

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	i
TABLO LİSTESİ.....	ii
HARİTA LİSTESİ	ii
1.PLANLAMANIN AMACI.....	1
2.MUDANYA İLÇESİNİN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ	14
4.NÜFUS	17
5.ULAŞIM	17
6.TARİHİ GELİŞİM	19
7.COĞRAFİ YAPI.....	20
8.İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ	21
9.JEOLOJİK DURUM.....	22
10.EKONOMİK YAPI	22
11.SOSYAL YAPI.....	23
12.PLANLAMA BÖLGESİ	23
13.MEV CUT PLAN DURUMU	24
14.PLANLAMA KARARLARI	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
14.1.Kullanım Kararları	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Mudanya İlçesi'nin Önemli Merkezlere Uzaklığı.....	17
Tablo 3: Mudanya İlçesi Tarım Arazileri Dağılımı.....	20
Tablo 4: Mudanya İlçesi Arazi Varlığı.....	21
Tablo 5: Kentsel Alan Kullanımı Dağılımları	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

HARİTA LİSTESİ

<i>Şekil :1 - 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında- Çok Az Yoğunluklu Planlanan Alanlar</i> 3
<i>Şekil : 2 - 1/5000 ölçekli Mudanya Nazım İmar Planı -Bademli Planlama Bölgesi</i> 4
<i>Şekil: 3- 1/5000 ölçekli Mudanya Nazım İmar Planı –Bademli İlave Planlama Bölgesi</i> 4
<i>Şekil: 4 - 1/5000 ölçekli Mudanya Nazım İmar Planı –Mudanya Merkez Planlama Bölgesi</i>	.. 5
<i>Şekil: 5 - 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı –Çağrısan- Göynüklü Planlama Bölgesi</i> 5

1.PLANLAMANNIN AMACI

Bursa İli – Mudanya İlçesi, Çağrısan- Göynüklü Mahallerinin kapsayan yaklaşık 700 ha’lık alanda Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 24.12.2015 gün ve 2407 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planının Çağrısan- Göynüklü kısmını kapsayan Nazım İmar planı Revizyonu, Bursa 2. İdare Mahkemesi’nin 2016/752 E. sayı ve 21.03.2017 tarihli kararı ile yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir.

Bursa 2. İdare Mahkemesi’nin 2016/752 E. sayı ve 21.03.2017 tarihli kararı ile bilirkişi raporunda bulunan başlıklara değinilmiş olup;

1. Plan Kademelenmesi Ve Yoğunluk Kararı Bakımından:

1/25000 ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında meskun konut alanları 40 k/ha, öneri konut alanları 250 k/ha olarak tanımlanırken, dava konusu 1/5000 ölçekli plan revizyonunda 50 k/ha olarak gösterildiği ve bakımdan plan kademelenmesi ve yoğunluk karar açısından üst ölçekli planlara aykırı olarak iki kat yoğunluk önerildiği,

2. Zeytin Alanları İçeren Alanlardaki Yapılama Kararı Bakımından:

1/25000 ölçekli plan notlarında gelişme alanlarının 25 k/ha yoğunluklu bağ- bahçe nizamı olarak tanımlanması yalnızca düşük yoğunluğu tarif eden niceliksel bir tanım olarak görülmediği, aynı zamanda zeytin bahçelerinin görece korunduğu kırsal karakteri güçlü nitelikte bir gelişme yaklaşımı olarak görüldüğü, buna karşın dava konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonunda gelişme konut alanları için 50 k/ha yoğunluk önerilmesinin gerek plan kademelenmesi gerekse zeytin alanlarının gerektiği hassasiyet bakımında şehircilik ilkelerine aykırı bir yaklaşım olduğu,

Planda fiili durumun dikkate alınmadığı ve dava önce alınan mahkeme kararının gereğinin dava konusu planda da yerine getirilmediği,

3. Donatı Alanlarının Nicelikler Bakımından:

Eğitim, Sağlık ve Dini Tesise ilişkin donatılarda standartların üzerinde, yeterli donatı alanlarının ayrıldığı, fakat Kültürel Tesis Alanı kişi başına 0,75 m² olması gerekirken 0,17 m² de kaldığı,

4. Donatı Alanlarının Dağılımı Bakımından:

Planlama alanının güney kesiminde, karayolunun batısında kalan alanlarda donatı alanlarının ilköğretim okulları bakımında dengeli bir dağılım sunulmadığı,

5. Orman Alanlarında Önerilen Büyük Ölçekli Donatı Alanları Bakımından:

Orman niteliği gösteren bölgede eğitim tesis alanının kullanımı ile yapılaşmaya açılmasının, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümlerine uygunluk göstermediği, dava konusu plan üzerinde yapılan nazım imar planı değişikliğine ilişkin

14.04.2016 tarih ve 794 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararıyla söz konusu eğitim alanı kaldırılıp, orman olarak tanımlandığı,

6. Orman özelliği Alanlar Bakımında:

1/25000 ölçekli nazım imar planında sürekliliği olan bir orman koridorunun içinde yer alan bölgenin, dava konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planında gelişme konut alanı önerildiği ve bu önerisiyle sürekliliğin bozulduğu dava konusu alan hem yoğun bir ağaçlı bölgeyi düşük yoğunlukla konut alanı için ortadan kaldırıldığı hem de planlar arası uyumsuzluğa düştüğü,

şeklinde bilirkişi raporunda bulunan başlıklara değinilmiştir. Söz konusu bilirkişi raporu, bilgi ve belgelerle birlikte mahkeme tarafından değerlendirilmesinden ise;

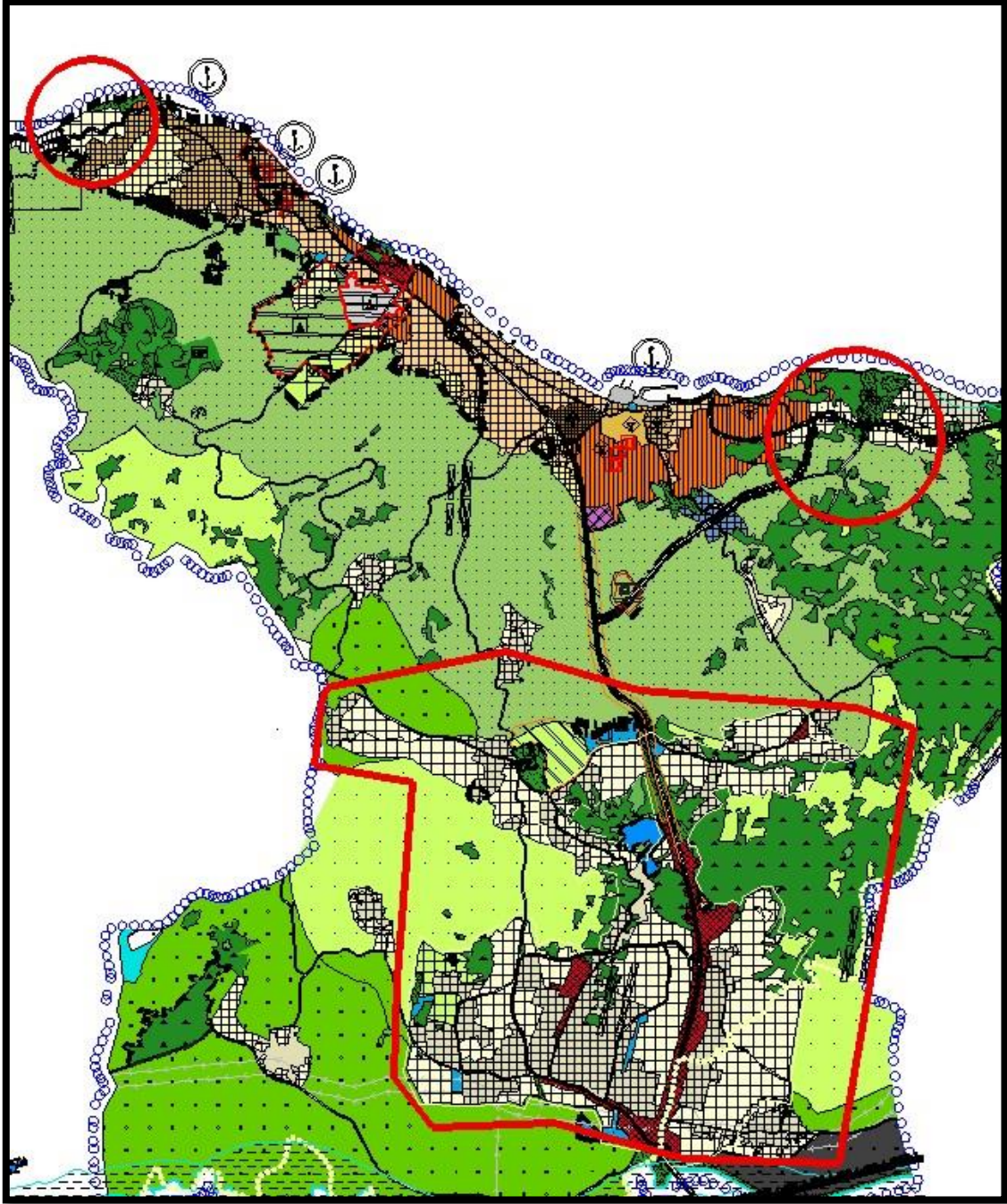
- Dava konusu alanın karakterini değiştirecek nitelikte olduğu, üst ölçekli planlara aykırı olarak iki kat yoğunluk önerildiği,
- Ormana alanlarının bütünlüğünün korunmadığı zeytin alanlarına gerekli hassasiyetin gösterilmediği,
- Plan kademelenmesine aykırılık taşıdığı,

belirtilmiş olup; dava konusu alanda gerçekleştirilen müdahaleler ve plan kararları ile uyumlu olmadığından şehircilik esasların ve kamu yararına aykırı olduğu sonucuna varılmış ve Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 2016/752 E. sayı ve 21.03.2017 tarihli kararı ile YÜRÜTMESİNİN DURDURULMASINA karar verilmiştir.

