MUDANYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

GÜZELYALI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
VE
III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI
KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-

Sayim TEMEL A Grubu Şehir ve Bölge Plancısı Oda Sicil No. 1259 Dip. No: 17823-YÜ	**KENTTASARIM** ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LTD.ŞTİ. Ulu yol Cd. Şevki İpekten Plaza No:28 K.3 D.304 Tel: 0224 252 85 70-71 Osmangazi / BURSA Uludağ V.D. 544 046 5091 Tic. Sic. No: 55719 KENTTASARIM " A Grubu Şehir Planlama "
Volkan ÖZBEK KATİP ÜYE	Gülben EROL KATİP ÜYE
Mudanya Belediye Meclisi'nin 02/07/2025 Tarih ve 163 Sayılı Kararı ile uygun bulunmuştur.	Deniz DALGIÇ Mudanya Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22/07/2025 Tarih ve 366 Sayılı Kararı ile onaylanmıştır.	T.C. Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı DEĞİŞTİRİLEREK UYGUN BULUNDU

İçindekiler

Haritalar 5
Tablolar 5
Grafikler 6
A. ANALİZ 8
1. KENTİN ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ 8
1.1. Bölgenin Yönetimsel Yapısı, İdari Bölünüş 8
1.2. Bölgesel Ekonomik Yapı 10
2. KENTİN MEKÂN OLUŞUMU 20
2.1. Tarihsel Gelişim 20
2.2. Tarihsel Çevre 23
2.3. Kent Estetiği, Kent İmajı 25
2.4. Planlama Alanı İçerisindeki Korunma Alanları 26
3. FİZİKSEL YAPI – ÇEVRESEL KAYNAKLAR 34
3.1. Morfolojik Yapı 34
3.2. Eğim Durumu 35
3.3. İklim 36
3.4. Bitki Örtüsü 37
3.5. Orman Durumu 38
3.6. Jeolojik Durum 39
3.7. Deprem Durumu 71
3.8. Akarsular ve Dereler Durumu 72
3.9. Maden Kaynakları 73
4. DEMOGRAFİK YAPI 74
5. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI 77
6. BUGÜNKÜ KENTSEL ALAN KULLANIMI VE ALTYAPI 78
6.1. Mahalle Nüfusları ve Yoğunlukları 78
6.2. Konut Doku Analizleri 80
6.3. Yapı Kaliteleri 84
6.4. Yapı Cinsleri 85
6.5. Kat Adetleri 86
6.6. Elektrik Hatları ve Trafo Tespit 87
6.7. Kıyı Kenar Çizgisi 87
6.8. Doğalgaz Hatları ve Regülatörlerin Tespiti 88
6.9. İçme Suyu Şebekesi 88
6.10. Yağmur Suyu Şebekesi 89
6.11. Kanalizasyon Şebekesi 89
7. MÜLKİYET DURUMU 90
8. DOLULUK – BOŞLUK TESPİTİ 92
9. PLANLAMA ALANI MEVCUT İMAR PLANI 93
10. ARAZİ KULLANIM DURUMU – KENT KARAKTER TABLOSU 94
11. PLANLAMA ALANINI KAPSAYAN ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI 96
11.1. Bursa 2020 Yılı 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 96
11.2. 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planı 96
11.3. 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 99
11.4. 1/5 000 Ölçekli Nazım İmar Planı 101
11.5. 1/5000 Ölçekli Kısmi Revizyon Nazım İmar Planı 103
11.6. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 107

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

B. MAHKEME KARARLARI 108
1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İPTALİ 108
2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İPTALİ 109
C. KURUM GÖRÜŞLERİ 110
1. T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı-İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı-Şehir Planlama Şube Müdürlüğü 110
2. T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı-Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü-Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı 110
3. T.C. Mudanya Belediye Başkanlığı-Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü 111
4. T.C. Mudanya Kaymakamlığı-Milli Emlak Müdürlüğü 112
5. T.C. Mudanya Kaymakamlığı-İlçe Müftülüğü 112
6. T.C. Bursa Valiliği-İl Tarım ve Orman Müdürlüğü 112
7. T.C. Bursa Valiliği-Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü 113
8. T.C. Bursa Valiliği-İl Sağlık Müdürlüğü 114
9. T.C. Bursa Valiliği-İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü 115
10. T.C. Bursa Valiliği-İl Milli Eğitim Müdürlüğü 115
11. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı-Vakıflar Genel Müdürlüğü-Bursa Vakıflar Bölge Müdürlüğü 117
12. T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı-Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü-1. Bölge Müdürlüğü-Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü 117
13. T.C. Orman Genel Müdürlüğü-Bursa Orman Bölge Müdürlüğü-Bursa Orman İşletme Müdürlüğü-Bursa Kadastro ve Mülkiyet Şefliği 118
14. T.C. İç İşleri Bakanlığı-Sahil Güvenlik Komutanlığı 118
15. T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı-Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş-Güney Marmara İşletme Müdürlüğü (Dg2) 119
16. Bursagaz Bursa Şehiriçi Doğalgaz Dağıtım Ticaret ve Taahhüt A.Ş. 119
17. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı-Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü-Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü 119
18. T.C. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü-2. Bölge Müdürlüğü (Bursa)-Tesis ve Kontrol Müdürlüğü 122
19. Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş.-Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği 122
D. SENTEZ 124
E. PLANLAMA KARARLARINA GEÇİŞ 126
1. GEREKÇE 126
2. PROJEKSİYONLAR 128
2.1. Nüfus 128
2.2. Mekânsal Projeksiyonlar 129
F. PLANLAMA KARARLARI 130
1. PLANLAMA SINIRLARI 130
2. ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLAR 132
2.1. Sahil Şeridi 132
2.2. Kıyı Kenar Çizgisi 132
2.3. Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi 132
3. KONUT ALANLARI 132
4. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI 133
4.1. Ticaret Alanı 133
4.2. Ticaret-Konut Alanı 133
4.3. Belediye Hizmet Alanı 133
4.4. Resmi Kurum Alanı 133

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimlari@gmail.com

4.5. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı 133
5. TURİZM ALANLARI 133
5.1. Otel Alanı 133
5.2. Günübirlik Tesis Alanı 134
6. KORUNACAK ALANLAR 134
7.BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR 135
7.1. Orman Alanı 135
8.SOSYAL ALTYAPI ALANLARI 135
8.1. Eğitim Tesisleri Alanları 135
8.1.1. Anaokulu Alanı 135
8.1.2. İlkokul Alanı 135
8.1.3. Ortaokul Alanı 136
8.1.4. Lise Alanı 136
8.2. Sağlık Tesisleri Alanı 136
8.2.1. Sağlık Tesisi Alanı 136
8.2.2. Aile Sağlığı Merkezi 137
8.3. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı 137
8.3.1. Sosyal Tesis Alanı 137
8.3.2. Kültürel Tesis Alanı 137
8.3.3. Kreş, Gündüz Bakım Evi 137
8.3.4. Açık Spor Tesisi Alanı 137
8.3.5. Kapalı Spor Tesisi Alanı 138
8.3.6. Özel Sosyal Tesis Alanı 138
8.3.7. Özel Kreş, Gündüz Bakım Evi 138
8.4. İbadet Alanları 138
8.4.1. Cami 138
8.5. Açık ve Yeşil Alanlar 138
8.5.1. Park 138
8.5.2. Rekreasyon Alanı 139
8.5.3. Kent Ormanı 139
8.5.4. Ağaçlandırılacak Alan 139
8.5.5. Mezarlık 139
10. AFET TEHLİKELİ ALANLAR 139
10.1. Yapı Yasaklı Alan 139
10.2. Önlemli Alan 139
11. ULAŞIM 140
12. ENEJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA 140
12.1. Regülatör Alanı 140
12.2. Trafo Alanı 140
13. SU-ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ 141
13.1. Teknik Altyapı Alanı 141
13.2. Su Yüzeyi 141
14. JEOLOJİK YAPI 141
G. PLAN HÜKÜMLERİ 144

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

Haritalar

Harita 1: Ülke ve Bölgesindeki Yeri 8
Harita 2: İl İdari Bölünüş 9
Harita 3: İlçe İdari Bölünüş 9
Harita 4: Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri 18
Harita 5: Önemli Merkezlere Uzaklıklar 19
Harita 6: Havalimanlarını Gösterir Harita 20
Harita 7: Arkeolojik Sit Alanları Analizi 33
Harita 8: Planlama Alanı Morfoloji Haritası 35
Harita 9: Planlama Alanı Eğim Durumu Haritası 36
Harita 10: Planlama Alanı Bitki Örtüsü Haritası 38
Harita 11: Planlama Alanı Orman Durumu Haritası 39
Harita 12: Planlama Alanı Jeolojik Durum Haritası 45
Harita 13: Planlama Alanı Jeolojik Durum Haritası – AJE Alanları 68
Harita 14: Planlama Alanı Jeolojik Durum Haritası – Balıkçı Barınağı 71
Harita 15: Türkiye Deprem Durumu Haritası 71
Harita 16: BUSKİ Dereler ve Projeler Haritası 73
Harita 17: Bursa İli Maden Haritası 73
Harita 18: Planlama Alanı ve Çevresindeki Mahalle Sınırları ve Yoğunlukları Analizi 79
Harita 19: Yapı Kaliteleri Analizi 84
Harita 20: Yapı Cinsleri Analizi 85
Harita 21: Kat Adetleri Analizi 86
Harita 22: Mevcut Enerji Nakil Hatları ve Trafo Yerleri Analizi 87
Harita 23: Kıyı Kenar Çizgisi Analizi 87
Harita 24: Doğalgaz Hatları ve Regülatörlerin Tespiti Analizi 88
Harita 25: İçme Suyu Şebekesi Analizi 88
Harita 26: Yağmur Suyu Şebekesi Analizi 89
Harita 27: Kanalizasyon Şebekesi Analizi 89
Harita 28: Mülkiyet Durumu Analizi 91
Harita 29: Doluluk – Boşluk Analizi 92
Harita 30: Mahkeme Kararı ile İptal Edilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 93
Harita 31: Planlama Alanı Arazi Kullanım Haritası 95
Harita 32: Bursa 2020 Yılı 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu Haritası 96
Harita 33: 1/25 000 Ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı 97
Harita 34: 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 99
Harita 35: Bursa 4. İdare Mahkemesinin 31.10.2023 Tarih, 2021/1029 Esas No ve 2023/1451 Karar No ile İptal Edilen Güzelyalı Nazım İmar Planı Değişikliği 101
Harita 36: 1/5000 Ölçekli Kısmi Revizyon Nazım İmar Planı 105
Harita 37: İptal Olan 1/1000 ölçekli Güzelyalı Revizyon Uygulama İmar Planı 107

Tablolar

Tablo 1: 1980 - 2021 Yılları Arası Türkiye, Bursa İli, İlçeleri ve Mudanya İlçesi Nüfusları 10
Tablo 2: Planlama Alanı Morfolojik Durum Tablosu 34
Tablo 3: Planlama Alanı Eğim Durumu Tablosu 35
Tablo 4: Planlama Alanı Bitki Örtüsü Durum Tablosu 37
Tablo 5: Yapı Kaliteleri Tablosu 84
Tablo 6: Yapı Cinsleri Tablosu 85
Tablo 7: Kat Adetleri Tablosu 86
Tablo 8: Mülkiyet Durumu Tablosu 90

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

Tablo 9: Doluluk – Boşluk Tablosu 92
Tablo 10: Bugünkü Arazi Kullanım Tablosu 94
Tablo 11: 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılım Tablosu 97
Tablo 12: 1/25 000 Ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında Planlama Alanındaki Kapasite Nüfus Hesap Tablosu 98
Tablo 13: 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Alan Dağılım Tablosu 100
Tablo 14: 1/25 000 Ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında Plan Değişikliği Kapasite Nüfus Hesap Tablosu 100
Tablo 15: 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı Değişikliği Alan Dağılım Tablosu 102
Tablo 16: İptal Olan 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı Değişikliği Kapasite Nüfus Hesap Tablosu 102
Tablo 17: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Bulunan Ancak İptal Olan Plan Sınırlarını Kapsayan Alandaki Konut Alanları Ve Yoğunlukları Tablosu 103
Tablo 18: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Bulunan Ancak İptal Olan Plan Sınırlarını Kapsayan Alandaki Ticaret - Konut Alanları Ve Yoğunlukları Tablosu 103
Tablo 19: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Bulunan Ancak İptal Olan Plan Sınırlarını Kapsayan Alandaki Konut Alanları, Yoğunlukları ve Kapasite Nüfusları Tablosu 104
Tablo 20: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Bulunmayan Ancak Altıntaş Mahalle Sınırları İçerisinde Yer Alan Altıntaş Mahalle Merkezi ve Güneyindeki Konut Alanları, Yoğunlukları ve Kapasite Nüfusları Tablosu 104
Tablo 21: Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları Standartlar Tablosu 105
Tablo 22: Kısmi Revizyon Nazım İmar Planı Alan Kullanım Tablosu 106
Tablo 23: İptal Olan 1/1000 ölçekli Güzelyalı Revizyon Uygulama İmar Planı Alan Dağılım Tablosu 107
Tablo 24: Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları Standartlar Tablosu 129
Tablo 25: İptal Olan Plan ve Revizyon Plan Alan Dağılım Tablosu Karşılaştırması 143

Grafikler

Grafik 1: Planlama Alanı Morfolojik Durum Grafiği 34
Grafik 2: Planlama Alanı Eğim Durumu Dağılım Grafiği 36
Grafik 3: Planlama Alanı Bitki Örtüsü Durumu Grafiği 37
Grafik 4: Yıllara Göre Türkiye Toplam Nüfus Değişiminin Grafiği 74
Grafik 5: Yıllara Göre Bursa İli Toplam Nüfus Değişiminin Grafiği 74
Grafik 6: Yıllara Göre Mudanya İlçesi Toplam Nüfus Değişiminin Grafiği 75
Grafik 7: Yıllara Göre Güzelyalı Burgaz – Eğitim – Siteler – Yalı Mahalleleri Toplam Nüfus Değişiminin Grafiği 76
Grafik 8: Türkiye, Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı Burgaz – Eğitim – Siteler – Yalı Mahalleleri Nüfus Artış Hızları(%) Grafiği 76
Grafik 9: Yapı Kaliteleri Grafiği 84
Grafik 10: Yapı Cinsleri Grafiği 85
Grafik 11: Kat Adetleri Grafiği 86
Grafik 12: Mülkiyet Durumu Grafiği 90
Grafik 13: Doluluk – Boşluk Tespiti Grafiği 92
Grafik 14: Bugünkü Arazi Kullanım Grafiği 94

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

Şekiller

Şekil 1: Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 22.03.2019 Tarih ve 8688 Nolu Karar Eki 29
Şekil 2: Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.01.2007 Tarih ve 2099 Nolu Karar Eki 31
Şekil 3: Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 13.03.2025 Tarih ve 14087Nolu Karar Eki 32
Şekil 4: Güzelyalı-Burgaz Mahallesi 2120 Ada 3 Parsel Konut Doku Analizi 80
Şekil 5: Güzelyalı-Burgaz Mahallesi 2140 Ada 1 Parsel Konut Doku Analizi 81
Şekil 6: Güzelyalı-Eğitim Mahallesi 2026 Ada 1 Parsel Konut Doku Analizi 81
Şekil 7: Güzelyalı-Siteler Mahallesi 1922 Ada 1 Parsel Konut Doku Analizi 82
Şekil 8: Güzelyalı-Yalı Mahallesi 1862 Ada 4 Parsel Konut Doku Analizi 83
Şekil 9: Güzelyalı-Yalı Mahallesi 1838 Ada 1 Parsel Konut Doku Analizi 83

A. ANALİZ

1. KENTİN ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Bursa İli, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesinin, Güney Marmara Bölümü ile Ege Bölgesinin İç Batı Anadolu Bölümünün birleştiği bölgede yer alır. Kuzeyinde Yalova, kuzeydoğusunda Kocaeli ve Sakarya, doğusunda Bilecik, güneydoğusunda Kütahya, güneybatısında Balıkesir illeri bulunur, kuzeybatı sınırını Marmara Denizi belirler.

Bursa İli, coğrafi olarak 28° 10' ve 30° 10' kuzey enlemleriyle, 40° 40' ve 39° 35' doğu boylamları arasında yer alır.

Mudanya İlçesi, Marmara Bölgesinde 28° - 29° doğu boylamları ile 40° - 41° kuzey enlemleri arasında bulunmaktadır. Doğusunda Gemlik, Batısında Karacabey İlçeleri, Güneyinde Osmangazi ve Nilüfer ilçeleri, Kuzeyinde Gemlik Körfezi yer almaktadır.

Planlamaya konu alan 408,21 hektar yüzölçümlü olup, H21b-13c-2b, H21b-13c-2c, H21b-13c-3b, H21b-14c-3a, H21b-14c-3b, H21b-14c-3c, H21b-14c-3d, H21b-14c-4a, H21b-14c-4b, H21b-14c-4c, H21b-14c-4d, H21b-14d-1c, H21b-14d-1d, H21b-14d-3a, H21b-14d-3b, H21b-14d-3c, H21b-14d-3d, H21b-14d-4a, H21b-14d-4b, H21b-14d-4c, H21b-15b-4a, H21b-15b-4b, H21b-15b-4c, H21b-15b-4d, H21b-19a-2b, H21b-19b-1a, H21b-19b-1b, H21b-19b-2a, H21b-19b-2b, H21b-20a-1a Paftalarında yer almaktadır. Planlama alanı Bursa il merkezinin yaklaşık 15 kilometre kuzeybatısında, Mudanya ilçe merkezinin de yaklaşık 7,5 kilometre güneydoğusunda yer almaktadır.

Harita 1: Ülke ve Bölgesindeki Yeri



1.1. Bölgenin Yönetimsel Yapısı, İdari Bölünüş

Bursa İli, Türkiye'nin 81 ilinden biridir. 17 ilçeden oluşmaktadır. Bunlar; Büyükorhan, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, Mustafakemalpaşa, Nilüfer, Orhaneli, Orhangazi, Osmangazi, Yenişehir, Yıldırım olmak üzere 17 adet ilçe ile toplam 1061 adet mahallesi bulunmaktadır.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

Harita 2: İl İdari Bölünüş



Mudanya İlçesinin TUİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçlarına göre nüfusu 110.797 kişi olup, nüfus büyüklüğü kriteri açısından Bursa İlinin 6. büyük ilçesidir.

Mudanya İlçesine bağlı olan 47 adet mahalle bulunmaktadır. Bunlar; Akköy, Altıntaş, Aydınpınar, Bademli, Balabancık, Çağrışan, Çamlık, Çayönü, Çekrice, Çepni, Çınarlı, Dedeköy, Dereköy, Eğerce, Emirleryenicesi, Esence, Evciler, Göynüklü, Güzelyalı Burgaz, Güzelyalı Eğitim, Güzelyalı Siteler, Güzelyalı Yalı, Halitpaşa, Hançerli, Hasanbey, Hasköy, Işıklı, İpekyayla, Kaymakoba, Kumyaka, Küçükyenice, Mesudiye, Mirzaoba, Mürsel, Mütareke, Orhaniye, Ömerbey, Söğütpınar, Şükrüçavuş, Tirilye, Ülkü, Yalıçiftlik, Yaman, Yaylacık, Yeni, Yörükali, Yörükyenicesi'dir.

Harita 3: İlçe İdari Bölünüş



1.2. Bölgesel Ekonomik Yapı

1.2.1. Demografi

Bursa İli, nüfus varlığı bakımından Türkiye'nin önde gelen illeri arasında yer almaktadır.

Tablo 1: 1980 - 2021 Yılları Arası Türkiye, Bursa İli, İlçeleri ve Mudanya İlçesi Nüfusları

Yerleşim	1980	1985	1990	2000	2010	2024
Türkiye	44.736.997	50.664.458	56.473.035	67.803.927	73.722.988	85.664.944
Bursa	1.148.492	1.324.015	1.603.137	2.125.140	2.605.495	3.238.618
Mudanya	31.029	32.042	38.656	53.965	71.671	110.797
Merkez	607.221	748.358	---	---	---	---
Büyükorhan	---	---	19.591	16.667	12.743	9.596
Gemlik	48.106	57.308	78.193	88.472	100.927	123.361
Gürsu	---	---	18.681	28.087	57.942	104.867
Harmancık	---	---	12.149	10.017	7.894	6.204
İnegöl	97.812	106.372	126.214	186.558	221.116	302.251
İznik	37.479	39.873	41.942	44.770	44.314	45.208
Karacabey	65.915	65.509	72.898	76.887	79.229	85.968
Keles	22.453	22.125	21.675	18.613	14.641	11.171
Kestel	---	---	31.710	44.102	48.198	76.659
Mustafakemalpaşa	92.586	96.830	100.410	101.531	101.412	103.581
Nilüfer	---	---	65.799	178.682	298.911	561.730
Orhaneli	55.905	59.005	30.015	30.449	23.530	19.069
Orhangazi	41.465	46.482	56.426	68.902	75.228	82.111
Osmangazi	---	---	510.902	642.337	778.526	885.441
Yenişehir	48.521	50.111	52.717	54.835	51.514	55.606
Yıldırım	---	---	325.159	480.266	617.699	654.998

1985 yılından sonra Bursa İli sınırları içerisinde merkez ilçe bulunmakta iken 1985 yılından sonra yapılan 1990 yılı genel nüfus sayım sonuçları ile Merkez İlçe devre dışı kalarak, yeni ilçeler oluşturulmuştur.

1980 yılından 2024 yılına kadar Türkiye, Bursa ve Mudanya İlçesinde nüfus hep artış göstermiştir.

1.2.2. Ekonomi

1.2.2.1. Genel

Zeytincilik, Mudanya İlçe halkının birinci derecede gelir kaynağıdır. Bağcılık, sebze ve meyvecilik, ayçiçeği, soğan ve tahıl gibi diğer tarımsal faaliyetler, az miktarda da olsa yapılmaktadır. Marmara Denizinin aşırı kirlenmesi sonucu balıkçılık sektöründe büyük gerileme olmuştur.

İlçede iş hacminin birçoğunu ithalat-ihracat işlemleri oluşturmaktadır. İthalat, hem deniz ve hem de karayoluyla gelen sanayi mamulleri ve yarı mamullerinden; ihracat ise Bursa Organize Sanayi Bölgesinde faaliyet gösteren sanayi kuruluşlarının ürettikleri mamullerden ve gemilerle yapılan maden cevheri ihracatından meydana gelmektedir.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

Mudanya'da sanayi pek gelişmemiştir. Büyük sanayi kuruluşları olarak Yazaki ve Pirelli fabrikaları ve yan sanayileri, 1991 yılında kurulan Küçük Sanayi Sitesi'nde çeşitli iş kollarında faaliyet gösteren kuruluşlar bulunmaktadır. Ayrıca ilçede büyüklü küçüklü zeytin işleme tesisleri mevcuttur.

1.2.2.2. Tarım ve Hayvancılık

Mudanya İlçesi toplam 298.021 dekar alana sahip olup, 195.906 dekarını tarım (Ekilebilir Uzun ömürlü Çayır ve Mera) ve 102.115 dekarını Orman arazileri teşkil etmektedir.

İlçede sahil şeridi zeytincilik yaparken, ovada sebze ve meyvecilik yapılmaktadır. Bursa siyah inciri ve armut zeytinciliğe göre tercih edilmeye başlanmıştır. Çünkü girdisi az, kârı fazladır.

1.2.2.3. Sanayi

İlçede sanayi pek gelişmemiştir. Büyük sanayi kuruluşları olarak Yazaki ve Türk Prysmian fabrikaları ve yan sanayileri, küçük sanayi sitesi ve zeytinciler halinde çeşitli iş kollarında faaliyet gösteren kuruluş bulunmaktadır. Ayrıca İlçede büyüklü küçüklü zeytin işleme tesisleri mevcuttur.

1.2.2.4. Çevre

BEBKA'nın 2012 Mudanya Raporuna göre;

Mudanya ilçesindeki öncelikli problemler sırasıyla su ve atıksu kirliliği, hava kirliliği, katı ve tehlikeli atıklar, gürültü kirliliği ve koku problemi olduğu,

Belirtilmiştir.

Su ve Atıksu Kirliliği

BEBKA'nın 2012 Mudanya Raporunda;

Mudanya ilçesinde birinci öncelikli çevre probleminin su kirliliği olduğu, AAT ile sonlanmayan kanalizasyon şebekesi ve deşarj standartlarının sağlanamaması su kirliliğine sebep olan faktörler arasında olduğu,

Ayrıca, tarımsal amaçlı ilaçların ve kimyasal gübrelerin kullanımı kirliliği arturan faktörler olduğu belirtilmiştir.

Mudanya ilçesinde ön arıtma ve derin deniz deşarjı sistemi ile evsel atıksu bertarafı yapılan Bursa Su ve Kanalizasyon İşleri (BUSKİ)'ne ait Mudanya Güzelyalı Derin Deniz Deşarjı ve Terfi Pompa İstasyonu bulunmaktadır. Tesisin kapasitesi 25.000 m³/gün olup Marmara Denizi'ne deşarj yapıldığı, bununla birlikte tesis deşarj standartlarını sağlayamadığından BUSKİ tarafından gerekli yatırımların yapılarak tesisin tam arıtma yapacak şekilde ileri biyolojik arıtma tesisi ile entegre edilmesi planlandığı,

Belirtilmiştir.

Hava Kirliliği

BEBKA'nın 2012 Mudanya Raporunda;

Mudanya İlçesinde diğer öncelikli problem ısınma kaynaklı hava kirliliği problemi olduğu, hava kalitesi izleme ve ölçüm istasyonu bulunmadığı,

Belirtilmiştir.

Katı ve Tehlikeli Atıklar

BEBKA'nın 2012 Mudanya Raporunda;

Mudanya'da da diğer ilçelerde ifade edilen benzer problemler yaşandığı,

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimlari@email.com

Mudanya Belediyesinin ambalaj atığı yönetim planı mevcut olduğu, kaynağında ayrı toplama işlemi yapıldığı, ancak ilçe sınırları içerisinde ambalaj atıklarını işlemek üzere geri kazanım ve dönüşüm tesisleri bulunmadığı,

Diğer taraftan, tıbbi atıklar konusunda il genelinde uygulanan yöntem uygulandığı ve tıbbi atıklar Bursa Tıbbi Atık Sterilizasyon Tesisine gönderildiği,

Tehlikeli ve özel atıklar ile ilgili olarak ilçede geri kazanım ve bertaraf tesisi bulunmadığı,

Belirtilmiştir.

Gürültü Kirliliği

BEBKA'nın 2012 Mudanya Raporunda;

İlçede üçüncü öncelikli problemlerden birisi olarak özellikle rekreasyon ve eğlence yerlerinden kaynaklı gürültü kirliliği bulunmadığı,

Konu ile ilgili olarak şikâyete istinaden denetimler yapılmadığı,

Belirtilmiştir.

1.2.2.5. Turizm

Yaz mevsiminin serin ve rüzgârlı geçmesi nedeniyle turizm sezonu pek uzun sürmemektedir. Dış turizmin yanında, özellikle başta Bursa olmak üzere çevre il ve ilçelerden gelenlerin oluşturduğu günübirlik yerli turizm faaliyetleri yapılmaktadır. Bunun yanında kendi yazlık evlerinde kalan kişi sayısı da hayli fazladır. İlçe Merkezi ile birlikte Altıntaş, Kumyaka, Esence, Söğütpınar, Eğerce, Mesudiye ve Yalıçiftlik köylerinin sahilleri, turistik özelliklerinden dolayı yazlık evler bulunmaktadır.

Mudanya ilçe sınırları içerisinde yer alan tarihi yapılar;

Hasanbey Kültür Merkezi

Hasan Bey tarafından 1652 yılında yaptırılan hamam, hayırsever işadamı Agah Bursalı'nın katkılarıyla restore edilmiştir. Mudanya halkı tarafından "Yukarı Hamam" ya da "Eski Hamam" olarak da anılmaktadır. Hamam; Mısır Mirlivası (tuğgeneral) Hasan Paşa tarafından 1653 tarihinde inşa edilerek geliri, başta hemen yakınında yer alan ve aynı tarihlerde yaptırmış olduğu camii ve diğer vakıf giderlerine akar olarak tayin edilmiştir. Hasan Paşa'nın mezarı cami avlusunda bulunurken, hamam kare planlı iki büyük mekân ile bunu destekleyen ilave mekânlardan oluşuyor. Zaman içerisinde kullanılamaz hale gelen hamam depo ve marangozhane olarak kullanıldığı, daha sonra özgün yapısına uygun olarak kültür merkezi fonksiyonuna dönüştürülmüştür.

Myrleia Antik Kenti

Myrleia Antik Kenti'nin, günümüzde Mudanya'nın 1 kilometre güneydoğusunda bulunan ve Hisarlık adıyla anılan yayvan tepe üzerinde, M.Ö. 7. yüzyılda İyonya'dan gelen Kolophonlular tarafından kurulduğu kabul ediliyor. Günümüzde bu kentin bazı izlerine rastlanılmaktadır. Tepe üzerinde surlar içinde oldukça yoğun görülen bu kent yaşamına, kuzeye doğru daha seyrek yerleşme alanlarında ve daha kuzeydeki liman kalıntılarına rastlanılmaktadır. 2012 yılında bir inşaat kazısı sırasında ortaya çıkan antik kentin bulunduğu bölge SİT alanı olarak kabul edilmiştir.

Kemerli Kilise

Hristiyanlığın kadim dönemlerinde büyük ilgi gören Tirilye ve çevresinde çok sayıda görkemli kilise, manastır inşa edilirken, bu yapılardan birisi de Kemerli Kilise'dir. Ortodoks dünyası için oldukça önemli olan Kemerli Kilise'nin sütunlarının Mısır'ın İskenderiye şehrinden getirildiği belirtilirken, yapının 13. yüzyıl sonunda yapıldığı bilinmektedir. 1676 yılında, Dr.J.Covel tarafından hazırlanan el yazması belgede, kilisenin Panagia Pantobasillissa'ya (Bakire Meryem'e) adandığı

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

anlatılırken, Tirilye'deki bu önemli yapı, Dünya'da duvarlarına resim yapılan ilk kilise olarak tarihe geçmiştir. Kemerli Kilise, Panagia Pantobasilissa Kilisesi ve Trigleia Manastırı Kilisesi olarak da adlandırılmaktadır. Kemerli Kilise denmesinin nedeni, payandalar üzerindeki kemerlerden oluşmaktadır. Kemerler ve kubbesi 4 sütun üzerine yerleştirilmiş ve kubbeyi taşıyan sütunların üzerine süslü başlıklar konmuştur. Halk arasında Küçük Ayasofya olarak da bilinmektedir. Yüksek bir kubbesi vardır. Yaptıran kişiyi ve yapıldığı tarihi tam olarak belirten bir kitabesinin bulunmaması nedeniyle, uzun yıllar boyunca değişik isimlerle anılmıştır. Kilisenin içi, dışına göre daha görkemliyken, motifler, resimler ve süslemeler göz alıcı bir görüntü oluşturmaktadır. Duvarlarda insan fresklerinin izleri bulunan yapıda, elinde kılıç tutan asker kıyafetli bir figür, yüzü belirgin şekilde seçilebilen, sağ elinde bir küre tutan mızraklı bir asker ile başka bir bölümünde, Baş Melek Mikhael'in kanatlı freski ve Hz. Meryem'in yaşamının anlatıldığı resim sahneleri görülmektedir. Kilise 1855 depreminde büyük hasar görmüş, çan kulesi ve kubbesi yıkılmıştır.

Baş Melekler Kilisesi

Mudanya'nın en önemli yapılarından birisi de Baş Melekler Kilisesidir. Kumyaka Mahallesi'nde bulunan Baş Melekler Kilisesi dünyanın en eski üçüncü kilisesi olarak bilinmektedir. 780 yılında inşa edilen bin 234 yıllık kilise, Taksiyarhon adıyla da anılmaktadır. Bizans İmparatoru IV. Konstantinos Porphyrogenetos döneminde 780-797 yılları arasında yapılmıştır. Geçmişte akıl hastalarının tedavi edildiği de bilinen kilise, 1448 ve 1819 senelerinde tadilat görmüştür. Kilise, 1922 yılına kadar önemini korumuştur.

Apostoloi Kilisesi

Aydınpınar Mahallesinde tüm kudretiyle varlığını sürdüren Hagios Apostoloi Kilisesi de bu kültür mozaiğinden biridir. 1846-1870 yılları arasında Bursa Metropoliti Konstantios döneminde yapıldığı bilinen kilise, iki asırdır varlığını sürdürmektedir. Eski adı Misebolu olan eski Rum yerleşimi Aydınpınar'daki kilise, 1922 yılından sonra camiye dönüştürülmüş ve çan kulesi bir süre minare olarak kullanılmıştır. Geçirdiği onca zamanda defalarca işlem gören tarihi yapıdaki çan kulesi daha sonra yıkılarak yerine 1952-1956 arasında minare yaptırılmıştır. Giriş kapısı üzerindeki alınlıkta yer alan 1901 tarihli yazıtından, bu tarihte onarım gördüğü anlaşılan yapı, önemli bir eser olarak Mudanya'nın değerleri arasında yer almaktadır. Dikdörtgen planlı büyükçe bir yapıda olan kilise her ne kadar harap edilse de duvarları ayaktadır. Giriş kapısının sağ tarafındaki en üstteki köşede taşa oyulmuş bir haç işareti dikkati çekerken, özellikle ahşap süslemelerin yer aldığı işlemeler, tahribata rağmen göz kamaştırmaktadır. Oyma tekniği, motifleri, orijinal vitraylarıyla görsel bir şölen sunan yapının bazı duvarlarında ise kalem işi dua ve ayetler yer almaktadır. Kilisenin ana giriş kapısının üstünde Latin Alfabesi ile Rumca yazılmış olan mermer kitabesinde "Tanrım evlerin ne kadar sevilir." Sözü dikkat çekmektedir.

Hagios Stephanos Kilisesi (Fatih Cami)

Tirilye'de bulunan Hagios Stephanos Kilisesi, şu an cami olarak hizmet vermektedir. Güney Marmara'daki en eski ve özgün Bizans kiliselerinden biri olan yapı, 610-850 yılları arasından günümüze kadar gelen ender Bizans mimarisi yapılarındandır. Camiye çevrilen bu kilisenin ilk ismi Aya Todori olarak biliniyor. Kapısında Hicri 968, Miladi 1560 yazılı olan kilise, daha sonra adı Fatih Camii olarak değiştirilerek kullanıma açılmıştır. Kenolakkus Manastırı Kilisesi adıyla da bilinmektedir. Girişinde Bizans stili sütun başlıklarına sahip yapının 19 metre yüksekliğinde kubbesi bulunmaktadır. Çift kademeli kasnağa oturan konik kubbesi binanın en gösterişli kısmıdır. 16. yüzyıl Osmanlı döneminde satın alınarak camiye çevrilmiş, bununla ilgili olarak Arap harfleri ile Osmanlıca

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@email.com

yazılmış iki belge vardır. Bunlardan biri kilisenin batı cephesinde, giriş kapısı hizasında saçak altındaki kitabede yer alıyor. Caminin batısındaki avlu duvarına Hasan İbn Ali adında bir şahıs tarafından bir çeşme yaptırılmıştır. 1855'teki şiddetli depremde, yapının minaresiyle kubbe ve güney duvarı hasar görmüş ve onarılmıştır. Temmuz 1920'de bölgenin Yunan ordusu tarafından işgali sırasında, yerli Rumlar tarafından bir süre kiliseye dönüştürüldüğü, ancak Eylül 1921'de buraya gelen Kral Konstantinos'un karşı çıkması üzerine yeniden cami olarak kullanıldığı anlaşılmaktadır.

Dereköy Kilisesi

Eski adı Rumcada dere anlamındaki Potamia'dan gelen Dereköy'deki tarihi kilise, büyüleyici ihtişamını sürdürmektedir. Mahalledeki en önemli ve bugüne kadar varlığını sürdüren Rum Ortodoks Kilisesi'ne ait kalıntılar bulunmaktadır. 1857 yılında yapılmış anıtsal bir yapı olan Dereköy Kilisesi, gerek mimarisi gerekse içinde bulunan ayin düzenini belirleyen öğelerin özellikleri dolayısıyla önem taşıyor. Burada yaşayan Rumlar 1922 yılında Yunanistan'a gitse de yapı, 1924'ten sonra da Selanik çevresindeki Drama, Kavala, Yanya, Karacaova, Langaza ve Girit Adası'ndan gelen Müslüman Türkler tarafından kullanılmıştır. Rumların bölgeden ayrılmasının ardından buraya yerleşen Türkler tarafından bina 1972 yılına kadar cami olarak kullanılmıştır. Yapı bu tarihten sonra, gerek doğal gerekse özensiz kullanım nedeniyle tahrip olmuştur. Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün korumasında olan kilisede vaiz kürsüsü, yaşanan tahribat nedeniyle Bursa Arkeoloji Müzesi deposuna kaldırılmıştır. Kilisede alçı ve ahşap süslemeler dikkati çekerken, naosun kuzey ve güney duvarlarındaki pencerelerin üzerindeki yuvarlak madalyonlarda alçı kabartma kerubimler yer alıyor. Kabartmalar, yeşil, bordo, kırmızı ve altın yaldız boya ile boyanmış, bu bölümdeki kabartmaların bazı kısımları ise Yunanistan'dan gelen turistler tarafından söküllmüş ve tahrip edilmiştir.

Taş Mektep

Tirilye'de doğan ve Yunanistan'da eğitim gördükten sonra Metropolit olarak Türkiye'ye dönen Chirisostomos tarafından 1904- 1909 yılları arasında yaptırılan Taş Mektep, önemli bir tarihi değer olarak geleceğe taşınmaktadır. Kıbrıslı Rum lider Başpiskopos Makarios'un eğitim gördüğü rivayet edilen bu okulda müdür olarak görev yapan Chrisostomos, daha sonra İzmir metropolitanı olmuştur. Dönemin batı mimarisini yansıtan neo-klasik tarzda bir yapı olan Taş Mektep, Tirilye'de Rum nüfusun iyice azalması nedeniyle 1924'te yetim ve öksüz çocukların eğitimi için Darü'l-eytam okulu olarak hizmete açılmıştır. İlkokul ve ortaokul olarak 1986'ya kadar işlevini sürdüren bina, 1989'da boşaltıldı. Yalnızca Türkiye'nin değil, dünyanın önemli yapıları arasında bulunan Taş Mektep'te, kültür derslerin yanı sıra marangozluk, demircilik gibi sanatlar da öğretildi. 1928'den sonra bina önce beş sınıflı yataklı bölge okulu, sonraları ise, yatılı kısmı kaldırılarak gündüzlü ilkokul olarak hizmete devam etti. 1986'da okul koruma derneğinin başvurusu üzerine Bayındırlık İl Müdürlüğü teknik elemanlarının yaptığı inceleme sonucunda Taş Mektep'in çatısında, duvarlarında ve döşemelerinde sorunlar tespit edildi ve can güvenliği açısından sakıncalı bulunarak 1989'da boşaltıldı. 965 metrekarelik bir arsa üzerinde inşa edilen binanın batı cephesindeki bir taş üzerine oyularak yazılmış, "M. MYPIDHS APXITEKTWN 1909" ifadesinden, Mimarın M. Myrides olduğu ve binanın 1909'da tamamlandığı anlaşılmaktadır. Taş Mektep'te Mudanya Belediyesi tarafından 10 Haziran 2017 tarihinde düzenlenen tören ile restorasyon çalışmaları başlatılmıştır.

Mudanya Ortodoks Kilisesi (Uğur Mumcu Kültür Merkezi)

Mudanya'da yaşayan Ortodoks Rumların en önemli, en büyük kilisesi olan bu görkemli yapı, günümüzde Uğur Mumcu Kültür Merkezi olarak hizmet vermektedir. Mudanya Merkezi'ndeki Ortodoks Kilisesi'nin kesin tarihi ve yaptıranı belli olmamakla birlikte, yapının kuzey cephesinde orta

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

sıradaki pencerelerden birinde 1834 tarihli yedi satırlık bir kitabe bulunuyor. Geçmişten günümüze uzanan bu metinde "İyi hemşerimiz Anastasıou oğlu lordines anımsamak için ve dindarlığından dolayı, bu kutsal kilisenin yüzeyindeki bütün yontulmuş taşları Palaikhorio'daki zeytinliğinden getirerek bağışlamıştır. Mudanya (Moundanion) O'na minnettardır" yazıyor. Eskiden bu kilisede görev yapan papazlardan birinin evi, "Papaz'ın Evi" olarak bilinirken, söz konusu bina, 2007'de restore edilip, ilk haliyle korunarak bugüne kadar gelmiştir. Yapı, Rumların mübadele ile Mudanya'dan ayrılmasının ardından ibadethane özelliğini yitirmiş; uzun süre sinema olarak kullanıldıktan sonra, 1993'te Mudanya Belediyesi tarafından onarılarak Uğur Mumcu Kültür Merkezi adıyla hizmete açılmıştır.

Bugün için eski kilisede sosyal ve kültürel etkinlikler, toplantılar, konferanslar, müzik ve tiyatro gösterileri düzenlenmektedir.

Tren Garı Binası (Montanıa Otel)

Mudanya sahil şeridinde, denize nazır uzunca bir bina olan Mudanya Garı, 1849 yılında Fransızlar tarafından gümrük binası olarak inşa edilmiştir. Osmanlı yöneticilerinin demiryoluna verdikleri önem 19. yüzyılın ikinci yarısında iyice artmıştı, Sultan Abdulaziz, 1871 yılında demiryolu ile ilgili irade yayımlattı. Asya Osmanlı Demiryolları projesi Haydarpaşa'dan başlıyor, bu ağın içinde Bursa- Mudanya da yer alıyordu. Bursa'dan Fransa'nın Lyon kentine ham ipek ipliği ihracatını kolaylaştırmak amacıyla Mudanya ve Bursa arasında 42 kilometre uzunluğunda demiryolu hattı inşa edilmiştir. Bursa'ya ulaşabilmek için 185 bin Osmanlı lirası masraf yapılmış ancak demiryolunun işletmeye açılması mümkün olmamıştır. Mudanya'ya gerçek trenin gelmesi ise 1892 yılına rastlıyor. 8 Haziran 1891 yılında onarım çalışmaları başlanan tren hattı, 17 Haziran 1892 yılında törenle açıldı. 18 yıl sonra Bursa'daki fabrikalarda üretilen ipekler, demiryolu ile Mudanya'ya taşındı. Önceleri gümrük ambarı olarak hizmet veren bina, Mudanya Tren İstasyonu oldu. Bursa – Mudanya arasında uzun yıllar ulaşımı sağlayan, Bursa'da üretilen malların dünyaya ulaşmasında önemli bir işlevi olan Mudanya-Bursa Demiryolu Hattı, TBMM tarafından çıkarılan bir yasa ile zarar ettiği gerekçesiyle 10 Temmuz 1953 yılında kapatılmıştır. Mudanya- Bursa ulaşımını sağlayan trenin kaldırılıp rayların sökülmesi sonucu işlevini yitiren bu ihtişamlı gar binası, 1980'li yılların sonunda restore edilerek otele dönüştürülmüştür.

Tahir Paşa Konağı

Mudanya Merkez'de Şükrü Çavuş Mahallesi'nde yer alan Tahir Paşa Konağı, 18. yüzyıl Osmanlı mimarisinin en seçkin örneklerinden biridir. 1724 yılında inşa edilen konak, Kültür Bakanlığı'nca 1985 yılında kamulaştırılarak, onarımı Agâh Bursalı desteğiyle yapıldıktan sonra alt katı uzun süre ilçe halk kütüphanesi olarak kullanılıp 2012'de Mudanya Belediyesi'ne devredilmiştir. Mudanya Belediyesi himayesinde müze ev olarak hizmet veren konak, Lâle Devri'nin izlerini taşıyan nadir eserlerdendir. İç duvar ve tavanlarındaki çiçek kabartmalı gravürleri günümüze kadar gelmeyi başaran 18 odalı konağın bir bölümünde Fransa'dan getirtilip bugüne kadar Bursa'da himaye edilmiş eşyaları Tahir Paşa'nın torunu Agâh Bursalı onayıyla izlenime sunuldu. Tahir Paşa'nın bir diğer torunu Memduh Gökçen'in de desteğiyle yapının müze ve sosyal/ kültürel merkez amaçlı değerlendirilmesi olanaklı kılındı ve 5 Temmuz 2013'te Mudanyalıların hizmetine açılmıştır.

18. yy Fransız ürünü ördekli avize, el yapımı dövme gümüş mineli saat, dört koltuk ve güllü abanoz ağacından sandalyeler, Tahir Paşa'nın gündelik giysileri, tören kostümü, kılıcı ve kendisine hediye edilen Şeyh Şamil'in Çerkez yamçısı, ailenin yakın geçmişte kullandığı objeler, konağın 20.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@email.com

yüzyıldaki sahibi Emin Bey'in Rus usta Monol tarafından yapılmış udu, Cüneyt Pekman arşivinden alınan Mudanya fotoğrafları, Girit odaları, Mudanya Bandosu köşesi sergilenmektedir.

Mütareke Evi Müzesi

Türkiye Büyük Millet Meclisi Hükümeti'nin siyasi alanda kazandığı ilk başarısının göstergesi olan Mudanya Mütarekesi bu evde imzalanmıştı. Rus asıllı Alexander Ganyanof'a ait olan ve daha sonra Şeker Kralı olarak da bilinen Mudanyalı iş adamı Hayri İpar'ın satın alıp onardığı Mudanya Mütareke Evi Müzesi; 1937 yılından, 1959 yılına kadar Mudanya Belediyesi'ne bağlı bir müze olarak hizmet vermiştir. 1959 yılında ise Eski Eserler ve Müzeler Genel Müdürlüğü'ne devredilmiştir. Barışın simgesi bu müze ev, Türk- Yunan savaşına son veren bir anlaşmanın imzalandığı yer olmasının yanı sıra Mustafa Kemal Atatürk başkanlığındaki Ankara Hükümeti'nin de Türk milletinin tek temsilcisi olarak kabul edildiği ilk yer olma özelliğine sahip. 19. yüzyılın mimari özelliklerine sahip iki katlı, iki büyük salonu ve 13 odası bulunan müzedir. İsmet Paşa'nın çalışma odasında, Paşa'nın savaştan sonra katıldığı bu antlaşmada şartlarının kabul edilmediğini görünce "Gerekirse savaşırız!" diyerek yumruğunu vurarak ikiye böldüğü mermer masa sergilenir. Türklerle savaşarak baş edemeyeceklerini anlayan İtilaf Devletleri'nin talebine karşılık barış sağlamak amacıyla başlayan görüşmelerin yapıldığı odada, İsmet Paşa dışında, İngilizleri temsilen General Harington, Fransa adına General Charpy, İtalya adına General Mombelli'nin balmumu heykelleri bulunmaktadır.

Tirilye Kilisesi - Yemekhane

Çeşitli toplantılar için sosyal amaçlı kullanılan yapı, 19. yüzyılda kilise olarak yapılmıştır. Zemin üstü iki kat görünümlü binanın doğu cephesinde, yedi basamaklı yarım dairesel merdivenlerle çıkılan kapının bulunduğu yerde kilise apsisi bulunmaktadır. Bunun da üzerinde biri geniş, diğeri kesme taştan silme ve öteki de üçgen kenarlı olmak üzere üç pencere bulunmaktadır. Kuzey ve güney cephelerindeki pencerelerin kenarlarına tuğla kemer konmuştur. Bina yemekhane olarak kullanılmış, geniş ve ferah olması nedeniyle nişan, düğün, sünnet ve mevlit gibi faaliyetler için de yararlanılmıştır. Mübadele sonrası öksüzler evi olan Taş Mektep öğrencilerinin yemekhanesi olarak kullanılan bu kilise, sonraki dönemlerde de sinema ve düğün salonu olarak kullanılmıştır, 2009'da restorasyonu tamamlandıktan sonra da kültür merkezine dönüştürülmüştür.

Kapanca Antik Limanı

Uygarlıklar beşiği Bursa'nın cennet köşelerinden Mudanya'da antik bir liman Kapanca'dır. Diğer bir adıyla Germenicopolis. Tarihin ticaret sırlarını derinliklerinde saklayan Kapanca Antik Limanı, bugün doğayla buluşmak isteyenlerin eşsiz rotasıdır. Yeşil bir bitki örtüsünün üzerinde yükselen bir medeniyete sahip Mudanya'nın huzur limanı Kapanca'dır. Antik Liman, Mudanya'nın batısındaki Tirilye Mahallesi ile Eşkel arasında yer alan liman kalıntılarının bulunduğu bir alanı kapsıyor. Antik çağda Bitinya toprakları içindeki liman, o dönemden itibaren Roma, Bizans ve Osmanlı zamanlarında da kullanıldı. Antik çağlarda Cenevizlilerin yöresel ürün ve tuz sevkiyatı için kullandığı bilinen liman, Cumhuriyetin ilk yıllarına kadar İstanbul ile Bursa arasındaki ulaşımın sağlanmasında bir bağlantı noktasıydı. Bursa Ovası ve çevresinde yetişen ürünler İstanbul'a ve diğer kentlere gemilerle Kapanca'dan gönderiliyordu. Antik liman ile ilgili araştırmalar, 1911 yılında Jon Sölch, Plinius ve Corsten gibi arkeolog ve bilim adamları tarafından yapılmıştır. Eski çağlarda Kapanca Limanı'ndan Nilüfer'e uzanan antik bir kervan yolundan söz edilmektedir.

Trigleia Rum Mezarlığı- Maşatlık

Eski Eşkel Limanı'na giden anayolun Tirilye çıkışında, merkeze 15 dakikalık yürüyüş mesafesindedir. Gömütlüğün duvarının büyük bölümü yıkılmış olup çok az bir bölümü yerindedir.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

Duvardaki tuğla üzerine işlenmiş Rumca yazıda "txein" harfleri okunmaktadır. Bu yazının Trigla'yı ifade ettiği belirtilirken, ana giriş kapısının mermer çerçevesi hala yerinde olan yapının gömüt taşları ortada yoktur.

Hagios Sergios Manastırı

Hagios Sergios Manastırı ismiyle de anılan Medikion Manastırı, Tirilye'den Eşkel Limanı'na giden yolun üzerinde bulunuyor. Manastırın kuzeybatısında bir Rum Mezarlığı bulunuyor. İlk inşa edildiğinde Hagios Sergios'a adanan Medikion Manastırı, 11. yüzyılda ismi değiştirilerek şimdiki adını almıştır. İlk olarak 8. yüzyılda kurulduğu bilinen ve çiftlik olarak kullanılan manastırın yalnızca duvarlarıyla, her birinin ağırlığı 200 kilo gelen görkemli giriş kapıları günümüze kadar ulaşmış. Kesin bir tarih verilmemekle birlikte 780 ile 810 yılları arasında inşa edildiği ileri sürülen manastıra başrahip olarak atanan Nikita'nın 824 yılında vefat edince manastıra nakledilerek gömüldüğü biliniyor. Güneydeki ana yola yakın, kasabanın hemen kenarındaki zeytinliğin içinde yer alan manastırın çok az bir kalıntısı günümüze ulaşabilmiştir. Kapı üzerinde iki kitabesi bulunmaktadır. Desenli ve süslü kitabesindeki tarihten 1801 yılında yapıldığını anlıyoruz. 1054 yılındaki başrahip Mikhael Psellos'un yazdığı mektuplarda kilisenin adı geçer. 1800 yılında önemli bir yangın geçirmiş, kitabesinden 1801 yılında tamir edildiği anlaşılmaktadır. 1889 yılına ait bir yazıda: "Dikdörtgen planlı yapının çatısı, sütunları yok, sahibince terkedilmiş bir han gibi" denmektedir.

Aya Yani Manastırı

Uzaktan bakıldığında küçük bir kaleyi andıran Aya Yani Manastırı, Tirilye'ye 5 kilometre uzakta, toprak bir yol, zeytinliklerden ve günebakan tarlalarından geçerek ulaşılmaktadır. Kilise ismini Tirilye'nin adını veren üç papazdan biri olan Aya Yani'den almıştır. Antik liman kenti Kapanca'nın bir kilometre doğusundaki bu yapı, Ortodoksların hac yeri olarak bilinir. Yıllarca yıkıma ve tahribata uğradığından geriye çok az bir kısmı kalmıştır. Aya Yani Manastırı içindeki kilise yıkılınca, 709 yılında Hagios Ioannes Theologos adına yeni baştan inşa edildiği söylenir. Bizans döneminde İmparator V. Konstantinus tarafından yaktırılmış ve başrahibi başkente götürülmüştür. 755'de bu kez, IV. Leon Pelekiti kiliseyi yeniden ayağa kaldırmıştır. Bursa Başpiskoposu Klemendos'un 1652'de hazırladığı bir belgede, bu kilise ile ilgili bir kararı bulunmaktadır. 1794 yılına ait bir başka belgede ise kilisenin haklarının korunduğu belirtilir. Adı geçen bu kilise 1880 yılında kısmen yanmış ve sonradan tamir ettirilerek hizmete alınmıştır. 1922 yılına kadar faaliyet gösterdiği bilinen manastır ve kilisenin, o yıldan itibaren Rumların Yunanistan'a göç etmesiyle faaliyetleri durmuştur. Bakımsızlıktan metruk hale gelmiş ve yıkılıp dökülmüştür.

Tarihi Zeytinyağı Fabrikası

İsmi zeytinle özdeşleşen, ürünleri Osmanlı döneminde ABD'ye kadar ulaşan Tirilye'de bulunan tarihi zeytinyağı fabrikası da yılların yıpratıcılığına karşı meydan okuyor. Osmanlı döneminde sadrazamlar, yabancı büyükelçiliklere verilecek davetlerde büyükelçilerden ne yiyeceklerine dair bir liste isterler. Her büyükelçinin kendi yemek listesinde vazgeçmediği yiyecek Tirilye zeytiniymiş. 1906 tarihli bir Salname'de "Başlıca üretimi zeytin, koza ve ev içi imalat sanayinden olarak çeşitli oda dokumalarından oluşmaktadır. Zeytin ürünü Doğu Rumeli ve Karadeniz kıyıları ile İskenderiye dolaylarına gönderilmektedir" yazar.

Dündar Evi Kilisesi

Tirilye'de bulunan Dündar Evi olarak bilinen Hagios Ioannes Rum Kilisesi (Yuannes Kilisesi) Rumların bölgeyi terk etmesi ardından özel mülkiyete geçmiştir. 19. yüzyıl yapısı kilisenin üç katlı batı cephesi günümüzde konut olarak kullanılıyor. Ana giriş, kemerli taş bir kapıdan binanın

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimofis@gmail.com

duvarlarında taştan oyma işlemelerle Bizans mimarisine özgü motiflere rastlanıyor. İbadet için ayrılan bölüm ise tek katlı olarak yapılmıştır. Binada kullanılan Roma dönemine ait bir mezar stelinde bir satırlık Latince bir yazı ile bunun hemen yanı başında erkek, kadın ve meyve tutan hizmetkâr figürleri bulunuyor.

1.2.3. Ulaşım

1.2.3.1. Karayolu

Mudanya İlçesi, Marmara Bölgesinde karayolu ve deniz yolu ile ulaşımın sağlandığı, yük ve yolcu taşımacılığında sıklıkla kullanılan güzergâh üzerinde konumlanmıştır.

Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge sınırları içerisinde yer almaktadır. Müdürlüğü ağındadır. Mudanya İlçe merkezinden Bursa İl Merkezine ulaşım, aynı zamanda planlama alanı içerisinden de geçmekte olan D575 Bursa-Mudanya Yolu ile sağlanmaktadır.

Harita 4: Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri



Mudanya İlçesi Bursa İl Merkezine 30 kilometre, İstanbul İl'ine 164,50 kilometre, Ankara İl'ine 488,20 kilometre, İzmir İl'ine 345 kilometre, Kocaeli İl'ine 142,30 kilometre, Çanakkale İl'ine 273,70 kilometre, Kütahya İl'ine 213,10 kilometre, Uşak İl'ine 310,50 kilometre, Tekirdağ İl'ine de 320,10 kilometre uzaklıktadır.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@email.com

Harita 5: Önemli Merkezlere Uzaklıklar



1.2.3.2. Denizyolu

Bursa İl'inde denizyolu ulaşım sistemi "yük ve yolcu taşımacılığı" kapsamındadır. Mudanya İlçe merkezinden İstanbul-Eminönü'ne ve Güzelyalı'dan İstanbul-Yenikapı'ya ulaşımın sağlandığı deniz otobüsleri ve feribotları bulunmaktadır. Mudanya İlçe sınırları içerisinde de 2 adet iskele, 4 adet liman ve 1 adet askeri liman bulunmaktadır.

1.2.3.3. Havayolu

Bursa-Yenişehir Havaalanının yolcuya açık alanları iç ve dış hat olarak 5.600 m² olup, havaalanı 2.250.000 yolcu/yıl kapasiteye sahiptir. Bursa Yenişehir Havaalanına toplu taşıma olarak 80 Nolu otobüs hattıyla ulaşım sağlanmaktadır. 80 Nolu otobüs hattı durakları Kent Meydanı-Darmstat Caddesi-Merinos İstasyonu-Ankara Yolu-Yenişehir Havalimanıdır.

Mudanya İlçesi havayolu ulaşımı imkânına sahip değildir. Ancak, İstanbul'a yakın olması sebebi ile 128 kilometre mesafedeki Sabiha Gökçen Havalimanına, 194 kilometre mesafedeki İstanbul Havalimanına ve 82,5 kilometre mesafedeki Yenişehir Havalimanına rahatlıkla ulaşım sağlanabilmektedir.

Planlama alanının bulunduğu bölgeye ise 138,70 kilometre mesafedeki Sabiha Gökçen Havalimanına, 204,7 kilometre mesafedeki İstanbul Havalimanına ve 71,8 kilometre mesafedeki Yenişehir Havalimanına rahatlıkla ulaşım sağlanabilmektedir.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimlari@gmail.com

Harita 6: Havalimanlarını Gösterir Harita



1.2.3.4. Demiryolu

Planlama alanını da kapsayan Bursa İl'inde Hızlı Tren Projesinin ilk etabı olarak Bursa-Yenişehir kesiminde inşa çalışmaları, Bilecik-Yenişehir kesiminde ise uygulama projesi hazırlama çalışmalar sürdürülmektedir. Osmaneli-Bandırma Hızlı Tren Hattının; Bursa İl sınırları içindeki güzergâh üzerinde 3 istasyon noktası ve 1 siding yer almaktadır. Projenin tamamlanmasıyla Bursa İli; İstanbul, Eskişehir ve Ankara İllerine bağlanacaktır. Bursa-İstanbul arası 2 saat 15 dakika, Bursa-Ankara arası 2 saat 15 dakika ve Bursa-Eskişehir arası 1 saat olacaktır. Planlama alanında mevcut veya planlanan demiryolu hattı bulunmamaktadır.

2. KENTİN MEKÂN OLUŞUMU

2.1. Tarihsel Gelişim

Bilimin ışığında, arkeolojik kaynaklar Bursa İli ve çevresini 8500 yıl ile tarihlendirmektedir. Orta Avrupa ve Balkan kültürünü oluşturan ilk tarım toplulukların yerleşik düzene geçmelerinde bu bölgenin etkili olduğu konusunda bilgi vermektedir. Bursa da kuzeybatı Anadolu'nun tarih öncesi geçmişine ışık tutan çok sayıda höyük bulunmaktadır. Prehistorik dönemde insanların yaşadıkları köyler olan bu höyüklerden yaklaşık 30 adedi tespit edilmiş durumdadır. Orhangazi-Ilıpınar Höyükte Neolitik Çağa, Yenişehir-Menteşe Höyükte Kalkolitik Çağa, Nilüfer-Akçalar Aktopraklık Höyükte Geç Neolitik-Erken Kalkolitik Çağa, İnegöl Höyükte ise Erken Tunç Çağına ait kalıntı ve buluntulara rastlanılmıştır.

M.Ö.1200 yıllarında Anadolu'da hüküm süren Hitit Devletinin yıkılması ile meydana gelen otorite boşluğu nedeniyle Bursa bölgesi, Balkanlardan Anadolu'ya giren Bityn ve Tynin gibi toplulukların istilasına uğramış, bu akraba topluluklar daha sonraları birleşerek bölgede Bithynia krallığını kurmuşlardır. Bithiynialılar; o yıllarda İran üzerinden Anadoluya gelip Lydia Devletini yıkan ve M.Ö. 513/512 yıllarında Bithynia bölgesini ele geçirip Byzantıon'u (eski İstanbul) kuşatan Perslerin hakimiyeti altında kalmıştır. Güney sınırı bugünkü Mustafakemalpaşa İlçesi yakınlarından başlayan kuzeyde ise Marmara ve Karadeniz kıyılarına kadar uzayan bölgeye antik çağda Bithynia adı verilmiştir. Bölgenin daha güneyi ise Mysia antik bölgesi içerisinde kalmaktadır. Antik çağın iki önemli bölgesinde toprakları bulunan Bursa ve çevresi sadece kuzeyden değil güneyden de istilalara uğramış, bu istilalar sonucunda yörede çok sayıda koloni kentleri kurulmuştur. M.Ö. 5-3.yüzyıllar

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimalan@gmail.com

arasında daha ziyade İon şehirleri tarafından kurulan bu kentler bölgede mevcut bir çok antik kentin ve günümüz modern şehirlerinin temelini oluşturmuştur. Bu antik kentlerin en önemlileri; Nikaiae-İznik, Kios-Gemlik, Otroia -Yenişehirde, Apameia-Mudanya, Kremastis-Karacabey, Adriani- Orhaneli, Miletepolis-M.K.Paşa ve Apollonia-Gölyazı'dır.

M.Ö. 545-333 yılları arasında Pers hakimiyeti altına giren bölge, M.Ö. 333 den sonra Persleri yenerek Anadolu'yu ele geçiren III.Alexander (B.İskender) hakimiyeti ile tanışmış ve onun kısa süren yaşamı sonrası oluşan Hellenistik dönem krallıkları arasında I.Nikomedes (M.Ö.279-250) zamanında Bithynia Krallığına bağlanmıştır. Bugünkü Bursa şehrinin temelini oluşturan antik Prusıa kenti ise Bithynia krallarından I.Prusias (M.Ö.228-185) tarafından kurulmuş, adını bu kraldan almıştır. Tarihte Prusia Ad Olympum olarak anılan şehir Olympum takısı ile Olympos (Uludağ) eteğinde kurulmuş Prusias'ın kentini ifade etmektedir. Bu şekilde Kral Prusias'ın adını taşıyan diğer kentler olan Prusias Ad Mare (Gemlik) Prusias Ad Hypum (Düzce) kentlerinden ayırt edilmiştir. Bithynia Krallığı IV.Nikomedes (M.Ö.74)'in vasiyeti ile Roma Devletine bağlanmış, bu tarihten sonra Roma'nın Asya'daki eyaletlerinden biri olmuştur.

M.S II. yüzyıldan itibaren Bursa çevresi Hıristiyanlar için çok önemli bir bölge olmuş, bugünkü Uludağ'ın değişik bölgelerinde M.S. 5.yy.dan itibaren sayıları 50'yi geçen kilise ve manastır kurulmuştur. Tarihte Olympos, Oros Ton Kalegeron adı verilen, içinde barındırdığı kilise ve manastırlardan dolayı Keşişdağı, Evliya Çelebi'nin Seyahatnamesinde Ruhban Dağı ve son olarak 1925 yılında Uludağ adını almıştır. Hıristiyanlar için önemli bir inanç merkezi olan İznik de 325 yılında I. Konsül, 787'de VII. Konsül toplanmıştır.

Türkler Bursa bölgesine ilk olarak 1080 yılında gelmiştir.1087-1097 yılları arasında Selçuklular tarafından ele geçirilen İznik bu yıllar arasında Anadolu Selçuklu Devleti'nin başkenti olmuştur.

1299 yılında Söğüt'te kurulan Osmanlı Beyliği toprakları arasına İnegöl, Bilecik, Yenişehir ve İznik civarını katar. Osmanlıların bölgedeki etkisi 1302 yılından itibaren görülmeye başlanmıştır.1308 yılında yüksek surlarla çevrili Bursa'yı kuşatan Osmangazi'nin kuşatması fethe kadar devam etmiştir.1324 yılında kuşatma sırasında yaşamını yitiren Osmangazi'nin yerine kuşatmaya Orhangazi devam eder.

Bursa, yıllarca süren kuşatma sonrasında yardım alamayınca 06 Nisan 1326 yılında, Orhangazi'ye teslim oldu. Orhan Gazi Bursa'yı Başkent yaparak babası Osmangazi'nin mezarını Hisar semtinde Saint Elia Manastırının bulunduğu yerde yapılan gümüş kümbetli türbeye defneder.

Bu dönemde Osmanlılar surla çevrili Hisar içine yerleşirler. Osmanlı Devletinin ilk parası Osman Gazi döneminde basılmıştır. Bursa yedi yüzyıl sürecek dünyaya yön veren cihan İmparatorluğunun ilk başkenti olmuştur.1327 yılında Orhangazi tarafından Hisar içinde "Bey Sarayı" adı verilen sarayı; Hisar dışında Orhan Camii, İmaret ve hamam yaptırılmıştır.

