



BURSA İLİ, MUDANYA İLÇESİ
MUDANYA KENTSEL SİT ALANI
1/5000 ÖLÇEKLİ
KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



HAZIRLAYAN


Gülay BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dip.No:10173
Oda Sicil No:254

İÇİNDEKİLER

1.PLANLAMANIN AMACI	3
2.PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
3.MEVcut PLAN DURUMU	6
4.PLANLAMA KARARLARI	7
5. PLAN HÜKÜMLERİ	9

Harita 1: Mudanya İlçesi'nin Ülke ve Bölgesindeki Konumu	4
Harita 2: Mudanya İlçesi'nin Bursa İli İçindeki Konumu	4
Harita 3: Planlama Bölgesi'nin Mudanya İlçesi'ndeki Konumu	5
Harita 4: Planlama Bölgesi	6

İÇİNDEKİLER

1.PLANLAMANIN AMACI	3
2.PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
3.MEV CUT PLAN DURUMU	6
4.PLANLAMA KARARLARI	7
5. PLAN HÜKÜMLERİ	9
6.KURUM GÖRÜŞLERİ	10

Harita 1: Mudanya İlçesi'nin Ülke ve Bölgesindeki Konumu	4
Harita 2: Mudanya İlçesi'nin Bursa İli İçindeki Konumu	4
Harita 3: Planlama Bölgesi'nin Mudanya İlçesi'ndeki Konumu	5
Harita 4: Planlama Bölgesi	6



1. PLANLAMANIN AMACI

Mudanya Kentsel Sit Alanı Bursa Kültür Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 09.05.1992 tarih, 2454 sayılı kararıyla belirlenmiştir.

Belirlenen Kentsel Sit Alanının Koruma Amaçlı ilk imar planı 09.05.1992 tarih, 2454 sayılı Bursa Kültür Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu kararı ile onaylanmıştır.

1999 Marmara Depreminden sonra Bakanlık Genelgesi doğrultusunda yerleşim alanı bütününde yapılan jeolojik- jeoteknik etüt raporları 16.05.2002 tarihinde onaylanmış ve mevcut imar planları bu raporlar doğrultusunda revize edilmiştir.

1992 onay tarihli Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içindeki kat adetlerinin jeolojik etüt raporlarında getirilen kat sınırlamaları doğrultusunda 3 kattan 2 kata indirilmesi ile ilgili hazırlanan plan revizyonu BKTVK Kurulunca 07.05.2003 tarihinde onaylanmıştır.

Mudanya Belediyesi, Mudanya kentsel yerleşim alanının tarihi dokusunu içermesi nedeniyle en önemli bölgesi olan kentsel sit alanında tarihi dokunun yaşatılarak korunması ve aynı zamanda Mudanya'nın turizminin geliştirilmesi amacıyla kentsel sit alanında ticari ve turizm işlevlerinin yer almasına yönelik plan kararları getirilmesi için plan revizyonu yapılmasını talep etmiştir.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği; kentsel sit alanı içindeki bölgede 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planında talep edilen değişiklikler ile ilgili 1/5000 ölçekli nazım imar planında yapılan plan değişikliklerini kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

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 **Harita 1**'de gösterilmiştir.

1. PLANLAMANIN AMACI

Mudanya Kentsel Sit Alanı Bursa Kültür Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 09.05.1992 tarih, 2454 sayılı kararıyla belirlenmiştir.

Belirlenen Kentsel Sit Alanının Koruma Amaçlı ilk imar planı 09.05.1992 tarih, 2454 sayılı Bursa Kültür Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu kararı ile onaylanmıştır.

1999 Marmara Depreminden sonra Bakanlık Genelgesi doğrultusunda yerleşim alanı bütününde yapılan jeolojik-jeoteknik etüt raporları 16.05.2002 tarihinde onaylanmış ve mevcut imar planları bu raporlar doğrultusunda revize edilmiştir.

1992 onay tarihli Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içindeki kat adetlerinin jeolojik etüt raporlarında getirilen kat sınırlamaları doğrultusunda 3 kattan 2 kata indirilmesi ile ilgili hazırlanan plan revizyonu BKTVK Kurulunca 07.05.2003 tarihinde onaylanmıştır.

Mudanya Belediyesi, Mudanya kentsel yerleşim alanının tarihi dokusunu içermesi nedeniyle en önemli bölgesi olan kentsel sit alanında tarihi dokunun yaşatılarak korunması ve aynı zamanda Mudanya'nın turizminin geliştirilmesi amacıyla kentsel sit alanında ticari ve turizm işlevlerinin yer almasına yönelik plan kararları getirilmesi için plan revizyonu yapılmasını talep etmiştir.

