BURSA İLİ, MUDANYA İLÇESİ, EĞİTİM MAHALLESİ

1995-1997-1998-1999-2000-2001-2002-2003-2004-2005-2006-2007-2008

2009-2010-2011-2029-2040 ADALAR MUHTELİF PARSELLERE İLİŞKİN

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP- .....

MİA ŞEHİR PLANLAMA LTD. ŞTİ.
Murat İLKME
Şehir Plancısı
Oda Sic. No: 3322
Dip. No: 1993 (D.E.Ü.)

TURGUT YALÇI

mia ŞEHİR PLANLAMA LTD. ŞTİ. MURAT İLKME

Hayati SAMAST
KATİP ÜYE
Katip Üye

Neslihan ERDENİZ
KÂTİP ÜYE
Katip Üye

Mudanya Belediye Meclisi'nin 06.10.2023 tarih ve 202 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.

T.C.
Hayri TÜRKYILMAZ
Mudanya Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.03.2024 tarih ve 372 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

DEĞİŞTİRİLEREK UYGUN BULUNDU
Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

1. AMAÇ VE KAPSAM

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Mudanya İlçesi, Eğitim Mahallesi, Meşelipınar mevkiinde yer alan 1195-1997-1998-1999-2000-2001-2002-2003-2004-2005-2006-2007-2008-2009-2010-2011-2029-2040 adalarda yer alan muhtelif parselleri kapsamaktadır. İmar Planı Değişikliğine konu bölge toplam **193.155,74 m²'dir.**

İmar Planı Değişikliğine konu bölge konum olarak Bursa-Mudanya yolunun doğusunda, Güzelyalı merkezin güneyinde yer almaktadır.

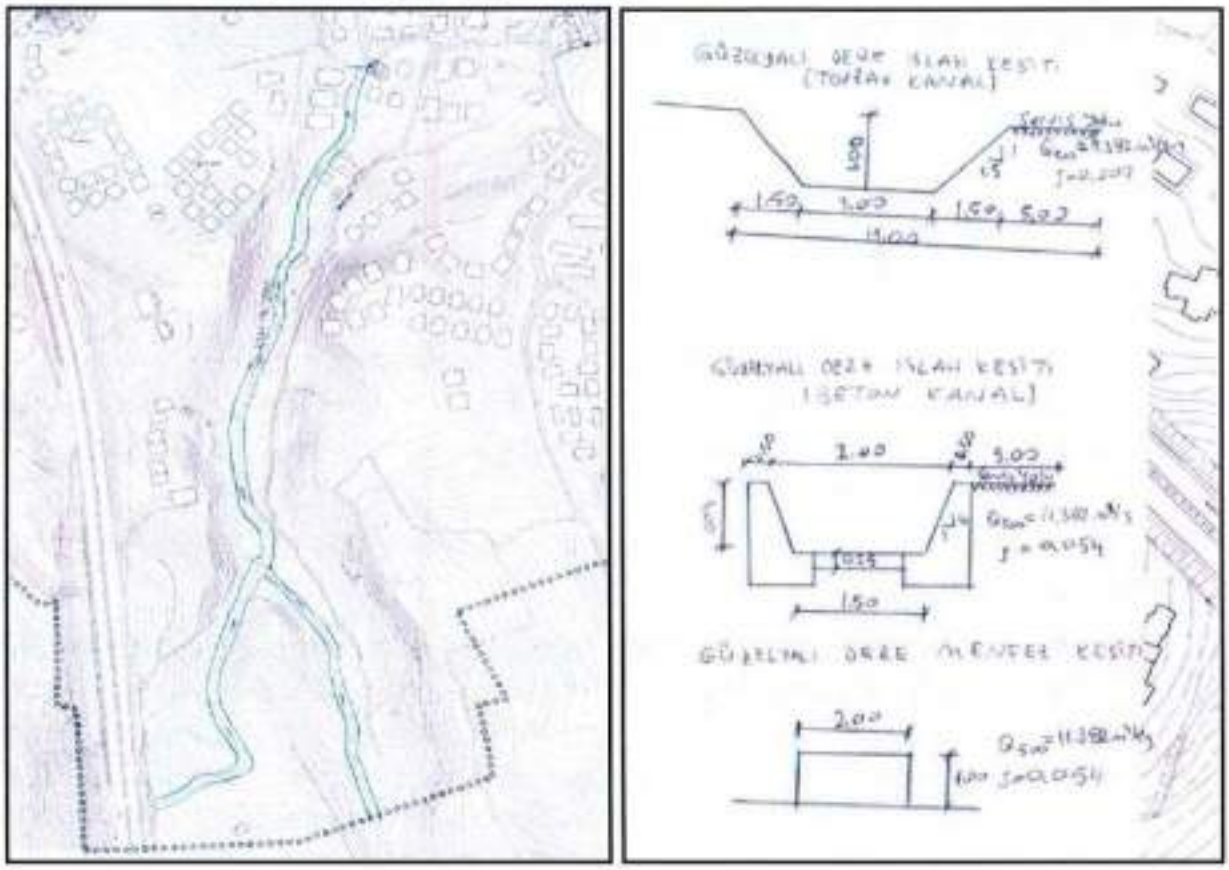
Bölge, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.03.2022 tarih ve 333 sayılı kararı ile onaylanan, 20.09.2022 tarih ve 1211 sayılı kararı ile kesinleşen 1/1000 ölçekli Güzelyalı Revizyon Uygulama İmar Planında **"kısmen ayrık nizam 3 katlı TAKS 0,30 – KAKS 0,90, kısmen ayrık nizam 5 katlı TAKS 0,30 – KAKS 1,50, ayrık nizam 2 katlı TAKS 0,20 – KAKS 0,40 yapılaşma koşullu konut alanında, kısmen yol boyu ticaret taramalı ayrık nizam 5 katlı TAKS 0,30 – KAKS 1,50 yapılaşma koşullu konut alanında, kısmen çocuk bahçesi, kısmen park, kısmen yeşil alan, kısmen dere, kısmen yol"** alanında kalmaktadır.

Aşağıda belirtilen gerekçelerle bölgeye yönelik imar planı değişikliği hazırlanması zorunluluğu oluşmuştur.

- DSİ 1.Bölge Müdürlüğü 1/1000 ölçekli Güzelyalı Revizyonu Uygulama İmar Planına ilişkin sorulan görüş yazısına cevaben 17.1.2020 tarih ve 41570 sayılı yazısında; ***"... alan sınırları içerisinden Çakal Dere, Güzelyalı Dere ve Çiftlik Dere geçmektedir. İmar Planına yönelik talepleriniz üzerine oluşturulan ekli ilgi (c) ve ilgi (ç) yazılarındaki kurum görüşlerinde de belirttiğimiz üzere planlama alanı içerisinde yoğun yapılaşmaya maruz derelerin açık kanal olarak ilgili belediyesince taşkın kontrolüne yönelik dere ıslah çalışmalarının güncel yağışlara göre hazırlanacak taşkın tekerrür debilerine göre yapılması uygun görülmektedir."*** şeklinde görüş beyan etmiştir. DSİ Genel Müdürlüğü Etüt ve Plan Dairesi Başkanlığı 10.07.2007 tarih ve 7478 sayılı yazısında; ***"... Güzelyalı Deresi memba tarafından B noktasına doğru geniş bir yatak oluşturarak akmaktadır. İmar Planı çalışmalarında verilen ıslah kesitleri uygulanmalıdır."*** şeklinde görüş beyan etmiştir. DSİ 1.Bölge Müdürlüğü 1/1000 ölçekli Güzelyalı Uygulama İmar Planına ilişkin sorulan görüş yazısına cevaben 15.8.2012 tarih ve 385251 sayılı yazısında; ***"...mahallinde yapılan incelemede; plan sınırlarından geçen ve taşkın problemi bulunan Çakal Dere, Güzelyalı Dere ve Çiftlik Derede taşkın problemine yönelik herhangi bir iyileştirme yapılmadığı görülmüştür. İlgi (c) yazısındaki kurum görüşlerimiz doğrultusunda söz konusu***

MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı. Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok. Kat:1. Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

alan içerisindeki derelerin açık kanal olarak ıslahına yönelik çalışmaların ilgili belediyesince yapılması gerekmektedir. ancak ilgi (c) yazımızda verilen menfez yüksekliklerinin işletme – bakım faaliyetleri nedeniyle minimum 2 metre olması gerekmektedir." şeklinde görüş beyan etmiştir.



Ancak bölgede yapılan Uygulama İmar Planı, Revizyon İmar Planı çalışmalarında Güzelyalı Deresi'nin sadece 1.835,97 m²'si Uygulama İmar Planlarına işli durumda olup geri kalan bölümleri imar planında gösterilmemiştir. Güzelyalı Dere'sinin DSİ 1.Bölge Müdürlüğü'nün görüşlerine uygun olarak imar planına aktarılması zorunluluğu bulunmaktadır.

• İmar Planı Değişikliğine konu bölgenin güneyinde mer'i Uygulama İmar Planında **Şuyulandırma Alanı** tariflenmiştir. Bu bölgeye ilişkin **Güzelyalı Belediye Encümeni'nin 27.01.1998 tarih ve 39 sayılı kararıyla 18.madde uygulaması** yapılmıştır. Yapılan İmar Uygulaması kesinleşmiş, arsa tapuları oluşmuştur. Şuyulandırma bölgesindeki toplam tapu yüzölçümü 43.805,94 m²'dir. Mer'i uygulama imar planında Şuyulandırma bölgesindeki toplam konut imarlı yapı adalarının toplam alanı 40.080,68 m²'dir. Mer'i imar planına göre yeniden imar uygulaması yapılmak istendiğinde mevcut tapu alanlarını karşılayacak imarlı alan bulunmamaktadır. Belirtilen sebeple bölgede imar uygulaması yapılamamaktadır.

MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özluce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com





- İmar Planı Değişikliğine konu bölgenin ortasından geçmekte olan ve Bursa-Mudanya yoluna bağlanan taşıt yolunun kuzeyindeki bölgede imar uygulaması yapılmamıştır. Bölgedeki parsellerden 1995 ada 32-33-34 parseller %41,2325 oranı ile 2009 ada 17 ve 28 parseller %22,14438 oranı ile kısmi imar uygulaması görmüş, diğer parseller bağ, bahçe, tarla vasfındadır. Bölgenin çevresi büyük oranda imar uygulaması görmüş sadece bu bölgede imar uygulaması yapılmamıştır. Bölgede taşınmazların toplam tapu yüzölçümleri 69.139,26 m² olup %45 DOP oranı ile imar uygulaması yapılmak istendiğinde (daha önce imar uygulaması gören parsellerin terki %45'e tamamlanmıştır.) 38.143,83 m² imarlı alan ihtiyacı bulunmaktadır. Mer'i Uygulama İmar Planındaki toplam imarlı alan 36.480,28 m²'dir. **Yeterli imarlı alan olmadığından bölgede imar uygulaması yapılamamaktadır.**

- İmar Planı Değişikliğine konu bölgenin ortasından geçmekte olan ve Bursa-Mudanya yoluna bağlanan taşıt yolunun oluşturduğu kavşak ile ilgili olarak UKOME görüşü bulunmamaktadır. Katılım ve ayrılım şeritlerinin yönetmeliklere uygun hale getirilmesi gerekmektedir.

- Güzelyalı bölgesinde 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22/a maddesine istinaden kadastro yenilemesi yapılmıştır. Kadastro yenilemesi sonrası kadastro hatları ile imar hatları arasında uyumsuzluklar meydana gelmiştir. Kadastro hatları ile imar hatlarının birbirine uyumlu hale getirilmesi gerekmektedir.

- İmar Planı Değişikliğine konu bölgede yer alan 2029 ada 1 parsel ve 2040 ada 1-3 parseller mer'i uygulama imar planında yol boyu ticaret taramalı ayrık nizam 5 katlı TAKS 0,30 – KAKS 1,50 yapılaşma koşullu konut alanı olarak gösterilmiştir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 10.maddesinde ***"Her türlü mekânsal plan, kendi kademesinin ve yapılış amacının gerektirdiği çizim ve gösterim tekniğine göre hazırlanır. (2) Planlar, Bakanlıkça belirlenen ve EK-1 Gösterimler başlığı altında yer alan EK-1a Ortak Gösterimler, EK-1b Mekânsal Strateji Planları Gösterimleri, EK-1c Çevre Düzeni Planı Gösterimleri, EK-1ç Nazım İmar Planı Gösterimleri, EK-1d Uygulama İmar Planı Gösterimleri ve EK-1e Detay Kataloğuna uygun olarak hazırlanır."*** hükmü yer almaktadır. EK-1 gösterimlerinde yol boyu ticaret taramalı konut alanı gösterimi bulunmamaktadır. Plan gösterimlerinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun hale getirilmesi zorunluluğu bulunmaktadır.

- Bursa-Mudanya Yolunun **karayolu kamulaştırma sınırları** mer'i uygulama imar planında gösterilmemiştir. Karayolu kamulaştırma sınırı ile imar sınırlarının birbirine uygun hale getirilmesi zorunluluğu oluşmuştur.

Yukarıda belirtilen gerekçelerle bölgede yaşanan sorunların giderilmesi için imar planı değişikliği yapılması zorunluluğu oluşmuştur. Bu kapsamda Bursa İli, Mudanya İlçesi, Eğitim Mahallesi, Meşelipınar mevkiinde yer alan 1195-1997-1998-1999-2000-2001-2002-2003-2004-2005-2006-2007-2008-2009-2010-2011-2029-2040 adalarda yer alan muhtelif parsellere yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU



Bursa İli, Marmara Bölgesi'nin güneyinde yer almaktadır. İl, kuzeyde Marmara Denizi ile sınırlanır. Bursa, doğusunda Bilecik ve Adapazarı, kuzeyinde Kocaeli, Yalova, İstanbul illeri ve Marmara Denizi, güneyinde Eskişehir ve Kütahya ve batısında Balıkesir illeri ile çevrilidir.

İl'in rakımı 155 metre, yüzölçümü 10.891 km²'dir. Bursa İli, Doğu Marmara Coğrafi Bölgesi içinde kalmaktadır.

MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

Bursa, 40 derece boylam ve 28 – 30 derece enlem daireleri arasında, Marmara Denizi'nin güneydoğusunda yer almakta olup, Türkiye'nin 4. büyük kentidir. Bursa İli; İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırmasına göre Eskişehir, Bilecik Kocaeli, Sakarya, Düzce, Bolu ve Yalova illeriyle birlikte TR4 Doğu Marmara Bölgesi'ni, Eskişehir ve Bilecik illeriyle birlikte TR41 Bursa Alt Bölgesi'ni oluşturmaktadır.



6 Aralık 2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 Sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun uyarınca Bursa Büyükşehir Belediyesi sorumluluk ve yetki sınırları il sınırı olarak tanımlanmış ve ilde faaliyet gösteren belde ve ilk kademe belediyeleri aynı kanun uyarınca bağlı bulundukları ilçelerin yerel yönetimlerine geçmiştir.

Bu bağlamda, idari olarak 17 ilçe ve Bursa Büyükşehir Belediyesi ile 18 belediyeden oluşmaktadır. Planlama alanı Bursa İli metropoliten alanını oluşturan ilçelerden biri olan Mudanya İlçesi içerisinde yer almaktadır.

Mudanya İlçesi; Bursa'nın merkez ilçesi olan Mudanya, 28-29 derece doğu boylamları ile 40-41 derece kuzey enlemleri arasında bulunmaktadır. Batıda Karacabey, güneyde Osmangazi ve Nilüfer, doğuda Gemlik ile komşudur; kuzeyde ise Gemlik Körfezi'nin güney sahilleri boyunca uzanır. Gemlik Körfezi'nin güney yüzünü kaplayan ve Bursa Ovası'nı denizden ayıran Mudanya dağları, doğu-batı yönünde uzanır.

Bütünşehir Yasası ile 30 Mart 2014 tarihinden itibaren ilçeye bağlı 1 belde (Tirilye) ve 36 köy, mahalle statüsü alarak Mudanya merkeze dahil olmuştur. Bunlara ilçe merkezinde yer alan 8 mahalle de eklenince toplam mahalle sayısı 47'e yükselmiştir.

