



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

**BURSA İLİ, MUDANYA İLÇESİ, GÜZELYALI MAHALLESİ VE
ALTINTAŞ MAHALLESİNİN BİR KISMINI KAPSAYAN ALANA İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ GÜZELYALI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:

PETRA PLANLAMA MİMARLIK PROJE DANIŞMANI
MÜH. HARİTA İNŞ. SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ.
23 Nisan Mh. 255. Sk. No:16 NİĞDE/BURSA
NİĞDE V.D. - 7290844312 Tic. Sic. No:96028
Mersis No:0729 0844 3120 0001

ULUAY ROÇAN GÜVENER
A Grubu Y. Şehir Plancısı
Dip. No: MSGS 140245
Oda Sicil No: 1840

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

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM.....	4
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	4
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	4
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI	5
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI	7
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI	8
2.4.1. Depremsellik	8
2.4.2. Jeolojik Yapı	9
2.4.3. Morfolojik Yapı	13
2.5. ALAN KULLANIM VE YAPI ANALİZLERİ.....	16
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	20
2.7.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP	20
2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı	21
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	21
3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	23
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	23
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN KAVRAMSAL ÇALIŞMALAR	23
3.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI	25
4. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	31

TABLolar LİSTESİ

Tablo 1. Yıllara Göre Nüfuslar (1927-2019).....	6
Tablo 2. Mudanya İlçesi Mevcut Planlı Alanların Kapasitesi	7
Tablo 3. Mudanya İlçesi 2. Bölge Kapsamındaki Mahalleler ve 2019 Yılı Nüfusları	7
Tablo 4. Mudanya İlçesi, 2. Bölge Plan Kapasitesi	7
Tablo 5. Alan Kullanımı.....	25

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1. Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri	5
Şekil 2. Planlama Alanının Yakın Konumu	5
Şekil 3. Planlama Alanının İlçe İdari Bölünüş, Yoğunluk Analiz Durumu	6
Şekil 4. Jeolojik Durum.....	9

Şekil 5. Morfolojik Durum	13
Şekil 6. Eğim Durumu.....	14
Şekil 7. Yol Eğimi Analizi	14
Şekil 8. Bakı-Yön Analizi	15
Şekil 9. Mevcut Kentsel Alan Kullanımı	16
Şekil 10. Yapı-Fonksiyon Analizi.....	16
Şekil 11. Yapı Cinsleri	17
Şekil 12. Yapı Durumları	17
Şekil 13. Kat Adetleri.....	18
Şekil 14. Ruhsat Durumları	18
Şekil 15. Doluluk Boşluk Durumu.....	19
Şekil 16. Mülkiyet Durumu.....	19
Şekil 17. Mülkiyet Mevcut Kullanım Durumu.....	20
Şekil 18. Onaylı Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	20
Şekil 19. Onaylı 1/25000 Ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı.....	21
Şekil 20.İptal Edilen 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı.....	21
Şekil 21. Onaylı 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı (12.08.2020 tarih 1144 sayılı kararı ile plan değişikliği olarak onaylanmış).....	22
Şekil 22. Planlama Alanı Kavramsal Şema	24
Şekil 23. 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı Değişikliği.....	26

HARİTALAR LİSTESİ

Harita 1. Türkiye Deprem Tehlike Haritası.....	9
--	---

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı Değişikliği; Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı (Yalı, Burgaz, Eğitim, Siteler) Mahallesi ve Altıntaş Mahallesi'nin bir kısmını kapsamaktadır.

Söz konusu alan için, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.07.2015 tarihli ve 1454 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı ve alt ölçekli planı olan 28.07.2015 tarih 1561 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 Ölçekli Güzelyalı Revizyon İmar Planı, Bursa 2.İdare Mahkemesinin 2018/736 E. 2019/146 K. Sayılı ve 08.02.2019 tarihli kararı ile iptal edilmiştir. İptal kararına istinaden, bu iptal gerekçelerini bertaraf etmek amacıyla Mudanya Belediyesi "Bursa İli, Mudanya İlçesi, 1/1000 Ölçekli Güzelyalı Revizyon Uygulama İmar Planı (Yaklaşık 410 Hektar) Hazırlanması İş'i" ihale etmiş olup, 11.06.2020 tarih itibariyle 1/1000 ölçekli imar planı çalışmaları başlamıştır.

Bu sırada Bursa 2.İdare Mahkemesinin 2018/736 E. 2019/146 K. Sayılı ve 08.02.2019 tarihli iptal kararı "davaya konu Burgaz Mahallesi 2078 ada 1 parsel sayılı taşınmazın dahil olduğu '... Kıyı Kanunu'na göre ilk 50 metrede kalması nedeniyle alanın Yeşil Alan olması gerekirken Turizm Tesis Alanı olarak planlanmasının Kıyı Kanunu'na aykırı olması' gerekçesini içerdiğinden; mahkemenin iptal gerekçesinde belirtilen sahil şeridinde yapılması gereken teknik çalışmanın devam ettiği ve 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planındaki diğer alanlar için Mahkeme Kararında herhangi bir gerekçe olmadığından, iptal gerekçeleri doğrultusunda; kıyı kenar çizgisinden itibaren Kıyı Kanunu'na göre ilk 100 m sahil şeridi olarak bırakılıp plan onama sınırının hem bu sahil şeridi hem de söz konusu alandaki Uygulama İmar Planı dahilindeki yol güzergahları baz alınarak oluşturulup, iptal öncesi yürürlükte olan 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı ve plan notlarının aynen uygun olduğu Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.08.2020 tarih 1144 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Plan Değişikliği onaylanmıştır.

Hem iptal kararında bahsedilen sahil şeridi çalışmalarına ilişkin kısmi yapılaşma tespiti, hem de 1/1000 ölçekli Güzelyalı Revizyon Uygulama İmar Planının çalışmaları tamamlandığından, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre öncelikle Üst ölçekli plan yapımı zorunluluğundan hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile birlikte uyumsuzlukların giderilmesi amacı ile 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

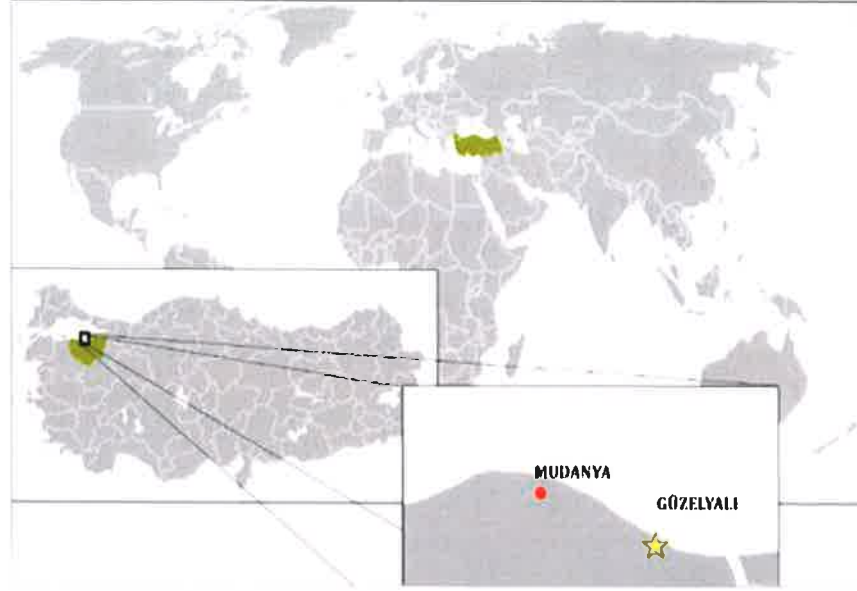
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama çalışmasına konu çalışma alanı olan Güzelyalı'nın yer aldığı Mudanya ilçesi, kuzeyinde Marmara Denizi, doğusunda Gemlik ilçesi, güneyinde Nilüfer ve Osmangazi ilçeleri ve batısında Karacabey ilçesi ile sınırlanmaktadır. Planlama alanının bulunduğu Mudanya ilçesi Bursa ilinin 17 ilçesinden biridir.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı (Yalı, Burgaz, Eğitim, Siteler) Mahallesi ve Altıntaş Mahallesi'nin bir kısmını kapsayan yaklaşık 410 hektarlık alan büyüklüğünde, Mudanya ilçe merkezinin güneydoğusunda yer almaktadır.

Şekil 1. Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri



Plan değişikliğine konu alan; Bursa ili, Mudanya İlçesi sınırlarında kalmakta olup, Bursa kent merkezinin yaklaşık 30 km kuzeyinde, Mudanya İlçe merkezinin ise yaklaşık 3,5 km güneydoğusunda yer almaktadır.

Şekil 2. Planlama Alanının Yakın Konumu



2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa İli nüfus varlığı bakımından Türkiye'nin önde gelen illeri arasında yer almaktadır. Toplam il nüfusu 1927 yılı içinde yapılan ilk nüfus sayımında Türkiye nüfusunun %2,93'ünü oluştururken 2019'de %3.72'ünü oluşturmaktadır.

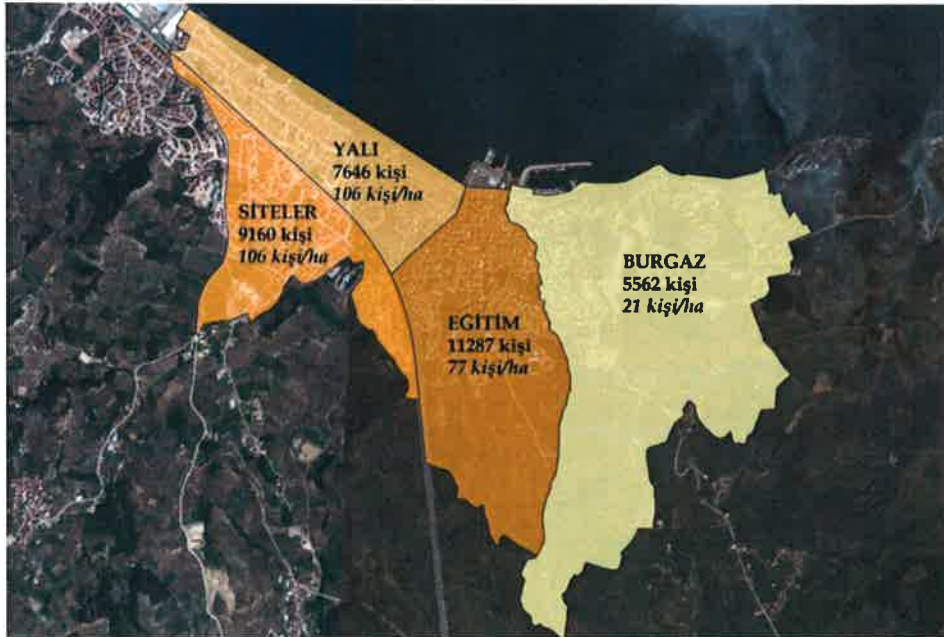
Türkiye'nin nüfus büyüklüğü açısından 4. büyük ili olan Bursa İli'nin 2018-2019 yılı toplam nüfusu 3.096.868 kişidir. Nüfus yoğunluğu 284 kişi/km² olan il, 105 kişi/km² olan ülke ortalama nüfus yoğunluğunun 2.7 katına sahiptir.

Handwritten signature in blue ink.

Tablo 1. Yıllara Göre Nüfuslar (1927-2019)

Yıllar	Türkiye Nüfusu	Bursa Nüfusu	Mudanya Nüfusu
1927	13648270	399942	-
1940	17820950	461648	-
1950	20947188	545919	-
1960	27754820	693894	-
1970	35605176	847884	-
1980	44736957	1148492	-
1990	56473035	1603137	-
2000	67803927	2125140	-
2007	70586256	2439876	62369
2008	71517100	2507963	65899
2009	72561312	2550645	68954
2010	73722988	2605495	71671
2011	74724269	2652126	73639
2012	75627384	2688171	75344
2013	76667864	2740970	77461
2014	77695904	2787539	80385
2017	80810525	2936803	90282
2019	83154997	3096868	97631

Şekil 3. Planlama Alanının İlçe İdari Bölünüşü, Yoğunluk Analiz Durumu



Handwritten signature

Türkiye Nüfusunun 1927 yılından günümüze nüfus değişimi incelendiğinde sürekli arttığı görülmektedir. Bursa bazında nüfus değişimi incelendiğinde ülke geneli gibi yıllar itibari ile sürekli artmakta olduğu görülmektedir. 17 İlçesi bulunan Bursa İlinde Mudanya İlçesi, nüfus büyüklüğü açısından 7. İlçe olup, İl nüfusunun %3,1'sini Mudanya'da kayıtlıdır. 2019 yılı itibariyle nüfuslar; Güzelyalı Eğitim Mahallesi 11287 kişi, Güzelyalı Siteler Mahallesi 9160 kişi, Güzelyalı Yalı Mahallesi 7646 kişi, Güzelyalı Burgaz Mahallesi 5562 kişidir.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Teknik ve sosyal altyapı alanları, yerleşim alanlarında yaşam kalitesinin bir göstergesi olarak kabul edilmektedir. Bursa İli, Mudanya İlçesi mevcut planlı alanların kapasitesi ilişkin veriler Tablo 2'de yer almaktadır.

