



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

**BURSA İLİ, MUDANYA İLÇESİ, ÇAĞRIŞAN VE GÖYNÜKLÜ
MAHALLELERİNE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ GÜZELYALI NAZIM İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ASKI İTİRAZLARI**

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN: NİP-16462516

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20/12/2021 tarih ve 2167 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

İçindekiler Tablosu

1. AMAÇ VE KAPSAM	4
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	4
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	4
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI	7
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI	8
2.4. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI	9
2.4.1. Depremsellik	9
2.4.2. Jeolojik Yapı	10
2.4.3. Morfolojik Yapı	11
2.5. ARAZİ KULLANIM VE YAPI ANALİZLERİ	15
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	17
2.7. PLAN KARARLARI	19
2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	20
2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı	20
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	25
3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	27
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	27
3.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI	27
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	32

TABLolar LİSTESİ

Tablo 1: Bursa İli 2020 Yılı İlçe Nüfuslar	7
Tablo 2: Mudanya İlçesi Çağrıışan-Göynüklü 2020 Yılı Mahalle Nüfusları	8
Tablo 3: Planlama alanının Önemli Merkezlere Uzaklığı	8
Tablo 4: Mudanya İlçesi Tarım Arazileri Dağılımı	11
Tablo 5: Alan Kullanım Tablosu	27
Tablo 6: Alan Kullanım Tablosu	30

HARİTALAR LİSTESİ

Harita 1: Bursa İli İdari Bölünüşü (İlçe Sınırlarına Göre)	4
Harita 2: Mudanya İlçesi'nin Ülke ve Bölgesindeki Konumu	5

Harita 3: Mudanya İlçesi'nin Bursa İli İçindeki Konumu.....	6
Harita 4: Çalışma Alanının Mudanya İlçesi İçindeki Konumu	6
Harita 5: Türkiye Deprem Tehlike Haritası	10
Harita 6: Bursa Jeomorfolojik Haritası	12
Harita 7: Eğim Analizi	13
Harita 8: Bakı Analizi	14
Harita 9: Arazi Kullanım Analizi	15
Harita 10: Doluluk Boşluk Durumu.....	16
Harita 11: Yerbilimleri sentezi	17
Harita 12: Mülkiyet Analizi	18
Harita 13: 1/100000 Çevre Düzeni Planı	20
Harita 14: Onaylı 1/25000 Ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı	21
Harita 15: İptal Edilen Çağrışan – Göynüklü 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı Değişikliği	26
Harita 16: Çağrışan-Göynüklü 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı Değişikliği	31

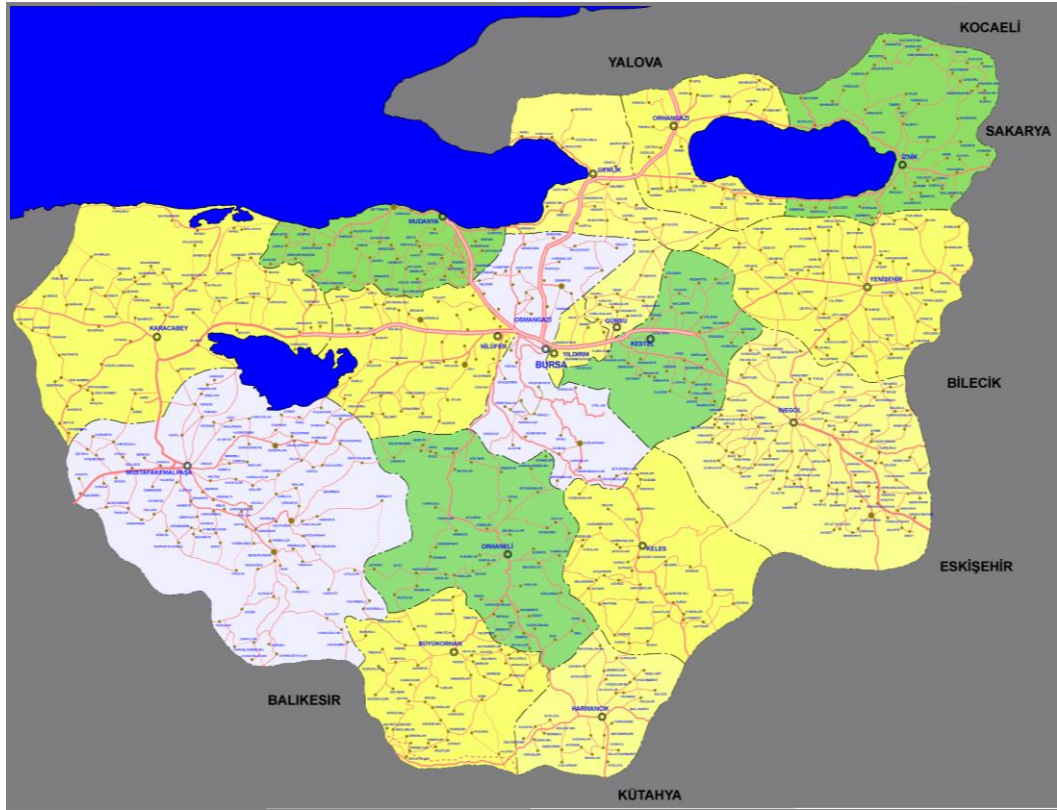
1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli – Mudanya İlçesi, Çağrısan- Göynüklü Mahallerinin kapsayan yaklaşık 700 hektarlık alanda Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.07.2017 tarih ve 2122 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planının Çağrısan- Göynüklü kısmını kapsayan Nazım İmar Planı Revizyonu Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 2017/1698 E. 2020/95 K. sayılı 31.01.2020 tarihli iptal kararı ile sonuçlanmıştır.

İptal edilen alana ilişkin 1/5000 ölçekli Çağrısan- Göynüklü Revizyon Nazım İmar Planı 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. Planlama alanı Mudanya ilçe sınırları içerisinde kalmaktadır.



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

2.1. 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 gösteren harita aşağıda verilmiştir.



Harita 2: Mudanya İlçesi'nin Ülke ve Bölgesindeki Konumu

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

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

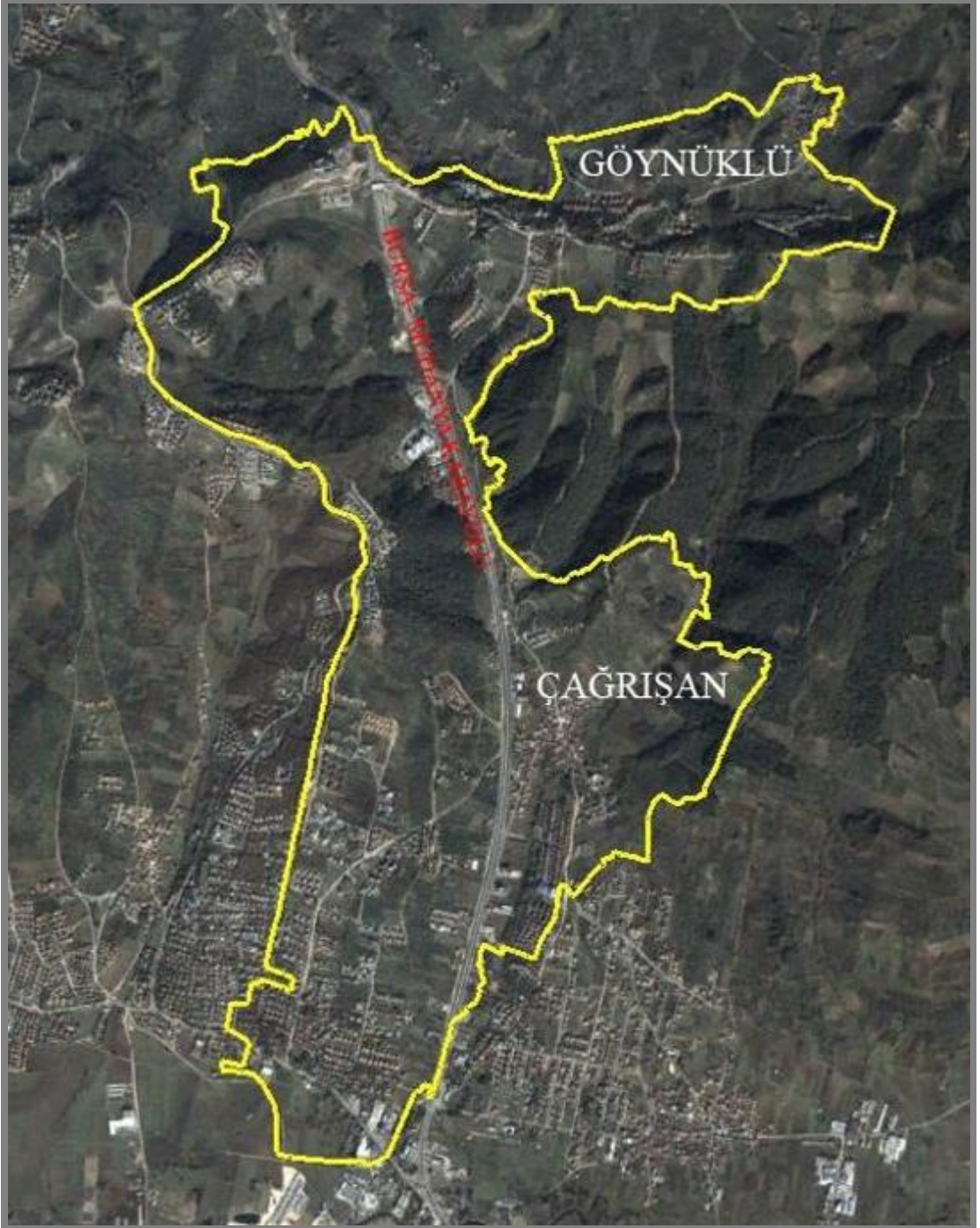
Mudanya İlçesi'nin Bursa İli içindeki konumunu gösteren harita aşağıda verilmiştir.



Harita 3: Mudanya İlçesi'nin Bursa İli İçindeki Konumu

Plana konu alan; Bursa İli, Mudanya İlçesi sınırlarında kalmakta olup, Bursa kent merkezine yaklaşık 19 km, Mudanya İlçe merkezine ise yaklaşık 11 km mesafede yer almaktadır. Alanın güneyinde İstanbul-İzmir Otoyolu, güneybatısında Bursa Şehir Hastanesi bulunmaktadır.

Çağrısan-Göynüklü Planlama Bölgesinin uydu görüntüsü aşağıdaki haritada gösterilmiştir.



Harita 4: Çalışma Alanının Mudanya İlçesi İçindeki Konumu

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 km², 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
Görsu	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
TOPLAM	3,101,833	100.0

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 Çağrısan ve Göynüklü Mahallelerinin nüfusu Tablo 2'de listelenmektedir. Mahallelerin nüfusları (Tablo 2) incelendiğinde, planlama alanının dahil olduğu Çağrısan ve Göynüklü Mahallelerinin nüfus sayıları aşağıdaki gibidir.

Tablo 2: Mudanya İlçesi Çağrısan-Göynüklü 2020 Yılı Mahalle Nüfusları

MAHALLE ADI	KİŞİ SAYISI
Çağrısan	3.646
Göynüklü	1.532

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Teknik ve sosyal altyapı alanları, yerleşim alanlarında yaşam kalitesinin bir göstergesi olarak kabul edilmektedir.

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

Planlama alanının önemli merkezlere uzaklığını gösteren bilgiler aşağıdaki tablo ile gösterilmiştir.

Tablo 3: Planlama alanının Önemli Merkezlere Uzaklığı

İl Merkezleri	Uzaklık (km)
Bursa İl Merkezi	21
Ankara	405
İstanbul	155
İzmir	335
Bilecik	118
Kütahya	204

Yalova	71
Kocaeli	132
Sakarya	185
Balıkesir	137

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

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

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

Planlama bölgesi Bursa Mudanya Karayolunun doğu ve batısında yer aldığından Mudanya ve

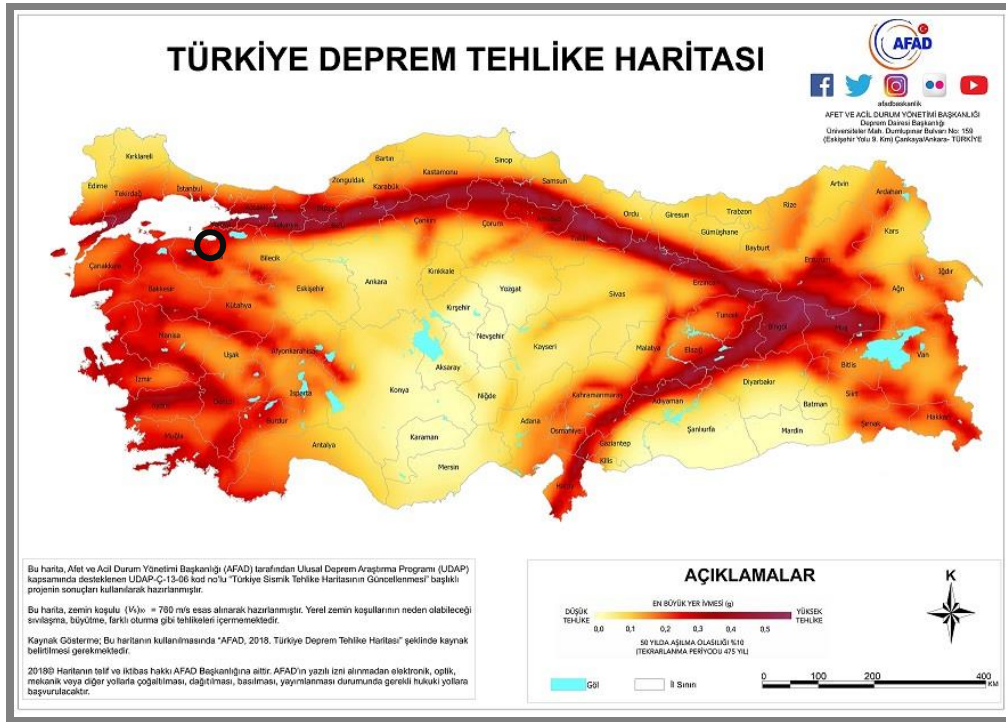
Bursa yerleşim alanları ile ulaşım ilişkisi rahat ve kolaydır. Bölgede yaşayan nüfusun Bursa- Mudanya arasında çalışan toplu taşınım araçlarından yararlanma imkanı bulunmaktadır. Güzelyalı İDO İskelesine yakın mesafede olması nedeniyle İstanbul'a deniz yoluyla ulaşımı da kolaylıkla sağlanmaktadır.

