10.07.2026
Sayı: 4378436

MUDANYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, MUDANYA İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ TİRİLYE KENTSEL SİT ALANI
KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-

BAHÇE BUTİK
Nihan YALÇIN ÖZCAN
FİDAN UYGULAMA DANIŞMANLIK
FİDAN ÜRETİM VE SATIŞ
Aksungur Mah. Nilüfer Cad. No:205
Osmangazi / BURSA
Osmangazi V. D. 30397287616

FEYZA AKSOY
Y. REST. MİMAR
Oda Sicil No: 33825
Dipl. No: 126 / 2005

TUNCAY YALICI
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI
Oda Sicil No: 10047
Çip: [illegible]
Kültür Bakanlığı [illegible] BURSA

ŞENOL HATİPOĞLU
ŞEHİR PLANCISI
Sicil No:3269
Beşevler Mah. Birlesen Sk. No:1
Daire:6 Ziya İş Merkezi Nilüfer/Bursa
Çekirge V.D. 1[illegible]756

Arkeolog Sanat Tarahçı

Süleyman KOCADEMİR
Sosyolog

Volkan [illegible] KATİP ÜYE Katip ÜYE	Gülben EROL KATİP ÜYE Katip Üye
Mudanya Belediye Meclisi'nin 05/01/2026 tarih ve 18 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Deniz DALGIÇ Mudanya Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16/06/2026 tarih ve 630 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Şahin BİBA Büyükşehir Belediye Başkan V.
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun ..../..../..... tarih ve ..... sayılı kararı ile onaylanmıştır.	

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28/7/2026 gün ve 15567 sayılı karar ekidir.

ASLI GİBİDİR

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM 3

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER 3

2.1. Tirilye Yerleşmesi Tarihi (Tarihi, İdari, Coğrafi, Sosyo-Ekonomik Vb.) 3

2.2. Tirilye'nin Koruma Geçmişi 6

2.3. Tirilye ve Tarihsel Öneme Sahip Yapılar /Dokular 6

2.4. Meri Plan 11

2.5. Üst Ölçekli Planlarda Planlama Alanı 11

2.6. Çevresel İlişkiler 12

2.7. Jeolojik Durum 13

2.8. Yürürlükteki Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planındaki Fonksiyonlar ve Yüzölçümleri Tablosu 19

2.9. Kısmi Yapılaşma Tespiti 19

2.10. Mevcut Plan Sınırları Kapsamında Hazırlanan Analiz Çalışmaları 22

2.11. Halk Toplantıları 35

2.12. Sentez 35

3. KURUM GÖRÜŞLERİ 36

4. 1/1000 ÖLÇEKLİ TİRİLYE MAHALLESİ KENTSEL SİT ALANI KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI 50

4.1. Gerekçe 50

4.2. Kapsam 52

4.3. Planlama Alanının Genel Özellikleri 53

4.4. Planlama Alanı içerisindeki Ada ve Parsellerin Dökümü 53

4.5. Revizyon İmar Planı Kararları 53

4.6. Alan Dağılımı 56

5. PLAN NOTLARI 62

PLAN SINIRI KAPSAMINDAKİ TAŞINMAZLAR VE TESCİLLİ YAPILAR LİSTESİ ..... **Hata! Yer işareti tanımlanmamış.**

8 +2

1. AMAÇ VE KAPSAM

30.10.2002 tarih 24 sayı ile onaylı Tirilye Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı sınırları kapsamında sosyal dokuda yaşanan değişiklikler yanında sektörel değişiklikler, teknik ve mevzuat açısından çeşitli gerekçeler ile revizyon yapılması gerekliliği doğmuştur.

Meri plan içerisinde kentsel sit alanı dışında kalan kısım 10.03.2020 tarih ve 63606 sayılı Bakanlık Makamı Oluru ile Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı olarak belirlendiğinden plan sınırları 1/1000 ölçekli Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı Tirilye Mahallesi 2256 ada 12, 13, 14, 15 parseller, 2257 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 parseller ve 2258 ada 1, 2, 3, 4, 5 parsellere ilişkin Uygulama İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Tirilye Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonu şeklindedir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. Tirilye Yerleşmesi Tarihi (Tarihi, İdari, Coğrafi, Sosyo-Ekonomik Vb.)

Tirilye halen Bursa Kent Merkez Yerleşimine yaklaşık 40 kilometre mesafede Mudanya Merkezi'ne ise yaklaşık 11 kilometre uzaklıkta bulunmaktadır. Marmara Denizi'nin güneydoğusunda bulunan yerleşme çevresinde zeytinlikler bulunan bir vadinin iki yamacında kurulmuş olup yerleşmenin tarihi çok eskilere dayanmaktadır.

Ülkemizde tarihi dokunun bütüncül olarak korunduğu nadir yerleşimlerden biri olan Tirilye'de Eski Rum evleri, kiliseler, camiler, çeşmeler bulunmaktadır.

Tirilye'nin İ.Ö. 5.y.y da kurulduğu sanılmaktadır. Ege göçlerinden önce bölgede Mysialılar'ın yaşadığı bilinmektedir. Daha sonra Ege göçleri ile Trakya'dan gelen Trahlar bölgeyi yerleşim yeri olarak kullanmışlardır. Kuruluşundan Osmanlıların fethine kadar Bizans kasabası olarak Rumların yaşadığı bir bölge olmuştur. (Ceylan, 2000)

Tirilye'nın kuruluşu ve isminin kökeni ile ilgili çeşitli rivayetler vardır.

Bunlardan biri, Cenevizliler zamanında bulunan Sivzi, Tirilye ve Kapanca köylerinin korsanların sürekli saldırılarına karşı daha güçlü olmak üzere birleşerek, latincede üç anlamına gelen "Tirilye"de tek bir yerleşim birimi oluşturmalarıdır.

Diğeri, M.S. 376 senesinde tarihte anılan İznik konseyinde (1. Konsül) toplanan din adamlarının mevcut İncillerin incelenip bazılarının kabul edilmesi ile başlayan, başkenti İstanbul olan Doğu Roma İmparatorluğunun kuruluşundan sonra gelişen olaylar sonucunda bazı din adamlarının arasında yorum farklarının ortaya çıkmasıyla, Aya Yani, Aya Yorgi, ve Aya Sorti adlarındaki papazların Başpiskoposlarıyla anlaşmazlığa düşerek, müritleriyle birlikte aforoz edilmeleri

sonucunda, beldenin Manastır denilen bölgesine yerleşerek, burasının, Tri (üç), ilya (papaz) diye anılmasına neden olmalarıdır.

Bir diğeri ise; Latince Tirilye (Kırmızı balık), eski Hellen dilindeki adı "Trigla" (barbunya balığı yurdu), zamanında dere ağzı denilen yerde bol miktarda bulunup Roma İmparatorluğuna götürüldüğünden beldenin bu isimle anılmasına neden olduğudur.

1330'lu yıllara kadar bir Bizans kasabası olan bu yerler, bu tarihten sonra Türk ve Rumların birlikte yaşadığı bir Osmanlı kasabası olmuştur. Bugün ise, sadece Türklerin bulunduğu bir bölgedir. 1990'lı yılların başlarında Mahmut Şevket Paşa Kasabası olan belde daha sonra yine Tirilye diye anılmaya başlanmış, ismi geçim kaynağı zeytinlikler olan ve 1963 yılında adı "Zeytinbağı" olarak yine değiştirilen bu tarihi bölgeyi; Tirilye'yi, Tirilye'lilerden "Tirilye" olarak belleklerden silmek pek kolay görünmemektedir. 1324-1908 Hüdavendigar Vilayeti Salnamesinden alınan bir paragraf, Tirilyenin geçmişini şu şekilde özetler; (Ayradilli, 1985) "Tirilye Bucağı, ilçenin batısında ve Marmara Denizi kıyısındadır. Hoş bir havası vardır. Kasabada bir cami-i şerif, bir İslam ve iki Hıristiyan ilkokulu, yedi kilise ile eski eserler niteliğinde üç manastır vardır. Kemerli denilen kilisenin iç bölmelerinde bazı eski eserler bulunmaktadır. Başlıca üretimi zeytin, koza ve ev içi imalat sanayiinden olarak çeşitli oda dokumalarından oluşmaktadır. Zeytin ürünü Doğu Rumeli ve Karadeniz kıyılarıyla İskenderiye dolaylarına gönderilmektedir." Tirilye'ye Roma döneminden kalan Kapanca bölgesindeki antik liman her tarih döneminde en önemli kıyı ulaşım stratejik odak noktası olmuştur.

Bugün olduğu gibi eski çağlarda da Tirilye, mahalli öneme sahip bir liman şehriydi. Hemen doğusunda Mudanya, 25-30 km. güneyde kalan ve önemli bir şehir durumundaki Bursa'nın liman şehri olarak şüphesiz daha büyük bir öneme sahipti. Doğu-batı istikametinde uzanan Mudanya sıradağlarını aksiyal alçalma sahasını katederek, güneye doğru geçen karayoluyla rahatlıkla Bursa ovası ve Bursa şehrine ulaşılıyordu.

Tirilye'nin esas önemi hinterlandına; güneyden kuzeye doğru Marmara Denizine dökülen Çamaşır Deresinin açmış olduğu tabii yoldan, güneye doğru Uluabat ve Manyas Gölü Havzalarına ulaşmaktaydı. Bu havzalara doğru sokulan yolun denize ulaştığı mevkide de bu liman şehri kurulmuş bulunmaktaydı. Uluabat ve Manyas Gölü Havzalarından başta hububat olmak üzere, çeşitli hayvan ürünleri, şarap, zeytinyağı, zeytin ve tuzlalarda üretilen tuz Tirilye limanından dışarıya ticareti yapılan önemli ürünleri teşkil etmekteydi.

Hiç şüphe edilemez ki Zeytinbağı liman şehrinin tarihte öneminin en fazla arttığı dönem Batı Anadolu'da Pers hakimiyeti dönemidir (M.Ö. 546-334). Zira bu dönemde satraplık merkezi Dasklion (Eşkel)'a verilmiş olduğundan, idari ve siyasi ağırlık merkezi Manyas ile Uluabat Havzasına intikal etmişti. İzmit Körfezi ve Gemlik Körfezi çevreleri, Zeytinbağı'dan, Uluabat Gölüne ve Manyas Gölüne ulaşan yolla Anadolu'nun batısına ulaşmaktaydı (Doğancı, 2005: 182).

9. yüzyılın sonundan 14. yüzyılın başlarına kadar geçen devrede, kaynaklarda Tirilye ve çevresiyle ilgili çok fazla bir bilgi bulunmamaktadır. 1261 yılından sonra Doğu Roma İmparatoru Mikhael Palaiologos (1261-1282) tarafından Cenevizlilere Marmara Denizi kıyılarında ticaret yapma imkânı tanınmıştır. Cenevizliler, Lopadium (Uluabat) çevresinden çıkarılan tuz madeninin, Marmara Deniz kıyısındaki Tirilye ve Apameia (Mudanya) limanlarından ihraç etmekteydiler (Büyüköğen, 1969: 8). Buna göre, bu tarihlerde Tirilye'nin önemli bir liman Şehri olduğu anlaşılmaktadır.

Mudanya Osmanlılar tarafından 1321'de alındıktan sonra bölgede Bizanslıların tek limanı haline gelen bölge, Bursa'daki Osmanlı kuşatması sırasında Bizanslılara İstanbul'dan asker ve gıda yardımının yapıldığı bir merkez olmuştur. 1330'lu yıllara kadar bir Bizans kasabası olan Tirilye, bu tarihten sonra Türkler tarafından fethedilmiştir.

Osmanlı Devleti'nin kuruluş döneminde Bursa ve çevresinde meydana gelen karışıklıklar nedeniyle, bölgedeki Rumlar köylerini terk edip, Mudanya ve çevresindeki kıyılara yerleşmişlerdir. Tirilye, Cumhuriyet dönemine kadar Bursa sancağına bağlı Kite (Ürünlü) kazasının zengin bir Rum yerleşmesi olarak varlığını sürdürmüştür. İstanbul'un Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti olmasından sonra Tirilye limanı, Bursa ovası ve Kite kazası civarındaki ürünlerin Dereköy-Mirzaoba güzergâhını izleyerek, İstanbul'a ve Osmanlı İmparatorluğu'nun diğer yörelerine ulaştırılmasında önemli bir görev üstlenmiştir (Kaplanoğlu, 2000: 3).

Tirilye'de ve güneyindeki köylerde (Mirzaoba, Kaymakoba v.b.) Türk nüfus bulunmasına rağmen, 1922-1923 yılındaki Nüfus Mübadelesine kadar Tirilye'nin nüfusunun büyük bir bölümü Rumlardan oluşmaktaydı. Tirilye'nin adı 1900'lü yılların başında Mahmut Şevket Paşa kasabası, 1963 yılında ise, yerleşmenin çevresinde geniş bir alanda zeytinlikler bulunduğundan Zeytinbağı olarak değiştirilmiştir.

Bugün yerleşimin adı yine değişmiş ve eski haline dönerek Tirilye (Tirilye) olmuştur.

Tirilye'nin kurulu olduğu vadinin morfolojik özellikleri yerleşim planı üzerinde de büyük ölçüde etkilidir. Derenin doğusunda ve batısında dar taban ovası ve vadinin yamaçları boyunca yerleşim, kurulduğu günden beri kuzey güney istikametinde gelişmiş bulunmaktadır.

Bu vadinin üzeri 1950'li yıllarda kapatılmıştır. Yerleşmenin ana caddesi olan İskele Caddesi vadinin tabanına tekabül etmektedir. Yerleşimin aynı zamanda en işlek caddesi de olan İskele Caddesi üzerinde, Tirilye evlerinden örnekler, çeşitli dükkânlar ve anıt ağaç olarak tescil edilmiş çınar ağaçları bulunmaktadır.

İskele Caddesinin ara sokaklarından bir tanesinde ise, Tirilye'nin önemli yapılarından biri olan Taş Mektep bulunmaktadır. Esas itibariyle kuzeydoğu-güneybatı istikametindeki nehrin yatağına paralel ve vadinin her iki yamacında daha yüksek yerlerden geçen ana caddeleri ve tali caddeleri dik istikamette, adeta grid plana uygun kesen sokaklar hâkimdir. Bu bakımdan Tirilye'nin şehir planı, Türk ve Osmanlı Şehirlerinin planlarından farklı bir yerleşim düzenine sahiptir.

Çamaşır Deresinin oluşturduğu birikinti yelpazesi, Şehrin sokak ve caddelerinin yapısını etkilemiş, vadi içerisine yayılmış olan şehrin ara sokaklarında sık sık merdivenlerin kullanımını gerektirmiştir.

2.2. Tirilye'nin Koruma Geçmişi

Tirilye, 1981 yılında Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından, çeşitli dönem ve uygarlıkların yaşam şekline, sosyal ve ekonomik yapısına, kısacası köklü bir tarihe ayna tutması sebebiyle "kentsel sit alanı" ilan edilmiş, mimari dokusu koruma altına alınmıştır.

Doğal, kültürel, tarihî ve mimari zenginliğe sahip olan bu kentsel sit alanının çevresi de doğal sit alanı olarak belirlenmiştir. Tirilye ve çevresinin, deniz ile karanın birleştiği bir noktada yani kıyıda yer almasından, zeytin ağaçlarından ve sit alanı ilan edilmesinden sonra 1989 yılında Tirilye'nin ilk koruma amaçlı İmar Planı, Zeytinbağı Belediyesi tarafından yaptırılmış, bir yıl sonra 1990 yılında (31.08.1990 ve 1299 sayılı kararla) onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Böylece Tirilye'nin korunarak gelişmesinin sağlanması, tarihî yapıların ve sivil mimari örneklerinin turizme kazandırılması için ilk adım atılmıştır.

1990'lı yıllarda yerleşmede turistik faaliyetlerin çok canlı olduğunu söylemek mümkün değildir. Tirilye'nin tanınırlığı ve bölgeye gelen ziyaretçi sayısı 2000'li yılların başında yörede çekilen dizi filmlerinden sonra artmıştır. Seyahat dergilerinde Tirilye ile ilgili yazıların yayınlanması yörenin daha çok kişi tarafından tanınmasını ve ziyaret edilmesini sağlamıştır.

2002 yılında ise 1/1000 ölçekli Tirilye Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı onaylanmış olup, yürürlüktedir. Revizyon plan, bu plan sınırları dahilinde hazırlanmaktadır.

2.3. Tirilye ve Tarihsel Öneme Sahip Yapılar /Dokular

Tirilye yerleşiminde geçmişten bu güne miras kalmış farklı tip, fonksiyon, yaş, nitelik, durumda ve potansiyelde yapı, doku ve alanlar bulunmaktadır. Tirilye Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu onama sınırı dışında da yukarıda bahsi geçen yapı, doku ve alanlar bulunmakta iken incelememizde sadece plan onama sınırı içindekiler konu edilecektir. Ancak planın çevre ile etkileşiminin incelendiği başlık altında alanın etkileşimde bulunduğu yakın/uzak benzer tip doku, alan ve yapılardan bahsedilmiştir.

Anıtsal Yapılar

Taş Mektep:

Taş Mektep; 1909 yılında yani XX. yy. ın başlarında, Tirilye Metropoliti olan Hrisostomos'un isteği ve gayreti ile Mimar M. Myrides'e yaptırılmıştır. Kimi kayıtlarda 623 m². üzerine, kimilerinde ise 965 m² üzerine kurulmuş olduğu yazılıdır. Kesme taştan yapılmış olduğu için bu adla anılmıştır. Gösterişli bir görünümü vardır. Bodrum, giriş katı ve iki de üst katlar olmak üzere dört katlıdır.

Kıbrıs'ın eski Rum cumhurbaşkanlarından Başpiskopos Makarios'un; Heybeliada Ruhban Okulu'na gitmeden önce bu tarihi binada okuduğu ifade edilir. Döneminin Batı mimarisini yansıtan Neo-klasik tarzda bir yapıdır. İskele caddesinin batısındaki yamaçta bulunan yapının üzerindeki bir taş oymadaki yazıda "M. MYPIDHS APXITEKTON 1909" (M. Miridis Arhitektovn 1909) ifadesinden mimarı ve yapım yılı anlaşılmaktadır. (Akıncıtürk - 2000) Yapımına 1904'te başlanan bina 5 yıl sonra 1909'da bitirilebilmiştir. Burada doğan ve Yunanistan'a giderek orada öğrenim gören Hristostomos, Anadolu'ya geri döndüğünde İzmir Metropoliti olmuştur. Sonraki yıllarda bir ara Tirilye'deki bu okulda müdürlük yapmıştır. Bina uzun süre ilk mektep olarak kullanılmıştır. Burada öğrenim gören birçok Rum çocuğu önemli makamlara gelmişlerdir.

Yukarıda da değinildiği üzere, eski Kıbrıs Cumhurbaşkanı Makarios bunlardan biridir. Bina 1924 tarihinde Kâzım Karabekir Paşa tarafından şehit, öksüz, yetim çocukların okudukları Dar-ül eytam (Öksüz Yurdu) olarak hizmete açılmıştır. 1957 yılında ilk ortaokul da bu binada öğrenime başladı. Yapı daha sonra il özel idaresine geçmiştir. Bir süre sonra Kültür Bakanlığı binayı devralmıştır. Sonra da Uludağ Üniversitesi'ne vermiştir.

Günümüzde mülkiyeti Mudanya Belediye Başkanlığı'na aittir ve Mudanya Belediye Başkanlığı tarafından restore edilmiştir.

Dündar Evi:

Eski bir kilise binasından bozma olan Dündar Evi, Rumların 'mübadele' sonucunda burayı terk etmesinin ardından özel mülkiyete geçmiştir. Ev/depo olarak kullanılmaktadır. Pek yaygın olmayan özgün bir mimari yapıya ve görünüme sahiptir. Duvarlar kesme, kırma ve moloz taşlar ile tuğladan örülmüştür. Binaya taş çerçeveli, portalı kemerli ana kapıdan girilir.

Giriş tarafından üç katlı olarak görünür. İbadet için ayrılan bölüm ise tek katlıdır. Asıl binanın giriş katında küçük ve kare görünümlü pencereleri vardır. İkinci kat pencereleri daha büyük ve dikdörtgen şeklindedir. Üçüncü katın pencereleri ise yuvarlak kemerlidir. Kuzey güney cephelerindeki kemerli pencereler dışa açılmaktadır. Binada kullanılan Roma dönemine ait bir mezar stelinde bir satırlık Latince bir yazı ile bunun hemen yanı başında erkek, bayan ve meyve tutan hizmetkâr figürleri bulunmaktadır.

Benzer figürler bir nişin içinde de görülür. Buradaki stelin alt tarafında üç satırlık Latince bir yazı daha vardır. Bu gün halen konut olarak kiralanmış olan bu eski kilisenin içinde 3 aile oturmaktadır. Binanın bakıma ve onarıma ihtiyacı vardır.

Kemerli Kilise:

Kemerli Kilise denmesinin nedeni, payandalar üzerindeki kemerlerinden dolayıdır. Kemerler ve kubbesi 4 sütun üzerine yerleştirilmiştir. Kubbeyi taşıyan sütunların üzerine süslü başlıklar konmuştur. Halk arasında Küçük Ayasofya olarak da bilinir. Yüksek bir kubbesi vardır.

Yaptıran kişiyi ve yapıldığı tarihi tam olarak belirten bir kitabesinin bulunmaması nedeniyle, uzun yıllar boyunca değişik isimlerle anılmıştır. 1676'da gezgin Dr. John Covel tarafından hazırlanan el yazması bir belgede, kilisenin Panagia Pantobasilissa'ya (Bakire Meryem'e) adandığı belirtilir. İlk yapının duvar tekniği ve başka özellikleri göz önüne alındığında, XIII. yüzyıl sonlarında yapılmış olma olasılığı ağırlık kazanmaktadır. İlk tabaka freskleri XIV. yüzyıl başlarına, ikinci tabaka freskleri ise XVIII. yüzyıla (1723 tarihli kitabeden dolayı) tarihlendirilir. Trigleia Manastırı Kilisesi de denmesinin nedeninin ise, şimdi Fatih Camii olarak kullanılan Hagios Stephanos Kilisesi'ne de verilmiş olan aynı addan kaynaklandığı yolundadır.

Doğu - batı doğrultusunda, hafif meyilli bir arazi üzerinde inşa edilmiştir. Yaklaşık olarak 15'e 10 m. boyutlarındadır. Bundan da anlaşılacağı üzere dikdörtgen temellidir. Kapalı Yunan haçı plânlıdır. Duvarları bir sıra tuğla, iki sıra taş ve harçla örülmüştür. Yapımında Antik dönem malzemeleri de kullanılmıştır. Bunların arasında silindirik sütunlar çoğunluktadır. Girişi batı yönündendir. Ortada 4 sütunun taşıdığı bir kubbe ile örtülüdür. Haç şeklindeki 4 kolu beşik tonozludur. Kilisenin içi, dışına göre daha görkemlidir. Motifler, resimler ve süslemeler göz alıcıdır. Duvarlarda insan fresklerinin izleri mevcuttur.

Naosta elinde kılıç tutan asker kıyafetli bir figür vardır. Öteki duvarda yüzü belirgin şekilde seçilebilen, sağ elinde bir küre tutan mızraklı bir asker görülmektedir. Başına bir hale çizilmiştir. Bunun üzerindeki mermer aynasında lacivert zemine bej renkli sekiz köşeli bir yıldız konmuştur. Daha üst tarafta tahrif edilmiş bir baş şekli göze çarpar. Başka bir bölümünde, Baş Melek Mikhael'in kanatlı freski ve Hz. Meryem'in yaşamının anlatıldığı resim sahneleri görülür.

Kilise 1855 depreminde büyük hasar görmüştür. Çan kulesi ve kubbesi yıkılmıştır. Sonrasında onarımdan geçirilmiştir.