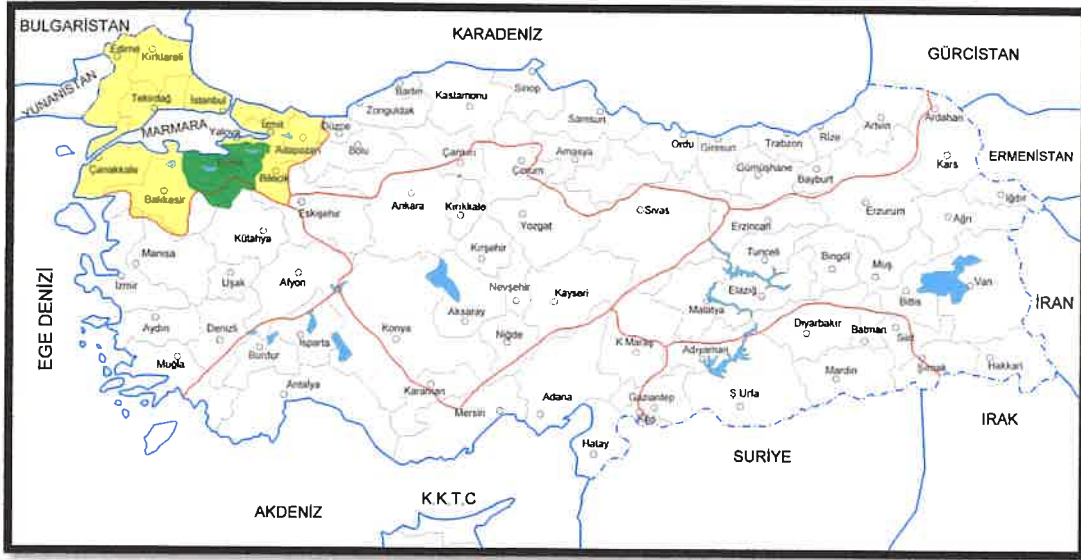
Hazırlanan 1/5000 ölçekli Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı; Mudanya kentsel sit alanının 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planını kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

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 **Harita 1**'de gösterilmiştir.

Harita 1: Mudanya İlçesi'nin Ülke ve Bölgesindeki Konumu



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

Bursa iline bağlı 17 ilçeden biri olan Mudanya ilçesinin, doğusunda Gemlik, batısında Karacabey, güneyinde Nilüfer-Osmangazi ilçeleri ve kuzeyinde Marmara Denizi bulunmaktadır. Mudanya İlçesi'nin Bursa İli içindeki konumunu gösteren **Harita 2** aşağıda verilmiştir.

Harita 2: Mudanya İlçesi'nin Bursa İli İçindeki Konumu

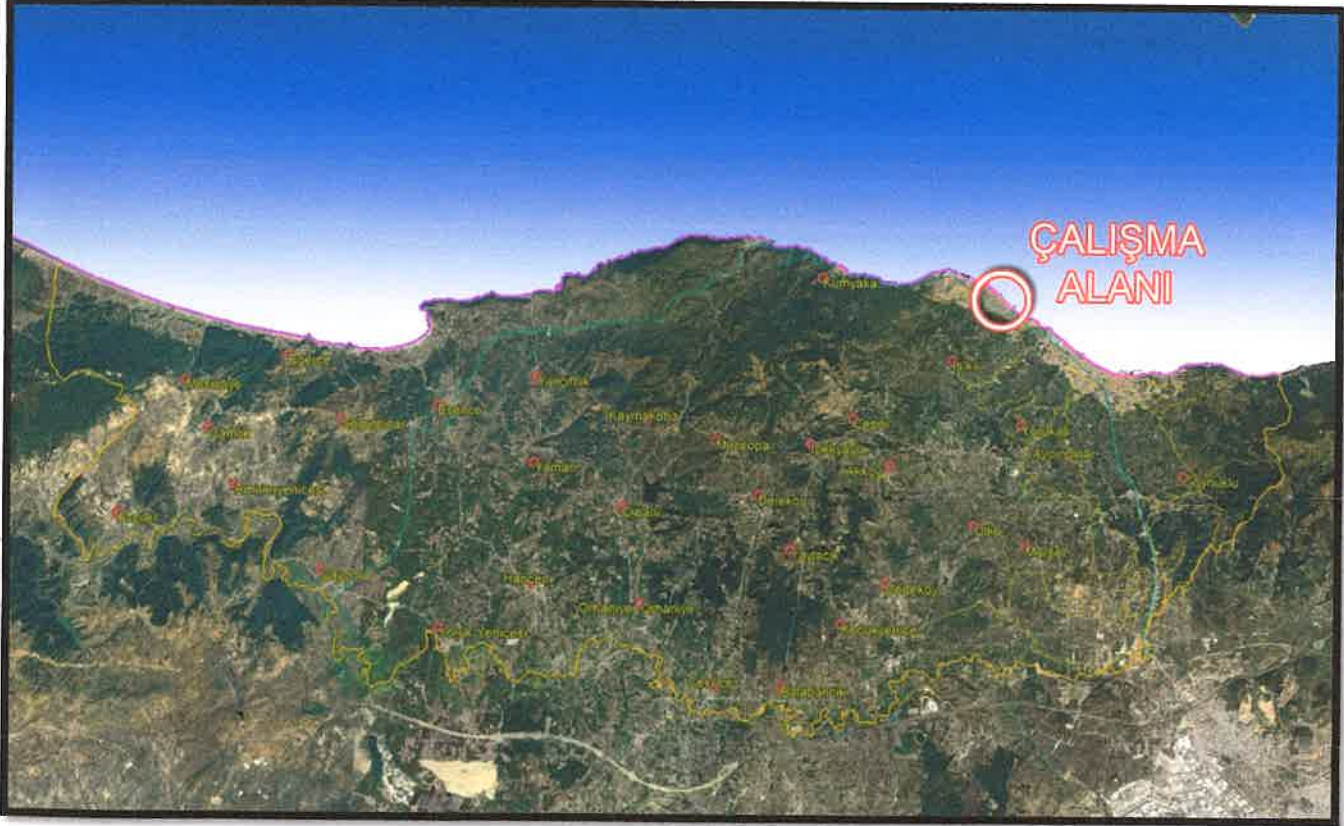


Plan Revizyonu yapılan Kentsel Sit Alanı Mudanya yerleşim alanı sahil kesiminde ve yerleşim alanının merkezinde yer almaktadır. Alanın sahil kısmı 1000m uzunluğundadır. Sahilden yerleşim alanı içine doğru yaklaşık 300m uzanmaktadır. Kentsel yerleşim alanının en eski tarihli yerleşim bölgesini oluşturmaktadır.