Planlama bölgesinin sosyal altyapısına bakıldığında kuzey güney yönünde Bursa Mudanya yolu üzerinde uzanan alanlarda ticaret, turizm ve eğitim fonksiyonları bulunmaktadır. Alanın kuzeyinde Mudanya devlet hastanesi bulunmakta olup güneyinde Emek Yağ sanayii A.Ş Fabrikası yer almaktadır.

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 5: Türkiye Deprem Tehlike Haritası

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama bölgesini kapsayan imar planına esas jeolojik- jeoteknik etüd raporları üç bölge halinde Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 03.05.2007, 31.05.2012 ve 10.08.2012 tarihlerinde onaylanmıştır.

Planlama bölgesinin büyük kısmının Jeolojik Etüd Raporları 03.05.2007 tarihinde, eksik olan kısımlarının Etüd Raporları ise 03.05.2007, 31.05.2012 ve 10.08.2012 tarihlerinde onaylanmıştır.

- 03.05.2007 tarihli rapora göre alanın jeolojik yapısı şöyledir;

İnceleme alanında bulunan jeolojik formasyonlar, bu formasyonların jeoteknik özellikleri, alanın jeomorfolojik yapısı, yeraltı ve yüzey suları göz önüne alınarak Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün genelgesi doğrultusunda saha yerleşim açısından bölgelendirilmiştir.

- Yerleşime Uygun Alanlar (YUA)
- Yerleşime Önemli Alanlar (ÖA)
- Ayrıntılı Jeoteknik Etüd Gerektiren Alanlar (AJE)
- Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar (YUOA)

Onaylı jeolojik- jeoteknik etüd raporunda yerleşim uygunluk açısından Ayrıntılı Jeoteknik Etüd (AJE) olarak belirlenmiş alana yönelik; Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin talebi üzerine bir etüd çalışması yapılmış olup; planlama alanı içerisinde kalan kısımlar "Önemli Alan 2" olarak değerlendirilmiştir. Söz konusu çalışma alanına ilişkin jeolojik- jeoteknik etüd raporu ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel

Müdürlüğünce 10.08.2012 tarihinde onaylanmıştır.

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.

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

Mudanya İlçesi'ndeki tarım arazilerinin dağılımını gösteren tablo aşağıda verilmiştir.

Tablo 4: Mudanya İlçesi Tarım Arazileri Dağılımı

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

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

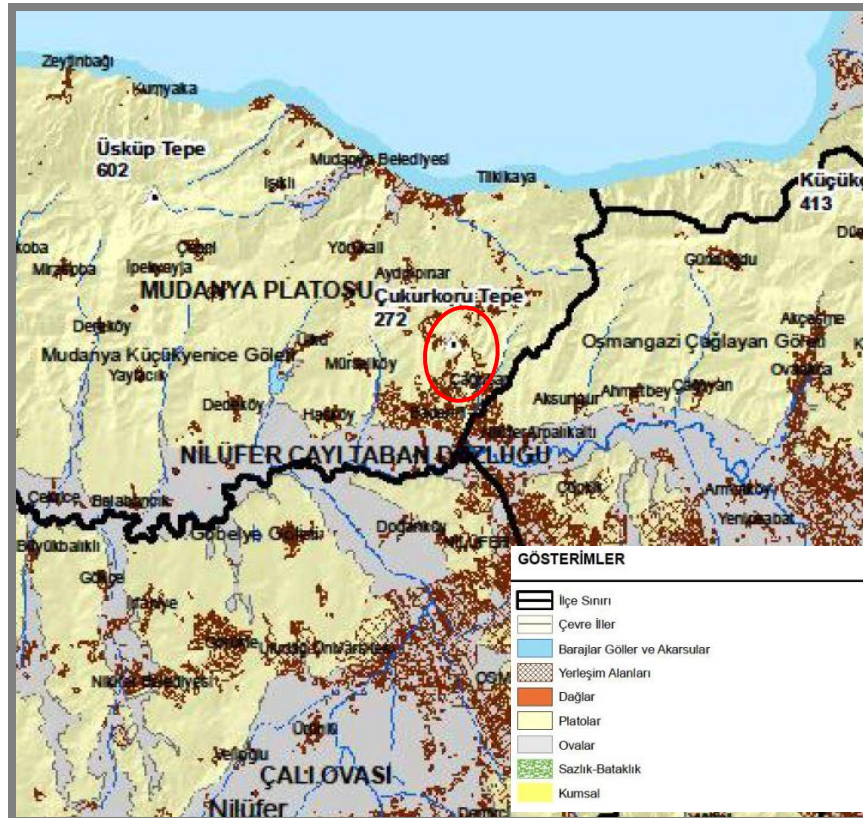
Plan sınırları içinde yer alan arazi kesimi oldukça engebelidir. Alan içinde orman arazileri de önemli bir yer tutmaktadır.

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

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

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

Aşağıdaki haritada jeomorfolojik durumu gösterilmiştir.



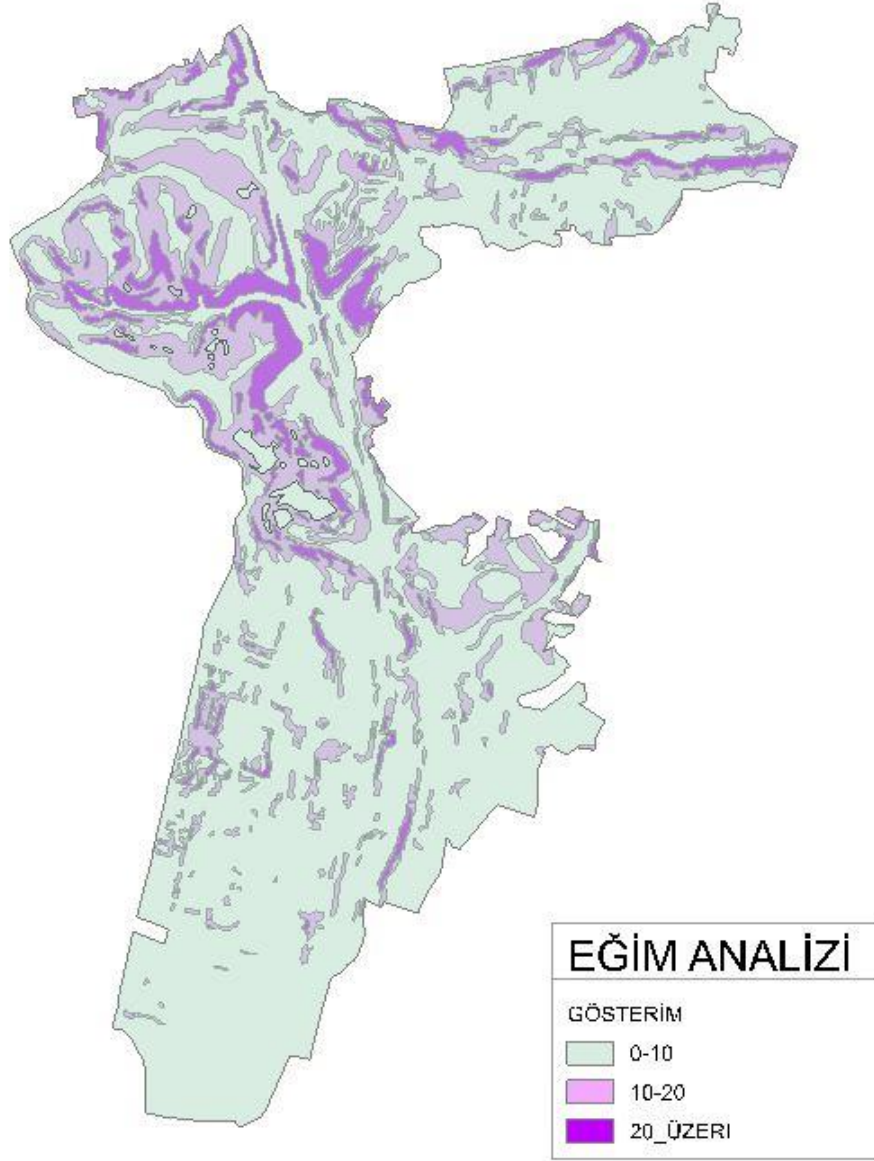
Harita 6: Bursa Jeomorfolojik Haritası

2.4.3.1. Eğitim Durumu

Mudanya ilçesinde yer alan planlama alanının güney bölgesinde bulunan çağrıışan mahallesinde eğim genel olarak % 0-10 derece olup Göynüklü mahallesi ile çağrıışan mahallesi arasında kalan orta kesimde eğimin %20 dereceden fazla olduğu tespit edilmiştir. Göynüklü Mahallesi ise genellikle % 0-10 derece eğimdedir.

Alanın eğim analizi aşağıdaki haritada gösterilmiştir.

EĞİM ANALİZİ

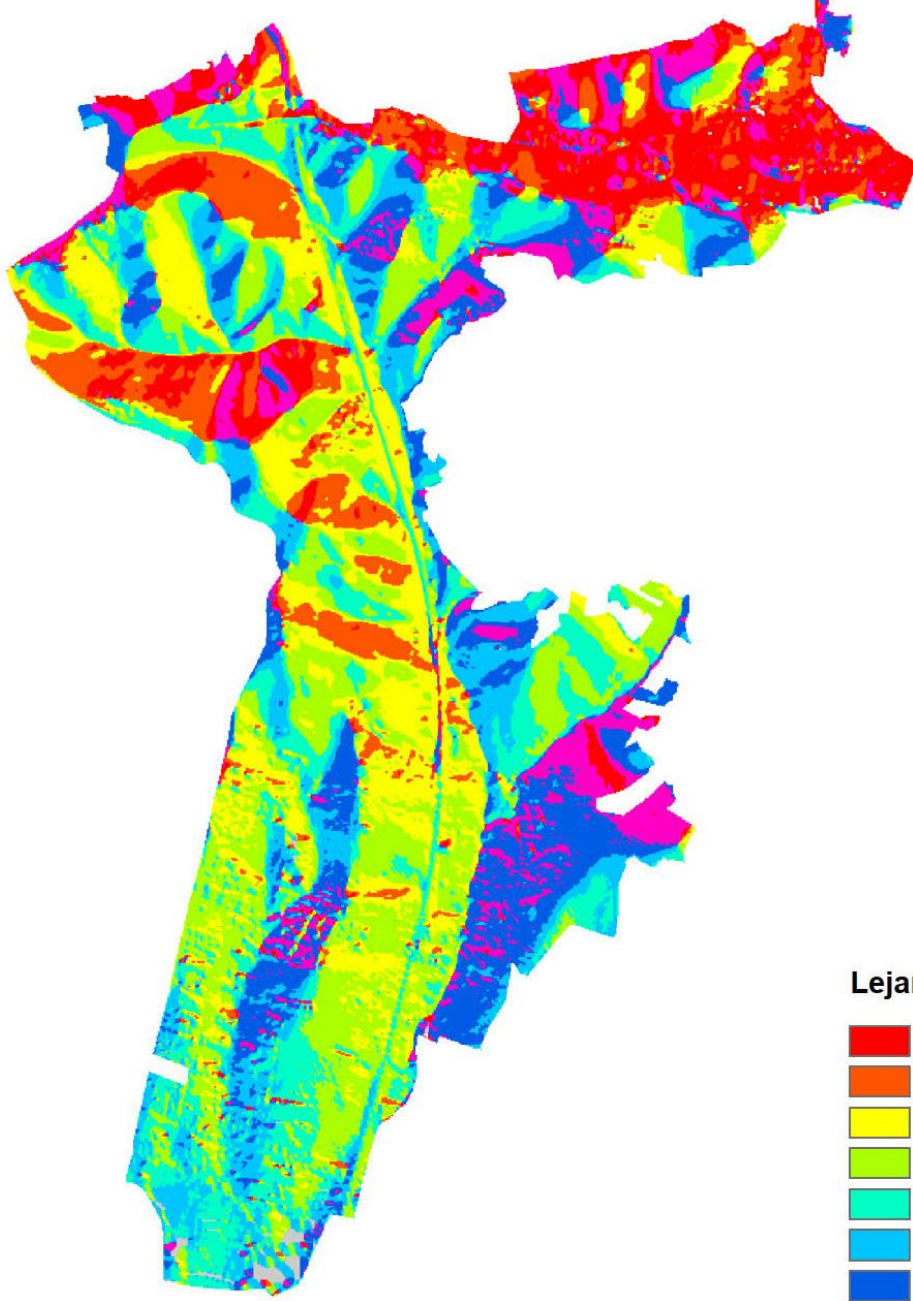


Harita 7: Eğim Analizi

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlanan alanın bakı yön analizine göre Göynüklü mahallesinde ağırlıklı olarak kuzey, çağrısan mahallesinde ise ağırlıklı olarak doğu ve güneydoğu bakı yönlerinin hakim olduğu tespit edilmiştir.

