaşma kalınlığının noldundan çoktayı farklılıklar göstermesi nedeniyle farklı oturma davranışlarıyla karşılaşılabileceğinden parsel bazında yapılacak zemin etüdlğinde, sıvılaşma kalınlığı tespit edilmeli, şişme ve oturma etkileri yapılmıştır. Ayrıca kazı sonucu oluşturulacak çevre dayanım yapılarıyla desteklenmelidir.

Yerleşime Önemli Alanlar (ÖA)

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

Yerleşime Önemli Alanlar 1 (ÖA 1): İnceleme 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 alanlar; sıvılaşma kalınlığının farklılıklar göstermesi, yer altı suyunun değişken olması nedeniyle şişme ve oturma problemleri ile kazı sonrasında gelişebilecek çevre dayanımsızlık beklenmelidir.

İnceleme alanında Bademli kavşağından başlayıp güneydoğu - kuzeybatı yönünde Çağırın deresi boyunca devam eden ve Çağırın Köyü mezarlığında son bulan Kuvaterner yaşlı altyapıya sahip bir alan bu alan içine dahil edilmiştir. Yapılan sondajlarda altyapıya kalınlığına 4-5 m civarında olduğu ve hemen altında Neojen yaşlı birimlerin yer aldığı saptanmıştır. Altyapı biriminin bulunduğu Çağırın Köyü ile Bademli Kavşağı arasındaki Çağırın Deresi'nin sellenme durumu



dikkate alınmalıdır. Bu birim üzerinde yapılacak olan zemin etüd çalışmaları sırasında sıvılaşma analizleri yapılmalıdır.

Bu alanlarda parsel ölçeğinde ayrıntılı zemin etüd raporları hazırlanarak yapılmasıyla gelişmesi uygun olur. Ayrıca parsel bazında yapılacak kazılar esnasında bölgenin yamaç, duraylılığı ve çevre stabilitesinin korunması için uygun projeler geliştirilmesi ve uygulanmalıdır.

Yerleşime Önemli Alanlar 2 (ÖA 2): İnceleme alanında 1/1000'lik ve 1/5000'lik paftalarda da görüleceği üzere yerleşime önemli alanlar 2 olarak değerlendirilmiştir. Bunlar %20den büyük eğime sahip kesimlerdir. İnceleme alanının büyük bir kısmı bu alana girer ve bu yer yer yüksek eğimli yamaçlar da bulunmaktadır. Alanımızın kuzeyinde bulunan Göynüklü köyü civarı ve güneyinde eski Mudanya yolu civarında topografik olarak eğimin sıklıkla değiştiği yüksek eğimli yamaçlarda stabilite sorunu yaşanabilecektir.

Laboratuvar deneylerine göre, inceleme alanında genelde dibeği plastisiteli KİL (CH), Siltli KİL (SM), KİLİ KİL (SC) ve az miktarda yüksek plastisiteli KİL (CH) bulunmaktadır.

Sıvılaşma analizlerinde SK-1 sondajının yapıldığı bölgede kalınlığı 3. m'yi geçmeyen kumlu birimde, yine 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 kısımlarına yamaç duraylılığını koruyamayacağı saptanmıştır.

İnceleme alanında yer yer dolgu zeminler de yer almaktadır. Bu alanlar da ÖA2 bölgesine dahil edilmiştir. Dolgular gerek çevre dayanımsızlığı, gerekse gelişigüzel dökülen hafif malzemelerden oluşmakta olup içinde yer yer plastik parçalarına, inşaat demirlerine, tuğla ve kiremit parçalarına rastlanmaktadır. Genellikle 1-2 m. lik bu dolgular haritalanmamıştır. Ancak Bademli köyü karşısında, eski Mudanya yolu kenarında yapılan kontrolsüz dolgu alanı kalınlığı oldukça fazladır. Yapılacak sondajlı zemin etüd raporlarında kalınlığı belirlenecek bu dolgu malzemesi kaldırılmalıdır.



MIA 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

JAS

ÖA2 olarak belirlenen alanda parsel ölçeğinde yapılacak ayrıntılı zemin etüt çalışmalarında sivilizasyon analizleri ve stabilite problemlerine yönelik gev stabilite analizleri yapılmalıdır.