Mübadeleden sonra şahıs mülkiyetinde depo olarak kullanılan kilise, yıllarca metruk halde kalmıştır.

Fatih Camii:

Bina eski bir kilisedir. Camiye çevrilen bu kilisenin ilk ismi Aya Todori olarak bilinir. Kapısında Hicri 968, Miladi 1560 yazılı olan kilise, daha sonra adı Fatih Camii olarak değiştirilerek kullanıma açılmıştır. 'Kenolakkus Manastırı Kilisesi ve 'Hagios Stephanos Kilisesi adlarıyla da bilinir. Girişinde Bizans stili sütun başlıklarına sahip yapının 19 metre yüksekliğinde kubbesi bulunmaktadır.

Kilise olarak yapılmış olan binada, mevcut mihrabın üzeri yarım kubbe ile örtülüdür. Çift kademeli kasnağa oturan konik kubbesi binanın en gösterişli kısmıdır. XVI. yy. da Osmanlı döneminde satın alınarak camiye çevrilmiştir.

Camiye; madenden yapılmış 4 adet süslü, motifli başlıklı sütunların taşıdığı ahşap,beşik tipi bir çatı ile kapalı revaktan girilir.

Caminin batısındaki avlu duvarına 'Hasan İbni Ali' adında bir şahıs tarafından bir çeşme yaptırılmıştır.

1855'teki Bursa depreminde önemli ölçüde hasar görmüştür. Sonrasında kubbesinin güney duvarı ve minaresi onarılarak yeniden ibadete açılmıştır.

Cami 1920 – 1922 yılları arasındaki Yunan işgali yıllarında, uzun bir aranın ardından yeniden kiliseye dönüştürülmüştür. Savaşı yitiren Rumlar, Tirilyeli Kaptan Philip'in gemisiyle buradan ayrılmışlardır. Daha sonra Yunanistan'dan 'mübadele' ile gelen Türkler tarafından içi yeniden düzenlenerek cami olarak kullanılmaya devam edilmiştir.

Kilise Yemekhanesi(Kültür Merkezi):

Çeşitli toplantılar için sosyal amaçlı kullanılan bir yapıdır. XIX. yy. da kilise olarak yapıldığı belirlenmiştir. Ancak adı bilinmemektedir.

Zemin üstü iki kat görünümlüdür. 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. Duvarlar iki sıra tuğla ve moloz taşlarla işlenmiştir. Kuzey ve güney cephelerindeki pencerelerin kenarlarına tuğla kemer konmuştur. Çatısı oluklu kiremitle örtülüdür. Çatıyı, sahınlar arasındaki sütunlar taşıyor. İskele caddesine açılmaktadır.

Bina yemekhane olarak kullanılmıştır. Geniş ve ferah olması nedeniyle nişan, düğün, sünnet ve 'Mevlüt' gibi faaliyetler içinde yararlanılmıştır. 2001 - 2002 yıllarında restore edilmiştir. Giriş kapısının yanında büyük bir çınar ağacı vardır.

Osmanlı Hamamı (Avlulu Hamam):

Osmanlılar zamanında; Yavuz Sultan Selim tarafından Rum çoğunluğa karşı Türk nüfusu artırmak üzere, Kastamonu, Kütahya ve Tokat tarafından Türk aileler getirilerek buraya iskân edilmişlerdir. Bu hamam da onlar için yaptırılmıştır. Moloz ve kırma taşlar kullanılarak inşa edilmiştir. Saçak kısımlarında tuğla kullanılmıştır. Kuzey duvarı beş pencerelidir. Diğer duvarlar penceresiz olup sağırdır.

Fatih Cami yanında yer alır. Hamam doğu - batı doğrultusunda dikdörtgen planlı olup, peş peşe beş ayrı mekândan meydana gelmiştir. Hamamın girişi doğu duvarındadır. Soyunmalık ve onu izleyen mekân ayna tonozla örtülüdür. Buradan küçük bölümlere ve sıcaklığa geçilir. Sıcaklık bölümü doğu - batı yönündeki bir sivri kemerle iki bölüme ayrılmış, üzerleri de kubbelerle örtülmüştür. Sıcaklığın çevresine Bursa üslubunda nişler bırakılmış ve bunların altına birer kurna yerleştirilmiştir.

Ayrıca hamamın içinde küçük dikdörtgen bir havuz da bulunmaktadır. Kültür merkezi olarak kullanılmak üzere restore edilmiştir.

Tarihi Çeşmeler:

"Çarşı Çeşmesi", Çifte Çeşme", "Çınarlı Çeşme", "Fatih Camii Çeşmesi","Üç Kurnalı Çeşme", "Tirilye (Sofalı) Çeşmesi", "Turan Sokak Çeşmesi", ve "Çanaklı Çeşme" adlarıyla bilinirler.

Günümüze kadar sağlam bir vaziyette ulaşmışlardır.

Tarihi çınarlar:

Yaş, çap ve boy itibariyle kendi türünün alışılmış ölçüleri üzerinde boyutlara sahip olan yöre folkloründe, kültür ve tarihinde özel yeri bulunan, geçmiş ile günümüz, günümüz ile gelecek arasında iletişim sağlayabilecek uzunlukta doğal ömre sahip olan ağaçlar anıt ağaçlar olarak adlandırılmaktadır. Anıt ağaçlar, çoğunlukla yaşları 100 yaşından fazla olan doğal kültürel varlıklardır. Tirilye'de anıt ağaç olarak tescil edilmiş 13 adet çınar ağacı bulunmaktadır. Bu çınarların büyük bir bölümü yerleşmenin ana caddesinde bulunmaktadırlar. Bu ağaçlar, yerleşmenin coğrafi peyzajını çekici kılan önemli doğal kaynaklardır. (Selma Akay Erturk)

Endüstriyel Yapılar

Büyük ölçekli üretim yapan modern fabrikaların çoğalması geleneksel yöntemlerle üretim yapan yağ fabrikaları(yağhane) gerekse de endüstrileşmenin örnekleri olan erken modern zeytinyağı fabrikaları teknolojik/ekonomik eskime nedeniyle günümüzde büyük oranda kullanılmamaktadır.

Özellikle Tirilye'de zeytin ve zeytinyağı üretimi ilgili endüstri mirasının korunmasına yönelik çalışmalar yeterli düzeyde olmadığı için, yıkılan, değiştirilen ve özgünlüğünü kaybeden geleneksel fabrikalar içlerinde bulunan makinelerle birlikte hızla yok olmaktadırlar.

19.yüzyıl'ın ikinci yarısında Rumlar tarafından Tirilye'de inşa edilmiş olan ve yaklaşık 15-20 yıldır kullanılmaz durumda kalan endüstri mirası örneği olma açısından zeytinyağı fabrikası ve daha önce benzer endüstriyel amaçla kullanılmış diğer 2 endüstriyel yapı (Tescil Durumu Analiz Paftasında Tescilli Endüstriyel Yapılar) çok az örnekten bir kaçıdır.

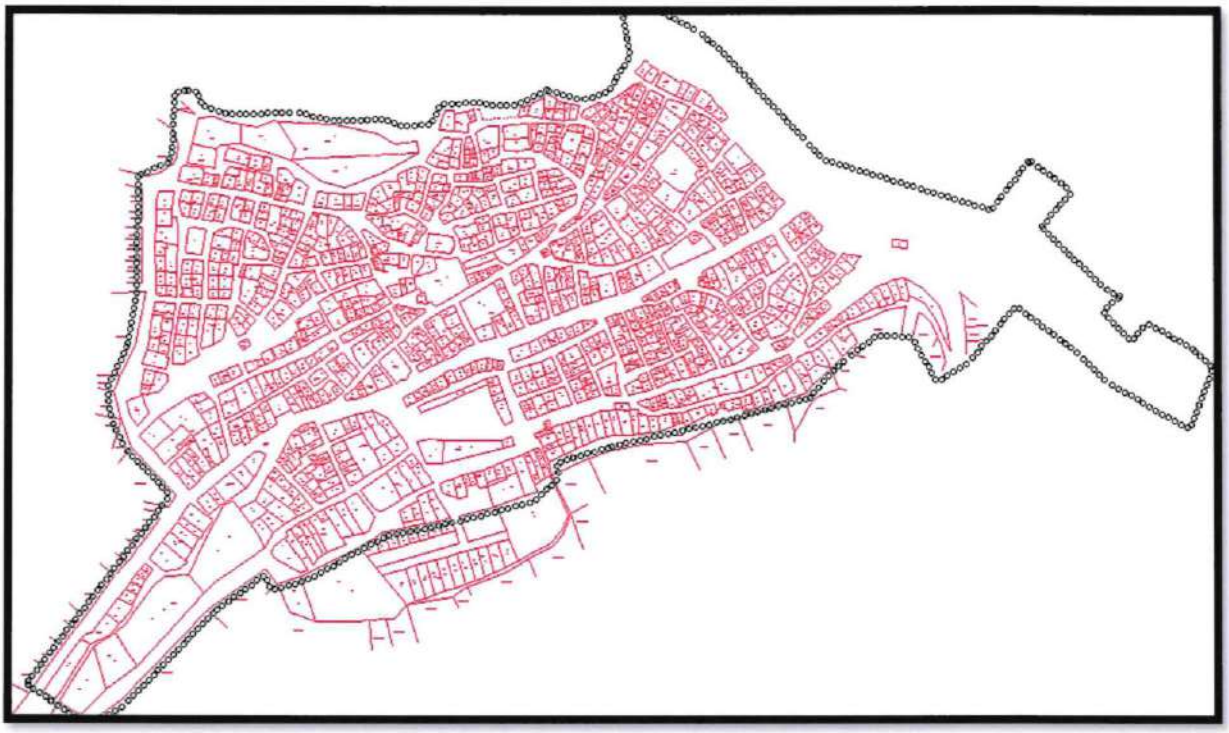
Sivil Mimarlık Örneği Yapı Ve Dokular

Tirilye hem tarihi açıdan taşıdığı önem hem de ülkemizdeki doku olarak korunan nadir yerleşimlerdendir. Tirilye'de özellikle tescilli yapılar incelendiğinde Anıtsal yapılar, endüstriyel yapılar, çeşmeler, ağaçlar yanın sivil halkın kullandığı ve halkın kendi olanaklarıyla yapılan ve yapıldıkları dönemin sosyal ve ekonomik yapısı hakkında çokça veriye sahip yapılar ve dokular mevcuttur. Bu yapıların içinde harabe (Kullanılamaz) durumunda olanlar yanında yıkılıp yeniden yapılmamış olanlar ve kötü yeniden onarım görmüş olanlar bulunmaktadır. Söz konusu örneklerin aslına uygun yeniden yapılması, harabe olanların işlevsellik kazanması ve kötü örneklerin düzeltilmesi için mekânsal kararlar üretme ihtiyacı yapılan incelemelerde ve halk toplantılarında net bir şekilde tespit edilmiştir.

Özellikle mimari açıdan taşıdıkları unsurlara bakıldığında(cephe düzeni ve plan özellikleri) çok az örneği bulunan Tirilye'deki sivil mimarlık örneği yapılar hem Rum yerleşimcilerin hem de Türk yerleşimcilerin ahenkli şekilde düzen aldığı bir dokuya sahiptir.

2.4. Meri Plan

Yürürlükte bulunan 30.10.2002 tarih 24 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Tirilye Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının büyüklüğü yaklaşık 19 hektardır.

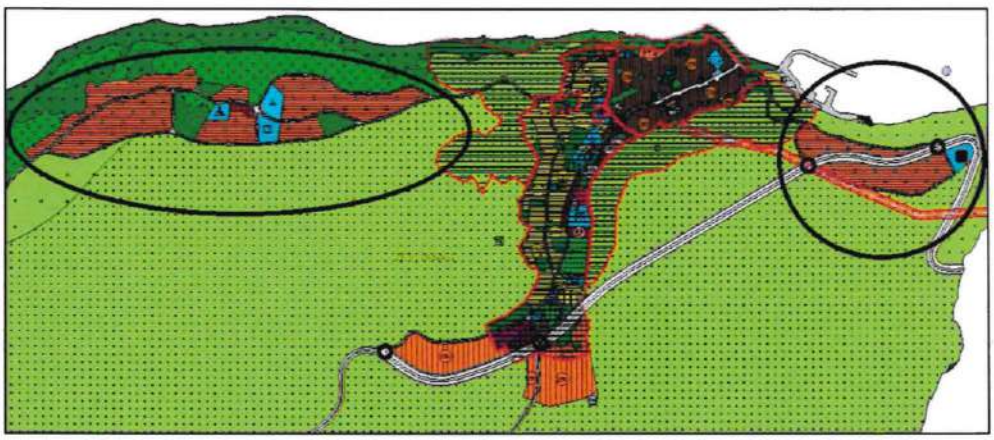


Şekil 1. 30.10.2002 tarih 24 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Tirilye Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı sınırları

2.5. Üst Ölçekli Planlarda Planlama Alanı

Tirilye Mudanya Planlama Bölgesi'nde olup Mudanya'ya ilişkin "Tarihsel ve Turizm Kimliği ağırlıklı Kademe Merkezdir" ibaresi mevcuttur.

1/25.000 ve 1/5.000 Ölçekli Nazım Planda Sit Alanlarına ilişkin 100.000 Ç.D.P kararlarına benzer amaçlar sıralandıktan sonra Koruma Kurulu Kararlarının, hem plan hem uygulama aşamasında göz önüne alınacağı belirtilmiştir.



Şekil 2. 1/5000 ölçekli Zeytinbağı Belediyesi Merkez Bölgesi Nazım İmar Planı

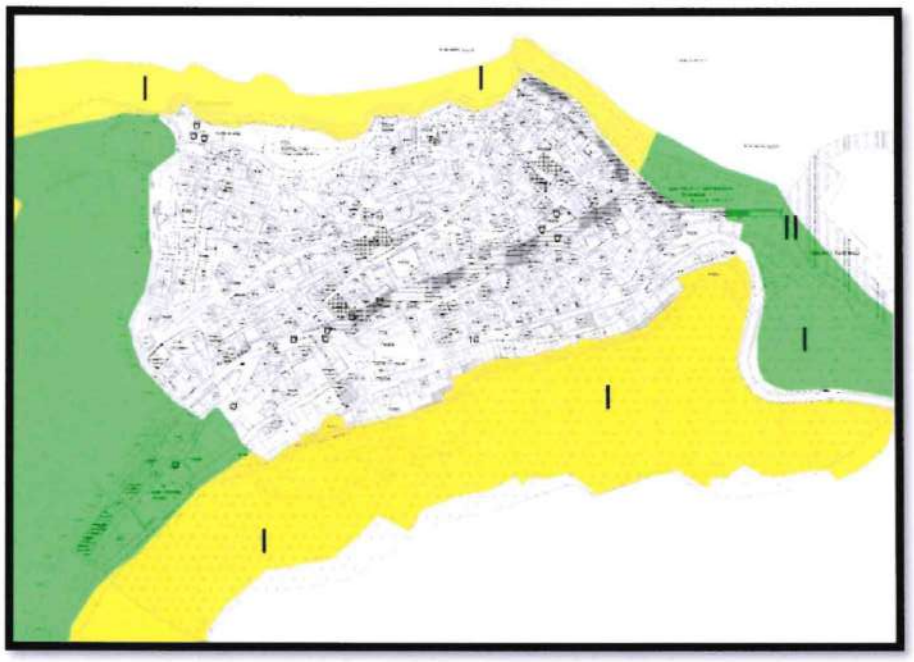
2.6. Çevresel İlişkiler

Planlama alanının yakın çevresi incelendiğinde Nitelikli Doğal Koruma Alanı ve Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanıyla çevrelendiği görülmektedir. Alanın batı sınırından başlayarak güneye doğru devam eden 3.Derece Doğal Sit Alanı ve Arkeolojik Sit Alanını kapsayan onaylı Uygulama İmar Planı mevcuttur.

Alanın güneyinde ve üst ölçekli planlarda planlanan çevre yolu bulunmaktadır.

Alanın batısında, doğusunda ve güneyinde Nazım İmar Planlarında bulunan henüz Uygulama İmar Planları bulunmayan Turizm Alanları mevcuttur.

Alanın kuzey sınırını Marmara Denizi oluşturmaktadır. Güncel kıyı kenar çizgisi plana işlenmiştir.



Şekil 3. "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" ve "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" sınırları



Şekil 4. "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" ve "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" sınırları (18-1 , 18-4 : Nitelikli Doğal Koruma Alanları, 18-2 , 18-3 : Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanları, KSA : Kentsel Sit Alanı)

2.7. Jeolojik Durum

Planlama Alanını da kapsayan 03.03.2010 tarih 50721 sayı ile onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporuna istinaden;

Çalışma alanında litoloji, eğim, jeoteknik sondaj ve SPT-N değerleri, laboratuar, jeofizik, kinematik analiz, izin verilebilir taşıma gücü, sıvılaşma, zemin büyütmesi ve yeraltı suyu durumuna göre yapılan yerleşime uygunluk değerlendirilmesi şu şekildedir:

Zeytinbağı Beldesi sınırları içerisinde flişe (f) ait kesimler Önlemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1), Alüvyon (Qal) alanlar ise Önlemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiştir.

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

Çalışma alanındaki flişe ait birimlerin bulunduğu eğimli alanlar Önlemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiştir. Ekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgeyle gösterilmiştir. Zeytinbağı beldesinde ÖA-2.1 ile gösterilen alanlarda yapılan jeoteknik değerlendirmeler sonucunda; Özellikle jeoteknik sondajlardan, üstteki bozuşmuş zon kalınlığı çok az olup, kimi alanlarda direkt kayaya girilmektedir. Alanın eğimli olması da göz önünde bulundurularak yapılan kinematik analizlerden düzlemsel kayma, kama türü yenileme ve devrilme türü yenilme beklenmemektedir. Ancak beldenin arazisinin eğimli olması, yüzey ve çevre suyu etkisinde olması, bol yağış alması ve birinci derecede deprem bölgesinde yer almasından dolayı bu alanlar Önlemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1) kapsamında değerlendirilmiştir.

Planlama aşamasında; Az yoğunluklu yapılaşmaya gidilmeli, eğimli alanlarda büyük ve sık yapı parselleri oluşturulmaması, parsellerin mümkünse yamaç eğimine dik oluşturulmasına özen gösterilmelidir.

Parsel bazında yapılacak çalışmalarda; Kırıklı çatlaklı kayalarda yapay ve doğal şevlerde kinematik analiz yapılarak düzlemsel kayma, kama türü yenilme ve devrilme türü yenilme olasılıkları araştırılarak gerekli önlemleri yapılaşma öncesinde (betonarme istinat duvarı, ankrajlı-destek kirişli esnek dayanma yapıları vb. önlemlerin bir veya birkaçı) almakla beraber, kazılar sırasında çevre parsellerde yamaç ve şev duyarlılığını bozucu davranışlardan da kaçılarak, yapılaşma öncesi koruyucu önlemler alınmalıdır.

Yapılaşma öncesinde ayrışmış zonlar kaldırılmalı, kayaçların jeoteknik özellikleri ayrıntılı olarak ortaya konulmalıdır. Şev duraylılığına yönelik uygun analizler (Kinematik analiz ve şev duraylılığı analizi) yapılaşma öncesinde değerlendirip sağlam kayaya soketlenmiş kazıklar, betonarme istinat duvarları ve bu yapıların ankrajlı-destek kirişleri ile desteklemek gibi önlemlerin bir veya birkaçının alınması gereklidir.

Önlemli Alan 5.1 (ÖA-5.1): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar

İnceleme alanının küçük bir bölümünü kaplayan alüvyon alüvyonal düzlükler (Qal) Önlemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1) olarak adlandırılmıştır. Ek-6'daki yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-5.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Alüvyon (Qal)'de yapılan jeoteknik değerlendirmeler sonucu zeminin ince taneli zemin sınıfında olduğu, taşıma gücü, eğim problemi, sıvılaşma riski olmadığı, zemin büyütme değerlerinin düşük olduğu, herhangi bir afet riskinin olmadığı görülmüştür. Tüm bu veriler olumlu çıkmasına rağmen alüvyonun yapı ve doku itibari ile zemin sınıfında yer alması, her kuyuda yeraltı suyunun olması ve beldenin birinci derecede deprem bölgesinde yer almasından dolayı ayrı bir önlemli alan olarak değerlendirilmiştir.

Planlama aşamasında; yapılaşma açısından en son değerlendirilmelidir. Düşük yoğunluklu ve az katlı yapılaşma önerilir.

Parsel bazında yapılacak çalışmalarda; ÖA-5.1 ile gösterilen bu alanlardaki yapılaşmalarda parsel bazında yapılacak etütlerinde zemin tanımlamaları ve jeoteknik hesaplamalar ayrıntılı olarak verilmeli, özellikle sıvılaşma ve zemin büyütme değerleri ayrıntılı olarak hesaplanmalı, uygun temel tipi ve derinliği için önerilerde bulunulmalıdır. Yeraltısuyuna bağlı olarak, detaylı sıvılaşma potansiyeli analizleri istenmeli ve inşa edilecek yapıların temelini oluşturan yapı elemanları sıvılaşmanın etkilerini karşılayacak şekilde tasarlanmalıdır.

05.10.1998 ve 22.04.1998 tarihlerinde İller Bankası Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan imar planına esas jeolojik etüt raporlarında aktif heyelanlı

olarak gösterilen uygun olmayan alanlar, planlamanın yapılamayacağı ve Belediyesinin de görüşü alınarak çalışma alanı dışında bırakılmıştır.

SONUÇ VE ÖNERİLER:

1- İnceleme alanında gözlenen birimler flişe ait birimler (f) ve alüvyon (Qal)'dur.

2- İnceleme alanındaki alüvyon zeminlerin %57'si ince taneli, %43'ü iri taneli zeminlerden, flişe ait bozuşmuş zeminlerin%87'si ince taneli, %13'ü iri taneli zeminlerden oluşmaktadır.

3- İnceleme alanı alüvyon zeminlerinde Mütemadi (Şerit) temel tipi için, temel derinliği 2.00 m., temel genişliği 2.00 m. Olarak kabul edilerek yapılan hesaplamalarda izin verilebilir taşıma güçlerinin 197-326 kPa aralığında çıktığı görülmüştür.

4- İnceleme alanındaki alüvyon zeminlerde sıvılaşma riski bulunmamaktadır.

5- İnceleme alanında yapılan kinematik analizler neticesinde düzlemsel kayma, kayma türü yenileme ve devrilme türü yenilme olasığına rastlanmamıştır.

6- Çalışmala alanında alınan elektrik rezistivite ölçülerinde birkaç nokta dışında sağlam kayanın üstündeki kısımda düşük özdirençli killi kumlu muhtemelen su muhteva eden seviyeler gözlenmiştir.

7- Profillerden 4.-5.6 no'lu noktada alınan profil ölçüsünde derinlere doğru su içeren birimlere girildiği görülmektedir.

8-Çalışma sahasında 30 m. Derinlik için ortalama kesme dalga hızı değerleri (Vs30) 660 m/sn ile 1362 m/sn aralığında geniş bir aralıkta değerler almaktadır. Buna göre çalışma alanında saha genelinde Vs hızı değerleri incelendiğinde yaklaşık olarak 4.0-7.0 metre derinliklerden sonra sert kaya ya da daha sıkı birimlere girdiği görülmektedir. Çalışma alanının güney kısmında alınan ölçüler kuzey kısmına kıyasla daha yüksek Vs30 hızları hesaplanmıştır. Bunun yanında yakın yüzey kayma dalga hızı haritasında sismik temel kabul edilebilecek olan $V_s \geq 700$ m/sn sınırına Jf(4-12-13-18) dışında ulaşılmıştır.

9- Buna göre çalışma alanında NEHRP tanımına göre çalışma alanının genelinde kuzey kısımlarında C "Çok Sıkı/Sert Zemin ya da Yumuşak Kaya" güneyine düşen çalışma alanlarında ise "B; Kaya" sınıfına girmekte olduğu görülmektedir. Çalışma alanının doğu ve kuzeybatı kısımları da B grubu olarak ayırt edilmiştir.

