



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, MUDANYA İLÇESİ, ÇAYÖNÜ MAHALLESİ
135 ADA 7 PARSELE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:

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

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI	4
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI	4
2.4. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI.....	4
2.4.1. Depremsellik.....	4
2.4.2. Jeolojik Yapı	5
2.4.3. Morfolojik Yapı	5
2.5. ARAZİ KULLANIMI.....	5
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	5
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	5
2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	5
2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı	6
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	6
3. PLAN KARARLARI	6
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	6
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER	6
3.3. PLAN KARARLARI	6
4. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	7

1. AMAÇ VE KAPSAM

Plan çalışmasında amaç; 29.11.2004 tarihli açılma ruhsatı ile faaliyete başlamış olan Çayönü Mahallesi 135 ada, 7 parsel sayılı taşınmaz üzerinde halihazırda mevcut ve faal akaryakıt istasyonunun, Bursa İl Özel İdaresi İl Encümeninin 27.03.2013 tarih ve 81 sayılı kararı ile konut dışı kentsel çalışma alanı olarak tespit edilen bölgede yer almasına istinaden 1/5000 ölçekli nazım imar planının hazırlanmasıdır.

Plan çalışması; Mudanya İlçesi, Çayönü Mahallesi, 135 ada, 7 parseli kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlamaya konu 135 ada, 7 parsel, Bursa İli, Mudanya İlçesi, Çayönü Mahallesi tapulama alanı içerisinde kalmaktadır. Parsel köy yerleşik alanı sınırları içerisinde yer almaktadır.

135 ada, 7 parsel Çayönü Mahallesi yerleşik alanının güneydoğusunda ve Mudanya-Yenikaraağaç Yolu üzerinde yer almaktadır. Parselin Çayönü Mahallesi merkezine uzaklığı yaklaşık 500 m'dir. Çayönü Mahallesi İstanbul-Bursa-İzmir Otoyolunun kuzeyinde ve otoyola 3 km mesafededir.



Şekil 1: Planlama alanının konumu (Google earth'den alınmıştır)

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Plan değişikliğine konu parsel Mudanya İlçesi, Çayönü Mahallesi'nde yer almaktadır. Mudanya İlçesi ile Çayönü mahallesi'nin son 5 yıllık nüfus ve nüfus artış hızları aşağıdaki gibidir.

	MUDANYA İLÇE		ÇAYÖNÜ MAH	
Yıllar	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2015	83174		316	
2016	86426	3.91	309	-2.21
2017	90282	4.46	309	0
2018	93707	3.79	315	1.94
2019	97631	4.19	308	-2.22

Tablo 1: Nüfus ve nüfus artış hızları (Kaynak: TÜİK)

İlçe ve mahalle bazında son 5 yılın nüfus ve nüfus artış hızları incelendiğinde ilçe nüfusunun artma eğiliminde olduğu, daha kırsal nitelikli yerleşme olan Çayönü mahallesi nüfusunun durağan olduğu görülebilmektedir.

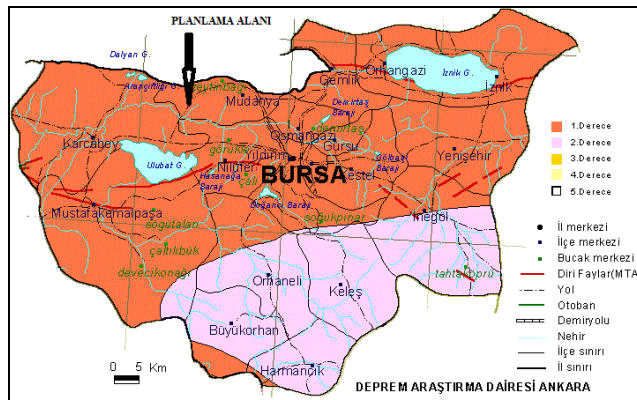
Mudanya ilçesinin ekonomisi ağırlıklı olarak tarım, turizm ve hizmetler sektörüne dayalıdır. İlçede en önemli tarımsal ürün zeytindir.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plana konu parsel üzerinde herhangi bir sosyal ve teknik altyapı alanı bulunmamaktadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik



Şekil 2: Deprem risk durumu

Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Deprem Tehlike Haritası” na göre deprem riski açısından 1. Derece riskli bölgede kalmaktadır.