Kentsel Sit Alanı içinde konut, ticaret ve sosyal donatı kullanımlı binalar yer almaktadır. Alan içinde boş parsel bulunmamaktadır. Mevcut yapılar Bitişik Nizamda gerçekleşmiştir ve ortalama kat adedi 3 katlıdır. Mevcut binalar içinde Bursa Kültür Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunca tescil edilmiş önemli sayıda anıtsal ve sivil mimarlık örnekleri bulunmaktadır.

Kentsel Sit Alanını çevreleyen kentsel yerleşim alanında yoğun bir yapılaşma dokusu yer almaktadır. Mevcut binalar Bitişik Nizam 4-5 katlıdır. Ana caddeden cephe alan binaların zemin katları ticaret, üst katları konut kullanımlıdır.

Harita 3: Planlama Bölgesi'nin Mudanya İlçesi'ndeki Konumu



ER

Harita 4: Planlama Bölgesi



3.MEV CUT PLAN DURUMU

Kentsel Sit Alanını kapsayan bölge 2008 onay tarihli 1/5000 ölçekli Mudanya Nazım İmar Planında Kentsel Sit Alanı 200kişi/ha brüt yoğunlukta, Sit Etkilenme Alanı 300kişi/ha yoğunlukta meskun konut alanı olarak planlanmıştır. **(Harita 10)**

Yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı 2003 onay tarihli dir. Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içindeki alanda sahilin büyük bir kesimi ile eski yerleşim dokusunu oluşturan 167.5ha'lık kısım Kentsel Sit Alanı, sahil kesiminde alanın kuzeybatı ucunda bir kısım alan ile eski yerleşim dokusunu çevreleyen ve eski yerleşim dokusu ile yeni yerleşim dokusu arasında tampon yerleşim bölgesi olarak kabul edilmiş olan 6.5ha kısım Sit Etkilenme Alanı olarak belirlenmiştir. Plan sınırları içindeki toplam alan 174ha'dır.

Mevcut İmar Planında, plan sınırları içindeki konut alanlarından kentsel sit alanındakiler Bitişik Nizam 3 kat iken Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporları doğrultusunda Bitişik Nizam 2 kata (B-2), Sit Etkilenme Alanındaki konut alanları ise Bitişik Nizam 5 kat (B-5) iken (B-2) ve (B-3)'e düşürülmüş bulunmaktadır.

Harita 4: Planlama Bölgesi



3.MEVCUT PLAN DURUMU

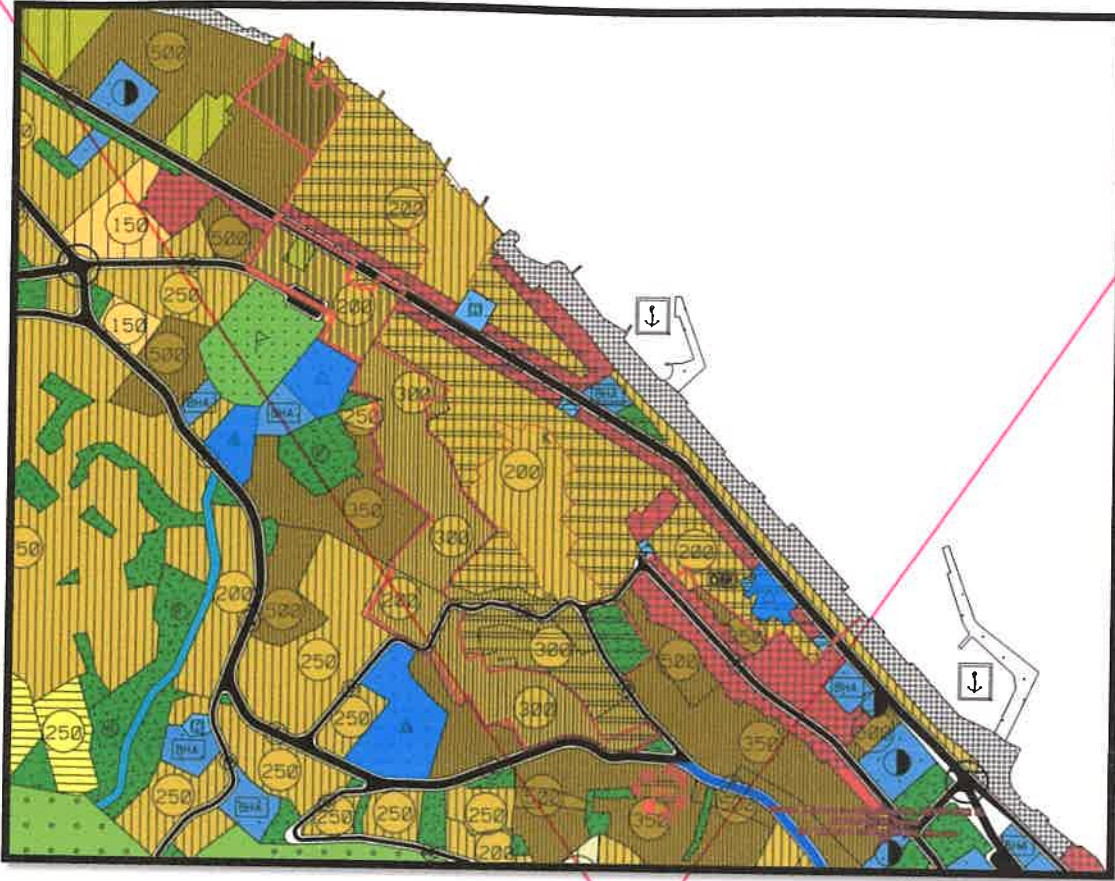
Kentsel Sit Alanını kapsayan bölge 2008 onay tarihli 1/5000 ölçekli Mudanya Nazım İmar Planında Kentsel Sit Alanı 200kişi/ha brüt yoğunlukta, Sit Etkilenme Alanı 300kişi/ha yoğunlukta meskun konut alanı olarak planlanmıştır. (Harita 5)

Onaylı 1/5000 ölçekli Mudanya Nazım İmar Planı'nda "kentsel sit alanı" içinde kalan meskun konut alanı ticaret, askeri alan, belediye hizmet alanı, tescilli anıtsal yapılar, park ve sosyo-kültürel tesisler yer almaktadır.

Yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı 2003 onay tarihli'dir. Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içindeki alanda sahilin büyük bir kesimi ile eski yerleşim dokusunu oluşturan 167.5ha'lık kısım Kentsel Sit Alanı, sahil kesiminde alanın kuzeybatı ucunda bir kısım alan ile eski yerleşim dokusunu çevreleyen ve eski yerleşim dokusu ile yeni yerleşim dokusu arasında tampon yerleşim bölgesi olarak kabul edilmiş olan 6.5ha kısım Sit Etkilenme Alanı olarak belirlenmiştir. Plan sınırları içindeki toplam alan 174ha'dır.

Mevcut İmar Planında, plan sınırları içindeki konut alanlarından kentsel sit alanındaki Bitişik Nizam 3 kat iken Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporları doğrultusunda Bitişik Nizam 2 kata (B-2), Sit Etkilenme Alanındaki konut alanları ise Bitişik Nizam 5 kat (B-5) iken (B-2) ve (B-3)'e düşürülmüş bulunmaktadır.

Harita 5: 1/5000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı



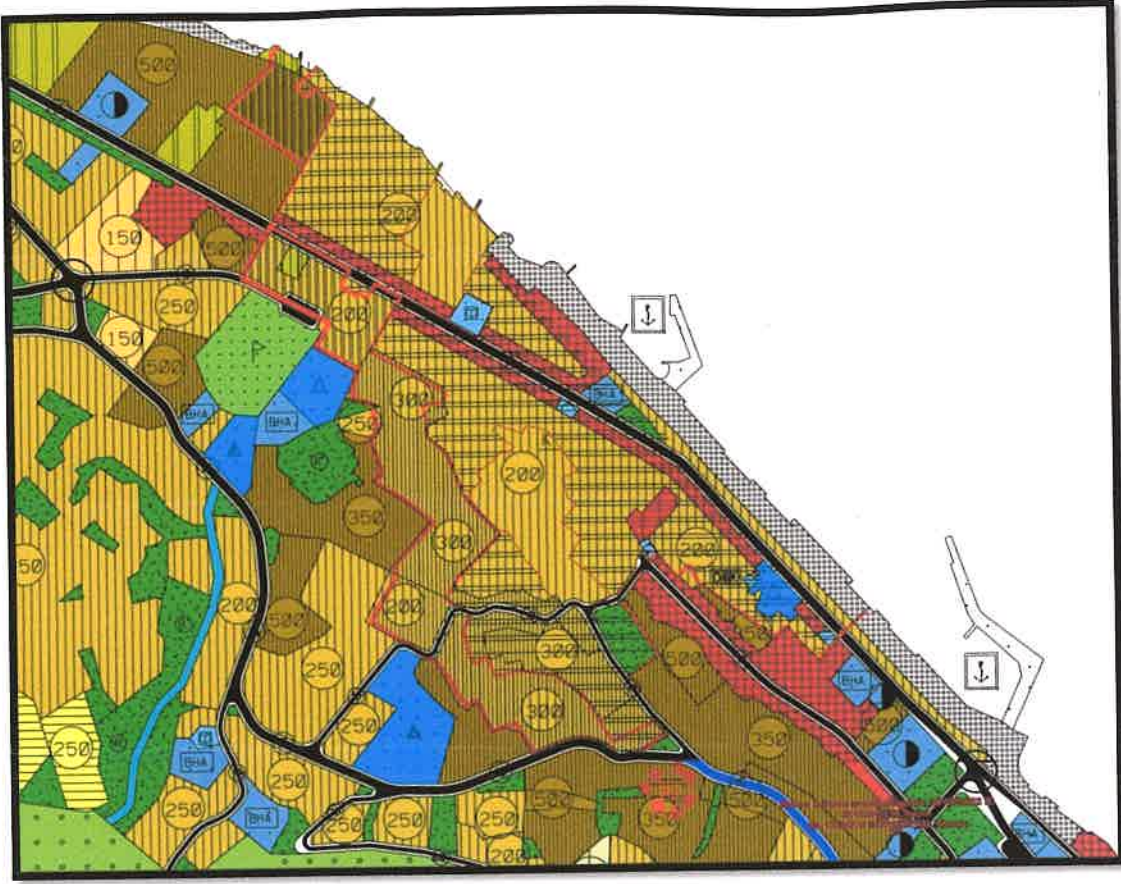
4. PLANLAMA KARARLARI

Yapılan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinde; Mudanya kentsel sit alanı sınırları içindeki alanda, Mudanya Belediyesi ve BKKVKB'nca uygun bulunan plan değişiklikleri Mudanya 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na işlenmiştir.

Yapılan değişiklikler kapsamında:

- Mevcut durumda konut alanlarının özellikle zemin katlarında yer alan ticaret kullanımlarının yer aldığı bazı bölgeler ticaret-konut (TICK) karma kullanımlı alan olarak
- Ticaret kullanımlarının daha yoğun kullanıldığı alanlar ise ticaret alanı olarak planlanmıştır.
- Kentsel sit alanı sınırı BKKVKB'nun yeni tespitlerine göre düzeltilmiş, sit etkilenme alanının bazı kısımlarındaki konut alanlarının yoğunlukları düşürülmüştür.
- Onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planında gösterilmemiş mevcut bazı sosyal donatı alanları plana işlenmiştir.

