



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI**

**İZNİK GÖLÜ SULAK ALAN TAMPON BÖLGESİNDE KALAN
BURSA İLİ, ORHANGAZİ İLÇESİ, GÖLYAKA MAHALLESİ, 126 ADA,
61 PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**

PLAN AÇIKLAMA ve ARAŞTIRMA RAPORU

2025

İÇİNDEKİLER

GİRİŞ	4
1. BÖLÜM:	5
PLANLAMA ALANININ KONUMU	5
1.1. PLANLAMA ALANININ YERİ	5
1.2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR	7
1.3. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	7
1.4. 1/25000 ÖLÇEKLİ BÜTÜNCÜL AÇIKLAYICI BİLGİ PAFTASI	10
1.5. PLANLAMA ALANI UYDU GÖRÜNTÜSÜ	11
2. BÖLÜM :	13
PLAN HİYERARSİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	13
2.1. PLANLAMA SÜRECİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ	13
2.2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN VE PLAN NOTLARI	13
3. BÖLÜM :	16
ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	16
3.1. FİZİKSEL YAPI	16
3.2. DEMOGRAFİK YAPI	26
3.3. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI	28
3.4. TEKNİK ALTYAPI	30
3.5. ARAZİ KULLANIMI	31
3.6. SEKTÖREL YAPI	31
3.7. YAPI YASAKLI ALANLAR	32
3.8. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR	32
3.9. KORUMA STATÜSÜ BULUNAN ALANLAR	32
3.10. MÜLKİYET YAPISI	32
3.11. YERLEŞME/YAPILAŞMA ALANLARI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER	34
3.12. FOTOĞRAFLAR	34
3.13. İLGİLİ KORUMA ALANI TESCİL KARARI VE EKİ PAFTA	34
3.14. KORUNAN ALAN SINIRLARININ İŞLENDİĞİ ANALİZ PAFTASI	36
4. BÖLÜM :	37
KURUM GÖRÜŞLERİ	37
5. BÖLÜM :	44
SENTEZ	44
6. BÖLÜM :	45
PLAN TEKLİFİ	45
6.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI, GEREKÇESİ, YASAL DAYANAĞI	45
6.2. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR	46
6.3. PLAN TEKLİFİNE AİT ARAZİ KULLANIM TABLOSU	50
6.4. TEKLİF PLAN NOTLARI	50

EKLER:

EK-1- TAPU SİCİL KAYDI

EK-2- KADASTRAL ÇAP

EK-3- MÜLKİYET BİLGİSİ KROKİSİ

EK-4- İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

EK-5- KURUM GÖRÜŞLERİ VE ALINAN İZİNLER

EK-6- 1/25000 ÖLÇEKLİ AÇIKLAYICI BİLGİ PAFTASI

EK-7- MER'İ ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR VE PLAN NOTLARI

EK-8- FOTOĞRAFLAR

EK-9- UYDU GÖRÜNTÜSÜ

EK-10- SENTEZ PAFTASI

EK-11- ARAZİ KULLANIM TABLOSU VE MEVCUT-ÖNERİ PLAN (A3)

EK-12- KORUNAN ALAN SINIRLARININ İŞLENDİĞİ ANALİZ PAFTASI

EK-13- BÜRO SİCİL DURUM BELGESİ

EK-14- PLAN MÜELLİFİ YETERLİLİK BELGESİ

**EK-15- ŞEHİR PLANCISININ ASGARİ %51 HİSSESİNİ GÖSTEREN BELGE
(VERGİ LEVHASI)**

EK-16- PLANLAMA EKİBİNE İLİŞKİN BİLGİ VE BELGE (LİSANS DİPLOMASI)

EK-17- VEKALETNAME VE/VEYA SÖZLEŞME/YETKİ BELGESİ

GİRİŞ

Planlama alanı, Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Gölyaka Mahallesi, 126 ada, 61 parselde kayıtlı özel mülkiyete ait gayrimenkulü kapsamaktadır. Söz konusu parseli kapsayan alan, Bursa ili sınırları içerisinde bulunan Türkiye'nin beşinci büyük İznik Gölü'nün güneyinde yer almakta olup, İznik Gölü 13.08.2018 tarih ve 142628 sayılı Bakan Olur'u ile Ulusal Öne Haiz Sulak Alan olarak tescil edilmiştir. Planlama alanının 20.684 m² 'si İznik Gölü Ulusal Sulak Alanı Kontrollü Kullanım Bölgesinde, 2238 m² 'si Tampon Bölge sınırları içerisinde yer almaktadır. Planlama alanında herhangi bir sit statüsü bulunmamaktadır.

19.01.1998 tarihinde (Mülga) Bayındırlık ve İskân Bakanlığı (Pl. No: 160161213) tarafından onaylanan 1/100000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planında Orhangazi Planlama Bölgesi'nde "Kırsal Yerleşimler" olarak tanımlı alanda kalmakta olup, Bursa Valiliği İl İdare Kurulu'nun 28.10.1982 tarih ve 8308 nolu Kararı ile belirlenen **Gölyaka Köy Yerleşik Alan sınırları içerisinde** yer almaktadır.

Parsel, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.07.2022 tarih ve 905 sayılı kararı ile uygun bulunan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 05.12.2022 tarihli ve 5189357 sayılı Olur'u ile onanan, Bursa İli, İznik ve Orhangazi İlçeleri, İznik Gölü 1/25000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda "seyrek yoğunluklu mevcut konut alanında kalmakta olup, Plan hükümleri kapsamında seyrek yoğunluklu mevcut konut alanları kırsal yerleşim alanları olarak ifade edilmiştir.

"6.2. KIRSAL ÖZELLİKLİ YERLEŞME ALANLARI: BU ALANLARDA 1/100.000 ÖLÇEKLİ BURSA 2020 YILI ÇEVRE DÜZENİ PLANI'NIN 3.1.1. MADDESİNDE TANIMLANDIĞI KAPSAMDA 6.2.2. 'KIRSAL YERLEŞME ALANLARI BAŞLIKLİ PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.' şeklindedir.

Planlama alanı mevcutta da kullanılan Gemlik-İznik karayoluna cepheli konumda olup, 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

Taşınmaz üzerinde hâlihazırda herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup arazinin konumu, civarındaki mevcut kullanımlar dikkate alınarak bölgede mekânsal gelişme eğilimindeki tek alan özelliği göstermektedir. Bu nedenle yapılacak plan çalışmasının yapılaşma baskısını arttıracak ya da farklı yapılaşma ve kullanımlara emsal teşkil edici nitelikte olmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer yandan bölgenin coğrafi yapısı, arazi kullanımı ve mevcut yerleşim dokusu dikkate alındığında yerleşime uygun alanların gün geçtikçe azaldığı görülmektedir. Bu nedenle koruma-kullanma dengesini sağlayacak ve yerleşme bütünlüğünü bozmayacak şekilde alternatif konut alanlarına ihtiyaç duyulmaktadır.

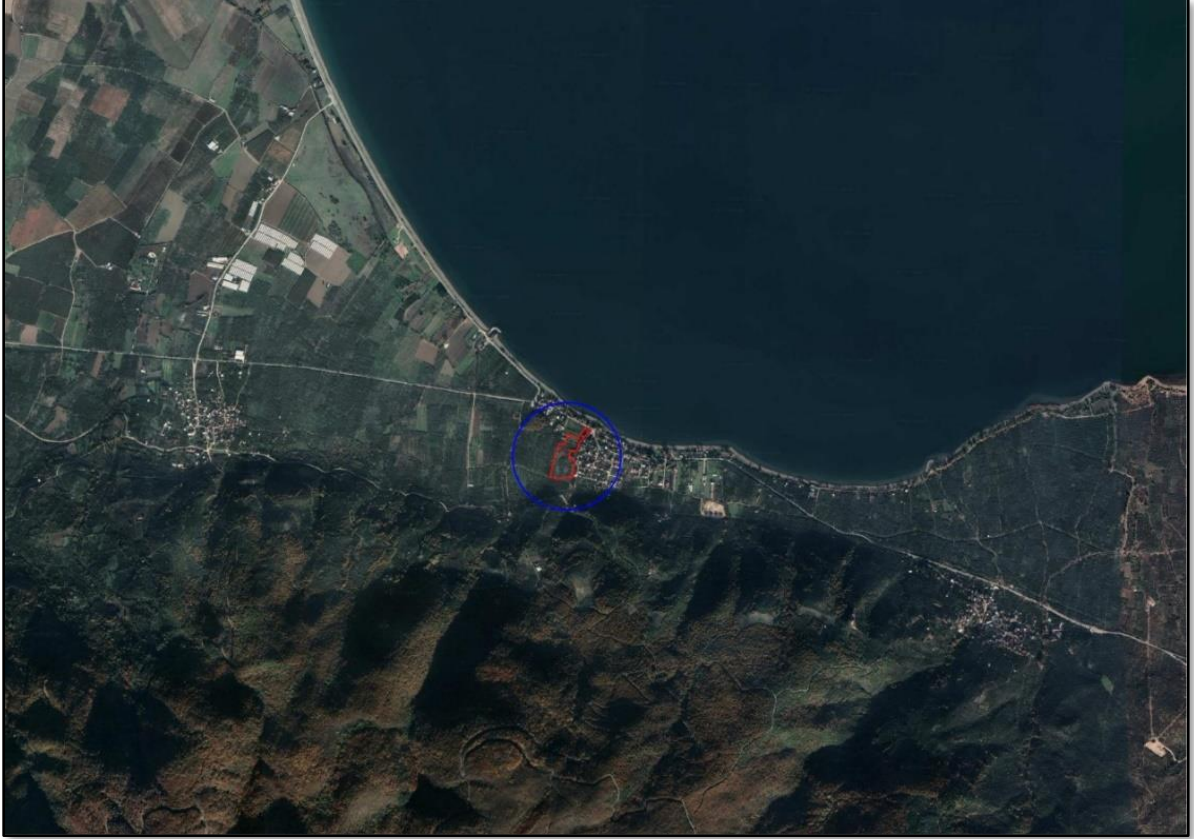
Açıklanan gerekçeler doğrultusunda etkin kullanımının sağlanması için 'Konut Alanı' amaçlı imar planı yapılması gerekli olmuştur.

1. BÖLÜM:

PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. PLANLAMA ALANININ YERİ

Planlama alanı, Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Gölyaka Mahallesi 126 ada, 61 parselde yer almakta olup, İznik Gölü Ulusal Önele Haiz Sulak Alanı sınırı kapsamında, Kontrollü Kullanım Bölgesi'nde kalmaktadır.



Harita 1: Planlama Alanının Uydu Fotoğrafi

Planlama alanı, Marmara Bölgesi'nin güney-doğu kısmında yer alan, Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Gölyaka Mahallesi sınırları dâhilindedir. Bursa İli, İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırmasında (İBBS) göre TR41 Bursa Alt Bölgesinde, coğrafi olarak Güney Marmara Bölgesinde, 40° kuzey enlem ve 29° doğu boylam daireleri arasında yer alır. Türkiye'nin 4. büyük kentidir. Bursa İli doğusunda Bilecik ve Adapazarı İlleri, güneyinde Kütahya, batısında Balıkesir İli ve kuzeyinde İzmit, Yalova illeri ve Marmara Denizi ile çevrilidir. İlin yüzölçümü 10.811 km² dir.

Bursa İlinde Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım, Büyükşehir, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, Mustafakemalpaşa, Orhaneli, Orhangazi ve Yenişehir olmak üzere 17 ilçe yer almaktadır.



Harita 2: Planlama Alanının Ülke İçindeki Yeri

Planlamaya konu alanın içinde kaldığı Orhangazi ilçesi, Marmara Bölgesi'nin doğusunda, Gemlik Körfezi ile İznik Gölü çevresini kapsamaktadır. Kuzeyinde Yalova İli ile Karamürsel İlçesi, batısında Gemlik İlçesi, güneyinde Yenişehir İlçesi, doğusunda İznik İlçesi bulunmaktadır. Bursa şehir merkezine 45 km uzaklıkta olup, yüzölçümü 603 km²'dir (Göl hariç 476 km²). Kuzeyinde Samanlı Dağları, güneyinde Katırlı Dağları ile çevrili çanak şeklindedir. Denizden yüksekliği 125 m'dir. Orhangazi kent merkezi, Bursa-Yalova karayolu batısında eğimli bir arazi üzerine kurulmuş olup, Bursa-İstanbul Yolu üzerinde önemli bir kavşak noktasıdır.



Harita 3: Planlama Alanının İldeki Yeri

Planlama alanı, Bursa İline 60 km, Orhangazi kent merkezine 10 km, İznik İlçesine ise 35 km mesafe uzaklıkta olup doğusunda Akharem Mahallesi, batısında Dutluca ve Yenisölöz Mahalleleri, kuzeyinde İznik Gölü bulunmaktadır.

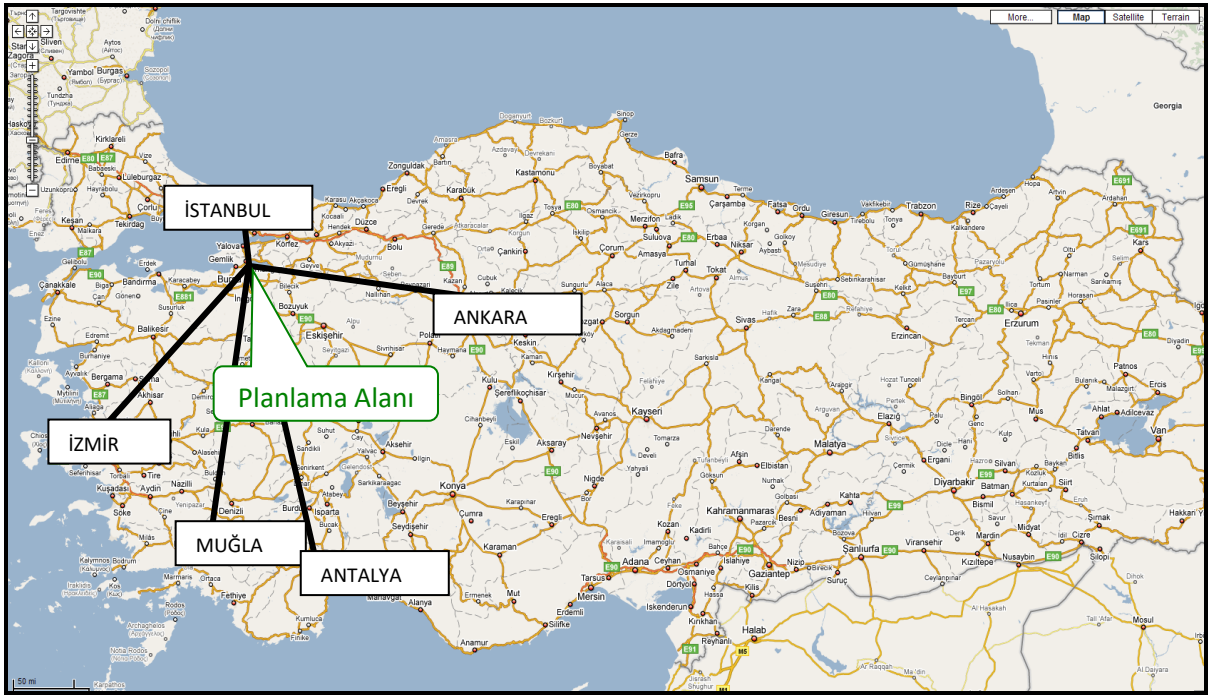
Orhangazi ilçesi Mudanya Limanına 50 km, Gemlik Limanına 21 km. Yalova İl'ine bulunan Yalova limanına da 37 km. mesafede yer almaktadır. Deniz ulaşımı ile Gemlik limanından yük, Mudanya limanından insan ve yük taşımacılığı yapılabilmektedir. Planlama alanının kuzeyinde bulunan İznik gölünden yararlanılan bir deniz yolu ulaşımı yoktur.

Planlama Alanının içerisinde bulunduğu, Bursa ili demiryolu ulaşımı açısından ulusal yol ağında bulunmamaktadır. Planlama alanına en yakın demiryolu ağı yaklaşık 67 km uzaklıktaki Osmaneli ve 80 km uzaklıktaki Pamukova tren istasyonlarıdır.

Bursa İl'ine havayolu ulaşımı Bursa-Yenişehir Havalimanından sağlanmakta olup, Planlama alanına 32 km mesafede olan Yenişehir Havalimanı ve 90 km mesafede İstanbul Sabiha Gökçen Uluslararası Havalimanı ile hava ulaşımı yapılabilmektedir.

Planlama alanı, Bursa İline 60 km, Orhangazi kent merkezine 10 km, İznik İlçesine ise 35 km mesafe uzaklıkta olup, Akharem, Yenisölöz, ve Dutluca Mahallelerine komşu konumdadır.

Planlama alanına ulaşım, Gemlik-İznik ulaşımını sağlayan ana taşıt yolundan sağlanmaktadır.



Harita 5: Planlama Alanının Ülke Ulaşım Ağındaki Yeri

İŞARETLER

- Otoyollar
- İnşaat halinde otoyollar
- Planlanan Otoyollar
- Devlet yolları
- İl yolları
- Bölgesel yollar
- Deniz otobüs yolları
- Sahil kapalımlı yollar
- Sınır yolları
- Toprak yollar
- İkam yolları
- Devlet yolu K.K.No
- İl yolu K.K.No
- Dağ geçitleri
- Devlet sınırları
- İl sınırları
- KGM Bölge sınırları
- Sınır kapıları
- İl merkezi
- İlçe merkezi
- Köy merkezi
- Bölge merkezi
- Dağ merkezi
- Rafetli alan
- Demiryolları
- Hava Alanı
- Liman ve İskele

BALIKESİR

İZMİR

MANİSA

UŞAK

KÜTAHYA

BURSA

14. Bölge BURSA

ÖLÇEK 0 10 20 30 40 50 Km

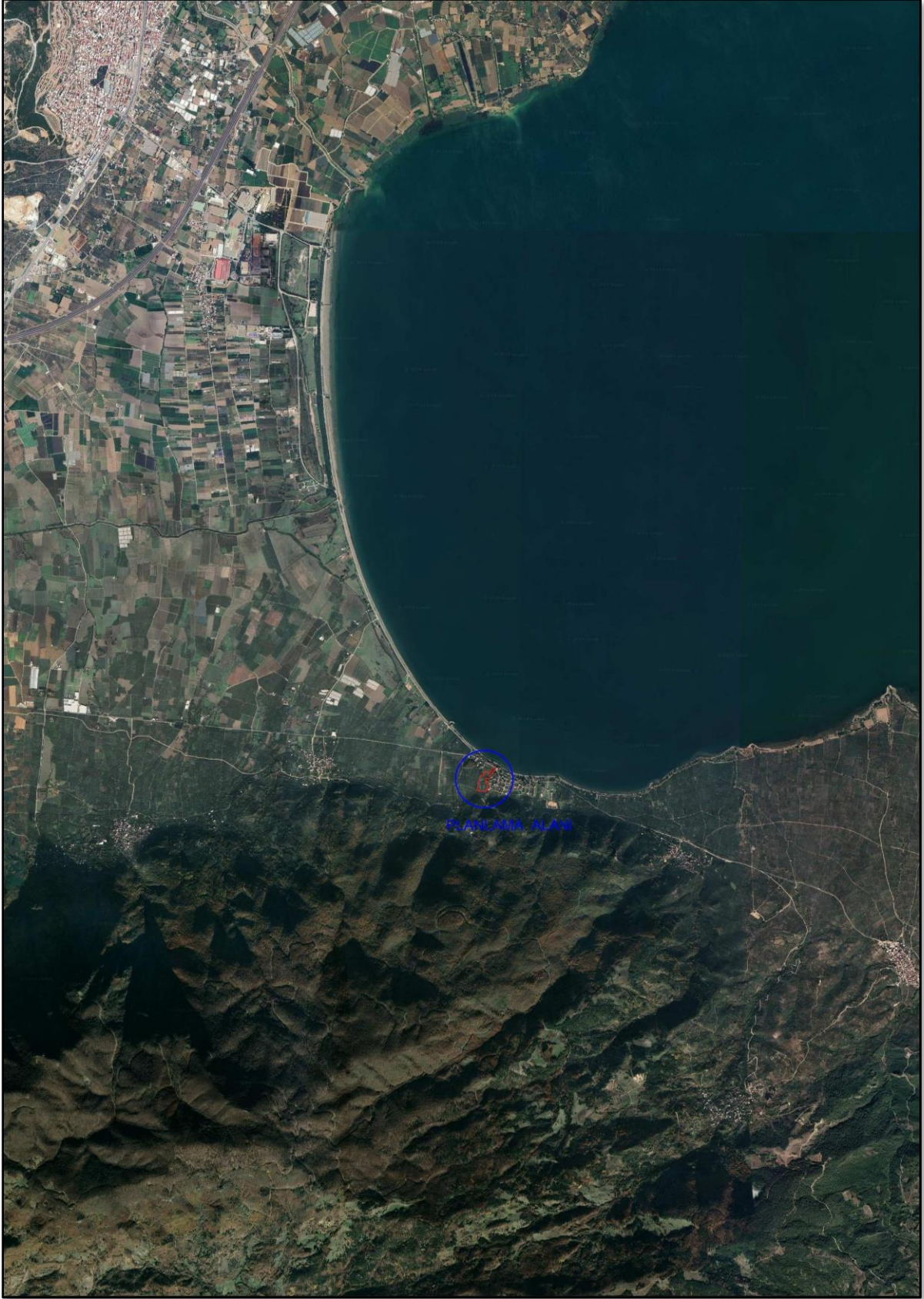
1.4. 1/25000 ÖLÇEKLİ BÜTÜNCÜL AÇIKLAYICI BİLGİ PAFTASI

Planlama alanı, 1/25000 ölçekli haritada Bursa H22-B1 paftasında bulunmaktadır.