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlamaya konu parsel için hazırlanacak jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.

2.4.3. Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğim Durumu

Parselin bulunduğu bölgede güneydoğu yönünde azalan %5-10 arası eğim bulunmaktadır.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Parselde güneydoğu yönünde azalan bir eğim bulunmakta olup güneydoğu bakılıdır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Çayönü Mahallesi, 135 ada, 7 parsel üzerinde halihazırda mevcut ve faal akaryakıt istasyonu bulunmaktadır.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlamaya konu Çayönü Mahallesi 135 ada, 7 parsel özel mülkiyette olup parsel alanı 4488,07 m²’dir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Şekil 3: 1/100000 ölçekli ÇDP örneği

Çayönü Mahallesi 135 ada, 7 parsel 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında Kırsal Yerleşimler olarak tanımlı alanda kalmaktadır. Parsel Çayönü köy yerleşik alanı sınırları içerisinde kalmaktadır.

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlamaya konu Çayönü Mahallesi 135 ada, 7 parselin bulunduğu bölgede 1/25000 ölçekli nazım imar planı bulunmamaktadır.

2.7.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlamaya konu 135 ada, 7 parselin bulunduğu alanda 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmamaktadır.

3. PLAN KARARLARI

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

5393 sayılı Belediye Kanununun 80. Maddesinde;

“**Madde 80-** Belediye sınırları ve mücavir alanları içinde, kara yolu ile yolcu taşıma hakkına sahip gerçek ve tüzel kişilerin şehirlerarası otobüs terminali kurmalarına ve işletmeleri ile her türlü akaryakıt ile sıvılaştırılmış petrol gazı (LPG) ve sıvılaştırılmış doğal gaz (LNG) istasyonlarına nazım imar ve uygulama imar plânına uygun olmak kaydıyla belediye tarafından izin verilebilir. Akaryakıt istasyonlarına izin verilmesi için nazım imar plânında akaryakıt istasyonu olarak gösterilmesi şarttır. Bu istasyonlara çalışma ruhsatı büyükşehirlerde büyükşehir belediyesi tarafından verilir.” hükmü yer almaktadır.

1/5000 ölçekli nazım imar planı; halihazırda mevcut ve faal akaryakıt istasyonunun Belediye Kanununun 80. Maddesinde belirtilen “Akaryakıt istasyonlarına izin verilmesi için nazım imar plânında akaryakıt istasyonu olarak gösterilmesi şarttır” hükmü gereğinin yerine getirilmesi amacıyla, parsel maliklerinin talebi doğrultusunda, hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlamaya konu Çayönü Mahallesi 135 ada, 7 parsel üzerinde halihazırda mevcut ve faal akaryakıt istasyonu bulunmaktadır. Parsel Çayönü Mahallesi yerleşik alanı sınırları içerisinde yer almaktadır. Parsel güneydoğusundan geçen ve bölgenin önemli ulaşım akslarından olan Mudanya-Yenikaraağaç Yoluna cepheli olup bu yoldan servis almaktadır. Ayrıca parselin batısında da kadastral yol bulunmaktadır. Parsel diğer cephelerden komşu parsellerle çevrili durumdadır.