Söz konusu mahkeme kararında bulunan bilirkişi raporunun ve mahkemenin değerlendirilmesi irdelenmiş olup;

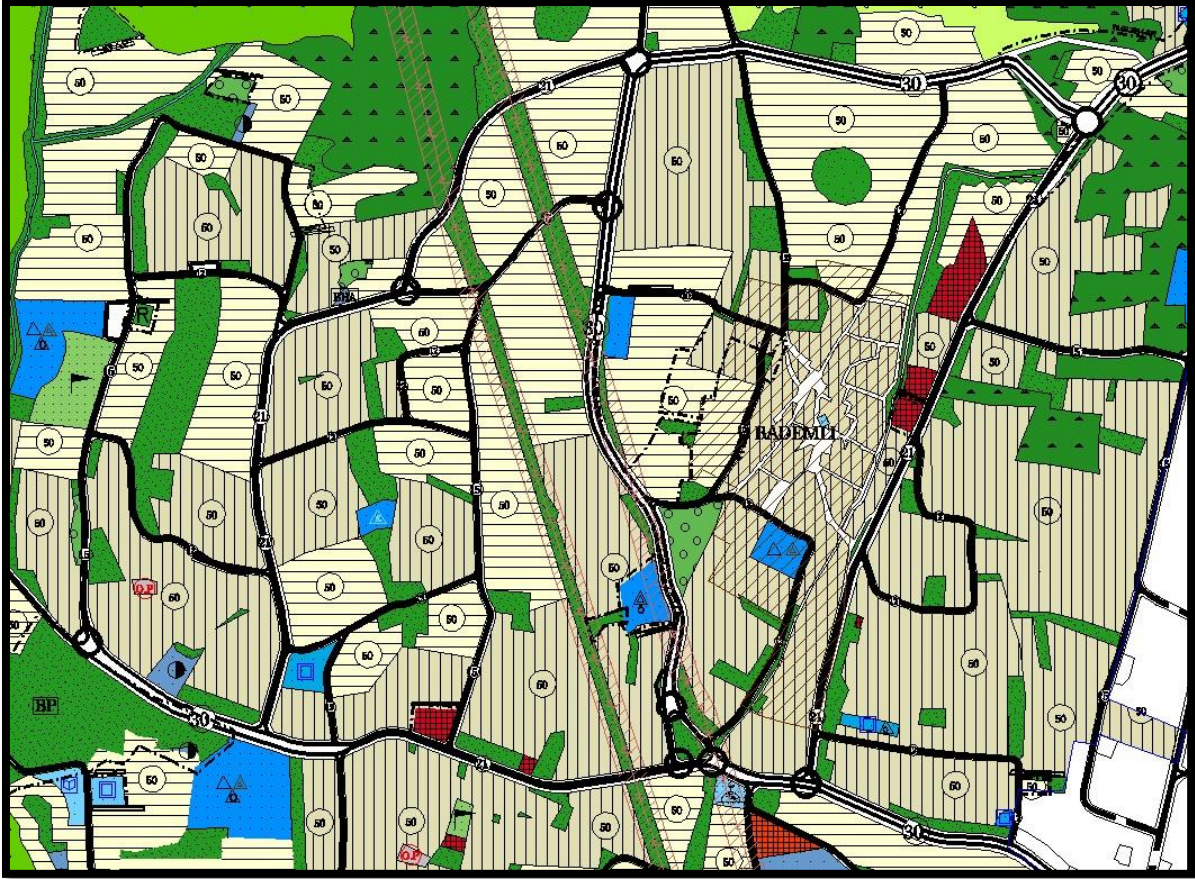
1. Plan Kademelenmesi Ve Yoğunluk Kararı Bakımından:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.04.2007 tarih ve 217 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında; “Çok Az Yoğunluklu (Bağ- Bahçe Nizamı) Meskun Konut Alanları” 40 kişi/hektar, “Çok Az Yoğunluklu (Bağ- Bahçe Nizamı) Öneri Konut Alanları” 25 kişi/hektar olarak tanımlanmıştır.



Şekil :1 - 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında- Çok Az Yoğunluklu Planlanan Alanlar

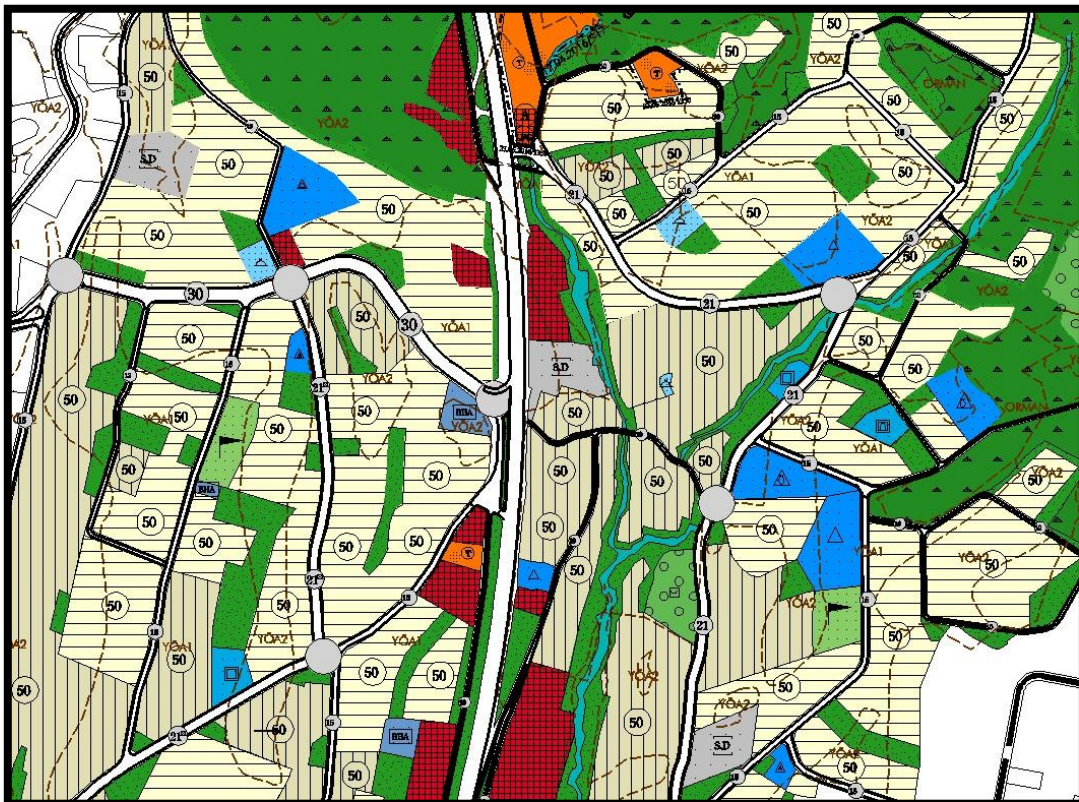
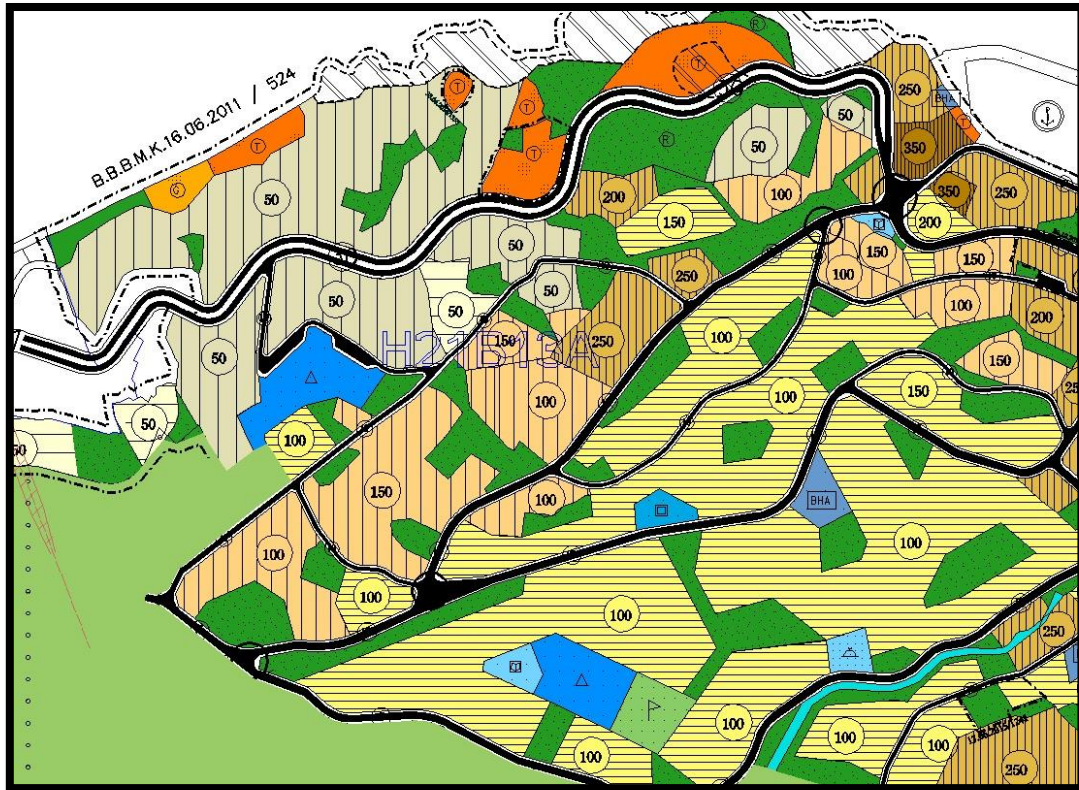
Ancak söz konusu 1/25000 ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Çok Az Yoğunluklu Meskun ve Öneri Konut Alanları olarak tanımlanan alanlar 2008 onaylı 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı (Çağrısan, Göynüklü Planlama Bölgesi ve Altıntaş Mahallesi) ve 1/5000 ölçekli Mudanya Nazım İmar Planında (Bademli Planlama Bölgesi ve Bademli İlave Planlama Bölgesi) 50 k/ha olarak tanımlanmıştır.