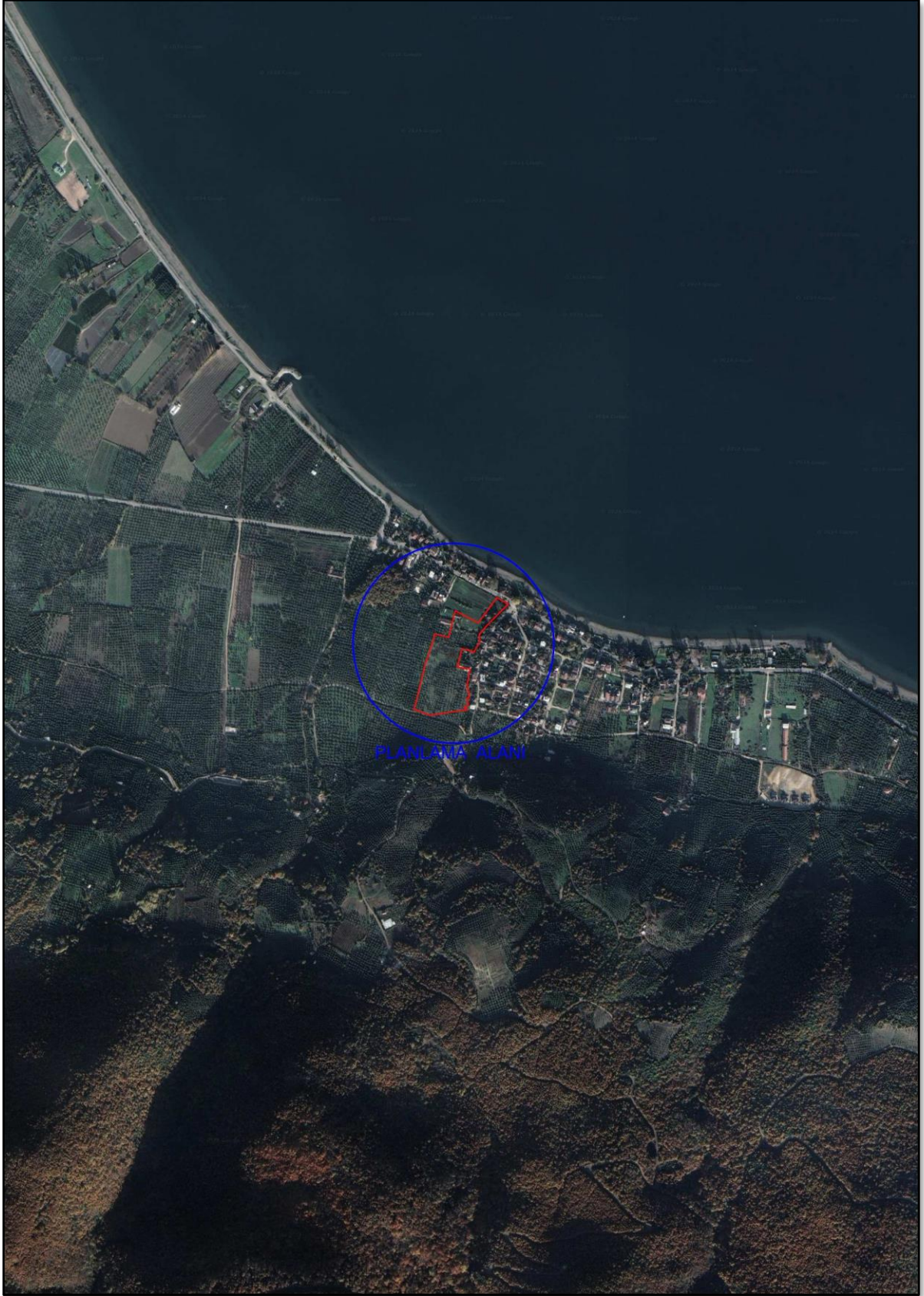


Harita 8: 1/25000 Ölçekli Harita

1.5. PLANLAMA ALANI UYDU GÖRÜNTÜSÜ



Harita 9: Uydu Görüntüsü (Uzak)



Harita 10: Uydu Görüntüsü (Yakın)

2. BÖLÜM :

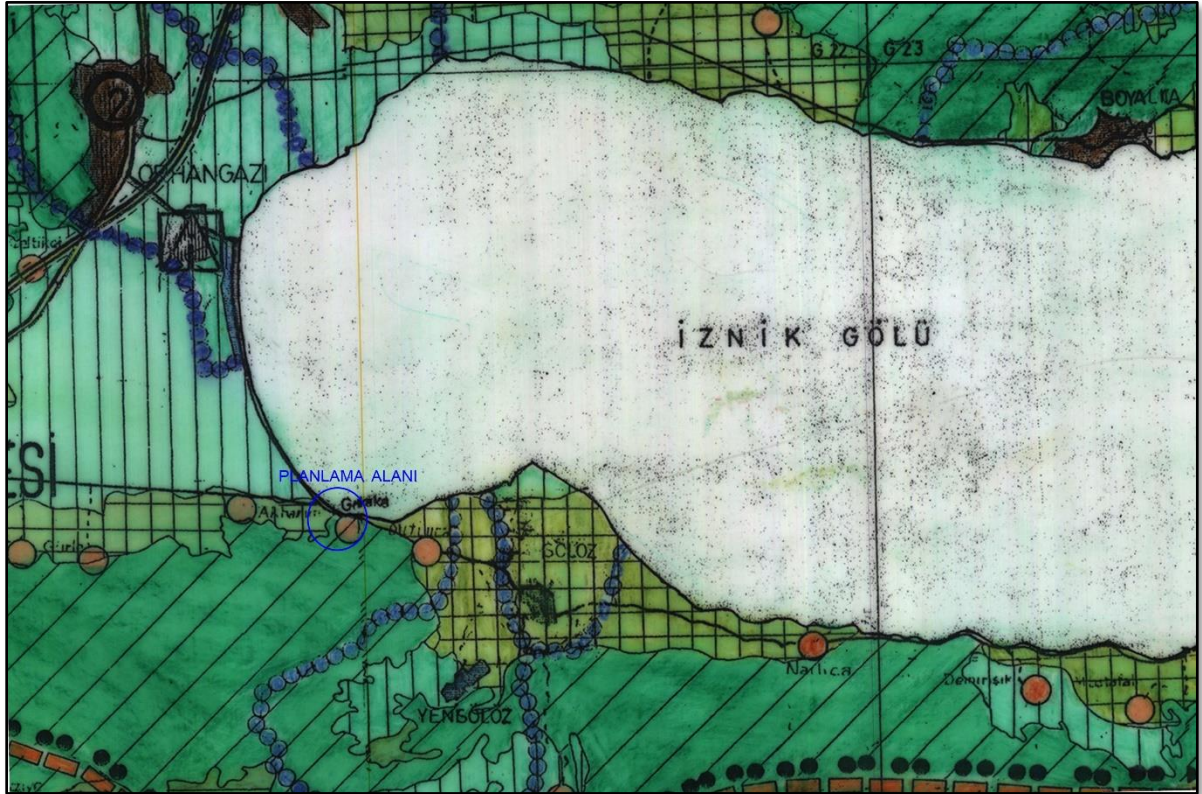
PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

2.1. PLANLAMA SÜRECİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ

Planlama alanında daha önce onaylanmış herhangi bir imar planı bulunmamaktadır.

2.2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN VE PLAN NOTLARI

Planlama alanı, 19.01.1998 tarihinde (Mülga) Bayındırlık ve İskân Bakanlığı (Pl. No: 160161213) tarafından onaylanan 2020 yılı hedefli Bursa Çevre Düzeni Planında Orhangazi Planlama Bölgesi'nde, "Kırsal Yerleşimler" olarak tanımlı alanda kalmakta olup, Bursa Valiliği İl İdare Kurulu'nun 28.10.1982 tarih ve 8308 nolu Kararı ile belirlenen **Gölyaka Köy Yerleşik Alan sınırları içerisinde** yer almaktadır.



Harita 11: 2020 yılı hedefli 1/100000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı

1/100000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı plan hükümlerinde Kırsal Yerleşimlere ilişkin açıklamalar aşağıda belirtilmiştir:

“3.11. Kırsal Yerleşme Alanı: Kırsal Yerleşme Alanı: 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile mahalle statüsüne dönüşerek büyükşehir belediyesi sınırlarına dâhil olup, kırsal yaşam özelliği devam eden alanlardır. Onaylı kırsal/köy yerleşik alanları/gelişme alanları sınırı bulunan alanlar ile kırsal/köy yerleşik alan sınırı bulunmayıp tapu kaydında “köy içi” olarak tanımlanmış parseller; Büyükşehir Belediye Meclisince aksine bir karar alınmadığı müddetçe “kırsal yerleşme alanları” kapsamındadır.

6.2.2. KIRSAL YERLEŞME ALANLARI:

6.2.2.1. 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile mahalle statüsüne dönüşerek büyükşehir belediyesi sınırlarına dâhil olup, kırsal yaşam özelliği devam eden alanlardır.

6.2.2.2. Kırsal yerleşme alanları, 1/100.000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planında şematik gösterilmiştir.

6.2.2.3. Bu alanlarda yapılacak her türlü yapılaşmaya ilişkin uygulamalar, üst ölçek planı bulunsa dahi, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılıncaya kadar, 1/100.000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanununun 27 nci maddesi ve Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine göre yürütülür.

6.2.2.4. Onaylı kırsal/köy yerleşik alanları/gelişme alan sınırı bulunan alanlar ile kırsal/köy yerleşik alan sınırı bulunmayıp tapu kaydında “köyiçi” olarak tanımlanmış parseller; Büyükşehir Belediye Meclisince aksine bir karar alınmadığı müddetçe “kırsal yerleşme alanları” kapsamındadır. Ancak, 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun uyarınca “Afete Maruz Bölge” ilan edilerek iskâna kapatılan alanlar, onaylı kırsal yerleşik/gelişme sınırı bulunsa veya köy içi tapusuna sahip olsa dahi “kırsal yerleşik alan” olarak kabul edilemez.

6.2.2.5. Onaylı kırsal yerleşik alan sınırı bulunmadığı durumda veya onaylı sınırların yeniden tespitini gerektiren hallerde; ilgili kurumların uygunluk görüşlerinin edinilmesi kaydıyla, sorumlu İlçe Belediye Meclisinin teklifi ve Büyükşehir Belediye Meclisinin onayı ile kırsal yerleşik alan sınırları belirlenir. Kırsal Yerleşik Alan sınırları belirlenirken ve/veya revize edilirken, kırsal yerleşme alanının bütüncül yerleşik dokusu esas alınır.

6.2.2.6. Kırsal yerleşik alanlarda konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar, agro-eko turizm tesisleri, ev pansiyonculuğu tesisleri, kırsal yerleşimin ihtiyacına yönelik kamuya ait tüm sosyal ve teknik altyapı tesisleri (okul, ibadethane, aile sağlık merkezi, sosyal tesis, vb.), mahalle konağı, harman yeri, mezarlık, pazaryeri, postane, su deposu, karakol, mahalle halkının günlük ihtiyaçlarını karşılayacak olan (bakkal, kasap, kuaför, kahvehane, çay bahçesi, büfe, lokanta, otopark, tamirhane vb.) ticari üniteler ile mahalle halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatiflerin işletme binaları imar planı yapılmaksızın yer alabilir.

6.2.2.7. 6.2.2.6 maddesinde sayılan kullanımlar dışında kalan fonksiyonların kırsal yerleşik alanlarda yer alabilmesi için kullanım amacına yönelik imar planı yapılması zorunlu olup; yapılaşma koşulları Emsal=0.50, Y_{ençok}=7.50 metre (2 kat), azami yapı inşaat alanı= 1000 m² değerlerini aşamaz.

6.2.2.8. İfrazda; asgari parsel büyüklüğü 300 m² ve asgari parsel cephesi 10 m.'dir. İfraz, oluşacak yeni parsellerin yola cephe alması ve asgari cephe şartını sağlaması kaydıyla yapılabilir. Bir parselden ifraz yolu ile elde edilecek parsel sayısında kısıtlama yoktur. Parselden terk suretiyle yol oluşturulamaz. Bu şartları sağladığı takdirde, çıkmaz yola cepheli parseller de ifraz edilebilir.

6.2.2.9. İfraz edilmek suretiyle oluşmuş parseller, asgari cephe ve büyüklük şartını sağlaması durumunda tekrar ifraz edilebilir.

6.2.2.10. İfraz edilmedikçe bir parsel üzerine yapılacak konut, tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar ve bunların lüzumlu müştemilat binaları dışında birden fazla yapı yapılamaz. Ancak, bir yapıda birden fazla bağımsız bölüm yapılabilir. 1500 m² den büyük olan hisseli parsellerde ise maliklerin muvafakati alınmak ve binalar arasındaki mesafeler 6 metreden az olmamak şartı ile hissedar sayısını ve her durumda 3 adeti geçmemek üzere birden fazla bina yapılabilir. Bu durumda diğer yapılaşma koşullarına uymak kaydı ile her bir binanın yapı inşaat alanı 250 m²'yi toplam yapı inşaat alanı ise 750 m²'yi geçemez.

6.2.2.11. Konut, ticari üniteler, agro-eko turizm tesisleri, ev pansiyonculuğu tesisleri, bakkal, kahve, berber, fırın, tanıtım ve teşhir büfeleri, lokanta, mahalle halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatif işletme binaları ve tamirhaneler için; Emsal=1.00, Y_{ençok}=7.50 metre (2 kat), yapı inşaat alanı 250 m²'yi geçemez, taban alanı katsayısı ve çekme mesafeleri ilçe belediyesince belirlenir.

6.2.2.12. Tarımsal üretimi korumak amacıyla üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmayan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem deposu, ürün toplama merkezi, hububat depoları, gübre ve silaj çukuru, arihaneler, balık üretim tesisleri ve un değirmenleri

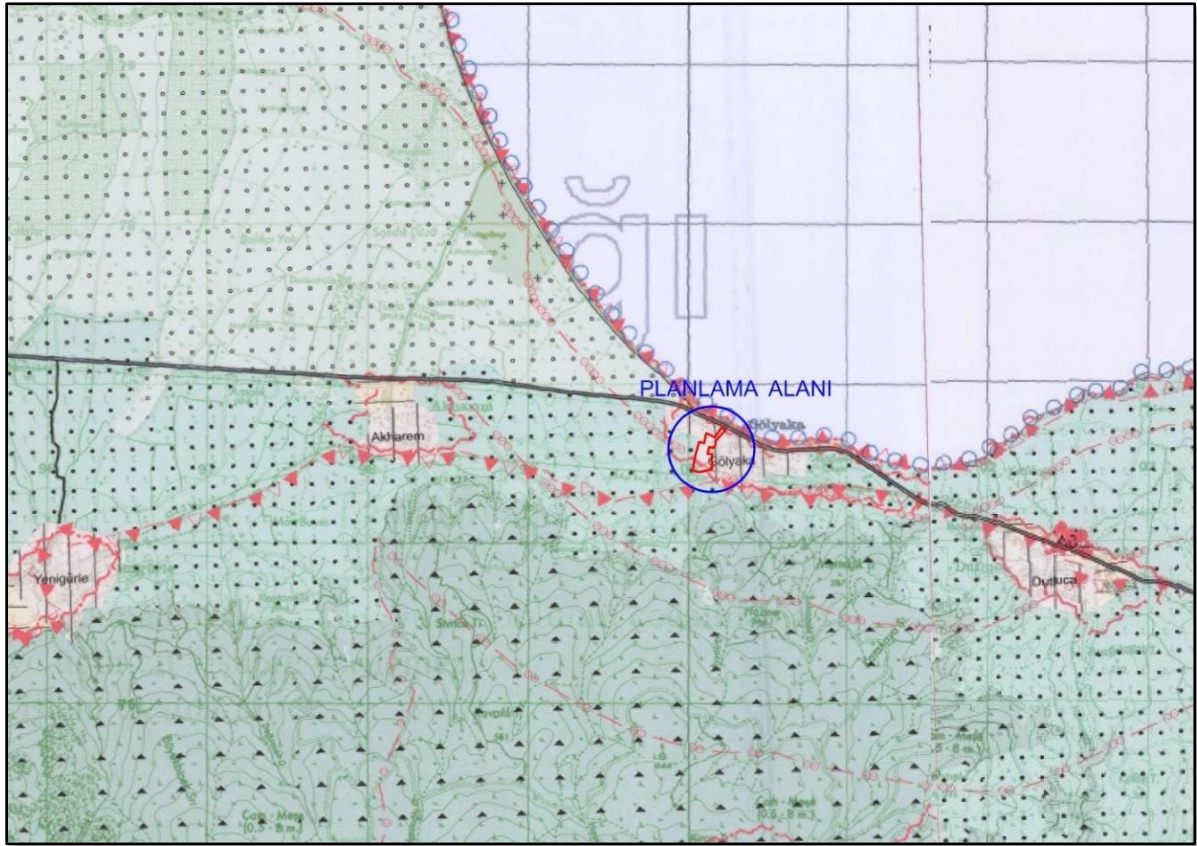
gibi yapılar bu hükümler doğrultusunda yapılacaktır. Kırsal Yerleşik Alanlarda tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar için Emsal=0.50, Yençok=8.50 metre, azami yapı inşaat alanı=1.000 m²'dir. Ancak, soğuk hava depolarında yükseklik ilçe belediyesince 15 metre'ye kadar belirlenebilir. Katlar arası mesafe üretim tipine göre belirlenecektir. Sonradan kat ilavesi yapılmayacağının taahhüt edilmesi şartıyla eksik kat yapılabilir.

6.2.2.13. Kamuya ait yapı ve tesisler, bu planın 6.2.2 maddesinde ifade edilen emsal, yükseklik ve azami inşaat alanı değerlerine tabi değildir. Bu yapı ve tesislere uygulama projelerine göre ilgili yatırımcı kurum ve kuruluş adına yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilir.

6.2.2.14. Müştemilatlar (ticari amacı bulunmayan odunluk, kömürlük, kapalı garaj, samanlık, ahır, ağıl, depo (kiler), silo, yem deposu, silaj çukuru vb.) emsale dâhil değildir. Ancak, müştemilatların tümünün yapı inşaat alanı, birlikte yer aldığı konut, bakkal veya tarım ve hayvancılık amaçlı binaya ait yapı inşaat alanının % 50'sinden fazla olamaz.