Tablo 2. Mudanya İlçesi Mevcut Planlı Alanların Kapasitesi

Alan (ha)	Dolu Alan (ha)	Boş Alan (ha)	Doluluk Oranı (%)	Boşluk Oranı (%)	Plan Kapasitesi Nüfus (kişi)	Dolu Alanların Nüfus Kapasitesi (kişi)	Boş Alanların Nüfus Kapasitesi (kişi)
1605.7	799.6	806.07	49.8%	50.2%	177663	114797	62866

Bursa İli, Mudanya İlçesi'ndeki mevcut nazım imar planlarının kapasitelerini belirlemek adına mahallelere ilişkin bölgeleme çalışması, mahallelerin dahil oldukları nazım imar planlarına ve aynı plan içerisinde bulunan mahallelerde ise yerleşim alanını etki alanına göre oluşturulmuştur. Bu bağlamda, Mudanya İlçesi için 5 farklı bölge belirlenmiştir. Planlama alanı olan Güzelyalı Mahalleleri ile Altıntaş Mahallesi, plan kapasitelerine göre oluşturulmuş bölgelerden 2. bölgede yer almaktadır.

Tablo 3. Mudanya İlçesi 2. Bölge Kapsamındaki Mahalleler ve 2019 Yılı Nüfusları

Mahalleler	Nüfus (2019 Yılı)
Yeni	6.819
Güzelyalı Yalı	7.646
Güzelyalı Siteler	9.160
Güzelyalı Eğitim	11.287
Güzelyalı Burgaz	5.562
Altıntaş	461
2.BÖLGE TOPLAM	40.935

Tablo 4'te yer alan plan kapasitesine ilişkin tablolar incelendiğinde; Mudanya İlçesi doluluk oranının %49.8 olduğu (Tablo 2), planlama alanının dahil olduğu 2. Bölgenin doluluk oranının ise %65.09 olduğu (Tablo 4) görülmektedir. Mudanya İlçesi, nüfus yoğunluğu açısından Bursa İli'nin yüksek nüfuslu yerleşimlerinden olmadığından yapılaşmanın çok yoğun olmadığını söylemek mümkündür. Planlama alanının dahil olduğu 2. Bölgedeki yoğunluk oranına bakıldığında ise, plan kapasitesinin büyük bir kısmının doldurulduğu görülmektedir.

Tablo 4. Mudanya İlçesi, 2. Bölge Plan Kapasitesi

MESKUN KONUT ALANLARI

Yoğunluk	Alan (ha)	Dolu Alan (ha)	Boş Alan (ha)	Doluluk Oranı (%)	Boşluk Oranı (%)	Plan Kapasitesi Nüfus (kişi)	Dolu Alanların Nüfus Kapasitesi (kişi)	Boş Alanların Nüfus Kapasitesi (kişi)
50 kişi/ha	15.5	10.4	5.1	67.10%	32.90%	775	520	255
150 kişi/ha	0.3	0	0.3	0.00%	100.00%	45	0	45
200 kişi/ha	34.4	32.5	1.9	94.48%	5.52%	6880	6500	380
250 kişi/ha	3.4	2.7	0.7	79.41%	20.59%	850	675	175
350 kişi/ha	107.2	95.5	11.7	89.09%	10.91%	37520	33425	4095
500 kişi/ha	13.4	13	0.4	97.01%	2.99%	6700	6500	200

GELİŞME KONUT ALANI

50 kişi/ha	28.4	4	24.4	14.08%	85.92%	1420	200	1220
75 kişi/ha	0.8	0	0.8	0.00%	100.00%	60	0	60
100 kişi/ha	4.3	0	4.3	0.00%	100.00%	430	0	430
150 kişi/ha	54	22.6	31.4	41.85%	58.15%	8100	3390	4710
200 kişi/ha	19.4	12.5	6.9	64.43%	35.57%	3880	2500	1380
250 kişi/ha	2.7	1	1.7	37.04%	62.96%	675	250	425

KÖY YERLEŞİK ALANI

50 kişi/ha	36	14.1	21.9	39.17%	60.83%	1800	705	1095
------------	----	------	------	--------	--------	------	-----	------

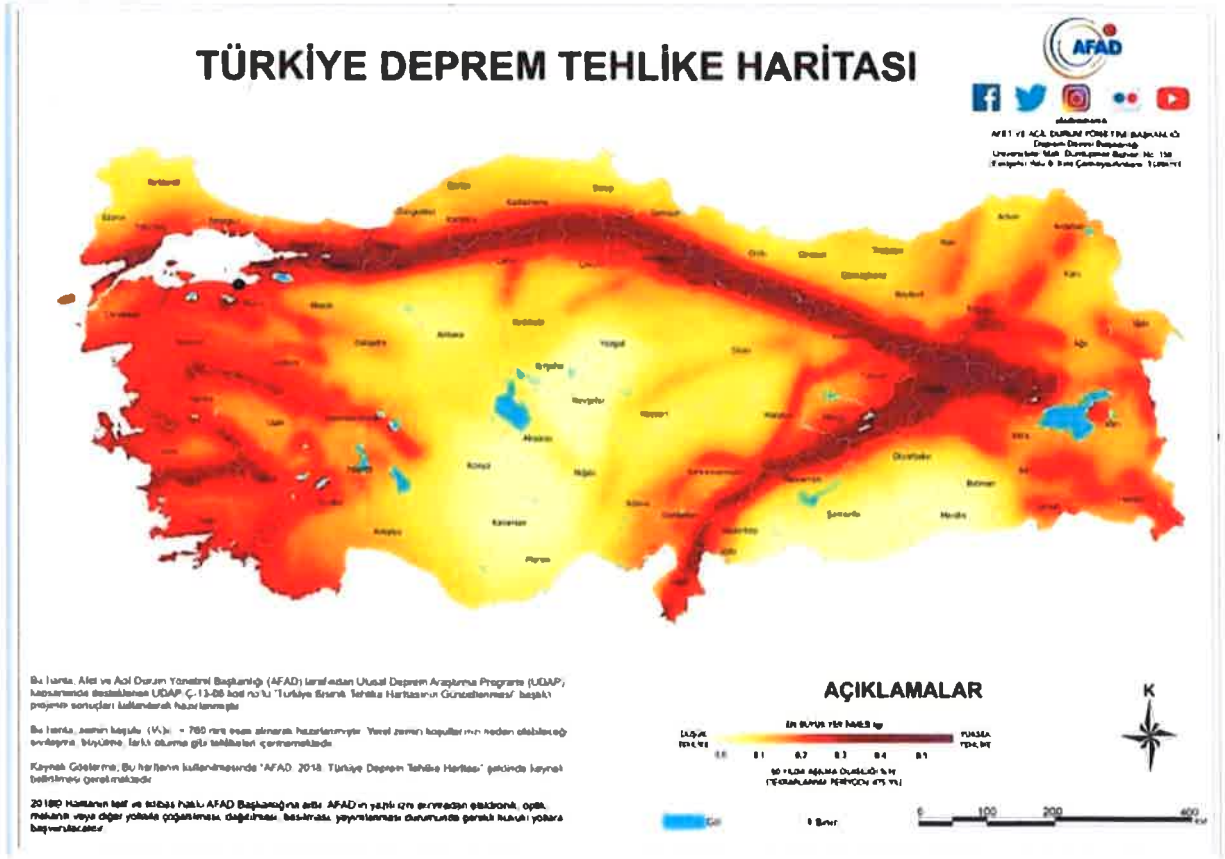
TİCARET-KONUT ALANI

250	kişi/ha	0.2	0	0.2	0.00%	100.00%	50	0
TOPLAM ALAN	320	208.3	111.7	65.09%	34.91%	69185	54665	14520

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI**2.4.1. Depremsellik**

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, planlama alanının söz konusu harita üzerine şematik olarak işaretlendiği görsel aşağıda yer almaktadır.

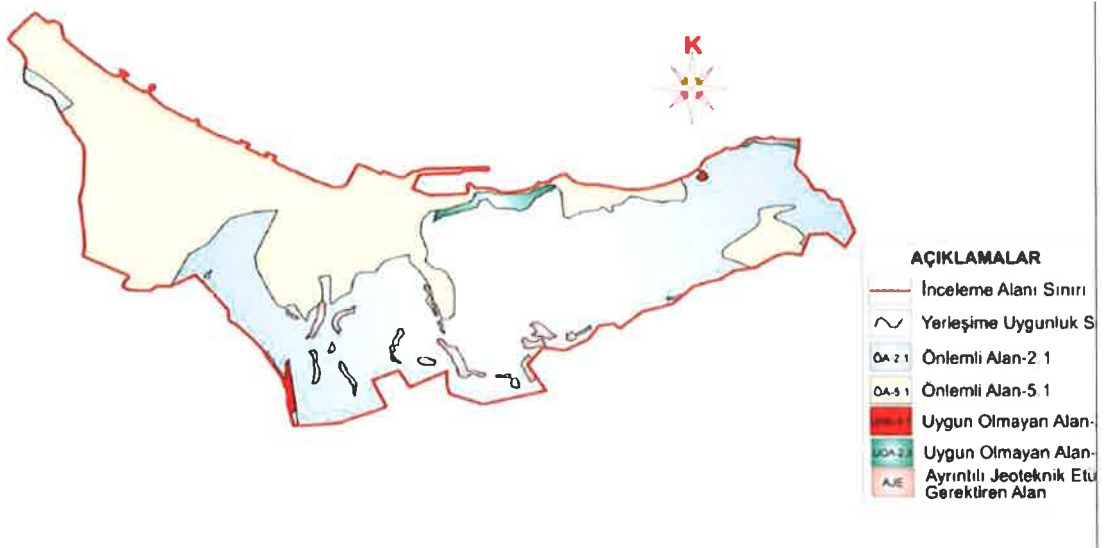
Harita 1. Türkiye Deprem Tehlike Haritası



2.4.2. Jeolojik Yapı

Onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç bölümü incelendiğinde plan değişikliğine konu alan; Yerleşime Önemli Alan- 2.1 (Y.Ö.A. 2-1); Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar ve Yerleşime Önemli Alan- 5.1 (Y.Ö.A. 5-1); Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar" olarak tanımlanmaktadır.

Şekil 4. Jeolojik Durum



Önlemler Alanlar-2.1. (ÖA-2.1)

İnceleme alanında, Jeolojisini Pamukova Metamorfiklerine ait metakumtaşı-metakilttaşları, Sarısu Volkanitlerinin ve Mudanya Formasyonun oluşturduğu ve eğim değerinin genellikle %10-40 olduğu alanlar Önlemler Alanlar-2.1 (ÖA-2.1) olarak tanımlanmıştır. Bu alanlarda mevcut durum itibarıyla heyelan, kaya düşmesi gibi afet riskleri gözlenmemiştir. Ancak, üstteki malzeme kalınlığı (ayrışmış zon kalınlığının >3.00 m) ve alttaki kaya birimlerin mekanik özelliklerine bağlı olarak oluşturulabilecek derinliklerde ve zaman içinde yerel koşullardan dolayı stabilite problemleri ile karşılaşılacağı düşünülmektedir.

Bu alanlarda yapılaşma öncesi alınması gereken önlemler aşağıda verilmiştir.