İmar Planı Değişikliği konu bölge; Bursa İli, Mudanya İlçesi, Eğitim Mahallesi sınırlarında yer almakta olup 1195-1997-1998-1999-2000-2001-2002-2003-2004-2005-2006-2007-2008-2009-2010-2011-2029-2040 adalarda yer alan muhtelif parselleri kapsamaktadır. Plan Değişikliğine konu bölge konum olarak Bursa – Mudanya yolunun doğusunda yer almaktadır. Yakın çevresinde genel olarak 4-5 katlı site şeklinde yapılmış yapılar yer almaktadır. Bölgenin güneyi tarımsal arazidir.

MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com



2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa İli, İç Anadolu Bölgesi ile Marmara Bölgesi'ni birbirine bağlayan TR41 Bölgesi içerisinde yer almaktadır. Bursa İli 2022 yılı TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sistemi verilerine göre 3.194.720 kişidir. Bursa İlinin ilçelere göre nüfus dağılımına bakıldığında ilk sırada 891.250 kişilik nüfusu ile Osmangazi İlçesi, son sırada 5979 kişilik nüfusu ile Harmancık İlçesi yer almaktadır.



Planlama alanının yer aldığı Mudanya İlçesi toplam nüfusu 108.011 kişidir. Nüfusun 52.427 kişisi erkek, 55.539 kişisi kadın olup dengeli bir dağılım gözlenmektedir.



İmar Planı Değişikliğine konu bölge Eğitim Mahallesi sınırları dahilindedir. ADNKS verilerine göre Eğitim Mahallesi'nin 2022 yılı nüfusu 12.970 kişidir. Tabloda görüldüğü üzere Eğitim Mahallesinin nüfusunun Mudanya İlçesi nüfusuna paralel olarak düzenli bir artış içinde olduğu gözlenmektedir.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı çevresinde teknik ve sosyal altyapı alanları meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında irdelenmiştir. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.3.2022/333 sayılı kararı ile onaylanan, 20.9.2022/1211 sayılı kararı ile kesinleşen 1/1000 ölçekli Güzelyalı Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporunda bölgenin ihtiyacı olan donatı alanları sağlanmıştır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, planlama alanının çevresinde 500 metrelik yarıçap ve 1000 metrelik yarıçap içinde imar planında ayrılmış, eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel tesis alanları, park ve yeşil alanlar bulunmaktadır.

İmar Planı Değişikliğine konu bölge içinde mer'i Uygulama İmar Planında yer alan sosyal ve teknik altyapı alanları; 104,21 m² trafo alanı, 8.154,68 m² yeşil alan, 2.465,24 m² çocuk parkı, 22.683,31 m² park alanı olmak üzere toplam 33.407,44 m²'dir.

2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

Depremler, iç dinamik süreçlerle yerkabuğu içerisinde meydana gelen deformasyonların yarattığı ve jeolojide fay olarak tanımlanan kırılmalar sonucu oluşan yer sarsıntılarıdır.

Depremin büyüklüğü (magnitüd), kırılma (faylanma) esnasında açığa çıkan enerjinin miktarına bağlıdır. Kırılma yoluyla boşalan enerji, kırılma merkezinden uzaklaştıkça genelde düzenli olarak azalır. Ancak, bazen yerel jeolojik özelliklerden kaynaklanan olumsuz zemin koşulları bu durumu bozan unsur oluşturur ve kaynaktan uzak olunmasına rağmen depremin yıkıcı etkisinin beklenilenden fazla olmasına yol açar.

Bu nedenle herhangi bir bölgenin deprem potansiyeli değerlendirilirken depreme yol açan fayların (aktif fay) ve yerel zemin özelliklerinin iyi bilinmesi gerekmektedir.

MIA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altıngehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat 1, Ofis 9 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

Planlama alanı, 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 0,2-0,3 Aralığında tehlikeli alan içerisinde yer almaktadır Belirlenen tehlike aralığı en büyük yer ivmesinin 50 yılda aşılma olasılığına göre hesaplanarak değerlendirilmiştir.

Ayrıca planlama alanı 1996 yılı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre 1. Derece Deprem Bölgesi içerisinde yer almaktadır.

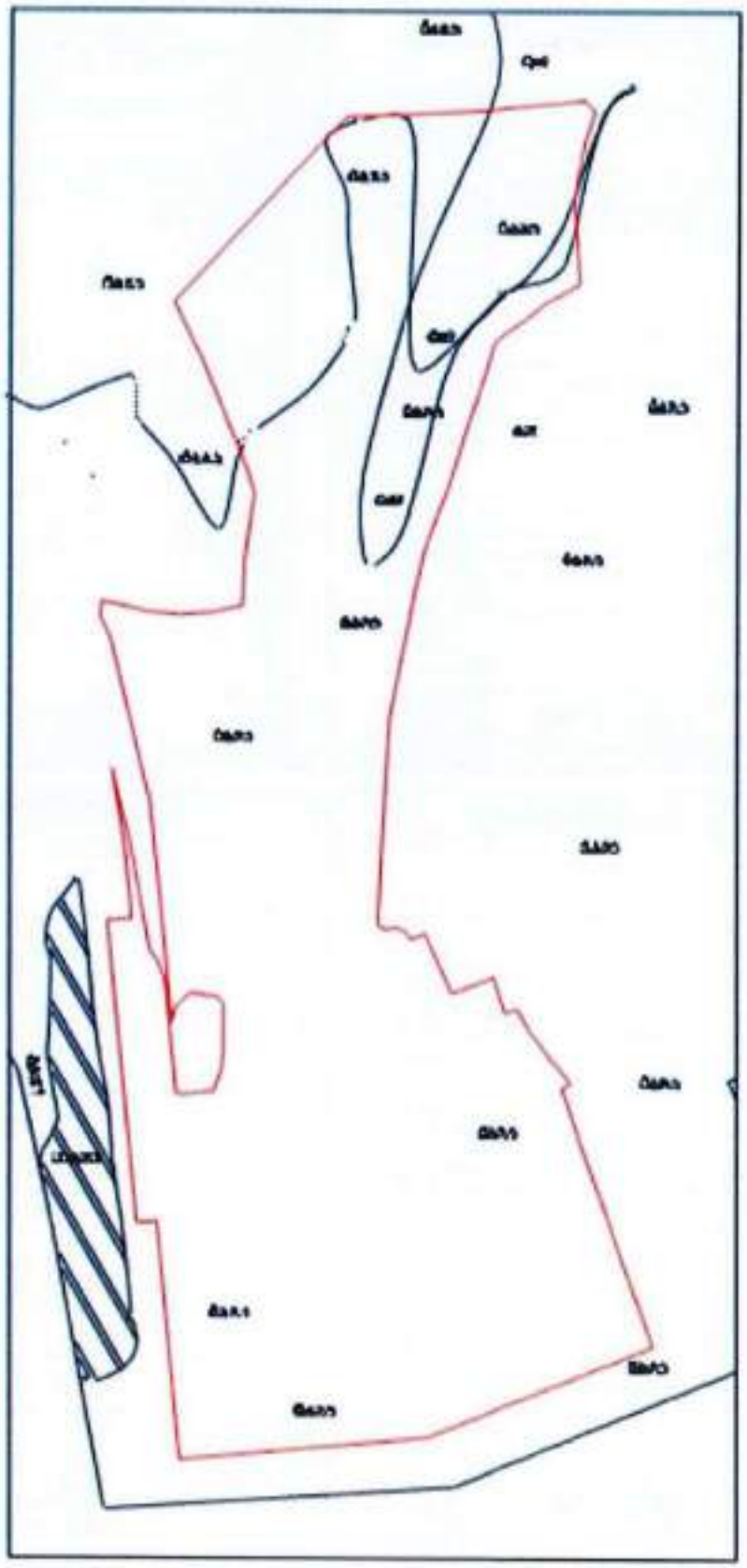


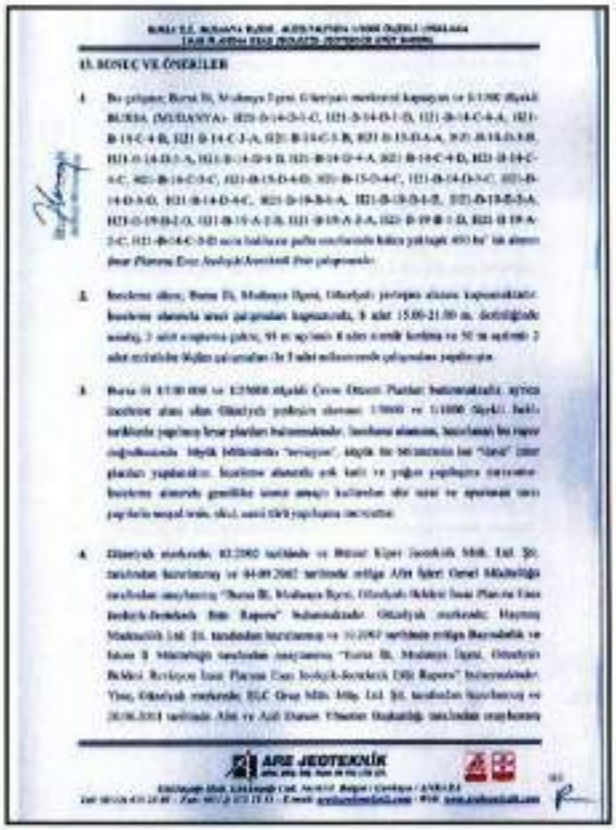


2.4.2.Jeolojik Yapı

İmar Planı Değişikliğine konu bölge Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 12.6.2012 tarihinde onaylanan "***Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu"*** kapsamda olarak **ÖA-2.1, ÖA-5.1** olarak tanımlanan alanda kalmaktadır.

MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com





13. SONUÇ VE ÖNERİLER

1. Bu çalışma; Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı mevkiinde kapsayan ve 1/1000 ölçekli BURSA (MUDANYA)- 023-B-14-D-1-C, 023-B-14-D-1-D, 023-B-14-C-4-A, 023-B-14-C-4-B, 023-B-14-C-3-A, 023-B-14-C-3-B, 023-B-15-D-4-A, 023-B-15-D-3-B, 023-B-14-D-1-A, 023-B-14-D-4-D, 023-B-14-D-4-A, 023-B-14-C-4-D, 023-B-14-C-4-C, 023-B-14-C-3-C, 023-B-15-D-4-C, 023-B-15-D-4-C, 023-B-14-D-3-C, 023-B-14-D-3-D, 023-B-14-D-4-C, 023-B-15-B-4-A, 023-B-15-B-4-B, 023-B-15-B-3-A, 023-B-15-B-3-B, 023-B-15-B-2-A, 023-B-15-B-2-B, 023-B-15-A-2-B, 023-B-15-A-2-A, 023-B-19-B-1-D, 023-B-19-A-2-C, 023-B-14-C-3-D sayılı hafriyatın pafta sınırlarında kalan yaklaşık 450 ha' lık alanın *İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik İmar* çalışmasıdır.

2. İnceleme alanı; Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı yerleşim alanını kapsamaktadır. İnceleme alanında sınırlı çalışmaların kapsamında, 8 adet 15.00-21.00 m. derinliğinde sondaj, 2 adet araştırma çukuru, 95 m. uç/sınırlı 4 adet statik konlama ve 50 m. uzunluklı 2 adet sismikteki Mojlen çalışmaları ile 5 adet mikrotremorde çalışmaları yapılmıştır.

3. Bursa İli 1/5.000.000 ve 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planları hazırlanmaktadır. İşbu inceleme alanı olan Güzelyalı yerleşim alanının 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar planlarından hazırlanmıştır. İnceleme alanında, hazırlanan bu rapor doğrultusunda büyük bölümünün "sınırlı" ve "yapılaşmaya kısıtlı" olarak planlar yapılmıştır. İnceleme alanında çok katlı ve yoğun yapılaşma önerilmemiş, inceleme alanında genellikle konut amaçlı kullanılan ahır tarzı ve apartmanlar tarzı yapılarla sınırlı inşa, ahır, sanayi türü yapılaşma önerilmiştir.

4. Güzelyalı mevkiinde, 03.2002 tarihinde ve Bitmat Kişisi Jeoteknik Müh. Ltd. Şti. tarafından hazırlanmış ve 04.09.2002 tarihinde ortaya Atlı İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmış "Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı Bölgesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" bulunmaktadır. Yine, Güzelyalı mevkiinde; EGE Grup Müh. Müş. Ltd. Şti. tarafından hazırlanmış ve 20.06.2001 tarihinde Atlı ve Aşçı Dairesi Başkanlığı tarafından onaylanmış



"Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı ve 023-B-14-D-1-D, 023-B-14-C-4-B, 023-B-14-C-4-C, 023-B-14-B-1-B ve 023-D-19-B-2-A nolu haritalar paftaları sınırları içinde kalan alanın Revizyon İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" hazırlanmıştır. Ayrıca Enerji ve Çevre Yatırımlar A.Ş. tarafından hazırlanan ve 08.04.2011 tarihli Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığı'nca onaylı "Mudanya Sahil Dolgularının Çevre Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu"'a bulunmaktadır. Ayrıca inceleme alanı dahilinde Ayazlar kamu alanına 7265 sayılı yasa kapsamında kalan Atlı Mevzi ölçüt bulunmaktadır.

3. İnceleme alanının genel eğim azalığı % 0-10 olup eğim değeri Alüvyonal alüvyonlar, dere tabanları ile ani eğimlerde eğim %0-10 ilave ile, değer dağılışı sarımsıdır. Mudanya Sanayisinin gelişmiş kesiminde genellikle düşük eğimli kısımlar gözlenmektedir.

4. İnceleme alanında yapılan sondaj ve Statmic çalışmalarına göre alanın jeolojisini, Paleozoyik yaşlı Paradeva formasyonları, Eocen yaşlı Sarıoz Volkanitleri, Senoyen yaşlı Mudanya Formasyonu ve Kuvaterner yaşlı Alüvyon Birimler ile kaya yerleşimler gözlenen bölge oluşturmaktadır.

5. İnceleme alanında gözlenen Mudanya ve Sarıoz formasyonları ile Paradeva metamorfikleri "oda kum ve çakıl kalemanı şeklinde kil" olarak Alüvyon birim ise "Çeşitli renk ve kıvamlı kil" olarak tanımlanmıştır. Güzelyalı inceleme alanından alınan örnekler Vs30 hız (MTAMP) değerlerine ve jeolojik yapılarına göre sözlü grubu ve yerel zemin sınıfı belirlenmiştir. Bu verilere göre alüvyon birimi, zemin grubu ZD yerel zemin sınıfı ZC, Mudanya ve Sarıoz formasyonları ile Paradeva metamorfiklerinde zemin grubu C/B, yerel zemin sınıfı ZC'dir.