Orhan Gazi'nin 1362 yılında vefatı üzerine I. Murad Hüdavendigar başa geçmiş ve Bursa'da birçok imar faaliyeti gerçekleştirilmiştir. Bu dönemde Çekirge'de kendi adı ile anılan cami, medrese, imaret, hamam ile Hisar içindeki Şahadet Camii yapılmıştır. I. Murad şehzadeliği döneminde 1361 yılında Edirne'yi fethettikten sonra devam eden savaşlar dolayısıyla çoğunlukla Edirne'de kaldı fakat başkent Bursa'dan taşınmadı.

1389 yılında Kosova'da Haçlı Seferlerine karşı kazanları büyük zaferden sonra savaş alanını gezerken Sırp asker tarafından hançerlenerek şehit edildi. İç organları şehit edildiği yerde Kosova da inşa edilen bir türbeye gömülmüş, naaşı Çekirge Semtinde bulunan türbesine defnedilmiştir.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimolan@gmail.com

I.Murad'ın yerine Osmanlı tahtına Yıldırım Bayezıd (1389-1402) geçmiştir. Yıldırım döneminde Ulu Cami, Yıldırım Semtinde Cami, Medrese, Han, Hamam, Darüşşifa ve bir de Zaviye inşa edilmiştir.

Yıldırım Bayezıd 1402 yılında Ankara Savaşı'nda yenilince, Timur Batı Anadolu'yu almış, Timur'un orduları Bursa'ya gelerek şehri tahrip etmişlerdir. Timur'un çekilmesinden sonra Bayezıd'ın oğulları arasında çıkan taht kavgaları sırasında Karamanoğlu Mehmet Bey tarafından şehir kuşatılmış ancak ele geçirilememiştir.

1403 yılında Yıldırım Bayezıd'ın ölümüyle, kardeşler arasında 10 yıl süren taht kavgaları sonucunda Çelebi Sultan Mehmed (1402-1421) 1413 yılında Osmanlı Devleti'nin başına geçmiştir. Çelebi Mehmed Fetret Döneminin olumsuz etkilerini silmiş, Devleti yeniden inşa ederek, babası Yıldırım Bayezıd döneminde kurulan deniz kuvvetlerini güçlendirerek 1416 yılında ilk defa Venediklilerle savaşmıştır. Diplomatik ilişkiler geliştirilerek Avrupa'ya ilk Osmanlı elçileri gönderildi. Bursa'yı imara başlamış ve Hacı İvaz Paşa'ya "Yeşil Külliye"yi inşa ettirmiştir.

II. Murad (1421-1451) tahta geçince Bursa'nın imar çalışmalarına devam etmiş ve Muradiye Külliyesini yaptırmıştır. II. Murad devrinde Padişahlar Edirne de oturmaya başlamışlardır. 1448 yılında II. Kosova Savaşında, dedesi Murad Hüdavendigar'ın şehit olduğu topraklarda tam bir zafer kazanarak devletin sınırlarını genişletmiştir.

1453'te İstanbul'un fethi ile saltanat merkezi İstanbul'a taşınmıştır. Siyasi ve kültürel önemini kaybeden Bursa medreseleri, tekkeleri, âlimleri, bilim ve İslam âleminin, çarşıları ile ticaretin, şair ve sanatçıları ile sanatın merkezi olmuştur. Osmanlı'nın ilk başkenti olan Bursa başkent Edirne ve İstanbul'a taşındıktan sonra da "manevi başkent" olarak etkisini sürdürmüştür. 1481 yılında Fatih Sultan Mehmet'in vefatı ile küçük oğlu Cem Sultan (1459-1495) ve II. Bayezid arasında başlayan taht kavgasında Cem Sultan Bursa da Padişahlığını ilan ederek hutbe okutmuş, para bastırmış ve fetva verdirmiştir. Cem Sultan'ın 18 gün süren saltanatı II. Bayezid tarafından dağıtılmıştır. Cem Sultan ailesi ile Halep üzerinden Hicaz'a hac döneminde hacca gitmiştir.1482'de Rodoslu Şövalyelerin daveti ile Rodos Şövalyeleri ile anlaşan Cem Sultan 1495 yılında Roma da vefat etmiş, naaşı Bursa da Muradiye Türbelerinde bulunan kardeşi Şehzade Mustafa'nın yanına gömülmüştür. Bursa da Osmanlıyı kuran ve İmparatorluğa hazırlayan altı padişahın türbesi bulunmaktadır. Başkentin İstanbul'a taşınması ile Bursa dede toprağı olarak şehzadelerin ve annelerinin ebedi istirahaatgahı olmuştur.

Kurtuluş savaşı yıllarında 8 Temmuz 1920 tarihinde Yunanlılar tarafından işgal edilen Bursa iki yıl Yunanlıların işgalinde kalmıştır. Bursa'nın işgali tüm ülkede büyük üzüntü yaratmış, TBMM'de kürsünün üzerine Bursa'nın düşman işgalinden kurtuluşuna kadar kalmak üzere siyah bir örtü örtülmüştür. Mehmet Akif ERSOY Bursa'nın işgal altında olmasından duyduğu üzüntü ile "Bülbül" şiirini yazmıştır. 11Eylül 1922 tarihinde büyük mücadeleler sonucunda işgalden kurtarılan Bursa bağımsızlık yolunda atılmış en önemli adım olan Mudanya Mütarekesine ev sahipliği yapmıştır. Büyük Taarruz'da kazanılan zafer sonucunda İtilaf Devletleri ateşkes çağrısında bulunarak Mudanya Mütarekesi ya da Mudanya Bırakışması 11 Ekim 1922 tarihinde Mudanya da imzalanmıştır. Mudanya Mütarekesi zaferle sonuçlanan Kurtuluş savaşının bağımsızlık yolunda atılan önemli adımlarından olmuştur. Cumhuriyet döneminde kendini yeniden yapılandırmış, mübadeleler ile büyük bir nüfus hareketliliği yaşamıştır. Osmanlı döneminde tarım ve ticaret merkezi olma özelliğini Cumhuriyetin ilk yıllarında yapılan sanayi kuruluşları ile geliştirmiş, 1935 yılında Bursa Merinos Fabrikası Atatürk tarafından açılmıştır. Atatürk 17 Ekim 1922 ilk kez Bursa'ya gelmiş, Cumhuriyet ile

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

birlikte yapılan yeniliklerin toplumdaki etkilerini araştırmak ve ekonomik alanda yeni atılımlar gerçekleştirmek amacıyla Bursa'yı 18 defa ziyaret etmiştir.

Günümüzde doğal güzellikleri ile yetinmeyip sanayi ve teknolojisini dünyanın ileri ülkeleri ile eşit düzeye yükselten sanayi ve ticaret merkezi, üç milyona yaklaşan nüfusuyla Türkiye'nin 4. Büyük kenti Bursa... Dünyaca ünlü ipeği, havlusu, tekstili, İznik Çinisi, Roma –Bizans ve Osmanlı döneminin eşsiz eserleri, kültür turizm potansiyeli ile Türkiye'nin en önemli turizm kentlerinden biridir Bursa... Osmanlı'nın ilk başkenti, İlk parası, ilk standardı (Kanunname-i İhtisab-ı Bursa 1502), ilk ipek fabrikası ile sanayi, kültür ve tarih alanlarında ilklerin şehridir Bursa... Tarihte yaşları 300-1250 arasında değişen anıt ağaçları, şifalı suları kaplıcaları ile "Yeşil Bursa" olarak ün salan Bursa günümüzde olduğu gibi geçmişte de birçok gezgin ve tarihçinin ilgisini çekmiştir.

2.2. Tarihsel Çevre

ESKİ ÇAĞLARDA MUDANYA

Mudanya'nın tarihi milattan önce 7. yüzyıla dayanır. İlk adının Myrleia olduğu bilinen Mudanya, 12 İyon şehir devletinden olan, Kolofonlular tarafından kurulmuştur. Araştırmacı Yazar Prof. Dr. Bilge Umar'a göre Mudanya'nın antik çağda ilk adı olan Myrleia, Helen göçleri öncesi dönemden kalma bir isimdi ve "yüce ana tanrıça boğazı/geçidi" anlamına geliyordu. Bir diğer incelemeye göre Myrleia adı, Kolofonlu yönetici Myrlius'a atfen verilmişti.

Myrleia, İ.Ö. 3. yüzyıl başlarında Bithynia Kralı Prusias ile Makedonya Kralı Philippos ile birlikte ele geçirilerek yakılıp, yıkılmıştır. Philippos bu yöreyi damadı Prusas'a vermiş, o da Myrleia'nın yerine yeni bir kent kurarak eşi ve Philippos'un kızı olan Apame'nin adıyla "Apameia" olarak adlandırmış. Roma İmparatorluğu'nun Anadolu'daki ilk Roma kolonisi Apameia olmuştur. Pontus Kralı Mithridates'in yenilgisinden sonra, bir süre daha kargaşa içinde kalan kent, Roma İmparatoru Augustus tarafından ordu üssü yapılmış ve "Clolonia Julia Concordia Augusta Apameia adıyla bir Roma kolonisi haline getirilmiştir. Dördüncü Haçlı Seferi sırasında 1204'te İstanbul işgal edilerek bir Latin imparatorluğu kurulmuştur. Haçlılar Marmara kıyılarına ve o arada Mudanya dolaylarına da egemen olduğuşlardır. Mudanya ve çevresine Fransızlardan kurulu haçlı ordusu gelmiştir. Bunlar kesin olarak bilinmeyen bir nedenle kenti "Montaneia" diye adlandırılmışlardır. Bu adın Latincede "dağ" anlamına gelen "mons"dan türetildiği, dolayısıyla dağlık yöre, dağ ülkesi demek olduğu öne sürülmektedir. Bu dönemde Mudanya'ya verilen bir başka ad veya "Montaneia" adının daha değişik bir söylenişi de "Moutagnac" olmuştur. Kentin çağdaş adının bu son dönemlerden türeyerek Mudanya olduğu anlaşılmaktadır.

BİZANS DÖNEMİ

İslamiyet'ten sonra 395 yılında Roma'nın ikiye bölünüşü aşamasında Doğu (Bizans) İmparatorluğu'nun payına düşen Apameia'nın 1321'de Osmanlılar tarafından fethedilişine kadar, Araplar ve Selçuklular döneminde Bizans egemenliğinden çıkıp çıkmadığı kesin olarak bilinmemektedir. Selçuklular, Kamytzos komutasındaki Bizans gücünü bozguna uğratılmışlardır. Haçlı Seferi'nin başlamasıyla Kios (Gemlik) gibi Apameia da (Mudanya) özel bir önem kazanmıştır. Dördüncü Haçlı Seferi sırasında İstanbul'da bir Latin imparatorluğu kurulunca Fransızlardan oluşan bir haçlı ordusu, Konstantinopolis'ten (İstanbul) gemilerle Kios ve Apameia'ya çıkarılmıştır. Bu iki kıyı kenti, Anadolu'da haçlı ordularına lojistik verilmiştir.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

OSMANLI DÖNEMİ

Mudanya, 1321 yılında Orhangazi tarafından fethedilerek Osmanlı topraklarına katılmıştır. Bir süre önemini yitirmiş, Bursa'nın iskelesi olma konumunu Kurşunlu'ya kaptırmışsa da daha sonra yeniden önem kazanmıştır. Özellikle 19. yüzyıldan itibaren Bursa ve çevresinde gelişen ham ipek üretiminin ihraç iskelesi olarak Mudanya, daha da ilgi toplamıştır. Bu gelişme sürecinde 1873-1874'lerde Mudanya-Bursa arasında demiryolu ulaşımının sağlanmasında zorunluluğu doğru bir amaçla hazırlanan bir dar hat projesinin uygulanması işi, bir Fransız şirketine verilmiştir. Osmanlı Devleti'nin son dönemlerinde Mudanya özellikle dünyaca ünlü zeytini, zeytinyağının yanı sıra bir ticaret limanı olarak önem kazanmıştır. Gerek ilçe merkezi gerekse Tirilye, Kumyaka, Dereköy, Burgaz, Güzelyalı ve bazı köyler, Hristiyan Osmanlı yurttaşlarının yoğun yaşadığı merkezlerdendi. Kurtuluş Savaşı'nda Birinci Dünya Savaşı sonunda Mudanya İngiliz askerleri tarafından önce 25 Haziran 1920 günü işgal edilmek istenmişse de Şükrü Çavuş adında yurtsever bir askerin ateş açması sonucu bu girişim sonuçsuz kalmıştır. Ancak 6 Temmuz günü denizden bir savaş filosunun ve havadan savaş uçaklarının Türk menzilini yoğun bir ateş altına almasının ardından Mudanya İngilizler tarafından işgal edilmiştir. İngilizler bir süre sonra, yerlerini Yunanlılara bırakmışlardır. Kent düşman işgali altında iki yıldan uzun süre kaldıktan sonra 12 Eylül 1922 günü Halit Paşa komutasındaki Kocaeli Grubu Birlikleri tarafından kurtarılmıştır. Mudanya yakın tarihimizde 3-11 Ekim 1922 günleri arasında yapılan Mudanya Mütarekesi nedeniyle önemli bir yer tutmaktadır.

MUDANYA MÜTAREKESİ -11 EKİM 1922

Sıcak savaş dönemini sona erdiren, diplomatik dönemin zeminini hazırlayan, Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluş temelini atan bir anlaşmaya ev sahipliği yapmıştır Mudanya. Mudanya Ateşkes Antlaşması, barışı öngörüyordu, bu nedenle barışın sağlanabilmesi için yoğun çalışmalar içerisine girilmişti. O dönemde Mudanya'da atılan barış adımları, bugün Mudanya ilçesinin "Barışın ve Kardeşliğin Başkenti" sloganını güçlendirmektedir. Ünlü yazar Ernest Hemingway, Batılıların barış dilemeye geldiği kıyı kasabası olarak adlandırdığı Mudanya'daki tarihi görüşmeleri şu ifadelerle anlatmıştı: "Marmara kıyısındaki sıcak, toz toprak içinde, eciş bücüş yolları ikinci sınıf kıyı kasabası Mudanya'da, Batı ile Doğu karşı karşıya geldiler. İsmet Paşa ile görüşecek müttefik generallerini taşıyan İngiliz sancak gemisinin kül rengi, öldürücü kulelerine rağmen, Batılılar buraya barış dilenmeye geliyordu; yoksa barış istemeye, ya da şartlarını dikte ettirmeye değil. 23 Ekim 1922, The Toronto Daily Star -Mudanya – Türkiye)"

Yunan hükümeti cephedeki yenilginin bozguna dönüştüğünü 1 Eylül 1922 gecesi öğrenmiştir. Büyük Taarruzun zaferle sona ermesi üzerine İtilaf Devletleri TBMM'ye mütareke çağrısında bulunmuşlardır. Görüşmeler 3 Ekim 1922'de Mudanya'da başlamıştır. Görüşmelerde Mustafa Kemal Atatürk'ün başkanlığındaki TBMM Hükümeti'ni Batı Cephesi komutanı İsmet Paşa temsil ederken, Fevzi Paşa ve Rafet Paşa da görüşmeler boyunca Mudanya'da bulunmuşlardır. İngiltere'yi General Harington, Fransa'yı General Charpy ve İtalya'yı da General Mombelli'nin temsil ettiği Mudanya görüşmelerinde, ateşkesle doğrudan ilgili Yunanistan, General Mazarakis ve Albay Sariyanis'i görevlendirmesine karşın, Yunan delegeler görüşmelere doğrudan katılmayıp Mudanya açıklarında bir İngiliz gemisinde beklemişlerdir. Gerçekte Türkiye İngiltere'ye karşı savaşmakta idi. Çünkü İngiltere'nin bölgedeki politikalarının başında Doğu Akdeniz'de İngiliz hakimiyeti kurmayı ve geliştirmeyi hedefliyordu. Bu nedenle İngiltere, teşvik ve tahrikleri ile Yunanistan'ı Anadolu'yu işgale cesaretlendirerek Türklere karşı büyük bir savaşın içine sokmuş idi. 3 Ekim'de başlayan görüşmeler, Doğu Trakya'nın ve boğazların boşaltılması ve Türkiye'ye geri verilmesi konuları nedeniyle sık sık

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimalan@email.com

kesiliyordu. Zaman zaman gergin anların yaşandığı, hatta görüşmelerin kesilmesi tehlikesinin doğduğu ve Türk ordusunun yeniden harekat hazırlıklarına giriştiği mütareke görüşmeleri, 11 Ekim 1922'de uzlaşmayla sonuçlanmıştır. Mudanya Mütarekesi 11 Ekim sabah saat 06.00'da Türkiye ve 3 itilaf devleti arasında imzalanmıştır. Mütareke, imzalandıktan üç gün sonra yürürlüğe girmiştir. Ankara hükümeti istediğini elde etmiş ve tek kurşun atmadan Trakya'yı geri almıştı. Bu arada TBMM, Doğu Trakya'nın teslim alınması ve orada Türk yönetiminin kurulmasıyla ilgili olarak Rafet Paşa'yı görevlendirmişti. Milli mücadelenin savaş dönemi sona erdi, askeri zaferin ardından TBMM siyasi bir zafer de kazanmış oldu. Bu ateşkes ile Türkiye savaş yapmaksızın bütün Trakya ve Edirne'yi alıyordu. Bu tarihe kadar TBMM Hükümeti'ni resmen tanımamış olan İngiltere, artık Türkiye'nin siyasi varlığını da kabul etmiştir. Ayrıca İstanbul ve Boğazların TBMM Hükümeti'ne bırakılması ile Osmanlı Devleti hukuken sona ermiş oldu. Mütareke görüşmelerine ev sahipliği yaparak Cumhuriyet tarihinin çok önemli bir dönemecine tanıklık eden ve barışa ev sahipliği yapmanın mutluluğunu yaşayan Mudanya'da her yıl 11 Ekim'de tekrarlanmaktadır.

Planlama alanı içerisinde yer alan Çağrışan ve Göynüklü Mahalleleri 13 Temmuz 2005 Tarih ve 25874 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5393 Sayılı "Belediye Kanunu"na kadar Mülga Bayındırlık ve İskân İl Müdürlüğü sınırları içerisinde yer alan Çağrışan ve Göynüklü Köyü olarak birimlerdi.

13 Temmuz 2005 Tarih ve 25874 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5393 Sayılı "Belediye Kanunu" kapsamında; Güzelyalı Belde sınırları içerisinde yer alan Çağrışan ve Göynüklü Köyleri Güzelyalı Belde Belediyesi sınırları içerisinde yer alması nedeniyle mülga Bursa Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü sınırlarından Güzelyalı Belde Belediyesi sınırlarına dahil olmuştur.

6 Aralık 2012 Tarih ve 28489 Sayı ile Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 Sayılı "On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" kapsamında;

Madde 1 – Büyükşehir Belediyesi Kurulması ve Sınırlarının Belirlenmesi

2. Bendi Adana, Ankara, Antalya, Bursa, Diyarbakır, Eskişehir, Erzurum, Gaziantep, İzmir, Kayseri, Konya, Mersin, Sakarya ve Samsun büyükşehir belediyelerinin sınırları il mülki sınırlarıdır.

Şeklinde olduğundan Güzelyalı Belediye sınırları içerisinde yer alan Çağrışan ve Göynüklü köyleri 6360 Sayılı Kanun kapsamında Bursa Büyükşehir Belediye sınırlarının il mülki sınırını kapsaması ile Mudanya İlçesinin mahalleri arasında yerini almıştır.

2.3. Kent Estetiği, Kent İmajı

Planlama alanı Bursa-Mudanya (D575) Yolunun doğu ve batısında kalan Çağrışan ve Göynüklü Mahalleleri tapulama alanında kalan alanları kapsamakta olup, lineer bir makroforma sahiptir diyebiliriz. 2 mahalleden oluşan yerleşimde ulaşım, kuzey ve güney aksında asfalt olan ana ulaşım üzerinden sağlanmaktadır.

Konut dokularına bakıldığında Çağrışan ve Göynüklü Mahalle merkezlerinde Kâgir ve Kerpiç yapılar yer almakta olup, diğer konut yapıları ise Betonarmedir. Planlama alanında genellikle 2 katlı yapılar bulunmaktadır. Çağrışan ve Göynüklü Mahalle merkezlerinde parselde konutla birlikte müştemilatlar yer almaktadır. Konut birimlerinde ikamet, müştemilatlar ise zorunlu ihtiyaçlar çerçevesinde oluşturulduğundan herhangi bir estetik kaydı gözetilmemiştir. Ancak mahalle merkezlerinden çıktıkça alanda lüks yapılar ve siteler dikkat çekmektedir.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

Planlama alanı içerisinde öne çıkan herhangi bir belirli özellik olmadığından İlçeyi simgeleyecek landmarkta bulunmamaktadır. Yerleşmede taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiş bir yapı bulunmadığından kent imajı açısından ön plana çıkacak tarihi doku ve doğal güzellik bulunmamaktadır.

2.4. Planlama Alanı İçerisindeki Korunma Alanları

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı-Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü-Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 23.10.2020 Tarih ve E-35546553-150-797367 Sayılı Yazısında;

"Müdürlüğün arşivinde yapılan incelemede planlı alanlarda arkeolojik sit alanları ve sivil mimarlık örneği yapıların olduğu,

Bahse konu alan ve yakın çevresinde bulunan sit alanları pafta ve karar örnekleri ve anıtsal yapı ile sivil mimarlık örneklerinin bulunduğu liste yazı ekinde sunulduğu,

Tespit tescil ve envanter çalışmaları devam ettiğinden parsel ölçeğinde ve alan kapsamında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün izni olmadan herhangi bir inşai müdahale bulunulmaması gerektiği,

Koruma Amaçlı İmar Planı, plan kararları ve notlarına tabidir. Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığına bitişik ve/veya komşu parsellerde 664 sayılı 'Koruma alanı belirlenmemiş sit alanı dışındaki tescilli parsellerde bir parsele komşu olan ve aralarından yol geçse dahi bu parsele cephe veren parsellerin koruma alanı olarak kabul edilmesine, bu alanlarda gelecekte yapılacak uygulamalarda aksaklıklara neden olunmaması için Koruma Kurulu'ndan karar alınmadan herhangi bir uygulama yapılamayacağı' ilke kararına uyulması gerektiği,

Planlama yapılacak ilave alanlarda arazi topografyasının ve yoğun bitki örtüsünün elverdiği ölçüde; Aydınpınar, Altıntaş, Burgaz, Eğitim, Ömerbey, Siteler, Yalı Mahallelerinde yapılaşmanın olmadığı alanlarda yüzey ve kesitlerde incelemeler yapıldığı.

Müdürlük uzmanları tarafından alanda yapılan incelemede 2863 sayılı yasa kapsamına girebilecek herhangi bir kalıntı veya buluntuya rastlanmamakla birlikte aynı kanunun 4. Maddesi gereği 'Taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarını bulanlar, malik oldukları veya kullandıkları arazinin içinde kültür ve tabiat varlığı bulunduğunu bilenler veya eni haberdar olan malik ve zilyetler, bunun en geç üç gün içinde en yakın Müze Müdürlüğü'ne veya köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine bildirmeye mecburdurlar. Bu gibi varlıklar askeri garnizonlar ve yasak bölgeler içinde bulunursa usulüne uygun olarak üst komutanlıklara bildirilir. Böyle bir ihbarı alan muhtar, mülki amir veya bu gibi varlıklardan doğrudan doğruya haberdar olan ilgili makamlar bunların muhafaza ve güvenlikleri için gerekli tedbirler alırlar.' Hükmü çerçevesinde hareket etmek zorunluluğunda oldukları,

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 17. Maddesi gereğince 'Bir alanın koruma bölge kurulunca sit olarak ilanı bu alanda her ölçekteki plan uygulamasını durdurur. Sit alanının etkileşim-geçiş sahası varsa 1/25000 ölçekli plan kararları ve notları alanın sit statüsü dikkate alınarak yeniden gözden geçirilerek ilgili idarelerce onaylanır...' hükmü doğrultusunda herhangi bir farklı plan kararına yer verilmez. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 658 sayılı ilke kararı ile 'Arkeolojik Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları' belirlendiği,

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Altıntaş, Aydınpınar, Burgaz, Eğitim, Ömerbey, Siteler, Yalı Mahallelerini kapsayan 1/1000 ölçekli Güzelyalı Uygulama İmar Planı Revizyonu Uygulama İmar

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

Planı paftalarının, korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ve sit alanları açısından Müdürlük uzmanlarınca değerlendirilmek üzere taraflarına iletilmesi gerekiği,

Tespit, tescil ve envanter çalışmaları devam ettiğinden parsel ölçeğinde ve alan kapsamında Müdürlüğün izni olmadan herhangi bir fiziki, inşai müdahalede bulunulmaması ve parsel ölçeğinde tereddüde düşünülen konularda Müdürlüğün görüşü alınmak koşuluyla planlama çalışmalarının yapılmasında mevzuat açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı."

Belirtilmiştir.

Anıtsal Yapı İle Sivil Mimarlık Örneklerinin Bulunduğu Liste

Sıra	Adı		Pafta	Ada	Parsel	Env.	Cinsi		
1	Burgaz Köyü Camii	-	25	227	1	30A	Camii	KTVKYK	2.7.1987 3439
2	Çeşme	-	25	237	11	31A	Çeşme	KTVKYK	2.7.1987 3439
3	Şeyh Mehmet Mezarı	-	28	237	10	32A	Mezar	KTVKYK	2.7.1987 3439
4	Ziraat Bankası	-	10	152	1	33A	İdari	BKTVKK	9.5.1992 2454
5	Kalıntılar	Güzelyalı Mah.	25	222	8	34A	Kalıntı		
6	Hamam Kalıntısı	Güzelyalı Mah.	25	404	20	35A	Kalıntı		
7	Şehit Mehmet Mezarı	Güzelyalı (Burgaz)	25	237	10	36A	Mezar		
8	Hamam	Ömerbey Mah. 1. Derece Ark.SitAlanında		Y:312 E:520	1	42A	Hamam		
9	Sarnıç	Ömerbey Mah. 1. Derece Ark.SitAlanında		Y:312 E:520	1	43A	Sarnıç		
10	Vaftizhane	Ömerbey Mah. 1. Derece Ark.SitAlanında		Y:312 E:520	1	44A	Vaftizhane		
11	Taşınmaz	Burgaz Cad.	25	206	4-5	11	Sivil Mimarlık	GEEAYK	11.11.1977 886
12	Konut	Burgaz Cad.	25	285	1-2	167	Sivil Mimarlık	KTVKYK	2.7.1987 3439
13	Taşınmazlar	Ömerbey Mah.	33	186	9-34-...-56	187	Sivil Mimarlık	BKTVKBK	8.3.1993 307808
14	Taşınmazlar	Ömerbey Mah.	33	311	4-5-6-7-8-9-10-11	188	Sivil Mimarlık	BKTVKBK	8.3.1993 307808
15	Taşınmazlar	Ömerbey Mah.		299	1-2-3-4-5-6-7-8-10	189	Sivil Mimarlık	BKTVKBK	8.3.1993 307808
16	Taşınmazlar	Ömerbey Mah.		302	5-6-7-8-9-10-11	190	Sivil Mimarlık	BKTVKBK	8.3.1993 307808
17	Taşınmazlar	Ömerbey Mah.		303	7-8-9	191	Sivil Mimarlık	BKTVKBK	8.3.1993 307808
18	Taşınmazlar	Ömerbey Mah.		343	2-3-4-5-6-7-8-9-10	192	Sivil Mimarlık	BKTVKBK	8.3.1993 307808
19	Taşınmazlar	Ömerbey Mah.		348	6-7-8-9-10-11-12	193	Sivil Mimarlık	BKTVKBK	8.3.1993 307808
20	Taşınmazlar	Ömerbey Mah.	33	186	2-3-4-5-6-35-36-37	194	Sivil Mimarlık	BKTVKBK	8.3.1993 307808

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimolari@email.com

21	Taşınmazlar	Ömerbey Mah.	33	E:312 Y:500	Bütün Parseller	195	Sivil Mimarlık	BKTVKBK	8.3.1993 307808
22	Taşınmazlar	Ömerbey Mah.	33	425	1	196	Sivil Mimarlık	BKTVKBK	8.3.1993 307808
23	Taşınmazlar	Güzelyalı Beldesi	25	284	23	197	Sivil Mimarlık	Bursa KK	2.6.1997 5859
24	Konut	Güzelyalı Mah.	25	236	2	213	Sivil Mimarlık Örneği	Bursa KK	6.1.2012 355

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 22.03.2019 Tarih ve 8688 Nolu Kararı:

"Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı-Eğitim Mahallesinde, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanında bulunan 2032 Adanın Kurulun 30.01.2019/8529 Sayılı Kararı gereğince yerinde incelenmede;

a) Müze Müdürlüğü uzmanları denetiminde yapılan sondajlarda 11 nolu parselde Müze Müdürlüğü'nün 12.01.2018 tarihli raporunda 'Bizans dönemine tarihlendirilmesi olası' olduğu belirtilen kalıntıların, parselin doğu yarısındaki yaklaşık 9.00x4.50 metrelik alanda yer aldığı, bunların moloztaş ve toprak harçlı, dönem özelliği belirtmeyen, düzgün sıra takip etmeyen, günümüz kotuna yakın seviyede bulunan birkaç sırası günümüze ulaşmış duvar parçaları ile 2.20x1.10 metrelik bir alanda yer alan, devşirme olarak kullanılmış olması muhtemel tuğla taban döşemesi olduğu, söz konusu kalıntıların kültür varlığı içermeyen kil tabakası üzerine oturduğu ve korunması gerekli kültür varlığı niteliği taşımadığı;

b) Müze Müdürlüğü tarafından sondaj çalışması yapılan 4 nolu parselde herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığı;

c) 2032 adanın neredeyse tamamında çok katlı yapılaşmanın tamamlanmış olduğu gözlemlendiğinden, 2032 adanın sit derecesinin karar eki paftada belirlenen şekilde ve K.T.V.K.Y.K'nun 05.11.1999/658 sayılı İlke Kararı dikkate alınarak 3. Derece Arkeolojik Sit olarak yeniden belirlenmesine;

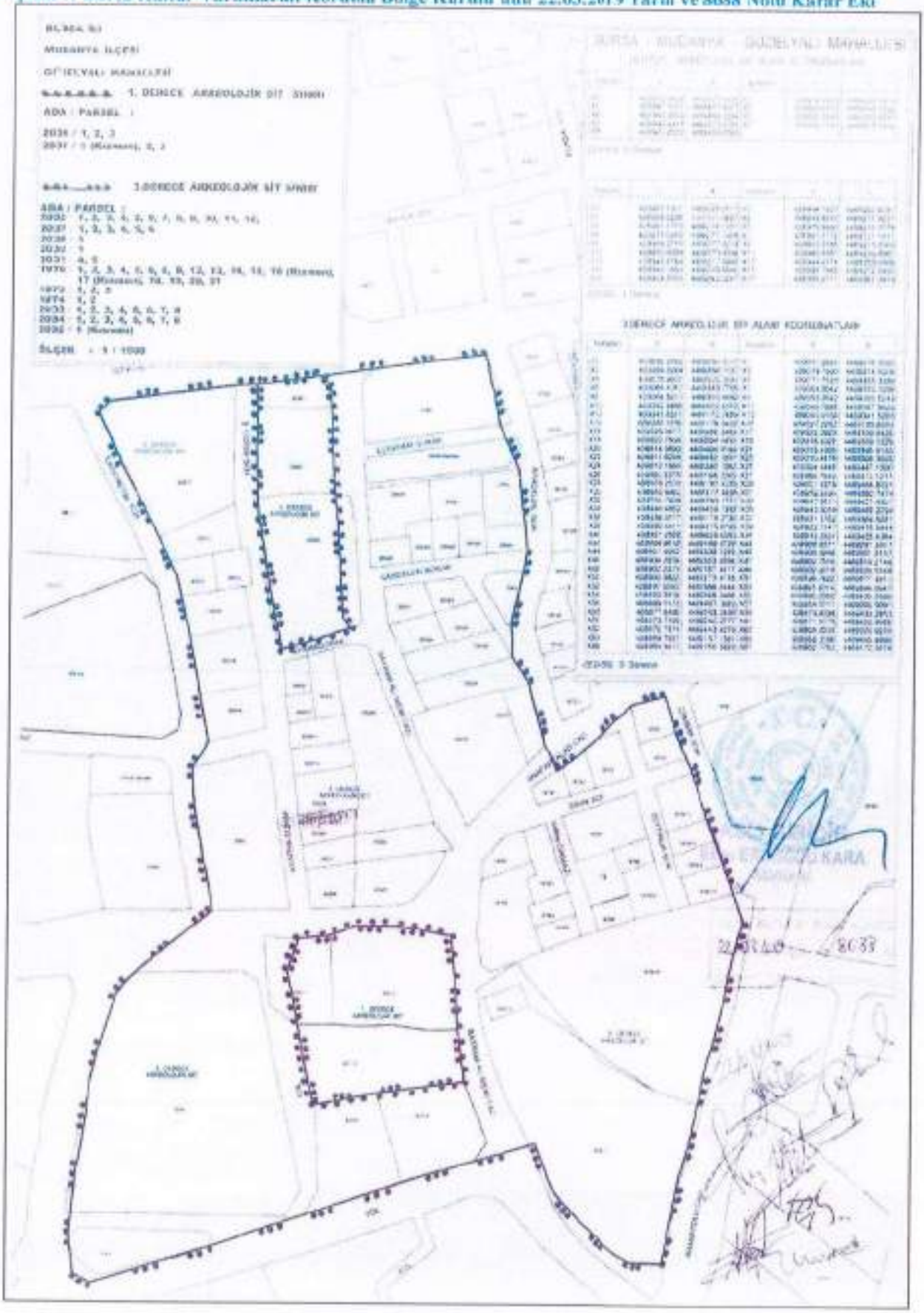
Bu alanda, Kurulun 17.08.2017/7224 sayılı kararlarında belirlenen ve Kurulun 30.01.2019/8530 sayılı kararıyla uzatılan Geçiş Dönemi Koruma Koşulları ve Kullanım Şartlarının, geçerli olduğuna;

Sondaj kazıları tamamlanan 4 ve 11 parsellerde K.T.V.K.Y.K'nun 05.11.1999/658 sayılı İlke Kararı doğrultusunda temel hafriyatının Müze Müdürlüğü denetiminde yapılması kaydıyla yeni yapılanmaya gidilebileceğine, Geçiş Dönemi Koruma Koşulları ve Kullanım Şartlarına uygun olarak hazırlanacak uygulama projelerinin Kurula iletilmesine karar verildiği."

Şeklindedir.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimolan@gmail.com

Şekil 1: Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 22.03.2019 Tarih ve 8688 Nolu Karar Eki



Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.01.2007 Tarih ve 2099 Nolu Kararı:

"Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı Beldesinde kısmen GEEAYK'nun 11.11.1977/A886 tarih-sayılı kararıyla 'korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı' olarak tescilli Burgaz Nekropolü kapsamında 22 pafta, 368 ada, 332 ve 40 parsellerde Bursa Müze Müdürlüğü'nce gerçekleştirilen sondaj kazısı sonucunda hazırlanan 15.01.2007 tarihli raporda, alanda ortaya çıkartılan arkeolojik veriler dikkate alınarak söz konusu parsellerin 3. Derece Arkeolojik Sit olarak önerilmesi nedeniyle, GEEAYK'nun 11.11.1977/A886 tarih-sayılı kararıyla 1/5000 ölçekli 19L paftada sınırları belirlenen alanın 368 ada, 40-332 parsellerin mülkiyet sınırları da esas alınarak 'korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı' olarak tescilinin, KTVKYK'nun 05.11.1999/658 sayılı ilke kararı gereğince 3. Derece Arkeolojik Site dönüştürülmesinin uygun olduğuna; 3. Derece Arkeolojik Sit bütününde yapılaşmaların büyük oranda tamamlanmış olması ve sadece 368 ada, 332 ve 40 parsellerde boş alan kalması nedeniyle sit ölçeğinde bir planlamanın yapılamayacağı dikkate alınarak yürürlükteki İmar Planına göre uygulamanın yapılabileceğine; sondaj kazısı sonucunda açığa çıkartılan kalıntıları koruyacak şekilde ve Kurulun 16.09.2006/1676 tarih-sayılı kararıyla istenilen ağaç rölövesi ve raporuyla birlikte parsellerdeki kütle yerleşimini içeren vaziyet planı kesit ve detaylarıyla birlikte hazırlanarak Kurula getirilmesine;

Bu kararların öncesinde, GEEAYK'nun 11.11.1977/A886 tarih-sayılı kararıyla sınırları belirlenerek 'korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak' tescilli alan kapsamında 449 ada, 1 parsel; 450 ada 2 parsel; 368 ada 270-271-272-205-314-321-320-323 parseller; 608 ada, 1 parsel; 423 ada, 44-200-293-291-255-256 parseller; 474 ada, 1 parsel ile 609 ada, 342 parselde Kuruldan izinsiz olarak yapılmış olan yapıları yapanlar ve yaptıranlar hakkında 2863 sayılı Yasa gereğince yasal soruşturma yaptırılarak sonucundan Kurula bilgi verilmesine karar verildiği."

Şeklindedir.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

Şekil 2: Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.01.2007 Tarih ve 2099 Nolu Karar Eki



Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 13.03.2025 Tarih ve 14087 Nolu Kararı:

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Siteler Mahallesinde, mevcut sit alanları dışında, 1929 ada 1 parsel (kısmen), 3 parsel (kısmen), 4, 5, 9 parsellerde, Roma, Bizans ve Osmanlı Dönemlerine ait yoğun miktarda yüzey buluntusu ve pişmiş toprak mezar tuğla parçalarının 2863 sayılı Kanunun 6. Maddesinde belirtilen özellikleri taşıması nedeniyle, karar eki 1/1000 ölçekli paftada sınırları işaretli ve koordinatları belirtilen alanın, 2863 sayılı Kanunun 7. Maddesi gereğince ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 tarih ve 658 sayılı ilke kararı dikkate alınarak, III. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescil edilmesine, sit tescil fişinin uygun olduğunda;

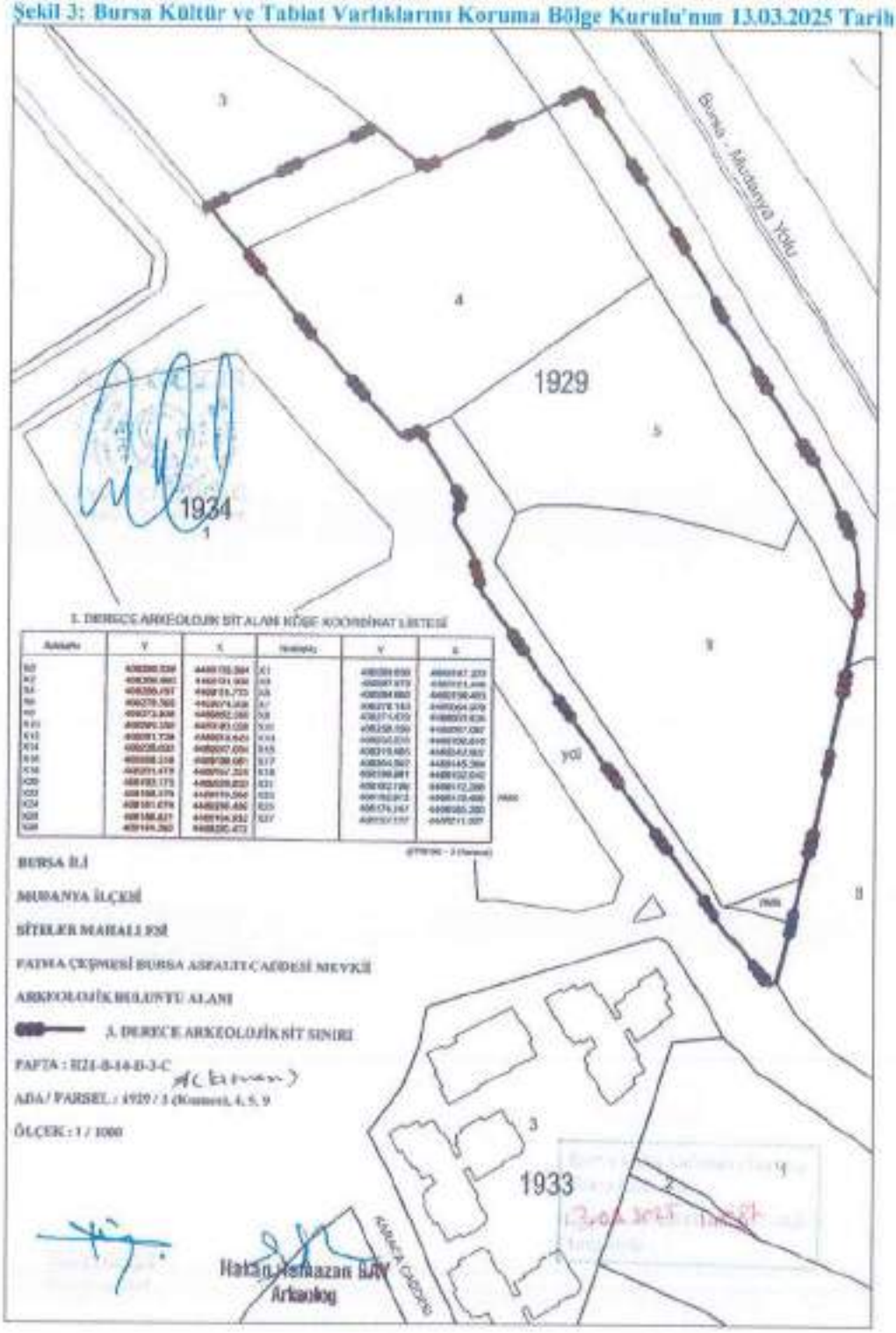
Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

- Tapu Müdürlüğü'nce: 1929 ada 1 parsel ile 3 parsellerin tapu sicil kayıtlarına 'Kısmen III. Derece Arkeolojik Sit Alanıdır.' 1929 ada 4, 5 ve 9 parsellerin tapu sicil kayıtlarına 'III. Derece Arkeolojik Sit Alanıdır.' Şerhlerinin konularak, belgeleriyle birlikte Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletilmesine,

- 2863 sayılı Kanunun 17. Maddesi gereğince Koruma Kurulu Müdürlüğü'nce hazırlanacak Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartlarının Kurula iletilmesine karar verildiği,"

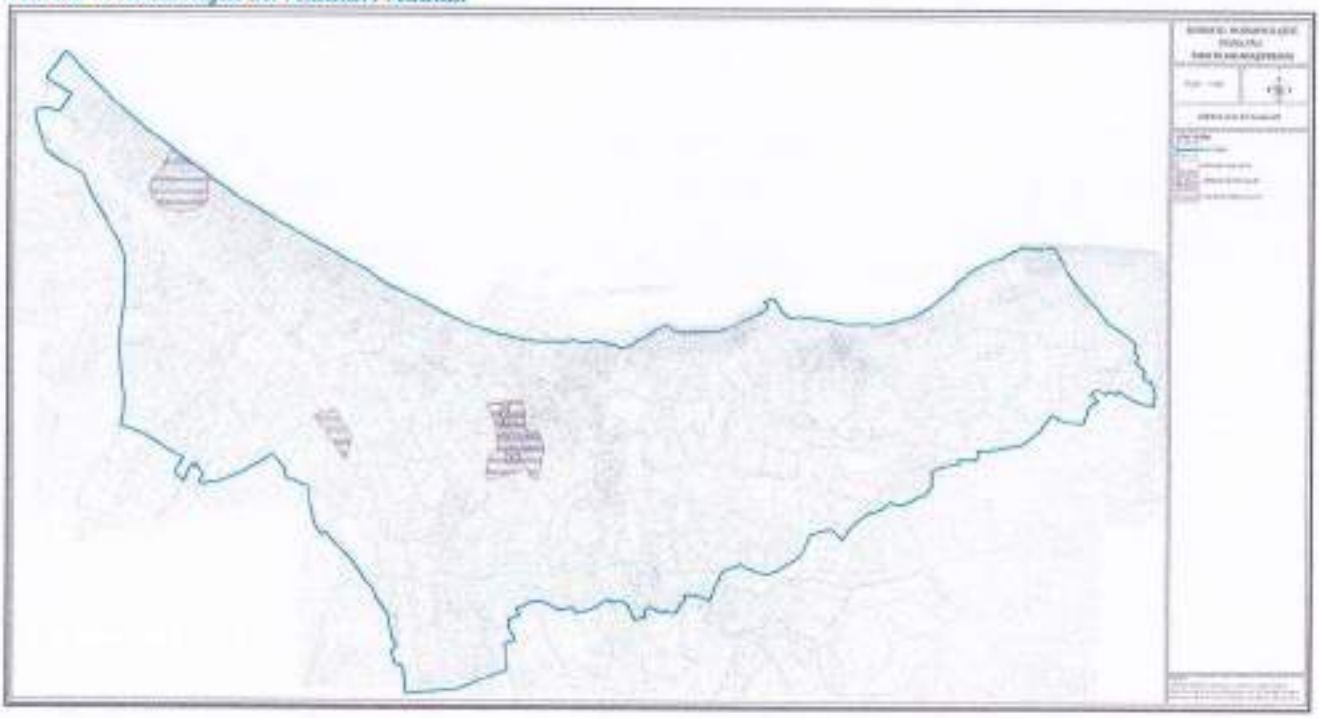
Belirtilmiştir.

Şekil 3: Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 13.03.2025 Tarih ve 14087Nolu Karar Eki



Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

Harita 7: Arkeolojik Sit Alanları Analizi



Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

3. FİZİKSEL YAPI – ÇEVRESEL KAYNAKLAR

3.1. Morfolojik Yapı

Bursa ilinin yeryüzü şekillerini, birbirinden eşiklerle ayrılmış çöküntü alanları, yüksek olmayan dağlar, yükseklikleri kimi yerde 1000 m' ye ulaşan ovalar oluşturur. Toprakların %48 yakını platolardan oluşmaktadır. %35'ini dağların kapladığı Bursa ili topraklarında ovaların payı %17 dolayındadır. Çöküntü alanlarının başlıcalarını İznik ve Uluabat Gölleri ile Bursa, Yenişehir, İnegöl, Karacabey ve Mustafakemalpaşa Ovaları oluşturmaktadır.

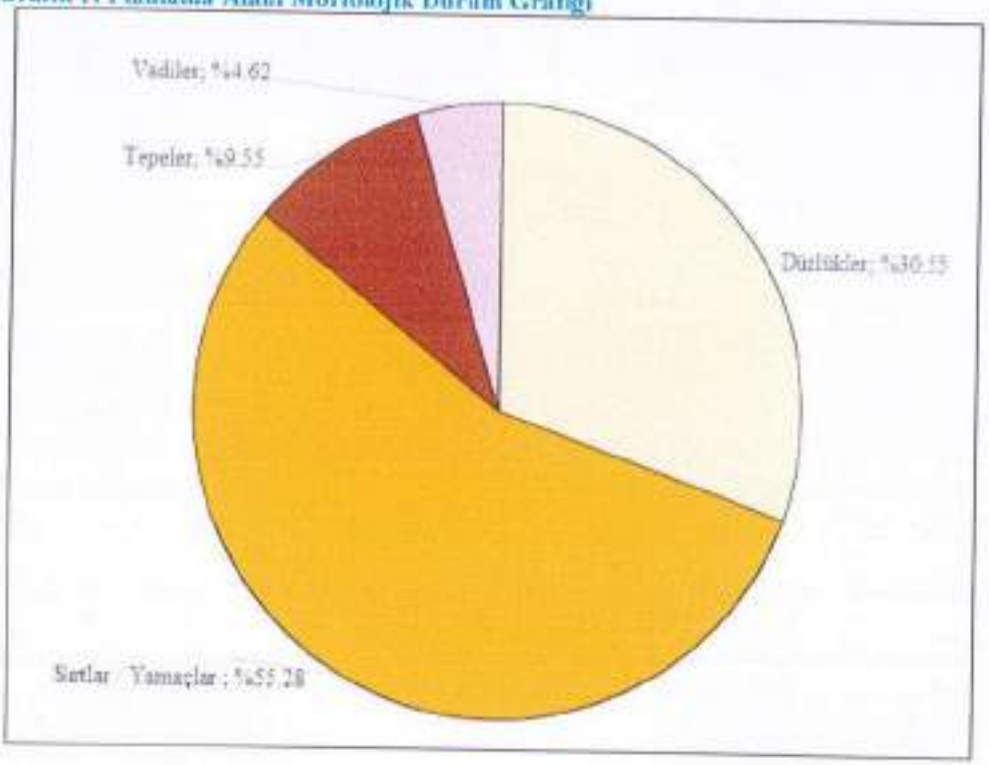
Planlama alanındaki morfolojik duruma bakıldığında alan içerisinde düzlükler, sırtlar/yamaçlar, tepeler ve vadiler bulunmaktadır.

Planlama alanı 408,21 hektar olup, alanın %30,55'i düzlüklerden, %55,28'i sırtlar/yamaçlardan, %9,55'ini tepeler ve %4,62'ini de vadiler oluşturmaktadır.

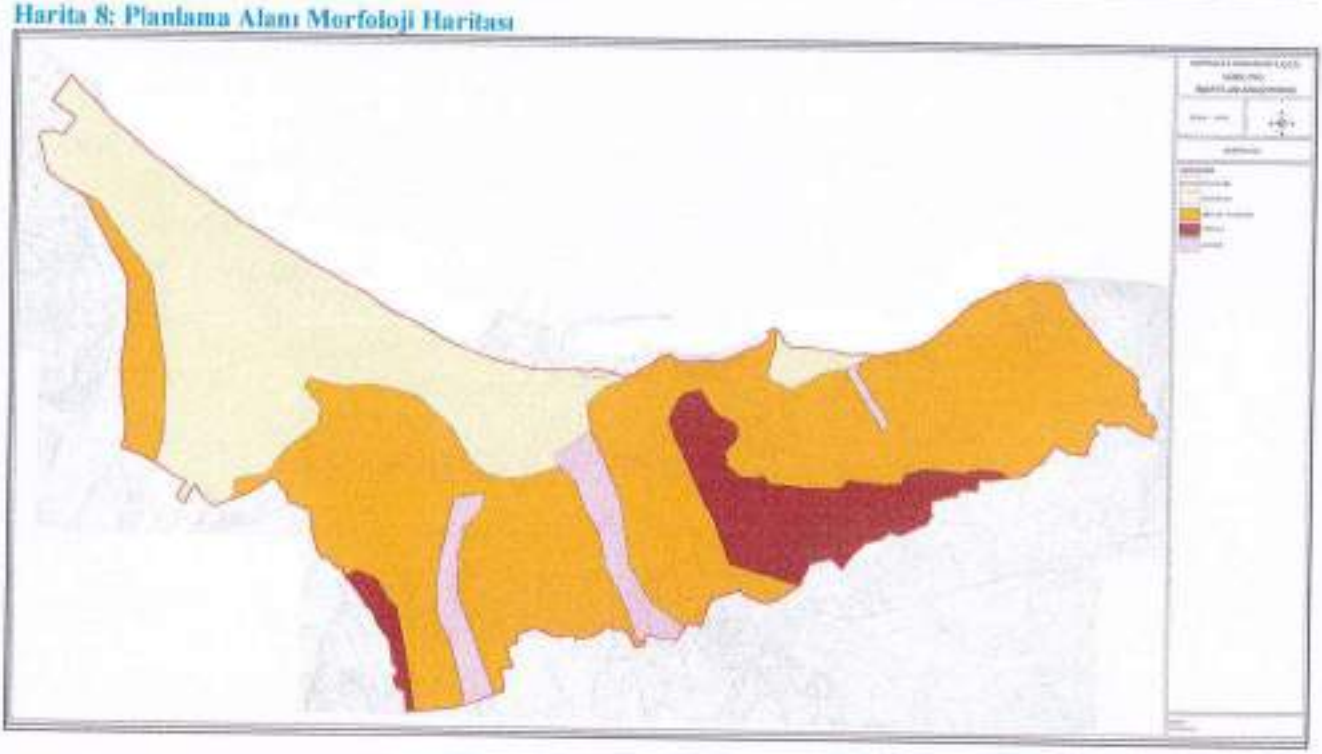
Tablo 2: Planlama Alanı Morfolojik Durum Tablosu

Alanlar	Alan (m²)	Alan (Ha)	Oran (%)
Düzlükler	1.247.096,78	124,71	30,55
Sırtlar / Yamaçlar	2.256.596,13	225,66	55,28
Tepeler	389.856,31	38,99	9,55
Vadiler	188.550,93	18,86	4,62
Planlama Alanı	**4.082.100,15**	**408,21**	**100,00**

Grafik 1: Planlama Alanı Morfolojik Durum Grafiği



Harita 8: Planlama Alanı Morfoloji Haritası



3.2. Eğim Durumu

Bursa İl'inin güneyinde arazi eğimli olup Uludağ'dan dolayı rakım yükselmektedir.

Planlama alanındaki Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 12.06.2012 Tarihinde Onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Eğim Durumu Haritasına bakıldığında alan içerisinde yerleşim alanları, eğim aralıkları % 0 – 10, % 11 – 20, % 21 – 30, % 31 – 40, % 41 – 50, % 51 – 60, % 61 – Üzeri olmak üzere değerlendirilmiştir.

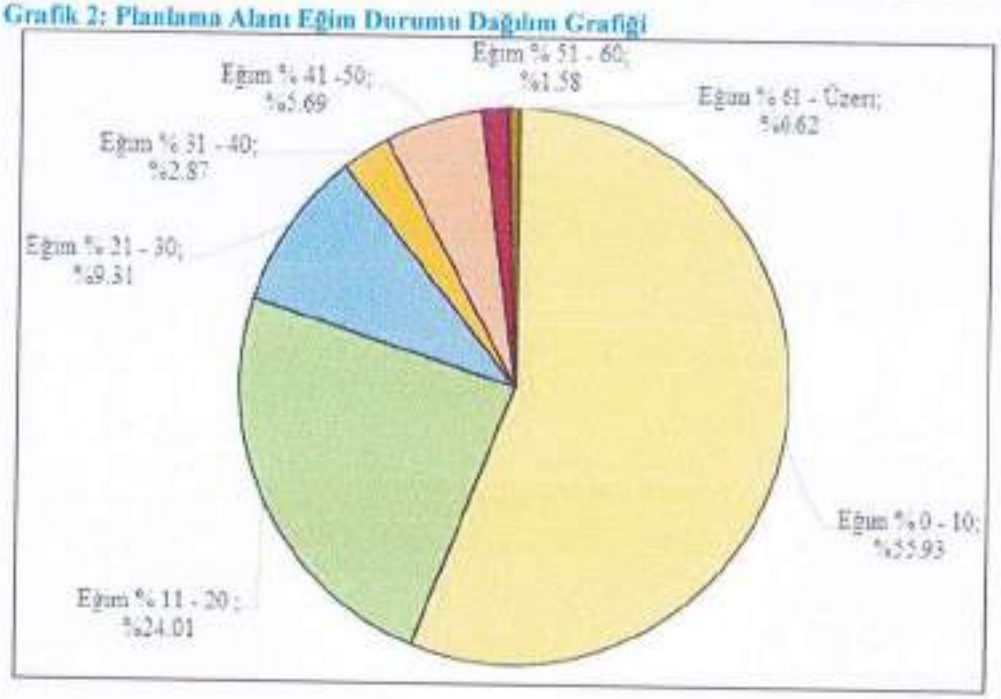
Planlama alanı 408,21 hektar olup, alanın % 55,93'ünün eğim aralığı % 0 – 10, % 24,01'inin eğim aralığı % 11 – 20, % 9,31'inin eğim aralığı % 21 – 30, % 2,87'sinin eğim aralığı % 31 – 40, %5,69'unun eğim aralığı % 41 – 50, % 1,58'inin eğim aralığı %51 – 60 ve % 0,62'sinin eğim aralığı da % 61 – üzeri olduğu tespit edilmiştir.

Tablo 3: Planlama Alanı Eğim Durumu Tablosu

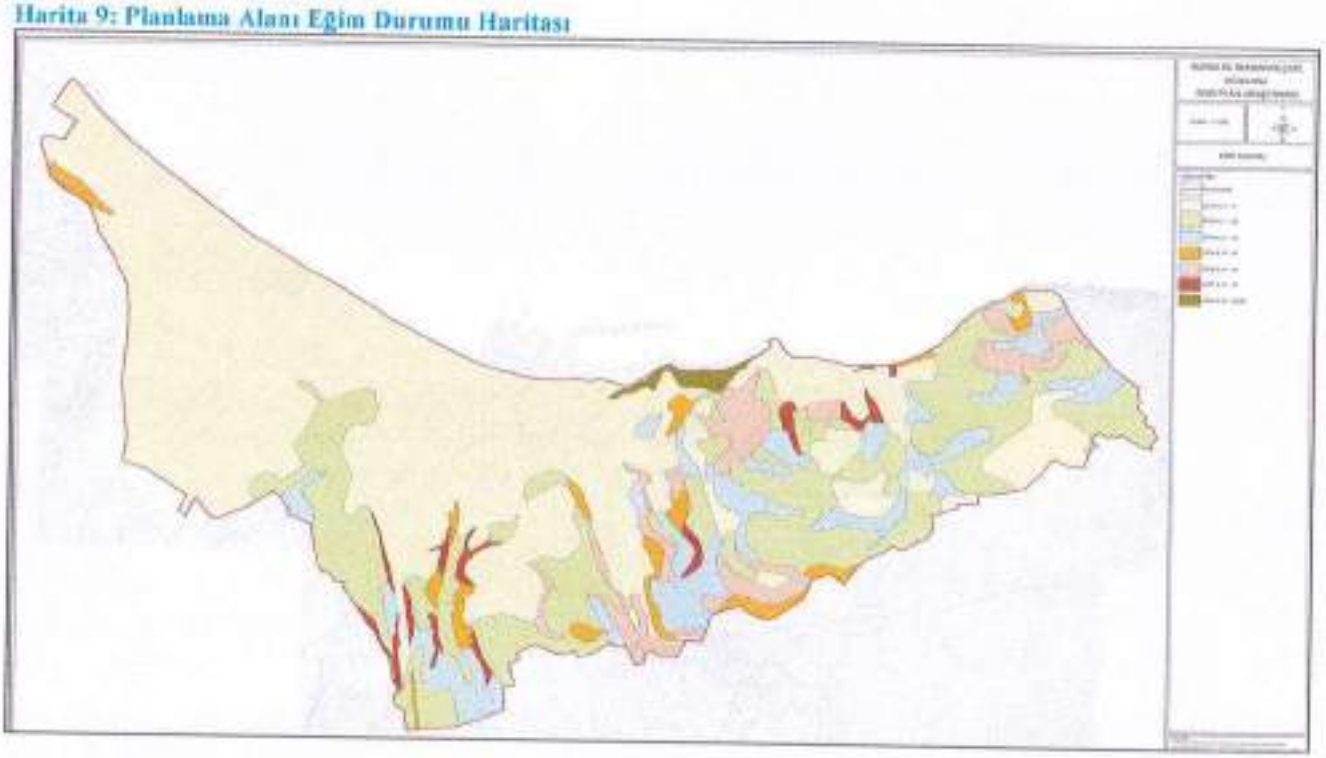
Eğim Aralığı	Alan (m²)	Alan (Ha)	Oran (%)
Eğim % 0 – 5	2.283.259,04	228,33	55,93
Eğim % 6 – 15	979.916,70	97,99	24,01
Eğim % 16 – 30	379.891,82	37,99	9,31
Eğim % 31 – 40	117.293,38	11,73	2,87
Eğim % 41 – 50	232.221,32	23,22	5,69
Eğim % 51 – 60	64.345,01	6,43	1,58
Eğim % 61 – Üzeri	25.172,88	2,52	0,62
Planlama Alanı	**4.082.100,15**	**408,21**	**100,00**

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

Grafik 2: Planlama Alanı Eğim Durumu Dağılım Grafiği



Harita 9: Planlama Alanı Eğim Durumu Haritası



3.3. İklim

Bursa İlinin denizden yüksekliği 155 metredir. Ilıman iklime sahip olan Bursa İlinde bölgelere göre iklim değişiklik göstermektedir. Kuzeyde yumuşak ve ılık iklim görülürken, güneyde sert iklim görülmektedir. Bursa İlinde en sıcak ay Temmuz-Eylül, en soğuk ay Şubat-Marttır. Yıllık ortalama yağış miktarı 706 mm'dir. Ortalama nispi nem %69'dur. Mudanya İlçesinde ılıman Marmara iklimi görülmektedir. Yazları kurak, kışları ılık ve yağışlıdır. Şubat ayı en soğuk ay, Ağustos ayı ise en sıcak aydır. Denizin etkisi ve yükselimin az olması ile kışlar ılık geçmekte, yazları fazla sıcak olmamaktadır. Mudanya İlçesi ortalama sıcaklığı 16,7 C°, en yüksek sıcaklık 34,3 C°, en düşük sıcaklık -6 C° olup, bulutluluk değeri 0,4'tür.

Yıllık ortalama yağışlı gün sayılı 81, sisli gün sayısı 15 gündür. En yüksek kar kalınlığı 19 cm ile Ocak ayında görülmüştür. İlçede görülen yıllık yağış miktarı 614 mm'dir. En fazla yağış 100 mm ile Aralık ayında görülmektedir. En az yağış alan ay ise Ağustos ayında olup 35 mm'dir. Mudanya İlçesi poyraz ve yıldız yönünden esen rüzgârları almaktadır.

Mudanya İlçesi, Marmara Bölgesi'nin genelinde görülen Akdeniz ve Karadeniz iklimleri arasında geçiş özelliği taşıyan Marmara (Geçiş) ikliminden daha çok Akdeniz İklimi özelliklerine sahiptir. Hâkim rüzgâr yönünün poyraz (kuzeydoğu) olması sebebiyle yağışlar, büyük oranda kuzeyden, Marmara denizinden gelir. En fazla yağış kış aylarında görülür. Yazları sıcak, az yağışlı ve bol nemli, kışları ise soğuk, yağışlı ve sert rüzgârlı (poyraz) geçer. Ancak yıl boyunca esen kuvvetli rüzgârlar güneybatı (lodos) yönlerdendir.

3.4. Bitki Örtüsü

Bitki örtüsü halihazır harita bütününde yerinde yapılan çalışmalarda gözlemsel olarak etüt edilip ilgili haritaya işlenmiştir.

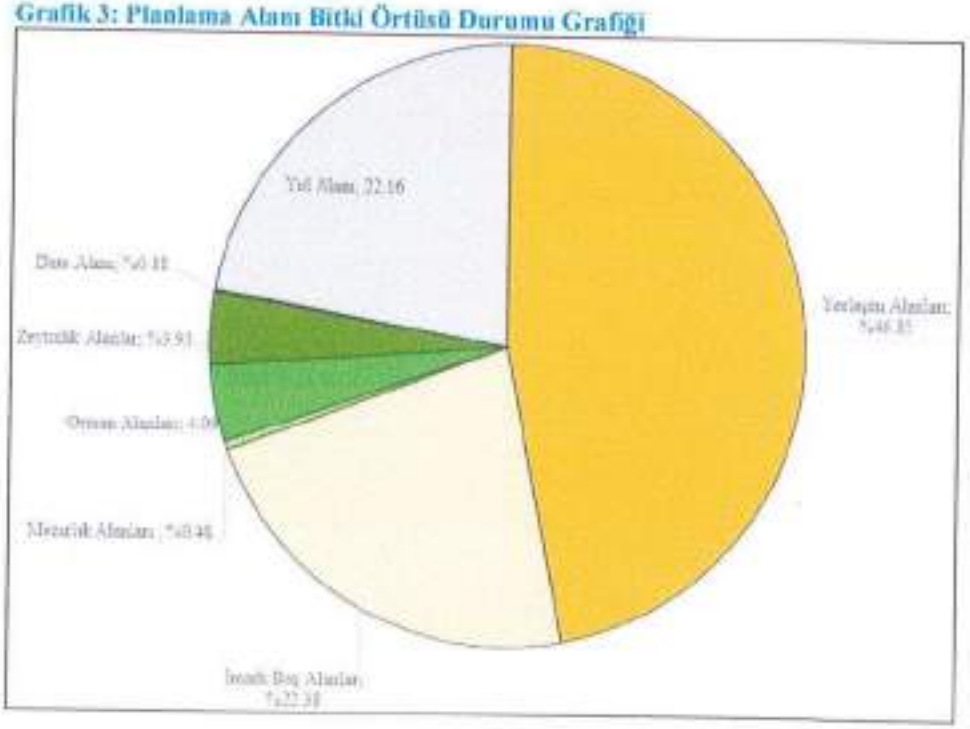
Planlama alanı toplam 408,21 hektar olup,

Bu alanın 191,26 hektarı yerleşim alanı, 91,36 hektarı imarlı boş alan, 1,95 hektarı mezarlık alan, 16,68 hektarı orman alanı, 16,06 hektarı zeytinlik alan, 0,44 hektarı dere alanı ve 90,45 hektarı halihazır durumda kullanılan ve imar uygulaması sonucu oluşan yol alanlarıdır.