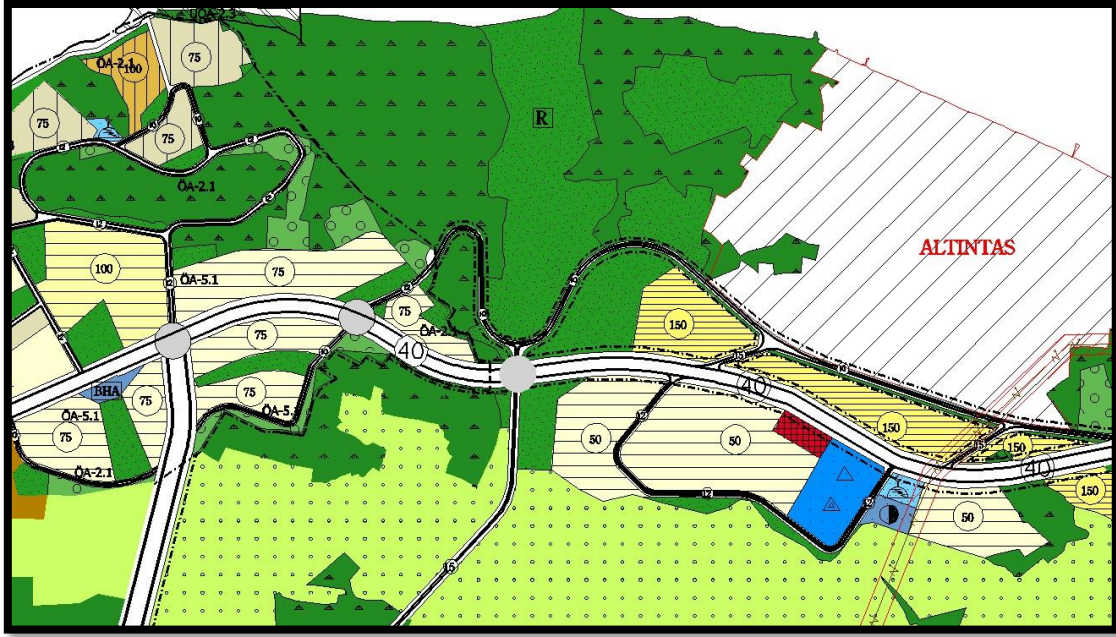


Şekil : 2 - 1/5000 ölçekli Mudanya Nazım İmar Planı -Bademli Planlama Bölgesi



Şekil: 3- 1/5000 ölçekli Mudanya Nazım İmar Planı –Bademli İlave Planlama Bölgesi





Şekil: 6- 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı –Altıntaş Mahallesi

Bursa 2. İdare Mahkemesinin 21.03.2017 tarih ve 2016/752 E. sayılı kararı ile “yürütmesinin durdurulmasına” karar verilen 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planının Çağrıışan-Göynüklü kısmını kapsayan Nazım İmar Planı Revizyonuna ilişkin mahkeme kararı ve bilirkişi raporunda incelendiği zaman yukarıda da belirtildiği üzere “1/25000 ölçekli nazım imar planında meskun ve gelişme konut alanlarının yoğunlukları arasında öneri ve gelişme konut alanlarında 40 ki/ha ve 25 ki/ha şeklinde ayırma yapma yönündeki yaklaşımın 1/5000 ölçekli planda terk edildiği ve meskun konut alanları ile gelişme alanlarının aynı yoğunlukta; 50 ki/ha olarak planladığı görüldüğü ve böylece üst ölçekli planla nüfus yoğunluğu açısından uyumsuz olduğu” belirtilmektedir. Ancak yukarıda da açıklandığı gibi dava konusu plan revizyonu ile artırılan bir yoğunluk olmadığı ve söz konusu alanın yoğunluğunun 2008 onaylı planlara dayandığı görülmektedir.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 12.04.2007 tarih ve 217 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinde “Brüt yoğunluk bu planda önerilen konut yerleşim alanının birim hektarında yaşayacak nüfusu ifade eder. Alanın hektar büyüklüğünün, önerilen nüfus yoğunluğu ile çarpımı ile elde edilen nüfus, o bölgede yaşayacak nüfusu ifade eder.” şeklinde belirtilmektedir. Söz konusu 1/25000 ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında dava konusu olan Çağrıışan-Göynüklü Planlama Bölgesine ele alındığında yaklaşık olarak 264,2 ha Çok Az Yoğunluklu Öneri Konut Alanları, 130 ha da Çok Az Yoğunluklu Meskun Konut Alanları planlandığı hesaplanmış olup; dava konusu planlama bölgesine ilişkin öneri nüfusun yaklaşık 11.800 kişi olduğu tespit edilmiştir. Dava konusu 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planının Çağrıışan- Göynüklü kısmını kapsayan Nazım İmar Planı Revizyonun planlama nüfusunun ise 15.000 kişi olup; mahkeme kararına dayanak olan bilirkişi raporunda belirtildiği gibi dava konusu planla yoğunluk artışının 2 kat olmadığı açıkça görülmektedir.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.04.2007 tarih ve 217 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinde "Yapılaşmasını büyük oranda tamamlamış meskun alanlarda plan yoğunluğu arttıran plan revizyonları yapılamaz. Yoğunluğun arttırılması ancak alandaki sosyal donatıların arttırılmasını da içeren imar planları kapsamında yapılabilir." ifadesi yer almaktadır. Dava konusu Çağrıışan- Göynüklü Planlama Bölgesinde önerine nüfusun ihtiyacı olan donatı alanları yönetmelik ve mevzuatlar uygun olarak planlanmış olup; mahkeme kararında ve bilirkişi raporuna konu olan nüfus artışının da hem plan kademelenmesi ilkesi açısından hem de yoğunluk kararları bakımından uyumsuzluk içermemektedir.

