



**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI**  
**ŞEHİR 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:**

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
22/06/2021 tarih ve 1016 sayılı kararı ile  
onaylanmıştır.

**Alinur AKTAŞ**  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## İÇİNDEKİLER

<b>1. AMAÇ VE KAPSAM .....</b>	<b>4</b>
<b>2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER .....</b>	<b>4</b>
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU .....	5
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI.....	6
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI.....	9
2.4. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI.....	11
2.4.1. Depremsellik .....	11
2.4.2. Jeolojik Yapı .....	11
2.4.3. Morfolojik Yapı .....	15
2.5. ALAN KULLANIM VE YAPI ANALİZLERİ.....	18
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI.....	23
2.7.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP.....	23
2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı .....	23
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	24
<b>3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ .....</b>	<b>25</b>
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ.....	26
3.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI.....	26
<b>4. KURUM GÖRÜŞLERİ.....</b>	<b>28</b>

## TABLolar LİSTESİ

Tablo 1: Bursa İli 2020 Yılı İlçe Nüfuslar.....	6
Tablo 2: Mudanya İlçesi 2020 Yılı Mahalle Nüfusları .....	7
Tablo 3: Mudanya İlçesi Mevcut Planlı Alanların Kapasitesi.....	9
Tablo 4: Mudanya İlçesi 2. Bölge Kapsamındaki Mahalleler ve 2020 Yılı Nüfusları ...	9
Tablo 5: Mudanya İlçesi, 2. Bölge Plan Kapasitesi.....	10
Tablo 6: Alan Kullanımı.....	26

## ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1: Planlama Alanının Kent Merkezlerine Göre Konumu.....	5
Şekil 2: Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü .....	6

## HARİTALAR LİSTESİ

Harita 1: Bursa İli İdari Bölünüşü (İlçe Sınırlarına Göre).....	5
Harita 2: Türkiye Deprem Tehlike Haritası .....	11
Harita 3: Plan Değişikliğine Esas Onaylı Jeolojik – Jeoteknik Etüt Haritası.....	12
Harita 4: Morfolojik Durum .....	16
Harita 5: Eğim Durumu .....	16
Harita 6: Yol Eğimi Analizi .....	17
Harita 7: Bakı-Yön Analizi .....	17
Harita 8: Mevcut Kentsel Alan Kullanımı .....	18
Harita 9: Yapı-Fonksiyon Analizi .....	19
Harita 10: Yapı Cinsleri .....	19
Harita 11: Yapı Durumları .....	20
Harita 12: Kat Adetleri .....	20
Harita 13: Ruhsat Durumları .....	21
Harita 14: Doluluk Boşluk Durumu .....	21
Harita 15: Mülkiyet Durumu.....	22
Harita 16: Mülkiyet Mevcut Kullanım Durumu.....	22
Harita 17: Onaylı Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı .....	23
Harita 18: Onaylı 1/25000 Ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı ....	23
Harita 19: 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı (BBMK=23.07.2015 / 1454)	24
Harita 20: 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı (BBMK=28.07.2020 / 1144)	25
Harita 21: 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı (BBMK=17.11.2020 / 1771)	25
Harita 22: 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı Değişikliği .....	27

## 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.

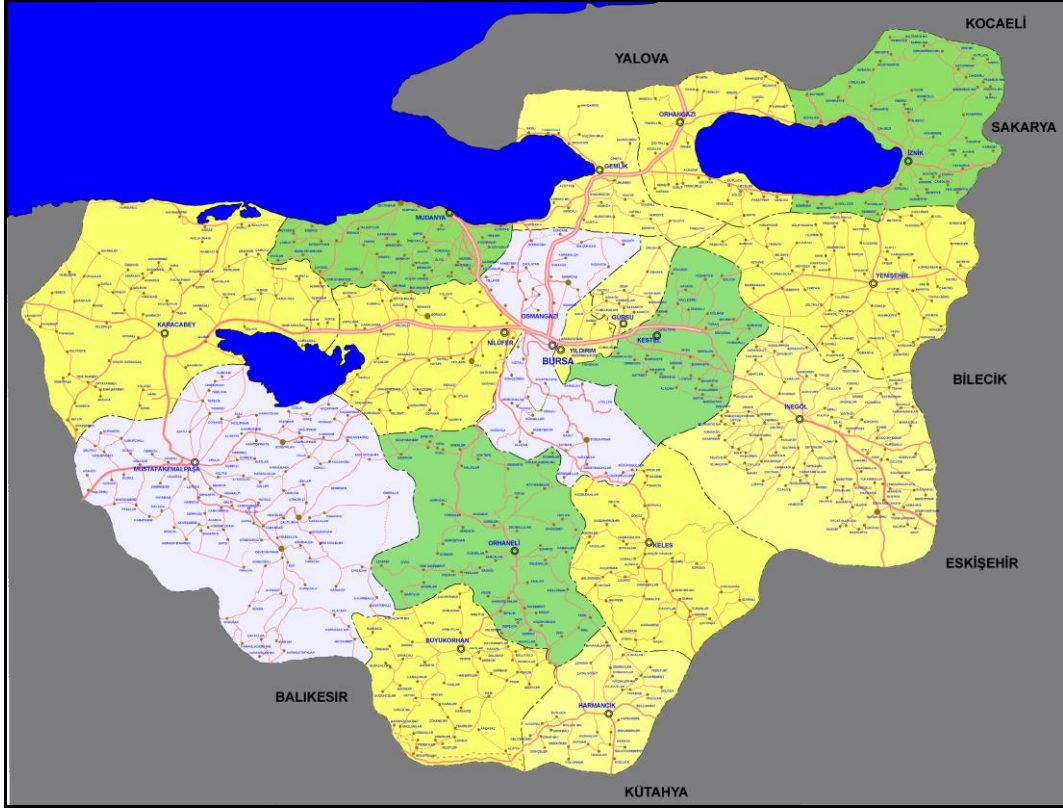
Söz konusu alan için, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.07.2015 tarihli ve 1454 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı Bursa 2.İdare Mahkemesinin 2018/736 E. 2019/146 K. sayılı ve 08.02.2019 tarihli kararı ile iptal edilmiştir.

İptal öncesi yürürlükte olan 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı ve plan notlarının aynen uygun olduğu, 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 oluşturulan 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Plan Değişikliği Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.07.2020 tarih 1144 sayılı kararı ile 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 hazırlanan 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı Değişikliği Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.11.2020 tarih 1771 sayılı kararı ile onaylanmış olup, askı sürecinde 224 adet itiraz yapılmıştır. Bu amaçla 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

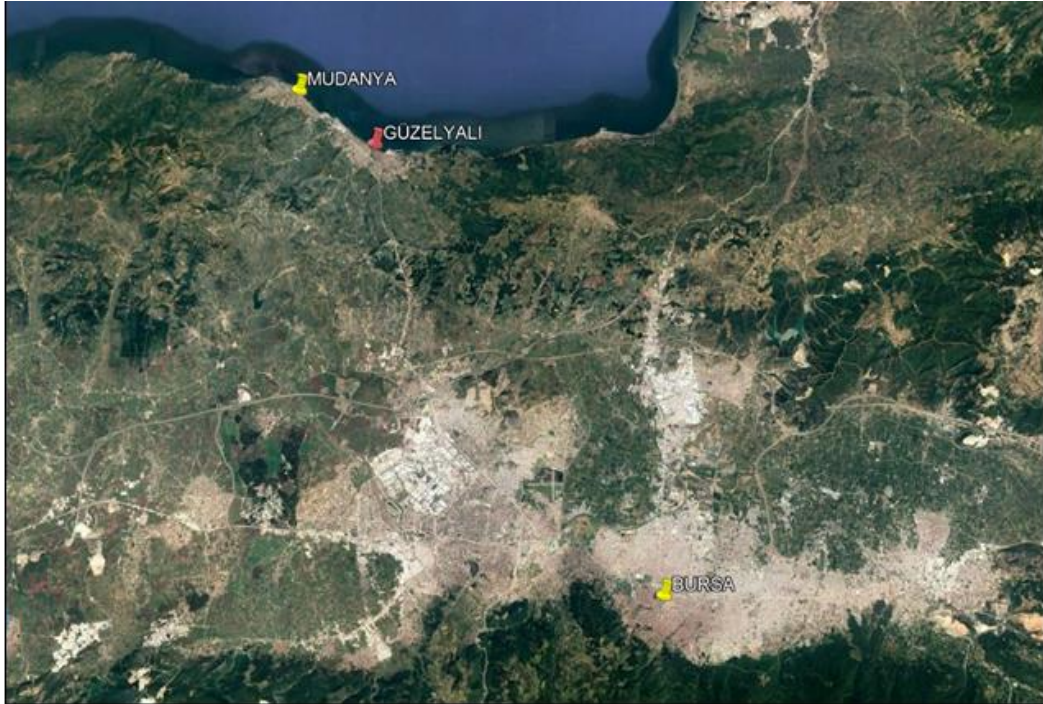
Plan değişikliğine konu alan; Bursa İli sınırları içerisinde yer almakta olup, Bursa Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesinin güneyinde konumlu 17 ilçeye sahip bir il merkezidir. Bursa'ya ait ilçeler sırasıyla; Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Büyükşehir, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, MustafaKemalpaşa, Orhaneli, Orhangazi, Yenişehir'dir.



**Harita 1: Bursa İli İdari Bölünüşü (İlçe Sınırlarına Göre)**

## 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

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



**Şekil 1: Planlama Alanının Kent Merkezlerine Göre Konumu**



Plan değişikliğine konu Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı (Yalı, Burgaz, Eğitim, Siteler) Mahallesi ve Altıntaş Mahallesi'nin bir kısmını kapsayan yaklaşık 413 hektarlık alan, Mudanya İlçe merkezinin güneydoğusunda yer almaktadır.



**Şekil 2: Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü**

## 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa İli, 2020 yılı ADNKS (Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi) verilerine göre 3.101.833 kişilik nüfusuyla Türkiye'nin dördüncü büyük kenti olma özelliğini taşımaktadır. Yüzölçümü 10.882 km<sup>2</sup>, rakımı 155 m olan şehrin özellikle kilometrekareye düşen kişi sayısı değerinin 285 olduğu görülmektedir.