6.2.2.15. Kırsal Yerleşik Alanlarda, bu planda belirtilmeyen hususlarda uygulama, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci bölümü hükümlerine göre yapılır." Denilmektedir.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.07.2022 tarih ve 905 sayılı kararı ile uygun bulunan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 05.12.2022 tarihli ve 5189357 sayılı Olur'u ile onanan, Bursa İli, İznik ve Orhangazi İlçeleri, İznik Gölü 1/25000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda seyrek yoğunluklu mevcut konut alanında kalmaktadır.



Harita 12: İznik Gölü 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

İznik Gölü 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan hükümleri kapsamında seyrek yoğunluklu mevcut konut alanları kırsal yerleşim alanları olarak ifade edilmiş olup plan hükümlerine aşağıda yer verilmiştir.

“6.1.1. MEVCUT YERLEŞİM ALANLARI

BU PLANDA MESKUN YERLEŞİM ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLAR İLGİLİ İDARESİNCE ONAYLANMIŞ NAZIM VE/VEYA UYGULAMA İMAR PLANLARI BULUNAN ALANLARI KAPSAR. ONAYLI İMAR PLANLARI ÜZERİNDE BELİRLENEN YOĞUNLUK DEĞERLERİ GEÇERLİDİR. SÖZ KONUSU MESKUN YERLEŞİM ALANLARINDA YOĞUNLUĞU ARTTIRICI PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ/REVİZYONLARI YAPILAMAZ. YOĞUNLUĞUN ARTTIRILMASI ANCAK SÖZ KONUSU YOĞUNLUK İLE ALANA GELECEK NÜFUSUN İHTİYACI OLAN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN STANDARTLARDA AYRILMASI İLE MÜMKÜNDÜR.

MEVCUT YERLEŞİM ALANLARINDA ALT ÖLÇEKLİ PLANLAMA ÇALIŞMALARINDA YOĞUNLUK HESABINDA KİŞİ BAŞINA DÜŞEN KAPALI ALAN MİKTARI 30 M² OLARAK HESAP EDİLECEK OLUP, EN AZ 5 HA LIK ALANDA TOPLU YAPI YAPILMASI İLE İLGİLİ OLARAK GELECEK TALEPLERDE BU DEĞER 35 M² OLARAK ALINACAKTIR.

MEVCUT YERLEŞİM ALANLARINDA YERLEŞİM BÖLGESİNİN İHTİYACI OLAN KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ, TİCARET, TURİZM, REKREASYON ALANLARI, PARK, EĞİTİM SAĞLIK VB GİBİ BÖLGENİN İHTİYAÇLARINI KARSILAYACAK KENTSEL ALAN KULLANIMLARI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA ÖNERİLECEKTİR.”

“KIRSAL ÖZELLİK GÖSTEREN YERLEŞİM ALANLARI: 5216 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU VE 6360 SAYILI ON DÖRT İLDE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VE YİRMİ YEDİ İLÇE KURULMASI İLE BAZI KANUN VE KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN İLE MAHALLE STATÜSÜNE DÖNÜŞEREK BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SINIRLARINA DAHİL OLUP, 3194 SAYILI İMAR KANUNU 8Ğ MADDESİ KAPSAMINDA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE KIRSAL ÖZELLİĞİ DEVAM EDEN YERLEŞİM KARARI ALINAN ALANLARDIR. ONAYLI KIRSAL/KÖY YERLEŞİM ALANLARI İLE CİVARI/GELİŞME ALANLARI BULUNMAYIP TAPU KAYDINDA “KÖY İÇİ” OLARAK TANIMLANMIŞ PARSELLER; BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE AKSİNE BİR KARAR ALINMADIĞI MÜDDETÇE “KIRSAL YERLEŞİM ALANLARI” KAPSAMINDADIR.

6.2. KIRSAL ÖZELLİKLİ YERLEŞİM ALANLARI

BU ALANLARDA 1/100.000 ÖLÇEKLİ BURSA 2020 YILI ÇEVRE DÜZENİ PLANI'NIN 3.1.1. MADDESİNDE TANIMLANDIĞI KAPSAMDA 6.2.2. “KIRSAL YERLEŞİM ALANLARI” BAŞLIKLIL PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.”

3. BÖLÜM :

ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

3.1. FİZİKSEL YAPI

Genel Jeoloji

Bursa İli genelinde Paleozoyik-Kuvaterner zaman aralığını temsil eden, farklı litolojik özellikler sunan metamorfik, ofiyolitik, volkanik, plütonik ve çökel kaya türleri yer almaktadır.

İnceleme alanı, ofiyolitik kenet kuşaklarıyla ayrılan, üç önemli tektonik birliğin bir araya geldiği bölgede yer almaktadır. Birbiriyle tektonik ilişkili olan bu birlikler, ilin kuzeyinde İstanbul Zonu, ortada Sakarya Zonu ve Güneyinde Tavşanlı zonlarından oluşur (Şengör ve Yılmaz,1981; Okay, 1987).

İstanbul zonu, Paleozoik yaşlı pasif kıta kenarı çökelleri ve bunları uyumsuzlukla örten Triyas yaşlı sedimanter kayalarından oluşmaktadır. Erendil ve diğerleri (1991) 'ne göre Armutlu yarımadasının temelini oluşturan, Paleozoyik yaşlı Pamukova metamorfikleri, İstanbul istifleriyle denestirilebilecek özellikler taşımaktadır.

Sakarya zonu, altta Uludağ masifinde yüzeyleyen Paleozoyik yaşlı temel ve bu temeli tektonik olarak örten Permiyen-Triyas yaşta dalma-batma zonu kayalarından (Karakaya Kompleksi) meydana gelir (Okay ve diğerleri, 1986). Tavşanlı Zonu ise mavi Şistleri Ofiyolit ve Ofiyolitli melanjdan oluşmaktadır (Okay,1984).

Bu tektonik birliklerden İstanbul zonu ve Sakarya zonu Pondit İç Kenedi ile Sakarya Zonu ve Tavşanlı zonu'da İzmir-Ankara Kenedi ile ayrılmaktadır. Pondit içi kenedi, Mesozoyik'te İstanbul zonu ve Sakarya zonu arasında yer alan okyanusun Erken Eosen-Oligosen dönemlerinde kapanması sonucu oluşmuş, ofiyolit ve mavi şist dilimlerinden oluşan bir fay zonu ile temsil edilir (Okay,1994). Sakarya ve Tavşanlı zonları arasında sınırı oluşturan İzmir-Ankara Kenedi, Neo-Tetis okyanusunun kuzeye dalarak yok olmasıyla oluşmuştur. Sakarya zonu ile Anatolid-Torid platformu arasında kıta kıta çarpışması muhtemelen Paleosen' de gerçekleşmiştir (Akyüz ve Okay,1998).

Bu eski kıta parçalarını temsil eden bu tektonik birlikler ile bu tektonik birlikleri ayıran kenet kuşakları, oldukça farklı stratigrafik ve yapısal özelliklere sahiptir.

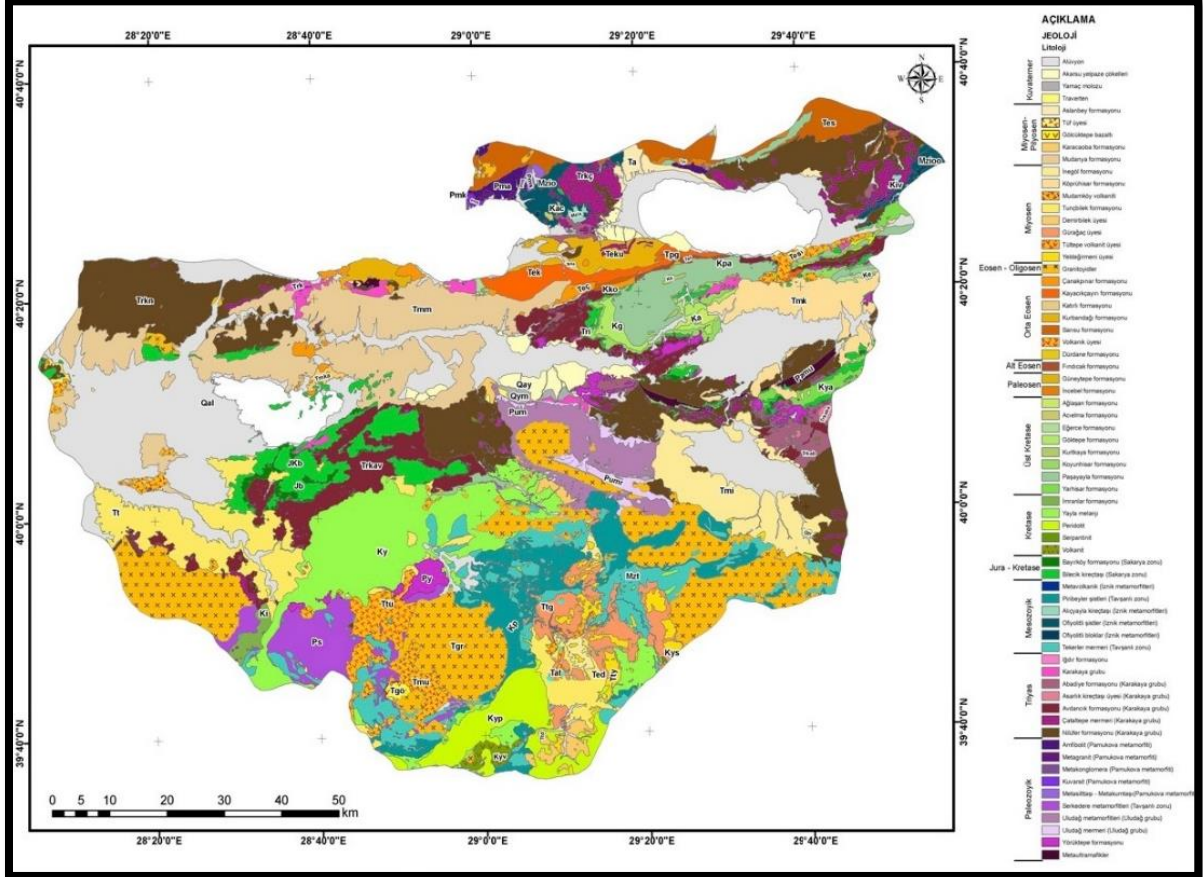
Bölgesel Jeoloji

Bursa ovasının kuzeyinde yer alan ve Katırlı dağlarıyla Samanlı dağları arasında batı-doğu doğrultusunda uzanan bölge faylarla parçalanmıştır (Gemlik ve Gençali fayları). Orhangazi'nin doğusu ile İznik arasındaki hafif eğimli kesimde, oldukça geniş bir göl kıyısı ovası yer almaktadır. Ovanın genişliği yer yer 3-7 kilometre arasında değişmekte, batıdan doğuya doğru sürekli olmamakla birlikte % 5 - 7'lik bir eğim gözlenmektedir. Ova, çok akarsu alüvyonlu ovaların birleşmesiyle oluşmuştur.

Gölün çevresi, göle doğru eğimli ve kademeli bir yapıdadır. Kuzeybatıdaki Keramet Mahallesi (Orhangazi) doğusunda yer alan kademeli yapı bölgesi, çevrenin morfolojik özelliğini sergilemektedir. İznik Gölü'nü çevreleyen Samanlı ve Katırlı Dağları'nın dik yamaçları güney kıyı boyunca başlamaktadır. Gemlik körfezi ile körfezin 16 km doğusunda bulunan İznik Gölü tektonik olaylar sonucu oluşmuştur. Batıda Gemlik körfezinden başlayarak doğuda Geyve- Pamukova çöküntü alanına değin uzanan bir dizi tektonik kökenli çukurluklar vardır. İznik Gölü ile Geyve-Pamukova çöküntü alanını paleozoik ve neozoik tabakalardan oluşmuş, oldukça dar bir eşik ayırmaktadır. Eşiğin her iki yanı alüvyonlarla çevrilidir.

Yerleşim alanı tamamı, Kuzey Anadolu fayının güney kolunun meydana getirdiği çöküntü havzasına biriken Kuvaterner dönemine ait alüvyal göl ve akarsu çökellerden ibarettir.

Bu çökeller genel olarak tutturulmuş çakıl, kum, siltikil, tane boyutundaki malzemelerin bazen yalnız başına bazen de belli orandaki karışımlardan oluşan tabakalardan kuruludur. Yapılaşmış alan olarak kabul edilen sur içinde en üstte 2-5 m. arasında değişen dolgu zemin, diğer alanlarda ise en üstte 30-50 cm kalınlığında nebatî toprak tabakası altında, sarı-kahve renkli kum katkılı killi-silt, siltli-kil tabakası mevcuttur.



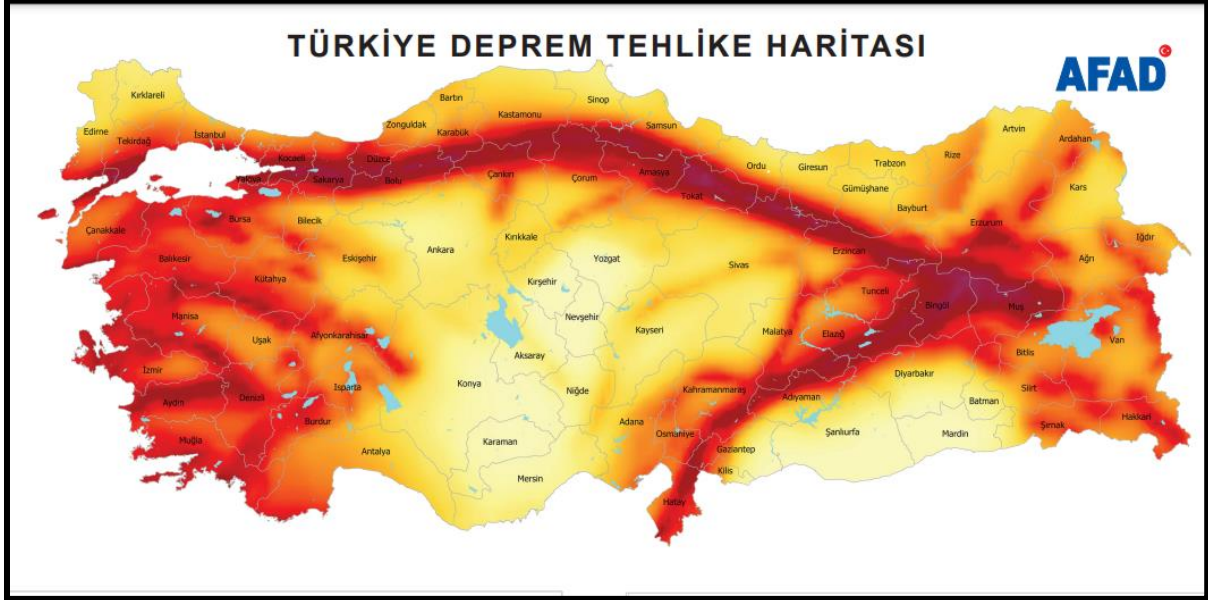
Harita 13: Bölgenin genelleştirilmiş jeoloji haritası (Kaynak: Bursa Büyükşehir Belediyesi)

Depremsellik

T.C. Başbakanlık Afet ve Acil Durum Başkanlığı (AFAD) Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan ve 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazetede yayımlanan Türkiye Deprem Tehlike Haritası, 1996 yılında yayımlanan Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasından farklılıklar sunmaktadır. Yeni harita en güncel deprem kaynak parametreleri, deprem katalogları ve yeni nesil matematiksel modeller dikkate alınarak çok daha fazla ve ayrıntılı veriyle hazırlanmıştır. Yeni haritada, bir önceki haritadan farklı olarak deprem bölgeleri yerine, En Büyük Yer İvmesi (PGA) değerleri gösterilmiş ve *-deprem bölgesi-* kavramı ortadan kaldırılmıştır (AFAD Web sitesi).

01 Ocak 2019 tarihinden itibaren yürürlüğe girecek yeni Türkiye Deprem Bina Yönetmeliği ve Türkiye Deprem Tehlike Haritasında inceleme alanının bulunduğu alan, il-ilçe-bucak-köy-mahalle düzeyinde incelenebilmektedir.

Orhangazi İlçesinde yer alan inceleme alanı dikkate alındığında, önceki Türkiye Deprem Tehlike Haritasında, elli yılda aşılma olasılığı % 10 (tekrarlanma periyodu 475 yıl) olarak alındığında en büyük yer ivmesi değerinin PGA:0,43 civarında olduğu görülmektedir.



Harita 14: İnceleme alanının yeni Türkiye Deprem Tehlike Haritasındaki konumu
(<https://tdth.afad.gov.tr/main.xhtml>).

Bursa ili ve çevresi sismik aktivite açısından oldukça hareketli bir coğrafyada bulunmaktadır. Marmara Bölgesinin çoğu yerinde olduğu gibi Türkiye'nin en aktif fay kuşaklarından biri olan Kuzey Anadolu Fay Zonu'nun etkisi altındadır. Kuzey Anadolu Fayının toplam uzunluğu 1000 km civarında olup, toplam atım miktarı 25km-80km arasında değişmektedir. Fayın Güney kolu, Geve-Mekece-İznik Gölü güneyi boyunca uzanarak, Bandırma ve Biga Yarımadası'nı izleyerek Ege Denizi'ne doğru devam etmektedir. Batıya doğru sıkışma sonucu kuzey-güney doğrultulu normal faylarla kuzey-güney yönünde açılmaya başlamıştır. Diğer bir ifade ile doğu-batı yönlü sıkışma, kuzey-güney yönlü gerilme ile karşılanmaya başlanmıştır. Bursa ilinde yerel küçük fayların yanında Kuzey Anadolu fayı ile ilişkili gelişen büyük ölçekli faylar genç birimlerin depolanmasını denetlemiştir. Bursa Ovası neojen birimleri ve alüvyon birimlerinin altında yer alan kayalarda fay oluşumları beklenmelidir.

Bursa çevresinde yıkıcı etki yaratabilecek depremler Gemlik-Geyve Segmenti, Uluabat Fayı ve depreme kaynak olabilecek en önemli fay olan Bursa Fayı'ndan beklenmelidir. Geçmişte bu fayların neden olduğu depremler Bursa yöresini etkilemiştir. Bursa ve çevresi tarihsel dönemde birçok hasar verici depremlerle karşı karşıya kalmıştır. Bunlardan en önemlileri 28 Şubat 1855 (IX şiddetinde) Bursa-Kemalpaşa ve 44 gün sonra, 1855 11 Nisan günü (X şiddetinde) oluşan Bursa depremleridir.