10- Çalışma alanının sıkılık sınıflaması yapılmış ve ilk tabakalarda 1.6-1,8 Katı ve Sıkı-Katı ortam JF-18'den JF-23'e kadar olan güneybatı kısımında ise 2.0-2.4 gevşek sınıfına girdiği görülmektedir. Daha derinlere doğru birkaç nokta dışında genel olarak 1.6-1.8 hesaplanmış olup Katı, Sıkı-katı ortam JF-18'den JF-23' e kadar olan güneybatı kısmında 1.8-2.1 sıkı-katı ve gevşek sınıfı görünümündedir.

11- Maksimum kayma modülü (G_{max}) değerleri incelendiğinde; genel olarak derinlik arttıkça "orta sağlam" ve "sağlan" sınıfından "Çok sağlam" zemin sınıfına girmektedir. Zeminden kaynaklanabilecekyapısal hasarların engellenebilmesi için "depreme dayanıklı yapı tasarımı" ilkelerine sıkı sıkıya bağlı kalınması gerekmektedir.

12- Dinamik elantisite modülü (E_d) değerleri incelendiğinde; saha genelinde derinlik arttıkça "Orta Gevşek Zeminler" sınıfından "Çok sağlam" zemin sınıfına girmektedir.

13- Yer hakim titreşim periyotları; titreşim periyotları (To) 0.11-0.18 sn. arasında değerler almaktadır. Ansal vd (2004) ölçütüne göre yer hakim titreşim periyodu değer değişimleri çalışma alanının geneli için "A" sınıfı olarak gözlenmektedir. Çalışma alanının kuzey noktalarında daha düşük periyotlar hesaplanmıştır. Yapı boyut ve temel analizleri buna göre gerçekleştirilerek, depreme dayanıklı yapı tasarımı ilkelerine bağlı kalınmalıdır.

14- Göreceli yer büyütme faktörleri ise güvenli bir aralıkta ise 0.9-1.4 aralığında değişmektedir. Ansal vd (2004) ölçütüne göre spektral büyütme değer değişimleri çalışma alanının "A, düşük tehlike düzeyi" sınıfına girmektedir. Çalışma alanının güneyinde alınan ölçülerde daha da düşük büyütmeler hesaplanmıştır. Bunun yanında, Kumsar vd. (2005) spektral büyütmelerin 2.0 ve üzerindeki değerlerinin yerleşime önlemli alanlar için kriter oluşturacağını belirtmişlerdir. Çalışma alanının alınan ölçülerdeki hesaplamalara göre 2.0'dan aşağı büyütmeler hakimdir.

15- Zemin grubu ve yerel zemin sınıfları alınan ölçümlerde genel olarak alınan B-ZI olarak tespit edilmiştir. Bu değerler genel öngörüm amacı taşımaktadır.

16- Çalışma alanı için proje (tasarım) deprem büyüklüğü 6.5-7.0 aralığı olarak öngörülmüştür.

17- Büyüklüğü 5.0 olan bir depremin dönüş periyodu 3 yıl ve 6.5 büyüklüğündeki bir depremin 27 yıldır. Bunun yanında; 6.5 büyüklüğündeki bir depremin 10 yıl içerisinde olma olasılığı %58 iken standart bir yapının ömrü olarak düşünülebilecek 50 yıllık bir zaman diliminde 6.0 büyüklüğündeki bir depremin olma olasılığı ise %100 olarak belirlenmiştir. Bölgede 100 kilometrekarelik alanda oluşan en büyük deprem büyüklüğü Ms=7.4 için dönüş periyodu 93 yıldır.

18- Zeytinbağı ilçesi, Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'na (1996) göre birinci derecede deprem bölgesi sınırları içinde kalmaktadır. Beklenen efektif ivme değeri 0.40 g ve üzeridir. Çalışma alanında olan en büyük depremlere kurulan deprem senaryosu ile hesaplanan en yüksek efektif ivme değeri sismik noktaların çalışma alanına uzak olması nedeniyle ortalama 0.04-0.10 g hesaplanmıştır. Deprem Bölgeleri Haritası'nda (1996) önerilen efektif ivme değerleri de göz önüne alınırsa ve çalışma alanının Ulubat Kuzey Anadolu ve Manyas Fay sisteminin arasında olmasından dolayı yapı tasarımlarının 0.40 g'dan büyük yatay pik ivme değerlerine göre yapılması uygun olacaktır.

19- Normal bir yapı 50 yıllık ekonomik ömrü içinde %90 ihtimal ile bu ivme değerlerinden fazla bir yükenmeye maruz kalmayacağı tahmin edilmektedir. Ekonomik ömrü daha uzun ya da 50 yıllık ömrü içinde proje ivmelerinin aşılıp aşılmayacağının kontrolü amaçlı veya önemli yapılar için karşılaşılabilecek en büyük ivme değerlerinin ayrıca hesaplanması gereklidir.

20- Zeytinbağı Beldesi sınırları içerisinde flişe (f) ait kesimler Önlemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1), Alüvyon (Qal) alanlar ise Önlemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiştir.

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

Çalışma alanındaki flişe ait birimlerin bulunduğu eğimli alanlar Önlemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiştir. Ekli yerleşime uygun haritasında ÖA-2.1 simgesiyle gösterilmiştir. Zeytinbağı beldesinde ÖA-2.1 ile gösterilen alanlarda yapılan jeoteknik değerlendirmeler sonucunda; Özellikle jeoteknik sondajlardan, üstteki bozuşmuş zon kalınlığı çok az olup, kimi alanlarda direkt kayaya girilmektedir. Alanın eğimli olması da göz önünde bulundurularak yapılan kinematik analizlerden düzlemsel kayma, kayma türü yenilme ve devrilme türü yenilme beklenmemektedir.Ancak beldenin arazisinin eğimli olması, yüzey ve çevre suyu etkisinde olması, bol yağış alması ve birinci derecede deprem bölgesinde yer almasından dolayı bu alanlar Önlemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1) kapsamında değerlendirilmiştir.

Planlama aşamasında; Az yoğunluklu yapılaşmaya gidilmeli, eğimli alanlarda büyük ve sık yapı parselleri oluşturulmaması, parsellerin mümkünse yamaç eğimine dik oluşturulmasına özen gösterilmelidir.

Parsel bazında yapılacak çalışmalarda; Kırıklı çatlaklı kayalarda yapay ve doğal şevlerde kinematik analiz yapılarak düzlemsel kayma, kama türü yenilme ve devrilme türü yenilme olasılıkları araştırılarak gerekli önlemleri yapılaşma öncesinde (betonarme istinat duvarı, ankrajlı-destek kirişli esnek dayanma yapıları vb. önlemlerin bir veya birkaçı) almakla beraber, kazılar sırasında çevre parsellerde yamaç ve şev duyarlılığını bozucu davranışlardan da kaçılarak, yapılaşma öncesi koruyucu önlemler alınmalıdır.

Yapılaşma öncesinde ayrışmış zonlar kaldırılmalı, kayaçların jeoteknik özellikleri ayrıntılı olarak ortaya konulmalıdır. Şev duraylılığına yönelik uygun analizler (Kinematik analiz ve şev duraylılığı analizi) yapılaşma öncesinde değerlendirip sağlam kayaya soketlenmiş kazıklar, betonarme istinat duvarları ve bu yapıların ankrajlı-destek kirişleri ile desteklemek gibi önlemlerin bir veya birkaçının alınması gereklidir.

Önlemli Alan 5.1 (ÖA-5.1): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar

İnceleme alanının küçük bir bölümünü kaplayan alüvyon alüvyonal düzlükler (Qal) Önlemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1) olarak adlandırılmıştır. Ek-6'daki yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-5.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Alüvyon (Qal)'de yapılan jeoteknik değerlendirmeler sonucu zeminin ince taneli zemin sınıfında olduğu, taşıma gücü, eğim problemi, sıvılaşma riski olmadığı, zemin büyütme değerlerinin düşük olduğu, herhangi bir afet riskinin olmadığı görülmüştür. Tüm bu veriler olumlu çıkmasına rağmen alüvyonun yapı ve doku itibari ile zemin sınıfında yer alması, her kuyuda yeraltı suyunun olması ve beldenin birinci derecede deprem bölgesinde yer almasından dolayı ayrı bir önlemli alan olarak değerlendirilmiştir.

Planlama aşamasında; yapılaşma açısından en son değerlendirilmelidir. Düşük yoğunluklu ve az katlı yapılaşma önerilir.

Parsel bazında yapılacak çalışmalarda; ÖA-5.1 ile gösterilen bu alanlardaki yapılaşmalarda parsel bazında yapılacak etütlerinde zemin tanımlamaları ve jeoteknik hesaplamalar ayrıntılı olarak verilmeli, özellikle sıvılaşma ve zemin büyütme değerleri ayrıntılı olarak hesaplanmalı, uygun temel tipi ve derinliği için önerilerde bulunulmalıdır. Yeraltısuyuna bağlı olarak, detaylı sıvılaşma potansiyeli analizleri istenmeli ve inşa edilecek yapıların temelini oluşturan yapı elemanları sıvılaşmanın etkilerini karşılayacak şekilde tasarlanmalıdır.

21- Çalışma alanı birinci derece deprem bölgesinde yer almasından dolayı Zeytinbağı Belediyesi imar sınırları içerisinde kalan alanda yapılacak yapılarda T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığının "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" esaslarına titizlikle uyulması gereklidir.

22- Çalışma alanı içerisindeki bütün ana ve tali akarsu yataklarında (kuru ve akar dereler) ve çevrelerinde yapılacak imar planı çalışmalarında DSİ'nin görüşü alındıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.

23- Planlama öncesi kıyı koruma, SİT alanları, tarım ve orman koruma alanları ile ilgili kanun ve yönetmeliklere uyulması önerilir.

24- Bu rapor, imar planı yapımında planlamaya yönelik hazırlanmış olup; zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma esnasında ilgili yönetmelik ve genelge hükümlerine göre ve bu rapordaki uyarılar da dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü istenmelidir. Rapor içerisinde yapılan jeoteknik sondaj, jeofizik çalışmalar ve jeoteknik hesaplamalar herhangi bir parsel dikkate alınmadan çalışma alanının tamamında genel öngörü kazanmak amacıyla yapılmıştır. Bu nedenle daha sonra yapılacak parsel bazındaki çalışmalarda kullanılamaz ve kullanılması da sakıncalıdır.

2.8. Yürürlükteki Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planındaki Fonksiyonlar ve Yüzölçümleri Tablosu

30.10.2002 tarih 24 sayı ile onaylı Tirilye Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Açıklama Raporunda alan dağılımı aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir:

Tablo 1. Yürürlükteki Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının Alan Dağılımı Tablosu

YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN		
	Alan Büyüklüğü (m²)	**%**
KONUT ALANI	86.730,00	46,4
KÜLTÜREL TESİS ALANI	689,00	0,36
AKTİF YEŞİL ALANLAR	14.015,00	7,5
PASİF YEŞİL ALANLAR	1.228,00	0,65
TURİSTİK TESİS ALANI	3.924,00	2,1
AVAN PROJE İLE DÜZENLENECEK REKREASYON ALANI	9.880,00	5,28
BALIKÇI BARINAĞI	16.081,00	8,60
BELEDİYE HİZMET ALANI-ÇOK AMAÇLI TESİS ALANI	1.600,00	0,85
BELEDİYE HİZMET ALANI	218,00	0,11
DİNİ TESİS ALANI	649,00	0,34
TRAFO ALANI	112,00	0,05
OTOPARK ALANI	3.618,00	1,93
ULAŞIM ALANI	48.062,00	25,72
TOPLAM PLANLAMA ALANI	**186.800,00**	100

2.9. Kısmi Yapılaşma Tespiti

Tirilye Kentsel Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında 1994 yılında 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelikleri kapsamında Kısmi Yapılaşma Tespiti yapılmıştır.

T.C.

BELEDİYE BAŞKANLIĞI

ENCÜMEN KARARI

Karar Tarihi	Karar No.	Kararın konusu	3621 sayılı kıyı kanunu yönetmeliği değişikliği Hk.
21/07/1994	23		
Belediye Encümenini Teşkil eden zevat	O.Feridun DÜVENCİ BELEDİYE BAŞKANI	Akif PEKŞEN ÜYE	Hasan BALI ÜYE
	Hasan HATAYOĞLU ÜYE	Mustafa AKIN ÜYE	Salih EREN ÜYE
	Abdullah ŞAHİN ÜYE	Cevat YAVAŞ ÜYE	Mehmet US ÜYE
	Halit AYAN ÜYE		

Reis- 3621 sayılı kıyı kanunu uygulamasına dair yönetmeligin 4. maddesi kapsamında kısmi yapılaşma ile ilgili değişiklige istinaden kıyıyı içeren 1:1000 ölçekli uygulama imar planında gerekli çalışma yapılmıştır.

Konu ile ilğili fen elemanımızın açıklaması,

Bilindiği gibi 3621/3830 sayılı kıyı kanununun uygulamasına dair yönetmeğigin bazı maddelerinin degişikliğine dair 30 Mart 1994 tarih ve 21890 sayılı reemi gazetede kısmi yapılaşma tanımı değişikliği yapılmıştır.

Bu degişikliye istinaden belediye ve müsavir alan sınırları için de 11 Temmuz 1992 tarihinden önce belli bir kullanım amacına dayalı olarak onaylanmış 1:1000 ölçekli 3 adet uygulama imar planımız mevcuttur.

Bunlar 22-F-1,22-F-11,22-G-1 paftalarından ibarat olup,22-G-1 turistik tesis alanı olarak planlanmış olup 1981 yılı İller Bankası tarafğndan tasdik edilmiştir,22-F-11,22-F-1 paftaları kentsel sit ve doğal sit bölgesi ilan edilmiş olup EKTVKK tarafından 11 Temmuz 1992 tarihinden önce onaylanmıştır.

Kıyıyı içeren bu üç paftada ilk yüz metre bandında kalan imar adalarında kısmi yapılaşma durumu parsel ve ada bazında hesaplanmıştır. Parsel bazında kısmi yapılaşma durumu %86.7 oranında mevcuttur. Ada bazında yapılan hesap neticesinde kısmi yapılaşma durumu %53 mevcut olduğu anlaşılmıştır.

Hesap özeti ile ilgili tutanaklar elimizde mevcuttur. Bu doğrultuda 30 Mart 1994 tarih ve 21890 sayılı resmi gazetede yayımlanan kısmi yapılaşma durumu plan bütünlüğünde incelendiğinde meskün ve gelişme alanlarını kapsayan yerleşmenin mevcut projeksiyon nüfusuda dayalı gerekle tüm kullanım fonksiyonlarını içeren ve 11 Temmuz 1992 tarihinden önce onanlı planlardaki kısmi yapılaşma %51 üzerinde olduğundan mevcut ononlı plan kararlarına göre uygulama yapılması uygundur.

Reis -Konuyla ilgili başka söz almak isteyen varmı, Yok.Mevcut plan ve plan kararlarına göre uygulama yapılmasını oylarınıza sunuyorum.Oy birliği ile karar verilmiştir.

O.Feridun DÜVENCİ
BELEDİYE BAŞKANI

Abdullah ŞAHİN
KATİP

Halit AYAN
KATİP

KONU :3621 Sayılı Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin Bazı Maddelerinin Degiştirilmesi Hakkında Yönetmelik.

30 Mart 1994 Gün ve 21810 Sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan 3621 Sayılı Kıyı Kanununun uygulanmasına dair yönetmeligin bazı maddelerinin değiştirilmesi hakkında yönetmelik ile,

-- Kıyı Kenar Çizgisi
-- Kıyı
--Günü birlik Turizm tesisleri ve
--Kısmi Yapılaşma, Tanımları Değiştirilliştir.

"Kısmi Yapılaşma"Tanımı Kapsamında, Belediye ve Mücavir alan sınırları içinde kalan Kıyıyı içeren 1:1000 Ölçekli Uygulama imar planlarında Kısmi Yapılaşmanın tesbitine ilişkin yönetmeligin a ve b bentleri gereğince ilk 100m bandında doluluk oranına ilişkin İmar Adalarındaki Parsel sayılarına ve kullanılan toplam Taban alanına göre kısmi yapılaş durumu hesabı yapılmıştır.

PARSEL BAZINDA :

1-1:1000 Ölçekli uygulama imar planı(11Temmuz 1992 tarihinden önce onanlı) pafta Sayısı/Pafta No:

Toplam pafta Sayısı : 3 -- 22-F-1, 22-F-LL, 22-G-1

Toplam İmar Ada Sayısı: 40-

İmar Ad. Top.Parsel Sayısı :204

İmar Adasındaki Parsel sayısına Göre parsellerde yapılaşma durumu.

Yapılaşması tamamlanmış (Dolu) :177-
Yapılaşması tamamlanmamış(Boş) : 27

Parsel sayısına göre Kısmi yapılaşma durumu %86.7 oranında mevcuttur.

ADA BAZINDA :

Toplam İmar Alanı : 10.360 ha

Yapılaşması Tamamlanmış alan : 5.50 ha

Yapılaşması Tamamlanmamış Al : 4.86 ha

Ada Bazında kısmi yapılaşma durumu % 53 oranında mevcuttur.

3621 Sayılı yasa gereği 1:1000 ölçekli uygulama imar planı bütününde kısmi yapılaşma durumu parsel bazında gerekse ada bazında %51'in üzerinde gerçekleştiğinden mevcut onaylı uygulama imar planlarına göre uygulama yapılması uygundur.

Mustafa TABAN
Bel. Fen Mü.

Bel. Bşk.
O.Fenidun BÜYÜKÇİ

2.10. Mevcut Plan Sınırları Kapsamında Hazırlanan Analiz Çalışmaları

Doğal Çevre Analizleri

Tirilye, Marmara Bölgesinde, Güney Marmara Bölümünde, Bursa Yöresinde ve Marmara Denizi'nin güney kıyısında yer alan küçük bir kıyı yerleşmesidir. Kuruluşu çok eski dönemlere dayanan Tirilye, günümüzdeki gelişmesi itibariyle turizm açısından önemli bir potansiyele sahiptir. Tirilye doğal coğrafi özelliklerinin yanı sıra, tarihî ve mimari dokusuyla da dikkati çeken bir yerleşmedir. Son yıllarda şehirde turizm faaliyetleri gelişmeye başlamış olmasına rağmen, bu faaliyetler tam olarak istenilen düzeye ulaşamamıştır.

Yörenin sahip olduğu turizm potansiyelinin daha iyi bir şekilde kullanılması, turizm planlamasının yapılması, turizmin bölgenin kalkınmasında daha büyük bir rol oynayan ekonomik faaliyet haline gelmesini sağlayacaktır. Tirilye ve çevresi, doğu-batı istikametinde uzanan Mudanya dağlık kütlesi dahilinde Eosen flişi içinde açılmış olan Çamaşır Dere vadisinin kuzey kısmında bulunmaktadır.

Bu yöredeki flişler, bazı yerlerde kaba (iri) unsurlu çimentolaşmış greler (Kumyaka civarında), bazı yerlerde marn, bazı yerlerde de marnlı kalker ve kalkerlerden oluşmuştur. Yerleşmenin batısında bugün Çamlı Kahve ismindeki rekreatif amaçlara (manzara seyretme, fotoğraf çekme, dinlenme, yeme-içme) hizmet eden bu alan, Zeytinbağı'nın nispeten yüksek bir tepesine (60 m.) tekabül eder ki, burada esas itibariyle kalker formasyonlar aflore olmuştur ve kalker seriler, Eosen flişindeki diğer serilere nazaran daha dayanıklı olduğundan tepelik alanı oluşturmaktaydı. Bu tepelik alan Trigleia adlı eski grek yerleşmesinin M.Ö. 7.-8. yüzyılda akropolünü oluşturmaktaydı. Bu kalker aflormanı ve onun oluşturduğu tepelik alan Arkaik Çağ'da, Klasik Çağ'da ve Helenistik Çağ'da Ege Denizi'nden Karadeniz'e doğru giden veya dönen gemiler için bir durak noktası idi. Tirilye'nin hava durumuna göre teknelerin sığındığı birkaç limanı mevcut idi. Bunlar Kapanca Limanı, Sivzi Limanı ve Ketendere limanlarıydı.

Bu tepe aynı zamanda batıda Kyzikos (Erdek) istikametinden gelerek İstanbul Boğaz'ından geçen ve Karadeniz'e çıkan teknelerin kullandığı rota üzerinde bulunmakta; Kios (Gemlik) Körfezine, Nicea'ya (İznik) ve Prusa'ya (Bursa) gidecek yolcuları ve malları taşıyan gemiler için bir işaret mevkii (kerteriz) ve uğrak hizmetini de görüyordu. Akropol'ün yer aldığı tepede de genellikle açık havalarda bayrak dalgalandırarak; kapalı havalarda ise, ateş yakılarak liman mevkii gemilere işaret edilmekteydi. Tekneler, yelkenli ve kürekli gemiler, Tirilye (Trigleia) ve Mudanya (Myrleia) limanlarından kuzeye Armutlu'ya yönelir ve elverişli hava şartlarını bekleyerek, Bozburun'dan Adalar'ın (Prens adaları) batısından kuzeye doğru İstanbul'a (Kalkhedon'a) ve İstanbul Boğazından da Karadeniz'e (Pontus'a) çıkmaktaydılar.

Tirilye'de meteoroloji istasyonu olmadığından Tirilye ve Mudanya'ya oldukça yakın olması sebebiyle çalışma sahasının iklim verilerinden bahsedilirken, Mudanya

meteoroloji istasyonunun verilerinden faydalanılacaktır. Yörede yıllık ortalama sıcaklık değeri 16.7°C, en soğuk ay ortalaması şubat ayında 5°C, en sıcak ay ortalaması Ağustos ayında 22.4°C'dir. Bölgedeki sıcaklık değerleri Ege ve Akdeniz Bölgelerine göre daha düşüktür. Yıllık ortalama nisbî nem değeri %64 ve yıllık ortalama yağış miktarı ise, 613.7 mm.'dir. En yağışlı ay Aralık (108.2 mm.), en kurak ay ise, Temmuz (14.7 mm.)'dur.