Harita 5: 1/5000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı



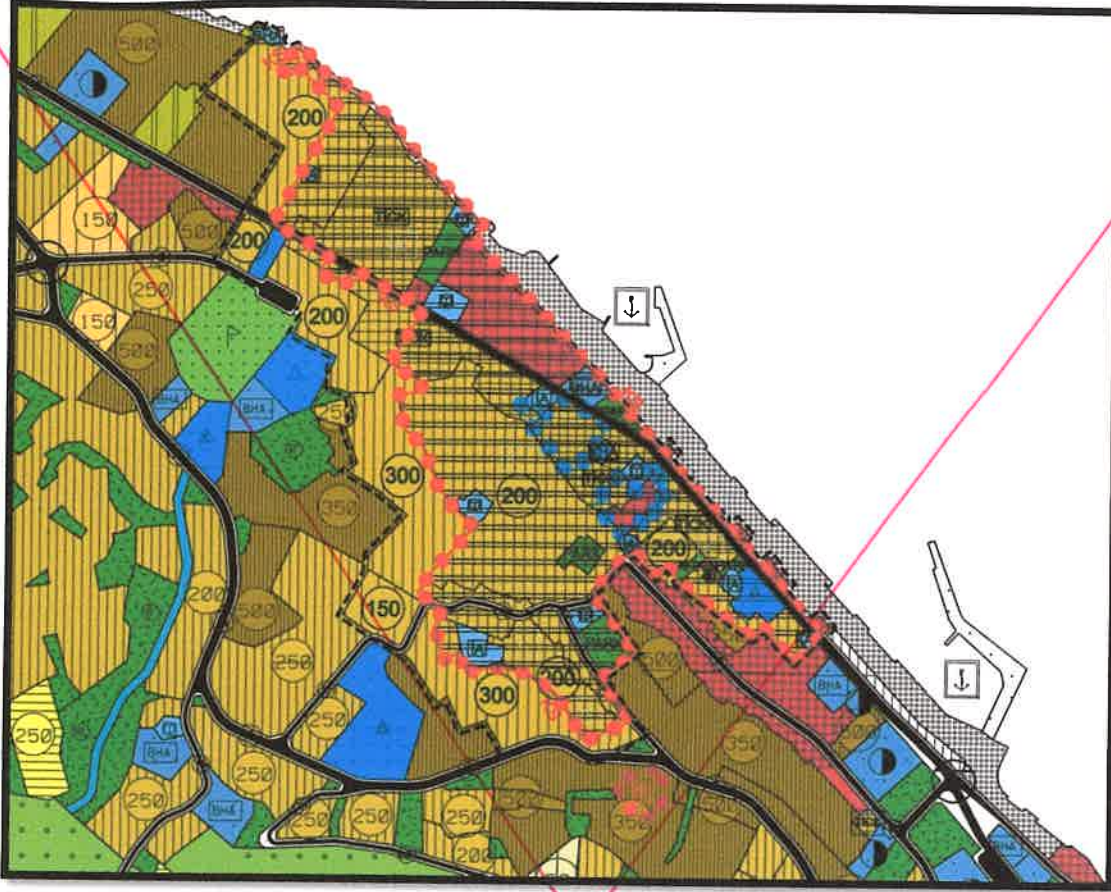
4. PLANLAMA KARARLARI

Yapılan 1/5000 ölçekli Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı; Mudanya Belediyesi ve BKKVKB tarafından uygun bulunan 1/1000 ölçekli Mudanya Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonu dikkate alınarak hazırlanmıştır.

Hazırlanan planda:

- Mevcut durumda konut alanlarının özellikle zemin katlarında yer alan ticaret kullanımlarının yer aldığı bazı bölgeler ticaret-konut (TICK) karma kullanımlı alan olarak,
- Ticaret kullanımlarının daha yoğun kullanıldığı alanlar ise ticaret alanı olarak planlanmıştır.
- Kentsel sit alanı sınırı BKKVKB'nun yeni tespitlerine göre düzeltilmiş, sit etkilenme alanının bazı kısımlarındaki konut alanlarının yoğunlukları düşürülmüştür.
- Onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planında gösterilmemiş mevcut bazı sosyal donatı alanları plana işlenmiştir.