2. Zeytin Alanları İçeren Alanlardaki Yapılama Kararı Bakımından:

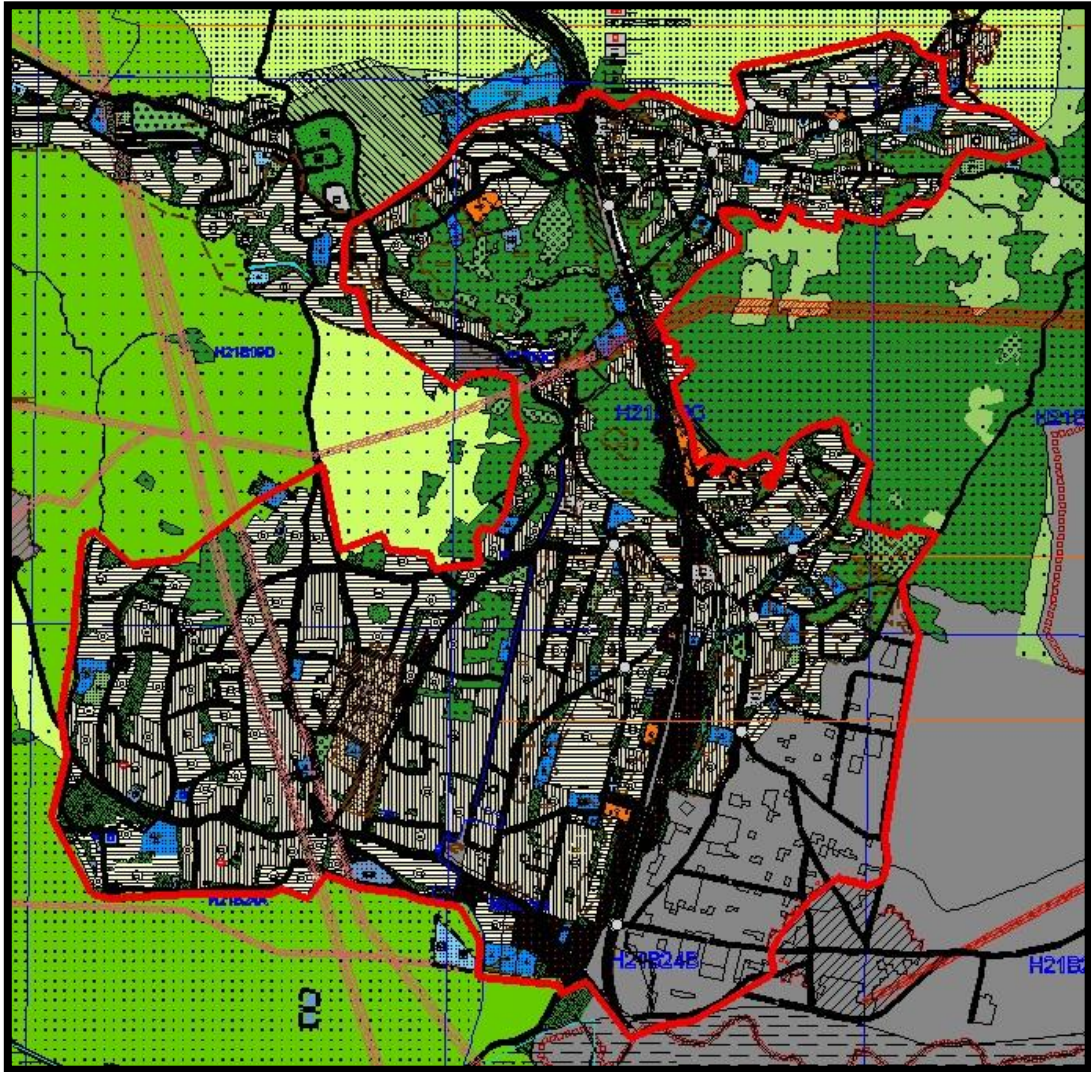
1998 yılında onaylanan 1/100.000 Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planının Plan Açıklama Raporunda "Yapılan nazım plan çalışmaları, birden fazla yetkili otoritenin yer aldığı bir ortamda yapıldığından, çalışmanın Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Bursa Valiliği ve kapsam içindeki belediyeler ile birlikte sürdürülmesi girişiminde bulunulmuştur. İlk olarak Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile Bursa Valiliği'ne yazı yazılarak çalışmaların bir protokol çerçevesinde yapılması önerilmiş ve talep Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nca 13.07.1995 tarihinde uygun görülerek ortak çalışmaya imkân tanındığı" belirtilmiştir. İl Tarım Müdürlüğü'nden temsilcilerin de katılımın sağlandığı ve verilerin elde edilerek hazırlanan 1/100.000 Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planına tarım ve zeytinlik alanlarıyla ilgili herhangi bir dava da açılmamış olup; halen yürürlüktedir.

Dava konusu olan 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planının Çağrıışan- Göynüklü kısmını kapsayan Nazım İmar Planı Revizyonu; 1998 onaylı 1/100.000 Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planında "Yerleşim Alanları" içerisinde kalmaktadır.



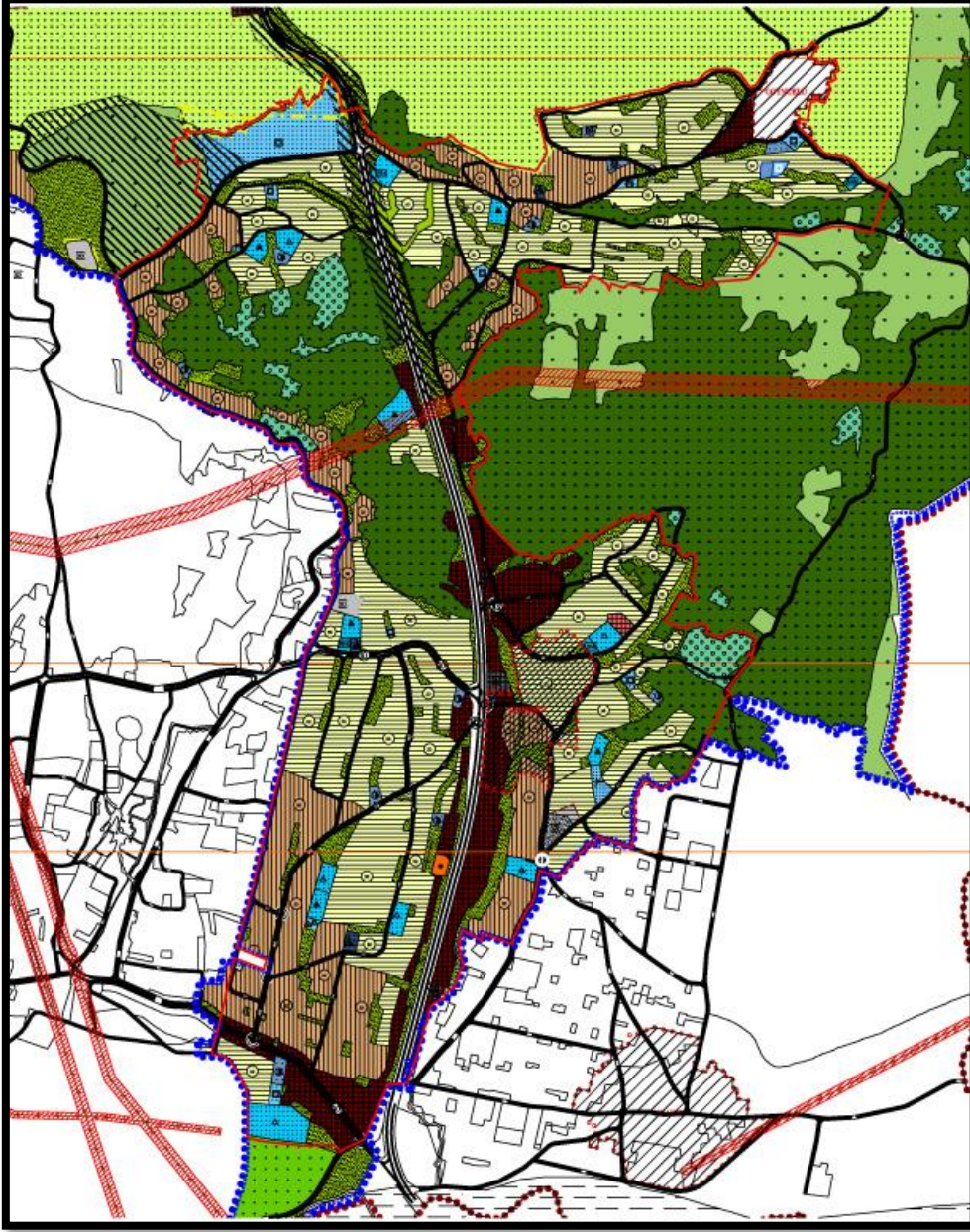
Şekil: 7 - 1998 onaylı 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı

İl İdare Kurulunca 2001 yılında onaylanan Bademli- Çağrışan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında onama sınırı ile dava konusu planlama alanın sınırının örtüştüğü görülmektedir.