Tüm bölgede kaynak, sızma ve yüzey suları drene edilmeli ve bu sular sızdırmaz kanallarla dere yataklarına bağlanmalıdır.

Fosforik çukuru yapımından kaçınılmalı, yapılması halinde sızdırmaz olarak inşa edilmelidir. Kanalizasyon şebekesinin istikamden önce yapılması sağlanmalıdır.

Altın zonu bulunduğu yerlerde bu zon kaldırılmak yapı temelleri altındaki sağlam zemine oturtulmalıdır. Bu işlemler sırasında çevre parsellerde meydana gelebilecek stabilite problemlerini önleyecek projelendirilme istinat duvarları yapılmalıdır.

Hafriyatlar sonucu oluşacak çevrelerdeki yeraltı sularının uzaklaştırılması için barbekanlı istinat duvarları inşa edilmelidir. Bu sayede duvarların arkasında birikecek, heyelanı davet edecek suların dışarı alınması sağlanmalıdır.

Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerekli Alanlar (AJE)

İnceleme alanında 1/1000'lik ve 1/5000'lik paftalarda da görüleceği üzere AJE alanı olarak belirlenmiştir. Heyelanın geliştiği 20 Kasım Evleri ve Gökçüklü Kooperatifi ile yakın çevresi bu alan Heyelanlı alan ve civarında yeterli sondaj ve laboratuvar verileri bulunmaması nedeniyle bu alan raporumuzda AJE (Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerekli Alan) olarak ayrılmıştır.

Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar (YUOA)

İnceleme alanında 1/1000'lik ve 1/5000'lik paftalarda da görüleceği üzere kırmızı renkli alanlar yerleşime uygun olmayan alanlar olarak belirlenmiştir. Bursa-Mudanya karayoluunun batısında kalan, malzeme alımı nedeniyle oluşturulan yüksek çevre ile karayoluunun doğusunda, BUSKİ Su Deposunun güneydoğusundaki yola yakın yüksek eğimli, stabilite problemi olabilecek yamaçlar YUOA (Yerleşime Uygun Olmayan Alan) olarak belirlenmiştir. Bu tür alanların yeşil alan olarak değerlendirilmesi uygun olacaktır.

8. İmar Planına yönelik olarak yapılan bu çalışmada verilen tüm zemin parametreleri zeminin genel özelliklerini karakterize etmekle olup, inceleme alanında lokal bazı zeminin farklı

JAS

Özellikler (jeoteknik), bu nedenle parsel bazında ayrıntılı jeoteknik-jeoteknik etütleri yapılarak her parsel için zemin parametrelerinin belirlenmesi gerekmektedir.

9. Kuşatma yerli Altın zonu zeminde ve Noçen yerli birimlerde zemin sınıfı Z2-Z3 olarak alınabilir.

10. İnceleme alanında 1.Derece Deprem Bölgesi içinde yer almaktadır. Projelendirmelerde "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" de belirtilen şartlara uyulmalıdır.