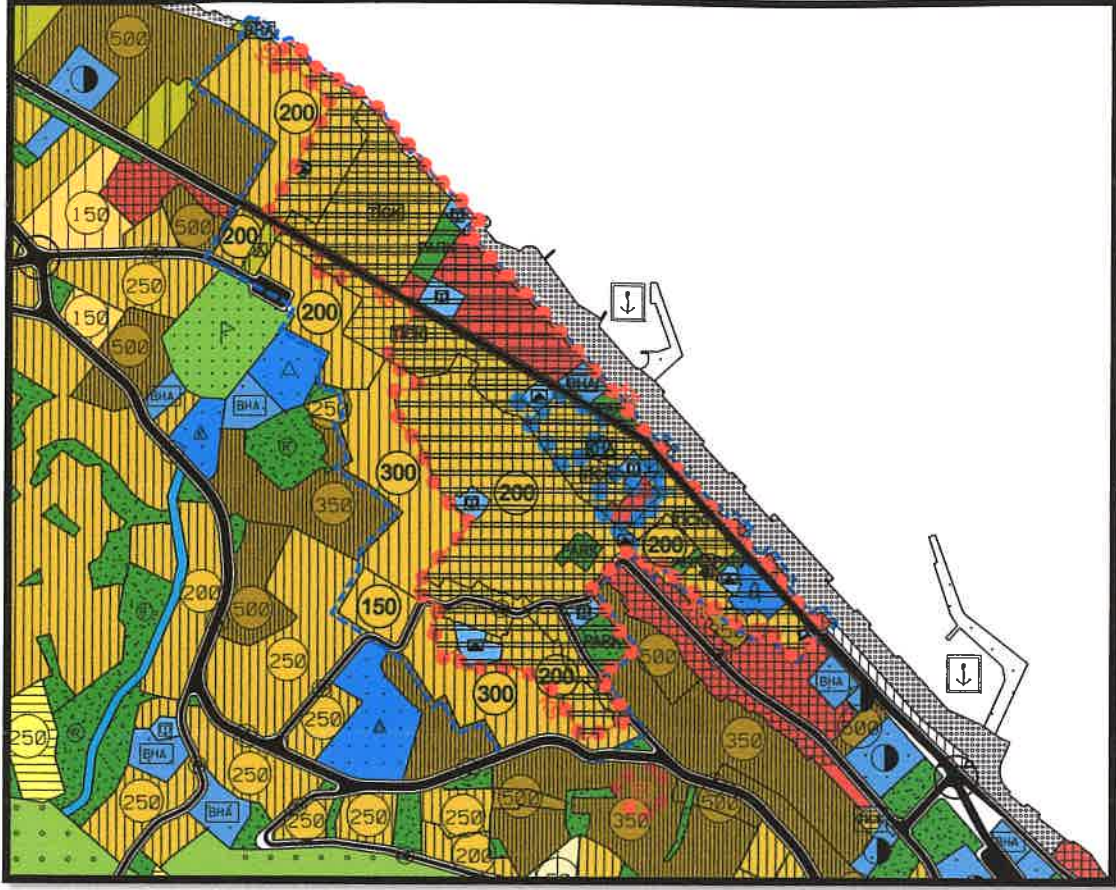
Harita 6 1/5000 ölçekli Öneri Nazım İmar Planı



Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Kentsel Sif Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı Alan Kullanım Dağılımı

Kullanım Türü	Mevcut plan (ha)	Öneri plan (ha)
Konut Alanı	19,6175	13,59
Meskun konut alanı (200kişi/ha)	12,43	9,55
Meskun konut alanı (300kişi/ha)	6,27	4,04
Meskun konut alanı (500kişi/ha)	0,90	--
Ticaret-konut	--	4,71
Park dinlenme alanı	0,48	0,75
Kamu hizmet alanı	--	0,15
Belediye hizmet alanı	0,14	0,17
Eğitim tesisi	0,23	0,22
Özel sosyal tesisi	0,06	0,06
İbadet alanı	0,11	0,40
Kültür tesisi	0,14	0,47
Ticaret	1,89	1,56
Askeri alan	0,15	--
Pazar alanı	0,19	--
Yol+otopark	1,00	1,90
Toplam	23,99	23,99

Harita 6 1/5000 ölçekli Öneri Nazım İmar Planı



Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Alan Kullanım Dağılımı

Kullanım Türü	Mevcut plan (ha)	Öneri plan (ha)
Konut Alanı	18,8	13,59
Meskun konut alanı (200kişi/ha)	12,43	9,55
Meskun konut alanı (300kişi/ha)	5,47	4,04
Meskun konut alanı (500kişi/ha)	0,90	—
Ticaret-konut	—	4,71
Park dinlenme alanı	0,48	0,75
Kamu hizmet alanı	—	0,03
Belediye hizmet alanı	0,14	0,17
Eğitim tesisi	0,23	0,23
Özel sosyal tesisi	0,006	0,006
İbadet alanı	0,11	0,40
Kültür tesisi	0,14	0,47
Ticaret	1,89	1,56
Askeri alan	0,15	0,12
Pazar alanı	0,19	—
Yol+otopark	1,85	1,95
Toplam	23,99	23,99

5. PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planında belirtilmiştir.
- 2- Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından aynen uygun görülmesi halinde uygulamaya geçilecektir.
- 3- Kentsel tasarım proje alanında, belediyesince kentsel tasarım rehberi onaylandığı takdirde bu alanlarda kentsel tasarım projesi esas alınacaktır.
- 4- Özel proje alanlarında, belediyesinin ve B.K.V.K.B.K.'nın uygun görüşü doğrultusunda uygulamalar yapılabilir.

Bilgilerinize arz ederim.

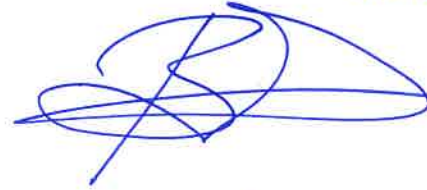
Büyükşehir Belediye Meclisince
26.../10.../2020. gün ve
1661...sayılı karar ile onaylanmıştır.

Plan İşlem No (PİN):
16648124


Gülay BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dip.No: 10173
Oda Sic.No: 254


Dr. Melda A. SUNAY
Sagolog

Özge Buht Civanoglu



PEYZAJ MİMARİ
AYHAN BİLBEY
MUSTAFA KEMAL ÜNİVERSİTESİ
Dip.No: 1019
PM Oda Sicil No: 3546


Lalezar BOZKURT
Y. Mimar
DAÜ (Dip. No)= 052259
Gazi Ün. (Dip. No)= 83/ 2015/ 276285


Büyükşehir Belediye Başkanı

6.KURUM GÖRÜSLERİ

1/5000 ölçekli Mudanya Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı çalışmasına ilişkin kurumlara görüşleri aşağıda ve ekte yer almaktadır.

