

BURSA İLİ, İZNİK İLÇESİ,
SELÇUK MAHALLESİ
SINIRLARI İÇERİSİNDE SİT - SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA
VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANINDA VE
İZNİK GÖLÜ SULAK ALANI KONTROLLÜ KULLANIM
BÖLGESİNDE YER ALAN
DARKA TATİL KÖYÜ VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN
1/25000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI
NAZİM İMAR PLANI,
1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI
NAZİM İMAR PLANI
VE
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

TUER PLANLAMA

NİSAN-2022

PLANLAMA EKİBİ

BURSA İLİ, İZNİK İLÇESİ, SELÇUK MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE
DOĞAL SİT - SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM
ALANINDA VE İZNİK GÖLÜ SULAK ALANI KONTROLLÜ KULLANIM
BÖLGESİNDE YER ALAN DARKA TATİL KÖYÜ VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN
1/25000 -1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI VE
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI PLAN
AÇIKLAMA RAPORU

PLAN MÜELLİFİ:

PLAN MÜELLİFİ:

İÇİNDEKİLER

1.BÖLÜM-PLANLAMA ALANININ KONUMU	6
1.1.Planlama Alanının Yer Aldığı İlin; Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar	6
1.2.Planlama Alanının Konumu	7
1.3.Teklif Alanı Gösteren Uydu Görüntüsü	8
1.4.Teklif Alanı Açıklayıcı Bilgi Paftaları.....	9
2.BÖLÜM-PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	10
2.1. 1/100.000 Ölçekli 2020 Yılı Bursa Çevre Düzeni Planı.....	10
2.2. 1/25.000 Ölçekli İznik Gölü Nazım İmar Planı.....	11
2.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	11
2.4. 1/1000 Ölçekli İmar Planı Durumu.....	12
3.BÖLÜM-ARAŞTIRMA ANALİZ ÇALIŞMALARINI	14
3.1.Fiziki ve Doğal Veriler	14
3.1.1.Topografik Sınırlayıcılar ve Jeomorfoloji.....	14
3.1.2.Tektonik Yapı ve Deprem Durumu.....	15
3.1.3.Jeolojik Yapı	16
3.1.4.Jeolojik/Jeoteknik Etüt Durumu.....	17
3.2.İklim Yapısı	19
3.3.Ekolojik Yapı (Flora-Fauna) Bitki Örtüsü.....	20
3.4.Toprak Yapısı ve Kabiliyeti.....	21
3.5.Su Kaynakları.....	22
3.6.Ulaşım ve Hareketlilik.....	22
3.7.Teknik Altyapı.....	26
3.8.Analiz Çalışmaları	26
3.8.1.Arazi Yapı Kullanım Analiz Çalışması	26
3.8.2.Yapı Kat Adetleri Analizi.....	27
3.8.3.Yapı Durumu Analizi.....	28
3.8.4.Yapım Cinsi Analizi.....	29
3.8.5.Mülkiyet Sahipliği	30
3.8.6.Bölgedeki Sit Alanları	31
3.8.7.Bölgedeki Sulak Alan.....	33
3.8.8.Fotoğraf Çekim Yönleri Analizi	37
4.BÖLÜM-SENTEZ.....	46
5.BÖLÜM-PLAN TEKLİFİ.....	48

5.1.Plan Teklifinin Gerekçesi ve Amacı	48
5.2.Plan Teklifinin Yasal Dayanağı.....	49
5.3. Plan Teklifine İlişkin Alınan Kurum Görüşleri.....	50
5.4.Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar	55
5.4.Meri İmar Planları ile Öneri İmar Plan Karşılaştırılması	57
5.4.1.Mevcut 1/25000 Ölçekli İmar Planı ve Teklif Planının Karşılaştırılması	57
5.4.2.Mevcut 1/5000 Ölçekli İmar Planı ve Teklif Planının Karşılaştırılması	58
5.4.3. Mevcut 1/1000 Ölçekli İmar Planı ve Teklif Planının Karşılaştırılması.....	59
5.5.Mevcut Plan Olması Halinde Karşılaştırılmalı Arazi Kullanım Tablosu.....	60
5.6.Plan Hükümleri.....	61
6.EKLER	63

Haritalar İndeksi

Harita 1: Planlama Alanı İdari Bölünüş ve Sınırlar	6
Harita 2: Teklif Alanını Gösterir Uydu Görüntüsü	8
Harita 3: 1/25000 Ölçekli Topografik Harita Üzerinde Teklif Alanı ve Çevresi.....	9
Harita 4: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği.....	10
Harita 5: Onaylı 1/25.000 Ölçekli İznik Gölü Nazım İmar Planı Örneği.....	11
Harita 6: Darka Bölgesinin 1/5000 Ölçekli Nazım Plan Durumu	12
Harita 7: Darka Bölgesinin Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği.....	13
Harita 8: Bursa İli Deprem Durumu Haritası.....	15
Harita 9: Bursa Fay Hatları.....	16
Harita 10: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası.....	18
Harita 11: Planlama Alanı Ulaşım Ağı	25
Harita 12: Yapı Kullanım Analizi	27
Harita 13: Yapı Kat Adedi Analizi	28
Harita 14: Yapı Durumu Analizi	29
Harita 15: Bina Yapı Cinsi Analizi	30
Harita 16: Mülkiyet Sahipliği Analizi.....	31
Harita 17: Planlama Alanları ve Çevresini Gösterir Sit Alanları Bilgi Pafta	33
Harita 18: Planlama Alanı ve Çevresi Sulak Alan Koruma Alanları Bilgi Pafta.....	34
Harita 19: Fotoğraf Çekim Yönleri Analizi	37
Harita 20: Kısmi Yapılaşma Kararına İstinaden Mevcut Duruma Göre Vaziyet Planı	49
Harita 21: Darka Tatil Köyü Mevcut 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile Öneri Planın Karşılaştırılması.....	57

Harita 22: Darka Tatil Köyü Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile Öneri Planın Karşılaştırılması 58

Harita 23: Darka Tatil Köyü Meri 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar planı ile Öneri Planın Karşılaştırılması..... 59

Şekiller İndeksi

Şekil 1: Darka Tatil Köyü ve Yakın Çevresi Sentez Çalışması 47

Şekil 2: İznik Belediyesi Kısmi Yapılaşma Kararı..... 48

Tablolar İndeksi

Tablo 1: Darka Tatil Köyü 1/25000 Ölçekli Meri Plan ve Öneri Plan Alan Kullanımı..... 60

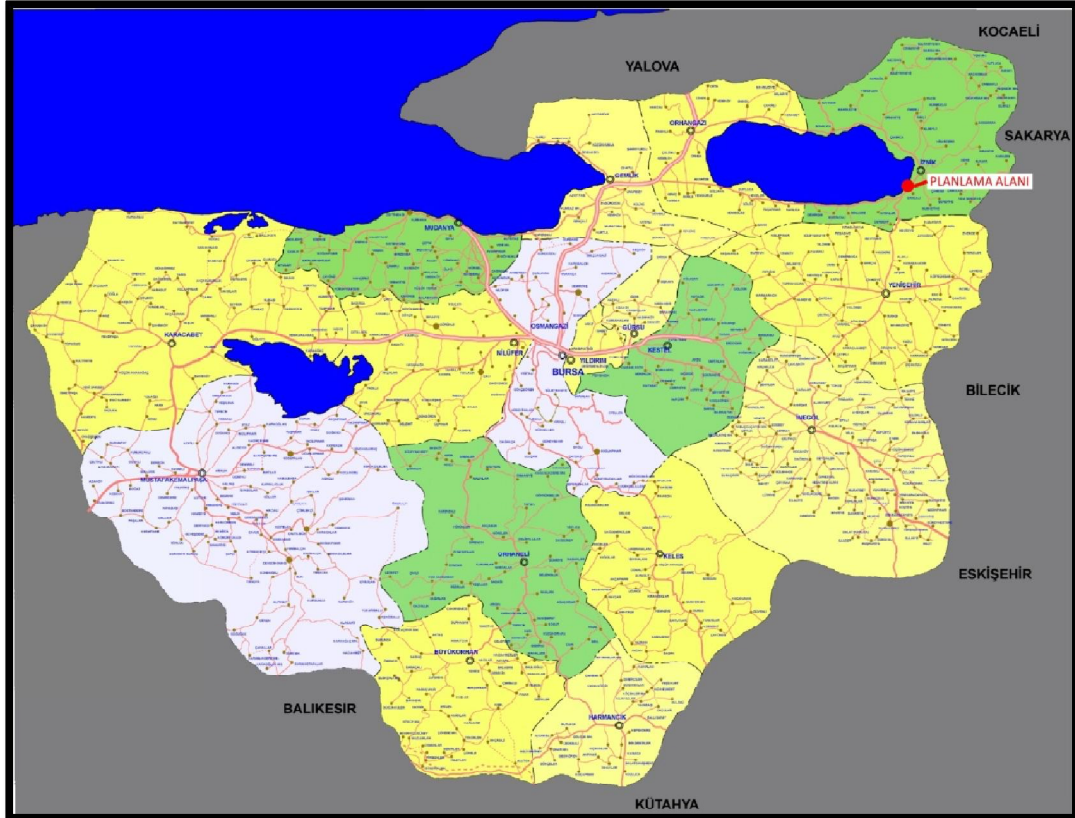
Tablo 2: Darka Tatil Köyü 1/5000 Ölçekli Meri Plan ve Öneri Plan Alan Kullanımı..... 61

Tablo 3: Darka Tatil Köyü 1/1000 Ölçekli Meri Plan ve Öneri Plan Alan Kullanımı..... 61

1.BÖLÜM-PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1.Planlama Alanının Yer Aldığı İlin; Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar

Bursa İli, Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer almaktadır. Bursa İli, doğuda Bilecik ve Sakarya illeri, kuzeyde Kocaeli, Yalova, İstanbul illeri ve Marmara Denizi, güneyde Kütahya İli, batıda Balıkesir illeriyle çevrilidir. Bursa İli, coğrafi olarak Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölümü'nde yer almaktadır. Yüz ölçümü 10.891 km²'dir. Bursa 17 ilçeye sahip bir il merkezidir. Bursa'ya ait ilçeler sırasıyla; yer aldığı Bursa İli; Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Büyükorhan, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, M. Kemalpaşa, Orhaneli, Orhangazi ve Yenişehir'dir. En büyük ilçesi Mustafakemalpaşa; yüzölçümü 1.670 km², en küçük ilçesi Gürsu; yüzölçümü 110 km²'dir.



Harita 1: Planlama Alanı İdari Bölünüş ve Sınırlar

İznik İlçesi: Planlama alanı; Bursa İl Merkezi'nin 62 km kuzey doğusunda konumlanmıştır. İznik İlçesi, Bursa Kent Merkezi'nin kuzey-doğusunda 40 25' 0''-

40 19' 32'' kuzey enlemleri ile 25 56' 16'' - 50' 21' doğu boylamları üzerinde yer almaktadır. İznik İlçesi 46 mahallesi ile toplamda 753 km²' büyüklüğündedir.

Marmara Bölgesi'nin güney yönünde yer alan İznik İlçesi'nin doğusunda Bilecik ve Sakarya İlleri batısında İznik Gölü ve Orhangazi, Gemlik İlçeleri, kuzeyinde Yalova ve İzmit İlleri, güneyinde ise Yenişehir İlçesi yer almaktadır.

İlçede 126 yıldır belediye örgütünün varlığı bilinmektedir. İznik'te 1876'lı yıllardan itibaren belediye örgütü kurulmuştur. İznik, cumhuriyetin ilk yıllarında Yenişehir'e bağlı bir bucak merkezi iken, 15 Mayıs 1930 tarih ve 1612 sayılı yasa ile ilçe merkezi yapılarak Bursa'ya bağlanmıştır. İznik ilçesi, 7'si merkez mahalle olmak üzere toplamda 46 mahalleden oluşmaktadır.

1.2. Planlama Alanının Konumu

Koruma Amaçlı İmar Planına konu alan; Bursa İli, İznik İlçesi, Selçuk Mahallesi Darka Tatil Köyü ve Çevresi Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı İznik ilçesi sınırlarında, ilçe merkezinin güneybatısında yer almaktadır.

İznik, Bursa merkeze 85 km uzaklıkta, kendi adıyla anılan gölün doğu kıyısındadır. İlçe, kuzeyde Yalova'nın Altınova ve Kocaeli'nin Karamürsel, Gölcük ve Baş iskele, kuzeydoğuda Sakarya'nın Pamukova, doğuda Bilecik'in Osmaneli, güneyde Yenişehir, güneybatıda Gemlik ve batıda Orhangazi ilçeleriyle çevrilidir. İlçenin yüzölçümü 753 km², rakımı 85 metredir.

Selçuk Mahallesi İznik İlçe Belediyesi mücavir alan sınırı içinde kalmaktadır. Darka tatil Köyü konumu itibarıyla İznik gölü kıyısında yer almaktadır. Alan doğu yönünden İznik-Yenişehir Yoluna cepheli durumda, Göl Sahil yolunun 150 metre güneyinde yer almaktadır.

Plana konu Darka Tatil Köyünün bulunduğu net alan 141.136,53 m² büyüklüğündedir.

1.3.Teklif Alanı Gösteren Uydu Görüntüsü



Harita 2: Teklif Alanını Gösterir Uydu Görüntüsü

1.4.Teklif Alanı Açıklayıcı Bilgi Paftaları



Harita 3: 1/25000 Ölçekli Topografik Harita Üzerinde Teklif Alanı ve Çevresi

2.BÖLÜM-PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

Bu bölümde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Üçüncü Bölümünde belirtilen "Mekansal Plan Kademeleri ve İlişkileri" başlığı altında Madde 6 da belirtilen hususlara göre planlama alanının plan kademelenmesi ve ilişkileri incelenmiştir.

2.1. 1/100.000 Ölçekli 2020 Yılı Bursa Çevre Düzeni Planı

Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından 19.01.1998 tarihinde onaylanan "Bursa 2020 yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı" sınırları içerisinde kalmakta olup, "Planlama Alanı (Planlama Kararlarına Göre Kentsel Gelişimin Yönlendirilebileceği Alanlar)" olarak tanımlıdır.