**Tablo 1: Bursa İli 2020 Yılı İlçe Nüfuslar**

İLÇELER	NÜFUS	İLÇE NÜFUS ORANI (%)
Osmangazi	881.459	28,42
Yıldırım	657.176	21,19
Nilüfer	484.832	15,63
İnegöl	281.384	9,07
Gemlik	115.404	3,72
Mudanya	102.523	3,31
Mustafakemalpaşa	101.820	3.28
Gürsu	96.985	3.13
Karacabey	84.666	2.73
Orhangazi	80.118	2.58
Kestel	70.865	2.28
Yenişehir	54.315	1.75
İznik	44.102	1.42
Orhaneli	19.055	0.61
Keles	11.499	0.37

Büyükorhan	9.485	0.31
Harmancık	6.145	0.20
<b>TOPLAM</b>	<b>3,101,833</b>	<b>100.0</b>

Bursa ilinin 2020 yılı ilçe nüfusları (Tablo 1) incelendiğinde, Mudanya ilçesinin kent nüfusu içerisinde %3,31 oranı ile 6. Sırada bulunduğu görülmektedir.

2020 yılı ADNKS (Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi) verilerine göre, Mudanya İlçesi'ne bağlı olan 47 mahallenin listesi Tablo 2'de listelenmektedir. Mahallelerin nüfusları (Tablo 2) incelendiğinde, planlama alanının dahil olduğu Güzelyalı Mahallelerinin Mudanya İlçesindeki en çok nüfusa sahip mahallelerden olduğu görülmektedir.

**Tablo 2: Mudanya İlçesi 2020 Yılı Mahalle Nüfusları**

<b>MAHALLE ADI</b>	<b>KİŞİ SAYISI</b>
Akköy	461
<b>Altıntaş</b>	493
Aydınpınar	945
Bademli	4.720
Balabancık	371
Çağrıışan	3.646
Çamlık	126
Çayönü	297
Çekrice	358
Çepni	675
Çınarlı	188
Dedeköy	447
Dereköy	530
Eğerce	251
Emirleryenicesi	111
Esence	1.040
Evciler	228
Göynüklü	1.532
<b>Güzelyalı Burgaz</b>	6.245
<b>Güzelyalı Eğitim</b>	12.245
<b>Güzelyalı Siteler</b>	9.925
<b>Güzelyalı Yalı</b>	7.779
Halitpaşa	14.965
Hançerli	336

Hasanbey	4.035
Hasköy	959
Işıklı	383
İpekyayla	342
Kaymakoba	338
Kumyaka	660
Küçükyenice	233
Mesudiye	520
Mirzaoba	470
Mürsel	2.028
Mütareke	642
Orhaniye	201
Ömerbey	7.955
Söğütpınar	296
Şükrüçavuş	4.067
Tirilye	1.478
Ülkü	999
Yahçiftlik	461
Yaman	104
Yaylacık	125
Yeni	7.373
Yörükali	575
Yörükyenicesi	365
<b>MUDANYA İLÇESİ TOPLAM NÜFUSU</b>	<b>102.523</b>

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. 2020 yılı itibariyle nüfuslar; Güzelyalı Eğitim Mahallesi 12245 kişi, Güzelyalı Siteler Mahallesi 9925 kişi, Güzelyalı Yalı Mahallesi 7779 kişi, Güzelyalı Burgaz Mahallesi 6245 kişidir.

Türkiye’de özellikle 1980 sonrası kamu politikalarının değişimiyle etkileri hissedilmeye başlanan küreselleşme süreci dünya üzerinde geniş bir coğrafyada sosyo-ekonomik yapıyı bütünüyle yeniden şekillendirmiştir. Üretim ilişkilerinin değişimi ve teknolojik gelişmelerin de etkisiyle bölgelerin öne çıktığı ve küresel ekonomiye eklemlendiği bir dönem yaşanmaktadır. Bu süreçte Bursa’nın Türkiye içindeki yeri kadar Bursa’da öne çıkan sektörlerin uluslararası pazarlardaki konumu da önemli olmaktadır.



Bursa, gerek antik çağda, gerekse Osmanlı zamanında her zaman dış dünya ile ilişkilerin yoğun olarak yer aldığı ve ekonomik yapının diğer dünya bölgelerindeki değişimlerden yoğun olarak etkilendiği bir yer olmuştur. Cumhuriyet döneminde de 1960'lı yıllardan itibaren yoğun bir şekilde sanayileşmeye başlayan Bursa, 1980 yılı ile beraber dış ticarete dayalı sanayileşme yolunu seçen Türkiye'nin önemli ihracat merkezlerinden birisi olarak tekrar tarihi rolüne kavuşmuştur.

Bursa, ihracat verileri değerlendirildiğinde (TUIK, 2020), Türkiye'de İstanbul ve İzmir'in ardından 3. sırada gelmektedir. Buna göre dışa en açık ekonomilerden birisi olan Bursa İli ekonomisi, tekstil, otomotiv ve gıda gibi sektörlerin öncülüğünde ihracatta önemli bir merkez olarak tarihten gelen rolünü sürdürmektedir.

Geçmiş dönemlere bakıldığında Bursa'nın kentleşme oranı yüksek kozmopolit bir nüfus barındırdığı gözlenmektedir. 1875 yılında Bursa merkezinde 22.826 müslüman ve 12.883 gayrimüslim olmak üzere 35.709 kişi yaşadığını belirtmekte iken, Osmanlı Devleti'nin son dönemlerinde kent Balkanlar ve Kafkasya'dan yoğun olarak göç almış ve ildeki nüfusun çeşitliliği artmıştır. Bununla birlikte sanayileşme konusunda da önde giden ilde kentsel nüfus da hızla artmıştır. Cumhuriyet tarihi boyunca ilin kentsel ve kırsal nüfusları ile kent nüfusu oranında artış görülmektedir.

### 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 3. 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 4. Mudanya İlçesi 2. Bölge Kapsamındaki Mahalleler ve 2020 Yılı Nüfusları**

Mahalleler	Nüfus (2020 Yılı)
Yeni	7.373
Güzelyalı Yalı	7.779
Güzelyalı Siteler	9.925

Güzelyalı Eğitim	12.245
Güzelyalı Burgaz	6.245
Altıntaş	493
<b>2.BÖLGE TOPLAM</b>	<b>44.060</b>

**Tablo 5. Mudanya İlçesi, 2. Bölge Plan Kapasitesi**

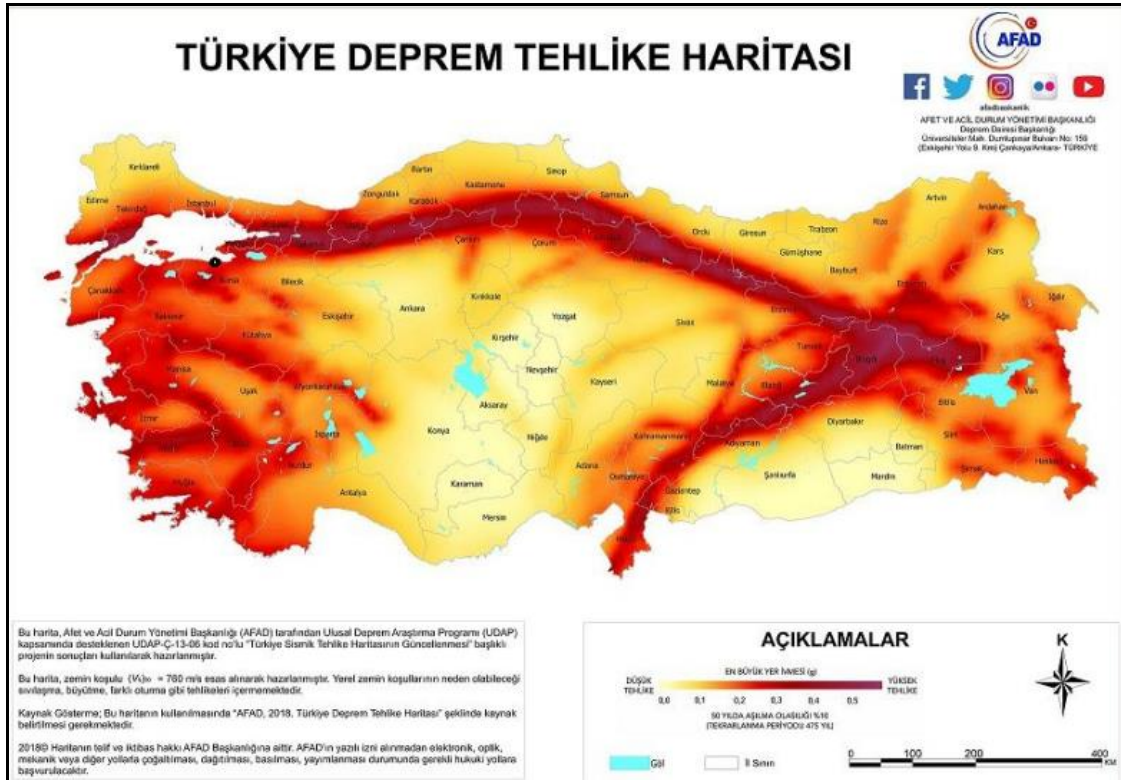
<b>MESKUN KONUT ALANLARI</b>								
<b>Yoğunluk</b>	<b>Alan (ha)</b>	<b>Dolu Alan (ha)</b>	<b>Boş Alan (ha)</b>	<b>Doluluk Oranı (%)</b>	<b>Boşluk Oranı (%)</b>	<b>Plan Kapasitesi i Nüfus (kişi)</b>	<b>Dolu Alanların Nüfus Kapasitesi (kişi)</b>	<b>Boş Alanların Nüfus Kapasitesi (kişi)</b>
50 kişi/ha	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
<b>GELİŞME KONUT ALANI</b>								
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
<b>KÖY YERLEŞİK ALANI</b>								
50 kişi/ha	36	14.1	21.9	39.17%	60.83%	1800	705	1095
<b>TİCARET-KONUT ALANI</b>								
250	kişi/ha	0.2	0	0.2	0.00%	100.00%	50	0
<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>320</b>	<b>208.3</b>	<b>111.7</b>	<b>65.09%</b>	<b>34.91%</b>	<b>69185</b>	<b>54665</b>	<b>14520</b>

Tablo 3'te yer alan plan kapasitesine ilişkin tablolar incelendiğinde; Mudanya İlçesi doluluk oranının %49.8 olduğu, planlama alanının dahil olduğu 2. Bölgenin doluluk oranının ise %65.09 olduğu (Tablo 5) 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.