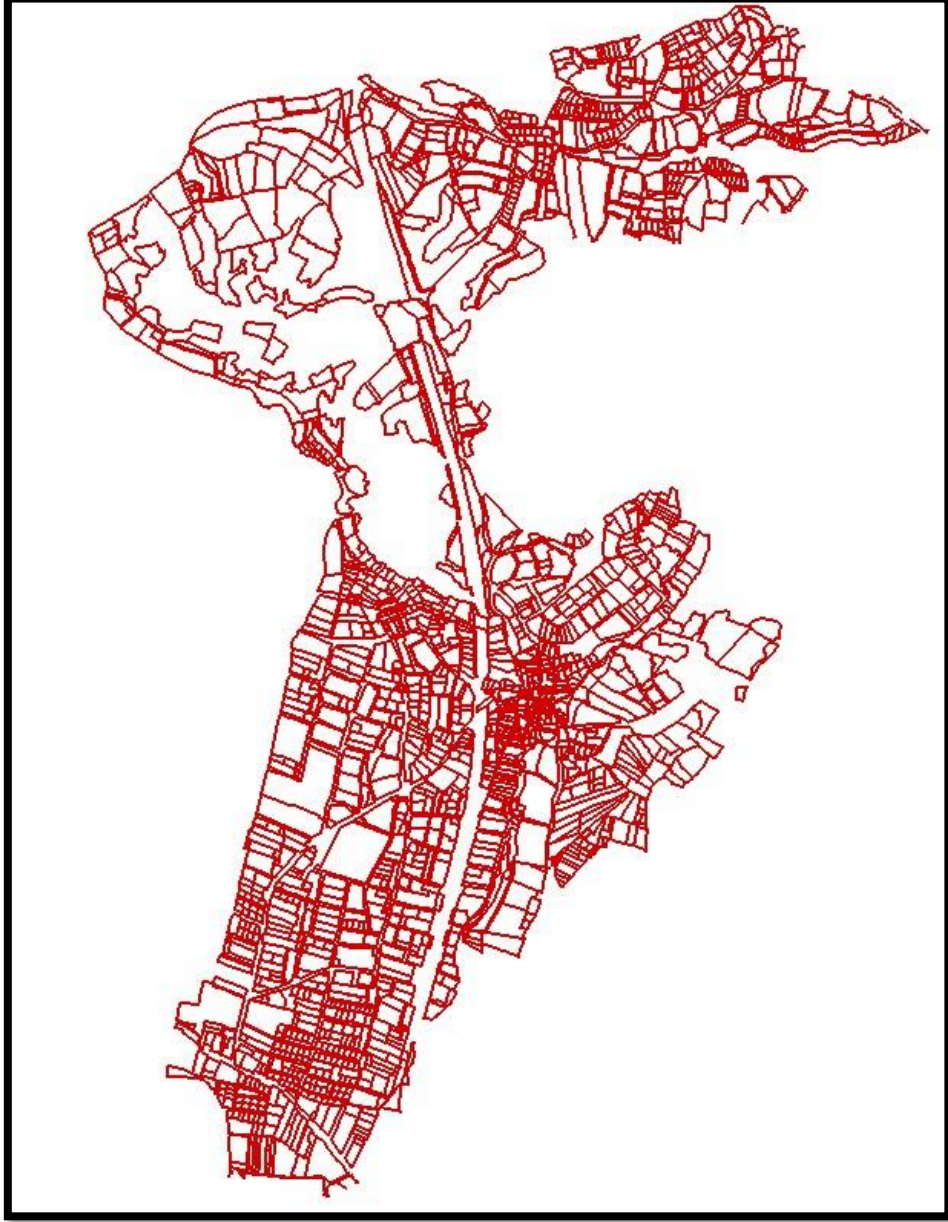
Şekil: 8 - 2001 onaylı Planın onama sınırı

Dava konusu olan 2008 onaylı 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planında da “Kentsel Alanda” kalmaktadır.



Şekil: 9 - 2008 onaylı 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı

Yukarıdaki örneklerden de anlaşılacağı gibi dava konusu planlama alanı 1998 yılından beri kentsel leke içerisinde yer almakta olup; söz konusu alandaki parsellerin birçoğunun uygulama gördüğü ve imar parseli haline geldiği de açıkça görülmektedir.



Şekil: 10 - Planlama Bölgesine ilişkin kadastro paftası

Söz konusu mahkeme kararında ve bilirkişi raporunda “Planda fiili durumun dikkate alınmadığı ve zeytinlik alanlarının” korunmadığı belirtilmiştir. Ancak yukarıdaki tüm bilgiler çerçevesinde söz konusu alan 1998 yılından beri kentsel leke içerisinde kalmakta olup; yaşanan planlama süreci içerisinde uygulama yapılmış bir kentsel alan haline gelmiştir. Söz konusu alanın planlama süreci ile birlikte kentsel bir parça olması nedeniyle söz konusu alanda yapılan planlarda yatırımcı kurum görüşleri önem kazanmaktadır.

3. Donatı Alanlarının Nicelikler Bakımından:

Bilirkişi raporunda “Eğitim, Sağlık ve Dini Tesise ilişkin donatılarda standartların üzerinde, yeterli donatı alanlarının ayrıldığı, fakat Kültürel Tesis Alanı kişi başına 0,75 m² olması gerekirken 0,17 m² de kaldığı” belirtilmiştir. Ancak mahkeme kararında söz konusu husus yürütmeyi durdurma gerekçeleri içerisinde yer almadığı görülmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde “Sosyal tesis alanı: Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlar” olarak tanımlanmıştır. Bu kapsamda planda ayrılan 0,42 ha Kreş Alanı, 0,25 ha Kültürel Tesis Alanı, 0,52 ha Özel Sosyal Kültürel Tesis Alanı olmak üzere 1,19 ha alan ayrılmıştır. Planlama nüfusuna göre hesaplandığında ise 0,79 m²/kişi olduğu görülmekte olup; yönetmeliğe uygundur.

4. Donatı Alanlarının Dağılımı Bakımından:

Bilirkişi raporunda “Planlama alanının güney kesiminde, karayolunun batısında kalan alanlarda donatı alanlarının ilköğretim okulları bakımında dengeli bir dağılım sunulmadığı” belirtilmektedir.

Söz konusu plan revizyonunda teknik ve sosyal altyapı alanlarının plan üzerinde yürüme mesafelerine ilişkin analiz paftaları oluşturularak donatıların mekan üzerindeki dağılımı incelenmiştir. Yapılan çalışma sonucunda donatı alanlarının erişilebilirliği hususunda ilgili yönetmeliği uygun olduğu tespit edilmiştir. İlköğretim alanları da yine diğer donatı alanları gibi kurum görüşlerine uygun olarak düzenlenmiş olup; yeni talepler geldiği zaman da meclis tarafından tekrar değerlendirilecektir.

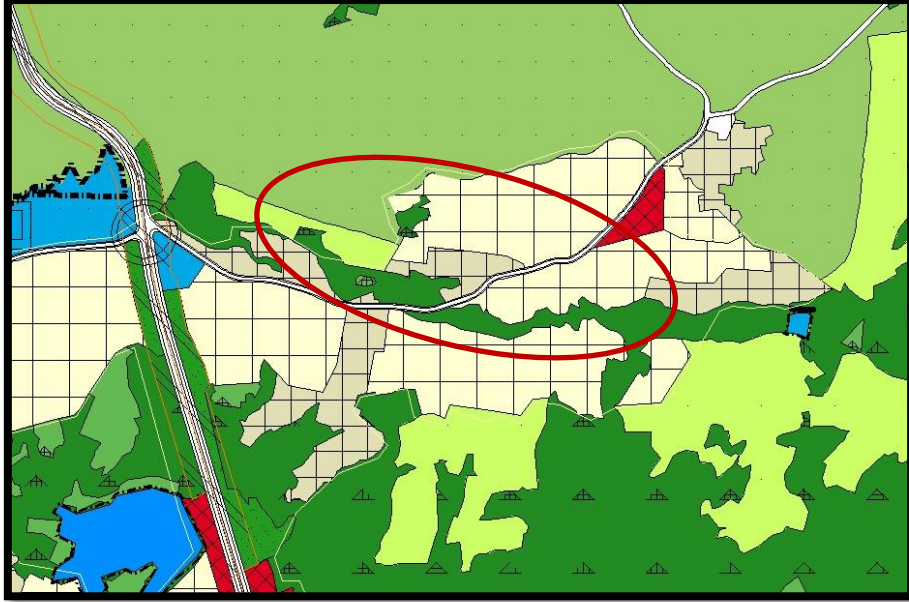
5. Orman Alanlarında Önerilen Büyük Ölçekli Donatı Alanları Bakımından:

Bilirkişi raporunda belirtilen bir başka husus ise “Orman niteliği gösteren bölgede eğitim tesis alanının kullanımı ile yapılaşmaya açılmasının, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümlerine uygunluk göstermediği, dava konusu plan üzerinde yapılan nazım imar planı değişikliğine ilişkin 14.04.2016 tarih ve 794 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararıyla söz konusu eğitim alanı kaldırılıp, orman olarak tanımlandığı” dır.