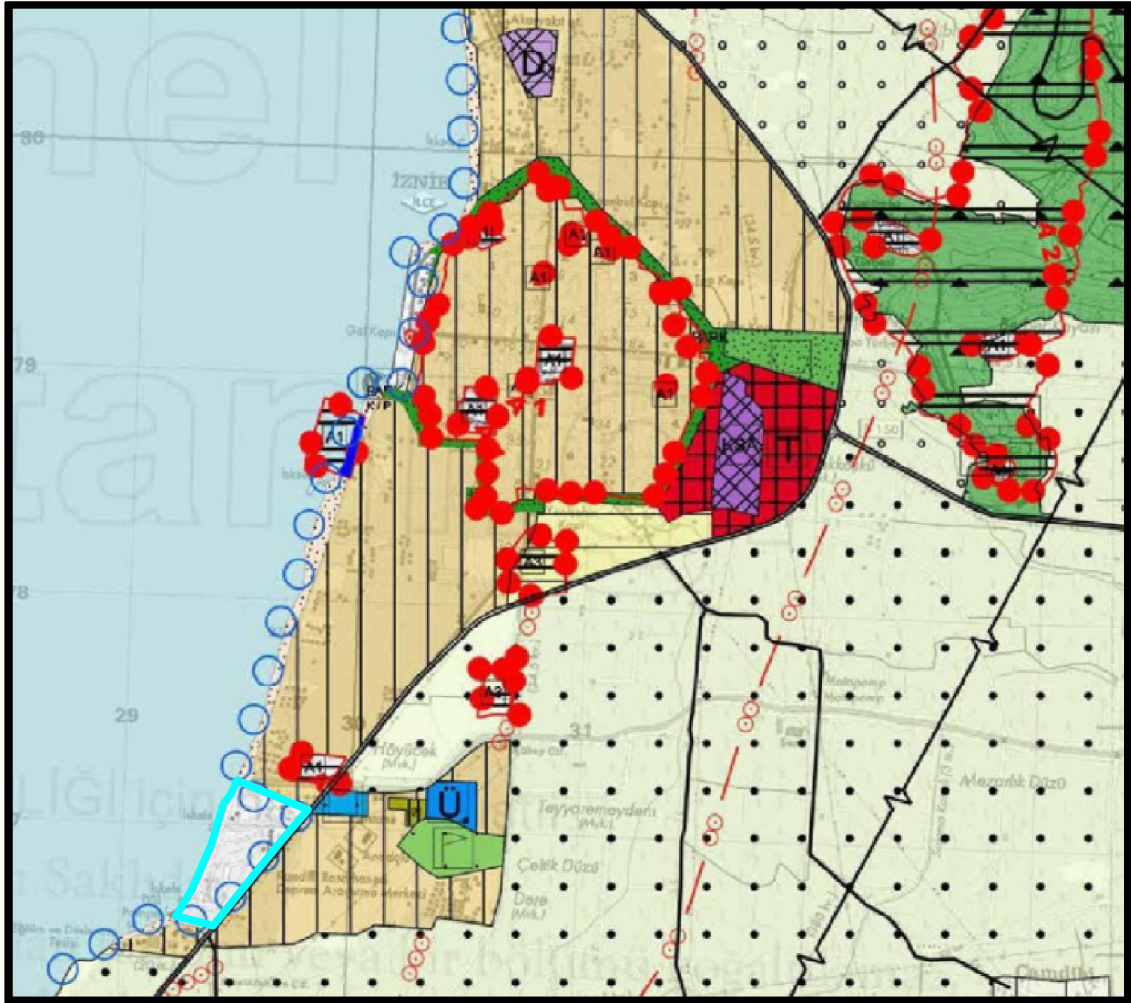


Harita 4: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği

2.2. 1/25.000 Ölçekli İznik Gölü Nazım İmar Planı

Planlama alanı; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 25.02.2020 tarih 494 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/25.000 Ölçekli İznik Gölü Nazım İmar Planı kapsamında söz konusu alan plansız durumdadır.

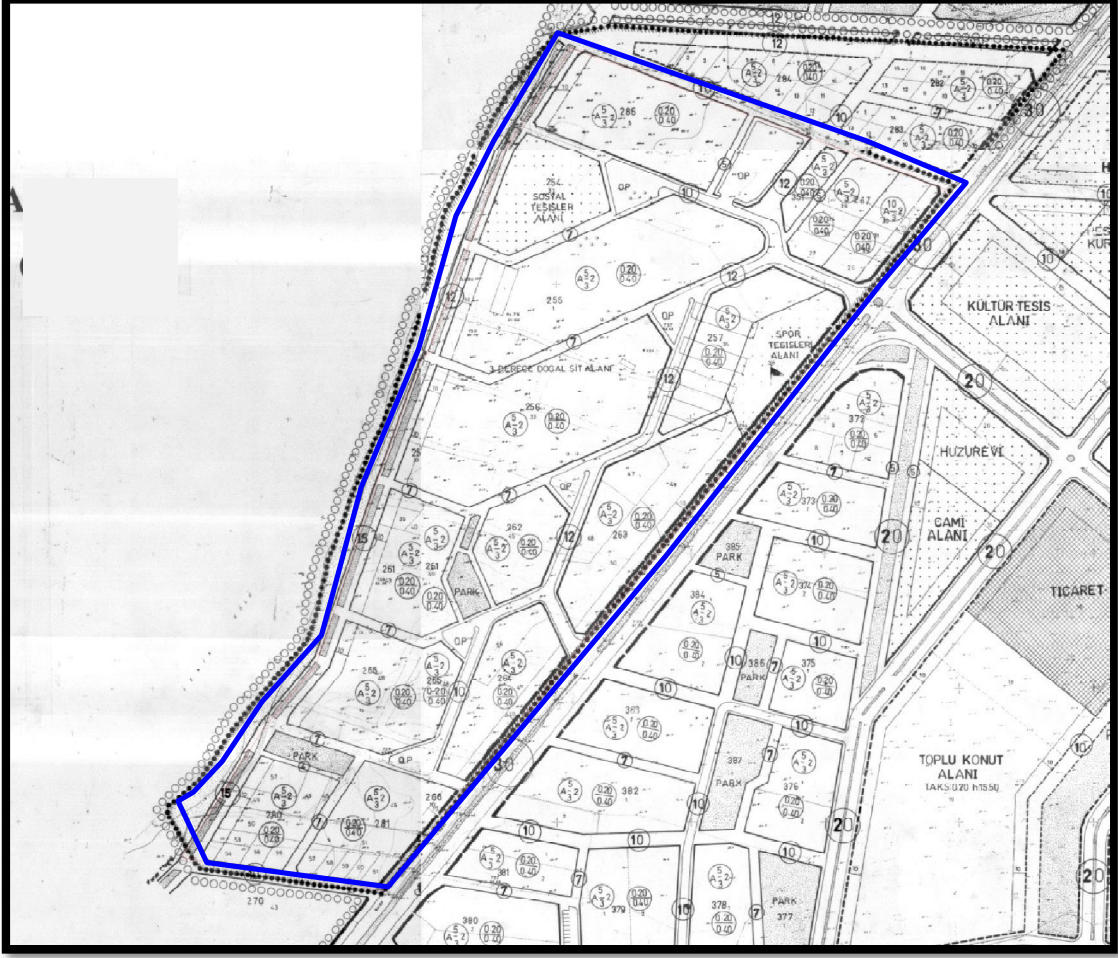
Onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Plan Durumu ve Üst Yazı (Ek-1)'de yer almaktadır.



Harita 5: Onaylı 1/25.000 Ölçekli İznik Gölü Nazım İmar Planı Örneği

2.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

- Selçuk Mahallesi Darka Tatil Köyü ve Çevresi Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanının ise 1/5000 Ölçekli Nazım İmar mevcut değildir.



Harita 7: Darka Bölgesinin Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği

3.BÖLÜM-ARAŞTIRMA ANALİZ ÇALIŞMALARI

Bursa İli, Türkiye'nin kuzeybatısında, 40° 10.8' kuzey enlemi, 29° 01.8' doğu boylamında yer almaktadır. Bursa İlinin rakım'ı 155 metredir. Uludağ'ın kuzeybatı eteklerinde şehrin adını taşıyan ovanın güney kenarında yer alır.

3.1.Fiziki ve Doğal Veriler

3.1.1.Topografik Sınırlayıcılar ve Jeomorfoloji

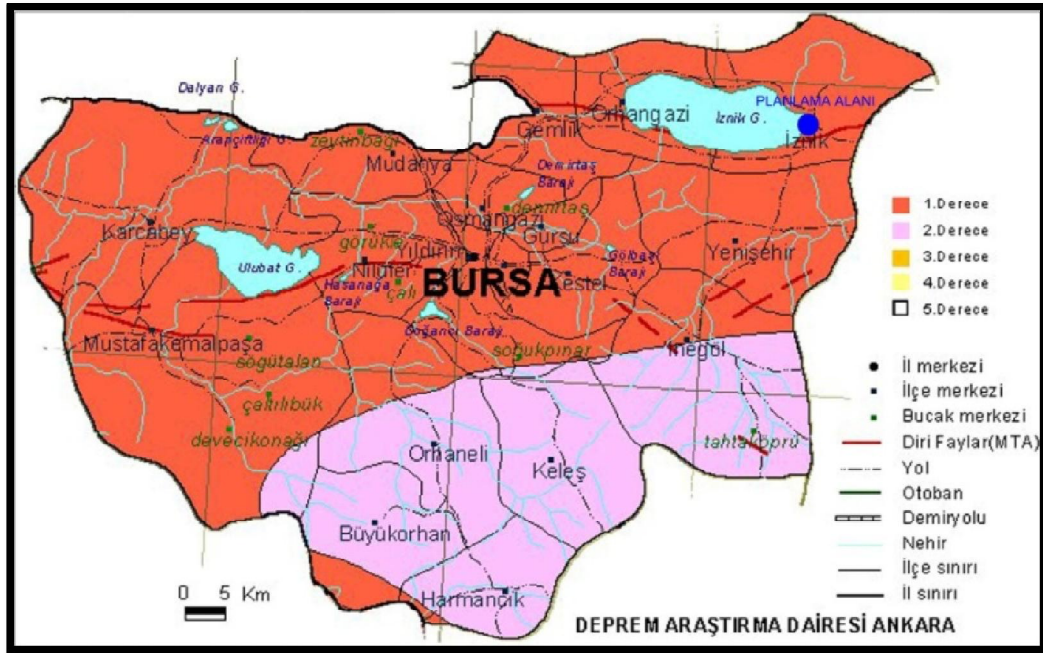
Bursa İli, 2453 m yüksekliği ile Bursa Ovası'nın su kaynağı durumunda olan Uludağ'ın kuzeybatı eteklerinde Bursa Ovası'nın güney kenarında yer alır. Şehrin kurulmuş olduğu eğimli zeminin yükseltisi ova kesiminde 100 metreye kadar iner, Uludağ'ın ilk yamaçları önünde 300 metre üstüne çıkar. Şehrin büyük kısmı, dik yamaçlar üzerindeki sert traversten taraçalar veya sellerin yaydığı birikinti sevi üzerinde, doğu-batı doğrultusunda uzanır. Şehrin kuzey-güney doğrultusunda genişliği fazla değildir. Uludağ'ın kuzey yamacından inen sel yataklarının derin vadileri şehri doğudan batıya dörde böler. Bölgenin başlıca ovaları Bursa, İnegöl, Karacabey, Mustafakemalpaşa, Yenişehir, İznik ve Orhangazi Ovaları'dır. Bursa İl'inde başlıca çöküntü alanlarını İznik ve Uluabat Gölleri oluşturmaktadır.

İznik İlçesi: Planlama alanı İznik Gölü kıyısında bulunmakta olup kent düzlük üzerine kurulmuştur. İznik Gölü'nden doğuya doğru gidildiğinde topografyadaki yükseliş ve morfolojik zenginlikler özel mekansal nitelikler sunmaktadır. Ayrıca İznik'in Güneydoğu Marmara'yı Batı Karadeniz'e bağlayan konumsal özelliği de önemlidir. Genellikle dağlık yapıdaki ilçe topraklarının doğu-kuzeydoğusu, Samanlı Dağları'nın güney uzantıları ile çevrilidir. Ortalama yükselti 1.000 m. olmakla beraber yer yer bu yüksekliğin üzerine çıkar. İznik Gölü'nün çevresi küçüklü, büyüklü kıyı ile kuşatılmış bulunmaktadır. Orta kısımda daralan, doğu-batı uçlarında genişleyen alüvyal düzlükler, yamaçlar ve plato kenarlarına geçişi sağlayan seki düzlükleri tarafından çevrelenmektedir. Planlama alanı gölün doğusunda ve onun uzantısı olan ovalık bir alanda yer almaktadır. Yerleşme kuzey ve güneydeki

dağ sıraları nedeni ile ova ve yamaçlarda yer almıştır. İznik ovası, İznik gölünün doğusunda 90 km²lik bir alanı kaplamaktadır.

3.1.2. Tektonik Yapı ve Deprem Durumu

Bölgesel olarak Türkiye'nin depremselliği, Türkiye ve yakın çevresindeki levha hareketlerinin bir sonucudur. Türkiye ve yakın çevresindeki levhalar kuzeyde Avrasya, güneyde ise Arap ve Afrika levhalarıdır. Arap levhasının kuzey, kuzeydoğuya doğru, Afrika levhasının ise yine kuzeye, Türkiye ve Ege Denizi'nin altına doğru hareketi sonucu, Türkiye'de çok sayıda kırık (fay) oluşmuş ve Türkiye anakara kütlesi tıpkı bir mozaik gibi çok bloğa bölünmüştür. Bursa, (mülga) Bayındırlık Bakanlığı'nın hazırladığı "Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına" göre 1. Derece deprem kuşağı içerisinde yer almaktadır.



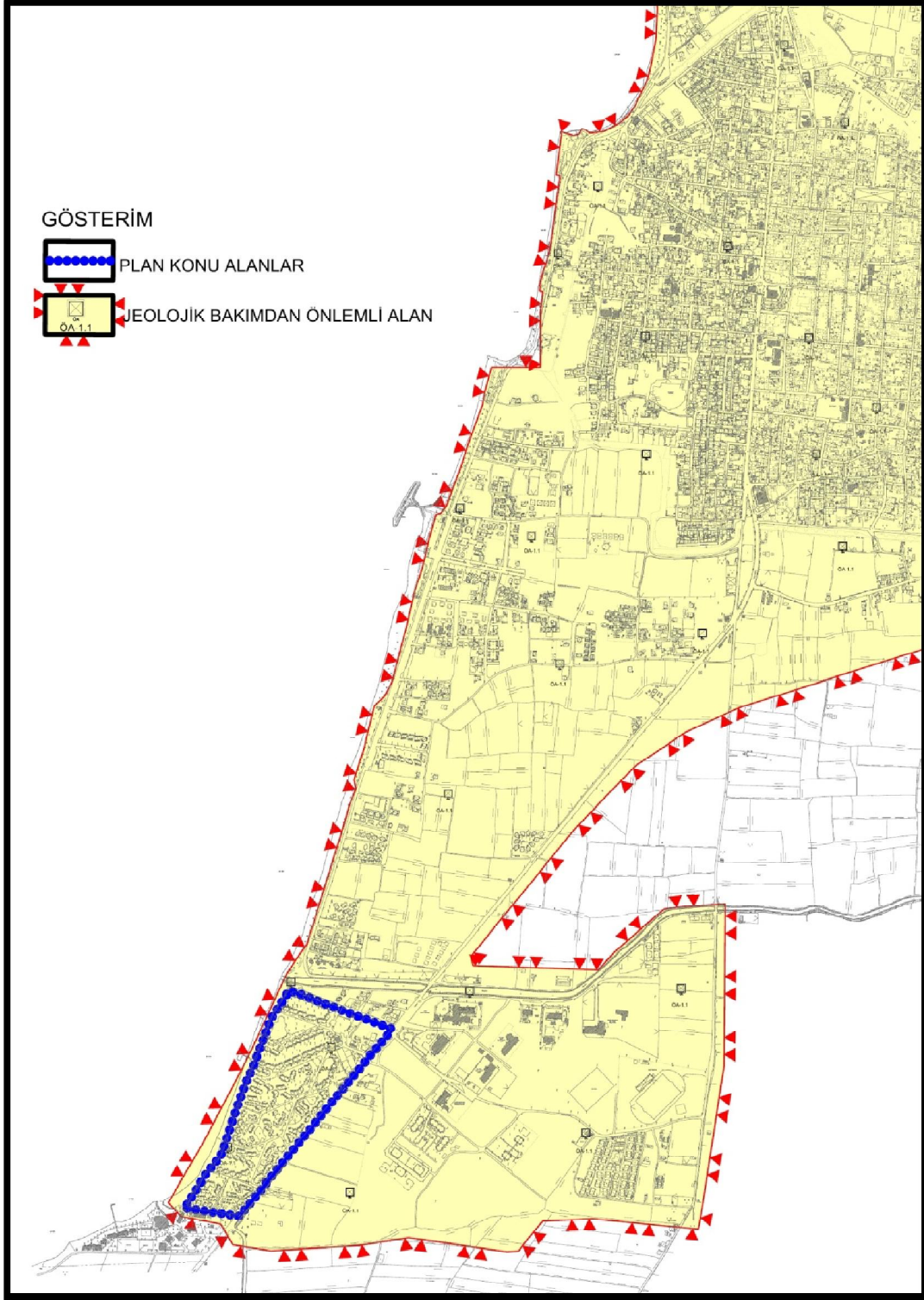
Harita 8: Bursa İli Deprem Durumu Haritası

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 nebati toprak tabakası altında, sarı-kahve renkli kum katkılı killi-silt, siltli-kil tabakası mevcuttur. Yapılaşmış alan içinde izlenebilen herhangi bir yapısal unsur (fay, kıvrım, vs) mevcut değildir. İznik İlçesi kuzey Anadolu fayının, Geyve segmenti (Geyve-Mekece-İznik) içinde bulunmaktadır.