Seygırmis, Jeoloji Mühendisi
Hadi BALIK
Oda Sicil No : 6794

6.9.2007

IMO-18 - 8657

Mustafa ARİK
TMMOB - G
BURSA E. TEMER ÇİCİ

İTİ
İzmit
MİLLİYET
KÖYÜ
MAMAKESİ
ZAPTA NO
ADA NO
PARSEL NO

M. Serhat KÖK
Jeoloji Mühendisi

Vahit ÇİÇEKÇİ
Jeoloji Mühendisi

KURBAN BULUT
Jeoloji Mühendisi

PAHUR BİLİCİ
PELJ ve Proje
Şube Müdürü

SİBİRİYE OKUYUCU
Jeoloji Mühendisi

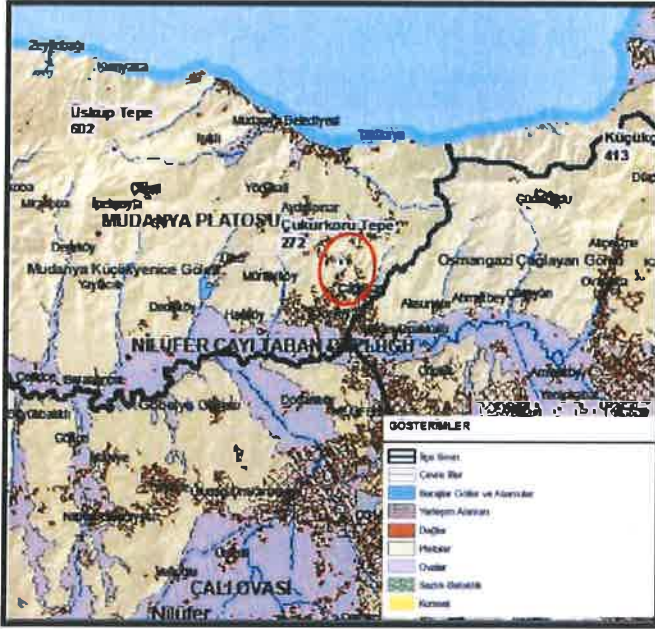
ERDOĞLU
Şube Müdürü

7269 Sayılı Yasanın 2. maddesine göre inceleme ve onaylanmıştır
CHAYANININ İSTİFRA
2007

MUSTAFA TAYMAZ
Şube Müdürü

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 ilinde 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 İli'nin %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 ilinin 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.

2.4.3.1. Eğim Durumu

İmar Plan değişikliğine konu 1580 parsel kuzeyinden geçen Eski Mudanya Caddesinden itibaren güney yönüne alçalan eğimli bir yapıya sahiptir. Orta eğimli bir topoğrafyası olup en düşük kot 234 m, en yüksek kot ise 258 m'dir. Eğim yaklaşık %25'tir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

İmar Planı Değişikliği konu 1580 parsel mevcut durumda boş arsa durumunda olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



MIA 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



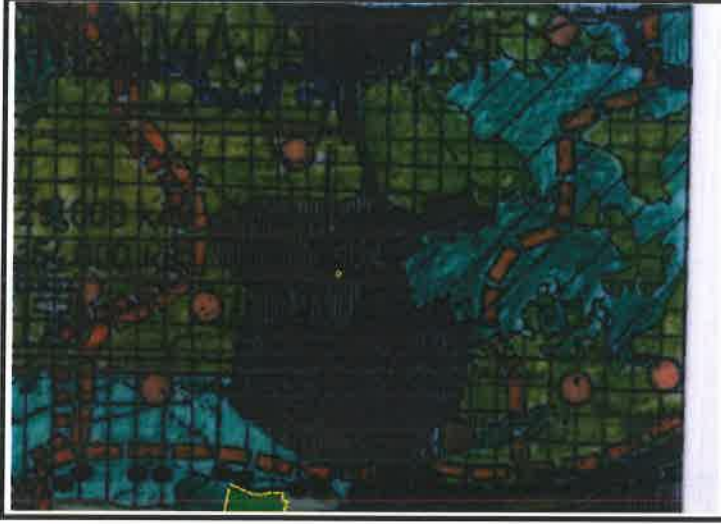
[Handwritten signature]

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Mudanya İlçesi, Bademli Mahallesi 1580 parseldir. Parsel tapuda “arsa” vasfında olup 5134,83 m² yüzölçümüne sahiptir. Taşınmaz tam hisse olarak **özel mülkiyettedir**.

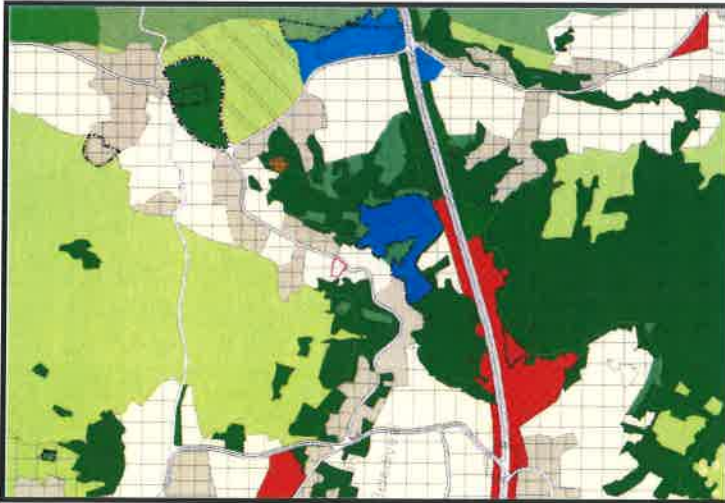
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