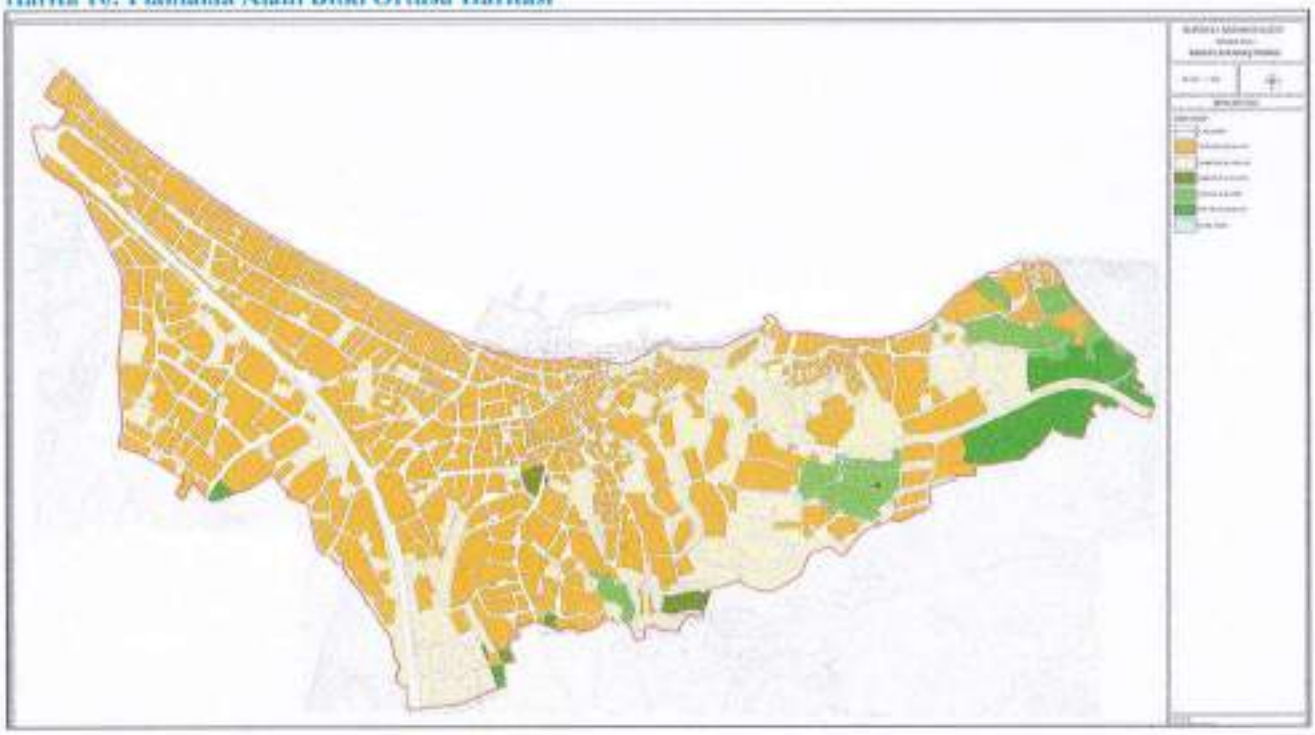
Tablo 4: Planlama Alanı Bitki Örtüsü Durum Tablosu

Alanlar	Alan (m²)	Alan (Ha)	Oran (%)
Yerleşim Alanları	1.9121.626,92	191,26	46,85
İmarlı Boş Alanlar	913.554,63	91,36	22,38
Mezarlık Alanları	19.472,08	1,95	0,48
Orman Alanları	166.843,35	16,68	4,09
Zeytinlik Alanlar	160.596,59	16,06	3,93
Dere Alanı	4.427,69	0,44	0,11
Yol Alanları	904.533,89	90,45	22,16
Planlama Alanı	**4.082.100,15**	**408,21**	**100,00**

Grafik 3: Planlama Alanı Bitki Örtüsü Durumu Grafiği



Harita 10: Planlama Alanı Bitki Örtüsü Haritası



3.5. Orman Durumu

T.C. Orman Genel Müdürlüğü – Bursa Orman Bölge Müdürlüğü – Bursa Orman İşletme Müdürlüğü – Bursa Kadastro ve Mülkiyet Şefliği'nin 18.03.202 Tarih ve 60278296-255.99(255.99)-E.599286 Sayılı kurum görüşünde; İşletme Müdürlüğü'nün 20.12.2019 Tarih ve E.2672433 Sayılı emirleri ile kurulan komisyon tarafından hazırlanan inceleme raporu ve CD ilişikte sunulmul olduğu belirtilmiştir.

İnceleme Raporu

"Mudanya Belediyesi Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 09.12.2019 Tarih 497 Sayılı yazılarında belirtilen konuların incelenmesi neticesinde, imar planı revizyonu çalışması yapılacak alan içinde ve bitişiğinde orman alanları bulunduğu tespit edilmiş olup orman alanları imar planına konu edilemeyeceğinden, söz konusu çalışmanın ekte sınırları gönderilen orman alanları imar planı dışında bırakılacak şekilde yapılması kaydıyla Kurum açısından bir sakınca bulunmadığı kanaati ile iş bu inceleme raporu taraflarımdan düzenlendiği,"

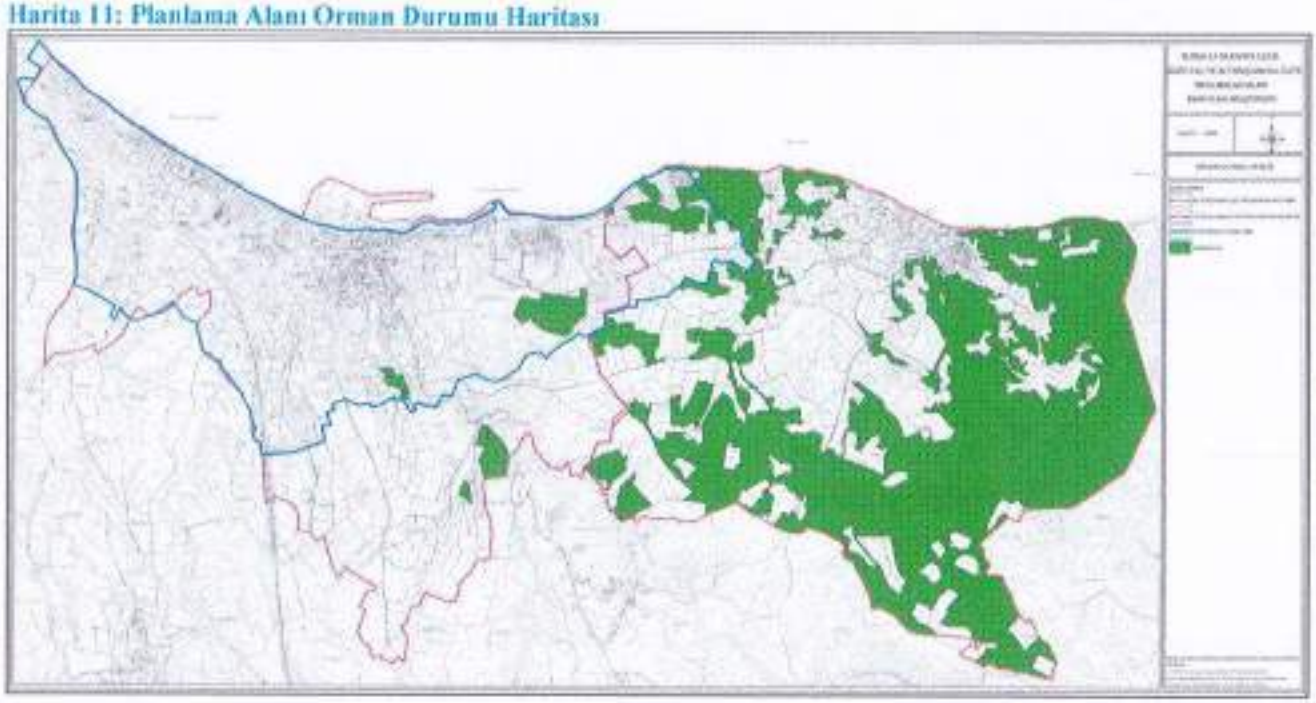
Şeklindedir.

1/1000 Ölçekli plan sınırı dışında kalan ve Güzelyalı ve Altıntaş Mahalleleri tapulama sahaları içerisinde kalan alanda bulunan Orman Alanları ise Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün Parsel Sorgu Uygulamasından (https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/) bakılarak işlenmiştir.

1/1000 Ölçekli Güzelyalı Revizyon Uygulama İmar Planı sınırı içerisindeki Orman Alanları 183.123,45 m², 1/1000 Ölçekli Güzelyalı Revizyon Uygulama İmar Planı sınırı içerisinde kalan alanla birlikte Güzelyalı ve Altıntaş Mahalleleri tapulama sahaları içerisinde kalan alanda bulunan Orman Alanları ise 3.726.182,58 m²'dir.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

Harita 11: Planlama Alanı Orman Durumu Haritası



3.6. Jeolojik Durum

Planlama alanı sınırları içerisinde, 6 adet imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu ve planlama alanının kuzey bitişiğinde balıkçı barınağına ilişkin 1 adet imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu bulunmaktadır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 12.06.2012 Tarihinde Onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Sonuç ve Öneriler Bölümü

1. Bu çalışma; Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı merkezini kapsayan ve 1/1000 ölçekli Bursa (Mudanya) H21b-14d-1c, H21b-14d-1d, H21b-14c-4a, H21b-14c-4b, H21b-14c-3a, H21b-14c-2b, H21b-15d-4a, H21b-14d-3b, H21b-14d-3a, H21b-14d-4b, H21b-14d-4a, H21b-14c-4d, H21b-14c-4c, H21b-14c-3c, H21b-15d-4d, H21b-15d-4c, H21b-14d-3c, H21b-14d-3d, H21b-14d-4c, H21b-19b-1a, H21b-19b-1b, H21b-19b-2a, H21b-19b-2b, H21b-19a-2b, H21b-19a-2a, H21b-19b-1d, H21b-19-2c, H21b-14c-3d nolu halihazır pafta sınırlarında kalan yaklaşık 450 hektarlık alanın *İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik Etüt* çalışmasıdır.

2. İnceleme alanı; Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı yerleşim alanını kapsamaktadır. İnceleme alanında arazi çalışmaları kapsamında; 8 adet 15.00-21.00 metre derinliğinde sondaj, 2 adet araştırma çukuru, 95 metre açılımlı 4 adet sismik kırılma ve 50 metre açılımlı 2 adet rezistivite ölçüm çalışmaları ile 5 adet mikrotremör çalışmaları yapılmıştır.

3. Bursa İli 1/100 000 ve 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planları bulunmaktadır. Ayrıca inceleme alanı olan Güzelyalı yerleşim alanının 1/5000 ve 1/1000 ölçekli farklı tarihlerde yapılmış imar planları bulunmaktadır. İnceleme alanının, hazırlanan bu rapor doğrultusunda büyük bölümünün "revizyon", küçük bölümünün ise "ilave" imar planları yapılacaktır. İnceleme alanında çok katlı ve yoğun yapılaşma mevcuttur. İnceleme alanında genellikle konut amaçlı kullanılan site tarzı ve apartman tarzı yapılarla sosyal tesis, okul, cami türü yapılaşma mevcuttur.

4. Güzelyalı merkezde; 02.2002 tarihinde ve Bülent Kiper Jeoteknik Müh. Ltd. Şti. tarafından hazırlanmış ve 04.09.2002 tarihinde mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmış "Bursa

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı Beldesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" bulunmaktadır. Güzelyalı merkezde; Haymaş Madencilik Ltd. Şti. tarafından hazırlanmış ve 10.2007 tarihinde Mülga Bayındırlık ve İskan İl Müdürlüğü tarafından onaylanmış "Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı Beldesi REvizyon İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" bulunmaktadır. Yine, Güzelyalı merkezde; ELC Grup Müh. Müş. Ltd. Şti. tarafından hazırlanmış ve 20.06.2011 tarihinde Afet ve Acil Durum Yönetim Başkanlığı tarafından onaylanmış "Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı ve H21b-14c-3d, H21b-14c-4b, H21b-14c-4c, H21b-19b-1b ve H21b-19b-2a nolu halihazır paftaları sınırları içinde kalan alanın Revizyon İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" bulunmaktadır. 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 Düzenlemesi ve Dolgu Alanlarının İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Rapor"u bulunmaktadır. Ayrıca inceleme alanı dahilinde önceden kararı alınmış 7269 sayılı yasa kapsamında kalan Afet Maruz Bölge bulunmamaktadır.

5. İnceleme alanının genel eğim aralığı %0-90 olup, eğim değeri Alüvyonal çökellerin, dere tabanları ile sırt düzlüklerde eğim %0-10 iken bu değer özellikle metamorfik birimlerin yüzeylendiği yamaçlarda ve vadi yamaçlarında %90'a kadar çıkmaktadır. Mudanya formasyonunun gözlendiği kesimlerde genellikle düşük eğimli tepeler gözlenmektedir.

6. İnceleme alanında yapılan arazi ve literatür çalışmalarına ggöre alanın jeolojisini, Paleozoyik yaşlı Pamukova metamorfikleri, Eosen yaşlı Sarısu Volkanitleri, Neojen yaşlı Mudanya Formasyonu ve Kuvaterner yaşlı Alüvyon Birimler ile kıyı şeridinde gözlenen dolgu oluşturmaktadır.

7. İnceleme alanında gözlenen Mudanya ve Sarısu formasyonları ile Pamukova metamorfikleri "sıkı kum ve çakıl katmanlı çok katı siltli kil" olarak Alüvyon birim ise "Gevşek/orta sıkı kum/ siltli kil" olarak tanımlanmıştır. Dolayısıyla inceleme alanındaki birimlerin Vs30 hız (NEHRP) değerlerine ve jeolojik yapılara göre zemin grubu ve yerel zemin sınıfı Z3; Mudanya ve Sarısu formasyonları ile Pamukova metamorfiklerinin zemin grubu C/B, yerel zemin sınıfı Z2'dir.

8. İnceleme alanında yapılan sismik çalışmalarında kayma modülü (Gmax) değerleri alüvyonda (Qal) 246 kg/cm², Mudanya formasyonunda (n) 632 kg/cm², Sarısu formasyonunda (Ts) 634 kg/cm², Pamukova Metamorfitlerinde (Pmq) 256 kg/cm² olup zemin; alüvyonda (Qa) "gevşek zeminler", Mudanya formasyonunda (n) "orta sağlam zeminler" ve Pamukova Metamorfitlerinde (Pmg) "gevşek zeminler" olarak değerlendirilmiştir.

9. İnceleme alanında yapılan sismik çalışmalarında poisson oranı değerleri (□); birinci tabaka için 0.31-0.42, ikinci tabaka için 0.46-0.49 aralığındadır. Elde edilen poisson oranı değerlerine göre derinlere doğru sıkılaşan zemin durumu söz konusudur.

10. İnceleme alanında yapılan sismik çalışmalarında elastisite modülü (Ed) değerleri alüvyonda (Qa) 686 kg/cm², Mudanya formasyonunda (n) 1660 kg/cm², Sarısu formasyonunda (Ts) 1785 kg/cm², Pamukova Metamorfitlerinde (Pmq) 735 kg/cm² olup zemin; alüvyonda (Qa) "gevşek zeminler", Sarısu formasyonunda (Ts) "gevşek zeminler" ve Pamukova Metamorfitlerinde (Pmq) "gevşek zeminler" olarak değerlendirilmiştir.

11. Laboratuar deney sonuçlarında elde edilen şişme yüzdesine ve şişme basınç değerlerine bağlı olarak Mudanya formasyonu ve Pamukova Metamorfiklerinin rezidüel zonu ile Alüvyon birimin şişme derecesi "düşük" derecededir. Ayrıca Mudanya formasyonunun ort. İTO 56.30 ve LL değeri 44.28, Pamukova Metamorfiklerinin rezidüel zonu ort. İTO 63.86 ve LL değeri 38.40 ve alüvyon

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@email.com

birimin İTO 46.41 ve LL değeri 42.10 olarak tespit edilmiştir. Bu değerlere göre inceleme alanındaki tüm birimlerin şişme derecesi "orta-yüksek" olarak belirlenmiştir.

12. İnceleme alanında açılan sondaj kuyularında Metamorfik birimlerde (-11.00/-14.0 m) ve Mudanya formasyonunda (-14.0 m) sızıntı suları gözlenmiştir. Alüvyonda birimde ise 2.50-6.0 m aralığında yeraltı suyu gözlenmiştir. İnceleme alanı dahilinde sürekli akış gösteren dere bulunmamaktadır. Ancak inceleme alanının kuzey sınırında ise Marmara Denizi bulunmakta olup inceleme alanı rüzgarlı dönemlerde denizde oluşan dalgaların etkisinde kalacaktır. Ayrıca inceleme alanı dahilindeki eğimli alanlarda mevsimsel akış gösteren birçok kuru dere bulunmaktadır. İnceleme alanında içme ve kullanma suyu şebeke suyundan sağlanmaktadır.

13. İnceleme alanı Bakanlar Kurulunun 18 Nisan 1996 tarih ve 96/8109 sayılı karar ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre 1. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır.

14. 1900-2011 yılları arasında meydana gelmiş, magnitüdü 5.0-7.5 arasında olan depremlerin analizleri yapılmış olup, inceleme alanında büyüklüğü 5.0 olan bir depremin dönüş periyodu 6.4 yıl ve 6.5 büyüklüğündeki bir depremin 113.2 yıldır. Bunun yanında; 6.5 büyüklüğündeki bir depremin 10 yıl içinde olma olasılığı %8.5 iken standart bir yapının ömrü olarak düşünülebilecek 50 yıllık bir zaman diliminde 6.5 büyüklüğündeki bir depremin olma olasılığı ise %37.5 olarak hesaplanmıştır. Buradan hareketle; çalışma alanında yapılacak yapılar, bölgeye ait yukarıdaki deprem büyüklükleri ve sismik risk analiz değerleri göz önüne alınarak projelendirilmelidir.

15. Alüvyon birimlerde yapılan sıvılaşma analizlerine göre birimde sıvılaşma indeksi değeri her ne kadar kumlu seviyelerde çok düşük-düşük bulunmuş olsa da birimin sıvılaşmaya yatkın bir zemin olduğu görülmüştür. Dolayısıyla bu alanlarda yapılacak olan zemin etüt çalışmalarında detaylı sıvılaşma analizi yapılmalıdır.

16. Zemin büyütme değerleri; Alüvyonda (Qa) 2.1, Mudanya formasyonunda (n) 2.0, Sarısu formasyonunda (Ts) 1.9 ve Pamukova Metamorfitlerinde (Pmq) 2.1 değerindedir. Zemin büyütme değerleri 0.0-2.5 aralığında kaldığından, tehlike düzeyi "A (Düşük)" olarak tanımlanmıştır.

17. Kayma dalga hızı değerleri (Vs30); Alüvyonda (Qa) 326 m/sn, Mudanya formasyonunda (n) 345 m/sn, Sarısu formasyonunda (Ts) 377 m/sn ve Pamukova Metamorfitlerinde (Pmq) 339 m/sn değerindedir.

18. Zemin hakim titreşim periyod (To) değerleri Alüvyonda (Qa) 0.53 sn, Mudanya formasyonunda (n) 0.52 sn, Sarısu formasyonunda (Ts) 0.47 sn ve Pamukova Metamorfitlerinde (Pmq) 0.49 sn değerindedir. Zemin hakim titreşim periyod (To) değerleri "B/C" ölçüt tanımına tekabül etmektedir. Bu ölçüt tanımına göre zemin "orta" tehlike düzeyinde bulunmaktadır. Dolayısıyla zemin hakim titreşim periyodu (To) değerleri yapı kat yükseklikleri ve rezonans açısından değerlendirildiğinde, kat başı pratikte 0.1 sn yaklaşımıyla kat adedi önerilmektedir.

19. Zemin hakim titreşim periyodu değerleri Alüvyonda (Qa) 0.58 sn, Mudanya formasyonunda (n) 0.57-0.60 sn aralığında, Sarısu formasyonunda (Ts) 0.57 sn ve Pamukova Metamorfitlerinde (Pmg) 0.59 sn değerindedir. Burada yapılacak yapıların, olası bir deprem sırasında rezonansa girmemesi için mikrotremör çalışması sonucunda elde edilen parametreler hesaplamalarda mutlaka kullanılmalıdır.

20. İnceleme alanında 2002 yılında Bülen Kiper Mühendislik Ltd.Şti. tarafından hazırlanmış olan çalışmada sınırları belirlenmiş yüksek eğimli alanlarda stabilite sorunu yaşanabilecek ve heyelanlı alanlar bulunmaktadır. 2011 yılında ELC Grup Ltd.Şti. tarafından çalışılmış olan "Güzelyalı Revizyon

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimdan@gmail.com

İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Çalışması"nda da eğimin yüksek (%40-50) olduğu alanlar kaya düşmesi ve stabilite açısından riskli görülmüştür. Yine inceleme alanımızı kapsayan, 2002 yılında Bülent Kiper Mühendislik Ltd. Şti. tarafından ve 2007 yılında JAS Ltd. Şti. tarafından yapılmış olan çalışmalarda yüksek eğimli (>%40) alanlar stabilite problemi açısından detaylı çalışılmak üzere Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar (AJE) olarak ayırlanmıştır. Bu çalışmada, özellikle metamorfik birimlerin, yüksek eğimli kesimlerinde birimin bol kırıklı ve çatlaklı olması nedeniyle düşme/dökülme şeklinde olası kütle hareketi beklenmektedir. İnceleme alanında, tüm bu alanlar (AJE, UOA, AMB) dışında kalan ve eğim değerlerinin yüksek olduğu alanlarda yapılacak konrolsüz kazı çalışmalarında altere kesimlerinde de akma türü stabilite problemlerinin olabileceği kanısına varılmıştır.

21. İnceleme alanında birçok mevsimsel akış gösteren kuru dereler ve kuzey kesiminde Marmara Denizi bulunmaktadır. Bu nedenle, inceleme alanı dahilinde kalan tüm derelerin planlama öncesi inceleme alanında taşkın oluşturma riskine karşın DSİ görüşü mutlaka alınmalı ve verilecek önlem ve önerilere hassasiyetle uyulmalıdır.

22. Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, sismik çalışmalar, laboratuar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve sonuçlarına göre inceleme alanının jeolojisini Pamukova Metamorfikleri, Sarısu Volkanitleri ve Mudanya Formasyonu ile Kuaterner yaşlı Alüvyonal çökeller oluşturmaktadır. İnceleme alanında yapılan tüm incelemelerde Kuaterner yaşlı birimler mekanik ve indeksi özellikler ve içerik olarak birbirlerine çok yakın oldukları belirlenmiştir. Ayrıca tüm birimlerde yeraltı suyu gözlenmiştir. Dolayısıyla, inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesi, %0-10 eğim aralığı için oluşabilecek mühendislik problemler ve >%10 eğim aralığının gözlendiği alanda yüksek eğime bağlı olarak oluşabilecek stabilite problemleri ve çok yüksek eğimli alanlarda meydana gelebilecek kaya düşmesi ve stabilite problemleri dikkate alınarak değerlendirilmiştir. Dolayısıyla inceleme alanı, yerleşime uygun açısından *Önlemli Alan-2.1, Önlemli Alan-5.1, Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar (AJE), Uygun Olmayan Alan-2.1, Uygun Olmayan Alan-2.3* olmak üzere 5 kategoride değerlendirilmiştir.

Önlemli Alanlar – 2.1 (ÖA-2.1)

İnceleme alanında, Jeolojisini Pamukova Metamorfiklerine ait metakumtaşı-metakiltaşları, Sarısı Volkanitlerinin ve Mudanya Formasyonun oluşturduğu ve eğim değerlerinin genellikle %10-40 olduğu alanlar ***Önlemli Alanlar-2.1 (ÖA-2.1)*** olarak tanımlanmıştır. Bu alanlarda mevcut durum itibariyle heyelan, kaya düşmesi gibi afet riskleri gözlenmemiştir. Ancak, üstteki malzeme kalınlığı (ayrışmış zon kalınlığının >3.00 m) ve alttaki kaya birimlerin mekanik özelliklerine bağlı olarak oluşturulabilecek derinliklerde ve zaman içinde yerel koşullardan dolayı stabilite problemleri ile karşılaşacağı düşünülmektedir.

Bu alanlarda yapılaşma öncesi alınması gereken önlemler aşağıda verilmiştir.

- Bu alanlarda yapılacak derin kazılarda oluşacak yarmalar, uygun projelendirilmiş iksa önlemleri ile korunmalı, yüzey ve atık suları drenaj yöntemiyle yüzeyden uzaklaştırılmalıdır.
- Bu alanlarda gözlenen killerin şişme derecesi orta-yüksek olarak bulunmuştur. Bu alanda yeraltı suyunun gözlenmesi, yüzey sularına bağlı olarak killerde meydan gelmesi muhtemel şişme-büzülme olayı sonucu eğimin yüksek olduğu alanlarda bir yüzey akması ve açıkta bırakılan temellerde göçme gibi risklere karşı önlemler alınmalıdır.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimlari@gmail.com

- Yapı temelleri alttaki sağlam birimlere oturtulmalıdır, yapı yüklerinin taşıttırılacağı birimlerin mühendislik parametreleri parsel/bina bazı zemin etütlerinde irdelenmelidir.
- Aynı zamanda zemin tanımlamaları ayrıntılı olarak yapılmalı, yer yer gözlenen yeraltı ve sızıntı sularının uzaklaştırılması, mevcut ve kazı sonrası oluşacak şevler ile diğer zemin özelliklerinden kaynaklanabilecek problemlerin belirlenmesi, önlemlerin yapılaşma öncesi alınması gereklidir.
- Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan parsel/bina bazındaki zemin etüt çalışmalarda, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şeve etkisi ile sev kenarına olan mesafesinin etkileri, ilave yükün şev stabilitesini bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesinin belirlenmesi, şevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, jeoteknik problemin niteliğine göre gerekli önlemlerden bir veya bir kaçının alınması gerekir.
- Her türlü yol ve kazısı sonucu oluşacak şevler için istinat duvarı, zemin ıslahı, vb önlemler alınmalıdır.
- Temellerin aynı birimler üzerine oturtturulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Yapı temelleri üstteki ayrışmış zon hafredilerek alttaki sağlam zemine oturtturulmalıdır. Ayrıca yapılaşma öncesi alanda dolgu bulunması durumunda dolgu malzeme hafredilmiştir.
- Bu alanlar içerisinde gözlenen tüm dereler için planlama öncesi DSİ görüşü alınmalı ve o doğrultuda ıslah çalışmaları yapılmalıdır.
- Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarları ve iksa sistemleri ile desteklenmelidir.
- Bu alanda alınacak tüm önlemler uzman mühendislerinin görüşü doğrultusunda ve Belediyesinin kontrolünde yapılması gerekmektedir.
- Bu alanlarda yapılacak tüm bina bazı zemin etüt rapor içeriğinde etki derinliği boyunca zeminin oturma, şişe, taşıma gücü, büyütme periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenmeli, bunların yanı sıra temel derinliği ve temel tipi belirlenmelidir.

Önlemli Alanlar – 5.1 (ÖA-5.1)

İnceleme alanında jeolojisini, alüvyon birimin oluşturduğu alanlar ile alüvyon birimleri çevreleyen eğimin <%10 olduğu litolojinin Mudanya Formasyonu ve Pamukova Metamorfiklerinden oluştuğu düz alanlarda şişme problemi "orta-yüksek derecede" beklenmekle beraber oturma ve taşıma gücü problemi beklenmemektedir. Ancak alüvyon birimin yanal ve düşey yönde değişmesi beklenmekle beraber düşük sıvılaşma riski beklenmektedir. Ayrıca bu alanlarda açılan kuyularda 2.50-6.0 m derinliğinde yeraltı su seviyesi gözlenmektedir. Dolayısıyla inceleme alanında tanımlanan bu alanlar ***Önlemli Alan-5.1*** olarak değerlendirilmiş olup, yerleşime uygunluk haritalarında ***ÖA-5.1*** simgesiyle gösterilmiştir.

- Bu alanlarda gözlenen killerin şişme derecesi orta-yüksek olarak bulunmuştur. Bu alanda yeraltı suyunun gözlenmesi, yüzey sularına bağlı olarak killerde meydana gelmesi muhtemel şişme-büzülme olayı sonucu açıkta bırakılan temellerde göçme ve temellerde kabarma türü risklere karşı önlemler alınmalıdır.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimdan@gmail.com

- Yapılaşmalarda çok iyi bir çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey, yeraltı ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır. Ayrıca fosseptik uygulamasına izin verilmemelidir.
- Bu alanlarda yapılan sıvılaşma analizlerine göre sıvılaşma derecesi çok düşük olarak bulunmuştur. Ancak bu durum temel ve zemin etütlerinde detaylı olarak irdelenmelidir.
- Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı ve tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarları ve iksa sistemleri ile desteklenmelidir.
- Tüm birimler içerisinde yanal ve düşey yönde heterojen bir yapı gösterebileceğinden yapı temellerinin aynı karakterdeki jeolojik seviye içinde kalması sağlanmalı; yapı-zemin etkileşimine uygun olarak tasarım geliştirilerek farklı oturma vb riskleri yok edecek, yapıdaki olası oturmaları uniform olacak şekilde düzenleyecek temel sistemi belirlenmelidir. Özellikle temeller, dolgu birime kesinlikle taşıttırılmamalıdır.
- Mevsimsel koşullara bağlı olarak yeraltı suyu statik seviyesinde değişimler olabileceğinden derin kazı koşullarında yeraltı suyunun temel kanısı ve yapı temellerin etkisi irdelenerek, gerekli drenaj ve izolasyon önlemleri alınmalıdır.
- Temel taşıyıcı zemin olarak yapılardan gelecek yükleri güvenle taşıyacak jeolojik seviyeler tercih edilmelidir.
- Ayrıca, inceleme alanında doğal drenaj korunmalı planlama öncesi, bu alan içinde akış gösteren dereler ile ilgili DSİ görüşü mutlaka alınmalıdır.
- Bu alanlarda yapılacak tüm bina bazı zemin etüt rapor içeriğinde etki derinliği boyunca zeminin oturma, şişme, taşıma gücü, büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenmeli, bunların yanı sıra temel derinliği ve temel tipi belirlenmelidir.

Uygun Olmayan Alanlar – 2.1 (UOA-2.1)

İnceleme alanında 2002 yılında Bülent Kiper Mühendislik Ltd. Şti. tarafından hazırlanmış olan çalışmada sınırları belirlenmiş yüksek eğimli alanlarda stabilite sorunu yaşanabilecek heyelanlı alanlar bulunmaktadır.

Yapılan bu çalışmada 2002 yılında heyelanlı alan sınırları aynen korunmuş ve hazırlanmış olan bu raporda UOA-2.1 simgesiyle gösterilmiştir.

Uygun Olmayan Alanlar – 2.3 (UOA-2.3)

2011 yılında ve ELC Grup Ltd. Şti. tarafından çalışılmış olan "Güzelyalı Revizyon İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Çalışması"nda da eğimin yüksek (%40-50) olduğu alanlar kaya düşmesi ve stabilite açısından riskli görülmüştür. Ayrıca yapılan incelemelerde de jeolojinin metamorfik birimlerden oluştuğu ve eğim değerinin çok yüksek olduğu alanlarda birimin bol kırık ve çatlaklı olması nedeniyle blokların, alt kotlarında yapılacak kazı çalışmalarında düşme/dökülme riski gözlenmiş olup, bu alanlar yerleşime uygunluk açısından ***Uygun Olmayan Alanlar-2.3*** olarak tanımlanmıştır. Ekli haritalarda ***"UOA-2.3"*** simgesiyle gösterilmiştir. Ayrıca 2011 yıllarında hazırlanmış olan raporda da "kaya düşmesi ve stabilite açısından riskli görülmüş" olan alan sınırları aynen korunmuş ve bu alanlarda UOA-2.3 simgesiyle gösterilmiştir.

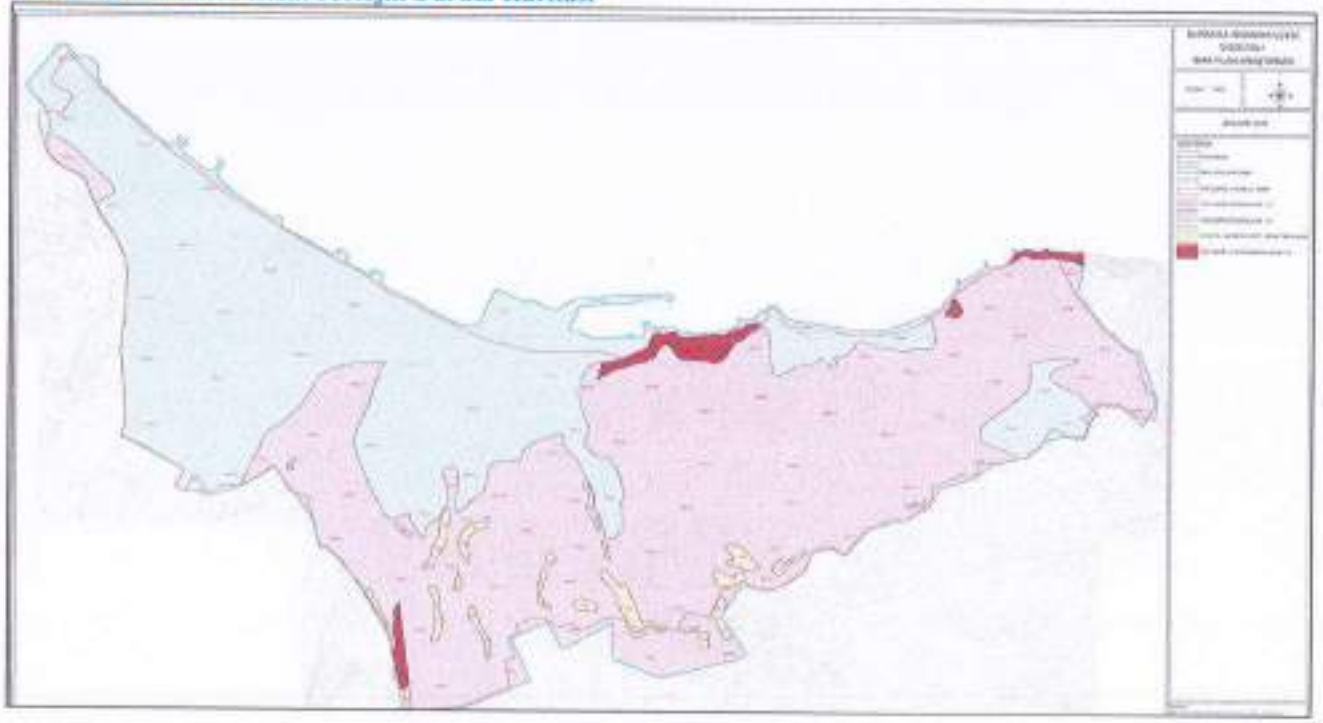
Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimlari@email.com

Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar (AJE)

İnceleme alanı dahilinde kalan ve 2002 yılında Bülent Kiper Mühendislik Ltd. Şti. tarafından hazırlanmış ve 04.09.2002 tarihinde mülga AİGM'lüğünce onaylanmış raporda Ne simgesi ile gösterilen Neojen yaşlı çökeller, Gre simgesiyle gösterilen volkanikler ve Tre simgesiyle gösterilen Metamorfik birimlerden oluşan >%40 eğimli olanlar AJE olarak ayırtlanmıştır. Yapılan bu çalışmada, Pamukova Metamorfikleri, Sarısu Volkanikleri ve Mudanya Formasyonun gözlendiği alanlarda kalan ve AJE olarak ayırtlanan alanlarda yeterli çalışma yapılamadığından dolayı sınırları aynen korunmuş ve bu alanlar yerleşime uygunluk haritalarında *Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar* olarak ayırtlanmıştır.

23. Bu çalışma; Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı merkezini kapsayan ve 1/1000 ölçekli Bursa (Mudanya) H21b-14d-1c, H21b-14d-1d, H21b-14c-4a, H21b-14c-4b, H21b-14c-3a, H21b-14c-2b, H21b-15d-4a, H21b-14d-3b, H21b-14d-3a, H21b-14d-4b, H21b-14d-4a, H21b-14c-4d, H21b-14c-4c, H21b-14c-3c, H21b-15d-4d, H21b-15d-4c, H21b-14d-3c, H21b-14d-3d, H21b-14d-4c, H21b-19b-1a, H21b-19b-1b, H21b-19b-2a, H21b-19b-2b, H21b-19a-2b, H21b-19a-2a, H21b-19b-1d, H21b-19-2c, H21b-14c-3d nolu halihazır pafta sınırlarında kalan alanın Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik Etüt çalışması olup, zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma öncesi ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile bu rapordaki uyarılar dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü istenmelidir.

Harita 12: Planlama Alanı Jeolojik Durum Haritası



Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı Mahallesi, 794 Ada 1 Nolu Parsele İlişkin; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 05.05.2014 Tarihinde Onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Sonuç ve Öneriler Bölümü

1. Bu çalışma, Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı Mahallesinde kalan, 1/1000 ölçekli H21b-16b-1a nolu halihazır harita paftasında kalan, tapuda H21b-18b-1a Pafta, 794 Ada 1 Parsel olarak Sn. Mustafa Çiçek ve Hissedarları adına kayıtlı 5.558,68 m² yüzölçümü büyüklüğündeki sahanın İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu olarak hazırlanmıştır. Bu rapor ve içindeki çalışmalar Arz Mühendislik Jeolojik Hiz. San. ve Tic. Ltd. Şti. – Jeoloji Mühendisi Mehmet Akif Kılıç tarafından Mustafa Çiçek ve Hissedarları adına yürütülmüştür. Hazırlanan bu imar planına esas jeolojik-jeoteknik raporu ile inceleme alanının yerleşime uygunluk durumunun yeniden değerlendirilmesi amaçlanmıştır.

2. İnceleme konusu sahayı içeren bölge 1/25000 ölçekli Bursa H21-B paftasında yer almakta olup imar planına esas yapılan jeolojik jeoteknik çalışma 1/1000 ölçekli mahalli koordinat sistemine göre hazırlanmış Bursa H21b-19b-1a nolu halihazır paftasında kayıtlı sahayı içermektedir.

3. Arazi çalışmaları kapsamında, plana esas jeolojik ve jeoteknik çalışma yapılan söz konusu sahada zemin koşullarının belirlenmesi ve zemin profillerinin çıkartılması amacıyla; toplam derinliği 70.90 metre olan 6 adet sondaj yapılmış; profil uzunluğu 90 metre seçilen 1 lokasyonda karşılıklı atışlı sismik kırılma ve 1 noktada rezistivite çalışmaları yapılmıştır.

4. Bursa İli 1/100 000 ve 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planları bulunmaktadır. Çevre Düzeni Planında inceleme alanı ve geniş çevresi "konut yerleşim alanı" olarak belirlenmiştir. Ayrıca inceleme alanı olan Güzelyalı yerleşim alanının 1/5000 ve 1/1000 ölçekli farklı tarihlerde yapılmış İmar Planları bulunmaktadır. Bursa Büyükşehir Belediyesi ve Mudanya Belediyesi'nden alınan bilgiler doğrultusunda, inceleme alanını kapsayan Mudanya İlçesinin 12.04.2007 tarihinde onaylı 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında inceleme konusu saha "Meskun Konut Alanı" ve 16.10.2008 tarihli onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında inceleme konusu saha "Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanı"nda kalmaktadır. İnceleme alanının, hazırlanan bu rapor doğrultusunda imar planı yapılacaktır. İnceleme alanında iki adet çok katlı konut mevcuttur. İnceleme alanı çevresi genellikle konut amaçlı kullanılan çok katlı site ve apartman tarzı yapılarla sosyal tesis, okul, cami türü yapılaşma mevcuttur.

İnceleme alanı, Mayıs 2012'de Are Jeoteknik Mühendislik Müş. İnş. Taah. ve Tic. Ltd. Şti. tarafından hazırlanan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 12.06.2012 tarihinde onaylanmış "Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı Merkez Alanının Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu"nda inceleme alanının bir kısmı "AJE" – "Ayrıntılı Jeoeknik Etüt Gerektiren Alan"da, bir kısmı ise "ÖA-2.1" – "Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar"da kalmaktadır.

5. İnceleme konusu parsel kuzeydoğuya eğimli bir topografik yapıya sahiptir. İnceleme alanında genel eğim değeri % 10 – 40 arasında değişmektedir.

6. İnceleme alanında yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre, alanın tamamının jeolojisini, Neojen yaşlı Mudanya Formasyonu'na ait birimlerden oluşmaktadır. Jeoloji haritasında "n" olarak gösterilmektedir.

Üst kısımlarda genellikle 0.00 – 0.60/0.70 metre derinlikler arasında bitkisel toprak tabakası geçilmiştir. Hemen altında yaklaşık 10.00 – 15.00 metre derinliklere kadar açık kahve renkli, çok katı-sert kıvamlı, yüksek plastisiteli az çakıllı kumlu sitli kil (SK1, SK2) ve bej renkli, sıkı-çok sıkı yapılı yer yer kil-çakıl bantlı, az killi çakıllık kil kum (SK3, SK4, SK5, SK6) geçilmiştir.

Mudanya Formasyonu; akarsu ve yelpaze deltası ortamlarında çökelmiş olan birimin kaya türü konglomera, kumtaşı, silttaşı, çamurtaşı ve kiltaşı ardalanmasından oluşur. Kalınlığı 100-300 metre

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@email.com

arasında değişen formasyon Neojen öncesi temel kaya toplulukları üzerinde açısal uyumsuzlukla yer alır.

7. İnceleme alanında gözlenen birimlerin indeks ve fiziksel özelliklerini belirlemeye yönelik olarak 15 adet atterberg limitleri, 15 adet elek analizi ve 15 adet su muhtevası deneyleri ile 15 adet zemin sınıfı tanımlaması yapılmıştır.

8. Tüm çalışmalar sonucunda sahayı oluşturan Neojen yaşlı Mudanya Formasyonu birimlerinin özellikleri raporun ilgili bölümlerinde ayrıntılı olarak değerlendirilmiştir. Bu değerlendirmelere göre sahayı oluşturan birimler;

- Wn'ye göre Ayrışmamış – Kuru/Az Ayrışmış – Az Kuru,
- Pl'ya göre özelliği Yüksek, Çok Yüksek Plastik,
- Pl'ya göre tanımı Yüksek – Çok Yüksek Plastisiteli,
- LL'ye göre tanımı, Orta – Yüksek Plastisiteli,
- CI'ya göre Katı – Çok Katı Kıvamlı,
- CC'ye göre Orta – Yüksek Sıkışabilir,
- SPT N_{30}: 20 – 50
- Ortalama Dane Dağılımı: Kil %24, Kum %38, Çakıl %38
- Zemin Sınıfları (USCS): SM – SC – GC – Cl – CH
- ABYYH Yönetmeliğe göre C, Yerel Zemin Sınıfı ise Z3'tür.

9. Jeofizik Çalışmalarda özetle:

- Vp/Vs oranı sırasıyla 2.36/2.82 bulunmuştur,
- Poisson oranı sırasıyla 0.39 – 0.43 bulunmuştur,
- Kayma Modülü sırasıyla 515 kg/cm² - 2715 kg/cm² bulunmuştur,
- Young Modülü sırasıyla 1434 kg/cm² - 7756 kg/cm² bulunmuştur,
- Bulk Modülü sırasıyla 2204 kg/cm² - 17981 kg/cm² bulunmuştur.
- Vs_{30}: 320 m/sn bulunmuştur.

10. Laboratuvar deney sonuçlarından elde edilen verilere göre LL değeri %32-76 aralığındadır. 200 nolu elekten geçen dane miktarı %11-99 bulunmuştur. Bu değerlere (Chen-1975)e göre, zeminin şişme potansiyeli **"Orta-Yüksek-Çok Yüksek Şişme Derecesi"** olarak tanımlanmıştır. Ayrıca neojen yaşlı Mudanya Formasyonunun oturma ve taşıma gücü, zemin problemleri bulunmamaktadır.

11. İnceleme alanında açılan sondaj kuyularında yeraltı suyu yoktur. İnceleme alanı ve civarında da herhangi bir dere yatağı yoktur.

12. 1900 – 2014 yılları arasında meydana gelmiş, magnitüdü 5.0 – 7.5 arasında olan depremlerin analizleri yapılmış olup, inceleme alanında büyüklüğü 5.0 olan bir depremin dönüş periyodu 6.4 yıl ve 6.5 büyüklüğündeki bir depremin 113.2 yıldır. Bunun yanında; 6.5 büyüklüğündeki bir depremin 10 yıl içinde olma olasılığı %8.5 iken standart bir yapının ömrü olarak düşünülebilecek 50 yıllık bir zaman diliminde 6.5 büyüklüğündeki bir depremin olma olasılığı ise %35.7 olarak hesaplanmıştır. Buradan hareketle; çalışma alanında yapılacak yapıla, bölgeye ait yukarıdaki deprem büyüklükleri ve sismik risk analiz değerleri göz önüne alınarak projelendirilmelidir.

13. İnceleme alanındaki zemin birimlerde ince dane oranı %35'in altında, suya doygun ve N1(60) değeri 30'un altında kriterleri sağlayan jeolojik birimler bulunmadığından, inceleme alanı jeolojisinin neojen yaşlı kiltaşı-kumtaşı-silttaşı-çamurtaşı biriminden oluşan Mudanya Formasyonundan oluştuğundan sıvılaşma tehlikesi söz konusu değildir.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimolan@email.com

14. Sismik hızlardan hareketle bulunan Zemin Hakim Titreşim Periyodu 0.58 sn'dir. İnceleme bölgesinde zemin hakim titreşim periyoduna göre inceleme alanı spektrum karakteristik periyodu Z_3'tür. Buna göre T_A=0.15, T_B=0.60 sn ve yerel zemin sınıfı aralığına girmektedir. (Zemin Hakim Titreşim Periyodu, Spektrum K.P. ve Yerel Zemin Sınıfı ilişkisi.)

İnceleme alanında yapılan sismik çalışmaları neticesinde zemin büyütme değeri 2.1 bulunmuştur. Buna göre zeminin, deprem etkisini (granite oranla) 2,1 kat daha fazla büyüteceği anlaşılmaktadır. Hesaplanan yer büyütme değeri; μ=6,7 ve üzeri depremleri kapsar. Ansal ve diğerleri (2001) tarafından hazırlanmış tabloya göre Tehlike Düzeyi A(Düşük) olarak belirlenmiştir.

15. İnceleme alanı; Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca hazırlanan ve 18.04.1996 tarihli ve 96/8109 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile mülga Bayındırlık Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 27 Şubat 1998 tarih ve 2133 sayılı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasındaki I. Derece Deprem Bölgesinde yer aldığından yapılaşma esnasında; "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" esaslarına uyulmalıdır.

16. Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelikte (ABYYHY, 14.07.2007 tarih ve 26582 sayılı yönetmelik) verilen Zemin Grubu **C** grubu zeminlere ve Spektrum Karakteristik Periyotları **T_A=0.15, T_B=0.60** aralığına ve **Z3** yerel zemin sınıflarına girmektedir. Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

17. İnceleme alanı topografik eğime, jeolojik ve jeoteknik değerlendirmelere bağlı olarak, yerleşime uygunluk bakımından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş olup, 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-2.1 sembolü ile gösterilmiştir.

- İnceleme alanının jeolojisini oluşturan çakıl bantlı genellikle eğimin yüksek olduğu kesimlerde yamaç içi eğimli, kalın sıkı-çok sıkı kum tabakası ve ince bantlar halinde tabakalı kil-kiltaşı biriminden oluşan neojen yaşlı Mudanya Formasyonundan oluşmaktadır. Genellikle kalın sıkı-çok sıkı kum-ince kiltaşı ve ara seviyeler halinde çakıllardan oluşan birim genellikle ardalanmalı yapı sunmakta ve tabakalar genellikle topografik eğime dik, yamaç içi eğimlidir. İnceleme alanında heyelan ve kaya düşmesi vb kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak bölge nispeten eğimli olduğundan topografik, jeolojik yapı ve yağışlarla birlikte stabilite sorunları beklenebilir. Bu alanlarda;
  - İnceleme alanında heyelan gözlenmemekle birlikte, mevcut stabil yapıyı bozmamak için stabiliteyi bozacak her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalıdır.
  - İnceleme alanında temel-zemin etütlerinde yamaç boyunca, bina yükü de dahil edilerek stabilite analizleri yapılarak, oluşturulacak kazılarda güvenli şev açısı, şev yüksekliği ve şeve olan güvenli mesafe belirlenmelidir.
  - İnceleme alanının zemini çakıl bantlı sıkı-çok sıkı kumlardan oluştuğu ve eğimin nispeten yüksek olduğundan her türlü kazı öncesi, çevredeki yollar, komşu binalar-parseller ve kendi parselin stabiliteyi artırıcı gerekli önlemler alınmadan kazı yapılmamalıdır. Kazı öncesi mutlaka gerekli stabilite önlemleri alınmalıdır.
  - Her türlü kazıda oluşan şevler açıkta bırakılmadan, tekniğine uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
  - Zemin – temel etütlerinde projeye esas yapılacak olan üst yapının niteliğine göre, temel tipi, temel derinliği ve temelin taşıtırılacağı seviyenin mühendislik parametreleri

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@email.com

(şişme, oturma, taşıma gücü, stabilite analizleri) irdelenecek, gerekmesi halinde alınacak mühendislik tedbirleri belirlenmelidir.

- Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.

- İnceleme alanı nispeten eğimli olduğu ve jeolojik olarak su ile birlikte stabilite sorunu oluşabileceğinden dolayı yapı temellerini etkileyecek yüzey ve sızıntı suları uygun drenaj sistemleri ile ortamdan uzaklaştırılmalıdır.
- Yapı yüklerinin taşıttırılacağı jeolojik birimlere ait şişme-oturma ve taşıma gücü yamaç boyunca stabilite analizleri projeye esas zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenerek, alınacak önlemler belirlenmelidir.

18. Bu çalışma, Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı Mahallesinde kalan, tapuda H21b-18b-1a Pafta, 794 Ada 1 Parsel olarak Sn. Mustafa Çiçek ve Hissedarları adına kayıtlı 5.558,68 m² yüzölçümüne sahip arsanın 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt çalışmasıdır. Bu rapor ve içindeki çalışmalar Arz Mühendislik Jeolojik Hiz. San. ve Tic. Ltd. Şti. firması tarafından Mustafa Çiçek ve Hissedarları adına yürütülmüştür. Bu rapor zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma önce ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile bu rapordaki uyarılar dikkate alınarak parsel bazında zemin etütleri istenmelidir.

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı Mahallesi, 215 Ada 96 Nolu Parsele İlişkin; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 30.04.2015 Tarihinde Onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Sonuç ve Öneriler Bölümü

1. Bu çalışma, Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı Mahallesinde kalan, 1/1000 ölçekli H21b-19b-1a nolu halihazır harita paftasında kalan, tapuda H21B19BA Pafta, 215 Adaya ait AJE sınırlarını kapsayan sahanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu olarak hazırlanmıştır. Bu rapor ve içindeki çalışmalar Kanburoğlu Sondajcılık Zemin Etüt Bürosu – Jeoloji Mühendisi Adnan Kanburoğlu tarafından yürütülmüştür. Hazırlanan bu imar planına esas jeolojik-jeoteknik raporu ile inceleme alanının yerleşime uygunluk durumunun yeniden değerlendirilmesi amaçlanmıştır.

2. İnceleme konusu sahayı içeren bölge 1/25000 ölçekli Bursa H21-B paftasında yer almakta olup imar planına esas yapılan jeolojik jeoteknik çalışma 1/1000 ölçekli mahalli koordinat sistemine göre hazırlanmış Bursa H21b-19b-1a nolu halihazır paftasında kayıtlı sahayı içermektedir.

3. Arazi çalışmaları kapsamında, plana esas jeolojik ve jeoteknik çalışma yapılan söz konusu sahada zemin koşullarının belirlenmesi ve zemin profillerinin çıkartılması amacıyla; toplam derinliği 130 metre olan 9 adet sondaj yapılmış; profil uzunluğu 90 metre seçilen 2 lokasyonda karşılıklı atışlı sismik kırılma ve 2 noktada rezistivite ve 3 noktada mikrotremör çalışmaları yapılmıştır.

4. Bursa İli 1/100 000 ve 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planlarında inceleme alanı ve geniş çevresi "konut yerleşim alanı" olarak belirlenmiştir. Ayrıca inceleme alanı olan Güzelyalı yerleşim alanının farklı tarihlerde yapılmış 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planları bulunmaktadır. İnceleme alanının, hazırlanan bu rapor doğrultusunda imar planı yapılacaktır. İnceleme alanı çevresi genellikle konut amaçlı kullanılan çok katlı site ve apartman tarzı yapılarla sosyal tesis, okul, cami türü yapılaşma mevcuttur.

İnceleme alanı, Mayıs 2012'de Are Jeoteknik Mühendislik Müş. İnş. Taah. ve Tic. Ltd. Şti. tarafından hazırlanan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 12.06.2012 tarihinde onaylanmış "Bursa İli,

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

Mudanya İlçesi, Güzelyalı Merkez Alanının Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu"nda inceleme alanının bir kısmı "AJE" – "Ayrıntılı Jeoeknik Etüt Gerektiren Alan"da, bir kısmı ise "ÖA-2.1" – "Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar"da kalmaktadır.

5. İnceleme konusu parsel kuzeydoğuya eğimli bir topografik yapıya sahiptir. İnceleme alanında genel eğim değeri %5-40 arasında değişmektedir.

6. İnceleme alanında yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre, alanın tamamının jeolojisini, Neojen yaşlı Mudanya Formasyonuna ait birimlerden oluşmaktadır. Jeoloji haritasında "n" olarak gösterilmektedir.

Üst kısımlarda genellikle 0.50 metre bitkisel örtü geçilmiştir. Hemen altında yaklaşık 3.80-8.80 metre derinliklere kadar kahve renkli, çok katı-sert kıvamlı, yüksek plastisiteli, az çakıllı, kumlu, siltli kil, (SK1, SK3, SK5), kahve renkli, orta sıkı-sıkı-çok sıkı yapılı, kumtaşı arabantlı, az çakıllı, killi kum (SK1, SK2, SK3, SK4, SK5, SK6, SK7, SK8, SK9) ve derinler doğru ise bej, kahve renkli, çok sıkı yapılı ve sert kıvamlı, az pekişmiş-az çimentolaşmış kumtaşı ve kiltaşı (SK3, SK4, SK5, SK7, SK8, SK9) geçilmiştir.

Mudanya Formasyonu; akarsu ve yelpaze deltası ortamlarında çökelmiş olan birimin kaya türü konglomera, kumtaşı, silttaşı, çamurtaşı ve kiltaşı ardalanmasından oluşur. Kalınlığı 100-300 metre arasında değişen formasyon Neojen öncesi temel kaya topluluklarını üzerinde açısal uyumsuzlukla yer alır.

7. İnceleme alanında gözlenen birimlerin indeks ve fiziksel özelliklerini belirlemeye yönelik olarak 24 adet atterberg limitleri, 25 adet elek analizi ve 25 adet su muhtevası deneyleri ile 25 adet zemin sınıfı tanımlaması yapılmıştır.

8. Tüm çalışmalar sonucunda sahayı oluşturan Neojen yaşlı Mudanya Formasyonu birimlerinin özellikleri raporun ilgili bölümlerinde ayrıntılı olarak değerlendirilmiştir. Bu değerlendirmelere göre sahayı oluşturan birimler;

- Wn'ye göre Ayrışmamış – Kuru/Az Ayrışmış – Az Kuru,
- PI'ya göre özelliği Az Plastik – Plastik,
- PI'ya göre tanımı Orta – Yüksek Plastisiteli,
- LL'ye göre tanımı, Düşük – Orta Plastisiteli,
- CI'ya göre Katı – Çok Katı Kıvamlı,
- CC'ye göre Orta – Yüksek Sıkışabilir,
- SPT N_{30}: 18 – 50
- Ortalama Dane Dağılımı: Kil %46, Kum %40, Çakıl %14
- Zemin Sınıfları (USCS): SM – SC – Cl
- ABYYH Yönetmeliğe göre B, Yerel Zemin Sınıfı ise Z2'dür.

9. Jeofizik Çalışmalarda özetle;

Serim-1 ve Serim-2 için özetlenmiş;

- Vp/Vs oranı sırasıyla 2.80 – 2,78 / 4.56 – 4.04 bulunmuştur,
- Poisson oranı sırasıyla 0.42 – 0.42 / 0.47 – 0.46 bulunmuştur,
- Kayma Modülü sırasıyla 747 – 825 kg/cm² – 3242 – 3326 kg/cm² bulunmuştur,
- Young Modülü sırasıyla 2132 – 2352 kg/cm² – 9562 – 97363 kg/cm² bulunmuştur,
- Vs_{30}: 330 – 342 m/sn bulunmuştur.

10. Bursa İli, Mudanya İlçesinde Pafta:H21B19BA, Ada:215 ait arazide imar planına yönelik 2 adet lokasyonda karşılık atışlı sismik kırılma ölçümleri ve 2 noktada jeofizik-rezistivite çalışmaları

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimolan@gmail.com

yapılmıştır. 17 Kasım 2014 tarihinde, inceleme bölgesinde yapılan jeofizik-sismik kırılma çalışmasında; jeofon ara mesafeleri 7,5 m, grup dışı alıcı uzaklığı 4 m ve profil uzunluğu 90 m seçilerek yer altı yapısı incelenmiştir.

11. İnceleme sahasında Serim-1 ve Serim-2 noktasında alınan PDÜZ, PTERS ve SDÜZ kayıtlarının değerlendirilmesi sonucu iki katmanlı yeraltı yapısı tespit edilmiştir.

Sahada SERİM-1 noktasında yapılan ölçümün değerlendirilmesi sonucunda, ortalama 7,8 metreye kadar zemin az sıkı, gözenekli ve orta sağlam-gevşeğe yakın yapıda; ağır güçte makine ile kolay sökülebilir ve kolay kazılabilir nitelikte, orta derecede yoğunlukta, sıkılaşmaya karşı az dirençli, çakıllı kumlu kil/ayrışmış kiltaşı-kumtaşı birimler ve bu metreden itibaren ise sıkı olmayan özellikte, gözenekli (nemli) ve orta sağlam-sağlam yapıda; ağır güçte makine ile zor sökülebilir, yüksek derece yoğunlukta, sıkılaşmaya karşı yüksek dirençli ve zor kazılabilir nitelikte kumlu kiltaşı-kumtaşı birimlerine karşılık gelen değerler bulunmuştur.

Sahada SERİM-2 noktasında yapılan ölçümünün değerlendirilmesi sonucunda ise, ortalama 7,6 metreye kadar zemin az sıkı, gözenekli ve orta sağlam-gevşeğe yakın yapıda; ağır güçte makine ile kolay sökülebilir ve kolay kazılabilir nitelikte, orta derece yoğunlukta, sıkılaşmaya karşı az dirençli, çakıllı kumlu kil/ayrışmış kiltaşı-kumtaşı birimler ve bu metreden itibaren ise sıkı olmayan özellikte, gözenekli (nemli) ve orta sağlam-sağlam yapıda; ağır güçte makine ile zor sökülebilir, yüksek derece yoğunlukta, sıkılaşmaya karşı yüksek dirençli ve zor kazılabilir nitelikte kumlu kiltaşı-kumtaşı birimlerine karşılık gelen değerler bulunmuştur.

12. 1 Nolu Serim İçin => To=0,50 sn olarak bulunmuştur.

2 Nolu Serim İçin => To=0,49 sn olarak bulunmuştur.

13. Jeofizik kolerasyona bağlı ortalama Vs30 hızları (Vs30 ort) aşağıda verilmiştir.

1 Nolu sismik serim için = **Ortalama hız Vs30=330 m/s**

2 Nolu sismik serim için = **Ortalama hız Vs30=342 m/s**

14. Çalışma sahasında hesaplanan zemin büyütme değerleri aşağıda verilmitir.

Zemin Büyütmesi için;

1 Nolu Sismik Serim İçim:

Zb = 68V1-06 => 68*330-06=2,1'dır.

2 Nolu Sismik Serim İçim:

Zb = 68V1-06 => 68*342-06=2,1'dır.

15. İnceleme bölgesinde hesaplanan zemin büyütmeleri yukarıda verilmiştir. Buna göre zeminin, deprem etkisini (granite oranla) 1.75-1.96 kat daha fazla büyüteceği anlaşılmaktadır.

16. İnceleme sahasında yapılan çalışmalarda AB/2=30 m olacak şekilde 2 noktada Düşey Elektrik Sondajı (Schlumberger Yöntemi) uygulanarak temel zemin oluşturan birimlerin derinlikleri ve elektrik özellikleri tespit edilmeye çalışılmıştır. Arazide elde edilen veriler abaklar ve bilgisayar programları yardımıyla değerlendirilmiş ve sonuçları ekte sunulmuştur.

Des-1 nolu ölçüm noktasında yüzeyden itibaren 1,31 m kalınlığında 98,7 ohm.m özdirençli bitkisel toprak+çakıllı kumlu kil; altında 6,1 metreye kadar 250 ohm.m öz dirençli çakıllık killi kum/ayrışmış kiltaşı-kumtaşı birimleri bulunmaktadır. Bu metreden itibaren 12 metreye kadar 41,2 ohm.m özdirençli çakıllı kumlu kil birimleri görülmüş olup, devamında ise inceleme derinliğine kadar 543 ohm.m özdirençli çakıllı killi kum/yer yer ayrışmış kumtaşı-kiltaşı birimleri takip etmektedir. Yeraltı su seviyesine rastlanmamıştır.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimolan@gmail.com

Des-2 nolu ölçüm noktasında yüzeyden itibaren 7,34 m kalınlığında 61,4 ohm.m özdirençli çakıllı killi kum/ayrışmış kiltaşı-kumtaşı; altında 12,3 metreye kadar 33,9 ohm.m özdirençli çakıllı kumlu kil birimleri bulunmaktadır. Bu metreden itibaren inceleme derinliğine kadar ise 213 ohm.m özdirençli çakıllık kumlu kil/yer yer ayrışmış kumtaşı-kiltaşı birimleri takip etmektedir. Yeraltı su seviyesine rastlanmamıştır.

17. Laboratuvar deney sonuçlarından elde edilen verilere göre L.L. değeri %25-47 aralığındadır. 200 nolu elekten geçen dane miktarı %21-93 bulunmaktadır. Bu değerlere (Chen-1975) göre, zeminin şişme potansiyeli **"Düşük – Orta – Yüksek Şişme Derecesi"** olarak tanımlanmıştır. Ayrıca neojen yaşlı Mudanya Formasyonunun oturma ve taşıma gücü, zemin problemleri bulunmamaktadır.

18. İnceleme alanında açılan sondaj kuyularında 7.00 m'lerde yeraltı suyu gözlenmiştir. İnceleme alanı ve civarında da herhangi bir dere yatağı yoktur.

19. 1900-2014 yılları arasında meydana gelmiş, magnitüdü 5.0-7.5 arasında olan depremlerin analizleri yapılmış olup, inceleme alanında büyüklüğü 5.0 olan bir depremin dönüş periyodu 6.4 yıl ve 6.5 büyüklüğündeki bir depremin 113.2 yıldır. Bunun yanında; 6.5 büyüklüğündeki bir depremin 10 yıl içerisindeki olma olasılığı %8.5 iken standart bir yapının ömrü olarak düşünülebilecek 50 yıllık bir zaman diliminde 6.5 büyüklüğündeki bir depremin olma olasılığı ise %35.7 olarak hesaplanmıştır. Buradan hareketle; çalışma alanında yapılacak yapılar, bölgeye ait yukarıdaki deprem büyüklükleri ve sismik risk analiz değerleri göz önüne alınarak projelendirilmelidir.

20. İnceleme alanındaki zemin birimlerde ince dane oranı %35'in altında, suya doygun ve N1(60) değeri 30'un altında kriterleri sağlayan jeolojik birimler bulunmadığından, inceleme alanı jeolojisinin neojen yaşlı kiltaşı-kumtaşı-silttaşı-çamurtaşı biriminden oluşan Mudanya Formasyonundan oluştuğundan sıvılaşma tehlikesi söz konusu değildir.

21. Sismik hızlardan hareketle bulunan Zemin Hakim Titreşim Periyodu 0.50-0.49 sn'dir. İnceleme bölgesinde zemin hakim titreşim periyoduna göre inceleme alanı spektrum karakteristik periyodu **Z3**'tür. Buna göre T_A**=0.15**, T_B**=0.40 sn** ve yerel zemin sınıfı aralığına girmektedir. (Zemin Hakim Titreşim Periyodu, Spektrum K.P. ve Yerel Zemin Sınıfı ilişkisi.)