3.1.4. Jeolojik/Jeoteknik Etüt Durumu

13.08.2012 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan etüt raporunda; Arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler, laboratuvar verileriyle yapılan hesaplamalar sonucu jeolojik-jeoteknik değerlendirme yapılmış, inceleme alanı yerleşik uygunluk açısından; Önlem Alınabilecek Nitelikte Sıvılaşma Sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiş ve ÖA-1.1 simgesi ile gösterilmiştir.



Harita 10: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası

Söz konusu alana ait İmar Planı Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Değerlendirme Raporu (EK-3)'de yer almaktadır.

3.2. İklim Yapısı

Genellikle Akdeniz iklim tipinin egemen olduğu Bursa İli, aynı zamanda Karadeniz iklimi ile Akdeniz İklimi arasındaki geçiş bölgesidir. En sıcak ay ile en soğuk ay ortalamaları arasındaki farklar incelendiğinde; İznik'in 16.°C değer ile Marmara ılıman kıyı ikliminin özelliklerini taşıdığı görülür. İznik İlçesi en soğuk ay olan Ocak ortalamasında (6.9.°C), en sıcak ay olan Temmuz ayında ise (23.8°°C) değerine ulaşırken, İznik Gölü ve çevresinde aynı değerler yaklaşık olarak gözlenmektedir. Bu da kapalı havza özelliğine bağlanabilir. İznik İlçesi iklimi mikro klima özelliğine sahip Akdeniz iklimine benzer. Yazları sıcak, kışları ılıman ve yağmurludur. Yıllık güneşli gün sayısı 270 gün civarındır. İznik Gölü ve çevresinde de belirtilen değerler yaklaşık olarak gözlenmektedir.

Rüzgar: Yapılan ölçümlere göre Bursa İli'nde ortalama rüzgar hızı saniyede 27 metredir. Genellikle doğu sektörlü rüzgârların görüldüğü bölgede ikinci derecede batı yönlü rüzgârlar gelmektedir. Kış aylarında kuzeydoğu, güney ve batı sektörlü, ilkbaharda batı ve güneybatı sektörlü, yaz ve sonbaharda ise tümüyle kuzeydoğu sektörlü rüzgârlar egemendir.

Kuzey rüzgarları, kuzeydeki yükseltilerin koruyucu etkisi nedeni ile İznik İlçesi'nde etkin olamazken, doğu rüzgarları yöreyi etkileyen en önemli hava akımlarını oluştururlar. İznik yerleşmesinde yaz aylarında kurutucu ve yakıcı rüzgarlar esmektedir. Bu nedenle sulama projesinin tam randımanla çalıştırılması ve yeşil alanların özellikle düzenli yağışları sağlayacak ormanlık alanlarda kurulması ve korunması gerekmektedir.

Basınç: Bursa İlinde, aylar içerisindeki ortalama basınç değişikliklerinin birbirlerinden farklı bir durum gösterdiği görülür. Genellikle yaz ayları, kış ve ilkbahar aylarına oranla daha düşük değerler vermekte, yaz ve kış ayları arasındaki bu değişkenlik açık bir biçimde kendini göstermektedir.

Nem: Kuzeydoğu rüzgarlarının egemen olduğu Bursa İli'nde 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 azalır yağış düşmeye başlayınca nisbi nem değerinde artış görülmektedir. Yıl içindeki en nemli ay Ocak (% 76), en az nemli ay ise temmuz (% 58)'dir. Belirli ölçümlerde saptanan en düşük nisbi nem eylül ayında % 6'dır.

Sıcaklık: Marmara Denizi'nin etkisi ile ılımanlık kazanan ilin yaz kuraklığı Akdeniz ikliminde olduğu gibi şiddetli değildir. Bursa ve ilçelerinde ortalama sıcaklık değerleri şöyledir: Bursa 14.4° C, İnegöl 12.3° C, Mudanya 16.7° C, Mustafakemalpaşa 14.0° C, Yenişehir 13.0° C dir.

En sıcak ay ile en soğuk ay ortalamaları arasındaki farklar incelendiğinde; İznik 16.0 °C değer ile Marmara ılıman kıyı ikliminin özelliklerini taşıdıkları görülür. İznik İlçesi; en soğuk ay olan Ocak ortalamasında (6.9°C), en sıcak ay olan temmuz ayında ise (23.8°C)değerine ulaşırken, İznik Gölü ve çevresinde aynı değerler yaklaşık olarak gözlenmektedir. Bu da kapalı havza özelliğine bağlanabilir.

Yağış: Marmara ve Ege Bölgesi'ndeki yükseltilerin diğer bölgelere göre daha düşük olması, sıradağların Ege Denizi'ne dik uzanması ve nemli havanın daha iç kesimlere nüfuz edebilmesi sebebiyle bu bölgelerde görülen yağış miktarı diğer bölgelere nazaran daha azdır. Marmara Bölgesi'nde yer alan Bursa İl'inde yıllık ortalama yağış miktarı 700 mm'dir. İl çapında sırasıyla yıllık ortalama yağışlı gün sayısı: Gemlik'te 82, İnegöl'de 68, İznik'te 77, Karacabey'de 75, Keles'te 116, Mudanya'da 81, Mustafakemalpaşa'da 101, Orhaneli'de 85 ve Orhangazi'de 113'tür. İznik, yağış ortalamalarının altında yağış toplamaktadır, en düşük nisbi nem %64 ile İznik ve Umurbey ilçelerinde görülmektedir.

3.3.Ekolojik Yapı (Flora-Fauna) Bitki Örtüsü

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. Uludağ'ın 1200 m.den yukarılarında köknar, karaçam ve ardıç ağaçları yer alır. Keles yöresinde genellikle meşelikler ve karaçamlar görülür. İl'in kıyıda uzak

kesimlerinde otsu bitkiler de yer almaktadır.

İl'in yakın çevresinde vadi yamaçlarında makilikler ve karaağaç türleri kaplı olup, dağ yamaçlarında yine köknar ve çam ağaçları yer almaktadır. Özet olarak il ormanlarında karaçam, kızılçam, sarıçam, köknar, ardıç, meşe, kayın gürgen, kestane ve çınar ağaçları bulunur. Fundalıklarında ise yabancı zeytin, incir, kızılcık, böğürtlen, üvez, defne ve benzeri bitkiler yer almaktadır.

Planlama alanı genel itibari ile yapılaşmış bir çevre olup, bölgenin batısında Göl Kapı'nın sağ ve solunda "İznik Gölü ile Sur Koruma Alanı" arasında kalan alanı kapsayan sahil kesiminde peyzaj ve ağaçlar yoğunluktadır söz konusu bölge doğal sit alanı niteliğindedir. Söz konusu bölge Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 23.10.2019 tarih ve 249059 sayılı oluru ile "Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tescil edilmiştir. Ayrıca alan içerisinde güncel durumda Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu 11.2.1990 Tarih ve 969 Sayılı Kararı ile tescil edilmiş 62 adet Anıt Ağaç bulunmaktadır. Söz konusu ağaçlar genel itibariyle Çınar ağacı olmakla birlikte Akasya, Selvi, Fıstıkçanı türleri de bulunmaktadır.

3.4.Toprak Yapısı ve Kabiliyeti

Bursa Merkez-Batı planlama bölgesi kapsamında kalan Bursa Ovası nitelikli tarım toprakları, Sulama Alanları ve üretim biçimlenmesi açısından sınıai tarımsal üretimin yapıldığı bitki örtüsünün olduğu alanlardır.

Planlama alanı İznik Gölü doğusunda 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 olduğu görülmüştür. İznik Gölü çevresinde yaygın olan diğer bir toprak çeşidi de kalüviyal topraklardır. Bu 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. İznik ilçesi 75.270 ha yüz ölçümüne sahiptir. İlçede, 32.430 ha yüzölçümü ile en fazla yayılımı orman funda arazileri

gösterir. Bunu 19.460 ha yüzölçümü ile tarım arazileri izlemektedir. Daha sonra sırasıyla su yüzeyleri 15.975 ha, çayır ve meralar 1.070 ha, tarım dışı kullanılan araziler ise 580 ha olarak takip etmektedir.

3.5.Su Kaynakları

İl büyük akarsular yönünden zengin olmamakla beraber, yeteri kadar akarsuya sahip bulunmaktadır. Bunlar, dere ve çay olarak isimlendirilebilir. Bu dereler, Uludağ'ın çeşitli yönlerinden çıkararak Marmara Denizi'ne dökülür. Bunların başlıcaları Nilüfer Çayı ve Deliçay'dır.

Planlama alanının batı yönünde kalan İznik Gölü, Gemlik Körfezi'nin 16 km. doğusundan başlayıp, doğuda İznik ilçe merkezine kadar uzanır. Türkiye'nin 5. büyük gölüdür. Gölün deniz seviyesinden yüksekliği 18 m.dir. Yüzölçümü 313, 27 km²' dir. Uzunluğu 33 km, genişliği 12 km, çevresi ise 95 km.dir. Gölün en derin yeri güney kesiminde 65 m. olarak kaydedilmiştir. Gölde su yüzeyi kış aylarından itibaren yükselmeye başlayarak, ilkbahar sonunda en yüksek seviyeye ulaşır. Bu tatlı su gölünün suları Göl Ayağı Deresi ile Gemlik Körfezinden denize ulaşmaktadır.

3.6.Ulaşım ve Hareketlilik

Ülkemizin 4.büyük kenti olan Bursa, ülkenin ve Güney Marmara alt bölgesinin önemli ulaşım akslarının üzerinde yer almaktadır. Ulaşım topografik sınırlayıcılarında etkisi ile karayolları boyunca yerleşmeler şekillenmiştir.

Bursa, Doğu Marmara alt bölgesinin önemli ulaşım akslarının merkezi durumundadır. Bursa, coğrafi bakımdan İç Batı Anadolu'nun İstanbul'a ve dolayısıyla Avrupa'ya açılımında stratejik bir konuma sahiptir. Aynı şekilde dış ülkelerden ve İstanbul'dan İç batı Anadolu ve Ege'ye geçecek olan malların dağılım merkezi Bursa olmaktadır. Ancak ulaştırma hizmetlerinde böylesine önemli bir fonksiyonu olmasına ve ucuz taşımacılık imkânları bulunmasına rağmen, pahalı ve ülkenin bugünkü ekonomik yapısına uygun olmayan karayolu taşımacılığı Bursa'nın ulaşım sistemleri arasında ilk sırayı teşkil etmektedir.

Bursa ağırlıklı olarak karayolu ulaşım ağının yükünü bölge ve ülke ölçeğinde taşımaktadır. İstanbul-İzmir Devlet Yolu bağlantısı Bursa'ya önemli bir karayolu trafik yükü getirmektedir.

Bursa'nın mal akışı bakımından ülkesel ve bölgesel ölçekteki bir diğer ulaşım sistemi de Mudanya ve Gemlik ilçelerinde yer alan limanlardan sağlanan deniz ulaşımıdır.

Önemli bir sanayi kenti olan Bursa'da havaalanı kargo taşımacılığı için kullanılamamaktadır. Son zamanlarda alınan kararlar ile Yenişehir havaalanından sivil amaçlı kargo taşımacılığı yapılmaktadır. Hava taşımacılığının eksikliği Bursa ve hatta Marmara Bölgesi için önemli bir handikaptır.

İzmit kent merkezindeki 2 ana caddenin kesiştiği noktadan bakıldığında 4 ana çıkış kapısının bulunduğu görülmektedir. Kentin çevre yerleşkelere açılan çıkış kapıları olan İstanbul Kapı (Kuzey), Yenişehir Kapı (Güney), Lefke Kapı (Doğu) ve Göl Kapı (Batı- Yıkık durumda) bu ana akslar üzerinde yer almaktadır.

Kentin üç ana istikameti; yolların üç ayrı yönde dağılımını sağlamaktadır. Bunlar Adapazarı yolu, İstanbul yolu ve Yenişehir yolu olarak karşımıza çıkmaktadır. Anadolu'ya giden yolların çıkış yeri ise, kentin kuzey kapısı olup, buradan çıkış sağlayan yol göl kıyısını takip ederek batıya uzanmaktadır. Bu yol İzmit'e oradan da İstanbul'a bağlanarak Asya- Avrupa bağlantısını sağlamaktadır. Yenişehir kapı ise İzmit'in güney kapısı olup, bu kapıdan çıkış sağlayan yol Yenişehir'e ve Bursa'ya ulaşımı sağlamaktadır. Ulaşımında otobüs, minibüs seferleri, köyler ile Bursa ve Yalova bağlantısının sağlanmasında kullanılmaktadır.

İzmit Ayasofya Camii'sinin bulunduğu bölümden Lefke Kapıya giden yol hattı; tecilli doğal anıtların yer aldığı ve ticari faaliyetlerin oldukça yoğun olduğu bir noktadır.

Kent içinde ulaşım yaya, motosiklet ve bisikletlerle sağlanmaktadır. Tüm ulaşılabilirlik yaya ulaşımı ile rahatça gerçekleştirilmektedir. Arazinin düz olması da ulaşımı kolaylaştırmaktadır. Otobüs, minibüs seferleri daha çok kırsal mahalleler, Yenişehir İlçesi, Bursa ve Yalova il bağlantısının sağlanmasında kullanılmaktadır.



Harita 11: Planlama Alanı Ulaşım Ağı

3.7.Teknik Altyapı

İzник'te aydınlatma elemanları, çöp kutuları, banklar, çiçek parterleri gibi elemanlar sadece iki ana aks üzerinde ve göl kenarında yer almaktadır. Bu mobilyalar kent içinde homojen bir dağılım sergilemediğinden kente özgü bir yapısal karakter de oluşturmamaktadır.

İzник'te taş parke yollar ile asfalt kaplama ağırlıklı olmakla birlikte nadiren ara sokaklarda toprak yollar bulunmaktadır.