[illegible]

20

Jeomorfolojik Yapı

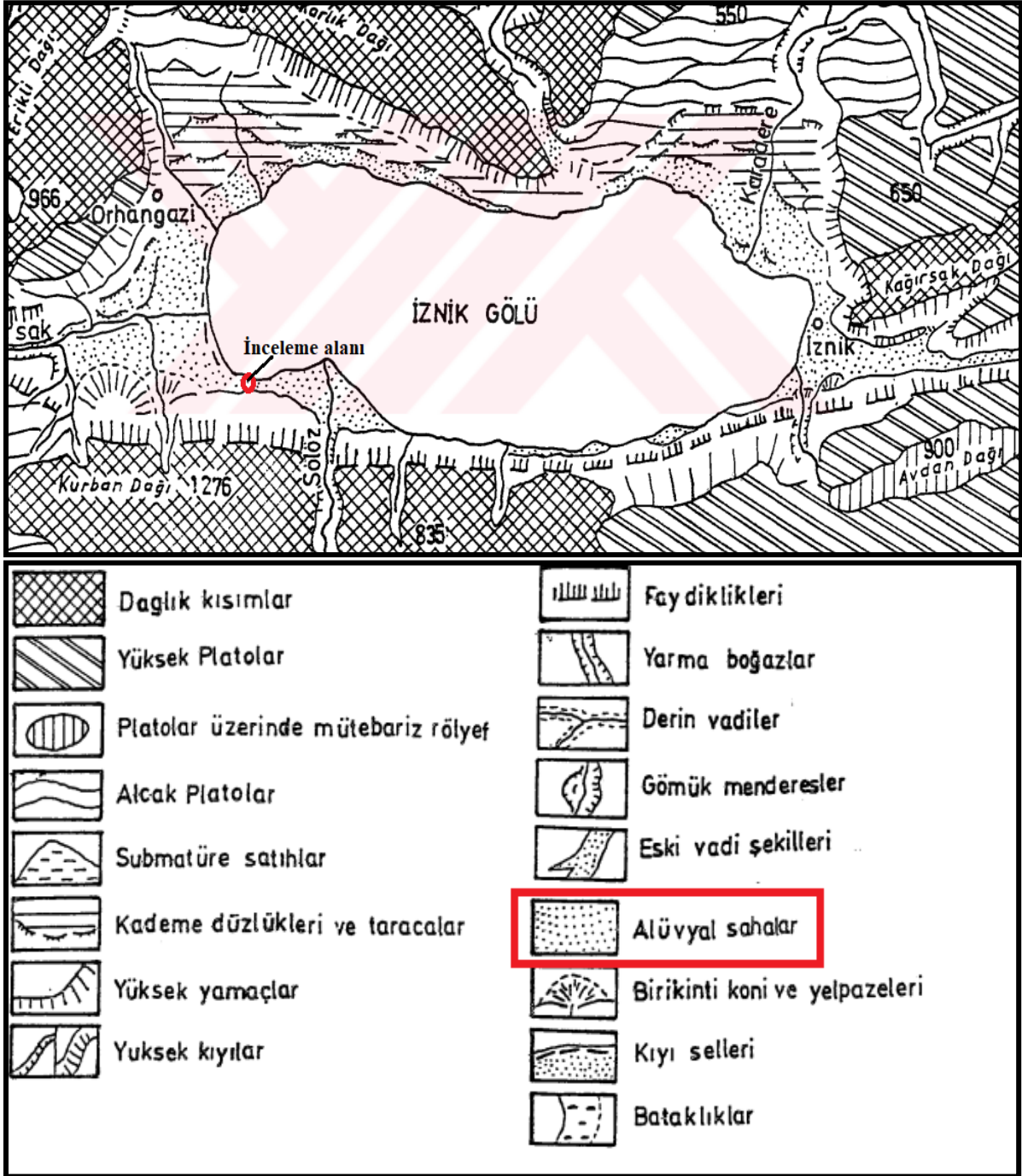
İnceleme alanı Orhangazi ilçesinin 9 km güneydoğusunda yer almaktadır. Topografik eğim kuzeyden güneye doğru artmaktadır. İnceleme alanı eğim durumu değerlendirmesinde %0-10 eğimli alan olarak tanımlanmıştır. En düşük rakım 91 en yüksek rakım 112 m dir. Yamaç yönelimi kuzeye doğrudur.



- İnceleme alanı ve çevresinin 3D görüntüsü.



-İnceleme alanı eğim haritası



-İznik Gölü Çevresinin Morfoloji haritası (İst. Üniv. S.AYDIN,2000)

Planlama Alanı Jeolojisi

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 12.03.2024 tarihinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüd Raporu onaylanmıştır. Bursa İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nden alınan 13.11.2023 tarih ve 750330 sayılı yazıda da belirtildiği üzere inceleme alanında "Afete Maruz Bölge" bulunmamaktadır.

“İnceleme alanında yapılan gözlemsel, sondaj, jeofizik, laboratuvar vb. yer bilimsel çalışmalar neticesinde inceleme alanını oluşturan yerel zeminlerin mühendislik özellikleri araştırılarak alanı etkileyebilecek jeolojik tehlike ve riskler değerlendirilerek yerleşime uygunluk açısından tek kategoride Önlemleri Alan-5.1 olarak sınıflandırılmıştır.

Önlemleri Alanlar 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının jeolojisini göre kahve renkli çakıllı kumlu kilden oluşan Kuvaterner yaşlı Eski alüvyonlar ile Bej renkli çok kötü kaliteli orta dayanımlı parçalı kiltası kumtaşı ardalanması şeklinde Orta Eosen yaşlı Kurbandağı Formasyonu birimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %0-10 arasında değişmektedir. Eski alüvyonlar Kohezyonsuz Zeminde SPTN30 ‘a göre “orta sıkı, sıkı, çok sıkı” kıvamlılık, Kohezyonlu Zeminde SPTN30 ‘a göre “katı, çok katı-sert” kıvamlılığa, Likit limit değerlerine göre İnce taneli zeminlerin kıvamlılık açısından “Yarı sert (sıkı), Sert” özellikte, PI İle Plastisite derecesi arasındaki ilişkiye göre zemin birimler “plastik” özelliğe sahip oldukları, kuru dayanımı ise “orta” , Likit Limit değerlerine göre şişme derecesinin “Orta, Yüksek” düzeyde oldukları gözlenmiştir. Kurbandağı formasyonu bej renkli çok kötü kaliteli orta dayanımlı parçalı kiltası kumtaşı birimleri kaya kalitesi RQD (%) 0 olup “çok zayıf” kaya kalitesinde, “(W-3) Orta Derecede Ayırışmış, (W-4) Çok ayırışmış”, nokta yükleme dayanımı indisi değerlerine göre “orta” kayaç sınıfında oldukları belirlenmiştir. Orta Eosen yaşlı Kurbandağı formasyonunun kaya seviyeleri yerel zemin sınıfı ZC (Çok sıkı kum, çakıl ve sert kil tabakaları veya ayırışmış, çok çatlaklı zayıf kayalar) , Eski alüvyon seviyeleri ZD (Orta sıkı – sıkı kum, çakıl veya çok katı kil) olarak tanımlanmıştır.

Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanın da şişme-oturma-taşıma gücü ve sıvılaşma v.b. sorunların meydana gelebileceği bu sorunların mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Alüvyonlara ait birimlerde şişme “Orta, Yüksek” olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Alüvyonlara ait birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Alüvyonlara birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, sıvılaşma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

-Yapılaşmayı olumsuz etkileyebilecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet-grout, taş kolon, sıkıştırma enjeksiyonu, dinamik kompaksiyon v.b.) ilgili belediyesinin kontrollüğünde uygulanmalıdır.

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.

-İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.

-Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.

-Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

-Yapı temelleri Kurbandağı formasyonuna ait birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtılmalıdır.

-İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

- Yol kanalizasyon boru hattı vb. altyapı sistemlerinin mutlaka depreme dirençli halde tasarlanması gerekmektedir.

-Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulmalıdır.

20-Bu rapor; Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Gölyaka Mah.1/1000 H22-b-08-d-1-c ve 1/5000 H22-b-08-d paftada yer alan 2,46 hektar alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt raporu olup kesinlikle temel ve zemin etüdü yerine kullanılamaz.

Eşyüksekti ve Eğim Analizi

Topografik eğim kuzeyden güneye doğru artmaktadır. İnceleme alanı eğim durumu değerlendirmesinde %0-10 eğimli alan olarak tanımlanmıştır. En düşük rakım 91 en yüksek rakım 112 m dir. Yamaç yönelimi kuzeye doğrudur.

Hidrolojik ve Hidrojeolojik Yapı

Çalışma alanının kuzeyinde bulunan İznik gölü yaklaşık 310 km² yüzölçümü ile Marmara Bölgesi'nin en büyük, Türkiye'nin beşinci büyük gölüdür. Tektonik, tatlı su gölünün uzunluğu doğu batı doğrultusunda 32 km, çevresi ise 95 km, en büyük genişliği 11.5 km'dir. Derin göllerden olan İznik Gölü'nün derinlik değişimleri güney kıyıda plajların oluşumunu belirleyecek nitelikte değildir.

Gölün su yüzeyi deniz yüzeyinden 85 metre daha yüksekte olup ilkbahar sonunda en yüksek düzeye ulaşmaktadır. İznik Gölü'nün su toplama alanı 1.246 km²'dir. Göle su taşıyan akarsuların en önemlileri kuzeydoğudaki Karadere ile planlama alanının kuzeydoğusunda bulunan gölün güneybatısına akan Sölöz Deresi (Kocadere)'dir. Sölöz deresi, yazları sulama amaçlı kullanılmaktadır. Göl dipdeki karstik kaynaklar ve yağmur suları ile beslenmekte olup fazla suları Göl Ayağı Deresi ile Gemlik Körfezi'nden denize ulaşmaktadır. İznik Gölü 13.08.2018 tarih ve 142628 sayılı Bakan Olur'u ile Ulusal Öneme Haiz Sulak Alan olarak tescil edilmiştir.

Planlama alanı, 25.01.2023 tarih ve 3096821 sayılı DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün yazısında belirtildiği üzere; Gölyaka Pompaj Sulaması ve projelendirilen Sölöz Barajı Sulaması sulama alanında kalmakta olup, parselin güneyinden sulama hattı (boru hattı) geçmektedir. Ayrıca söz konusu parselin bir kısmı İznik Gölü Mutlak Koruma Alanında kalmakta, bir kısmı da İznik Gölü Kısa Mesafeli Koruma Alanında kalmaktadır.

İçme ve kullanma suyu ihtiyacı, mahallenin içme suyu şebekesinden karşılanacaktır.

Toprak Kabiliyeti

Planlama alanı İznik Gölü güneybatısında yer almakta olup; İznik Gölü çevresindeki toprakların büyük kısmının alüviyal ve kalüviyal topraklar, İznik Ovası'nın yüksek kesimlerinde ise kahverengi orman toprakları veya kireçsiz kahverengi orman toprakları oluşturur. Alüviyal topraklar, akarsular tarafından taşınıp depolanan materyaller üzerinde gelişen topraklardır. Nemli ve organik maddece zengindirler. Kalüviyal topraklar, yer çekimi ve yüzey sularının etkisiyle kısa mesafelerden taşınarak biriktirilmiş genç topraklardır. Eğimleri ve bünyeleri dolayısıyla drenajları iyidir. Bunun sonucu olarak da tuzluluk ve alkalilik göstermezler.

Orhangazi İlçesinin toplam alanı 476.000 dekar olup, bunun 140.990 dekarı ekilebilir arazi, 7.500 dekar çayır, mera arazisi, 159.360 dekar orman arazisi, 168.150 dekarı ise tarım dışı arazidir.(Bursa Valiliği,2022)

Ekolojik yapı

İl bitki örtüsü iklim özelliklerine, arazinin yapısına göre değişiklikler gösterir. Dağların alt eteklerinde genellikle maki türü yeşillikler kaplı olup biraz daha yamaçlara çıkıldıkça kestane, ıhlamur, meşeliklerle kaplıdır. İznik gölünü çevreleyen dağlar, yer yer ormanlık olmasına rağmen genelde maki ve mera özelliğinde, yamaçlar ise zeytin ve bağlar ile yoğundur. Dağların kuzey yamaçları kayın gürgen, kestane orman altı nemcil bitkilerle örtülüyken, Akdeniz iklimine açık güney yamaçlarda kızılçam toplulukları ve orman altı Akdeniz çalı türleri gözüktür. Orhangazi ilçesi doğal bitki örtüsü; nemli orman, kuru orman alanları ile maki (sürekli yeşil görünen ağaçlık-çalılık) ve psödomaki (maki benzeri çalılık) alanlarından oluşmaktadır. İlçe'de ormanlık alanlar toplam yüzölçümünün %34.7'sini oluşturmaktadır.

Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 2019 yılında hazırlanan, Bursa ili 2018 yılı Çevre Durum Raporunda belirtildiği üzere; İznik Gölü Sulak Alanı, çok farklı habitat tiplerine ev sahipliği yaptığından, fauna ve flora açısından oldukça zengin bir bölgedir. Bölgede tanımlanan 19 balık türünün 5'i endemik, 1 tanesi de Bern Sözleşmesi kapsamında yer

almakta olduğundan, endemik tür bulunması bakımından önemli bir alandır. bölgede, 16 takım ve 44 kuş familyasına ait toplam 172 kuş türünün olduğu belirlenmiştir. Bu kuş türlerinden 50 tanesi su kuşu, 122 tanesi de karasal kuşlar kategorisinde yer almaktadır. Alanda Avrupa ölçeğinde koruma önceliği olan türler kategorisinde bulunan türlerinin yer alması, alanın önemli kuş alanı olarak nitelendirilmesini sağlamaktadır.

Gölde yayın, sarıbalık, aynalı sazan, tatlı su yılanı, ilik balığı, tatlı su levreği, gümüş balığı, çapak balığı, ördek, kaya balığı, kızılkanat yetismekte olup, karabatak tepeli kutan, küçük balaban, gece balıkçılı, alacabalıkçıl, çeltikçi, erguvan balıkçıl, angıt, Macar ördeği, yılan kartalı ve martı türü su kuşlarına ev sahipliği yapmaktadır.

Planlama alanında kısmen mevsimsel olarak oluşan ot, çimen vb. çeşitli bitki yapısı ve ara ara yöresel ağaç bulunmaktadır. Kısmen düşük eğimli bir arazi yapısına sahiptir.

İklimsel Özellikler

Genellikle Akdeniz iklim tipinin egemen olduğu Bursa İli, aynı zamanda Karadeniz iklimi ile Akdeniz İklimi arasındaki geçiş bölgesidir. Marmara bölgesi iklim özellikleri görülmekte olup Marmara Denizi'nin etkisi ile ılımanlık kazanan ilin, kışları çok sert geçmediği; ılıman ve yağışlı, yaz dönemlerinde de şiddetli bir kuraklık görülmediği; sıcak iklim tipi hakimdir.

Orhangazi ilçesinde yıllık ortalama sıcaklık 14.4 °C'dir. İlçede en yüksek sıcaklık 21 Ağustos 1945'te 42.6 °C, en düşük sıcaklık ise 9 Şubat 1929'da -25.7 °C olarak saptanmıştır. Bölgede hakim rüzgar yönü Doğu-Batı'dır. Doğu yönlü rüzgarlar bölgede etkili hava akımları oluşturmaktadırlar.

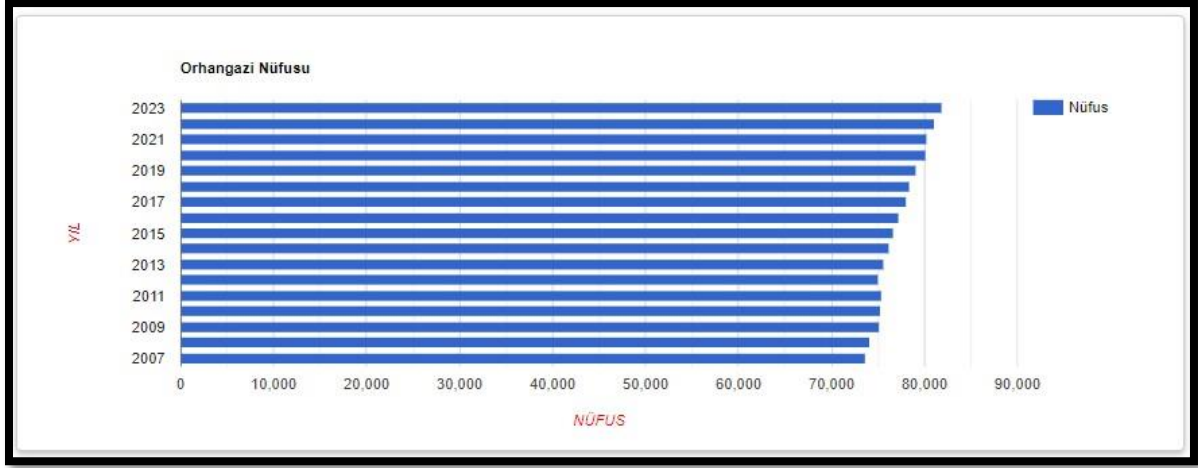
Bölgeye iklimsel özelliğinin etkisiyle en çok yağış kış ve ilkbahar aylarında düşmektedir. Bölgeye yıllık yağış ortalaması 701 mm.dir. Orhangazi'de yıllık ortalama yağışlı gün sayısı 113'tür. Bursa İl'inde ortalama nem değeri % 69'dur. Sıcaklık değeri yükseldikçe nisbi nem azalır. Yazın başlaması ile haziran, temmuz ve ağustos aylarında nemde belirli bir düşme olmakta, eylül ayından sonra sıcaklık azalıp yağış düşmeye başlayınca nisbi nem değerinde artış görülmektedir. Yıl içindeki en nemli ay Ocak (% 76), en az nemli ay ise Temmuz (% 58)dur. Belirli ölçümlerde saptanan en düşük nisbi nem Eylül ayında % 6'dır.

Bursa İl'inde, aylar içerisindeki ortalama basınç değişiklikleri birbirlerinden farklı bir durum gösterir. Genellikle yaz ayları, kış ve ilkbahar aylarına oranla daha düşük değerler vermekte, yaz ve kış ayları arasındaki bu değişkenlik açık bir biçimde görülmektedir.

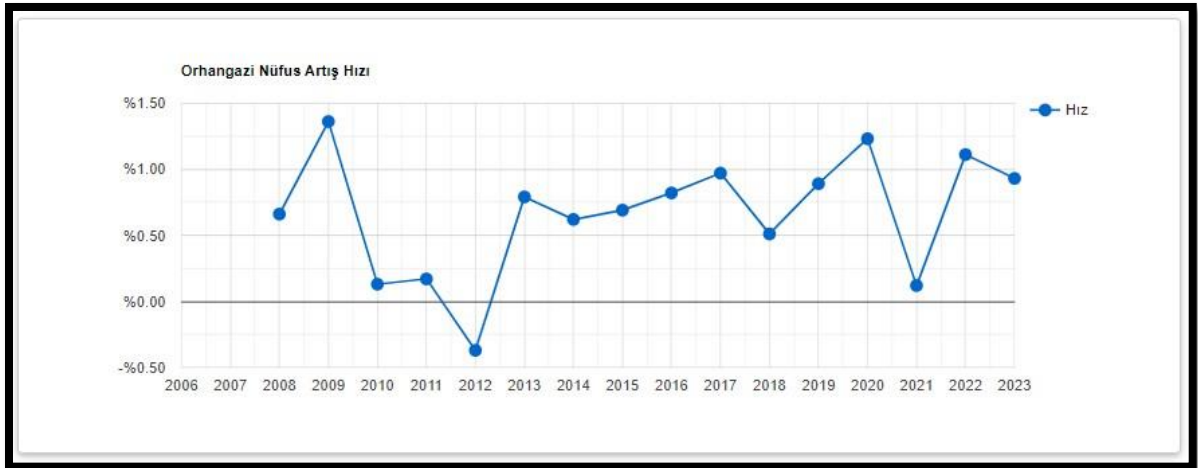
3.2. DEMOGRAFİK YAPI

Planlama Alanı, Türkiye İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırmasına (İBBS) göre Düzey-I'de Doğu Marmara Bölgesi (TR4), Düzey-II'de Bursa Alt Bölgesi (TR41), Düzey-III'de Muğla İli (TR411) sınıflandırma hiyerarşisi içerisinde yer almaktadır. Bu sınıflandırma ve hiyerarşi doğrultusunda bakıldığında, TÜİK'in 2023 yılı ADNKS verilerine göre Türkiye'de (TR) 85 372 377 kişi yaşamaktadır.

Doğu Marmara Bölgesi'nde (TR4) 8 511 450 kişi, Bursa Alt Bölgesi'nde (TR41) 3 701 492 kişi ve Bursa İlının büyükşehir olması sebebiyle Bursa İlinde (TR411) 3 214 571 kişi, planlama alanın, sınırları içerisinde bulunduğu Orhangazi İlçesinde ise 81 862 kişi yaşamaktadır. İlçe nüfusunun %50.28'i erkek %49.72'si kadından oluşmaktadır. İlçenim nüfus yoğunluğu 160 kişi/ha'dır. Orhangazi nüfusuna ilişkin TÜİK'in 2007-2023 yılları ADNKS verilerine göre geriye dönük nüfus artışı aşağıda gösterilmiştir.