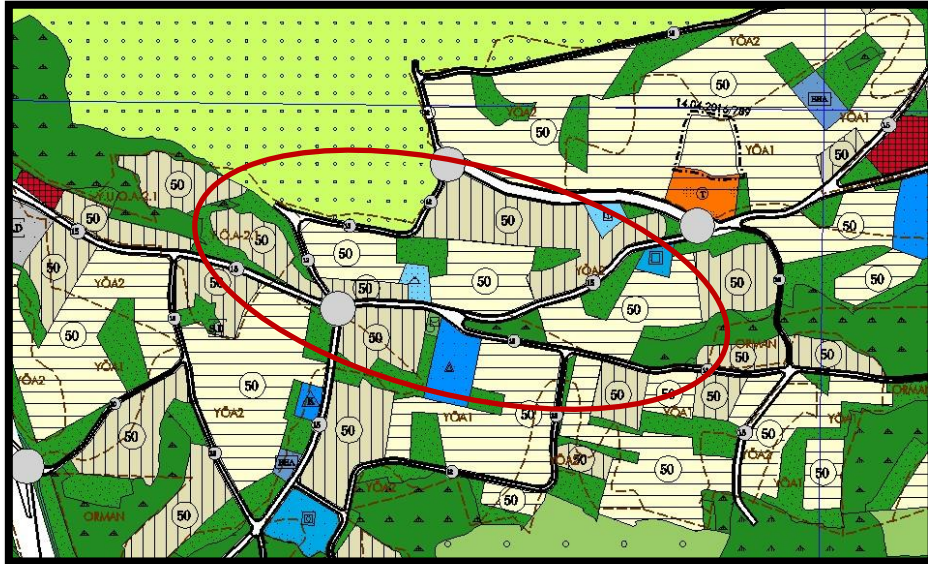
Söz konusu Eğitim Kampüs Alanına ilişkin imar planı değişikliği dava konusu nazım imar planı revizyonun konusu olmayıp başka bir plan değişikliği olarak onaylanmıştır. Ancak bilirkişi raporunda da belirtildiği üzere söz konusu Eğitim Kampüs Alanı iptal edilerek alan eski haline dönmüş orman alanına alınmıştır.

6. Orman özelliği Alanlar Bakımında:

1/25000 ölçekli nazım imar planında sürekliliği olan bir orman koridorunun içinde yer alan bölgenin, dava konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planında gelişme konut alanı önerildiği ve bu önerisiyle sürekliliğin bozulduğu dava konusu alan hem yoğun bir ağaçlı bölgeyi düşük yoğunlukla konut alanı için ortadan kaldırdığı hem de planlar arası uyumsuzluğa düştüğü belirtilmiştir.



Şekil: 11 - 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı- Mahkeme kararına konu olan orman koridoru



Şekil: 12 -1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı- Mahkeme kararına konu olan orman koridoru

Öncelikle bilirkişi raporunda belirtilen “orman koridoru” ifadesi literatürde tanımlanması mümkün olmayıp; bulunmayan bir ifadenin şehircilik ilke ve esaslarına uygun olmamasına ilişkin bir değerlendirme yapılmasının ise mümkün değildir.

Her bir plan kademesinin üzerine çizildiği haritanın ölçeğine bağlı olarak kendine özgü bir plan dili vardır. 1/25000 ölçekli azım İmar Planları da üzerine çizildiği haritaları ölçeği gereği global bir dil kullanmak zorundadır. Zira 1/25000 ölçekli bir haritada 1 cm, gerçekte 250 metreyi ifade etmektedir ki, bu da doğal olarak belirli bir büyüklüğün altındaki arazi kullanım kararlarının bu planlar üzerinde gösterilmesini engellemektedir. Bu nedenle 1/25000 ölçekli planlarda genel arazi kullanım, yoğunluk ve ulaşım kararları verilmekte, daha sonra bu planların kademeli birlikteliği çerçevesinde alt ölçekli imar planlarında yine haritanın ölçeğinin izin verdiği ölçüde detaylandırılmaktadır. Söz konusu orman alanı da üst ölçekli planlarda şematik olarak belirtilmiş olup; alt ölçekli planlarda ilgili kurum görüşü doğrultusunda orman alanları belirlenmiş olup; yönetmeliğe uygun olmayan bir durum olmadığı açıkça görülmektedir. Orman alanları orman mülkiyetine konu olan yerler olup; ormanın mülkiyetinde olan bir yerin konuta açılması da mümkün değildir. 1/25000 ölçekli planlar şematik olup; orman alanında şematik olarak gösterilmesi ve kurum görüşü doğrultusunda alt ölçekli planlarda detaylı gösterilmesi nedeniyle yönetmeliğe aykırı bir durum olmadığı görülmektedir.

Tüm bu hususlar göz önüne alınarak yürütmesi durdurulan plan irdelenerek Bursa 2. İdare Mahkemesi’nin 2016/ 752 E. sayı ve 21.03.2017 tarihli yürütmeyi kararının gereğinin yerine getirilmiş amaçlanmıştır.

2.MUDANYA İLÇESİNİN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

Mudanya kenti, Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölümü'nde yer almaktadır. Bağlı olduğu Bursa ilinin kuzey kısmında yer alan Mudanya ilçesi, Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisindeki 7 ilçeden biridir. İlçe merkezi Gemlik Körfezi'nin güney sahilinde, sahil boyunca uzanan bir şerit halinde kurulmuştur.

Mudanya İlçesi'nin ülke ve bölge içindeki konumunu gösteren Harita 1 aşağıda verilmiştir.

Şekil :6 – Mudanya İlçesi'nin Ülke ve Bölgesindeki Konumu



Bursa iline bağlı 17 ilçeden biri olan Mudanya ilçesinin, doğusunda Gemlik, batısında Karacabey, güneyinde Nilüfer-Osmangazi ilçeleri ve kuzeyinde Marmara Denizi bulunmaktadır.

Mudanya ilçesi, 28–29 derece doğu boylamları ile 40–41 derece kuzey enlemleri arasında yer alır. İlçenin toplam yüzölçümü 346 km²'dir.

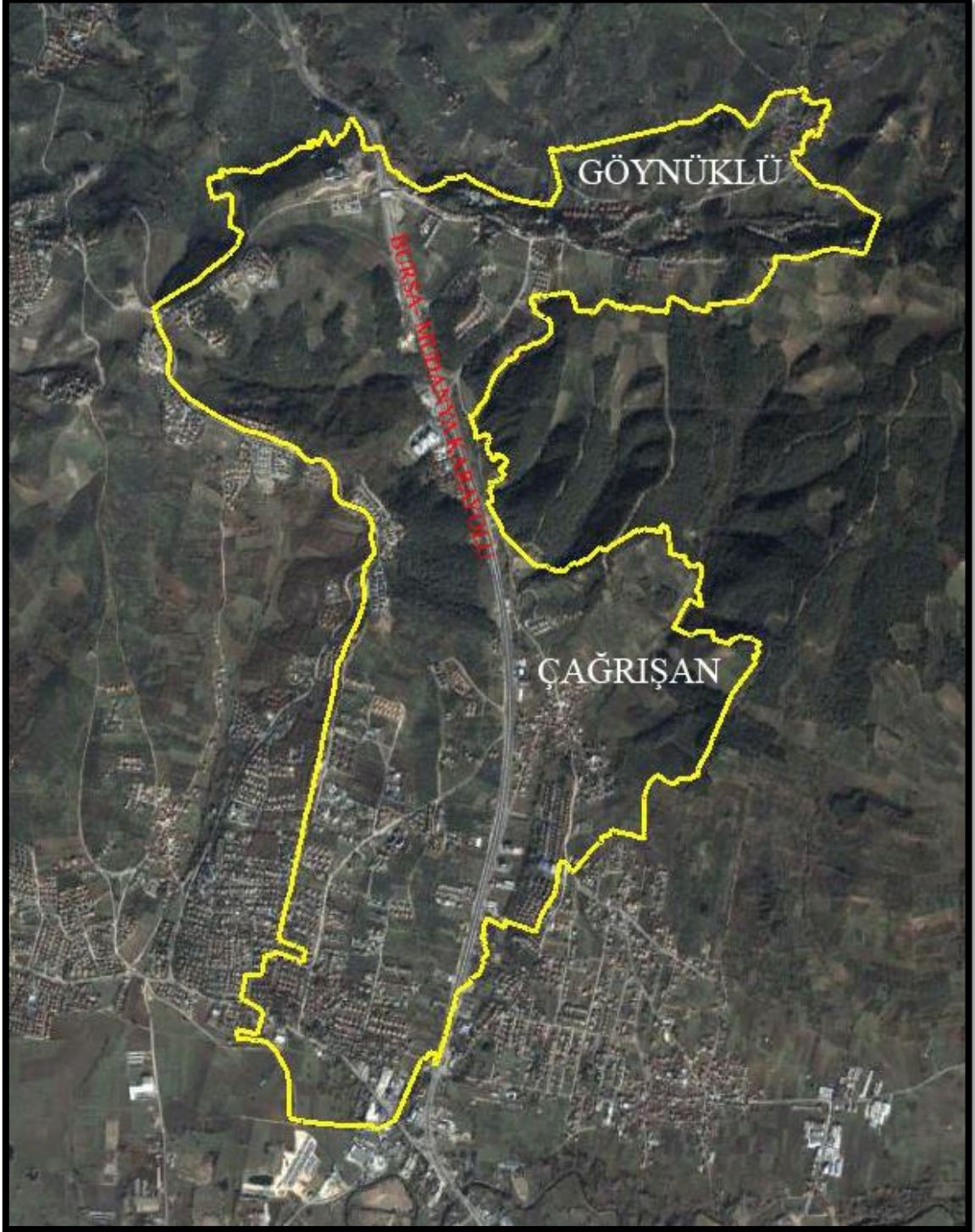
Mudanya İlçesi'nin Bursa İli içindeki konumunu gösteren Harita 2 aşağıda verilmiştir.