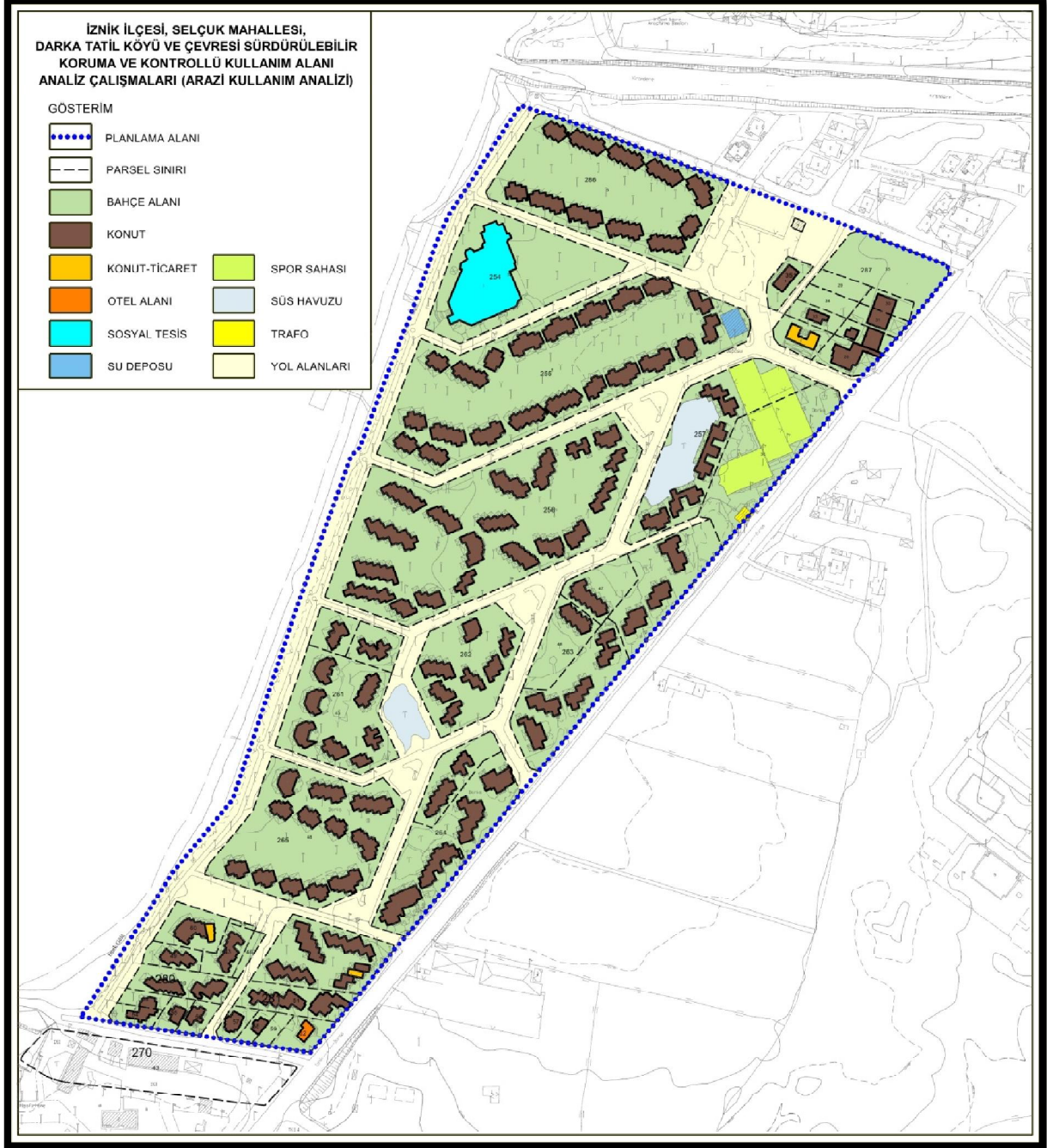
Büyük çoğunlukla yapılaşmasını tamamlayan yerleşim alanındaki içme ve kullanma suyu, elektrik, doğal gaz, kanalizasyon, haberleşme, ulaştırma ve arıtım hizmetlerini sağlayan sistemler mevcuttur.

3.8.Analiz Çalışmaları

Planı hazırlanan Bursa İli, İzник İlçesi Selçuk Mahallesiinde yer alan söz konusu alan Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında yer almaktadır. Darka Tatil Köyü ve Çevresi Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Planlama alanı sınırları içinde arazi saha çalışması yapılmıştır.

3.8.1.Arazi Yapı Kullanım Analiz Çalışması

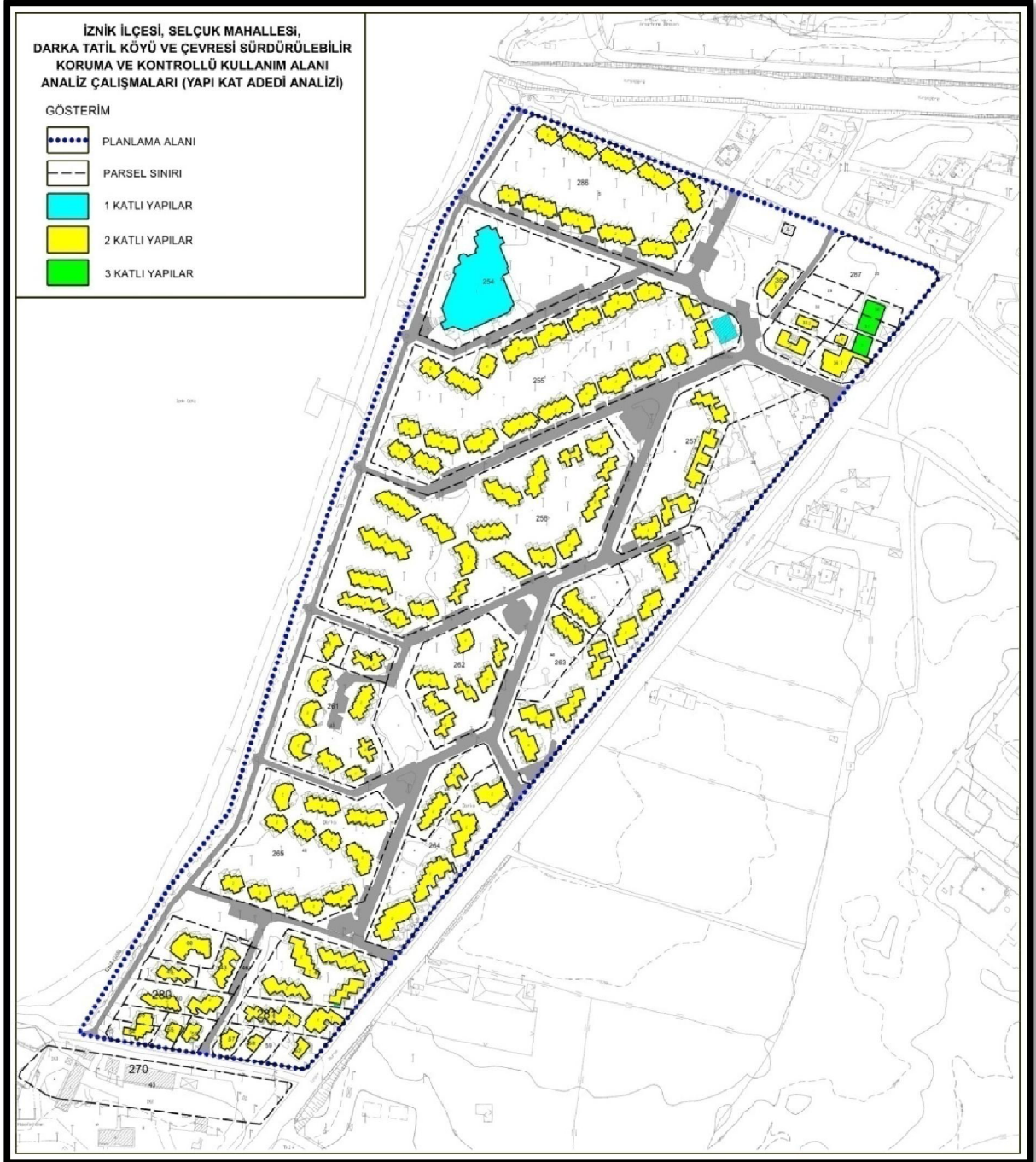
Bölgelerin arazi kullanımı çıkartılarak yapıların kullanım fonksiyonları belirlenmiştir. Yapılan arazi çalışmalarında Darka Tatil Köyü planlama alanı saha çalışması sonucunda; planlama sahasında yer alan yapılar çoğunlukla konut amaçlı kullanıldığı tespit edilmiştir. Konut imar adaları yeşil ve dinlenme alanı tarzındadır. Konut imar adalarında yer alan yapılar dubleks tipi, eski yapılardır.



Harita 12: Yapı Kullanım Analizi

3.8.2.Yapı Kat Adetleri Analizi

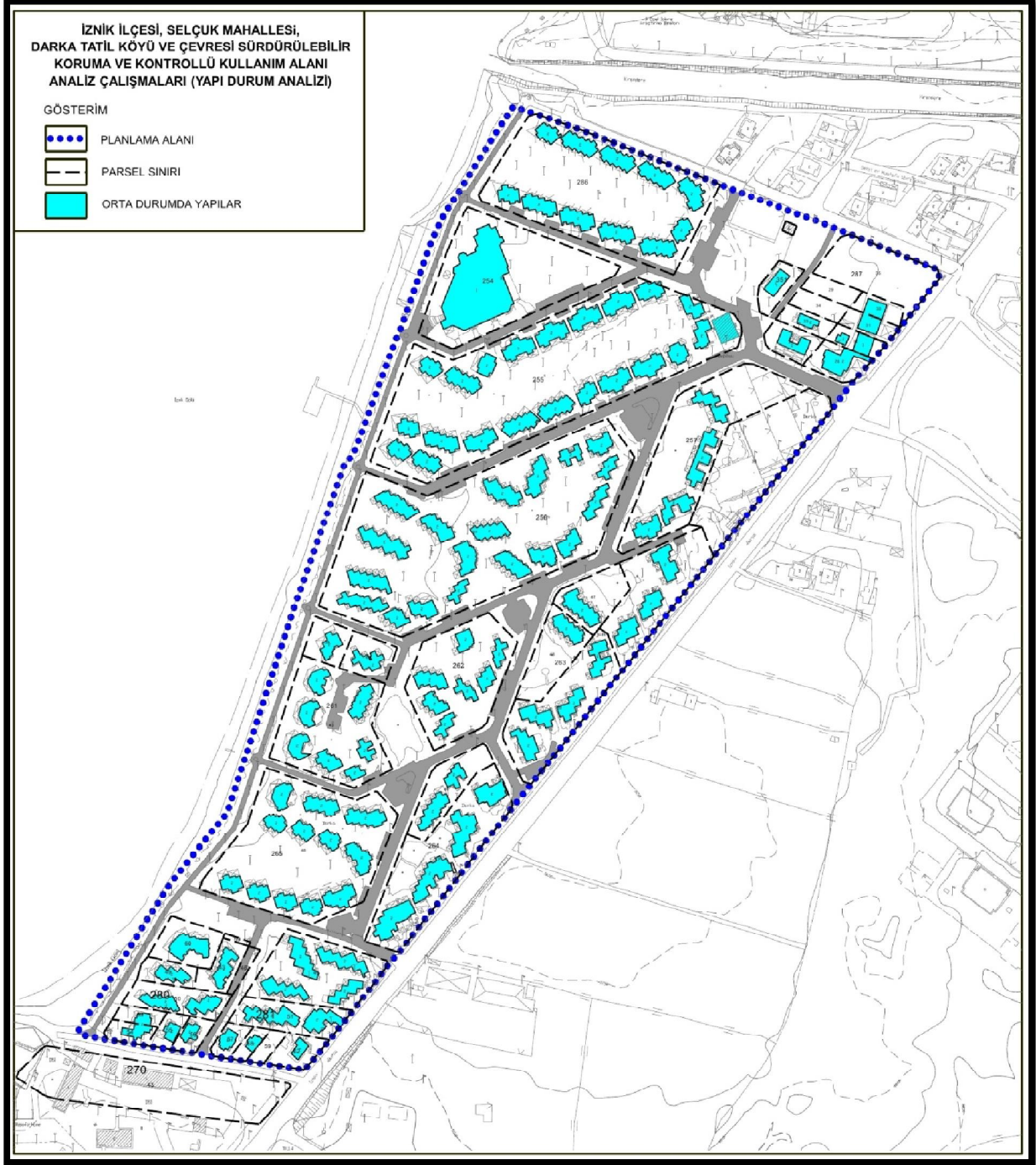
Darka Tatil Köyü planlama sahasında yer alan yapıların kat adetlerine bakıldığında çoğunlukla 2 katlı yapılardan oluştuğu görülmüştür.



Harita 13: Yapı Kat Adedi Analizi

3.8.3.Yapı Durumu Analizi

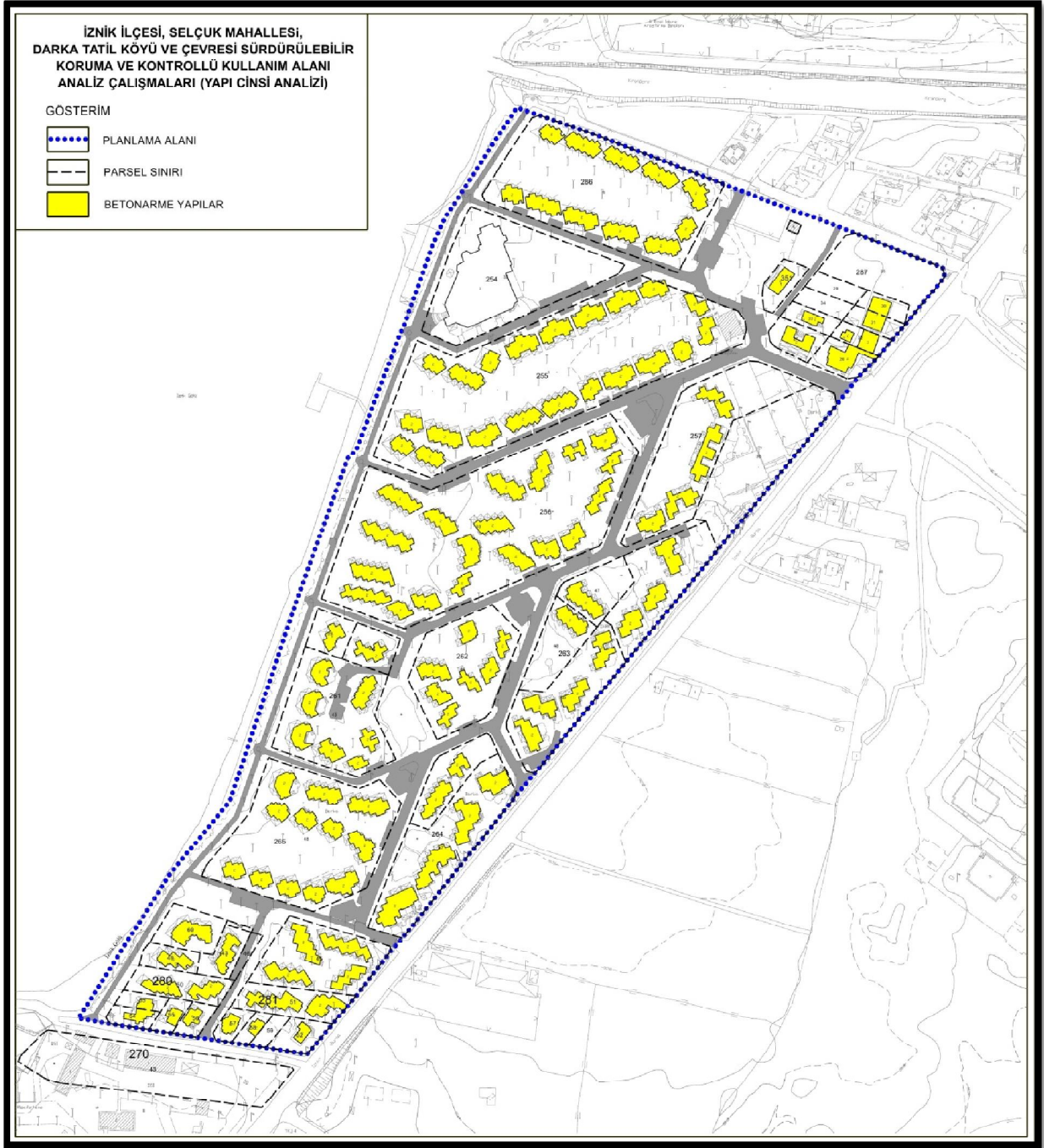
Darka Tatil Köyü planlama sahasında yer alan yapıların yapı durumlarına bakıldığında tamamı orta durumda yapılardır.