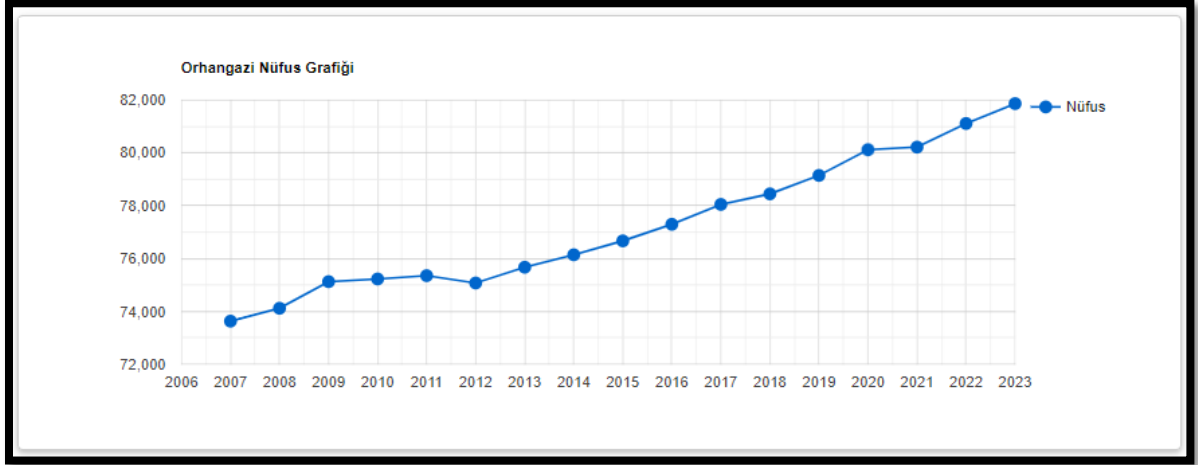


Harita 17: Orhangazi Nüfusunun Yıllara Göre Artış Grafiği



Harita 18: Orhangazi Nüfus Artış Hızı Grafiği

Orhangazi İlçesi kent merkezinde nüfus yoğunluğu 155 kişi/km²'dir. İlçe merkezinin nüfus artış oranı %0.93'dir. Orhangazi kent merkezi yerleşimi, özellikle Bursa-Yalova Karayolu'nun öneminin artmasıyla son yıllarda hızlı bir demografik artış grafiği göstermiştir.



Harita 19: Orhangazi Nüfus Grafiği

Planlama alanının içinde yer aldığı Orhangazi ilçesi Gölyaka Mahallesi nüfusu ise 298 kişidir. Bu nüfusun 154'i erkek, 144'ü kadındır. Gölyaka Mahalle nüfusuna ilişkin TÜİK'in 2013-2022 yılları ADNKS verilerine göre geriye dönük nüfus verileri aşağıda gösterilmiştir.

YILLARA GÖRE GÖLYAKA MAHALLE NÜFUSU (2013-2023)											
YIL	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
NÜFUS	344	351	320	297	290	293	307	293	277	285	298

Tablo 1: Gölyaka 2013-2023 Yılları Nüfusu (TÜİK,2023)

Gölyaka Mahalle nüfusunda son yıllarda azalma gözlenmektedir. Genel anlamda Orhangazi'de sanayinin gelişme göstermesiyle kent merkezine göçün artmasıyla ilişkilendirilebilir.

3.3. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

BURSA İLİ

Planlama alanının sınırları içerisinde yer aldığı Bursa İli, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra dördüncü kenttir. Marmara Bölgesinin Güney Marmara bölümünde, 40° kuzey enlem ve 29° doğu boylam daireleri arasında yer alır. Ekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biri olan Bursa doğal ve tarihsel zenginlikleriyle de önem taşır, tarih öncesi devirlerden bu yana yerleşim yeri olmuş bir bölgedir. Bursa'da en çok Osmanlı İmparatorluğu'nun kuruluş dönemine ait tarihi eserlerin bulunmasının sebebi ise, Bursa'nın Osmanlı Devletinin ilk başkenti olmasıdır. Tarihi, kültürel dokusu, termal kaynakları, Uludağ açısından alternatif turizm potansiyeli giderek artan önemli illerden biridir. Türkiye'nin en önemli sanayi kentinden biri olmasının yanında tarım sektörü

önemli bir istihdam alanıdır. Bursa, sanayi istatistiklerine göre Türkiye'nin en büyük sanayi kenti ve otomotiv üretim merkezidir. Bursa'da otomotiv sanayi kuruluşları, otomobil, otobüs, metro, hafif metro ve tramvay vagonları ve bunlara ait yedek parçaların imalatını yapmakla birlikte, yurt içine ve yurt dışına satış yapmaktadır. Kentin göç almasındaki en büyük etkenlerin başında bu fabrikalar gelir. Ayrıca tekstil sanayi olarak da Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biri konumundadır.

Genellikle ılıman bir iklime sahiptir. Ancak, iklim bölgelere göre de değişiklik göstermektedir. Kuzeyde Marmara Denizinin yumuşak ve ılık iklimine karşılık güneyde Uludağ'ın sert iklimi ile karşılaşmaktadır. 2000'de UNESCO tarafından Dünya Mirası Geçici Listesi'ne dahil edilen Bursa İli, 2014'te ise Dünya Mirası olarak tescil edilmiştir. Türkiye'nin ilk tekstil müzesi Bursa'dadır.

Bursa'da demiryolu, hava yolu ve deniz ulaşımı sağlanmakta olup, karayolu ulaşımı açısından İstanbul ve İzmir illeri arasında bir köprü niteliğindedir.

2022 itibarıyla 3.194.720 kişi nüfusa sahiptir. İlin yüzölçümü 10.811 km²'dir. İlde km²'ye 296 kişi düşmektedir. İlde yıllık nüfus artış oranı bir önceki yıla göre %1,49 olmuştur. Nüfusun 1.595.869'u erkek, 3.194.720'si kadın olup, erkek-kadın nüfus büyüklükleri eşite yakındır. Nüfusun yaş grubuna dağılımı verilerine göre, toplam nüfusun yaklaşık %34,32'si genç (0-24), yaklaşık %45,02'si orta yaşlı (24-54), %20,66'sı yaşlı nüfustan (54 ve üzeri) oluşmaktadır. Eğitim düzeyi incelendiğinde ilin eğitim seviyesi ve ilin sağlık parametreleri Türkiye ortalamalarının üstündedir. Bursa'da sağlık hizmetleri temel olarak Sağlık Bakanlığı'na bağlı sağlık ocakları, ana-çocuk sağlığı dispanserleri, verem-savaş dispanserleri, devlet hastaneleri ile Sosyal Sigortalar Kurumu'na (SSK) bağlı dispanserler ve yataklı tedavi kurumları tarafından sunulmaktadır.

ORHANGAZİ İLÇESİ

Orhangazi, Marmara Denizi'nin güneyinde, İznik Gölü'nün batısında yer almaktadır. Orhangazi, İznik Gölü'nün kıyısında verimli bir ova üzerinde kurulmuştur. Kuzeyinde Samanlı Dağları, güneyinde Katırlı Dağları ile çevrili, çanak şeklindedir. Eski adı Pazarköy'dür. Bursa şehir merkezine 45 km uzaklıktadır. Orhangazi, Bursa-İstanbul Yolu üzerinde önemli bir kavşak noktasıdır.

Yerleşim olarak Orhangazi; II. Osmanlı Padişahı Orhan Bey tarafından 1362 yılında kurulmuştur. Orhan Bey burada kendi adına bir camii ve hamam yaptırarak civarda bulunan Türk aşiretlerini buraya yerleştirmiştir. Pazarköy adını alan bu yerleşim merkezi o dönem İznik'e bağlıdır.

1879 yılında Pazarköy bucak merkezi olmuştur. 1893 yılında ise Bursa iline bağlı ilçe merkezi olmuş, 1913 yılında Orhangazi adını almıştır.

Orhangazi İlçesinin ekonomisi, tarım ve sanayi faaliyetleri üzerine kurulu olup, yaşayan nüfusun sosyal yaşamı tarımsal faaliyetlere bağlıdır. İlçede geleneksel kültür varlığını sürdürmekte Turizm kültürünün fazlaca gelişmemesi ve turizmin canlı olmaması nedeniyle turizm aktivitelerine ilişkin faaliyetler azdır. Sosyal yaşam ve ekonomik gelir olarak turizmin

payı diğer sektörlerle göre daha azdır. Sanayi sektörünün gelişmiş olması ile kırsal yerleşimlerden kent merkezine göç ilişkilendirilebilir. İlçe merkezinde kısmen daha yüksek yapılar olmasına rağmen kırsal kesimde meskenlerin çoğu bahçeli ve iki katlı yapılardan oluştuğu söylenebilir.

2023 yılı TÜİK verilerine göre, ilçede 81 862 kişi yaşamaktadır. İlçe nüfusunun %50.28'i erkek %49.72'si kadından oluşmaktadır. İlçenim nüfus yoğunluğu 160 kişi/ha'dır. 2021 yılı nüfusun yaş grubuna dağılımı verilerine göre, toplam nüfusun yaklaşık %32'si genç (0-24), yaklaşık %50'si orta yaşlı (24-54), %18'i yaşlı nüfustan (54 ve üzeri) oluşmaktadır. Eğitim düzeyi incelendiğinde nüfusun geneli ilköğretim mezunudur. İlçede Resmi Eğitim Kurumları olarak, Anadolu Öğretmen Lisesi, Öğretmen Eyüp Topçu Anadolu Lisesi, Teknik ve Endüstri Meslek Lisesi, Çok Programlı Lisesi, Kız Meslek Lisesi ve İmam-Hatip Lisesi olmak üzere 6 Ortaöğretim Kurumu ve 21 ilköğretim okulu, 1 müstakil Ana Okulu, 1 Özel Eğitim İlköğretim ve Is Okulu, 1 Halk Eğitim Merkezinde oluşan toplam 30 Resmi Eğitim Kurumu bulunmaktadır. Öğretmenlere hizmet veren 1 Öğretmen evi mevcuttur. Bursa'da bulunan Uludağ Üniversitesine bağlı Orhangazi Meslek Yüksekokulu ilçe belediyeye ait binada hizmet vermektedir. (Kaynak: orhangazi.bel.tr)

Orhangazi İlçesi'nde, Merkezde 1 devlet hastanesi, 1 hastane ve sağlık ocağı olarak kullanılan sağlık hizmeti amaçlı bina ve tesisleri, ilçe genelinde 10 sağlık ocağı, Gedelek ve Örnekköy köylerinde ise 2 sağlık evi bulunmaktadır. Merkezde ayrıca 1 adet ana çocuk sağlığı ve aile planlama merkezi yer almaktadır. Gölyaka mahallesinde sağlık ocağı bulunmamaktadır.

3.4. TEKNİK ALTYAPI

Enerji

Gölyaka mahallesinde elektrik ve sabit telefon bulunmaktadır. Planlama alanı sınırları dâhilinden geçen TEİAŞ'a ait, mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır. Planlama alanındaki enerji ihtiyacı, mahalleye sağlanan enerji iletim hattından sağlanacaktır.

Çöp

Planlama alanındaki katı atıkların toplanması Orhangazi Belediyesi tarafından yapılmaktadır.

İçme ve Kullanma Suyu

Planlama alanında sulama ve kullanma suyu olarak kullanılabilecek en önemli su kaynağı İznik Gölü alanıdır. Mahallenin içme suyu şebekesi mevcuttur.

İçme ve kullanma suyu ihtiyacı, mahallenin içme suyu şebekesinden karşılanacaktır.

Kanalizasyon

Planlama alanında, evsel atıksuları toplayan bir kanalizasyon sistemi ile atık suların arıtıldığı ve arıtılmış atık suların nihai bertarafının sağlandığı atık su altyapı tesisleri inşaat

aşamasında olup, 2024 yılı Temmuz ayında faaliyete geçirilecektir.

3.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı özel mülkiyete ait Orhangazi İlçesi, Gölyaka Mahallesi, 126 ada, 61 no.lu parselde yer almakta olup içerisinde herhangi bir yapı bulunmaktadır..

3.6. SEKTÖREL YAPI

Tarım ve Hayvancılık

Orhangazi İlçesinin ekonomisi, tarım ve sanayi faaliyetleri üzerine kurulu olup, gelişmiş bir hizmet sektörü bulunmamaktadır.

İlçede ekonominin bir kolu tarıma dayanmaktadır. İlçenin toplam alanı 476.000 dekar olup, bunun 140.990 dekarı ekilebilir arazi, 7.500 dekar çayır, mera arazisi, 159.360 dekar orman arazisi, 168.150 dekarı ise tarım dışı arazisidir. Tarımda kullanılan arazinin 64.540 dekarlık alanı sulanabilir arazi olup, bunun 27.500 dekarlık kısmı devlet imkânları ile sulanabildiği halde 37.040 dekarlık alan ise çiftçinin imkânlarıyla sulanabilmektedir. Orhangazi ilçesi, Bursa İli'nin en fazla zeytin üreten ilçelerinden biridir. İlçede zeytincilik dışında meyve ve sebzecilik gelişmiştir. İlçede üretilen başlıca ürünler, zeytin, kırmızılahana, çeltik, buğday, elma, şeftali, patlıcan, domates, fasulye ve biberdir. İlçede narenciye dışında neredeyse tüm meyvelerin yetiştirildiği görülmekte olup, zeytincilikten sonra, tarla bitkileri yetiştiriciliği önemli bir yere sahiptir.

Hayvancılık önemli bir ekonomik faaliyet durumunda değildir. Genelde aile işletmeciliği olup, koyun ve keçi yetiştiriciliği köylerde yapılmaktadır.

İlçede çiftçilerinin ilaç ihtiyacı ilaç bayilerince karşılanmaktadır. Bu amaçla faaliyet gösteren 10 özel, 3 Tarım Kredi Kooperatifi, 1 Tarımsal Kalkınma Kooperatifi, 1 Tarım Satış Kooperatifi ve 1 Ziraat Odası olmak üzere 16 adet zirai ilaç bayii bulunmaktadır. Gübre satışı yapan 1 adet Tarımsal Kalkınma Kooperatifi, 4 Tarım Kredi Kooperatifi, 3 özel gübre bayii olmak üzere toplam 8 adet gübre satışı yapan kuruluş kanalıyla gübre satışı yapılmaktadır. 13 adet de yem satış bayii ile 5 adet tohum satış bayii bulunmaktadır. İlçede ve köylerde olmak üzere 2 adet Su Ürünleri ile 16 adet Tarımsal Kalkınma Kooperatifi mevcuttur.

İlçede ruhsatlı 50 adet balıkçı teknesi ve 96 adet ruhsatlı su ürünleri avcılığı yapan balıkçı mevcuttur. Gölde son yıllarda gümüş balığı üreticiliğinin artırılması çalışmaları ile üretiminde artış olmuştur.

Sanayi

İlçe ekonomisinde asıl önemli yeri tutan sanayi kuruluşlarıdır. İlçede 20'den fazla sanayi kuruluşu bulunmakta ve nüfusunun %39'u bu kuruluşlarda çalışmaktadır. Tekstil ve metal sanayi kuruluşları etkindir. Ayrıca merkez ve diğer mahallelerde çeşitli dallarda faaliyet gösteren küçük sanayi işletmesi ve atölyeler mevcuttur.

Hizmet Sektörü ve Turizm

İlçe ekonomisi tarım ve sanayi faaliyetleri üzerine kurulu olduğundan, ilçe merkezi dışında kurumsal anlamda gelişmiş bir hizmet sektörü bulunmamaktadır. Kırsal yerleşimlerdeki ticaret, yerleşmenin ihtiyacını karşılamaya yönelik küçük ölçekli ticari faaliyetlerdir. İlçe konumu sebebiyle bir turizm potansiyeline sahiptir. Ayrıca İznik Gölü'nün %51'ine sahip olan ilçede Su Sporları, Katırlık ve Samanlı Dağlarında Trekking ve dağ sporları gelecek vaat etmektedir. Ayrıca Gürle Dağı, yamaç paraşütü için çok elverişli olması hasebiyle önem arz etmektedir. Keramet Köyünde bulunan doğal ılıca Orhangazi turizmine alt yapı oluşturmaktadır.

3.7. YAPI YASAKLI ALANLAR

Planlama alanı yapılaşmayı kısıtlayıcı herhangi bir alanda (Sit alanı vb.) kalmamakta olup herhangi bir yapı yasağı bulunmamaktadır.

3.8. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

Planlama alanı herhangi bir Özel Çevre Koruma Bölgesi, Milli Park, Turizm Merkezi, Turizm Gelişme Bölgesi askeri alan vb. sınırları içerisinde bulunmamaktadır.

3.9. KORUMA STATÜSÜ BULUNAN ALANLAR

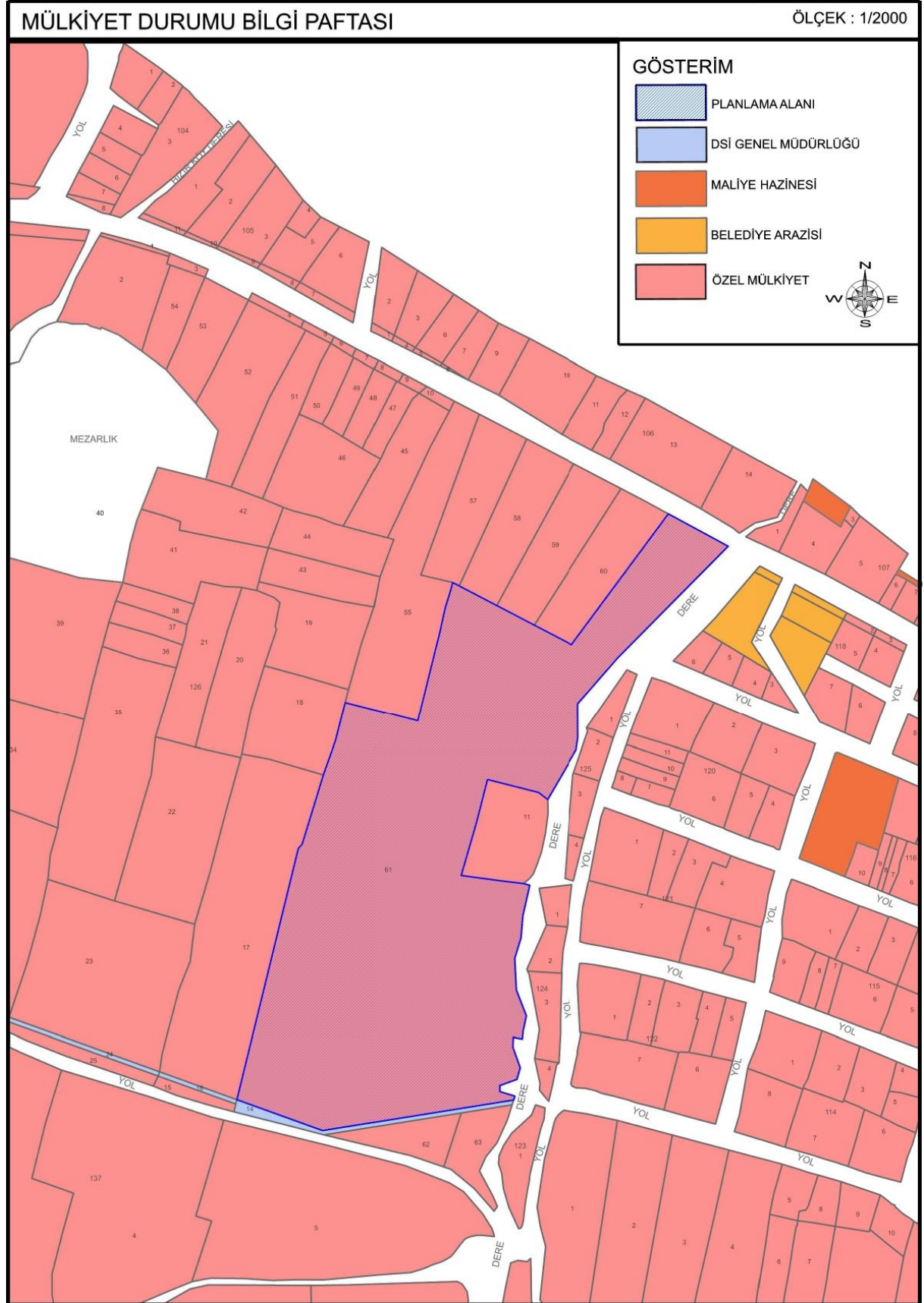
Planlama Alanının kuzeyinde bulunan İznik Gölü 13.08.2018 tarih ve 142628 sayılı Bakan Olur'u ile Ulusal Önele Haiz Sulak Alan olarak tescil edilmiştir. Bu alanlarda Sulak Alanların Korunması Yönetmeliğinin Ulusal Önele Haiz Sulak Alanlara ilişkin hükümleri tescil sınırları içerisinde uygulanacaktır. Planlama alanı 20.684 m² 'si İznik Gölü Ulusal Sulak Alanı Kontrollü Kullanım Bölgesinde, 2238 m² 'si Tampon Bölge sınırları içerisinde kalmakta olup alanda bundan başka doğal sit tabiat varlığı vb. 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ve 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu ile tanımlanan korunan alanlar içerisinde bulunmamaktadır.