3.3. PLAN KARARLARI

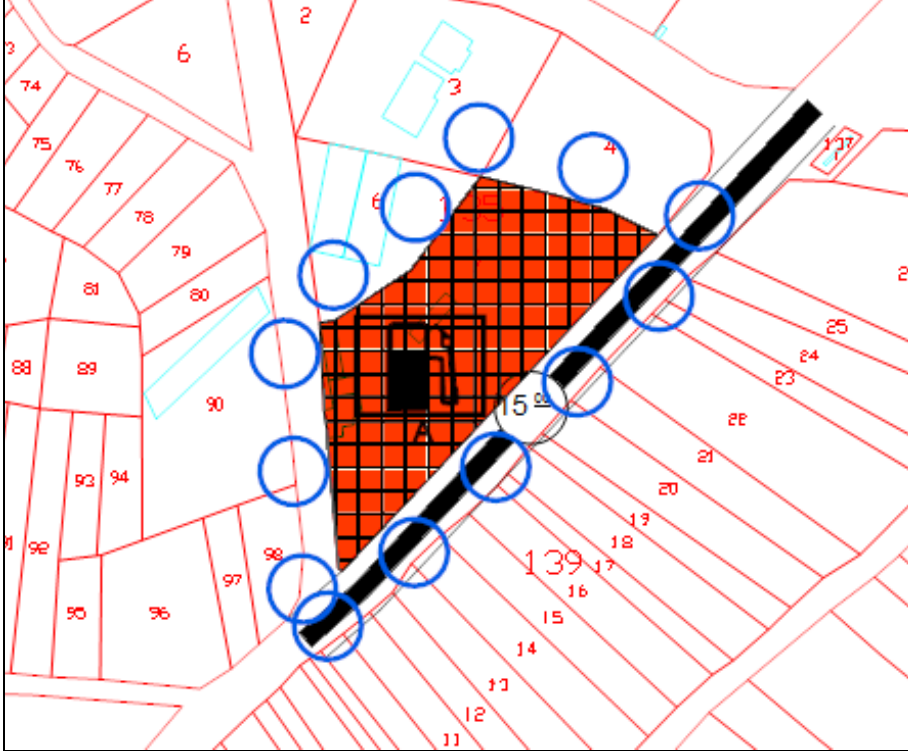
Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 135 ada, 7 parselin kullanımı, halihazırdaki mevcut kullanımına uygun olarak akaryakıt ve servis istasyonu alanı olarak planlanmıştır.

Parselin güneydoğusundan geçen Mudanya-Yenikaraağaç Yolu 15 m olarak düzenlenmiştir. Parsel bu yola servis sağlayacak konumdadır.

Alanda uygulama hazırlanacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kararları doğrultusunda gerçekleştirilecektir.

1/5000 ölçekli nazım imar planı alan kullanımı aşağıdaki gibidir.

Kullanım	Alan (m ²)
Akaryakıt ve servis istasyonu	4488



Şekil 4: 1/5000 ölçekli NİP önerisi

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

- İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 21.01.2020 tarih ve E.64902 sayılı yazısında "... bakanlığımızın anılan yere ilişkin herhangi bir tasarrufu bulunmadığından sakınca bulunmamaktadır" denmektedir.
- BKVKBK Müdürlüğü'nün 21.01.2020 tarih ve E.63332 sayılı yazısında "... mevcut akaryakıt ve servis istasyonunun 1/5000 ölçekli nazım imar planına işlenmesinde mevzuat açısından sakınca bulunmamaktadır" denmektedir.
- KGM 14. Bölge Müdürlüğü'nün 21.10.2020 tarih ve 245413 sayılı yazısı eki Karayolları Genel Müdürlüğü Trafik Güvenliği Başkanlığının 12.10.2020 tarih ve 398819 sayılı yazısında "... akaryakıt istasyonu amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı yapılmasında idareimizce sakınca görülmemektedir.. idareimiz tarafından, trafik güvenliği yönünden detaylı inceleme ve değerlendirmenin, yeni karayolu

projesi de dikkate alınmak suretiyle, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında yapılması uygun görülmektedir” denmektedir.