## 2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

### 2.4.1. Depremsellik

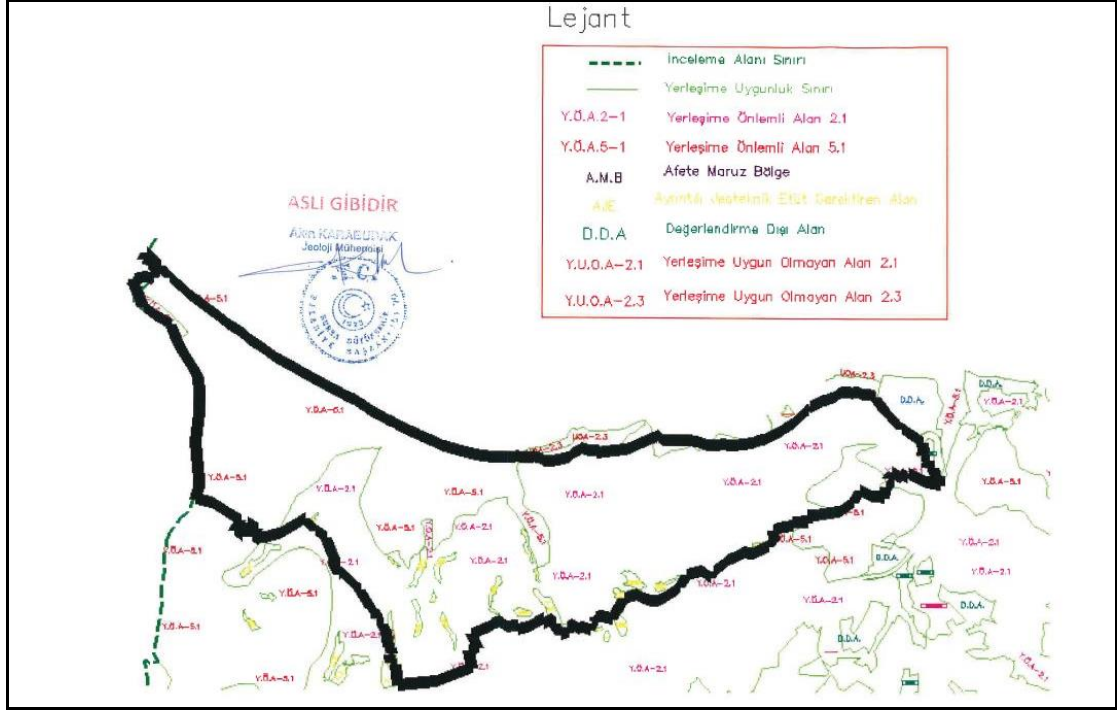
AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası"na göre, planlama alanının söz konusu harita üzerine şematik olarak işaretlendiği görsel aşağıda yer almaktadır.



Harita 2: Türkiye Deprem Tehlike Haritası

### 2.4.2. Jeolojik Yapı

18.06.2012 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünce onaylanan "Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı Mahallesi'ne ait 1/5000 ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu"nda belirtilen yerleşime uygunluk haritası aşağıda yer almaktadır.



**Harita 3: Plan Değişikliğine Esas Onaylı Jeolojik – Jeoteknik Etüt Haritası**

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

#### **Önemli 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 Önemli 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 çalışmalarda, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şeve etkisi ile şev kenarına olan mesafesinin etkileri, ilave yükün şev stabilitesini 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 oturturulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Yapı temelleri üstteki ayrılmış zon hafredilerek alttaki sağlam zemine oturturulmalıdır. 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.

#### **Önlemler 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 Önlemler 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 fosseptik 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 taşıtılmamalıdır.
- 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.

### **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 ayrırtlanmıştır. Yapılan bu çalışmada, Pamukova Metamorfikleri, Sarısu Volkanikleri ve Mudanya Formasyonun gözlendiği alanlarda kalan ve AJE olarak ayrırtlanan alanlarda yeterli çalışma yapılamadığından dolayı sınırları aynen korunmuş ve bu alanlar yerleşime uygunluk haritalarında Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar olarak ayrırtlanmıştır.

### **Uygun Olmayan Alanlar-2.1 (UOA-2.1)**

Bir kısmı inceleme alanı sınırında kalan ve bölgede yapılmış en eski çalışma olan 06.1991 yılında Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanmış "Bursa-Mudanya Göynüklü-Nilüfer-Bademli-Çağrısan köylerinin çevresini kapsayan alanın imar planına esas jeolojik etüt çalışmasında jeolojik yönden afet riski taşıyan sahalar olarak ayrırtlanmış 1 NO'lu saha, 2002 yılında Bülen Kiper Mühendislik Ltd. Şti. tarafından hazırlanmış olan çalışmada sınırları belirlenmiş yüksek eğimli ve stabilite sorunu yaşanabilecek heyelanlı alanlar ve 03.05.2007 tarihinde AİGM'lüğünce onaylanmış ve JAS Ltd. Şti. tarafından hazırlanmış "

Bursa İli, Mudanya İlçesi sınırları içerisinde yer alan Bademli, Çağrısan, Mürsel ve Göynüklü köyleri sınırları içerisinde kalan bölgenin imar planına esas yerleşim amaçlı jeolojik etüt çalışmasında YUOA (Yerleşime Uygun Olmayan Alan), olarak ayırtlanmış olan “Bursa-Mudanya karayolunun batısında kalan, malzeme alımı nedeniyle oluşturulan yüksek şevler ile karayolunun doğusunda, BUSKİ Su Deposunun güneydoğusundaki yola yakın yüksek eğimli, stabilite problemi olabilecek yamaç, 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 Çalışması”nda da eğimin yüksek (%40-50) olduğu alanlar kaya düşmesi ve stabilite açısından riskli görülmüştür. Ayrıca yapılan incelemelerde 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 riskine karşın bu yüksek eğimli alanlar, uygun olmayan alanlar-2.3 olarak tanımlanmış olup 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 ekli haritalarda UOA-2.3 simgesiyle gösterilmiştir.

### **Afete Maruz Bölge (AMB)**

İnceleme alanı dahilinde kalan ve Altıntaş köy yerleşim alanında meydana gelmiş olan heyelan sonrası İl Afet Acil Durum Müdürlüğü tarafından 01.06.2011 hazırlanmış jeolojik etüt raporu doğrultusunda 2598 sayılı ve 16.12.2011 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı ilan edilmiş “Afete Maruz Bölge” bulunmaktadır. İnceleme alanında bu alan sınırları aynen korunmuş olup AMB simgesiyle gösterilmiştir.

### **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.

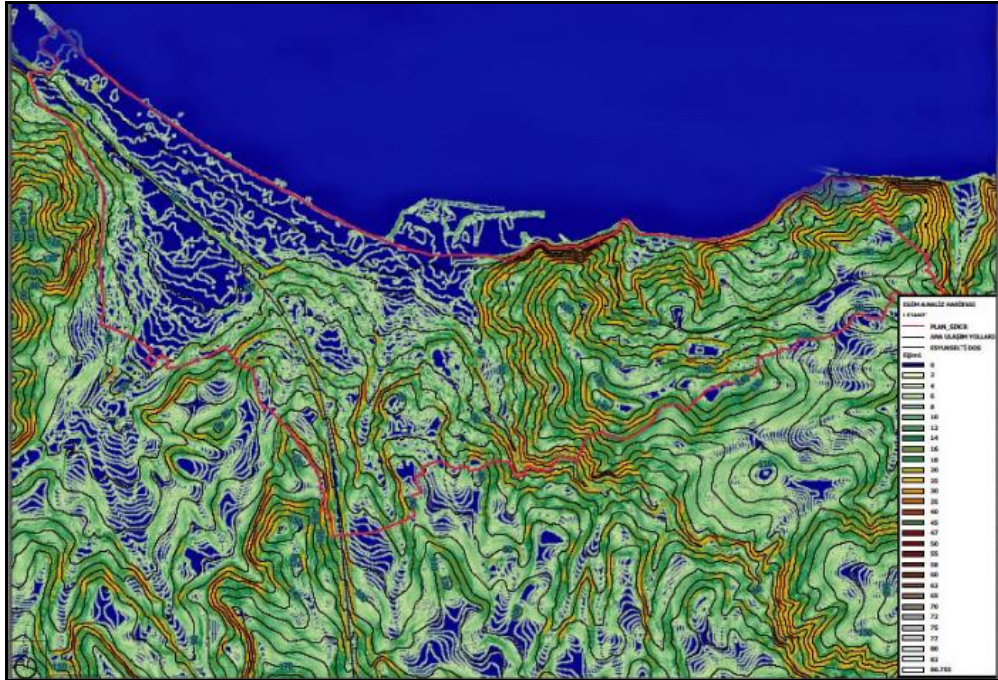




**Harita 4: Morfolojik Durum (Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 17.11.2020 tarihli 1771 sayılı karar ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı değişikliği Açıklama Raporundan alınmıştır.)**

#### **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.



**Harita 5: Eğim Durumu (Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 17.11.2020 tarihli 1771 sayılı karar ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı değişikliği Açıklama Raporundan alınmıştır.)**