08/08/2011 tarihli ve 648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ve Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik gereği, İznik Gölü Sulak Alan sınırları içerisinde bulunan planlama alanında her tür imar planını onaylama yetkisi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) yetkisindedir.

3.10. MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı, Bursa İli, Orhangazi İlçesi hudutları içerisinde kalan, Gölyaka Mahallesi'nde özel mülkiyete ait 126 ada, 61 parselde kayıtlı gayrimenkulde yer almaktadır.

BURSA İLİ, ORHANGAZİ İLÇESİ, GÖLYAKA MAHALLESİ,
126 ADA, 61 PARSELE İLİŞKİN 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ
NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA VE ARAŞTIRMA RAPORU



3.11. YERLEŞME/YAPILAŞMA ALANLARI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

Planlamaya konu Bursa ili, Orhangazi ilçesi, Gölyaka Mahallesi, 126 ada 61 parsel numaralı taşınmaz, 22.992,19 m² büyüklüğünde olup hâlihazırda taşınmaz üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

3.12. FOTOĞRAFLAR



3.13. İLGİLİ KORUMA ALANI TESCİL KARARI VE EKİ PAFTA

04.04.2014 tarih ve 28962 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında İznik Gölü 13.08.2018 tarih ve 142628 sayılı Bakan Olur’u ile Ulusal Önele Haiz Sulak Alan olarak tescil edilmiştir.

Bu kapsamda; ekolojik dengenin korunmasında gerekli özenin gösterilmesi için hazırlanan imar planının plan hükümlerine “Tarım ve Orman Bakanlığı 2. Bölge Müdürlüğü’nün 15.06.2023 tarih 10198784 sayılı yazısında belirtilen “İznik Gölü Sulak Alanı Yönetim Planı Hükümlerine ve Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.” maddesi eklenmiştir.

İznik Gölü Sulak Alanı Yönetim Planı Plan Kararları

1. Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği hükümleri çerçevesinde Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü koordinasyonunda, Ulusal Sulak Alan Komisyonu’nun (USAK) görüşü alınarak Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından onaylanan “İznik Gölü Sulak

Alan Koruma Bölgeleri” ni gösteren 1/25.000 ölçekli harita ile yönetmelikte tanımlanan uygulama esasları, yönetim planı ile bir bütündür.

2. Yönetim Planı’nın onaylanmasının ardından yönetmelik gereği alınan tüm kararların yürürlükte bulunan tüm ölçekli planlarla bütünleştirilmesi sağlanacaktır. Koruma alanlarıyla ilgili yapılacak fiziki planlar, Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Tabiat Varlıkları Koruma Genel Müdürlüğü yetkisi çerçevesinde ele alınarak, yönetim planlama çalışmaları ile bütünleştirilecektir.

3. İznik Gölü Sulak Alan Tampon Bölge sınırları içinden geçecek karayolu, Demir yolu ve enerji iletim hatları gibi alt yapı yatırımları, Tarım ve Orman Bakanlığı’nın uygun görüşü alınarak gerçekleştirilebilir.

4. İznik Gölü Sulak Alan’nın korunmasına yönelik olarak hazırlanacak ve uygulamaya konulacak plan ve projelerde Korunması Gerekli Tescilli Kültür Varlıkları’nın aynen muhafaza edilmesi, bu alanlar da yapılacak inşaat ve fiziki müdahaleler için Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu ve komisyonundan izin alınır.

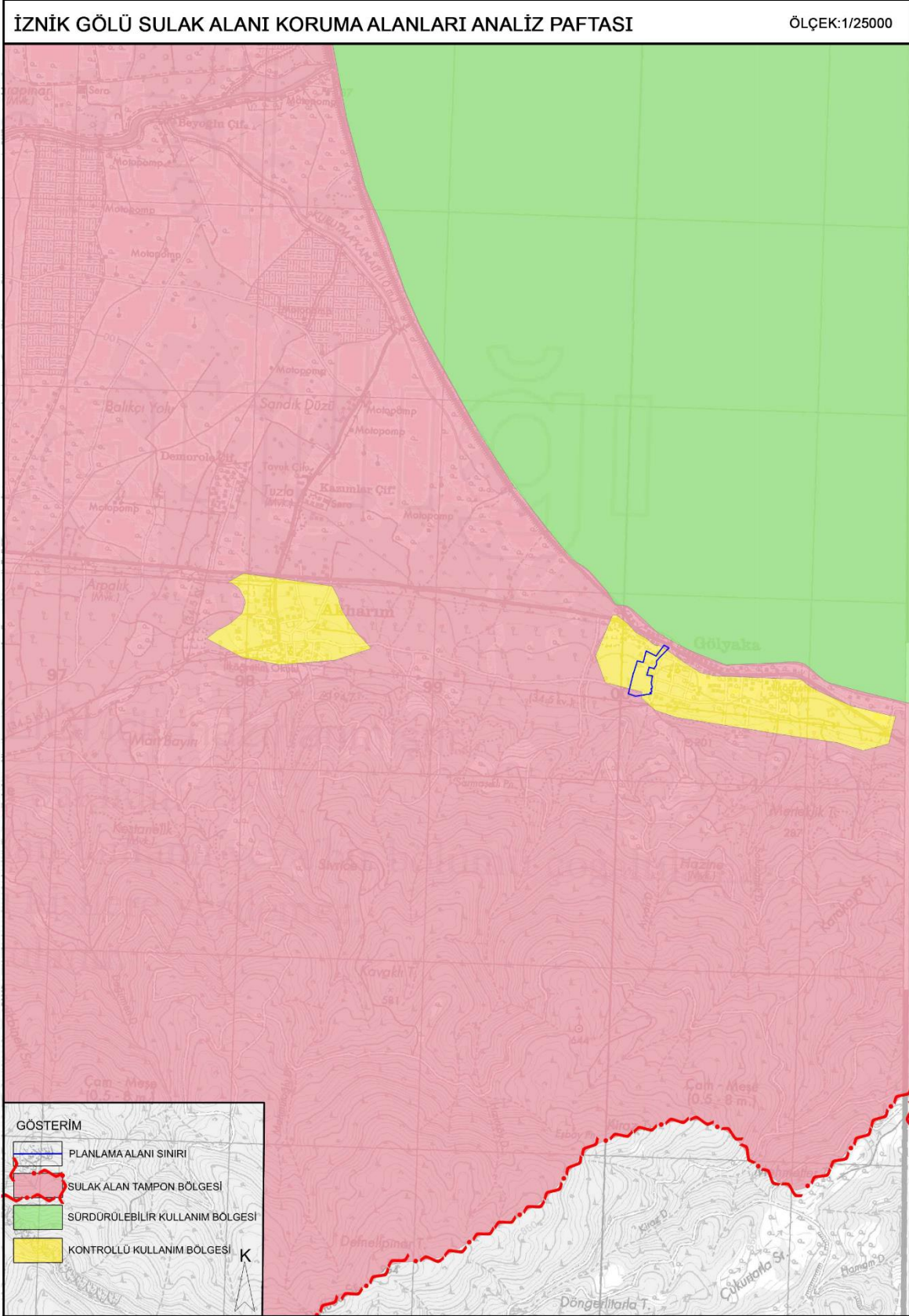
5. Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü’nden izin alınmak kaydıyla, Sulak Alan Koruma Bölgeleri sınırları içinde günübirlik kullanım amaçlı yerler, idare, ziyaretçi merkezi, kuş gözlem kuleleri, doğa koruma merkezi, doğa eğitim alanı, yöresel ürün satış standları vb. tesisler yaptırılır, işletilir veya işlettirilebilir. Söz konusu bu tesislerin işletilmesi ve/veya işlettirilmesi 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu çerçevesinde yaptırılabilir.

6. İznik Gölü Sulak Alanında yapılacak olan her türlü su ürünleri avcılığı, denetlenmesi, Su Ürünleri Kooperatiflerinin kurulması uygulama esasları 1380 sayılı Su Ürünleri Kanuna göre, İznik ve Orhangazi İlçe Tarım Müdürlükleri tarafından yapılacaktır.

7. 1380 Sayılı Su Ürünleri Kanunu madde 7’de “(Değişik: 15/5/1986-3288/3 md.) Genel, katma ve özel bütçeli idareler ile Devletin ve kamu iktisadi teşebbüslerinin hüküm ve tasarruf altında bulunan su ürünleri üreme ve istihsal yerlerinin doldurulması, kurutulması, kısmen veya tamamen şeklinin değiştirilmesi veya buralardan kum, çakıl, taş çıkarılması, taş, toprak, moloz ve benzeri maddelerin dökülmesi gibi üreme ve istihsale olumsuz tesire de bilecek teşebbüslerde bulunulmadan önce Tarım Orman ve Köy işleri Bakanlığının mütalaasına dayalı olarak ilgili mercilerden izin alınması zorunludur.” hükmü yer almakta olup su ürünleri istihsal sahası olarak sulak alanın ekolojik yapısını olumsuz yönde etkileyecek müdahaleler için Balıkçılık ve Su Ürünleri Genel Müdürlüğü’nden izin alınması zorunludur.

8. Bu Yönetim Planı ve Plan Kararları, Yönetim Planı revizyonuna kadar geçerli olacaktır.

3.14. KORUNAN ALAN SINIRLARININ İŞLENDİĞİ ANALİZ PAFTASI



4. BÖLÜM : KURUM GÖRÜŞLERİ

Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 25.01.2023 tarih ve 3096821 sayılı yazısında; “...söz konusu parselin kurumumuzca kapalı sistem(borulu) şeklinde inşa edilerek işletmeye açılan Gölyaka Pompaj Sulaması sulama alanında kaldığı ve parselin güneyinden sulama hattı (boru hattı) geçtiği, ayrıca kurumumuzca projelendirilen Sölöz Barajı Sulaması sulama alanında da kaldığı tespit edilmiştir. Bununla birlikte; söz konusu parselin bir kısmı İznik Gölü Mutlak Koruma Alanında kalmakta, bir kısmı da İznik Gölü Kısa Mesafeli Koruma Alanında kalmaktadır.

BUSKİ uçuş haritalarından (H22-B08-D1C/ H22-B08-D4B) yapılan değerlendirmeye göre; yazımız ekindeki haritada yeşil ile işaretli kenardan itibaren parsel içine doğru 15 m çekme mesafesi verilerek oluşan şeritvari alanın yapılaşma dışı tutulması, kalan alanda mevzuatında müsaade edilen maksimum subasmanın uygulanması, yapılması düşünülen inşaat faaliyetlerinin dereden uzakta yüksek kotlarda planlanması, faaliyet çalışmaları sırasında derelere ait yatak kesitlerinin daraltılmasına ve akış rejimlerinin bozulmasına yönelik faaliyette bulunulmaması, dereye malzeme akışını önleyici tedbirlerin faaliyet sahiplerince alınması, olası aşırı yağışlarda oluşabilecek çevre yüzey sularına karşı tüm tedbirlerin ilgisince alınması, yüzeysel taşkın drenaj etkilerine karşı gerekli her tür güvenlik ve koruyucu tedbirlerin faaliyet sahibince veya ruhsat (izin) müellifince alınması, aksi halde oluşabilecek her tür olumsuzluktan (can ve mal kaybı vb...) kurumumuz ve kurumumuz personelinin sorumlu tutulmaması kaydıyla, söz konusu alanda yapılaşma koşullarının oluşabileceği değerlendirilmektedir.

İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmeliğin 7. Maddesi (a) bendinde "İçme-kullanma suyu temin edilmesi planlanan doğal göllerde içme-kullanma suyu teminine ilişkin planlama raporunun onaylanması veya içme-kullanma suyunu kullanacak ilgili idare ile yatırımı yapacak kurum arasında protokol yapılması ile bu yönetmelik hükümleri uygulanmaya başlanır " denmektedir. İznik Gölü'nden içme-kullanma suyu teminine yönelik planlama raporunun ileride onaylanması veya kurumumuzun içme kullanma suyunu kullanacak ilgili idare ile protokol imzalaması sonrası yürürlüğe girecek olan "İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik" çerçevesinde bahse konu proje alanı İznik Gölü'nün Mutlak ve Kısa Mesafeli Koruma Alanı içerisinde kalmaktadır. Bu itibarla söz konusu havzada ileride meydana gelecek statü değişikliği ve koruma alanları durumunun da göz önünde bulundurulması büyük önem arz etmektedir.

Ayrıca; İznik Gölünün Ulusal Öneme Haiz Sulak Alan ilan edilmiş olması nedeniyle, ilgi yazıda belirtilen talep hakkında Tarım ve Orman Bakanlığı, Bursa 2. Bölge Müdürlüğü görüşlerinin de alınması gerekmektedir.

Gerek imar çalışmaları sırasında gerekse yapı inşası aşamasında, gerek personel gerek işletme kaynaklı her türlü katı ve sıvı atıkların tabii zemin ile temasının kesilmesi, sızdırmazlık sağlanarak depolanması, ilgili tüm yönetmeliklere uygun olarak bertaraf edilmesi, yeraltı suyu kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" ve "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine

tam riayet edilmesi, yeraltı suyunu olumsuz etkisinin saptanması durumunda zararın ilgiliden temin edilmesi ve engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise yapılaşmanın iptal edilmesi koşullarına uyulması gerekmektedir.

Ancak; Gölyaka Pompaj Sulaması ve Sölöz Barajı Sulaması sulama sahası içerisinde yer alan taşınmazın tahsisi ile ilgili nihai karar verme yetkisi İl Tarım ve Orman Müdürlüğü görev ve sorumluluğunda yer almakta olup, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü' nün görüşü de alınmalıdır.” denilmektedir.

Söz konusu görüş, kök parsel olan 126 ada 56 no.lu parsel için alınmış olup aynı parselden ifraz işlemi sonucu 126 ada, 61 no.lu parsel oluşmuş ve imar planı bu parsel için hazırlanmıştır.

Bursa Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 10.03.2023 tarih ve 9184815 sayılı yazısında; “...Orhangazi Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından İlgi yazı ile Orhangazi İlçesi, Gölyaka Mahallesi 126 ada 56 nolu parselin Onaylı Köy ve Mezraların Yerleşik alanı içinde kalmakta olduğu belirtilmiş ve ilgi yazı ekinde 1982 onay tarihli Köy Yerleşik Alanı Paftası söz konusu parsel işaretli olarak gönderilmiştir.

Bu kapsamda; 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun Geçici 6. Maddesinin “(Ek:4/72019-7181/21 md.) 19/7/2005 tarihinden önce onaylanmış 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları veya arsa vasfı kazanmış parseller ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce belirlenen onaylı köy ve/veya mezraların yerleşik alanı civarı ile yerleşik alanlar izinli kabul edilir.” hükmü gereği, söz konusu parsel Onaylı Köy ve Mezraların Yerleşik alanı içinde kalmakta olduğundan 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında yapılacak bir işlem bulunmamaktadır.” şeklinde görüş belirtilmiştir.

Söz konusu görüş, kök parsel olan 126 ada 56 no.lu parsel için alınmış olup aynı parselden ifraz işlemi sonucu 126 ada, 61 no.lu parsel oluşmuş ve imar planı bu parsel için hazırlanmıştır.

Tarım ve Orman Bakanlığı 2. Bölge Müdürlüğü'nün 15.06.2023 tarih ve 10198784 sayılı yazısında; “... Mezkûr alanın, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ve 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu ile tanımlanan korunan alanlar içerisinde kalmadığı, yaban hayatı ve biyolojik çeşitlilik yönünden bu alanlarda izlenen ve koruma altına alınan tür bulunmadığı, söz konusu alanın, 04.04.2014 tarih ve 28962 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında 20.684 m²’si İznik Gölü Ulusal Sulak Alanı Kontrollü Kullanım Bölgesinde ve 2238 m²’ninde Tampon Bölge Sınırları içerisinde bulunduğu hususları tespit edilmiştir.

04.04.2014 tarih ve 28962 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği'nin "Tampon Bölgede Uygulama Esasları" başlıklı 24. maddesinde 1. bendinde "Bu bölgede; a) "Katı atık düzenli depolama alanına, katı atık bertaraf tesislerine, bu Yönetmelikte izin verilenlerin dışında maden ocaklarının açılmasına ve işletilmesine, Endüstri bölgesi ilan edilmesine, organize sanayi bölgesi ve serbest bölge sanayi alanı kurulmasına ve Ek-1'de belirtilen faaliyetlerin yapılmasına izin verilmez..." hükmü yer almaktadır.

İlgili Yönetmeliğin "Kontrollü Kullanım Bölgesi Uygulama Esasları" başlıklı 23. Maddesinin 2. bendinde "Kontrollü kullanım bölgesi olarak belirlenen alanlar içinde gerçekleştirilecek Ek-1'de yer alan faaliyetler için ayrıca ekosistem değerlendirme raporu hazırlanarak, faaliyetin sulak alana muhtemel etkileri önleyici ve telafi edici tedbirler tatat edilerek, ilgili idare tarafından bu tedbirlerin ne şekilde alınacağı, nasıl izleneceği, risk ve tehlike göstergelerinin neler olduğu, ekosistem raporu ekinde taahhüt edilerek, gerektiğinde Bakanlıkça alınması istenen ilave tedbirlere de uyacağı taahhüt edilir. Ek-2'de yer alan faaliyetler için tampon bölge uygulama esasları geçerlidir. Genel Müdürlüğün uygun görüşü alınarak bu bölgelerdeki uygulamalar, sorumlu kurum ve kuruluşlar tarafından gerçekleştirilir. İzin belgesi tanzim edilir." hükmü yer almaktadır. Ayrıca, Sulak Alanların Korunması Yönetmeliğinin Ek-2- (Sulak Alan Koruma Bölgelerinde Yapılması Bakanlık İznine Tabi Olan Faaliyetler) listesinin 10. Diğer Tesisler başlığının 10.11. maddesinde "Toplu halde projelendirilen konutlar (200 konut ve üzeri)." için Sulak Alan Faaliyet İzin Belgesi alınması gerekmektedir.

Bu minvalde; Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği ile İznik Gölü Sulak Alan Yönetim Planı hükümlerine eksiksiz uyulması, bu hükümlerin imar planına eklenmesi ve plan kararlarında bu hükümlere riayet edileceğinin belirtilmesi, imar planlarının onaylanmadan önce nihai görüşümüz alınmak üzere Bölge Müdürlüğümüze sunulmasının yanı sıra sulak alan sınırları dâhilinde diğer yapılacak çalışmalarda da Müdürlüğümüzden ayrıca görüş alınması, ilgili kurumlardan meri mevzuat çerçevesinde alınması gereken izin, ruhsat ve onayların alınması, gerçekleştirilecek faaliyetlerin Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği kapsamında kalması halinde tekrar kurum görüşümüzün alınması ve ÇED süreci nihai olduktan sonra başvuru yapılması şartlarıyla, 126 ada 61 parsel nolu taşınmazda konut amaçlı imar planının hazırlanmasında Doğa Koruma ve Milli Parklar 2. Bölge Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır." şeklinde görüş belirtilmiştir.