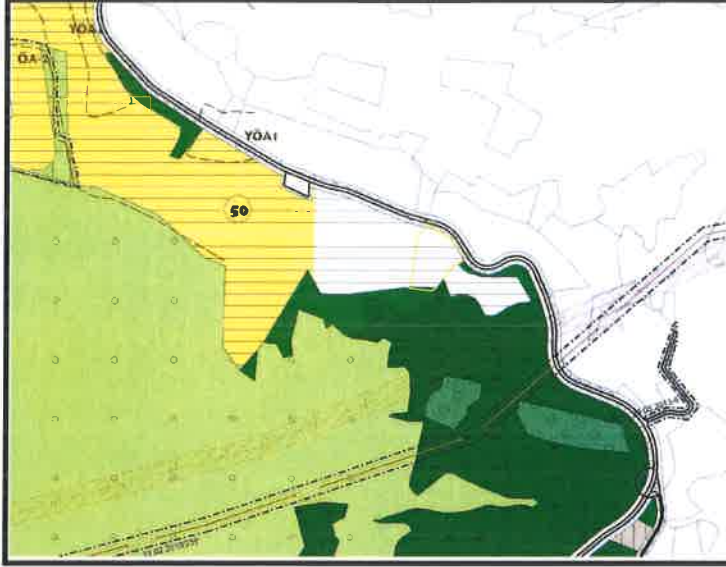
İmar Planı Değişikliği konu 1580 parsel; Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 19.1.1998 tarihinde onaylanan 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 yılı Çevre Düzeni Planında “Planlama Alanı (plan kararlarına göre kentsel gelişmenin yönlendirilebileceği alanlar)” olarak tanımlı bölge içerisinde kalmaktadır.

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



İmar Planı Değişikliği konu 1580 parsel; Mudanya Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında “çok seyrek yoğunlukta gelişme konut alanı” olarak planlı durumdadır.

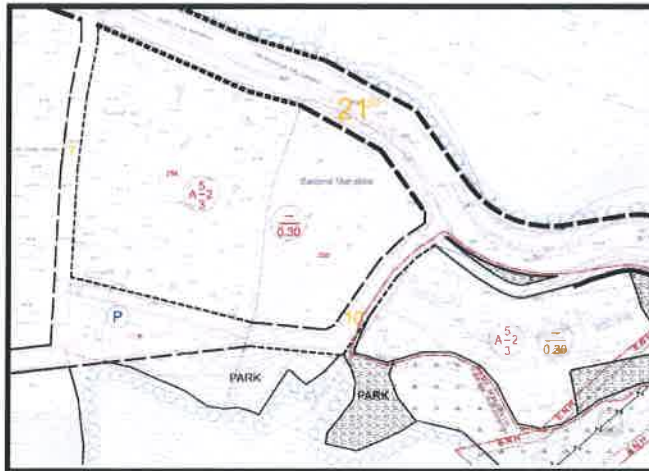
2.7.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



İmar Planı Değişikliği konu 1580 parsel; 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında **"50 kişi/ha yoğunluklu gelişme konut alanı"** olarak planlı durumdadır.

2.7.4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İmar Planı Değişikliğine konu 1580 parsel; 1/1000 ölçekli Bademli Bölgesi Uygulama İmar Planında: **"ayrık nizam, 2 katlı, KAKS 0,30, yoldan 5 metre, komşu parsellerden 3 metre yapı yaklaşma mesafeli konut alanında"** kalmakta iken Mudanya Belediye Meclisinin 1.4.2022 tarih ve 2022/67 sayılı kararıyla uygun görülmeyen Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.5.2022 tarih ve 704 sayılı kararıyla değiştirilerek onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile plan notları ilave edilmiştir.