6. İnceleme alanında yapılan statik penetrasyon kayma mukavemeti (Cu) değerleri alüvyonda (Qal) 100 kg/cm², Mudanya formasyonunda (n) 400 kg/cm², Sarıoz formasyonunda (Tv) 650 kg/cm², Paradeva Metamorfiklerinde (Pmg) 350 kg/cm² olup zemin, alüvyonda (Qa) "gevşek zeminler", Mudanya formasyonunda (n) "orta sağlam



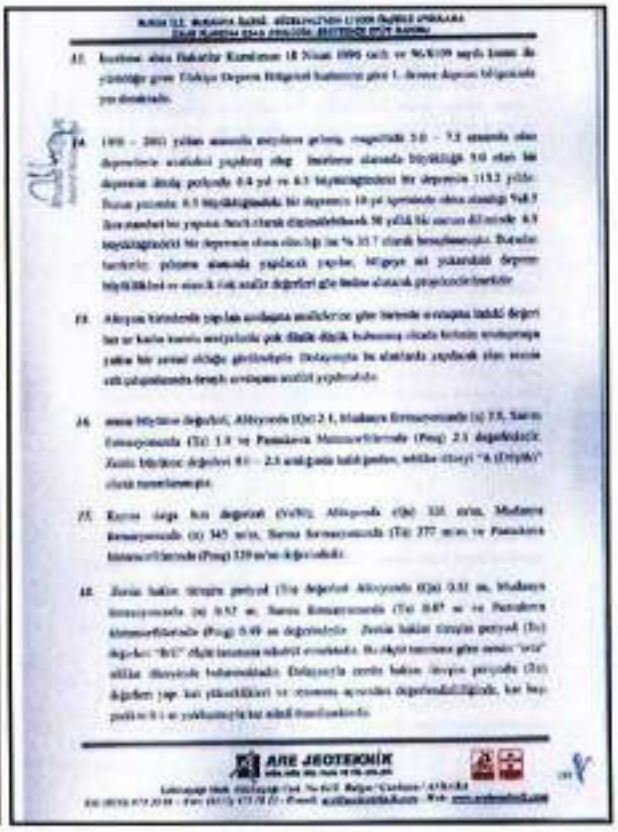
zeminler", Sarıoz formasyonunda (Tv) "sıkı sağlam zeminler" ve Paradeva Metamorfiklerinde (Pmg) "gevşek zeminler" olarak değerlendirilmiştir.

8. İnceleme alanında yapılan statik penetrasyon deneyi sonuçlarına göre, değerleri (Cu) 1. tabaka için 0.01-0.45, ikinci tabaka için 0.46 - 0.80 aralığındadır. Elde edilen yaklaşık emniyet değerlerine göre derinlere doğru oluşan zemin durumu söz konusudur.

10. İnceleme alanında yapılan statik penetrasyonda elastisite modülü (Es) değerleri alüvyonda (Qa) 600 kg/cm², Mudanya formasyonunda (n) 1800 kg/cm², Sarıoz formasyonunda (Tv) 1750 kg/cm², Paradeva Metamorfiklerinde (Pmg) 710 kg/cm² olup zemin, alüvyonda (Qa) "gevşek zeminler", Mudanya formasyonunda (n) "gevşek zeminler", Sarıoz formasyonunda (Tv) "gevşek zeminler" ve Paradeva Metamorfiklerinde (Pmg) "gevşek zeminler" olarak değerlendirilmiştir.

11. Laboratuar deney sonuçlarında elde edilen zayıf yönlerine ve zayıf bantlı değerlerine bağlı olarak Mudanya formasyonu ve Paradeva Metamorfiklerinin sıvılaşma açısından Alüvyon birimin çoğunu durumu "düşük" derecededir. Ayrıca Mudanya formasyonunun ort. ITO 16.30 ve LL değeri 44.28, Paradeva Metamorfiklerinin sıvılaşma açısından ort. ITO 65.86 ve LL değeri 38.40 ve alüvyon birimi ITO 40.41 ve LL değeri 43.10 olarak hesaplanmıştır. Bu değerler göre inceleme alanındaki zemin birimlerin alüvyon durumu "orta yüksek" olarak belirlenmiştir.

12. İnceleme alanında açılan sondaj kuyularında Mutlumetik bitkilerde (-13.0/-14.0 m) ve Mudanya formasyonunda (-16.0 m) suyun gözlenmiştir. Alüvyonda bulunan bu 2 bölgede su seviyesinin yer altı suyu getirmektedir. İnceleme alanı dahilinde yüksek eğimli olup gözlenen dere bulunmamaktadır. Arazi incelemesi esnasında kuzey istikametinde bir Mevsimsel dereyi bulunmaktadır. Ayrıca inceleme alanı olduğu düşünülmüştür dereden yüksek eğimli olup gözlenen bitkili kısmı dere bulunmamaktadır. İnceleme alanında içme ve kullanma suyu şebeke suyundan sağlanmaktadır.



11. İnceleme alanı Bakanlar Kurulunun 18 Nisan 1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre 1. derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

14. 1900 – 2001 yılları arasında meydana gelmiş, magnitüdü 5.0 - 7.3 arasında olan depremlerin sıralandığı cetvel incelenmiştir. İnceleme alanında büyüklüğü 5.0 olan bir depremin ölüdüğü periyodu 0.4 yıl ve 6.3 büyüklüğündeki bir depremin 115.2 yıldır. Bunun yanında 6.5 büyüklüğündeki bir depremin 10 yıl içerisinde olma olasılığı %48.5 için önemli bir yapının ömrü olarak düşünüldüğünde 50 yıllık bir zaman diliminde 6.5 büyüklüğündeki bir depremin olma olasılığı (ie % 39.7 olarak hesaplanmıştır. Bununla birlikte; çalışma alanında yapılacak yapılar, bölgeye ait yukarıdaki deprem büyüklükleri ve sismik risk analiz değerleri göz önüne alınarak projelendirilmelidir.

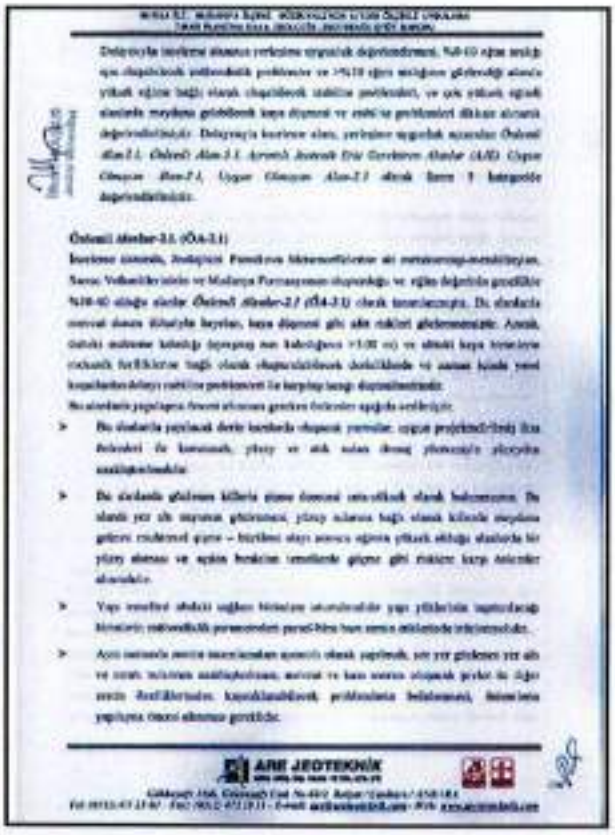
15. Alüvyon türünde yapılan sondajlara analizlerine göre herhangi bir sıvılaşma tehlikesi değeri bir ve kısmi kumlu seviyelerde çok düşük-düşük, kohesyonlu olarak kil/silt seviyelerde yakın bir zemin olduğu görülmüştür. Dolayısıyla bu alanlarda zayıflanık olan zemin etüt çalışmalarında detaylı zemin/yapı analizi yapılmalıdır.

16. zemin büyütme değerleri, Alüvyonda (Qa) 2.1, Mudanya formasyonunda (n) 2.0, Sarıoz formasyonunda (Tv) 1.9 ve Paradeva Metamorfiklerinde (Pmg) 2.1 değerlerindedir. Zemin büyütme değerleri 0.1 – 2.5 aralığında kabul edilen, sözlüe (Sayı) "A (Değil)" olarak tanımlanmıştır.

17. Kayma dalga hızı değerleri (Vs30), Alüvyonda (Qa) 320 m/sn, Mudanya formasyonunda (n) 345 m/sn, Sarıoz formasyonunda (Tv) 377 m/sn ve Paradeva Metamorfiklerinde (Pmg) 339 m/sn değerindedir.

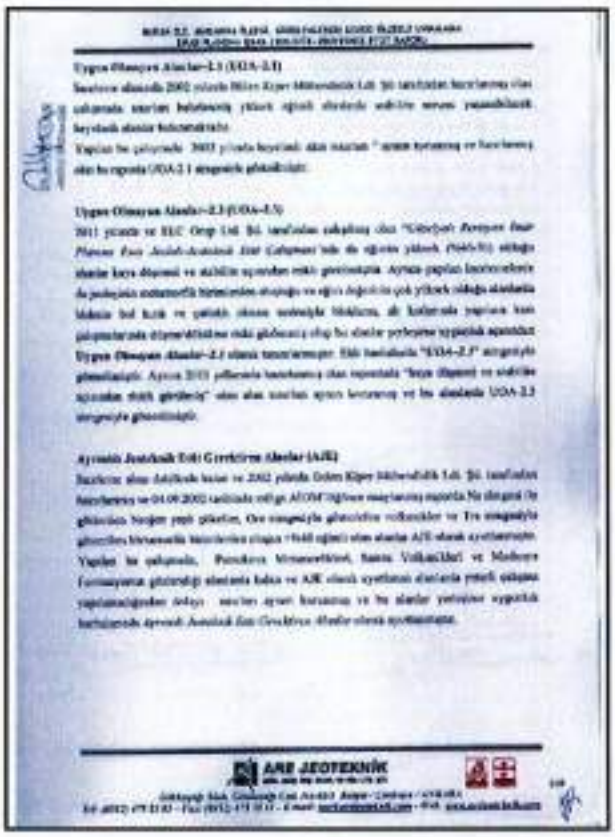
18. Zemin hakim titreşim periyod (Tz) değerleri Alüvyonda (Qa) 0.81 sn, Mudanya formasyonunda (n) 0.52 sn, Sarıoz formasyonunda (Tv) 0.47 sn ve Paradeva Metamorfiklerinde (Pmg) 0.49 sn değerindedir. Zemin hakim titreşim periyodu (Tz) değerleri "0.1" değerlerinden küçük olmadığı için, bu değer tanımına göre zemin "orta" sınıfta düşünülmüştür. Dolayısıyla zemin hakim titreşim periyodu (Tz) değerleri yapı için yüksekliklere ve zeminin ayrıntılı değerlendirildiğinde, her bir parsel için yoğunlaşmayla bir sınıf tanımlanmıştır.