Harita 14: Yapı Durumu Analizi

3.8.4.Yapım Cinsi Analizi

Darka Tatil Köyü planlama sahasında yer alan yapıların yapı cinsine bakıldığında tamamı betonarme yapılardır.

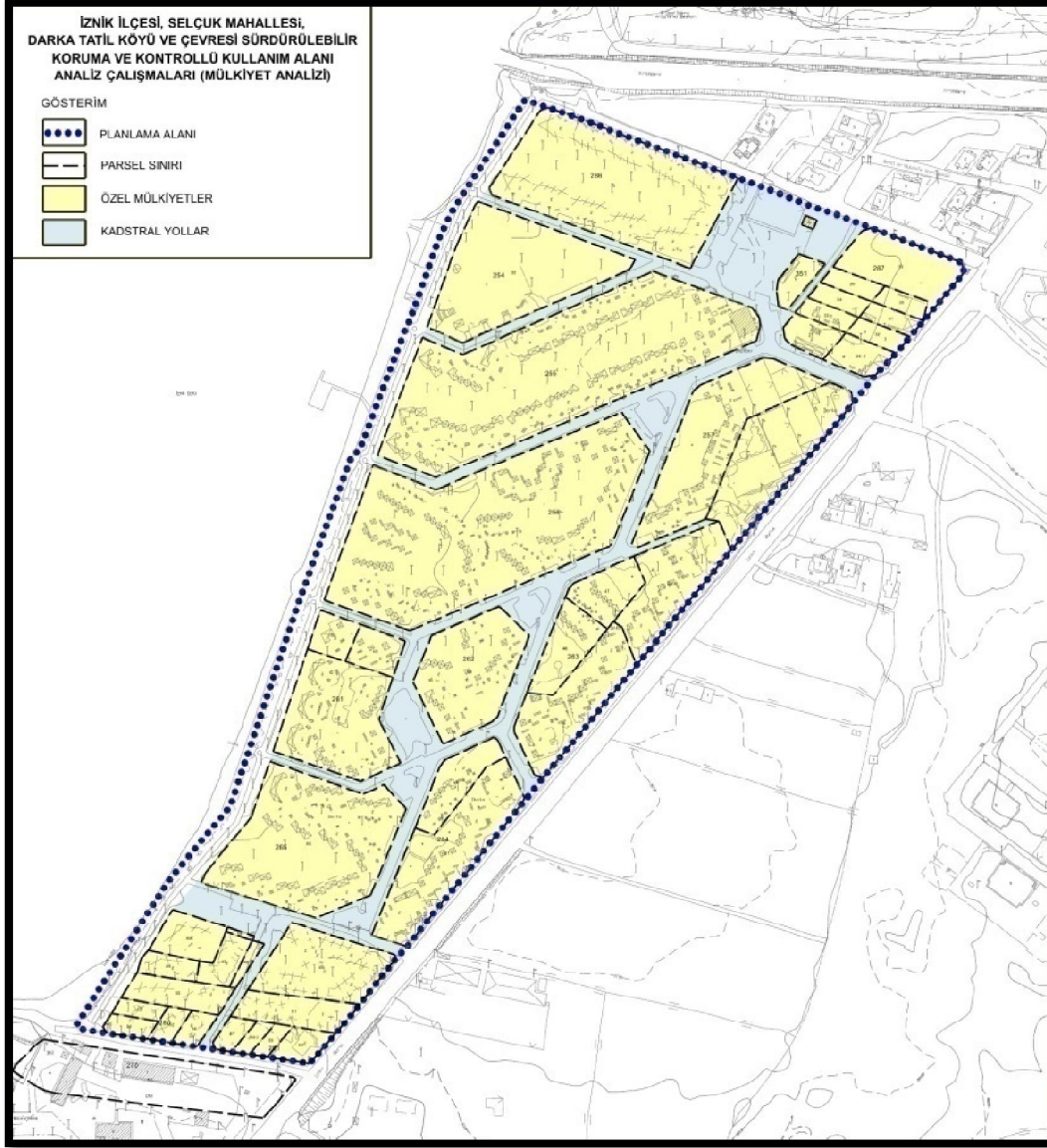


Harita 15: Bina Yapı Cinsi Analizi

3.8.5. Mülkiyet Sahipliği

Darka Tatil Köyü, planlama sahasında yer alan parsellerinin mülkiyet sahipliklerine bakıldığında özel ve kamu mülkiyeti ile tescil harici kadastral yollar bulunmaktadır.

Darka Tatil Köyü parsellerine ait tapu kayıt örnekleri, Mülkiyet Bilgileri Paftası ve Kadastral Bilgi Paftası (Ek-4) te yer almaktadır.



Harita 16: Mülkiyet Sahipliği Analizi

3.8.6. Bölgedeki Sit Alanları

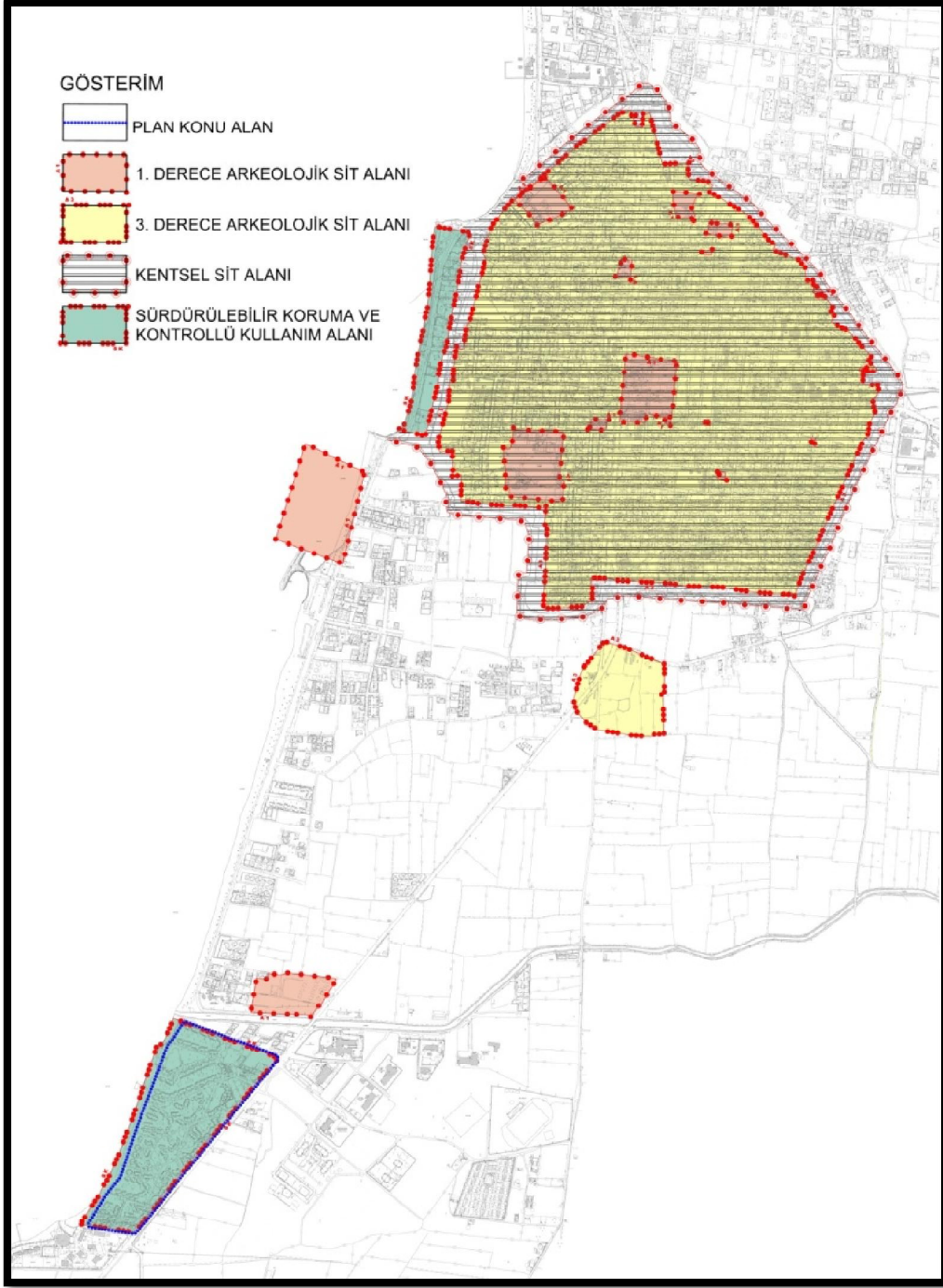
Çalışma alanı yakın çevresinde I. Derece Arkeolojik Sit Alanı, III. Derece Arkeolojik Sit Alanı, Kentsel Sit Alanı mevcuttur.

Darka Tatil Köyü ise daha önce Mülga Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 27.11.1999/781 sayılı karar ile 3. Derece Doğal Sit Alanı olarak tescil edilmiştir. Daha sonra söz konusu alanın doğal sit statüsünü kaybetmesiyle 23.10.2019 tarih ve 249059 sayılı Bakanlık Makamı Oluru ile 3.

Derece Doğal sit alanından çıkarılmış, Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı olarak tescil edilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığını Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünce başlatılan “Bursa Yalova İlleri Doğal Sit Alanlarının Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Projesi Hizmet Alımı” Proje kapsamında Bursa İlinde çalışılan alanlardan biri olan, İznik ilçesi, Selçuk Mahallesi sınırı içerisinde yer alan Darka Tatil Köyü 3. derece doğal sit alanının koruma statüsünün yeniden değerlendirilmesi için hazırlanmış olan “Bursa Yalova İlleri Doğal Sit Alanlarının Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Projesi” sonuç raporunda Darka Tatil Köyünün büyük kısmının doğallığını kaybettiği ve kentsel bir görünüm kazandığı, bölgenin doğal bitki örtüsünün neredeyse tamamen tahrip olduğu ve yerini plantasyon ağaç, dış mekan bitkilerinin aldığı, alandaki fauna elemanlarının kentsel yaşama uyum sağlamış türler olduğu, alanlarda insan faaliyetlerinin oldukça yüksek olduğu belirtilmiş, sit alanı ve çevresinin jeomorfolojik ve hidrojeolojik açılardan ve görsel peyzaj değerlendirmesinde doğal ve kültürel peyzaj özellikleri açısından da değerlendirilmesi yapılarak Bursa Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunca, sayısal kadastro verileri doğrultusunda alan sınırları düzenlenerek statünün “Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı” olarak tescil edilmesine 27.02.2018 tarih ve 23 sayılı karar verilmiştir. 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109/2. Maddesine göre söz konusu tescil kararı 23.10.2019 tarih ve 249059 sayılı Bakanlık Makamı Olur’u ile onaylanmıştır.

“Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı” na alınmasına yönelik tescil kararı (Ek-5) ' de yer almaktadır.

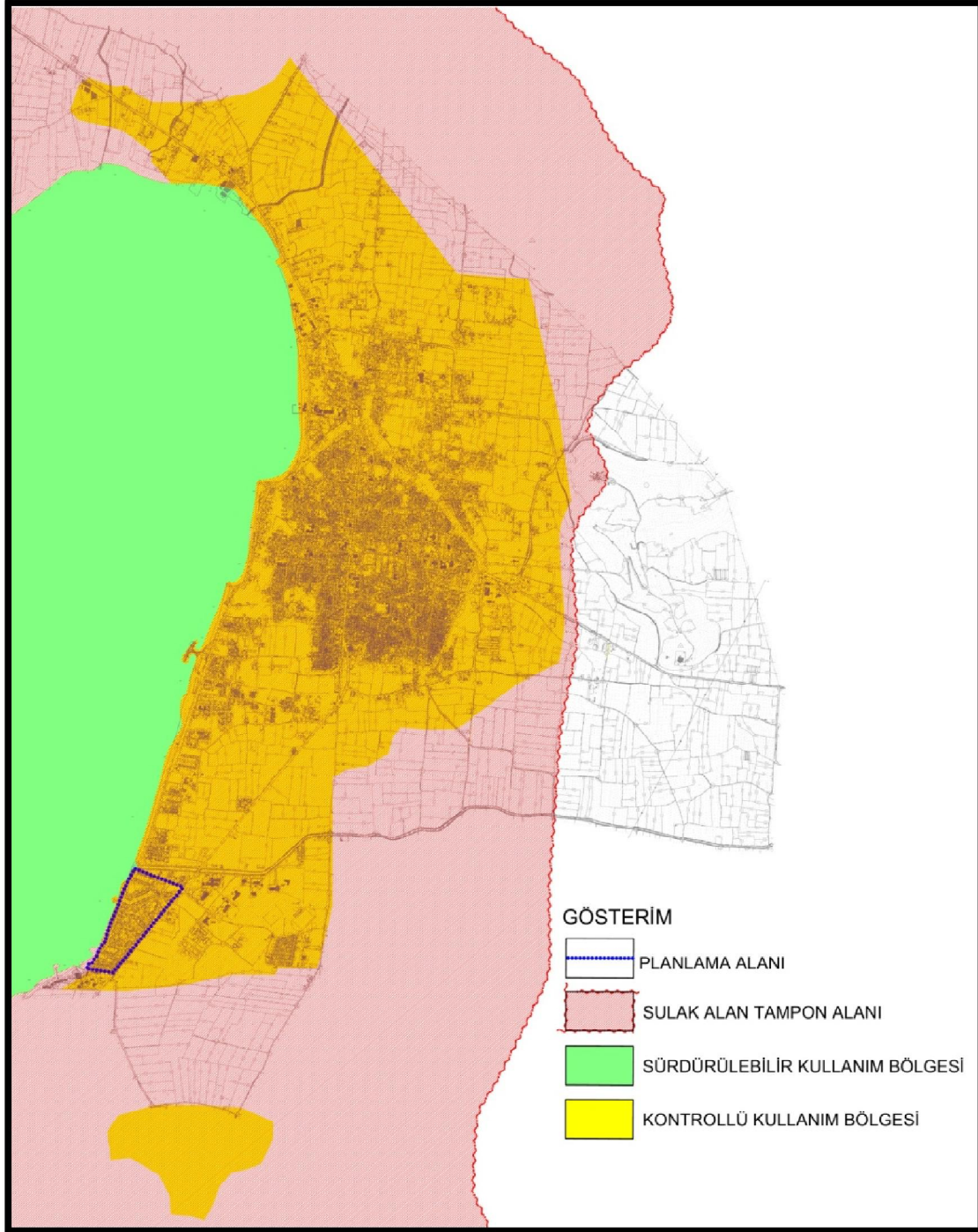


Harita 17: Planlama Alanları ve Çevresini Gösterir Sit Alanları Bilgi Pafta

3.8.7.Bölgedeki Sulak Alan

Darka Tatil Köyü aynı zamanda İznik Gölü Sulak Alanı Koruma Bölgesi içerisinde yer almaktadır. Tarım ve Orman Bakanlığı 2. Bölge Müdürlüğü'nden alınan verilere göre 04.04.2014 tarih ve 28962 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında 2018 yılında ulusal öneme haiz sulak

alan olarak tescil edilen İznik Gölü Sulak Alanı Kontrollü Kullanım Bölgesi içerisinde kaldığı tespit edilmiştir.