PLAN NOTLARI
1)1/1000 Ölçekli Bademli Bölgesi Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin 5. Maddesinde belirtilen şartlar aranmayacaktır. Kot alınacak nokta ile ilgili olarak ± 0.00 kotu binanın parsel içinde oturduğu alanın ortalama tabii zemin kotuna göre belirlenecektir. ± 0.00 kotu binanın parsel içinde oturduğu alanın ortalama tabii zemin kotunun maximum 2 m daha üst kotu olarak belirlenir. Binalar istenirse ± 0.00 kotu daha düşük kotlar esas alınarak suretiyle yapılabilir.
Arazinin topoğrafik yapısının aşırı şevli olmasından dolayı statik gereklilikten kaynaklı yükseltme perdesinin veya 2. Bodrum katın yapılması durumunda teraslama ve benzeri düzenlemeler yapılarak yükseltme perdesinin veya 2. Bodrum katın görünmesine izin verilmez.
2) ± 0.00 kotuna göre bodrum kat yapmak sureti ile bina yüksekliği 3 m den fazla arttırılmaz. Ancak 2. Bodrum katın otopark olarak kullanılması durumunda 2. Bodrum katın görünmesine izin verilir. Otopark olarak kullanılan 2. Bodrum katın yüksekliği 6 m'yi geçemez. Bununla birlikte yüksekliği düzenlenmiş zemine göre 3,5 m den fazla yapılmaz. Ayrıca otopark olarak kullanılan 2. Bodrum katın teraslama ve benzeri düzenlemelerle, düzenlenmiş zeminden itibaren 3,5 m den fazla görünmemesi sağlanır.
3)1. Ve 2. Maddelere aykırılık oluşturmak ve gerekli statik tedbirler alınarak (yükseltme perdesi veya fore kazık) 2. Bodrum katın yapılması veya yapılmaması halinde denli 1. Bodrum kat kotu ile ilgili 1. Bodrum kat kotunun doğal zemin kotu ile ilgili aranmaz.



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Mudanya İlçesi, Bademli Mahallesi 1580 parseldir. Parsel tapuda “arsa” vasfında olup 5134,83 m² yüzölçümüne sahiptir.

Bademli mahallesi 1580 parsel, 1/1000 ölçekli Bademli Bölgesi Uygulama İmar Planında: “ayrık nizam, 2 katlı, KAKS 0,30, yoldan 5 metre, komşu parsellerden 3 metre yapı yaklaşma mesafeli konut alanında” kalmakta iken parsel maliki tarafından “...eğimli bir arazide yer almakta olup en düşük kot 234 m, en yüksek kot ise 258 m’dir. Parselin giriş aldığı yolda kot değerleri farkının fazla olması parseldeki yapılaşmada sıkıntı yaratmaktadır. Ayrıca parselin cephe aldığı yolda yapılan incelemede yapılaşmış parsellerdeki kotlanma durumunun yol kotuna göre yukarıda olduğu tespit edilmiş olup bu durum değişikliğe konu parsel için sorun yaratmaktadır. Bu sorunların giderilebilmesi amacıyla kotlarla ilgili plan notu ilavesi talep edilmektedir. Bu sebeple parsele yönelik uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.” gerekçesi ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Mudanya Belediye Meclisinin 1.4.2022 tarih ve 2022/67 sayılı kararıyla “**Mekansal Planlar Yönetmeliğinin 7/b ve 26/1.maddelerine, planlama esasları ve şehircilik ilkelerine, kamu yararına aykırı olduğu**” gerekçesi ile uygun görülmemiştir. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 18.5.2022 tarih ve 704 sayılı kararıyla Mudanya Belediye Meclisi’nin kararı değiştirilerek onaylanmıştır.

PLAN NOTLARI
1)1/1000 Ölçekli Bademli Bölgesi Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri’nin 6. Maddesinde belirtilen şartlar aranmayacaktır. Kot alınacak nokta ile ilgili olarak +/-0.00 kotu binanın parsel içinde oturduğu alanın ortalama tabii zemin kotuna göre belirlenecekse, +/-0.00 kotu binanın parsel içinde oturduğu alanın ortalama tabii zemin kotunun maksimum 2 m daha üst kotu olarak belirlenir. Binalar istenirse +/-0.00 kotu daha düşük kotlar esas alınmak suretiyle yapılabilir.
Arazinin topoğrafik yapısının aşırı şevli olmasından dolayı statik gereklilikten kaynaklı yükseltme perdesinin veya 2. Bodrum katın yapılması durumunda teraslama ve benzeri düzenlemeler yapılarak, yükseltme perdesinin veya 2. Bodrum katın görünmesine izin verilmez.
2) +/-0.00 kotuna göre bodrum kat yapmak sureti ile bina yüksekliği 3 m den fazla arttırılmaz. Ancak 2. Bodrum katın otopark olarak kullanılması durumunda 2. Bodrum katın görünmesine izin verilir. Otopark olarak kullanılan 2. Bodrum katın yüksekliği 6 m’yi geçemez. Bu zemin görünür yüksekliği düzenlenmiş zemine göre 3,5 m den fazla yapılamaz. Ayrıca otopark olarak kullanılan 2. Bodrum katın, teraslama ve benzeri düzenlemelerle düzenlenmiş zeminden itibaren 3,5 m den fazla görünmemesi sağlanır.
3)1. Ve 2. Maddelere aykırılık oluşturmamak ve gerekli statik tedbirler alınarak (yükseltme perdesi veya fore kazık) 2. Bodrum katın yapılması veya yapılmaması halinde dahi 1. Bodrum kat kotu ile ilgili 1. Bodrum kat kotunun doğal zemin kotu ile ilişkisi aranmaz.