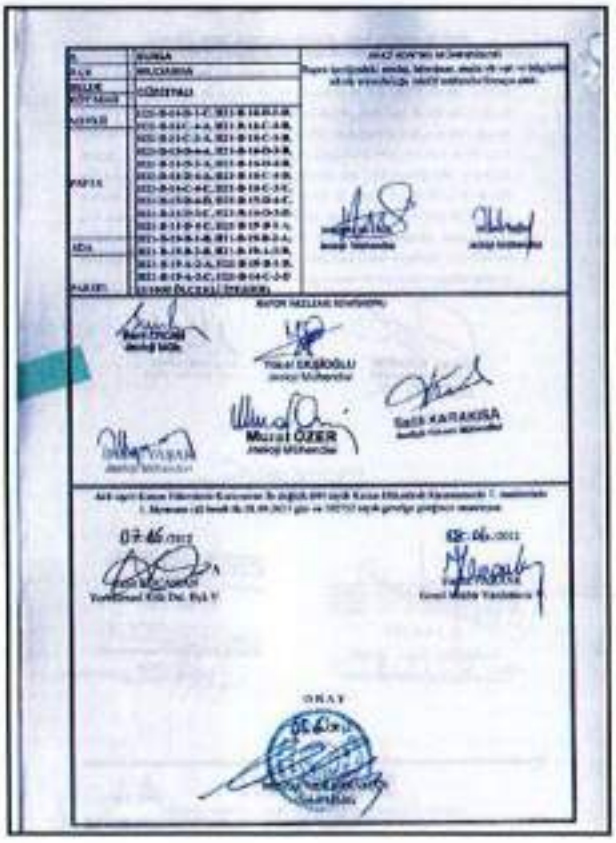










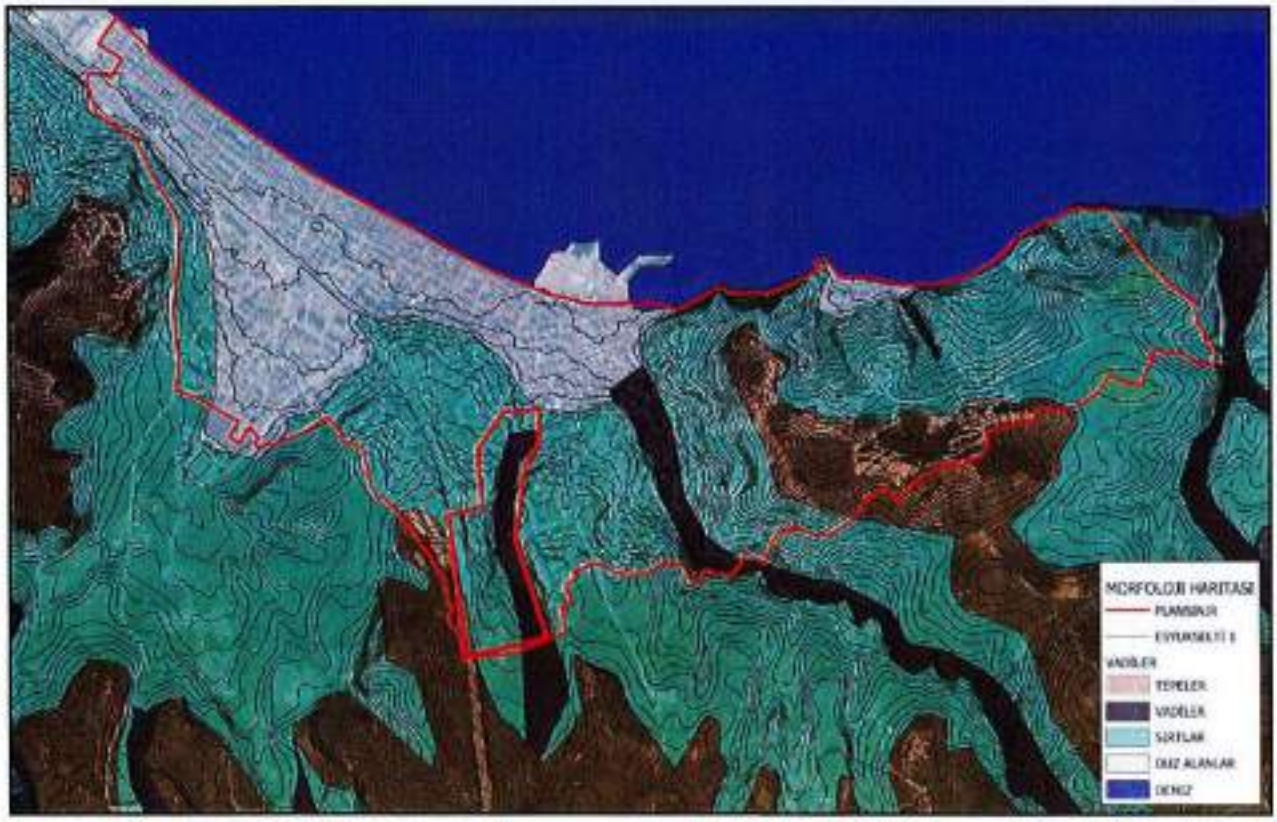


MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

2.4.3. Morfolojik Yapı

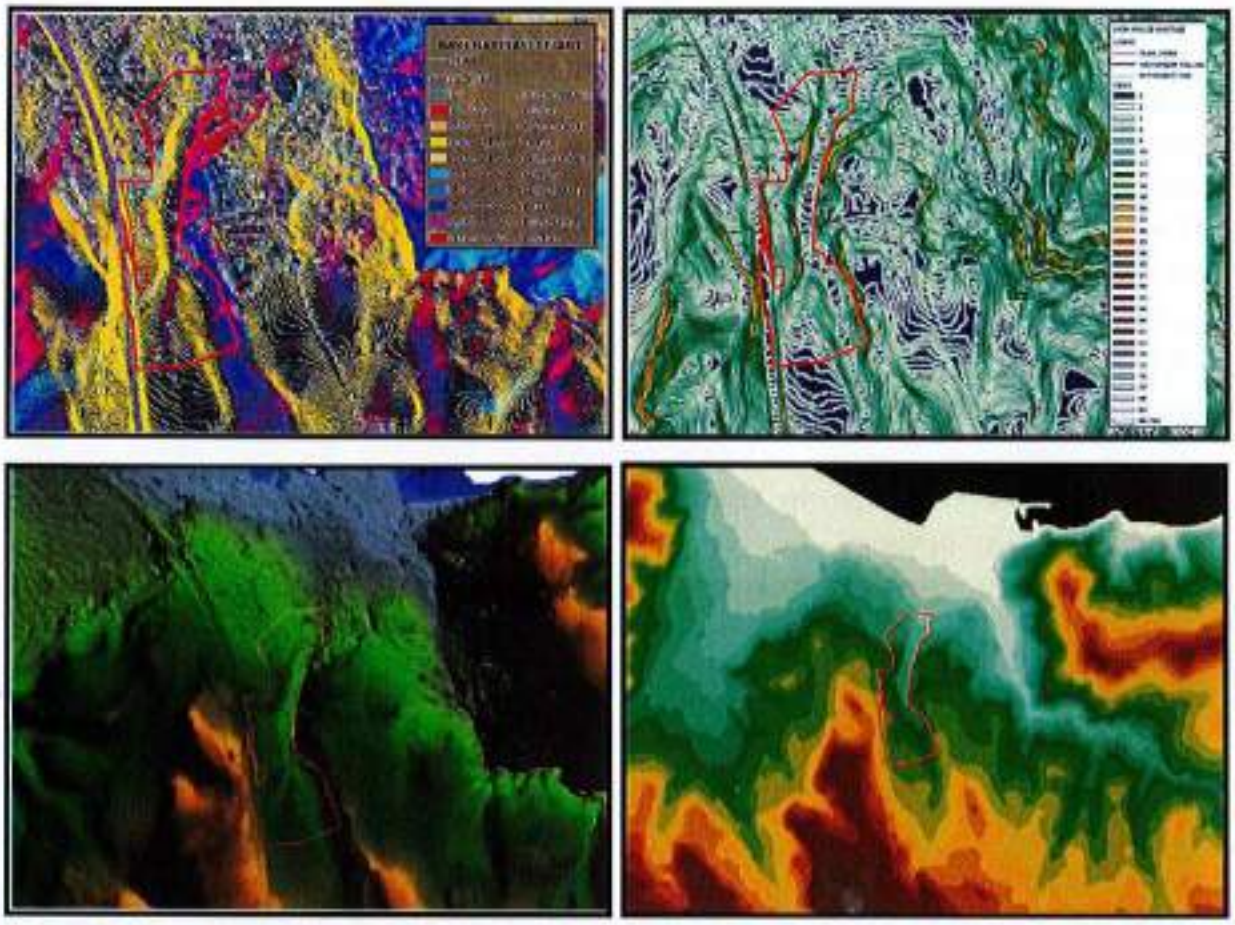
Marmara Bölgesi doğusu ve güneyinde Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzey, orta ve güney kolunun hareketliliği, geç Miyosen – Pliosen'den beri Bursa İli arazisini şekillendirmektedir. Bursa İlinde havza – blok strüktürüne fazla sayıda (Karacabey, Bursa, Yenişehir, İnegöl Havzalarında ve hatta İznik Gölü Havzasında) rastlanır. Bunun yanında, ana morfolojik birimlerden dağ, plato ve ovalar ile taban düzlükleri yer alır. Bursa İli'nin %40'ını dağlar, %30'unu platolar, %26'sını ovalar kaplamaktadır. Akarsuların tamamı dış drenaja – denizlere bağlantısı olan açık havza karakterli akarsulardır. Göller ise %4'ünü kaplar. Bursa İlinin Kurşunlu – Mudanya – Gemlik – Narlı arasındaki 106 km uzunluğundaki kıyı şeridi boyunca alçak kıyılar ve geniş kumsallar bulunur.

Doğuda Gemlik – Mudanya ilçe sınırından başlayan Mudanya Bölgesi, batı kıyılarında Kocaçay Deltasında Mudanya – Karacabey ilçe sınırında sona etmektedir. Mudanya Bölgesi topoğrafik olarak Güzelyalı – Mudanya arasında Alüvyon tabanlı yükseltisi az düzlük alanlar ile Kumaya – Eşkel arasında ~15-20 km kıyı hattı boyunca falezlerin bulunduğu dik kıyılardan ve Eşkel – Mesudiye arasında da geniş kumsal ve düzlük alanlardan oluşmaktadır.



2.4.3.1. Eğim Durumu

İmar Plan değişikliğine konu bölgeye ilişkin hazırlanan eğim, bakı ve yükselti analizleri aşağıdaki gibidir.



2.5. ARAZİ KULLANIMI

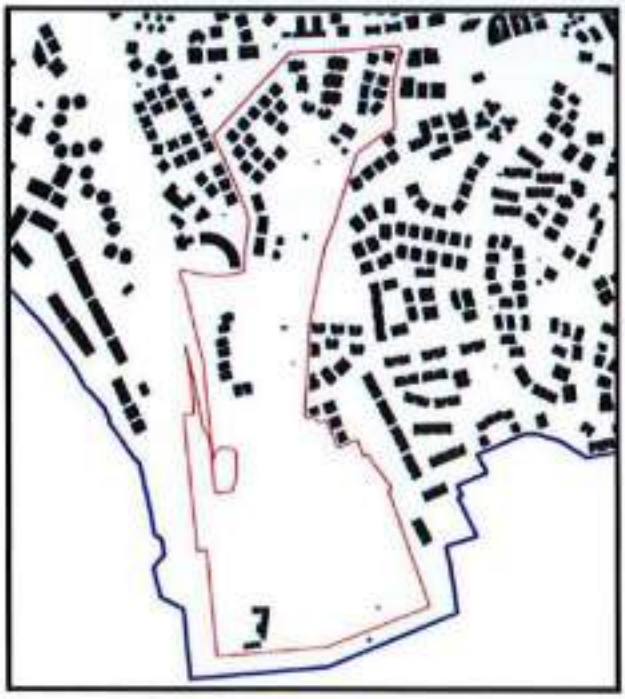
İmar Planı Değişikliğine konu bölgede yer alan 2009 ada 28 parsel üzerinde 8 blok ve 96 bağımsız bölümden oluşan Meşeli Pınar Sitesi, 2009 ada 1 parsel üzerinde 15 blok 155 bağımsız bölümden oluşan Çiğdemkent Sitesi, 2009 ada 8 parsel üzerinde 3 blok ve 53 bağımsız bölümden oluşan Güleroğlu Sitesi, 2009 ada 10 parsel üzerinde 2 blok ve 8 bağımsız bölümden oluşan site, 2029 ada 1 parsel üzerinde 4 blok 43 bağımsız bölümden oluşan Çiğdem-3 Sitesi, 2029 ada 2 parsel üzerinde 4 blok 43 bağımsız bölümden oluşan Yalı Konakları Sitesi, 2040 ada 1 parsel üzerinde 3 blok ve 64 bağımsız bölümden oluşan Saadet Akın Sitesi, 2040 ada 2 parsel üzerinde 2 blok ve 30 bağımsız bölümden oluşan site, 2040 ada 3 parsel üzerinde 2 blok ve 36 bağımsız bölümden oluşan Çiğdemkent-2 Sitesi yer almaktadır.

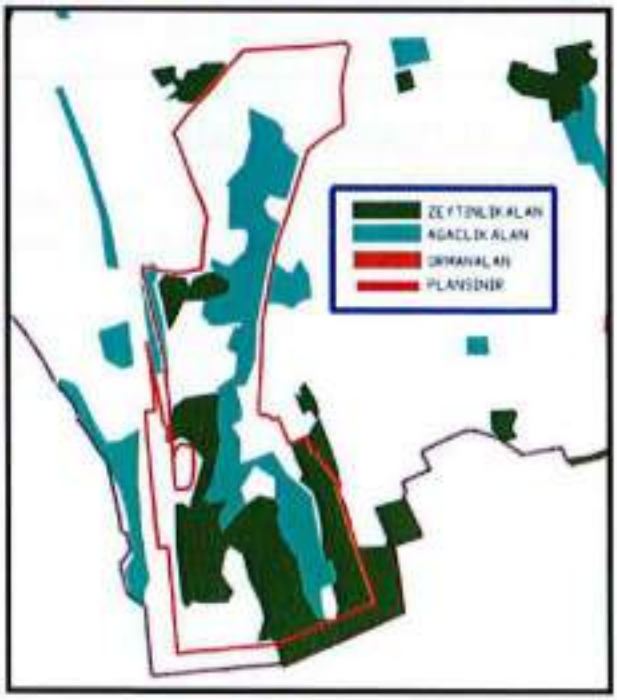
MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

Bölgenin geri kalan bölümü bahçe, tarla, zeytinlik vasfını sürdürmektedir. Bölge içinden Güzelyalı Deresi geçmektedir. Dere bazı kısımlarda açık şekilde, bazı kısımlarda büz içine alınmıştır.

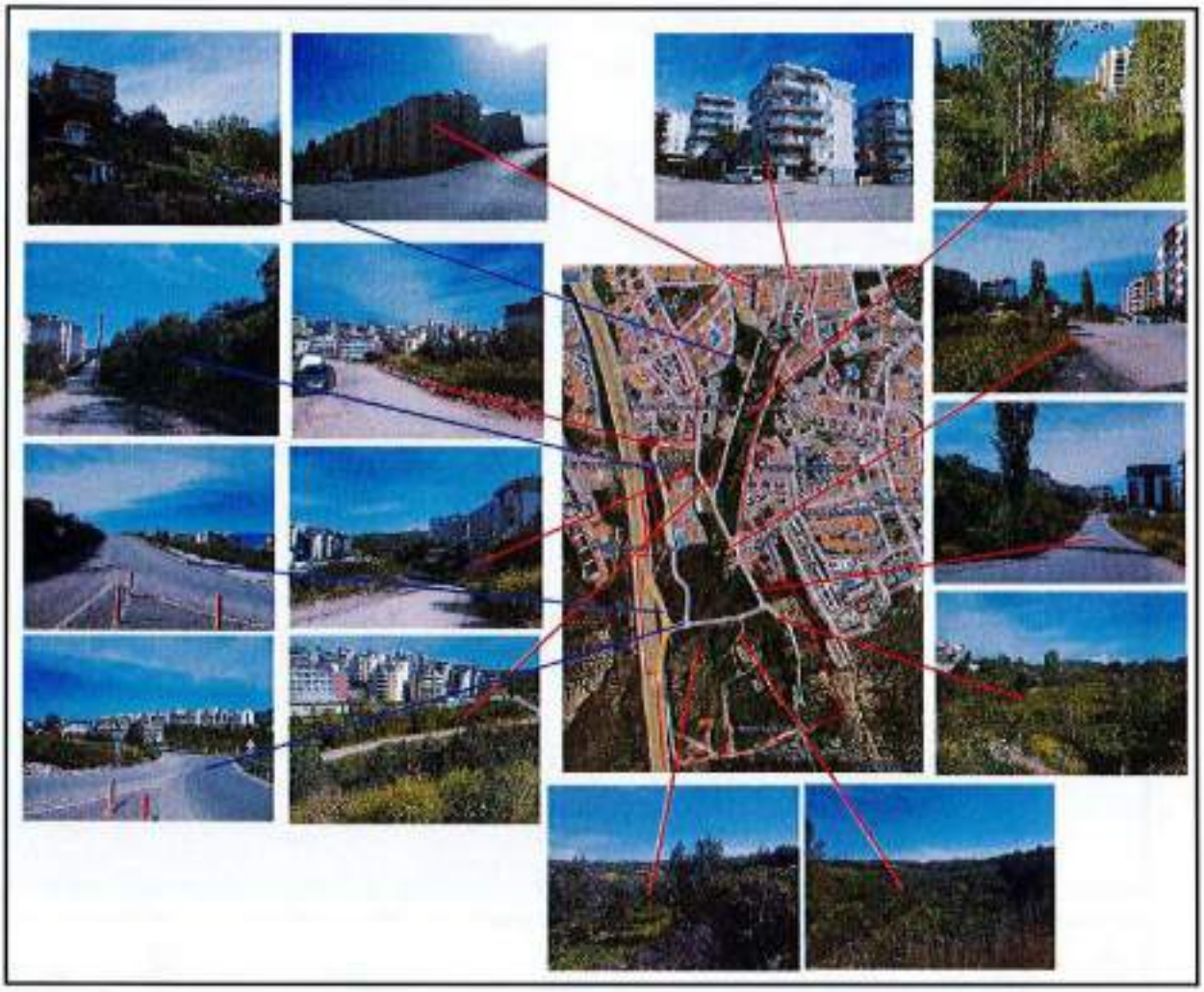








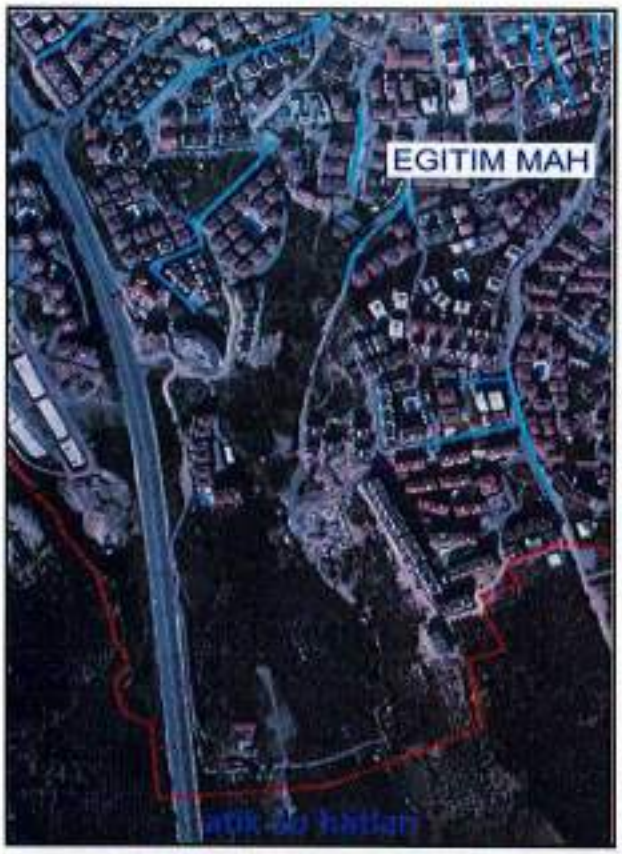
MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131405- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

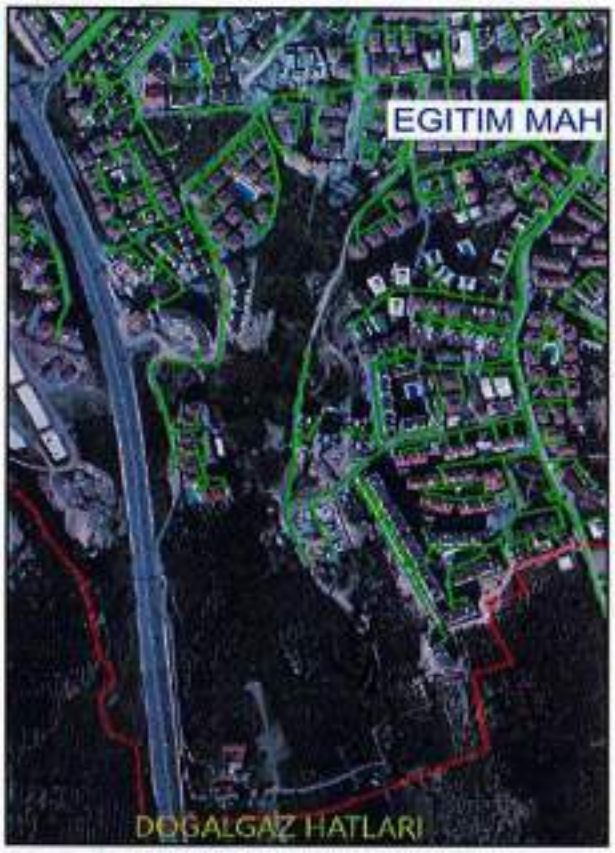


2.6. ALTYAPI DURUMU

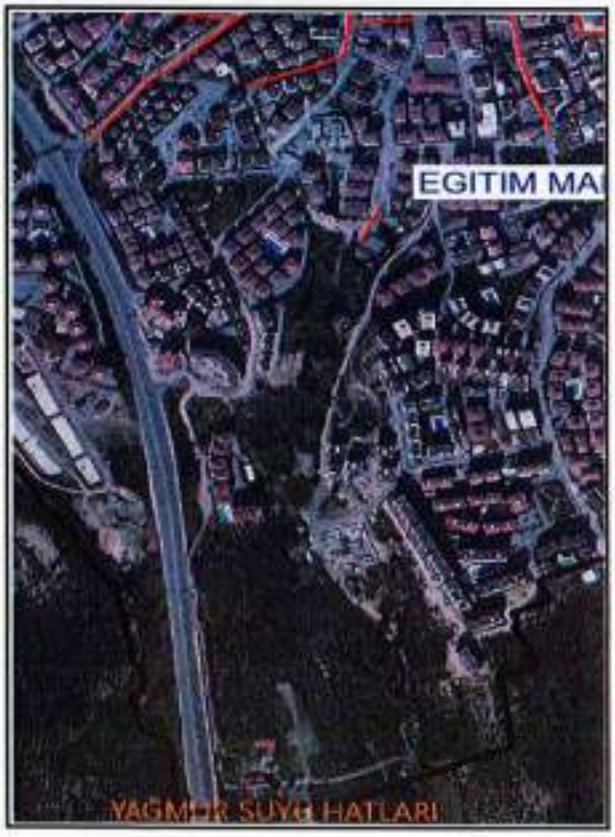
İmar Planı Değişikliğine konu bölge içinde altyapı kurumları tarafından yapılmış mevcut altyapı (atıksu, doğalgaz, elektrik, telekom, yağmur suyu) tesisleri ekte gösterilmiştir.