- Bu alanlarda yapılacak derin kazılarda oluşacak yarmalar, uygun projelendirilmiş iksa önlemleri ile korunmalı, yüzey ve atık suları drenaj yöntemiyle yüzeyden uzaklaştırılmalıdır.
- Bu alanlarda gözlenen killerin şişme derecesi orta-yüksek olarak bulunmuştur. Bu alanda yer altı suyunun gözlenmesi, yüzey sularına bağlı olarak killerde meydana gelmesi muhtemel şişme – büzülme olayı sonucu eğimin yüksek olduğu alanlarda bir yüzey akması ve açıkta bırakılan temellerde göçme gibi risklere karşı önlemler alınmalıdır.
- Yapı temelleri alttaki sağlam birimlere oturtulmalıdır yapı yüklerinin taşıtılacağı birimlerin mühendislik parametreleri parsel/bina bazı zemin etütlerinde irdelenmelidir.
- Aynı zamanda zemin tanımlamaları ayrıntılı olarak yapılmalı, yer yer gözlenen yer altı ve sızıntı sularının uzaklaştırılması, mevcut ve kazı sonrası oluşacak şevler ile diğer zemin özelliklerinden kaynaklanabilecek problemlerin belirlenmesi, önlemlerin yapılaşma öncesi alınması gereklidir.
- Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan parsel/bina bazındaki zemin etüt çalışmalarında, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şev etkisi ile şev kenarına olan mesafesinin etkileri, ilave yükün şev stabilizesini bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesinin belirlenmesi, şevin Jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, Jeoteknik problemin niteliğine göre gerekli önlemlerden bir veya birkaçının alınması gerekir.
- Her türlü temel ve yol kazısı sonucu oluşacak şevler için istinat duvarı, zemin ıslahı, vb. önlemler alınmalıdır.
- Temellerin aynı birimler üzerine oturtturulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Yapı temelleri üstteki ayrışmış zon hafredilerek alttaki sağlam zemine oturtturulmalıdır. Ayrıca yapılaşma öncesi alanda dolgu bulunması durumunda dolgu malzeme harf edilmelidir.

- Bu alanlar içerisinde gözlenen tüm dereler için planlama öncesi DSİ görüşü alınmalı ve o doğrultuda ıslah çalışmaları yapılmalıdır.
- Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarları ve iksa sistemleri ile desteklenmelidir.
- Bu alanda alınacak tüm önlemler uzman mühendislerinin görüşü doğrultusunda ve Belediyesinin kontrolünde yapılması gerekmektedir.
- Bu alanlarda yapılacak tüm bina bazı zemin etüt rapor içeriğinde etki derinliği boyunca zeminin oturma, şişme, taşıma gücü, büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenmeli, bunların yanı sıra temel derinliği derinliği ve temel tipi belirlenmelidir.

Önemli Alanlar-5.1. (ÖA-5.1)

İnceleme alanında jeolojisini, alüvyon birimin oluşturduğu alanlar ile alüvyon birimleri çevreleyen eğimin $<10\%$ olduğu litolojinin Mudanya Formasyonu ve Pamukova Metamorfiklerinden oluştuğu düz alanlarda şişme problemi “orta-yüksek derecede” beklenmekle beraber oturma ve taşıma gücü problemi beklenmemektedir. Ancak alüvyon birimin yanal ve düşey yönde değişmesi beklenmekle beraber düşük sıvılaşma riski beklenmektedir. Ayrıca bu alanlarda açılan kuyularda 2.50-6.0 m derinliğinde yer altı su seviyesi gözlenmektedir. Dolayısıyla inceleme alanında tanımlanan bu alanlar Önemli Alan 5.1 olarak değerlendirilmiş olup yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-5.1. simgesiyle gösterilmiştir.

- Bu alanlarda gözlenen killerin şişme derecesi orta-yüksek olarak bulunmuştur. Bu alanda yer altı suyunun gözlenmesi, yüzey sularına bağlı olarak killerde meydana gelmesi muhtemel şişme – büzülme olayı sonucu açıkta bırakılan temellerde göçme ve temellerde kabarma türü risklere karşı önlemler alınmalıdır.
- Yapılaşmalarda çok iyi bir çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey, yer altı ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır. Ayrıca foseptik uygulamasına izin verilmemelidir.
- Bu alanlarda yapılan sıvılaşma analizlerine göre sıvılaşma derecesi çok düşük olarak bulunmuştur. Ancak bu durum temel ve zemin etütlerinde detaylı olarak irdelenmelidir.
- Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarları ve iksa sistemleri ile desteklenmelidir.

- Tüm birimler içerisinde yanal ve düşey yönde heterojen bir yapı gösterebileceğinden yapı temellerinin aynı karakterdeki jeolojik seviye içinde kalması sağlanmalı; yapı zemin etkileşimine uygun olarak tasarım geliştirilerek farklı oturma vb. riskleri yok edecek, yapıdaki olası oturmaları uniform olacak şekilde düzenleyecek temel sistemi belirlenmelidir. Özellikle temeller, dolgu birime kesinlikle taşıttırılmamalıdır.
- Mevsimsel koşullara bağlı olarak yer altı suyu statik seviyesinde değişimler olabileceğinden derin kazı koşullarında yer altı suyunun temel kanısı ve yapı temellerin etkisi irdelenerek gerekli drenaj ve izolasyon önlemleri alınmalıdır.
- Temel taşıyıcı zemin olarak yapılardan gelecek yükleri güvenle taşıyacak jeolojik seviyeler tercih edilmelidir.
- Ayrıca, inceleme alanında doğal drenaj korunmalı planlama öncesi, bu alan içinde akış gösteren dereler ile ilgili DSİ görüşü mutlaka alınmalıdır.
- Bu alanlarda yapılacak tüm bina bazı zemin etüt rapor içeriğinde etki derinliği boyunca zeminin oturma, şişme, taşıma gücü, büyütme, periyot ve diğer Jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenmeli, bunların yanı sıra temel derinliği ve temel tipi belirlenmelidir.

Uygun Olmayan Alanlar-2.1 (UOA-2.1)

İnceleme alanında 2002 yılında Bülen Kiper Mühendislik Ltd. Şti tarafından hazırlanmış olan çalışmada sınırları belirlenmiş yüksek eğimli alanlarda stabilite sorunu yaşanabilecek heyelanlı alanlar bulunmaktadır. Yapılan bu çalışmada 2002 yılında heyelanlı alan sınırları” aynen korunmuş ve hazırlanmış olan bu raporda UOA-2.1 simgesiyle gösterilmiştir.

Uygun Olmayan Alanlar-2.3 (UOA-2.3)

2011 yılında ve ELC Grup Ltd. Şti. tarafından çalışılmış olan “Güzelyalı Revizyon İmar Planına Esas Jeoloji-Jeoteknik Etüt Çalışmasında da eğimin yüksek (%40-50) olduğu alanlar kaya düşmesi ve stabilite açısından riskli görülmüştür. Ayrıca yapılan incelemelerde de jeolojinin metamorfik birimlerden oluştuğu ve eğim değerinin çok yüksek olduğu alanlarda birimin bol kırık ve çatlaklı olması nedeniyle blokların, alt kotlarında yapılacak kazı çalışmalarında düşme/dökülme riski gözlenmiş olup bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Uygun Olmayan Alanlar-2.3 olarak tanımlanmıştır. Ekli haritalarda “UOA-2.3” simgesiyle gösterilmiştir. Ayrıca 2011 yıllarında hazırlanmış olan raporda da “kaya düşmesi ve stabilite açısından riskli görülmüş” olan alan sınırları aynen korunmuş ve bu alanlarda UOA-2.3 simgesiyle gösterilmiştir.

Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar (AJE)

İnceleme alanı dahilinde kalan ve 2002 yılında Bülen Kiper Mühendislik Ltd. Şti. tarafından hazırlanmış ve 04.09.2002 tarihinde mülga AİGM'lüğünce onaylanmış raporda Ne simgesi ile gösterilen Neojen yaşlı çökeller, Gre simgesiyle gösterilen volkanikler ve Tre simgesiyle gösterilen Metamorfik birimlerden oluşan >%40 eğimli olan alanlar AJE olarak ayırtlanmıştır. Yapılan bu çalışmada, Pamukova Metamorfikleri, Sarısu Volkanikleri ve Mudanya Formasyonun gözlemlendiği alanlarda kalan ve AJE olarak ayırtlanan alanlarda yeterli çalışma yapılamadığından dolayı sınırları aynen korunmuş ve bu alanlar yerleşime uygunluk haritalarında Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar olarak ayarlanmıştır.

2.4.3. Morfolojik Yapı

Doğuda Gemlik-Mudanya ilçe sınırından başlayan Mudanya Bölgesi, batı kıyılarında, Kocaçay Deltası'nda Mudanya-Karacabey ilçe sınırında sona ermektedir. Mudanya Bölgesi, topografik olarak Güzelyalı-Mudanya arasında alüvyon tabanlı yükseltisi az düzlük alanlar ile Kumyaka-Eşkel arasında yaklaşık 15-20 km kıyı hattı boyunca falezlerin bulunduğu dik kıyılardan ve Eşkel-Mesudiye arasında da geniş kumsal ve düzlük alanlardan oluşmaktadır.

Çalışma alanının batı kısmı düz alanlar ve sırtlardan oluşurken, orta ve doğu kısmı engebeli alan olduğu için vadiler, sırtlar ve tepelerden oluşmaktadır.

Şekil 5. Morfolojik Durum



Handwritten signature in blue ink.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Mudanya ilçesinde yer alan planlama alanında, Yalı ve siteler mahallelerinin olduğu bölge düşük eğimli alanda kalmakta, Eğitim, Burgaz ve Altıntaş mahallelerinin olduğu bölge orta eğimli bölge kalmaktadır. Planlanan alanın doğu bölgesinde sahil şeridinden uzaklaştıkça eğim artmaktadır.

Şekil 6. Eğim Durumu



Planlanan alanın batı ve orta bölgesinde bulunan kara yolları düşük eğimde kalırken, doğu bölgesinde kalan yolların bölge bölge eğim artışları gözlemlenmektedir.

Şekil 7. Yol Eğimi Analizi

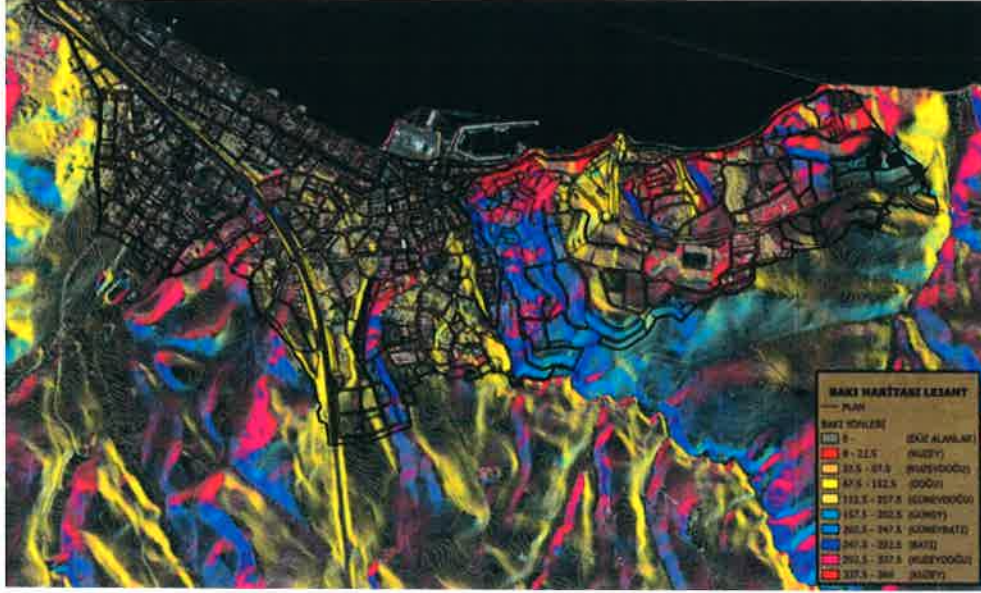


Handwritten signature

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlanan alanın bakı yön analizine göre engebe oranı yüksek olan Eğitim ve Burgaz mahalleleri ağırlıklı olarak kuzey, kuzey batı, kuzey doğu, batı ve doğu bakı yönleri bulunmaktadır.

Şekil 8. Bakı-Yön Analizi



Handwritten signature

Planlama sınırında yer alan binaların %96'ı betonarme cinsi binalar bulunmaktadır. Betonarme dışında %3'lük oranda bulunan kargir cinsi binalar Burgaz mahallesinde sahile yakın bölgelerde bulunmaktadır.