Bademli Mahallesi 1580 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 14.6.2022 – 18.7.2022 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Askı süresi içerisinde yapılan askı itirazı Mudanya Belediye Meclisi’nin 4.11.2022 tarih ve 171 sayılı kararıyla uygun bulunmuştur. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 15.12.2022 tarih ve 1647 sayılı kararıyla Mudanya Belediye Meclisi’nin 4.11.2022 tarih ve 171 sayılı kararı uygun bulunmamıştır.



MIA 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

T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

Sayı E 27264143-305 99-6239008
Konu Plan İnceleme Hk.

DAGITIM YERLERİNE

Müdürlüğümüze e-plan otomasyon sistemi üzerinden yapılan incelemede, Bursa İli, Mudanya İlçesi, Bademli Mahallesi 9/1580 ada/parsellerine ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.05.2022 tarih ve 704 sayılı kararı ile UTP:16961006 sayısıyla onaylanarak kresuleliği bildirilmiştir.

14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmî Gazetede (Düzenleme 06.07.2014/29032) yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği "Planların izlenmesi ve mcelemesi" başlıklı 35.maddesinin 2.ncü fıkrasına istinaden İl Müdürlüğümüze iletilen İmar planı değişikliklerine ilişkin dosyalar, yine aynı maddenin 4 üncü fıkrası gereği ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2013:17 sayılı Genelgesinin (c) maddesi uyarınca İl Müdürlüğümüze teknik elemanlarca incelenmiştir.

Vahitliğimize (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) yapılan incelemede, ilçe yaza ekiminde yer alan imar planı değişikliğine ilişkin olarak hazırlanan "Plan İnceleme Raporu" yazınız ekinde sunulmuştur. Bakanlığımızın 19.04.2016 tarih ve 6245 sayılı "2013/17 sayılı genelgesinde açıklanan" kriterler uyarınca istinaden, "Plan İnceleme Raporunda" ortaya konulan tespit ve değerlendirmeler hakkında 150 (yüzelli) gün içinde gerekli işlemleri yerine getirip sonuçlandırılmasını idareinizin sorumluluğunda olduğu hususunu,

Bölgelermize ayrıca ederim:

Mehmet Ersoy AYTAÇ
Vali a.
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü V.

Ek: plan inceleme raporu (2 Sayfa)

Dağıtım:
Gereği:
Mudanya Belediye Başkanlığına
Bilgi:
Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığına
(Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü)
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığına

Dağıtım Kodu: PC174CWF-14CB-4D18-967-000727A31000
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi, No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel: 0224 413 1406 Fax: 0224 413 1406
E-posta: muratilkme@hotmail.com Web: www.miaplanlama.com

