

BURSA **İLİ**, ORHANGAZI **İLÇESİ**,
KERAMET MAHALLESİ
207 ADA, 227-229-232 PARSELLERDE
TURİZM ALANI (KIRSAL) **İLİŞKİN**
1/25.000 ÖLÇEKLİ **İZNİK GÖLÜ**
NAZIM **İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**,
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM **İMAR PLANI**
&
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA **İMAR PLANI**
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

TUER PLANLAMA

KASIM-2022

PLANLAMA EKİBİ

BURSA İLİ, ORHANGAZİ İLÇESİ, KERAMET MAHALLESİ
207 ADA, 227-229-232 PARSELLERDE
TURİZM ALANI (KIRSAL) İLİŞKİN
1/25.000 ÖLÇEKLİ İZİNİK GÖLÜ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ,
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
& 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PLAN MÜELLİFİ:

PLAN MÜELLİFİ:

İÇİNDEKİLER

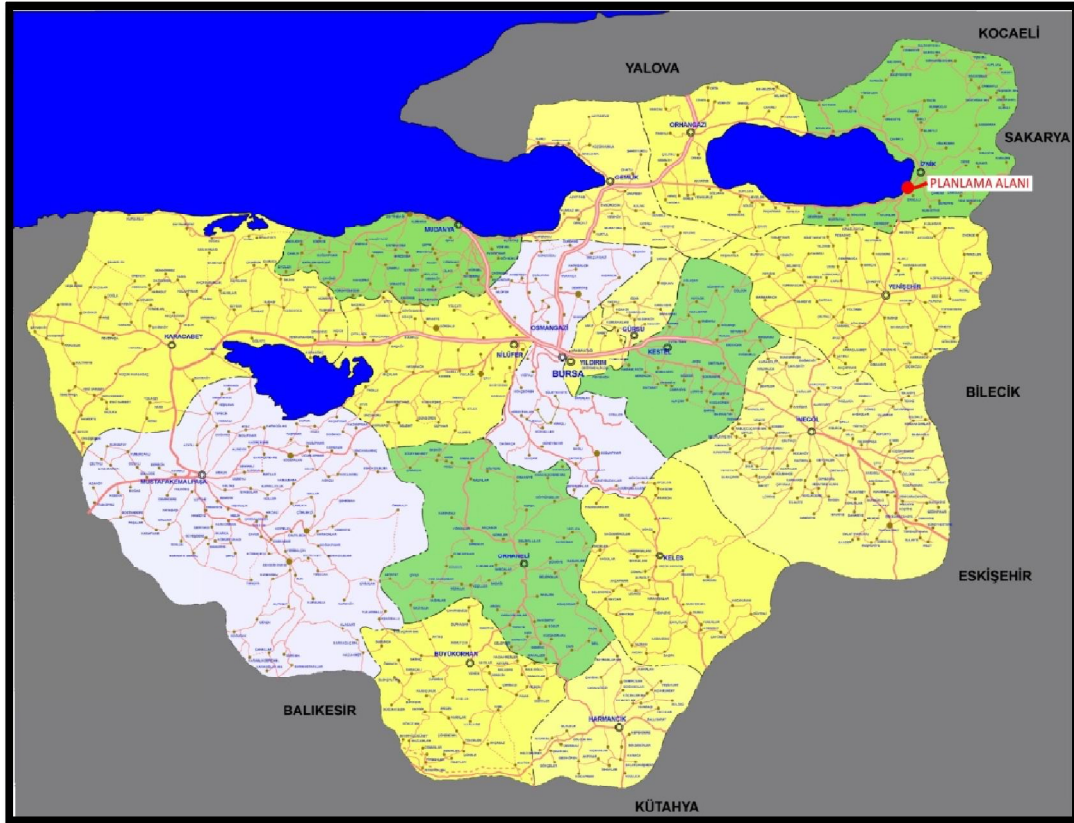
1.BÖLÜM-PLANLAMA ALANININ KONUMU	5
1.1.Planlama Alanının Yer Aldığı İlin; Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar	5
1.2.Planlama Alanının Konumu	6
1.3.Teklif Alanı Gösteren Uydu Görüntüsü	7
1.4.Teklif Alanı Açıklayıcı Bilgi Paftaları.....	8
2.BÖLÜM-PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	9
2.1. 1/100.000 Ölçekli 2020 Yılı Bursa Çevre Düzeni Planı.....	9
2.2. 1/25.000 Ölçekli İznik Gölü Nazım İmar Planı.....	10
2.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	10
2.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	11
3.BÖLÜM-ARAŞTIRMA ANALİZ ÇALIŞMALARİ	11
3.1.Fiziki ve Doğal Veriler	11
3.1.1.Topografik Sınırlayıcılar ve Jeomorfoloji.....	11
3.1.2.Tektonik Yapı ve Deprem Durumu.....	14
3.1.3.Jeolojik Yapı	16
3.1.4.Jeolojik/Jeoteknik Etüt Durumu.....	17
3.2.İklim Yapısı	18
3.3.Ekolojik Yapı (Flora-Fauna) Bitki Örtüsü.....	19
3.4.Toprak Yapısı ve Kabiliyeti	21
3.5.Su Kaynakları.....	21
3.6.Ulaşım ve Hareketlilik.....	22
3.7.Teknik Altyapı.....	25
3.8.Analiz Çalışmaları	26
3.8.1. Arazi Kullanım Analizi.....	26
3.8.2.Mülkiyet Analizi	26
3.8.3. Bölgedeki Koruma Alanları.....	27
4.BÖLÜM-SENTEZ.....	34
5.BÖLÜM-KURUM GÖRÜŞLERİ.....	36
6.BÖLÜM-PLAN TEKLİFİ	46
6.1.Plan Teklifinin Gerekçesi ve Amacı	46
6.2.Plan Teklifinin Yasal Dayanağı.....	50
6.3.Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar	50
6.4.Meri İmar Planları ile Öneri İmar Plan Karşılaştırılması	53