Şekil 11. Yapı Cinsleri



Planlama alanı sınırlarında yapıların yaşları genellikle düşük olanların niteliği iyi olmasına karşılık yaşları yükseldikçe bakımsızlıktan kaynaklı kötü durum nitelikli binalar bulunmaktadır. Yapılan yapı durum analizine göre sahil çeperi üzerinde bulunan yapıların orta derece nitelikte olmakta, Eğitim ve Altıntaş mahallelerinin sahile yakın kısımlarında kötü durum niteliğinde yapılar, bu bölgelerin dışında kalan yapıların tamamı iyi durum niteliğinde bulunmaktadır.

Şekil 12. Yapı Durumları



Planlama alanında kalan binaların kat sayıları analizine göre; %62 oranında 4-6 katlı binalar, %34 oranında 1-3 katlı binalar ve %4 oranında 7 kat ve üzeri binalar bulunmaktadır.

Handwritten signature

Şekil 13. Kat Adetleri



Planlama alanındaki 2842 yapıdan 2087 adet ruhsatlı, 755 adet ruhsatsız yapı bulunmaktadır.

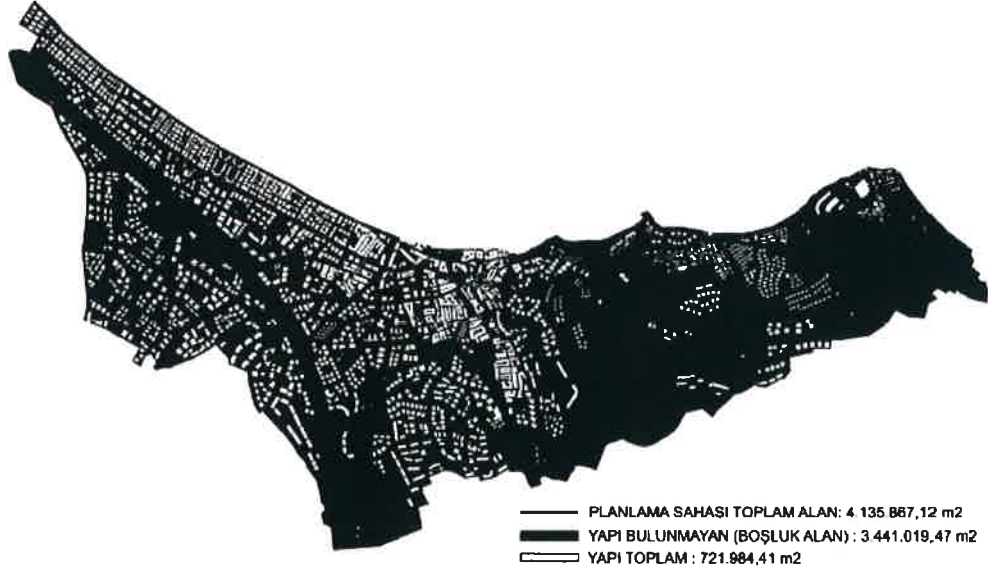
Şekil 14. Ruhsat Durumları



Or

Planlama alanı sınırları içinde yer alan 5 mahalleleri üzerinde yapılan doluluk boşluk analizine göre, plan sınırları içerisinde kalan alanın %83'ü yapı bulunmayan alanlar, %17'lik alanda yapı bulunmaktadır.

Şekil 15. Doluluk Boşluk Durumu



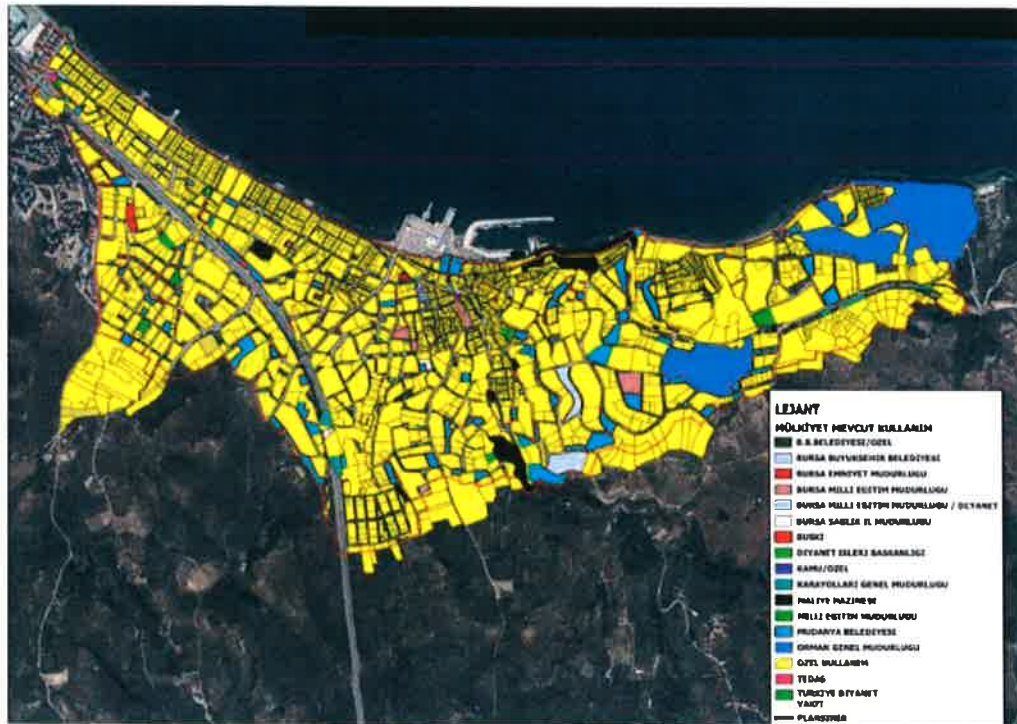
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı sınırları içinde yer alan 5 mahallenin yerleşim alanlarının büyük çoğunluğu özel mülkiyet durumunda bulunmaktadır. Özel mülkiyet alanların tamamına yakını özel kullanım işlevinde kullanılmaktadır. Geri kalan alanları çoğunluğu donatı alanları bulunmaktadır.

Şekil 16. Mülkiyet Durumu



Or



2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

Plan değişikliğine konu Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı (Yalı, Burgaz, Eğitim, Siteler) Mahallesi ve Altıntaş Mahallesi'nin bir kısmını kapsayan alan; Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Yerleşim Alanları başlığı altında "Mevcut Kentsel Yerleşimler" kapsamında kalmaktadır.

Şekil 18. Onaylı Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

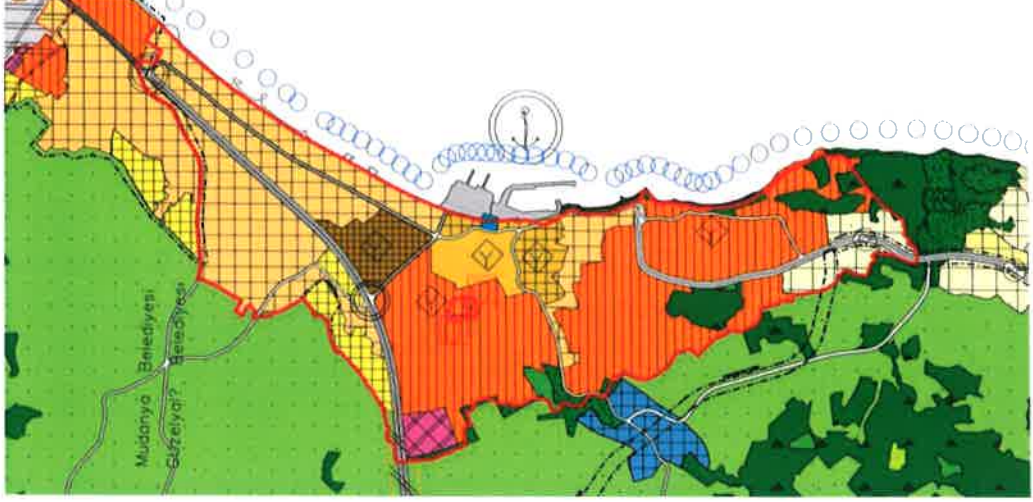


an

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan 1/25000 Ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında; “Orta ve Seyrek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanları”, “Seyrek ve Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut Alanları”, “Küçük Sanayi Siteleri”, “Turizm ve İkinci Konut Alanları”, “Kentsel Sosyal Donatı Alanı”, “Orman Alanları” ve “Park Alanları” olarak planlıdır.

Şekil 19. Onaylı 1/25000 Ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı



2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlamaya konu alanda, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 23.07.2015 tarihli ve 1454 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı değişikliği, Bursa 2. İdare Mahkemesinin 2018/736 E. 2019/146 K. Sayılı ve 08.02.2019 tarihli kararı ile iptal edilmiştir.

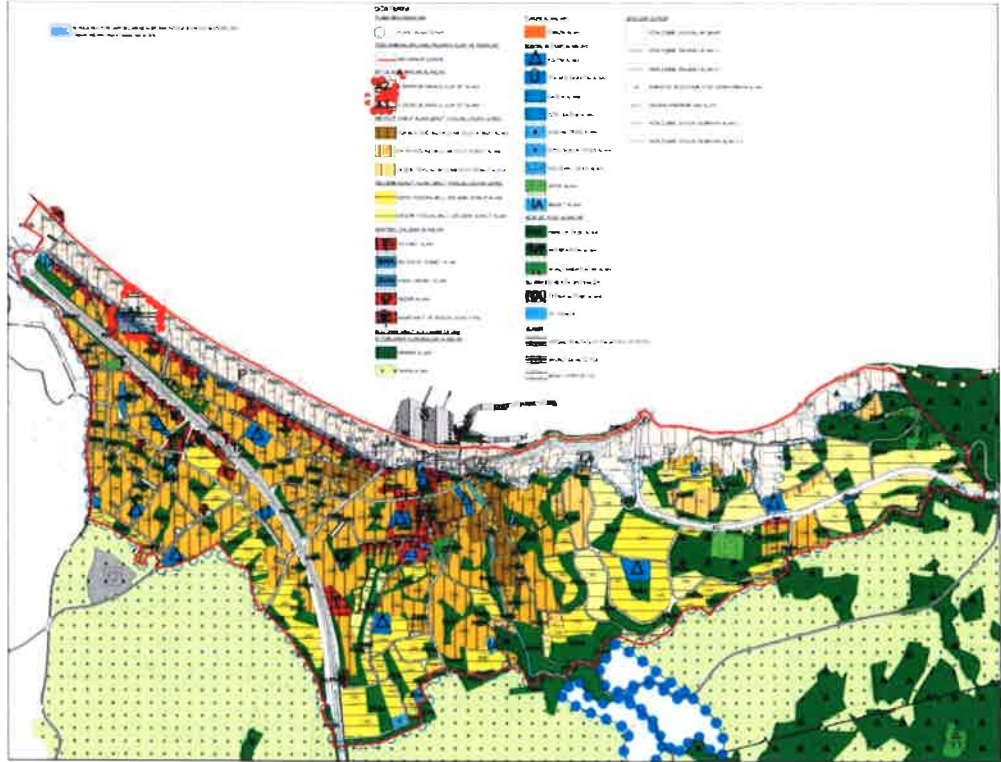
Şekil 20. İptal Edilen 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı



(Handwritten signature)

Bursa 2.İdare Mahkemesinin 2018/736 E. 2019/146 K. Sayılı ve 08.02.2019 tarihli iptal kararı “davaya konu Burgaz Mahallesi 2078 ada 1 parsel sayılı taşınmazın dahil olduğu ‘... Kıyı Kanunu’na göre ilk 50 metrede kalması nedeniyle alanın Yeşil Alan olması gerekirken Turizm Tesis Alanı olarak planlanmasının Kıyı Kanunu’na aykırı olması’ gerekçesini içerdiğinden; mahkemenin iptal gerekçesinde belirtilen sahil şeridinde yapılması gereken teknik çalışmanın devam ettiği ve 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planındaki diğer alanlar için Mahkeme Kararında herhangi bir gerekçe olmadığından, iptal gerekçeleri doğrultusunda; kıyı kenar çizgisinden itibaren Kıyı Kanunu’na göre ilk 100 m sahil şeridi olarak bırakılıp plan onama sınırının hem bu sahil şeridi hem de söz konusu alandaki Uygulama İmar Planı dahilindeki yol güzergahları baz alınarak oluşturulup, iptal öncesi yürürlükte olan 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı ve plan notlarının aynen uygun olduğu Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 12.08.2020 tarih 1144 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Plan Değişikliği onaylanmıştır.