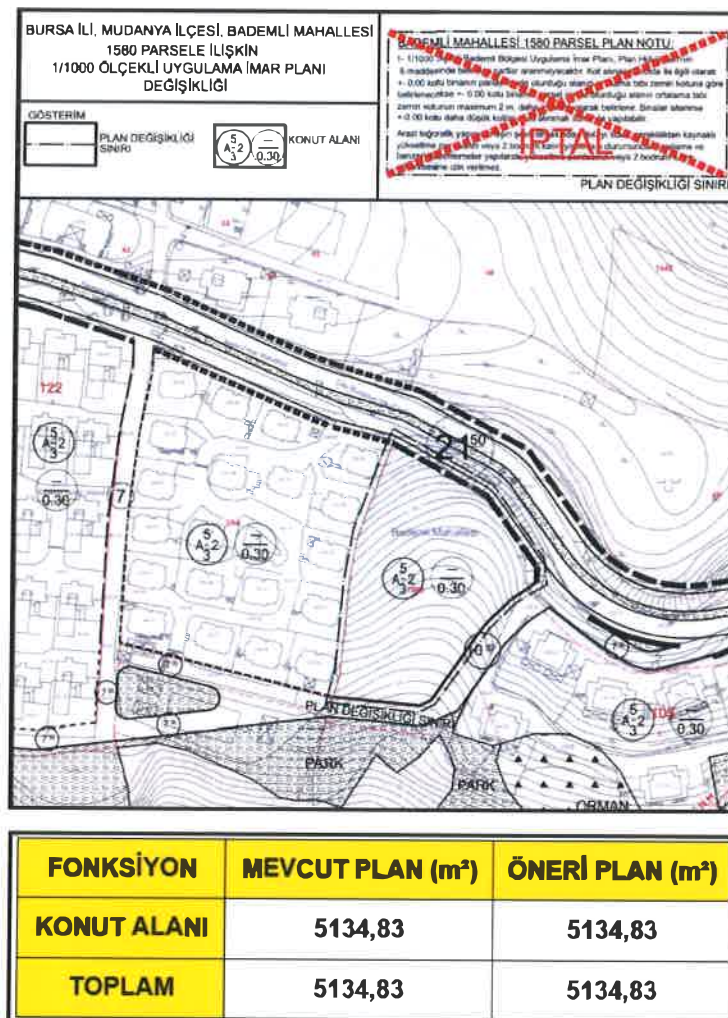
Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 17.4.2023 tarih ve 6239008 sayılı yazısının eki Plan İnceleme Raporunda; **"...söz konusu alanda kotlar ile ilgili yapılan plan değişikliği bölge bazında değil parsele özel alınmıştır. Ayrıca 1/1000 ölçekli Bademli Bölgesi Uygulama İmar Planı Hükümlerinin 6.maddesi (Kot binanın oturacağı tabi zemin ortalamasından alınacaktır.) parsel bazında kaldırılmıştır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin İmar Planı Değişiklikleri başlıklı 16.maddesinin birinci fıkrasında İmar Planı Değişikliği: plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır hükmü yer almaktadır.**

İnceleme Raporunda tespit olunan nedenlerle incelemeye konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26/1 paragrafına aykırı olduğu değerlendirilmektedir." denilmektedir.

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün yazısına istinaden yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne aykırı olması sebebiyle plan değişikliğinden önceki haline dönülmesi için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması zorunluluğu oluşmuştur. Yukarıda bahsedilen gerekçelerle Bursa İli, Mudanya İlçesi, Bademli Mahallesi 1580 parseline yönelik Mudanya Belediye Meclisi'nin 1.4.2022 tarih ve 2022/67 sayılı kararıyla uygun bulunmayan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.5.2022 tarih ve 704 sayılı kararıyla değiştirilerek onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile eklenen plan notu iptal edilmesi yönünde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Mudanya Belediye Meclisi'nin 01.09.2023 tarih ve 175 sayılı kararıyla uygun bulunmuş, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.10.2023 tarih ve 1401 sayılı kararıyla uygun bulunmamıştır.

[illegible][illegible][illegible][illegible]

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde, 1580 parselle yönelik Mudanya Belediye Meclisinin 1.4.2022 tarih ve 2022/67 sayılı kararıyla uygun görülmeyen Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.5.2022 tarih ve 704 sayılı kararıyla Mudanya Belediye Meclisi'nin kararı değiştirilerek onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde ilave edilen plan notları iptal edilmiştir. 1580 parselle yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile eklenen plan notunun iptal edilmesi ile 1/1000 ölçekli Bademli Bölgesi Uygulama İmar Planı'nın 6.maddesine istinaden (Kot binanın oturacağı tabi zemin ortalamasından alınacaktır.) uygulama yapılacaktır. Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği sonrası oluşan karşılaştırmalı arazi kullanım tablosu aşağıdaki gibidir.



Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde amaçlanan mahkeme kararının yerine getirilmesidir.

~~凡~~ 凡