Bakı Haritası



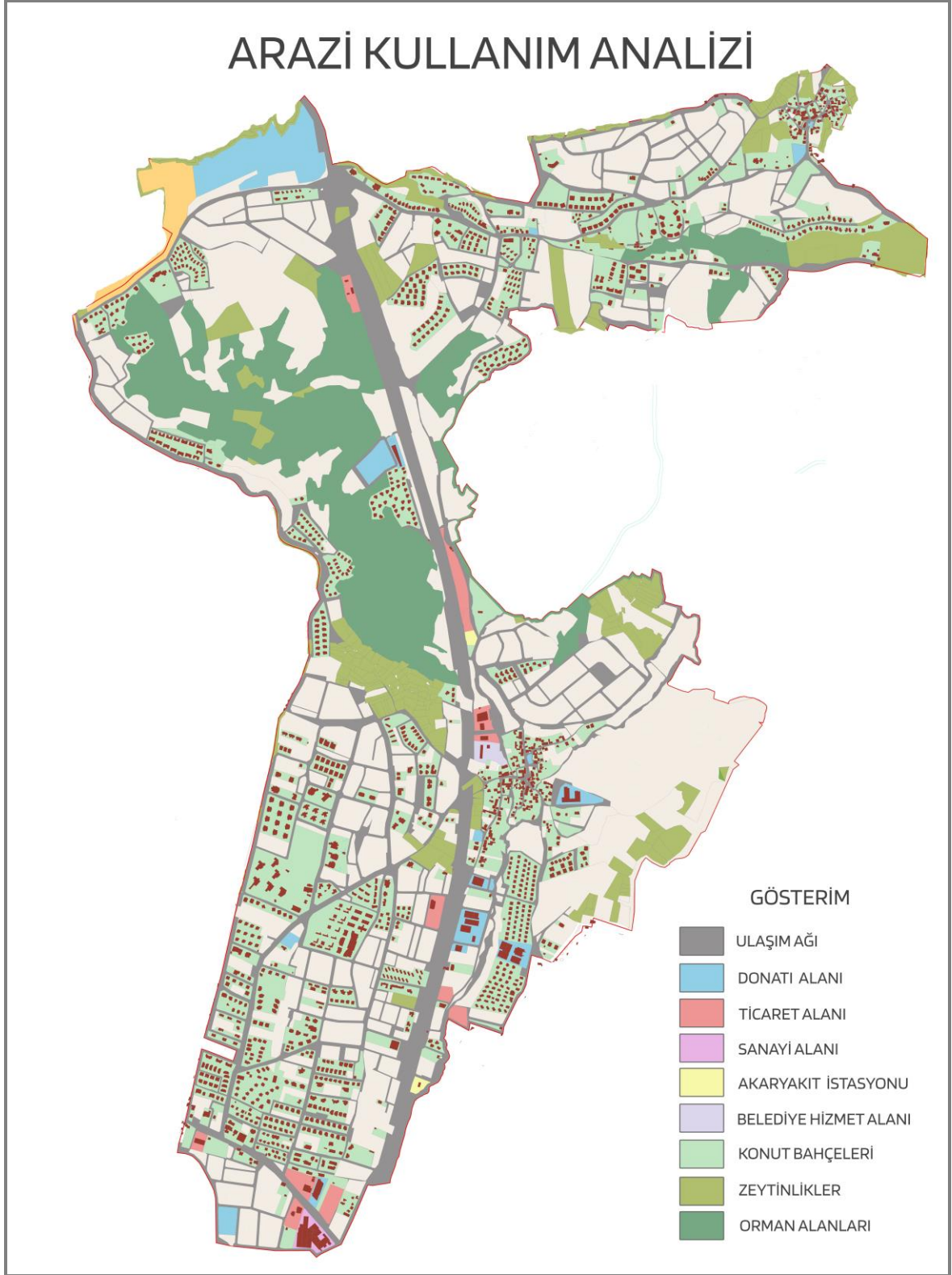
Lejant

Red	Kuzey
Orange	Kuzeydoğu
Yellow	Doğu
Light Green	Güneydoğu
Green	Güney
Light Blue	Güneybatı
Blue	Batı
Magenta	Kuzeybatı
Red	Kuzey

Harita 8: Bakı Analizi

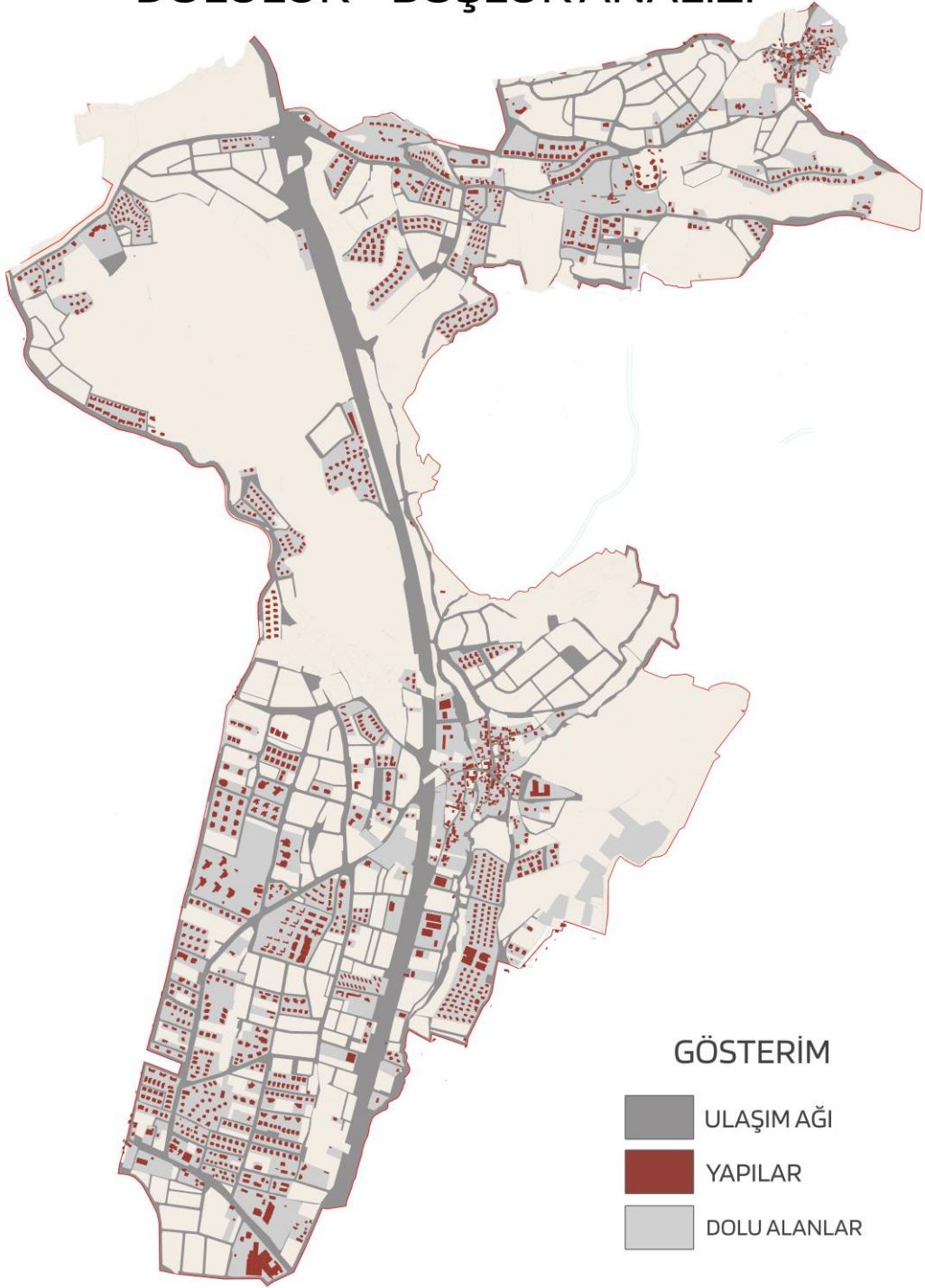
2.5. ARAZİ KULLANIM VE YAPI ANALİZLERİ

Planlama alanının arazi kullanım analizi aşağıdaki haritada verilmiştir.

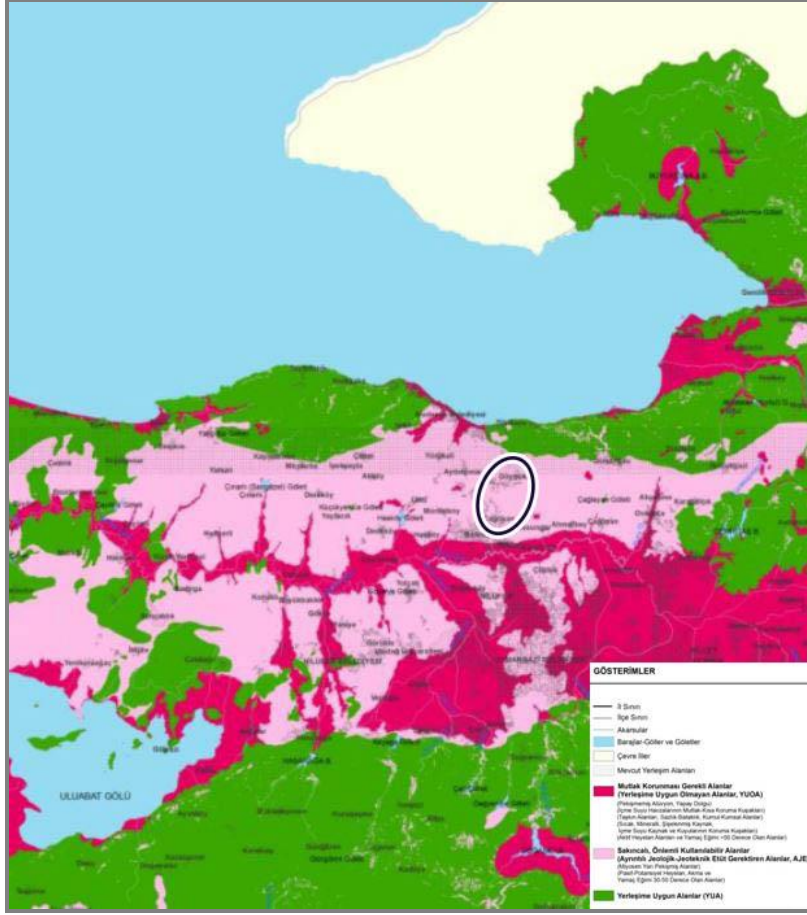


Harita 9: Arazi Kullanım Analizi

DOLULUK - BOŞLUK ANALİZİ



Harita 10: Doluluk Boşluk Durumu

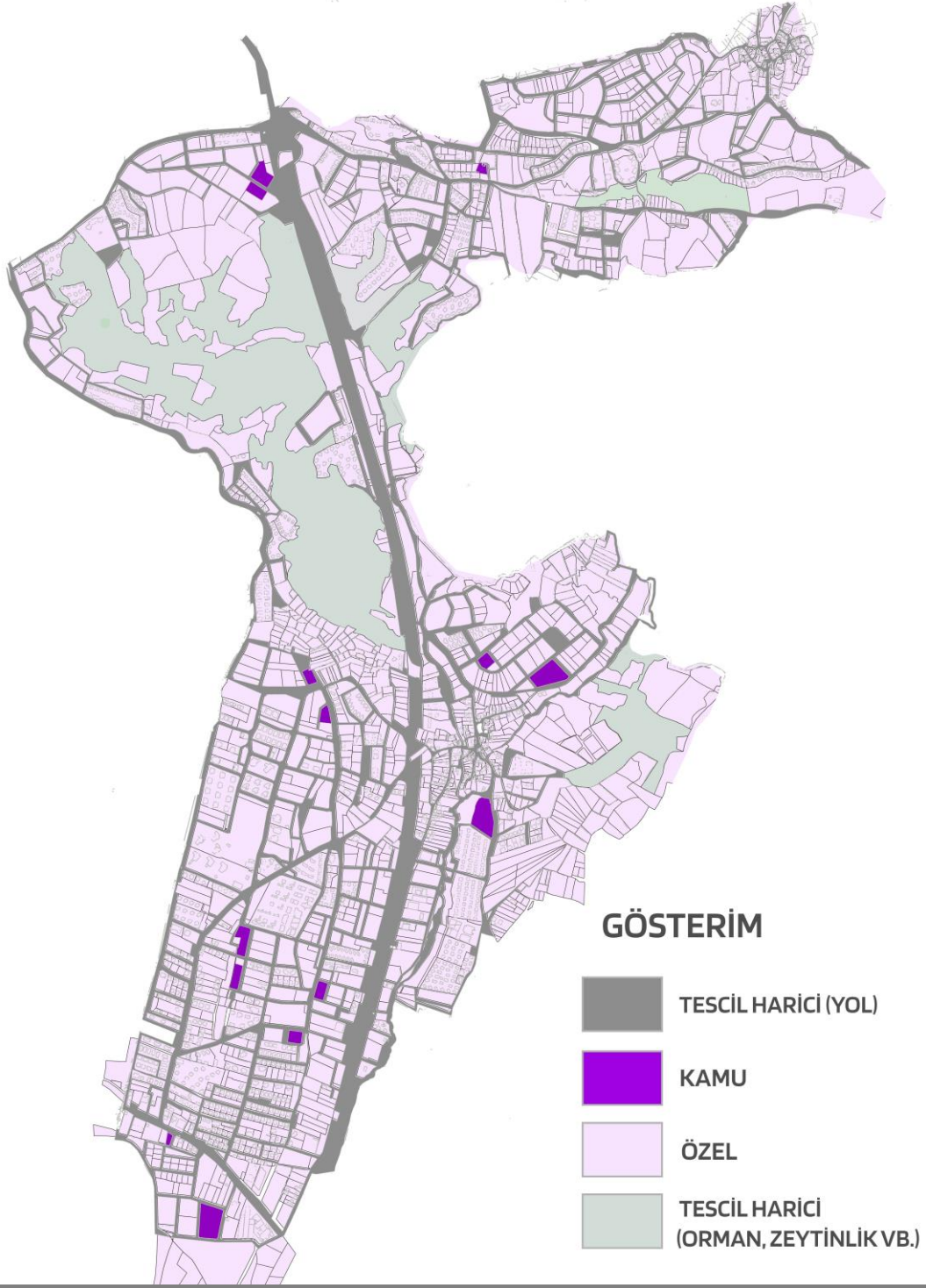


Harita 11: Yerbilimleri sentezi

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı sınırları içinde yerleşim alanlarının büyük çoğunluğu özel mülkiyet durumunda bulunmaktadır. Özel mülkiyet alanların tamamına yakını özel kullanım işlevinde kullanılmaktadır.

MÜLKİYET ANALİZİ



Harita 12: Mülkiyet Analizi

2.7. PLAN KARARLARI

Planlama alanının bulunduğu bölgeye ilişkin planlama süreçleri irdelendiğinde, yapılan arşiv çalışmaları neticesinde, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 02.11.1990 tarihinde onaylanmış olan 1/25.000 Ölçekli Bursa Kıyı Kesimi Çevre Düzeni Planı'nın plan notlarına istinaden 1/5000 Ölçekli Bademli-Çağrısan Yerleşim Bölgesi Nazım Plan Şeması hazırlandığı ve bu şemanın Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından onaylandığı tespit edilmiştir.