Şekil 21. Onaylı 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı (12.08.2020 tarih 1144 sayılı kararı ile plan değişikliği olarak onaylanmış)



Handwritten signature in blue ink.

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa 2.İdare Mahkemesinin 2018/736 E. 2019/146 K. Sayılı ve 08.02.2019 tarihli iptal kararı “davaya konu Burgaz Mahallesi 2078 ada 1 parsel sayılı taşınmazın dahil olduğu ‘... Kıyı Kanunu’na göre ilk 50 metrede kalması nedeniyle alanın Yeşil Alan olması gerekirken Turizm Tesis Alanı olarak planlanmasının Kıyı Kanunu’na aykırı olması’ gerekçesini içerdiğinden; mahkemenin iptal gerekçesinde belirtilen sahil şeridinde yapılması gereken teknik çalışmanın devam ettiği ve 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planındaki diğer alanlar için Mahkeme Kararında herhangi bir gerekçe olmadığından, iptal gerekçeleri doğrultusunda; kıyı kenar çizgisinden itibaren Kıyı Kanunu’na göre ilk 100 m sahil şeridi olarak bırakılıp plan onama sınırının hem bu sahil şeridi hem de söz konusu alandaki Uygulama İmar Planı dahilindeki yol güzergahları baz alınarak oluşturulup, iptal öncesi yürürlükte olan 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı ve plan notlarının aynen uygun olduğu Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 12.08.2020 tarih 1144 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Plan Değişikliği onaylanmıştır. Hem iptal kararında bahsedilen sahil şeridi çalışmalarına ilişkin kısmi yapılaşma tespiti, hem de 1/1000 ölçekli Güzelyalı Revizyon Uygulama İmar Planının çalışmaları tamamlandığından, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre öncelikle Üst ölçekli plan yapımı zorunluluğundan hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile birlikte uyumsuzlukların giderilmesi amacı ile 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN KAVRAMSAL ÇALIŞMALAR

Mudanya Belediyesinin stratejik amaç ve hedeflerinin üst ölçekli planlama kararları doğrultusunda geliştirildiği görülmektedir. 2006 yılından beri Türkiye Sağlıklı Kentler Birliğine üye olan Mudanya Belediyesi bugüne kadar Sağlıklı Kent olma yolunda önemli çalışmalar yapmış ve ödüller almıştır. Bu noktada özellikle Sağlıklı Kent Mudanya amacını gerçekleştirmek için Güzelyalı gerek konumu ve şehirlerarası ulaşım bağlantıları, gerekse doğal güzellikleri ve yeni gelişen konut alanlarıyla öncü bir rol üstlenebilir. Bu çerçevede Mudanya Turizm Master Planında yer alan ulaşım, altyapı, kamu yararı hizmetleri, rekreasyon ve peyzaj tasarımı yatırımlarıyla Güzelyalı’nın sağlıklı yaşamın ve sağlık turizmin öncüsü olması sağlanabilir.

3.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı Değişikliği; alt ölçekli 1/1000 Güzelyalı Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında hazırlanan; iptal edilen planın iptal kararları irdelenerek, kısmi yapılaşma tespiti sonuçları, yenileme gören kadastro, jeolojik-jeoteknik etüt raporu ve ayrıntılı jeolojik etüt gerektiren alanlar raporu, güncel mevcut durum analiz araştırma raporları, sosyal ekonomik durum çalışmaları, ilgili Kurum Görüşleri, talepleri ve yerel araştırma sonuçları, mevcut imar planında tespit edilen sorunlar dikkate alınarak planlama döneminde yerleşim alanında belirlenen ihtiyaçlar ve gelişme eğilimleri doğrultusunda hazırlanmıştır.

Tablo 5. Alan Kullanımı

ALAN KULLANIMI	ALAN (m ²)
KONUT ALANLARI	
Mevcut Konut Alanı 75k/ha	211090.95
Mevcut Konut Alanı 100k/ha	6081.15
Mevcut Konut Alanı 150k/ha	29848.79
Mevcut Konut Alanı 200k/ha	105708.93
Mevcut Konut Alanı 250k/ha	21720.59
Mevcut Konut Alanı 300k/ha	109655.87
Mevcut Konut Alanı 350k/ha	676792.32
Mevcut Konut Alanı 400k/ha	27577.23
Mevcut Konut Alanı 500k/ha	83341
Gelişme Konut Alanı 75k/ha	147639.12
Gelişme Konut Alanı 100k/ha	126994.52
Gelişme Konut Alanı 150k/ha	149021.19
Gelişme Konut Alanı 300k/ha	61270.4
Gelişme Konut Alanı 350k/ha	169166.25
TİCARET KONUT ALANI	
Ticaret Konut Alanı 75k/ha	11234.17
Ticaret Konut Alanı 200k/ha	65956.85
Ticaret Konut Alanı 300k/ha	10909.49
Ticaret Konut Alanı 350k/ha	82012.86
Ticaret Konut Alanı 400k/ha	123188.56
Ticaret Konut Alanı 500k/ha	4648.81
TURİZM ALANI	9904.92
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	8778.37
TİCARET ALANI	89737.66
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	7725.28
BELEDİYE HİZMET ALANI	30586.09
KAMU HİZMET ALANI	4064.84
PARK VE YEŞİL ALAN	594323.85
REKREASYON ALANLARI	16676.63
ORMAN ALANI	159371.5
AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR	23260.17
MEZARLIK	17839.24
EĞİTİM TESİSİ	60795.41
SPOR ALANI	20727.66
ÖZEL SOSYAL ALTYAPI ALANI	2360.62
ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI	1327.29
SOSYAL TESİS ALANI	512.62
İBADET ALANI	16776.16
GENEL OTOYOL	36948.57
SU YÜZEYİ	12684.73
YOL	797617.19
TOPLAM ALAN	4135877.85

Şekil 23. 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı Değişikliği



On

PLAN NOTLARI

A) GENEL HÜKÜMLER,

1. BU PLAN VE PLANIN UYGULAMA HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN KANUN, TÜZÜK, TEBLİĞ, YÖNETMELİK VE STANDARTLARLA İLE;

➤ BURSA 2020 YILI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ

➤ ÇEVRE DÜZENİ PLANI KAPSAMINDA YAPILAN 1/25000 ÖLÇEKLİ MUDANYA PLANLAMA BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA VE PLAN HÜKÜMLERİ'NE AYKIRI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILAMAZ.

2.1. ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI OLMAYAN VE BU PLANLA ARAZİ KULLANIM KARARI GETİRİLEN ALANLARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA PLANLARI İLGİLİ İDARECE ONANMADAN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.

2.2. ONAYLI İMAR PLANI OLUPTA ARAZİ KULLANIMI, ULAŞIM, SOSYAL VE TEKNİK DONATILAR BU PLAN KARARI İLE DEĞİŞTİRİLEN BÖLGELERDE UYGULAMA İMAR PLANLARI YENİDEN DÜZENLENECEKTİR.

2.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN VE İMAR PARSELLERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ. İNŞAAT EMSALİ İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN VERİLİR.

2.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPIMI İÇİN BELİRLENEN ETAP ALANLARINDA; UYGULAMADA ESNEKLİK VE ÇEŞİTLİLİK SAĞLANABİLMESİ AMACIYLA, UYGULAMA İMAR PLANINDA OLUŞACAK İMAR ADALARINDA FARKLI İNŞAAT ALANI KATSAYILARI (EMSAL), ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK FARKLI KAT ADETLERİ, FARKLI YAPI NİZAMI ÖNERİLEBİLİR. ANCAK HER KOŞULDA; 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA İLGİLİ ETAP ALANININ NÜFUS YOĞUNLUĞUNUN AŞILMAMASI KOŞULU ESASTIR

2.5. ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR HAZIRLANIRKEN BU PLANLARDAKİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ KONUM VE BÜYÜKLÜKLERİNE MÜMKÜN OLDUĞUNCA UYULACAKTIR. ANCAK NÜFUSUN GEREKTİRDİĞİ, DONATI BÜYÜKLÜĞÜ'NÜN SAĞLANMASI ALANIN JEOLÖJİK, TOPOĞRAFİK, MÜLKİYET, İMAR UYGULAMASI, BİTKİ ÖRTÜSÜ, ULAŞIM OLANAKLARI, İŞLEVSELLİK V.B. GİBİ ÖZELLİKLERİNE GÖRE PLAN BÜTÜNLÜĞÜ BOZULMAYACAK ŞEKİLDE VE STANDARTLARA UYULMAK KOŞULU İLE KONUMUNDA, FORMUNDA DEĞİŞİKLİKLER YAPILABİLİR.

3.YAPILAN YAPI VE TESİSLER ÇEVRESİNDE GEREKSİNİMİ KARŞILAYACAK VE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN PİSSU KANALLARI AĞI (ŞEBEKESİ);

3.1. VARSA YAPI VE TESİSLERİ PİSSU KANALLARI BU AĞA BAĞLANIR.

3.2. YOKSA, "LAĞIM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK"TE BELİRTİLEN NİTELİK VE KOŞULLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE, GENEL YADA HER YAPI VE TESİS İÇİN BAĞIMSIZ PİSSU ÇUKURU YAPILIR.

3.3. PİSSU ÇUKURLARI İLE HER TÜRLÜ ATIKSU KESİNLİKLE DENİZ, BARAJ, GÖL VE NEHİRLERE BAĞLANAMAZ VE BOŞALTILAMAZ. BUNA AYKIRI İŞLEMLER İLGİLİ İDARECE DERHAL DURDURULUR, GEREKLİ ÖNLEMLER ALINIR.

3.4. KAMU EĞİTİM VE DİNLENME TESİSLERİNİN, TOPLU OLARAK GERÇEKLEŞTİRİLECEK KONUT 2. KONUT, TURİSTİK TESİS YERLEŞMELERİNİN PİSSULARI İÇİN ATIKSU ARITMA SİSTEMİ KURULACAK VE İŞLETİLECEKTİR. SÖZKONUSU ARITMA SİSTEMLERİ GERÇEKLEŞTİRİLMEDEN YAPI KULLANMA İZNİ VERİLEMEZ.

4. İÇME VE KULLANMA SUYU KAYNAKLARI; İÇME VE KULLANMA SUYU KAYNAĞI OLARAK BELİRLENMİŞ GÖL VE GÖLETLERİN KULLANIMI VE BUNLARIN ÇEVRESİNDEKİ YAPILAŞMALARLA

İLGİLİ OLARAK "SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ"NE UYULACAKTIR.YİNE İÇME VE KULLANMA SUYU KAYNAĞI OLAN BARAJ, GÖL VE GÖLETLERİN ÇEVRESİNDEN GEÇİRİLMİŞ KORUMA KUŞAKLARI VE BU KUŞAKLAR İÇİNDE TANIMLANACAK KULLANIMLARLA İLGİLİ OLARAK ADI GEÇEN YÖNETMELİK MADDELERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

5. SİT ALANLARINDA BURSA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU KARARI DOĞRULTUSUNDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILACAKTIR.

6. BURSA VE ÇEVRESİ 1.DERECE DEPREM BÖLGESİNDE KALMAKTA OLUP "AFET BÖLGESİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

6.1. BU ALANLARDA YÜRÜTÜLECEK ALT ÖLÇEKLİ (1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI) PLANLAMALARDA; PLANLAMA ALANININ AFETE UĞRAMA OLASILIĞI VE DOĞAL AFETİN BU ALANLARDA HALİHAZIR, DOĞAL YAPI, YATIRIM VE DEĞER DÜZEYLERİ ÜZERİNDEKİ YARATACAĞI ETKİLERİ ARAŞTIRILARAK ANILAN BÖLGENİN RİSK DEĞERLENDİRMESİ YAPILMASI ZORUNLUDUR. ADA DÜZENLEMELERİ VE YAPI TİPOLOJİSİ; SONDAJLI JEOLÖJİK ETÜTLER, AFET VE RİSK DEĞERLENDİRMELERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR. UYGULAMA İMAR PLANLARINDA, PLANLAMA İÇİN GEREKLİ BİLGİ VE BELGELERE İLAVE OLARAK YÖREYE İLİŞKİN JEOLÖJİK VE SİSMİK DEĞERLENDİRMELERİN, DOĞAL YAPIYA İLİŞKİN ANALİZLERİN VE GEREKLİ DİĞER DOĞAL AFET (DEPREM, YANGIN, SEL, HEYELAN, VB.) VERİLERİN KULLANILMASI ZORUNLUDUR.