MIA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com





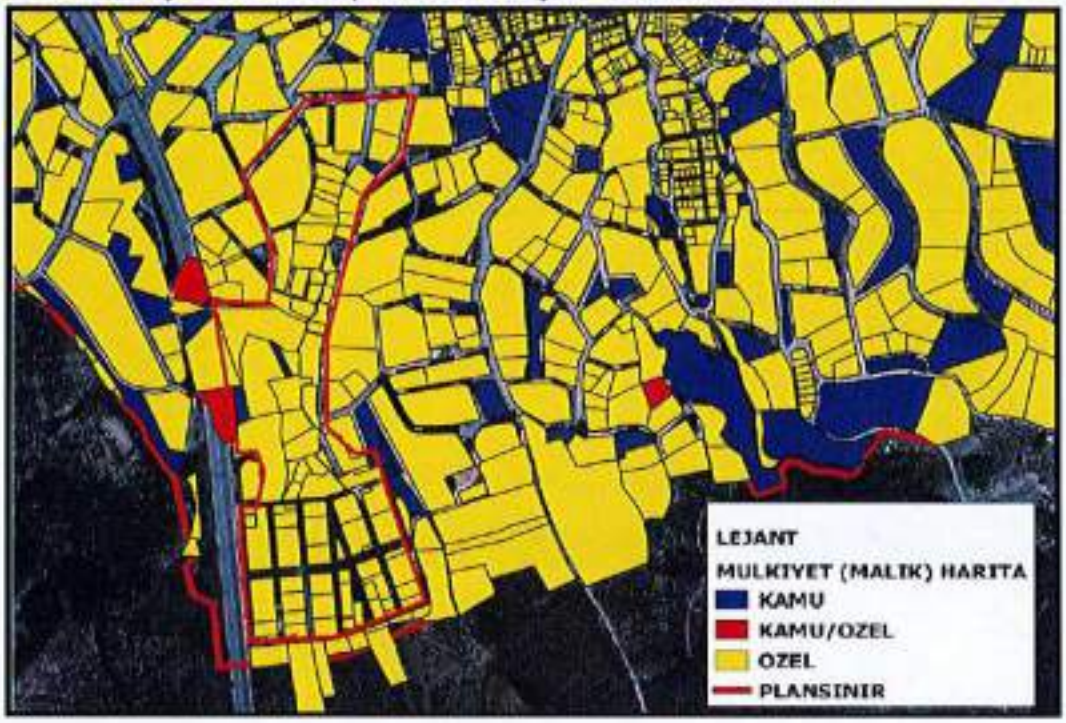




MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özluce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis 8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

2.7. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Mudanya İlçesi, Eğitim Mahallesi, Meşelipınar mevkiinde yer alan 1195-1997-1998-1999-2000-2001-2002-2003-2004-2005-2006-2007-2008-2009-2010-2011-2029-2040 adalarda yer alan muhtelif parselleri kapsamaktadır. İmar Planı Değişikliğine konu bölge toplam 195.652,27 m²'dir. Bölgenin tamamı özel mülkiyete konu olup kamu mülkiyeti bulunmamaktadır.



2.8. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

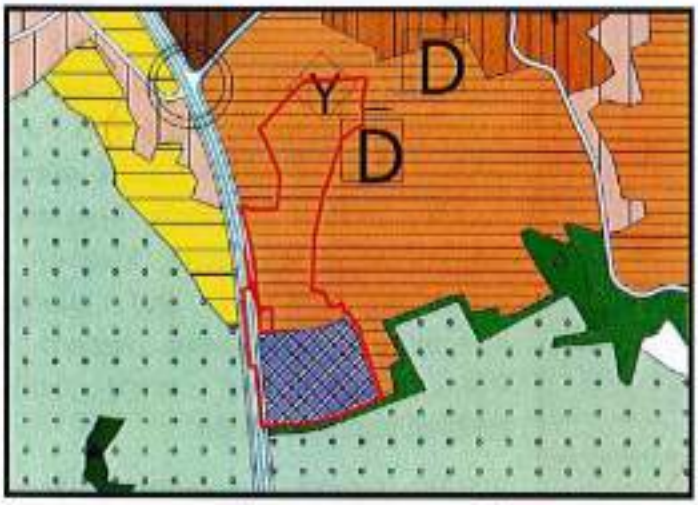
2.8.1.1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



İmar Planı Değişikliği konu alan Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 19.1.1998 tarihinde onaylanan 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 yılı Çevre Düzeni Planında **"Mevcut Kentsel Yerleşimler"** olarak tanımlı bölge içerisinde kalmaktadır.

MIA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep 05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web www.miaplanlama.com

2.8.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



İmar Planı Değişikliği konu alan Mudanya Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında ***"kısmen turizm ve ikinci konut alanlarında, kısmen küçük sanatlar alanında"*** kalmaktadır.

2.8.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı





MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis 8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

FONKSİYON		MEVCUT PLAN (m²)	
		Yüzölçümü	TOPLAM
KONUT ALANLARI	250 KİŞİ/HA YOĞUNLUKLU MEVCUT KONUT ALANI	19798.23	98890.96
	200 KİŞİ/HA YOĞUNLUKLU MEVCUT KONUT ALANI	5799.27	
	75 KİŞİ/HA YOĞUNLUKLU MEVCUT KONUT ALANI	0.00	
	250 KİŞİ/HA YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI	13841.26	
	150 KİŞİ/HA YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI	41490.65	
	75 KİŞİ/HA YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI	17931.55	
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	TİCK	0	3548.31
	TİCARET	3548.31	
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	ÖZEL SOSYAL ALTYAPI ALANI	3750	3750.00
	ÖZEL EĞİTİM ALANI	0	
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK ALANI	51345.72	51345.72
	YEŞİL ALAN	0	
DİĞER	DERE	1941.14	
	YOL	22286.51	

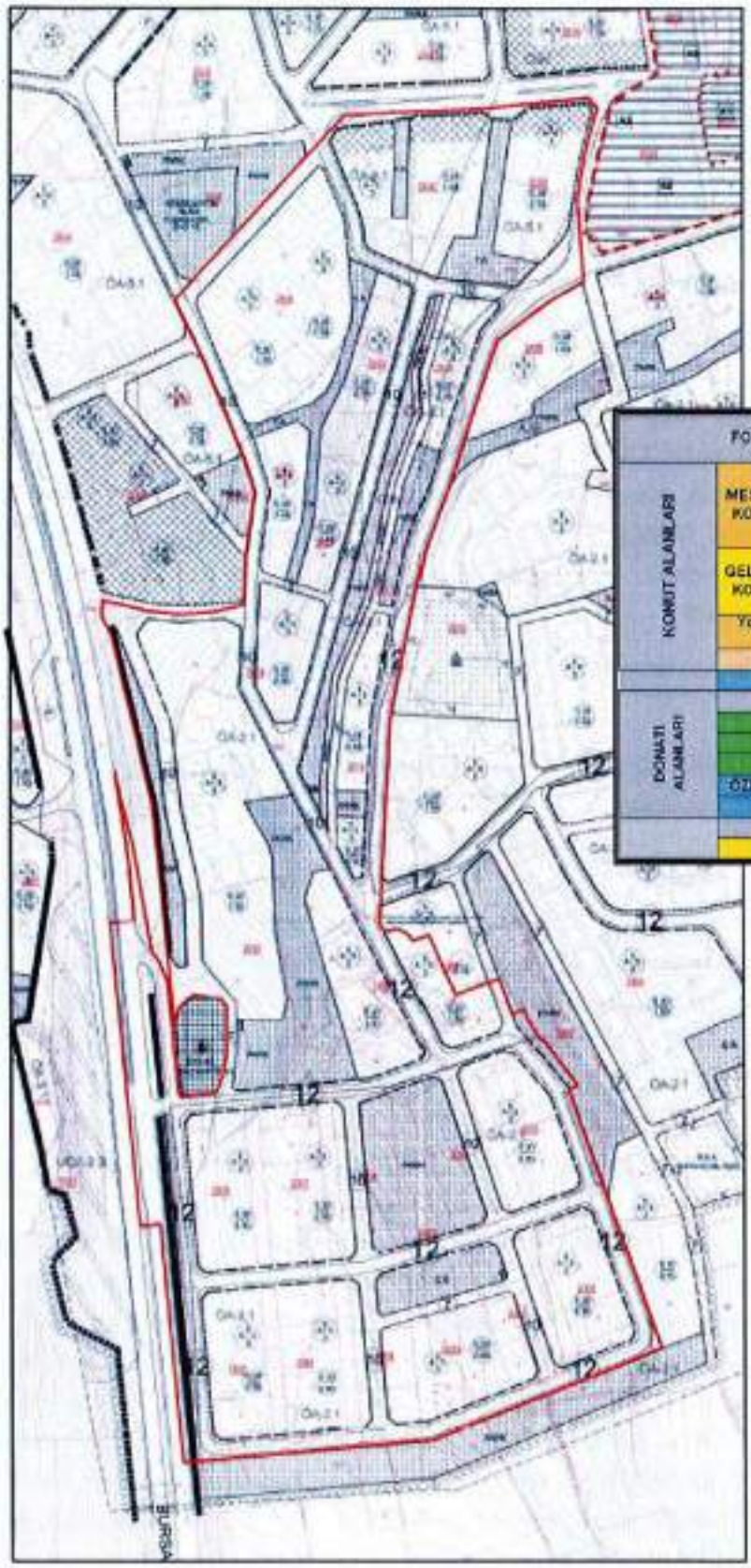
İmar Planı Değişikliği konu alan; 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı kapsamında; ***"kısmen 250-150-75 kişi/ha yoğunluklu gelişme konut alanında, kısmen 250-200 kişi/ha yoğunluklu meskûn konut alanında, kısmen ticaret alanında, kısmen özel sosyal tesis alanında, kısmen park alanında, kısmen yol alanında"*** kalmaktadır. Mevcut Nazım İmar Planında bölgenin arazi kullanım tablosu yandaki gibidir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile birlikte hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği görseli yukarıdaki gibidir.

2.8.4.1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.03.2022 tarih ve 333 sayılı kararı ile onaylanan, 20.09.2022 tarih ve 1211 sayılı kararı ile kesinleşen 1/1000 ölçekli Güzelyalı Revizyon Uygulama İmar Planında **"kısmen ayrık nizam 3 katlı TAKS 0,30 – KAKS 0,90, kısmen ayrık nizam 5 katlı TAKS 0,30 – KAKS 1,50, ayrık nizam 2 katlı TAKS 0,20 – KAKS 0,40 yapılaşma koşullu konut alanında, kısmen yol boyu ticaret taramalı ayrık nizam 5 katlı TAKS 0,30 – KAKS 1,50 yapılaşma koşullu konut alanında, kısmen çocuk bahçesi, kısmen park, kısmen yeşil alan, kısmen dere, kısmen yol"** alanında kalmaktadır.

MIA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Alinşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131408- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com



FONKSİYON			MEVCUT PLAN (m²)	
			Yüzölçümü	TOPLAM
KONUT ALANLARI	MESKUN KONUT	0.40	11676.24	92845.72
		0.90	43344.23	
		1.50	37825.25	
		2.10	0	
	GELİŞME KONUT	0.40	0	0
		0.90	0	
		1.50	0	
	Yol Boyu Ticari Kullanımlı Konut Alanı		12584.55	
	TİCK (Ticaret-Konut)		0.00	
	DERE		1435.97	
DONATI ALANLARI	TRAFO		104.21	
	YEŞİL ALAN		5164.68	33303.23
	ÇOCUK PARKI		2465.24	
	PARK ALANI		25673.31	
	ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI		0.01	
	ÖZEL KREŞ ALANI		0.01	
	YOL		53182.66	
	TOPLAM		193165.74	

MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özluce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:03244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Mudanya İlçesi, Eğitim Mahallesi, Meşelipınar mevkiinde yer alan 1195-1997-1998-1999-2000-2001-2002-2003-2004-2005-2006-2007-2008-2009-2010-2011-2029-2040 adalarda yer alan muhtelif parselleri kapsamaktadır. İmar Planı Değişikliğine konu bölge toplam **193.155,74 m²'dir.**

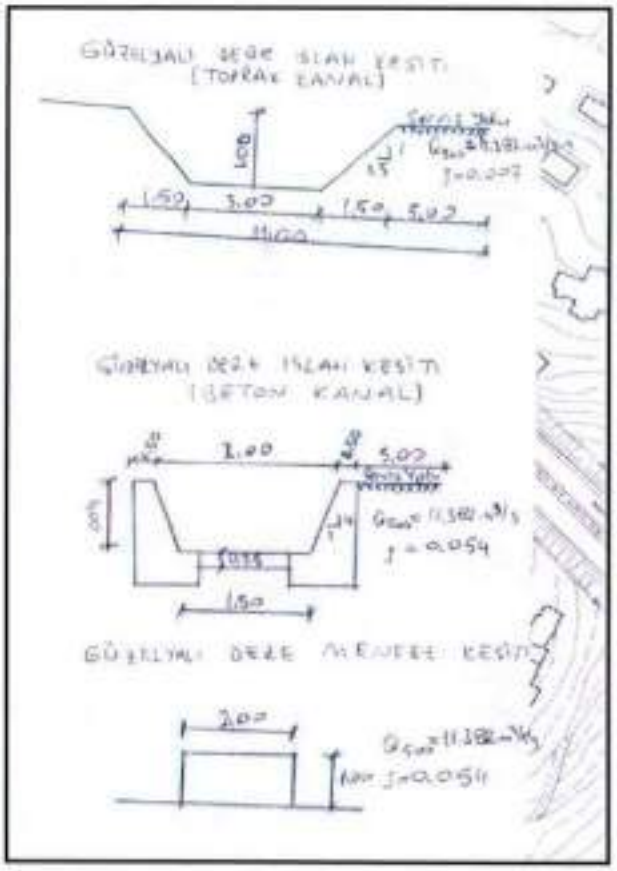
Bölge, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.03.2022 tarih ve 333 sayılı kararı ile onaylanan, 20.09.2022 tarih ve 1211 sayılı kararı ile kesinleşen 1/1000 ölçekli Güzelyalı Revizyon Uygulama İmar Planında **"kısmen ayrık nizam 3 katlı TAKS 0,30 – KAKS 0,90, kısmen ayrık nizam 5 katlı TAKS 0,30 – KAKS 1,50, ayrık nizam 2 katlı TAKS 0,20 – KAKS 0,40 yapılaşma koşullu konut alanında, kısmen yol boyu ticaret taramalı ayrık nizam 5 katlı TAKS 0,30 – KAKS 1,50 yapılaşma koşullu konut alanında, kısmen çocuk bahçesi, kısmen park, kısmen yeşil alan, kısmen dere, kısmen yol"** alanında kalmaktadır.