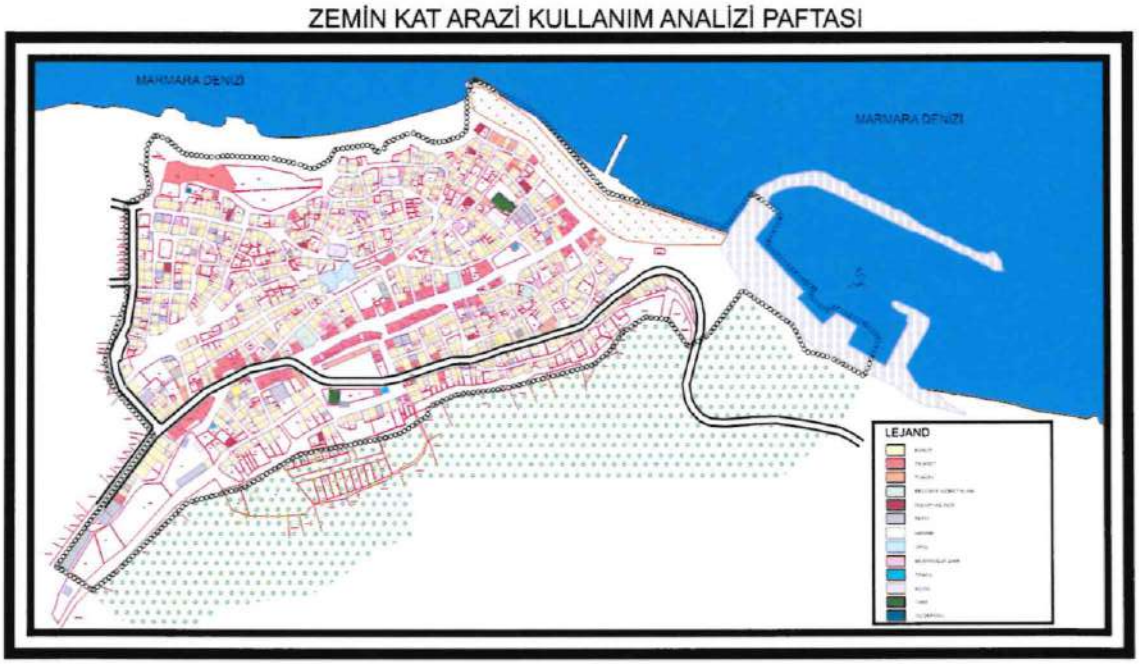
Marmara Bölgesinin Güney Marmara Bölümü'nde Marmara Denizi kıyısında yer alan araştırma sahasında genel olarak Akdeniz ile Karadeniz iklimi arasında bir geçiş tipi iklimi görüldüğünü söylemek mümkündür. Tirilye ve çevresinin iklim özellikleri, yörede güneş-deniz-kum turizminin, Ege ve Akdeniz Bölgeleri'nde olduğu gibi çok fazla gelişmesini engellemiştir. Ancak aynı iklim özellikleri, çalışma sahasında doğaya dayalı kırsal turizmi, kaynağını tarihî ve kültürel çekiciliklerden alan turizmin gelişmesini kısıtlamamaktadır. Özellikle ilkbahar, yaz ve sonbahar mevsimleri Tirilye ziyaret etmek için çok uygundur. Başta yaz mevsimi olmak üzere genellikle bu mevsimler Tirilye'nin en yoğun olarak ziyaret edildiği dönemlerdir.

Zeytin ağaçları ve çamlar, Tirilye ve çevresinde genellikle geniş alanları kaplamaktadırlar. Yerleşmenin temel geçim faaliyetlerinden biri olan zeytincilikle birlikte az da olsa meyvecilik de yapılmaktadır. Bundan dolayı zeytin ağaçlarıyla birlikte incir ve şeftali gibi meyve ağaçları da rastlamak mümkündür. Zeytin ağaçlarının yaz ve kış boyunca yeşil kalmaları sebebiyle Tirilye'nin çevresindeki yamaçların coğrafi peyzajı her daim yeşil bir görünüm kazanmaktadır. Bu durum ise, şehirlerden bir süreliğine ayrılıp, yeşille iç içe olmak isteyen, denizi seyretmek isteyen, deniz havasını teneffüs etmek isteyen ziyaretçilerin Tirilye'nin bu isteklerine kavuşmalarını sağlamaktadır. Tirilye'nin coğrafi konumu, topoğrafyası, iklimi, bitki örtüsü ve manzarası yani doğal çevre özellikleri, kırsal turizm, tarih ve kültür turizmi açısından oldukça uygundur ve bu turizm türlerini destekler niteliktedir.

Yapılaşmış Çevre Analizleri

Zemin Kat Arazi Kullanım Analizi

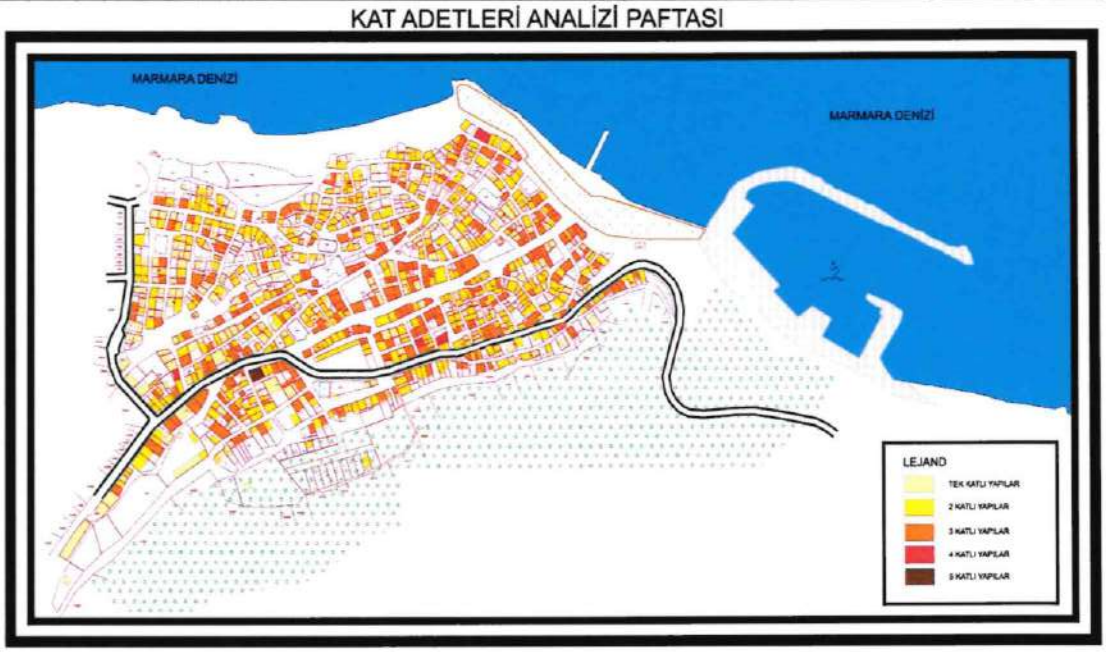
ZEMİN KAT ARAZİ KULLANIM ANALİZİ PAFTASI



-99 adet Zemin Kat Ticaret kullanımı	-5 adet B.H.A (Belediye Hizmet Alanı) kullanımı
-662 adet Zemin Kat Konut kullanımı	-2 adet Cami kullanımı
-11 adet Turizm kullanımı	-10 adet İnşaat Faaliyeti devam eden yapı
-20 adet Ahır, Müştemilat v.b kullanımı	-65 adet Depo kullanımı
-1 adet Su Deposu kullanımı	-2 adet Kilise kullanımı
-3 adet Trafo kullanımı	-1 adet Okul kullanımı
-1 adet Hamam kullanımı	

Kat Adetleri Analizi

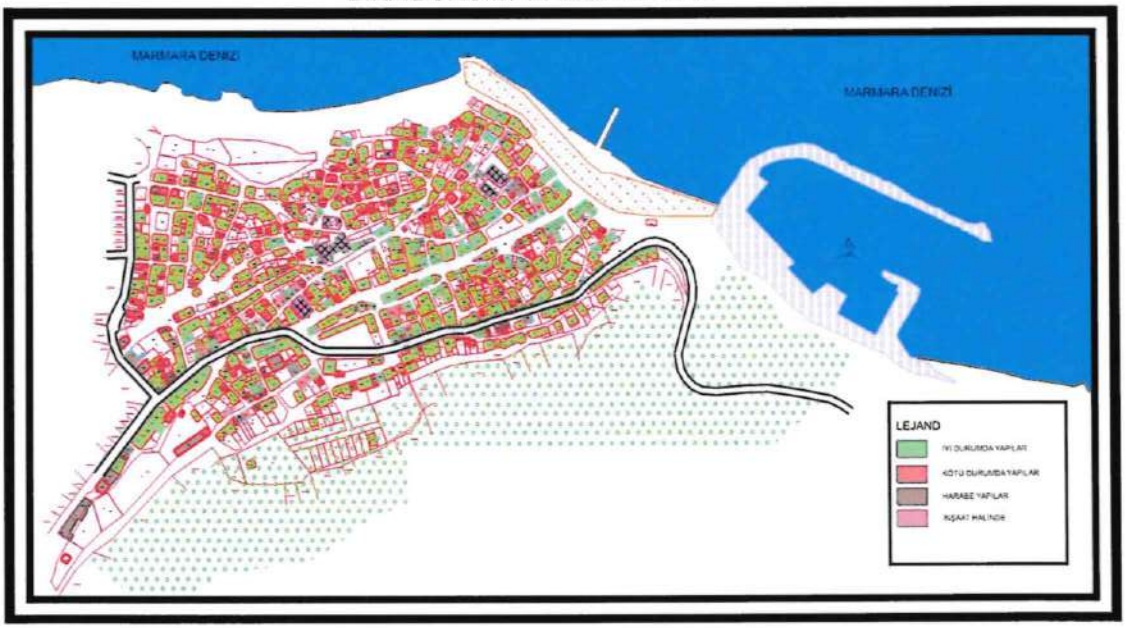
KAT ADETLERİ ANALİZİ PAFTASI



-1 Adet Beş Katlı Yapı	-390 Adet İki Katlı Yapı
-5 Adet Dört Katlı Yapı	-228 Adet Tek Katlı Yapı
-243 Adet Üç Katlı Yapı	

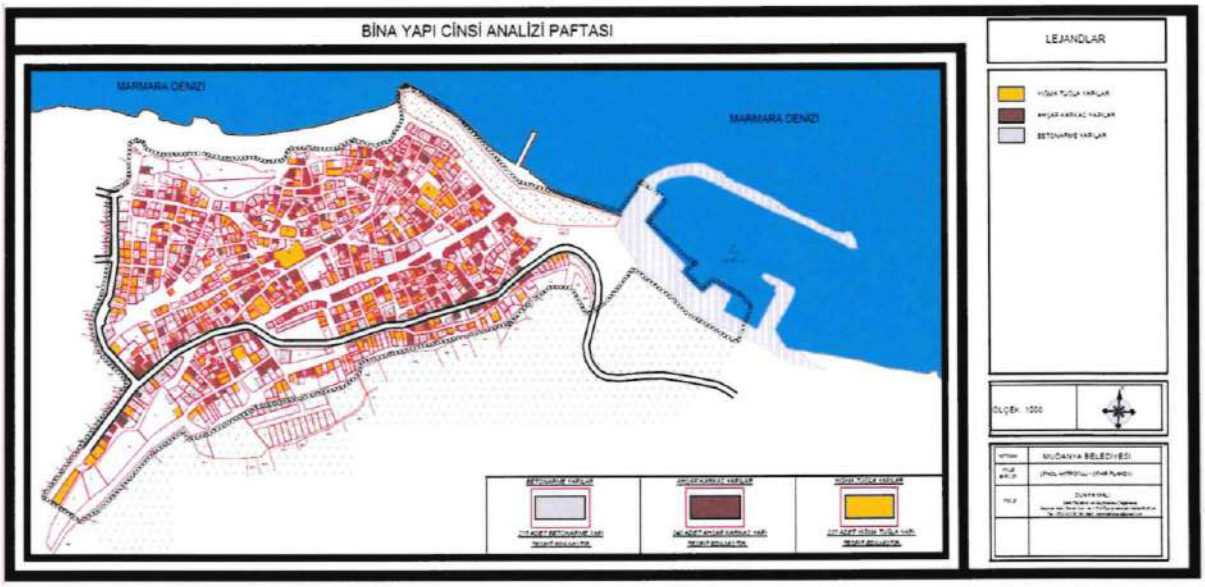
Bina Durum Analizi

BİNA DURUM ANALİZİ PAFTASI



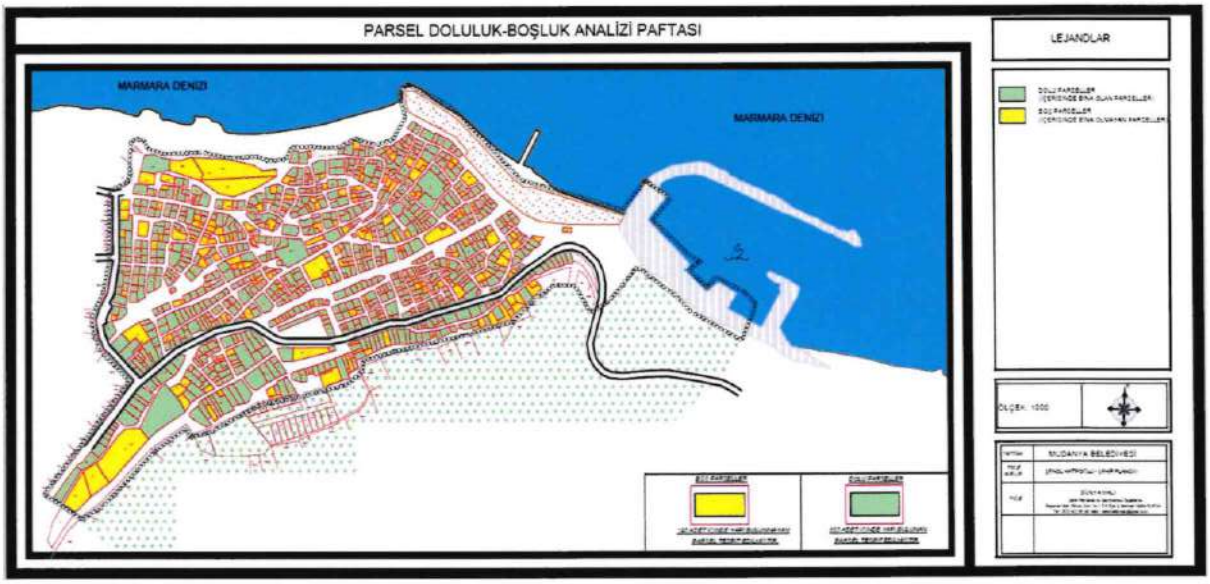
-628 Adet İyi Durumda Yapı	-77 Adet Kötü Durumda Yapı
-152 Adet Kötü Durumda Yapı	-10 Adet İnşaat Faaliyetinin Devam Ettiği Yapı

Bina Yapı Cinsi Analizi



-216 adet Betonarme Yapı	-237 Adet Yığma Tuğla Yapı
-340 adet Ahşap Karkas Yapı	

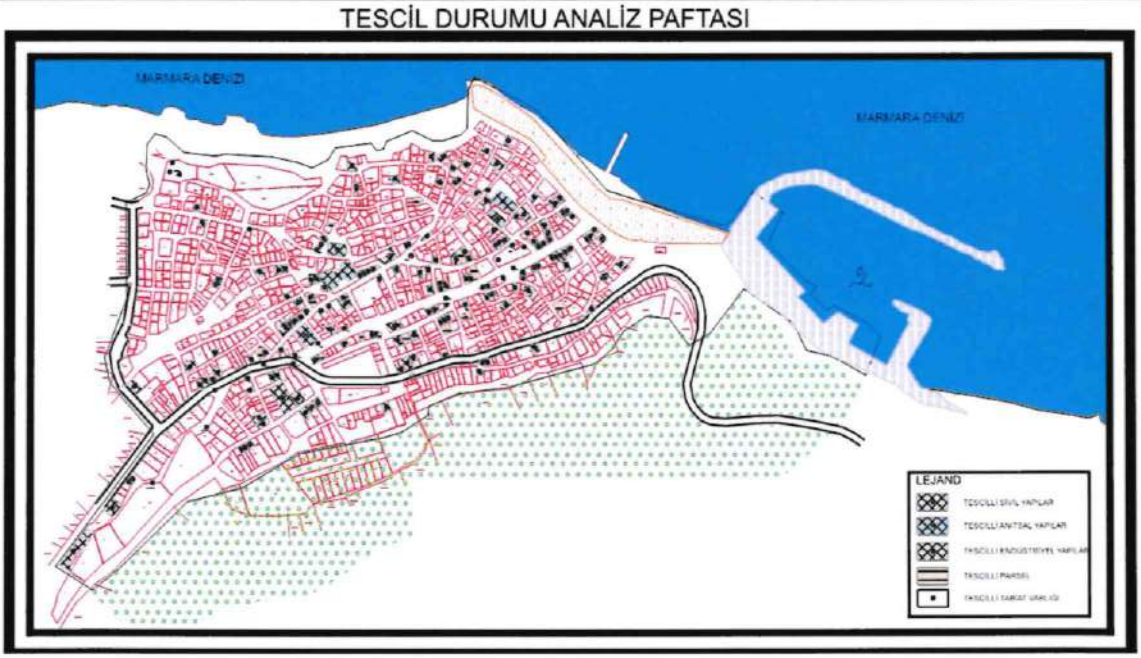
Doluluk-Boşluk Analizi



-190 adet boş parsel	-833 adet dolu parsel

Tescil Durum Analizi

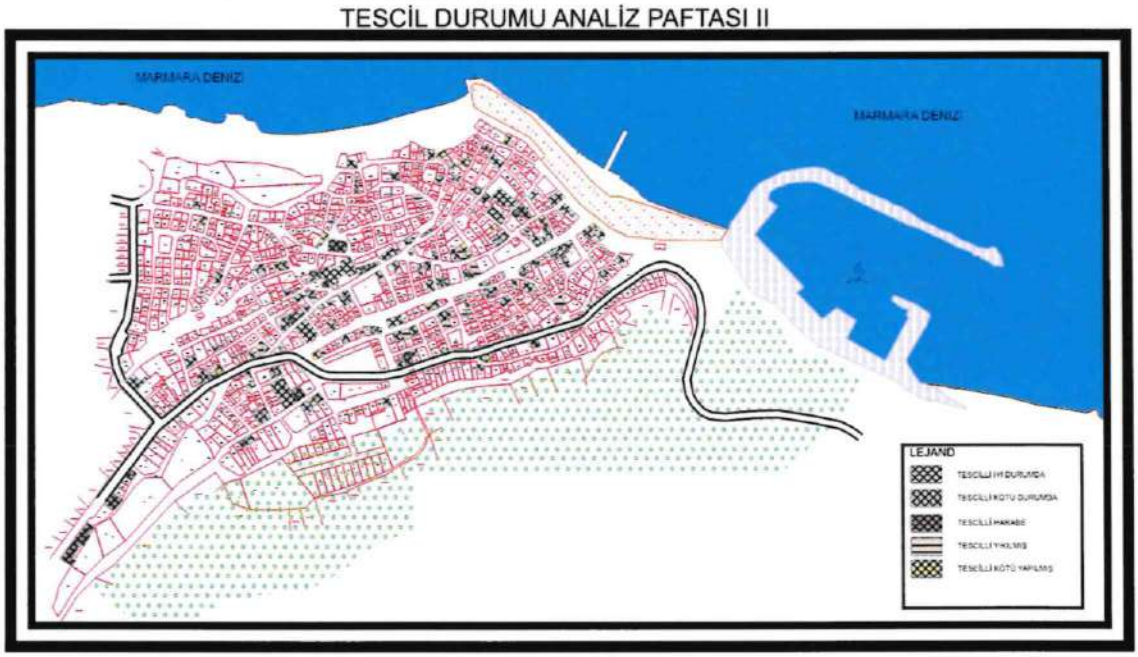
TESCİL DURUMU ANALİZ PAFTASI



-153 adet Tescilli Sivil Yapı	-14 adet Yapıların Yıkıldığı Tescilli Parsel
-11 adet Tescilli Anıtsal Yapı	-15 adet Tescilli Tabiat Varlığı
-3 adet Tescilli Endüstriyel Yapı	

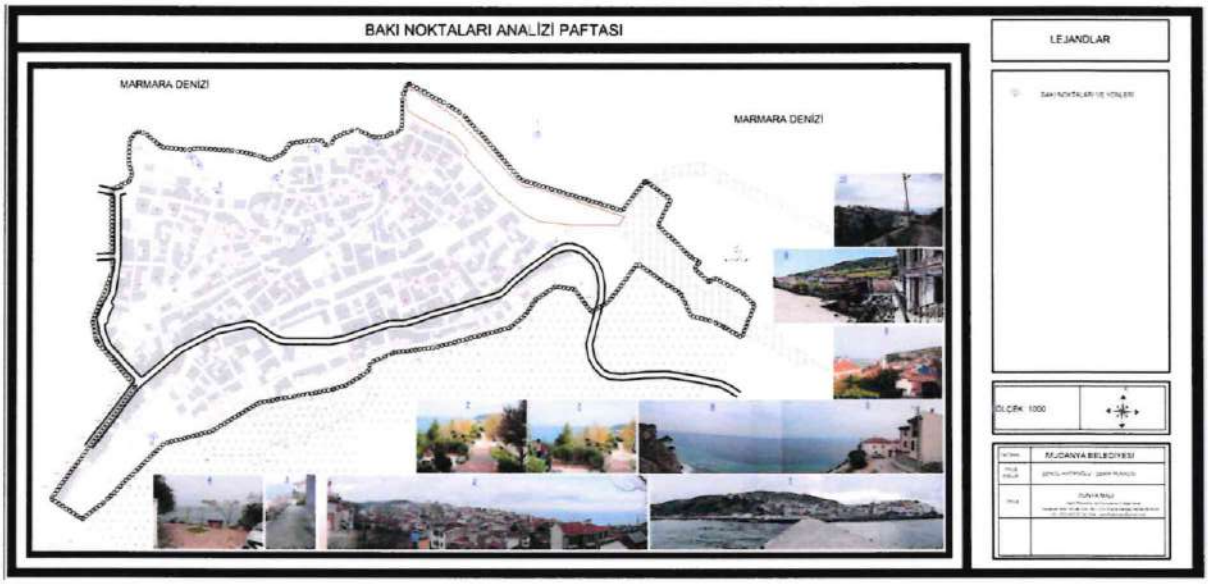
Tescil Durum Analizi II

TESCİL DURUMU ANALİZ PAFTASI II

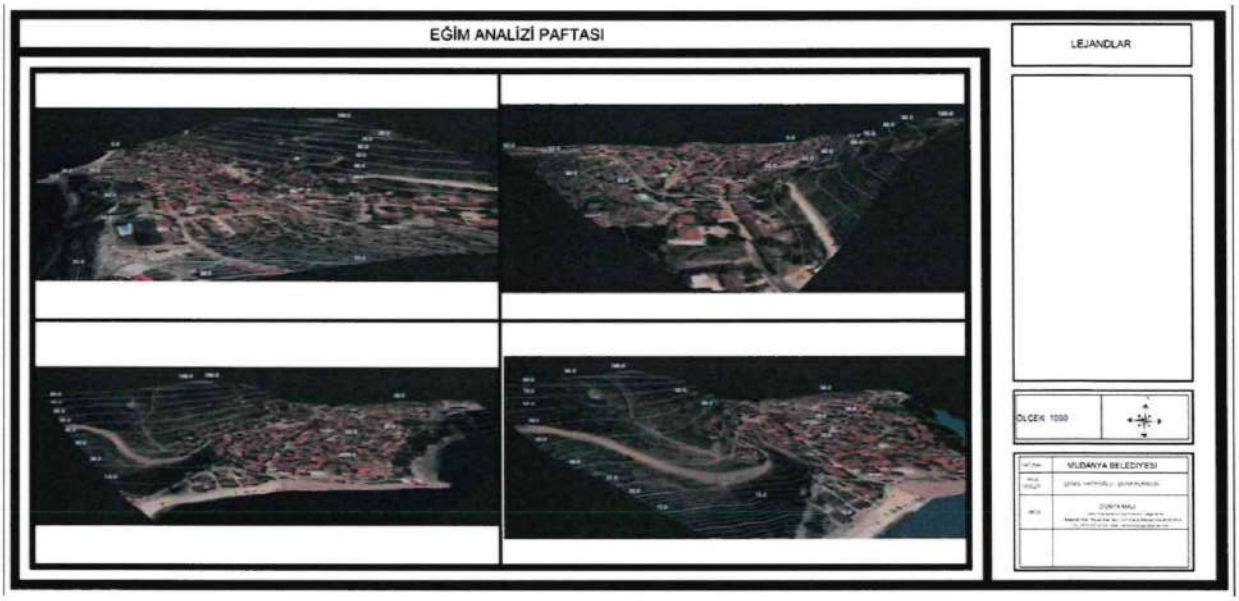


-84 Adet Tescilli İyi Durumda Yapı	-17 Adet Tescilli Kötü Yeniden İnşa Edilen Yapı
-45 Adet Tescilli Kötü Durumda Yapı	-14 Adet Tescilli Yıkılmış Yapı
-21 Adet Tescilli Harabe Yapı	