İnceleme alanında yapılan sismik çalışmaları neticesinde zemin büyütme değeri 2.1 bulunmuştur. Buna göre zeminin, deprem etkisini (granite oranla) 2,1 kat daha fazla büyüteceği anlaşılmaktadır. Hesaplanan yer büyütme değeri; μ=6,7 ve üzeri depremleri kapsar. Ansal ve diğerleri (2001) tarafından hazırlanmış tabloya göre Tehlike Düzeyi A(Düşük) olarak belirlenmiştir.

22. İnceleme alanı; Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca hazırlanan ve 18.04.1996 tarihli ve 96/8109 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile mülga Bayındırlık Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 27 Şubat 1998 tarih ve 2133 sayılı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasındaki I. Derece Deprem Bölgesinde yer aldığından yapılaşma esnasında; "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" esaslarına uyulmalıdır.

23. Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelikte (ABYYHY, 14.07.2007 tarih ve 26582 sayılı yönetmelik) verilen Zemin Grubu **C** grubu zeminlere ve Spektrum Karakteristik Periyotları T_A**=0.15,** T_B**=0.40** aralığına ve **Z3** yerel zemin sınıflarına girmektedir. Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

24. İnceleme alanı topografik eğime, jeolojik ve jeoteknik değerlendirmelere bağlı olarak, yerleşime uygunluk bakımından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş olup, 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-2.1 sembolü ile gösterilmiştir.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimolan@gmail.com

- İnceleme alanının jeolojisini oluşturan genellikle eğimin yüksek olduğu kesimlerde yamaç içi eğimli, kalın, çok katı-sert kil-kiltaşı-kumtaşı biriminden oluşan neojen yaşlı Mudanya Formasyonundan oluşmaktadır. Tabakalar genellikle topografik eğime dik, yamaç içi eğimlidir. İnceleme alanında heyelan ve kaya düşmesi vb kütle hareketleri gözlenmemiştir.
- Şev analizlerinde minimum güvenlik sayısının depremli durumda 1,00 (TS 883/1991) olması, depremsiz durumda ise 1,200 olması gerekmektedir. Depremli durum için kısa dönem güvenlik sayısı Fs=2,055 ve uzun dönem güvenlik sayısı Fs=1,530 hesaplanmış olup minimum değer olan 1,00'den büyük olduğundan depremli durum için şev güvenlidir.
  Depremsiz durum için kısa dönem güvenlik sayısı Fs=3,930 ve uzun dönem güvenlik sayısı Fs=2,794 hesaplanmış olup minimum değer olan 1,200'den büyük olduğundan depremsiz durum için şev güvenlidir.
  İnceleme alanında yapılan stabilite analizlerinde her ne kadar depremli ve depremsiz durumda güvenli çıkmış olsa da, yamaç mevcut durum stabil olup, heyelan ve kaya düşmesi vb kütle hareketleri gözlenmemiştir.
- Ancak, özellikle inceleme alanının içerisinde bulunduğu eğimin nispeten yüksek olduğu yamaç topografyasına bağlı olarak, oluşturulacak derin ve kontrolsüz kazılarda mühendislik tedbirleri ile önlenebilir stabilite problemleri beklenebilir. Bu alanlarda;
  - İnceleme alanında heyelan vb kütle hareketleri gözlenmemekte olup, mevcut stabil yapıyı bozmamak için stabiliteyi bozacak her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalıdır.
  - İnceleme alanında temel-zemin etütlerinde yamaç boyunca, bina yükü de dahil edilerek stabilite analizleri yapılarak, oluşturulacak kazılarda güvenli şev açısı, şev yüksekliği ve şeve olan güvenli mesafe belirlenmelidir.
  - İnceleme alanının zemini kiltaşı-kumtaşı ardalanmalı kumtaşı arabantlı, sıkı-çok sıkı kumlardan ve çok katı-sert killerden oluştuğu ve eğim nispeten yüksek olduğundan her türlü kazı öncesi, çevredeki yollar, komşu binalar-parseller ve kendi parselinin stabiliteyi arttırıcı gerekli önlemler alınmadan kazı yapılmamalıdır. Kazı öncesi mutlaka gerekli stabilite önlemleri alınmalıdır.
  - Her türlü kazıda oluşan şevler açıkta bırakılmadan, tekniğe uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
  - Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.
- İnceleme alanı nispeten eğimli olduğu ve jeolojik olarak da su ile birlikte eğim yönünde stabilite sorunu beklenebileceğinden dolayı yapı temellerini etkileyecek yüzey ve sızıntı suları uygun drenaj sistemleri ile ortamdan uzaklaştırılmalıdır.
- Yapı yüklerinin taşıttırılacağı jeolojik birimlere ait şişme-oturma ve taşıma gücü ve yamaç boyunca stabilite analizleri projeye esas zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenerek, alınacak önlemler belirlenmelidir.
- Mudanya Formasyonu Killerinin şişme derecesi "Orta – Yüksek – Çok Yüksek" olduğundan, şişmeye karşı gerekli önlemler alınmalıdır.
- Zemin – temel etütlerinde projeye esas yapılacak olan üst yapının niteliğine göre, temel tipi, temel derinliği ve temelin taşıttırılacağı seviyenin mühendislik parametreleri (şişme,

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimolan@email.com

oturma, taşıma gücü, stabilite analizleri) irdelenerek, alınması gerekmesi halinde alınacak mühendislik tedbirleri belirlenmelidir.

25. Bu çalışma, Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı Mahallesinde kalan, tapuda H21B19BA Pafta, 215 Adaya ait AJE sınırlarını kapsayan sahanın 1/1000 Ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt çalışmasıdır. Bu rapor ve içindeki çalışmalar Kanburoğlu Sondajcılık Zemin Etüt Bürosu – Jeoloji Mühendisi Adnan Kanburoğlu tarafından yürütülmüştür. Bu rapor zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma önce ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile bu rapordaki uyarılar dikkate alınarak parsel bazında zemin etütleri istenmelidir.

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı Mahallesi, 215 Ada 73 Nolu Parsele İlişkin; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 18.02.2015 Tarihinde Onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Sonuç ve Öneriler Bölümü

1. Bu çalışma, Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı Mahallesinde kalan, 1/1000 ölçekli H21b-19b-1a nolu halihazır harita paftasında kalan, tapuda 29 Pafta, 215 Ada, 73 Parsel olarak Sn. Ashar İnşaat Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı 8.761,51 m² yüzölçümü büyüklüğündeki sahanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu olarak hazırlanmıştır. Hazırlanan bu imar planına esas jeolojik-jeoteknik raporu ile inceleme alanının yerleşime uygunluk durumunun yeniden değerlendirilmesi amaçlanmıştır.

2. İnceleme konusu sahayı içeren bölge 1/25000 ölçekli Bursa H21-B paftasında yer almakta olup imar planına esas yapılan jeolojik jeoteknik çalışma 1/1000 ölçekli mahalli koordinat sistemine göre hazırlanmış Bursa H21b-19b-1a nolu halihazır paftasında kayıtlı sahayı içermektedir.

3. Arazi çalışmaları kapsamında, plana esas jeolojik ve jeoteknik çalışma yapılan söz konusu sahada zemin koşullarının belirlenmesi ve zemin profillerinin çıkartılması amacıyla; toplam derinliği 282,45 metre olan 12 adet sondaj yapılmış; profil uzunluğu 90 metre seçilen 1 lokasyonda karşılıklı atışlı sismik kırılma ve 1 noktada rezistivite ve 4 adet mikrotremör çalışmaları yapılmıştır.

4. Bursa İli 1/100 000 ve 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planları bulunmaktadır. Çevre Düzeni Planı inceleme alanı ve geniş çevresi "Konut Yerleşim Alanı" olarak belirlenmiştir. Ayrıca inceleme alanı olan Güzelyalı yerleşim alanının 1/5000 ve 1/1000 ölçekli farklı tarihlerde yapılmış İmar Planları bulunmaktadır. Bursa Büyükşehir Belediyesi ve Mudanya Belediyesi'nden alınan bilgiler doğrultusunda, inceleme alanını kapsayan Mudanya İlçesinin 12.04.2007 tarihinde onaylı 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında inceleme konusu saha "Meskun Konut Alanı" ve 16.10.2008 tarihli onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında inceleme konusu saha "Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanı"nda kalmaktadır. İnceleme alanının, hazırlanan bu rapor doğrultusunda imar planı yapılacaktır. İnceleme alanında 6 adet çok katlı konut mevcuttur. İnceleme alanı çevresi genellikle konut amaçlı kullanılan çok katlı site ve apartman tarzı yapılarla sosyal tesis, okul, cami türü yapılaşma mevcuttur.

İnceleme alanı, Mayıs 2012'de Are Jeoteknik Mühendislik Müş. İnş. Taah. ve Tic. Ltd. Şti. tarafından hazırlanan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 12.06.2012 tarihinde onaylanmış "Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı Merkez Alanının Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu"nda inceleme alanının bir kısmı "AJE" – "Ayrıntılı Jeoeknik Etüt Gerektiren Alan"da, bir kısmı ise "ÖA-2.1" – "Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar"da kalmaktadır.

5. İnceleme alanında genel eğim değeri %20-70 arasında değişmektedir. İnceleme alanındaki bloklar eğimin %20 olduğu, nispeten az eğimli tepe üstü düzlüğe yerleştirilmiş ancak, inceleme

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

alanının kuzey ve batı yönünde yüksekliği 5 metre – 20 metre arasında değişen eğimi %70 olan dik şevlerle çevrili olduğu gözlenmiştir.

6. İnceleme alanında yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre, alanın tamamının jeolojisini, Neojen yaşlı Mudanya Formasyonu'na ait birimlerden oluşmaktadır. Jeoloji haritasında "n" olarak gösterilmektedir.

Üst kısımlarda genellikle 0.00 – 0.50 metre derinlikler arasında dolgu tabakası geçilmiştir. Hemen altında 10.00 – 15.00 metre derinliklere kadar kahve, bej renkli, sert kıvamlı, yüksek plastisiteli seyrek çakıllı kumlu siltli kil (SK1), kahve, bej renkli, sert kıvamlı, yüksek plastisiteli seyrek çakıllı kumlu siltli kil (SK1), kahve, bej renkli, orta sıkı-sıkı-çok sıkı yapılı, az çakıllı, killi kum ve siltli kum (SK3, SK4, SK5) ve derinler doğru ise bej, kahve renkli, sıkı-çok sıkı yapılı yer yer kil-kiltaşı arabantlı, az pekişmiş-az çimentolamış kumtaşı (SK1, SK2, SK3, SK4, SK5) birimleri geçilmiştir.

Mudanya Formasyonu; akarsu ve yelpaze deltası ortamlarında çökelmiş olan birimin kaya türü konglomera, kumtaşı, silttaşı, çamurtaşı ve kiltaşı ardalanmasından oluşur. Kalınlığı 100-300 metre arasında değişen formasyon Neojen öncesi temel kaya toplulukları üzerinde açısal uyumsuzlukla yer alır.

7. İnceleme alanında gözlenen birimlerin indeks ve fiziksel belirlemeye yönelik olarak 29 adet atterberg limitleri, 59 adet elek analizi ve 59 adet su muhtevası deneyleri ile 59 adet zemin sınıfı tanımlaması yapılmıştır.

8. Tüm çalışmalar sonucunda sahayı oluşturan Neojen yaşlı Mudanya Formasyonu birimlerinin özellikleri raporun ilgili bölümlerinde ayrıntılı olarak değerlendirilmiştir. Bu değerlendirmelere göre sahayı oluşturan birimler;

- Wn'ye göre Ayrışmamış – Kuru/Az Ayrışmış – Az Kuru,
- PI'ya göre özelliği Az Plastik – Plastik – Çok Plastik,
- PI'ya göre tanımı Orta – Yüksek – Çok Yüksek Plastisiteli,
- LL'ye göre tanımı, Düşük – Orta – Yüksek Plastisiteli,
- CI'ya göre Orta Katı – Katı – Çok Katı Kıvamlı,
- CC'ye göre Orta – Yüksek Sıkışabilir,
- SPT N_{30}: 14 – 50
- Ortalama Dane Dağılımı: Kil %36, Kum %44, Çakıl %20
- Zemin Sınıfları (USCS): SW – SM – SC – GP – GM – CI – CL – CH
- ABYYH Yönetmeliğe göre B, Yerel Zemin Sınıfı ise Z2'dür.

9. Jeofizik Çalışmalarda özetle;

- Vp/Vs oranı sırasıyla 2.64/3.16 bulunmuştur,
- Poisson oranı sırasıyla 0.42 – 0.44 bulunmuştur,
- Kayma Modülü sırasıyla 663 kg/cm² - 5111 kg/cm² bulunmuştur,
- Young Modülü sırasıyla 1880 kg/cm² - 14768 kg/cm² bulunmuştur,
- Bulk Modülü sırasıyla 3750 kg/cm² - 44441 kg/cm² bulunmuştur.
- V_{S30}: 350 m/sn bulunmuştur.

10. Bursa İli, Mudanya İlçesinde (Pafta:29, Ada:215, Parsel:73) ASHAR İnşaat Tic. ve San. A.Ş'ye ait arazide imar planına yönelik 1 adet lokasyonda karşılıklı atışlı sismik kırılma ölçümleri ve tek noktada jeofizik-rezistivite ve 2 noktada mikrotremör çalışmaları yapılmıştır. 03 Haziran 2014 tarihinde, inceleme bölgesinde yapılan jeofizik-sismik kırılma çalışmasında; jeofon ara mesafeleri 7,5

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

metre, grup dışı alıcı uzaklığı 4 metre ve profil uzunluğu 90 metre seçilerek yeraltı yapısı incelenmiştir.

11. İnceleme sahasında Serim-1 noktasında alınan PDÜZ, PTERS ve SDÜZ kayıtlarının değerlendirilmesi sonucu iki katmanlı yeraltı yapısı tespit edilmiştir.

Sahada yapılan ölçümünün değerlendirilmesi sonucunda, ortalama 9,6 metreye kadar zemin az sıkı, gözenekli ve orta sağlam yapıda; ağır güçte makine ile çok kolay sökülebilir ve kolay kazılabilir nitelikte çakıllı killi kum birimler ve bu metreden itibaren ise sıkı olmayan özellikte, gözenekli ve sağlam yapıda; ağır güçte makine ile zor sökülebilir ve zor kazılabilir nitelikte kumlu kumtaşı birimlerine karşılık gelen değerler bulunmuştur.

12. İnceleme bölgesinde hesaplanan zemin hakim titreşim periyodu inceleme alanı spektrum karakteristik periyodu Z2'dir. Buna göre T_A=0.15, T_B=0.40 sn ve yerel zemin sınıfı aralığına girmektedir. (Zemin Hakim Titreşim Periyodu, Spektrum K.P. ve Yerel Zemin Sınıfı ilişkisi.)

Mikro-1 için: **Zemin hakim titreşim periyodu (To) 0,50 sn;**

Mikro-2 için: **Zemin hakim titreşim periyodu (To) 0,525 sn;**

Mikro-3 için: **Zemin hakim titreşim periyodu (To) 0,516 sn;**

Mikro-4 için: **Zemin hakim titreşim periyodu (To) 0,47 sn;**

Olarak bulunmuştur.

13. Jeofizik korelasyona bağlı ortalama Vs30 hızları (Vs30 ort) aşağıda verilmiştir.

1 nolu sismik serim için = Ortalama hız Vs30=350 m/s.

14. Çalışma sahasında hesaplanan zemin büyütme değerleri aşağıda verilmiştir.

Mikro-1 için: **Zemin büyütme değeri (Zb) 2,19;**

Mikro-2 için: **Zemin büyütme değeri (Zb) 1,90;**

Mikro-3 için: **Zemin büyütme değeri (Zb) 2,26;**

Mikro-4 için: **Zemin büyütme değeri (Zb)** ise **1,78** olarak bulunmuştur.

15. İnceleme bölgesinde hesaplanan zemin büyütmeleri yukarıda verilmiştir. Buna göre zeminin, deprem etkisini (granite oranla) 2,0 kat daha fazla büyüteceği anlaşılmaktadır.

16. İnceleme sahasında yapılan AB/2=30 metre olacak şekilde tek noktada Düşey Elektrik Sondajı (Schlumberger Yöntemi) uygulanarak temel zemin oluşturan birimlerin derinlikleri ve elektrik özellikleri tespit edilmeye çalışılmıştır. Arazide elde edilen veriler abaklar ve bilgisayar programları yardımıyla değerlendirilmiş ve sonuçları ekte sunulmuştur.

Des-1 nolu ölçüm noktasında yüzeyden itibaren 1,0 metre kalınlığında 52,05 ohm.m özdirençli bitkisel toprak; altında 11,56 metreye kadar 95,14 ohm.m özdirençli çakıllı killi kum birimleri bulunmaktadır. Bu metreden itibaren inceleme derinliğine kadar ise 290,5 ohm.m özdirençli kumtaşı birimleri takip etmektedir. Yeraltı su seviyesine rastlanmamıştır.

17. İnceleme alanında 4 noktada yapılan mikrotremör ölçümleri sonucunda;

Mikro-1 için: **Zemin hakim titreşim periyodu (To) 0,50 sn; Zemin büyütme değeri (Zb) 2,19** olarak;

Mikro-2 için: **Zemin hakim titreşim periyodu (To) 0,525 sn; Zemin büyütme değeri (Zb) 1,90** olarak;

Mikro-3 için: **Zemin hakim titreşim periyodu (To) 0,516 sn; Zemin büyütme değeri (Zb) 2,26** olarak;

Mikro-4 için: **Zemin hakim titreşim periyodu (To) 0,47 sn; Zemin büyütme değeri (Zb)** ise **1,78** olarak bulunmuştur.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@email.com

18. Laboratuvar deney sonuçlarından elde edilen verilere göre L.L değeri %26-73 aralığındadır. 200 nolu elekten geçen dane miktarı %9-88 bulunmuştur. Bu değerlere (Chen-1975) göre, zeminin şişme potansiyeli **"Düşük – Orta – Yüksek – Çok Yüksek Şişme Derecesi"** olarak tanımlanmıştır. Ayrıca neojen yaşlı Mudanya Formasyonunun oturma ve taşıma gücü, zemin problemleri bulunmamaktadır.

19. İnceleme alanında açılan sondaj kuyularında 13.50-19.30 metreler arasında yeraltı suyu gözlenmiştir. İnceleme alanı ve civarında da herhangi bir dere yatağı yoktur.

20. 1900 – 2014 yılları arasında meydana gelmiş, magnitüdü 4.5-7.5 arasında olan depremlerin analizleri yapılmış olup, çalışma alanında yapılacak yapılar, bölgeye ait yukarıdaki deprem büyüklükleri ve sismik risk analiz değerleri göz önüne alınarak projelendirilmelidir.

21. İnceleme alanındaki zemin birimlerinde ince dane oranı %35'in altında, suya doygun ve N1(60) değeri 30'un altında kriterleri sağlayan jeolojik birimler bulunmadığından, inceleme alanı jeolojisinin neojen yaşlı kiltaşı-kumtaşı-silttaşı-çamurtaşı biriminden oluşan Mudanya Formasyonundan oluştuğundan sıvılaşma tehlikesi söz konusu değildir.

22. Sismik hızlardan hareketle bulunan Zemin Hakim Titreşim Periyodu 0.39 sn.'dir. İnceleme bölgesinde Zemin hakim titreşim periyoduna göre inceleme alanı spektrum karakteristik periyodu **Z_2**'tür. Buna göre **T_A=0.15, T_B=0.40 sn** ve yerel zemin sınıfı aralığına girmektedir. (Zemin Hakim Titreşim Periyodu, Spektrum K.P. ve Yerel Zemin Sınıfı ilişkisi.)

İnceleme alanında yapılan sismik çalışmaları neticesinde zemin büyütme değeri 2.1 bulunmuştur. Buna göre zeminin, deprem etkisini (granite oranla) 2,1 kat daha fazla büyüteceği anlaşılmaktadır. Hesaplanan yer büyütme değeri; μ=6,7 ve üzeri depremleri kapsar. Ansal ve diğerleri (2001) tarafından hazırlanmış tabloya göre Tehlike Düzeyi A(Düşük) olarak belirlenmiştir.

23. İnceleme alanı; Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca hazırlanan ve 18.04.1996 tarihli ve 96/8109 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile mülga Bayındırlık Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 27 Şubat 1998 tarih ve 2133 sayılı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasındaki I. Derece Deprem Bölgesinde yer aldığından yapılaşma esnasında; "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" esaslarına uyulmalıdır.

24. Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelikte (ABYYHY, 14.07.2007 tarih ve 26582 sayılı yönetmelik) verilen Zemin Grubu **C** grubu zeminlere ve Spektrum Karakteristik Periyotları **T_A=0.15, T_B=0.40** aralığına ve **Z2** yerel zemin sınıflarına girmektedir. Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

25. İnceleme alanı topografik eğime, jeolojik ve jeoteknik değerlendirmelere bağlı olarak, yerleşime uygunluk bakımından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş olup, 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-2.1 sembolü ile gösterilmiştir.

- İnceleme alanının jeolojisini oluşturan çakıl baskın genellikle eğimin yüksek olduğu kesimlerde yamaç içi eğimli, üstte sert kil, ondan sonra orta sıkı-sıkı-çok sıkı kum tabakası ve bunun altında kalın az pekişmiş-az çimentolanmış kumtaşı biriminden oluşan neojen yaşlı Mudanya Formasyonundan oluşmaktadır. Genellikle üstte sert kil, ondan sonra orta sıkı-sıkı-çok sıkı kum tabakası ve bunun altında kalın az pekişmiş-az çimentolanmış kumtaşı genellikle topografik eğime dik, yamaç içi eğimlidir. İnceleme alanı mevcut durumda stabil olup, heyelan ve kaya düşmesi vb kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak yapılan stabilite analizlerinde depremsiz koşullarda Fs1.421>1.2 güvenli, depremli

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

koşullarda Fs:0.774<1.00 olduğundan ve depremli durumda eğimin dik olduğu şevlerde kritik kayma gelişebileceğinden dolayı bölge nispeten eğimli olduğundan topografik, jeolojik yapı ve yağışlarla birlikte mühendislik tedbirleri ile önlenebilecek nitelikte stabilite sorunları beklenebilir. Bu alanlarda;

- İnceleme alanında heyelan gözlenmemekle birlikte, mevcut stabil yapıyı bozmamak için stabiliteyi bozacak her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalıdır.
- İnceleme alanında temel-zemin etütlerinde yamaç boyunca, bina yükü de dahil edilerek stabilite analizleri yapılarak, oluşturulacak kazılarda güvenli şev açısı, şev yüksekliği ve şeve olan güvenli mesafe belirlenmelidir.
- İnceleme alanının orta sıkı-sıkı-çok sıkı kumlardan oluştuğu ve eğimin nispeten yüksek olduğundan her türlü kazı öncesi, çevredeki yollar, komşu binalar-parseller ve kendi parselinin stabiliteyi arttırıcı gerekli önlemler alınmadan kazı yapılmamalıdır. Kazı öncesi mutlaka gerekli stabilite önlemleri alınmalıdır.
- Her türlü kazıda oluşan şevler açıkta bırakılmadan, tekniğine uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- İnceleme alanının kuzeybatı-batı-güneybatı yönünde 5-20 metre arasında değişen yükseklikte oldukça dik bir şevle (%70) çevrili olduğundan, olabilecek muhtemel stabilite sorunlarını bertaraf etmek için, bu dik şevlerin açıkta bırakılmadan tekniğine uygun istinat yapılarıyla desteklenmesi gerekmektedir. Yapılacak istinat yapılarının tipi, geometrisi, yüksekliği, vb teknik özellikleri zemin-temel etütlerinde belirlenmelidir. (Yapılacak istinatlar kazıklı istinatlar olmalıdır.)
- Yapılan stabilite analizlerinde depremli durumda Fs:0.774<1.00 güvensiz olduğundan ve kritik kayma derecesi derinlikte dik şevlerden geçtiğinden, inceleme alanının batı-kuzeybatı-güneybatısındaki şevlerin tekniğine uygun istinat yapılarıyla desteklenmesi gerekmektedir.
- Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.

- İnceleme alanı nispeten eğimli olduğu ve jeolojik olarak su ile birlikte stabilite sorunu oluşabileceğinden dolayı yapı temellerini etkileyecek yüzey ve sızıntı suları uygun drenaj sistemleri ile ortamdan uzaklaştırılmalıdır.
- Yapı yüklerinin taşıttırılacağı jeolojik birimlere ait şişme-oturma ve taşıma gücü yamaç boyunca stabilite analizleri projeye esas zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenerek, alınacak önlemler belirlenmelidir.
- Mudanya Formasyonu Killerinin şişme derecesi "Orta-Yüksek-Çok Yüksek" olduğundan, şişmeye karşı gerekli önlemler alınmalıdır. Zemin – temel etütlerinde projeye esas yapılacak olan üst yapının niteliğine göre, temel tipi, temel derinliği ve temelin taşıttırılacağı seviyenin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü, stabilite analizleri) irdelenerek, gerekmesi halinde alınacak mühendislik tedbirleri belirlenmelidir.

26. Bu çalışma, Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı Mahallesinde kalan, tapuda 29 Pafta, 215 Ada, 73 Parsel olarak Sn. Ashar İnşaat Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı 8.761,51 m² yüzölçümüne sahip arsanın 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt çalışmasıdır. Bu rapor zemin

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma önce ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile bu rapordaki uyarılar dikkate alınarak parsel bazında zemin etütleri istenmelidir.

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı Mahallesi, 231 Ada 78 Nolu Parsele İlişkin; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 13.10.2015 Tarihinde Onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Sonuç ve Öneriler Bölümü

1. Bu çalışma, Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı Mahallesinde kalan, 1/1000 ölçekli H21b-19b-1a / H21b-19b-1b nolu halihazır harita paftalarında kalan, tapuda H21b-19b-1b Pafta, 231 Ada, 78 Parsel olarak Sn. Adem Bayrak adına kayıtlı 3.093,65 m² yüzölçümü büyüklüğündeki sahanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu olarak hazırlanmıştır. Bu rapor ve içindeki çalışmalar Kanburoğlu Sondajcılık Zemin Etüt Bürosu-Jeoloji Mühendisi Adnan Kanburoğlu tarafından Adem Bayrak adına yürütülmüştür. Hazırlanan bu imar planına esas jeolojik-jeoteknik raporu ile inceleme alanının yerleşime uygunluk durumunun yeniden değerlendirilmesi amaçlanmıştır. İnceleme alanı firmamız tarafından hazırlanan ve Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 26.11.2014 tarihinde onaylanan raporda ÖA-2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilmiştir. Ancak 26.11.2014 tarihinde onaylanan rapora göre parselin köşe koordinatları halihazır paftalarına sehven hatalı aktarıldığından inceleme alanının bir kısmı AJE sınırları içerisinde kaldığından, raporun güncellenerek yenilenmesi amacıyla bu rapor hazırlanmıştır.

2. İnceleme konusu sahayı içeren bölge 1/25000 ölçekli Bursa H21-B paftasında yer almakta olup imar planına esas yapılan jeolojik jeoteknik çalışma 1/1000 ölçekli mahalli koordinat sistemine göre hazırlanmış Bursa H21b-19b-1a / H21b-19b-1b nolu halihazır paftalarında kayıtlı sahayı içermektedir.

3. Arazi çalışmaları kapsamında, plana esas jeolojik ve jeoteknik çalışma yapılan söz konusu sahada zemin koşullarının belirlenmesi ve zemin profillerinin çıkartılması amacıyla; toplam derinliği 6.00 metre olan 2 adet Araştırma Çukuru ve 73.40 metre olan 6 adet sondaj yapılmış; profil uzunluğu 90 metre seçilen 1 lokasyonda karşılıklı atışlı sismik kırılma ve 1 noktada rezistivite 2 adet mikrotremör ve 2 adet Masw çalışmaları yapılmıştır.

4. Bursa İli 1/100 000 ve 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planları bulunmaktadır. Çevre Düzeni Planı inceleme alanı ve geniş çevresi "Konut Yerleşim Alanı" olarak belirlenmiştir. Ayrıca inceleme alanı olan Güzelyalı yerleşim alanının 1/5000 ve 1/1000 ölçekli farklı tarihlerde yapılmış İmar Planları bulunmaktadır. Bursa Büyükşehir Belediyesi ve Mudanya Belediyesi'nden alınan bilgiler doğrultusunda, inceleme alanını kapsayan Mudanya İlçesinin 12.04.2007 tarihinde onaylı 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında inceleme konusu saha "Meskun Konut Alanı" ve 16.10.2008 tarihli onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında inceleme konusu saha "Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanı"nda kalmaktadır. İnceleme alanının, hazırlanan bu rapor doğrultusunda imar planı yapılacaktır. İnceleme alanında 6 adet çok katlı konut mevcuttur. İnceleme alanı çevresi genellikle konut amaçlı kullanılan çok katlı site ve apartman tarzı yapılarla sosyal tesis, okul, cami türü yapılaşma mevcuttur.

İnceleme alanı, Mayıs 2012'de Are Jeoteknik Mühendislik Müş. İnş. Taah. ve Tic. Ltd. Şti. tarafından hazırlanan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 12.06.2012 tarihinde onaylanmış "Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı Merkez Alanının Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu"nda inceleme alanının bir kısmı "AJE" – "Ayrıntılı Jeoeknik Etüt Gerektiren Alan"da, bir kısmı ise "ÖA-2.1" – "Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar"da kalmaktadır.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

5. İnceleme konusu parsel kuzeydoğuya eğimli bir topografik yapıya sahiptir. İnceleme alanında genel eğim değeri %10-40 arasında değişmektedir.

6. İnceleme alanında yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre, alanın tamamının jeolojisini, Neojen yaşlı Mudanya Formasyonuna ait birimlerden oluşmaktadır. Jeoloji haritasında "n" olarak gösterilmektedir.

Üst kısımlarda genellikle 0.00 – 0.50/0.70 m derinlikler arasında bitkisel örtü tabakası geçilmiştir. Hemen altında yaklaşık 10.00 – 15.00 m derinliklere kadar kahve renkli, çok katı-sert kıvamlı, yüksek plastisiteli, karbonatlı, kumtaşı arabantlı, az çakıllı kumlu siltli kil-az siltli kil (SK1, SK2, SK3, SK4, SK5, SK6) kahve renkli, orta sıkı yapılı, az çakıllı, az killi, siltli kum (SK5) ve derinlere doğru ise kahve renkli, çok sıkı yapılı-sert kıvamlı, az pekişmiş-az çimentolanmış kumtaşı-kiltaşı (SK3, SK5, SK6) birimleri geçilmiştir.

Mudanya Formasyonu; akarsu ve yelpaze deltası ortamlarında çökelmiş olan birimin kaya türü konglomera, kumtaşı, silttaşı, çamurtaşı ve kiltaşı ardalanmasından oluşur. Kalınlığı 100-300 metre arasında değişen formasyon Neojen öncesi temel kaya toplulukları üzerinde açısal uyumsuzlukla yer alır.

7. İnceleme alanında gözlenen birimlerin indeks ve fiziksel özelliklerini belirlemeye yönelik olarak 17 adet atterberg limitleri, 22 adet elek analizi ve 22 adet su muhtevası deneyleri ile 22 adet zemin sınıfı tanımlaması yapılmıştır.

8. Tüm çalışmalar sonucunda sahayı oluşturan Neojen yaşlı Mudanya Formasyonu birimlerinin özellikleri raporun ilgili bölümlerinde ayrıntılı olarak değerlendirilmiştir. Bu değerlendirmelere göre sahayı oluşturan birimler;

- Wn'ye göre Ayrışmamış – Kuru / Az Ayrışmış – Az Kuru,
- Pl'ya göre özelliği Az Plastik, Plastik, Çok Plastik,
- Pl'ya göre tanımı Orta – Yüksek – Çok Yüksek Plastisiteli,
- LL'ye göre tanımı, Düşük – Orta – Yüksek Plastisiteli,
- IC'ye Katı – Çok Katı Kıvamlı,
- CC'ye göre Orta – Yüksek Sıkışabilir,
- SPT N₃₀:16 – 50 Çok Katı – Sert / Sıkı – Çok Sıkı,
- Ortalama Dane Dağılımı: Kil %54, Kum %35, Çakıl %11,
- Zemin Sınıfları (USCS): SM – SC – GM – CI – CH,
- ABYYH Yönetmeliğe göre C. Yerle Zemin Sınıfı ise Z3'tür.

9. Jeofizik Çalışmalarda özetle;

- Vp / Vs oranı sırasıyla 2.21 / 2.80 bulunmuştur,
- Poisson oranı sırasıyla 0.37 – 0.42 bulunmuştur,
- Kayma Modülü sırasıyla 1213 kg/cm² - 14097 kg/cm² bulunmuştur,
- Young Modülü sırasıyla 3327 kg/cm² - 1409 kg/cm² bulunmuştur,
- Bulk Modülü sırasıyla 4329 – 31475 kg/cm² bulunmuştur.
- Vs30: 358 m/sn bulunmuştur.

10. Bursa İli, Mudanya İlçesinde (Pafta:H21b-19b-1b, Ada:231, Parsel:78) Adem Bayrak'a ait arazide imar planına yönelik 1 adet lokasyonda karşılıklı atışlı sismik kırılma, 2 adet lokasyonda sismik masw ölçümleri, tek noktada jeofizik-rezistivite ve 2 noktada mikrotremör çalışmaları yapılmıştır. 03 Haziran 2014 tarihinde, inceleme bölgesinde yapılan jeofizik-sismik kırılma

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

çalışmasında; jeofon ara mesafeleri 7,5 m, grup dışı alıcı uzaklığı 4 m ve profil uzunluğu 90 m seçilerek yeraltı yapısı incelenmiştir.

11. İnceleme sahasında Serim-1 noktasında PDÜZ, PTERS ve SDÜZ kayıtlarının değerlendirilmesi sonucu iki katmanlı yeraltı yapısı tespit edilmiştir.

Sahada yapılan ölçümünün değerlendirilmesi sonucunda, ortalama 15,5 m'ye kadar zemin az sıkı, gözenekli ve orta sağlam yapıda; ağır güçte makine ile kolay sökülebilir ve kolay kazılabilir nitelikte çakıllı kumlu kil/ayrışmış kiltaşı-kumtaşı birimler ve bu metreden itibaren ise az sıkı özellikte, gözenekli ve sağlam yapıda; ağır güçte makine ile orta derecede sökülebilir ve orta-zor kazılabilir nitelikte kumlu kiltaşı-kumtaşı birimlerine karşılık gelen değerler bulunmuştur.

12. İnceleme bölgesinde hesaplanan zemin hakim titreşim periyodu inceleme alanı spektrum karakteristik periyodu Z3'tür. Buna göre; **T_A=0.15, T_B=0.60 sn** ve yerel zemin sınıfı aralığına girmektedir. (Zemin Hakim Titreşim Periyodu, Spektrum K.P. ve Yerel Zemin Sınıfı ilişkisi.)

Zemin Hakim Titreşim Periyodu (To), yapının kendisinin periyoduna eşit veya çok yakın olmamalıdır. Yakın olması halinde rezonans olayı oluşur ve deprem anında yapılar tehlikeye girer. Sismik kırılma yöntemiyle bu parametre sağlıklı olarak bulunur. Aşağıdaki formül ile hesaplanır.

1 Nolu Serim İçin => To=0,39 sn olarak bulunmuştur.

13. Jeofizik korelasyona bağlı ortalama Vs 30 hızları (Vs30 ort) aşağıda verilmiştir.

1 Nolu Sismik Serim İçin = Ortalama hız Vs30=358 m/s

14. Çalışma sahasında hesaplanan zemin büyütme değerleri aşağıda verilmiştir.

Zemin Büyütmesi: 1 Nolu Sismik Serim için: Zb=68V1 – 0,6 => 68*358-0,6=2,0'dır.

15. İnceleme bölgesinde hesaplanan zemin büyütmeleri yukarıda verilmiştir. Buna göre zeminin, deprem etkisini (granite oranla) 2,0 kat daha fazla büyüteceği anlaşılmaktadır.

Parselde yapılan sismik masw yönetiminde ise; jeofon ara mesafeleri 3m, offset mesafesi 6 m ve profil uzunluğu 39 m seçilerek iki noktada sismik kırılma çalışması yapılmıştır.

Arazide alınan sismik kayıtlarının değerlendirilmesi sonucu 3 tabakalı yeraltı yapısı olduğu tespit edilmiştir. İnceleme alanındaki ortalama sismik hız oranları 2.47, 4.67 olarak hesaplanmıştır. Bu sonuca göre zeminin 1. Tabakası gevşek az sıkı yapıda, devamındaki tabakası ise orta sıkı özelliktedir. İnceleme alanındaki ortalama Poisson oranları 0.40 – 0.48 olarak hesaplanmıştır. Bu sonuca göre zemin yeraltı suyu içerebilecek gözenekli ve suya doygun bir yapıdadır. İnceleme alanındaki tabakaların ortalama yoğunlukları sırası ile 1.70 - 1.90 gr/cm³ olarak hesaplanmıştır.

İnceleme alanındaki ortalama dinamik kayma modülü değerleri 423 – 2262 kg/cm² olarak hesaplanmıştır, Bu sonuca göre zemin üst tabakası gevşek, derinlere doğru orta sağlam (bozuşmuş) bir yapıdadır.

İnceleme alanındaki ortalama elastise modülü değerleri 1203 – 6527,8 kg/cm² hesaplanmıştır. Bu sonuca göre zemin üst tabakası gevşek, derinlere doğru orta sağlam (bozuşmuş) bir yapıdadır.

Buna göre inceleme sahasında alınan sismik kırılma ölçümünün değerlendirilmesi sonucunda parselde ortalama 5 m. kalınlık gösteren seviye içerisinde formasyonun gevşek, gözenekli ve suya doygun yapıda, bu seviyeden sonra incelenen derinliğe kadar (2. Ve 3. Tabaka) zemin orta-sağlam, gözenekli ve suya doygun yapıdadır.

Zemin Hakim Titreşim Periyodu – To

To = 4h1/Vs1 + 4h2/Vs2 + 4*(50-(h1+h2)) / Vs3 (Kanai, 1983)

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimolan@gmail.com

Arazide, hesaplanan zemin hakim titreşim periyodu değerleri sırasıyla 0,70_0,71 sn arasında değişmektedir. Zemin baskın periyotları dikkate alındığında, burada yapılacak yüksek katlı binaların periyotlarının (rezonans durumu olmaması için) hesaplamalarda dikkate alınması gerekmektedir.

Çalışma sahasında hesaplanan S dalga Hızı Ve büyütme faktörü arasında (ISSMFE,1993)'e göre araştırmacı Midorikawa (1987) 'ye göre A:Maksimum yer hızı için Büyütme Faktörü hesaplanmış ve parselde en düşük - en yüksek kayma dalgası hızlarına göre olası bir deprem anında ana kayadan gelen deprem dalgalarının genliklerinin zemin büyütme değerleri Zb=2,32-7,47 olarak bulunmuştur. (Vs3O=278-250 m/sn)

İnceleme alanının yerel zemin sınıfı Z3'tür. Buna göre spektrum karakteristik periyotları; T_A=0.15 sn, T_B=0.60 sn dir,

İncelenen alanın Zemin Grubu ise C grubuna girmektedir.

Yapılan Masw ölçümlerine göre zeminin ilk tabakası yaklaşık 5,0 m derinliğe kadar ağır ve orta güçteki sökücüler için çok kolay sökülebilir sınıfındadır. İkinci tabaka kolay ve zeminin son tabakası ise araştırma derinliğine kadar orta derecede sökülebilirlik sınıfındadır. (Bailey 1974, Büyüksaraç 1989)

İnceleme alanı 1. Derece Deprem Bölgesi'nde yer aldığından etkin yer ivme katsayısı (Ao) 0,40 sn alınmalıdır.

16. İnceleme alanında 2 noktada yapılan mikrotremor ölçümleri sonucunda;

Mikro-1 için;

Zemin hakim titreşim periyodu (To) 0,525 sn; zemin büyütme değeri (Zb) 1,75 olarak;

Mikro-2 için;

Zemin hakim titreşim periyodu (To) 0,516 sn; zemin büyütme değeri (Zb) ise 1,79 olarak; bulunmuştur.

17. İnceleme sahasında yapılan çalışmalarda AB/2=30 m olacak şekilde tek noktada Düşey Elektrik Sondajı (Schlumberger Yöntemi) uygulanarak temel zemin oluşturan birimlerin derinlikleri ve elektrik özellikleri tespit edilmeye çalışılmıştır. Arazide elde edilen veriler abaklar ve bilgisayar programları yardımıyla değerlendirilmiş ve sonuçları ekte sunulmuştur.

Des-1 nolu ölçüm noktasında yüzeyden itibaren 1,0 m. kalınlığında 226,9 ohm.m özdirençli bitkisel toprak; altında 16,18 metreye kadar 164,9 ohm.m özdirençli çakıllı kumlu kil/ayrışmış kiltaşı-kumtaşı birimleri bulunmaktadır. Bu metreden itibaren inceleme derinliğine kadar ise 290,5 ohm.m özdirençli kumtaşı-kiltaşı birimleri takip etmektedir. Yeraltı su seviyesine rastlanmamıştır.

18. Laboratuvar deney sonuçlarından elde edilen verilere göre LL değeri %31-62 aralığındadır. 200 No1u elekten geçen dane miktarı %14-99 bulunmuştur. Bu değerlere (Chen-1975) e göre, zeminin şişme potansiyeli "Orta-Yüksek-Çok Yüksek Şişme Derecesi" olarak tanımlanmıştır. Ayrıca neojen yaşlı Mudanya Formasyonunun oturma ve taşıma gücü, zemin problemleri bulunmamaktadır.

19. inceleme alanında açılan sondaj kuyularında 5,70-12.90 m.'ler arasında yeraltı suyu gözlenmiştir. İnceleme alanı ve civarında da herhangi bir dere yatağı yoktur.

20. 1900 - 2014 yılları arasında meydana gelmiş, magnitüdü 5.0 - 7.5 arasında olan depremlerin analizleri yapılmış olup, inceleme alanında büyüklüğü 5.0 olan bir depremin dönüş periyodu 6.4 yıl ve 6.5 büyüklüğündeki bir depremin 113.2 yıldır. Bunun yanında; 6.5 büyüklüğündeki bir depremin 10 yıl içerisinde olma olasılığı %8.5 iken standart bir yapının ömrü olarak düşünülebilecek 50 yıllık bir zaman diliminde 6.5 büyüklüğündeki bir depremin olma olasılığı ise %35.7 olarak hesaplanmıştır.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

Buradan hareketle; çalışma alanında yapılacak yapılar, bölgeye ait yukarıdaki deprem büyüklükleri ve sismik risk analiz değerleri göz önüne alınarak projelendirilmelidir.

21. İnceleme alanındaki zemin birimlerde ince dane oranı %35'in altında, suya doygun ve N1(60) değeri 30'un altında kriterleri sağlayan jeolojik birimler bulunmadığından, inceleme alanı jeolojisinin neojen yaşlı kiltaşı-kumtaşı-silttaşı-çamurtaşı biriminden oluşan Mudanya Formasyonundan oluştuğundan sıvılaşma tehlikesi söz konusu değildir.

22. Sismik hızlardan hareketle bulunan Zemin Hakim Titreşim Periyodu 0.39 sn.'dir. İnceleme bölgesinde Zemin hakim titreşim periyoduna göre inceleme alanı spektrum karakteristik periyodu **Z3**'tür. Buna göre; **T_A=0.15, T_B=0.60 sn** ve yerel zemin sınıfı aralığına girmektedir. (Zemin Hakim Titreşim Periyodu, Spektrum K.P. ve Yerel Zemin Sınıfı ilişkisi.)

İnceleme alanında yapılan sismik çalışmaları neticesinde zemin büyütme değeri 2.1 bulunmuştur. Buna göre zeminin, deprem etkisini (granite oranla) 2,1 kat daha fazla büyüteceği anlaşılmaktadır. Hesaplanan yer büyütme değeri; μ= 6,7 ve üzeri depremleri kapsar. Ansal ve diğerleri (2001) tarafından hazırlanmış tabloya göre Tehlike Düzeyi A (Düşük) olarak belirlenmiştir.

23. İnceleme alanı; Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca hazırlanan ve 18.04.1996 tarihli ve 96/8109 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile mülga Bayındırlık Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 27 Şubat 1998 tarih ve 2133 sayılı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasındaki I. Derece Deprem Bölgesinde yer aldığından yapılaşma esnasında; "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" esaslarına uyulmalıdır.

24. Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelikte (ABYYHY, 14.07.2007 tarih ve 26582 sayılı yönetmelik) verilen Zemin Grubu **C** grubu zeminlere ve Spektrum Karakteristik Periyotları **T_A=0.15, T_B=0.60** aralığına ve **Z3** yerel zemin sınıflarına girmektedir. Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

25. İnceleme alanında mevcut durumda yamaç duraylı (stabil) olup, heyelan, kaya düşmesi gibi herhangi bir kütle hareketi gözlenmemiştir.

Şev analizlerinde minimum güvenlik sayısının depremli durumda 1,00 olması, depremsiz durumda ise 1,2 olması gerekmektedir. Depremli durum için kısa dönem güvenlik sayısı Fs =0,960 ve uzun dönem güvenlik sayısı Fs = 0,871 hesaplanmış olup minimum değer olan 1,00'den küçük olduğu içi depremli durum için şev güvenli değildir.

Depremsiz durum için kısa dönem güvenlik sayısı Fs = 1,392 ve uzun dönem güvenlik sayısı Fs= 1,259 hesaplanmış olup minimum değer olan 1,2'den büyük olduğu için depremsiz durum için şev güvenlidir.

İlgili bölgenin yapılaşmaya açılması için şevin kısa-uzun ve depremli-depremsiz tüm durumlarda güvenli hale getirilmesine yönelik iyileştirme çalışmaları projelendirilerek uygulanmalıdır.

Ancak, özellikle inceleme alanının içerisinde bulunduğu eğimin nispeten yüksek olduğu yamaç topografyasına bağlı olarak, oluşturulacak derin ve kontrolsüz kazılarda stabilite problemleri beklenebilir.

26. İnceleme alanı topografik eğime, jeolojik ve jeoteknik değerlendirmelere bağlı olarak, yerleşime uygunluk bakımından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş olup, 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-2.1 sembolü ile gösterilmiştir.

- İnceleme alanının jeolojisini oluşturan genellikle eğimin yüksek olduğu kesimlerde yamaç içi eğimli, kalın, çok katı-sert kil-kiltaşı-kumtaşı biriminden oluşan neojen yaşlı Mudanya

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimolan@gmail.com

Formasyonundan oluşmaktadır. Tabakalar genellikle topografik eğime dik, yamaç içi eğimlidir. İnceleme alanında heyelan ve kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir.

- Şev analizlerinde minimum güvenlik sayısının depremli durumda 1,00 olması, depremsiz durumda ise 1,2 olması gerekmektedir. Depremli durum için kısa dönem güvenlik sayısı Fs=0,960 ve uzun dönem güvenlik sayısı Fs=0,871 hesaplanmış olup minimum değer olan 1,00'den küçük olduğu için depremli durum için şev güvenli değildir.
  Depremsiz durum için kısa dönem güvenlik sayısı Fs = 1,392 ve uzun dönem güvenlik sayısı Fs = 1,259 hesaplanmış olup minimum değer olan 1,2'den büyük olduğu için depremsiz durum için şev güvenlidir.
- İnceleme alanında yapılan stabilite analizlerinde her ne kadar depremli durumda güvensiz, depremsiz durumda güvenli çıkmış olsa da, yamaç mevcut durumda stabil olup, heyelan, kaya düşmesi, vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. İlgili bölgenin yapılaşmaya açılması için şevin kısa-uzun ve depremli-depremsiz tüm durumlarda güvenli hale getirilmesine yönelik iyileştirme çalışmaları projelendirilerek uygulanmalıdır. Ancak, özellikle inceleme alanının içerisinde bulunduğu eğimin nispeten yüksek olduğu yamaç topografyasına bağlı olarak, oluşturulacak derin ve kontrolsüz kazılarda mühendislik tedbirleri ile önlenebilir stabilite problemleri beklenebilir. Bu alanlarda;
  - İnceleme alanında heyelan gözlenmemekle birlikte, mevcut stabil yapıyı bozmamak için stabiliteyi bozacak her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalıdır.
  - İnceleme alanında temel-zemin etütlerinde yamaç boyunca, bina yükü de dahil edilerek stabilite analizleri yapılarak, oluşturulacak kazılarda güvenli şev açısı, şev yüksekliği ve şeve olan güvenli mesafe belirlenmelidir.
  - İnceleme alanının zemini kiltaşı-kumtaşı ardalanmalı çakıl bantlı, sıkı-çok sıkı kumlardan ve çok katlı-sert killerden oluştuğu ve eğim nispeten yüksek olduğundan her türlü kazı öncesi, çevredeki yollar, komşu binalar-parseller ve kendi parselinin stabiliteyi arttırıcı gerekli önlemler alınmadan kazı yapılmamalıdır. Kazı öncesi mutlaka gerekli stabilite önlemleri alınmalıdır.
  - Her türlü kazıda oluşan şevler açıkta bırakılmadan, tekniğine uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
  - Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.
- İnceleme alanı nispeten eğimli olduğu ve jeolojik olarak da su ile birlikte eğim yönünde stabilite sorunu beklenebileceğinden dolayı yapı temellerini etkileyecek yeraltı, yüzey ve sızıntı suları uygun drenaj sistemleri ile ortamdan uzaklaştırılmalıdır.
- Yapı yüklerinin taşıttırılacağı jeolojik birimlere ait şişme-otuma ve taşıma gücü ve yamaç boyunca stabilite analizleri projeye esas zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenerek, alınacak önlemler belirlenmelidir.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimdan@gmail.com

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 26.05.2016 Tarihinde Onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Sonuç ve Öneriler Bölümü

1. Bu çalışma; Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı Beldesi sınırında kalan ve toplam 24 farklı alandan oluşan yaklaşık 36 ha yüzölçüme sahip Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanların İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Çalışması olup, çalışılan alanların jeolojik ve jeoteknik verilerinin elde edilmesi ve bu veriler ışığında yerleşime uygunluk durumunun yeniden değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

2. İnceleme alanında arazi çalışmaları kapsamında; 44 adet 15.0-35.0 m derinliğinde (toplam 750 m) sondaj, 81 m açılımlı 40 adet çok kanallı yüzey dalgası (MASW), 10 profil de ortalama 10 m derinlikte 144-240 profil boylarına sahip çok elektrotlu rezistivite ve 30 adet mikrortremör ölçümleri (MT) yapılmıştır.

3. İnceleme alanını da kapsayan Bursa İlinin 1/100 000 ve 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planları bulunmaktadır. Ayrıca inceleme alanları AJE olduğundan dolayı daha önceden yapılmış 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları bulunmamaktadır. İnceleme alanında 1 ve 2 nolu alanlarda yüksek katlı yapılaşmalar var iken diğer alanlarda yapılaşma bulunmamaktadır. Ayrıca önceden bu bölge için; 7269 sayılı yasa kapsamında kalan herhangi bir 'Afete Maruz Bölge Kararı' bulunmamaktadır. İnceleme alanında daha önceden alınmış herhangi bir taşkın sahası, sit alanı ve koruma bölgesi kararı bulunmamaktadır.

4. İnceleme alanları genel eğim aralığı %0-60 arasında değişmektedir.

5. İnceleme alanında yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre alanın jeolojisini, Paleozoyik yaşlı Pamukova Metamorfitleri, Eosen yaşlı Sarısu Volkanitleri, Neojen yaşlı Mudanya Formasyonu ve Kuvaterner yaşlı Alüvyon Birimler oluşturmaktadır.

6. İnceleme alanında açılan sondaj kuyularında zemin tabakalarının mekanik özelliklerini belirlemek amacıyla 18 farklı kuyudan toplamda 87 adet presiyometre deneyi, 10 adet nokta yükleme, 23 adet direk kesme deneyi ile 40 adet üç eksenli basınç deneyi, 63 adet birim hacim ağırlık, 30 adet konsolidasyon deneyi yapılmıştır.

7. İnceleme alanında yapılan MASW çalışmalarında kayma modülü (Gmax) değerleri; Sarısu formasyonunda (Ts) 1. Tabaka için 5530-15493 kg/cm² aralığında olup zemin "Sağlam Zeminler/Çok Sağlam Zeminler" olarak, 2. Tabaka için 11410-23548 kg/cm² aralığında olup zemin "Çok Sağlam Zeminler" olarak, Mudanya formasyonunda (n) 1. Tabaka için 731-4299 kg/cm² aralığında olup zemin "Orta Sağlam Zeminler/Sağlam Zeminler" olarak, 2. Tabaka için 2876-15324 kg/cm² aralığında olup zemin "Orta Sağlam Zeminler/Sağlam Zeminler/Çok Sağlam Zeminler" olarak, Alüvyonda (Qal) 1. Tabaka için 394-1222 kg/cm² aralığında olup, zemin "Gevşek Zeminler/Orta Sağlam Zeminler" olarak, 2. Tabaka için 993-2908 kg/cm² aralığında olup zemin "Orta Sağlam Zeminler" olarak değerlendirilmiştir.

8. İnceleme alanında yapılan MASW çalışmalarında Elastisite modülü (Ed) değerleri; Sarısu formasyonunda (Ts) 1. Tabaka için 6516-28973 kg/cm² aralığında olup zemin "Orta Sağlam Zeminler/Sağlam Zeminler" olarak, 2. Tabaka için 25920-56522 kg/cm² aralığında olup zemin "Sağlam Zeminler/Çok Sağlam Zeminler" olarak, Mudanya formasyonunda (n) 1. Tabaka için 1279-14218 kg/cm² aralığında olup zemin "Gevşek Zeminler/Orta Sağlam Zeminler/Sağlam Zeminler" olarak, 2. Tabaka için 6787-35687 kg/cm² olup zemin "Orta Sağlam Zeminler/Sağlam Zeminler/Çok Sağlam Zeminler" olarak, Alüvyonda (Qal) 1. Tabaka için 1066-3154 kg/cm² aralığında olup, zemin

"Gevşek Zeminler/Orta Sağlam Zeminler" olarak, 2. Tabaka için 2871-8161 kg/cm² aralığında olup zemin "Orta Sağlam Zeminler" olarak değerlendirilmiştir.

9. İnceleme Alanı Bakanlar Kurulu'nun 18 Nisan 1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre 1. Derece Deprem Bölgesinde yer almakta olup ***inceleme alanında yapılacak her türlü yapı için "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik (2007)" hükümlerine uyulmalıdır.***

10. İnceleme alanında mevsimsel akış gösteren küçük ölçekli kuru dereler ile inceleme alanının bulunduğu bölgelerden geçen ve mevsimsel yağışlara bağlı olarak akış gösteren derelerin ***yağışlı dönemlerde taşkın oluşturma riskine karşın planlama öncesi DSİ görüşü alınmalıdır.***

11. Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, çok kanallı yüzey dalgası, mikrotremör, çok elektrotlu rezistivite, laboratuar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve sonuçlarına göre inceleme alanının jeolojisini Sarıısu Volkanitleri ve Mudanya Formasyonu ile Kuaterner yaşlı Alüvyonel çökeller oluşturmaktadır. Ayrıca tüm birimler yeraltı suyu gözlenmiştir. Dolayısıyla inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesi, %0-10 eğim aralığı için oluşabilecek mühendislik problemler ve >%10 eğim aralığının gözlendiği alanda yüksek eğime bağlı olarak oluşabilecek stabilite problemleri, dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

İnceleme alanında yapılan tüm çalışmalar ve değerlendirmeler sonucunda 1 ve 2 nolu alanlar yerleşime uygunluk açısından;

- ***Önlemli Alan 5.1 (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar***

İnceleme alanında, 3-24 aralığında kalan tüm alanlar ise yerleşime uygunluk açısından;

- ***Önlemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar,***

Olarak değerlendirilmiştir.

Önlemli Alanlar-2.1 (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında, Jeolojisini Pamukova Metamorfitleri, Sarıısu Volkanitleri ve Mudanya Formasyonuna ait kaya ve ayrışma ürünlerinin oluşturduğu ve eğim değerlerinin >%10 olduğu alanlardır. İnceleme alanında eğimli kesimlerde toplam 21 adet hat üzerinde depremli stabilite analizleri yapılmıştır. Yapılan stabilite analizlerinde güvenlik katsayısı değeri 1.20-9.58 aralığında bulunmuştur. Ancak ayrışma zon kalınlığı, kaya ortamların kırıklı çatlaklı bir yapıya sahip olması nedeniyle bu alanlarda yapılacak kazı işlemi sonucu oluşacak şevlerde stabilite sorunlarıyla karşılaşılabilir. Muhtemel stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle ortadan kaldırılabileceği kanaatine varıldığından bu alanlar *Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar* olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında *"ÖA-2.1"* simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda;

- Projeye esas zemin ve temel etüt çalışmalarında; Kazı şevi ve yamaç stabilite sorunlarına yönelik araştırmalar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek yapılacak stabilite analizleri ile yapılmalıdır. Her türlü stabilite sorununa yönelik mühendislik önlemi yapılaşma öncesi alınmalıdır.
- Bu alanlardaki stabilite sorunlarının yamaç boyunca beklendiğinden, alınacak önlemlerin bütüncül olarak düşünülmesi ve uygulanması gerekmektedir. Buna göre yamaç boyunca alınacak önlem projeleri uygulandıktan sonra plan uygulanmasına gidilmelidir.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

- Kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.
- Yeraltı, yüzey ve atık suların ortamdan uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemlerinin uygulanması gerekmektedir.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile stabilite analizleri zemin ve temel etüt çalışmalarında irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

Önlemli Alan 5.1 (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında jeolojisini Alüvyon birimin oluşturduğu ve eğim değerinin <%10 olduğu alanlardır. İnceleme alanında açılan bazı kuyularda 2.50-6.00 m aralığında yeraltı suyu ölçülmüştür.

Alüvyon biriminde yeraltı suyunun olduğu kuyularda yapılan sıvılaşma analizi sonucu sıvılaşma riski birçok seviyede beklenmemekte bazı seviyelerde ise "çok düşük" olarak bulunmuştur.

Bu alanlarda gözlenen birimlere ait killer düşük-orta-yüksek sıkışabilir özellikte ve şişme derecesi, "düşük-orta-yüksek-çok yüksek" olarak belirlenmiştir. Ayrıca Alüvyon birimler heterojen özellikte olup yanal ve düşey yönde farklılık gösterdiğinden yapılarda farklı oturmalara sebep olabilmektedir.

Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından ***Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar*** olarak değerlendirilmiş ve rapor eki uygunluk haritalarında ***"ÖA-5.1."*** simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda,

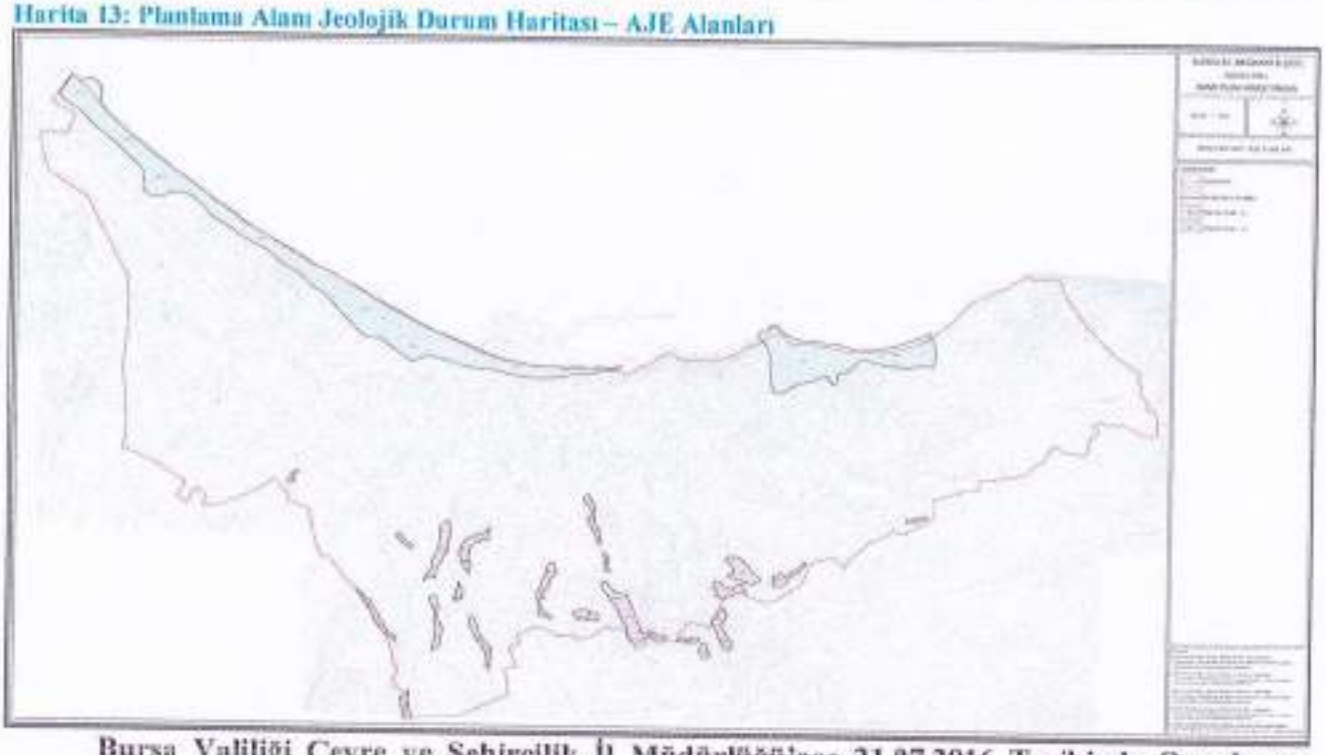
- Alüvyon birimler, heterojen özellikte olup, yanal-düşey yönde farklılıklar göstermektedir. Alüvyon birimlerde; oturma ve şişme problemleri belirlenmiştir. Projeye esas temel ve zemin etütlerinde; yapı yüklerinin taşıttırılacağı zemin seviyelerinin şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma durumu irdelenmelidir. Bu araştırmalar sonucu belirlenecek zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri alınarak yapılaşmaya gidilmelidir.
- Yüzey ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemlerin uygulanması gerekmektedir.
- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- İnceleme alanında ve yakınında gözlenen tüm dereler için planlama öncesi DSİ görüşü alınmalı bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

12. İnceleme alanı yapılacak her türlü yapı için ***"Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik"*** esaslarına titizlikle uyulmalıdır.

13. Bu çalışma; Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı Beldesi sınırında kalan ve toplam 24 farklı alandan oluşan yaklaşık 36 ha yüzölçüme sahip Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanların İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Çalışması olup, zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma öncesi ilgili Yönetmelik ve Genelge Hükümleri ile bu rapordaki uyarılar dikkate alınarak parsel/bina bazında zemin etüdü istenmelidir.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimolan@gmail.com

Harita 13: Planlama Alanı Jeolojik Durum Haritası – AJE Alanları



Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 21.07.2016 Tarihinde Onaylanan 1/5000 Ölçekli H21b-14c ve 1/1000 Ölçekli H21b-14c-4a, H21b-14c-4b, H21b-14c-4c ve H21b-14c-4d Halihazır Paftalarında Kalan Güzelyalı Balıkçı Barınağına Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Sonuç ve Öneriler Bölümü

Bu çalışma, Bursa İli, Mudanya İlçesi, 1/5000 Ölçekli H21b-14c ve 1/1000 Ölçekli H21b-14c-4a, H21b-14c-4b, H21b-14c-4c ve H21b-14c-4d halihazır paftalarında kalan, mevcutta bulunan "Güzelyalı Balıkçı Barınağı"na ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun hazırlanmasını kapsamaktadır. Toplam 87302,958 m² (8,73 hektar)'lık alanı kapsamaktadır.

1- İnceleme alanının tamamı deniz içerisinde yer almaktadır. Çalışma kapsamında, derinlikleri 11,80 m ile 34,85 m arasında değişen toplam 7 adet jeoteknik sondaj kuyusu açılmıştır. Kara tarafında, jeofizik etüt kapsamında, 1 adet sismik kırılma ile 1 adet mikrotremör çalışması yapılmıştır. İnceleme alanı %5'ten düşük bir eğime sahiptir.

2- İnceleme alanı sondaj kuyuları ve koordinatlarına ait veriler aşağıda sunulmuştur.