1/25.000 Ölçekli Bursa Kıyı Kesimi Çevre Düzeni Planı'nın plan notlarının Genel Hükümler başlığı altındaki 4.10. maddesinde; ***“1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni planının onama tarihinden önce onanlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planları olan alanlarda uygulama, onanlı imar planına göre yapılacaktır. Onanlı imar planı ya da mevzi planlar dışında olup da bu planla arazi kullanımı getirilen alanlarda, Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca uygun görülecek 1/5000 ölçekli nazım plan şemasına dayalı olarak hazırlanacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ilgili idarece onanamadan inşaat uygulaması yapılamaz.”*** hükmü yer almaktadır. Bu hükmeye istinaden de üst ölçekli plan kararı uygulanarak nazım plan şeması hazırlanmıştır. Ancak daha sonra Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 18.04.2000 tarih ve 7295 sayılı yazısı ile 1/25.000 Ölçekli Bursa Kıyı Kesimi Çevre Düzeni Planı Plan Notlarında değişiklik yapılarak 1/5000 Ölçekli Nazım Plan Şeması ifadesi iptal edilerek, ***“1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ilgili idarece yapılacaktır”*** ifadesi getirilmiştir. 04.01.2001 tarih ve 417 sayılı Bayındırlık ve İskan Bakanlığının yazısı ile de 1/5000 ölçekli plan şemasına dayalı olarak 1/1000 ölçekli plan yapılmaması ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı onaylanması gerektiği bildirilmiştir. Tüm bu yazışmalara istinaden de plan şeması sınırları esas alınmak suretiyle 1/5000 Ölçekli Bademli-Çağrısan Nazım İmar Planı hazırlanarak ilk olarak 12.11.1997 yılında onaylanmıştır, ancak bu onaylanan planda Bakanlık tarafından eksiklikler tespit edilmiş ve bildirilmiştir. Bu eksiklikler tamamlanarak nazım imar planı 15.06.2001 tarih ve 195 sayılı İl İdare Kurulu Kararı ile onaylanmıştır.

2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliğine konu Bursa İli, Mudanya İlçesi, Çağrıışan Mahallesi ve Göynüklü Mahallesi kapsayan alan; Bursa 1998 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Yerleşim Alanları başlığı altında “Mevcut Kentsel Yerleşimler ” kapsamında kalmaktadır.



Harita 13: 1/100000 Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı, 1998 yılı onaylı 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Kapsamında, “Mevcut Kentsel Yerleşim Alanı” ve “(Planlama Alanı) Kentsel Gelişmenin Yönlendirileceği Alanlar” olarak planlıdır. Bu alanlar, 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda “3.6. Planlama Alanı: Mevcut yerleşim alanını ve onaylı uygulama imar plan kararlarını kapsayan, yerleşimin makro formunu ve gelişmesini şematik olarak belirleyen alanlardır.” ve “3.10.Kentsel Yerleşme Alanı: İmar Planı Kararları ile kentsel kullanımlara ayrılan alanlardır.” şeklinde tanımlanmıştır. Tanımlardan da anlaşılacağı üzere, planlama alanı 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında kentsel özellik gösteren bir yerleşim alanı olarak planlanmıştır. Yani, bölgedeki gelişimin **kentsel nitelikli** olacak şekilde planlandığı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda, mahkeme kararında anıldığı gibi bölgede kırsal bir doku ve tarımsal bir üretim biçiminin öngörülmediği açıktır.

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan 1/25000 Ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında; “Meskun Konut Alanları”, “Çok Seyrek Gelişme Konut Alanları”, “Orman Alanları”, “Ticaret Alanları”, “Kentsel Sosyal Donatı Alanı”, “Sağlık Tesisleri Alanı” ve



1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA GÖRE YAPILAŞMA ve NÜFUS İLİŞKİSİ ANALİZİ

Yürürlükteki 1/25000 ölçekli nazım imar planı, 2008 yılında onaylanmış olup, plan ile yerleşik ve gelişme olarak öngörülen alanlardaki yapılaşma günümüzde büyük ölçüde değişmiş olup, gelişme alanı olarak planlanmış alanlarda, meskûn dokuyla benzer yapılaşma koşulları ile gelişmiş müstakil/villa tarzında yapılaşmalar gerçekleşmiştir.

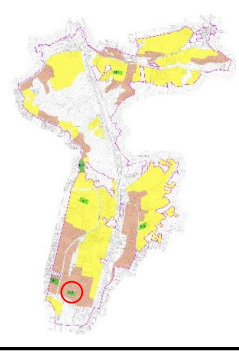
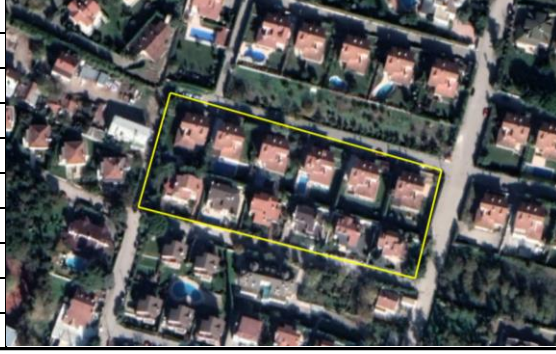
Yapılaşma ve nüfus ilişkisinin irdelenmesi ve planlama alanındaki konut gelişim trendinin ortaya konması amacıyla, 1/25000 ölçekli nazım imar planında meskun ve gelişme konut alanları olarak tanımlanan alanlarda yapılaşmış alanlardaki konut alanları, meskun konut alanı olarak planlı alanlardan 3 adet, gelişme konut alanı olarak planlı alanlardan 3 adet olmak üzere toplam 6 adet konut bölgesi örneklem olarak irdelenmiştir.

YAPILAŞMA VE NÜFUS İLİŞKİSİ ANALİZİ																																									
<table> <tr><td>Konut Yapı Alanı</td><td>0,41ha</td></tr> <tr><td>Taban Alanı</td><td>1,20ha</td></tr> <tr><td>Kat Sayısı</td><td>2kat</td></tr> <tr><td>TAKS</td><td>0,29</td></tr> <tr><td>KAKS</td><td>0,57</td></tr> <tr><td>Hane Sayısı</td><td>18</td></tr> <tr><td>Hanehalkı Büyüklüğü</td><td>3,3kiş</td></tr> <tr><td>Toplam Nüfus</td><td>59,4kiş</td></tr> <tr><td>Nüfus Yoğunluğu</td><td>42kiş/ha</td></tr> </table>	Konut Yapı Alanı	0,41ha	Taban Alanı	1,20ha	Kat Sayısı	2kat	TAKS	0,29	KAKS	0,57	Hane Sayısı	18	Hanehalkı Büyüklüğü	3,3kiş	Toplam Nüfus	59,4kiş	Nüfus Yoğunluğu	42kiş/ha	1/25000 NİP - MESKUN - 1	<table> <tr><td>Konut Yapı Alanı</td><td>0,41ha</td></tr> <tr><td>Taban Alanı</td><td>1,20ha</td></tr> <tr><td>Kat Sayısı</td><td>2kat</td></tr> <tr><td>TAKS</td><td>0,29</td></tr> <tr><td>KAKS</td><td>0,57</td></tr> <tr><td>Hane Sayısı</td><td>18</td></tr> <tr><td>Hanehalkı Büyüklüğü</td><td>3,3kiş</td></tr> <tr><td>Toplam Nüfus</td><td>59,4kiş</td></tr> <tr><td>Nüfus Yoğunluğu</td><td>42kiş/ha</td></tr> </table>	Konut Yapı Alanı	0,41ha	Taban Alanı	1,20ha	Kat Sayısı	2kat	TAKS	0,29	KAKS	0,57	Hane Sayısı	18	Hanehalkı Büyüklüğü	3,3kiş	Toplam Nüfus	59,4kiş	Nüfus Yoğunluğu	42kiş/ha	1/25000 NİP - GELİŞME - 1		
Konut Yapı Alanı	0,41ha																																								
Taban Alanı	1,20ha																																								
Kat Sayısı	2kat																																								
TAKS	0,29																																								
KAKS	0,57																																								
Hane Sayısı	18																																								
Hanehalkı Büyüklüğü	3,3kiş																																								
Toplam Nüfus	59,4kiş																																								
Nüfus Yoğunluğu	42kiş/ha																																								
Konut Yapı Alanı	0,41ha																																								
Taban Alanı	1,20ha																																								
Kat Sayısı	2kat																																								
TAKS	0,29																																								
KAKS	0,57																																								
Hane Sayısı	18																																								
Hanehalkı Büyüklüğü	3,3kiş																																								
Toplam Nüfus	59,4kiş																																								
Nüfus Yoğunluğu	42kiş/ha																																								
<table> <tr><td>Konut Yapı Alanı</td><td>0,21ha</td></tr> <tr><td>Taban Alanı</td><td>0,81ha</td></tr> <tr><td>Kat Sayısı</td><td>2kat</td></tr> <tr><td>TAKS</td><td>0,29</td></tr> <tr><td>KAKS</td><td>0,57</td></tr> <tr><td>Hane Sayısı</td><td>12</td></tr> <tr><td>Hanehalkı Büyüklüğü</td><td>3,3kiş</td></tr> <tr><td>Toplam Nüfus</td><td>39,6kiş</td></tr> <tr><td>Nüfus Yoğunluğu</td><td>50kiş/ha</td></tr> </table>	Konut Yapı Alanı	0,21ha	Taban Alanı	0,81ha	Kat Sayısı	2kat	TAKS	0,29	KAKS	0,57	Hane Sayısı	12	Hanehalkı Büyüklüğü	3,3kiş	Toplam Nüfus	39,6kiş	Nüfus Yoğunluğu	50kiş/ha	1/25000 NİP - MESKUN - 2	<table> <tr><td>Konut Yapı Alanı</td><td>0,31ha</td></tr> <tr><td>Taban Alanı</td><td>1,11ha</td></tr> <tr><td>Kat Sayısı</td><td>2kat</td></tr> <tr><td>TAKS</td><td>0,33</td></tr> <tr><td>KAKS</td><td>0,60</td></tr> <tr><td>Hane Sayısı</td><td>13</td></tr> <tr><td>Hanehalkı Büyüklüğü</td><td>3,3kiş</td></tr> <tr><td>Toplam Nüfus</td><td>42,9kiş</td></tr> <tr><td>Nüfus Yoğunluğu</td><td>43kiş/ha</td></tr> </table>	Konut Yapı Alanı	0,31ha	Taban Alanı	1,11ha	Kat Sayısı	2kat	TAKS	0,33	KAKS	0,60	Hane Sayısı	13	Hanehalkı Büyüklüğü	3,3kiş	Toplam Nüfus	42,9kiş	Nüfus Yoğunluğu	43kiş/ha	1/25000 NİP - GELİŞME - 2		
Konut Yapı Alanı	0,21ha																																								
Taban Alanı	0,81ha																																								
Kat Sayısı	2kat																																								
TAKS	0,29																																								
KAKS	0,57																																								
Hane Sayısı	12																																								
Hanehalkı Büyüklüğü	3,3kiş																																								
Toplam Nüfus	39,6kiş																																								
Nüfus Yoğunluğu	50kiş/ha																																								
Konut Yapı Alanı	0,31ha																																								
Taban Alanı	1,11ha																																								
Kat Sayısı	2kat																																								
TAKS	0,33																																								
KAKS	0,60																																								
Hane Sayısı	13																																								
Hanehalkı Büyüklüğü	3,3kiş																																								
Toplam Nüfus	42,9kiş																																								
Nüfus Yoğunluğu	43kiş/ha																																								
<table> <tr><td>Konut Yapı Alanı</td><td>0,31ha</td></tr> <tr><td>Taban Alanı</td><td>1,31ha</td></tr> <tr><td>Kat Sayısı</td><td>2kat</td></tr> <tr><td>TAKS</td><td>0,22</td></tr> <tr><td>KAKS</td><td>0,49</td></tr> <tr><td>Hane Sayısı</td><td>15</td></tr> <tr><td>Hanehalkı Büyüklüğü</td><td>3,3kiş</td></tr> <tr><td>Toplam Nüfus</td><td>49,5kiş</td></tr> <tr><td>Nüfus Yoğunluğu</td><td>38kiş/ha</td></tr> </table>	Konut Yapı Alanı	0,31ha	Taban Alanı	1,31ha	Kat Sayısı	2kat	TAKS	0,22	KAKS	0,49	Hane Sayısı	15	Hanehalkı Büyüklüğü	3,3kiş	Toplam Nüfus	49,5kiş	Nüfus Yoğunluğu	38kiş/ha	1/25000 NİP - MESKUN - 3	<table> <tr><td>Konut Yapı Alanı</td><td>0,21ha</td></tr> <tr><td>Taban Alanı</td><td>0,81ha</td></tr> <tr><td>Kat Sayısı</td><td>2kat</td></tr> <tr><td>TAKS</td><td>0,29</td></tr> <tr><td>KAKS</td><td>0,57</td></tr> <tr><td>Hane Sayısı</td><td>12</td></tr> <tr><td>Hanehalkı Büyüklüğü</td><td>3,3kiş</td></tr> <tr><td>Toplam Nüfus</td><td>39,6kiş</td></tr> <tr><td>Nüfus Yoğunluğu</td><td>50kiş/ha</td></tr> </table>	Konut Yapı Alanı	0,21ha	Taban Alanı	0,81ha	Kat Sayısı	2kat	TAKS	0,29	KAKS	0,57	Hane Sayısı	12	Hanehalkı Büyüklüğü	3,3kiş	Toplam Nüfus	39,6kiş	Nüfus Yoğunluğu	50kiş/ha	1/25000 NİP - GELİŞME - 2		
Konut Yapı Alanı	0,31ha																																								
Taban Alanı	1,31ha																																								
Kat Sayısı	2kat																																								
TAKS	0,22																																								
KAKS	0,49																																								
Hane Sayısı	15																																								
Hanehalkı Büyüklüğü	3,3kiş																																								
Toplam Nüfus	49,5kiş																																								
Nüfus Yoğunluğu	38kiş/ha																																								
Konut Yapı Alanı	0,21ha																																								
Taban Alanı	0,81ha																																								
Kat Sayısı	2kat																																								
TAKS	0,29																																								
KAKS	0,57																																								
Hane Sayısı	12																																								
Hanehalkı Büyüklüğü	3,3kiş																																								
Toplam Nüfus	39,6kiş																																								
Nüfus Yoğunluğu	50kiş/ha																																								
<table> <tr><td>Konut Yapı Alanı</td><td>0,91ha</td></tr> <tr><td>Taban Alanı</td><td>3,31ha</td></tr> <tr><td>Kat Sayısı</td><td>2kat</td></tr> <tr><td>TAKS</td><td>0,26</td></tr> <tr><td>KAKS</td><td>0,51</td></tr> <tr><td>Hane Sayısı</td><td>45</td></tr> <tr><td>Hanehalkı Büyüklüğü</td><td>3,3kiş</td></tr> <tr><td>Toplam Nüfus</td><td>148,5kiş</td></tr> <tr><td>Nüfus Yoğunluğu</td><td>42kiş/ha</td></tr> </table>	Konut Yapı Alanı	0,91ha	Taban Alanı	3,31ha	Kat Sayısı	2kat	TAKS	0,26	KAKS	0,51	Hane Sayısı	45	Hanehalkı Büyüklüğü	3,3kiş	Toplam Nüfus	148,5kiş	Nüfus Yoğunluğu	42kiş/ha	1/25000 NİP - MESKUN TOPLAM	<table> <tr><td>Konut Yapı Alanı</td><td>0,91ha</td></tr> <tr><td>Taban Alanı</td><td>2,91ha</td></tr> <tr><td>Kat Sayısı</td><td>2kat</td></tr> <tr><td>TAKS</td><td>0,33</td></tr> <tr><td>KAKS</td><td>0,64</td></tr> <tr><td>Hane Sayısı</td><td>37</td></tr> <tr><td>Hanehalkı Büyüklüğü</td><td>3,3kiş</td></tr> <tr><td>Toplam Nüfus</td><td>122,1kiş</td></tr> <tr><td>Nüfus Yoğunluğu</td><td>42kiş/ha</td></tr> </table>	Konut Yapı Alanı	0,91ha	Taban Alanı	2,91ha	Kat Sayısı	2kat	TAKS	0,33	KAKS	0,64	Hane Sayısı	37	Hanehalkı Büyüklüğü	3,3kiş	Toplam Nüfus	122,1kiş	Nüfus Yoğunluğu	42kiş/ha	1/25000 NİP - GELİŞME TOPLAM		
Konut Yapı Alanı	0,91ha																																								
Taban Alanı	3,31ha																																								
Kat Sayısı	2kat																																								
TAKS	0,26																																								
KAKS	0,51																																								
Hane Sayısı	45																																								
Hanehalkı Büyüklüğü	3,3kiş																																								
Toplam Nüfus	148,5kiş																																								
Nüfus Yoğunluğu	42kiş/ha																																								
Konut Yapı Alanı	0,91ha																																								
Taban Alanı	2,91ha																																								
Kat Sayısı	2kat																																								
TAKS	0,33																																								
KAKS	0,64																																								
Hane Sayısı	37																																								
Hanehalkı Büyüklüğü	3,3kiş																																								
Toplam Nüfus	122,1kiş																																								
Nüfus Yoğunluğu	42kiş/ha																																								