Bakı Noktaları Analizi



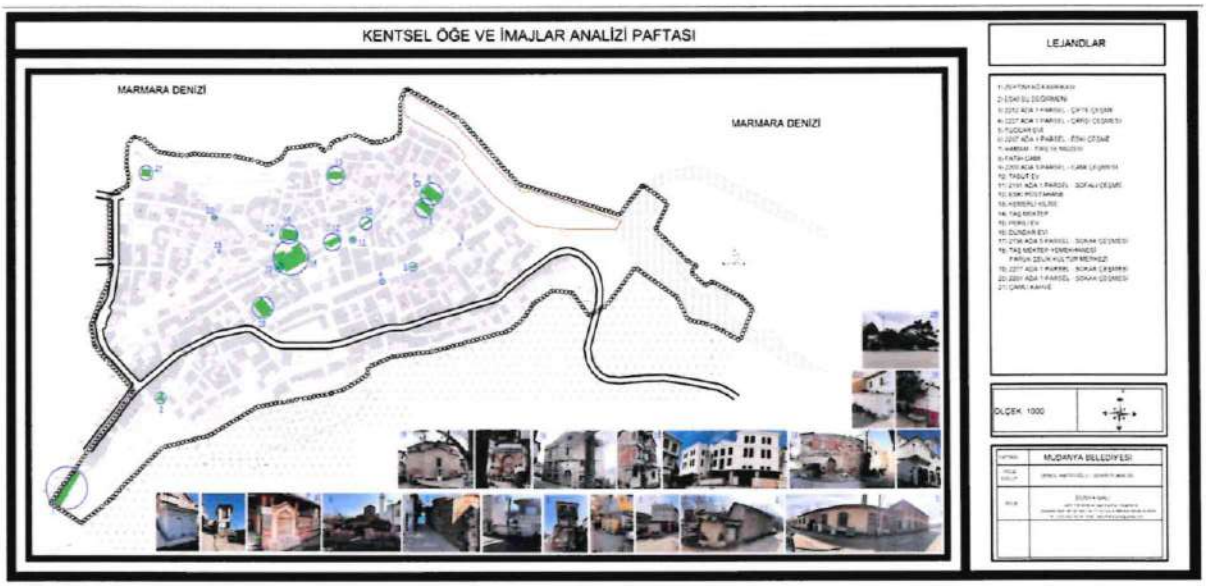
Eğim Analizi



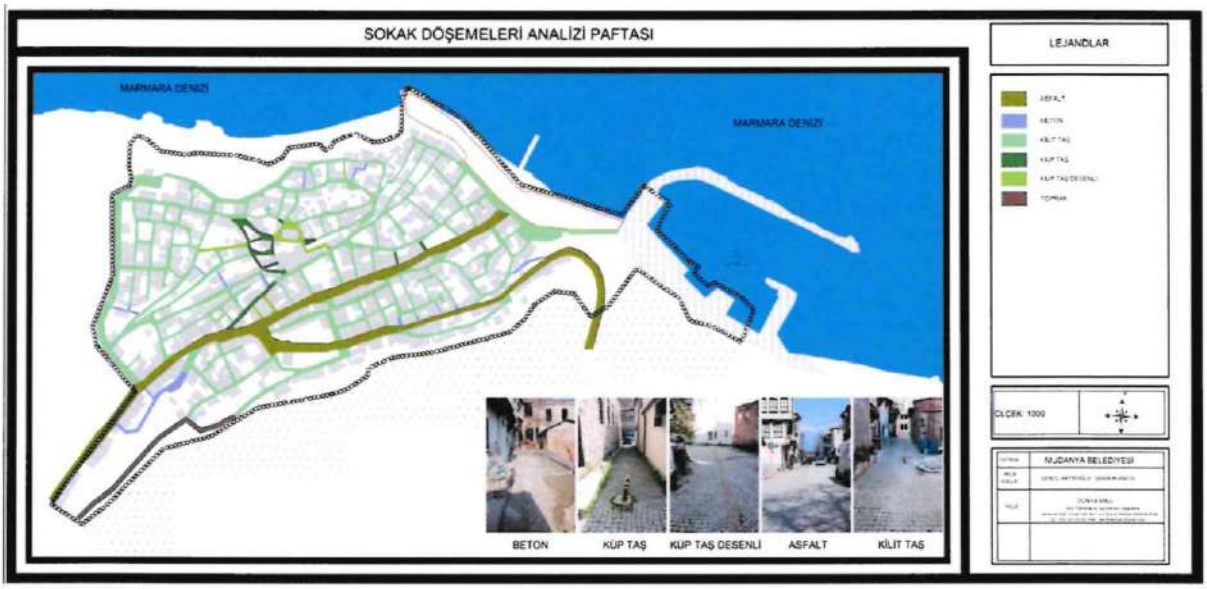
Hava Fotoğrafları ve Uydu Görüntüsü Analizi



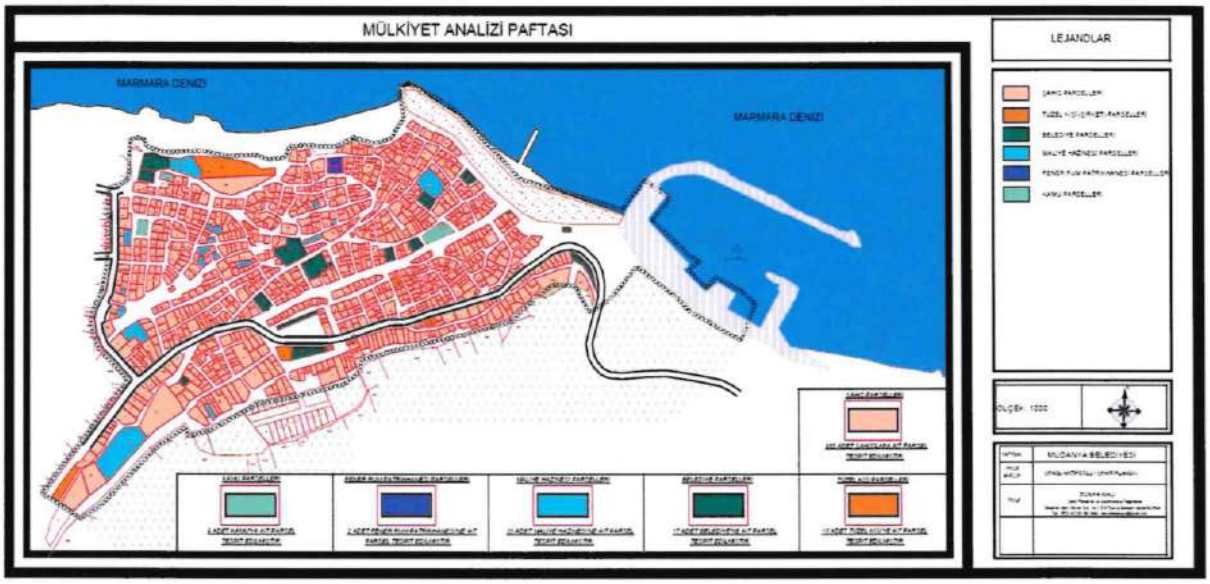
Kentsel Öğe ve İmajlar Analizi



Sokak Döşemeleri Analizi

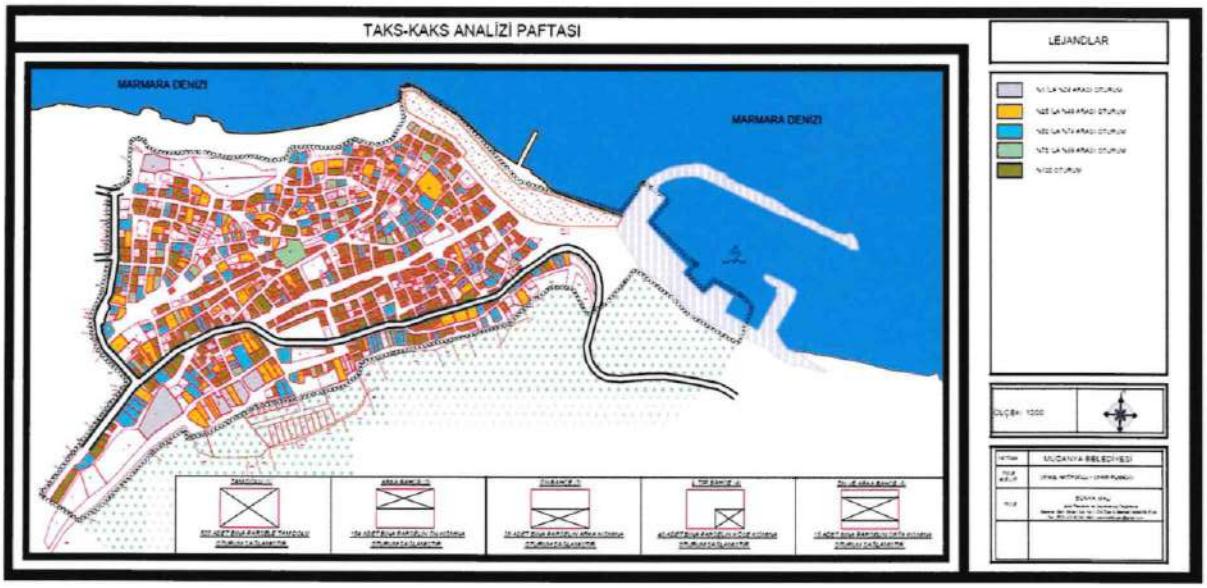


Mülkiyet Analizi



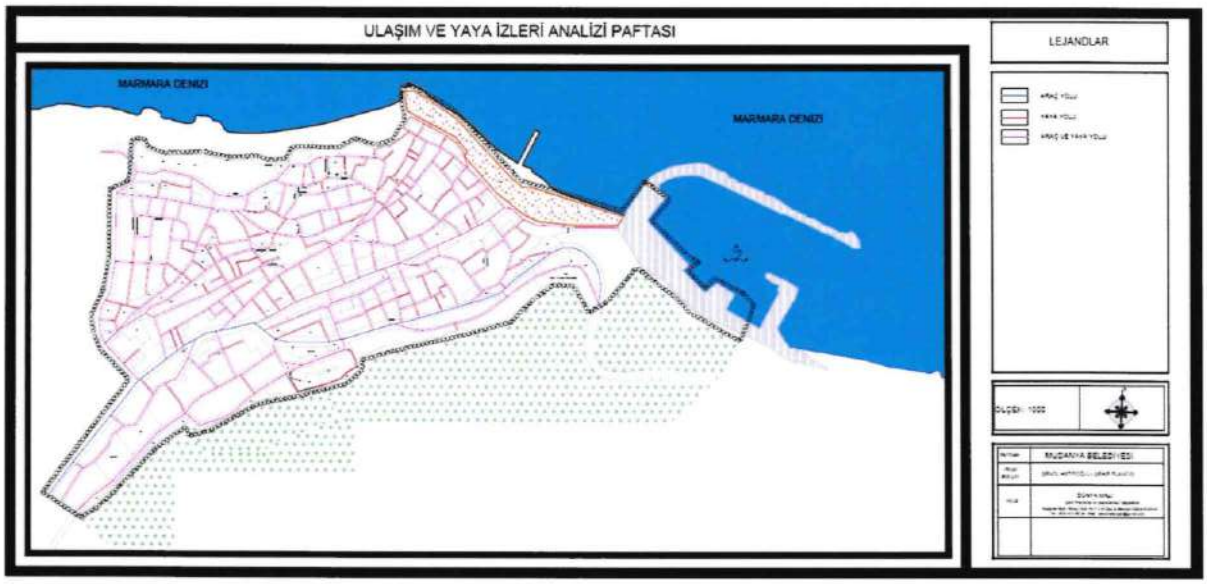
-9 adet Kamuya ait parsel	-17 adet Belediyeye ait parsel
-2 adet Fener Rum Patrikhanesine ait parsel	-965 adet Özel Mülkiyet
-20 adet Maliye Hazinesine ait parsel	-10 adet Tüzel kişiye ait parsel

TAKS-KAKS Analizi



- 520 adet bina tam oturum sağlamıştır.	- 164 adet bina parselin ön kısmına oturum sağlamıştır.
- 36 adet bina parselin arka kısmına oturum sağlamıştır.	- 43 adet bina parselin köşe kısmına oturum sağlamıştır.
-15 adet bina parselin orta kısmına oturum sağlamıştır.	

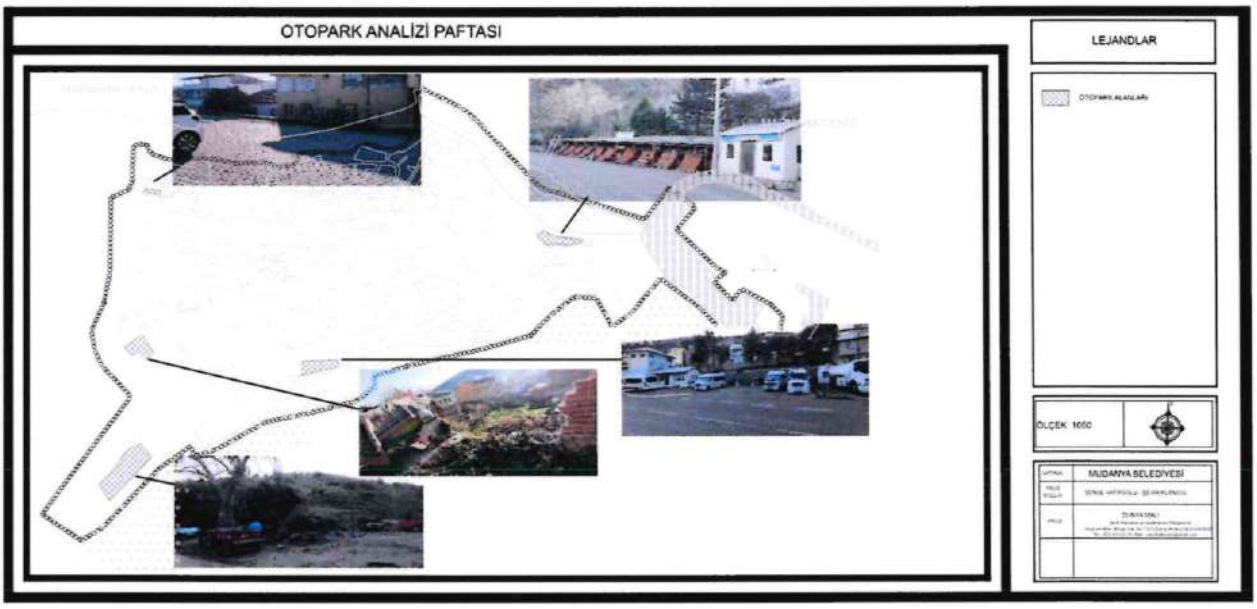
Ulaşım ve Yaya İzleri Analizi



Yeşil Alan ve Peyzaj Örüntüsü Analizi



Otopark Analizi



Meri plan kapsamında gösterilen 5 adet otopark alanı bulunmaktadır. Söz konusu alanlar incelendiğinde;

- Tirilye'nin girişinde caminin yanında bulunan otopark alanının, halihazırda minibüs durağı olarak kullanıldığı,
- Sahil tarafında, balıkçı barınağı yakınında bulunan alanın köylü pazarı olarak kullanıldığı,
- Çamlı kahvenin güneyindeki alanın, otopark alanı olarak kullanıldığı,
- Planın doğusunda, mevcutta bulunan okulun da doğusunda yer alan otopark alanının boş olduğu ve kullanılmadığı,
- Planın güneydoğusunda bulunan alanın ise boş olduğu ve kullanılmadığı görülmektedir.

değişimi incelendiğinde, 1935 yılından 2017 yılına kadar nüfusun çok fazla bir değişim göstermediği ortaya çıkmaktadır.

1935 yılında Tirilye'de 2306 kişi yaşarken, 1945 yılında II. Dünya Savaşının etkisinden dolayı nüfus 2242 kişiye gerilemiş, 1950'li yıllarda Bulgaristan'dan gelen göçmenler dolayısıyla nüfus 1950 yılında 2532 kişiye yükselmiştir. 1950-1953 yılları arasında zeytin kara lekesi hastalığının görülmesinden dolayı verim alınamamış, yapılan ilaçlama etkili olmamıştır.

Geçimini zeytincilikten sağlayan bölge insanının bir bölümü, ürün alamadığı için dışarıya göç etmiş ve 1950-1960 yılları arasında nüfus azalmıştır (Özden, 1966: 7).

1960 yılı ile 1970 yılları arasında nüfusta çok fazla bir değişim yaşanmamıştır. 1970'li-80'li yıllarda Karadeniz Bölgesi'nden Tirilye'ye yönelen göçler olmuştur. 1985 yılında nüfus 2809 kişiye yükselmiş, bu tarihten sonra ise, nüfus düşüşe geçmiş ve 2008 yılında 2036 kişiye gerilemiştir.

2008 yılında yerleşmede 1.041 erkek ve 995 kadın yaşamaktadır. Erkek nüfus oranı %51.1, kadın nüfus oranı ise, %48.9'dir. Nüfusun büyük bir bölümü yaşlılardan oluşmaktadır. Genç nüfusun lise eğitimine devam etmek için Mudanya'ya veya Bursa'ya gitmesinden, beraberinde bazen ailelerinin de onlara eşlik etmesinden ve iş imkânlarının kısıtlı olmasından dolayı yerleşmede genç ve orta yaştaki nüfusun oranı daha azdır. Özellikle emekliler yaşamak için Tirilye'yi tercih etmektedir.

Yıllar	1965	1970	1975	1980	1985	1990	2000	2007	2008
Sayım Sonuçları	2395	2232	2544	2361	2809	2399	2269	2006	2036
Yıllar	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021		
Sayım Sonuçları	1548	1535	1523	1506	1478	1478	1440		

Şekil 5. Yıllara göre nüfus verisi

İşgücü ve Sektörel Yapı:

Zeytincilik, bölge genelinde ve Tirilye'de halkının birinci derecede gelir kaynağıdır. Bağcılık, sebze ve meyvecilik, ayçiçeği, soğan ve tahıl gibi diğer tarımsal faaliyetler, az miktarda da olsa yapılmaktadır. Marmara Denizi'nin aşırı kirlenmesi sonucu balıkçılık sektöründe büyük gerileme olmuştur az sayıda küçüklü ölçekli zeytin işleme tesisleri mevcuttur.

Yaz mevsiminin serin 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 kalanların sayısı da hayli fazladır.

2.11. Halk Toplantıları

Halk Toplantılarında genel olarak bölge sakinlerinin mekânsal açıdan desteklenmesi yönünde taleplerini dile getirdiği başlıklar aşağıdaki gibidir:

1-Yeni alanların imara açılarak bölge halkına ait tarlaların değer kazanması ve maddi değer yaratılması yönünde bazı katılımcıların talepleri olmuştur.

2-Özellikle yaz aylarında yaşanan yoğun trafik ve otopark probleminin çözüm konusunda bazı katılımcıların talepleri olmuştur.

3-Büyük Ölçekli üreticiler sebebiyle azalan gelen yerel zeytin-zeytinyağı üretiminin desteklenmesi konusunda bazı katılımcıların talepleri olmuştur.

4-Özellikle mevcut dokuyu bozan yapılaşmaların önüne geçilmesi yönünde bazı katılımcıların talepleri olmuştur.

5-Ortak Kullanım (Kapalı/açık) alanlarının oluşturulması ve bölgedeki dernek v.b kullanımına açılması yönünde bazı katılımcıların talepleri olmuştur.

6- Konut alanlarında pansiyonculuk yapılabilmesi konusunda planda karar getirilmesi talepleri olmuştur.

2.12. Sentez

İmar plan tekniği ve teknik aksaklıkların çözümüne yönelik teknik çalışmalar sonucunda 3 temel sorun saptanmıştır.

1- Gösterim Tekniği açısından; 14.06.2014 gün ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Gösterim (lejand) teknikleri" başlıklı 10. Maddesinin *"(1) Her türlü mekânsal plan, kendi kademesinin ve yapılış amacının gerektirdiği çizim ve gösterim tekniğine göre hazırlanır. (2) Planlar, Bakanlıkça belirlenen ve EK-1 Gösterimler başlığı altında yer alan EK-1a Ortak Gösterimler, EK-1b Mekânsal Strateji Planları Gösterimleri, EK-1c Çevre Düzeni Planı Gösterimleri, EK-1ç Nazım İmar Planı Gösterimleri, EK-1d Uygulama İmar Planı Gösterimleri ve EK-1e Detay Kataloğuna uygun olarak hazırlanır..."* hükümleri, aynı yönetmeliğin Onüçüncü Bölümünün Geçici 3. Maddesinin *"(1) Bu Yönetmelikle birlikte yürürlükten kaldırılan gösterimlere karşılık, yürürlüğe giren gösterimlerin mekânsal planlarda ve bu planlara ilişkin revizyon, ilave ve değişikliklerinde kullanılması zorunludur."* hükmüne istinaden planda gösterimlerin güncellenmesi gerekliliği doğmuştur.

2- Planda yolların bir kısmının eğim nedeniyle açılamaz olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu sorun nedeniyle kırmızı kot verilmesi, ruhsata esas imar durumu vs. konularında ilgili Belediyenin ilgili müdürlüklerince sıkıntılar yaşandığı belirlenmiştir.

Planların ve plan altlıklarının sayısallaştırılması saklanması ve gösterimi ile ilgili yaşanan teknolojik değişiklikler planın altlıkları ile arasında uyumsuzluklar

doğmasına sebep olmuş ve yine bu durum Belediyenin ilgili müdürlüklerince ruhsata esas imar durumu vb. konularda sıkıntılar yaşanmasına sebep olmaktadır.

3- Yerleşimin güncel analizlerine (arazi kullanım, eğim, kat yükseklik, tescilli-tescilsiz bina durum analizleri) uygun şekilde ortaya çıkan yeni duruma uygun olacak şekilde planın güncellenmesi,

- Ulaşım açısından yerleşimin turizm potansiyelinin artmasına koşut olarak artan yaya ve araç trafiğinin çözümüne yönelik mekânsal kararların üretilmesi,

- Sosyo-Ekonomik Çevre Analizleri ve Katılım Toplantıları, Sektörel Analizlerin sonuçları ışığında yerleşimin potansiyellerinin (ekonomik, turistik... vb) mekânsal açıdan desteklenmesi için planda düzenlemeler yapılması,

- Teknik ve Sosyal Altyapı Alanlarının kurum görüşleri, teknik ve sosyal altyapı analizleri, katılım toplantıları ışığında yeniden değerlendirilerek mekânsal kararlarla ihtiyaçlara uygun olarak güncellenmesi ve yeniden düzenlenmesi,

- Tescilli ve Tescilsiz yapıların analiz sonuçları ışığında mevcut durumları göz önüne alınarak iyileştirilmesi, yeniden inşası gibi konularda mekânsal kararlar ile desteklenmesi gerekmektedir.

3. KURUM GÖRÜŞLERİ

2017 yılında başlayan revizyon plan çalışması için kurum görüşleri alınmış olup, alınan kurum görüşleri aşağıda yer almaktadır:

Vakıflar Genel Müdürlüğü Bursa Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün 21.09.2017 tarih 48615734-170.01-E.2771 sayılı yazısında; "Bahse konu Mahallede İdaremize ait her hangi bir gayrimenkul bulunmadığından görüş bildirilmemiştir." denilmektedir.

Bursa Büyükşehir Belediyesi Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 04.04.2016 tarih E-6220 sayılı yazısında; "Mevcut içmesuyu hatlarımız yazımız ekindeki sayısal ortamda sunulmaktadır. Söz konusu alana ait geçmiş yıllarda İller Bankasınca inşaatı tamamlanmış atıksu şebekesi bulunmaktadır. Ancak mevcut hatlara ilişkin bilgi Genel Müdürlüğümüz Bilgi Sisteminde bulunmamaktadır. Ayrıca Tirilye Mahallesi'nde 2006 yılında inşa edilmiş ve ekli 1/25000 ölçekli haritada gösterilen tarımsal ilaçlama havuzumuz ve isale hattımız bulunmaktadır.