Şekil :7 – Mudanya İlçesi'nin Bursa İli İçindeki Konumu



Çağrısan- Göynüklü Planlama Bölgesinin uydu görüntüsü Harita 3'te gösterilmiştir.

Şekil :8 – Çalışma Alanının Mudanya İlçesi İçindeki Konumu



4.NÜFUS

2008 onaylı 1/5000 ölçekli Güzelyalı Bölgesi Nazım İmar Planında 2025 yılı için Güzelyalı Bölgesinin nüfus büyüklüğü 123.931 kişi olarak alınmıştır. 1/100 000 ve 1/25 000 ölçekli üst plan kararlarında ise bölge nüfusu 73.213 kişi olarak önerilmiştir.

2016 Mudanya İlçe nüfusu 86.426 kişidir. Mudanya İlçe Merkezi nüfusu içinde planlama bölgesinin nüfusu da yer almaktadır.

TÜİK verilerine göre 2016 yılı Çağrısan Mahalle nüfusu toplam 3016 kişi, Göynüklü Mahalle nüfusu ise toplam 1477 kişidir.

5.ULAŞIM

Mudanya İlçesi'nin en önemli ana ulaşım aksı, İzmir- Ankara Karayolundan kuzeybatı yönünde ayrılarak yaklaşık 21 km mesafe ile İlçe merkezine kadar giden Bursa Mudanya Karayoludur. Bu karayolunun devamlılığı ise, kıyı boyunca Zeytinbağı Beldesi'ne kadar gidip güneydoğu yönünde Karacabey İlçesi sınırlarında tekrar İzmir- Ankara yoluna bağlanan bir diğer karayolu ile sağlanmaktadır. Mudanya İlçe merkezi, Bursa İl Merkezine yaklaşık 28 km uzaklıktadır.

Güzelyalı Yerleşim Alanı İzmir- Ankara Karayolundan kuzeydoğu istikametinde ayrılan Bursa- Mudanya Karayolunun yaklaşık 18.km'sinden doğu yönünde 500 m mesafededir. Güzelyalı Yerleşim Alanı Mudanya Yerleşim Alanının doğu bitişinde yer almaktadır ve ilçe merkezine uzaklığı yaklaşık 5 km'dir.

Mudanya İlçesi'nin önemli merkezlere uzaklığını gösteren bilgiler Tablo 1'de gösterilmiştir.

Tablo 1: Mudanya İlçesi'nin Önemli Merkezlere Uzaklığı

İl Merkezleri	Uzaklık (km)
Bursa İl Merkezi	29
Ankara	69
İstanbul	415

İzmir	238
Bilecik	338
Kütahya	125
Yalova	212
Kocaeli	147
Sakarya	172
Balıkesir	163

Bursa'nın deniz ulaşımı için kullanılan yolcu iskelesi Mudanya'dadır. Uzun yıllar boyunca Bursa'nın yolcu ve araç trafiğinin denizyolu ile karşılanması Mudanya İskelesinden sağlanmıştır. 1997 yılına kadar Denizcilik İşletmelerine ait yolcu vapurları ile İstanbul-İmralı-Gemlik-Mudanya güzergahında seferler düzenlenmiş, bu tarihten itibaren İstanbul Deniz Otobüsleri A.Ş. (İDO) tarafından düzenli tarifeli seferlere başlanmıştır. Vapurlar ile yaklaşık 4 saat süren İstanbul – Mudanya seferi, deniz otobüsleri ile 75 dakikaya indirilmiştir.

2007 yılında Güzelyalı'daki Bursa Feribot İskelesi hizmete girmiştir. Araç ve yolcu taşımacılığı seferleri buradan devam etmektedir.

Bursa Feribot İskelesi, boyları 59,9 m ila 86,6 m ve genişlikleri 17,5 m ila 24,0 m olan 4 adet feribotun kullanımına uygun kapasitedir. İskele otopark alanı 500 araçlık kapasitedir. Güzelyalı'dan Kadıköy-Kabataş ve Yenikapı'ya Deniz Otobüs seferleri İDO tarafından düzenlenmektedir (Harita 4).

Şekil :9 – İDO Feribot ve Deniz Otobüs Hattı



İstanbul - Bursa hattında 225 Araç ve 1.200 Yolcu kapasiteli dünyanın en gelişmiş hızlı feribotları hizmet vermektedir. Bursa'dan Kadıköy ve Kabataş'a deniz otobüsü sefer süreleri, sırasıyla, 75 dakika ve 120 dakikadır. İDO seferlerine göre Bursa Feribot İskelesi'nden şehir merkezine, Bursaray Organize Sanayi İstasyonu, Şehirlerarası Otobüs Terminali ve Üniversite'ye hareket eden otobüsler ve minibüsler ile kent bağlantılı taşıma gerçekleştirilmektedir.

Planlama bölgesi Bursa Mudanya Karayolunun doğu ve batısında yer aldığından Mudanya ve Bursa yerleşim alanları ile ulaşım ilişkisi rahat ve kolaydır. Bölgede yaşayan nüfusun Bursa-Mudanya arasında çalışan toplu taşınım araçlarından yararlanma imkanı bulunmaktadır. Güzelyalı İDO İskelesine yakın mesafede olması nedeniyle İstanbul'a deniz yoluyla ulaşımı da kolaylıkla sağlanmaktadır.

6.TARİHİ GELİŞİM

Bursa ve civarı I.Dünya Savaşı'ndan sonra Yunan işgaline uğramıştır. Bu yerler Türk Kurtuluş Savaşı'nın kuzeybatı cephesini oluşturmuştur. Bu cephedeki savaş 12 Eylül 1922'de sona ermiştir. 1922 yılından sonra Burgaz Köyündeki Rumların kaçması ile boşalan köye Türkler yerleştirildi. Batum tarafındaki Gürcü Türkler ile Girit adasını boşaltan Türkler mübadele ile köye yerleştirildi. 15 hane olan köy giderek kalabalıklaştı.

Güzelyalı'nın tarihçesi, Mudanya Bölgesi tarihçesi ile bir bütün oluşturmakta ve Eski Burgaz Köyü olarak bilinmektedir. Güzelyalı yerleşim alanı 1922 yılından sonra yapılan mübadele antlaşmaları sonucunda büyük bir kısmı Girit Adası'ndan gelen göç nüfusuyla gelişmeye başlamıştır. Özellikle 1980'li yıllardan sonra Bursa'ya yakınlığı ve sahil kesiminde yer alması nedeniyle önceleri Bursa çevresinin tatil ve turizm ihtiyacını karşılayan ikinci konut alanı olarak gelişme gösteren yerleşme alanı daha sonraki tarihlerde yurdun çeşitli bölgelerinden göç almış ve büyük bir kısmı sürekli oturulan yerleşim alanına dönüşmüştür.

7.COĞRAFİ YAPI

Mudanya ilçesi, kent merkezinin yerleştiği dar bir sahil şeridi dışında genel olarak engebeli arazilere sahiptir. Gemlik Körfezi'nin güney yüzünü kaplayan ve Bursa ovasını denizden ayıran Mudanya Dağları, doğu-batı yönünde uzanır. Batıdan, Susurluk Çayı'nın denize döküldüğü yere kadar uzanıp, en yüksek tepe olan 600 metre yüksekliğindeki Karatepe'ye erişir. Belli başlı akarsuyu Nilüfer Çayı'dır.

Mudanya İlçesi'ndeki tarım arazilerinin dağılımını gösteren Tablo 3 aşağıda verilmiştir.

Tablo 2: Mudanya İlçesi Tarım Arazileri Dağılımı

Cinsi	Miktarı (ha)	Yüzde(%)
Zeytinlik	9.500	46
Tarla	8.212	39
Bağlar	1.000	5
Sebzelik	1.255	6
Meyvelik	865	4
Toplam	20.910	100

Planlama bölgesi Mudanya İlçesi sınırları içinde Mudanya İlçe merkezi yerleşim alanı ile Bursa yerleşim alanı arasında Mudanya- Bursa karayolunun sağında ve solunda uzanan Çağrısan ve Göynüklü Köy yerleşim alanları ile köy arazilerini kapsamaktadır.