Aşağıda belirtilen gerekçelerle bölgeye yönelik imar planı değişikliği hazırlanması zorunluluğu oluşmuştur.

- DSİ 1.Bölge Müdürlüğü 1/1000 ölçekli Güzelyalı Revizyonu Uygulama İmar Planına ilişkin sorulan görüş yazısına cevaben 17.1.2020 tarih ve 41570 sayılı yazısında; ***"... alan sınırları içerisinden Çakal Dere, Güzelyalı Dere ve Çiftlik Dere geçmektedir. İmar Planına yönelik talepleriniz üzerine oluşturulan ekli ilgi (c) ve ilgi (ç) yazılarındaki kurum görüşlerinde de belirttiğimiz üzere planlama alanı içerisinde yoğun yapılaşmaya maruz derelerin açık kanal olarak ilgili belediyesince taşkın kontrolüne yönelik dere ıslah çalışmalarının güncel yağışlara göre hazırlanacak taşkın tekerrür debilerine göre yapılması uygun görülmektedir."*** şeklinde görüş beyan etmiştir. DSİ Genel Müdrülüğü Etüt ve Plan Dairesi Başkanlığı 10.07.2007 tarih ve 7478 sayılı yazısında; ***"... Güzelyalı Deresi memba tarafından B noktasına doğru geniş bir yatak oluşturarak akmaktadır. İmar Planı çalışmalarında verilen ıslah kesitleri uygulanmalıdır."*** şeklinde görüş beyan etmiştir. DSİ 1.Bölge Müdürlüğü 1/1000 ölçekli Güzelyalı Uygulama İmar Planına ilişkin sorulan görüş yazısına cevaben 15.8.2012 tarih ve 385251 sayılı yazısında; ***"...mahallinde yapılan incelemede; plan sınırlarından geçen ve taşkın problemi bulunan Çakal Dere, Güzelyalı Dere ve Çiftlik Derede taşkın problemine yönelik herhangi bir iyileştirme yapılmadığı görülmüştür. İlgi (c) yazısındaki kurum görüşlerimiz doğrultusunda söz konusu alan içerisindeki derelerin açık kanal olarak ıslahına yönelik çalışmaların ilgili belediyesince yapılması gerekmektedir. ancak ilgi (c) yazımızda verilen menfez yüksekliklerinin işletme – bakım faaliyetleri nedeniyle minimum 2 metre olması gerekmektedir."*** şeklinde görüş beyan etmiştir.

MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377609154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com





Ancak bölgede yapılan Uygulama İmar Planı, Revizyon İmar Planı çalışmalarında Güzelyalı Deresi'nin sadece 1835,97 m²'si Uygulama İmar Planlarına işli durumda olup geri kalan bölümleri imar planında gösterilmemiştir. Güzelyalı Dere'sinin DSİ 1.Bölge Müdürlüğü'nün görüşlerine uygun olarak imar planına aktarılması zorunluluğu bulunmaktadır.

• İmar Planı Değişikliğine konu bölgenin güneyinde mer'i Uygulama İmar Planında **Şuyulandırma Alanı** tariflenmiştir. Bu bölgeye ilişkin **Güzelyalı Belediye Encümeni'nin 27.01.1998 tarih ve 39 sayılı kararıyla 18.madde uygulaması** yapılmıştır. Yapılan İmar Uygulaması kesinleşmiş, arsa tapuları oluşmuştur. Şuyulandırma bölgesindeki toplam tapu yüzölçümü 43.805,94 m²'dir. Mer'i uygulama imar planında Şuyulandırma bölgesindeki toplam konut imarlı yapı adalarının toplam alanı 40.080,68 m²'dir. Mer'i imar planına göre yeniden imar uygulaması yapılmak istendiğinde mevcut tapu alanlarını karşılayacak imarlı alan bulunmamaktadır. Belirtilen sebeple bölgede imar uygulaması yapılamamaktadır.

MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı. Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok. Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377609154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com





- İmar Planı Değişikliğine konu bölgenin ortasından geçmekte olan ve Bursa-Mudanya yoluna bağlanan taşıt yolunun kuzeyindeki bölgede imar uygulaması yapılmamıştır. Bölgedeki parsellerden 1995 ada 32-33-34 parseller %41,2325 oranı ile 2009 ada 17 ve 28 parseller %22,14438 oranı ile kısmi imar uygulaması görmüş, diğer parseller bağ, bahçe, tarla vasfındadır. Bölgenin çevresi büyük oranda imar uygulaması görmüş sadece bu bölgede imar uygulaması yapılmamıştır. Bölgede taşınmazların toplam tapu yüzölçümleri 69.139,26 m² olup %45 DOP oranı ile imar uygulaması yapılmak istendiğinde (daha önce imar uygulaması gören parsellerin terki %45'e tamamlanmıştır.) 38.143,83 m² imarlı alan ihtiyacı bulunmaktadır. Mer'i Uygulama İmar Planındaki toplam imarlı alan 36.480,28 m²'dir. **Yeterli imarlı alan olmadığından bölgede imar uygulaması yapılamamaktadır.**

- İmar Planı Değişikliğine konu bölgenin ortasından geçmekte olan ve Bursa-Mudanya yoluna bağlanan taşıt yolunun oluşturduğu kavşak ile ilgili olarak UKOME görüşü bulunmamaktadır. Katılım ve ayrılım şeritlerinin yönetmeliklere uygun hale getirilmesi gerekmektedir.

- Güzelyalı bölgesinde 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22/a maddesine istinaden kadastro yenilemesi yapılmıştır. Kadastro yenilemesi sonrası kadastro hatları ile imar hatları arasında uyumsuzluklar meydana gelmiştir. Kadastro hatları ile imar hatlarının birbirine uyumlu hale getirilmesi gerekmektedir.

MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

- İmar Planı Değişikliğine konu bölgede yer alan 2029 ada 1 parsel ve 2040 ada 1-3 parseller mer'i uygulama imar planında yol boyu ticaret taramalı ayrık nizam 5 katlı TAKS 0,30 – KAKS 1,50 yapılaşma koşullu konut alanı olarak gösterilmiştir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 10.maddesinde "***Her türlü mekânsal plan, kendi kademesinin ve yapılış amacının gerektirdiği çizim ve gösterim tekniğine göre hazırlanır. (2) Planlar, Bakanlıkça belirlenen ve EK-1 Gösterimler başlığı altında yer alan EK-1a Ortak Gösterimler, EK-1b Mekânsal Strateji Planları Gösterimleri, EK-1c Çevre Düzeni Planı Gösterimleri, EK-1ç Nazım İmar Planı Gösterimleri, EK-1d Uygulama İmar Planı Gösterimleri ve EK-1e Detay Kataloğuna uygun olarak hazırlanır.***" hükmü yer almaktadır. EK-1 gösterimlerinde yol boyu ticaret taramalı konut alanı gösterimi bulunmamaktadır. Plan gösterimlerinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun hale getirilmesi zorunluluğu bulunmaktadır.

- Bursa-Mudanya Yolunun **karayolu kamulaştırma sınırları** mer'i uygulama imar planında gösterilmemiştir. Karayolu kamulaştırma sınırı ile imar sınırlarının birbirine uygun hale getirilmesi zorunluluğu oluşmuştur.

Yukarıda belirtilen zorunluluklar doğrultusunda Bursa İli, Mudanya İlçesi, Eğitim Mahallesi, Meşelipınar mevkiinde yer alan 1195-1997-1998-1999-2000-2001-2002-2003-2004-2005-2006-2007-2008-2009-2010-2011-2029-2040 adalarda yer alan muhtelif parsellere yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Mudanya Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından 5.6.2023 tarih ve 79206 sayılı yazı ile DSİ 1.Bölge Müdürlüğü'nden (Güzelyalı Deresi ile ilgili olarak), Bursa Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı'ndan (Bursa-Mudanya yoluna bağlanan mevcut yol hattı ile ilgili olarak) ve UEDAŞ'tan (planlama arazi içerisinde yer alan mevcut ve yapılmamış trafolarla ilgili olarak) kurum görüşü talep edilmiştir.

- UEDAŞ 5.9.2023 tarih ve 20649 sayılı yazısında; **"...söz konusu alanda yapılacak olan çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi şirketimize ait mevcut tesislerin korunarak, söz konusu alanda imar plan değişiklik işlemlerinin yapılmasında şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır."**

MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

• DSİ, 1.Bölge Müdürlüğü, Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü 21.6.2023 tarih ve 3547347 sayılı yazısında; **"...yapılan incelemede plan sınırları içerisinden Güzelyalı Dere'nin geçtiği, Güzelyalı Dere'nin deniz bağlantı noktasından imar görüşü talep edilen alanı da içine alacak şekilde yaklaşık 1500 metrelik güzergahının 500 yıllık tekerrürlü taşkın debilerine göre dere ıslah projesi geliştirilerek ıslah edilmesinin gerektiği tespit edilmiştir. Güzelyalı Dere'nin Q100 = 10,41 m³/s, Q500 = 14,30 m³/s'dir. Güzelyalı Dere'nin Taşkın ve Rüsubat Kontrolü Yönetmeliği'nde belirtilen hidrolik kriterler doğrultusunda kurumumuzun uygun göreceği dere ıslah projesi doğrultusunda ıslah edilerek bölgede taşkın kontrolü sağlanmalıdır."**

• DSİ, 1.Bölge Müdürlüğü, Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü bila tarih ve 3602520 sayılı yazısında; **"...ilgi b yazımızda bahsi geçen şartlara uyulmak kaydıyla söz konusu plan değişikliğinde Kurumumuz projeleri açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır."**

• Bursa Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü 10.7.2023 tarih ve 122630 sayılı yazısında; **"...ilgi yazı ekinde iletilen plan değişikliği incelenmiştir. Trafik emniyeti açısından yaklaşım ve katılım şeritlerinin uzunluklarının en az 90 metre olması; yaklaşım şeridinin yapılabilmesi için 1997 ve 2008 adalar ile Bursa Asfaltı Caddesi arasında bulunan 7 metrelik yolun iptal edilmesi gereklidir."**

şeklinde kurum görüşlerini belirtmişlerdir. Bursa Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğü'ne sunulan imar planı değişikliği kurumun talepleri doğrultusunda düzeltilmiş, kurumun talepleri yerine getirilmiştir.



MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Yukarıda belirtilen gerekçeler ve ilgili kurum görüşleri doğrultusunda Bursa İli, Mudanya İlçesi, Eğitim Mahallesi, Meşelipınar mevkii 1195-1997-1998-1999-2000-2001-2002-2003-2004-2005-2006-2007-2008-2009-2010-2011-2029-2040 adalarda yer alan muhtelif parsellere yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde;

- Bursa – Mudanya Karayolunun kamulaştırma sınırı imar planına aktarılmış, 1997 ve 2008 adaların bulunduğu kısımda imar hatları kamulaştırma sınırına göre düzeltilmiştir.
- Yukarıda bahsedilen DSİ 1.Bölge Müdürlüğü'nün görüşleri doğrultusunda planlama alanından geçmekte olan ve daha önceki imar planlarında sadece kuzey kısmı (1.835,97 m²'si) imar planında işli olan Güzelyalı Dere'nin tamamı imar planına aktarılmıştır.
- Bursa – Mudanya Karayolu ile ana içerisinden doğu-batı ekseninde uzanan 12 metrelik imar yolunun bağlantı noktasında oluşturduğu kavşak ve bu kavşağa yaklaşım - katılım şeritleri Bursa Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü'nün görüşüne uygun olarak düzeltilmiştir.
- İmar Planı Değişikliği içinde mer'i imar planında tariflenen Şuyulandırma Alanı Sınırı bu gösterimin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde bulunmaması sebebiyle kaldırılmış, imar planı değişikliği kapsamında güneyde mevcut Şuyulandırma sınırını kapsayan Etaplama Sınırı, kuzeyinde ise imar uygulaması yapılacak parselleri kapsayan Etaplama Sınırı oluşturulmuştur. Eklenen plan notu ile Etaplama Sınırları içerisinde 18.madde uygulaması yapılacağı karara bağlanmıştır.

MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Alibeşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özluce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:0224413140- Cep:05377809154
Mail: murat1kme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

Hazırlanan İmar Planı Değişikliğinde bu bölge içerisinde 40.080,65 m² konut alanı, 1.721,05 m² Özel Sosyal Tesis Alanı, 2.004,24 m² Özel Kreş Alanı tanımlanmıştır. Toplam İmarlı Alan 43.805,94 m² olarak sağlanarak 18.madde uygulamasının yapılması sağlanmıştır. Bu sağlanırken de mer'i imar planındaki konut alanı arttırılmamıştır. Bölgede Güzelyalı Dere'nin imar planına aktarılması ile yol şeması tekrar düzenlenmiş, 7 metrelik imar yolları ile ulaşım şeması oluşturulmuştur. Bursa- Mudanya Karayolu kenarında tampon oluşturması ve eğim göz önüne alınarak yeşil alan tariflenmiş, dere kenarlarında yeşil kuşaklar oluşturulmuştur. Konut alanlarında mer'i imar planında olduğu gibi yapılaşma koşulu Ayrık nizam 3 katlı – Emsal 0,90 olarak belirlenmiştir. Özel Sosyal Tesis Alanında ve Özel Kreş Alanlarında yapılaşma koşulu Ayrık nizam 3 katlı – Emsal 1,00 olarak belirlenmiştir.



Yandaki tabloda tapu dökümü yapılan kuzey etaplama bölgesinde mer'i imar planında 36.480,28 m² imarlı alan bulunmaktadır.

Öneri Etaplama Bölgesi 69.833,00 m²'dir. Bu bölgedeki tapulu arazilerin yüzölçümleri toplamı 67.114,71 m²'dir.

Etaplama Bölgesi dahilindeki parsellerden 1995 ada 32-33-34 parseller daha önceden %41,2325 oranı ile, 2009 ada 17 parsel (eski 281 ada 142 parsel) %22,14438 oranı ile, 2009 ada 28 parsel (eski 281 ada 141 parsel) %22,14438 oranı ile DOP görmüşlerdir. 2009 ada 16 parselin 1094,01 m²'si Bursa - Mudanya Karayolu Kamulaştırma Alanı içinde kalmakta olup bu kısmın kamulaştırılması gerektiğinden DOP hesabı 8674,21 m² üzerinden, aynı şekilde 2009 ada 27 parselin 855,36 m²'si Kamulaştırma Alanı içinde kalmakta olup bu kısmın kamulaştırması gerektiğinden DOP hesabı 7.648,13 m² üzerinden yapılmıştır. Mevzuata uygun olarak öneri şuyulandırma alanı içinde DOP oranı %45 belirlendiğinde 38.143,83 m² imarlı alan gereksinimi bulunmaktadır. Mevcut imar planında 36.480,28 m² imarlı alan önerilmiş olup 1.663,55 m² alan ihtiyacı bulunmaktadır. Öneri Planda meskun konut alanı 5.063,13 m², gelişme konut alanı 33.080,70 m² olarak önerilen toplam imarlı alan 38.143,83 m² olup DOP oranı sağlanmaktadır.

MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131408- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

Öneri Planda üzerinde Meşelipınar Sitesinin bulunduğu 281 ada 141 parsel arsa vasfına dönüşürken %22.41138 DOP uygulanmıştır. Mevcut parsel alanı 7.167,15 m²'dir. Öneri Planda DOP oranı %45'e tamamlandığında kalması gereken net parsel alanı 5.063,13 m² olmaktadır. Bu parsel yapılaşmış olduğundan başka hissedar girmemesi adına öneri planda ada ayrım çizgisi ile özel parsel alanı 5.063,13 m² olarak belirlenmiştir. Mevcut durumda DOP gören diğer 2009 ada 17 parsel ile 1995 ada 32-33-34 parsellerde yapılaşma olmaması sebebiyle benzer bir düzenleme yapılmamıştır. Bölgede Güzelyalı Dere'nin imar planına aktarılması ile yol şeması tekrar düzenlenmiş, 10 metrelik ana taşıt yolları ve 7 metrelik imar yolları ile ulaşım şeması oluşturulmuştur. Bursa- Mudanya Karayolu kenarında tampon oluşturması ve eğim göz önüne alınarak yeşil alan tariflenmiş, dere kenarlarında yeşil kuşaklar oluşturulmuştur. Konut alanlarında mer'i imar planında olduğu gibi Ayrık nizam 5 katlı, TAKS 0,30 – KAKS 1,50 yapılaşma koşullu konut alanları, Ayrık nizam 3 katlı, TAKS 0,30 – KAKS 1,50 yapılaşma koşullu konut alanları, Ayrık nizam 2 katlı, TAKS 0,20 – KAKS 0,40 yapılaşma koşullu konut alanları tariflenmiştir. Emsal 2.10 – Yençok 15,50 metre yapılaşma koşulu tarifi yapılan parsel mevcut Meşelipınar sitesinin olduğu parseldir. 2009 ada 28 parselin eski mülkiyet bilgisi 281 ada 141 parseldir. Bu parsel arsa vasfına dönüşürken %22.41138 DOP uygulanmıştır. Mevcut parsel alanı 7167,15 m²'dir. Öneri Planda DOP oranı %45'e tamamlandığında kalması gereken net parsel alanı 5.063,13 m² olmaktadır. Mevcut inşaat alanı 7167.15 x 1.50 = 10.750,72 m² olup inşaat alanı kaybını minimum düzeyde yaşaması için emsal 2.10 önerilmiştir.

- Hazırlanan İmar Planı Değişikliğinde Etaplama Sınırları dışında kalan 2009 ada 1 – 8 – 10 parseller, 2029 ada 1-2 parseller, 2040 ada 1-2-3 parsellerde Kadastro Yenilenmesinden kaynaklı kadastro hatları ile imar hatları arasındaki uyumsuzluk düzeltilmiş, 2009 ada 1-8-10 parseller, 2029 ada 2 parsel, 2040 ada 2 parselin mer'i imar planındaki yapılaşma hakları korunmuştur. 2029 ada 1 parsel ile 2040 ada 1-3 parseller mer'i imar planında yol botu ticaret taramalı konut alanı olarak gösterilmiştir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde bu gösterim bulunmamaktadır. Bu alanlarda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak fonksiyonu TİCK (ticaret – konut) alanı olarak düzeltilmiş, mer'i imar planındaki yapılaşma şartları korunmuştur.
- Hazırlanan İmar Planı Değişikliğinde mer'i imar planında 3 adet trafo alanı bulunmaktadır. Bu trafolardan birisi üzerinde imalat bulunmakta, diğerlerinde bulunmamaktadır. UEDAŞ'tan uygun görüş alınarak üzerinde imalat bulunan trafo alanı korunmuş, uygun yerlerde 2 adet trafo alanı oluşturulmuştur.
- Mevcut planda toplam konut amaçlı inşaat alanı [(37025,25 x 1,50) + (43344,23 x 0,90) + (11676,24 x 0,40) + (12684,55 x 1,50] = 118.245,00 m²'dir.

- Öneri Plandaki toplam konut alanları (TİCK alanı dahil) 106.357,38 m²'dir. Öneri Plandaki toplam konut amaçlı inşaat alanı [(5063,13x2,10)+ (17879,11x1,50)+ (1160,84x0,40)+ (12219,99x0,40)+ (42701,53x0,90)+ (18239,84x1,50)+ (9092,94x1,50x%80)]= 119.506,23 m²'dir. Öneri Planda TİCK Alanında plan notlarına göre emsale konu inşaat alanın %80'inin konut amaçlı kullanılması önerilmiştir. Öneri planda, mevcut plana göre konut amaçlı inşaat alanında **1.261,23 m² artış meydana gelmiştir.**
- Mevcut planda donatı alanı (park, yeşil alan, çocuk bahçesi ve trafo) toplamı 33.407,44 m², öneri planda donatı alanı (park, yeşil alan, trafo, özel sosyal tesis alanı, özel kreş alanı) 39.151,19 m² olup donatı alanlarında **5.743,75 m² artış meydana gelmiştir**.
- **Kişi başı yaşam alanı 35 kişi/m², kişi başı minimum donatı alanı 22,45 m² kabul edildiğinde artan 1.261,23 m²'lik konut amaçlı inşaat alanına karşılık 808,98 m² donatı alanı ayrılması gereklidir. Hazırlanan imar planı değişikliğinde 5.743,75 m² donatı alanı artışı yapılarak ihtiyacın üzerinde donatı alanı artışı sağlanmıştır.**
- **Güzelyalı Deresi'nin tamamının DSİ görüşüne uygun olarak imar planına aktarılması ile dere alanında 3.288,87 m² artış meydana gelmiştir.**

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve karşılaştırmalı arazi kullanım tablosu aşağıdaki gibidir.

MIA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A A blok, Kat:1, Ofis:6 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131405- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ARAZİ KULLANIM TABLOSU

FONKSİYON			MEVCUT PLAN (m²)		ÖNERİ PLAN (m²)	
			Yüzölçümü	TOPLAM	Yüzölçümü	TOPLAM
KONUT ALANLARI	MESKUN KONUT	0.40	11676.24	92045.72	1160.84	24103.08
		0.90	43344.23		0	
		1.50	37025.25		17879.11	
		2.10	0		5063.13	
	GELİŞME KONUT	0.40	0	0	12219.99	73161.36
		0.90	0		42701.53	
		1.50	0		18239.84	
	Yol Boyu Ticari Kullanımlı Konut Alanı		12684.55		0	
	TİCK (Ticaret-Konut)		0.00		9092.94	
	DERE		1835.97		5124.84	
DONATI ALANLARI	TRAFO		104.21		108.73	
	YEŞİL ALAN		8154.68	33303.23	33300.17	35317.17
	ÇOCUK PARKI		2465.24		0.00	
	PARK ALANI		22683.31		2017.00	
	ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI		0.00		1721.05	
	ÖZEL KREŞ ALANI		0.00		2084.24	
	YOL		53182.06		42522.33	
	TOPLAM		193155.74		193155.74	

* Mevcut İmar Planındaki konut alanları (zemin kat konut kullanımı taramalı dahil) 104717.29 m²'dir.
* Bu konut alanlarında Emsal 1.50, Emsal 0.90, Emsal 0.40 olmak üzere farklı emsal tarifleri yapılmıştır.
* Mevcut planda toplam konut amaçlı inşaat alanı [(37025.25 x 1.50) + (43344.23 x 0.90) + (11676.24 x 0.40) + (12684.55 x 1.50) = 118245.60 m²'dir.
* Öneri Plandaki toplam konut alanları (TİCK alanı dahil) 106357.38 m²'dir.
* Öneri planda konut alanlarına Emsal 2.10, Emsal 1.50, Emsal 0.90, Emsal 0.40 olmak üzere farklı emsal tarifleri yapılmıştır. 2.10 emsal tarifi yapılan parsel mevcut Meşelipınar sitesinin olduğu parseldir. 2009 ada 28 parselin eski mülkiyet bilgisi 281 ada 141 parseldir. Bu parsel arsa vasfına dönüşürken %22.41138 DOP uygulanmıştır. Mevcut parsel alanı 7167.15 m²'dir. Öneri Planda DOP oranı %45'e tamamlandığında kalması gereken net parsel alanı 5063.13 m² olmaktadır. Mevcut inşaat alanı 7167.15 x 1.50 = 10750.72 m² olup inşaat alanı kaybını minimum düzeyde yaşaması için emsal 2.10 önerilmiştir. (öneri inşaat alanı 5063.13 x 2.10 = 10632.57 m²)
* Öneri Plandaki toplam konut amaçlı inşaat alanı [(5063.13x2.10)+ (17879.11x1.50)+ (1160.84x0.40)+ (12219.99x0.40)+ (42701.53x0.90)+ (18239.84x1.50)+ (9092.94x1.50x%80)]= 119606.23 m²'dir.
* Öneri Planda TİCK Alanında plan notlarına göre emsale konu inşaat alanın %80'inin konut amaçlı kullanılması önerilmiştir.
* Öneri planda, mevcut plana göre konut amaçlı inşaat alanında 1261.23 m² artış meydana gelmiştir.
* Mevcut planda donatı alanı (park ve trafo) toplamı 33407.44 m², öneri planda donatı alanı (park, yeşil alan, trafo, özel sosyal tesis alanı, özel kreş alanı) 39151.19 m² olup donatı alanlarında 5743.75 m² artış meydana gelmiştir. İnşaat alanı artışına karşılık aynılması gerekli donatı alanı (1261.23 / 35 x 22.45) 808.96 m²'dir. Hazırlanan imar planı değişikliğinde toplam donatı alanında 5743.75 m² donatı artışı yapılmış olup ihtiyaç duyulan donatı alanı üzerinde donatı artışı yapılmıştır. Ayrıca dere alanında 3288.87 m² artış meydana gelmiştir.

MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis 8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131405 Cep:05377809164
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com









MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis 8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:0224413140S- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde aşağıdaki plan notları eklenmiştir.

1- Plan üzerinde gösterilen gösterilen etaplama sınırları içinde 18.madde uygulaması yapılması zorunludur.

2- TİCK alanında emsale konu inşaat alanının %20'si ticaret, %80'i konut alanı olarak kullanılacaktır.

3- Meşelipınar Sitesi'nin yer aldığı 2009 ada 28 parselde mevcut yapılarda yapı yaklaşma mesafesi şartı aranmaz. Yeni yapılarda yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.

4- Güzelyalı Deresi'ne ilişkin DSİ 1.Bölge Müdürlüğü'nün 17.1.2020 tarih ve 41570 sayılı yazısında belirtilen şartlara uyulacaktır.

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Evrak Tarih ve Sayısı: 05/09/2023-20649

UEDAŞ

ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği

Sayı : -
Konu : Mudanya, 2009/27 parsel-güneyi ve 2004/3 parsel-doğusu hk.

T.C
MUDANYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
(Şükrü Çavuş Mahallesi Mustafa Kemal Paşa Caddesi No: 10 16940 Mudanya/BURSA)

İlgi : 08/06/2023 tarihli ve Bila sayılı yazı.

İlgi yazı ile Mudanya Belediyesi tarafından 1/1000 ölçekli Güzelyalı Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında; Mudanya ilçesi, Eğitim mahallesi 2009, 2010, 2011, 2029, 2040 adaları ve 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008 adaları kapsayan alanda muhtelif parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Güzelyalı Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlandığı, hazırlanan uygulama imar planı değişikliği ile yürürlükteki planda bulunan 2009 ada 27 parselde ve 2001 ada 1 parselde planlı trafo alanlarının yeri değiştirilmiş olup, 2009 ada 27 parselin güneyine ve 2004 ada 3 parselin doğusuna taşındığı belirtilmektedir.

Söz konusu alanda yapılacak olan çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunarak, söz konusu alanda imar plan değişiklik işlemlerinin yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini arz ederiz.

Dursun Göktuğ DEMİRKIRAN
Emlak Kamulaştırma
Yönetmeni
e-imzalıdır

Ahmet BERK
Yatırım Direktörü
e-imzalıdır

EKLER :
İmar Plan Değişikliği/Trafo Yerleri

Evrakı Doğrulamak İçin: https://ebysorgu.uedas.com.tr/evYonet/Yonet-Sayfada/BelgeDogrulama.aspx?eD=B5PMZC5J7J1 Pin Kodu: 81342
Ayrıntılı Bilgi İçin: İlgili Yetkili : Mustafa ATMACA E-Posta Adresi : mustafa.atmaca@uedas.com.tr
Çiçekli Mah. Stadyum Cad. No:48 Osmangazi / BURSA Tel: 0224 800 00 00 - Fax: 0224 271 61 00

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.

MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No 70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131408- Cep 05377809154
Mail: murathkme@hotmail.com - Web www.miaplanlama.com

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Ulaşım Dairesi Başkanlığı
Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü

Sayı : E-41568574-210.02-122630 10.07.2023
Konu : Görüş

MUDANYA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 05.06.2023 tarihli ve 79206 sayılı yazınız.

İlgi yazıda, Mudanya İlçesi, Güzelyalı Eğitim Mahallesi, 2007 ve 2008 adalar ile 2009 ada arasındaki 12 m'lik imar yolunun yüksek eğim nedeni ile Bursa Asfaltı Caddesine bağlanamaması sebebiyle 20.09.2022 tarih ve 1211 sayılı karar ile kesinleşen Güzelyalı Revizyon Uygulama İmar Planı'nda, Güzelyalı Eğitim Mahallesi 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2029 ve 2040 adaları kapsayan 1/1000 ölçekli Güzelyalı Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlatıldığı belirtilmekte; ilgi yazı ekinde iletilen plan değişikliğindeki, Bursa Asfaltı Caddesine yapılan bağlantı noktasındaki düzenlemeye dair Kurum görüşümüz talep edilmektedir.

İlgi yazı ekinde iletilen plan değişikliği incelenmiştir. Trafik emniyeti açısından yaklaşım ve katılım yerlerinin uzunluklarının en az 90(doksan) metre olması; yaklaşım şeridinin yapılabilmesi için 1997 ve 2008 adalar ile Bursa Asfaltı Caddesi arasında bulunan 7 m'lik yolun iptal edilmesi gerekmektedir.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Rüştü ŞANLI
Belediye Başkanı a.
Ulaşım Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır
Doğrulama Kodu: 855d9bfc-1d2-469b-a4ac-c4cea869db1d Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/bursa-buyuksehir-belediyesi-ebys
Alttepe Mah. Fuar Cd. Ek Hizmet Binası 3. Kat No: 2 16090 OSMANGAZİ / BURSA
Telefon: 444 1800 Faks: (224) 710 27 81
e-posta:ulasimkoor@ubuda.bursa.bel.tr Elektronik Ağ: www.bursa.bel.tr
Kep Adresi: buyuksehir@hs03.kep.tr
Bilgi için: Kadir GÜR
İNŞAAT YÜKSEK MÜHENDİSİ
Telefon:(224) 444 1800 (2825)
Ref No:2393104

T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
DSİ 1. Bölge Müdürlüğü
Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü

Sayı : E-48376342-754-3547347

Konu : Bursa İli, Mudanya İlçesi Güzelyalı Revizyon Uygulama İmar Planı

MUDANYA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 07.06.2023 tarihli ve 24783297-000-79446 sayılı yazınız.

İlgi yazıda; 17.03.2022 tarih ve 333 sayılı karar ile onaylanan, 20.09.2022 tarih ve 1211 sayılı karar ile kesinleşen 1/1000 ölçekli Güzelyalı Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında; Müdürlüğünüzce Mudanya İlçesi, Eğitim Mahallesi 2009, 2010, 2011, 2029, 2040 adaları ve 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008 adaları kapsayan alanda muhtelif parsellere ilişkin mevcut imar planı kararlarına göre bölge genelinde imar uygulaması yapılması durumunda terk oranının yüksek olması, eğimden kaynaklı Mudanya Bursa Karayoluna ulaşımın sağlanamaması nedeniyle 1/1000 ölçekli Güzelyalı Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlatıldığı, hazırlanan uygulama imar planı değişikliği kapsamında, Güzelyalı Revizyon Uygulama İmar Planı hazırlanırken alınan 17.01.2020 tarih ve 41570 sayılı görüşünüz ve görüş içeriğinde yer alan ilgi yazılarınızdan 10.07.2007 tarih ve 7478 sayılı yazı ekinde bulunan 1/2000 ölçekli haritada yer alan dere hatları plana işlenmiş olup; hazırlanan uygulama imar planı değişikliği yazınız ekinde sayısal ortamda sunulmuş olup Kurum görüşünüzün bildirilmesi istenmektedir.