- Mudanya Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü'nün 07.08.2020 tarihli ve 45344305-754-E.548125 sayılı yazısı ile "İlçemiz Merkezinde ilgi yazıda belirtilen alanlarda yapılacak olan Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmalarında kurumumuzun herhangi bir tasarrufu bulunmamakta olup, ancak yapılacak olan çalışmalar kapsamında mahallenin fiziki durumu da göz önüne alınarak ileride camii yapılmak üzere dini tesis alanı olarak bırakılabilmesi hususunu; bilgilerinize arz ederim." denilmektedir.
- Bursa Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 11.08.2020 tarihli ve 97140558-304.02-E.576234 sayılı yazısı ile "İlgi yazınız eki CD'de yer alan, 1/1000 ölçekli Mudanya Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonu'na ve revizyon çalışmasına ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği önerisi talebiniz ile ilgili 2863 Sayılı Kanun kapsamında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün uygundur görüşünün alınması koşuluyla, 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca sakınca bulunmamaktadır. Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim." denilmektedir.
- ULUDAĞ Elektrik Dağıtım A.Ş. Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği'nin 11.08.2020 tarihli ve 14508 sayılı yazısı ile "... söz konusu bölgede yapılacak olan çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait 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 1/1000 ölçekli Mudanya Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonu ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği çalışması yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır. Gereğini arz/rica ederiz." denilmektedir.
- Mudanya Kaymakamlığı İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 07.08.2020 tarihli ve 74419981/755.01/10350118 sayılı yazısı ile "İlçemiz Tekke-i Atik Mahallesi 1016 ada ve 19-24 ve 25 parsel taşınmaz üzerinde bulunan 12 Eylül İlkokulumuz eğitim-öğretime devam etmektedir. Okulun ilçemizin merkezinde bulunması nedeni ile arsa alanı ve yerleşim alanı küçük olduğundan öğrencilerin ve servis araçlarının okula giriş ve çıkışlarında, teneffüs saatlerinde sıkıntılar yaşanmaktadır. Belediyemiz tarafından okulumuzun arsa alanının genişletilmesi çalışmalarının yapılması Müdürlüğümüzce uygun olacaktır. Bilgilerinizi rica ederim." denilmektedir.
- Bursagaz Bursa Şehiriçi Doğalgaz Dağıtım Ticaret ve Taahhüt A.Ş.'nin 12.08.2020 tarihli ve 2020/1872-sayılı yazısı ile "... ilgili planlama sınırı içinde kalan Doğalgaz alt ve üst yapı hatlarımız ekte (UTM 3 derece-ED50 Datum) tarafınıza sunulmuştur. Tarafınıza sunulan hatlarımız üzerinde herhangi bir yapılaşmaya

müsaade edilmemesini, ileride yapılacak olan imar planları öncesinde verilen alt ve üst yapılarımız göz önünde bulundurulmasını ve yapılacak olan kazı işlemlerinden önce tarafımızdan kazı izni alınmasını kurum görüşümüz olarak bilgilerinize sunarız." denilmektedir.

- Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 2.Bölge Müdürlüğü Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün 17.08.2020 tarihli ve 57688532-045.01[045.01]-E.282973 sayılı yazısı ile "... söz konusu İlçe sınırları dahilinden geçen Teşekkülümüze ait, mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır. Gereğini bilgilerinize arz ederiz." denilmektedir.
- Botaş Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Bursa Şube Müdürlüğü'nün 12.08.2020 tarihli ve 68948186-405.04.03-E-2265683/22925 sayılı yazısı ile "...bahse konu alanda doğalgaz boru hattımız bulunmamakta olup söz konusu imar planı revizyon çalışması talebiniz kuruluşumuzca uygun görülmektedir." denilmektedir.
- Kültür ve Turizm Bakanlığı Vakıflar Genel Müdürlüğü Bursa Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün 24.08.2020 tarihli ve 48615734-170.01-E.96425 sayılı yazısı ile "Bursa İli, Mudanya İlçesi sınırları içinde ve ilgi yazı ekindeki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği İdareimizce uygun görülmektedir. Bilgilerine arz ederim." denilmektedir.
- Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 28.08.2020 tarihli ve 73431282-754-500061 sayılı yazısı ile "... konu ile ilgili yapılan inceleme sonucu planlama alım kalemde Milli Savunma Bakanlığı sorumluluğunda askeri alan, ANT akaryakıt boru hattı, mania planı, askeri yasak bölge ve askeri güvenlik bölgesi bulunmadığı (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) tespit edilmiştir. Ancak planlama alanı içerisinde bulunan askeri alan fonksiyonundaki parsel ile ilgili olarak Sahil Güvenlik Komutanlığının da görüşünün alınmasının uygun olacağı değerlendirilmektedir. Arz ve rica ederim" denilmektedir.
- Bursa Valiliği Sahil Güvenlik Güney Marmara Grup Komutanlığı'nın 18.09.2020 tarihli ve 23620123-045-49413 sayılı yazısı ile "... Bu kapsamda Bursa İli Mudanya İlçesi merkezinde yapılan plan revizyonu sınırları içerisinde kalan Sahil Güvenlik alanı için yıllara sari olarak ihtiyaçlar doğrultusunda yatırımlar yapılması planlanmaktadır.