1/25000 NİP - MESKUN - 1		
Konut Yapı Alanı	0,41 ha	
Taban Alanı	1,41 ha	
Kat Sayısı	2 kat	
TAKS	0,29	
KAKS	0,57	
Hane Sayısı	18	
Hanehalkı Büyüklüğü	3,3 kiş	
Toplam Nüfus	59,4 kiş	
Nüfus Yoğunluğu	42 kiş/ha	

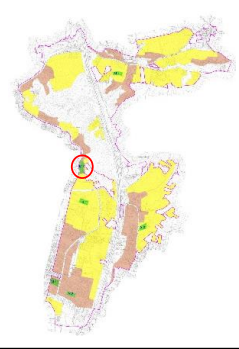
1/25000 NİP- MESKUN -2

Konut Yapı Alanı	0.2 ha
Taban Alanı	0.8 ha
Kat Sayısı	2 kat
TAKS	0.25
KAKS	0.50
Hane Sayısı	12
Hanehalkı Büyüklüğü	3.3 kişi
Toplam Nüfus	39.6 kişi
Nüfus Yoğunluğu	50 kişi/ha



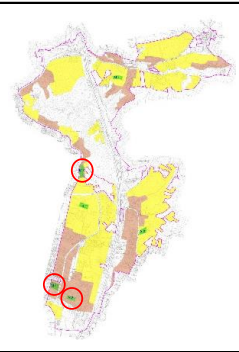
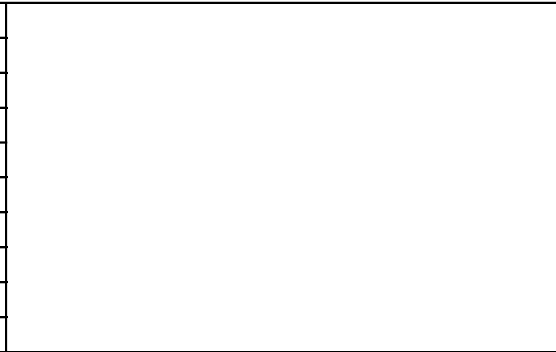
1/25000 NİP- MESKUN -3

Konut Yapı Alanı	0.3 ha
Taban Alanı	1.3 ha
Kat Sayısı	2 kat
TAKS	0.23
KAKS	0.46
Hane Sayısı	15
Hanehalkı Büyüklüğü	3.3 kişi
Toplam Nüfus	49.5 kişi
Nüfus Yoğunluğu	38 kişi/ha



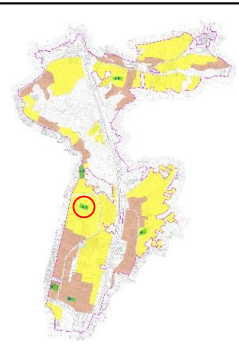
1/25000 NİP- MESKUN TOPLAM

Konut Yapı Alanı	0.9 ha
Taban Alanı	3.5 ha
Kat Sayısı	2 kat
TAKS	0.26
KAKS	0.51
Hane Sayısı	45
Hanehalkı Büyüklüğü	3.3 kişi
Toplam Nüfus	148.5 kişi
Nüfus Yoğunluğu	42 kişi/ha



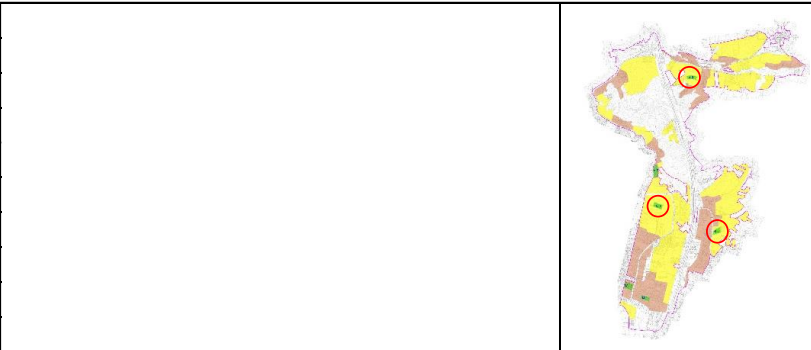
1/25000 NİP- GELİŞME-1

Konut Yapı Alanı	0.4 ha
Taban Alanı	1 ha
Kat Sayısı	2 kat
TAKS	0.40
KAKS	0.80
Hane Sayısı	12
Hanehalkı Büyüklüğü	3.3 kişi
Toplam Nüfus	39.6 kişi
Nüfus Yoğunluğu	40 kişi/ha



1/25000 NİP- GELİŞME-2			
Konut Yapı Alanı	0.3 ha		
Taban Alanı	1 ha		
Kat Sayısı	2 kat		
TAKS	0.30		
KAKS	0.60		
Hane Sayısı	13		
Hanehalkı Büyüklüğü	3.3 kişi		
Toplam Nüfus	42.9 kişi		
Nüfus Yoğunluğu	43 kişi/ha		

1/25000 NİP- GELİŞME-2			
Konut Yapı Alanı	0.2 ha		
Taban Alanı	0.8 ha		
Kat Sayısı	2 kat		
TAKS	0.25		
KAKS	0.50		
Hane Sayısı	12		
Hanehalkı Büyüklüğü	3.3 kişi		
Toplam Nüfus	39.6 kişi		
Nüfus Yoğunluğu	50 kişi/ha		

1/25000 NİP- GELİŞME TOPLAM			
Konut Yapı Alanı	0.9 ha		
Taban Alanı	2.8 ha		
Kat Sayısı	2 kat		
TAKS	0.32		
KAKS	0.64		
Hane Sayısı	37		
Hanehalkı Büyüklüğü	3.3 kişi		
Toplam Nüfus	122.1 kişi		
Nüfus Yoğunluğu	44 kişi/ha		

Söz konusu çalışma, konut alanındaki konut birimleri müstakil/villa tarzında yapıldığı için genellikle tek haneden oluşmaktadır. Konut alanındaki nüfus yoğunlukları konut birimi sayısı ile TÜİK tarafından yayımlanan hanehalkı büyüklüğünün (3,3 kişi) çarpımının konut alanına bölünmesi ile elde edilmiştir. Ayrıca, yapılan inceleme ile konut alanlarındaki ortalama TAKS ve KAKS değerleri de ortaya konmaktadır. Bu doğrultuda, planlama bölgesindeki yapılaşmış konut alanlarındaki ortalama nüfus yoğunluğu 43 kişi/ha, yapı yoğunluğu (KAKS), %57 olarak gerçekleşmektedir.

Bu nedenle hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planında meskûn ve gelişme konut alan kullanımları hâlihazır duruma göre, nüfus yoğunlukları 1/25000 ölçekli nazım imar planında tanımlanan nüfus kapasitesi ile uyumluluk göstermesi gerekliliği ve iki alanda süreç içerisinde aynı şekilde gerçekleşen yapılaşma trendi doğrultusunda 40 k/ha olarak tanımlanmıştır.

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

İptal konusu alana ilişkin iptal gerekçelerinin de ele alınmasına ilişkin olarak planlama çalışmaları, alınan kurum görüşleri ve planlama alanına ilişkin araştırma ve analizler doğrultusunda gerçekleştirilmiştir. İptal konusu alana ilişkin 32 adet kurum görüşü alınmıştır. Planlama çalışmaları ile ilk olarak bölgenin planlama süreci genel olarak ele alınmış ve söz konusu alanın 17.02.1993 tarihinde Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 1/5000 ölçekli nazım imar planı şemasının hazırlandığı ve bölgenin bu plan ile imar kapsamına alındığı tespit edilmiştir. Söz konusu plan şeması 10.05.2001 tarihinde mevzuatta belirlenen çizim teknikleri ile yeniden güncellenerek 1/5000 ölçekli nazım imar planı olarak onaylanmış ve bu tarihe kadar, 1993 yılında onaylanan nazım plan şeması doğrultusunda uygulamaların gerçekleştirildiği tespit edilmiştir.

Planlamaya konu alanın, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.07.2017 tarih ve 2122 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planının Çağrıışan-Göynüklü kısmını kapsayan Nazım İmar Planı Revizyonu Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 2017/1698 E. 2020/95 K. sayılı 31.01.2020 tarihli iptal kararı ile sonuçlanmıştır.

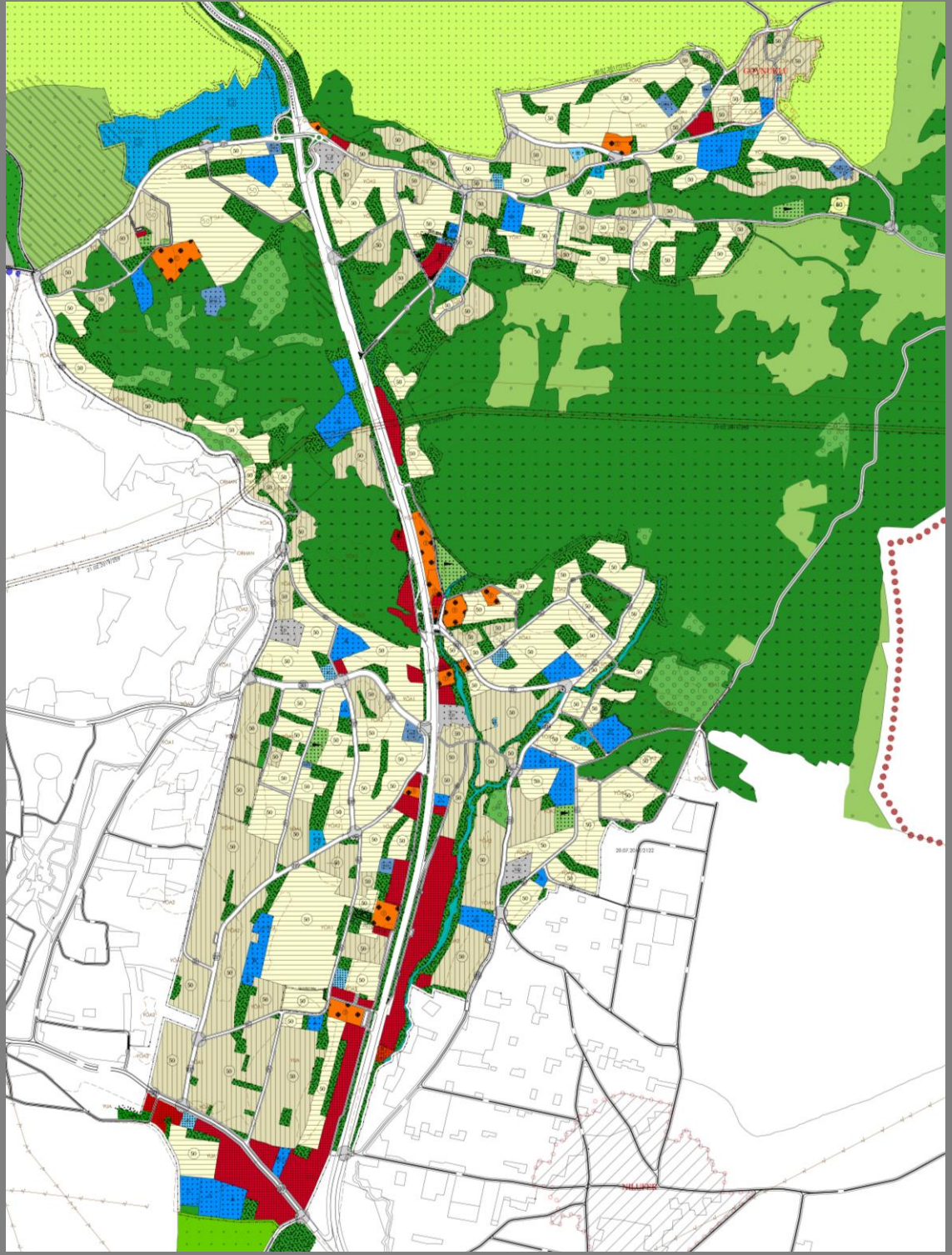
İptal edilme gerekçeleri ise: “ Üst ölçekli plan kararlarında verilmiş olan doğal yapının korunması ve koruma koruma-kullanma dengesi öncelikli planlama kararlarını dikkate almaması, plan açıklama raporunun revizyon gerekçesini açıklamamış olması ve yeterli analiz değerlendirmeleri içermiyor olması ve ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının görüşlerinin alınmaması nedenleriyle, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar mevzuatına ve kamu yararına uygun olmadığı görüş ve kanaatlerine yer verilmiştir. Bununla birlikte Mahkemeye sunulan 08.07.2019 havale tarihli ek rapor özetinde: 2017 tarihli 1/5000 ölçekli çağrıışan- Göynüklü mahallesi revizyon nazım imar planı açıklama raporu verileri doğrultusunda nüfus yoğunluğundaki değişimin yeniden hesaplanması: 1/25.000 plan kararlarına göre yaklaşık 11800 kişi olarak belirlenen nüfusun 1/1000 ölçekli plan revizyonu kararı ile 15774 kişiye çıkarıldığı, nüfus ve nüfus yoğunluğu artışında tartışılması gereken üç hususun bulunduğu,