### 2.4.3.2. Yönelim Durumu

**BAKİ HARİTASI LEJANT**

— PLAN

BAKİ YÖNLERİ

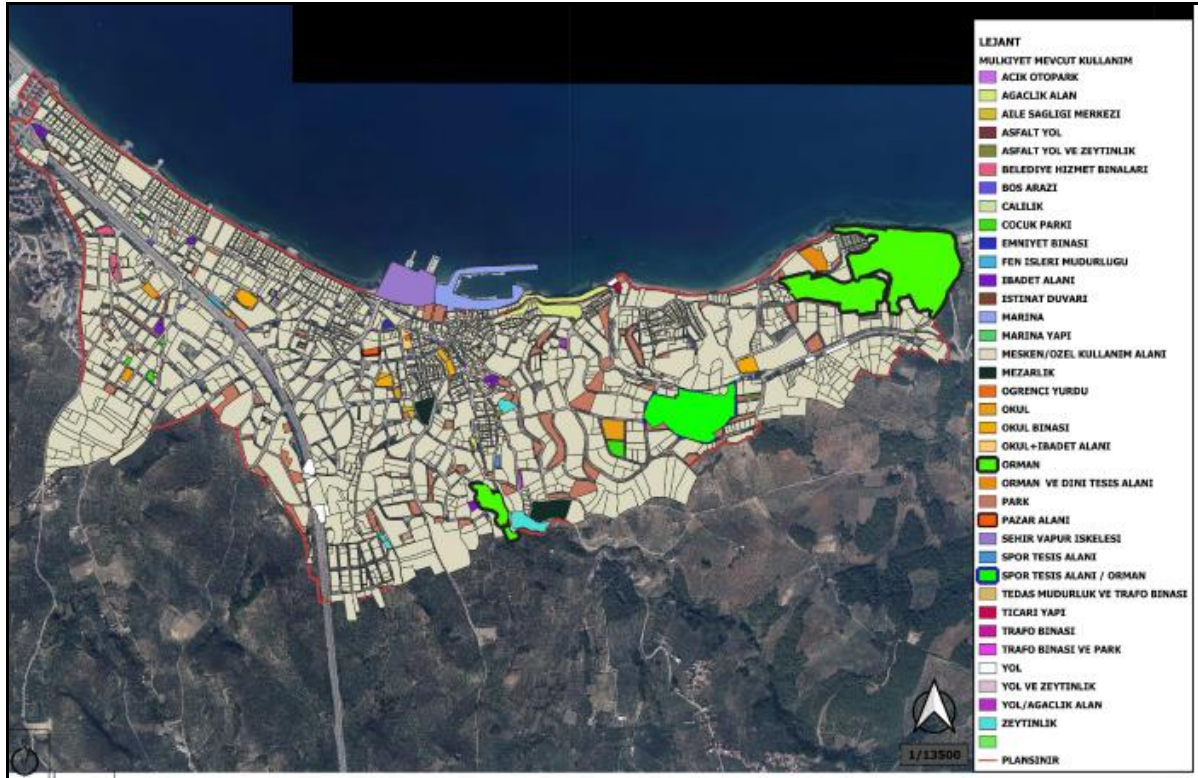
0 -	(DÜZ ALANLAR)
0 - 22.5	(KÜZEY)
22.5 - 67.5	(KÜZEYDOĞU)
67.5 - 112.5	(DOĞU)
112.5 - 157.5	(GÜNEYDOĞU)
157.5 - 202.5	(GÜNEY)
202.5 - 247.5	(GÜNEYBATI)
247.5 - 292.5	(BATI)
292.5 - 337.5	(KÜZEYDOĞU)
337.5 - 360	(KÜZEY)

**Harita 7: Bakı-Yön Analizi (Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 17.11.2020 tarihli 1771 sayılı karar ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı değişikliği Açıklama Raporundan alınmıştır.)**



## 2.5. ALAN KULLANIM VE YAPI ANALİZLERİ

Planlama alanına ilişkin alt ölçekli plan çalışması kapsamında yapılmış alan kullanım analizi, yapı cinsleri, yapı durumları, kat adetleri, ruhsat durumları, planlama alanı doluluk boşluk durumları aşağıda gösterilmiştir. (Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 17.11.2020 tarihli 1771 sayılı karar ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı değişikliği Açıklama Raporundan alınmıştır.)



### Harita 8: Mevcut Kentsel Alan Kullanımı



**Harita 9: Yapı-Fonksiyon Analizi**

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



**Harita 10: Yapı Cinsleri**

Planlama alanı sınırlarında yapıların yaşları genellikle düşük olanların niteliği iyi olmasına karşılık yaşları yükseldikçe bakımsızlıktan kaynaklı kötü durum nitelikli binalar

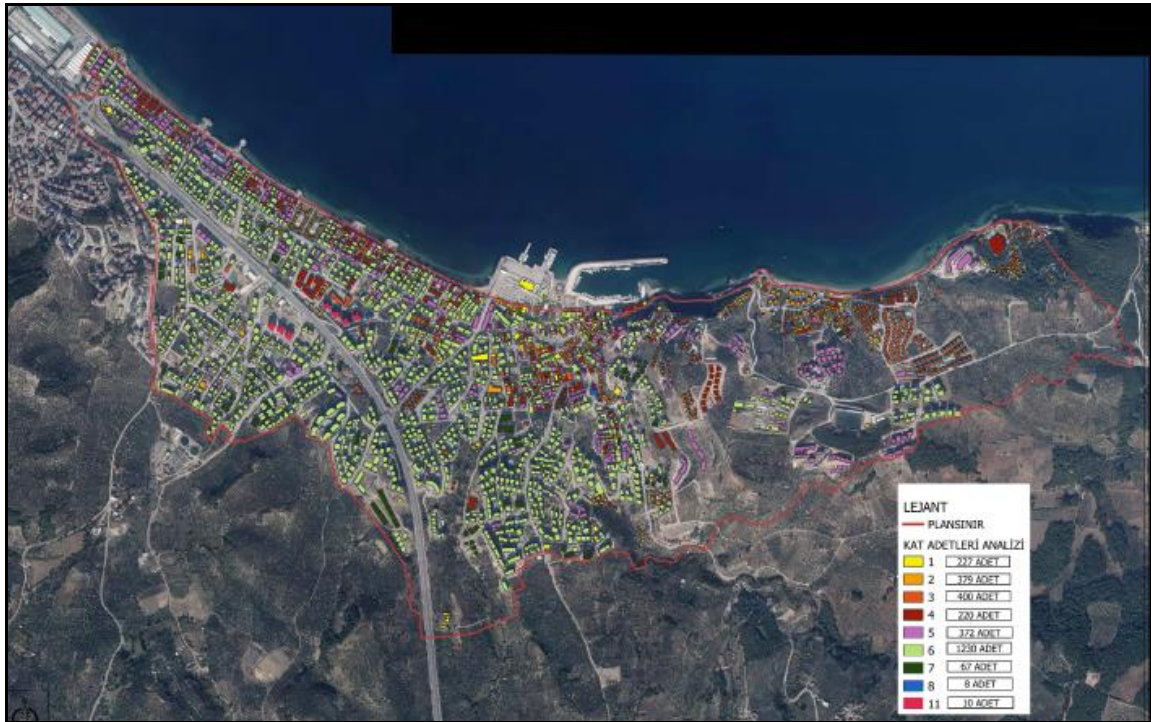


bulunmaktadır. Yapılan yapı durum analizine göre sahil çeperi üzerinde bulunan yapıların orta derece nitelikte olmakta, Eğitim ve Altıntaş Mahallelerinin sahile yakın kısımlarında kötü durum niteliğinde yapılar, bu bölgelerin dışında kalan yapıların tamamı iyi durum niteliğinde bulunmaktadır.



**Harita 11: 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.



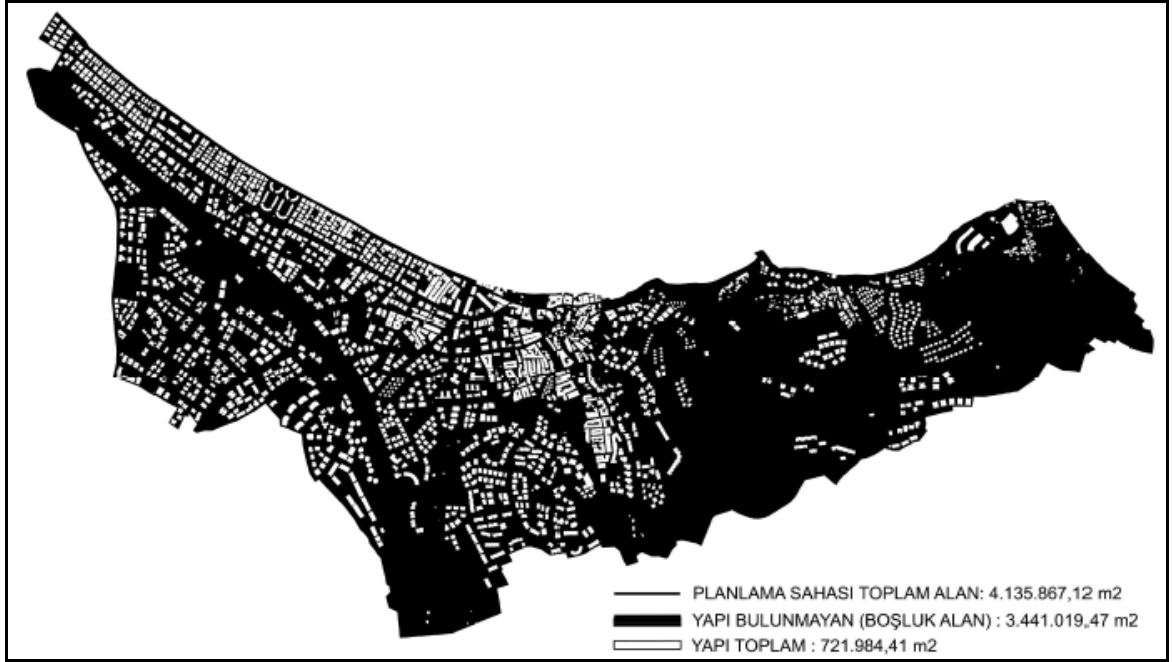
**Harita 12: Kat Adetleri**

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



**Harita 13: Ruhsat Durumları**

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.



