

**MUDANYA İLÇESİ, KUMYAKA MAHALLESİ, H21B12B PAFTA, 118 ADA 2/3  
PARSELLER İLE 119 ADA 1/2/3/4/5/6/7/8 PARSELLERE İLİŞKİN, 1/5000 ÖLÇEKLİ  
KUMYAKA KÖYÜ VE ÇEVRESİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Kumyaka Mahallesi, H21B12B3A/H21B12B3D Paftalar, 118 ada 2/3 parseller ile 119 ada 1/2/3/4/5/6/7/8 parsellere ilişkin 1/5000 Ölçekli Zeytinbağı Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

**PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ**

Plan değişikliğine konu parseller Mudanya İlçesi, Kumyaka Mahallesi'nde yer almaktadır. Parseller Kumyaka yerleşik alanının yaklaşık 1 km doğusunda Mudanya merkezinin ise yaklaşık 3,5 km batısında yer almaktadır. Kumyaka-Yenikaraağaç Yolu üzerinde yer alan parseller kuzeyde Marmara Denizi ile sınırlı güneyde ise Mudanya- Yenikaraağaç Yolu ile sınırlıdır. Plan değişikliğine konu taşınmazların büyüklükleri aşağıdaki gibi olup, plan değişikliğine konu alanın toplam büyüklüğü ise 30.042,91 m<sup>2</sup> dir.

ADA	PARSEL	ALAN
118	2	12660.65
	3	2074
119	1	2625.59
	2	2279.07
	3	1985.09
	4	1193.72
	5	2840.61
	6	839.38
	7	1290.16
	8	926.46
TOPLAM		28714.73



*Plan Değişikliği Hazırlanan Alan*

## **PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOęAL ÇEVRE VERİLERİ**

**Eęim Durumu:** Söz konusu alanın eęim durumuna bakıldığında alanın kuzeybatısı eğimli bir yapıya sahip olup doğusunda ise eęim dūřuktur. Planlama alanı kuzeybatısında eęim %50 ye kadar çıkmakta olup doğusunda ise eęim %0-15 aralığındadır.

**Yükseklik Durumu:** Alanda yükseklik güney-batı yönüne doęru artmaktadır. Alanda en yüksek kot 35 m iken en dūřk kot 3 m olarak belirlenmiřtir.

**Yönlendirme Durumu:** Alanda arazi yapısı incelendiğinde yükseklik güney-batı yönüne doğru artmaktadır. Dolayısı ile arazinin hakim bakı yn kuzey-doğu yönü olarak belirlenmiştir.

## **PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU**

**Mevcut Arazi Kullanım Durumu:** Plan değişikliği hazırlanan alanda 118 ada 2 parsel üzerinde sosyal tesis bulunmaktadır.

**Mülkiyet Durumu:** Plan değişikliğine konu parseller özel mülkiyettir.

## PLANLAMA ALANI KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alanına ilişkin kurum görüşleri aşağıdaki gibidir;

- T.C. Bursa Büyükşehir Belediyesi Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 22.08.2017 tarih ve 21838 sayılı yazısında; *"İlgi yazınızda, mülkiyeti tarafınıza ait Bursa İli Mudanya ilçesi Kumyaka Köyü Mankafa mevkiinde 119 ada numaralı 2 numaralı parsel üzerinde yaklaşık 1000 m<sup>2</sup> lik kısım imar planında B.H.A (Aritma Tesis) olarak görüldüğü belirtilerek, bu alanın kamulaştırma programımızda olup olmadığı, imar planlarında değişiklik yapılmasında sakınca olup olmadığı hususunda bilgi istenmektedir. Genel Müdürlüğümüzce söz konusu parsellerin bulunduğu alanın Mudanya Atıksu Aritma Tesisine bağlanması hedeflenmekte olup, ilgi yazınızda bahsi geçen ve imar planında B.H.A (Aritma Tesis) olarak ayrılmış olan alan, bölgenin arazi topografyası gereği Aritma Tesis olarak kullanılmayacaktır."* denilmektedir.
- T.C. Orman ve Su İşleri Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 12.09.2017 tarih ve 616875 sayılı yazısında; *"İlgi yazınızda; Bursa ili. Mudanya İlçesi. Kumyaka Mahallesi, 118/2, 118/3, 119/1, 119/2, 119/3, 119/4 119/5, 1 19/6, 119/7 ve 119/8 ada/parseller üzerinde konut projesi yapılmak istendiği, alan içerisinden Kuru Derenin geçtiği ve dere yatağının park alanı olarak kamuya terkinin sağlanacağı, tarafınızca hazırlanacak dere ıslahı uygulama projesinin İdareemiz görüşünün alınması akabinde uygulanacağı hususlarının İdareemizce uygun olup olmadığının tarafınıza bildirilmesi istenmektedir. İlgi yazınızda belirtilen; bahse konu alan içerisinden geçen derenin ıslah projesinin tarafınızca hazırlanarak, İdareemiz görüşü alınması akabinde uygulanmasında Bölge Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca görülmemektedir. Ayrıca Kurumumuz imar planlarının oluşturulmasında görüş bildiren Kurumlardan biri olup; ilgi yazınızda belirtilen İmar Planı Değişikliği talebinin, ilgili resmi Kurum aracılığıyla tarafımıza iletilmesi halinde Kurumumuz nihai görüşü verilebilecektir."* denilmektedir.
- T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü Etüd ve Plan Dairesi Başkanlığı'nın 29.10.2009 tarih ve 6309 sayılı yazısında; *"... Karagöz Tepe Dere: Köyün batısından geçen Mudanya-Zeytinbağı yolu güneyinde kalan dere'nin mevcut yatağı yeterli olup hesaplanan meskûn mahal debisini geçirdiğinden, taşkın yönüyle bir sakınca teşkil etmemektedir. ..."* denilmektedir.

## PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

### Planlama Alanı 1/25000 Nazım İmar Planı Durumu:

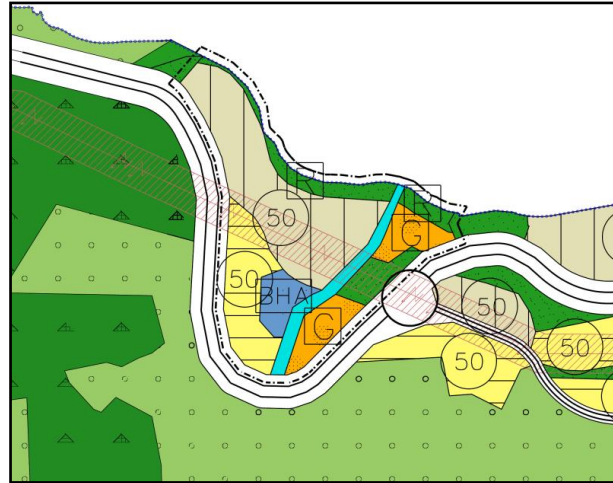
Plan değişikliği hazırlanan parseller Bursa Büyükşehir Belediyesi Mudanya Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Turizm ve İkinci Konut Alanları" olarak planlı durumdadır.



Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

### Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu:

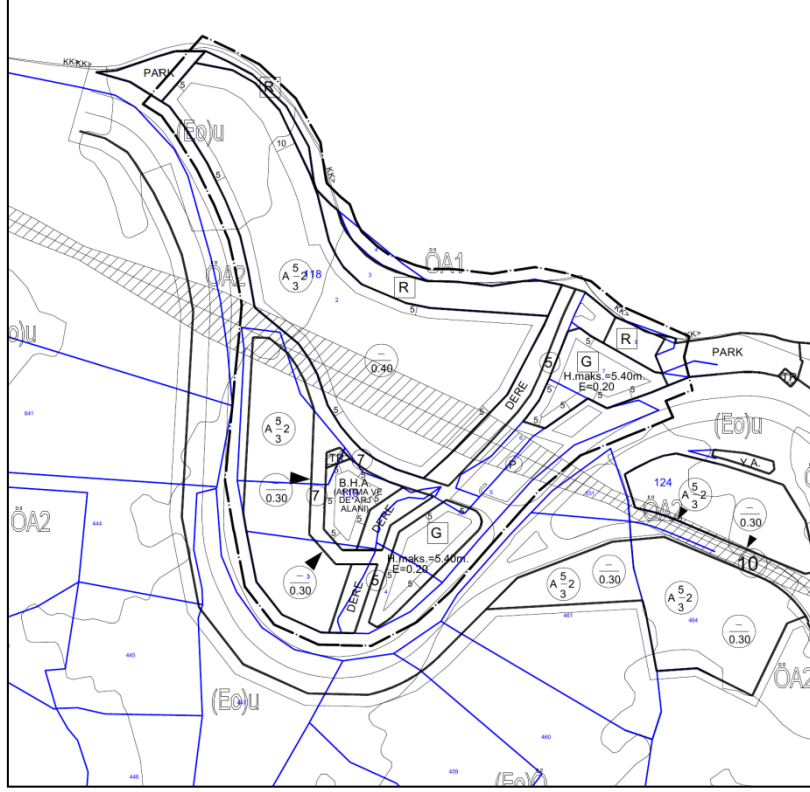
Plan değişikliği hazırlanan alan onaylı 1/5000 Ölçekli Kumyaka Köyü ve Çevresi Nazım İmar Planında "50 Ki/Ha Az Yoğunlukta Öneri Konut Alanı", "50 Ki/Ha Yoğunlukta Meskun Konut Alanı", "Parklar ve Dinlenme Alanları", "Rekreasyon Alanı", "Belediye Hizmet Alanı" ile "Günöbirlik Tesis Alanı" olarak planlıdır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

### Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu:

Plan değişikliğine konu alan Kumyaka Köyü, Mankafa Mevki 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda Ayrık Nizam 2 Kat, Kaks:0.40 yapılanma koşulu ve Ayrık Nizam 2 Kat, Kaks:0.30 yapılanma koşulu ile "Konut Alanı", E=0,20 Yençok:5.40 m yapılanma koşulu ile "Günübirlik Tesis Alanı", "Belediye Hizmet Alanı", "Rekreasyon Alanı", "Park Alanı" ve "Trafo Alanı" olarak planlı durumdadır. Planlama alanı içerisinde dere hattı ile yol güzergâhları planlıdır. Planlama alanı batı yönünde 30 m genişliğinde taşıt yoluna cephelidir.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

### NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ:

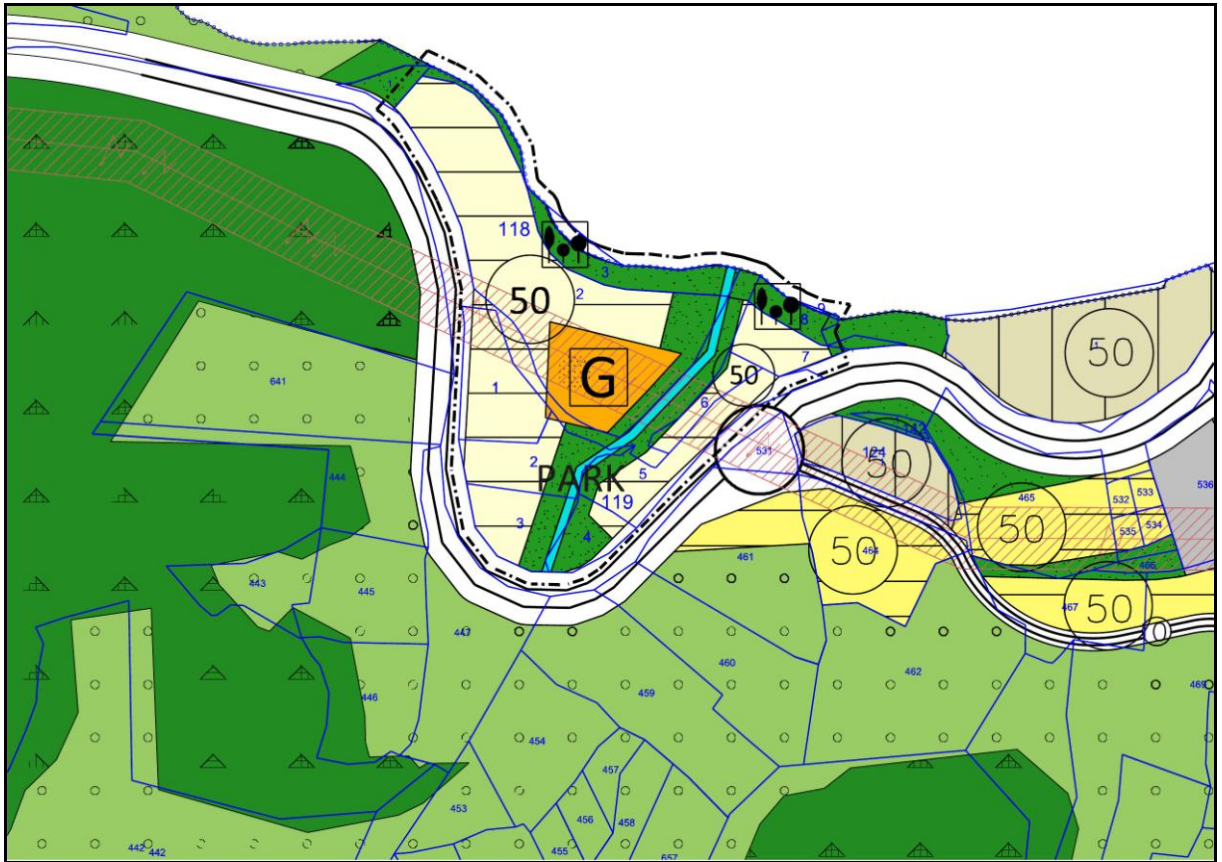
Hazırlanan plan değişikliği ile planlama alanı içerisinde "50 Ki/Ha Seyrek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı", "Günübirlik Tesis Alanı" ile "Park ve Yeşil Alan", "Su Yüzeyi", "Rekreasyon Alanı" düzenlenmiştir.