Tarafınızca yapılacak planlamada, kanalizasyon, yağmursuyu ve içmesuyu sistemlerinin tekniğine uygun olarak oluşturulabilmesi için aşağıda belirtilen Kurum görüşlerimizin dikkate alınması önem arz etmektedir.

1. Atıksu ve yağmursuyu sistemleri cazibeli sistemler olduğundan imar planları düzenlenirken atıksu ve yağmursuyu hatlarının yüzeysel akışa uygun yol güzergahlarından geçme gerekliliği göz önünde bulundurulmalı, mevcut dere yataklarının korunmasına çalışılmalıdır.

2- İmar adalarını kesen vadi tabanlarında yol ve yağmursuyu ya da kanal geçişini mümkün kılacak bantlar oluşturulmalı, imar yollarına ait yol projeleri oluşturulurken bu hususlara dikkat edilmeli ve imar planına uygun sağlıklı bir altyapı sisteminin planlanabilmesi için enine ve boyuna eğimler ile yol kırmızı kotlarını içeren yol projelerinin Genel Müdürlüğümüze iletilmesi gerekmektedir.

3- Eğimli imar adalarında, özellikle en düşük kotta oluşacak binaların atıksularını almak amacıyla imar adalarının en düşük kotlu kenarındaki parselin çevresinde en az 3 m. Genişliğinde yol bırakılmalı ya da altyapı geçiş bandı oluşturulmalı ve oluşturulan bu yolun mümkün olduğunca, cazibe ile akışın sağlanabileceği en yakın yola bağlantısı sağlanmalıdır.

4- Söz konusu bölgede Tirilye Atıksu Arıtma Tesisi (AAT) Uygulama Projesi hazırlanması işi kapsamında AAT için ihtiyaç duyulacak alanın tespit edilmesi amacıyla yürütülen Ön Etüt Çalışmaları devam etmektedir. AAT'nin yapılması için uygun bir noktanın tespit edilmesi amacıyla yapılan saha keşiflerinde Tirilye-Esence yolu üstünde, mülkiyeti Mudanya Belediyesi'ne ait olan futbol sahasının çevresindeki (üst kotlarındaki) bazı arazilerin uygun olabileceği görülmüştür. Bu bağlamda gerekli çalışmalar tamamlandığında bir rapor ekinde AAT için ihtiyaç duyulacak alan ve yeri tarafınıza iletilecektir.

5- Bölgede bulunan "Çamaşır Dere"sinin açık kanal düzenlemesine ilişkin DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün ilgili yazısı ekte sunulmakta olup, konu ile ilgili DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınmalıdır." denilmektedir.

Orman ve Su İşleri Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 04.04.2016 tarih 48376342-754-221840 sayılı yazısında; "Söz konusu plan sınırı ekli 1/25000 ölçekli harita fotokopisinde işaretlenmiş olup plan sınırını da kapsayan imar planına yönelik DSİ Genel Müdürlüğü'nün ilgi (b) yazısı ekli CD'de tarafınıza iletilmektedir." denilmekte olup, DSİ Genel Müdürlüğü Etüd, Planlama ve Tahsisler Dairesi Başkanlığı'nın 11.10.2013 tarih 614035 sayılı ilgi (b) yazısında; "İlgi yazınızda, Bursa-Zeytinbağı imar planı çalışmaları ile ilgili ekli 1/5000 ölçekli haritalarda yer alan sahalar, taşkın durumu ve DSİ Genel Müdürlüğü'nün diğer faaliyetleri yönünden incelenmiş olup, plan çalışmaları sırasında dikkate alınmak üzere aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir.

1- Planlama sahası içerisinde, yazımız ekinde yer alan 1/30.000 ölçekli haritada gölet rezervuarı ve sulama alanı işaretli olan planlama aşamasındaki Yalıçiftlik Göleti bulunmaktadır. Keten Dere yan kolları olan Çifteköprü Dere ve Kara Dere'nin su potansiyellerini değerlendirmek amacıyla Yalıçiftlik Gölet'ine derivasyonu planlanmaktadır. Ayrıca plan sınırları dahilinde etüt programına alınması planlanan Tirilye Göleti bulunmakta olup, gölet rezervuarı ve sulama alanı yazımız ekinde yer alan 1/30.000 ölçekli haritada işaretlenmiştir. Bölgede yer alan Çamaşır Dere ve Şeker Dere menba kesimlerinde yapılması planlanan tesisler yardımı ile söz konusu derelerin su potansiyellerini değerlendirmek amacıyla Tirilye Göleti'ne derivasyonu etüt edilmektedir. Söz konusu her iki proje etüt aşamasında olduğundan sulama alanlarının konumları bu çalışmalar sonucu ortaya çıkacaktır.

2- Planlama sahasında, ekli 1/5000 ölçekli haritada işaretlenen Değirmen Dere, Şeker Dere ve kolu Türlü Dere, Çamaşır Dere ve kolu Körkuyu Dere, Keten Dere ve yan kolları Fındıklı Dere, Söğütlü Dere, Çakal Dere, Yeldeğirmen Dere, İsimsiz Dere, Çeşme Dere ve kolu, Karakuyu Dere, Çifteköprü Dere, Kara Dere yer almaktadır. Ayrıca planlama sınırında kuru dere niteliğinde dereler ve bazı derelerin menba kesimleri bulunmaktadır.

Söz konusu derelerin güzergahları, yeterli ve yetersiz yatak kesimleri, taşkın alanları, toprak kanal ıslah kesitleri, minimum menfez kesitleri ve ayrılması gerekli servis yolları genişlikleri ekli 1/5000 ölçekli haritalarda işaretlenmiş olup, verilen taşkın alanları dere ıslahına yönelik çalışmalar yapılıp taşkından muaf hale gelmeden yapılaşmaya açılmamalıdır. Tirilye (Zeytinbağı) Beldesi yerleşimi içerisinden geçen Çamaşır Dere'nin 1/5000 ölçekli harita üzerinde işaretli A noktasından itibaren üzeri kapatılmış olup, Başbakanlığın ilgili Genelgeleri gereği derenin açık kanal olarak boyutlandırılarak ıslahına yönelik çalışmaların yapılması gerekmektedir.

Topoğrafik olarak oldukça dik alanların yanı sıra oldukça da düz alanlara sahip planlama alanının tamamında drenaja yönelik gerekli tedbirlerin alınması gerekmektedir.

3- Planlaması yapılacak sahaların alt kotlarında içme suyu sağlayan drenaj, kaptaj, su kuyusu, çeşme gibi su kaynaklarının bulunmaması durumunda yeraltı suyunun kirliliğini engellemek maksadıyla tüm önlemlerin alınması gerekmektedir, ancak planlama alanının alt kotlarında su kaynakları bulunması halinde imar çeşidi ve altyapı durumu ayrıntılı olarak belirtilerek tekrar görüş talep edilmesi durumunda konu yeraltı suyu sorunu yönüyle yeniden değerlendirilebilecektir.

4- Plan çalışmalarında 2006/27 sayılı "Dere Yatakları ve Taşkınlar" konulu Başbakanlık Genelgesi'nde belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir.

5- Görüş istenilen sahanın tamamında çevre sorunları göz önünde tutulmalı, 2872 Sayılı Çevre Kanunu'nun ve Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği'nin ilgili hükümlerine uyulması sağlanmalıdır." denilmektedir.

Mülga Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 25.01.2016 tarih 17098436-252.01.03.16-E.1368 sayılı yazısında; "Bakanlığımız SAYS sisteminde yapılan inceleme sonucunda söz konusu alanın doğal sit alanları kapsamında kaldığı tespit edilmiş olup 644/648 sayılı KHK'nin 13/A maddesi uyarınca Doğal Sit Alanlarında her türlü İmar Planı onama yetkisi Bakanlığımızda (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) Bakanlık Makamı Olurları ile yapılmaktadır. Bu bağlamda; hazırlanacak teklif dosyasının İl Müdürlüğümüze iletilmesi halinde Bursa Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonuna ve sonrasında onaylanmak üzere Bakanlığımıza (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) iletilecektir.

Mudanya İlçesi, Tirilye Mahallesindeki belediye sınırları içinde yer alan kentsel Sit Alanı, 3621 sayılı Kıyı Kanunu Uygulamasına Dair Yönetmeliğin 4. Maddesinde tanımı yapılan ve kıyı kenar çizgisi tespiti yapılmış Marmara Denizi kıyılarında bulunmaktadır. Planlama konusu alanın bulunduğu Marmara Denizi kıyılarında

bulunmaktadır. Planlama konusu alanın bulunduğu Marmara Denizi kıyılarına ait eski onaylı kıyı kenar çizgisi, Itrf96 sisteminde 1/1000 halihazır haritalar üzerinde aktarım yapılarak Bakanlığımızca (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 12.04.2013 tarihinde onaylanmıştır. Bakanlığımızca onaylı kıyı kenar çizgisi paftaları ve sayısal verileri CD ortamında yazımız ekinde gönderilmekte olup, 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmelik hükümlerince kıyı ve sahil şeritlerinde yapılacak planlamalarda onaylı kıyı kenar çizgisinde göre işlem yapılması ve söz konusu revize plan yapımında; ÇED ve Çevre İzinleri Şube Müdürlüğü bünyesinde gerçekleştirilmesi planlanan herhangi bir proje, yatırım ve tasarruf olmayıp, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 5491 sayılı Çevre Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ve bu Kanunlara bağlı olarak çıkarılan Yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması, ekolojik dengenin bozulmaması, çevrenin korunmasında gerekli hassasiyetin gösterilmesi, diğer ilgili kurum ve kuruluşlardan mer'i mevzuat dahilinde gerekli izinlerin alınması, söz konusu alanda yapılacak projelerin gerek yatırım gerekse işletme döneminde mevcut durumunda değişiklik yapılması planlandığında ve/veya kullanım amacı değişikliği yapılacağı zaman, yeniden ÇED ve Çevre İzinleri Şube Müdürlüğünden görüşünün alınması gerektiği hususunda..." denilmektedir.

Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. İnşaat Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği'nin 28.01.2016 tarih 3362 sayılı yazısında; "Yapılan çalışma neticesinde Mudanya İlçesi, Zeytinbağı Mahallesinde göndermiş olduğunuz bölge içerisindeki Şirketimize ait üst yapı detayları ile mevcut 34,5 kV'luk Enerji Nakil Hattımızı dijital ortamda, ayrıca mevcut 34,5 kV'luk ENH'nın altında kalan binaların yatay ve düşey emniyet mesafelerinin belirtildiği 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup fotokopisi yazımız eklerinde gönderilmektedir. Bölge içerisindeki mevcut planda işli olan Şirketimize ait trafo yerlerinin korunması ve ileride oluşabilecek enerji ihtiyacını karşılayabilmemiz için yazımız ekindeki taslağa işlediğimiz, mülkiyet problemi olmayan yeşil alan içerisinde en az iki adet 5.00 x 8.00m. ebatlarında trafo yerlerinin ayrılması gerekmektedir.

Bu itibarla; Bu bölgelerde yapılacak olan çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddesine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, Enerji Nakil Hattının güzergahındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak haklarının korunması hususunda..." denilmektedir.

Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Bursa Şube Müdürlüğü'nün 22.01.2016 tarih 68948186-405.04.03-3213 sayılı yazısında; "Bahse konu çalışma alanında yeraltı ve yerüstü tesisimiz bulunmamakta olup planlanan revizyon çalışmaları kurumumuzca uygundur." denilmektedir.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 04.02.2016 tarih 35546553-169.09/0379 sayılı yazısında; "Bahse konu Koruma Amaçlı İmar Planı Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 31.08.1990 tarih ve

1299 sayılı kararıyla onaylanarak ve karar eki listelerde kültür varlıkları tescil edilmiştir. Söz konusu koruma planı Zeytinbağı Belediyesi Meclisinin 05.02.2002 tarih ve 37 sayılı kararıyla onaylanmış olup, Zeytinbağı genelinde söz konusu plan ve plan hükümleri halen geçerli bulunmaktadır.

Yapılacak sayısallaştırma ve revizyon çalışmalarında bahse konu plan ve eklerinin esas alınması ve yürürlükteki "Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulanması, Denetimi, Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik" hükümlerine uyulması kaydıyla, ilgi yazınıza konu çalışmanın yapılmasında sakınca bulunmadığını..." denilmektedir.

BURSAGAZ'ın 05.02.2016 tarih 215 sayılı yazısında; "Mudanya İlçesi, Tirilye Mahallesi sınırları içerisinde doğalgaz alt yapımız yoktur." denilmektedir.

İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 03.02.2016 tarih 63985753-754-E.1261407 sayılı yazısında; *"Ekte gönderilen krokide görüleceği üzere, söz konusu revizyon sınırları içerisinde iki adet okul bulunmakta olup nüfus yoğunluğundan dolayı ek okul alanlarına ihtiyaç duyulmaktadır. Bununla birlikte mevcut 1/1000 ölçekli planda eğitim tesisi alanında kalan ve atıl durumda olan okul alanları korunmalı ve hiçbir şekilde eğitim alanından çıkarılmamalıdır ayrıca Bölgedeki okul çağ nüfusuna göre hesaplanan okul alanları ile ilgili normlar gelecekteki hızlı nüfus artışı, ekonomik göstergeler dikkate alınarak optimum seviyede tutulmalı yeni yapılacak okul alanları özellikle Hazineye ait, sorunsuz arsalardan seçilmelidir."* denilmektedir.

Kadastro Müdürlüğü'nün 23.02.2016 tarih 98473618-Mudanya-160.03/E.422303 sayılı yazısında; "2016 yılı çalışma programı kapsamında Tirilye (Zeytinbağı) Mahallesinde çalışmamız bulunmamaktadır." denilmektedir.

İLBANK İller Bankası Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığı'nın 03.03.2016 tarih 10114407-250-E.9447 sayılı yazısında; "...Söz konusu rapor, mevcut mevzuata uygun olarak yüklenicisi tarafından hazırlanmış ve mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın 19.08.2008 tarih ve 10337 sayılı Genelgesine göre mülga Yeraltı Etütleri Dairesi Başkanlığınca onaylanmıştır. Bu anlamda; "1/1000 ölçekli Zeytinbağı Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı" çalışmasının sınırları, söz konusu jeolojik-jeoteknik etüt raporunun çalışma alanı sınırları içerisinde kalıyor ise, plana altlık oluşturacak şekilde kullanılmasında herhangi bir sakınca yoktur." denilmektedir.

İl Sağlık Müdürlüğü'nün 29.01.2016 tarih E-80586470-754-E.38 sayılı yazısında; "Planlama alanındaki nüfusun birinci basamak sağlık hizmetleri için Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ekinde yer alan Ek-2 tabloda "Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu"nda belirtildiği üzere Aile Sağlık Merkezi 1. Basamak Sağlık Tesisi için 750-2000 nüfus için asgari 3000 m² mülkiyeti kamuya ait alanlardan sağlık tesisi alanı ayrılması hususunda..." denilmektedir.

İl Müftülüğü'nün bila tarih 413321154/750-345 sayılı yazısında; "... İlçeniz Zeytinbağı Mahallesindeki imar planı sayısallaştırması ve revizyon çalışma sahası

içerisinde "Dini Tesis Alanı" olarak ayrılan mekanda, en küçük cami inşaatı için 2500 m²'den küçük olmamak ve en yakın camiye 500 m. Mesafede olmak kaydyla cami yapılması Müdürlüğümüzce de uygun görülmektedir." denilmektedir.

Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nün 12.02.2016 tarih 84113134-755.01/32652 sayılı yazısında; "Söz konusu alanda karayolu projemiz bulunmamaktadır." denilmektedir.

Mülga İl, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 12.02.2016 tarih 45706566/230.0.0.0./3361 sayılı yazısında; "Müdürlüğümüz teknik elemanlarınca yapılan incelemeler ve dosyasında bulunan evrakların incelenmesi sonucunda söz konusu sahanın onaylı planlarda tarım alanı içermemesi ve yerleşim alanı olarak belirlenmiş olmasından dolayı bahsi geçen çalışmanın yapılmasında kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır. Tarım Alanlarında çalışma yapılması durumunda Müdürlüğümüzden görüş alınması gerekmektedir." denilmektedir.

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü (Bursa) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün 04.02.2016 tarih 57688532-045.00-E.12522 sayılı yazısında; "Söz konusu koordinatları belirtilmiş alan sınırları dahilinden geçen Teşekkülümüze ait, mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji nakil hattı bulunmamaktadır." denilmektedir.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.07.2022 tarih 908 sayılı kararı ve plan sürecinin sağlıklı devam edebilmesi adına kurum görüşlerinin güncellenmesi ihtiyacı doğmuş olup, kurumlara görüşlerinin halen geçerli olup olmadığı, geçerli değil ise yeni görüşlerinin gönderilmesine ilişkin talepte bulunulmuştur. Gelen yanıtlar aşağıda yer almaktadır:

Vakıflar Genel Müdürlüğü Bursa Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün 23.08.2022 tarih E-48615734-170.01-296526 sayılı yazısında; "Söz konusu alanda İdaremize ait taşınmaz bulunmadığından görüşümüz bulunmamaktadır." denilmektedir.

Bursa Büyükşehir Belediyesi Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 07.09.2022 tarih E-85571855-041.02-114388 sayılı yazısında; "Bölgeyi gösterir harita yazımız ekinde sunulmakta olup, planlama alanı BUSKİ İçme Suyu Havza Koruma Alanları dışında kalmaktadır.

Hazırlanan imar planında;

1- Kanalizasyon ve yağmursuyu sistemleri cazibeli sistemler olduğundan, bu sistemlerin topoğrafik yapıya uygun eğimli olarak planlanabilmesi için imar plan çalışmaları yapılırken topoğrafik yapı dikkate alınmalıdır.

2- Çalışma bölgesinde bulunan mevcut dere yatakları korunmalıdır. Vadi tabanlarında düzenli dere kesiti oluşturulması ve yol, yağmursuyu, kanal ya da içme suyu geçişi amacıyla minimum 7 m. olmak üzere bantlar bırakılmalıdır.

3- İçme suyu şebekesinde istenen basınç aralığının sağlanabilmesi için, özellikle yüksek kotlu bölgelerde yüksek katlı binaların planlanmaması gerekmektedir.

4- Eğimli imar adalarında özellikle en düşük kotta oluşacak binaların atıksularını almak amacıyla imar adalarının imar adalarının en düşük kotlu kenarında parselin çevresinde en az 3m. genişliğinde yol bırakılmalı ya da altyapı geçiş bandı oluşturulmalıdır. Oluşturulan bu yolun mümkün olduğunca, cazibe ile akışın sağlanabileceği en yakın imar yoluna bağlantısı sağlanmalıdır.

5- İmar yollarına ait yol projeleri oluşturulurken yol enine boyuna eğimlerin yağış sularının göllenmesine sebep olmayacak şekilde düzenlenmesi, sağlıklı bir altyapı sisteminin planlanabilmesi için oluşturulan yol projelerinin Genel Müdürlüğümüze iletilmelidir.

6- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde-57 de 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 dikkate alınmalıdır.

7- Çalışma bölgesinde bulunan Çamaşır Dere'ye ilişkin DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınmalıdır.

Yazımızda belirtilen hususlara dikkat edilmesi koşuluyla bahse konu imar planı değişikliğinin yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

İl Sağlık Müdürlüğü'nün 24.08.2022 tarih E-80586470-754 sayılı yazısında; *"Planlama alanındaki nüfusun birinci basamak sağlık hizmetleri için Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ekinde yer alan Ek-2 tabloda "Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu"nda belirtildiği üzere Aile Sağlık Merkezi 1. Basamak Sağlık Tesisi için 750-2000 nüfus için asgari 3000 m² mülkiyeti kamuya ait alanlardan sağlık tesisi alanı ayrılması hususunda..."* denilmektedir.

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü (Bursa) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün 18.08.2022 tarih E-57688532-045.01-1386119 sayılı yazısında; *"Söz konusu sınırlar dahilinden geçen Teşekkülümüze ait, mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır."* denilmektedir.

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 25.11.2022 tarih E-45706566/230.04.02-7885956 sayılı yazısında; *"Müdürlüğümüzün 12.06.2016 tarih ve 45706566/230.0.0.0/3361 sayılı kurum görüşü aynen geçerli olup, verilen görüş yazımıza esas alanda değişiklik olması halinde yeni görüş talep edilmesi gerekmektedir."* denilmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ekinde yer alan Ek-2 tabloda "Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu"nda belirtildiği üzere Aile Sağlık Merkezi 1. Basamak Sağlık Tesisi için 750-2000 nüfus için asgari 3000 m² mülkiyeti kamuya ait alanlardan sağlık tesisi alanı ayrılması hususunda..." denilmektedir.

İLBANK İller Bankası Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığı'nın 14.09.2022 tarih E-10114407-250-36520 sayılı yazısında; *"...Söz konusu konusu jeolojik-jeoteknik etüt raporu, mevcut mevzuata uygun olarak hazırlanmış ve mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın 19.08.2008 tarih ve 10337 sayılı Genelgesine göre mülga Yeraltı Etütleri Dairesi Başkanlığınca onaylanmıştır. Bu anlamda; "ilgi (b) yazıda ifade edilen Bankamız görüşünün geçerli olduğu hususunda;...."* denilmektedir.

Kadastro Müdürlüğü'nün 28.10.2022 tarih E-98473618-170.03.01-6659717 sayılı yazısında; *"Müdürlüğümüzce 2022-2023 yılı çalışma programı kapsamında Tirilye (Zeytinbağı) Mahallesinde çalışmamız bulunmamaktadır. 2023 yılı için ek çalışma programı olması halinde resmi yazı ile bilgilendirileceğiniz hususunu..."* denilmektedir.

İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 07.09.2022 tarih E-63985753-754-56931581 sayılı yazısında; *"Ekte gönderilen Bakanlığımızın ilgi (d) yazısında belirtilen açıklamalar çerçevesinde işlem tesis edilmesi ile imar planlarının ilgili kurumlarca onaylanması halinde yeni planların Bakanlığımız MEBCBS portalına işlenmek üzere Bakanlığımızca talep edilen bilgi ve belgelerin sayısallarıyla (ncz veya dwg formatında) birlikte Bakanlığımıza gönderilmek üzere Müdürlüğümüze gönderilmesi gerekmektedir." denilmektedir. Bahsi geçen Milli Eğitim Bakanlığı İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü'nün 06.09.2022 tarih E-38473911-754-56790885 sayılı ilgi (d) yazısında ise, "Sınırları ilan edilen proje alanı içerisinde, üzerinde eğitim tesisi bulunan alanların korunması, bölgelerin projeksiyon nüfusu esas alınarak Mekansal 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 komsu 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 satısının 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 gerekmektedir.*

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;

- "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, yesil 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 besini (%45) geçemez. Düzenleme ortaklık paylarının aşağıdaki öncelik sırasına göre alınması esastır:

a) Yol, su yolu, 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 gerekmektedir.

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

Yukarıda belirtilen açıklamalara ek olarak imar planında eğitim alanı olarak ayrılan taşınmazların Revizyon İmar Planı ile eğitim alanlarına ilişkin gerekli itirazların ve değerlendirmelerin takibinin Valiliğinizce yapılması, 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 islenmek üzere Genel Müdürlüğümüze iletilmesi hususunda..." denilmektedir.