**Harita 14: Doluluk Boşluk Durumu**

## 2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

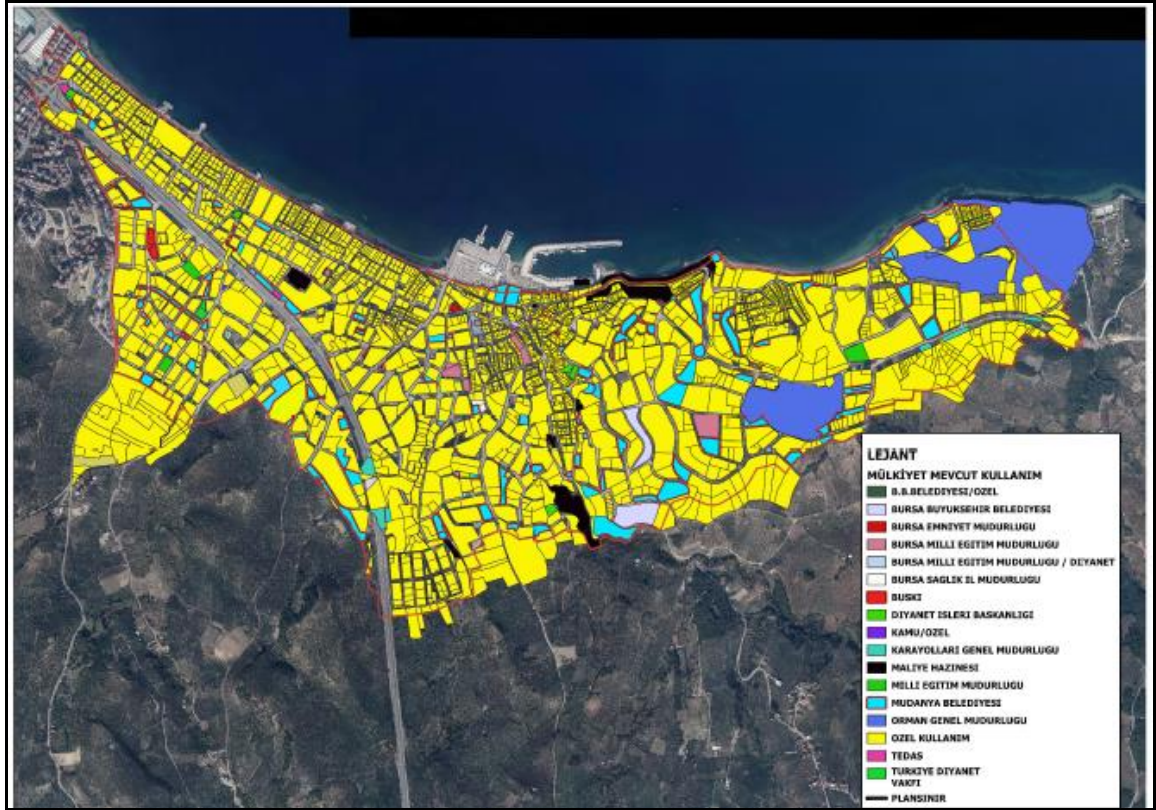
Planlama alanı sınırları içinde yer alan 5 mahallenin yerleşim alanların büyük çoğunluğu özel mülkiyet durumunda bulunmaktadır. Özel mülkiyet alanların tamamına yakını



özel kullanım işlevinde kullanılmaktadır. Geri kalan alanları çoğunluğu donatı alanları bulunmaktadır.



Harita 15: Mülkiyet Durumu



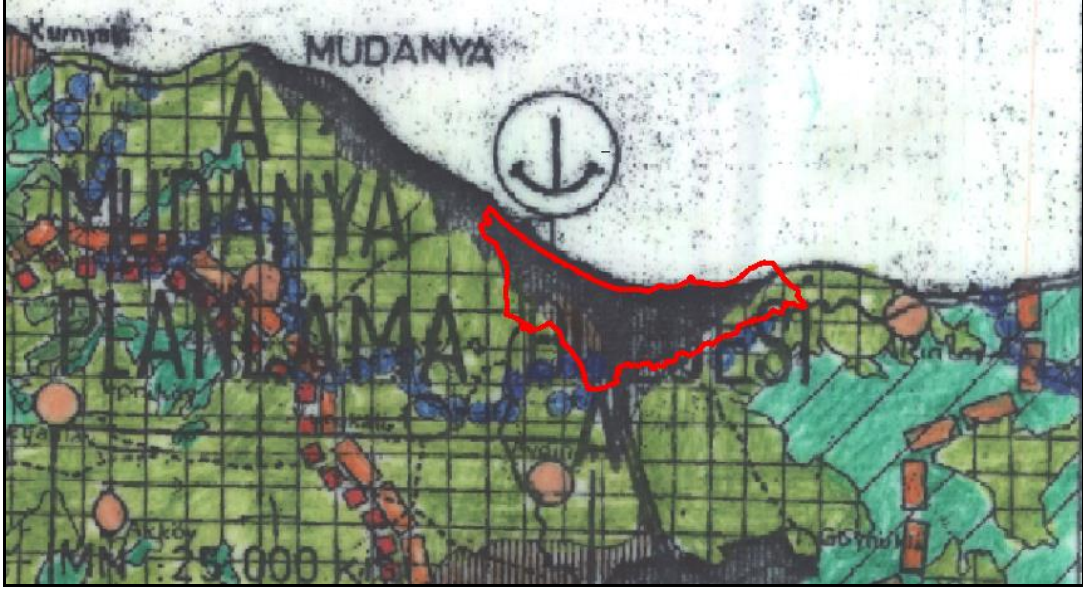
Harita 16: Mülkiyet Mevcut Kullanım Durumu



## 2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.7.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

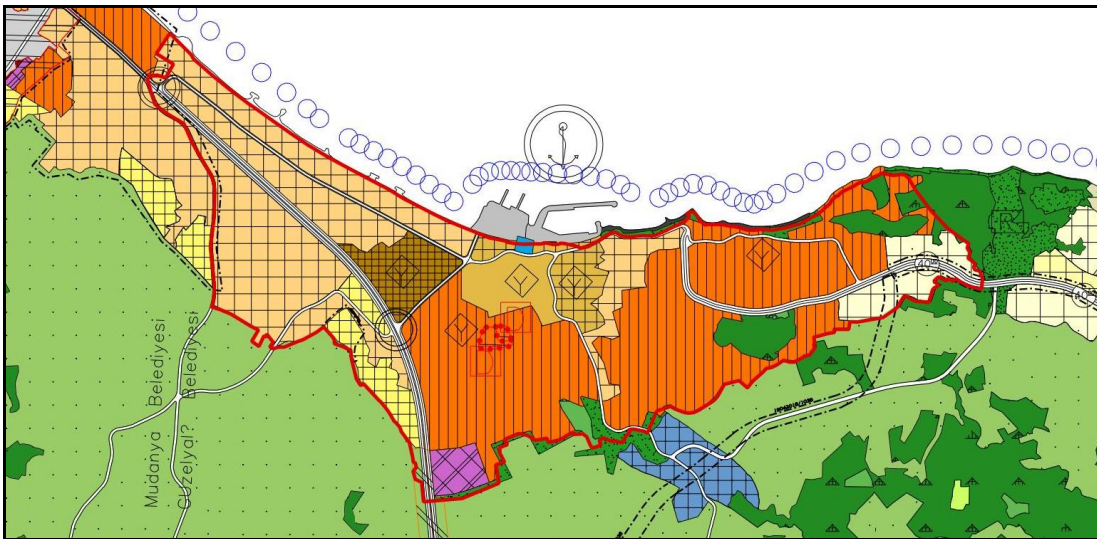
Plan değişikliğine konu Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı (Yalı, Burgaz, Eğitim, Siteler) Mahallesi ve Altıntaş Mahallesi'nin bir kısmını kapsayan alan; Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Yerleşim Alanları başlığı altında “Mevcut Kentsel Yerleşimler ve Özel Mahsul Alanları” kapsamında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



Harita 17: Onaylı Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

### 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.



Harita 18: Onaylı 1/25000 Ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı

### 2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

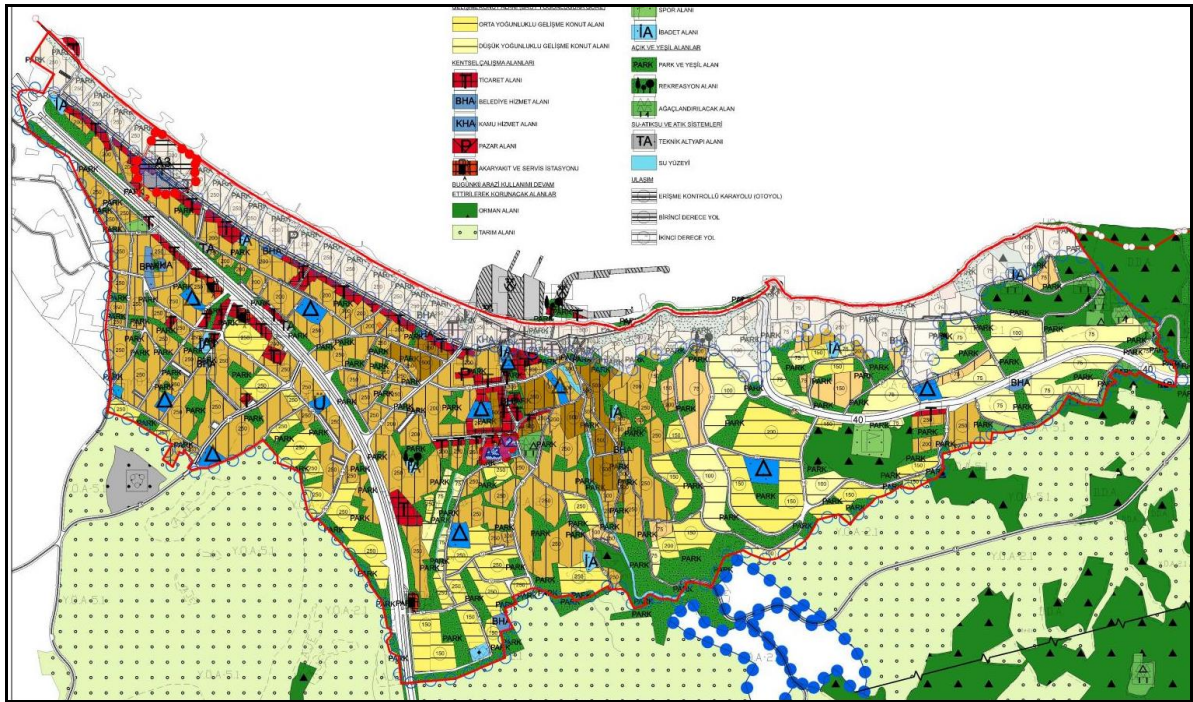
Planlamaya konu alanda, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.07.2015 tarihli ve 1454 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı değişikliği, Bursa 2. İdare Mahkemesinin 2018/736 E. 2019/146 K. Sayılı ve 08.02.2019 tarihli kararı ile iptal edilmiştir.