- 1.2007 tarihli 1/25000 planda projeksiyon nüfusunun 15000 olarak tanımlandığının belirtildiği, aradan geçen on yıl içerisinde henüz üst ölçekli planın öngördüğü nüfusa ulaşılmamışken neden nüfus yoğunluğunda artışa gidildiğinin açıklanmadığı
2. 1/25000 ölçekli planda 264,2 ha olarak planlanan konut gelişme (öneri) alanı ile 1/5000 ölçekli planda ayrılan 181,73 ha genişliğindeki konut gelişme alanı büyüklüklerinin neden farklılaştığının, konut olarak ayrılan alanların başka kullanımlara mı dönüştüğünün açıklanmamış olduğu
3. Nüfusun sabit kalarak – planlama alanı küçültülerek – nüfus yoğunluğunun artırılması ile nüfusun artırılmasının farklı sonuçları olan farklı planlama kararları gerektirebilecek konular olduğu, gelişme alanlarında 25 ki/ha olan nüfus yoğunluğunun 50 ki/ha olarak değiştirilmesinin yerleşim karakterini değiştirici nitelikte bir karar olduğu, kırsal karakterin yok olarak yerleşimin daha yoğun kentleşmiş bir alana dönüşümüne neden olacağı,

Üst ölçekli plan kararlarına ve kamu yararına aykırı olması, plan açıklama raporunun

revizyon gerekçesini açıklamamış olması ve yeterli veri/analiz/değerlendirmeleri içermiyor olması Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8'inci ve 9'uncu maddelerine aykırı olması nedenleriyle şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar mevzuatına uygun olmadığı anlaşılan dava konusu işlemde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna varılmıştır. " ifade edilmiştir.

İptal edilen 1/5000 Nazım İmar Planı Revizyonu aşağıdaki haritada gösterilmiştir.



Harita 15: İptal Edilen Çağrıışan – Göynüklü 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı Değişikliği

Tablo 5: Alan Kullanım Tablosu

İPTAL OLAN PLAN				
Nüfus Büyüklüğü				15590
Alan Kullanımı	ALAN(HA)	ALAN (m ²)	Kişi Başı Alan (m ²)	ORAN(%)
Meskun Konut Alanı (50k/ha)	133.3	1333000	85.5	19.0%
Gelişme Konut Alanı (50k/ha)	178.5	1785000	114.5	25.5%
Toplam Konut Alanı	311.8	3118000	200.0	44.5%
Park Alanı	86.5	865000	55.5	12.3%
Dini Tesis Alanı	1.7	17000	1.1	0.2%
Dere	3.9	39000	2.5	0.6%
Teknik Altyapı	5.5	55000	3.5	0.8%
Spor Alanı	4.0	40000	2.6	0.6%
Eğitim	22.9	229000	14.7	3.3%
BHA	3.4	34000	2.2	0.5%
Sağlık	15.8	158000	10.1	2.3%
Ticaret	30.2	302000	19.4	4.3%
Turizm	8.9	89000	5.7	1.3%
Mezarlık			0.0	0.0%
Kültürel Tesis Alanı			0.0	0.0%
Sosyal Tesis Alanı			0.0	0.0%
Akaryakıt ve Servis İstasyonu	0.5	5000	0.3	0.1%
Orman Alanı	105.8	1058000	67.9	15.1%
ağaçlandırılacak alan	24.0	240000	15.4	3.4%
Yol	76.4	764000	49.0	10.9%
Toplam	701.3	7013000		100.0%

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.07.2017 tarih ve 2122 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planının Çağrıışan-Göynüklü kısmını kapsayan Nazım İmar Planı Revizyonu Bursa 2. İdare Mahkemesinin 31.01.2020 tarih ve 2017/1698 E. 2020/95 K. sayılı kararı ile iptal edilen Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.07.2017 tarih ve 2122 sayılı kararına ait 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı Değişikliğinin iptal gerekçeleri, kurum görüşleri ve analizler doğrultusunda Çağrıışan Göynüklü Mahalleleri içinde alanda 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

3.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.07.2020 tarih ve 2122 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı'nın Çağrıışan-Göynüklü kısmını kapsayan Nazım İmar Planı Revizyonunun iptal gerekçeleri ve işbu plan kapsamında değerlendirilmeleri sunulmaktadır.

İptal Gerekçesi 1) 1998 yılında onaylanan bursa 2020 yılı 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında "yerleşim alanları" olarak planlanırken 1/25.000 ölçekli Mudanya planlama

bölgesi nazım imar planında, Bursa-Mudanya Karayolu'nun iki yönü ticaret alanı olarak, Çağrısan Ve Göynüklü köy yerleşimlerini kapsayan, mevcut yapılaşmış alanlar 'çok az yoğunluklu (bağ-bahçe nizamı) meskun konut alanları' 40 ki/hektar ve gelişme alanları 'çok az yoğunluklu (bağ-bahçe nizamı) öneri konut alanları' 25 ki/hektar olarak planlanmış olduğu,

İptal Gerekçesi 2) 1/5000 ölçekli nazım imar plan revizyonlarında 50 ki/ha olarak planlandığı,

İptal Gerekçesi 3) 2017 tarihli plan revizyonunda nüfus yoğunluğu 50 ki/ha olarak belirlendiği dava konusu nazım imar planı açıklama raporunda ' plan nüfusu yaklaşık: 15000 kişi ' ifadesi yer almaktadır. Bu nüfus projeksiyonunda hangi yöntemin kullanıldığının açıklanmadığı ve 1/25.000 plan lejantından ve 1/5.000 plan lejantından farklı olarak 'düşük yoğunluk konut alanı' ve ' kırsal konut alanı' tanımlarının kullanıldığı, her iki konut kullanımında da nüfus yoğunluğunun 50 ki/ha olarak tanımlanmış ancak, bu kullanımlar arasında nasıl bir fark olduğunun açıklanmadığı,

İptal Gerekçesi 4) 1/25.000 kararına göre nüfus yaklaşık 9834 kişi olarak belirlenen nüfusun, 1/5000 ölçekli plan kararı ile 15702 kişiye çıkarıldığı,

İptal Gerekçesi 5) 1/25.000 planda 40 ki/ha ve 25 ki/ha belirlenen nüfusun 1/5000 planda 50 ki/hektara çıkarılmasının üst ölçeğe aykırı olduğunu,

İptal Gerekçesi 6) 1/25000 planda "bağ-bahçe nizamı" olarak tanımlanan alalardaki nüfus yoğunluğunun iki katına çıkarılmasının doğal kaynaklar üzerindeki baskıyı arttıracığı ve doğal yapının tahrip olmasına neden olacağı, bu nedenle 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı hükümlerinin 6.1.1.2.c bendine ve 1/25.000 ölçekli nazım imar planının nüfus yoğunluğu kararlarına aykırı olduğu,

İptal Gerekçesi 7) Eğitim ve sağlık altyapısının geliştirilmesi ve yoğunluk artış kararları bölgedeki kırsal doku ve tarımsal üretim biçiminin yerini kentsel doku ve hizmet sektörünün alacağı bir yapıya dönüştürüldüğünü gösterdiği, bu nitelikte değişimin 1/25.000 ölçekli nazım imar planı kararlarına aykırı olduğu,

İptal Gerekçesi 8) 2007 tarihli 1/25000 planda projeksiyon nüfusunun 15000 olarak tanımlandığının belirtildiği, aradan geçen on yıl içerisinde henüz üst ölçekli planın öngördüğü nüfusa ulaşılmamışken neden nüfus yoğunluğunda artışa gidildiğinin açıklanmadığı,

İptal Gerekçesi 9) 1/25000 ölçekli planda 264,2 ha olarak planlanan konut gelişme (öneri) alanı ile 1/5000 ölçekli planda ayrılan 181,73 ha genişliğindeki konut gelişme alanı büyüklüklerinin neden farklılaştığının, konut olarak ayrılan alanların başka kullanımlara mı dönüştüğünün açıklanmamış olduğu,

İptal Gerekçesi 10) Nüfusun sabit kalarak – planlama alanı küçültülerek – nüfus yoğunluğunun arttırılması ile nüfusun arttırılmasının farklı sonuçları olan farklı planlama kararları gerektirebilecek konular olduğu, gelişme alanlarında 25 ki/ha olan nüfus yoğunluğunun 50 ki/ha olarak değiştirilmesinin yerleşim karakterini değiştirici nitelikte bir karar olduğu, kırsal karakterin yok olarak yerleşimin daha yoğun kentleşmiş bir alana

dönüşümüne neden olacağı,

Planlama alanı, 1998 yılı onaylı 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Kapsamında, “Mevcut Kentsel Yerleşim Alanı” ve “(Planlama Alanı) Kentsel Gelişmenin Yönlendirileceği Alanlar” olarak planlıdır. Bu alanlar, 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda “3.6. Planlama Alanı: Mevcut yerleşim alanını ve onaylı uygulama imar plan kararlarını kapsayan, yerleşimin makro formunu ve gelişmesini şematik olarak belirleyen alanlardır.” ve “3.10.Kentsel Yerleşme Alanı: İmar Planı Kararları ile kentsel kullanımlara ayrılan alanlardır.” şeklinde tanımlanmıştır. Tanımlardan da anlaşılacağı üzere, planlama alanı 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında kentsel özellik gösteren bir yerleşim alanı olarak planlanmıştır. Yani, bölgedeki gelişimin kentsel nitelikli olacak şekilde planlandığı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda, mahkeme kararında anıldığı gibi bölgede kırsal bir doku ve tarımsal bir üretim biçiminin öngörülmediği açıktır.

Yapılaşma ve nüfus ilişkisinin irdelenmesi ve planlama alanındaki konut gelişim trendinin ortaya konması amacıyla, 1/25000 ölçekli nazım imar planında meskun ve gelişme konut alanları olarak tanımlanan alanlarda yapılaşmış alanlardaki konut alanları, meskun konut alanı olarak planlı alanlardan 3 adet, gelişme konut alanı olarak planlı alanlardan 3 adet olmak üzere toplam 6 adet konut bölgesi örneklem olarak irdelenmiştir.

Konut alanındaki konut birimleri müstakil/villa tarzında yapılaştığı için genellikle tek haneden oluşmaktadır. Konut alanındaki nüfus yoğunlukları konut birimi sayısı ile TÜİK tarafından yayımlanan hanehalkı büyüklüğünün (3,3 kişi) çarpımının konut alanına bölünmesi ile elde edilmiştir. Ayrıca, yapılan inceleme ile konut alanlarındaki ortalama TAKS ve KAKS değerleri de ortaya konmaktadır. Bu doğrultuda, planlama bölgesindeki yapılaşmış konut alanlarındaki ortalama nüfus yoğunluğu 43 kişi/ha, yapı yoğunluğu (KAKS), %57 olarak gerçekleşmektedir.

Bu nedenle hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planında meskûn ve gelişme konut alan kullanımları hâlihazır duruma göre, nüfus yoğunlukları 1/25000 ölçekli nazım imar planında tanımlanan nüfus kapasitesi ile uyumluluk göstermesi gerekliliği ve iki alanda süreç içerisinde aynı şekilde gerçekleşen yapılaşma trendi doğrultusunda 40 k/ha olarak tanımlanmıştır.