İnceleme alanı sondaj verileri

Nokta No	Koordinatlar (ITRF 96-6°)			Deniz Derinliği (m)	Sondaj Derinliği (m)
	X	Y	Z		
DS-1	28.930557	40.355948	0	1,90	32,35
DS-2	28.931138	40.355910	0	2,50	28,38
DS-3	28.931705	40.356578	0	4,40	34,85
DS-4	28.932979	40.356646	0	3,60	34,04
DS-5	28.934802	40.356976	0	3,70	32,43
DS-6	28.933881	40.356046	0	1,70	11,80
DS-7	28.932588	40.355716	0	3,30	18,42

3- İnceleme alanında, DS-6 7,50 m-11,80 m seviyeleri haricinde, diğer tüm kuyu ve seviyelerde alüvyon çökeller yer almaktadır. DS-6 kuyusunda Sarısu Formasyonu'na ait volkanik kökenli, çok

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

kötü kaya kalitesine sahip andezit kaya birim geçilmiştir. Sondaj kuyularından alınan numuneler üzerinde yapılan deneyler sonucu, inceleme alanında SM, ML, GW, CH, CL, GC, SC, MH ve GM zemin grupları yer almaktadır.

4- İnceleme alanında muhtemel heyelan, kaya düşmesi vb herhangi bir doğal afet olayları söz konusu değildir. Fakat denizdeki yapılar suyun magnezyum ve sülfat içerikli olması sebebiyle su ile temas ettiklerinde zara görebilirler. Bu nedenle çelik, beton, donatı, vb malzemelerin suyla temasına karşı zarar görmemeleri için gerekli önlemler alınmalıdır. Bu durum proje aşamasında dikkate alınmalı projeye esas çalışmalarda gerekli hesaplar, inşa edilecek yapılarak göre değerlendirilmelidir.

5- İnceleme alanı için yapılan oturma hesaplarında elde edilen değerler müsaade edilebilen sınırlar içerisinde yer almaktadır.

6- İnceleme alanı şişme potansiyeli değerlendirme sonuçlarına göre alanda yer alan alüvyon çökellerin şişme derecesi düşük-orta yüksek olarak tespit edilmiştir.

7- İnceleme alanı için yapılan taşıma gücü hesabı yapılmamıştır.

8- İnceleme alanı sıvılaşma riski taşımaktadır.

9- İnceleme alanında yer alan zeminlerin dinamik ve elastik parametrelerini hesaplamak, zemin büyütmesi ve zemin hakim titreşim periyodunu, dokanak sınırlarını belirlemek amacıyla 16.06.2016 tarihinde jeofizik yöntemlerden 1 ayrı noktada Vp (m/sn) tabaka hızlarının tespitleri için sismik kırılma ve aynı profiller üzerinde Vs (m/sn) tabaka hızlarının tespiti için MASW yöntemi uygulanmıştır. Çalışma alanındaki Zemin Hakim Titreşim Periyodu T0 (sn) ve Zemin Büyütmesinin tespiti için sahada 1 adet mikrotremör ölçüsü alınmıştır.

İnceleme alanında yapılan Sismik kırılma MASW ölçülerine göre ortam 3 tabakalı çözümlenmiş olup Vs30 değeri 240 m/sn aralığındadır. Zemin hakim titreşim periyodu To değeri 0,75 sn'dir. Zemin büyütme değeri 2,53 aralığındadır. Sismik kırılma 30 m derinlik için ortalama kayma dalga hızı (Vs30) değerine göre C-Z4 grubu zemin sınıfında yer almaktadır. Mikrotremör ölçüsünün değerlendirilmesi sonucu, baskın frekans 1,40 Hz ve baskın periyot 0,71 sn, zemin büyütmesi 3,33 olarak belirlenmiştir.

Kumsar vd (2005) Spektral büyütmelerin 2,0 ve üzerindeki değerlerinin yerleşime önlemli alanlar için kriter oluşturacağını belirtmişlerdir. Bu açıdan büyütmeden kaynaklanabilecek jeoteknik sorunlara dikkat edilmeli, yapı boyut ve temel analizleri buna göre gerçekleştirilerek depreme dayanıklı yapı tasarımı ilkelerine bağlı kalınmalıdır.

10- İnceleme alanı, heyelan, kaya düşmesi gibi doğal afet riski taşımamaktadır fakat inceleme alanı deniz içerisinde yer almaktadır ve hakim litolojiyi toprak çökeller oluşturmaktadır. Yapılan hesaplamalar ve gözlemler sonucu inceleme alanı yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılmıştır. Buna göre incelene alanı "Sıvılaşma tehlikesi açısından önlem alınması gereken alanlar: Önlemli Alan 1.1 (ÖA-1.1)" olarak değerlendirilmiştir.

Önlemli Alan 1.1 (Ö.A-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemli Alan: Genel olarak Kuvaterner yaşlı alüvyon çökeller üzerinde bulunan inceleme alanında yapılan analizler sonucu sıvılaşma riski beklenmektedir. Ek'te sunulan inceleme alanı Jeoloji ve Yerleşime Uygunluk Haritasında bu alan **"Önlemli Alan-1.1"** olarak değerlendirilmiştir ve 1/1000 Ölçekli Jeoloji ve Yerleşim Uygunluk Haritalarında **"ÖA-1.1."** simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Dinamik ve statik koşullara bağlı olarak yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunları, projeye esas temel ve zemin etütlerinde detaylı araştırılmalıdır.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimolan@gmail.com

- Zayıf zemin özelliklerine bağlı olarak meydana gelecek Zemin büyütmesi, Sıvılaşma, Şişme, Oturma, Yanal Yayılma, Taşıma Gücü gibi beklenen zemin sorunları dikkate alınarak yapılara ait temel ve taşıyıcı sistemlerin projelendirilmesi ve imalatlarının yapılması (denetim altında) gerekir.
- Deprem Yönetmeliği'nde yer alan tasarım tepki spektrumunun bu tür yumuşak zemin koşullarında aşılma ve bilhassa yüksek yapı sınıfına giren yapılarda güvensiz tarafta kalacak şekilde deprem yüklerinin gerekenden daha düşük hesaplanma riskine karşı, Deprem Yönetmeliği'nin de öngördüğü üzere gerekli görülmesi halinde parsel bazında dinamik zemin davranışı analizleri yapılarak deprem yükleri belirlenmelidir.
- Yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet grout, sıkıştırma enjeksiyonu, zemin değiştirme, dinamik kompaksiyon, taş kolon, drenaj vb önlemlerden uygun olanlar), geoteknik konusunda uzman mühendisler tarafından projelendirilerek ilgili kurumun kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- İnceleme alanında yapılabilecek her tür kazı şevi komşu yapılar ve parselleri tehdit etmeyecek şekilde açılmalı ve uygun istinat yapılarıyla korunmalıdır.
- Hafif yapılar ve altyapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalı ve bu alanlarda zemin iyileştirme yöntemleri kullanılarak zemin dayanım parametreleri arttırılmalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, sıvılaşma, oturma, farklı oturma, yanal yayılma, şişme, zemin grubu, zemin sınıfı, zemin hakim titreşim periyodu, zemin büyütmesi, vb) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.
- Yürürlükte olan "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.
- "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.

11- İnceleme alanı 1. Derece Deprem Bölgesinde bulunmakta olup, yapımı planlanan tüm yapıların "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" esaslarına uygun olarak yapılması gereklidir.

12- T.C. Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından hazırlanan ve 2 Eylül 1997 tarihinde yürürlüğe giren ve 14.07.2007 tarihinde bazı maddelerinde değişiklik yapılan Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik'e göre;

İnceleme alanında yer alan birimler genel olarak **D zemin grubu Z4 yerel zemin sınıfı** olarak değerlendirilmiştir.

İnceleme alanı **1. Derece Deprem** Bölgesinde yer aldığından;

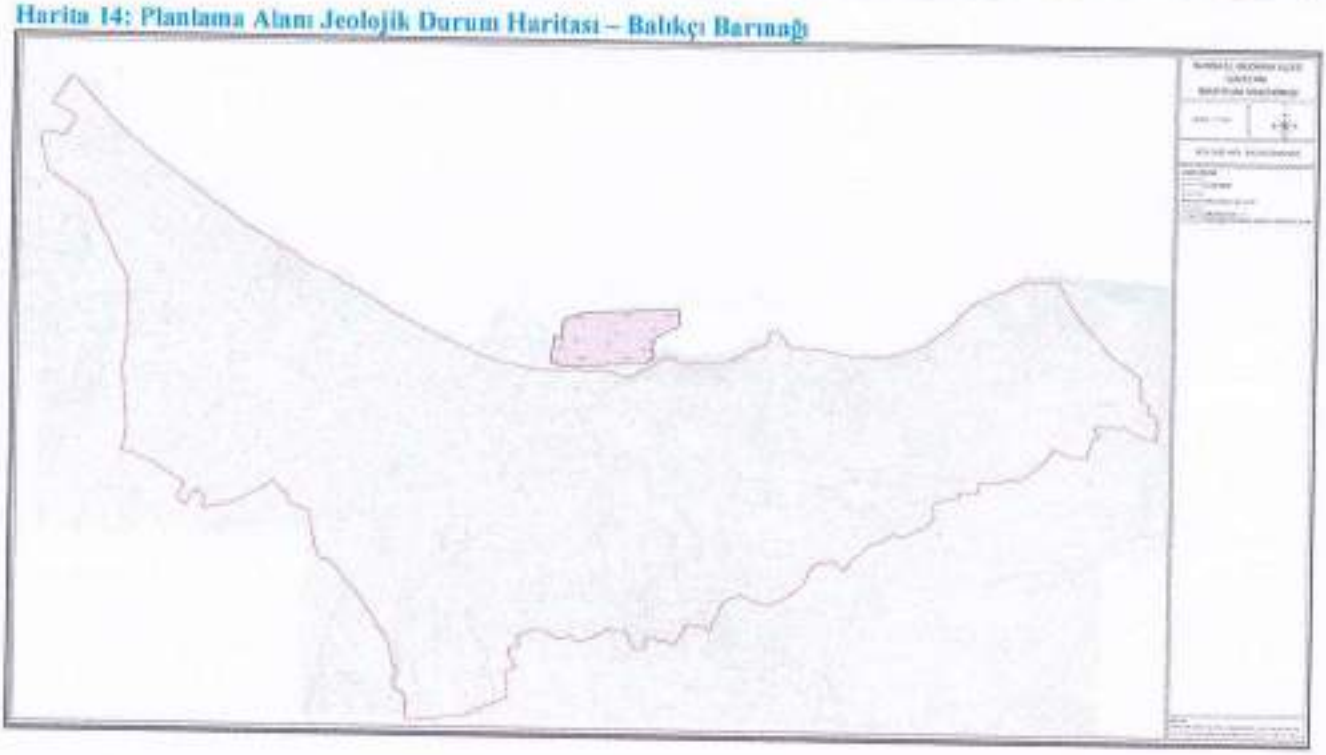
Z4 Yerel Zemin Sınıfı için; Spektrum Karakteristik Periyotları T_A= 0.20, T_B= 0.90, Etkin Yer İvmesi Katsayısı A_0= **0.40** alınmalıdır.

13- İnceleme alanında inşa edilecek yapıların projelendirilmesi esnasında Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın depremle ilgili yapı yönetmeliklerine titizlikle uyulmalıdır.

14- Bu rapor imar planına altlık oluşturmak amacıyla yapılmış olup, parsel bazında zemin etüt raporu yerine kullanılamaz.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

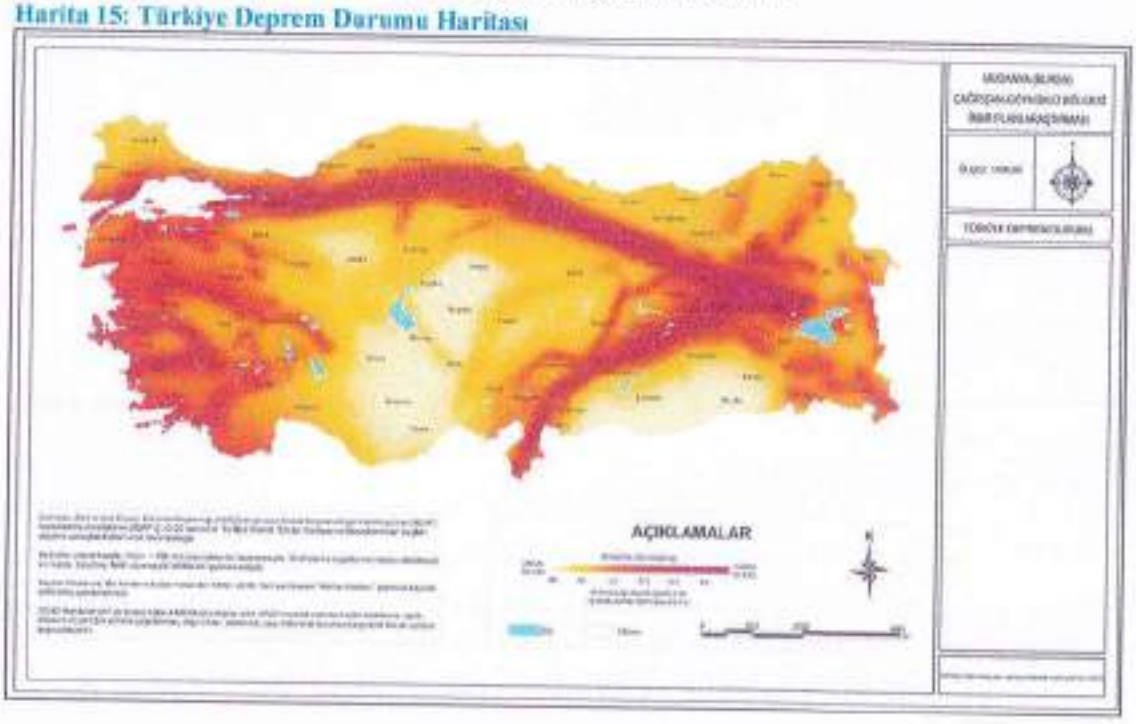
Harita 14: Planlama Alanı Jeolojik Durum Haritası – Balıkçı Barınağı



3.7. Deprem Durumu

AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 Tarih ve 30364 Sayılı (Mükerrer) Resmi Gazetede yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası"na göre, planlama alanının da içerisinde yer aldığı Bursa İli 1. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır. Şehir merkezi aktif Kuzey Anadolu Fayı ve Bursa Fayının etkisi altındadır. Kestel, Gürsu, İnegöl, Yenişehir, Karacabey, Mustafakemalpaşa, İznik, Orhangazi ve Mudanya ilçe merkezleri aktif fayların etkisi altındadır. Zemin açısından sakıncalı bölgelerde ve deprem tehlikesi açısından hassas bölgelerde yer almaktadır.

Harita 15: Türkiye Deprem Durumu Haritası



Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimolan@gmail.com

3.8. Akarsular ve Dereler Durumu

Nilüfer Çayı: Bursa İli'nin en önemli akarsuyu ve Bursa kentinin karakteristiklerinden biridir. Su toplama havzası büyüklüğü 680 km²'dir. Uludağ'ın güney yamaçlarında, Keles civarında doğan Nilüfer Çayı, kuzeybatı yönünde akarken topladığı yan dereler ile taşıdığı su potansiyelini arttırarak geldiği Doğancı Köyü mevkiinde soldan katılan Sultaniye kolunu da alarak faydalanılabilir bir potansiyele ulaşmaktadır.

Akarsuyun Doğancı Köyü mevkiinde sahip olduğu 450 km² su toplama havza büyüklüğü kendisine yıllık 233.000.000 m³'lük bir su verimi kazandırmaktadır. Bu noktada DSİ' nin Bursa Kenti'ne içme kullanma suyu temini için 1983 yılında hizmete açtığı Doğancı Barajı ile Nilüfer Çayı'ndan yıllık 105.000.000 m³ su alınabilmektedir. 2007 yılında yapımı tamamlanan ve aynı Çay üzerinde kurulu bulunan Nilüfer Barajından ise yılda 60 000.000 m³ içme suyu elde edilmektedir.

Nilüfer Çayı, Uluabat gölünü drene eden derenin de katıldığı Susurluk Çayı ile birleşerek Karacabey Boğazı civarında Marmara Denizi'ne dökülür.

Deliçay: Uludağ'ın kuzey yamaçlarından doğar ve eğimin çok dik olması nedeniyle bahar aylarında karların erimesi sonucu çok rusubat getirir. Ancak, taşınan rusubat, Dokuzgözler Tersip Bendi'nin rezervuarında çökelmekte ve bu noktadan sonra su kirliliği düzeyi düşmektedir.

Aksu Deresi: Uludağ'ın kuzey yamaçlarından inen bir deredir. Gölbaşı Göletine dökülmektedir.

Kaplıkaya Deresi: Uludağ'ın kuzey yamaçlarından doğar, Bursa Ovası'na girdikten sonra Deliçay ile birleşerek Nilüfer Çayı'na katılır.

Ayvalı Deresi: Çayırköy Ovası'ndan geçerek Nilüfer Çayı'na katılır.

Hasanağa Deresi: Ayvalı deresinden yaklaşık 7 km batıda Nilüfer Çayı ile birleşmektedir.

Orhaneli Çayı: İlin en büyük akarsuyu. Mustafakemalpaşa Çayı'nın doğudan gelen kolu olan Orhaneli Çayı, Kütahya İli'nin Gediz ilçesinde doğar ve 276 km'lik akıştan sonra Mustafakemalpaşa ilçesine 20 km kala Çamandar Köyü'nde Mustafakemalpaşa Çayı'nın batıdan gelen kolu olan Emet Çayı ile birleşerek Mustafakemalpaşa Çayı adını alır ve Uluabat Gölü'ne dökülür. Orhaneli Çayı üzerinde yapımı 2008 yılında tamamlanan ve su tutulan Enerji+Sulama+Taşkın Koruma +İçme Suyu temini amaçlı Çınarcık Barajı bulunmaktadır. Söz konusu barajdan yılda 145 000.000 m³ içme suyu elde edilmesi planlanmaktadır.

Emet Çayı: Gediz yöresinde Şaphane dağında 1100 metrelerde doğar, kuzeye 180 km akıp Orhaneli Çayı ile birleşerek Mustafakemalpaşa Çayı'nı oluşturur.

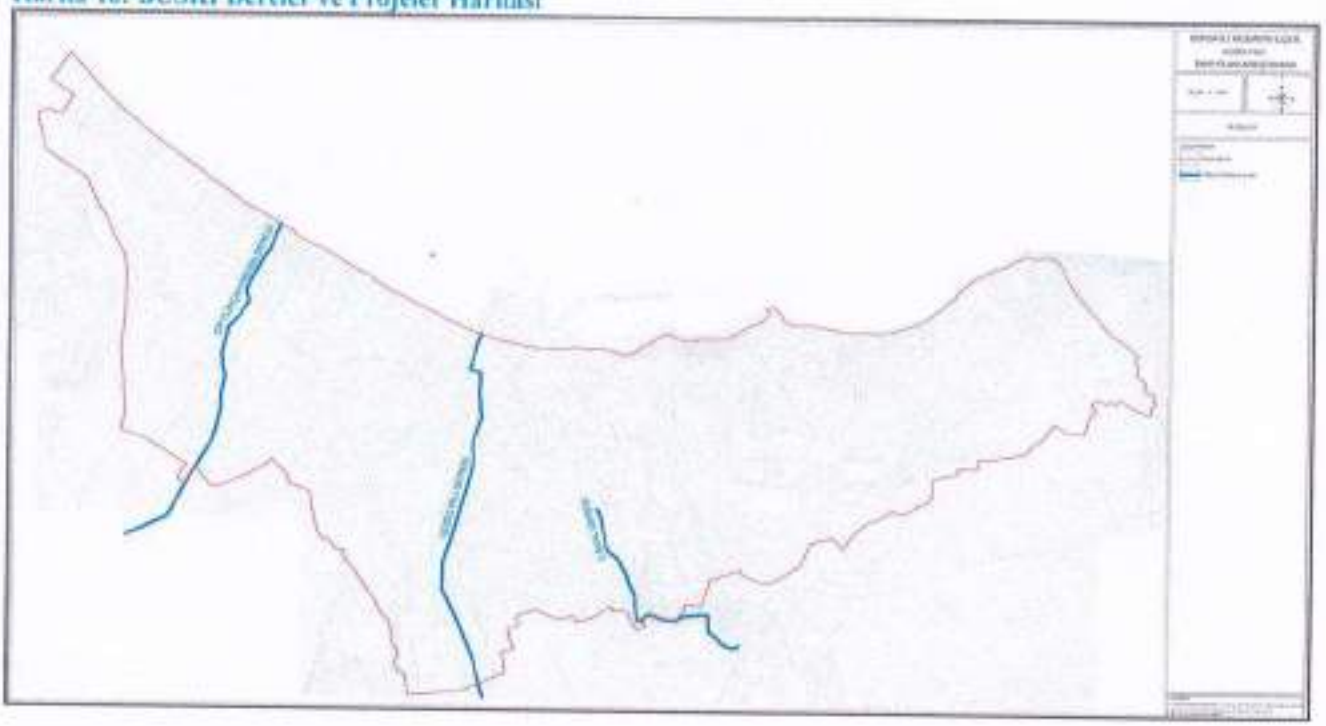
Mustafakemalpaşa Çayı: Orhaneli ve Emet çaylarının Çamandar Köyü'nde birleşmeleri ile meydana gelen Mustafakemalpaşa Çayı, buradan 40 km sonra Uluabat Gölü'ne dökülmektedir.

Susurluk Çayı: Simav yakınlarındaki Şaphane Dağından doğan Simav Çayı birçok küçük kolla birleşerek Susurluk İlçesi'ne gelir. Buradaki ismi "Susurluk Çayı (Kocadere)" olur. Susurluk Çayı, Mustafakemalpaşa Çayı ve Karadere ile ayrıca Manyas yöresinden gelen Hanife Dere ve Nilüfer Çayı ile birleşerek Karacabey Boğazı'ndan Marmara Denizi'ne dökülür.

Planlama alanı içerisinde, Çakal Deresi, Güzelyalı Deresi ve Çiftlik (Çayırbaşı) Deresi bulunmaktadır.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

Harita 16: BUSKİ Dereler ve Projeler Haritası



3.9. Maden Kaynakları

Kuzeybatı Anadolu Maden provensine (Balıkesir-Kütahya-Uşak-Eskişehir) komşu olan Bursa ili, doğal kaynaklar açısından ikinci derece önemli bir konumdadır.

İl sınırları içerisinde asbest, bor tuzu, kalker, dolomit, kaolen, korundum, manyezit ve talktan oluşan endüstriyel hammaddeler, linyit rezervi, sıcak su ve maden suyu kaynağı ile demir, wolfram, antimuan, altın, boksit, krom, bakır, kurşun, çinko, manganez ve molibdenden oluşan metalik maden yatağı veya zuhuru bulunmaktadır.

Mudanya İlçesi'nde ise iki bölgede demir çıkarılmaktadır. Bunun dışında önemli bir maden rezervi bulunmamaktadır.

Harita 17: Bursa İli Maden Haritası

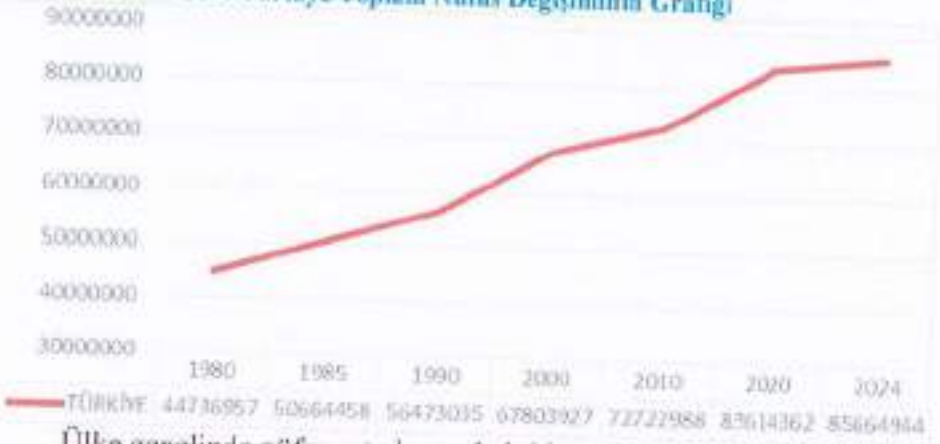


Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimolan@gmail.com

4. DEMOGRAFİK YAPI

1980 yılı itibariyle yapılan Genel Nüfus Sayımları ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları tablo ve grafikler halinde aşağıda verilmiştir.

Grafik 4: Yıllara Göre Türkiye Toplam Nüfus Değişiminin Grafiği



Ülke genelinde nüfus artışlarına bakıldığında;

1980 yılında 44.736.957 kişi iken 1985 yılında 50.664.458 kişi olmuştur ve 5 yıllık süreçte 5.927.501 kişi nüfus artmıştır.

1985 yılında 50.664.458 kişi iken 1990 yılında 56.473.035 kişi olmuştur ve 5 yıllık süreçte 5.808.577 kişi nüfus artmıştır.

1990 yılında 56.473.035 kişi iken 2000 yılında 67.803.927 kişi olmuştur ve 10 yıllık süreçte 11.330.892 kişi nüfus artmıştır.

2000 yılında 67.803.927 kişi iken 2010 yılında 73.722.988 kişi olmuştur ve 10 yıllık süreçte 5.919.061 kişi nüfus artmıştır.

2010 yılında 73.722.988 kişi iken 2020 yılında 83.614.362 kişi olmuştur ve 10 yıllık süreçte 9.891.374 kişi nüfus artmıştır.

2020 yılında 83.614.362 kişi iken 2024 yılında 85.664.944 kişi olmuştur ve 4 yıllık süreçte 2.050.582 kişi nüfus artmıştır.

Grafik 5: Yıllara Göre Bursa İli Toplam Nüfus Değişiminin Grafiği



Bursa İli genelinde nüfus artışlarına bakıldığında;

1980 yılında 1.148.492 kişi iken 1985 yılında 1.324.015 kişi olmuştur ve 5 yıllık süreçte 175.523 kişi nüfus artmıştır.

1985 yılında 1.324.015 kişi iken 1990 yılında 1.603.137 kişi olmuştur ve 5 yıllık süreçte 279.122 kişi nüfus artmıştır.

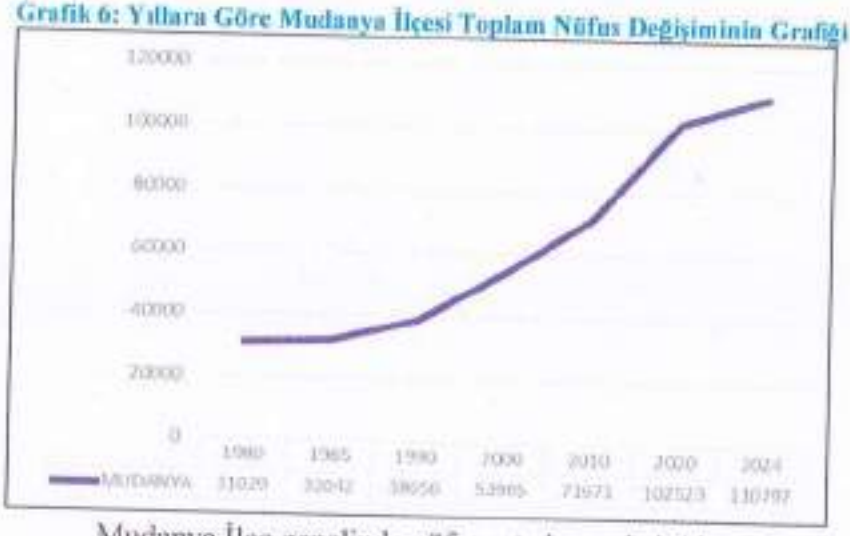
1990 yılında 1.603.137 kişi iken 2000 yılında 2.125.140 kişi olmuştur ve 10 yıllık süreçte 522.003 kişi nüfus artmıştır.

2000 yılında 2.125.140 kişi iken 2010 yılında 2.605.495 kişi olmuştur ve 10 yıllık süreçte 480.355 kişi nüfus artmıştır.

2010 yılında 2.605.495 kişi iken 2020 yılında 3.101.833 kişi olmuştur ve 10 yıllık süreçte 496.338 kişi nüfus artmıştır.

2020 yılında 3.101.833 kişi iken 2024 yılında 3.238.618 kişi olmuştur ve 4 yıllık süreçte 136.795 kişi nüfus artmıştır.

Grafik 6: Yıllara Göre Mudanya İlçesi Toplam Nüfus Değişiminin Grafiği



Mudanya İlçe genelinde nüfus artışlarına bakıldığında;

1980 yılında 31.029 kişi iken 1985 yılında 32.042 kişi olmuştur ve 5 yıllık süreçte 1.013 kişi nüfus artmıştır.

1985 yılında 32.042 kişi iken 1990 yılında 38.656 kişi olmuştur ve 5 yıllık süreçte 6.614 kişi nüfus artmıştır.

1990 yılında 38.656 kişi iken 2000 yılında 53.965 kişi olmuştur ve 10 yıllık süreçte 15.309 kişi nüfus artmıştır.

2000 yılında 53.965 kişi iken 2010 yılında 71.671 kişi olmuştur ve 10 yıllık süreçte 17.706 kişi nüfus artmıştır.

2010 yılında 71.671 kişi iken 2020 yılında 102.523 kişi olmuştur ve 10 yıllık süreçte 30.852 kişi nüfus artmıştır.

2020 yılında 102.523 kişi iken 2024 yılında 110.797 kişi olmuştur ve 4 yıllık süreçte 8.274 kişi nüfus artmıştır.

Grafik 7: Yıllara Göre Güzelyalı Burgaz – Eğitim – Siteler – Yalı Mahalleleri Toplam Nüfus Değişiminin Grafiği



Güzelyalı Burgaz – Eğitim – Siteler – Yalı Mahalleleri genelinde nüfus artışlarına bakıldığında;

2000 yılında 8.341 kişi iken 2010 yılında 19.028 kişi olmuştur ve 10 yıllık süreçte 10.687 kişi nüfus artmıştır.

2010 yılında 19.028 kişi iken 2020 yılında 36.194 kişi olmuştur ve 10 yıllık süreçte 17.166 kişi nüfus artmıştır.

2020 yılında 36.194 kişi iken 2024 yılında 40.253 kişi olmuştur ve 4 yıllık süreçte 4.059 kişi nüfus artmıştır.

Grafik 8: Türkiye, Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı Burgaz – Eğitim – Siteler – Yalı Mahalleleri Nüfus Artış Hızları(%) Grafiği



5. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

Bursa, Türkiye'nin genel ekonomik yapısı içerisinde özellikle tarım ve sanayi sektörlerinde önemli bir yere sahiptir. Bursa'nın tarımsal faaliyetleri kırsal alanlarda yoğun bir şekilde görülmekte ve 725 kırsal nitelikte yerleşim alanındaki nüfusun % 90'ı geçimini tarımsal faaliyetlerden sağlamaktadır.

Bursa İli kırsal alanda oturan hane halklarının % 11'i tarımsal faaliyetlerde bulunmazken, bu oran İstanbul'da % 75, Türkiye ortalaması ise % 14'dür. Bu bilgiler göstermektedir ki; Bursa ili kırsal nitelikte alanda yoğun bir tarımsal faaliyet yaşanmakta ve İstanbul'da olduğu gibi kırsal tanımına giren alanlarda kentsel faaliyetler egemen olmamıştır.

Mudanya İlçesinin ekonomik kaynaklarına bakıldığında zeytincilik birinci derece gelir kaynağıdır. İlçe genelinde siyah incir yetiştiriciliği, bağcılık, sebze ve meyvecilik, ayçiçeği, soğan ve tahıl gibi tarımsal faaliyetler de yapılmaktadır. Günübirlik yerli turizm faaliyetleri yoğun olarak yaşanmaktadır. Mudanya İlçesinde sanayi çok gelişmemiş olup, büyük sanayi kuruluşları olarak Yazaki ve Türk Prysmian fabrikaları ve yan sanayileri, küçük sanayi sitesi ve zeytinciler halinde (yenileme çalışmaları devam eden) çeşitli iş kollarında faaliyet gösteren 100 civarında işyeri, 300 civarında çalışan bulunmaktadır. Ayrıca ilçede farklı ölçeklerde zeytin işleme tesisleri ve yağhaneler mevcuttur. İlçede bulunan esnaf ve üreticilerin kurdukları, Esnaf Kefaret Kooperatifi, 150 Sayılı Zeytin Tarım Satış Kooperatifi ve Taşıyıcılar Kooperatifi gibi kooperatiflerin yanında 100 civarında da konut yapı kooperatifi bulunmaktadır.

Bursa İlinde toplam okul/kurum sayısı 2.000'dir. İlde 19.658 derslik, 590.380 öğrenci ve 32.915 öğretmen vardır. Derslik başına ilkokul ve ortaokulda 29, genel ortaöğretimde 21 ve mesleki ve teknik eğitimde 24 öğrenci düşmektedir.

Bursa'da 2'si devlet, 1'i vakıf olmak üzere 3 üniversite bulunmaktadır. Ayrıca kapanan Orhangazi Üniversitesi'nin yerleşkesi şu an Bursa Teknik Üniversitesi tarafından kullanılmaktadır.

Bursa İl sınırları içerisinde yer alan 1 adet vakıf üniversitesi de planlama alanı içerisinde kalmakta olup, Çağrışan Mahallesi tapulama sahası içerisinde yer almaktadır. Aynı zamanda planlama alanı içerisinde özel eğitim alanlarının da fazla olduğu dikkat çekmektedir.

6. BUGÜNKÜ KENTSEL ALAN KULLANIMI VE ALTYAPI

6.1. Mahalle Nüfusları ve Yoğunlukları

Planlama alanı içerisinde 5 adet mahalle biriminin tapulama sahası bulunmaktadır.

Planlama alanını; Aydınpınar Mahallesi, Ömerbey Mahallesi ve Altıntaş Mahallesi tapulama sahasının çok az bir kısmı, Güzelyalı Burgaz Mahallesi, Güzelyalı Eğitim Mahallesi, Güzelyalı Siteler Mahallesi ve Güzelyalı Yalı Mahallelerini kapsamaktadır.

Planlama alanını kapsayan Güzelyalı Burgaz Mahallesi, Güzelyalı Eğitim Mahallesi, Güzelyalı Siteler Mahallesi, Güzelyalı Yalı Mahallesi ve Altıntaş Mahallesi tapulama sahalarında ve ayrıca komşuları olan Çağrışan, Göynüklü, Aydınpınar Mahalleleri tapulama sahaları genelinde brüt yoğunluk analizleri yapılmıştır. (Brüt Yoğunluk hesaplanırken mahalle tapulama sahası kabul edilmiş olup, tapulama sahası içerisinde yer alan yerleşim alanları, tarım alanları, orman alanları gibi tüm alan kullanımları yer almaktadır.)

Güzelyalı-Burgaz Mahallesi;

Tapulama Sahası	=	188,28 Hektar
2024 Yılı Mahalle Nüfusu	=	7.718 Kişi
Brüt Yoğunluk	=	40,99 Kişi/Hektar

Güzelyalı-Eğitim Mahallesi;

Tapulama Sahası	=	229,70 Hektar
2024 Yılı Mahalle Nüfusu	=	13.240 Kişi
Brüt Yoğunluk	=	57,64 Kişi/Hektar

Güzelyalı-Siteler Mahallesi;

Tapulama Sahası	=	86,60 Hektar
2024 Yılı Mahalle Nüfusu	=	10.774 Kişi
Brüt Yoğunluk	=	124,41 Kişi/Hektar

Güzelyalı-Yalı Mahallesi;

Tapulama Sahası	=	68,82 Hektar
2024 Yılı Mahalle Nüfusu	=	8.521 Kişi
Brüt Yoğunluk	=	123,82 Kişi/Hektar

Altıntaş Mahallesi;

Tapulama Sahası	=	694,00 Hektar
2024 Yılı Mahalle Nüfusu	=	574 Kişi
Brüt Yoğunluk	=	0,83 Kişi/Hektar

Aydınpınar Mahallesi;

Tapulama Sahası	=	618,00 Hektar
2024 Yılı Mahalle Nüfusu	=	1.054 Kişi
Brüt Yoğunluk	=	1,71 Kişi/Hektar

Bademli Mahallesi;

Tapulama Sahası	=	640,00 Hektar
2024 Yılı Mahalle Nüfusu	=	5.232 Kişi
Brüt Yoğunluk	=	8,18 Kişi/Hektar

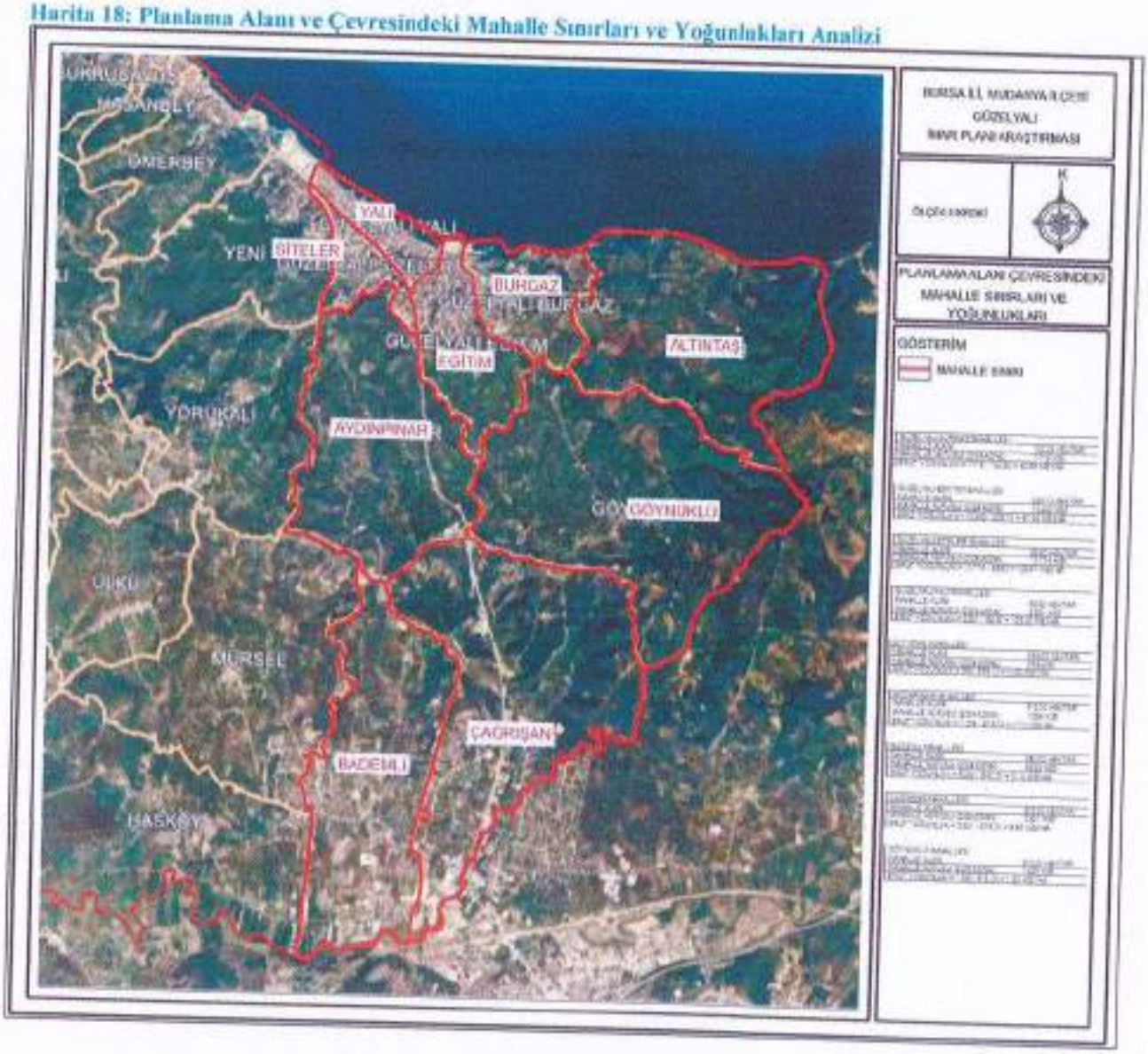
Çağrışan Mahallesi;

Tapulama Sahası	=	879,00 Hektar
2024 Yılı Mahalle Nüfusu	=	3.921 Kişi
Brüt Yoğunluk	=	4,46 Kişi/Hektar

Göynüklü Mahallesi;

Tapulama Sahası	=	913,00 Hektar
2024 Yılı Mahalle Nüfusu	=	1.639 Kişi
Brüt Yoğunluk	=	1,80 Kişi/Hektar

Harita 18: Planlama Alanı ve Çevresindeki Mahalle Sınırları ve Yoğunlukları Analizi



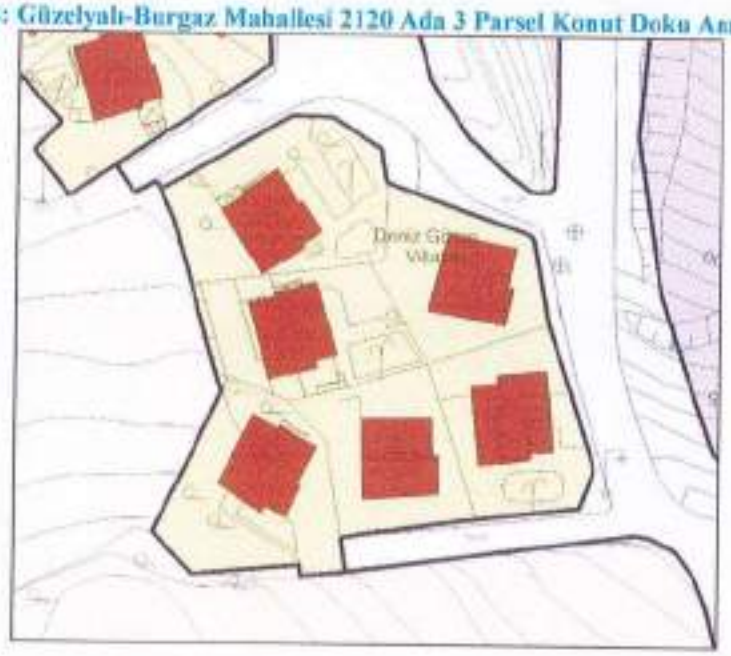
6.2. Konut Doku Analizleri

Planlama alanı içerisinde Güzelyalı Burgaz, Güzelyalı Eğitim, Güzelyalı Siteler ve Güzelyalı Yalı Mahallelerinde konut alanları belirlenerek, plan genelinde kişi başı inşaat alanı incelenmiştir.

Güzelyalı-Burgaz Mahallesi 2120 Ada 3 Parsel;

Parsel Alanı	=	2.192,20 m²
Plandaki KAKS	=	0,40
Toplam İnşaat Alanı	=	2.192,20 x 0,40 = 876,88 m²
Mevcuttaki Daire Sayısı	=	6 Daire
ENDAKSA Verilerine Göre Ortalama Hane Halkı Sayısı	=	2,67 Kişi
Parselde Yaşayan Kişi	=	6 x 2,67 = 16,02 Kişi = 16 Kişi
Ortalama Kişi Başı İnşaat Alanı	=	876,88 m² / 16 Kişi = 54,80 m²/kişi

Şekil 4: Güzelyalı-Burgaz Mahallesi 2120 Ada 3 Parsel Konut Doku Analizi

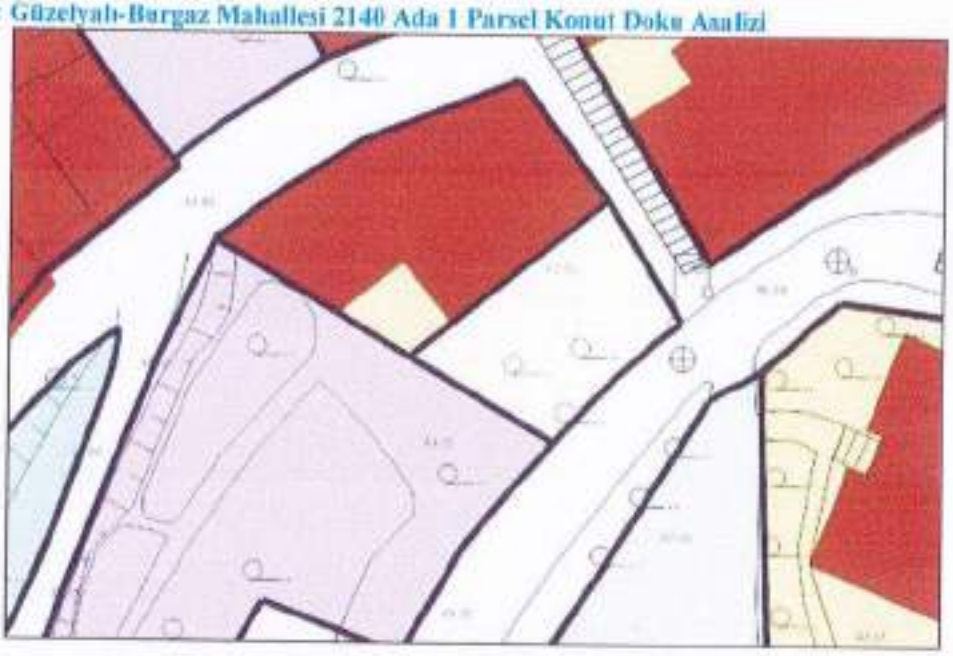


Güzelyalı-Burgaz Mahallesi 2140 Ada 1 Parsel;

Parsel Alanı	=	343,79 m²
Plandaki Yapılanma	=	B – 3 (1,80)
Toplam İnşaat Alanı	=	343,79 x 1,80 = 618,82 m²
Mevcuttaki Daire Sayısı	=	9 Daire
ENDAKSA Verilerine Göre Ortalama Hane Halkı Sayısı	=	2,67 Kişi
Parselde Yaşayan Kişi	=	9 x 2,67 = 24,03 Kişi = 24 Kişi
Ortalama Kişi Başı İnşaat Alanı	=	618,82 m² / 24 Kişi = 25,78 m²/kişi

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimolan@gmail.com

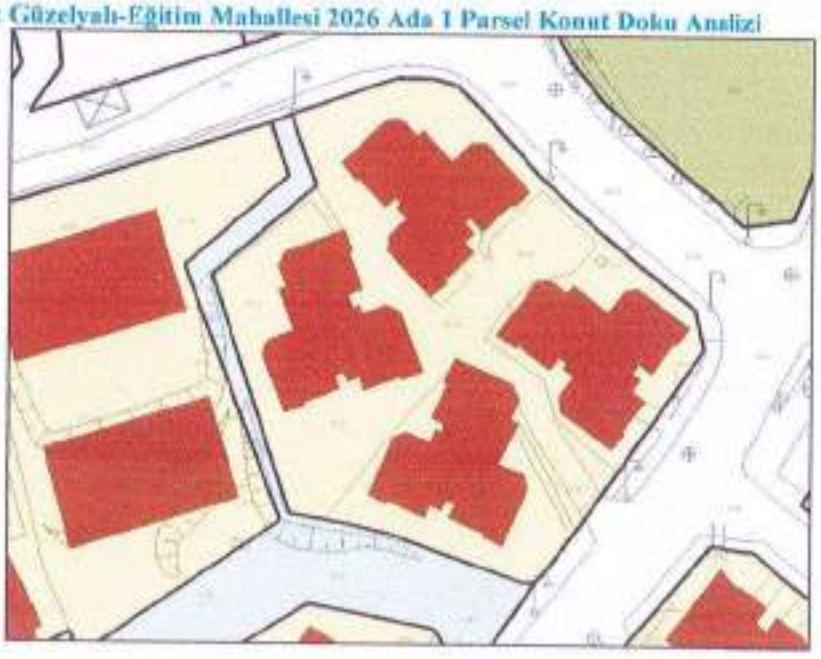
Şekil 5: Güzelyalı-Burgaz Mahallesi 2140 Ada 1 Parsel Konut Doku Analizi



Güzelyalı-Eğitim Mahallesi 2026 Ada 1 Parsel;

Parsel Alanı	=	3.912,67 m²
Plandaki KAKS	=	1,50
Toplam İnşaat Alanı	=	3.912,67 x 1.50 = 5.869,00 m²
Mevcuttaki Daire Sayısı	=	60 Daire
ENDAKSA Verilerine Göre Ortalama Hane Halkı Sayısı	=	2,76 Kişi
Parselde Yaşayan Kişi	=	60 x 2,76 = 165,6 Kişi = 166 Kişi
Ortalama Kişi Başı İnşaat Alanı	=	5.869,00 m² / 166 Kişi = 35,36 m²/kişi

Şekil 6: Güzelyalı-Eğitim Mahallesi 2026 Ada 1 Parsel Konut Doku Analizi



Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@email.com

Güzelyalı-Siteler Mahallesi 1922 Ada 1 Parsel;

Parsel Alanı	=	2.425,18 m²
Plandaki KAKS	=	1,50
Toplam İnşaat Alanı	=	2.425,18 x 1.50 = 3.637,77 m²
Mevcuttaki Daire Sayısı	=	35 Daire
ENDAKSA Verilerine Göre Ortalama Hane Halkı Sayısı	=	2,80 Kişi
Parselde Yaşayan Kişi	=	35 x 2,80 = 98 Kişi
Ortalama Kişi Başı İnşaat Alanı	=	3.637,77 m² / 98 Kişi = 37,12 m²/kişi

Şekil 7: Güzelyalı-Siteler Mahallesi 1922 Ada 1 Parsel Konut Doku Analizi



Güzelyalı-Yalı Mahallesi 1862 Ada 4 Parsel;

Parsel Alanı	=	8.686,51 m²
Plandaki KAKS	=	1,50
Toplam İnşaat Alanı	=	8.686,51 x 1.50 = 13.029,77 m²
Mevcuttaki Daire Sayısı	=	140 Daire
ENDAKSA Verilerine Göre Ortalama Hane Halkı Sayısı	=	2,22 Kişi
Parselde Yaşayan Kişi	=	140 x 2,22 = 310,8 Kişi = 311 Kişi
Ortalama Kişi Başı İnşaat Alanı	=	13.029,77 m² / 311 Kişi = 41,90 m²/kişi

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

Şekil 8: Güzelyalı-Yalı Mahallesi 1862 Ada 4 Parsel Konut Doku Analizi



Güzelyalı-Yalı Mahallesi 1838 Ada 1 Parsel;

Parsel Alanı	=	1.232,39 m²
Plandaki Yapılanma	=	BL – 3 (1,80)
Toplam İnşaat Alanı	=	1.232,39 x 1.80 = 2.218,30 m²
Mevcuttaki Daire Sayısı	=	35 Daire
ENDAKSA Verilerine Göre Ortalama Hane Halkı Sayısı	=	2,22 Kişi
Parselde Yaşayan Kişi	=	35 x 2,22 = 77,7 Kişi = 78 Kişi
Ortalama Kişi Başı İnşaat Alanı	=	2.218,30 m² / 78 Kişi = 28,44 m²/kişi

Şekil 9: Güzelyalı-Yalı Mahallesi 1838 Ada 1 Parsel Konut Doku Analizi



Farklı mahallelerden ve farklı yapılanma koşullarına sahip yapı adalarında yapılan konut doku analizlerinde ortalama kişi başı inşaat alanı ortalaması 37,23 m² olduğu tespit olunmuş ve plan revizyonunda ortalama kişi başı inşaat alanı 37,00 m² olarak kabul edilmiştir.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

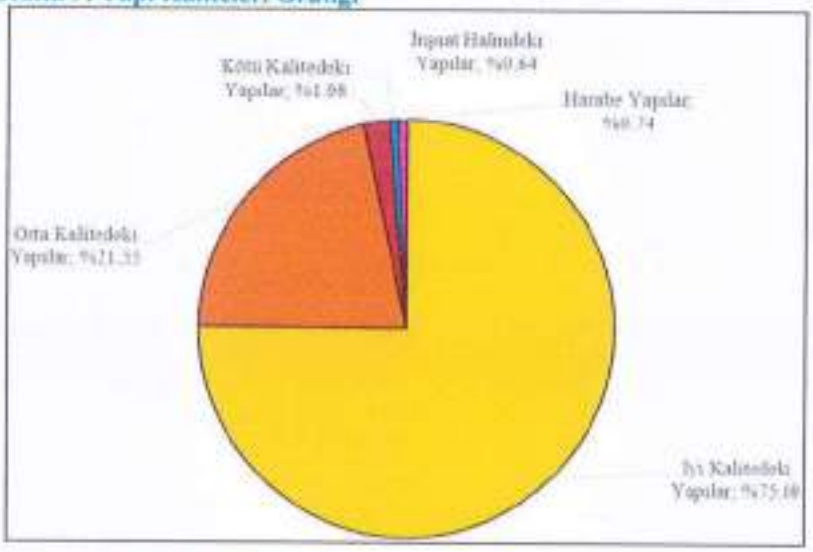
6.3. Yapı Kaliteleri

Planlama alanında yapıların kaliteleri incelendiğinde; 2.822 adet yapının 2.119 adedi iyi kalitedeki yapılar, 608 adedi orta kalitedeki yapılar, 18 adedi inşaat halindeki yapılar, 21 adedi harabe halindeki yapılar ve 56 adedi kötü kalitedeki yapılardan oluşmaktadır.

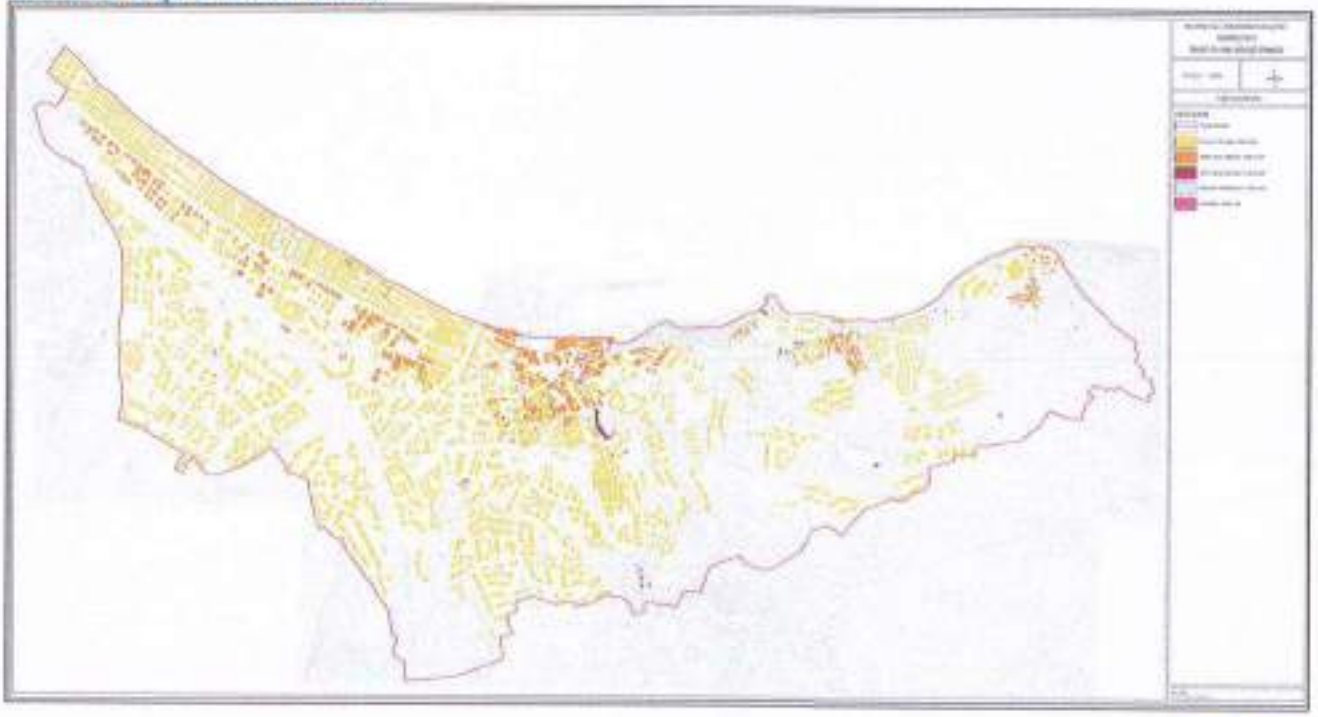
Tablo 5: Yapı Kaliteleri Tablosu

Yapı Kaliteleri	Adet	Oran (%)
İyi Kalitedeki Yapılar	2.119	75,09
Orta Kalitedeki Yapılar	608	21,55
Kötü Kalitedeki Yapılar	56	1,98
İnşaat Halindeki Yapılar	18	0,64
Harabe Yapılar	21	0,74
Toplam	**2.822**	**100,00**

Grafik 9: Yapı Kaliteleri Grafiği



Harita 19: Yapı Kaliteleri Analizi



Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

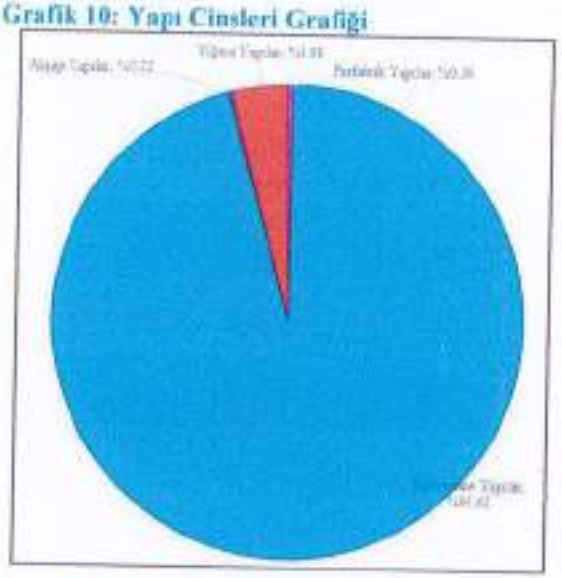
6.4. Yapı Cinsleri

Planlama alanında yapıların yapım cinsleri incelendiğinde; 2.783 adet yapının 2.661 adedi betonarme yapılar, 106 adedi yığma yapılar, 10 adedi prefabrik yapılar ve 6 adedi ahşap yapılardan oluşmaktadır.

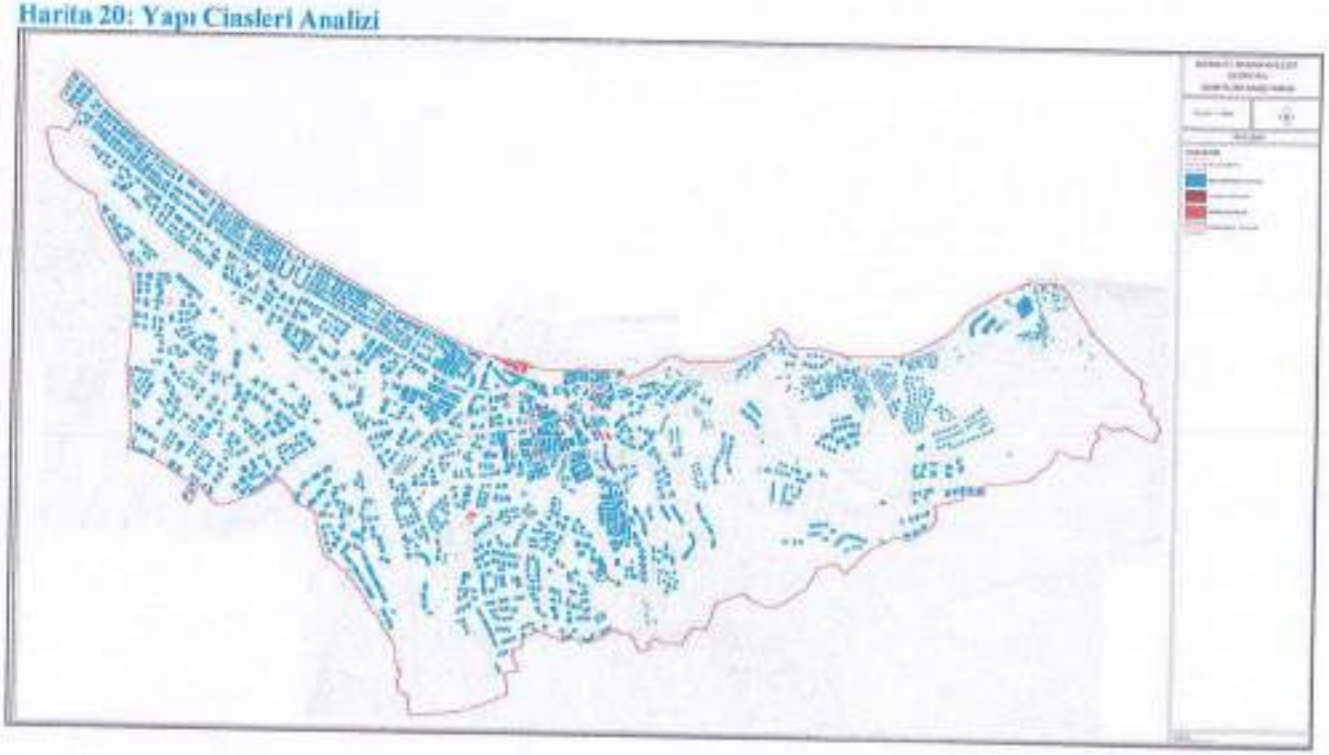
Tablo 6: Yapı Cinsleri Tablosu

Yapı Kaliteleri	Adet	Oran (%)
Betonarme Yapılar	2.661	95,62
Yığma Yapılar	106	3,81
Prefabrik Yapılar	10	0,36
Ahşap Yapılar	6	0,22
Toplam	**2.783**	**100,00**

Grafik 10: Yapı Cinsleri Grafiği



Harita 20: Yapı Cinsleri Analizi



6.5. Kat Adetleri

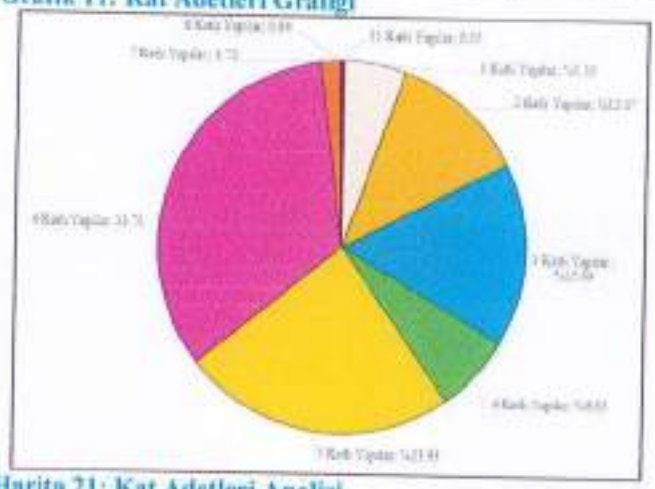
Planlama alanında yapıların kat adetleri incelendiğinde;

2.783 adet yapının; 149 adedi 1 katlı yapılardan, 336 adedi 2 katlı yapılardan, 445 adedi 3 katlı yapılardan, 190 adedi 4 katlı yapılardan, 666 adedi 5 katlı yapılardan, 938 adedi 6 katlı yapılardan, 48 adedi 7 katlı yapılardan, 4 adedi 8 katlı yapılardan ve 7 adedi de 11 katlı yapılardan oluşmaktadır.