Plan sınırları içinde yer alan arazi kesimi oldukça engebelidir. Alan içinde orman arazileri de önemli bir yer tutmaktadır.

Mudanya- Bursa karayolu planlama bölgesinin ortasından geçmektedir. Planlama alanı Bursa-Bademli yol ayrımından itibaren kuzeye doğru Tepedevrent Mevkiine kadar yükselerek devam etmekte ve bu kesimden sonra Mudanya'ya kadar alçalarak uzanmaktadır.

Karayolunun sağında ve solundaki arazi kesimi yer yer yüksek tepeler, eğimli yamaçları ve arada kalan düzlükler ile engebeli bir topografya yapısına sahiptir. Engebeli kısımlarda arazi eğimi % 30 ve üzerine çıkmaktadır.

Planlama alanı içinde Mudanya yönünde karayolunun sağında kuzey- güney doğrultusunda Çağrısan Deresi geçmektedir. Planlama alanı içinde yamaç sularını taşıyan ve yağmurlu mevsimde akışkanlık gösteren küçük derecikler de mevcuttur.

8.İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ

Bursa'da genellikle Akdeniz iklimi hüküm sürüyorsa da Karadeniz iklimine geçiş sahası manzarası gösterir. Sıcaklık +42,6°C ile -25,7°C arasında seyreder. Yağış ise, 456,2 mm ile 1217,4 mm arasındadır. Yılın ortalama 113 günü yağışlı geçer. Uludağ yazın da karla kaplıdır. Bursa topraklarının ancak % 8'i ekime elverişli değildir. % 43'ü ormanlarla % 44'ü tarlalar ve % 5'i çayır ve meralarla kaplıdır. Uludağ'ın bin metre yukarısı ormanlarla örtülüdür. Zeytinlik saha oldukça geniştir.

Mudanya İlçesi arazi varlığını gösteren Tablo 4 aşağıda verilmiştir.

Tablo 3: Mudanya İlçesi Arazi Varlığı

Arazi Varlığı	Miktarı (ha)	Yüzde(%)
Kültür Arazisi	20.910	60
Orman ve Fundalık	9.570	28
Tarım Dışı Arazi	3.92	11
Çayır ve Mera	200	1
Toplam	34.600	100

Mudanya yerleşim alanı ve çevresi iklim bakımından Marmara iklim kuşağında yer almaktadır. Bursa meteoroloji istasyonuna göre yıllık yağış 740 mm'dir. Yağışlar daha çok ilkbahar ve kış aylarında olmaktadır. Sıcaklığın arttığı ve deniz suyu sıcaklığının karaya nazaran daha fazla olduğu yaz aylarında yağışlar çok azalmaktadır. Kış aylarında 226 mm, ilkbaharda 204 mm olan yağışlar yaz aylarında 74 mm'ye düşmektedir. En sıcak ay ortalaması Temmuz ayında 24.3C, en soğuk ay ortalaması Ocak ayında 4.8C olarak ölçülmüştür.

Havanın sürekli esmesi (Poyraz ve İmbat) ve hava içindeki iyot oranının çok yüksek olması, yerleşim alanının havasının son derece sağlıklı olduğunu göstermektedir.

Planlama sınırları içinde önemli miktarda orman arazisi yer almaktadır. Orman arazisinin bitki örtüsünü yetişkin çam ağaçları oluşturmaktadır. Planlama sınırları içinde 92.29 ha orman alanı bulunmaktadır. Özellikle Orman alanları içinde zeytinlikler yer almaktadır.

9.JEOLOJİK DURUM

Planlama bölgesinin büyük kısmının Jeolojik Etüt Raporları 03.05.2007 tarihinde, eksik olan kısımlarının Etüt Raporları ise 18.05.2001, 03.05.2007, 26.07.2011, 31.05.2012, 18.06.2012 ve 10.08.2012 tarihlerinde onaylanmıştır.

10.EKONOMİK YAPI

Mudanya ilçesinin ekonomik yapısının temelini zeytincilik oluşturmaktadır. Zeytincilik, ilçe halkının birinci derecede gelir kaynağıdır. Bağcılık, sebze- meyvecilik, ayçiçeği, soğan ve tahıl gibi diğer tarımsal faaliyetler, az miktarda da olsa yapılmaktadır.

İlçede iş hacminin çoğunu ithalat- ihracat işlemleri oluşturmaktadır. İthalat, hem deniz hem de karayoluyla gelen sanayi mamulleri ve yarı mamullerinden; ihracat ise Bursa Organize Sanayi Bölgesinde faaliyet gösteren sanayi kuruluşlarının ürettikleri mamullerden ve gemilerle yapılan maden cevheri ihracatından meydana gelmektedir.

Marmara Denizinin aşırı kirlenmesi sonucunda balıkçılık sektöründe büyük bir gerileme olmuştur. Yaz mevsiminin serin geçmesi nedeniyle turizm sezonu uzun sürmemektedir. Ancak, Bursa kent merkezine en yakın sahil yerleşimi olması nedeniyle Bursa İli'nin önemli

bir günübirlik turizm merkezidir. G n birlik turizm faaliyetleri ilçenin ekonomik yapısında önemli bir yere sahiptir.

Sınırları içinde yer alan İDO İskelesi de İlçenin Bursa İli'ndeki konumunu g  lendirmi , yerleşim alanının cazibesini arttırmıştır. İDO İskelesi de İlçedeki ticari faaliyetlerin artmasına katkıda bulunmuştur.

Mudanya ve Güzelyalı kentsel yerleşim alanlarının Bursa kent merkezine yakın mesafede bulunması, ulaşım imkanlarının kolay ve rahat olması nedenleriyle bu yerleşim alanları Bursa kent merkezinin neredeyse mahalleri konumundadır. Bu nedenle kentsel yerleşim alanlarında yaşayan nüfusunun bir kısmı Bursa kent merkezindeki işyerlerinde çalışmaktadır.

Planlama bölgesinde yer alan düşük yoğunluklu konut alanlarında yaşayan üst gelir grubunun neredeyse tamamı Bursa Kent Merkezi'nde çalışmaktadır. Köy yerleşim alanlarında yaşayan nüfusun büyük bir kesimi ise tarımsal faaliyetlerde yoğundur.

Plan sınırları içinde mevcut olan 2142 m² yüzölçümünde 1 adet Sosyal Tesisi bulunmaktadır.

11.SOSYAL YAPI

Planlama bölgesi Mudanya ve Bursa kentsel yerleşim alanları arasında yer alan mevcut köy yerleşim alanları ile çevresinde gelişmekte olan düşük yoğunluklu bahçeli nizamda konut alanlarını içermektedir. Düşük yoğunluklu konut bölgesinde yaşayan nüfus kesimini üst gelir grubu oluşturmaktadır. Köy yerleşim alanlarında ise kırsal nüfus yaşamaktadır.

12.PLANLAMA BÖLGESİ

Planlama alanının batı sınırı Mudanya İlçesi, Bademli Mahallesi'nin imar alanı ile birleşmektedir. Planlama bölgesinin kuzeyinde Mudanya yerleşim alanı ile arasında kalan bölge ile doğusunda büyük bir çoğunluğu zeytinlik olan tarım arazileri uzanmaktadır.

Planlama bölgesi 700 ha.'dır. Hazırlanan 1/5000  l ekli Nazım İmar Planı sınırları içinde daha önceki imar planına göre ayrılmış olan düşük yoğunluklu konut alanları, ticaret ve sosyal donatı alanları ile Göynüklü ve  a rı an Köy yerleşim alanları, Orman Alanları ile orman alanları içindeki zeytinlikler yer almaktadır.

13.MEVCUT PLAN DURUMU

Planlama bölgesinin üst ölçekli planları olan 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı 09.01.1998 tarihinde, 1/25.000 ölçekli nazım imar planı 12.04.2006 tarihinde onaylanmıştır.

16.10.2008 onay tarihli 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı içinde yer alan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.12.2015 gün ve 2407 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planının Çağrıışan- Göynüklü kısmını kapsayan Nazım İmar planı Revizyonu, Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 2016/752 E. sayı ve 21.03.2017 tarihli kararı ile yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir.

Planlaması yapılan “Çağrıışan- Göynüklü Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında “Kentsel Yerleşim Alanı ve Kentsel Gelişmenin Yönlendirilebileceği Planlama Alanında”, 1/25.000 ölçekli nazım imar planında “Kentsel Yerleşim Alanında, 2008 onaylı 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planında ise düşük yoğunluklu mevcut ve gelişme konut alanında kalmaktadır.



Şekil :10 – 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı- Planlama Bölgesi