Kurum görüşleri doğrultusunda; Çağrıışan Dere Islah projesi ve yapı yasaklı alan sınırı plana aktarılmıştır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 17.08.2021 tarihli ve 1316 sayılı kararıyla onaylanan Mudanya İlçesi, Çağrıışan ve Göynüklü Mahalleleri 651 ha büyüklüğündeki alana ilişkin 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı Değişikliğine yapılan askı itirazları sonucunda;

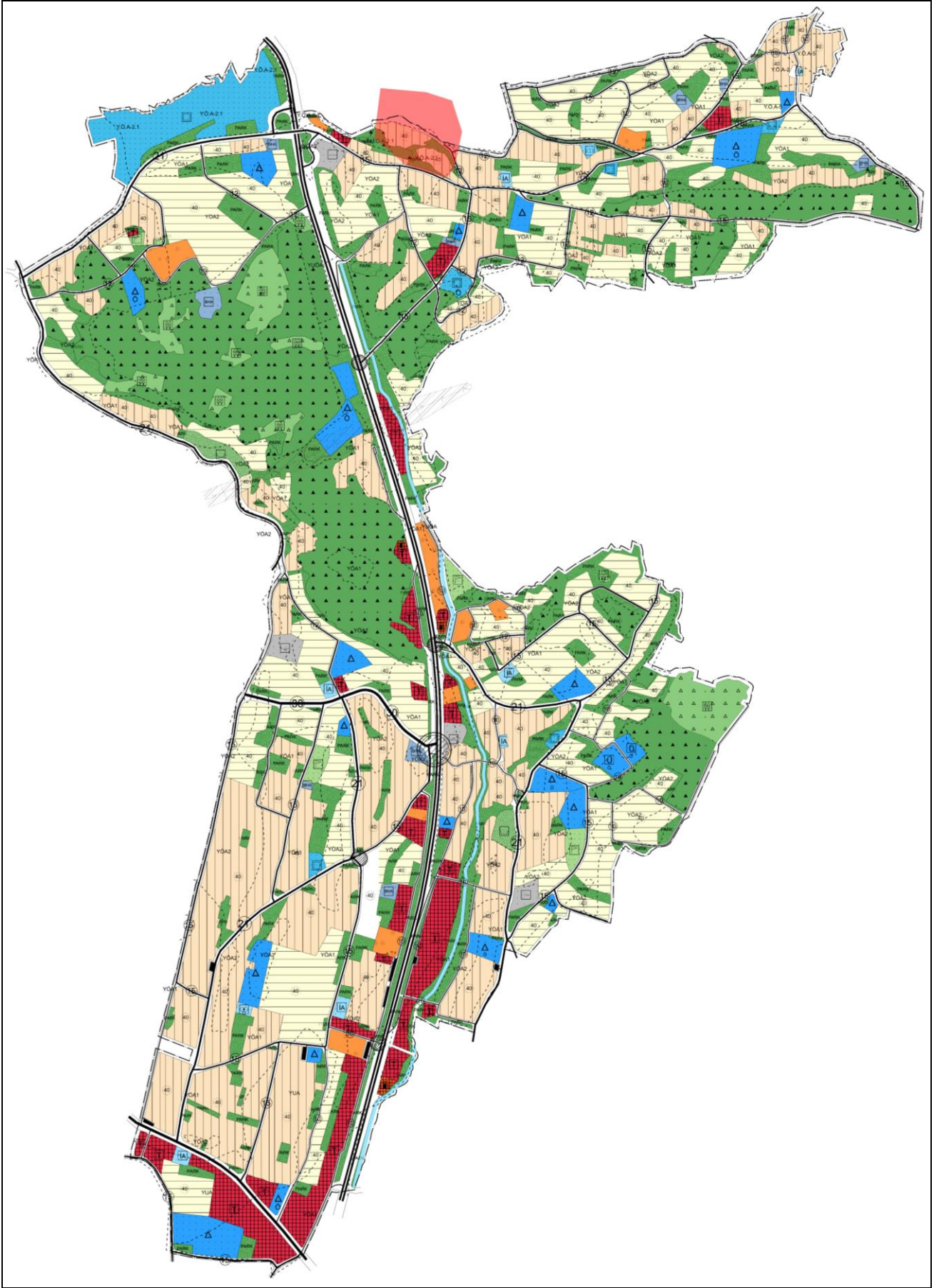
02.11.1990 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca onaylanan Bursa Kıyı Kesimi Çevre Düzeni Planı plan notlarının Genel Hükümler başlığı altındaki 4.10. maddesinde; “1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planının onama tarihinden önce onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları olan alanlarda uygulama, onaylı imar planına göre yapılacaktır. Onaylı İmar Planı ya da mevzi planlar dışında olup da bu plana arazi kullanımı getirilen alanlarda, Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca uygun görülecek 1/5000 ölçekli Nazım Plan

Şemasına dayalı olarak hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları ilgili idarece onanmadan inşaat uygulaması yapılamaz.” denilmekte olup, bu plan notu doğrultusunda Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 17.02.1993 tarihinde 1/5000 ölçekli Bademli - Çağrısan Yerleşim Bölgesi Nazım Plan Şeması onaylanmıştır. 17.02.1993 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Bademli – Çağrısan Yerleşim Bölgesi Nazım Plan Şeması doğrultusunda plan değişikliğine konu alanda 1/1000 ölçekli Mevzi Uygulama İmar Planları ve bu planlar doğrultusunda uygulamalar yapılmıştır. Askı itirazları ve 17.02.1993 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Bademli - Çağrısan Yerleşim Bölgesi Nazım Plan Şeması sınırları dikkate alınarak Çağrısan ve Göynüklü Mahallelerine ilişkin 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Tablo 6: Alan Kullanım Tablosu

ÖNERİ PLAN			
Plan Nüfusu			12185
Alan Kullanımı	Oran	Alan Büyüklüğü	Kişi Başı Alan
Meskun Konut Alanı (40 ki/ha)	21.99%	1,541,990.70	
Gelişme Konut Alanı (40 ki/ha)	21.45%	1,504,201.84	
Toplam Konut Alanı	43.44%	3,046,192.54	
Park ve Yeşil Alan	11.88%	833,138.93	70.99
Spor Alanı	0.46%	31,974.17	
İbadet Alanı	0.27%	18,822.02	1.54
İçme Suyu Tesisleri Alanı	0.53%	37,383.35	3.07
Eğitim	3.22%	225,640.92	18.52
Sağlık Alanı	2.18%	153,048.72	12.56
Kültürel Tesis Alanı	0.04%	2,486.30	0.40
Sosyal Tesis Alanı	0.03%	2,396.65	
BHA	0.46%	32,263.02	
Ticaret Alanı	4.24%	297,228.10	
Turizm Alanı	1.18%	83,088.25	
Mezarlık Alanı	0.39%	27,286.09	
Yükseköğretim Alanı	0.25%	17,677.35	
Dere	0.69%	48,375.38	
Akaryakıt ve Servis İstasyonu	0.09%	6,369.78	
Orman	15.97%	1,120,010.47	
Ağaçlandırılacak Alan	2%	161,802.15	
Yol	12%	867,815.81	
Toplam	100%	7,013,000.00	

Nüfus kriterinin 1/25000 ölçekli nazım imar planı sınırları kapsamına alınması ile kişi başına düşen alan miktarlarında da iyileşme sağlanmıştır.



Harita 16: Çağırışan-Göynüklü 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı Değişikliği

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

- 1- Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Çevre Koruma Ve Kontrol Daire Başkanlığı, Çevre Kontrol Şube Müdürlüğü'nün 21.07.2020 tarih ve 106631 sayılı görüşünde *"Planlama alanı incelendiğinde ağırlıklı konut ve sosyal alanların yer aldığı görülmüştür. Planlama alanında 1742 parselde Bitkisel yağ ve sabun imalatı yapan ve 06.09.2017 tarih ve 3334 sayılı 1. Sınıf İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı bulunan Emek Yağ Sanayii A.Ş. unvanlı bir fabrika yer almaktadır."* ifadesi yer almaktadır.
- 2- Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Fen İşleri Daire Başkanlığı Etüd Proje Şube Müdürlüğü, 07.07.2020 tarih ve 98942 sayılı görüşünde *"Müdürlüğümüzce planlama alanında yürütülen bir proje bulunmamakta olup, konunun planlama ilkeleri ve ilgili mevzuat açısından değerlendirilmesinin uygun olacağı hususun istenmektedir."* ifadesi yer almaktadır.
- 3- Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İ. Hukuk müşavirliği 02.07.2020 tarih ve 96559 sayılı görüşünde *"3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 8.maddesine atıfta bulunularak, plan yapımında mutlaka ihtiyaç analizlerini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporunun detaylı ve doyurucu bir şekilde hazırlanması gerekmektedir. Bunların sebebi olarak Yeterliliğe sahip plan müellifinin olması, Teknik zorunluluk yokken sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması ve eşdeğer alan oluşturulmaması, Planların ve Plan Değişikliklerinin Şehircilik İlkeleri, Planlama Esasları ve Kamu Yararına uygun olması, İmar Planı Tadilatı ile Tek Bir Alanda Fonksiyonel Değişiklik Yapılarak Plan Bütünlüğünün Bozulması, imar Planlarının Değiştirilmesine İlişkin Usul Kurallarına Uyulmaması hususlarına dikkat edilmesi istenmektedir."* ifadesi yer almaktadır.
- 4- Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar Ve Şehircilik Daire Başkanlığı Ruhsat Ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü 07.07.2020 tarih ve 98252 sayılı görüşünde *"Söz konusu alanda mahkeme kararı doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği çalışması yapılacağından dolayı alana ilişkin imar planına esas jeolojik - jeoteknik etüt raporunun onaylı örneğinin tarafınıza ivedilikle gönderilmesi istenmektedir."* ifadesi yer almaktadır.
- 5- Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İtfaiye Dairesi Başkanlığı, İtfaiye Şube Müdürlüğü 10.07.2020 tarih ve 100729 sayılı görüşünde *"Bu kapsamda, ilgi yazınız*

ekinde göndermiş olduğunuz 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı incelendiğinde; 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 mesafesi 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.” İfadesi yer almaktadır.

6- Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Sağlık İşleri Dairesi Başkanlığı, Mezarlıklar Şube Müdürlüğü 17.07.2020 tarih ve 104688 sayılı görüşünde “Bursa İli, Mudanya İlçesi, Çağrısan-Göynüklü Mahallelerini kapsayan alana ilişkin plan değişikliği yapılmasında birimizce bir sakınca bulunmamaktadır.” İfadesi yer almaktadır.

7- Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığı 6.07.2020 tarih ve 98054 sayılı görüşünde “Bursa İli, Mudanya İlçesi, Çağrısan-Göynüklü Mahallelerini kapsayan alana ilişkin, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile ilgili proje bulunmamaktadır.” İfadesi yer almaktadır.

8- Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü 28.09.2020 tarih ve 141319 sayılı görüşünde “Plan bütününde yapılan incelemede, Mudanya Yolu ile mahalle içi yollar arasındaki bağlantıların ayrılma-katılma şeritleri için gerekli alanlar ayrılmadan sağlandığı (Örn.1284 parsel kuzeyindeki giriş), bu durumun Mudanya Yolu ile mahalle içi yollar arasında kot farkının yüksek olması nedeniyle emniyetli duruş-görüş mesafe şartlarının sağlanmasına engel teşkil ettiği, plan bütününde oluşturulan taşıt yollarında arazi topografyasına uyum sağlanmadığı, bu nedenle hem yol imalatlarında maliyet artışına neden olunacağı hem de trafik güvenliği açısından risk oluşacağı değerlendirilmiştir. Diğer yandan, 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.” İfadesi yer almaktadır.

9- Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş., Bursa Şube Müdürlüğü’nün 25.09.2020 tarih ve 27863 sayılı görüşünde “Söz konusu Nazım İmar Planı çalışmalarının aşağıda belirtilen kriterlere uygun olarak yapılması gerekmektedir: 1) Yanıcı ve patlayıcı madde bulundurmamak veya depolamamak koşulu ile konut veya konut türü binalar

için boru hattı aksına minimum yaklaşım mesafesi; kalıcı güzergâh şerit genişliği olan 7 metre + imar mevzuatına göre bina çekme mesafesi olan 5 metre + her kat için ilave 0.5 metre olacak şekilde belirlenmesi, 2) Okul, hastane, ibadethane ve benzeri toplu yaşam alanı binaları ile boru aksına minimum yaklaşım mesafesi 10 metre + kalıcı güzergâh şerit genişliği + imar mevzuatına göre bina çekme mesafesi + her kat için ilave 0.5 metre olacak şekilde belirlenmesi, 3) Yanıcı, yakıcı, parlayıcı, patlayıcı, kimyasal madde bulunduran, imal eden, kullanan atölye, depo, ardiye, imalathane, LPG/CNG/Akaryakıt tesisleri, fabrika gibi tesislerin boru hattına minimum yaklaşma mesafesi 50 metre olacak şekilde projelendirilmesi, 4) Boru hatlarımıza 200 metreden daha yakında yol, su, kanalizasyon, elektrik, trafo gibi diğer alt yapı tesisi/çalışması yapılacak olması durumunda, planlamanın Yönetmeliğimizin 7.ve 8. Maddelerinde detaylı olarak belirtilen teknik emniyet mesafe ve özel geçiş koşullarına uygun olarak yapılarak, tarafımızdan onay alınması, 5) Trafoların ve katodik koruma tesisi ile etkileşim yaratabilecek elektrik tesisleri içeren binaların boru aksımıza mesafesi; 30-170 kV (170 kV dahil) için en az 20 metre ve 170-420 kV (420 kV dahil) için de en az 40 metre olması, 6) Boru hattı güzergahının yeşil alan olarak korunarak imar planlarına işlenmesi, hiçbir surette yol olarak kullanılmaması, yol olarak kullanılmasının zorunlu olduğu hallerde BOTAŞ'ın onaylayacağı koruma tedbirlerinin sahada uygulanması gerekmektedir.” İfadesi yer almaktadır.

10- Bursagaz Bursa Şehirîçi Doğalgaz Dağıtım Ticaret Ve Taahhüt A.Ş. 13.07.2020 tarih ve 2020/1651 sayılı görüşünde “*Belirtilen alan ve çevresinde bulunan doğalgaz hatlarımızın korunmasını, herhangi bir kazı çalışmasından önce kazı izni alınmasını ve üzerinde yeni yapılaşmaya müsaade edilmemesi hususlarını arz ederiz* ” İfadesi yer almaktadır.

11- Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı 05.08.2020 tarih ve 33381 sayılı görüşünde “*Söz konusu alandaki BUSKİ veri sisteminde kayıtlı mevcut ve planlanan altyapı hatları ile Çağrıışan Deresi Islah Projesi ekte sunulmakta olup yapılacak çalışmalarda dikkate alınmalıdır. Taşkın alanı, dereye yaklaşma mesafesi ve yapılaşma şartlarıyla ilgili DSİ 1. Bölge Müdürlüğü görüşünün alınması gerekmektedir.*” İfadesi yer almaktadır.

12- Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı 16.07.2020 tarih ve 413085 sayılı görüşünde “*Yapılan inceleme sonucu, 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.” İfadesi yer almaktadır.