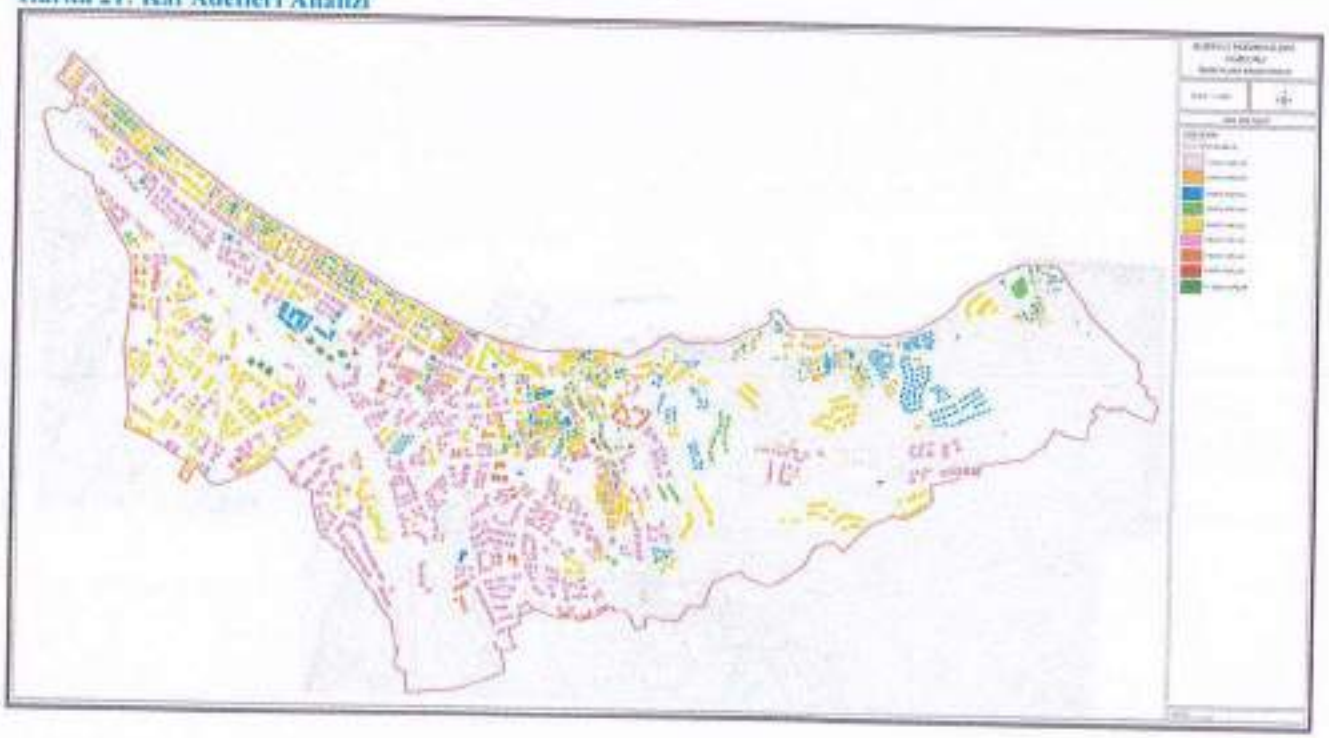
Tablo 7: Kat Adetleri Tablosu

Yapı Kaliteleri	Adet	Oran (%)
1 Katlı Yapılar	149	535
2 Katlı Yapılar	336	12,07
3 Katlı Yapılar	445	15,99
4 Katlı Yapılar	190	6,83
5 Katlı Yapılar	666	23,93
6 Katlı Yapılar	938	33,70
7 Katlı Yapılar	48	1,72
8 Katlı Yapılar	4	0,14
11 Katlı Yapılar	7	0,25
Toplam	**2.783**	**100,00**

Grafik 11: Kat Adetleri Grafiği



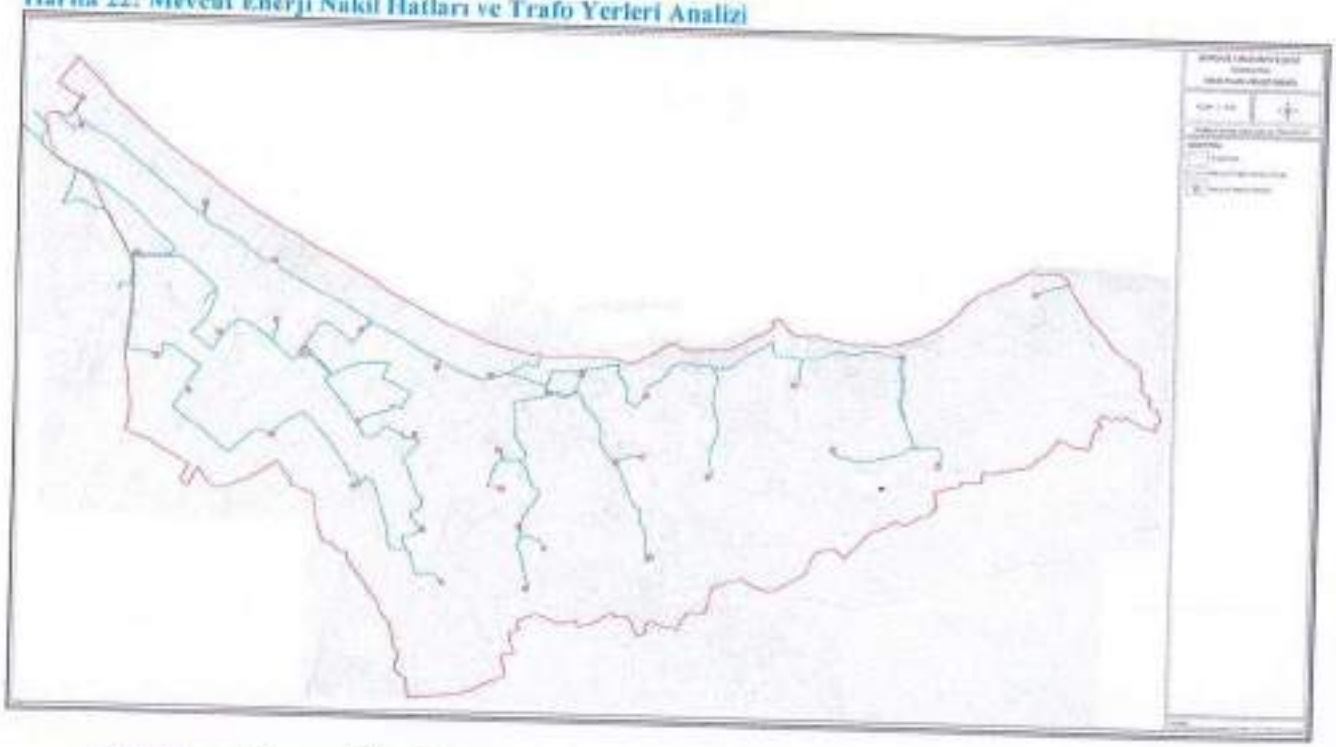
Harita 21: Kat Adetleri Analizi



6.6. Elektrik Hatları ve Trafo Tespit

Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş.-Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği'nin 19.12.2019 Tarih ve 3865 Sayılı Görüşünde belirtildiği üzere görüş ekinde yer alan sayısal veriler doğrultusunda mevcut enerji nakil hatları ve trafo yerlerini içeren analiz hazırlanmıştır.

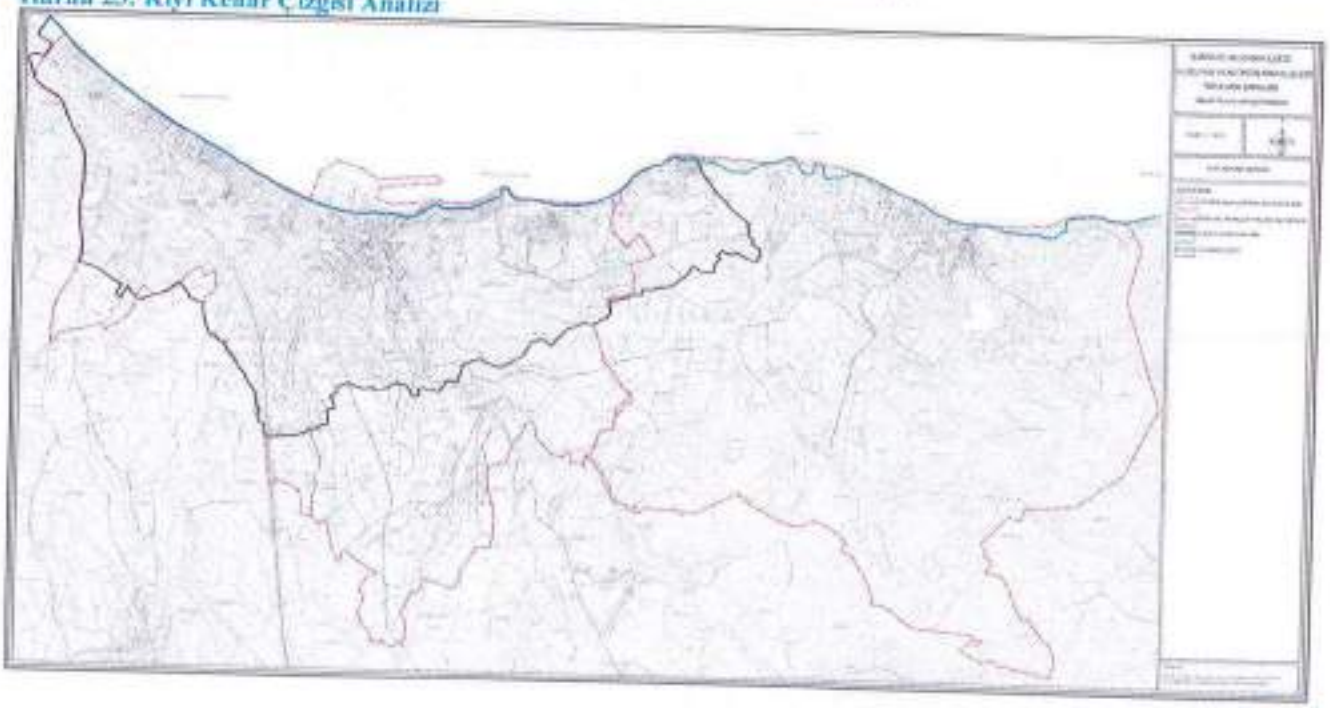
Harita 22: Mevcut Enerji Nakil Hatları ve Trafo Yerleri Analizi



6.7. Kıyı Kenar Çizgisi

Planlama alanı içerisindeki ve planlama alanının kuzeyinde kalan alanda T.C. Bursa Valiliği – Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 17.02.2025 Tarih ve E-27264143-305.05-11735132 sayılı görüşünde yazı ekinde kıyı kenar çizgisinin sayısal olarak iletildiği belirtilmiş olup, söz konusu sayısal veri kıyı kenar çizgisi analiz çalışması hazırlanmıştır.

Harita 23: Kıyı Kenar Çizgisi Analizi



6.8. Doğalgaz Hatları ve Regülatörlerin Tespiti

BURSAGAZ Bursa Şehiriçi Doğalgaz Dağıtım Ticaret ve Taahhüt A.Ş'nin 04.12.2024 Tarih ve 2024/6921Sayılı Görüşünde yazı ekinde doğalgaz hatlarının ve yerüstü tesislerinin sayısal olarak iletildiği için söz konusu planlama alanında doğalgaz boru hatlarını ve yerüstü tesislerini gösterir analiz çalışması hazırlanmıştır.

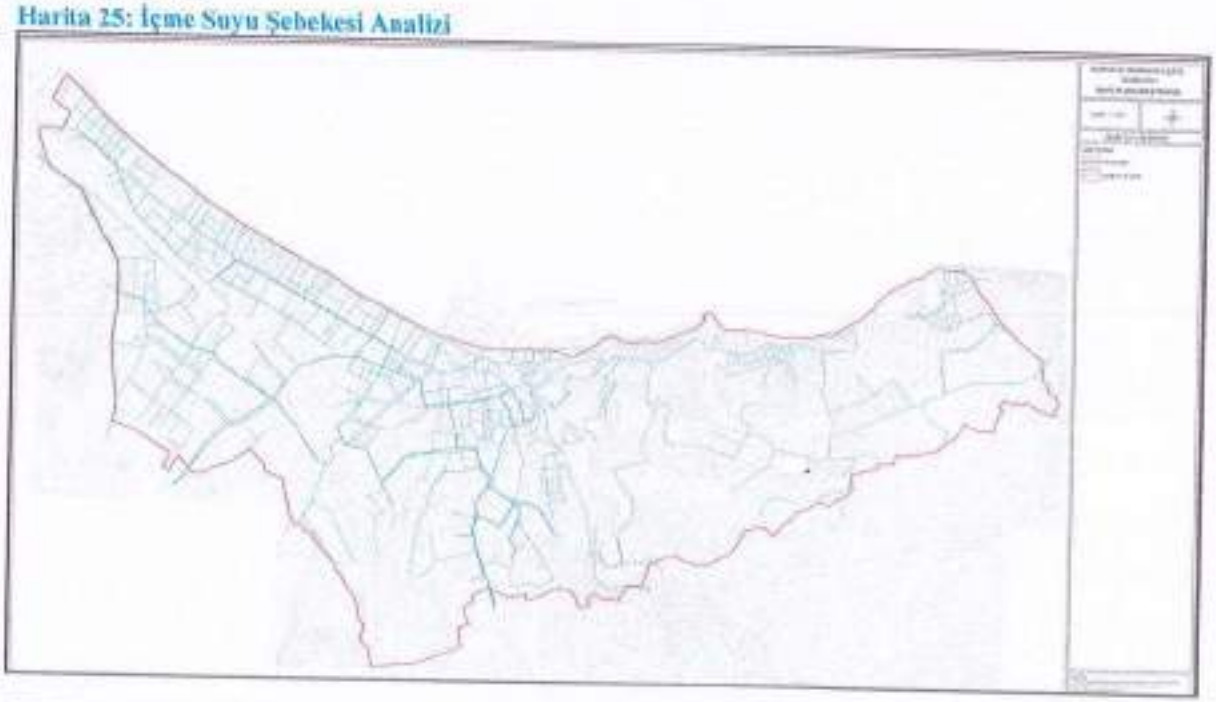
Harita 24: Doğalgaz Hatları ve Regülatörlerin Tespiti Analizi



6.9. İçme Suyu Şebekesi

T.C. Bursa Büyükşehir Belediyesi, Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 25.12.2024 Tarih ve E-85571855-041-273458 Sayılı Görüşünde yazı ekinde içme suyu şebekelerinin ve su depolarının sayısal olarak iletildiği için söz konusu planlama alanında içme suyu şebekelerini ve su depolarını gösterir analiz çalışması hazırlanmıştır.

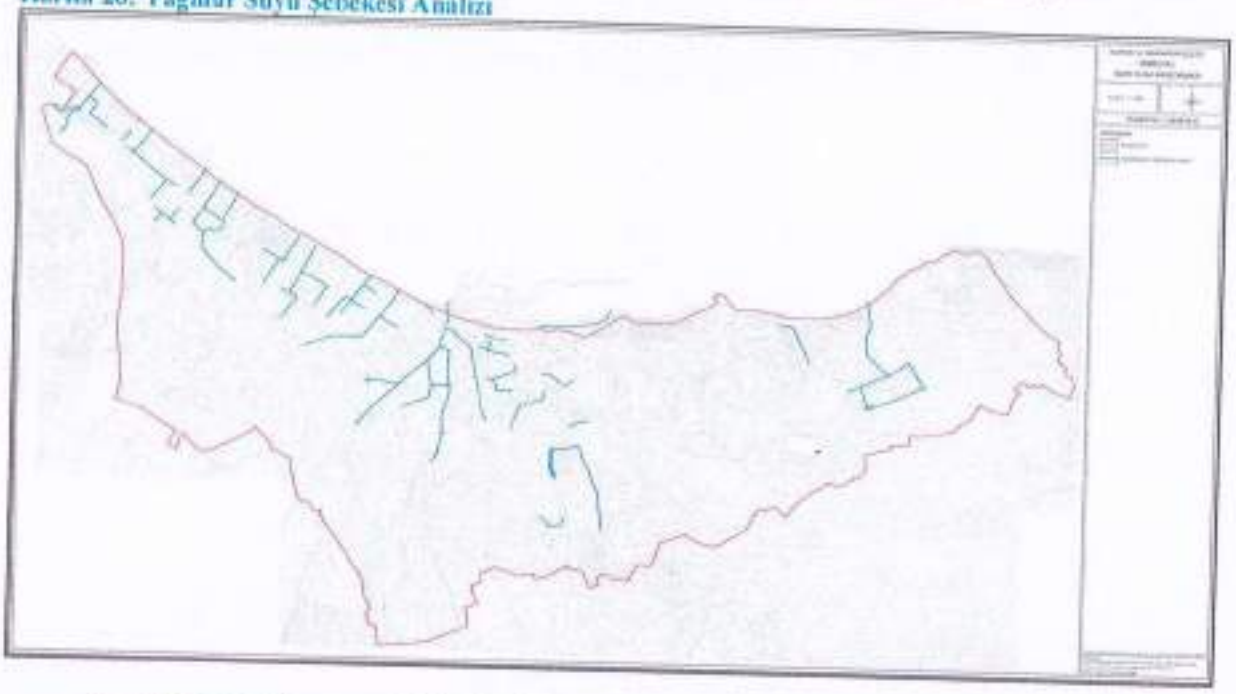
Harita 25: İçme Suyu Şebekesi Analizi



6.10. Yağmur Suyu Şebekesi

T.C. Bursa Büyükşehir Belediyesi, Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 25.12.2024 Tarih ve E-85571855-041-273458 Sayılı Görüşünde yazı ekinde yağmur suyu şebekesinin sayısal olarak iletildiği için söz konusu planlama alanında yağmur suyu şebekelerini gösterir analiz çalışması hazırlanmıştır.

Harita 26: Yağmur Suyu Şebekesi Analizi



6.11. Kanalizasyon Şebekesi

T.C. Bursa Büyükşehir Belediyesi, Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 25.12.2024 Tarih ve E-85571855-041-273458 Sayılı Görüşünde yazı ekinde kanalizasyon şebekesinin sayısal olarak iletildiği için söz konusu planlama alanında kanalizasyon şebekelerini gösterir analiz çalışması hazırlanmıştır.

Harita 27: Kanalizasyon Şebekesi Analizi



7. MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı içerisindeki özel mülkiyetler, Mudanya Belediyesine ait araziler, Büyükşehir Belediyesine ait araziler, Hazineye ait araziler, TEDAŞ'a ait araziler, Karayollarına ait araziler, BUSKİ'ye ait araziler, Diyanete ait araziler, orman arazileri ve yol ile diğer terk alanlarına ilişkin mülkiyet durumu analizi yapılmıştır.

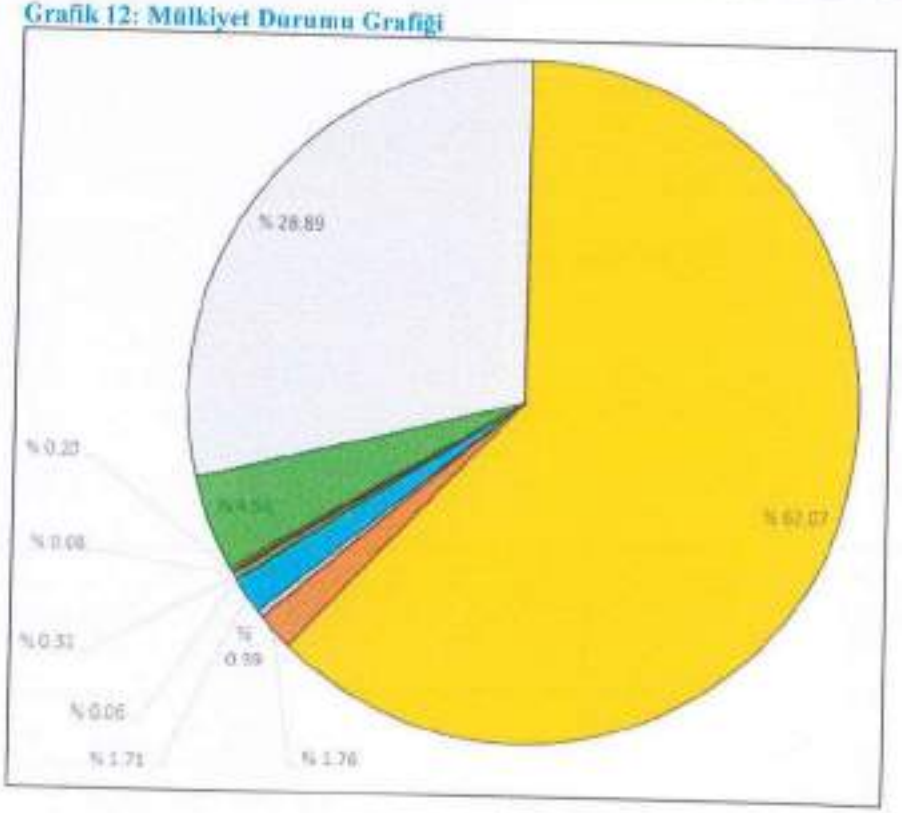
Bu analiz sonucuna göre planlama alanı 408,21 hektar olup;

246,86 hektarı özel mülkiyete ait arazilerden, 6,19 hektarı Mudanya Belediyesine ait arazilerden, 1,59 hektarı Büyükşehir Belediyesine ait arazilerden, 6,97 hektarı Hazineye ait arazilerden, 0,24 hektarı TEDAŞ'a ait arazilerden, 1,26 hektarı Karayollarına ait arazilerden, 0,33 hektarı BUSKİ'ye ait arazilerden, 0,82 hektarı Diyanete ait arazilerden, 18,53 hektarı orman arazilerinden ve 117,92 hektarı da yol ve diğer terk alanlarından oluşmaktadır.

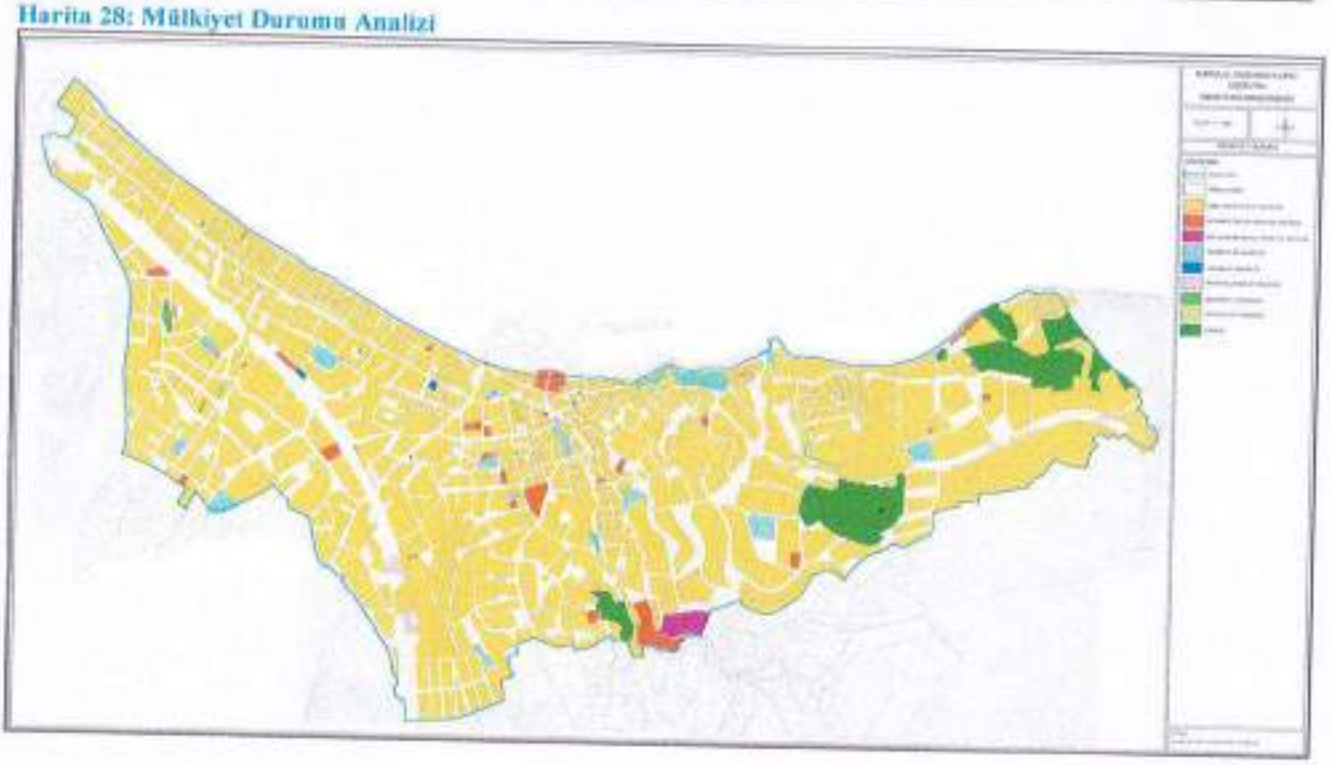
Tablo 8: Mülkiyet Durumu Tablosu

Mülkiyet Durumu	Alan (m²)	Alan (Ha)	Oran (%)
Özel Mülkiyete Ait Araziler	2.533.689,59	253,37	62,07
Mudanya Belediyesine Ait Araziler	71.946,94	7,19	1,76
Büyükşehir Belediyesine Ait Araziler	15.904,84	1,59	0,39
Hazineye Araziler	69.668,40	6,97	1,71
Tedaşa Ait Araziler	2.352,01	0,24	0,06
Karayollarına Ait Araziler	12.555,75	1,26	0,31
Buskiye Ait Araziler	3.285,18	0,33	0,08
Diyanete Ait Araziler	8.205,65	0,82	0,20
Orman Arazileri	185.289,61	18,53	4,54
Yol ve Diğer Terk Alanları	1.179.202,18	117,92	28,89
Toplam	**4.082.100,15**	**408,21**	**100,00**

Grafik 12: Mülkiyet Durumu Grafiği



Harita 28: Mülkiyet Durumu Analizi



8. DOLULUK – BOŞLUK TESPİTİ

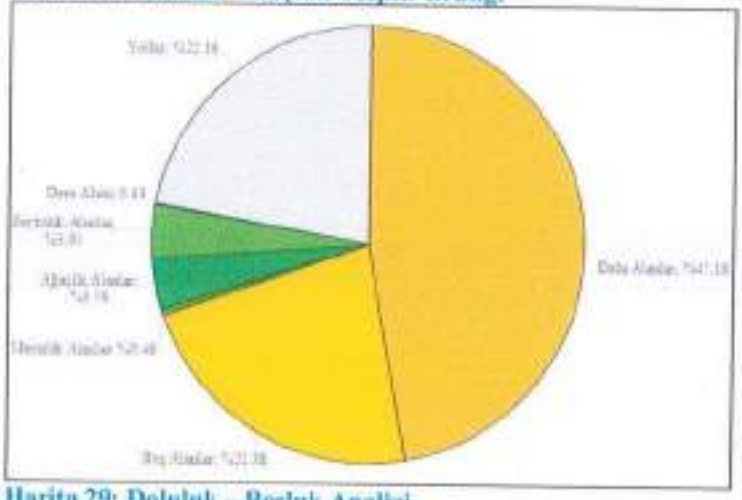
Planlama alanı içerisinde doluluk – boşluk tespitini içeren analiz yapıldığında 408,21 hektar alanın;

192,59 hektarı dolu alan, 91,36 hektarı boş alan, 1,95 hektarı mezarlık alanı, 15,35 hektarı ağaçlık alan, 16,06 hektarı zeytinlik alan, 0,44 hektarı dere alanı ve 91,21 hektarı da yollardan oluşmaktadır.

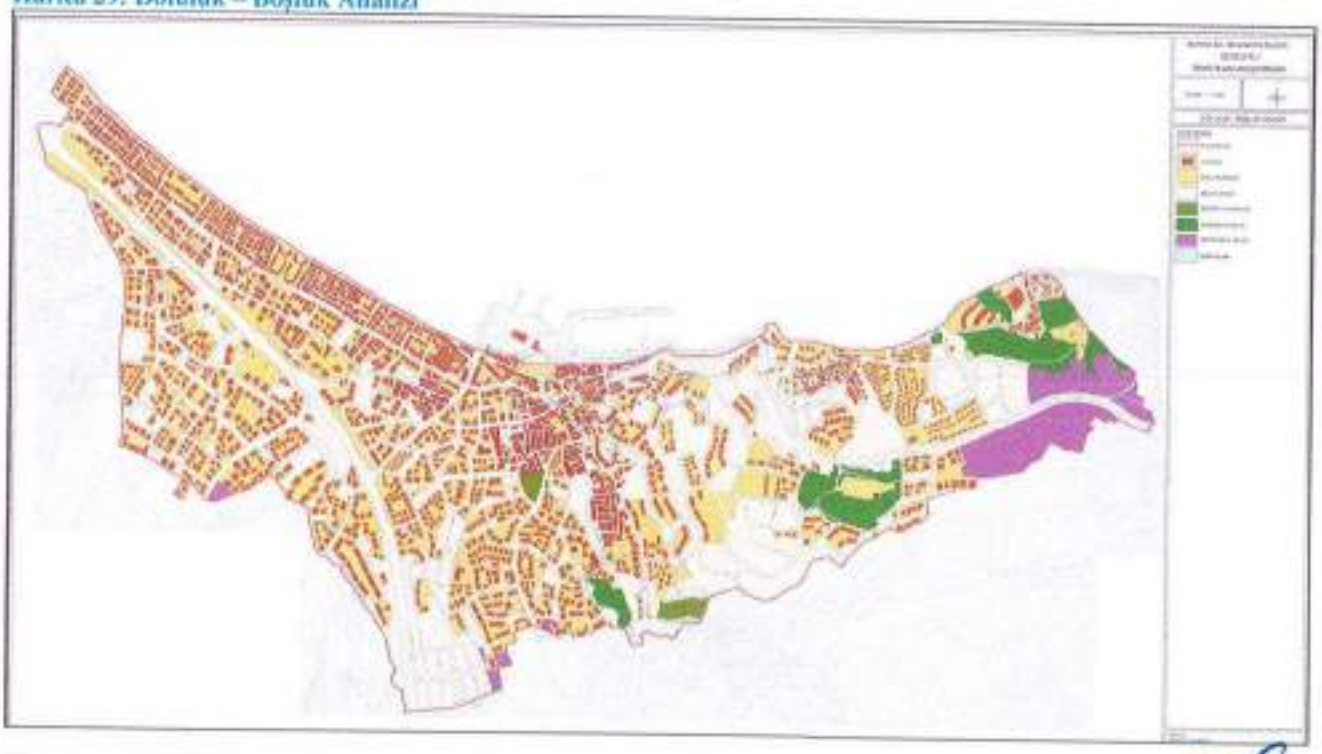
Tablo 9: Doluluk – Boşluk Tablosu

Alanlar	Alan (m²)	Alan (Ha)	Oran (%)
Dolu Alanlar	1.926.007,79	192,60	47,18
Boş Alanlar	913.599,63	91,36	22,38
Mezarlık Alanlar	19.472,08	1,95	0,48
Ağaçlık Alanlar	153.462,48	15,35	3,76
Zeytinlik Alanlar	160.596,59	16,06	3,93
Dere Alanı	4.427,69	0,44	0,11
Yollar	904.533,89	91,21	22,34
Toplam	**4.082.100,15**	**408,21**	**100,00**

Grafik 13: Doluluk – Boşluk Tespiti Grafiği



Harita 29: Doluluk – Boşluk Analizi



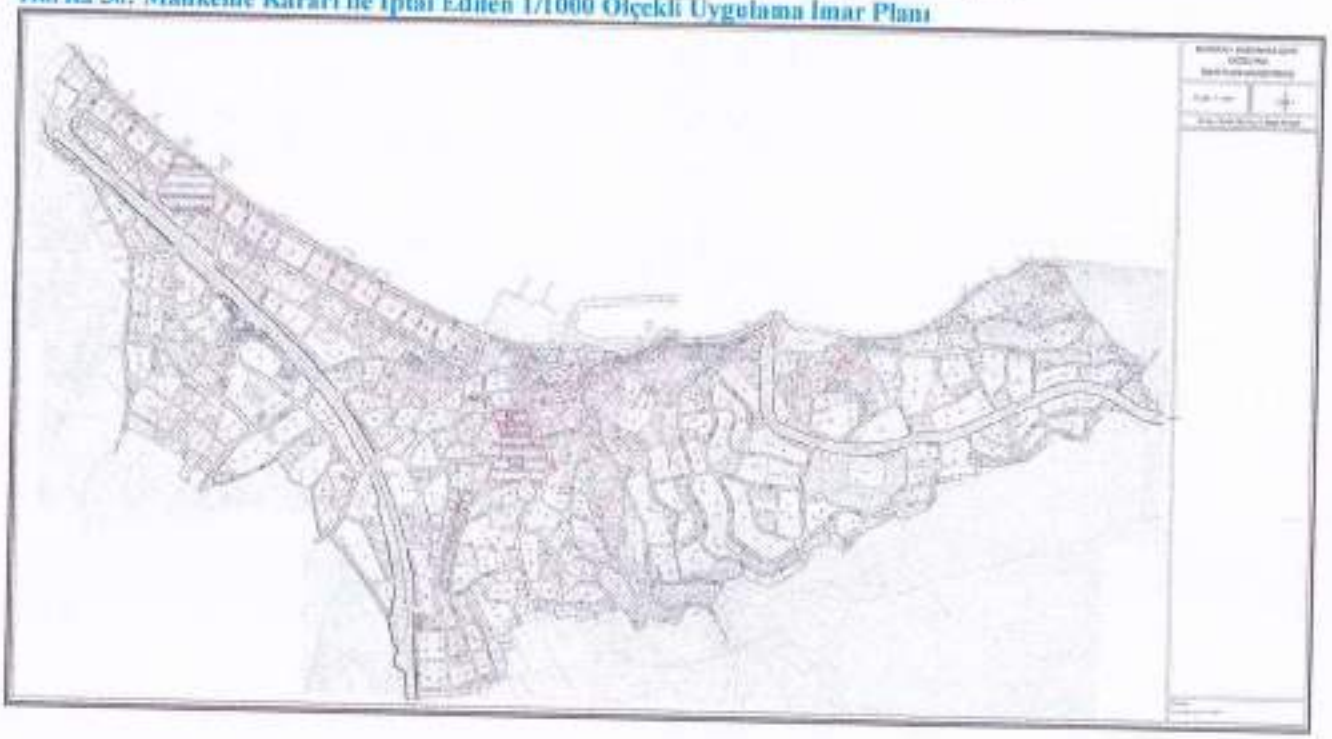
Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

9. PLANLAMA ALANI MEVCUT İMAR PLANI

Planlama alanına ilişkin olarak şu an mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

Mudanya Belediye Meclisi'nin 07.01.2022 Tarih ve 2022/11 sayılı kararıyla kabul edilerek Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.03.2022 Tarih ve 333 Sayılı Kararıyla değiştirilerek onaylanan 1/1000 Ölçekli Güzelyalı Revizyon Uygulama İmar Planı; Bursa 2. İdare Mahkemesinin 29.05.2024 Tarih, 2022/995 Esas No ve 2024/735 Karar No ile iptal edilmiştir.

Harita 30: Mahkeme Kararı ile İptal Edilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



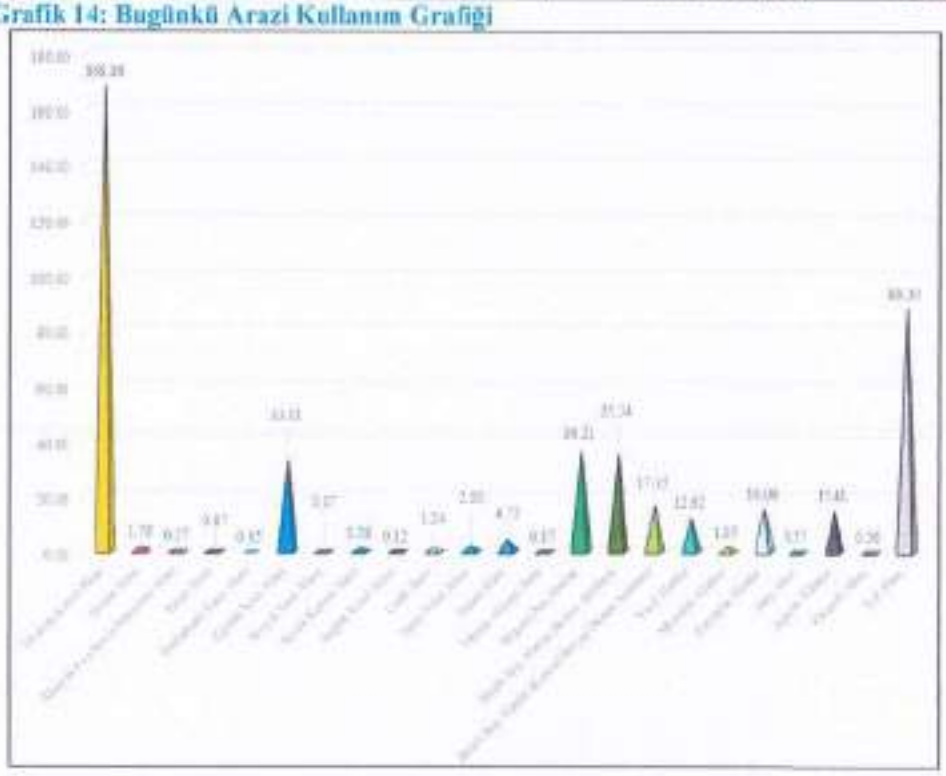
10. ARAZİ KULLANIM DURUMU – KENT KARAKTER TABLOSU

Planlama alanında 2025 yılında arazi çalışmaları sonucunda bugünkü arazi kullanım değerleri aşağıdaki gibidir. Buna göre toplam alan 408,21 hektar olup, bunun yaklaşık olarak 168,16 hektarını yani alanın %41,19'unu meskûn konut alanı niteliğindedir.

Tablo 10: Bugünkü Arazi Kullanım Tablosu

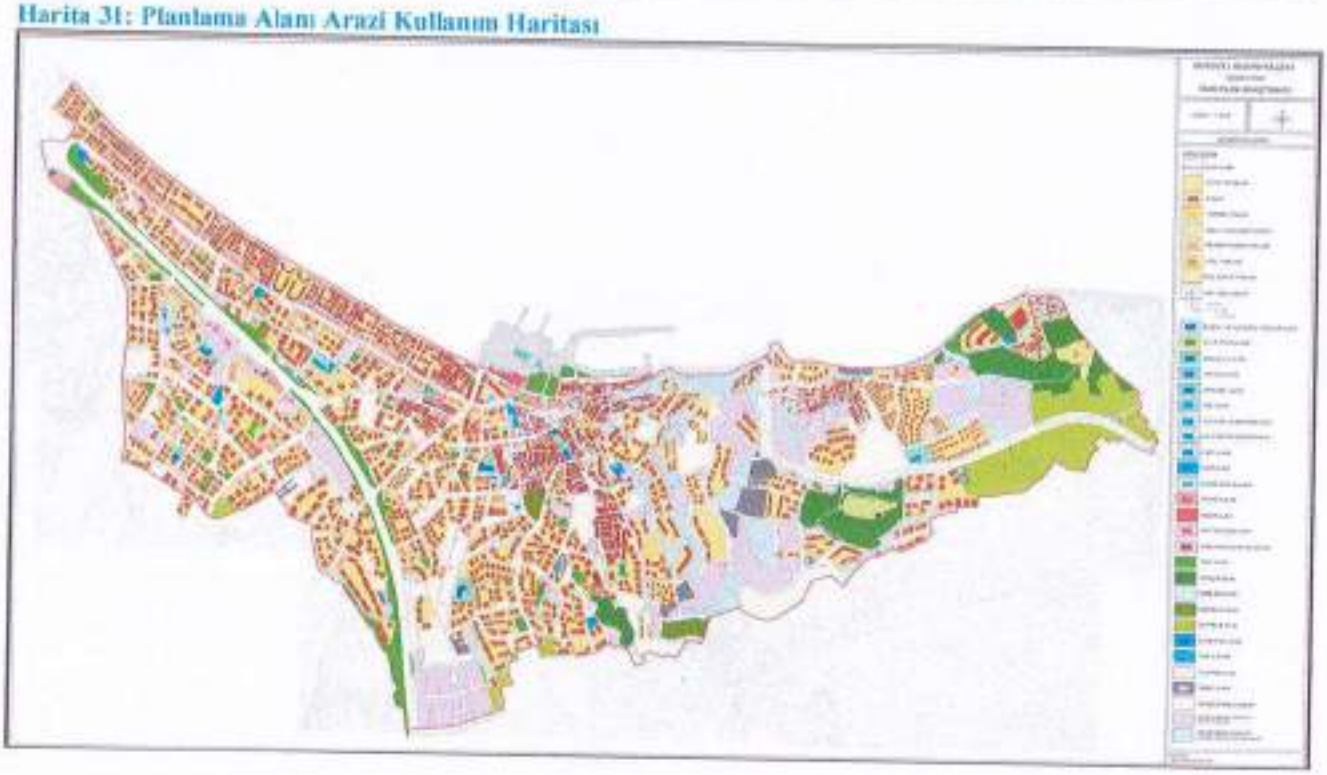
Alanlar	Alan (m²)	Alan (Ha)	Oran (%)
Meskûn Konut Alanları	1.681.600,93	168,16	41,19
Ticaret Alanı	17.626,30	1,76	0,43
Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	5.720,67	0,57	0,14
Pazar Alanı	1.666,59	0,17	0,04
İmalathane Tesis Alanı	1.451,57	0,15	0,04
Eğitim Tesis Alanı	33.011,49	33,01	0,81
Sosyal Tesis Alanı	745,38	0,07	0,02
Resmi Kurum Alanı	12.818,45	1,28	0,31
Sağlık Tesisi Alanı	1.229,27	0,12	0,03
Cami Alanı	12.412,75	1,24	0,30
Spor Tesisi Alanı	21.034,32	2,10	0,52
İnşaat Alanı	47.460,75	4,75	1,16
Teknik Altyapı Alanı	1.692,17	0,17	0,04
İfrazsız Boş Alanlar	362.068,94	36,21	8,87
İfrazlı Boş Konut Alanları	353.373,87	35,34	8,66
İfrazlı Boş Kentsel Sosyal Donatı Alanları	173.512,23	17,35	4,25
Yeşil Alanlar	126.209,70	12,62	3,09
Mezarlık Alanları	19.472,08	1,95	0,48
Zeytinlik Alanlar	160.596,59	16,06	3,93
Ağaçlık Alanlar	154.057,05	15,41	3,77
Dere Alanı	5.704,86	0,57	0,14
Otopark Alanı	5.638,45	0,56	0,14
Yol Alanı	882.995,74	88,30	21,63
Planlama Alanı	**4.082.100,15**	**408,21**	**100,00**

Grafik 14: Bugünkü Arazi Kullanım Grafiği



Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

Harita 31: Planlama Alanı Arazi Kullanım Haritası



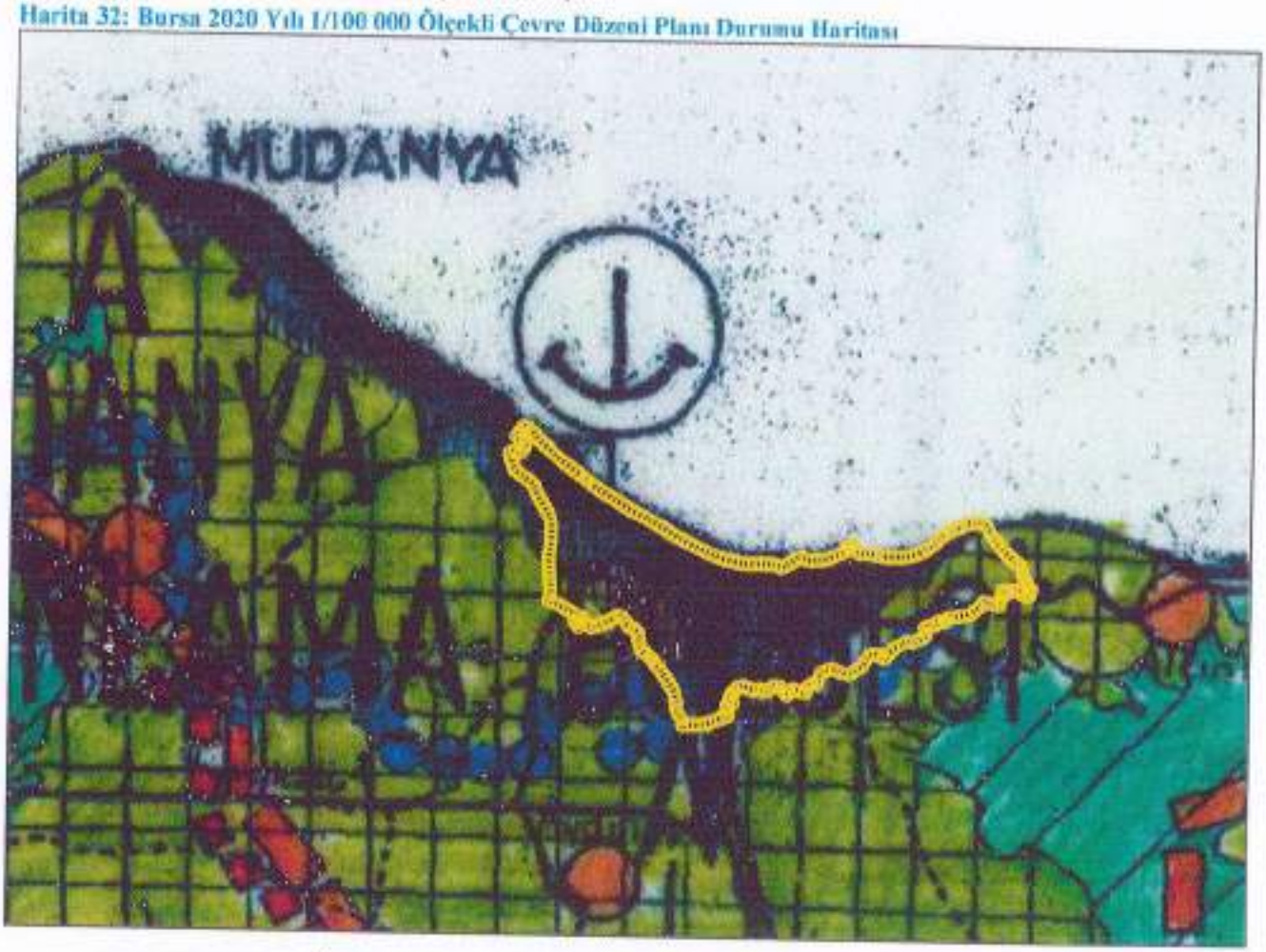
11. PLANLAMA ALANINI KAPSAYAN ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

11.1. Bursa 2020 Yılı 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında kalmaktadır.

Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında; planlamaya konu alan "Mevcut Kentsel Yerleşimler, Planlama Alanı (Planlama kararlarına göre kentsel gelişimin yönlenebileceği alanlar) ve Tarım Alanları" olarak planlanmıştır.

Harita 32: Bursa 2020 Yılı 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu Haritası



11.2. 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Güzelyalı Revizyon Uygulama İmar Planı ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında Güzelyalı Burgaz, Eğitim, Siteler ve Yalı Mahalleleri 1/25 000 Ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

1/25 000 Ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında; plan değişikliğine konu alan;

(Y) Yoğunluğu ve Yapı Düzeni Ve/Veya Fonksiyonu Yenilecek (Düzeltilecek) Alanlar (Turizm-Konut Alanı, Yüksek Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı, Orta Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı)

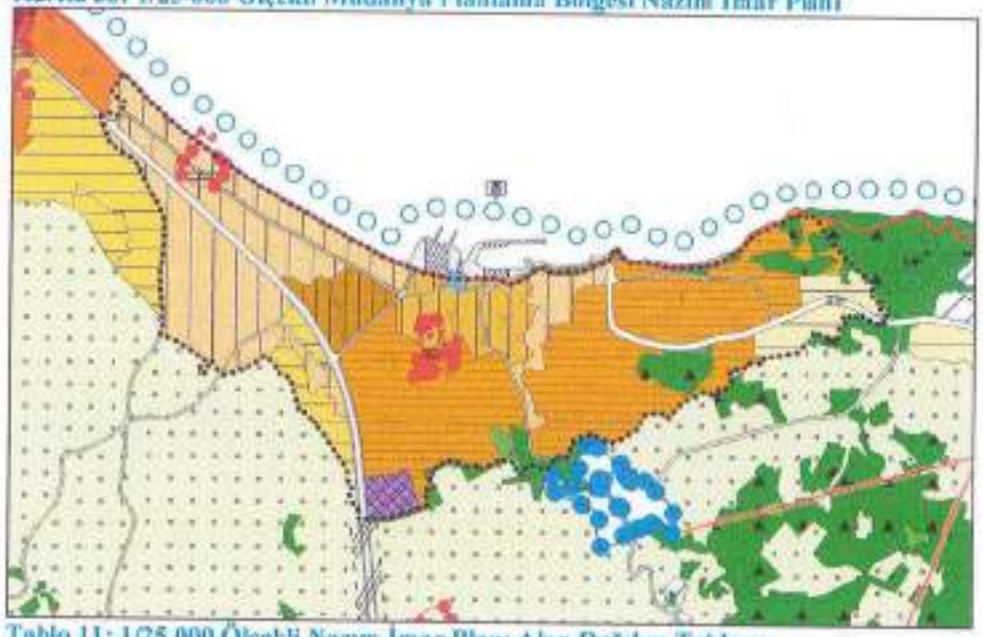
- Orta Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı,
- Düşük Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı,

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimolan@gmail.com

- Turizm + II. Konut Alanı,
- Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı,
- Düşük Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı,
- Küçük Sanayi Alanları,
- Kentsel Yeşil Alanlar,
- Kentsel Sosyal Donatı Alanları,
- Orman Alanları,
- Ağaçlandırılacak Alanlar,
- Yol Alanları

Olarak planlanmıştır.

Harita 33: 1/25 000 Ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı



Tablo 11: 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılım Tablosu

Alanlar	Alan (m²)	Alan (Ha)	Oran (%)
(Y) Lejantlı Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı	147.647,36	14,76	3,55
Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı	35.398,18	3,54	0,85
(Y) Lejantlı Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı	241.279,87	24,13	5,81
Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı	1.133.163,14	113,32	27,27
Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı	134.877,28	13,49	3,25
Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı	165.158,43	16,52	3,98
Turizm + II. Konut Alanı	702.129,22	70,21	16,89
(Y) Lejantlı Turizm + II. Konut Alanı	924.099,42	92,41	22,24
Küçük Sanayi Alanı	65.842,50	6,58	1,58
Kentsel Sosyal Donatı Alanı	7.405,21	0,74	0,18
Park ve Yeşil Alan	135.975,55	13,60	3,27
Orman Alanları	151.755,83	15,18	3,65
Ağaçlandırılacak Alanlar	25.273,88	2,52	0,60
Yol Alanı	285.830,48	28,58	6,88
Planlama Alanı	**4.155.836,35**	**415,58**	**100,00**

- 1/25 000 Ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinin 7.1.1. maddesi

"(Y) Yoğunluğu ve Yapı Düzeni Ve/Veya Fonksiyonu Yenilecek (Düzeltilecek) Alanlar

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@email.com

Bu plan kapsamında; alanın zemin yapısı, ulaşım, kentsel sosyal ve teknik donatıları, mevcut yapılanma, yapı ve çevre kalitesine ilişkin veriler dikkate alınarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları irdelenecektir."

Şeklindedir.

(Y) Yoğunluğu ve Yapı Düzeni Ve/Veya Fonksiyonu Yenilecek (Düzeltilecek) Alanlarda kalan;

- Yüksek Yoğunlukta Mevcut Konut Alanlarında mevcutta 5 katlı yapıların bulunduğu ve bu nedenle plan açıklama raporunda 5 katlı yapıların bulunduğu alanda yoğunluğun 450 kişi/hektar olarak hesaplandığı,

- Orta Yoğunlukta Mevcut Konut Alanlarında mevcutta 3 ve 5 katlı yapıların bulunduğu, ortalama olarak da 4 katlı yapıların bulunduğu kabul edilmiş olup ve bu nedenle plan açıklama raporunda 4 katlı yapıların bulunduğu alanda yoğunluğun 350 kişi/hektar olarak hesaplandığı,

- Turizm + II. Konut Alanlarında ise mevcutta 3 ve 5 katlı yapıların bulunduğu, ortalama olarak da 4 katlı yapıların bulunduğu kabul edilmiş olup ve bu nedenle plan açıklama raporunda 4 katlı yapıların bulunduğu alanda yoğunluğun 350 kişi/hektar olarak hesaplandığı,

Tespit edilmiştir.

- 1/25 000 Ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinin Plan hükümlerinin 7.1.2. maddesinde Mevcut Konut Alanlarında;

"b) Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanında 275 kişi/hektar,

c) Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanında 175 kişi/hektar,"

- 1/25 000 Ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinin Plan hükümlerinin 7.1.3. maddesinde Gelişme Konut Alanlarında;

"b) Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanında 200 kişi/hektar,

c) Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanında 100 kişi/hektar,"

Şeklindedir.

- 1/25 000 Ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinin 8.3. maddesi

"Turizm + II. Konut Alanları

Bu alanlarda brüt konut yoğunluğu 75 kişi/hektardır."

Şeklindedir.

Tablo 12: 1/25 000 Ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında Planlama Alanındaki Kapasite Nüfus Hesap Tablosu

Alanlar	Yoğunluk (Kişi/Ha)	Alan (Ha)	Nüfus (Kişi)
(Y) Lejantlı Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı	450	14,76	6.642
(Y) Lejantlı Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı	350	24,13	8.446
Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı	275	3,54	974
Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı	175	113,32	19.831
Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı	200	13,49	2.698
Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı	100	16,52	1.652
(Y) Lejantlı Turizm + II. Konut Alanı	350	92,41	32.344
Turizm + II. Konut Alanı	75	70,21	5.266
Toplam Kapasite Nüfusu = 77.853 Kişi			

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

11.3. 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Güzelyalı Revizyon Uygulama İmar Planı ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planında Plan Değişikliği de hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde;

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında ve mevcutta yapılanma koşulları ve yapılanma düzenleri göz önünde bulundurularak, 1/25000 Ölçekli Planda yoğunluklar ve kullanımlar düzenlenmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin gösterim teknikleri doğrultusunda alansal olarak büyük olan Park ve Yeşil Alanlar, Eğitim Alanları, İbadet Alanları gibi kentsel sosyal teknik altyapı alanları plana eklenmiştir.

Meri planda kullanımlar ayrıştırılmadığından mevcut konut alanı içerisinde yer alan Ticaret-Konut Alanları plana işlenmiştir.

T.C. Orman Genel Müdürlüğü-Bursa Orman Bölge Müdürlüğü-Bursa Orman İşletme Müdürlüğü-Bursa Kadastro ve Mülkiyet Şefliği'nin 18.03.2020 Tarih ve E-60278296-255.99[255.99]-E.599286 Sayılı Görüşü doğrultusunda Orman Alanları,

T.C. Bursa Valiliği-Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 13.02.2025 Tarih ve E-27264143-305.05-11735132 Sayılı Görüşü doğrultusunda Kıyı Kenar Çizgisi,

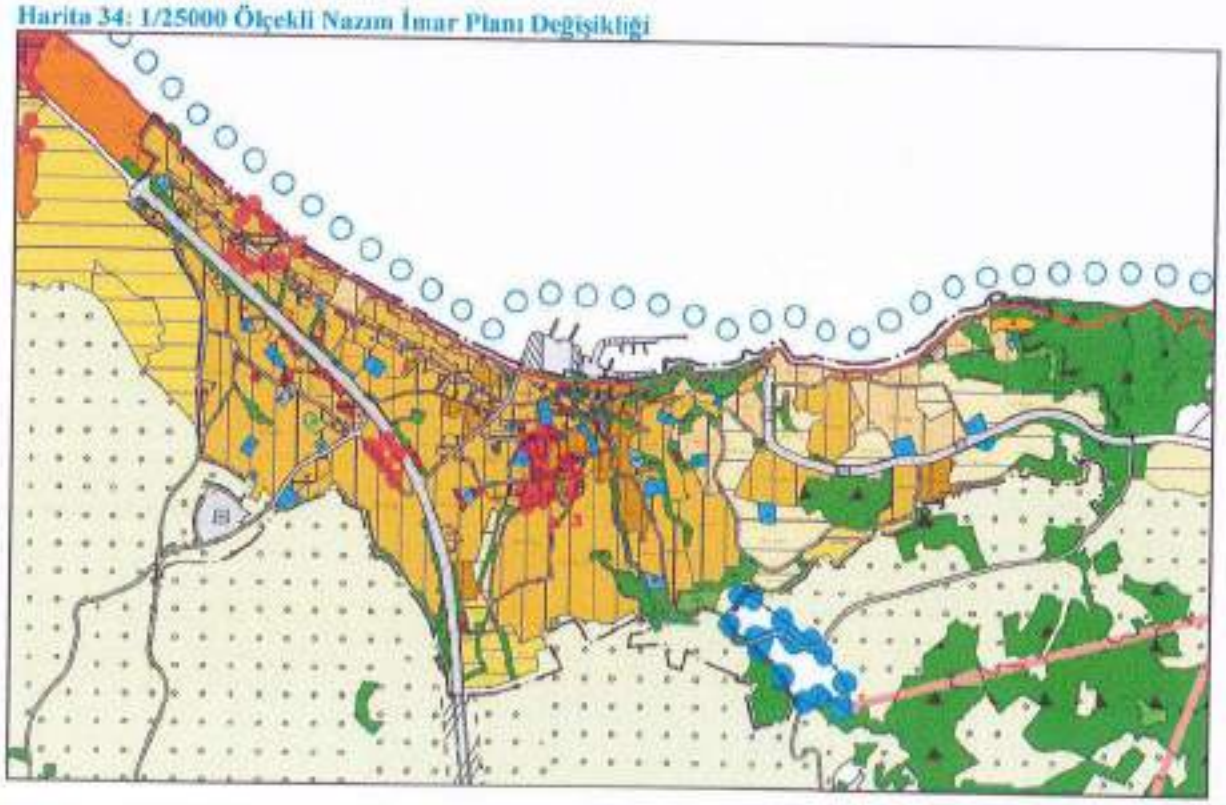
Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.01.2007 Tarih ve 2099 Nolu Kararı doğrultusunda III. Derece Arkeolojik Sit Alanı,

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 22.03.2019 Tarih ve 8688 Nolu Kararı doğrultusunda I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanları,

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 13.03.2025 Tarih ve 14087 Nolu Kararı doğrultusunda III. Derece Arkeolojik Sit Alanı,

Plana işlenmiştir.

Harita 34: 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

Tablo 13: 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Alan Dağılım Tablosu

KULLANIMLAR	ALAN (M²)	ALAN (HA)	ORAN (%)
Düşük Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı	250,031.33	25.00	5.63
Orta Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı	1,639,393.00	163.94	36.93
Yüksek Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı	179,767.61	17.98	4.05
Düşük Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı	406,850.87	40.69	9.16
Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı	91,157.78	9.12	2.05
Yüksek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı	13,241.47	1.32	0.30
Ticaret Alanı	31,847.69	3.18	0.72
Ticaret-Konut Alanı	301,074.03	30.11	6.78
Belediye Hizmet Alanı	12,633.32	1.26	0.28
Akaryakıt Ve Servis İstasyonu Alanı	8,289.61	0.83	0.19
Turizm Alanı	1,827.33	0.18	0.04
Günübirlik Tesis Alanı	21,537.13	2.15	0.49
Tarım Alanı	148,391.10	14.84	3.34
Orman Alanı	261,089.96	26.11	5.88
Eğitim Alanı	55,839.86	5.58	1.26
Sağlık Alanı	10,577.88	1.06	0.24
Kültürel Tesis Alanı	8,059.49	0.81	0.18
Spor Alanı	7,608.34	0.76	0.17
Özel Sosyal Altyapı Alanı	1,899.20	0.19	0.04
İbadet Alanı	18,140.54	1.81	0.41
Park Ve Yeşil Alan	368,630.47	36.86	8.30
Rekreasyon Alanı	7,874.57	0.79	0.18
Ağaçlandırılacak Alan	11,713.18	1.17	0.26
Mezarlık Alanı	23,556.55	2.36	0.53
İçme Suyu Tesisleri Alanı	36,446.34	3.64	0.82
Su Yüzeyi	11,044.72	1.10	0.25
1. Derece Arkeolojik Sit Alanı	5,993.80	0.60	0.14
Askeri Yasak Ve Güvenlik Bölgesi	1,490.96	0.15	0.03
Liman Alanı	309.22	0.03	0.01
Yol Alanı	502,861.77	50.29	11.33
Toplam Alan	**4,439,179.12**	**443.92**	**100.00**

Tablo 14: 1/25 000 Ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında Plan Değişikliği Kapasite Nüfus Hesap Tablosu

KULLANIM	YOĞUNLUKLAR	KİŞİ / HEKTAR	ALAN (M²)	ALAN (HA)	NÜFUS
MEVCUT	DÜŞÜK YOĞUNLUK	80	171,474.25	17.15	1,372
		120	78,557.08	7.86	943
	ORTA YOĞUNLUK	180	109,907.18	10.99	1,978
		240	185,811.44	18.58	4,459
		300	1,343,674.38	134.37	40,310
	YÜKSEK YOĞUNLUK	360	66,565.17	6.66	2,396
		480	26,497.55	2.65	1,272
		600	86,704.90	8.67	5,202
GELİŞME	DÜŞÜK YOĞUNLUK	80	270,205.77	27.02	2,162
		120	136,645.11	13.66	1,640
	ORTA YOĞUNLUK	180	91,157.78	9.12	1,641
	YÜKSEK YOĞUNLUK	300	13,241.47	1.32	397
KONUT-TİCARET	ORTA YOĞUNLUK	300	259,251.96	25.93	7,778
	YÜKSEK YOĞUNLUK	450	12,590.36	1.26	567
		480	5,994.90	0.60	288
		600	23,236.81	2.32	1,394
Toplam Kapasite Nüfusu = 73.799 Kişi					

Plan değişikliğine konu alanda kapasite nüfus mevcut planda 77.851 kişi iken plan değişikliği ile kapasite nüfus meri durum ve iptal olan plandaki yapılanma koşullarına göre yapılan düzenleme sonucunda 73.799 kişi olarak belirlenmiş olup, plan değişikliğine konu alanda 4.052 kişi azalmıştır. Nüfus azalmasına karşın da plan değişikliğine konu alanda kentsel sosyal altyapı alanları artırılmıştır.

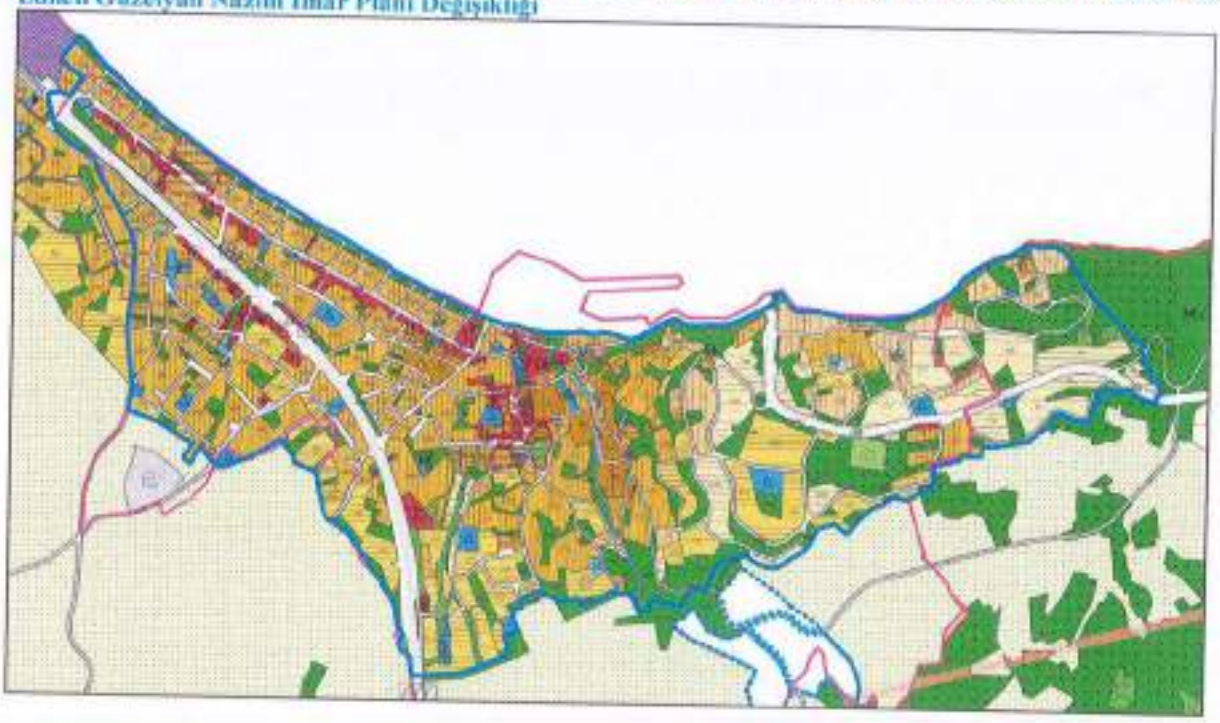
11.4. 1/5 000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Güzelyalı Revizyon Uygulama İmar Planı ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.06.2021 Tarih ve 1016 Sayılı Kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı Değişikliği Bursa 4. İdare Mahkemesinin 31.10.2023 Tarih, 2021/1029 Esas No ve 2023/1451 Karar No ile iptal edilmiştir.

Söz konusu iptal edilen 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı Değişikliğinde;

75 Kişi/Ha Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı, 150 Kişi/Ha Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı, 200 Kişi/Ha Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı, 250 Kişi/Ha Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı, 300 Kişi/Ha Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı, 350 Kişi/Ha Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı, 500 Kişi/Ha Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı, 75 Kişi/Ha Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı, 100 Kişi/Ha Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı, 150 Kişi/Ha Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı, 200 Kişi/Ha Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı, 250 Kişi/Ha Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı, Ticaret-Konut Alanı, Ticaret Alanı, Bakım ve Akaryakıt Alanı, Pazar Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Kamu Hizmet Alanı, Turizm Alanı, Günübirlik Tesis Alanı, Eğitim Alanı, Özel Eğitim Alanı, Sağlık Alanı, Özel Sağlık Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Özel Sosyal Altyapı Alanı, Spor Alanı, İbadet Alanı, Orman Alanı, Ağaçlandırılacak Alan, Park ve Yeşil Alan, Rekreasyon Alanı, Teknik Altyapı Alanı ve Su Yüzeyi olarak planlanmış idi.