Plan değişikliğine konu alan mevcut durumda 50 Ki/Ha Az Yoğunlukta Öneri Konut Alanı", "50 Ki/Ha Yoğunlukta Meskun Konut Alanı", "Parklar ve Dinlenme Alanları", "Rekreasyon Alanı", "Belediye Hizmet Alanı" ile "Günübirlik Tesis Alanı" olarak planlıdır. Söz konusu alanların planlı olduğu taşınmazlar özel mülkiyettir. Planlama alanı içerisinde ihtiyaçlar doğrultusunda "50 Ki/Ha Seyrek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" düzenlenmiştir. Plan

değişikliğine konu taşınmazlar üzerinde nitelikli ve bütüncül bir konut alanı elde edilmesi hedeflenmiştir. Bunun yanı sıra plan kademelenmesi açısından bölge incelendiğinde planlama alanının alt ölçekli planında da konut kullanımı yer almaktadır. Dolayısı ile plan kademelenmesi açısından da alınan plan kararları süreklilik arz etmektedir.

Planlama alanı içerisinde bulunan Belediye Hizmet Alanı'na ilişkin kurum görüşü sorulmuş olup alınan görüşte Arıtma Tesisi olarak ayrılan alanın bölgenin topografyası gereği arıtma tesisi olarak kullanılmayacağı belirtilmiştir. Kurum görüşleri göz önünde bulundurularak plan değişikliği hazırlanmıştır. Planlama alanı içerisinden geçen dere hattı korunmuş olup alınan kurum görüşlerinde belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak dere hattı düzenlenmiştir. Dere hattının çevresinde Park ve Yeşil Alan düzenlenmiştir. Planlama alanı içerisinde planlı olan Park ve Yeşil Alan mevcut arazinin morfolojik yapısına uygun olacak şekilde düzenlenmiştir. Rekreasyon Alanları dere hattı ve kıyı kenar çizgisine göre düzenlenmiştir. Yapılan düzenleme sonucunda ortaya çıkan toplam terk oranı %40 olmuştur. Oluşturulan 50 Ki/Ha Yoğunlukta Konut Alanları toplam alanının %60'ını kapsamaktadır.

Alan içerisinde başka bir değişiklik yapılmamış olup hazırlanan plan değişikliğine ilişkin alan dağılımı aşağıdaki gibidir.



Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Yapılan düzenlenme sonucunda ortaya çıkan alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI		ÖNERİ	
	ALAN (M2)	ORAN (%)	ALAN (M2)	ORAN (%)
MESKUN KONUT ALANI (50 Kİ/HA)	12618.1	42.00%	0	0.00%
AZ YOĞUNLUKTA ÖNERİ KONUT ALANI (50 Kİ/HA)	5105.9	17.00%	0	0.00%
SEYREK YOĞUNLUKTA GELİŞME KONUT ALANI (50 Kİ/HA)	0	0.00%	18130.4	60.35%
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	3960.3	13.18%	3005.42	10.00%
REKREASYON ALANI	2832.1	9.43%	2867.46	9.54%
BELEDİYE HİZMET ALANI	1769.7	5.89%	0	0.00%
PARK VE YEŞİL ALAN	1569.8	5.23%	4986.6	16.60%
DERE	2180.0	7.26%	1050.06	3.50%
PLANSIZ ALAN	7.0	0.02%	3.0	0.01%
TOPLAM ALAN	30042.91	100.00%	30042.91	100.00%

*\*\*Alan dağılımı tablosundaki Plansız Alanlar kıyı kenar çizgisine göre imar hattının oturtulmasından kaynaklanmaktadır.*