13- Bursa Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü 11.08.2020 tarih ve 108147 sayılı görüşünde *“Afete Maruz Bölge Kararlarının 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. Alan içinden geçen dereler sebebiyle oluşabilecek taşkınlara karşı DSİ I. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınarak, bu görüşte belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir. Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü Afet etüt ve hasar tespit Dairesi Başkanlığı Jeolojik Etüt ve İzleme Şube Müdürlüğü tarafından 23.03.2006 tarihinde hazırlanan yazımız ekinde gönderilen Jeolojik etüt raporunun "Sonuç ve Öneriler" kısmındaki hususların dikkate alınarak yapılacak olan revizyon imar planında uygulanması 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.” İfadesi yer almaktadır.*

14- Bursa Valiliği, Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü 01.09.2020 tarih ve 42334 sayılı görüşünde *“1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikli hakkında kurum görüşünün istenildiği ilgi (10.07.2020 tarihli ve 40935987-95866 sayılı yazınız.) yazı ile belirtilmektedir. Mudanya İlçesi, Çağrıışan - Göynüklü Mahallelerini kapsayan alana ilişkin hazırlandığı belirtilen Nazım İmar Planı için Mudanya Milli Emlak Müdürlüğünün ilgi (Bursa Valiliği (Mudanya Milli Emlak Müdürlüğü)'nin 28.08.2020 tarihli ve 68782986-400-E.41609 sayılı yazısı.) görüş yazısı, İmar ve Planlama Şube Müdürlüğünün ilgi (İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğünün 21.07.2020 tarihli ve 27264143-622.02-E.35026 sayılı yazısı.) yazısı, Çed ve Çevre İzinlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğünün ilgi (Çed ve Çevre İzinlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğünün 21.07.2020 tarihli ve 56607814-220.99-E.34879 sayılı yazısı.) yazısı yazımız ekinde gönderilmekte olup söz konusu alanın doğal sit alanında kalmadığı” İfadesi yer almaktadır.*

15- Bursa Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 21.07.2020 tarih ve 35026 sayılı görüşünde *“Mudanya İlçesi, Çağrıışan ve Göynüklü Mahallesi sınırları içinde belirtilen alanda 3621 sayılı Kıyı Kanunu Uygulamasına Dair Yönetmeliğin 4. maddesinde*

tanımı yapılan ve kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gereken deniz, tabii veya suni göl ya da akarsu bulunmamaktadır.” İfadesi yer almaktadır.

16- Bursa Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 21.07.2020 tarih ve 34879 sayılı görüşünde *“Bahse konu imar planları, 25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Yönetmeliği, “Çevresel Etki Değerlendirmesi Uygulanacak Projeler Listesi (EK-I)” ve “Seçme, Eleme Kriterleri Uygulanacak Projeler Listesi (EK-II)” kapsamı dışında kalmakta olup; ancak, bahse konu plan değişikliği kapsamında herhangi bir faaliyet yapılması planlandığında faaliyete başlamadan önce; 2872 sayılı Çevre Kanunu, 5491 sayılı Çevre Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ve bu Kanunlara bağlı olarak çıkarılan Yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması, Çevre Düzeni Planlarına ve Plan hükümlerine uyulması, ekolojik dengenin bozulmaması, çevrenin korunmasında gerekli hassasiyetin gösterilmesi, diğer ilgili kurum ve kuruluşlardan mer’i mevzuat dahilinde gerekli ruhsat, onay ve izinlerin alınması, ÇED Yönetmeliği kapsamında tekrar Şube Müdürlüğümüz görüşünün alınması gerekmektedir.”* İfadesi yer almaktadır.

17- Bursa Valiliği, Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü 21.07.2020 tarih ve 734210 sayılı görüşünde *“Belediyeniz tarafından Bursa ili, Mudanya ilçesi, Çağrıışan-Göynüklü Mahallelerini kapsayan 1/5.000 ölçekli Çağrıışan-Göynüklü Nazım İmar Plan değişikliğinde, Bakanlığımızın tasarrufunda bulunan mülkiyeti Orman Genel Müdürlüğüne ait 212 bölme nolu 8.135,00 m taşınmaz ve tesislerimizin mevcut yerleri 2 dikkate alınarak plana işlenmesi, yeni planlama bölgelerinde “Spor Tesisleri Alanı” olarak belirlenecek taşınmazların mümkün mertebe Hazine, Belediye ve Kamu Kurum ve Kuruluşlarına ait taşınmazlardan seçilmesi koşulu ile yapılacak Nazım İmar Planı tadilatına İl Müdürlüğümüzce bir itirazımız bulunmamaktadır.”* İfadesi yer almaktadır.

18- Bursa Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü 20.07.2020 tarih ve 518512 sayılı görüşünde *“İlimiz, Mudanya İlçesi, Çağrıışan-Göynüklü Mahallelerini kapsayan alana “1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Çalışması” yapılması ile ilgili 2863 Sayılı Kanun kapsamında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün uygundur görüşünün alınması koşuluyla, 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca sakınca bulunmamaktadır.”* İfadesi yer almaktadır.

19- Bursa Valiliği, İl Millî Eğitim Müdürlüğü 14.07.2020 tarih ve 9377954 sayılı görüşünde *“Madde 8: “İmar planı bulunan alanlarda, uygulama imar planına uygun*

olarak öncelikle parselasyon planının yapılması esastır. İmar planı bulunan alanlarda, ifraz ve tevhit işlemleri, parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda yapılabilir.” Madde 9: Belediye veya valiliğin; parselasyon planlarını, imar planlarının kesinleşme tarihinden itibaren beş yıl içinde yapması ve onaylaması esastır. Parselasyon planı yapmamaları sebebiyle doğacak her türlü kamulaştırma iş ve işlemlerinden belediyeler veya valilikler sorumludur” denilmektedir. Planlama çalışmalarında eğitim alanları belirlenirken Maliye Hazinesi mülkiyetindeki parseller üzerinde tasarlanması, Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa yukarıda bahsedilen mevzuatlar gereği ilgili belediyesince 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulama sınırının belirlenmesi ve ayrılan eğitim alanlarının 18. madde gereği Düzenleme Ortaklık Payından karşılanması için imar plan notları bölümünde gerekli düzenlemelerin getirilmesi, eğitim alanlarının mülkiyet dokusu da gözetilerek, kamu yararı doğrultusunda üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak bir müstemilatın bulunmamasına dikkat edilmesi gerekmektedir.” İfadesi yer almaktadır.

20- Bursa Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü Bila tarih ve 754 sayılı görüşünde “İlgi yazınızda sınırları belirtilen alana ilişkin yapılacak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında bölgede öngörülen her 12.000 nüfusa 6 Aile Hekimliği Birimi olan bir adet Aile Sağlığı Merkezi, 100.000 nüfusa bir adet Sağlıklı Hayat Merkezi ve 50.000 nüfusa bir adet Acil Sağlık Hizmetleri istasyonu için asgari 2000 m² sağlık tesisi alanı ayrılması uygun olacaktır” İfadesi yer almaktadır.

21- Bursa Valiliği, İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü 05.08.2020 tarih ve E.1782946 sayılı görüşünde “Söz konusu alana ilişkin Bursa 2. İdare Mahkemesi’nin 31.01.2020 tarih ve 2017/1698 Esas No.lu, 2020/95 Karar No.lu Mahkeme Kararı doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılmasında Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” İfadesi yer almaktadır.

22- Bursa Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü Bila tarih ve 886650 sayılı görüşünde “Söz konusu saha ile ilgili olarak yapılan inceleme neticesinde 1993 yılında onaylandığı belirtilen planın "şema" niteliğinde olduğu, "mevzuata göre hazırlanmış olan" planın 2001 yılında onaylandığı anlaşılmaktadır. Mevzuata göre onaylı imar planının 2001 tarihli olması sebebiyle "....belediye sınırları içinde bulunan zeytinlik sahalarının imar hudutları kapsamı içine alınması hâlinde altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma, zeytinlik alanının % 10'unu geçemez." hükmü doğrultusunda işlem tesis edilmesi uygun olacağı belirtilmiştir.” İfadesi yer

almaktadır.

23- Bursa Valiliği, Yatırım İzleme Koordinasyon Başkanlığı Doğal Kaynaklar, Ruhsat ve Kültür Varlığı Müdürlüğü 16.07.2020 Tarih ve 20047 sayılı görüşünde “*Yapılan inceleme ve değerlendirmeler neticesinde, belirtilen alanların, mevcut durumda, 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu ve bağlı Uygulama Yönetmeliği hükümleri kapsamında verilmiş Arama ve/veya İşletme Ruhsatlı ile 3213 sayılı Maden Kanunu kapsamında verilmiş I (a) Grubu Maden (kum - çakıl - ariyet) İşletme Ruhsatlı/1 (a) Grubu Hammadde Üretim İzin Belgeli alanlar içerisinde bulunmadığı belirlenmiştir. Bu kapsamda, mevcut durum itibarıyla yukarıda belirtilen projenin yapılmasında Başkanlığımız (Doğal Kaynaklar, Ruhsat ve Kültür Varlıkları Müdürlüğü)’ce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.*” İfadesi yer almaktadır.

24- Karayolları Genel Müdürlüğü, 14. Bölge Müdürlüğü 13.07.2020 Tarih ve 151793 Sayılı görüşünde “*Bölge Müdürlüğümüzce yapılan incelemede söz konusu parselin Mevcut veya Planlanan Karayolu Güzergâhlarımız dışında olduğu anlaşılmıştır.*” İfadesi yer almaktadır.

25- Kültür Ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü 19.11.2020 Tarih ve 881736 Sayılı görüşünde “*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. Bu kapsamda meskun veya mücavir saha dışında yapılacak incelemeler için araç temin edilerek, inceleme programının belirlenmesi için Müdürlüğümüzle irtibat kurulması gerekmektedir.*” İfadesi yer almaktadır.

26- Kültür Ve Turizm Bakanlığı, Vakıflar Genel Müdürlüğü, Bursa Vakıflar Bölge Müdürlüğü 09.07.2020 Tarih ve 77757 Sayılı görüşünde “*Bursa İli, Mudanya İlçesi sınırları içinde ve ilgi yazı ekindeki 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planının Çağrıışan-Göynüklü kısmını kapsayan Nazım İmar Planı Revizyonu incelenmiş olup plan kapsamında İdaremize ait taşınmaz bulunmadığı için herhangi bir görüşümüz bulunmamaktadır.*” İfadesi yer almaktadır.

27- Mudanya Belediye Başkanlığı, İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü 08/09/2020 Tarih ve 17898 Sayılı görüşünde “*İlgi yazı eki 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planının*

Çağrıışan-Göynüklü kısmını kapsayan Nazım İmar Planı Revizyonu 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.

28- Orman Genel Müdürlüğü, Bursa Orman Bölge Müdürlüğü, Bursa Orman İşletme Müdürlüğü, Bursa Kadastro ve Mülkiyet Şefliği 05.01.2021 Tarih ve 13792 sayılı görüşünde “Yapılan incelemede 09.06.2020 tarih ve 1139448 sayılı yazımız ve 07.12.2020 tarih ve 2711210 sayılı yazımızda belirtilen orman sınır hatlarına uyulmadığı, bazı İmar Plan sınırlarının orman içerisine girdiği tespit edilmiş olup, bu haliyle yapılması düşünülen İmar Planına Kurumumuzca uygun görüş verilemeyeceği, bu nedenle İdaremizce tarafınıza gönderilen orman sınırları dikkate alınarak planın tekrar revize edilmesi” İfadesi yer almaktadır.

29- Tarım Ve Orman Bakanlığı, 2. Bölge Müdürlüğü 14.07.2020 Tarih ve 1955442 Sayılı görüşünden “Bölge Müdürlüğümüz teknik personellerince yapılan inceleme neticesinde; 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, Bursa İli Biyolojik Çeşitlilik Envanter ve İzleme Çalışması kapsamında belirlenen korunması gerekli tür bulunmadığı tespit edilmiştir. Buna göre; ekolojik dengenin korunmasında gerekli özenin gösterilmesi, mer’i mevzuat uyarınca ilgili diğer kurum/kuruluşlardan izinlerin alınması şartlarıyla ilgi yazı ekindeki belirtilen alanda söz konusu İmar Planı çalışmasının gerçekleştirilmesinde Doğa Koruma ve Milli Parklar Bursa 2. Bölge Müdürlüğümüzce sakınca görülmemektedir.” İfadesi yer almaktadır.

30- Tarım Ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 1. Bölge Müdürlüğü 10.09.2020 Tarih ve 543279 Sayılı görüşünde “Bu itibarla planlamanın ilgi (19.09.2017 tarihli ve 48376342-754-6368630 sayılı yazımız.) ve ilgi (21.04.2020 tarihli ve 48376342-754[754]-E.237272 sayılı yazımız.) yazılarımız doğrultusunda yapılarak planlama alanı içerisinde geçen derelerde taşkın kontrolüne yönelik dere ıslah çalışmalarının açık kanal olarak yapılması önem arz etmektedir. Ayrıca ilgi (21.04.2020 tarihli ve 48376342-754[754]-E.237272 sayılı yazımız.) yazıda belirtildiği üzere BUSKİ Genel Müdürlüğü’nce hazırlanıp Kurumumuzca uygun bulunan Çağrıışan Dere (Sazlı bahçeler Dere) ıslah projelerinin plana işlenip BUSKİ Genel

Müdürlüğü'nün görüşü alınmalıdır.” İfadesi yer almaktadır.

31- Türkiye Elektrik İletim A.Ş Genel Müdürlüğü, 2.Bölge Müdürlüğü (Bursa), Tesis ve Kontrol Müdürlüğü 10.08.2020 Tarih ve 27505 Sayılı görüşünde “*Söz konusu yazınız ekinde belirtilen proje sınırları dahilinden geçen Teşekkülümüze ait, mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır. Gereğini bilgilerinize arz ederiz.*” İfadesi yer almaktadır.

32- Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş, Emlak Kamulaştırma Yönetmeliği 09.07.2020 Tarih ve 12503 Sayılı görüşünde “*Yapılan inceleme neticesinde yazı ekinde belirtilen alan üzerinden Şirketimize ait 34.5 kV 'lük enerji nakil hatlarının geçtiği ve mevcut enerjili 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 Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, enerji nakil hattının güzergâhındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunarak söz konusu alanda 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır. Gereğini arz/rica ederiz.*” İfadesi yer almaktadır.