6.2. BU RAPORLARA GÖRE YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALANLARDA HİÇBİR ŞEKİLDE YAPILAŞMA ÖNERİLMEMEYECİKTİR. "AFET BÖLGESİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" KOŞULLARININ YERİNE GETİRİLMESİNDE İLÇE VEYA ALT KADEME BELEDİYELERİ, BÜYÜKŞEHİR YATIRIMLARINDA VE DİĞER ALANLARDA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SAĞLAMAKLA YÜKÜMLÜDÜRLER.

7. BU PLAN KAPSAMINDA ALAN KULLANIM KARARI DEĞİŞTİRİLMİŞ OLSADA, İMAR MEVZUATINA UYGUN RUHSATLI YAPILAR FAALİYET VE KONUMUNUN GEREKTİRDİĞİ ÖNLEMLERİ ALMAK KOŞULU İLE EKONOMİK ÖMRÜ TAMAMLANINCAYA KADAR FAALİYETİNE DEVAM EDECEKTİR.

8. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PAFTASINDA ÇİZİLEN ÇEŞİTLİ ARAZİ KULLANIM VE YERLEŞME ALANLARINA AİT SINIRLAR ŞEMATİK VE ARAZİ PARÇALARININ GENEL KULLANIŞ BİÇİMLERİNİ, BAŞLICA BÖLGE TİPLERİNİ, BÖLGELERİN GELECEKTEKİ NÜFUS YOĞUNLUKLARINI GÖSTERMEKTEDİR. BU SINIRLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA VE BU PLANDA PROJEKSİYON NÜFUSLARINA GÖRE BELİRLENEN ALANSAL BÜYÜKLÜĞÜ AŞMAYACAK ŞEKİLDE DOĞAL, YAPAY VE YASAL EŞİKLER ÇERÇEVESİNDE KESİNLEŞİR. BU PLANDA BELİRTİLEN FONKSİYON ALANLARI VE SOSYAL DONATI ALANLARININ KONUM VE BÜYÜKLÜKLERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEĞİNDEN DEĞİŞİKLİK GÖSTEREBİLİR.

BELİRLENEN FONKSİYONLARIN YERLERİ KESİN OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENEREK UYGULAMA BUNA GÖRE YAPILACAKTIR. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA BELİRLENEN FONKSİYON 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANDA MUTLAKA BULUNDUĞU ALANDA OLMAK ZORUNDA DEĞİLDİR. NAZIM İMAR PLANLARI, ÇALIŞMA ALANININ GENEL KULLANIŞ BİÇİMLERİNİ, BAŞLICA BÖLGE TİPLERİNİ, BÖLGELERİN GELECEKTEKİ NÜFUS YOĞUNLUKLARINI, GEREKTİĞİNDE YAPI YOĞUNLUĞUNU, ÇEŞİTLİ YERLEŞME ALANLARININ GELİŞME YÖN VE BÜYÜKLÜKLERİ İLE İLKELERİNİ, ULAŞIM SİSTEMLERİNİ VE PROBLEMLERİNİN ÇÖZÜMÜ GİBİ HUSUSLARI GÖSTERİR.

15.07.2010/625 sayılı BBMK

9. TURİZM TESİS ALANLARINDA VE TURİZM TESİS AMAÇLI KULLANIM ALANLARINDA (TİCARET ALANLARI, MERKEZİ İŞ ALANLARI, VB) , TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMASI ŞARTI İLE İMAR PARSELİNİN 0.50'SİNE KADAR EMSAL ARTIŞI YAPILABİLİR.

03.12.2013/1299 sayılı BBMK

10. 3621 SAYILI KIYI KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

11. KIYI BÖLGESİNDE KENTSEL YENİLEME ALANI OLUŞTURULACAKTIR. KENTSEL YENİLEME ALANINDA YAPILACAK DETAYLI ÇALIŞMALARDA, ANALİZLERDE KENTSEL YENİLEME ALAN SINIRI DEĞİŞEBİLİR.

B) ARAZİ KULLANIMI KARARLARI

1.KONUT ALANLARI;

1.1. YAPILAŞMASINI BÜYÜK ORANDA TAMAMLAMIŞ MESKUN ALANLARDA BU PLANDA UYGULAMA İMAR PLANINDAKİ YOĞUNLUKTAN FAZLA YOĞUNLUK ÖNERİLMİŞ OLSA BİLE 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANLARIN NÜFUS YOĞUNLUĞUNU ARTIRAN PLAN REVİZYONLARI YAPILAMAZ. YOĞUNLUĞUN ARTTIRILMASI ANCAK ALANDAKİ SOSYAL DONATILARIN ARTIRILMASINI VE/YA KENTSEL DÖNÜŞÜMÜ İÇEREN İMAR PLANLARI KAPSAMINDA YAPILABİLİR.

1.2. NAZIM PLAN SINIRI İÇİNDEKİ KONUT ALANLARINDA; 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA KULLANILACAK E=(EMSAL), TOPLAM İNŞAAT ALANINI İFADE ETMEKTEDİR. YOĞUNLUK HESABINDA DAİREDEKİ AİLE BÜYÜKLÜĞÜ 3.4 KİŞİ KABUL EDİLMİŞTİR. BRÜT YOĞUNLUKLA HESAPLANAN BAĞIMSIZ KONUT (DAİRE) SAYISI GEÇİLEMEZ.

1.3. BRÜT YOĞUNLUK BU PLANDA ÖNERİLEN KONUT YERLEŞİM ALANININ BİRİM HEKTARINDA YAŞAYACAK EN FAZLA NÜFUSU İFADE EDER. ALANIN HEKTAR BÜYÜKLÜĞÜNÜN, ÖNERİLEN NÜFUS YOĞUNLUĞU İLE ÇARPIMI İLE ELDE EDİLEN NÜFUS, O BÖLGEDE YAŞAYACAK NÜFUSU İFADE EDER. UYGULAMA İMAR PLANINDA ÖNERİLECEK YOĞUNLUK BU PLANDA ÖNERİLEN BRÜT YOĞUNLUĞU AŞAMAZ.

1.4. PLANLAMA ALANINDA DAHA UYGUN ÇÖZÜMLERİN ÜRETİLMESİ İÇİN ALT ÖLÇEK PLANLARDA AYNI PLAN VE UYGULAMA KAPSAMINA GİREN KOMŞU ALANLARIN ARASINDA YOĞUNLUK TRANSFERİ YAPILABİLİR. . ANCAK HER KOŞULDA; 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA İLGİLİ ETAP ALANININ NÜFUS YOĞUNLUĞUNUN AŞILMAMASI KOŞULU ESASTIR.

1.5. BÜYÜK PARSELLERDE VE TOPLU KONUT ŞEKLİNDE YAPILAN UYGULAMALARIN NÜFUS YOĞUNLUĞU ARTIRILMADAN ALT ÖLÇEK PLANLARDA ÖZENDİRİLMESİ SAĞLANACAKTIR.

2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.1. TİCARET KONUT ALANI

BU ALANLARDA %70 TİCARET, %30 KONUT KULLANILACAKTIR.

2.2. TİCARET ALANI

BU ALANLARDA HER TÜRLÜ TİCARİ YAPILAR, ÖZEL YA DA RESMİ SAĞLIK, EĞİTİM, SPOR, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, İBADET YERLERİ, İDARİ VE SOSYAL TESİSLER, YANICI VE PARLAYICI ETKİSİ OLMAYAN ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE ARZETMEYEN DEPOLAR İLE ÜST KATLARDA KONUT KULLANIMLARI YER ALABİLİR. ÜST KATLARDA KONUT ALANLARI YER ALABİLİR. BU ALANLARDA HİÇBİR ŞEKİLDE ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YA DA OLUMSUZLUK ARZEDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA, KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATLAR YER ALAMAZ.

2.3. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

2.3.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILMADAN UYGULAMAYA İZİN VERİLEMEZ.

2.3.2. KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE “KARAYOLU TRAFİK KANUNU” VE “KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK” VE BU KONUDAKİ YAPILANMAYA İLİŞKİN DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2.3.3. BELEDİYELERİN YAPIM VE BAKIM AĞINDAKİ YOLLARIN KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE İSE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN İLGİLİ BİRİMLERİNDEN “GEÇİŞ YOLU ÖN İZİN BELGESİ” ALINACAKTIR.

2.3.4. BU ALANLARDA EN FAZLA OLMAK ÜZERE;

- İNŞAAT ALANI KAT SAYISI, EMSAL (E) =0,50,
- YAPI YÜKSEKLİĞİ, HMAX= 6,50 METRE OLACAKTIR.

2.3.5. EMSAL VE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI DAHİLİNDE KALMAK ŞARTI İLE; BENZİN İSTASYONU, LPG İKMAL İSTASYONU, MOTEL, KAMPİNG, LOKANTA GİBİ TESİSLER İLE TEŞHİRE VE TİCARETE YÖNELİK MAĞAZALAR, RESMİ VE SOSYAL TESİSLER İLE SPOR TESİSLERİ YER ALABİLİR.

2.3.6. ANCAK ALANDA “LPG İKMAL İSTASYONU” İLE KALABALIK GRUPLARIN YARARLANMASINA YÖNELİK SOSYAL VE TİCARİ TESİSLER (DÜĞÜN SALONU, ÇOK AMAÇLI SALONLAR, BÜYÜK MARKETLER VB TESİSLER HER İKİSİ BİRDEN YER ALAMAZ.

2.3.7. BU PLANDA GÖSTERİLEN YOLLARDAN CEPHE ALAN PARSELLERDE YAPILACAK AKARYAKIT İSTASYONLARI VE LPG İKMAL İSTASYONLARI, TOPLULAŞTIRMA ALANI, TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALAN VE OVA ALANLARINDA; SADECE (AKARYAKIT POMPASI, İDARİ BİNA, KANTAR) FONKSİYONLARI İÇERMEK KAYDI İLE EN FAZLA;

- İNŞAAT ALANI KAT SAYISI, EMSAL(E) :0.05
- TOPLAM EN FAZLA İNŞAAT ALANI:250 M2
- EN AZ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M2 KOŞULLARINI SAĞLAYACAKTIR.
- YAPI YÜKSEKLİĞİ, HMAX= 4,50 METRE OLACAKTIR

2.4. BELEDİYE HİZMET ALANI

BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA BELEDİYENİN İHTİYACI OLAN SPOR TESİSİ, PAZAR ALANI, SOSYAL TESİS, REHABİLİTASYON MERKEZİ, KAPALI OTOYOL VB. TESİSLER YER ALABİLİR.

3. TURİZM VE GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI

3.1. TURİZM ALANLARI;

TURİZM KULLANIMI AĞIRLI OLARAK PLANLANMASI ÖNERİLEN ALANLARDIR. ALANDA TURİZM TÜRLERİ İLE KÜLTÜR, EĞİTİM, EĞLENCE, TİCARET, KONUT VE HER TÜRLÜ TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARINDAN BİR VEYA DAHA FAZLASINI KAPSAYAN, ALANLARDIR.

3.2. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI

BU ALANLARDA KONAKLAMA TESİSİ YAPILAMAZ. ALANDA TEMEL KAZISI GEREKTİRMEYEN, KALICI OLMAYAN, TAŞINABİLİR MALZEMELERDEN YAPILMIŞ VE GÜNÜBİRLİK KULLANIMA DÖNÜK LOKANTA, GAZİNO, ÇAY BAHÇESİ, EĞLENCE ALANLARI İLE ELSANATLARI VE YÖRESEL ÜRÜNLERİN SATILDIĞI TESİSLER YER ALABİLİR.