TEİAŞ Genel Müdürlüğü, Bursa 2. Bölge Müdürlüğü'nün 01.06.2023 tarih ve 1871412 sayılı yazısında; "...Söz konusu parsel sınırları dâhilinden geçen Teşekkülümüze ait, mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır." denilmektedir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, BOTAŞ, Güney Marmara İşletme Müdürlüğü'nün 12.06.2023 tarih ve 19355 sayılı yazısında; "...Bahse konu alanda doğalgaz boru hattımız bulunmamakta olup söz konusu imar planı çalışması talebi Kuruluşumuzca uygun görülmektedir." denilmektedir.

Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, TCDD 1. Bölge Müdürlüğü Emlak Servis Müdürlüğü'nün 13.06.2023 tarih ve 560893 sayılı yazısında; "...Söz konusu alanda mülkiyeti Teşekkülümüze ait taşınmaz ya da sorumluluğumuzda bir yatırım ya da proje bulunmadığı tespit edilmiştir. Şu aşamada yapılacak çalışmalarda, Teşekkülümüz açısından bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 05.06.2023 tarih ve 2435290 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.

Tarım ve Orman Bakanlığı Su Yönetimi Genel Müdürlüğü'nün 23.06.2023 tarih ve 10303110 sayılı yazı ekinde; “...1. İmar planı yapılması planlanan alanın İznik Gölü'nün su toplama havzasında kaldığı tespit edilmiştir. Bununla birlikte, İznik Gölü'nden içme-kullanma suyu teminine ilişkin planlama raporu hâlihazırda onaylanmadığı ve içme-kullanma suyunu kullanması planlanan idareler ile yatırımı yapacak kurum arasında herhangi bir protokol yapılmadığından İznik Gölü Havzası'nda hâlihazırda "İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik" hükümleri ve içme suyu koruma kuşakları geçerli değildir. Bu çerçevede, Bursa ili, Orhangazi ilçesi, Gölyaka Mahallesi, 126 ada, 61 nolu parselde Konut Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

2. Yapılacak çalışmalarda su kaynaklarının göz önünde bulundurulması, tüm gerekli önlemlerin alınması ve su kaynaklarına herhangi bir müdahalenin yapılmaması gerekmektedir.

3. Bahse konu bölgede yapılacak çalışmalarda "Taşkın Yönetim Planlarının Hazırlanması, Uygulanması ve İzlenmesi Hakkında Yönetmelik" gereği taşkın riskinin göz önünde bulundurulması gerekmektedir.” denilmektedir.

Orhangazi Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 03.07.2023 tarih ve 6448 sayılı yazısında; “...İlçemiz Gölyaka Mahallesi 126 ada 61 parsel sayılı taşınmaz 1/25000 Ölçekli İznik Gölü Nazım İmar Planı kapsamında seyrek yoğunluklu mevcut konut alanına kalmakta olup, Plan hükümleri kapsamında seyrek yoğunluklu mevcut konut alanları kırsal yerleşim alanları olarak ifade edilmiştir. **"6.2. KIRSAL ÖZELLİKLİ YERLEŞME ALANLARI: BU ALANLARDA 1/100.000 ÖLÇEKLİ BURSA 2020 YILI ÇEVRE DÜZENİ PLANI'NIN 3.1.1. MADDESİNDE TANIMLANDIĞI KAPSAMDA 6.2.2. 'KIRSAL YERLEŞME ALANLARI BAŞLIKLİ PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.'"**” denilmektedir.

Kültür Ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 23.06.2023 tarih ve 3926720 sayılı yazısında; “...Talep konusu alan, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen herhangi bir Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Veya Turizm Merkezi sınırları içerisinde kalmamaktadır. Anılan alanda Genel Müdürlüğümüzce yürütülen herhangi bir çalışma bulunmamaktadır.” denilmektedir.

Bursa Orman Bölge Müdürlüğü Gemlik Orman İşletme Müdürlüğü'nün 13.12.2023 tarih ve 10313387 sayılı yazısında; “...126 ada 61 Parsel numaralı taşınmazın Kesinleşmiş Orman Kadastro sınırları dışında kaldığı tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmazın “Konut Alanı” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında kurumumuz mevzuatı açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü'nün 09.06.2023 tarih ve 3874628 sayılı yazısında; “...Söz konusu alan, mevcut korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ile bunların korunma alanları ve arkeolojik, kentsel ve tarihi sit alanlarının dışında yer almaktadır.

Müdürlüğümüz uzmanlarınca yerinde yapılan incelemede, 2863 sayılı Kanun kapsamında herhangi bir kültür varlığına rastlanılmamıştır.

2863 sayılı Kanunun 4. Maddesi gereğince uygulama sırasında herhangi bir korunması gerekli taşınmaz kültür varlığına rastlanması halinde faaliyetin durdurularak ilgili Müze Müdürlüğüne haber verilmesi gerekmektedir.

Bu doğrultuda, mevzuatımız kapsamı dışında bulunan alana yönelik taleplerin, 2863 sayılı Kanunun 4. Maddesine uyulması kaydıyla ilgili kurumlar tarafından değerlendirilebileceği hususunda;” denilmektedir.

Bursa Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 07.06.2023 tarih ve 6603621 sayılı yazısında; “...Söz konusu taşınmazın bir kısmı kıyı kenar çizgisinin sahil şeridinde kalmakta olup (3621 sayılı Kıyı Kanunu Uygulamasına Dair Yönetmelik) kapsamında değerlendirilerek iş ve işlem yaptırılması gerekmektedir.

Diğer taraftan, bahis konusu alanın İznik Gölü Ulusal Sulak Alan sınırları içerisinde yer aldığı dikkate alınarak, Yönetim Planına uygunluğu açısından Tarım ve Orman Bakanlığı 2. Bölge Müdürlüğü görüşü alınması; imar planına konu edilmesi durumunda ise 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. Maddesi gereğince plan onama yetkisi Bakanlığımızda (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) olduğundan, imar planı başvurusunun İl Müdürlüğümüze yapılması gerekmektedir.” denilmektedir.

Karayolları Genel Müdürlüğü, 14. Bölge Müdürlüğü'nün 21.08.2023 tarih ve 1269920 sayılı yazısında; “...İlgili kesime ait yol proje örneği ve kamulaştırma planı ekte gönderilmektedir.

2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu'nun 17. ve 18. maddelerine dayanılarak çıkarılan ve halen yürürlükte bulunan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine göre, yolumuz kenarında yapılacak tesislere ait geçiş yolu ekseninin taşıt yolu dış kenarı ile kesiştiği noktanın kavşak başlangıcına en az 75 metrelik mesafeyi sağlaması, parselin 100 metrelik görüş mesafesini sağlaması, parselin yolumuz sınırına bitişik cephe genişliğinin en az 20 metre olması, ticari amaçlı yapıların yolumuz kamulaştırma sınırından en az 25 metre, mesken amaçlı yapıların ise en az 5 metre uzaklıkta bulunması zorunluluğu vardır.

Yerinde ve evraklar üzerinde yapılan incelemelerde, söz konusu parselin doğusunda ve bitişğinde kadastral yollar bulunduğu tespit edilmiş olup, yeterli kavşak mesafesi şartını sağlamayacağı anlaşıldığından söz konusu parselden yolumuza 'geçiş yolu bağlantısı' yapılması uygun görülmemektedir.

Bu durumda Anılan Yönetmeliğin 41. maddesine belirtilen kamulaştırma sınırımızdan itibaren 5 metre yapı çekme mesafesinde bulunması şartını sağlaması, parsellerden yolumuza herhangi bir bağlantı yapılmaması ve zeminde trafiğe bağlantısı kapalı olarak parsele araç giriş çıkışı olmaması giriş çıkışın parselin doğusunda ve bitişğinde bulunan kadastral yol ile yol

platformumuzun birleştiği noktadan en az 50 metre uzaklaşıldıktan sonra yapılması, mevcut kesimde yol projesi bulunması sebebi ile ekte gönderilen proje sınırından en az 50 metrelik alan içerisinde herhangi bir yapılaşma olmaması şartıyla parselde “Konut alanı” amaçlı imar planı düzenlenmesinde Bölge Müdürlüğümüzce sakınca görülmemektedir.

Ancak, Kuruluşumuza ait karayolu kenarında yapılacak ve açılacak olan, hakkındaki yönetmelikte bahsedilen kurulmak istenen tesise ait belgeler ile İdaremizin uygun görüşü alınmadan inşaat izni verilmemesi ve inşaatı başlatılmaması gerekir. Bu yazı geçiş yolu izin belgesi yönünden geçerli değildir. Geçiş yolu izin belgesi hakkında uygun görüş alınabilmesi için;

1) İmarı çıkarıldıktan sonra kurulmak istenen tesis yerinin 100 metre ilerisi ve gerisini gösteren, belediye yetkililerince onaylı ilk yürürlüğe giriş tarihini de belirtilen, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı (imar planında toplayıcı yol bulunması halinde yolun katılma ve ayrılmasının gösterilmesi gerekmektedir).

2) Kurulmak istenen tesis yerine 1/200 ölçekli tesisin arazi üzerindeki konumunu, tesisin giriş-çıkış yollarını mesafeleri ile birlikte gösteren tesisin bünyesindeki yapıların karayolu sınır çizgisine mesafelerini teknik elemanlarca hazırlanmış ve imzalanmış belediye yetkililerince onaylı 3 adet vaziyet planı ile birlikte İlgili Belediye Başkanlığı tarafından müracaat edilmesi durumunda, Kurumumuz tarafından tekrar görüş bildirilecektir.” denilmektedir.

İmar planı, Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü görüşü dikkate alınarak hazırlanmıştır. İmar planı onayı sonrasında, inşaat ruhsatı sürecinde “Geçiş yolu izin belgesi” alınması aşamasında tekrar görüş alınması gerekmektedir.

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Şehir Planlama Şube Müdürlüğü’nün 06.06.2023 tarih ve 101390 sayılı yazısında; “...Bursa İli Orhangazi İlçesi Gölyaka Mahallesi 126 ada 61 parsel, 1/25000 ölçekli İznik Gölü Çevre Düzeni Planında kısmen “Mevcut Konut Alanı (Seyrek Yoğunluk 50k/ha)”nda, kısmen de “Zeytinlik Alanı”nda kalmaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 7. Maddesinde “Mekânsal Strateji Planları, çevre düzeni planları ile nazım imar planları üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılamaz. Planlar, diğer kademedeki planların büyütülmesi veya küçültülmesi yolu ile elde edilemez.” ifadesi yer almakta olup, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planlarının şematik olduğu açıkça ifade edilmiştir. Parselin İznik Gölü Sulak Alan sınırı kapsamında olmasından dolayı, söz konusu alanda yapılması planlanan her türlü iş ve işleme ilişkin “İznik Gölü Sulak Alanı” kapsamında, Tarım ve Orman Bakanlığı 2. Bölge Müdürlüğü’nden ve Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nden görüş alınması, onaylı plan, plan hükümleri, kurum görüşleri ve ilgili mevzuatlar doğrultusunda işlem yapılması önem arz etmektedir.” denilmektedir.

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Şehir Planlama Şube Müdürlüğü’nün 05.03.2025 tarih ve 47099 sayılı yazısında; “...Söz konusu parsel, Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca 19.01.1998 tarihinde onaylanan ve yürürlükte olan “Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Tarım Alanı” olarak tanımlanmaktadır. Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümleri V. Genel Hükümler, 5.9. maddesinde; “1/100.000 ölçekte fiziksel verileri ve bu ölçekte

gösterilebilir yerleşme, gelişme, koruma ve kullanma kararlarının ilke ve hedeflerini içeren bu çalışmanın fiziksel belgesi üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılamaz. Uygulamalarda, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri çerçevesinde ve bu planda belirlenen kullanımların bütünlüğünü bozmamak kaydıyla bu planın karar ve hükümlerine aykırı olmayacak şekilde işlem yapılacaktır.” ve 5.10. maddesinde; “Planlama alanları, yerleşmelerin makroformunu ve gelişmesini şematik olarak belirleyen alanlardır. Planda belirlenen alanın tamamının yerleşime açılacağını göstermez.” denmektedir.

Söz konusu parseli de kapsayan 1/25000 ölçekli İznik Gölü Nazım İmar Planı, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.07.2022 tarih ve 905 sayılı kararıyla uygun bulunarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 05.12.2022 tarih ve 5189357 sayılı kararıyla onaylanan ve askı itirazlarının değerlendirilmesi neticesinde tesis edilen Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 17.04.2023 tarih ve 6245966 sayılı kararı Bursa 4. İdare Mahkemesinin Bursa 4. İdare Mahkemesinin 17.01.2025 tarih 2023/282E 2025/59K ve 2023/1350E 2025/60K sayılı kararı iptal edilmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı talebine konu alan 09.08.2018 tarihli Ulusal Sulak Alan olarak tescil edildiğinden onay yetkisi Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. maddesi uyarınca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nda olup, onaylı 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve plan hükümleri kapsamında ve ilgili kanun ve yönetmelikler kapsamında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından değerlendirilmesi gerekmektedir.” denilmektedir.

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün 19.02.2025 tarih ve 35723 sayılı yazısında; “...Yapılan incelemede, parsellerin cephe alacağı imar yollarının kadastral yollar ile parsellerden terkedilecek alanlar üzerinde oluşturulması şartıyla, Orhangazi ilçesi Gölyaka Mah. 126 ada 61 parsel için hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tekliflerinin, Ulaşım Dairesi Başkanlığınca yürütülen projeler ve yasal mevzuat kapsamında uygun olduğu, ancak planlama alanının kuzeyindeki 16-09 No' lu Gemlik-İznik Yolu'nun KGM 14.Bölge Müdürlüğü'nden alınması gerektiği...” belirtilmiştir.

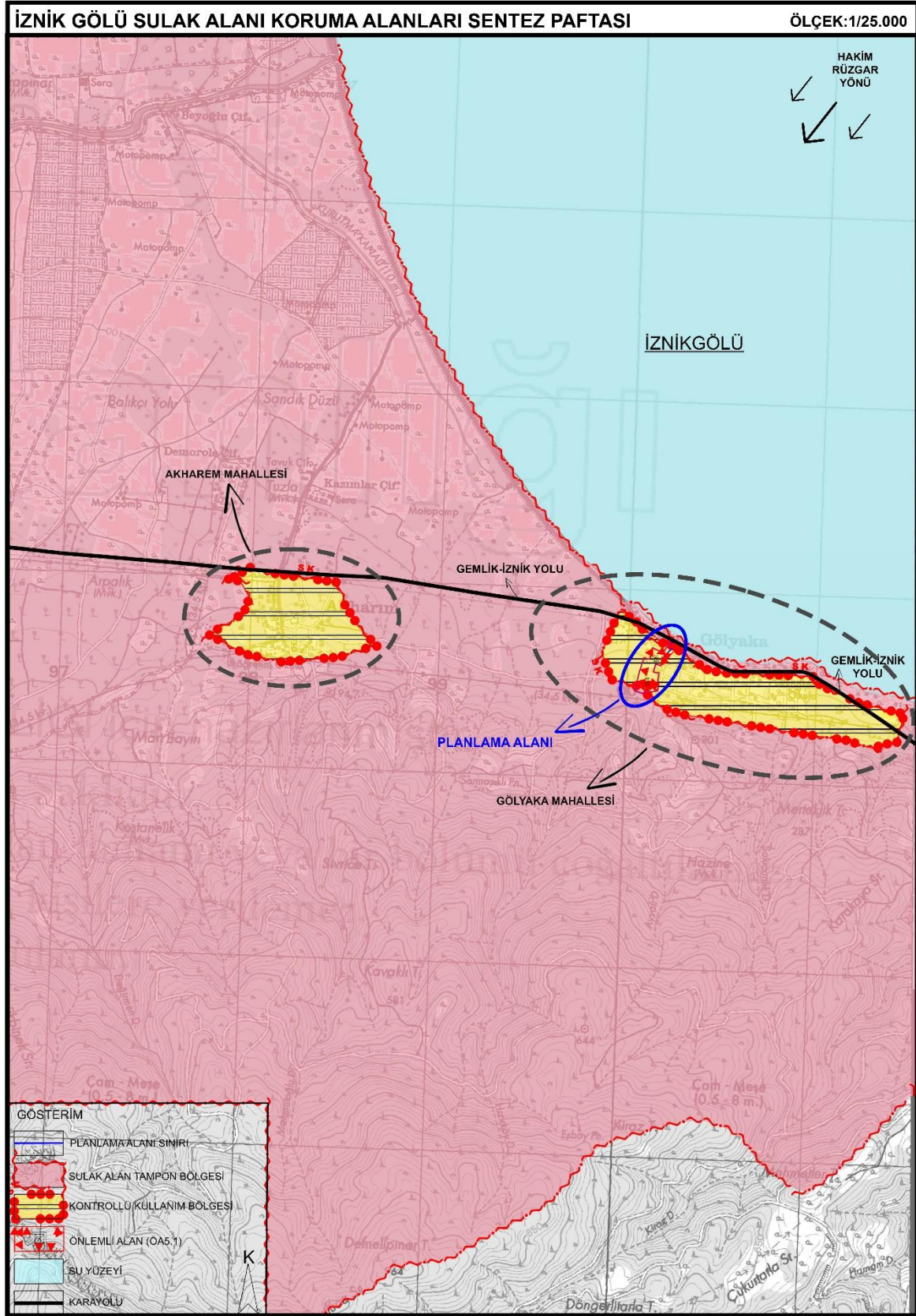
Orhangazi Belediye Başkanlığı Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 17.04.2027 tarih ve 3556 sayılı yazısında; “...Gölyaka Mahallesi 126 ada, 61 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin hukuki işlem olup olmadığına dair bilgi verilmesi talep edilmiştir.

Müdürlüğümüzün 2021-2022-2023-2024 yıllarına ait kayıtlarında yapılan incelemeler sonucunda Gölyaka Mahallesi 126 ada 61 parsel hakkında açılmış imar planı yapımına ve uygulamasına konu olan açılmış dava bulunmamaktadır. ” denilmektedir.

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün 14.06.2023 tarih ve 1207910 sayılı yazısında; “...Söz konusu alanlarda Bakanlığımız Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğünce yürütülen herhangi bir etüt ve proje çalışması bulunmamaktadır.” denilmektedir.

İmar planı, yukarıda açıklanan kurum görüşleri dikkate alınarak hazırlanmıştır.

5. BÖLÜM : SENTEZ



6. BÖLÜM : PLAN TEKLİFİ

6.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI, GEREKÇESİ, YASAL DAYANAĞI

Planlama alanı, Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Gölyaka Mahallesi, 126 ada, 61 no.lu parselde mülkiyeti Osman Aydın, Kartal Aydın ve Özgür Çakmak'a ait parseli kapsamaktadır. Söz konusu parseli kapsayan alan, Bursa ili sınırları içerisinde bulunan Türkiye'nin beşinci büyük İznik Gölü'nün güneyinde yer almakta olup, İznik Gölü 13.08.2018 tarih ve 142628 sayılı Bakan Olur'u ile Ulusal Öne Haiz Sulak Alan olarak tescil edilmiştir. Planlama alanının 20.684 m² 'si İznik Gölü Ulusal Sulak Alanı Kontrollü Kullanım Bölgesinde, 2238 m² 'si Tampon Bölge sınırları içerisinde yer almaktadır. Planlama alanında herhangi bir sit statüsü bulunmamaktadır.

19.01.1998 tarihinde (Mülga) Bayındırlık ve İskân Bakanlığı (Pl. No: 160161213) tarafından onaylanan 1/100000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planında Orhangazi Planlama Bölgesi'nde "Kırsal Yerleşimler" olarak tanımlı alanda kalmakta olup, Bursa Valiliği İl İdare Kurulu'nun 28.10.1982 tarih ve 8308 nolu Kararı ile belirlenen **Gölyaka Köy Yerleşik Alan sınırları içerisinde** yer almaktadır.