Harita 18: Planlama Alanı ve Çevresi Sulak Alan Koruma Alanları Bilgi Pafta

Bu minvalde; ekolojik dengenin korunmasında gerekli özenin gösterilmesi için hazırlanan imar planının plan hükümlerine " Tarım ve Orman Bakanlığı 2. Bölge Müdürlüğü'nün 21.06.2021 tarih 1736100 sayılı yazısında belirtilen "İznik Gölü Sulak

Alanı Yönetim Planı Kararlarının ve Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır." maddesi eklenmiştir.

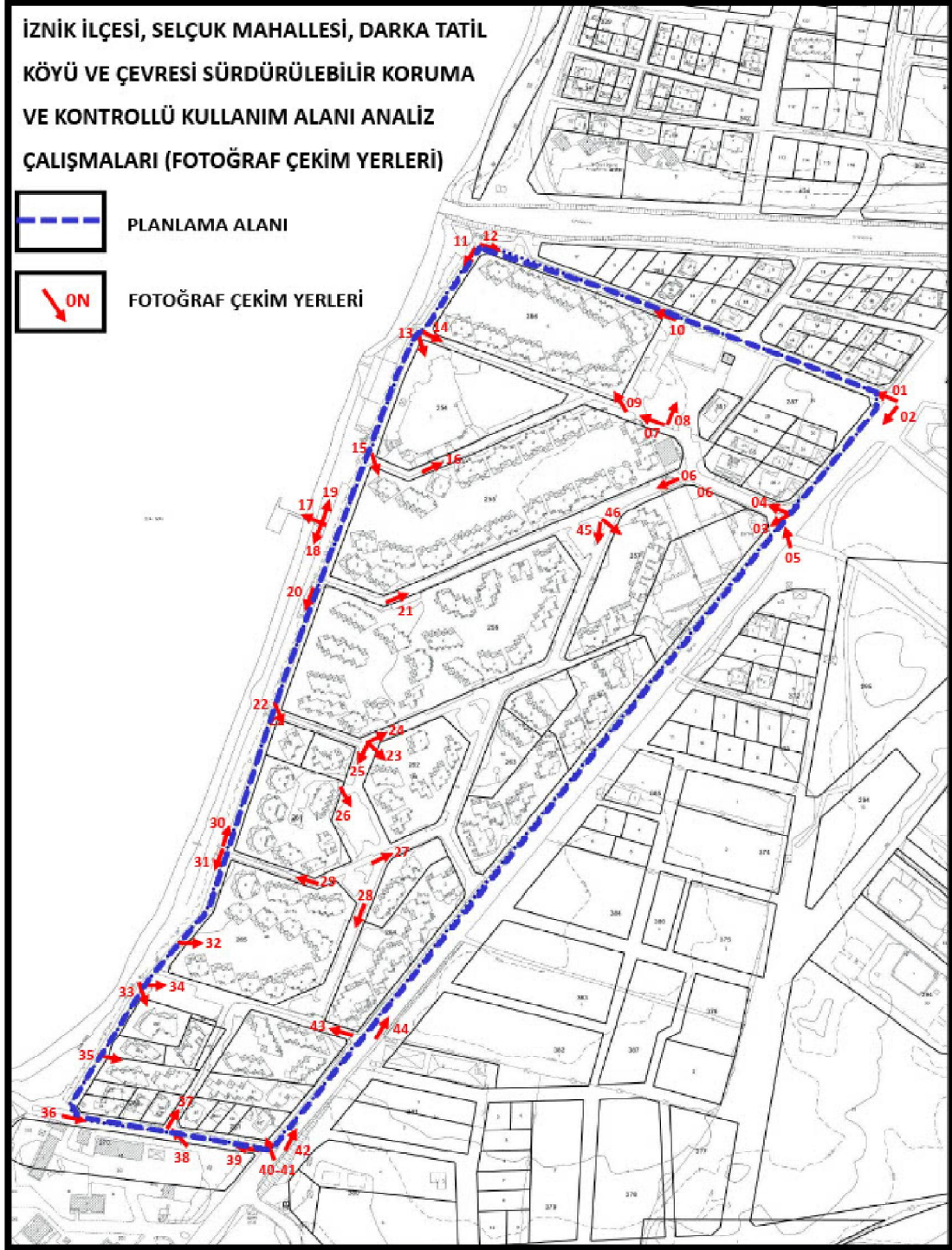
İznik Gölü Sulak Alanı Yönetim Planı Plan Kararları

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 gününbirlik 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 işletirilmesi 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu çerçevesinde yaptırılacaktır.

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 İşleri 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.

3.8.8.Fotoğraf Çekim Yönleri Analizi

Darka Tatil Köyü, planlama sahasında yer alan parsellerde mevcut durumdaki yapıları içine alacak şekilde fotoğraf çekim analizi yapılmıştır.



Harita 19: Fotoğraf Çekim Yönleri Analizi















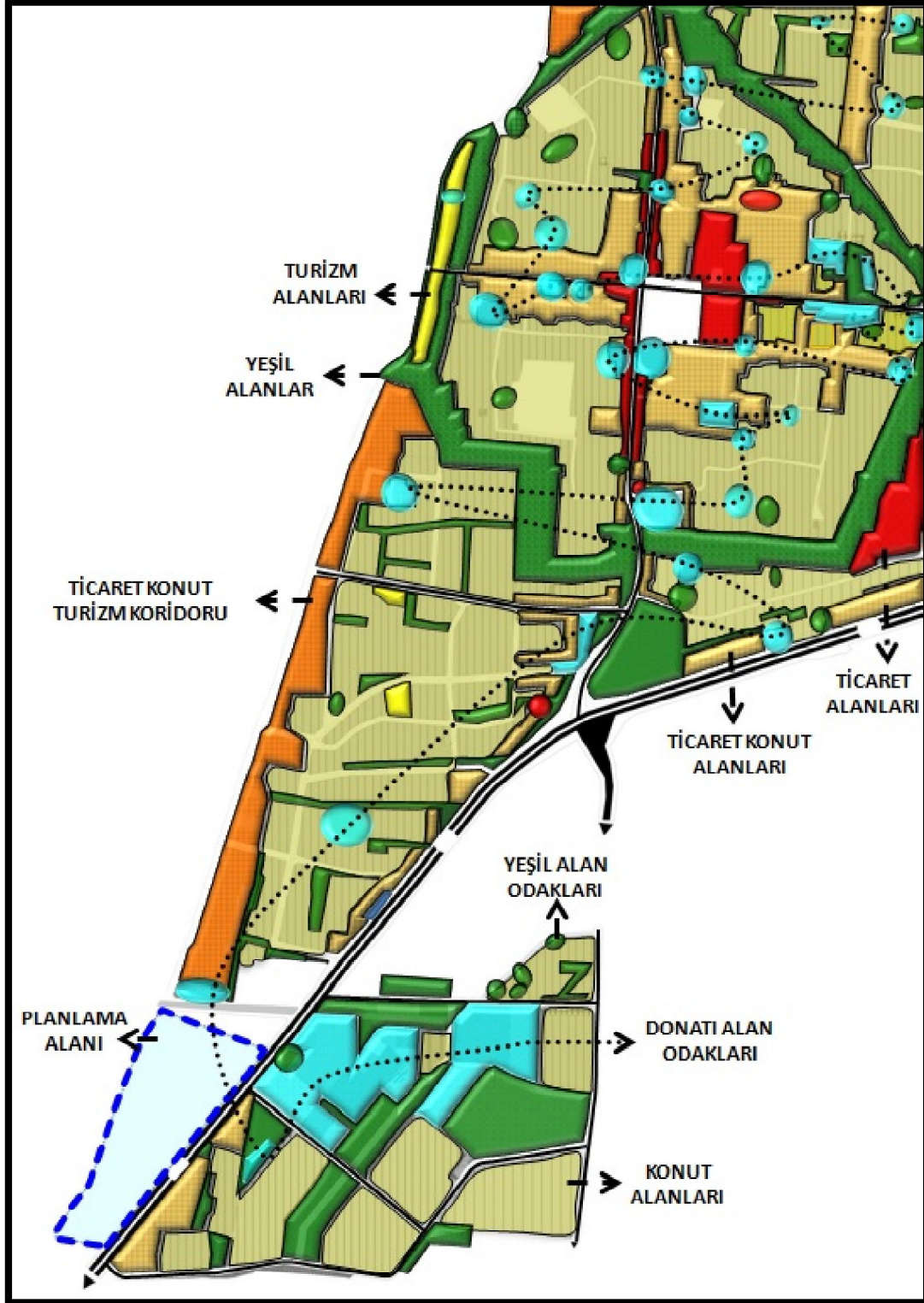


4.BÖLÜM-SENTEZ

Planlama alanı ve yakın çevresinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanan “Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esasları”, Araştırma ve Analiz Çalışmalarında belirtilen maddeler doğrultusunda çalışma alanı ve yakın çevresi incelenmiştir.

Uygulama imar planı yapımı için onaylı halihazır haritalar, yerinde yapılan arazi çalışması ile birleştirilerek alanın arazi kullanım analizi oluşturulmuş, yapısal tanımlara ait doküman ve bilgiler elde edilmiştir. Üst ölçekli yaklaşımlardan hareketle bölgenin jeolojik etütleri, mülkiyet yapısı, ulaşım deseni, doku özellikleri planlama için bir veri oluşturmaktadır.

Planlama Alanı Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı içerisinde kalmaktadır. Yapılan sentez çalışması neticesinde alanın yakın çevresinde Yerleşim Alanları, Ticaret Konut Turizm Alanları, Ticaret Koridorları, Donatı Odakları ve Yeşil Alan odakları dikkat çekmektedir.

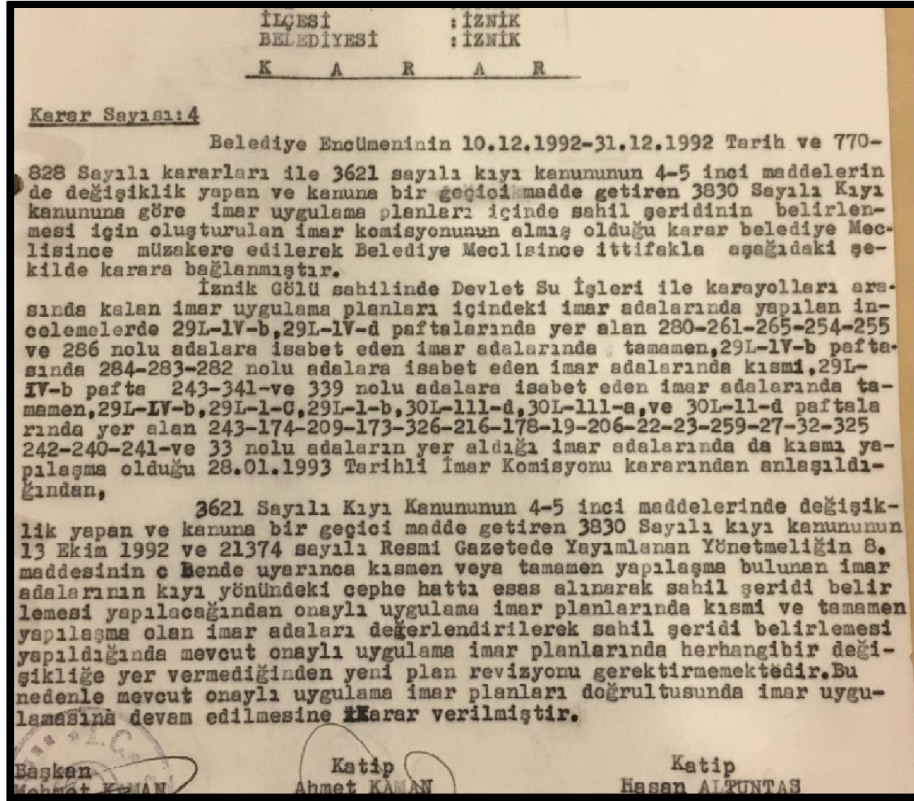


Şekil 1: Darka Tatil Köyü ve Yakın Çevresi Sentez Çalışması

5.BÖLÜM-PLAN TEKLİFİ

5.1.Plan Teklifinin Gerekçesi ve Amacı

Selçuk Mahallesi Darka Tatil Köyü ve Çevresi Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Planlama alanının batı yönünde İznik Gölü yer almaktadır. Göl kıyı kesiminde kıyı kenar çizgisi tespiti yapılmış olup, alanın ilk 100 metrelik bölümündeki yapılaşmaların Kıyı Kanunu'ndan önce başlamış olması sebebiyle, 01.02.1993 tarihinde İznik Belediye Meclisi'nce Kıyı Kanunu'na istinaden "kısmi yapılaşma kararı" alınarak imar planlarının mevcut halinin devam etmesi kararlaştırılmıştır. Söz konusu karar İznik suriçi ve surdışı sahil şeridinin tamamını kapsamaktadır. Kısmi Yapılaşma Kararı (Ek-6) de yer almaktadır.



Şekil 2: İznik Belediyesi Kısmi Yapılaşma Kararı

İznik Belediye Meclisi'nin 01.02.1993 tarih 1 sayılı kısmi yapılaşma kararına istinaden mevcut duruma göre vaziyet planı hazırlanmıştır.



Harita 20: Kısmi Yapılaşma Kararına İstinaden Mevcut Duruma Göre Vaziyet Planı

1993 yılında İznik Belediye Meclisi'nce Kıyı Kanunu'na istinaden alınan "Kısmi Yapılaşma Kararı" doğrultusunda, Selçuk Mahallesi Darka Tatil Köyü ve Çevresi Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım alanlarının imar planları sayısallaştırılmıştır.

5.2. Plan Teklifinin Yasal Dayanağı

Bursa İli, İznik İlçesi Selçuk Mahallesi Darka Tatil Köyü ve Çevresi Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım alanları Meri planlarda 3. Derece Doğal Sit Alanı

olarak tescilli olan bölge Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Makamının 23.10.2019 tarihli ve 249059 sayılı oluru ile onaylı "Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak revize edilmiştir.

1993 yılında İznik Belediye Meclisi'nce Kıyı Kanunu'na istinaden alınan "Kısmi Yapılaşma Kararı" doğrultusunda hazırlanan Selçuk Mahallesi Darka Tatil Köyü ve Çevresi Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım alanında kaldığından onama yetkisi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıkları Genel Müdürlüğü'ndedir.

1993 yılında İznik Belediye Meclisi'nce 3621 Sayılı Kıyı Kanunu'na istinaden, Selçuk Mahallesi Darka Tatil Köyü ve Çevresi Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım alanlarının imar planları sayısallaştırma işlemi; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, 3194 sayılı 'İmar Kanunu', 2863 sayılı 'Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu' doğrultusunda ve 27 Ekim 2014 tarihli Resmi Gazete 10742 sayı ile yayımlanan "Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklif Usul ve Esaslarına Dair Genelge" Ek1 ve Ek2 belirtilen usul ve esaslara göre plan teklifi ve plan açıklama raporu hazırlanmıştır.