4. KENTSEL SOSYAL ALTYAPI (DONATI) ALANLARI;

4.1. BU ALANLAR KAPSAMINDA; SAĞLIK, EĞİTİM, SPOR, YURT, YAŞILAR BAKIM EVİ, REHABİLİTASYON MERKEZLERİ, VB GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE İBADET YERLERİ, İDARİ TESİSLER, TİCARET, PARK VE YEŞİL ALANLAR GİBİ KONUT VE ÇALIŞMA ALANLARININ İHTİYACI OLAN VE YASANIN ÖNGÖRDÜĞÜ KENTSEL, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI YER ALABİLİR.

4.2.YAPI YÜKSEKLİĞİ İŞE YAPININ ÖZELLİKLERİNE VE JEOLÖJİK ETÜTLERE BAĞLI OLARAK SERBESTTİR.

4.3. ÖZEL KENTSEL SOSYAL DONATI ALANLARI (Ö); MEVCUT MEVZUATLARI KAPSAMINDA KAMU KURUMLARININ İZNİ İLE AÇILAN ÖZEL MÜLKİYETE VE İŞLETMEYE KONU EĞİTİM, SAĞLIK, SPOR, REHABİLİTASYON, BAKIM EVLERİ, YURT VE KÜLTÜREL TESİSLERİN ÖNERİLDİĞİ ALANLARDIR.

5. KORUMA ALANLARI

5.1. SİT KORUMA ALANLARI

BU ALANLARDA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU 'NUN İLKE KARARLARINA VE ÇEVRE DÜZENİ PLANI KARARLARINA AYKIRI OLMAMAK KAYDIYLA BURSA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU KARARLARINA UYULACAKTIR.

SİT ALANLARINDA İLKE KARARLARI DİKKATE ALINARAK PLAN KARARLARI GETİRİLMİŞ OLUP, BURSA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU KARARI ALINMADAN UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILAMAZ.

SİT KORUMA ALANLARINDA BURSA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNCA PLAN KARARLARININ UYGUN BULUNMASI HALİNDE UYGULAMAYA GEÇİLİR

6. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

6.1. KENTSEL YEŞİL ALANLAR

TOPLUMUN YARARLANMASI İÇİN AYRILAN KAPSAMINDA OYUN BAHÇESİ, ÇOCUK BAHÇESİ, DİNLENME, GEZİNTİ, PİKNIK, EĞLENCE, FUAR, BOTANİK VE HAYVANAT BAHÇELERİ İLE BÖLGESEL PARKLAR BU KAPSAMDADIR. BU ALANLARDA ÇEVRESİNDE İHTİYACI KARŞILAYACAK TESİSLER YOK İSE; BÜFELER, HAVUZLAR, PERGOLALAR, AÇIK ÇAYHANE VE GENEL HELADAN BAŞKA TESİSLER YER ALAMAZ.

6.2. REKREASYON ALANLARI

KENTİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, EĞLENCE, DİNLENME, PİKNIK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, GAZİNO, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OTO PARK GİBİ KULLANIMLAR İLE TENİS, YÜZME HAVUZU, MİNİGOLF, OTOKROS, GİBİ HER TÜRLÜ SPORTİF FAALİYETLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

6.3. ORMAN ALANLARI

6.3.1. BU ALANLAR 6831/3373 SAYILI "ORMAN KANUNU KAPSAMINDAKİ ALANLARDIR. ALANDA YER ALACAK İŞLEMLER ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞI'NIN İZNİYLE SÜRDÜRÜLÜR.

6.3.2. ORMAN ALANI OLARAK GÖSTERİLMİŞ ANCAK 6831 SAYILI ORMAN KANUNU KAPSAMINDA OLMAYAN ÖZEL MÜLKİYETE KONU ALANLARDA BURSA 2020 YILI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI'NIN 6.2.4. TARIM ALANLARI BAŞLIKLİ PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLUP, 6.2.4.1.21. TARIM VE HAYVANCILIĞI GELİŞTİRME (TARIMSAL AMAÇLI SANAYİ) ALANLARI HÜKÜMLERİ UYGULANMAZ.

B.M.K.16.02.2017/260

6.4. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

BU ALANLAR MEVCUT MEZARLIK ALANLARI, JEOLJİK SEBEPLER NEDENİYLE AĞAÇLANDIRILMASI ÖNERİLEN ALANLAR YA DA ÜRÜN DESENİ VE ALANIN KONUMU GEREĞİ MEYVELİK VB GİBİ KULLANILMASI ÖNGÖRÜLEN ALANLARDIR.

BU ALANLARDA, 6831 SAYILI ORMAN KANUNU KAPSAMINDA OLMAMASI KOŞULUYLA BURSA 2020 YILI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI'NIN 6.2.4. TARIM ALANLARI BAŞLIKLİ PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLUP, 6.2.4.1.21. TARIM VE HAYVANCILIĞI GELİŞTİRME (TARIMSAL AMAÇLI SANAYİ) ALANLARI HÜKÜMLERİ UYGULANMAZ.

B.M.K.16.02.2017/260

6.5. MEZARLIK ALANLARI;

HİFSİSSİHHA KANUNU VE MEZARLIKLAR NİZAMNAMESİ KAPSAMINDA GÖMÜ YAPILAN ALANLARDIR.

7. TEKNİK ALTYAPI

BORU HATLARI, ENERJİ NAKİL HATLARI, İÇME-KULLANMA SUYU, KANALİZASYON HATLARI, KANAL ALANLARI, HER TÜRLÜ İLETİŞİM HATLARI KARAYOLU ALANLARI AÇIK-KAPALI OTO PARK ALANLARI, ARITMA TESİSLERİ, ÇÖP BİRİKTİRME VE FOSEPTİK ALANLARI, GİBİ SAĞLIKLI, TOPLUM VE ÇEVRE OLUŞTURMAK AMACI İLE YAPILMASI GEREKEN TESİS VE ALANLARIN TÜMÜDÜR.

BU ALANLAR PLANDA GÖSTERİLDİĞİ ALANLARDA YER ALACAĞI GİBİ NÜFUSUN GEREKTİRDİĞİ SOSYAL VE TEKNİK DONATI ALANLARI ALT ÖLÇEK PLANLARDA DA ÖNERİLMEK ZORUNDADIR. PLANDA ÖNERİLEN ALANLAR AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

1. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Metropoliten Planlama Şube Müdürlüğü'nün 24.12.2019 tarih 216316 sayılı kurum görüşünde; ".... yazı ekinde belirlenen alan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 16.10.2007 tarih 217 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında "mevcut ve gelişme konut alanları, kırsal yerleşim alanları, donatı alanları (eğitim tesisi, sağlık alanı, kentsel sosyal donatı alanları, park alanları, rekreasyon alanı), turizm alanları, birinci, ikinci derece yolları kapsayan bölgede kalmaktadır. Plan örneği ve plan hükümleri yazımız ekinde yer almakta olup plan hükümlerine göre uygulama yapılması gerekmektedir. Alana ilişkin

1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planının bir kısmı Bursa 2. İdare Mahkemesinin 08.02.2019 tarih ve 2018/736 E. ve 2019/14 Sayılı kararı ile iptal edildiğinden yürürlükte değildir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 31. Maddesinde plan teklifinin idare onayına sunulma usulü tanımlanmıştır. Planlama alanına ilişkin (öneri) plan taslağının tarafımıza gönderilmesi halinde; planlamaya ilişkin kurum görüşü bildirilecektir” ifadesi yer almaktadır.

- 2. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Ruhsat ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün 18.12.2019 tarih 211830 sayılı kurum görüşünde; “... kararı ile iptal edildiği ve bahse konu plana ilişkin revizyon çalışmalarına başlanacağı belirtilmiştir. Bu çalışmalar kapsamında kullanılmak üzere belirtilen alana ait jeolojik, jeofizik etüt raporlarının tarafınıza iletilmesi istenmektedir. Söz konusu raporlar ekte verilen CD içerisinde tarafınıza sunulmuştur” ifadesi yer almaktadır.*
- 3. BOTAŞ Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Bursa Şube Müdürlüğü'nün 17.12.2019 tarih 43580 sayılı kurum görüşünde; “ ... konu ile ilgili olarak, 04.07.2014 tarih ve 29050 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “BOTAŞ Ham Petrol ve Doğalgaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği”nin 7. ve 8. Maddeleri doğrultusunda, doğalgaz iletim boru hatlarımız ve tesislerimize 200 metreden daha yakında yapılacak her türlü yapılaşmalar, imar planları ve altyapı geçişlerinden (yol geçişi, trafo hafriyat alanı, enerji nakil hattı, su/kanalizasyon hattı, telekomünikasyon hattı, sondaj çalışması vb.) önce Kuruluşumuzdan görüş alınarak, çalışmaların Yönetmeliğimizde belirtilen teknik emniyet ve yapı yaklaşım mesafelerine uygun olarak yürütülmesi gerekmektedir. Kuruluşumuz görüşü ve izni alınmadan sahada yapılan çalışmalar sırasında, doğalgaz iletim boru hattı ve tesislerimizde oluşan tüm zararlar (havaya atılan gazın bedeli, tüm bakım-onarım giderleri, gaz akışı durmasından dolayı oluşabilecek giderler vb.) ile çevreye verilecek can/mal kaybının tüm sorumluluğu kurumunuza/kuruluşunuza ait olacaktır. Bahse konu alanda kuruluşumuza ait yeraltı ve yerüstü tesisimiz bulunmamakta olup söz konusu imar planı revizyon çalışması talebiniz kuruluşumuzca uygun görülmektedir” ifadesi yer almaktadır.*
- 4. BURSAGAZ Bursa Şehiriçi Doğalgaz Dağıtım Ticaret ve Taahhüt A.Ş.’nin 19.12.2019 tarih 3127 sayılı kurum görüşünde; “... söz konusu alanda bulunan doğalgaz alt yapılarımızı gösteren CD eki sayısal ortamda tarafınıza sunulmuştur. Belirtilen alan ve çevresinde bulunan, doğalgaz hatlarımızın korunmasını, herhangi*

bir kazı çalışmasından önce kazı izni alınmasını ve üzerinde yeni yapılaşmaya müsaade edilmemesi hususlarını bilgilerinize arz ederiz” ifadesi yer almaktadır.

5. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı’nın 22.01.2020 tarih 3115 sayılı kurum görüşünde; “... çalışma alanları içerisinde mevcut veya projelendirilmiş altyapı (atıksu, içmesuyu ve kanalizasyon) tesislerin güzergahları varsa taşkın alanları sınırlarını içeren veriler Genel Müdürlüğümüzden talep edilmiştir. Söz konusu bölgedeki BUSKİ veri sisteminde kayıtlı mevcut ve planlanan altyapı hatları ekte sunulmakta olup yapılacak çalışmalarda dikkate alınmalıdır. Ayrıca, tarafınıza iletilen 29.11.2018 tarih 27139 sayılı yazı doğrultusunda, Güzelyalı Eğitim Mahallesi 1985 ada 1 parselden geçen Çakal Deresi Islah İmalatının acilen tamamlanabilmesi için Güzelyalı 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planındaki dere bandının ekteki plana uygun şekilde revize edilmesi gerekmektedir.” ifadesi yer almaktadır.
6. Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nün 07.01.2020 tarih 556 sayılı kurum görüşünde; “... sınırları belirtilen alan için kıyı kenar çizgisi sayısal verileri yazımız ekinde gönderilmiş olup planlama çalışmalarında 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği ile Kıyı Yapı ve Tesislerinde Planlama ve Uygulama Sürecine İlişkin Tebliğ Hükümlerine uyulması hususunda” ifadesi yer almaktadır.
7. Mudanya Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü’nün 25.12.2019 tarih 873635 sayılı kurum görüşünde; “İlçemiz 1/1000 ölçekli Güzelyalı Revizyon Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmalarında kullanılmak üzere ekte sunulan paftalarda sınırları gösterilen çalışma alanı içerisinde kurumumuzun herhangi bir tasarrufu bulunmamakla birlikte, Eğitim Mahallesi 2041 ada 2 parselde bulunan yere, Siteler Mahallesi Seyirtepe mevki ile Burgaz Mahallesi Kızıltoprak mevkiinde yapılacak olan çalışmalar kapsamında mahallerin fiziki durumu göz önünde bulundurularak, kurumumuza yöneltilen taleplerde dikkate alınarak yeterli sayıda ve ölçüde camii yapılmak üzere söz konusu bu yazı tarihi itibarıyla en az 4-5 dini tesis alanına ihtiyaç bulunduğu hususunu” ifadesi yer almaktadır.
8. Mudanya Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü’nün 22.05.2020 tarih 359928 sayılı kurum görüşünde; “İlçemiz Yeni Mahallede camii bulunmamakta olup, en yakın camii Güzelyalı Mahallesi Duran Camidir. Yeni Mahallede oturan vatandaşlarımız camiye gidip gelmekte zorluk çekmektedirler. Bu konu ile ilgili defaten vatandaşlarımız tarafından Müftülüğümüze camii talepleri olmuştur. Yerleşim yeri dikkate alınarak Yeni Mahallede Belediyemiz tarafından camii yeri tahsis edilebilmesi hususunu” ifadesi yer almaktadır.

9. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 17.01.2020 tarih 41570 sayılı kurum görüşünde; "... söz konusu plan sınırı ekli haritada işaretlenmiş olup herhangi bir projemiz kapsamında kalmamaktadır. Ancak alan sınırları içerisinde Çakal Dere, Güzelyalı Dere ve Çiftlik Dere geçmektedir. Bahse konu planlama alanını kapsayan DSI Genel Müdürlüğü'nün 10.07.2007 tarih ve 7478 sayılı yazısında verilmiş olup mahalinde yeniden yapılan değerlendirmede yazıda ifade edilen derelerle ilgili belirtilen problemlerin Çakal derede yapılan kısmi düzenleme dışında artarak devam ettiği görülmüştür. İmar planına yönelik talepleriniz üzerine oluşturulan 15.08.2012 tarih 385251 sayılı ve 12.02.2016 tarih ve 98021 sayılı yazılarımızdaki Kurum görüşlerimizde de belirttiğimiz üzere planlama alanı içerisinde yoğun yapılaşmaya maruz derelerin açık kanal olarak ilgili Belediyesince taşkın kontrolüne yönelik dere ıslah çalışmalarının güncel yağışlara göre hazırlanacak taşkın tekerrür debilerine göre yapılması uygun görülmektedir" ifadesi yer almaktadır.
10. Bursa Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 19.12.2019 tarih 25328202 sayılı kurum görüşünde; "... çalışma alanı içerisinde mevcut ilçeniz Eğitim Mahallesi, 2012 ada 6 parsel taşınmazda yatırımı devam eden söz konusu taşınmaza ilişkin evraklar yazımız ekinde gönderilmiştir. Söz konusu 1/1000 ölçekli Güzelyalı Revizyon Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmalarında mevcut eğitim alanlarının planlanması hususunda" ifadesi yer almaktadır.
11. Bursa Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 769 sayılı kurum görüşünde; "... sağlıkta dönüşüm programı kapsamında Aile Hekimi başına 4000 (dörtbin) kişi olarak başlatılan Aile Hekimliği uygulaması Bakanlığımız stratejik planlarında "2000 (ikibin) kişiye bir Aile Hekimi" olarak değiştirilmiş ve birinci basamak sağlık tesisi planlamaları buna göre yapıldığından Aile Sağlığı Merkezi yapılmak üzere yeni "Sağlık Tesisi Alanları"na ihtiyaç duyulmaktadır. Bu nedenle 1/1000 ölçekli Güzelyalı Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmalarında her 12.000 nüfusa 6 birimli bir Aile Sağlığı Merkezi yapılacak şekilde oluşturulacak "Sağlık Tesisi Alanı"nın mülkiyeti kamu kurumuna ait taşınmazlardan ve 1500.00 m² den az olmayacak şekilde planlama yapılması ayrıca çalışma alanı içerisinde kalan Güzelyalı Aile Sağlığı Merkezinin bulunduğu 2031 ada 4 parselin Sağlık Alanı olarak korunması hususunda" ifadesi yer almaktadır.
12. Bursa Valiliği Kadastro Müdürlüğü'nün 24.12.2019 tarih 4903711 sayılı kurum görüşünde; "... döner sermaye hizmet bedelinin yatırılmasına müteakip, talep edilen sayısal kadastral verileri gönderilecektir" ifadesi yer almaktadır.

13. Orman Genel Müdürlüğü Bursa Orman Bölge Müdürlüğü Bursa Orman İşletme Müdürlüğü Bursa Kadastro ve Mülkiyet Şefliği'nin 18.03.2020 tarih 599286 sayılı kurum görüşünde; "... konu hakkında İşletme Müdürlüğümüzün 20.12.2019 tarih 2672433 sayılı emirleri ile kurulan komisyon tarafından hazırlanan İnceleme Raporu ve CD ilişkide sunulmuştur" ifadesi yer almaktadır. Bahsedilen İnceleme Raporunda; "... orman kadastro çalışması yapılmış ve kesinleşmiştir. ... Yapılan incelemede imar planı revizyonu çalışması yapılacak alan içinde ve bitişiğinde orman alanları bulunduğu tespit edilmiştir. 6831 sayılı Orman Kanunu ve kanuna bağlı mevzuat gereği orman alanları imar planlarına konu edilemez. ... Söz konusu çalışmanın ekte sınırları gönderilen orman alanları imar planı dışında bırakılacak şekilde yapılması kaydıyla Kurumumuz açısından bir sakınca bulunmadığı" ifadesi yer almaktadır.
14. Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı Mudanya Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 15.05.2020 tarih 5972057 sayılı kurum görüşünde; "...söz konusu iş için merkezimizde tescilli dosyası bulunmayıp işlemler Bursa Sosyal Güvenlik İl Müdürlüğü Osmangazi Sosyal Güvenlik Merkezinde bulunan 2 7112 01 01 1137664 016 13- 03 000 sicil numaralı devamlı işyeri dosyası üzerinden yürütüleceğinden söz konusu iş için geçişi dosya tescil edilememiştir" ifadesi yer almaktadır.
15. TEİAŞ Türkiye Elektrik İletim A. Ş. Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü (BURSA) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün 16.12.2019 tarih 515810 sayılı kurum görüşünde; "... söz konusu yazınız ekinde göndermiş olduğunuz koordinatlı saha sınırları dahilinden geçen Teşekkülümüze ait mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır" ifadesi yer almaktadır.
16. UEDAŞ Uludağ Elektrik Dağıtım A. Ş. Emlak Kamulaştırma Yönetmeliği'nin 19.12.2019 tarih 3865 sayılı kurum görüşünde; "... söz konusu alanlarda alt ve üst yapılarımız olduğu tespit edilmiştir. Yatay ve düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 242346 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu Yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir. Söz konusu alanlarda yapılacak olan çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, ayrıca; pafta üzerinde kırmızı ile belirtilen yerlerin korunarak plan tahsisinin yapılması enerji nakil hattının güzergahındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkul üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları, trafo ve direk yerlerinin korunarak "Revizyon Çalışması" yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır. Ayrıca yazı ekinde gönderilen paftalar üzerinde yeşil ile boyalı yeni trafo yerlerinin

5x8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan yerlerin tahsis edilmesi, mülkiyetli değil ise tescillerinin Tedaş Gen. Md. Adına yapılması hususunda" ifadesi yer almaktadır.

17. Kültür ve Turizm Bakanlığı Vakıflar Genel Müdürlüğü Bursa Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün 19.12.2019 tarih 176807 sayılı kurum görüşünde; "... İdareimizce uygun görülmektedir" ifadesi yer almaktadır.
18. İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 22.07.2020 tarih 527997 sayılı kurum görüşünde; ".....2863 Sayılı Kanun kapsamında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün uygundur görüşünün alınması koşuluyla, 2863 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarında sakınca bulunmamaktadır" ifadesi yer almaktadır.
19. Tarım İl Müdürlüğü'nün 2076346 sayılı kurum görüşünde; "... Söz konusu alanlar 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanuna tabidir. 3573 sayılı Kanunun 20. Maddesinde Zeytincilik sahaları daraltılamaz. Ancak, belediye sınırları içinde bulunan zeytinlik sahalarının imar hudutları kapsamı içine alınması halinde altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma, zeytinlik alanının %10'unu geçemez. Bu sahalardaki zeytin ağaçlarının sökülmesi Tarım ve Köyişleri Bakanlığının fenni gerekçeye dayalı izne tabidir. Bu iznin verilmesinde, Tarım ve Köyişleri Bakanlığına bağlı araştırma enstitülerinin ve mahallinde varsa ziraat odasının uygun görüşü alınır. Bu halde dahi kesin zaruret görülmeyen zeytin ağacı kesilemez ve sökülemez. İzinsiz kesenler veya sökenlere ağaç başına altmış Türk Lirası idari para cezası verilir. Bu Kanunun yayımından (28.02.1995) önce zeytinlik alanlarına ilişkin kesinleşmiş imar planları geçerlidir." hükmü bulunmaktadır. Sonuç olarak; "arsa" vasfı kazanan alanlar, 28.02.1995 tarihinden önce imar planlarında "arsa" olarak planlanmadığından; ilgi (b) yazımız ile verilen Kurum görüşümüz geçerliliğini korumaktadır" ifadesi yer almaktadır.
20. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 25.03.2019 tarih 256530 sayılı kurum görüşünde; "22.03.2019 tarih ve 8688 sayılı karar ekte sunulmuştur" ifadesi yer almaktadır. 8688 sayılı karara göre 1. Derece Arkeolojik Sit alanında bulunan 2032 adanın sit derecesinin irdelenmesi açısından yerinde yapılan incelemede; Müze Müdürlüğü uzmanları denetiminde yapılan sondajlarda 11 nolu parselde Müze Müdürlüğü'nün 12.01.2018 tarihli raporunda "Bizans dönemine tarihlendirilmesi olası" olduğu belirtilen kalıntıların, parselin doğu yarısındaki yaklaşık 9.00x4.50m.'lik alanda yer aldığı, bunların moloztaş ve toprak harçlı, dönem özelliği belirtmeyen, düzgün sıra takip etmeyen, günümüz kotuna yakın seviyede

bulunan birkaç sırası günümüze günümüze ulaşmış duvar parçaları ile 2.20x1.10m'lik bir alanda yer alan, devşirme olarak kullanılmış olması muhtemel tuğla taban döşemesi olduğu, söz konusu kalıntıların kültür varlığı içermeyen kil tabakası üzerine oturduğu ve korunması gerekli kültür varlığı niteliği taşımadığı; Müze Müdürlüğü tarafından sondaj çalışması yapılan 4 nolu parselde herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığı; 2032 adanın neredeyse tamamında çok katlı yapılaşmanın tamamlanmış olduğu gözlemlendiğinden, 2032 ada'nın sit derecesinin kararımız eki paftada belirlenen şekilde ve K.T.V.K.Y.K'nun 05.11.1999/658 sayılı İlke Kararı dikkate alınarak 3. Derece Arkeolojik Sit olarak yeniden belirlenmesine; bu alanda Kurulumuzun 17.08.2017/7227 sayılı kararımızla belirlenen ve Kurulumuzun 30.01.2019/8530 sayılı kararıyla uzatılan Geçiş Dönemi Koruma Koşulları ve Kullanım Şartlarının geçerli olduğuna, sondaj kazıları tamamlanan 4 ve 11 parsellerde K.T.V.K.Y.K'nun 05.11.1999/658 sayılı İlke Kararı doğrultusunda temel hafriyatının Müze Müdürlüğü denetiminde yapılması kaydıyla yeni yapılanmaya gidilebileceğine, Geçiş Dönemi Koruma Koşulları ve Kullanım Şartlarına uygun olarak hazırlanacak uygulama projelerinin Kurulumuza iletilmesine karar verildi" ifadesi yer almaktadır.

21. Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 17.08.2020 tarih 35314 sayılı kurum görüşünde; ".....yapılan incelemede, söz konusu imar planında gösterilen dere bandının Çakal Deresi ıslah güzergahı ve kesiti ile uyumlu olduğu tespit edilmiş olup tarafınıza iletilen mevcut altyapı hattı güzergahlarının korunması gerekmektedir" ifadesi yer almaktadır.

PETRA PLANLAMA MİMARLIK PROJE DANIŞMANI
MÜH. HARİTA İNŞ. SAN. ve TİC. LTD. ŞİT.
23 Nisan İh. 255. Sk. No 1/6 Nilüfer/BURSA
Nilüfer V.D. - 7290844312 Tic. Sic. No:99020
Mersis No:0729 0244 3120 0001

ULUAY KOÇAK GÜVENER
A Grubu Y. Şehir Plancısı
Bip. No: MSGSÜ 10.255
Oda Sicil No: 1640