- MSB Lojistik Genel Müdürlüğü Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı’nın 26.02.2020 tarih ve E.140617 sayılı yazısında “... 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 hariç) tespit edilmiştir” denmektedir.
- BOTAŞ Bursa Şube Müdürlüğü’nün 23.12.2019 tarih ve 44486 sayılı yazısında “... bahse konu alanda doğalgaz boru hattımız bulunmamakta olup söz konusu imar planı çalışması kurumumuzca uygun görülmektedir” denmektedir.
- UEDAŞ Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği’nin 25.12.2019 tarih ve 3929 sayılı yazısında “... Çayönü Mahallesi 135 ada, 7 parsel üzerinde işletmesi şirketimize ait alt ve üst yapımız olmadığı tespit edilmiş olup, söz konusu parselde 1/5000 ölçekli nazım imar planı yapılmasında şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır” denmektedir.
- BURSAGAZ’ın 24.12.2019 tarih ve 3175 sayılı yazısında “... söz konusu alan kapsamında doğalgaz alt ve üstyapı yatırımımız bulunmamaktadır” denmektedir.
- AFAD’ın 08.01.2020 tarih ve E.4405 sayılı yazısında “... söz konusu alan ile ilgili müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda afete maruz bölge kararı bulunmadığı tespit edilmiştir” denmektedir.
- Tarım ve Orman Bakanlığı 2. Bölge Müdürlüğü’nün 06.01.2020 tarih ve E.52048 sayılı yazısında “... köy yerleşik alanında kaldığı belirtilen 135 ada, 7 parsel ile ilgili olarak planlama yapılmasında sakınca görülmemektedir” denmektedir.
- TEİAŞ 2. Bölge Müdürlüğü Tesis ve Kontrol Müdürlüğü’nün 23.12.2019 tarih ve 525601 sayılı yazısında “... söz konusu parsel sınırları dahilinden geçen teşekkülümüze ait, mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır” denmektedir.
- Mudanya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nün 10.02.2020 tarih ve E.3032 sayılı yazısında “... Çayönü Mahallesi 135 ada, 7 parsel sayılı taşınmaz üzerinde halihazırda akaryakıt istasyonu bulunması, akaryakıt istasyonunun 29.11.2004 tarihli açılma ruhsatı, 20.01.2020 tarihli İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatının mevcut olması, Bursa İl Özel İdaresi İl Encümeninin 27.03.2013 tarih ve 81 sayılı kararı ile konut dışı kentsel çalışma alanı olarak tespit edilen bölgede yer alması ve talep konusu fonksiyonun konut dışı kentsel çalışma alanına uygun bir fonksiyon olması sebebiyle 1/5000 ölçekli nazım imar planı önerisi kurumumuzca uygundur” denmektedir.
- DSİ 1. Bölge Müdürlüğü’nün 11.02.2020 tarih ve 97702 sayılı yazısında “... söz konusu taşınmazın, kurumumuzun mevcut ve mutasavver projeleri içerisinde yer almadığı tespit edilmiş olup, Çayönü Mahallesi 135 ada, 7 parselde nazım imar planı yapılmasında kurumumuzca herhangi bir sakınca görülmemektedir” denmektedir.
- BUSKİ Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı’nın 07.01.2020 tarih ve E.354 sayılı yazısında “... söz konusu bölgeye ait mevcut/planlanan (içmesuyu,

atıksu ve yağmursuyu) altyapı hatları bulunmamakta olup, imar planı değişikliği yapılmasında genel müdürlüğümüzce sakınca yoktur” denmektedir.

- Bursa Orman Bölge Müdürlüğü, Bursa Kadastro ve Mülkiyet Şefliği'nin 04.02.2020 tarih ve E.232257 sayılı yazısı eki inceleme raporunda “... 135 ada, 7 parselin kesinleşmiş orman sınırları dışında kaldığı, orman olmadığı tespit edilmiş olup bu parselde 1/5000 ölçekli nazım imar planı yapılmasında kurumumuz açısından sakınca olmadığı” denmektedir.
- Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 31.12.2019 tarih ve E.68524 sayılı yazısında “... parselin bulunduğu alanda mevcut onaylı doğal sit kaydının bulunmadığı; 3621 sayılı Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğe göre herhangi bir sakınca bulunmadığı; 25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği kapsamında müdürlüğümüzce yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır” denmektedir.
- İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 04.03.2020 tarih ve E.765202 sayılı yazısında “... söz konusu parselin köy yerleşik alanı içinde kaldığı için 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu kapsamında yapılacak işlem bulunmamaktadır” denmektedir.

Bilginize arz ederim.