5.3. Plan Teklifine İlişkin Alınan Kurum Görüşleri

İmar Planı Mevzuatı gereği Darka Tatil Köyü ve Çevresi Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında hazırlanan imar planına esas "MSB Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı, Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İl Jandarma Komutanlığı, Orman Bölge Müdürlüğü, Tarım ve Orman Bakanlığı 2. Bölge Müdürlüğü, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı IV. Bölge Müdürlüğü, Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü, DSİ 1. Bölge Müdürlüğü, Bursa Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Botaş Bursa Şube Müdürlüğü, Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Osmangazi Emlak Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik İmar ve Planlama Şube Müdürlüğü, TEİAŞ 2. Bölge Müdürlüğü, UEDAŞ, Bursagaz'dan kurum görüşleri alınmıştır.

Alınan kurum görüşleri açıklamalı olarak aşağıdaki gibidir.

- MSB Balıkesir **İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı** "Konu ile ilgili yapılan inceleme

sonucu, söz konusu planlama alanı içerisinde Milli Savunma Bakanlığı sorumluluğunda askerî alan, ANT akaryakıt boru hattı, mania planı, askerî yasak bölge ve askerî güvenlik bölgesi bulunmadığı (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) tespit edilmiştir." denilmektedir.

- Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı "İzник İlçesi Selçuk Mahallesi sınırları içerisindeki Darka Tatil Köyü ve çevresine ilişkin ilgi (a)yazı ekinde tarafımıza iletilen plan teklifi dahilindeki sınırlara yönelik yapılan incelemede, ilgili alanın kıyı kanuna tabi olduğu görülmüş olup, Sahil Şeridi gösteriminin bulunmadığı tespit edilmiştir. Bu kapsamda Mekânsal Planlar Yönetmeliğinde belirtildiği şekliyle Sahil Şeridi gösteriminin planlara işlenmesi gerekmektedir. Plan talebi kapsamında Darka Tatil Köyü ve çevresine ilişkin alanın 3621 sayılı kanun, 2863 sayılı kanun ve 3194 sayılı kanuna tabi olduğu tespit edilmiş olup, ilgili kanun ve yönetmelikler kapsamında işlem yapılması gerekmektedir. İzник İlçesi Selçuk Mahallesi sınırları içerisindeki Darka Tatil Köyü ve çevresi, Korunan Alanlar statüsünde kalmakta olup, söz konusu alanda yapılması planlanan her türlü iş ve işleme ilişkin Bursa İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nden, "İzник Gölü Sulak Alanı"na ilişkin Tarım ve Orman Bakanlığı/2. Bölge Müdürlüğü'nden görüş alınması, onaylı plan, plan hükümleri, kurum görüşleri ve ilgili mevzuatlar doğrultusunda işlem yapılması gerekmektedir." denilmektedir.
- İl Jandarma Komutanlığı "İzник İlçesi Selçuk Mahallesi sınırları içerisindeki Darka Tatil Köyü ve bölgesinin İlçe Emniyet Müdürlüğü sorumluluk sahasında olduğu Komutanlığımızca bu bölgede yapım aşamasında veya yapımı planlanan projemizin bulunmadığı" denilmektedir.
- Orman Bölge Müdürlüğü "ilgili yazıda koordinat bilgileri verilen sahipli taşınmazların 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamında yapılan incelemeler sonucunda orman sayılmayan yerlerden olduğu, aynı kanunu 2/B maddesi ile ilişkisi bulunmadığı kanaatiyle darka tatil köyü ve çevresi Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanıma İlişkin Koruma Amaçlı İmar planı yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı" denilmektedir.
- Tarım ve Orman Bakanlığı 2. Bölge Müdürlüğü "mezkur alanın, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ve 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu ile tanımlanan korunan

alanlar içerisinde kalmadığı, ancak 04.04.2014 tarih ve 28962 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında 2018 yılında ulusal öneme haiz sulak alan olarak tescil edilen İznik Gölü Sulak Alanı Kontrollü Kullanım Bölgesi içerisinde kaldığı tespit edilmiştir. Bu minvalde; ekolojik dengenin korunmasında gerekli özenin gösterilmesi, mer'i mevzuat uyarınca ilgili diğer kurum/kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması, yazımız ekinde gönderilen İznik Gölü Sulak Alanı Yönetim Planı Kararlarının ve Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kaydıyla hükümlerine uyulacağını plan hükümlerine /kararlarına eklenmesi söz konusu planın hazırlanmasında Doğa Koruma ve Milli Parklar 2. Bölge Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır. "denilmektedir.

- Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı IV. Bölge Müdürlüğü "Söz konusu planlamanın; ilgi yazınız ekinde göndermiş olduğunuz alan göz önünde bulundurularak yapılan incelemelerde yatırımlarımız açısından sakınca teşkil etmediği" denilmektedir.
- Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü "Yerinde yapılan incelemede ilgili tesis içerisinde bulunan sosyal tesislerin, elektrik amaçlı kurulan hücre binasının ve binaların 1992 yılında hazırlanan İmar Durum Belgesinde belirtilen 10 metrelik yapı yaklaşma mesafesini sağlamadığı, ayrıca tesise giriş-çıkışın kavşak içerisinden yapıldığı bu durumun trafik can ve mal güvenliğini tehlikeye düşürdüğü tespit edilmiştir. Bu nedenlerden dolayı 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu'nun 17. ve 18. maddelerine dayanılarak çıkarılan ve halen yürürlükte bulunan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmeliğin 37. Maddesinde belirtilen Kavşak Mesafesi ve 41. Maddesinde belirtilen Yapı Yaklaşma Mesafesi şartlarını sağlamadığından, bahse konu parsel hakkında, Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanması Kurumumuzca uygun görülmemiştir." denilmektedir.
- DSİ 1. Bölge Müdürlüğü "bahse konu proje alanının İznik Gölü Mutlak Koruma Alanı içerisinde kaldığı ve kuzeyinden Kıran Dere geçtiği tespit edilmiştir. Kıran Derede taşkın kontrolüne yönelik ıslah çalışması Kurumumuz tarafından duvarlı kanal olarak yerinde uygulanmıştır. Ancak Kıran Derenin İznik Gölüne mansaplandığı kısımda yaklaşık 50 metrelik duvarlı kanal yapılmamış bölüm bulunmaktadır. Bu nedenle Kıran Derenin İznik Gölüne mansaplandığı duvarlı kanal bulunmayan bölümden, talep

konusu alana gelebilecek sulara karşı gerekli tedbirlerin alınması gerekmektedir. Faaliyet sırasında Kıran Dereye ait yatak kesitlerinin daraltılmasına ve akış rejimlerinin bozulmasına yönelik faaliyette bulunulmaması, dere yatağına herhangi bir malzeme dökülmemesi gerekmektedir. Alanın bölgedeki mevcut topoğrafya açısından yoğun drenaj problemi yaşanabilecek alanlardan oluşu öngörülmektedir. Bahse konu proje alanının bölgesel olarak drenaj ve taşkına yönelik tedbirleri alınmadan önce alanda faaliyette bulunulması halinde, bu tür yüzeysel drenaj problemleri, su toplanması, göllenme ve yüzeysel taşkın etkilerine karşı gerekli her tür güvenlik ve koruyucu tedbirler faaliyet sahibince ve ruhsat (izin) müellifince alınmalı, aksi halde olabilecek her tür olumsuzluk (can ve mal kaybı) durumlarından Kurumumuz ve Kurumumuz personeli sorumlu tutulmamalıdır. Gerek inşaat gerekse işletme aşamasında oluşabilecek her türlü atığın tabii zemin ile temasının kesilerek sızdırmazlık sağlanması, atıkların ilgili yönetmeliklere uygun yöntemlerle bertaraf edilmesi, yeraltısuyu ve yüzeysel suların kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" , "Yeraltı sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" "İçme – Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik" hükümlerine tam riayet edilmesi, tüm su yapıları ve yeraltısuyuna olumsuz etkisinin saptanması durumunda zararın faaliyet sahibinden temin edilmesi ve engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise bahse konu faaliyetin iptal edilmesi koşulları ile konunun "Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı" hükümleri çerçevesinde sonuçlandırılması gerekmektedir." denilmektedir.

- *Bursa Kültür ve Turizm Müdürlüğü " 2863 sayılı Kanun kapsamında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun uygundur görüşünün alınması kaydıyla, Söz konusu alanda ve çevresinde 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen herhangi bir turizm alanı, bölgesi veya merkezi kapsamında kalmadığından ve Bakanlığımızın anılan yere ilişkin herhangi bir tasarrufu olmadığından ve Bakanlığımız yukarıda sayılan görevlerine bir uyumsuzluk olmadığından bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.*
- *Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü "yerinde yapılan inceleme neticesinde hazırlanan 28.07.2021 tarihli raporda; alanda iki katlı ikinci konut*

fonksiyonuyla kullanılmakta olan yapılar ve peyzaj düzenlemesi ile yoğun yeşil doku bulunduğu; taşınmazlar üzerinde ve yakın çevresinde yapılan incelemede, 2863 sayılı Yasa'nın 6. Maddesi kapsamında korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı niteliği gösterebilecek herhangi bir yapıya, kalıntı veya buluntuya rastlanmadığı belirtilmiştir. Hazırlanmakta olan Darka Tatil Köyü 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmasının, 2863 sayılı Yasa'nın "haber verme zorunluluğu" başlığı altındaki 4 üncü maddesine uyulması koşuluyla değerlendirilebileceği hususunda" denilmektedir.

- Botaş Bursa Şube Müdürlüğü "Bahse konu alanda doğalgaz boru hattımız bulunmamakta olup söz konusu imar planı çalışması talebiniz kuruluşumuzca uygun görülmektedir." denilmektedir.
- Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Osmangazi Emlak Müdürlüğü "Milli Emlak Dairesi Başkanlığımızdan (Muradiye emlak Müdürlüğü) alınan ve bir örneğinin ekte gönderildiği 10/06/2021 tarih ve 1087939 sayılı yazıda; "İncelemeye konu imar planı sınırları MEO,CBS ve MEOP TAKPAS Sistemi'nde incelendiğinde söz konusu alanda Hazineye ait taşınmaz bulunmadığı tespit edilmiştir. Bu nedenle konu hakkında tarafımızca incelenecek herhangi bir husus bulunmadığı " denilmektedir.
- Çevre ve Şehircilik İmar ve Planlama Şube Müdürlüğü "gönderilen planlama sınırı incelenmiş olup bu alan onaylı kıyı kenar çizgisinin kara yönünde kalmaktadır. Onaylı kıyı kenar çizgisinin kara yönünde sahil şeridinin birinci ve ikinci bölümünde kalan alanlar için 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik hükümleri çerçevesinde işlem yapılması" denilmektedir.
- TEİAŞ 2. Bölge Müdürlüğü "Söz konusu Darka Tatil Köyü sınırları dahilinden geçen Teşekkülümüze ait, mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır" denilmektedir.
- Uludağ Elektrik Dağıtım " Darka üzerinden Şirketimize ait 34.5 kV'luk Enerji Nakil Hattının geçtiği tespit edilmiştir. Yatay ve düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım

Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu Yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir. Söz konusu bölgede yapılacak olan çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, Enerji Nakil Hattının güzergahındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunarak 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

- Bursagaz "Tarafınıza sunulan hatlarımızın hazırlanacak olan imar planlarınızda korunmasını, alt yapılarımız üzerinde herhangi bir yapı planlaması yapılmaması ve üzerinde herhangi bir kazı işlemi öncesinde şirketimiz ile iletişime geçilmesi" denilmektedir.

Söz konusu kurum görüşleri (Ek-7)' yer almaktadır.

5.4.Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar

1993 yılında İznik Belediye Meclisi'nce Kıyı Kanunu'na istinaden "kısmi yapılaşma kararı" alınarak imar planlarının mevcut halinin devam etmesi kararlaştırılmıştır. "Kısmi Yapılaşma Kararı" doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı imar planı, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre sayısallaştırılarak güncellenmiştir.

Sayısallaştırılan uygulama imar planında, onaylı imar plan hatları dikkate alınarak imar hatları uygulama gören parseller üzerinden geçirilmiş, imar hatları korunmuştur.

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama imar planına konu 141.136,53 m² büyüklüğündeki alan yapılan düzenleme neticesinde, 96.936,57 m²'si TAKS: 0.20 KAKS: 0.40 yapılaşma koşulları ile Konut Alanı, 5548,30 m²'si Sosyal Tesis Alanı, 4112,55 m²'si Açık Spor Tesis Alanı, 1955,00 m²'si Park Alanı, 2820.27 m²'si Kumsal Plaj Alanı ve geriye kalan 29.763,84 m²'lik kısmı ise yol alanı olarak sayısal hale getirilmiştir. Meri imar plan ile öneri imar plan alan

büyüklikleri aynıdır. Plana konu alanda herhangi bir fonksiyon alanı, yapılaşma koşulu ve donatı alanı değişikliği yapılmamıştır.

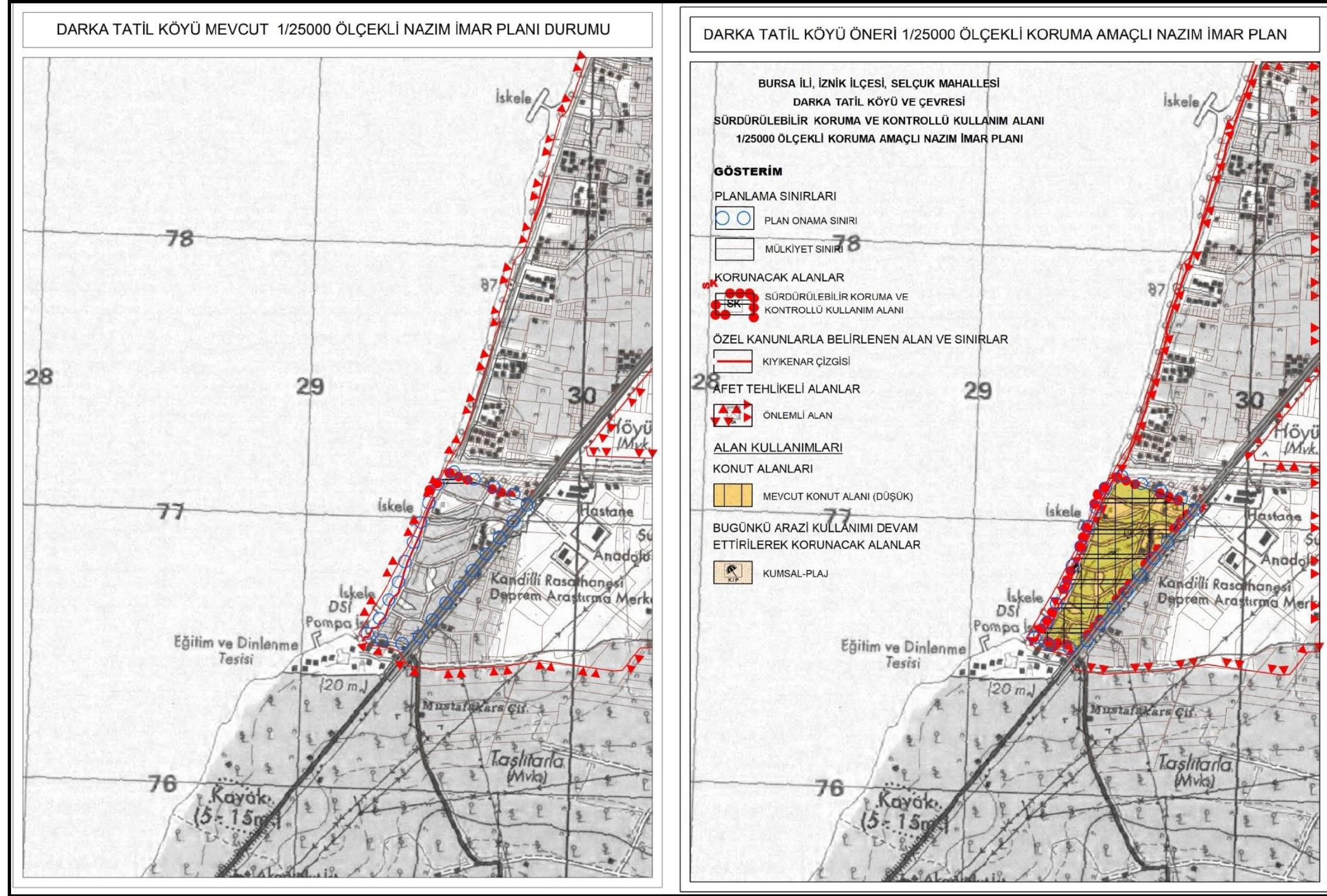
Planlama alanının batı-güneybatısından geçen İznik Çevre Yolu, Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından transit geçişlerin şehir içi trafiğine girmemesi amacıyla hazırlanmış bir projedir. Hazırlanan imar planlarında Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelikte belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulmuş, İznik Çevre Yolu'na Darka Tatil Köyünün ana girişi (meri planda da yer alan) haricinde herhangi bir taşıt yolu bağlantısı önerilmemiştir.