**Harita 19: 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı (BBMK=23.07.2015 / 1454)**

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 28.07.2020 tarih 1144 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Plan Değişikliği onaylanmış olup, Bursa 2. İdare Mahkemesi’nin 03.05.2021 tarihli ve 2020/1100 E. sayılı kararı ile yürütmesi durdurulmuştur.





Mudanya İlçesi, Güzelyalı Mahallesi ve Altıntaş Mahallesi'nin bir kısmını kapsayan alanda hazırlanan 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı değişikliği, Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 17.11.2020 tarihli 1771 sayılı karar ile onaylanmış olup, söz konusu plana askı sürecinde yapılan askı itirazları değerlendirilmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir. Askı itirazlarının incelemesi devam edilmektedir.

### 3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

### 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.11.2020 tarih ve 1771 sayılı kararıyla onaylanan Mudanya İlçesi, Güzelyalı Mahallesi ve Altıntaş Mahallesi'nin bir kısmını kapsayan alana ilişkin onaylan 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı Değişikliğinin planda yoğunluk artışına neden olduğu ve plana çok fazla itirazın yapılması gerekçesiyle, plana yapılan askı itirazları, güncel Kısmi Yapılaşma Tespit Çalışması ve Bursa 2.İdare Mahkemesinin 08.02.2019 tarih ve 2018/736 E. 2019/146 K. sayılı kararı ile iptal edilen Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 23.07.2015 tarih ve 1454 sayılı kararına ait 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı Değişikliğinin iptal gerekçeleri doğrultusunda 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

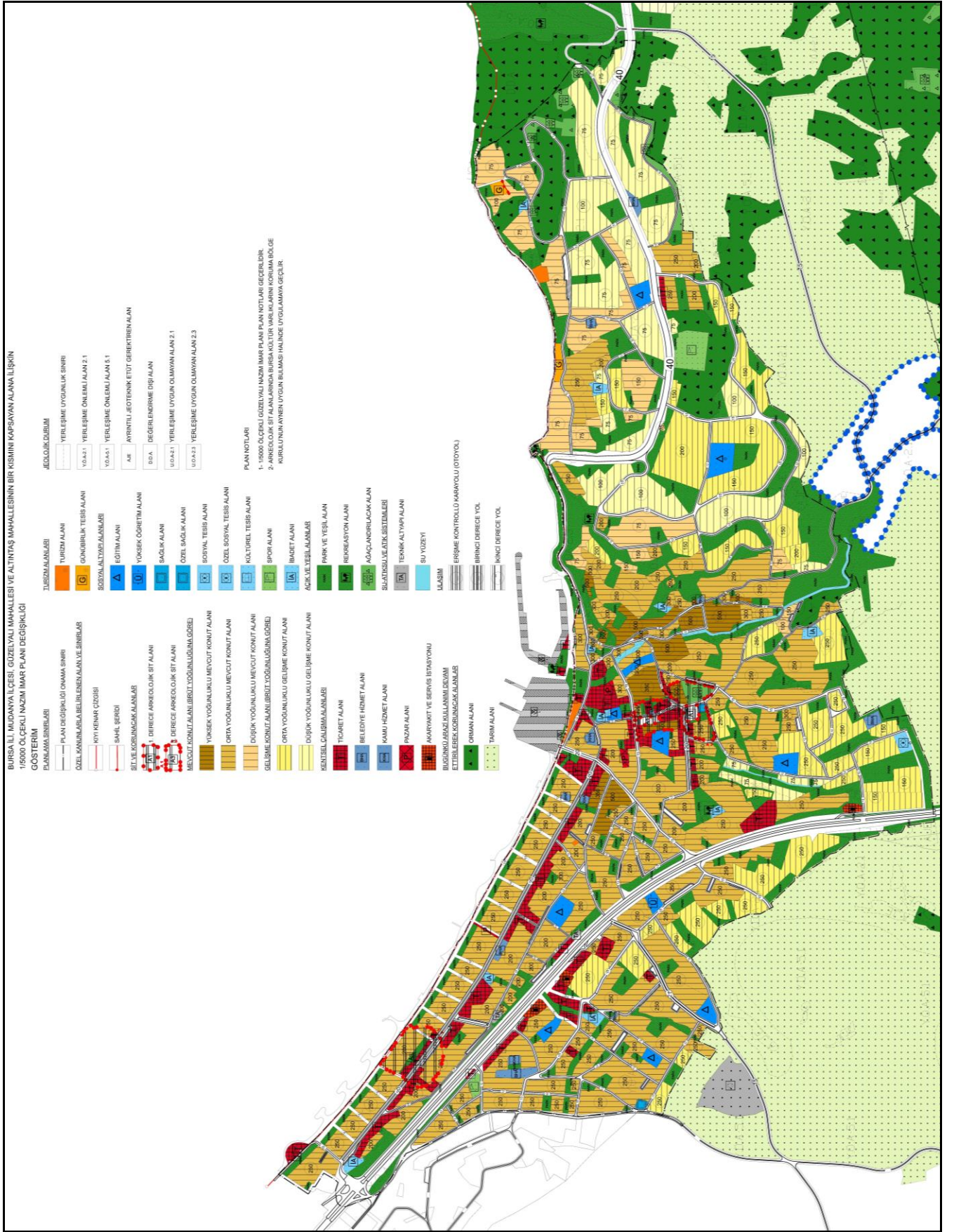
### 3.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Yukarıda bahsedilen gerekçeler doğrultusunda Güzelyalı Mahallesi ve Altıntaş Mahallesi'nin bir kısmını kapsayan alana ilişkin 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Tablo 6: Alan Kullanımı

PLANLAMA ALANI		4139457.89	
Alan Adı	Adet	Oran	Durum (m <sup>2</sup> )
YÜKSEK YOĞUNLUKLU MEVCUT KONUT ALANI	15	%2.23	92304.15
ORTA YOĞUNLUKLU MEVCUT KONUT ALANI	139	%27.05	1119860.16
DÜŞÜK YOĞUNLUKLU MEVCUT KONUT ALANI	19	%4.29	177438.09
ORTA YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI	38	%10.32	427114.33
DÜŞÜK YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI	22	%8.14	336952.43
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	3	%0.19	7802.77
TİCARET KONUT	1	%0	0.32
İBADET ALANI	10	%0.47	19496.94
SAĞLIK ALANI	2	%0.06	2401.02
EĞİTİM ALANI	10	%1.33	55179.78
SOSYAL TESİS ALANI	1	%0.09	3750
YÜKSEKÖĞRETİM ALANI	1	%0.08	3472.58
TEKNİK ALTYAPI ALANI	2	%0.05	1934.9
TİCARET ALANI	40	%3.44	142561.56
SU YÜZEYİ	3	%0.21	8827.23
SPOR ALANI	2	%0.5	20743.47
REKREASYON ALANI	2	%0.13	5469.41
TURİZM ALANI	2	%0.08	3470.96
KÜLTÜREL TESİS ALANI	1	%0.01	512.62
PAZAR ALANI	3	%0.11	4608.79
BELEDİYE HİZMET ALANI	9	%0.38	15757.53
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	6	%0.58	24108.65
KAMU HİZMET ALANI	3	%0.11	4576.82
PARK VE YEŞİL ALAN	166	%16.15	668412.54
ORMAN ALANI	6	%3.12	128966.61
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	2	%0.16	6434.24
YOL		%20.71	857299.98
<b>TOPLAM</b>		<b>%100</b>	<b>4139457.89</b>





**Harita 22: 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı Değişikliği**

## PLAN NOTLARI

1. 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı Hükümleri Geçerlidir.
2. Arkeolojik Sit Alanlarında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun aynen uygun bulması halinde uygulamaya geçilir.