Yapılan incelemede plan sınırları içerisinden Güzelyalı Dere'nin geçtiği, Güzelyalı Dere'nin deniz bağlantı noktasından imar görüşü talep edilen alanı da içerisine alacak şekilde yaklaşık 1500 metrelik güzergahının 500 yıllık tekerrürlü taşkın debilerine göre dere ıslah projesi geliştirilerek ıslah edilmesinin gerektiği tespit edilmiştir.

Güzelyalı Dere'nin Q_{100}=10.41 m^3/s , Q_{500}=14.30 m^3/s dir. Güzelyalı Dere'nin Taşkın ve Rüsubat Kontrolü Yönetmeliğinde belirtilen hidrolik kriterler doğrultusunda Kurumumuzun uygun göreceği dere ıslah projesi doğrultusunda ıslah edilerek bölgede taşkın kontrolü sağlanmalıdır.

Gerek imar çalışmaları sırasında gerekse yapı inşası aşamasında gerek personel gerek işletme kaynaklı her türlü sıvı atıkların tabii zemin ile temasının kesilmesi, sızdırmazlık sağlanarak depolanması, yeraltısuyu kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, sonradan tespit edilebilecek pınar, kaynak veya yeraltısuyunun korunması için gereken tedbirlerin alınması, "İçmesuyu Havzaları Koruma Yönetmeliği", "Yeraltısularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" ve "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine tam riayet edilmesi, yeraltısuyuna 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.

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır
Doğrulama Kodu: 46CA3ABB-ED9C-4A83-9014-4164DA51AACF Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys

Adres: DSİ 1 Bölge Md. Ankara Cd. No:221 Doğanarı / BURSA
Telefon: (224) 360 50 00 Belgegeçer (Faks)
Elektronik Ağ: www.dsi.gov.tr
KEP Adresi : dsi.genelmudurluk01.kep.tr

Bilgi için Ömer Faruk YILDIRIM
Mühendis
Telefon No:(224) 360 50 00-1159

T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
DSİ 1. Bölge Müdürlüğü
Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü

Sayı : E-48376342-754-3602520
Konu : İmar İşleri

MUDANYA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : a) 10.07.2023 tarihli ve 24783297-000-81946 sayılı yazınız.
b) 1. Bölge Müdür Yardımcısı-4 (Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü)'nün 21.06.2023 tarihli ve E-48376342-754-3547347 sayılı yazısı.

İlgi a) sayılı yazınız ile 1/1000 Ölçekli Güzelyalı Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin Kurum görüşümüz talep edilmektedir.

İlgi b) sayılı yazınızda bahsi geçen şartlara uyulmak kaydıyla söz konusu plan değişikliğinde Kurumumuz projeleri açısında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.

Şaban EFE
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 486DDD76-7B0E-4414-AC98-CB6CEE1579BF Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys
Adres: DSİ 1 Bölge Md. Ankara Cd. No:221 Demirtaş / BURSA
Telefon: (224) 360 50 00 Belgegeçer (Fax):
Elektronik Ağ: www.dsi.gov.tr
KEP Adresi: dsi.genmd@hs01.kep.tr
Bilgi için Yalçın ÖZERDEM
Mühendis

T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü

Sayı : 48376342-754-**41570** 17.01.2020
Konu : Bursa-Mudanya-Güzelyalı İmar Planı Revizyonu Hk.

MUDANYA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü / BURSA)

İlgi : a)09.12.2019 tarihli ve 490 sayılı yazımız.
b)10.07.2007 tarihli ve 7478 sayılı yazı.
c)15.08.2012 tarihli ve 385251 sayılı yazımız.
ç)12.02.2016 tarihli ve 48376342-754/98021 sayılı yazımız.

İlgi (a) yazıda, onaylı 1/1000 ölçekli Güzelyalı Revizyon Uygulama İmar Planının Bursa 2.İdare Mahkemesi kararı ile iptal edildiği belirtilerek bahse konu plana yönelik revizyona çalışmalarına başlanacağından Kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Söz konusu plan sınırı ekli haritada işaretlenmiş olup herhangi bir projemiz kapsamında kalmamaktadır. Ancak alan sınırları içerisinden Çakal Dere, Güzelyalı Dere ve Çiftlik Dere geçmektedir.

Bahse konu planlama alanını kapsayan DSİ Genel Müdürlüğü'nün ekli ilgi (b) yazısında verilmiş olup muhatinde yeniden yapılan değerlendirmede ilgi (b) yazıda derelerle ilgili belirtilen problemlerin Çakal derede yapılan kısmi düzenleme dışında artarak devam ettiği görülmüştür.

İmar planına yönelik talepleriniz üzerine oluşturulan ekli ilgi (c) ve ilgi (ç) yazılardaki Kurum görüşlerimizde de belirttiğimiz üzere planlama alanı içerisinde yoğun yapılaşmaya maruz derelerin açık kanal olarak ilgili Belediyesince taşkın komisyonu yönelik dere ıslah çalışmalarının güncel yağışlara göre hazırlanacak taşkın tekerrür debilerine göre yapılması uygun görülmektedir.

Gereğini rica ederim.

Güvenli Elektronik İmzalı
Aslık Aydoğdu
20.01.2020

Mehmet ALBOSTAN
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

EK/EKLER :
1) Harita (1 Sayfa)
2) İlgi Yazılar (4 Sayfa)

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. Evrak elektronik doğrulama adresi: https://evraksorgu.dsi.gov.tr Doğrulama kodu: [illegible]

Adres : DSİ 1. Bölge Müdürlüğü Ankara Asfalto Duaçımı 16372 Yıldırım / BURSA
Telefon : (224) 360 50 00 Belgegeçer (Faks) : (224) 360 50 23
Kep Adresi : dsi1bgmudurluk@hs01.kep.tr Elektronik Ağ: www.dsi.gov.tr

Bilgi İçin:
Bülent YILMAZ Mühendis
Telefon : 224 3605000/1229
e-posta : bulent.yilmaz@dsi.gov.tr

MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü Etüd ve Plan Dairesi Başkanlığı

SAYI: B.15.1.DSİ.0.10.12.00/145.1-1306 3478 — 10 TEMMUZ 2007
KONU: Bursa-Mudanya-Güzelyalı ve Çağrışan - Göynüklü Beldeleri imar planı ile ilgili taşkın durumu

DSİ 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE
BURSA

İLGİ: 09.04.2007 tarih ve 2007/388 sayılı yazınız.

İlgi yazı ve ekinde Bursa-Mudanya- Güzelyalı ve Çağrışan Göynüklü Beldeleri Uygulama imar planı yapılacağından bahisle ekli 1/25000 ve 1/2000 ölçekli haritalarda yer alan sahalar, taşkın durumu ve DSİ Genel Müdürlüğü'nün diğer faaliyetleri yönünden incelenmiştir.

Yapılan incelemede planlama sahasından 1/25000 ölçekli paftalarda işaretli Çaylak (Küpbaşı) dere, Sazlıbahçeler dere, Güzelyalı Beldesi sınırları içinde 1/2000 ölçekli paftalarda işaretli Çakal (Göynüklü) dere, Çiftlik dere ve Güzel yalı derelerinin geçtiği tespit edilmiştir.

Çaylak (Küpbaşı) dere: Derenin B noktası ile memba arasında işaretli doğal yatağı yeterlidir. B-E noktaları arasında derenin yatak şartları yok edilmiş, D-C noktaları arasında dere doğal yatağı yeterli olmasına rağmen atıklarla doldurulduğundan dolayı taşkınlara yol açmaktadır. E-F noktaları arasında dere doğal yatağı yeterlidir, ancak meskun mahal içerisinden geçen bölümlerde önerilen ıslah kesiti uygulanmalıdır. Yukarıda açıklanan (B-Memba, B-E, D-C, ve E-F) noktaları arasında verilen minimum ıslah kesitleri ve menfez kesitleri uygulanmadan söz konusu alanlar iskana açılmamalıdır.

F noktasında Çaylak dere Sazlıbahçeler dere ile birleşmektedir. Sazlıbahçeler dere I-H noktaları arasında taşkın yapmaktadır ve taşkın alan sınırı 1/2000 ölçekli paftalara işaretlenmiştir. G noktasında ise dereye müdahaleler olduğundan ve yol geçişindeki menfez kesitinin yetersiz olmasından dolayı meskun mahal içerisinde taşkın riski olacağından verilen ıslah kesitleri ve menfez kesiti uygulanmadan taşkın alanı iskana açılmamalıdır.

Sazlıbahçe deresinin Çaylak deresi ile birleşmesinden sonra F-K noktaları arasında yatak yetersizliğinden dolayı oluşan taşkın alanları ile derenin üzerinin kapalı olduğu noktalar 1/2000 ölçekli paftalara işaretlenmiştir. Ancak derenin kapalı olduğu noktalardaki menfez kesitleri yetersiz olduğundan bu noktalarda taşkın riski vardır. Yol geçişi gibi zaruri haller dışında dere üstleri açılmalı ve verilen minimum ıslah kesitleri ve menfez kesiti uygulanmadan sözkonusu iskana açılmamalıdır.

Çakal (Göynüklü) derede A-B noktaları arasında dere doğal yatağı yeterlidir. B-C noktaları arasında dere üzeri kapalıdır ve menfez kesiti yetersizdir. Meskun mahal içerisinde taşkın riski yaratmaktadır. C-D noktaları arasında dere duvarlı kanal olarak düzenlenmiş ve kesiti yeterlidir. D-E noktaları ise kapalı kanaldır.

Güzelyalı deresi memba tarafından B noktasına doğru geniş bir yatak oluşturarak akmaktadır. İmar planı çalışmalarında verilen ıslah kesitleri uygulanmalıdır. B noktasından dere A noktasında denize büz ile manuaplanmış fakat büz kesiti yetersiz olduğundan meskun mahalde taşkınlara sebep olacaktır.

Çiftlik deresi mansap şartları B noktasından itibaren tamamen yok edilmiştir. Derenin A-B noktaları arasına 1/250000 ölçekli paftaya işaretlenen güzergaha uyulmak kaydıyla verilen kesitlere uygun olarak düzenlenmeli, kapalı kesimler yol geçişleri gibi zaruri haller dışında açılmalıdır.

Yatak temizliği ve benzeri diğer bakım-onarım maksatlı çalışmalar için bahse konu Güzelyalı, Çiftlik, Çaylak Köprüsü ve Sazlıbahçeler derelerinin uygun bir sahilinde asgari 5m. Çakal, Sazlıbahçeler ve Çaylak derelerinin birleşiminden sonraki kısımda derelerin her iki sahilinde minimum 5m. genişlikte devamlılığı olan yol şeritleri ayrılmalıdır. Paftalarda işaretlenmeyen küçük dereler vardır. Bu dereler yağmur suyu deşarj hatları içerisinde planlanması gerekmektedir.

Ayrıca 9 Eylül 2006 tarih ve 26284 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan" Dere Yatakları ve taşkınlar" konulu 2006/27sayılı Başbakanlık genelgesinde belirtilen hususlara uyulmalıdır.

Gereğini ve bilginizi rica ederim.

İsmail GÜNEŞ
Genel Müdür a.
Daire Başkanı

EK: -1/2000 ölçekli harita (3 adet 1takım.)
-1/25000 " " (1 adet 1 takım)

DAĞITIM
Gereği:
Güzel Yalı İlk Kademe Belediye Başkanlığı
Mudanya/BURSA

Bilgi:
DSİ I. Bölge Müdürlüğü/BURSA

MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlece İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

T.C.
ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü

Sayı : B.23.1.DSİ.1.01.10.00-754-**385251** 15.08.2012
Konu : Bursa-Mudanya-Güzelyalı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

GÜLAY BOZKURT ŞEHİR PLANLAMA BÜROSUNA
(Cumhuriyet M. Nilüfer Hatun C. Selin Sü. A Blk.No:150 D:2 Nilüfer / BURSA)

İlgi a) 10.07.2012 tarih ve 2179 sayılı Mudanya Belediye Başkanlığı yazısı.
İlgi b) 09.04.2007 tarih ve 388 sayılı Güzelyalı İlk Kademe Belediye Başkanlığı yazısı.
İlgi c) 10.07.2007 tarih ve 7478 sayılı DSİ Genel Müdürlüğü yazısı.

İlgi (a) yazı ile Bursa-Mudanya-Güzelyalı bölgesinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılacağından Kurumumuz görüşleri sorulmaktadır.

Söz konusu imar planı sınırı ekte 1/25000 ölçekli harita fotokopisinde işaretlenmiş olup bahse konu plan sınırını kapsayan imar planına yönelik Kurum görüşümüz ilgi (b) yazı ile sorulmuş ve ilgi (c) yazı ile cevaplanmıştır. Ekte Cd ortamında bahse konu Kurum görüşümüz tarafınıza iletilmiştir.

Mahallinde yapılan incelemede; plan sınırlarından geçen ve taşkın problemi bulunan Çakal dere, Güzelyalı dere ve Çiftlik dere'de taşkın problemlerine yönelik herhangibir iyileştirme yapılmadığı görülmüştür. İlgi (c) yazımızdaki Kurum görüşlerimiz doğrultusunda söz konusu alan içerisindeki derelerin açık kanal olarak ıslahına yönelik çalışmanın ilgili Belediyesince yapılması gerekmektedir. Ancak ilgi (c) yazımızda verilen menfez yüksekliklerinin işletme-bakım faaliyetleri nedeniyle minimum 2,00 m olması gerekmektedir.

Gereğini rica ederim.

Erdinç KURAN
Bölge Müdürü V.

EK/EKLER :
1) 1/25000 Ölçekli Harita Fotokopisi (1 Sayfa)
2) Cd (1 adet)

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Güvenli elektronik imzayı doğrulamak için gib.gov.tr Doğrulama Kodu: [illegible]

Adres : DSİ 1. Bölge Müdürlüğü Ankara Asfalt Dörtyolu 16172 BURSA
Ayrıntılı Bilgi İçin : B. YILMAZ Mühendis Telefon Fax
e-posta : bulent.yilmaz@dsi.gov.tr Elektronik Ağ : www.dsi.gov.tr

T.C.
ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü

Sayı : 48376342-754-**98021** 12.02.2016
Konu : İmar İşleri

MUDANYA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 23.07.2015 tarihli ve 3761 sayılı yazınız.

İlgi yazınızla;Yazımız eki 1/25000 ölçekli harita üzerinde işaretli Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı yerleşmesine ilişkin hazırlanacak imar planı çalışmalarında kullanılmak üzere planlama sahası içinde bulunan herhangi bir yatırım, uygulama veya proje bulunup bulunmadığı ve söz konusu alanda imar planı yapılmasına ilişkin Kurumumuz görüşü sorulmaktadır.

Yapılan incelemede;Fotokopisi ekli Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünün 10.07.2007 tarih ve 7478 sayılı yazısıyla bölgenin imar planına yönelik Kurum görüşümüz verilmiş olup plan sınırlarından geçen derelerde problemler bulunmaktadır. Alanı yapılaşmaya açan ilgili Kurumca taşkın kontrolüne yönelik dere ıslah çalışmaları açık kanal olarak yapılmalıdır.

Gereğini rica ederim.

Mehmet ALBOSTAN
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

EK/EKLER :
EK/EKLER:
1-İlgi yazı fotokopisi (4 sayfa)
2-1/25000 ölç. Harita (1 sayfa)

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama adresi: https://evraklogo.dsi.gov.tr Doğrulama Kodu: 2DUJ-ZKC8-XF72-8854

Adres : DSİ 1. Bölge Müdürlüğü Ankara Asfaltı Dereçiftliği 16372 Yıldırım / BURSA
Telefon : (224) 360 50 00 Belgegeçer (Fax) : (224) 360 50 23 Elektronik Ağ: www.dsi.gov.tr

Bilgi İçin:
Musa YİĞİT Tekniker
Telefon : 3605000 (1229)
e-posta : musayigit@dsi.gov.tr

MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