BURSAGAZ'ın 26.08.2022 tarih 2022/4336 sayılı yazısında; *"Söz konusu çalışma alanı içerisinde ve çevresinde doğalgaz hattımız bulunmamaktadır."* denilmektedir.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 21.09.2022 tarih E-35546553-150-2937596 sayılı yazısında; *"Bursa İli, Mudanya İlçesi, Zeytinbağı Mahallesi, kentsel sit alanında yapılacak planlama çalışmalarına ilişkin ilgi c, ç, d, e ve f sayılı Kurul kararlarında belirtilen hususların dikkate alınarak yerine getirilmesi, 2863 sayılı kanunun 17. maddesi ile "Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik" hükümleri esas alınarak hazırlanması kaydıyla sakınca bulunmadığı ve hazırlanacak üst ölçekli planlar, analiz paftaları ve kurum görüşleri ile birlikte revizyon planının Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunda değerlendirilmek üzere Müdürlüğümüze iletilmesi hususunda..."* denilmektedir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. İstanbul İşletme Müdürlüğü'nün 29.08.2022 tarih 68948186-405.04.03-E.2607596/30406 sayılı yazısında; "Bahse konu çalışma alanında doğalgaz boru hattımız bulunmamakta olup planlanan revizyon çalışmaları kurumumuzca uygundur." denilmektedir.

Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. İnşaat Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği'nin 19.10.2022 tarih 20597 sayılı yazısında; *"Yapılan inceleme neticesinde yazı ekinde belirtilen mahallelere ait alanlar üzerinden Şirketimize ait 34.5 kV'luk enerji nakil hatlarının geçtiği ve mevcut enerjili trafolarımızın bulunduğu tespit edilmiş olup, söz konusu bölgedeki mevcut trafolar ve talep ettiğimiz yeni trafo yerleri göndermiş olduğunuz plan üzerine işlenerek CD halinde yazı ekinde gönderilmektedir. Yatay ve düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu Yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir. Ancak; İmar Planı yapılacak alanın büyük olmasından dolayı her 250 metre yarı çapında 5x8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan yerlerin tahsis edilmesi gerekmektedir.*

Söz konusu bölgede yapılacak olan çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, enerji nakil hattının güzergahındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hatları Trafo ve dirsek yerlerinin korunarak söz konusu alanda "İmar Plan Değişikliği" yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 25.11.2022 tarih E-17098436-252.01.03-5115427sayılı yazısında; *"İlgi (b) yazı ekinde sunulan revizyon plan alanın bir kısmında Bakanlığımız 10.03.2020 tarih ve 63606 sayılı ile onaylanan "Bursa Yalova Grup 18 (18_3 ve 18_2 Altgrup) "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı-Doğal Sit Alanı" bulunmaktadır.*

Bursa Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 10.02.2022 tarih ve 32 sayılı kararında, Bursa Yalova Grup 18_3 Altgrup Doğal Sit Alanında "mevcut 1/1000 ölçekli Tirilye 3. Derece Doğal Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı'nın Marmara ve Adalar Özel Çevre Koruma Alanı dışında kalan", Bursa Yalova Grup 18_2 Altgrup Doğal kısımlarda geçerli olduğuna Sit Alanında ise "üç yıl içerisinde koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planlarının eş zamanlı olarak hazırlanarak komisyona sunulmasına" karar verilmiştir.

Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı-Doğal Sit Alanı alanlarda 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 109. maddesi gereğince plan onama yetkisi Bakanlığımızda (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) olup, plan teklif dosyasının Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Plan Teklifi Usul ve Esaslarına Dair Genelge Ek-1 ve Ek-2 formatında hazırlanarak İl Müdürlüğümüze sunulması gerekmektedir.

Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik"in 5. maddesi (d) bendinde yer alan "Koruma amaçlı imar planlarının varsa etkileşim-geçiş sahası ile doğal sit alanının bütününü kapsayacak şekilde veya Genel Müdürlükçe uygun görülen etaplar halinde, içinde bulunduğu yerleşme ile ilişkileri kurularak hazırlanması esastır. Ancak, farklı idari sınırlarda kalan alanların planları, varsa hükümleri üst ölçekli plan kararlarına uymak ve plan birlikteliğini sağlamak koşuluyla yaptırılabilir."

hüküm gereğince doğal sit alanlarına ilişkin imar planları, sit alanının tamamında veya Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünce uygun görülen etaplar halinde yapılabilmektedir.

Bakanlığımızın 07.02.2022 tarih ve 3470282 sayılı yazısında "Özel Çevre Koruma Bölgesi Alanı sınırına bitişik konumda olup; ancak ÖÇK Bölgesi sınırıdışında kalan taşınmazlara ilişkin başvurularda, taleplere dair sunulacak detaylı bilgi ve belgelerin mutlaka ekte sunularak, Bakanlığımız (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) uygun görüşü alınması uygun mütalaa edilmektedir." ibaresi yer almaktadır.

Bu itibarla revizyon plan teklifi özel çevre koruma alanı sınırına bitişik konumda alanlar içerdiğinden Bakanlığımız (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) uygun görüşünün alınması, Bursa Yalova Grup 18 (18_3 ve 18_2 Altgrup) sit alanlarının tamamında plan teklifi yapılması veya ilgi(b) yazı ektekinde belirtilen sınır içerisinde kalan doğal sit alanları için etaplama talebinde bulunulması gerekmektedir."

İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 17.10.2022 tarih E-97170558-304.02-3034209 sayılı yazısında; *"İlimiz, Mudanya İlçesi, Tirilye Mahallesi, 1/1000 ölçekli Zeytinbağı (Tirilye) Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında revizyon çalışması yapılması ile ilgili 2863 Sayılı Kanun kapsamında Bursa Kültür Varlıklarını Kouma Bölge Kurulu Müdürlüğünün uygundur görüşünün alınması koşuluyla, 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca sakınca bulunmamaktadır."* denilmektedir.

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 07.12.2022 tarih E-90240332-115.01.02-213597 sayılı yazısında; *"Bahse konu 1/1000 Ölçekli Zeytinbağı (Tirilye) Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonuna ilişkin tarafımıza iletilen kurum görüşleri ile onaylı 1/5000 ölçekli Zeytinbağı Nazım İmar Planı ve ekleri yazımız ekinde gönderilmekte olup, imar planı revizyonu çalışmalarında onaylı planlar, plan hükümleri, kurum görüşleri ve ilgili mevzuatlar doğrultusunda işlem yapılması gerekmektedir.*

Ayrıca yazımız ekinde belirtilen alanın bir kısmını içeren 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 31.03.2020 tarih ve 18723 sayılı yazısına istinaden durdurulmuştur. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun Ek Madde 4'te "Taşınır tabiat varlıkları hariç tabiat varlıkları, doğal sit alanları ve bunlara ilişkin koruma alanları ile ilgili olarak bu Kanunda öngörülen iş, işlem ve kararlar bakımından görevli ve yetkili bakanlık, Çevre ve Şehircilik Bakanlığıdır." hükmü yer almakta olup, "Doğal Sit Alanlarına" ilişkin yetki Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na ait olduğundan söz konusu alana ilişkin bilgi ve belgenin Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden alınması gerekmektedir."

Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 17.10.2022 tarih E-73431282-754-1702595 sayılı yazısında; *"Söz konusu planlama alanı içerisinde Milli Savunma Bakanlığı sorumluluğunda askeri alan, ANT akaryakıt boru hattı, mania planı, askeri yasak bölge ve askeri güvenlik bölgesi bulunmadığı (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) tespit edilmiştir."* denilmektedir.

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü'nün 19.10.2022 tarihli ve E-2163905-115.05.01-179739 sayılı yazısında; *"İlgi yazı ekinde sunulan planlama sahası sınırları içerisinde 5393 sayılı Belediye Kanununun 73'üncü maddesi uyarınca Bursa Büyükşehir Belediyesince ilan edilen herhangi bir kentsel dönüşüm ve gelişim alanı bulunmamaktadır. İşbu yazı tarihi itibariyle Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığınca planlama sahasında yürütülen veya planlanan bir proje bulunmamaktadır.*

Planlama sahasının kentsel sit alanı olması ve sahada korunması gerekli kültür varlıklarının yaygın biçimde yer alıyor olması göz önüne alındığında, bu değerlerin gelecek nesillere taşınmasının temini için, yapılacak planlama çalışmalarında 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun kapsamında "yenileme alanları" belirlenmesi mümkündür. Böyle bir yenileme faaliyeti yapılmasının tercih edilmesi durumunda tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların mevcut karakterine zarar vermeden yenilenmesi için kimliği yaşatacak tematik proje alternatiflerinin belirlenmesi, fizibilite yapılması ve uygulama araçlarının gerçekçi biçimde ortaya konması da zaruridir." denilmektedir.

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü'nün 05.12.2022 tarih E-41568574-210.09.04-211201 sayılı yazısında; *"Söz konusu Tirilye Mahallesi belirtilen sınırlar kapsamında birimimize ait yeni bir proje bulunmamaktadır." denilmektedir.*

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Osmangazi Emlak Müdürlüğü'nün 24.10.2022 tarih E-86219684-400[16.19.13]-4847503 sayılı yazısında; *"İdaremiz Muradiye Emlak Müdürlüğünden alınan 21/10/2022 tarih ve 4839368 sayılı yazı ve ekindeki 21/10/2022 tarihli teknik rapor, yazımız ekinde gönderilmiştir." denilmekte olup, 21/10/2022 tarihli teknik raporda; "Söz konusu alan sınırı MEOP TAKBİS Sisteminde incelendiğinde; plan sınırı içerisinde 26 adet Hazine parseli olduğu tespit edilmiş olup, tampon bölge sonuçları raporumuz ekinde yer almaktadır.*

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 tarafımıza tekrar gönderilmesi gerekmektedir." denilmektedir.

İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 24.10.2022 tarih E-86219684-400[16.19.13]-4847503 sayılı yazısında; *"Söz konusu Mudanya ilçesi, Tirilye Kentsel Sit Alanını kapsayan bölge ile ilgili Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda Afete Maruz Bölge Kararının bulunmadığı tespit edilmiştir. Tirilye Kentsel Sit Alanını kapsayan bölgenin eğimi yüksek olan kısmında yapılacak olan imar uygulamaları sırasında ve sonrasında oluşabilecek stabilite sorunlarına (heyelan ve kaya düşmesi vb.) karşı gerekli tedbirlerin alınması sağlanmalıdır. Söz konusu alan sınırları içerisinden ya da yakınından geçen dereler sebebiyle oluşabilecek taşkınlara karşı DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınarak, bu görüşte belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir.*

Ayrıca 7269 sayılı "Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun", 14.07.2007 tarih ve 26582 sayılı "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik", 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine titizlikle uyulmalıdır." denilmektedir.

Milli Emlak Müdürlüğü'nün bila tarih ve 5568367 sayılı yazısında; *"Yapılan inceleme ve değerlendirme neticesinde; 1-1/1000 ölçekli Zeytinbağı (Tirilye) Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışma alanı içerisinde İdaremizin herhangi bir yatırım planı bulunmamaktadır. 2- Hazırlanacak 1/1000 ölçekli Zeytinbağı (Tirilye) Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının üst planlara uyulmak kaydıyla İdaremizce bir sakınca bulunmamaktadır."* denilmektedir.

Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü DSİ 1. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü'nün bila tarih 3096627 sayılı yazısında; *"Söz konusu alanla ilgili olarak Bölge Müdürlüğü görüşümüz ilgi(b) yazı ve eklerinde belirtilmiş olup, görüşümüzde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. Ayrıca söz konusu alanın memba kısmında taşkın kontrolüne yönelik "Bursa İli Mudanya İlçesi Zeytinbağı Selkapanı Planlama Mühendislik Hizmetleri ve Proje Yapımı" işine başlanılmıştır."* denilmektedir.

4. 1/1000 ÖLÇEKLİ TİRİLYE MAHALLESİ KENTSEL SİT ALANI KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI

4.1. Gerekçe

İlk olarak 1992 yılında planı onaylanan ve 2002 yılında Revizyon Planı onaylanarak halen yürürlükte olan halini almış olan Mer'i 30.10.2002 tarih 24 sayı ile onaylı Tirilye Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında revizyon plan çalışması yapılmasının gerekçeleri aşağıda yer almaktadır:

- Aradan geçen süre içerisinde ilgili mevzuatlarda, üst ölçekli planlarda birçok değişiklikler yapılmış, alanın fiziki koşulları, kullanım koşulları, sosyal doku, ticaret, turizm, konut, tarım ilişkilerinde ve sosyal dokuda değişiklikler olmuştur. Sosyal dokuda yaşanan değişiklikler yanında sektörel değişiklikler, planın var olan sektörel

potansiyellerinin daha çok desteklenmesi, oluşan yeni değişikliklere uygun sektörel kararlar alınması ve bu kararların mekana yansıtılması ihtiyacını doğurmuştur.

- Planların kadastro paftalarının ve halihazır haritaların sayısallaştırılması, kullanımı ve saklanması ile ilgili teknolojide yaşanan değişiklikler yanında bu konudaki mevzuatta da değişiklikler yapılmıştır.

- 14.06.2014 gün ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne istinaden planda gösterimlerin güncellenmesi gerekliliği doğmuştur.

- Kadastro yenilemesi sonrası plan hatları ile kadastro hatları arasında oluşan uyumsuzluklar Belediyenin planla ilgili tasarruflarında ve planın uygulanması aşamasında sorunlar yaratmaktadır.

- İmar planındaki yolların bir kısmının eğim nedeniyle açılamaz olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu sorun nedeniyle kırmızı kot verilmesi, ruhsata esas imar durumu vs. konularında ilgili Belediyenin ilgili müdürlüklerince sıkıntılar yaşandığı belirlenmiştir.

- Ulaşım açısından yerleşimin turizm potansiyelinin artmasına koşut olarak artan yaya ve araç trafiğinin çözümüne yönelik mekânsal kararların üretilmesi gerekmektedir.

- Sosyo-Ekonomik Çevre Analizleri ve Katılım Toplantıları, Sektörel Analizlerin sonuçları ışığında yerleşimin potansiyellerinin (ekonomik, turistik... vb) mekânsal açıdan desteklenmesi için planda düzenlemeler yapılması gerekmektedir.

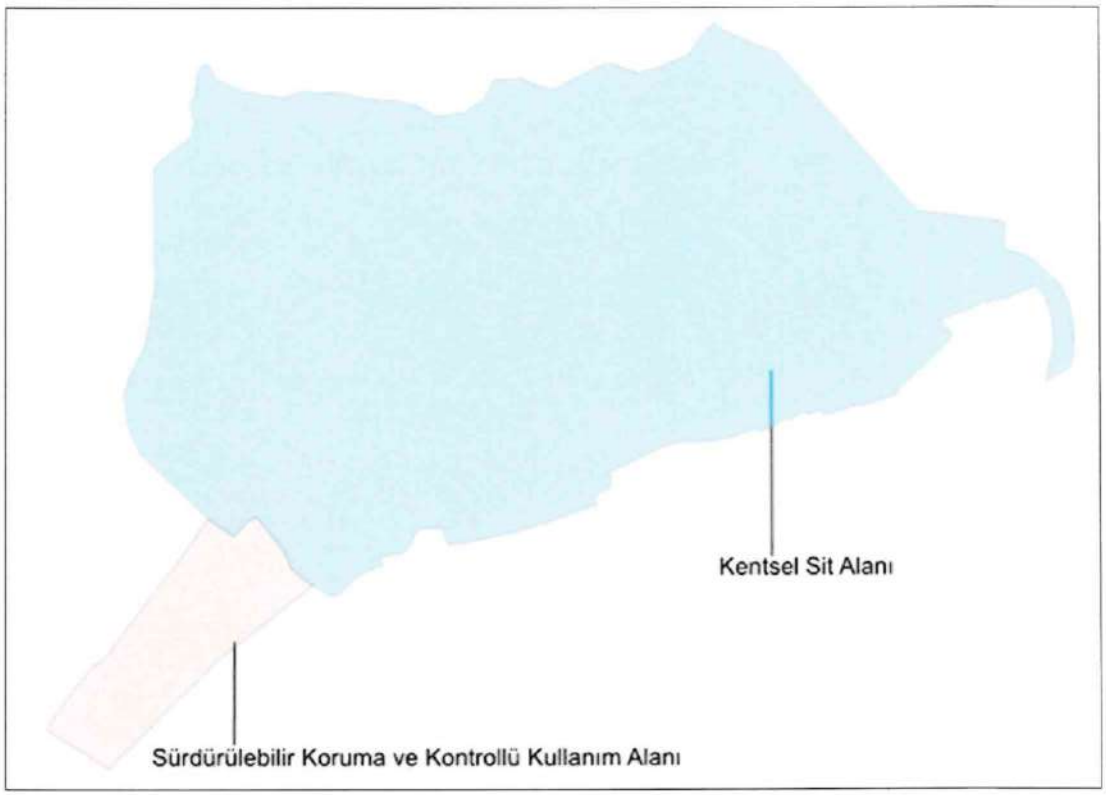
- Teknik ve Sosyal Altyapı Alanlarının kurum görüşleri, teknik ve sosyal altyapı analizleri, katılım toplantıları ışığında yeniden değerlendirilerek mekânsal kararlarla ihtiyaçlara uygun olarak güncellenmesi ve yeniden düzenlenmesi ihtiyacı doğmuştur.

- Tescilli ve tescilsiz yapıların analiz sonuçları ışığında mevcut durumları göz önüne alınarak iyileştirilmesi, yeniden inşası gibi konularda mekânsal kararlar ile desteklenmesi gerekmektedir.

30.10.2002 tarih 24 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Tirilye Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında kadastro yenilemesi sebebiyle yaşanan mağduriyetler, yapılan analizler, ilgili kurum görüşleri, yerel araştırma sonuçları, mevcut imar planında tespit edilen sorunlar dikkate alınarak planlama döneminde yerleşim alanında belirlenen ihtiyaçlar ve gelişme eğilimleri doğrultusunda revizyon imar planı hazırlanmıştır.

30.10.2002 tarih 24 sayı ile onaylı Tirilye Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kentsel sit alanı dışında kalan kısım 10.03.2020 tarih ve 63606 sayılı Bakanlık Makamı Oluru ile Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı olarak belirlendiğinden plan sınırları 1/1000 ölçekli Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı Tirilye Mahallesi 2256 ada 12, 13, 14, 15 parseller, 2257 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 parseller ve 2258 ada 1, 2, 3, 4, 5

parsellere ilişkin Uygulama İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Tirilye Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonu şeklindedir.



Şekil 6. Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı ve Kentsel Sit Alanı sınırları

4.2. Kapsam

Planlama alanın, Tirilye Yerleşimi'nin tamamını kapsamamaktadır ancak net biçimde alanın bütün karakterini belirleyen eski ve çekirdek yerleşim olarak nitelenebilecek bölümü kapsadığı söylenebilir.

Analiz çalışmalarına başlarken alanın genel karakteri, doğal yapısı, toplumsal yapısı ve yerleşimin yapısı göz önüne alınarak bazı analizlere öncelik verilmiş ve alanın karakterine uygun olmayan analizler elenmiştir.

Analiz çalışmaları kapsamında plan onama sınırı ve yakın iletişim içinde bulunduğu alanda detaylı gezi ve tespit çalışmaları düzenlenmiştir. Planlama alanı içerisinde bulunan tüm yapılar, yapı dokuları, yollar, sosyal-teknik altyapı alanları, çeşme v.b tesisler, ağaçlar incelenmiş kayıt altına alınmıştır.

Meri Planın alanı 19 hektardır ancak planlama sınırı güncel kıyı kenar çizgisi, Nitelikli Doğal Koruma Alanı ve Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı sınırlarına göre düzenlenmiştir. Tüm bu düzenlemelerden sonra oluşan planlama alanı yaklaşık 16 hektardır.

Revizyon plan sınırında 969 Parsel bulunmaktadır.

S +2

Bu parsellerden 178 Adedi tescilli parsel ya da üzerinde tescilli yapı bulunan parseldir. Planlama alanının büyük bir kısmı Kentsel Sit Alanı, kısmi bir bölümü ise Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanıdır.

4.3. Planlama Alanının Genel Özellikleri



Şekil 7. Tirilye (Zeytinbağı) Mahallesi ve çevresindeki mahalleler

Revizyon çalışması sınırları kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında kalan alanlar ve Nitelikli Doğal Koruma Alanları dışarıda bırakılarak oluşturulmuştur. Planlama alanı yaklaşık 16 ha alanı kapsamaktadır. Kentsel Sit Alanı olan bölümün tamamını (Yaklaşık 15 ha) ve kısmi olarak da Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanının bir kısmını (Yaklaşık 1 ha) kapsamaktadır.

4.4. Planlama Alanı içerisindeki Ada ve Parsellerin Dökümü

Parsellerin tamamı rapor Ek'inde tescil durumları ile birlikte yer almaktadır.

4.5. Revizyon İmar Planı Kararları

Hazırlanan plan revizyonu kapsamında yapılan analizler, katılım toplantıları ve vatandaş talepleri sonucunda ulaşılan veriler ışığında mekânsal kararlar alınmıştır.

4.5.1. İmar Planı Tekniği ve Teknik Aksaklıklar

Hazırlanan plan revizyonu ile; plandaki gösterimler 14.06.2014 gün ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne istinaden güncellenmiştir.

Kadastro yenilemesi sonrası, plan hatları ile kadastro hatları arasında oluşan uyumsuzluklar sebebiyle imar hatları kadastro hatlarına göre gerekli düzenlemeler

yapılmıştır. Söz konusu düzenlemeler yapılırken tescilli binalar, tescilli parseller, tanzim edilmiş imar durumları ve mevcut kadastro hatları dikkate alınmıştır.

4.5.2. Konut Alanları

Konut alanlarında, tescilli yapıların ve parsellerin hatlarına istinaden yapılan düzenlemeler ve daha önce özel mülkiyetteki yeşil alan olarak tanımlanmış olan alanların halihazırda yapıya ait bahçe olarak kullanılıyor olmasına dayanılarak bu alanların konut alanlarına dâhil edilmesiyle yapılan düzenlemeler sebebiyle konut alanında artış olduğu görülmektedir.

Konut adalarında yoğunluk ve yapı yüksekliklerini artırıcı herhangi bir karar üretilmemiştir.

4.5.3. Ticaret-Turizm-Konut Alanları

Hazırlanan plan revizyonu ile plan kapsamında yapılan analizler, zemin kat arazi kullanım analizi, halk katılım toplantıları, bölgenin potansiyeli dikkate alınarak ticaret ve turizm açısından bölge halkının taleplerini karşılayabilmek amacıyla karma kullanım alanları belirlenmiştir. Böylece bölgenin potansiyeli çerçevesinde hem yatırımcıların hem de yerel halkın bu konudaki girişimlerinin önü açılmıştır.

Söz konusu Ticaret-Turizm-Konut Alanları ana aks olan İskele Caddesi ve bölgenin denize bakan kısımlarında potansiyeli olan alanlarında önerilmiştir.

4.5.4. Belediye Hizmet Alanı

Yürürlükteki planda resmi kurum alanı olarak düzenlenmiş olan eski belediye binasının revizyon planda Belediye Hizmet Alanı olarak düzenlenmesi sebebiyle Belediye Hizmet Alanında artış olmuştur.

4.5.5. Otopark Alanları

Meri planda bulunan otopark alanları incelenmiş olup, halihazırda kullanılmayan ve kullanılmaya elverişli olmayan alanlar belirlenmiştir. 1 adet otopark alanının minibüs durağı olarak, 1 adet otopark alanının ise 7 araçlık otopark alanı olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.

Söz konusu 7 araçlık otopark alanı, minibüs durağının bulunduğu alan otopark alanı olarak korunmuş ve meri planın Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında kalan kısmında 75 araçlık açık otopark alanı olarak planlanmış olan alan ise kapalı otopark alanı olarak planlanmıştır.

4.5.6. Altyapı Alanları

Üst ölçekli planlarda ve ilgili mevzuatta belirtilen oranlar, analiz ve halk katılım toplantılarından edinilen bilgiler, vatandaş talepleri yanında onaylı planın oranları ve alanın olanakları göz önünde bulundurularak sosyal ve teknik altyapı alanları belirlenmiş ve plana işlenmiştir.