Harita 35: Bursa 4. İdare Mahkemesinin 31.10.2023 Tarih, 2021/1029 Esas No ve 2023/1451 Karar No ile İptal Edilen Güzelyalı Nazım İmar Planı Değişikliği



Tablo 15: 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı Değişikliği Alan Dağılım Tablosu

Alanlar	Alan (m²)	Alan (Ha)	Oran (%)
Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı	192.960,05	19,30	4,77
Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı	1.070.795,53	107,08	26,46
Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı	84.363,26	8,44	2,09
Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı	331.519,33	33,15	8,19
Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı	504.325,53	50,43	12,46
Ticaret-Konut Alanı	15.641,33	1,56	0,39
Ticaret Alanı	122.845,20	12,28	3,04
Bakım ve Akaryakıt Alanı	7.802,76	0,78	0,19
Pazar Alanı	4.608,79	0,46	0,11
Belediye Hizmet Alanı	18.971,20	1,90	0,47
Kamu Hizmet Alanı	4.576,83	0,46	0,11
Turizm Alanı	6.912,30	0,69	0,17
Günübirlik Tesis Alanı	6.415,14	0,64	0,16
Eğitim Alanı	55.008,26	5,50	1,36
Özel Eğitim Alanı	2.477,27	0,25	0,06
Özel Sağlık Alanı	1.469,59	0,15	0,04
Kültürel Tesis Alanı	512,62	0,05	0,01
Özel Sosyal Altyapı Alanı	2.083,33	0,21	0,05
Spor Alanı	20.743,46	2,07	0,51
İbadet Alanı	19.496,94	1,96	0,48
Orman Alanı	153.985,38	15,40	3,81
Ağaçlandırılacak Alan	26.194,26	2,62	0,65
Park ve Yeşil Alan	671.449,03	67,14	16,59
Rekreasyon Alanı	6.484,14	0,65	0,16
Teknik Altyapı Alanı	1.934,90	0,19	0,05
Su Yüzeyi	16.801,97	1,68	0,42
Yol Alanı	696.106,91	69,61	17,20
Toplam	**4.046.485,31**	**404,65**	**100,00**

Tablo 16: İptal Olan 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı Değişikliği Kapasite Nüfus Hesap Tablosu

Alanlar	Yoğunluk (Kişi/Ha)	Alan (Ha)	Nüfus (Kişi)
Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı	75	15,73	1.179
	100	0,83	83
	150	2,74	411
Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı	200	20,72	4.144
	250	82,29	20.572
	300	4,07	1.221
Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı	350	1,83	640
	500	6,61	3.304
Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı	75	20,10	1.508
	100	13,05	1.305
Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı	150	24,24	3.636
	200	5,50	1.099
	250	20,70	5.174
Ticaret – Konut Alanı (Plan Notuna Göre 75 Kişi/Ha)	75	1,56	117
Toplam Kapasite Nüfusu = 44.394 Kişi			

11.5. 1/5000 Ölçekli Kısmi Revizyon Nazım İmar Planı

Güzelyalı Revizyon Uygulama İmar Planı ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında zeytinlik alanlara ilişkin sorunların bertaraf edilmesi için 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı Kapsamında Güzelyalı ve Altıntaş Mahalle Sınırlarını Kapsayan Alanda 1/5000 Ölçekli Kısmi Revizyon Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

Planlama alanı sınırları içerisinde Güzelyalı ve Altıntaş Mahalleleri sınırlarının tamamını kapsayan alanda;

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunan ancak mahkeme kararı ile iptal olan planı kapsayan alanda bulunan Konut Alanlarındaki nüfus ve yoğunlukları ile meri plandaki Altıntaş Mahalle sınırlarındaki kırsal yerleşme alanlarındaki konut alanlarındaki kapasite nüfusları hesaplanmıştır.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunan ancak iptal olan plan sınırlarını kapsayan alandaki konut alanları ve yoğunlukları ile kapasite nüfusları;

Tablo 17: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Bulunan Ancak İptal Olan Plan Sınırlarını Kapsayan Alandaki Konut Alanları Ve Yoğunlukları Tablosu

Konut Alanları ve 1/1000 Ölçekli Plandaki Yapılanma Emsali	1/5000 Ölçekli Kısmi Revizyon Nazım İmar Planında Belirlenen Yoğunluk Değeri
KAKS=0.40 Olarak Planlı Konut Alanları	100 Kişi/Ha
KAKS=0.60 Olarak Planlı Konut Alanları	150 Kişi/Ha
KAKS=0.90 Olarak Planlı Konut Alanları	225 Kişi/Ha
B-2 Olarak Planlı Konut Alanları	225 Kişi/Ha
KAKS=1.20 Olarak Planlı Konut Alanları	300 Kişi/Ha
KAKS=1.50 Olarak Planlı Konut Alanları	375 Kişi/Ha
B-3 Olarak Planlı Konut Alanları	450 Kişi/Ha
B-4 Olarak Planlı Konut Alanları	600 Kişi/Ha
B-5 Olarak Planlı Konut Alanları	750 Kişi/Ha

Tablo 18: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Bulunan Ancak İptal Olan Plan Sınırlarını Kapsayan Alandaki Ticaret - Konut Alanları Ve Yoğunlukları Tablosu

Ticaret - Konut Alanları ve 1/1000 Ölçekli Plandaki Yapılanma Emsali	1/5000 Ölçekli Kısmi Revizyon Nazım İmar Planında Belirlenen Yoğunluk Değeri
KAKS=1.50 Olarak Planlı Ticaret-Konut Alanları	300 Kişi/Ha
B-4 Olarak Planlı Ticaret-Konut Alanları	450 Kişi/Ha
B-5 Olarak Planlı Ticaret-Konut Alanları	600 Kişi/Ha

Tablo 19: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Bulunan Ancak İptal Olan Plan Sınırlarını Kapsayan Alandaki Konut Alanları, Yoğunlukları ve Kapasite Nüfusları Tablosu

Kullanım	Yoğunluklar	Kişi / Hektar	Alan (m²)	Alan (Ha)	Nüfus
Mevcut	Düşük Yoğunluk	100	172.475,90	17,25	1.725
		150	40.067,69	4,01	601
	Orta Yoğunluk	225	144.682,55	14,47	3.255
		300	118.548,49	11,85	3.556
	Yüksek Yoğunluk	375	1.070.745,76	107,07	40.153
		450	37.213,75	3,72	1.675
		600	34.453,94	3,45	2.067
	Çok Yüksek Yoğunluk	750	59.392,99	5,94	4.454
Gelişme	Düşük Yoğunluk	100	224.128,18	22,41	2.241
	Orta Yoğunluk	150	113.824,65	11,38	1.707
		225	104.738,03	10,47	2.357
	Yüksek Yoğunluk	375	9.812,28	0,98	368
Konut-Ticaret	Orta Yoğunluk	300	240.986,95	24,10	7.230
	Yüksek Yoğunluk	450	18.622,45	1,86	838
		600	17.975,03	1,80	1.079
Toplam Kapasite Nüfus = 73.306 Kişi					

Tablo 20: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Bulunmayan Ancak Altıntaş Mahalle Sınırları İçerisinde Yer Alan Altıntaş Mahalle Merkezi ve Güneyindeki Konut Alanları, Yoğunlukları ve Kapasite Nüfusları Tablosu

Kullanım	Yoğunluklar	Kişi / Hektar	Alan (m²)	Alan (Ha)	Nüfus
Mevcut	Kırsal	100	257.241,60	25,72	2.572
Gelişme	Seyrek	25	133.361,73	13,34	333
Toplam Kapasite Nüfus = 2.906 Kişi					

1/5000 Ölçekli Kısmi Revizyon Nazım İmar Planında kapasite nüfusu;

- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Bulunan Ancak İptal Olan Plan Sınırlarını Kapsayan Alandaki Konut Alanlarındaki Kapasite Nüfus = 73.306 Kişi
- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Bulunmayan Ancak Altıntaş Mahalle Sınırları İçerisinde Yer Alan Altıntaş Mahalle Merkezi ve Güneyindeki Konut Alanlarındaki Kapasite Nüfus = 2.906 Kişi,

Olup,

Toplam 73.306 + 2.906 = 76.212 kişidir.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimolan@gmail.com

1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı Kapsamında; Güzelyalı ve Altıntaş Mahalle Sınırlarını Kapsayan Alanda 1/5000 Ölçekli Kısmi Revizyon Nazım İmar Planında planlama alanının kapasite nüfusu olarak hesaplanan ve kabul edilen 76.212 kişinin ihtiyacı olacak Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı standartları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda oluşturulmuştur.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosuna göre Nüfusu 75.001 – 150.000 arasında olan yerleşmeler için belirtilen standartlarda kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanları planlanmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Tablosuna göre kişi başı olması gereken m² ve gerekli olan sosyal ve teknik altyapı alanları aşağıdaki gibidir.

Tablo 21: Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları Standartlar Tablosu

Planlama Alanı Kapasite Nüfusu = 76.212 Kişi			
Altyapı Alanları	**m²/kişi**	**Planlanması Gereken (m²)**	**Planlanan (m²)**
Eğitim Alanı	6,50	495.378,00	495.378,00
Açık ve Yeşil Alanlar	10,00	762.120,00	859.199,09
Sağlık Tesisleri Alanı	1,50	114.318,00	114.318,00
Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı	1,00	76.212,00	76.212,00
İbadet Yeri	0,50	38.106,00	38.106,00
Teknik Altyapı	1,25	95.265,00	95.265,00
Toplam	**20,75**	**1.581.399,00**	**1.678.478,09**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosuna göre plan kapasite nüfusu 76.212 kişi olduğundan, asgari sosyal ve teknik altyapı alanları toplam 1.581.399,00 m² olması gerekirken, planla birlikte toplam 1.678.478,09 m² sosyal ve teknik altyapı alanları planlanarak asgari büyüklükten 97.079,09 m² daha fazla sosyal ve teknik altyapı alanı oluşturulmuştur.

Harita 36: 1/5000 Ölçekli Kısmi Revizyon Nazım İmar Planı



Tablo 22: Kısmi Revizyon Nazım İmar Planı Alan Kullanım Tablosu

Kullanımlar	Alan (M²)	Alan (Ha)	Oran (%)
Düşük Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı	212,543.59	21.25	1.70
Orta Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı	263,231.05	26.32	2.11
Yüksek Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı	1,142,413.45	114.24	9.16
Çok Yüksek Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı	59,392.99	5.94	0.48
Seyrek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı	133,361.73	13.34	1.07
Düşük Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı	224,128.18	22.41	1.80
Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı	218,562.68	21.86	1.75
Yüksek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı	9,812.28	0.98	0.08
Kırsal Yerleşme Alanı	257,241.60	25.72	2.06
Ticaret Alanı	38,625.09	3.86	0.31
Ticaret-Konut Alanı	277,584.43	27.76	2.22
Belediye Hizmet Alanı	23,930.01	2.39	0.19
Kamu Hizmet Alanı	2,353.63	0.24	0.02
Akaryakıt Ve Servis İstasyonu Alanı	7,932.25	0.79	0.06
Turizm Alanı	1,827.92	0.18	0.01
Günübirlik Tesis Alanı	62,324.09	6.23	0.50
1. Derece Arkeolojik Sit Alanı	6,038.80	0.60	0.05
Askeri Yasak Ve Güvenlik Bölgesi Alanı	1,490.00	0.15	0.01
Tarım Alanı	219,634.95	21.96	1.76
Orman Alanı	3,363,233.96	336.32	26.95
Zeytinlik Alan	3,555,478.46	355.55	28.49
Eğitim Alanı	495,378.00	49.54	3.97
Sağlık Alanı	114,318.00	11.43	0.92
Sosyal Tesis Alanı	28,500.11	2.85	0.23
Kültürel Tesis Alanı	32,131.50	3.21	0.26
Spor Alanı	8,029.01	0.80	0.06
Özel Sosyal Altyapı Alanı	7,551.38	0.76	0.06
İbadet Alanı	38,106.00	3.81	0.31
Park Ve Yeşil Alan	678,318.19	67.83	5.44
Rekreasyon Alanı	138,905.90	13.89	1.11
Ağaçlandırılacak Alan	41,975.00	4.20	0.34
Mezarlık Alanı	23,674.55	2.37	0.19
İçme Suyu Tesisleri Alanı	40,119.30	4.01	0.32
Teknik Altyapı Alanı	95,265.00	9.53	0.76
Su Yüzeyi	13,958.50	1.40	0.11
Yol Alanı	640,843.52	64.08	5.14
Toplam Alan	12,478,215.10	1,247.82	100.00

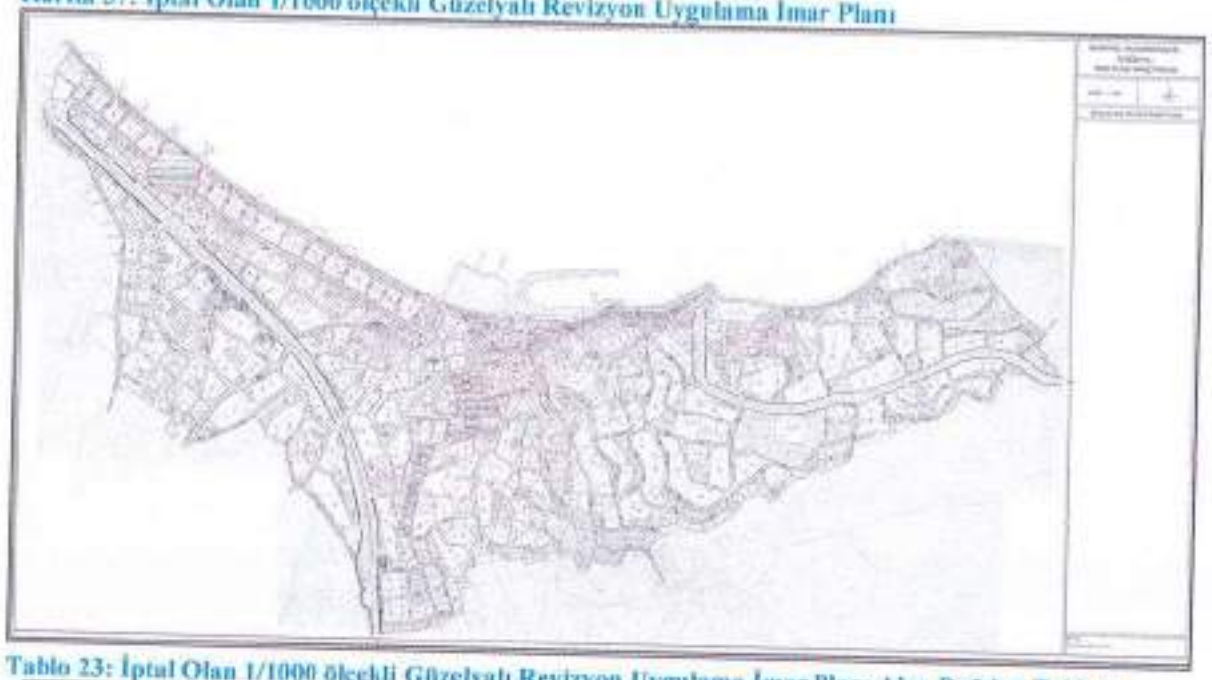
Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-oosta: kenttasarimplan@email.com

11.6. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanını kapsayan, Mudanya Belediye Meclisi'nin 07.01.2022 Tarih ve 2022/11 sayılı kararıyla kabul edilerek Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.03.2022 Tarih ve 333 Sayılı Kararıyla değiştirilerek onaylanan 1/1000 Ölçekli Güzelyalı Revizyon Uygulama İmar Planı Bursa 2. İdare Mahkemesinin 29.05.2024 Tarih, 2022/995 Esas No ve 2024/735 Karar No ile iptal edilmiştir.

Söz konusu alanda kapasite nüfusu plan açıklama raporunda belirtilmemesine karşın yapılan hesaplamalar neticesinde 64.000 kişi olduğu tespit edilmiştir.

Harita 37: İptal Olan 1/1000 ölçekli Güzelyalı Revizyon Uygulama İmar Planı



Tablo 23: İptal Olan 1/1000 ölçekli Güzelyalı Revizyon Uygulama İmar Planı Alan Dağılım Tablosu

Alanlar	Alan (m²)	Alan (Ha)	Oran (%)
Konut Alanı	2.027.486,25	202,75	49,02
Ticaret Alanı	72.494,91	7,25	1,75
Ticaret-Konut Alanı	43.581,18	4,36	1,05
Akaryakıt İstasyonu Alanı	7.492,81	0,75	0,18
Otel Alanı	5.503,59	0,55	0,13
Günübirlik Tesis Alanı	8.407,82	0,84	0,20
Belediye Hizmet Alanı	15.537,43	1,55	0,37
Resmi Kurum Alanı	3.209,19	0,32	0,08
Anaokulu Alanı	2.380,76	0,24	0,06
İlkokul Alanı	7.934,11	0,79	0,19
İlköğretim Alanı	19.290,71	1,93	0,47
Ortaöğretim Alanı	18.063,27	1,81	0,44
Lise Alanı	2.480,97	0,25	0,06
Üniversite Alanı	3.473,84	0,35	0,08
Özel Sosyal Tesis Alanı	1.112,18	0,11	0,03
Cami	14.089,89	1,41	0,34
Park Alanı	501.021,99	50,10	12,11
Rekreasyon Alanı	3.613,32	0,36	0,09
Kapalı Spor Tesisi Alanı	2.625,62	0,25	0,06
Açık Spor Tesisi Alanı	17.664,40	1,77	0,43
Ağaçlandırılacak Alan	30.947,98	3,09	0,75
Orman Alanı	147.462,63	14,75	3,57
Regülatör + Trafo Alanı	4.327,29	0,43	0,10
Su Yüzeyi	10.848,52	1,08	0,26
Yollar	1.164.827,18	116,48	28,18
Toplam	**4.135.877,85**	**413,59**	**100,00**

B. MAHKEME KARARLARI

1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İPTALİ

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.06.2021 Tarih ve 1016 Sayılı Kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı Değişikliği;

Bursa 4. İdare Mahkemesinin 31.10.2023 Tarih, 2021/1029 Esas No ve 2023/1451 Karar No ile iptal edilmiştir.

Bilirkişi raporunda yer verilen tespitler uyarınca, dava konusu nazım imar plan değişikliği ile

- Belirlenen yoğunluk değerinin planların kademeli birlikteliği ilkesine göre yoğunluk değerleri açısından 1/25.000 ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planına aykırı olduğu,
- Zeytinlik alanlar dikkate alınmadan kentsel kullanımlara yönelik plan kararları üretildiği,
- 20.02.1995 onay tarihli imar planı sınırları kapsamına girmeyen zeytinlik alanların imar planı sınırları içerisine dahil edildiği ve bu alanların Gelişme Konut Alanları olarak planlandığı,
- İmar planı sonucunda zeytinlik vasıflı taşınmazların arsa vasfını alacağı ve zeytinlik alan bütünlüğünün bozulacağı,
- Zeytincilik sahalarının daraltıldığı ve zeytinlik alanlara ilişkin koruma-kullanma dengesinin sağlanamadığı;
- Dava konusu nazım imar planı değişikliği açıklama raporunun;

  - İmar planı değişikliğine ilişkin sıralanan plan yapım gerekçelerinin plan kararlarına nasıl yansıtıldığına dair bilimsel-teknik ve nesnel açıklamalar içeren bir rapor niteliğinde olmadığı,

  - Nazım imar plam değişikliği ile alınan plan kararlarının ayrıntılı olarak açıklanmadığı,

  - İmar planı hazırlık aşamasında nüfus projeksiyonu yapılmadığı,

  - Yerleşmeye ilişkin misyonlar ve vizyonların belirlenmediği,

  - Sosyal ve teknik altyapı alanlarının yerleşmede gelecekte yaşayacak nüfusun mekansal ihtiyaçlarının giderilmesi hedeflenmeden planlandığı,

  - Dava konusu nazım imar planı değişikliği ile alınan plan kararlarının üst ölçekli plan kararlarına uygunluk açısından denetiminin yapılmadığı,

  - Alınan plan kararları ile planlama alanına ilişkin kurum görüşlerinin ilişkilendirilmediği,

  - Plan hazırlık aşamasında yapılan analizlerin, toplanan verilerin, üst ölçekli plan kararlarının, mahkeme kararlarının ve plan yapım gerekçelerinin bir arada değerlendirilmediği, elde edilen verilerin sentezlenmediği ve plan kararlarına etkilerine ilişkin tespitlerin yapılmadığı,

  - Plan kararlarının oluşturulması aşamasında planlama sürecinin doğru işletilmediği,

  - Amaç, kapsam, gerekçe ve plan kararları açısından plan değişikliğini zorunlu kılan gerekçelere ve bu gerekçelerin çözümüne yönelik plan değişikliği yapılmadığı,
- Davaya konu planlama bölgesinde yeni bir plan yapılması zorunlu olsa da yeni yapılan planın plan değişikliği türünde değil, mahkeme kararları, üst ölçekli plan kararları, kurum görüşleri, önceki plan kararları, alt ölçekli plan kararları, mevcut yapılaşmalar, kısmi yapılaşma tespit çalışması vb. hususlar dikkate alınarak bütünlük içerisinde araştırma, analiz, kurum görüşü gibi planlamanın esası olan teknikler kullanılarak ve iptal edilen imar

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

planlarının mahkeme kararlarında bahsi geçen iptal gerekçelerinin yanında yerleşmenin ihtiyacına cevap verip vermediği ortaya konularak revizyon plan niteliğinde hazırlanması gerektiği,

- Dava konusu nazım imar planı değişikliği onama sınırının ise doğal ve yasal esik niteliğindeki zeytinlik alanlara uyulmadan hatalı geçirildiği, planlama tekniklerine uygun olmadığı,

Gerekçeleri ile

1/5000 Güzelyalı Nazım İmar Planı Değişikliğinde şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, plan kararlarının sürekliliği ilkesine, imar mevzuatına ve kamu yararına uygunluk bulunmadığı sonucuna ulaşılmış olduğu,

Bu nedenlerle de dava konusu işlem iptal edilmiştir.

2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İPTALİ

Mudanya Belediye Meclisi'nin 07.01.2022 Tarih ve 2022/11 sayılı kararıyla kabul edilerek Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.03.2022 Tarih ve 333 Sayılı Kararıyla değiştirilerek onaylanan 1/1000 Ölçekli Güzelyalı Revizyon Uygulama İmar Planı;

Bursa 2. İdare Mahkemesinin 29.05.2024 Tarih, 2022/995 Esas No ve 2024/735 Karar No ile iptal edilmiştir.

- Dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planının dayanağını teşkil eden Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 22.06.2021 tarih ve 1016 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin iptali istemiyle aynı davacı ve aynı yere ilişkin olarak açılan dava sonucunda, Bursa 4. İdare Mahkemesinin 31.10.2023 tarih ve E:2021/1029, K:2023/1451 sayılı kararıyla, " bilirkişi raporunda yer verilen tespitler uyarınca, dava konusu nazım imar plan değişikliği ile davacının hissedarı olduğu taşınmazın içinde bulunduğu bölge için belirlenen yoğunluk değerinin planların kademeli birlikteliği ilkesine göre yoğunluk değerleri açısından 1/25.000 ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planına aykırı olduğu,
- Zeytinlik alanlar dikkate alınmadan kentsel kullanımlara yönelik plan kararları üretildiği,
- Dava konusu planın doğu bölümünde 20.02.1995 onay tarihli imar planı sınırları kapsamına girmeyen zeytinlik alanların imar planı sınırları içerisine dahil edildiği ve bu alanların gelişme Konut Alanları olarak planlandığı,
- İmar planı sonucunda zeytinlik vasıflı taşınmazların arsa vasfını alacağı ve zeytinlik alan bütünlüğünün bozulacağı,
- Zeytincilik sahalarının daraltıldığı ve zeytinlik alanlara ilişkin koruma-kullanma dengesinin sağlanamadığı,
- Bu suretle 1/5000 Güzelyalı Nazım İmar Planı Değişikliğinde şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, plan kararlarının sürekliliği ilkesine, imar mevzuatına ve kamu yararına uygunluk bulunmadığı sonucuna ulaşılmış gerekçesine yer verilerek 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin iptal edildiği görülmektedir.

Bu durumda, dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planının dayanağını teşkil eden 1/5000 ölçekli nazım imar planının yargı kararıyla iptal edilmesi karşısında, dayanağı kalmayan dava konusu uygulama imar planın da hukuka aykırı hale geldiği sonucuna varılmıştır.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

C. KURUM GÖRÜŞLERİ

1. T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı-İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı-Şehir Planlama Şube Müdürlüğü

T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı-İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı-Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 02.01.2025 Tarih ve E-90240332-115.01.02-119 Sayılı Görüşü;

"1/5000 Ölçekli Kısmi Revizyon Nazım İmar Planı sınırları; kısmen Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 22.06.2021 tarih ve 1016 sayılı kararı ile onaylanan Mudanya İlçesi, Güzelyalı Mahallesi ve Altıntaş Mahallesinin bir kısmını kaplayan alana ilişkin 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı Değişikliği kapsamında kalmakta olup, söz konusu plan Bursa 4. İdare Mahkemesi'nin 31.10.2023 tarih ve 2021/1029 E., 2023/1451 K. sayılı kararı ile iptal edildiği,

İlgi yazıya konu 1/5000 Ölçekli Kısmi Revizyon Nazım İmar Planı sınırlarının bir kısmı ise 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planında kalmakta olup, plan sayısal verisi (.ncz) yazı ekinde yer aldığı,

İlgi yazı ekinde, 1/1000 ölçekli Güzelyalı Revizyon Uygulama İmar Planı Revizyonu ve 1/5000 Ölçekli Kısmi Revizyon Nazım İmar Planına ilişkin sınır verisi dışında plana ilişkin açıklama raporu ve plan verisi bulunmadığından, imar planına esas görüş belirtilemediği,

İmar Planı Revizyonu yapılırken onaylı planlar, plan hükümleri, kurum görüşleri ve ilgili mevzuatlar doğrultusunda işlem yapılması ve Plan / Plan Değişikliği teklifinin, "Bursa Büyükşehir Belediyesine Sunulan Plan / Plan Değişikliği Teklif Dosyasında ve E-Plan Otomasyon Sisteminde Bulunması Gereken Bilgi ve Belgeler"e ve ilgili mevzuatlara uygun olarak hazırlanıp sunulması,"

Şeklindedir.

2. T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı-Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü-Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı

T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı-Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü-Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 25.12.2024 Tarih ve E-85571855041-273458 Sayılı Görüşü;

"Söz konusu imar çalışma alanı içerisinde bulunan mevcut altyapı hatları/tesisleri yazı ekinde sunulmakta olup, kentsel altyapı sisteminin sağlıklı çalışabilmesi için altyapı hatlarının/tesislerinin yerinde korunması önem arz ettiği,

Yapılacak imar çalışmasında;

1- Atıksu ve yağmursuyu altyapı hatları cazibeli sistemler olduğundan, bu sistemlerin topoğrafik yapıya uygun eğimli olarak planlanabilmesi için imar plan çalışmaları yapılırken topoğrafik yapı dikkate alınması,

Çalışma bölgesinde bulunan mevcut dere yatakları korunarak, vadi tabanlarında düzenli dere kesiti oluşturulmalı yağmursuyu ya da atıksu geçişi amacıyla yollar planlanması,

2- İçme suyu şebekesinde istenen basınç aralığının sağlanabilmesi için, özellikle yüksek kotlu bölgelerde yüksek katlı binaların planlanmaması gerektiği,

3- Ø400 mm'den büyük içmesuyu ana isale hatlarının deplase edilmesi işletme zorluğu yarattığından, hazırlanacak imar planı çalışması kapsamında mevcut hatların güzergâhlarının yol olarak ayrılması uygun olacağı,

4- Eğimli imar adalarında özellikle en düşük kotta oluşacak binaların atıksularını almak amacıyla imar adalarının en düşük kotlu kenarında parselin çevresinde yol teşkil edilmesi,

Oluşturulan bu yolun mümkün olduğunca, cazibe ile akışın sağlanabileceği en yakın imar yoluna bağlantısı sağlanması,

5- İmar yollarına ait yol projeleri oluşturulurken yol enine ve boyuna eğimlerinin yağış sularının göllenmesine sebep olmayacak şekilde düzenlenmesi, sağlıklı bir altyapı sisteminin planlanabilmesi için oluşturulan yol projelerinin Genel Müdürlüklerine iletilmesi gerektiği,

6- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 57'nci maddesinde belirtilen "2000 m²'den büyük parsellerde yapılacak yapıların mekanik tesisat projelerinin; çatı yüzeyinden toplanacak yağmur sularının gerekmesi halinde filtre edilerek bir tankta toplanması ve bina tuvalet sifonlarında kullanılması amacıyla yağmur suyu toplama sistemi içermesi zorunludur." hükmü sağlanması,

7- Mevcut içme suyu depo alanı imar planında "İçme Suyu Deposu ve Koruma Alanı" olarak işlenmesi.

8- İmar alanı içerisinde 1 adet Mudanya İleri Atıksu Arıtma Tesisi ve 1 adet Mudanya TM 2 Terfi Merkezi bulunmakta (Ek-4) olup, söz konusu tesisler imar planında BUSKİ Altyapı Tesis Alanı olarak işlenmesi,

9-Güzelyalı Mahallesinde mevcut tarımsal sulama tesisi (Ek-5) bulunmakta olup, ilgili taşınmaz sulama sahası içerisinde kaldığı, tarımsal tesis bütünlüğünün bozulmaması, hatlara zarar verilmemesi gerektiği,

İmar alanı içerisinde bulunan (Ek-6) Çakal Deresi, Güzelyalı Deresi, Çiftlik Deresi ve Çınarlı Deresi'ne ilişkin DSİ 1. Bölge Müdürlüğü koordinasyonunda Kurum tarafından dere ıslah projesinin hazırlatılması amacıyla ihale çalışmasına başlanıldığı,

Hazırlanacak imar planında dere ıslah projelerinin dikkate alınması gerektiğinden, yapılan çalışma sürecinde Genel Müdürlükle koordinasyon sağlanmalı ve plana ilişkin DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün uygun görüşünün alınması gerektiği,

Ayrıca imar plan çalışmaları yapılırken dere kenarlarında rekreasyon amaçlı kullanılabilecek bantlar teşkil edilmesi gerektiği,

1/1000 Ölçekli Güzelyalı Revizyon Uygulama İmar Planına DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün belirteceği koşullara dikkat edilerek hazırlanacak 1/5000 Ölçekli Kısmi Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Güzelyalı Revizyon Uygulama İmar Planları onaylanmadan önce taraflarına sunularak nihai Genel Müdürlük görüşünün alınması şartıyla söz konusu alanda imar çalışmasının gerçekleştirilmesinde Genel Müdürlükçe sakınca bulunmadığı,"

Şeklindedir.

3. T.C. Mudanya Belediye Başkanlığı-Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü

T.C. Mudanya Belediye Başkanlığı-Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü'nün 10.10.202 Tarih ve E-28687352-756.01-121772Sayılı Görüşü;

"Burgaz Mahallesi Neşe Sokak, 903.Sokak, Çamlıca Sokak, Şifa Sokak, Kıvanç Sokak'ta oturan sakinlerin toplu taşımaya dair yoğun talepleri bulunduğu,

İlgili taleplere istinaden müdürlükleri ve BURULAŞ arasında söz konusu sokaklarda toplu taşıma güzergâhlarına dair sözlü görüşmeler yapıldığı,

Belirlenen güzergâh, Burgaz Devlet Ormanı sınırları içerisinde bulunan halihazırda bölge sakinleri tarafından kullanılan fakat kaplaması bulunmayan yolları da kapsadığı,

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

Bursa Orman Bölge Müdürlüğü ile sözlü yapılan görüşmeler olumlu ilerlemiş olup söz konusu yolların belediyeye tahsis edilmesi için gerekli başvuruların yazılı yapılması talep edildiği,

Burgaz Devlet Ormanı sınırları içerisinde halihazırda kullanılabilir durumda bulunan yolların belediye bünyesine tahsisi hususunda yasal sürecin müdürlüğümüzce devam ettirilip tamamlanması."

Şeklindedir.

4. T.C. Mudanya Kaymakamlığı-Milli Emlak Müdürlüğü

T.C. Mudanya Kaymakamlığı-Milli Emlak Müdürlüğü'nün 06.02.2025 Tarih ve E-68782986-400[400]-11681095 Sayılı Görüşü;

"Bursa Milli Emlak Dairesi Başkanlığı teknik elemanlarınca yapılan incelemede;

1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı alan sınırı içinde 90 adet, 1/5000 ölçekli Kısmi Revizyon Nazım İmar Planı alan sınırı içinde 171 adet Hazine parselinin bulunduğu tespit edilmiştir. (EK-1)

Söz konusu taşınmazlardan:

1-) 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı içerisinde kalan taşınmazların Ek-2 listede belirtilen 17 adedinin çeşitli amaçlarla kamu kurumlarına tahsis edildiği,

2-) 1/5000 Ölçekli Kısmı Revizyon Nazım İmar Planı içerisinde kalan taşınmazların Ek-3 listede belirtilen 44 adedinin çeşitli amaçlarla kamu kurumlarına tahsis edildiği anlaşılmıştır.

Bu nedenle, gerek 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı gerekse 1/5000 ölçekli Kısmi Revizyon Nazım İmar Planı çalışma alanı içerisinde kalan Hazineye ait taşınmazların tahsis durumları da dikkate alınarak Hazine hak ve menfaatlerinin korunması,"

Şeklindedir.

5. T.C. Mudanya Kaymakamlığı-İlçe Müftülüğü

T.C. Mudanya Kaymakamlığı-İlçe Müftülüğü'nün 28.11.2024 Tarih ve E-45344305-000-5736954 Sayılı Görüşü;

"Eğitim Mahallesi 2041 ada 2 parsel ile Siteler Mahallesi Seyirtepe ve Burgaz Mahallesi Kızıltoprak Mevkilerinde; bahsi geçen yerlerin fiziki/topografik durumu ve vatandaşlardan Müftülüğe gelen talepler de dikkate alınarak, dini tesis alanına ihtiyaç bulunduğundan dolayı zikredilen ölçeklerdeki(1/1000-1/5000) planlar ile ilgi kurum görüşlerinin devam ettiği."

Şeklindedir.

6. T.C. Bursa Valiliği-İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

T.C. Bursa Valiliği-İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün Bila Tarih ve E-45706566-230.04.02-18772542 Sayılı Görüşü;

"5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun bağımsız bölüm "Geçici Madde 6 (Ek:4/7/2019-7181/21 md.) 19/7/2005 tarihinden önce onaylanmış 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları veya arsa vasfı kazanmış parseller ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce belirlenen onaylı köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı ile " hükmü bulunmakta olup;

İlgili Belediyesince imar durum incelemesi yerleşik alanlar izinli kabul edilir, denildiği,

Ayrıca Zeytinciliğin Islahı Yabanilerin Aşılattırmasına Dair Yönetmeliğin Madde 24- Zeytinlik Ancak belediye sınırları içerisinde bulunan zeytinlik sahalarının imar sahaları daraltılamaz, hudutları içerisine alınması halinde; alt yapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma; zeytinlik sahasının %10'unu geçemez. Bu sahalardaki zeytin ağaçlarının sökülmesi, Bakanlığın fenni gerekçeye dayalı

iznine tabidir. Bu iznin verilmesinde Bakanlığa bağlı Müdürlüklerin, Enstitülerin ve varsa Ziraat Odalarının uygun görüşü alınır. 28.2.1995 tarih ve 4086 sayılı Kanun'un yayımından önceki zeytinlik alanlar için kesinleşmiş imar planları geçerlidir" hükümleri çerçevesinde düzenlenmesi,"

Şeklindedir.

7. T.C. Bursa Valiliği-Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

T.C. Bursa Valiliği-Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 20.01.2025 Tarih ve E-27264143-622.02-11260240 Sayılı Görüşü;

"19.09.2024 tarihli ve E-27264143-622.02-10470811 sayılı yazıda belirtilen görüşün halen geçerli olup bu kapsamda 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik hükümleri dikkate alınarak işlem yapılması gerektiği,

Konuyla ilgili olarak 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında Sit Alanları Yönetim Sisteminde yapılan incelemede:

Söz konusu taşınmazın mevcut onaylı doğal sit ve özel çevre koruma bölgesi içerisinde kalmadığı tespit edildiği,

Ancak; söz konusu plan özel çevre koruma bölgesi bitişiğinde bulunmakta olup Bakanlığın 07.09.2022 tarihli ve E-84901512-253.99-3470282 sayılı yazısında; "...3-Özel Çevre Koruma Bölgesi Alanı sınırına bitişik konumda olup; ancak ÖÇK Bölgesi sınırı dışında kalan taşınmazlara ilişkin başvurularda, taleplere dair sunulacak detaylı bilgi ve belgelerin mutlaka ekte sunularak, Bakanlığın (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) uygun görüşü alınması uygun mütalaa edilmektedir." doğrultusunda tahsis talebi için Bakanlığın (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) görüşü istenmiş ve tarafınıza gönderilecek olup yapılacak iş ve işlemlerde cevabi yazının beklenmesi gerektiği,

29.11.2024 tarihli ve E-27264143-622.02-11103001 sayılı yazıdaki Kurum görüşünün Hazine taşınmazları açısından Müdürlüğün Milli Emlak Dairesi Başkanlığınca değerlendirilmiş olup, Muradiye Emlak Müdürlüğünden alınan 06.12.2024 tarih ve 11167197 sayılı yazı ekinde gönderilen teknik raporda; söz konusu alan sınırı içerisinde 90 adet Hazine parselinin bulunduğu belirtilerek, tampon bölge sonuçları raporu gönderildiği, planlama çalışması sırasında bahse konu Hazine parsellerinin DOP'tan karşılanacak alanlara denk getirilmemesi ve plan askıya çıkarıldığında, Hazine menfaati açısından değerlendirilmek üzere tekrar gönderilmesi,"

Şeklindedir.

T.C. Bursa Valiliği-Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 19.09.2024 tarihli ve E-27264143-622.02-10470811 Sayılı Görüşü;

"Bahse konu alanda kıyı kenar çizgisi için herhangi bir değişiklik bulunmadığından, 07.01.2020 tarihli ve 27264143-305.05-E.556 sayılı yazılarında bildirilen kurum görüşümüzde herhangi bir değişiklik bulunmadığı,

Ayrıca bahse konu planlama alanı ile ilgili olarak Milli Emlak birimlerinde de görüş alınması gerektiği,"

Şeklindedir.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@email.com

T.C. Bursa Valiliği-Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 07.01.2020 tarihli ve 27264143-305.05-E.556 Sayılı Görüşü;

"Kıyı kenar çizgisi sayısal verileri yazı ekinde gönderilmiş olup planlama çalışmalarında 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği ile Kıyı Yapı ve Tesislerinde Planlama ve Uygulama Sürecine İlişkin Tebliğ Hükümlerine uyulması gerektiği,"

Şeklindedir.

T.C. Bursa Valiliği-Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü-Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Muradiye Emlak Müdürlüğü'nün 06.12.2024 tarihli ve E-62249088-400-11167197 Sayılı Görüşü;

"Buna göre konu ile ilgili yapılan inceleme sonucu hazırlanan teknik raporun yazı ekinde gönderildiği,"

Şeklindedir.

Teknik Rapor:

"Söz konusu alan sınırı MEBİS TAKPAS sisteminde incelendiğinde; plan sınırı içerisinde 90 adet Hazine parseli olduğu tespit edilmiş olup, tampon bölge sonuçları rapor ekinde yer aldığı,

Planlama çalışması sırasında bahse konu Hazine parsellerinin DOP'tan (Düzenleme Ortaklık Payı) karşılanacak alanlara denk getirilmemesi ve plan askıya çıkarıldığında Hazine menfaati açısından değerlendirilmek üzere taraflarına tekrar gönderilmesi gerektiği,"

Şeklindedir.

T.C. Bursa Valiliği-Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 13.02.2025 Tarih ve E-27264143-305.05-11735132 Sayılı Görüşü;

"Kıyı kenar çizgisi verileri sayısal olarak NCZ formatında yazımız ekinde CD olarak gönderildiği,"

Şeklindedir.

8. T.C. Bursa Valiliği-İl Sağlık Müdürlüğü

T.C. Bursa Valiliği-İl Sağlık Müdürlüğü'nün 18.12.2024 Tarih ve E-80586470-769-262958887 Sayılı Görüşü;

"- Mudanya İlçesi, Eğitim Mahallesinde bulunan mülkiyeti Maliye Hazinesine ait ve Bakanlığımız adına tahsisli 2031 ada 4 parsel üzerinde Mudanya 3 Nolu Güzelyalı Aile Sağlığı Merkezi hizmet vermekte. Bakanlık adına tahsisli 3 parselin bir kısmı ise otopark olarak kullanıldığından bu parsellerin sağlık tesisi alanı olarak planlanması,

- Güzelyalı Eğitim Mahallesi, 2050 ada 2 parselin kuzeyinde bulunan tescil harici (2050 ada 0 parsel) park alanına bağış olarak prefabrik geçici yapı statüsünde Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonu yapılması Mudanya Belediye Encümeninin 28/04/2024 tarih 2024/713 sayılı kararı ile uygun görülmüş olup, bu alanın sağlık tesisi alanı olarak planlanması,

- Aydınpınar Mahallesi, 112 ada 253 parsel ve 112 ada 254 parsel ile Siteler Mahallesi, 1934 ada 1 parsel arasında kalan 7184,98 m² büyüklüğündeki park alanına Aile Sağlığı Merkezi ve 112 Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonunu yapılması Mudanya Belediye Encümeninin 17/01/2024 tarih 2024/75 sayılı kararı ile uygun görüldüğünden bu alanın sağlık tesisi alanı olarak planlanması,

- Kiralık binada hizmet veren Mudanya Siteler 7 Nolu Aile Sağlığı Merkezi ve Mudanya İtfaiyesi Hizmet Binasında bulunan Mudanya 1 Nolu ASHİ için Siteler Mahallesinde sağlık tesisi alanı planlanması,

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimolan@gmail.com

Ayrıca yukarıda belirtilen alanlar dışında ilçenin birinci basamak sağlık hizmeti ihtiyaçları için öngörülen nüfusa göre Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-2 tablosunda belirtilen nüfus grubu dikkate alınarak sağlık tesisi alanı ayrılması, yeni planlanacak sağlık alanlarının yer seçiminde ise aynı yönetmeliğin 12. Maddesinin birinci ve ikinci bendi dikkate alınarak planlanması hususu,"

Şeklindedir.

9. T.C. Bursa Valiliği-İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

T.C. Bursa Valiliği-İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 02.12.2024 Tarih ve E-97140558-304.02-6017314 Sayılı Görüşü;

"2863 Sayılı Kanun kapsamında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün uygundur görüşünün alınması koşuluyla, 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca sakınca bulunmadığı,"

Şeklindedir.

10. T.C. Bursa Valiliği-İl Milli Eğitim Müdürlüğü

T.C. Bursa Valiliği-İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 05.12.2024 Tarih ve E-63985753-754-1208825224 Sayılı Görüşü;

"Yazı ekinde gönderilen Bakanlığın 11.10.2024 Tarihli ve E-38473911-754-116569060 Sayılı yazısında belirtilen açıklamalar çerçevesinde işlem tesis edilmesi ile imar planlarının ilgili kurumlarca onaylanarak yürürlüğe konulması halinde yeni planların Bakanlığın MEBCBS portalına işlenmek üzere talep edilen bilgi ve belgelerin sayısallarıyla (ncz veya dwg formatında) birlikte Bakanlığa iletileceğinden Müdürlüğe gönderilmesi gerektiği"

Şeklindedir.

T.C. Milli Eğitim Bakanlığı-İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü'nün 11.10.2024 Tarihli ve E-38473911-754-116569060 Sayılı Yazısı:

"Proje alanı içerisinde, üzerinde eğitim tesisi bulunan alanların korunması, bölgelerin projeksiyon nüfusu esas alınarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanları ayrılması, bu alanların aynı yönetmeliğin 11. ve 12. maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerekmekte olup ayrıca Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliğinin 5-(c) maddesi uyarınca "...bataklıkta, dere yatağında, heyelan bölgesinde olmaması, arsanın üzerinde ve komşu parsele yakın (Değişik ibare: RG-2/10/2020-31262) okul bahçesi duvarından ilgili mevzuat hükümlerinde belirtilen mesafeler kadar orta/yüksek gerilim hattı bulunmaması, akaryakıt servis istasyonlarına en az 50 m, (Ek ibare: RG-14/2/2019-30686) alkollü içkilerin satışının yapıldığı yerler ve eğlence yerlerine ise en az 100 m uzaklıkta ve baz istasyonlarına Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunca belirlenmiş olan güvenlik mesafesi kadar uzakta olması, doğal afetlere maruz kalabilecek veya sağlık ve güvenlik açısından yüksek risk taşıyan bir yerde bulunmaması, yol, elektrik, içme suyu, yağmur suyu, kanalizasyon, doğalgaz, telefon ve internet hatları gibi altyapı hizmetlerinin sağlanmış olması," niteliklerine sahip olması gerektiği,

Ayrıca, 3194 sayılı İmar Kanununda 10.07.2019 tarih ve 30827 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile yapılan değişiklikte,

- İmar Kanununun 15. maddesine;

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimolan@gmail.com

- *"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."*
- *"Parselasyon planı tescil edilmiş yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin imar planlarına ve imar mevzuatına uygun olması şarttır." fıkraları,*

- İmar Kanununun 18. maddesine;

- *"Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkbeşini geçemez."*
- *"Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları...gibi umumi hizmet alanlarından oluşur ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz."*
- *"Düzenleme ortaklık payları toplamı, üçüncü fıkrada sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar, tescil harici alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla; kamuya ait taşınmazlardan ya da hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanır. Bu yöntemlerle karşılanmaması halinde belediye veya valilikçe kamulaştırma yoluyla tamamlanır."*
- *"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" fıkraları eklenmiştir.*

22.02.2020 tarih ve 31047 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğinin 14. maddesinde;

- *"Düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan umumi ve kamu hizmet alanları için, İmar Kanununun 18 inci maddesine göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini (%45) geçemez. Düzenleme ortaklık paylarının aşağıdaki öncelik sırasına göre alınması esastır:*

  a) Yol, suyolu, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/parkı ve yeşil alan.

  b) İbadet yeri, karakol ve Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, kamuya ait kreş alanları ...."

Denilmekte olup, bu kapsamda Eğitim Alanlarının imar uygulaması (18. md.) ile Düzenleme Ortaklık Payları kapsamında temin edilmesi gerektiği.

Diğer taraftan, ayrılacak eğitim alanlarının Maliye Hazinesi mülkiyetindeki taşınmazlarda planlanmasına öncelik verilmesi, Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa yukarıda bahsedilen mevzuat hükümleri gereği ilgili belediyesince 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulama sınırının belirlenmesi ve ayrılan eğitim alanlarının 18. maddesi uyarınca Düzenleme Ortaklık Payından karşılanması için imar plan notları bölümünde gerekli düzenlemelerin getirilmesi, ayrıca

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

kamu yararı doğrultusunda eğitim alanları üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak müştemilatın bulunmamasına dikkat edilmesi gerektiği,

Yukarıda belirtilen açıklamalara ek olarak planlama alanına ilişkin talep, itiraz, öneri, yatırım, plan ve projelerinizin istenen ortamda ilgili Belediyesine iletilmesi, imar planlarının ilgili kurumlarca onaylanması halinde yeni planların MEBCBS portalına işlenmek üzere Genel Müdürlüğümüze iletilmesi,"

Şeklindedir.

11. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı-Vakıflar Genel Müdürlüğü-Bursa Vakıflar Bölge Müdürlüğü

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı-Vakıflar Genel Müdürlüğü-Bursa Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün 29.11.2024 Tarih ve E-48615734-170.01-750964 Sayılı Görüşü;

"13.09.2024 tarih ve 703294 sayılı yazı ile İdaremiz tarafından verilen olumlu kurum görüşlerinin halen geçerli olduğu ve 1/5000 ölçekli Kısmi Revizyon Nazım İmar Planı İdaremizce uygun görüldüğü,"

Şeklindedir.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı-Vakıflar Genel Müdürlüğü-Bursa Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün 13.09.2024 Tarih ve E-48615734-769-703294 Sayılı Görüşü;

"19.12.2019 tarih ve 176807 sayılı yazı ile İdaremiz tarafından verilen olumlu kurum görüşlerinin halen geçerli olduğu,"

Şeklindedir.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı-Vakıflar Genel Müdürlüğü-Bursa Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün 19.12.2019 Tarih ve E-48615734-170.01-E.176807 Sayılı Görüşü;

"1/1000 ölçekli Güzelyalı Uygulama Revizyon İmar Planı İdaremizce uygun görüldüğü,"

Şeklindedir.

12. T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı-Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü-1. Bölge Müdürlüğü-Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü

T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı-Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü-1. Bölge Müdürlüğü-Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü'nün 07.03.2025 Tarih ve E-48376342-754-5640433 Sayılı Görüşü;

"Bursa İli Mudanya İlçesi Güzelyalı Mahallesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ve 1/5000 Ölçekli Kısmi Revizyon Nazım İmar Planı'na ilişkin Kurum görüşümüz talep edildiği,

31.12.2024 Tarih ve E-48376342-754-5396310 Sayılı ile Kurum görüşü verildiği,

Bursa İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'ne iletilmek üzere görüşlerinin sakınca bulunmakta ya da bulunmamakta olarak revize edilmesi talep edildiği.,

Yapılan incelemede 31.12.2024 Tarih ve E-48376342-754-5396310 Sayılı yazılarında belirtilen hususlara uyulması kaydıyla Bursa İli Mudanya İlçesi Güzelyalı Mahallesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ve 1/5000 Ölçekli Kısmi Revizyon Nazım İmar Planının yapılmasında Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmadığı,"

Şeklindedir.

T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı-Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü-1. Bölge Müdürlüğü-Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü'nün 31.12.2024 Tarih ve E-48376342-754-5396310 Sayılı Görüşü;

"Bu itibarla "Taşkın ve Rüsubat Kontrolü Yönetmeliği" MADDE 14 – (1) (Değişik:RG-2/6/2024-32564) "Yerleşim birimlerine ait imar planlarının yapımı esnasında yerleşim yerini içeren taşkın yönetim planı ve DSİ tarafından belirlenen taşkın sınırları dikkate alınır. İmar planı yapılacak yerleşim alanında DSİ tarafından taşkın sınırları belirlenmemiş ise jeolojik ve jeoteknik etüt raporu ile eş zamanlı olarak plan sahasının taşkın durumunun değerlendirildiği EK-1'de belirtilen hususları içeren hidrolojik ve hidrolik etüt raporu, planı yapan kurum veya kuruluş tarafından planın bir parçası olarak hazırlatılır ve DSİ'nin uygunluk görüşü alınır. "hükmüne uyulması gerektiği,

Gerek inşaat gerekse işletme aşamasında oluşabilecek her türlü atığın tabii zemin ile temasının kesilerek sızdırmazlık sağlanması, atıkların ilgili yönetmeliklere uygun yöntemlerle bertaraf edilmesi,

Yeraltı suyu ve yüzeysel suların kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği", "İçme Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik" ile "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine tam riayet edilmesi,

Tüm su yapıları ve yeraltı suyuna olumsuz etkisinin saptanması durumunda zararın faaliyet sahibinden temin edilmesi ve engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise bahse konu faaliyetin iptal edilmesi koşullarına uyulması gerektiği."

Şeklindedir.

13. T.C. Orman Genel Müdürlüğü-Bursa Orman Bölge Müdürlüğü-Bursa Orman İşletme Müdürlüğü-Bursa Kadastro ve Mülkiyet Şefliği

T.C. Orman Genel Müdürlüğü-Bursa Orman Bölge Müdürlüğü-Bursa Orman İşletme Müdürlüğü-Bursa Kadastro ve Mülkiyet Şefliği'nin 18.03.2020 Tarih ve E-60278296-255.99[255.99]-E.599286 Sayılı Görüşü;

"Konu hakkında İşletme Müdürlüğü'nün 20.12.2019 Tarih ve E.2672433 Sayılı Emirleri ile kurulan komisyon tarafından hazırlanan İnceleme Raporu ve CD'nin ilişikte sunulduğu."

Şeklindedir.

İnceleme Raporu:

"Mudanya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 09.12.2019 tarih 497 sayılı yazılarında belirtilen konuların incelenmesi neticesinde, imar planı revizyonu çalışması yapılacak alan içinde ve bitişiğinde orman alanları bulunduğu tespit edilmiş olup, orman alanları imar planına konu edilemeyeceğinden, söz konusu çalışmanın ekte sınırları gönderilen orman alanları imar planı dışında bırakılacak şekilde yapılması kaydıyla Kurum açısından bir sakınca bulunmadığı."

Şeklindedir.

14. T.C. İç İşleri Bakanlığı-Sahil Güvenlik Komutanlığı

T.C. İç İşleri Bakanlığı-Sahil Güvenlik Komutanlığı'nın 10.12.2024 Tarih ve E-39911415-754-17221694 Sayılı Görüşü;

"10.10.2024 tarihli ve E-39911415-754-1641837 sayılı yazı 10.10.2024 tarihli ve E-39911415-754-1641837 sayılı kayıtlı yazılarında gönderilen Komutanlıklarının görüşleri halen geçerli olup plan sınırları içerisinde yer alan Burgaz Mahallesi 2375 Ada 4 Parsel nolu taşınmazın bahse konu

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

görüşlerine paralel olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı üzerinde de "Özel Güvenlik Bölgesi (Sahil Güvenlik Komutanlığı)" lejantında işaretlenmesinin uygun olacağı,"

Şeklindedir.

T.C. İç İşleri Bakanlığı-Sahil Güvenlik Komutanlığı'nın 10.10.2024 Tarı ve E-39911415-754-1641837 Sayılı Görüşü:

"Komutanlık adına tahsis talebinde bulunulan Burgaz Mahallesi 2375 Ada / 4 Parsel nolu taşınmazın söz konusu planda "Özel Güvenlik Bölgesi (Sahil Güvenlik Komutanlığı)" lejantında işaretlenerek TAKS: 0.50,Yençok: 5 kat yapılaşma koşullarının tamamlanması ve plan notlarında " Özel Güvenlik Bölgesi alanında Sahil Güvenlik Komutanlığı bağlısı gemi/bot karakolları ve destek birimi binaları ile lojman, alarm iskan tesisi, sosyal tesis vb. her türlü yapı yapılabilir. " hükmünün belirtilmesinin uygun olacağı,"

Şeklindedir.

15. T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı-Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş-Güney Marmara İşletme Müdürlüğü (Dg2)

T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı-Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş- Güney Marmara İşletme Müdürlüğü'nün 02.12.2024 Tarih ve 68948186-405.04.03-E.3026466/44050 Sayılı Görüşü;

"Bahse konu alanda doğalgaz boru hatları bulunmamakta olup söz konusu imar plan çalışması talebi Kuruluşlarınca uygun görüldüğü,"

Şeklindedir.

16. Bursagaz Bursa Şehiriçi Doğalgaz Dağıtım Ticaret ve Taahhüt A.Ş.

Bursagaz Bursa Şehiriçi Doğalgaz Dağıtım Ticaret ve Taahhüt A.Ş.'nin 04.12.0224 Tarih ve 2024/6921 Sayılı Görüşü;

"Söz konusu plan revizyonu içerisinde ve çevresinde bulunan mevcut doğal gaz hatları ve yerüstü tesislerinin (Şehir Giriş İstasyonları, Bölge regülatörleri, Vana Grupları, vb.) UTM 3 derece ED-50 koordinat sisteminde microstation formatında (.dgn) ekte sunulduğu,

762302 sayılı BOTAŞ-Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliğinde yer alan boru hatları emniyet mesafe tablosuna göre teknik emniyet mesafelerine uyulması gerektiği,

Hâlihazırda mevcut olan doğal gaz hatlarımızın, yer üstü tesislerimizin (Şehir Giriş İstasyonları, Bölge regülatörleri, Vana Grupları, vb.) teknik emniyet mesafeleri gözetilerek yapılacak çalışmada korunmasını, hatlarımızın herhangi bir imar adası içerisinde bırakılmaması ve yapılacak kazı çalışmaları öncesi kazı izni alınması için şirket ile iletişime geçilmesi,"

Şeklindedir.

17. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı-Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü-Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı-Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü-Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 23.10.2020 Tarih ve E-35546553-150-797367 Sayılı Yazısında;

"Müdürlüğün arşivinde yapılan incelemede planlı alanlarda arkeolojik sit alanları ve sivil mimarlık örneği yapıların olduğu,

Bahse konu alan ve yakın çevresinde bulunan sit alanları pafta ve karar örnekleri ve anıtsal yapı ile sivil mimarlık örneklerinin bulunduğu liste yazı ekinde sunuldığı,

Tespit tescil ve envanter çalışmaları devam ettiğinden parsel ölçeğinde ve alan kapsamında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün izni olmadan herhangi bir inşai müdahale bulunulmaması gerektiği,

Koruma Amaçlı İmar Planı, plan kararları ve notlarına tabidir. Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığına bitişik ve/veya komşu parsellerde 664 sayılı 'Koruma alanı belirlenmemiş sit alanı dışındaki tescilli parsellerde bir parsele komşu olan ve aralarından yol geçse dahi bu parsele cephe veren parsellerin koruma alanı olarak kabul edilmesine, bu alanlarda gelecekte yapılacak uygulamalarda aksaklıklara neden olunmaması için Koruma Kurulu'ndan karar alınmadan herhangi bir uygulama yapılamayacağı' ilke kararına uyulması gerektiği,

Planlama yapılacak ilave alanlarda arazi topografyasının ve yoğun bitki örtüsünün elverdiği ölçüde; Aydınpınar, Altıntaş, Burgaz, Eğitim, Ömerbey, Siteler, Yalı Mahallelerinde yapılaşmanın olmadığı alanlarda yüzey ve kesitlerde incelemeler yapıldığı,

Müdürlük uzmanları tarafından alanda yapılan incelemede 2863 sayılı yasa kapsamına girebilecek herhangi bir kalıntı veya buluntuya rastlanmamakla birlikte aynı kanunun 4. Maddesi gereği 'Taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarını bulanlar, malik oldukları veya kullandıkları arazinin içinde kültür ve tabiat varlığı bulunduğunu bilenler veya eni haberdar olan malik ve zilyetler, bunun en geç üç gün içinde en yakın Müze Müdürlüğü'ne veya köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine bildirmeye mecburdurlar. Bu gibi varlıklar askeri garnizonlar ve yasak bölgeler içinde bulunursa usulüne uygun olarak üst komutanlıklara bildirilir. Böyle bir ihbarı alan muhtar, mülki amir veya bu gibi varlıklardan doğrudan doğruya haberdar olan ilgili makamlar bunların muhafaza ve güvenlikleri için gerekli tedbirler alırlar.' Hükmü çerçevesinde hareket etmek zorunluluğunda oldukları,

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 17. Maddesi gereğince 'Bir alanın koruma bölge kurulunca sit olarak ilanı bu alanda her ölçekteki plan uygulamasını durdurur. Sit alanının etkileşim-geçiş sahası varsa 1/25000 ölçekli plan kararları ve notları alanın sit statüsü dikkate alınarak yeniden gözden geçirilerek ilgili idarelerce onaylanır...' hükmü doğrultusunda herhangi bir farklı plan kararına yer verilmez. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 658 sayılı ilke kararı ile 'Arkeolojik Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları' belirlendiği,

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Altıntaş, Aydınpınar, Burgaz, Eğitim, Ömerbey, Siteler, Yalı Mahallelerini kapsayan 1/1000 ölçekli Güzelyalı Uygulama İmar Planı Revizyonu Uygulama İmar Planı paftalarının, korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ve sit alanları açısından Müdürlük uzmanlarınca değerlendirilmek üzere taraflarına iletilmesi gerektiği,

Tespit, tescil ve envanter çalışmaları devam ettiğinden parsel ölçeğinde ve alan kapsamında Müdürlüğün izni olmadan herhangi bir fiziki, inşai müdahalede bulunulmaması ve parsel ölçeğinde tereddüde düşümülen konularda Müdürlüğün görüşü alınmak koşuluyla planlama çalışmalarının yapılmasında mevzuat açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı."

Belirtilmiştir.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimolan@gmail.com

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 22.03.2019 Tarih ve 8688 Nolu Kararı:

"Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı-Eğitim Mahallesinde, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanında bulunan 2032 Adanın Kurulun 30.01.2019/8529 Sayılı Kararı gereğince yerinde incelenmede;

a) Müze Müdürlüğü uzmanları denetiminde yapılan sondajlarda 11 nolu parselde Müze Müdürlüğü'nün 12.01.2018 tarihli raporunda 'Bizans dönemine tarihlendirilmesi olası' olduğu belirtilen kalıntıların, parselin doğu yarısındaki yaklaşık 9.00x4.50 metrelik alanda yer aldığı, bunların moloztaş ve toprak harçlı, dönem özelliği belirtmeyen, düzgün sıra takip etmeyen, günümüz kotuna yakın seviyede bulunan birkaç sırası günümüze ulaşmış duvar parçaları ile 2.20x1.10 metrelik bir alanda yer alan, devşirme olarak kullanılmış olması muhtemel tuğla taban döşemesi olduğu, söz konusu kalıntıların kültür varlığı içermeyen kil tabakası üzerine oturduğu ve korunması gerekli kültür varlığı niteliği taşımadığı;

b) Müze Müdürlüğü tarafından sondaj çalışması yapılan 4 nolu parselde herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığı;

c) 2032 adanın neredeyse tamamında çok katlı yapılaşmanın tamamlanmış olduğu gözlemlendiğinden, 2032 adanın sit derecesinin karar eki paftada belirlenen şekilde ve K.T.V.K.Y.K'nun 05.11.1999/658 sayılı İlke Kararı dikkate alınarak 3. Derece Arkeolojik Sit olarak yeniden belirlenmesine;

Bu alanda, Kurulun 17.08.2017/7224 sayılı kararlarında belirlenen ve Kurulun 30.01.2019/8530 sayılı kararıyla uzatılan Geçiş Dönemi Koruma Koşulları ve Kullanım Şartlarının, geçerli olduğuna;

Sondaj kazıları tamamlanan 4 ve 11 parsellerde K.T.V.K.Y.K'nun 05.11.1999/658 sayılı İlke Kararı doğrultusunda temel hafriyatının Müze Müdürlüğü denetiminde yapılması kaydıyla yeni yapılanmaya gidilebileceğine, Geçiş Dönemi Koruma Koşulları ve Kullanım Şartlarına uygun olarak hazırlanacak uygulama projelerinin Kurula iletilmesine karar verildiği."

Şeklindedir.

Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.01.2007 Tarih ve 2099 Nolu Kararı:

"Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı Beldesinde kısmen GEEAYK'nun 11.11.1977/A886 tarih-sayılı kararıyla 'korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı' olarak tescilli Burgaz Nekropolü kapsamında 22 pafta, 368 ada, 332 ve 40 parsellerde Bursa Müze Müdürlüğü'nce gerçekleştirilen sondaj kazısı sonucunda hazırlanan 15.01.2007 tarihli raporda, alanda ortaya çıkartılan arkeolojik veriler dikkate alınarak söz konusu parsellerin 3. Derece Arkeolojik Sit olarak önerilmesi nedeniyle, GEEAYK'nun 11.11.1977/A886 tarih-sayılı kararıyla 1/5000 ölçekli 19L paftada sınırları belirlenen alanın 368 ada, 40-332 parsellerin mülkiyet sınırları da esas alınarak 'korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı' olarak tescilinin, KTVKYK'nun 05.11.1999/658 sayılı ilke kararı gereğince 3. Derece Arkeolojik Site dönüştürülmesinin uygun olduğuna; 3. Derece Arkeolojik Sit bütününde yapılaşmaların büyük oranda tamamlanmış olması ve sadece 368 ada, 332 ve 40 parsellerde boş alan kalması nedeniyle sit ölçeğinde bir planlamanın yapılamayacağı dikkate alınarak yürürlükteki İmar Planına göre uygulamanın yapılabileceğine; sondaj kazısı sonucunda açığa çıkartılan kalıntıları koruyacak şekilde ve Kurulun 16.09.2006/1676 tarih-sayılı kararıyla istenilen ağaç rölövesi ve raporuyla birlikte parsellerdeki kütle yerleşimini içeren vaziyet planı kesit ve detaylarıyla birlikte hazırlanarak Kurula getirilmesine;

Bu kararların öncesinde, GEEAYK'nın 11.11.1977/A886 tarih-sayılı kararıyla sınırları belirlenerek 'korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak' tescilli alan kapsamında 449 ada, 1 parsel; 450 ada 2 parsel; 368 ada 270-271-272-205-314-321-320-323 parseller; 608 ada, 1 parsel; 423 ada, 44-200-293-291-255-256 parseller; 474 ada, 1 parsel ile 609 ada, 342 parselde Kuruldan izinsiz olarak yapılmış olan yapıları yapanlar ve yaptıranlar hakkında 2863 sayılı Yasa gereğince yasal soruşturma yaptırılarak sonucundan Kurula bilgi verilmesine karar verildiği,"

Şeklindedir.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 13.03.2025 Tarih ve 14087 Nolu Kararı:

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Siteler Mahallesinde, mevcut sit alanları dışında, 1929 ada 1 parsel (kısmen), 3 parsel (kısmen), 4, 5, 9 parsellerde, Roma, Bizans ve Osmanlı Dönemlerine ait yoğun miktarda yüzey buluntusu ve pişmiş toprak mezar tuğla parçalarının 2863 sayılı Kanunun 6. Maddesinde belirtilen özellikleri taşıması nedeniyle, karar eki 1/1000 ölçekli paftada sınırları işaretli ve koordinatları belirtilen alanın, 2863 sayılı Kanunun 7. Maddesi gereğince ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 tarih ve 658 sayılı ilke kararı dikkate alınarak, III. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescil edilmesine, sit tescil fişinin uygun olduğunda;

- Tapu Müdürlüğü'nce; 1929 ada 1 parsel ile 3 parsellerin tapu sicil kayıtlarına 'Kısmen III. Derece Arkeolojik Sit Alanıdır.' 1929 ada 4, 5 ve 9 parsellerin tapu sicil kayıtlarına 'III. Derece Arkeolojik Sit Alanıdır.' Şerhlerinin konularak, belgeleriyle birlikte Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletilmesine,

- 2863 sayılı Kanunun 17. Maddesi gereğince Koruma Kurulu Müdürlüğü'nce hazırlanacak Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartlarının Kurula iletilmesine karar verildiği,"

Belirtilmiştir.