Darka Tatil Köyünün daha önceden mevcut bir 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı olmadığı için Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin getirdiği Kararlar doğrultusunda 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki kullanım fonksiyonları, imar hatları baz alınarak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında imar planına konu 141.136,53 m² büyüklüğündeki alanın; 105.019,32 m²'si Düşük Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı, 6152,05 m²'si Sosyal Tesis Alanı, 4504,06 m²'si Otopark Alanı, 4112,55 m²'si Açık Spor Alanı, 2716,37 m²'si Park ve Yeşil Alan, 9358,24 m²'si Kumsal Plaj Alanı ve geriye kalan 9273,94 m²'lik kısmı ise yol alanı olarak düzenlenmiştir.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına göre 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı düzenlenmiştir. Hazırlanan 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında 141136,53 m² büyüklüğündeki alanın 131.781,84 m²'si Düşük Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı, 9354,69 m²'si Kumsal Plaj Alanı düzenlenmiştir.

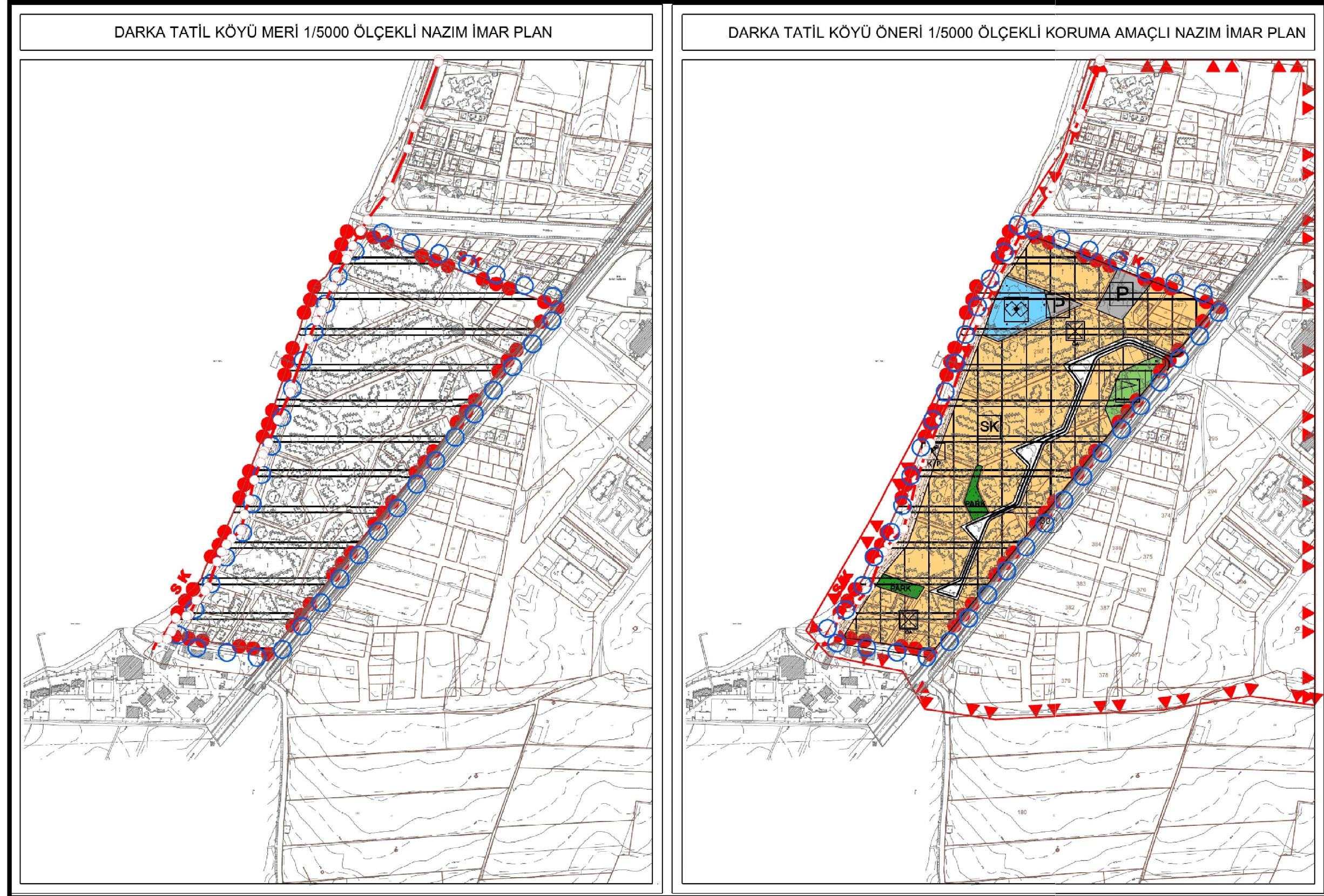
5.4.Meri İmar Planları ile Öneri İmar Plan Karşılaştırılması

5.4.1.Mevcut 1/25000 Ölçekli İmar Planı ve Teklif Planın Karşılaştırılması



Harita 21: Darka Tatil Köyü Mevcut 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile Öneri Planın Karşılaştırılması

5.4.2.Mevcut 1/5000 Ölçekli İmar Planı ve Teklif Planın Karşılaştırılması



Harita 22: Darka Tatil Köyü Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile Öneri Planın Karşılaştırılması

5.4.3. Mevcut 1/1000 Ölçekli İmar Planı ve Teklif Planın Karşılaştırılması



Harita 23: Darka Tatil Köyü Meri 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar planı ile Öneri Planın Karşılaştırılması

5.5.Mevcut Plan Olması Halinde Karşılaştırılmalı Arazi Kullanım Tablosu

- 1/25000 Ölçekli Arazi Kullanım Tablosu Tablo 1'de Planı hazırlanan, Darka Tatil Köyüne ait öneri 1/25000 Ölçekli Nazım imar planı alan kullanım tablosu gösterilmiştir. Söz konusu alanın mevcut durumda Meri 1/25000 Ölçekli Nazım İmar planı olmadığı için alan kullanım tablosuna eklenmemiştir.

KULLANIM FONKSİYONU	MEVCUT DURUM		ÖNERİ PLAN	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
DÜŞÜK YOĞUNLUKTA MEVCUT KONUT ALANI	MERİ NAZIM İMAR PLANI MEVCUT DEĞİLDİR		131781.84	93.37%
KUMSAL-PLAJ ALANI			9354.69	6.63%
PLANI HAZIRLANAN TOPLAM ALAN	141136.53	0.00%	141136.53	100.00%

Tablo 1: Darka Tatil Köyü 1/25000 Ölçekli Meri Plan ve Öneri Plan Alan Kullanımı

- 1/5000 Ölçekli Arazi Kullanım Tablosu Tablo 1'de Planı hazırlanan, Darka Tatil Köyüne ait öneri 1/5000 Ölçekli Nazım imar planı alan kullanım tablosu gösterilmiştir. Söz konusu alanın mevcut durumda Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar planı olmadığı için alan kullanım tablosuna eklenmemiştir.

KULLANIM FONKSİYONU	MEVCUT DURUM		ÖNERİ PLAN	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
DÜŞÜK YOĞUNLUKTA MEVCUT KONUT ALANI	MERİ NAZIM İMAR PLANI MEVCUT DEĞİLDİR		105019.32	74.41%
OTOPARK ALANI			4504.06	3.19%
PARK VE YEŞİL ALAN			2716.37	1.92%
SOSYAL TESİS ALANI			6152.05	4.36%
SPOR ALANI			4112.55	2.91%
KUMSAL-PLAJ ALANI			9358.24	6.63%
YOL ALANI			9273.94	6.57%
PLANI HAZIRLANAN TOPLAM ALAN	141136.53	0.00%	141136.53	100.00%

Tablo 2: Darka Tatil Köyü 1/5000 Ölçekli Meri Plan ve Öneri Plan Alan Kullanımı

- 1/1000 Ölçekli Arazi Kullanım Tablosu Tablo 2’de Planı hazırlanan, Darka Tatil Köyüne ait meri ve öneri imar planları alan kullanım tablosu gösterilmiştir. Öneri imar planı, meri imar plan ile alan kullanımları aynıdır.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
YERLEŞİK KONUT ALANI	96936.57	68.68%	96936.57	68.68%
AÇIK SPOR TESİS ALANI	4112.55	2.91%	4112.55	2.91%
PARK ALANI	1955.00	1.39%	1955.00	1.39%
SOSYAL TESİS ALANI	5548.30	3.93%	5548.30	3.93%
KUMSAL-PLAJ ALANI	2820.27	2.00%	2820.27	2.00%
YOL ALANI	29763.84	21.09%	29763.84	21.09%
PLANI HAZIRLANAN TOPLAM ALAN	141136.53	100.00%	141136.53	100.00%

Tablo 3: Darka Tatil Köyü 1/1000 Ölçekli Meri Plan ve Öneri Plan Alan Kullanımı

5.6.Plan Hükümleri

- 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Paftaları, Plan Notları, Açıklama Raporu ile imar planına esas hazırlanan ve ilgili kurumlarca onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporları ve Ekleri bir bütündür.
- Plan ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda Kültür ve Tabiat Varlıklarını Korunmasına ilişkin 2863 ve 5226 sayılı Kanun Hükümleri, Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu İlke Kararları, 3621 Sayılı Kıyı Kanunu, 3194 Sayılı İmar Kanunu, Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği, Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik, Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelik ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nca 13.08.2012 tarihinde onaylı İznik Belediyesi 1/1.000 ölçekli Revize İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüd raporunda belirtilen hükümlere uyulacaktır. Alanın tarihi özelliği nedeniyle, ruhsata esas jeolojik etüt raporu için gözlemsel araştırma çukuru, toprak

altındaki kültür katmanlarının zarar görmemesi amacıyla, Müze Müdürlüğü uzmanları denetiminde kazılarak yapılacaktır.

4. Otopark parsel içerisinde çözülecektir. Parsel içerisinde çözülememesi durumunda ilgili mevzuat çerçevesinde Belediyesi yetkilidir.

5. Yapılacak tüm yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

6. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 05.08.2021 tarih 1439660 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır

7. Tarım ve Orman Bakanlığı 2. Bölge Müdürlüğü'nün 21.06.2021 tarih 1736100 sayılı yazısında belirtilen "İznik Gölü Sulak Alanı Yönetim Planı Kararlarının ve Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği hükümlerine" uyulacaktır.

8. Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 30.06.2021 tarih 11818 sayılı yazısında belirtilen Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne uyulacaktır.

9. Aplikasyonda kadastral sınırlar esastır. 2 m.'nin altında oluşabilecek aplikasyon farklarının düzenlenmesinde Belediyesi yetkilidir.

10. Konut alanlarında kat adedi maksimum 2 kattır. Yençok=6.50 metredir.

11. Yapı yaklaşma mesafesi İznik-Bursa Karayolundan 10 m, diğer yollardan 5 m, iki bina arası mesafe minimum 6 m dir.

6.EKLER

➤ EK-1:

- ÜST YAZI
- ONAYLI İZNİK GÖLÜ PLANLAMA BÖLGESİ 1/25000
ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI ÖRNEĞİ

➤ EK-2:

- İZNİK III. DERECE DOĞAL SİT ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI, PLAN LEJANTI VE PLAN
HÜKÜMLERİNİN YER ALDIĞI PAFTA

➤ EK-3:

- JEOLojİK ETÜT RAPORU ÖRNEĞİ

➤ EK-4:

- PARSELLERE AİT TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ

(Tapu Örnekleri Çok Fazla Olduğu İçin CD'ye Raporun Ekler Kısımına Eklenmiştir.)

- KADASTRAL BİLGİ PAFTASI (KADASTRO ÇAPI)

➤ EK-5:

- SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM
ALANI TESCİL KARARI

➤ EK-6:

- İZNİK BELEDİYESİ'NİN ALDIĞI 01.02.1993 TARİH, 1 SAYILI KISMİ YAPILAŞMA KARARI

➤ EK-7:

- KURUM GÖRÜŞLERİ

➤ EK-8:

- ALANLARA İLİŞKİN PEYZAJ MİMARİ RAPORU
- DİPLOMA ÖRNEĞİ

➤ EK-9:

- ALANA İLİŞKİN HARİTA MÜHENDİSİ RAPORU
- DİPLOMA ÖRNEĞİ

➤ EK-10:

- ALANA İLİŞKİN HUKUKİ İŞLEM OLMADIĞI BELGESİ

➤ EK-11:

MÜELİF BELGELERİ;

- İZNİK BELEDİYESİ VE TUER PLANLAMA SÖZLEŞME
- TUER PLANLAMA VE TURGUT YALKI SÖZLEŞME
- TURGUT YALKI İMZA SİRKÜSÜ
- BÜRO TESCİL BELGESİ
- PLAN MÜELLİFİ YETERLİLİK BELGESİ
- ŞEHİR PLANCISININ ASGARİ %51 HİSSESİNİ GÖSTERİR
BELGE
- ÇALIŞMA EKİBİNE AİT BELGELER
(DİPLOMALAR)

➤ EK-12:

- ÖNERİ 1/25000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZİM İMAR PLANI PAFTASI

➤ EK-13:

- ÖNERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI PAFTASI

➤ EK-14:

- ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANIPAFASI

BURSA İLİ, İZNIK İLÇESİ, SELÇUK MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE DOĞAL SİT - SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANINDA VE İZNIK GÖLÜ SULAK ALANI KONTROLLÜ KULLANIM BÖLGESİNDE YER ALAN DARKA TATİL KÖYÜ VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN 1/25000 -1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Dürdane KAYA ÖZDEMİR
Şehir Plancısı

Bursa İli, İznik İlçesi, Selçuk Mahallesi Sınırları İçerisinde Doğal Sit - Sürdürülebilir Koruma Ve Kontrollü Kullanım Alanında Ve İznik Gölü Sulak Alanı Kontrollü Kullanım Bölgesinde Yer Alan Darka Tatil Köyü ve Çevresine İlişkin 1/25000 -1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporu

EKİDİR

-Bu Plan Açıklama Raporu -76- sayfadır-

Nilüfer ÇABALAR BAYRAK
4.Bölge Planlama Şube Müdürü

ÇEVRE,ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü

Şule DURGUT ÖZTÜRK
İmar Planlama Daire Başkanı