## 4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.07.2020 tarih 1144 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Plan Değişikliğine ilişkin alınan kurum görüşleri;

1. Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 20.11.2020 tarih ve 884283 sayılı görüşünde *‘İlimizde envanter çalışmalarının henüz tamamlanmamış olması, tespit, tescil ve envanter çalışmalarının devam etmesi sebebiyle söz konusu alana yönelik parsel ölçeğinde ve alan kapsamında Müdürlüğümüzün izni olmadan herhangi bir fiziki ve inşai müdahalede bulunulmaması, uygulama imar planı paftalarının korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ve sit alanları açısından Müdürlüğümüz uzmanlarınca değerlendirilmek üzere tarafımıza iletilmesi gerekmektedir. Alana yönelik olarak 2863 sayılı Kanun açısından inceleme gerçekleştirilerek görüş verilebilmesi için, bahse konu alanın Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ve Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulları Yönetmeliğinde yer alan Kurulların İdari ve Teknik Hizmetleri başlıklı 17. Maddesinin 5. bendinde yer alan ‘Koruma bölge kurullarına yapılan başvurular üzerine; konunun kapsamına göre en az iki uzman tarafından mahallinde inceleme yapılır.’ hükmü doğrultusunda incelenmesi gerekmektedir.*” ifadesi yer almaktadır.
2. Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş.’nin 09.10.2020 tarihli ve 2290243/29765 sayılı kurum görüşünde *‘Bahse konu alanda doğalgaz boru hattımız bulunmamakta olup söz konusu imar planı değişikliği çalışması talebiniz kuruluşumuzca uygun görülmektedir.’* ifadesi yer almaktadır.
3. Mudanya Belediye Başkanlığı, İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 08.09.2020 tarih ve 17899 sayılı görüşünde *‘Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 7. Maddesinin k bendinde ‘Planların iptal edilmesi halinde, daha önce alınan kurum ve kuruluş görüşleri ile birlikte yapılan analiz ve sentez çalışmaları yeni plan hazırlanmasında bu Yönetmelik kapsamında yeniden değerlendirilir.’ denilmektedir. Ancak, ilgi yazı cd içerisinde yer alan belgelerde kurum görüşleri, söz konusu analiz-sentez çalışmaları ve açıklama raporu bulunmamaktadır. Ayrıca, bahse konu planın iptal gerekçesi olan Bursa 2. İdare Mahkemesinin 2018/736 E., 2019/146 K. sayılı ve 08.02.2019 tarihli kararına istinaden tarafımızca 3621 sayılı Kıyı Kanunu Uygulamasına Dair Yönetmelik kapsamında Kısmi Yapılaşma Tespiti Çalışması yapılmış olup, Belediyemiz Meclisine sunulmuştur. İlgili kurumlardan alınan kurum görüşleri ile birlikte söz konusu çalışma sonucu da göz önünde bulundurularak 1/1000 ölçekli Güzelyalı Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmasına başlanmış olup, söz konusu çalışma devam etmektedir. Çalışma tamamlandığı takdirde onaylanmak üzere tarafınıza taslak 1/5000 ölçekli Nazım*

*İmar Planı Revizyonu ile birlikte gönderilecektir. İlgili yazı eki 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı Değişikliği ile ilgili üst ölçek planlara uygun hazırlandığı, ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alındığı ve ilgili yasa ve mevzuatlar çerçevesinde yapıldığı takdirde kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır.” ifadesi yer almaktadır.*

4. Bursa Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nün 18.08.2020 tarih ve 39494 sayılı kurum görüşünde *“Konuyla ilgili yapılan incelemede, ilgi yazınızda belirtilen alan Bakanlığımızın SİT Alanları Yönetim Sisteminden (SAYS) yararlanılarak incelenmiş olup mevcut onaylı doğal sit kaydının bulunmadığı tespit edilmiştir. İmar ve Plan Şube Müdürlüğü’nün ilgi (b) yazısında; ‘...söz konusu alan onaylı kıyı kenar çizgisinin kara yönünde kalmaktadır.’ denilmektedir.”* ifadesi yer almaktadır.
5. Bursa Orman Bölge Müdürlüğü, Bursa Orman İşletme Müdürlüğü, Bursa Kadastro Ve Mülkiyet Şefliği’nin 05.08.2020 tarih ve 1603073 sayılı görüşünde *“...imar planı revizyonu çalışması yapılacak alan içinde ve bitişiğinde orman alanları bulunduğu tespit edilmiş olup orman alanları imar planına konu edilemeyeceğinden, söz konusu çalışmanın ekte sınırları gönderilen orman alanları imar planı dışında bırakılacak şekilde yapılması kaydıyla kurumumuz açısından sakınca bulunmadığı idaremiz inceleme raporuyla bildirilmiştir.”* ifadesi yer almaktadır.
6. TEİAŞ Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü, Tesis ve Kontrol Müdürlüğü’nün 10.08.2020 tarih ve 275030 sayılı görüşünde *“...proje sınırları dahilinden geçen Teşekkülümüze ait, mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır.”* ifadesi yer almaktadır.
7. Bursa İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü’nün Bila tarihli ve 108126 sayılı görüşünde *“...inceleme sonucunda afete maruz bölge kararlarının bulunmadığı tespit edilmiştir. Alanın eğimi yüksek olan kısımda yapılacak olan imar uygulamaları sırasında ve sonrasında oluşabilecek stabilite sorunlarına (heyelan ve kaya düşmesi vb.) karşı gerekli tedbirlerin alınması sağlanmalıdır. Alan içinden geçen dereler sebebiyle oluşabilecek taşkınlarla karşı DSİ 1. Bölge Müdürlüğü’nün görüşü alınarak, bu görüşte belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir. Ayrıca 7269 sayılı ‘‘ Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun ’’, 14.07.2007 tarih ve 26582 sayılı ‘‘ afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik ’’, 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı ‘‘ Türkiye bina deprem yönetmeliği’’ ile binaların yangından korunması hakkında yönetmelik’’ hükümlerine titizlikle uyulmalıdır.”* ifadesi yer almaktadır.
8. Karayolları Genel Müdürlüğü, 14. Bölge Müdürlüğü’nün 28.07.2020 tarih ve 167823 sayılı görüşünde *“...2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu’na göre çıkartılan halen yürürlükte bulunan Karayolları kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkında yönetmeliğin “Belediye Sınırı İçinde Bulunan Karayolu Kenarındaki Yapı ve Tesisler” bölümünün; 36. Maddesinde belirtilen, yapılmak istenen bahsi geçen tesisin belediye ve mücavir alan sınırları içindeki karayolları kenarında yapılabilmesi düşünülen tesise bağlı bulunduğu belediyeden geçiş yolu izin belgesi alması için Kurumumuzdan uygun görüş alınması, 37. Maddesindeki kavşak mesafesi şartını sağlaması, 38.*



Maddesindeki park yerleri alanlarının olması, 41. Maddesindeki karayolları kamulaştırma sınırından itibaren yapıların yapı yaklaşma (çekme) mesafeleri şartını sağlaması, 40. Maddesindeki cephe genişliği şartını sağlaması, Ek-9'deki proje örneğine uygun cephe genişliği ve geçiş yolları ile adaların düzenlenmesi, bağlantı yollarının Yönetmelikte belirtilen diğer şartlara uygun olarak tesis edilmesi gerektiği açıklanmıştır. Yapılacak olan mevzii imar planının bu kıstasları göz önünde bulundurularak Yönetmelik hükümlerine uyulması şartıyla söz konusu yerde 1/5000 Nazım imar planı hazırlanmasında servisimizce bir sakınca görülmemektedir. *Ancak kurulmak istenilen tesise ait belgeler ile idaremin uygun görüşü alınmadan inşaat izni verilmemesi ve inşaat başlatılmaması gerekir. Geçiş yolu izin belgesi için uygun görüş alınabilmesi için; 1) İmarı çıkartıldıktan sonra kurulmak istenen tesis yerinin 100 metre ilerisi ve gerisini gösteren, belediye yetkililerince onaylı il yürürlüğe giriş tarihini de belirten, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı (imar planında toplayıcı yol bulunması halinde yolun katılma ve ayrılmalarını göstermesi gerekmektedir.), 2) Kurulmak istenen tesis yerine 1/200 ölçekli tesisin arazi üzerindeki konumunu, tesisin giriş-çıkış yollarını mesafeleri ile birlikte gösteren tesisin bünyesindeki yapıların karayolu sınır çizgisine mesafeleri teknik elemanlarca hazırlanmış ve imzalanmış belediye yetkililerince onaylı 3 adet vaziyet planı ile birlikte İlgili Belediye Başkanlığı tarafından müracaat edilmesi, kurumumuz tarafından tekrar görüş bildirilecektir.*" ifadesi yer almaktadır.

9. Bursa İl Tarım Ve Orman Müdürlüğü'nün 23.06.2020 tarih ve 1706312 sayılı görüşünde *"İlgi sayı yazı ekinde belirtilen 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı değişikliği çalışması ile bu alan sınırları içerisinde kalan parsellerin, Müdürlüğünüzce (DSİ 1. Bölge Müdürlüğü) projesi yürütülen veya planlaması yapılan sulama sahaları içerisinde kalıp kalmadığının, bu sahalarda kalması durumunda belirtilen alanın 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı değişikliği çalışması içinde kullanılması halinde proje bütünlüğünün bozulup bozulmayacağı ve mevzuatlarınız açısından sakınca olup olmadığının bildirilmesi"* ifadesi yer almaktadır.
10. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 28.07.2020 tarih ve 110600 sayılı görüşünde *"...söz konusu imar planı değişikliği çalışmasının daire başkanlığımız tarafından yürütülen yol ve kavşak projeleri kapsamında herhangi bir sakınca içermediği tespit edilmiştir. Ancak, imar planları doğrultusunda, tarafımızca yürütülen tasarım ve planlama çalışmalarında, konuya ilişkin temel kriterler ve standartların sağlanabilmesi için, plan bütününde yol hiyerarşisinin kurgulanması, taşıt yolları ile birlikte yaya ve bisiklet ulaşımına ilişkin detayların da çözümlendiği kesitlerin de plan değişikliği ile birlikte tanımlanması gerekmektedir."* ifadesi yer almaktadır.
11. Bursa Valiliği, Yatırım İzleme Müdürlüğü'nün 14.07.2020 tarih ve 19913 sayılı görüşünde *"...söz konusu değişikliğin ilgili kanun ve yönetmelikler çerçevesinde sonuçlandırılmasında sakınca görülmemektedir."* ifadesi yer almaktadır.

12. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 1. Bölge Müdürlüğü'nün 13.07.2020 tarih ve 391628 sayılı görüşünde *“...bahse konu alanı kapsayan imar planına yönelik kurum görüşümüz Mudanya Belediye Başkanlığı'nın talebi üzerine ilgi (b) yazı ile cevaplanmış olup ekte yer almaktadır. İlgi (b) yazıda da belirtildiği üzere, planlama alanı herhangi bir projemiz kapsamında kalmamakta olup söz konusu alanı kapsayan DSİ Genel Müdürlüğü'nce imar planına yönelik derelerle ilgili yapılan değerlendirmede belirtilen problemlerin Çakal Derede yapılan kısmi düzenleme dışında artarak devam ettiği görülmüştür. Bu itibarla planlama alanı içerisinde yoğun yapılaşmaya maruz derelerin güncel yağışlara göre hazırlanacak taşkın tekerrür debi değerlerine göre açık kanal olarak taşkın kontrolüne yönelik dere ıslah çalışmalarının alanı yapılaşmaya açan kurum tarafından yapılması önem arz etmektedir.”* ifadesi yer almaktadır.
13. Bursagaz Bursa Şhiriçi Doğalgaz Dağıtım Ticaret Ve Taahhüt A.Ş.'nin 08.07.2020 tarih ve 2020/1608 sayılı görüşünde *“Tarafınıza sunulan hatlarımız üzerinde herhangi bir yapılaşmaya müsaade edilmemesini, ileri de planlanacak olan imar planları öncesinde verilen alt ve üst yapılarımızın göz önünde bulundurulmasını ve yapılacak olan kazı işlemlerinden önce tarafımızdan kazı izni alınmasını kurum görüşümüz olarak bilgilerinize sunarız.”* ifadesi yer almaktadır.
14. Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 07.07.2020 tarih ve 12239 sayılı görüşünde *“...yazı ekindeki sayısal veri üzerinden Şirketimize ait 34.5 kV'luk enerji nakil hatlarının (yeraltı kablo-havai) geçtiği mevcut enerji trafolarımızın bulunduğu tespit edilmiştir. Yatay ve düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 24246 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 çalışmanızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi mevcut tesislerin korunması, enerji nakil hattının güzergahındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunarak söz konusu alanda 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmasında şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.”* ifadesi yer almaktadır.
15. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İtfaiye Dairesi Başkanlığı'nın 09.07.2020 tarih ve 100340 sayılı görüşünde *“...bahsi geçen alan içerisinde yüksek tehlikeli yer olarak değerlendirilen akaryakıt lejantlı parseller tespit edilmiştir. Bu parseller için, binaların yangından korunması hakkında yönetmeliğinin ek-13 tablosunda belirtilen asgari emniyet mesafe ölçüm kriteri niteliği taşıyan hastane, okul veya topluma açık yerlerin belirtilen mesafelere uygun olması, bununla birlikte parsel içerisinde de ek-13 tablosunda belirtilen diğer asgari emniyet mesafelerinin uygun olması gerekmektedir. Bahsi geçen plan değişikliğinin bu konular gözetilerek değerlendirilmesi gerektiği”* ifadesi yer almaktadır.
16. Bursa İl Sağlık Müdürlüğü'nün Bila tarih ve 754 sayılı görüşünde *“... yazınız ekinde gönderilen planlama sınırı içerisinde kalan Mudanya 3 Nolu Güzelyalı aile sağlığı merkezinin bulunduğu eğitim mahallesi, 2031 ada 4 parsel ile söz konusu parsele*

*komşu ve imar planında sağlık alanında kalan 2031 ada 3 parselin sağlık alanı olarak ayrılması, öngörülen her 10.000 nüfusa 5 aile hekimliği birimi olan aile sağlığı merkezi yapılmak üzere bir tane 2000 m<sup>2</sup>'den az olmamak üzere sağlık tesisi alanı ayrılması, yine söz konusu bölgenin ihtiyacı için 112 acil sağlık hizmetleri istasyonu yapılmak üzere öngörülen her 50.000 nüfus için bir tane 500 m<sup>2</sup> sağlık tesisi alanı ayrılması'' ifadesi yer almaktadır.*

**17.** Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Planlama Yatırım Ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 03.07.2020 tarihli ve 27721 sayılı görüşünde *“Söz konusu bölgedeki BUSKİ veri sisteminde kayıtlı mevcut ve planlanan altyapı hatları ekte sunulmakta olup yapılacak çalışmalarda dikkate alınmalıdır. Ayrıca, Mudanya Belediye Başkanlığına iletilen ilgi (b) yazı doğrultusunda; Güzelyalı Eğitim Mahallesi 1985 ada 1 parsel'den geçen Çakal Deresi ıslah imalatının acilen tamamlanabilmesi için Güzelyalı 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planındaki dere bandının yazı eki plana uygun şekilde revize edilmesi gerektiği bildirilmiştir.”* ifadesi yer almaktadır.

**18.** Tarım Orman Bakanlığı 2. Bölge Müdürlüğü'nün 03.07.2020 tarih ve 1821490 sayılı görüşünde *“...mezkur alanın, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ve 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu ile tanımlanan korunan alanlar içerisinde bulunmadığı, söz konusu alan içerisinde 04.04.2014 tarih ve 28962 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında belirtilen sulak alan bulunmadığı, yaban hayatı ve biyolojik çeşitlilik yönünde bu alanlarda izlenen ve koruma altına alınan tür bulunmadığı hususları tespit edilmiştir. Bu kapsamda; ekolojik dengenin korunmasında gerekli hassasiyetin gösterilmesi, mer'i mevzuat uyarınca ilgili diğer kurum/ kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması şartları ile ilgi yazı ekinde belirtilen alan ile ilgili planlama yapılmasında Doğa Koruma ve Milli Parklar Bursa 2. Bölge Müdürlüğümüzce sakınca görülmemektedir.”* ifadesi yer almaktadır.

**19.** Milli Savunma Bakanlığı, Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 22.06.2020 tarih ve 353511 sayılı görüşünde, *“...söz konusu planlama sahasında askeri alan, askeri güvenlik bölgesi, askeri yasak bölge ve NATO akaryakıt boru hattı bulunmadığı (Jandarma Genel Komutanlığı Ve Sahil Güvenlik Komutanlığı) tespit edilmiştir.”* ifadesi yer almaktadır.

**20.** Bursa İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 24.06.2020 tarih ve 8385600 sayılı görüşünde *“... söz konusu nazım imar planı değişikliği çalışması yapılacağı alanda mevcut eğitim alanlarımızın korunması ile planlama bölgesinde yeni oluşacak okul çağ nüfusuna göre ilave eğitim alanlarının planlanması bölgenin tekli eğitime geçme aşamasında elzem görülmekte olup, ilgi yazınız ekinde gönderilen CD'de bulunan verilere göre kurumumuzca tespiti yapılan mevcut eğitim alanlarımızı gösteren kroki ekte gönderilmiştir.”* ifadesi yer almaktadır.

**21.** Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 26.06.2020 tarih ve 92998 sayılı görüşünde *“... Daire Başkanlığımızca*

yürütülmekte olan akaryakıt ve/veya LPG istasyonlarının ruhsatlandırma iş ve işlemleri, yürürlükte olan İşyeri Açma Ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik kapsamında olduğundan, konuyla ilgili iş ve işlemler bu yönetmelik dahilinde yapılmalı ve 17.06.2004 tarihli 25495 sayılı T.C. Resmi Gazete’de yayımlanmış Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliği’nin 45 inci maddesinde yer alan akaryakıt ve/veya LPG istasyonu arasındaki mesafenin, aynı yönde olmak üzere şehir içi yollarda bir kilometreden az olamayacağı hükmü dikkate alınmalıdır.” ifadesi yer almaktadır.

22. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Park ve Bahçeler Dairesi Başkanlığı’nın 24.06.2020 tarih ve 91970 sayılı görüşünde “...söz konusu çalışma alanına ilişkin Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan yazı ekinde bulunan, Mudanya Kıyı Bandı Sahil Düzenleme Amaçlı Dolgu Planı ve Güzelyalı Balıkçı Barınağı ve Yat Limanı Amaçlı İmar Planlarının yapılacak çalışmalarınızda eklenip güncellenmesi” ifadesi yer almaktadır.
23. Bursa İl Kültür Ve Turizm Müdürlüğü’nün 24.06.2020 tarih ve 436188 sayılı görüşünde “... 2863 Sayılı Kanun kapsamında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün uygundur görüşünün alınması koşuluyla, 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca sakınca bulunmamaktadır.” ifadesi yer almaktadır.
24. Vakıflar Genel Müdürlüğü Bursa Vakıflar Bölge Müdürlüğü’nün 18.06.2020 tarih ve 68144 sayılı görüşünde “... idaremize ait taşınmaz bulunmadığı için herhangi bir görüşümüz bulunmamaktadır.” ifadesi yer almaktadır.
25. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı’nın 17.06.2020 tarih ve 87890 sayılı görüşünde “... plan üzerinde ek kamulaştırma maliyeti getirip getirmediği tespit edilememiştir. Onaylanacak planın ek kamulaştırma maliyeti gerektirmeyecek şekilde düzenlenmesi” ifadesi yer almaktadır.
26. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığı’nın 16.06.2020 tarih ve 87529 sayılı görüşünde “...Güzelyalı Mahallesi ve Altıntaş Mahallesinin bir kısmını kapsayan alana ilişkin, Daire Başkanlığımıza bağlı Şube Müdürlüklerimizin 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı ile ilgili proje bulunmamaktadır.” ifadesi yer almaktadır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 17.11.2020 tarih 1771 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Plan Değişikliğine ilişkin alınan kurum görüşleri;

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. 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.*
- 3. 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.*
- 4. 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.*
- 5. 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.*

6. 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 bulundurulup, kurumumuza yöneltilen taleplerde dikkate alınarak yeterli sayıda ve ölçüde camii yapılmak üzere söz konusu bu yazı tarihi itibariyle en az 4-5 dini tesis alanına ihtiyaç bulunduğu hususunu”* ifadesi yer almaktadır.
7. 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.
8. 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 Çifilik Dere geçmektedir. Bahse konu planlama alanını kapsayan DSİ Genel Müdürlüğü’nün 10.07.2007 tarih ve 7478 sayılı yazısında verilmiş olup mahalde 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.
9. Bursa Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü’nün 19.12.2019 tarih 25328202 sayılı kurum görüşünde; *“... çalışma alanı içerisinde mevcut ilçemiz 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.
10. 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 m<sup>2</sup> 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.*

- 11.** 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.*
- 12.** 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 ilişikte 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.*
- 13.** 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.*
- 14.** 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.*
- 15.** 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.*

- 16.** *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.*
- 17.** *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.*
- 18.** *Tarım İl Müdürlüğü’nün 2076346 sayılı kurum görüşünde; “..... Söz konusu alanlar 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabancılarının 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.*
- 19.** *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.*

- 20.** 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.