18. T.C. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü-2. Bölge Müdürlüğü (Bursa)-Tesis ve Kontrol Müdürlüğü

T.C. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü-2. Bölge Müdürlüğü (Bursa)-Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün 29.11.2024 Tarih ve E-57688532-045.01[045.01]-2803572 Sayılı Görüşü;

"Belirtilen proje sınırları dâhilinden geçen Teşekküllerine ait, mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hatları bulunmadığı,"

Şeklindedir.

19. Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş.-Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği

Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş.-Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği'nin 19.12.2019 Tarih ve 38657 Sayılı Görüşü;

"Yapılan inceleme neticesinde, Mudanya Güzelyalı sınırları içerisindeki söz konusu alanlarda alt ve üst yapılarının olduğu tespit edildiği,

Yatay ve düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup, bu Yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerektiği,

Söz konusu alanlarda yapılacak olan çalışmalarda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işlemesi Şirkete ait mevcut tesislerin korunması, ayrıca; pafta üzerinde kırmızı ile

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimolan@gmail.com

belirtilen yerlerin korunarak plan tahsisinin yapılması, enerji nakil hattının güzergahındaki can ve mal emniyetinin sağlanması temin açısından gayrimenkul üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları, trafo ve direk yerlerinin korunarak 'Revizyon Çalışması' yapılmasında Şirketleri açısından sakınca bulunmadığı,

Ayrıca yazı ekinde gönderilen paftalar üzerinde yeşil ile boyalı yeni trafo yerlerinin 5x8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan yerlerin tahsis edilmesi, mülkiyetli ise tescillerinin Tedaş Genel Md. Adına yapılması,

Şeklindedir.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

D. SENTEZ

Planlama alanına ilişkin olarak mevcut arazi kullanım analizi üzerine;

- T.C. Orman Genel Müdürlüğü-Bursa Orman Bölge Müdürlüğü-Bursa Orman İşletme Müdürlüğü-Bursa Kadastro ve Mülkiyet Şefliği'nin 18.03.2020 Tarih ve E-60278296-255.99[255.99]-E.599286 Sayılı Görüşü

Doğrultusunda Orman Alanları,

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 12.06.2012 Tarihinde Onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu,
- Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı Mahallesi, 794 Ada 1 Nolu Parsele İlişkin; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 05.05.2014 Tarihinde Onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu,
- Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı Mahallesi, 215 Ada 96 Nolu Parsele İlişkin; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 30.04.2015 Tarihinde Onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu,
- Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı Mahallesi, 215 Ada 73 Nolu Parsele İlişkin; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 18.02.2015 Tarihinde Onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu,
- Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı Mahallesi, 231 Ada 78 Nolu Parsele İlişkin; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 13.10.2015 Tarihinde Onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu,
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 26.05.2016 Tarihinde Onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu,
- Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 21.07.2016 Tarihinde Onaylanan 1/5000 Ölçekli H21b-14c ve 1/1000 Ölçekli H21b-14c-4a, H21b-14c-4b, H21b-14c-4c ve H21b-14c-4d Halihazır Paftalarında Kalan Güzelyalı Balıkçı Barınağına Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu,

Doğrultusunda Yerleşime Uygunluk Değerlendirmeleri,

- T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı-Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü-Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 25.12.2024 Tarih ve E--85571855041-273458 Sayılı Görüşü

Doğrultusunda Dereler, İçme Suyu Şebekeleri, Yağmursuyu Şebekeleri, Kanalizasyon Şebekeleri,

- T.C. Bursa Valiliği-Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 13.02.2025 Tarih ve E-27264143-305.05-11735132 Sayılı Görüşü

Doğrultusunda Kıyı Kenar Çizgisi,

- T.C. İç İşleri Bakanlığı-Sahil Güvenlik Komutanlığı'nın 10.12.2024 Tarih ve E-39911415-754-17221694 Sayılı Görüşü

Doğrultusunda Burgaz Mahallesi 2375 Ada 4 Parsel nolu taşınmazın "Özel Güvenlik Bölgesi (Sahil Güvenlik Komutanlığı)" olarak planlanması,

- Bursagaz Bursa Şehiriçi Doğalgaz Dağıtım Ticaret ve Taahhüt A.Ş.'nin 04.12.0224 Tarih ve 2024/6921 Sayılı Görüşü;

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

Doğrultusunda doğalgaz hatlarının ve yerüstü tesislerinin sayısal olarak iletildiği için söz konusu planlama alanında doğalgaz boru hatlarını ve yerüstü tesisleri,

- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı-Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü-Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 23.10.2020 Tarih ve E-35546553-150-797367 Sayılı Yazısı

Doğrultusunda Tescilli Yapılar,

- Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 22.03.2019 Tarih ve 8688 Nolu Kararı

Doğrultusunda I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanları,

- Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.01.2007 Tarih ve 2099 Nolu Kararı

Doğrultusunda III. Derece Arkeolojik Sit Alanı,

- Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 13.03.2025 Tarih ve 14087 Nolu Kararı

Doğrultusunda III. Derece Arkeolojik Sit Alanı,

- Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş.-Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği'nin 19.12.2019 Tarih ve 38657 Sayılı Görüşü;

Doğrultusunda mevcut elektrik tesisleri ve trafo yerleri,

Verileri dikkate alınarak sentez paftası oluşturulmuştur.

E. PLANLAMA KARARLARINA GEÇİŞ

1. GEREKÇE

Mudanya Belediye Meclisi'nin 07.01.2022 Tarih ve 2022/11 sayılı kararıyla kabul edilerek Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.03.2022 Tarih ve 333 Sayılı Kararıyla değiştirilerek onaylanan 1/1000 Ölçekli Güzelyalı Revizyon Uygulama İmar Planı;

Bursa 2. İdare Mahkemesinin 29.05.2024 Tarih, 2022/995 Esas No ve 2024/735 Karar No ile iptal edilmiştir.

İptal gerekçelerinden;

1- Zeytinlik alanlar dikkate alınmadan kentsel kullanımlara yönelik plan kararları üretildiği.

Şeklindedir.

T.C. Bursa Valiliği-İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün Bila Tarih ve E-45706566-230.04.02-18772542 Sayılı Görüşünde;

"28.2.1995 tarih ve 4086 sayılı Kanun'un yayımından önceki zeytinlik alanlar için kesinleşmiş imar planları geçerlidir,

Ve

3573 sayılı Kanun'un 20 inci Maddesinin 2 inci fıkrasında (Değişik ikinci fıkra:23/1/2008-5728/99 md.) 'Zeytincilik sahaları daraltılamaz. Ancak, belediye sınırları içinde bulunan zeytinlik sahalarının imar hudutları kapsamı içine alınması hâlinde altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma, zeytinlik alanının % 10'unu geçemez."

Şeklinde olduğundan,

Planlama alanı içerisindeki zeytinlik alanlar incelendiğinde,

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Güzelyalı ve Altıntaş Mahalleleri mahalle sınırları içerisinde kalan zeytinlik alanlar incelendiğinde;

Güzelyalı ve Altıntaş Mahalle Sınırları Kapsamında Zeytinlik Alanlar İncelendiğinde;

28.02.1995 Tarih ve 4086 Sayılı Kanun Öncesinde Onaylanan 1/1000 Ölçekli Plan Sınırı Dışında Kalarak, İptal Olan 1/1000 Ölçekli Plan Sınırları İçerisindeki Yerleşim Alanı Olarak Planlı Zeytinlik Alanlar	=	317.383,28 m²
1/5000 Ölçekli Plan Sınırı İçinde Yer Alan ve Özel Proje Alanı Olarak Planlı Zeytinlik Alanlar	=	72.663,31 m²
1/5000 Ölçekli Plan Sınırı İçinde Yer Alan ve Altıntaş Kırsal Yerleşme Alanının Güneyinde Yerleşim Alanı Olarak Planlı Zeytinlik Alanlar	=	202.445,29 m²
1/5000 Ölçekli Plan Sınırı İçinde Yer Alan ve Rekreasyon Alanı Olarak Planlı Zeytinlik Alanlar	=	51.575,06 m²
1/5000 Ölçekli Plan Sınırı İçinde Yer Alan ve Altıntaş Kırsal Yerleşme Alanı Olarak Planlı Zeytinlik Alanlar	=	128.147,83 m²
1/5000 Ölçekli Plan Sınırı İçerisinde Kalan, Ancak, Yerleşim Alanları Dışındaki Zeytinlik Alanlar	=	3.555.478,46 m²
Toplam Zeytinlik Alanlar	=	4.327.693,23 m²

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimolan@gmail.com

28.02.1995 Tarih ve 4086 Sayılı Kanun Öncesinde Onaylanan 1/1000 Ölçekli Plan Sınırı Dışında Kalarak, İptal Olan 1/1000 Ölçekli Plan Sınırları İçerisindeki Yerleşim Alanı Olarak Planlı Zeytinlik Alanlar ve 1/5000 Ölçekli Plan Sınırı İçinde Yer Alan ve Özel Proje Alanı Olarak Planlı Zeytinlik Alanlar imar hudutları içerisine dahil edilecek zeytinlik alanlar kapsamında değerlendirilerek,

1/5000 Ölçekli Plan Sınırı İçinde Yer Alan ve Altıntaş Kırsal Yerleşme Alanının Güneyinde Yerleşim Alanı Olarak Planlı Zeytinlik Alanlar, 1/5000 Ölçekli Plan Sınırı İçinde Yer Alan ve Rekreasyon Alanı Olarak Planlı Zeytinlik Alanlar ve 1/5000 Ölçekli Plan Sınırı İçinde Yer Alan ve Altıntaş Kırsal Yerleşme Alanı Olarak Planlı Zeytinlik Alanlar; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hudutları kapsamında daha sonra değerlendirileceğinden;

İmar Hudutları İçerisinde Değerlendirilecek Zeytinlik Alanlar	=	390.046,59 m²
Değerlendirmeye Tabii Toplam Zeytinlik Alanlar	=	3.945.525,05 m²
Değerlendirmeye Tabii Toplam Zeytinlik Alanların % 10'u	=	394.552,51 m²

T.C. Bursa Valiliği-İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün Bila Tarih ve E-45706566-230.04.02-18772542 Sayılı Görüşünde "3573 sayılı Kanun'un 20 inci Maddesinin 2 inci fıkrasında (Değişik ikinci fıkra:23/1/2008-5728/99 md.) 'Zeytincilik sahaları daraltılamaz. Ancak, belediye sınırları içinde bulunan zeytinlik sahalarının imar hudutları kapsamı içine alınması hâlinde altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma, zeytinlik alanının % 10'unu geçemez."

Şeklinde olduğundan,

Değerlendirmeye Tabii Toplam Zeytinlik Alanlar 3.944.525,05 m² olup,

% 10'u 394.552,51 m²'dir.

İmar Hudutları İçerisinde Değerlendirilecek Zeytinlik Alanlar ise 390.046,59 m² olduğundan, söz konusu görüşe istinaden değerlendirmeye tabii toplam zeytinlik alanının %10'u olan 394.552,51 m² alan, imar hudutları içerisinde değerlendirilen 390.046,59 m² zeytinlik alan, değerlendirmeye tabii olan zeytinlik alanın %10'u olan 394.522,51 m² alandan küçük olduğundan, ilgili kurum görüşüne de aykırılık teşkil etmeyecektir.

Söz konusu iptal gerekçesinin ortadan kaldırılması için 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı kapsamında Güzelyalı ve Altıntaş Mahalle Sınırlarını kapsayacak şekilde 1/5000 Ölçekli Kısmi Revizyon Nazım İmar Planı hazırlanması uygun görülmüştür.

2- Belirlenen yoğunluk değerinin planların kademeli birlikteliği ilkesine göre yoğunluk değerleri açısından 1/25.000 ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planına aykırı olduğu,

Şeklindedir.

Söz konusu iptal gerekçesi incelendiğinde; alt ölçek plan olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında mevcut yapılaşma ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında ve 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında belirtilen yoğunluklar arasında farklılıklar ve uyumsuzluklar olduğu tespit edilmiş olup,

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

yoğunluk değerleri mevcut halihazır durumdaki yapılanma koşulları dikkate alınarak yoğunluk değerlerinin revize edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

3- Dava konusu nazım imar planı değişikliği açıklama raporunun yetersiz olduğu,

Şeklindedir.

İlgili iptal gerekçesi incelendiğinde; alınan kurum görüşleri, analizler ve sentez değerlendirilerek, açıklama raporu detaylı bir şekilde düzenlenmesinin uygun olacağı görülmüştür.

Kısacası, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin iptaline ilişkin gerekçeler ortadan kaldırılacak şekilde 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı kapsamında Güzelyalı ve Altıntaş Mahalle Sınırlarını Kapsayan Alanda 1/5000 Ölçekli Kısmi Revizyon Nazım İmar Planı hazırlanmış olup, söz konusu kısmi revizyon nazım imar planı kararları ve meri durum dikkate alınarak,

- 22 Şubat 2020 Tarih ve 31047 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik kapsamında Düzenleme Ortaklık Paylarında yeni düzenlemeler yapıldığı,

- Mevcut yapılara daha az zarar verecek şekilde imar hatlarının oluşturulması,

- Mer'i planda oluşturulan imar yollarının %15'in üzerinde olması nedeni ile bu yolların hayata geçirilemeyecek olması, dolayısı ile altyapı ve üst yapı çalışmalarında gereksiz maliyetlere sebep olacağı,

- İptal olan planda kamulaştırılması gereken tapu niteliği arsa olan parsellerin, kamulaştırma gerektirmeden fonksiyonlarının yeniden düzenlenmesi gerektiği,

- İptal olan planda tapu niteliği tarla olan parsellerin park alanında bırakıldığı ve uygulama boyutunun düşünülmeden ya da kamulaştırılması gereken alanlarda bırakıldığından, kamulaştırmanın minimum ölçüde olmasını gerektirecek şekilde uygulama yapılmasını sağlayan fonksiyonların düzenlenmesi gerektiği,

- Mevcut durum ile iptal olan planda tanımlı fonksiyonların birbirleri ile uyumlu olmadığı,

- İptal olan plandaki gelişme konut alanlarında terk oranlarının fazla olması nedeni ile uygulama yapılamayacağı, uygulama yapıldığı taktirde kamulaştırma yapılmasının zorunluğu olduğu,

- Revizyon plan yapımı için ilgili kurumlardan alınan görüşler doğrultusunda, planlamayı etkileyecek verilerin plan üzerinde gösterilmesi gerektiği,

Gerekçeleri ile 1/1000 Ölçekli Güzelyalı Revizyon Uygulama İmar Planı ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

2. PROJEKSİYONLAR

2.1. Nüfus

Planlama alanı sınırları içerisinde Ayrık Düzen ve Bitişik Düzen olmak üzere iki farklı yapı düzeni bulunmaktadır.

Konut doku analizlerinde de belirtildiği üzere Güzelyalı Burgaz-Eğitim-Siteler-Yalı Mahallelerinde ortalama kişi başı inşaat alanı 37,00 m² olarak bulunduğu ve planlama alanının kapasite nüfusunu da hesaplarken kişi başı inşaat alanı 37,00 m² olarak kabulü doğrultusunda kapasite nüfus hesaplanmıştır.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

Buna göre konut alanlarında ve ticaret konut alanlarında toplam kapasite nüfus 71.000 kişi olarak hesaplanmıştır.

2.2. Mekânsal Projeksiyonlar

Güzelyalı Revizyon Uygulama İmar Planı ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapasite nüfusu hesaplanan ve kabul edilen 71.000 kişinin ihtiyacı olacak Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı standartları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda oluşturulmuştur.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosuna göre Nüfusu 0 – 75.000 arasında olan yerleşmeler için belirtilen standartlarda kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanları planlanmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Tablosuna göre kişi başı olması gereken m² ve gerekli olan sosyal ve teknik altyapı alanları aşağıdaki gibidir.

Tablo 24: Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları Standartlar Tablosu

Planlama Alanı Kapasite Nüfusu = 71.000 Kişi			
Altyapı Alanları	**m²/kişi**	**Planlanması Gereken (m²)**	**Planlanan (m²)**
Eğitim Alanı	6,50	461.500,00	461.500,00
Açık ve Yeşil Alanlar	10,00	710.000,00	718.222,37
Sağlık Tesisleri Alanı	1,50	106.500,00	106.500,00
Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı	0,75	53.250,00	53.250,00
İbadet Yeri	0,50	35.500,00	35.500,00
Teknik Altyapı	1,00	71.000,00	85.015,81
Toplam	**20,25**	**1.437.750,00**	**1.459.988,18**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosuna göre plan kapasite nüfusu 71.000 kişi olduğundan, asgari sosyal ve teknik altyapı alanları toplam 1.437.750,00m² olması gerekirken, planla birlikte toplam 1.459.9881,18 m² sosyal ve teknik altyapı alanları planlanarak asgari büyüklükten 22.238,18 m² daha fazla sosyal ve teknik altyapı alanı oluşturulmuştur.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@email.com

F. PLANLAMA KARARLARI

1. PLANLAMA SINIRLARI

Mudanya Belediye Meclisi'nin 07.01.2022 Tarih ve 2022/11 sayılı kararıyla kabul edilerek Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.03.2022 Tarih ve 333 Sayılı Kararıyla değiştirilerek onaylanan 1/1000 Ölçekli Güzelyalı Revizyon Uygulama İmar Planı Bursa 2. İdare Mahkemesinin 29.05.2024 Tarih, 2022/995 Esas No ve 2024/735 Karar No ile iptal edilen plan sınırları içerisinde imar hudutları içerisinde 390.046,59 m² zeytinlik alan bulunduğundan,

T.C. Bursa Valiliği-İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün Bila Tarih ve E-45706566-230.04.02-18772542 Sayılı Görüşünde;

"28.2.1995 tarih ve 4086 sayılı Kanun'un yayımından önceki zeytinlik alanlar için kesinleşmiş imar planları geçerlidir,

Ve

3573 sayılı Kanun'un 20 inci Maddesinin 2 inci fıkrasında (Değişik ikinci fıkra:23/1/2008-5728/99 md.) 'Zeytincilik sahaları daraltılamaz. Ancak, belediye sınırları içinde bulunan zeytinlik sahalarının imar hudutları kapsamı içine alınması hâlinde altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma, zeytinlik alanının % 10'unu geçemez."

Şeklinde olduğundan,

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Güzelyalı ve Altıntaş Mahalleleri mahalle sınırları içerisinde kalan zeytinlik alanlar incelenerek, söz konusu zeytinlik alanlara ilişkin olarak sorunun çözümlenmesine yönelik olarak, Güzelyalı ve Altıntaş Mahalle Sınırlarının tamamını kapsayacak alanda kısmi revizyona gidilmiştir.

Planlama alanı içerisindeki zeytinlik alanlar incelendiğinde,

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Güzelyalı ve Altıntaş Mahalleleri mahalle sınırları içerisinde kalan zeytinlik alanlar incelendiğinde;

28.02.1995 Tarih ve 4086 Sayılı Kanun Öncesinde Onaylanan 1/1000 Ölçekli Plan Sınırı Dışında Kalarak, İptal Olan 1/1000 Ölçekli Plan Sınırları İçerisindeki Yerleşim Alanı Olarak Planlı Zeytinlik Alanlar	=	317.383,28 m²
1/5000 Ölçekli Plan Sınırı İçinde Yer Alan ve Özel Proje Alanı Olarak Planlı Zeytinlik Alanlar	=	72.663,31 m²
1/5000 Ölçekli Plan Sınırı İçinde Yer Alan ve Altıntaş Kırsal Yerleşme Alanının Güneyinde Yerleşim Alanı Olarak Planlı Zeytinlik Alanlar	=	202.445,29 m²
1/5000 Ölçekli Plan Sınırı İçinde Yer Alan ve Rekreasyon Alanı Olarak Planlı Zeytinlik Alanlar	=	51.575,06 m²
1/5000 Ölçekli Plan Sınırı İçinde Yer Alan ve Altıntaş Kırsal Yerleşme Alanı Olarak Planlı Zeytinlik Alanlar	=	128.147,83 m²
1/5000 Ölçekli Plan Sınırı İçerisinde Kalan, Ancak, Yerleşim Alanları Dışındaki Zeytinlik Alanlar	=	3.555.478,46 m²
Toplam Zeytinlik Alanlar	=	4.327.693,23 m²

28.02.1995 Tarih ve 4086 Sayılı Kanun Öncesinde Onaylanan 1/1000 Ölçekli Plan Sınırı Dışında Kalarak, İptal Olan 1/1000 Ölçekli Plan Sınırları İçerisindeki Yerleşim Alanı Olarak Planlı

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

2. ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLAR

2.1. Sahil Şeridi

T.C. Bursa Valiliği-Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 13.02.2025 Tarih ve E-27264143-305.05-11735132 Sayılı Görüşü Doğrultusunda Kıyı Kenar Çizgisine istinaden Sahil Şeridi planlara işlenmiştir.

Söz konusu sahil şeridi 11 Temmuz 1992 Tarihinden önce onaylı mevzi imar planı bulunmasına karşın her bir adada %50'nin üzerinde doluluk oranı sağlanamadığından Altıntaş Mahalle sınırları Turfandalık Mevkiindeki alanlar Kıyı Kanununa istinaden kıyı kenar çizgisinden itibaren ilk 50 metrelik bölümü Park Alanı olarak, ikinci 50 metrelik bölümü Günübirlik Tesis Alanı olarak planlanmıştır.

2.2. Kıyı Kenar Çizgisi

T.C. Bursa Valiliği-Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 13.02.2025 Tarih ve E-27264143-305.05-11735132 Sayılı Görüşü Doğrultusunda Kıyı Kenar Çizgisi plana işlenmiş olup, söz konusu kıyı kenar çizgisinin deniz yönünde kalan bölümü planlama alan sınırı içine dahil edilmemiştir.

2.3. Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi

T.C. İç İşleri Bakanlığı-Sahil Güvenlik Komutanlığı'nın 10.12.2024 Tarih ve E-39911415-754-17221694 Sayılı Görüşü doğrultusunda Burgaz Mahallesi 2375 Ada 4 Nolu Parsel Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi olarak planlara işlenmiş olup, ilgili görüşte belirtilen kriterler plan hükümlerine eklenmiştir.

3. KONUT ALANLARI

Planlama alanı içerisinde tapu niteliği arsa olan konut alanlarında kadastral sınırlara uyulmuş olup, uygulama görmemiş alanlarda da arazinin topografyasına uygun olarak konut alanları planlanmıştır.

Konut alanlarında yapılanma koşullarında mevcut ruhsatlı yapılar dikkate alınarak kat adetleri, yapı yaklaşma sınırları, TAKS ve KAKS değerleri korunmuştur.

İptal olan planda kıyıda en az dört ya da beş adanın biraraya getirilerek önerilen yapılanma koşulu, mevcut adalar korunarak, yol genişlikleri en az 7 metre olarak ve yapı yaklaşma sınırları da en az her adada 3 metre olacak şekilde yeniden düzenlenerek kat yüksekliği ve KAKS değeri yeniden düzenlenmiştir.

Ticaret-Konut Alanlarında konut kullanımları ise bitişik düzen yapılanma koşuluna sahip alanlarda zemin kat harici katlar konut alanı, ayrık düzen yapılanma koşuluna sahip alanlarda ise ortalama olarak KAKS alanının % 75'i konut alanı olarak planlama alanında kapasite nüfus hesaplanırken konut kullanımları oluşturulmuştur.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@email.com

4. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

4.1. Ticaret Alanı

Planlama alanı içerisinde toplam 28.774,38 m² olmak üzere 22 farklı bölgede Ticaret Alanı planlanmıştır. Söz konusu ticaret alanlarının 11 adedi iptal olan planda kamulaştırılması gereken tapu niteliği arsa ve tarla olan parsellerin, kamulaştırılması gerektirmeyecek ve nüfus yoğunluğunu artırmayacak fonksiyon olarak planlanmıştır.

4.2. Ticaret-Konut Alanı

Planlama alanında; mevcutta zemin katlarında ticari birimler olan alanlar Ticaret-Konut Alanı olarak planlanmıştır.

Ticaret-Konut Alanlarında;

Bitişik Düzen yapılanma koşulu olanlarda zemin katın ticaret olarak kullanılması,

Ayrık Düzen yapılanma koşulu olanlarda ise; KAKS alanının en az %15', en fazla %30'u ticaret yapılması gerektiğine ilişkin plan notu eklenmiştir.

Sahil bandında planlanmış olunan Ticaret-Konut Alanlarında sadece konut izdüşümünde ticaret yapılmasına ilişkin de plan notu özelleştirilmiştir.

Plan sınırları içerisindeki toplam Ticaret-Konut Alanı 255.193,49 m²'dir.

4.3. Belediye Hizmet Alanı

Plan genelinde 10 adet Belediye Hizmet Alanı (İdari, Sosyal ve Kültürel Merkez) planlanmış olup, toplam Belediye Hizmet Alanı (İdari, Sosyal ve Kültürel Merkez) 19.668,18 m²'dir.

4.4. Resmi Kurum Alanı

Plan genelinde 3 adet Resmi Kurum Alanı planlanmış olup, bu alanlar mevcutta SGK, Emniyet Müdürlüğü ve PTT'nin olduğu alanlardır.

Plan sınırları içerisindeki toplam Resmi Kurum Alanı 3.162,68 m²'dir.

4.5. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı

İptal olan planda yer alan Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanları aynen işlenmiş olup, plan genelinde 3 adet Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı planlanmıştır.

Plan sınırları içerisindeki toplam Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı 7.497,79 m²'dir.

5. TURİZM ALANLARI

5.1. Otel Alanı

İptal olan planda yer alan Otel Alanları aynen işlenmiş olup, plan genelinde 2 adet Otel Alanı planlanmıştır.

İptal olan planda da yer alan sahil bandındaki otel alanında plan üzerindeki "Mevcut yapıların rölövesi hazırlanarak kafe, bar, konaklama vb. amaçlı restorasyon projeleri onaylandıktan sonra, yapı

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@email.com

ruhsatı ve yapı kullanma izni verilir. İlave inşaat yapılamaz, plan zayiat bedeli alınmaz." Notu aynen korunarak plan üzerinde gösterilmiştir.

Plan sınırları içerisindeki toplam Otel Alanı 5.073,14 m²'dir.

5.2. Günübirlik Tesis Alanı

İptal olan planda da yer alan Burgaz Mahallesi 2078 Ada 1 Nolu Parselin bulunduğu alan mahkeme kararlarına istinaden Günübirlik Tesis Alanı olarak revizyon planda da aynı fonksiyon tanımlanmıştır.

İptal olan planda konut alanı olarak planlanmış olunan Altıntaş Mahalle sınırları Turfandalık Mevkiindeki alanlar Kıyı Kanununa istinaden kıyı kenar çizgisinden itibaren ikinci 50 metrelik bölümü Günübirlik Tesis Alanı olarak planlanmıştır.

İptal olan planda yer alan Altıntaş Mahallesi 2596 Ada 1 Nolu Parselin bulunduğu alan Günübirlik Tesis Alanı olarak planlanmış iken, güncel verilere istinaden Orman Alanında kaldığından Orman Alanı olarak planlanmıştır.

İptal olan planda kamulaştırılması gereken tapu niteliği arsa ve tarla olan parsellerin, kamulaştırılması gerektirmeyecek ve nüfus yoğunluğunu artırmayacak şekilde bir bölgede de Günübirlik Tesis Alanı planlanmıştır.

Plan genelinde 4 bölgede Günübirlik Tesis Alanı planlanmış olup, toplam Günübirlik Tesis Alanı 14.302,33 m²'dir.

6. KORUNACAK ALANLAR

Plan sınırları içerisinde 2 adet tescilli bina, 2 adet tescilli anıt yapı bulunmaktadır. Bu yapılar planda Tescilli Bina ve Tescilli Anıt Yapı olarak gösterilmiştir.

Tescilli binalardan birisi Burgaz Cami olup, planda Cami Alanı olarak planlanmıştır. Diğer Tescilli Binanın bulunduğu alan ise Kültürel Tesis Alanı olarak planlanmıştır.

Tescilli Anıt Yapılar ise tescilli binaların yakınında olan çeşme ve bir adet mezarın bulunduğu alan da Park Alanı olarak planlanmıştır.

Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.01.2007 Tarih ve 2099 Nolu Kararı Doğrultusunda III. Derece Arkeolojik Sit Alanı,

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 22.03.2019 Tarih ve 8688 Nolu Kararı Doğrultusunda I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanları,

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 13.03.2025 Tarih ve 14087 Nolu Kararı Doğrultusunda III. Derece Arkeolojik Sit Alanı,

Kapsamında III. Derece Arkeolojik Sit Alanlarında planlama kararları üretilmiş olup, I. Derece Arkeolojik Sit Alanı plana olduğu gibi işlenmiştir.

Aynı zamanda kurul kararının yerine getirilmesi içinde plan notu eklenmiştir.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimolan@gmail.com

7.BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

7.1. Orman Alanı

T.C. Orman Genel Müdürlüğü-Bursa Orman Bölge Müdürlüğü-Bursa Orman İşletme Müdürlüğü-Bursa Kadastro ve Mülkiyet Şefliği'nin 18.03.2020 Tarih ve E-60278296-255.99[255.99]-E.599286 Sayılı Görüşü

https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/ den tapu kayıtları dikkate alınarak Orman Alanları olarak plana aktarılmıştır. Mevcutta yol alanı olarak kullanılan alanlar planda yol alanı olarak planlanmış olup, plan notu eklenmiştir.

Plan genelinde toplam Orman Alanı 10.240,82 m²'dir.

Aynı zamanda T.C. Orman Genel Müdürlüğü-Bursa Orman Bölge Müdürlüğü-Bursa Orman İşletme Müdürlüğü-Bursa Kadastro ve Mülkiyet Şefliği'nin 18.03.2020 Tarih ve E-60278296-255.99[255.99]-E.599286 Sayılı Görüşü ve https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/ den parseller araştırılarak plan sınırları içerisinde yer alan orman alanları kent ormanları olarak işlenmiş olup, plan notu eklenmiştir.

Plan genelinde toplam Orman Alanı Kent Ormanları birlikte 153.691,13 m²'dir.

8.SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

8.1. Eğitim Tesisleri Alanları

8.1.1. Anaokulu Alanı

Revizyon planda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen yürüme mesafeleri dikkate alınarak konut alanları içerisinde, imar uygulaması ile düzenleme ortaklık payı sonucunda elde edilecek ya da imar uygulaması sonucunda terk edilmiş alanlarda planlanmasına dikkat edilerek planlama alanının 7 farklı bölgesinde Anaokulu, Kreş ve Özel Kreş Alanı planlanmıştır.

Plan üzerinde yapı yaklaşma sınırları ve yapılanma koşulları belirtilmiştir.

71.000 kişi kapasite nüfusunun ihtiyacı olan 35.500,00 m² alanın;

Plan sınırları içerisinde imar uygulaması %90 oranında gerçekleşmiş olduğundan plan sınırları içerisinde fiziki olarak 18.215,87 m², geri kalan 17.284,13 m²'si de Özel Proje Alanı Sınırlarında çözümlenmiştir.

8.1.2. İlkokul Alanı

Revizyon planda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen yürüme mesafeleri dikkate alınarak konut alanları içerisinde, imar uygulaması ile düzenleme ortaklık payı sonucunda elde edilecek ya da imar uygulaması sonucunda terk edilmiş alanlarda planlanmasına dikkat edilerek planlama alanının 5 farklı bölgesinde İlkokul Alanı planlanmıştır.

Plan üzerinde yapı yaklaşma sınırları ve yapılanma koşulları belirtilmiştir.

71.000 kişi kapasite nüfusunun ihtiyacı olan 142.000,00 m² alanın;

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@email.com

Plan sınırları içerisinde imar uygulaması %90 oranında gerçekleşmiş olduğundan plan sınırları içerisinde fiziki olarak 23.996,38 m², geri kalan 118.003,62 m²'si de 6831 Sayılı Orman Kanununun 17/3 Maddesine istinaden plan sınırları içerisinde orman alanlarında ilgili Bakanlık izinleri doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları ile sağlanmış olunacaktır.

8.1.3. Ortaokul Alanı

Revizyon planda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen yürüme mesafeleri dikkate alınarak konut alanları içerisinde, imar uygulaması ile düzenleme ortaklık payı sonucunda elde edilecek ya da imar uygulaması sonucunda terk edilmiş alanlarda planlanmasına dikkat edilerek planlama alanının 4 farklı bölgesinde Ortaokul Alanı planlanmıştır.

Plan üzerinde yapı yaklaşma sınırları ve yapılanma koşulları belirtilmiştir.

71.000 kişi kapasite nüfusunun ihtiyacı olan 142.000,00 m² alanın;

Plan sınırları içerisinde imar uygulaması %90 oranında gerçekleşmiş olduğundan plan sınırları içerisinde fiziki olarak 17.995,47 m², geri kalan 124.004,53 m²'si de 6831 Sayılı Orman Kanununun 17/3 Maddesine istinaden plan sınırları içerisinde orman alanlarında ilgili Bakanlık izinleri doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları ile sağlanmış olunacaktır.

8.1.4. Lise Alanı

Revizyon planda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen yürüme mesafeleri dikkate alınarak konut alanları içerisinde, imar uygulaması ile düzenleme ortaklık payı sonucunda elde edilecek ya da imar uygulaması sonucunda terk edilmiş alanlarda planlanmasına dikkat edilerek planlama alanının 4 farklı bölgesinde Lise ve Mesleki ve Teknik Öğretim Alanı planlanmıştır.

Plan üzerinde yapı yaklaşma sınırları ve yapılanma koşulları belirtilmiştir.

71.000 kişi kapasite nüfusunun ihtiyacı olan 142.000,00 m² alanın;

Plan sınırları içerisinde imar uygulaması %90 oranında gerçekleşmiş olduğundan plan sınırları içerisinde fiziki olarak 21.453,29 m², geri kalan 120.546,71 m²'si de 6831 Sayılı Orman Kanununun 17/3 Maddesine istinaden plan sınırları içerisinde orman alanlarında ilgili Bakanlık izinleri doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları ile sağlanmış olunacaktır.

8.2. Sağlık Tesisleri Alanı

8.2.1. Sağlık Tesisi Alanı

Revizyon planda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen yürüme mesafeleri dikkate alınarak konut alanları içerisinde, imar uygulaması ile düzenleme ortaklık payı sonucunda elde edilecek ya da imar uygulaması sonucunda terk edilmiş alanlarda planlanmasına dikkat edilerek, Sağlık İl Müdürlüğü görüşü de dikkate alınarak planlama alanının 3 farklı bölgesinde Sağlık Tesisi Alanı planlanmıştır.

Plan üzerinde yapı yaklaşma sınırları ve yapılanma koşulları belirtilmiştir.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

8.2.2. Aile Sağlığı Merkezi

Revizyon planda mevcutta aile sağlığı merkezinin bulunduğu alan Aile Sağlık Merkezi olarak planlanmıştır.

Plan üzerinde yapı yaklaşma sınırları ve yapılanma koşulları belirtilmiştir.

71.000 kişi kapasite nüfusunun ihtiyacı olan toplam 106.500,00 m² Sağlık Tesisleri Alanlarının;

Plan sınırları içerisinde imar uygulaması %90 oranında gerçekleşmiş olduğundan plan sınırları içerisinde sağlık tesisi alanı ve aile sağlığı merkezi olmak üzere fiziki olarak 8.667,16 m², ancak 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı sınırları içerisinde yer almasından dolayı ve alanın yaklaşık olarak 2 kilometre güneyinde Mudanya Devlet Hastanesi yer aldığından 44.381,62 m²'lik kısmı bu alandan, geri kalan 53.451,22 m²'lik kısmı da planlama alanı içerisinde yer alan Özel Proje Alanı Sınırlarında çözümlenmiştir.

8.3. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı

8.3.1. Sosyal Tesis Alanı

Revizyon planda, imar uygulaması ile düzenleme ortaklık payı sonucunda elde edilecek ya da imar uygulaması sonucunda terk edilmiş alanlarda planlanmasına dikkat edilerek planlama alanının 2 farklı bölgesinde Sosyal Tesis Alanı planlanmıştır.

Plan üzerinde yapı yaklaşma sınırları ve yapılanma koşulları belirtilmiştir.

8.3.2. Kültürel Tesis Alanı

Revizyon planda, imar uygulaması ile düzenleme ortaklık payı sonucunda elde edilecek ya da imar uygulaması sonucunda terk edilmiş alanlarda planlanmasına dikkat edilerek planlama alanının 9 farklı bölgesinde Kültürel Tesis Alanı planlanmıştır.

Plan üzerinde yapı yaklaşma sınırları ve yapılanma koşulları belirtilmiştir.

8.3.3. Kreş, Gündüz Bakım Evi

Revizyon planda, imar uygulaması sonucunda terk edilmiş alanlarda planlanmasına dikkat edilerek planlama alanının 1 bölgesinde Kreş, Gündüz Bakım Evi planlanmıştır. Bu alan anaokulu alanı hesaplarına dahil edilmiştir.

Plan üzerinde yapı yaklaşma sınırları ve yapılanma koşulları belirtilmiştir.

8.3.4. Açık Spor Tesisi Alanı

Revizyon planda, imar uygulaması sonucunda terk edilmiş alanlarda planlanmasına dikkat edilerek planlama alanının 1 bölgesinde ve Orman Alanında kiralanarak fiilen kullanılan bir bölgede olmak üzere toplam 2 farklı bölgede Açık Spor Tesisi Alanı planlanmıştır. Açık Spor Tesisi Alanı Açık ve Yeşil Alanlar hesaplarına dahil edilmiştir.

Plan üzerinde yapı yaklaşma sınırları ve yapılanma koşulları belirtilmiştir.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

8.3.5. Kapalı Spor Tesisi Alanı

Revizyon planda, kapalı yüzme havuzunun bulunduğu alan Kapalı Spor Tesisi Alanı olarak planlanmıştır.

Plan üzerinde yapı yaklaşma sınırları ve yapılanma koşulları belirtilmiştir.

8.3.6. Özel Sosyal Tesis Alanı

Revizyon planda 5 farklı bölgede Özel Sosyal Tesis Alanı planlanmış olup, bu alanların ikisi iptal olan planda kamulaştırılması gereken tapu niteliği arsa ve tarla olan parsellerin, kamulaştırılması gerektirmeyecek ve nüfus yoğunluğunu artırmayacak şekilde Özel Sosyal Tesis Alanı olarak planlanmıştır.

Plan üzerinde yapı yaklaşma sınırları ve yapılanma koşulları belirtilmiştir.

8.3.7. Özel Kreş, Gündüz Bakım Evi

Revizyon planda, 1 bölgesinde Özel Kreş, Gündüz Bakım Evi planlanmıştır. Bu alan anaokulu alanı hesaplarına dahil edilmiştir.

Plan üzerinde yapı yaklaşma sınırları ve yapılanma koşulları belirtilmiştir.

71.000 kişi kapasite nüfusunun ihtiyacı olan 53.250,00 m² Sosyal ve Kültürel Tesis Alanının;

Plan sınırları içerisinde imar uygulaması %90 oranında gerçekleşmiş olduğundan plan sınırları içerisinde Sosyal Tesis Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Özel Sosyal Tesis Alanı ve Kapalı Spor Tesis Alanı olmak üzere fiziki olarak 26.964,52 m², geri kalan 26.285,48 m²'si de Özel Proje Alanı Sınırlarında çözümlenmiştir.

8.4. İbadet Alanları

8.4.1. Cami

Revizyon planda, imar uygulaması ile düzenleme ortaklık payı sonucunda elde edilecek ya da imar uygulaması sonucunda terk edilmiş alanlarda planlanmasına dikkat edilerek planlama alanının 11 farklı bölgesinde Cami planlanmıştır.

71.000 kişi kapasite nüfusunun ihtiyacı olan 35.500,00 m² alanın;

Plan sınırları içerisinde imar uygulaması %90 oranında gerçekleşmiş olduğundan plan sınırları içerisinde fiziki olarak 19.456,48 m², geri kalan 16.043,52 m²'si de Özel Proje Alanı Sınırlarında çözümlenmiştir.

8.5. Açık ve Yeşil Alanlar

8.5.1. Park

Revizyon planda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen yürüme mesafeleri dikkate alınarak konut alanları içerisinde, imar uygulaması ile düzenleme ortaklık payı sonucunda elde edilecek ya da imar uygulaması sonucunda terk edilmiş alanlarda planlanmasına dikkat edilerek planlama alanının farklı bölgelerinde Park Alanları planlanmıştır.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

8.5.2. Rekreasyon Alanı

Revizyon planda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen yürüme mesafeleri dikkate alınarak konut alanları içerisinde, imar uygulaması ile düzenleme ortaklık payı sonucunda elde edilecek ya da imar uygulaması sonucunda terk edilmiş alanlarda planlanmasına dikkat edilerek planlama alanının 4 farklı bölgelerinde Rekreasyon Alanları planlanmıştır.

Plan üzerinde yapı yaklaşma sınırları ve yapılanma koşulları belirtilmiştir.

8.5.3. Kent Ormanı

Revizyon planda, T.C. Orman Genel Müdürlüğü-Bursa Orman Bölge Müdürlüğü-Bursa Orman İşletme Müdürlüğü-Bursa Kadastro ve Mülkiyet Şefliği'nin 18.03.2020 Tarih ve E-60278296-255.99[255.99]-E.599286 Sayılı Görüşü ve https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/ den parseller araştırılarak plan sınırları içerisinde yer alan orman alanları Kent Ormanları olarak planlanmıştır.

8.5.4. Ağaçlandırılacak Alan

Revizyon planda planlama alanının 2 bölgesinde Ağaçlandırılacak Alan planlanmıştır.

71.000 kişi kapasite nüfusunun ihtiyacı olan 710.000,00 m² Açık ve Yeşil Alanının;

538.133,61 m² Park Alanı, 7.465,24 m² Rekreasyon Alanı, 22.804,19 m² Açık Spor Tesisi Alanı, 6.369,02 m² Ağaçlandırılacak Alan ve 143.450,31 m² de Kent Ormanı olmak üzere,

Toplam 718.222,37 m² Açık ve Yeşil Alan planlanmıştır.

8.5.5. Mezarlık

Plan içerisinde mevcutta Mezarlık Alanları plana işlenmiştir.

Plan genelinde Mezarlık Alanları toplamı 22.336,72 m²'dir.

10. AFET TEHLİKELİ ALANLAR

10.1. Yapı Yasaklı Alan

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 12.06.2012 Tarihinde Onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu doğrultusunda Yerleşime Uygunluk Değerlendirmeleri,

Neticesinde Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar, 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında "Yapı Yasaklı Alan" olarak planda gösterilmiştir. Yerleşim alanı olarak planlanmamış olup, söz konusu alanlar Park ve Yol gibi kullanımlar olarak planda değerlendirilmiştir.

10.2. Önlemli Alan

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 12.06.2012 Tarihinde Onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu,

- Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 21.07.2016 Tarihinde Onaylanan 1/5000 Ölçekli H21b-14c ve 1/1000 Ölçekli H21b-14c-4a, H21b-14c-4b, H21b-14c-4c ve H21b-14c-4d Halihazır Paftalarında Kalan Güzelyalı Balıkçı Barınağına Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu,

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

Doğrultusunda Yerleşime Uygunluk Değerlendirmeleri,

Sonucunda Önlemli Alanlar sınırları planda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Gösterim Tekniklerine göre belirtilmiştir.

11. ULAŞIM

Planlama alanı içerisinden Mudanya-Bursa Yolu bulunduğundan planda bu yol aynen korunmuştur. İptal olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlanmış olunan, imar uygulaması tamamlanmış ve yol projelerine göre düzenleme yapılmış alanlarda yol alanlarına riayet edilmiştir.

Ancak plan genelinde eğimlerin yoğun olduğu bölgelerde imar uygulaması yapılmış dahi olsa, yol alanlarının planlanmasının maliyetinin fazla olacağından söz konusu bu alanlarda yol alanları topografik eğimler dikkate alınarak düzenlenme yapılmıştır.

Ulaşım hiyerarşisi gözetilerek 15-12-10 metre en kesitlerinde taşıt yolları planlanmıştır. Konut alanları içerisinde ya da fonksiyonların birbirinden ayrılması için de 7-6-5-3 metre en kesitli yaya yolları planlanmıştır.

Aynı zamanda iptal olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının sorunlarından olan Otopark Alanları, revizyon plan ile hemen hemen her donatı alanı olarak planlı alanlarda otopark alanları da üretilerek, plan genelinde Otopark Alanları oluşturulmuştur.

Orman alanı içerisinde mevcutta yol olmasa da yeni açılan yol iptal edilerek, Orman Alanları olarak planlanmıştır. Mevcutta yol izi bulunan alanlar ise yol alanı olarak planlanmış olup, ilgili kurumdan da görüş alınması ve izinlendirilmesi şartıyla imalatının gerçekleştirilmesine ilişkin plan notu eklenmiştir.

12. ENEJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA

12.1. Regülatör Alanı

Bursagaz Bursa Şehiriçi Doğalgaz Dağıtım Ticaret ve Taahhüt A.Ş.'nin 04.12.0224 Tarih ve 2024/6921 Sayılı Görüşü ile planlama alanında doğalgaz boru hatları güzergâhlarına dikkat edilerek, güzergâhları korunmuştur. Aynı zamanda planlama alanı içerisinde yer alan yerüstü tesisleri de planda Regülatör Alanı olarak planlanmıştır.

Plan genelindeki Regülatör Alanı 288,11 m²'dir.

12.2. Trafo Alanı

Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş.-Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği'nin 19.12.2019 Tarih ve 38657 Sayılı Görüşü doğrultusunda mevcut trafo yerleri ile vatandaşın ihtiyacı olan enerji taleplerinin karşılanabilmesi amacıyla bölgenin enerji ihtiyacını karşılayacak "Trafo Alanları" planlanmıştır.

Plan genelinde 50 adet Trafo Alanı planlanmış olup, toplam alanı 4.870,07 m²'dir.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

13. SU-ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

13.1. Teknik Altyapı Alanı

Revizyon planda imar uygulaması ile düzenleme ortaklık payı sonucunda elde edilecek alanda planlanmasına dikkat edilerek planlama alanının doğusunda bir bölgede Teknik Altyapı Alanı planlanmıştır.

Plan üzerinde yapı yaklaşma sınırları ve yapılanma koşulları belirtilmiştir.

71.000 kişi kapasite nüfusunun ihtiyacı olan 71.000,00 m² Teknik Altyapı Alanının;

Plan sınırları içerisinde imar uygulaması %90 oranında gerçekleşmiş olduğundan plan sınırları içerisinde Regülatör Alanı, Trafo Alanı ve Teknik Altyapı Alanı olmak üzere fiziki olarak 7.881,82 m², ancak 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı sınırları içerisinde yer almasından dolayı 36.446,34 m²'lik kısmı bu alandan, geri kalan 40.687,65 m²'lik kısmı da 1/1000 Ölçekli Çağrışan – Göynüklü Bölgesi Revizyon + İlave (Çağrışan-Göynüklü-Aydınpınar Yerleşim Bölgeleri Dışında Kalan Alan) Uygulama İmar Planı kapsamındaki 40.687,65 m² fazla olan Teknik Altyapı Alanından çözümlenmiştir.

13.2. Su Yüzeyi

T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı-Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü-Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 25.12.2024 Tarih ve E-85571855041-273458 Sayılı Görüşü doğrultusunda planlama alanı sınırı içerisinden geçen Çiftlik (Çayırbaşı) Deresi, Güzelyalı Deresi ve Çakal Deresi dikkate alınmış olup, Çiftlik (Çayırbaşı) Deresi açıkta kanal oluşturacak şekilde bulunmadığından, söz konusu dere çizgisinin bulunduğu alan yol ve Park Alanı olarak değerlendirilmiş olup, Güzelyalı Deresi ve Çakal Deresi halihazır durumdan işlenerek çevresi Park Alanı ve en az 5 metre en kesitli olmak üzere Yol Alanları planlanmıştır.

14. JEOLOJİK YAPI

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 12.06.2012 Tarihinde Onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu,
- Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı Mahallesi, 794 Ada 1 Nolu Parsele İlişkin; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 05.05.2014 Tarihinde Onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu,
- Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı Mahallesi, 215 Ada 96 Nolu Parsele İlişkin; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 30.04.2015 Tarihinde Onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu,
- Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı Mahallesi, 215 Ada 73 Nolu Parsele İlişkin; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 18.02.2015 Tarihinde Onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu,
- Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı Mahallesi, 231 Ada 78 Nolu Parsele İlişkin; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 13.10.2015 Tarihinde Onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu,

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 26.05.2016 Tarihinde Onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu,
- Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 21.07.2016 Tarihinde Onaylanan 1/5000 Ölçekli H21b-14c ve 1/1000 Ölçekli H21b-14c-4a, H21b-14c-4b, H21b-14c-4c ve H21b-14c-4d Halihazır Paftalarında Kalan Güzelyalı Balıkçı Barınağına Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu,

Doğrultusunda Yerleşime Uygunluk Değerlendirmeleri,

Neticesinde Önlemli Alan Sınırları planda gösterilerek, Önlemli Alanlardaki ayrım ise Formasyon Sınırı ile plana aktarılarak, onaylı imar planına jeolojik-jeoteknik etüt raporlarına göre;

Yerleşime Önlemli Alan – 2.1 = YÖA-2.1,

Yerleşime Önlemli Alan – 5.1 = YÖA-5.1,

Önlemli Alan – 2.1 = ÖA-2.1,

Önlemli Alan – 5.1 = ÖA-5.1,

Yerleşime Uygun Olmayan Alan – 2.3 =YUOA-2.3,

Olarak planda gösterilmiştir.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

Tablo 25: İptal Olan Plan ve Revizyon Plan Alan Dağılım Tablosu Karşılaştırması

KULLANIMLAR	İPTAL OLAN PLAN		REVİZYON PLAN		DEĞİŞEN	
	Alan (m²)	m²/kişi	Alan (m²)	m²/kişi	Alan (m²)	m²/kişi
Konut Alanı	2.027.486,25	31,68	1.921.153,75	27,06	-106.332,50	-15,19
Ticaret Alanı	72.494,91	1,13	28.774,38	0,41	-43.720,53	-6,25
Ticaret-Konut Alanı	43.581,18	0,68	255.193,49	3,59	+211.612,31	+30,23
Akaryakıt İstasyonu Alanı	7.492,81	0,12	7.497,79	0,11	+4,98	0,00
Otel Alanı	5.503,59	0,09	5.073,14	0,07	-430,45	-0,06
Günübirlik Tesis Alanı	8.407,82	0,13	14.302,33	0,20	+5.894,51	+0,84
Belediye Hizmet Alanı	15.537,43	0,24	19.668,18	0,28	+4.130,75	+0,59
Resmi Kurum Alanı	3.209,19	0,05	3.162,68	0,04	-46,51	-0,01
Anaokulu Alanı	2.380,76	0,04	15.541,99	0,22	+13.161,23	+1,88
İlkokul Alanı	7.934,11	0,12	23.996,38	0,34	+16.062,27	+2,29
İlköğretim Alanı	19.290,71	0,30	0,00	0,00	-19.290,71	-2,76
Ortaokul Alanı	0,00	0,00	17.995,47	0,25	+17.995,47	+2,57
Ortaöğretim Alanı	18.063,27	0,28	0,00	0,00	-18.063,27	-2,58
Lise Alanı	2.480,97	0,04	15328,92	0,22	+12.847,95	+1,84
Meslcki Ve Teknik Öğretim Alanı	0,00	0,00	6.124,37	0,09	+6.124,37	+0,87
Üniversite Alanı	3.473,84	0,05	0,00	0,00	-3.473,84	-0,50
Kreş Alanı	0,00	0,00	669,64	0,01	+669,64	+0,10
Özel Kreş Alanı	0,00	0,00	2.004,24	0,03	+2.004,24	+0,29
Sosyal Tesis Alanı	0,00	0,00	4.789,69	0,07	+4.789,69	+0,68
Özel Sosyal Tesis Alanı	1.112,18	0,02	4.146,80	0,06	+3.034,62	+0,43
Kültürel Tesis Alanı	0,00	0,00	14.762,12	0,21	+14.762,12	+2,11
Sağlık Tesisi Alanı	0,00	0,00	7.791,69	0,11	+7.791,69	+1,11
Aile Sağlığı Merkezi	0,00	0,00	875,47	0,01	+875,47	+0,13
Cami	14.089,89	0,22	19.456,48	0,27	+5.366,59	+0,77
Park	501.021,99	7,83	538.133,61	7,58	+37.111,62	+5,30
Rekreasyon Alanı	3.613,32	0,06	7.465,24	0,11	+3.851,92	+0,55
Kapalı Spor Tesisi Alanı	2.625,62	0,04	3.265,91	0,05	+640,29	+0,09
Açık Spor Tesisi Alanı	17.664,40	0,28	22.804,19	0,32	+5.139,79	+0,73
Ağaçlandırılacak Alan	30.947,98	0,48	6.369,02	0,09	-24.578,96	-3,51
Kent Ormanı	0,00	0,00	143.450,31	2,02	+143.450,31	+20,49
Mezarlık Alanı	0,00	0,00	22.336,72	0,31	+22.336,72	+3,19
Orman Alanı	147.462,63	2,30	10.240,82	0,14	-137.221,81	-19,60
Regülatör+Trafo Alanı	4.327,29	0,07	5.158,18	0,07	+830,89	+0,12
Teknik Altyapı Alanı	0,00	0,00	2.723,64	0,04	+2.723,64	+0,39
Su Yüzeyi	10.848,52	0,17	15.926,03	0,22	+5.077,51	+0,73
Askeri Yasak Ve Güvenlik Bölgesi	0,00	0,00	1.436,57	0,02	+1.436,57	+0,21
1.Derece Arkeolojik Sit Alanı	0,00	0,00	5.984,45	0,08	+5.984,45	+0,85
Yollar	1.018.409,54	15,91	908.501,74	12,80	-109.907,80	-15,70
Toplam	3.989.460,20	62,34	4.082.105,43	57,49	+92.645,23	+13,24

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

G. PLAN HÜKÜMLERİ

A. GENEL HÜKÜMLER

1. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda "3194 sayılı İmar Kanunu", "3573 Sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun", "3621 Sayılı Kıyı Kanunu", "6831 Sayılı Orman Kanunu", "2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" ve bu kanunların İlgili Yönetmelikleri ile "Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği" ve 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planında Güzelyalı ve Altıntaş Mahalle Sınırlarını Kapsayan Alana İlişkin Kısmi Revizyon Nazım İmar Planı Hükümleri geçerlidir.

2. Onaylı imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarının sonuç ve öneriler kısmındaki hükümlere uyulacaktır.

3. Kamuya terk edilecek alanlar(yol, yeşil alan, otopark vb.) Kamu eline geçmeden inşaat ruhsatı verilemez.

4. Kamuya açık otopark ve yeşil alanlarda sıfır (0) kotunun altındaki alanlar sığınak için kullanılabilir.

5. 25.01.2007 Tarih ve 2099 Nolu Kararı, Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 22.03.2019 Tarih ve 8688 Nolu Kararı ve 13.03.2025 Tarih ve 14087 Nolu Kararı ile "3. Derece Arkeolojik Sit Alanları" olarak belirlenmiş alanlarda, Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca uygun görülmesi halinde uygulamaya geçilecektir.

6.Bitişik Düzen yapı adalarında mevcut teşekküle göre bina cephe hattı belirlemeye Belediyesi yetkilidir.

7. Bitişik Düzen parsellerde; yapı, parselin bitişik ve komşu bulunduğu park, çocuk bahçesi ve oyun alanına bitişik yapılabilir. Ancak pencere açılabilir, kapı açılamaz; parsel dışına çıkma yapılamaz.

8. Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık-Bitişik-Blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2.50 metreye kadar kaldırılabilir. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.

9. Kadastro ile imar hattı arasındaki uyuşmazlıklardan kaynaklanan 1 metreye kadar olan uyumsuzlukları, yolun genişliği ve güzergâhı değişmemek kaydıyla; düzeltmeye, taşıt ve yaya yollarını planda yazılı değerden 1 metreye kadar genişletmeye, yapı yaklaşma sınırlarının da planda belirtilen mesafeye göre uyarlamasına Belediyesi yetkilidir. İfraz hatları, kademe hatları ve yapı yaklaşma sınırlarının aplikasyonunda kadastral sınırlar esastır.

10. Planda yer alan Kent Ormanlarında; 6831 Sayılı Orman Kanununun Ek Madde-13'e ve Orman Parkları Yönetmeliği'ne istinaden "D Tipi Mesire Alanları" yer alabilir.

11. Plan sınırları içerisinde imar uygulaması %90 oranında gerçekleşmiş olduğundan, plan kapasite nüfusunun ihtiyacı olan Eğitim Tesisleri Alanları, 6831 Sayılı Orman Kanununun 17/3 Maddesine istinaden plan sınırları dışındaki orman alanlarında planlanması gerektiğinden, ihtiyaçlar doğrultusunda yapılması gereken Eğitim Tesisleri Alanları Tarım ve Orman Bakanlığı'ndan izinlendirilmeden ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları yapılmadan uygulamaya geçilemez.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: 0.224) 252 85 70 Fax: 0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com

12. Ön bahçe mesafeleri içinde düzenleme yapılarak otopark olarak kullanılmak amacıyla giriş yapılması halinde, ayrıca otopark haricinde de ön bahçede yapılmış düzenleme ile oluşan bahçe duvarları beton testleri, statik hesap ve projeleri onaylandıktan sonra ruhsatlandırılarak düzenlenmiş bahçelerde, tretuvar kotu ile düzenlenmiş bahçe kotu arası 3 metreyi geçemez. Gerekli görüldüğü hallerde İlgili İdaresi yetkilidir.

13. Plan sınırları içerisinde;

- Siteler Mahallesi 1919 Ada 1 Nolu Parsel ile 1956 Ada 4 Nolu Parsel birlikte,
- Siteler Mahallesi 1904 Ada 2-3-4-5-6-8-9 Nolu Parseller birlikte,
- Yalı Mahallesi 1878 Ada 2-3- Nolu Parseller, 1879 Ada 2-3 Nolu Parseller ile 1917 Ada 6 Nolu Parselin karayolu sınırı dışında kalan kısmında birlikte,
- Yalı Mahallesi 1901 Ada 1-2 Nolu Parseller birlikte,
- Yalı Mahallesi 1854 Ada 3-4-5-6 Nolu Parseller birlikte,
- Eğitim Mahallesi 1995 Ada 4-32-33-34 Nolu Parseller, 2009 Ada 2-3-4-5-6-7-9-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-27-28 Nolu Parseller, 2010 Ada 1-2 Nolu Parseller, 2011 Ada 1-2-3-4-5 Nolu Parseller ile 2029 Ada 3-4-5-6 Nolu Parseller birlikte,
- Eğitim Mahallesi 1997 Ada 1-2-3-4 Nolu Parseller, 1998 Ada 1-2-3-4-5 Nolu Parseller, 1999 Ada 1-2-3 Nolu Parseller, 2000 Ada 1-2-3-4-5 Nolu Parseller, 2001 Ada 1-2-3-4-5-6 Nolu Parseller, 2002 Ada 1-2-3-4 Nolu Parseller, 2003 Ada 1-2-3 Nolu Parseller, 2004 Ada 1-2-3 Nolu Parseller, 2005 Ada 1 Nolu Parsel, 2006 Ada 1-2-3 Nolu Parseller, 2007 Ada 1-2-3-4 Nolu Parseller ile 2008 Ada 1-2-3 Nolu Parseller birlikte,
- Burgaz Mahallesi 2130 Ada 2-4-5-6-7 Nolu Parseller birlikte,
- Burgaz Mahallesi 2130 Ada 9-10-11 Nolu Parseller birlikte,
- Burgaz Mahallesi 2084 Ada 120-121-147-149-150-151-152 Nolu Parseller birlikte,
- Burgaz Mahallesi 2130 Ada 39 Nolu Parselin tamamı ile 40-41-42-65-66-68-69-70-71 Nolu Parsellerin plan sınırı içerisinde kalan kısımları birlikte,
- Altıntaş Mahallesi 2089 Ada 4-5 Nolu Parseller ile 2804 Ada 1-2-3-4-5-6-7-8-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-52-54-55-56-126 Nolu Parseller ile 2804 Ada 121-122-125-129-130 Nolu Parsellerin plan sınırı içerisinde kalan kısımları birlikte,
- Altıntaş Mahallesi 2799 Ada 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 Nolu Parseller birlikte,
- Altıntaş Mahallesi 2803 Ada 1-2-3 Nolu Parseller, 2804 Ada 48-49 Nolu Parsellerin tamamı ile 50-51 Nolu Parsellerin plan sınırı içinde kalan kısımları birlikte,
- Altıntaş Mahallesi 2791 Ada 14-15 Nolu Parseller birlikte,

İmar Kanunun 18. Maddesine göre imar uygulaması yapılacaktır.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimdan@gmail.com

B. YAPILANMA HÜKÜMLERİ

1. TİCARET ALANLARI

- Planda belirtilen, yapı düzeni, kat adetleri, emsal ve yükseklik ile yapı yaklaşma mesafelerine göre uygulama yapılacaktır.

1.1. "T1" RUMUZLU TİCARET ALANLARI

1.1.1. Mahalleye hizmet edecek ticari birimler yer alacaktır.

2. TİCARET – KONUT ALANLARI

2.1. AYRIK VE BLOK DÜZEN TİCARET-KONUT ALANLARI

2.1.1. Toplam KAKS Alanının en az %15'i, en fazla %30'u ticaret yapılabilir. Ticaret dışında kalan KAKS Alanında konut yapılacaktır.

2.1.2. Sahil bandında kalan Ticaret-Konut Alanlarında; konut izdüşümü dışında ticaret yapılamaz.

2.2. BİTİŞİK DÜZEN TİCARET-KONUT ALANLARI

2.2.1. Yol seviyesindeki katta ticaret yapılması zorunlu olup, üst katlar konut yapılacaktır.

3. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI:

3.1. Sökülebilir malzemelerden yapılmış ve geçici nitelikli günübirlik kullanıma dönük lokanta, gazino, çay bahçesi, eğlence alanları ve benzeri tesisler yapılacaktır.

3.2. Planda belirtilen yapı yaklaşma sınırlarına, Emsal ve yapı yüksekliğine uyulacaktır.

4. ASKERİ YASAK VE GÜVENLİK BÖLGESİ:

4.1. Sahil Güvenlik Komutanlığı bağlısı gemi/bot karakolları ve destek birimi binaları ile lojman, alarm iskân tesisi, sosyal tesis vb. her türlü yapı yapılabilir.

4.2. Planda belirtilen yapı yaklaşma sınırlarına, Emsal ve yapı yüksekliğine uyulacaktır.

5. ARKEOLOJİK SİT ALANLARINDAKİ YAPILANMA HÜKÜMLERİ:

5.1. Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca uygun görülen plan üzerindeki yapılanma koşulları geçerli olup, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri ile alınan yürürlükteki ilke kararlarına uyulacaktır.

6. TESCİLLİ YAPILAR VE ANITSAL YAPILARA İLİŞKİN YAPILANMA HÜKÜMLERİ:

6.1.Plan bütününde tescilli yapı ve parseline komşu durumunda olan parseller için verilmiş olan gabari, plan şartı değildir.

6.2.Tescilli parseller ve komşu durumunda olan parsellerde projesi Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca onaylanmadan inşaat izni verilemez.

Sakarya Mahallesi Uluyol Caddesi Şevki İpekten Plaza No:28 Kat:3/304 Osmangazi/BURSA
Tlf: (0.224) 252 85 70 Fax: (0.224) 252 85 71 e-posta: kenttasarimplan@gmail.com