Parsel, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.07.2022 tarih ve 905 sayılı kararı ile uygun bulunan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 05.12.2022 tarihli ve 5189357 sayılı Olur'u ile onanan, Bursa İli, İznik ve Orhangazi İlçeleri, İznik Gölü 1/25000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda seyrek yoğunluklu mevcut konut alanı olarak planlı olup, Plan hükümleri kapsamında seyrek yoğunluklu mevcut konut alanları kırsal yerleşim alanları olarak ifade edilmiştir.

"6.2. KIRSAL ÖZELLİKLİ YERLEŞME ALANLARI: BU ALANLARDA 1/100.000 ÖLÇEKLİ BURSA 2020 YILI ÇEVRE DÜZENİ PLANI'NIN 3.1.1. MADDESİNDE TANIMLANDIĞI KAPSAMDA 6.2.2. 'KIRSAL YERLEŞME ALANLARI BAŞLIKLİ PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.' şeklindedir.

Planlama alanı mevcutta da kullanılan Gemlik-İznik karayoluna cepheli konumda olup, 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

Her ne kadar Bursa 2020 Yılı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri 6.2.2.6 maddesi kapsamında köy yerleşik alanı civarı içerisinde konut yapılmasının mümkün olduğu belirtilse de; planlama alanına konu parselin büyüklüğü göz önünde bulundurulduğunda, yerleşik alan kullanım koşullarıyla belirlenen yapılaşma hakkını kullanamadığı görülmektedir. Köy yerleşik Alanı ve Civarı bütününde yer alan diğer parseller incelendiğinde; parsellerin oldukça küçük metrekarelerden oluştuğu ve yaklaşık %80 civarında yapılaşmalarını tamamladığı yapılaşmayan parsellerin de yol cephelerinin mevcut olduğu talep etmeleri durumunda yapılaşmalarına engel bir durum olmadığı görülmektedir. Buna göre; Mahalledeki mülkiyet yapısı, yapılaşma durumu ve mevcut yerleşim dokusu değerlendirildiğinde yerleşimde bütüncül bir imar planı hazırlanmasının mümkün olmadığı görülmektedir.

Taşınmaz üzerinde hâlihazırda herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup arazinin konumu, civarındaki mevcut kullanımlar dikkate alındığında bölgede mekânsal gelişme eğilimindeki tek alan özelliği gösterdiği görülmektedir. Bu nedenle yapılacak plan çalışmasının yapılaşma baskısını arttıracak ya da farklı yapılaşma ve kullanımlara emsal teşkil edici nitelikte olmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer yandan bölgenin coğrafi yapısı, arazi kullanımı ve mevcut yerleşim dokusu dikkate alındığında yerleşime uygun, sosyal donatı alanlarının oluşturulmasına da ihtiyaç duyulduğu görülmektedir.

Ayrıca bu şekilde yeni istihdam alanları yaratılarak, bölge ve ülke ekonomisine de büyük katkı sağlanmış olacaktır.

Açıklanan gerekçeler doğrultusunda etkin kullanımın sağlanması için ‘Konut Alanı’ amaçlı “1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı” ve “1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı” yapılması amaçlanmıştır.

08/08/2011 tarihli ve 648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ve Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik gereği, İznik Gölü Sulak Alan sınırları içerisinde bulunan planlama alanında her tür imar planını onaylama yetkisi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) yetkisindedir.

Plan teklifi; kurum görüşleri, 3194 sayılı “İmar Kanunu”, “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği”, 3621 sayılı kıyı Kanunu Uygulanmasına Dair Yönetmelik, Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği hükümlerinin yanı sıra ilgili diğer mevzuat hükümlerinde belirtilen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

6.2. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

Planlama alanı, Bursa Valiliği İl İdare Kurulu’nun 28.10.1982 tarih ve 8308 nolu Kararı ile belirlenen Gölyaka Köy Yerleşik Alan sınırları içerisinde yer almaktadır.

Bölgede 19.01.1998 tarihinde (Mülga) Bayındırlık ve İskân Bakanlığı (Pl. No: 160161213) tarafından onaylanan 1/100000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 21.07.2022 tarih ve 905 sayılı kararı ile uygun bulunan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’nın 05.12.2022 tarihli ve 5189357 sayılı Olur’u ile onanan, Bursa İli, İznik ve Orhangazi İlçeleri, İznik Gölü 1/25000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı bulunmaktadır.

Plan teklifi 3194 sayılı “İmar Kanunu”, “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği”, 3621 sayılı Kıyı Kanunu, Kıyı Kanunu Uygulanmasına Dair Yönetmelik, Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği hükümlerinin yanı sıra ilgili diğer mevzuat hükümlerinde belirtilen esaslara ve Bursa Valiliği İl İdare Kurulu Kararı, 1/100000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı ve İznik Gölü 1/25000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar plan hükümlerine ve plana ilişkin alınan kurum görüşlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Üst ölçek imar planı plan kararları, alınan kurum görüşleri ve ilgili kararlar doğrultusunda planlama alanında, konut alanı, cami alanı, trafo, park ve yol önerilmiştir. Parselin doğusunda bulunan dere yatağına ilişkin hazırlanan, DSİ 1. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü tarafından 05.07.2023 tarih ve 3573543 sayılı

yazı ile onaylanan menfez projesi öneri imar planına işlenmiş buna göre düzenlemeler yapılmıştır. Bu kapsamda; ekolojik dengenin korunmasında gerekli özenin gösterilmesi için hazırlanan imar planının plan hükümlerine “*Tarım ve Orman Bakanlığı 2. Bölge Müdürlüğü'nün 15.06.2023 tarih 10198784 sayılı yazısında belirtilen "İznik Gölü Sulak Alanı Yönetim Planı Hükümlerine ve Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.*” maddesi eklenmiştir.

Bölgedeki koruma/kullanma dengesinin korunarak sürdürülebilirliğin sağlanması gerektiği göz önünde bulundurularak; köy yerleşik alanlarında üst ölçekli planlarda E:1.00 yoğunluklu olarak verilmiş olan yapılaşma emsali imar planı teklifinde yarıya düşürülerek E:0,50, Yençok:7.50m. 2 kat olarak düzenlenmiştir.

Aynı zamanda Mahalle bütünü incelendiğinde kamusal alanların yetersiz olduğu halkın ortak kullanımına açık park alanlarının mevcut olmadığı ibadet olanaklarının iyileştirilmesi gerektiği değerlendirilmiş ve bu kapsamda “cami” ve “park” alanı düzenlenmiştir.

“Gelişme Konut Alanı”

E:0,50, Yençok :7,50m. (2 kat) düzenlenmiştir. Minimum ifraz şartı 300m² ve asgari parsel cephesi 10 m.’dir.

Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. İki bina arasındaki mesafe 6m.’den az olamaz. Uygulama imar planı paftasında, yapı yaklaşma mesafeleri gösterilmiştir.

“İbadet Yeri (Cami)”

Bu alanlarda ibadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı tesisler ile bu tesislerin külliyesinin, dinî tesisin mimarisiyle uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, taziye yeri, yurt ve kurs yapısı, gasilhane, şadırvan ve tuvalet gibi müştemilatlar, açık veya zemin altında kapalı otoparklar yer alabilir.

Bu alanlarda yapılaşma koşulu:

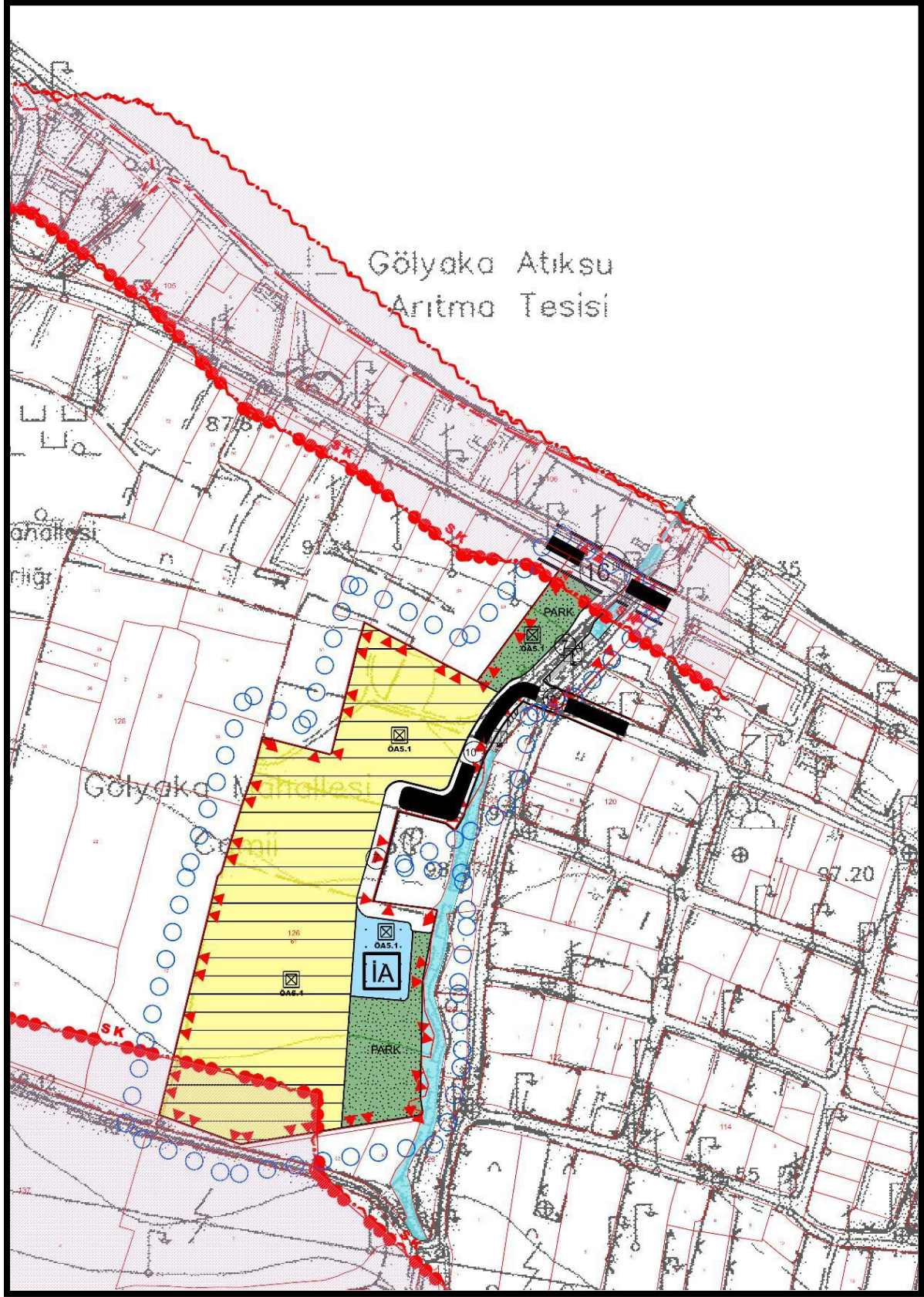
E:0,50 olarak düzenlenmiştir.

Planlama alanında hem planlama alanında yaşayacak kişiler hem de bölge halkı tarafından kullanılabilecek “cami” ve “park” alanı düzenlenmiş olup planlama alanı kırsal yerleşme alanı sınırları içerisinde yer aldığından diğer sosyal donatı ihtiyaçları Gölyaka Mahallesi ve komşu mahallelerden sağlanabilmektedir.

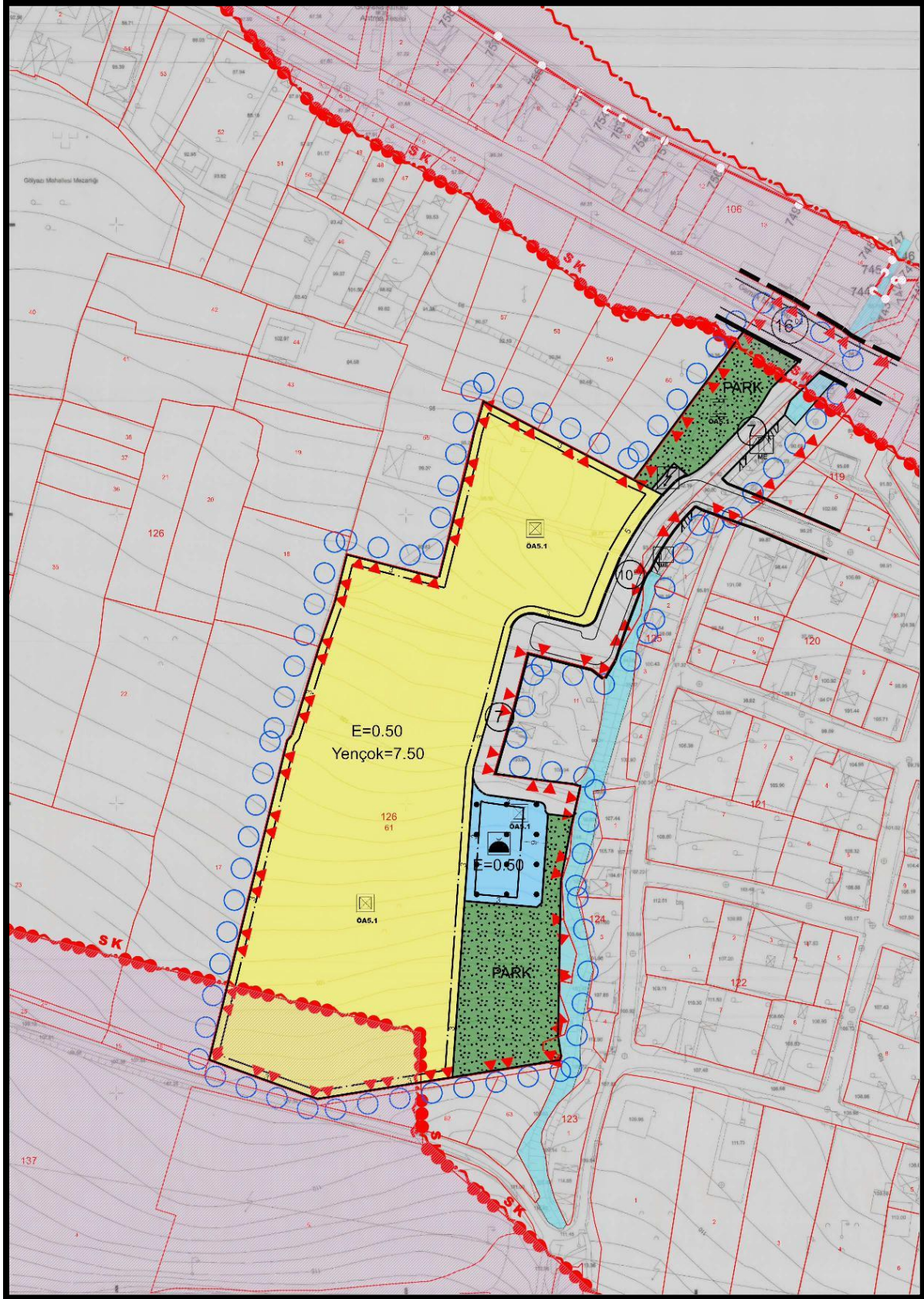
Ayrıca, planlama alanında 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve uygulama yönetmeliğine uygun olarak düzenlemeler yapılmıştır.

İmar planına esas hazırlanan jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda tespit edilen hususlar imar planı paftasına işlenmiş ve alınması gereken önlemler plan açıklama raporunda belirtilmiştir.

Planda düzenlenen kullanım alanlarına ilişkin yapılaşma koşulları plan notlarında açıklanmıştır.



Harita 20: Öneri Nazım İmar Planı



Harita 21: Öneri Uygulama İmar Planı

6.3. PLAN TEKLİFİNE AİT ARAZİ KULLANIM TABLOSU

Planlama alanı mevcut ve öneri alan kullanımları aşağıda belirtilmiştir.

	<u>MEVCUT m²</u>	<u>ÖNERİ m²</u>
İmar Plansız Alan	23597,19	-
Konut Alanı	-	16363,61
Cami Alanı	-	1000,01
Trafo Alanı	-	58,05
Menfez	-	176,48
Park Alanı	-	3294,22
Su yüzeyi (kuru dere yatağı)	-	282,04
Yol Alanı	-	2422,78
Toplam	23597,19	23597,19

6.4. TEKLİF PLAN NOTLARI

PLAN HÜKÜMLERİ (1/5000)

- 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI PAFTALARI, PLAN HÜKÜMLERİ, AÇIKLAMA RAPORU İLE İMAR PLANINA ESAS HAZIRLANAN VE İLGİLİ KURUMLARCA ONAYLANAN JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU VE EKLERİ BİR BÜTÜNDÜR.
- PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARININ KORUNMASINA İLİŞKİN 2863 VE 5226 SAYILI KANUN HÜKÜMLERİ, 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ, KORUNAN ALANLARDA YAPILACAK PLANLARA DAİR YÖNETMELİK, KORUNAN ALANLARIN TESPİT, TESCİL VE ONAYINA İLİŞKİN USUL VE ESASLARA DAİR YÖNETMELİK VE DİĞER İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TARAFINDAN 12.03.2024 TARİHİNDE ONAYLANAN 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
- OTOPARK PARSEL İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR. PARSEL İÇERİSİNDE ÇÖZÜLEMESİ DURUMUNDA İLGİLİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

5. YAPILACAK TÜM YAPILARDA “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
6. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ’NÜN 15.06.2023 TARİH VE 101198784 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN “İZNİK GÖLÜ SULAK ALANI YÖNETİM PLANI KARARLARINA VE SULAK ALANLARIN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE” UYULACAKTIR.

PLAN HÜKÜMLERİ (1/1000)

1. 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI PAFTALARI, PLAN HÜKÜMLERİ, AÇIKLAMA RAPORU İLE İMAR PLANINA ESAS HAZIRLANAN VE İLGİLİ KURUMLARCA ONAYLANAN JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU VE EKLERİ BİR BÜTÜNDÜR.
2. PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARININ KORUNMASINA İLİŞKİN 2863 VE 5226 SAYILI KANUN HÜKÜMLERİ, 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ, KORUNAN ALANLARDA YAPILACAK PLANLARA DAİR YÖNETMELİK, KORUNAN ALANLARIN TESPİT, TESCİL VE ONAYINA İLİŞKİN USUL VE ESASLARA DAİR YÖNETMELİK VE DİĞER İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TARAFINDAN 12.03.2024 TARİHİNDE ONAYLANAN 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
4. OTO PARK PARSEL İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR. PARSEL İÇERİSİNDE ÇÖZÜLEMESİ DURUMUNDA İLGİLİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
5. YAPILACAK TÜM YAPILARDA “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
6. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ’NÜN 15.06.2023 TARİH VE 101198784 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN “İZNİK GÖLÜ SULAK ALANI YÖNETİM PLANI KARARLARINA VE SULAK ALANLARIN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE” UYULACAKTIR.
7. APLİKASYONDA KADASTRAL SINIRLAR ESASTIR. 2 M.’NİN ALTINDA OLUŞABİLECEK APLİKASYON FARKLARININ DÜZENLENMESİNDE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
8. KONUT ALANI:
E:0,50 Yençok:7,50 M. (2 KAT)
MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 300 M² VE ASGARİ PARSEL CEPHESİ 10 M.’DİR.
YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ UYGULAMA İMAR PLANI PAFTASINDA GÖSTERİLMİŞTİR.
BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. İKİ BİNA ARASINDAKİ MESAFE 6M.’DEN AZ OLAMAZ.
9. İBADET YERİ (CAMİ)
BU ALANLARDA İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK

AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI TESİSLER İLE BU TESİSLERİN KÜLLİYESİNİN, DİNİ TESİSİN MİMARİSİYLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNİ TESİSE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, TAZİYE YERİ, YURT VE KURS YAPISI, GASİLHANE, ŞADIRVAN VE TUVALET GİBİ MÜŞTEMİLATLAR, AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARKLAR YER ALABİLİR.

BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULU

E:0,50'DİR.