Yapılan inceleme sonucunda konuşlu bulunduğunuz alanın Askeri Alan (Sahil Güvenlik) olarak belirtildiği görülmüştür. Bu durum çerçevesinde;

1. 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu 3. Maddesinde yer alan "Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı birliklerinin konuşlu bulunduğu hizmet binaları, karakollar ve benzeri yerler kendiliğinden Özel Güvenlik Bölgesi oluşmuş sayılır." Hükmü kapsamında lejantın Sahil Güvenlik Komutanlığı (Özel Güvenlik Bölgesi) olarak değiştirilmesinin,
2. 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu 27/A maddesinde yer alan ... hükmü kapsamında plan, notlarına "Sahil Güvenlik

Komutanlığının ihtiyacına cevap verecek yapılması zorunlu her türlü yapı ilgili Komutanlık tarafından onaylı avan projesine göre yapılabilecektir. 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununun 27/A maddesi kapsamında ilgili/bağlayıcı mevzuatta ve plan notlarında yer alan sınırlayıcı hükümler uygulanmaz." Plan notunun eklenmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir. Arz ederim" denilmektedir.

- Bursa Valiliğı İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 13.08.2020 tarihli ve 69397757-952.01.04.04-E.109966 sayılı yazısı ile "... Afete Maruz Bölge Kararının bulunmadığı tespit edilmiştir. Alanın eğimi yüksek olan kısmında yapılacak olan imar uygulamaları sırasında ve sonrasında oluşabilecek stabilite sorunlarına (heyelan ve kaya düşmesi vb) karşı gerekli tedbirlerin alınması sağlanmalıdır. 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 Yönetmeliğı" ile Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine titizlikle uyulmalıdır. Bilgileriniz ve gereğini rica ederim" denilmektedir.
- Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün "Yapılan inceleme neticesinde; yazımız ekli harita fotokopisinde sınırları çizilen alanın "Kurumumuzun mevcut ve mutasavver projeleri içerisinde yer almadığı tespit edilmiştir. Bahse konu alan içerisinde Karakuş Deresi geçmekte olup, Karakuş Deresinin görüş talep edilen alan içerisindeki güzergâhı tespit edilememiştir. Talep konusu alan sınırları içerisinde dere yatağı güzergâhının tespit edilememesi ve bölgede mevcut durumda yoğun yapılaşmanın olması nedeniyle Karakuş Deresi taşkın etki alanı belirlenmemektedir. Bu nedenle Karakuş Deresinin memba bölümünden başlayarak Karakuş Deresi yatağının açık kanal olarak düzenlenmesi veya alanı yapılaşmaya açan kurum tarafından derenin denize mahsaplanma şartlarının sağlanması gerekmektedir. Ayrıca gerek imar çalışmaları sırasında, gerekse yapı inşası aşamasında, gerek personel gerek işletme kaynaklı her türlü katı ve sıvı atıkların tabii zemin ile temasının kesilmesi, sızdırmazlık sağlanarak depolanması, ilgili tüm yönetmeliklere uygun olarak bertaraf edilmesi, yeraltı suyu kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" ve "Su Kirliliğı Kontrolü Yönetmeliğı" hükümlerine tam riayet edilmesi, yeraltı suyuna olumsuz etkisinin saptanması durumunda zararın ilgiliden temin edilmesi ve engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise yapılaşmanın iptal edilmesi koşullarına uyulması gerekmektedir. Gereğini arz ederim." Denilmektedir.
- Bursa Valiliğı Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 11.08.2020 tarihli ve 17098436-252.99[252.99]-E.38077 sayılı yazısı ile; "Söz konusu Bursa ili, Mudanya İlçesi, 1/1000 ölçekli Mudanya İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planının sınırları ve kapsamı yazı ekinde gönderilmemiş olduğundan doğal sit sınırları açısından bir inceleme yapılamamış olup eğer planlama alanı doğal sit alanları kapsamında ise; plan onamasında Cumhurbaşkanlığının 1 nolu Kararnamesinin 109. maddesi uyarınca onama

yetkisinin Bakanlığımız (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) olduğı, söz konusu planlama alanı içinde yalnızca anıt ağaç bulunması halinde ise; Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik 7.maddesinin 7. fıkrası gereğı " Korunan alanlar dışında bulunan tescilli ağaç, ağaç toplulukları ve korunma alanını içeren imar planları; tabiat varlıklarının korunma alanlarına ilişkin Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Komisyonunca verilen karara uygun olarak ilgili idaresince onama yapılabilmesi için öneri planın idaresince onaylanır." Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Komisyonu'na sunulmak üzere İl Müdürlüğümüze sunulması gerektiğı hususunda; Gereğini arz ederim." denilmektedir.

- Bursa Valiliğı Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 09.11.2020 tarihli ve E-17098436-252.01.03[252.01.03]-59449 sayılı yazısı ile; "Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.06.2020 tarih ve 9627 sayılı kararına istinaden planlama alanı içerisinde anıt ağaçlar bulunduğundan Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmeliğın 7 nci maddesinin 7 nci fıkrası gereğı öneri 1/1000ölçekli Mudanya İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunca değeriendirilmesi ilgi yazı ile istenilmektedir. Bu bağlamda, talebe ait Bursa Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyon'unun 28.10.2020 gün ve 137 sayılı kararı yazımız ekinde gönderilmektedir. Gereğini ve bilgilerinizi arz/rica ederim." Denilmektedir.
- Bursa Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyon'unun 28.10.2020 gün ve 137 sayılı kararı ile "Yapılan inceleme sonucunda; plan değışikliğının doğal sit alanı kapsamında bulunmadığı anlaşıldığından, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değışikliğı teklifinin tescilli ağaçlar bakımından Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmeliğın 7. Maddesinin 7. Fıkrası gereğince uygun olduğuna karar verildi." Denilmektedir.

ASLI GÜBİR



Erdoğan ÇELİKBAŞI
Koruma Bülge Başkanı