Özel mülkiyette bulunan 2172 ada 2 parsel sayılı, 10 AY envanter numaralı ve 30.10.2002 tarih 24 sayı ile onaylı Tirilye Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında Belediye Hizmet Alanı (Çok Amaçlı Tesis Alanı)'nda kalan taşınmaz parsel malikince 23.01.2023 tarihinde verdiği dilekçeye istinaden özel kültürel tesis alanı olarak düzenlenmiştir.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 02.06.2021 tarihli 10430 sayılı kararına istinaden 2219 ada 5 parsel sayılı taşınmaz, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 02.06.2021 tarihli 10433 sayılı kararına istinaden 2186 ada 3 parsel sayılı taşınmaz, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 02.06.2021 tarihli 10429 sayılı kararına istinaden 2188 ada 9 parsel sayılı taşınmaz ve Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 02.06.2021 tarihli 10431 sayılı kararına istinaden 2257 ada 8 parsel sayılı taşınmaz, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 22.02.2022 tarihli 11107 sayılı kararına istinaden 2164 ada 1 parsel Kültürel tesis alanı olarak düzenlenmiştir.

4.5.7. Otel Alanları

Yürürlükteki planda turizm alanı olarak belirtilen alanlar, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin EK-1d Uygulama İmar Planı Gösterimleri tablosunda bulunmadığından "Otel Alanı" olarak düzenlenmiştir.

4.5.8. Özel Proje Alanları

Bu alanlar plan onama sınırı içerisinde tescilli yapılar ve çevresindeki yapılaşma, mevcut potansiyeller, fiziksel durum, ulaşılabilirlik göz önüne alınarak öncelikli alanlar olarak belirlenmiştir. Toplamda 16,423.818 m² özel proje alanı bulunmaktadır.

4.5.9. Taşkın Alan

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün görüşüne istinaden sayısal olarak Belediyeye iletilen taşkın sınırı Sit Etkilenme Geçiş Alanını da kapsayan alanda plana işlenmiştir. Hem sayısal olarak gönderilen taşkın alan hem de sayısal olarak taşkın sınırı bulunmayan ancak görüşte belirtilen alan ile ilgili plan notu önerilmiştir.

4.5.10. Sit Alanları ve Tescilli Yapılar

Mevcut sit alanları ve tescilli yapıların plan revizyonu üzerinde gösterimi yapılmıştır.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 01.07.2021 tarih 10562 sayılı kararı, 22.02.2022 tarih 11107 sayılı kararı ve 26.08.2022 tarih 11609 sayılı kararlarına istinaden planlama alanının Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca onaylanacak olan Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında kalan kısmı Sit Etkilenme Geçiş Alanı olarak önerilmiştir.

4.6. Alan Dağılımı

Meri Plan sınırının güncel kıyı kenar çizgisi, Nitelikli Doğal Koruma Alanı ve Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı sınırlarına göre düzenlenmesinin ardından oluşan plan sınırına ilişkin alan dağılımı aşağıda yer almaktadır.

Tüm alan bütün olarak çalışıldığı için Bursa Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nca da onaylanacak olan Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı da aşağıdaki alan dağılımına dahildir.

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN	REVİZYON PLAN
	Alan Büyüklüğü (m²)	Alan Büyüklüğü (m²)
YERLEŞİK KONUT ALANI	59.786,95	60.087,73
ZEMİN KAT TİCARET KULLANIMLI	21.731,72	0
TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI	0	24.907,53
OTEL ALANI	0	3.677,32
TURİZM TESİS ALANI	3.742,59	0
ÖZEL KÜLTÜREL TESİS	0	201,03
KÜLTÜREL TESİS	692,55	874,46
BELEDİYE HİZMET ALANI	1.887,95	2.048,68
RESMİ KURUM ALANI	218,34	0
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	0	210,29
PARK	9.620,80	11.122,77
PASİF YEŞİL ALAN	687,40	1.290,00
ÖZEL MÜLKİYETTEKİ YEŞİL ALAN	1.637,35	0
REKREASYON ALANI	0	50,83
DERE	0	684,67
TRAFO	113,28	287,79
ÇEŞME (ANITSAL YAPI)	0	56,34
CAMİ ALANI	653,93	1.637,25
OTOPARK ALANI	3.610,55	1.806,62
YOL ALANI	58.587,018	54.023,89
TOPLAM ALAN	162.970,44	162.970,44

Fonksiyon Karşılaştırma Tablosu

ALANLAR	MEVCUT PLAN	ÖNERİ PLAN	FARK
YERLEŞİK KONUT ALANI	59.786,95	60.087,73	300,78
ZEMİN KAT TİCARET KULLANIMLI	21.731,72	0	- 21.731,72
TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI	0	24.907,53	24.907,53
OTEL ALANI	0	3.677,32	3.677,32
TURİZM TESİS ALANI	3.742,59	0	- 3.742,59
ÖZEL KÜLTÜREL TESİS	0	201,03	201,03
KÜLTÜREL TESİS	692,55	874,46	181,91
BELEDİYE HİZMET ALANI	1.887,95	2.048,68	160,73
RESMİ KURUM ALANI	218,34	0	- 218,34
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	0	210,29	210,29
PARK	9.620,80	11.122,77	1.501,97
PASİF YEŞİL ALAN	687,40	1.290,00	602,60
ÖZEL MÜLKİYETTEKİ YEŞİL ALAN	1.637,35	0	-1.637,35
REKREASYON ALANI	0	50,83	50,83
DERE	0	684,67	684,67
TRAFO	113,28	287,79	174,51
ÇEŞME (ANITSAL YAPI)	0	56,34	56,34
CAMİ ALANI	653,93	1.637,25	983,32
OTOPARK ALANI	3.610,55	1.806,62	-1.803,93
YOL ALANI	58.587,018	54.023,89	-4.563,13
TOPLAM	162.970,44	162.970,44	0

Bursa Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nca da onaylanacak olan Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı dışında, yalnızca kentsel sit alanı sınırları içerisinde kalan bölgenin alan dağılımı aşağıda yer almaktadır:

Fonksiyon Karşılaştırma Tablosu

ALANLAR	MEVCUT PLAN	ÖNERİ PLAN	FARK
YERLEŞİK KONUT ALANI	56.504,52	58.782,95	2.278,43
ZEMİN KAT TİCARET KULLANIMLI	20.677,23	0	-20.677,23
TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI	0	21.471,51	21.471,51
OTEL ALANI	0	3.677,32	3.677,32
TURİZM TESİS ALANI	3.742,59	0	-3.742,59
ÖZEL KÜLTÜREL TESİS	0	201,03	201,03
KÜLTÜREL TESİS	0	382,04	382,04
BELEDİYE HİZMET ALANI	1.887,95	2.048,68	160,73
RESMİ KURUM ALANI	218,34	0	-218,34
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	0	210,29	210,29
PARK	8.894,99	8.933,23	38,24
PASİF YEŞİL ALAN	687,40	1.290,00	602,60
ÖZEL MÜLKİYETTEKİ YEŞİL ALAN	1.637,35	0	-1.637,35
REKREASYON ALANI	0	50,83	50,83
TRAFO	113,28	287,79	174,51
ÇEŞME (ANITSAL YAPI)	0	56,34	56,34
CAMİ ALANI	653,93	1.637,25	983,32
OTOPARK ALANI	1.719,30	505,91	-1.213,39
YOL ALANI	54.856,00	52.054,47	-2.801,53
TOPLAM	151.592,88	151.592,88	0

YÜRÜRLÜKTEKİ PLANDA KONUT ALANI HESABI

	YÜZÖLÇÜM	ORAN	İLAVE KONUT
KONUT	59,786.95	100.00%	59,786.95
ZEMİN KAT TİCARET	21,731.72	65.00%	14,125.62
		TOPLAM	**73,912.57**

SADECE KENTSEL SİT İÇİN KONUT ALANI HESABI

	YÜZÖLÇÜM	ORAN	İLAVE KONUT
KONUT	56,504.52	100.00%	56,504.52
ZEMİN KAT TİCARET	20,677.23	65.00%	13,440.20
		TOPLAM	**69,944.72**

REVİZYON PLANDA KONUT ALANI HESABI

	YÜZÖLÇÜM	ORAN	İLAVE KONUT
KONUT	60,087.73	100.00%	60,087.73
TİC/TUR/KONUT A.	24,907.53	30.00%	7,472.26
		TOPLAM	**67,559.99**

SADECE KENTSEL SİT İÇİN KONUT ALANI HESABI(REV.)

	YÜZÖLÇÜM	ORAN	İLAVE KONUT
KONUT	58,782.95	100.00%	58,782.95
ZEMİN KAT TİCARET	21,471.51	30.00%	6,441.45
		TOPLAM	**65,224.40**

Trilye Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Plan Sınırı baz alınarak yapılan olası toplam konut alanı hesabına göre aşağıdaki kabuller üzerinden projeksiyon nüfus ve mevcut nüfus hesabı yapılmıştır.

1. Alansal ölçümler digital planlar üzerinden yapılmıştır.

2. Zemin Kat Ticaret kullanımlarında konut alanı alandaki yapılaşma oranı hesaplanırken hakim yapılaşmanın 2 ve 3 kat karakterli olduğu düşünülerek yaklaşık %60 konut kullanımlı olarak kabul edilmiştir.

3. Ticaret Turizm Konut (Karma Kullanım) alanlarında mevzuatın öngördüğü %30 sınırı baz alınmıştır.

4. Hane halkı büyüklüğü istatistiksel verilere dayanılarak yaklaşık 4 kişi/hane olarak kabul edilmiştir.

5. Ortalama brüt bağımsız bölüm olarak kullanılan konut alanı büyüklüğü istatistiksek verilere yaklaşık 150 m2/hane olarak kabul edilmiştir.

YÜRÜRLÜKTEKİ PLANDA KONUT ALANI HESABI			
	YÜZÖLÇÜM	ORAN	İLAVE KONUT
KONUT	59.786,95	100,00%	59.786,95
ZEMİN KAT TİCARET	21.731,72	65,00%	14.125,62
		TOPLAM	**73.912,57**

Yürürlükteki planda toplam konut alanı 73.912,57 m2 olarak hesaplanmıştır.

Olası bağımsız kullanılabilecek konut sayısı;

73.912,57 m2 / 150 m2/hane = 492,75 (493) adet konut.

Olası Nüfus hesabı;

493 adet X 4 kişi/hane = **1.972 kişi (Yürürlükteki plan nüfus hesabı)**

gerçekleşinceye kadar parsellerde her türlü inşai ve fiziki müdahale, (otopark, fuar, sergileme vb.) yeni bir işlev ile kullanmaya ve aynı parselde tescilli yapı yerinde veya diğer boş alanlarda başka bir yeni yapılaşmaya izin verilemeyecektir.

1.12. Su Basman: Yeni yapılarda subasman kotu en fazla 0.50 m. olup bina yüksekliğine dahildir.

1.13. Binalara Kot Verilmesi:

Bitişik Nizam: Bir yola cepheli parsellerde kot, binanın ön cephesinin orta noktası hizasındaki yol kotu sıfır kabul edilerek verilecektir.

İki yola cepheli köşe parsellerde kot, binanın giriş cephesinin orta noktası hizasındaki yol kotu sıfır kabul edilerek verilecektir.

Üç yola cepheli parsellerde kot, parselin köşe kotlarının ortalaması sıfır kabul edilerek verilecektir.

İki yoldan cephe alan parsellerde kot; geniş yol cephesinin orta noktası hizasındaki yol kotu sıfır kabul edilerek verilir.

Binalara kot tretuvar üst noktasından verilir. Tretuvar bulunmayan alanlarda yol seviyesinin 20 cm. üstü kabul edilir. Yol hattı belirlenmemiş alanlarda kırmızı kot esastır.

Her durumda meyilden kazanılan yükseklik binanın hiçbir noktasında bina yüksekliğini 3 metreden fazla aşamaz.

Birden fazla yola cephesi olan parsellerde yollar arasında 3 metreden fazla kot farkı bulunması halinde binada kademe yapılabilir. Kademe cephesi ve derinliği 3.5 metreden az olamaz.

1.14. Eğimden dolayı bir bodrum kat yapılabilir. Yapılan bodrum katın tabii zemine 1 m.den daha fazla gömülü olmaması ve sıhhi koşulları sağlaması kaydıyla bağımsız bölüm olarak kullanılabilir.

1.15. 2872 sayılı Çevre Kanunu ve Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

1.16. DSİ Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 19.01.2023 tarih 48376342-754-3096627 sayılı görüşüne istinaden kurum görüşünde belirtilen ve imar planında gösterilen taşkın alan sınırları dikkate alınacaktır. Görüşte taşkın kontrolüne yönelik Zeytinbağı Selkapanı Projesine başlanıldığı belirtilmiş olup, proje tamamlanana kadar; taşkın sahada, Değirmendere Sokak ile İskele Caddesinden cephe alan parsellerin tamamında ve 2237, 2247, 2250 ve 2253 adaların Karacabey Caddesine

cephe parsellerinde mevcut yapı ruhsatı bulunan taşınmazlar ve üzerinde korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı bulunan tescilli parsellerin/yapıların dışında kalan alanlarda imar durum belgesi ve yapı ruhsatı düzenlenemez.

1.17. Enerji nakil hattı altında kalan parseller için UEDAŞ'tan görüş alınmalıdır.

1.18. Planın yürürlüğe girmesinden sonra yapılacak plan tadilatları ve maddi hataların düzeltilmesinde B.K.V.K.B.K. (Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu) kararı alınacaktır.

1.19. Belirtilmeyen hususlarda Meri Mevzuat Hükümlerine uyulacaktır.

2. ARSA İLE İLGİLİ HÜKÜMLER:

2.1. Parsel Boyutları: Konut Alanları ve TİCTK Alanlarında;

2.1.1. Bitişik nizam yapılaşma alanlarında;

Parsel Cephesi: Maksimum 15 metre, Minimum 5 metredir. Mevcut cephesi 5 m. den az olan parsellerde asgari 5m. cephe şartı aranmaz.

2.1.2. Bitişik nizam yapılaşma alanlarında;

Parsel Derinliği: Yeni oluşacak parsellerde minimum: 10 m. (Parselin mevcut derinliği 10 m. den daha az ise bu koşul aranmaz.)

2.2. Bahçe Mesafeleri: Konut Alanları ve TİCTK Alanlarında;

2.2.1. Bitişik nizam yapılaşma alanlarında ön bahçe bırakılmayacaktır.

İmar adasında bulunan tescilli ya da mevzuata uygun yapılmış yapılar incelenerek teşekküle göre Belediyesince belirlenir.

2.2.2. Arka bahçe mesafesi en az 3 metredir.

Derinliği 10 m. den az parsellerde maksimum bina derinliği 7 m. minimum arka bahçe mesafesi 1 m. dir.

2.2.3. Parsel derinliği 7 metre ve 7 metreden küçük mülkiyetlerde arka bahçe bırakılma zorunluluğu aranmaz. Arka bahçe bırakılmak istendiğinde bina parsel sınırında en az 1 m. geri çekilerek bırakılabilir.

2.2.4. Arka bahçe bırakılmaması durumunda, komşu mülkiyetlere pencere açamaz. Arka bahçe bırakılması durumunda arka bahçeye pencere açılabilir.

3. BİNA İLE İLGİLİ HÜKÜMLER:

3.1. Bina Cephesi:

3.1.1. Bitişik nizam yapılanma alanlarında maksimum 15 metre, minimum 5 metredir.

3.1.2. Umumi hizmet alanlarına terki bulunmayan ve cephesi 5metreden az olan mevcut parsellerde istenmesi halinde tevhid ve ifraz işlemine gerek duyulmadan 5metreden az cepheli yapı yapılabilir.

3.2. Bina Derinliği:

3.2.1. Bitişik nizam yapılanma alanlarında maksimum 15 metre, minimum 7 metredir.

Umumi hizmet alanlarına terki bulunmayan ve derinliği 7 metreden az olan mevcut parsellerde istenmesi halinde tevhid ve ifraz işlemine gerek duyulmadan 7 metreden az derinlikli yapı yapılabilir.

3.3. Bina Yükseklikleri:

3.3.1. Bitişik nizam 3 katlı yapılaşma alanlarında Yençok: 9.50 m. dir.

3.3.2. Bitişik nizam 2 katlı yapılaşma alanlarında Yençok: 6.50 m. dir.

3.3.3. TİCTK alanlarında, zemin katların ticaret amacı ile kullanılması durumunda zemin kat yükseklikleri döşeme üstünden döşeme üstüne kadar 3.50 m.den fazla olamaz.

4. YAPI İLE İLGİLİ HÜKÜMLER:

4.1. Cumbalar:

4.1.1. Yol cephesine, kamuya açık alanlara bakan cephelerde imar hattı içinde olsa bile balkon şeklinde açık çıkma yapılamaz. Balkon yapılması durumunda parsel sınırları içerisinde gömme balkon yapılabilir. Genişlikleri 4 m. den dar olan yollara bakan cephelerde cumba yapılamaz.

4.1.2. Dokuyu korumak amacı ile parsel sınırı dışına çıkan cumbalar, B.K.V.K.B.K. onayı ile yapılabilir.

4.1.3. Genişlikleri 4-5 m. arasında olan yollara bakan cephelerde yapılacak cumbalar 1. Katta ve 2. Katta 0.60 m. den çok olamaz.

4.1.4. Genişlikleri 5 m. den fazla olan yollara bakan cephelerde yapılacak cumbalar 1. Katta 0.60 m. , 2. Katta 0.90 m. den çok olamaz.

4.1.5. Yan yana gelen düz cumbalar arasındaki mesafe 0.90 m. den az olamaz.

4.1.6. Yan yana gelen verev cumbalarda ise, birinin uzun yan kenarının bittiği yerden, diğerinin 0.15 m.'yi geçmeyen kısa yan kenarı gelecek şekilde ara vermeksizin devam edebilir.

4.1.7. Cephe uzunluğu 5 m. ve 5 m. den fazla olan parsellerde düz cumbalar, bitişik komşu binalara 0.90 m. den fazla yaklaşamaz.

4.1.8. Cephe uzunluğu 5 m. den küçük olan parsellerde cumbalar, bitişik komşu binalara 0.75 m. den fazla yaklaşamaz.

4.1.9. Cephe uzunluğu 5 m. den fazla olan binalarda ;

4.1.9.1. Katlarda tabi zemine veya tretuar üstüne en yakın noktasının yüksekliği en az 2.50 m. olmak, kat cephe uzunluğunun ⅔ ünü geçmemek, cumba genişliği 4 m. yi geçmemek kaydıyla bir ya da birden çok düz çıkma yapılabilir.

4.1.9.2. Katlarda çıkma boyu, cephe uzunluğunun ¾ ünü geçmemek ve cumba genişliği en çok 5 m. olmak koşulu ile bir yada birden çok düz çıkma yapılabilir.

4.1.10. Bina cephesinin uzunluğu ne olursa olsun, yapılacak verev cumbaların genişliği 5 m. den çok olamaz.

4.1.11. Yapılacak verev cumbaların küçük kenar derinliği 0.15 m. den küçük ise komşu binayla bitişebilir. Derinliği büyük olan kenarın komşu bina ile olan mesafesi 0.90 m. den az olamaz.

4.2. Saçaklar: Saçak yapılması zorunludur. Parapet, açık teras vb. uygulamalar yapılamaz. Konut ve diğer yapılarda saçak genişliği en az 0.45 m. en fazla 0.80 m. dir.

~~4.3.~~ Çatı ve Çekme Kat: Çatı arasına en üst katta yer alan bağımsız bölüm devamı yapılabilir. Yapılarda tüm yol cephelerine akıntılı beşik veya kırma çatı yapılması zorunludur. Çatı örtüsü kiremittir. Çatı eğimi %30 dan az, %40'tan fazla olamaz. Genişliği 4 metreden fazla olan yollarda, bitişik nizam parsellerde saçaklar yola taşabilir.

4.4. Pencere Boyutları: Binaların pencere boyutlarında a:genişlik, b:yükseklik olmak üzere a/b=1/2 oranı veya 1/1,5 oranı uygulanır. İki pencere arasındaki doluluk en az 0.20 m.dir. Balkon kapılarında genişlik tek kanatlı kapılarda en az 0.75 m. en çok 0.90 m. İki kanatlı kapılarda ise en az 1.20

m. en çok 1.80 m. dir. Zemin katların ticaret amacı ile kullanılması durumunda pencere ölçüsü serbesttir.

4.5. Serbest Yan Duvarlar: Serbest yan duvarların dış yüzeyleri sıva, serpme sıva, taş yada ahşap kaplanacaktır. Tabii malzeme kullanılması durumunda ayrıca sıvanması yada kaplanması zorunlu değildir. Kamuya ait park ve yeşil alanlara dönük serbest yan duvarlara pencere açılabilir.

4.6. Cephe Elemanları: Pencere, kapı, saçak altı kaplaması, pervaz, payanda vb. ince yapı elemanlarında ahşap malzeme kullanılacaktır.

4.7. Bahçe Duvarları: Makine tuğlası, taş ve ahşap duvarlar ile doğal malzeme kullanılarak yapılan bahçe duvarları doğal hali ile bırakılabilir. Ancak diğer malzemelerle yapılmış duvarların sıvanarak boyanmasından sonra kullanma izni verilebilir.

5. ÖZEL PROJE ALANLARI :

5.1. Özel Proje Alanında avan proje onaylanıncaya kadar tescilsiz parsellerde yeni yapılanma isteklerinde, parselin özel proje alanı içerisindeki tescilli yapılar ile ilişkisini gösteren mevcut ve öneri yapılanma için 1/200 ölçekli siluet hazırlanması zorunludur. Özel Proje Alanlarında hazırlanacak avan projelerde B.K.V.K.B.K. (Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu) onayı esastır.

5.2. ÖPA-1 için; binaya sıfır kotu binanın oturacağı köşelerin tabi zemin ortalaması olacaktır. Bina cephesi ve derinliği 15 m. yi geçemez. Bitişik blok yapılamaz.

5.3. ÖPA-2 için; söz konusu alanda satış üniteleri yer alabilir, otopark düzenlenebilir.

6. DİĞER HÜKÜMLER

6.1. TİCKTK (Ticaret+Turizm+Konut) alanlarında, konut kullanım oranı en fazla %30'dur.

6.2. Planlama alanında, resmi kurum alanları ve sosyal ve teknik altyapı alanlarında avan projeleri doğrultusunda B.K.V.K.B.K. kararı ile uygulama yapılacaktır.

6.3. Planlama alanında, ada bazında yapılacak mimari-tasarım ve dönüşüm ile ilgili projelere ilişkin B.K.V.K.B.K. kararı alınmadan uygulama yapılamaz.

6.4. Cephe sağlıklaştırma projesi bulunan alanlarda, her türlü iş ve işlemde söz konusu projeler dikkate alınarak uygulama yapılacaktır.

6.5. Plan üzerinde gösterilen tescilli yapı taramaları saçak genişliği ile birlikte halihazır üzerinden şematik olarak gösterilmiş olup, cephe hattı tescilli yapıların kadastral sınırlara oturan zemin kat konturu olarak kabul edilir.

6.6. Plan onama sınırları içinde bu hükümlerin uygulanmasında zorluklarla karşılaşılan hususlarda B.K.V.K.B.K. kararına göre uygulama yapılacaktır.

6.7. Planlama alanının tamamında hafriyat-kazı esnasında tarihi ve kültürel değeri olan eski eserlerin tespiti halinde bu eserlere ilişkin gerekli belgeleme çalışmaları yapılarak Müze Müdürlüğü denetiminde Koruma Kurulu Kararı doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

6.8. Park alanlarında, tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeteri derinlikte toprak örtüsünün sağlanması kaydıyla kapalı otopark yapılabilir.

6.9. Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından aynen uygun görülmesi halinde uygulamaya geçilecektir.