6.4.1.Mevcut 1/25000 Ölçekli İmar Planı ve Teklif Planın Karşılaştırılması	53
6.4.2.Mevcut 1/5000 Ölçekli İmar Planı ve Teklif Planın Karşılaştırılması	54
6.4.3. Mevcut 1/1000 Ölçekli İmar Planı ve Teklif Planın Karşılaştırılması.....	55
6.5.Mevcut Plan Olması Halinde Karşılaştırılmalı Arazi Kullanım Tablosu	56
6.6.Plan Hükümleri.....	57
7.EKLER	59
Haritalar İndeksi	
Harita 1: Planlama Alanı İdari Bölünüş ve Sınırlar	5
Harita 2: Teklif Alanını Gösterir Uydu Görüntüsü	7
Harita 3: 1/25000 Ölçekli Topografik Harita Üzerinde Teklif Alanı ve Çevresi	8
Harita 4: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği	9
Harita 5: Onaylı 1/25.000 Ölçekli İznik Gölü Nazım İmar Planı Örneği	10
Harita 6: Planlama Alanı Morfolojik Durum Analiz.....	13
Harita 7: Planlama Alanı Eğim Durumu Analizi.....	14
Harita 8: Bursa İli Deprem Durumu Haritası.....	15
Harita 9: Bursa Fay Hatları	15
Harita 10: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası.....	17
Harita 11: Planlama Alanı Ulaşım Ağı	24
Harita 12: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantısı.....	25
Harita 13: Mülkiyet Analizi	27
Harita 14 Planlama Alanı ve Çevresi Koruma Alan Sınırları Bilgi Pafta	28
Harita 15: Fotoğraf Çekim Yerleri.....	30
Harita 16: Mevcut 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu İle Öneri Planın Karşılaştırılması	53
Harita 17: Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu İle Öneri Planın Karşılaştırılması.....	54
Harita 18: Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu İle Öneri Planın Karşılaştırılması	55
Şekiller İndeksi	
Şekil 1: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Sentez Çalışması	35
Tablolar İndeksi	
Tablo 1: 207 ada, 227-229-232 parseller Öneri 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Mevcut Durum Alan Kullanımı.....	56
Tablo 2: 207 ada, 227-229-232 parseller Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Mevcut Durum Alan Kullanımı.....	56
Tablo 3: 207 ada, 227-229-232 parseller Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Mevcut Durum Alan Kullanım	57

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 İlleri, kuzeyde Kocaeli, Yalova, İstanbul İlleri ve Marmara Denizi, güneyde Kütahya İli, batıda Balıkesir İlleriyle 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

Orhangazi İlçesi: Bursa İli'nin kuzeydoğusunda yer almakta olup, İl'in kuzeyden giriş kapısı konumundadır. Orhangazi, Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı kapsamında, İznik-Orhangazi Planlama Bölgesi içinde kalmaktadır.

Orhangazi İlçesi, 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'ya 45 km. uzaklıkta olup İlçe'nin yüzölçümü 476 km²'dir. Kuzeyinde Samanlı Dağları, güneyinde Katırlı Dağları ile çevrili çanak şeklindedir. Denizden yüksekliği 125 mt.'dir. Orhangazi kent merkezi, Bursa-Yalova karayolu batısında eğimli arazi üzerine kurulmuştur. Orhangazi İlçesine bağlı toplam 5 belde ve 20 köy bulunmaktadır.

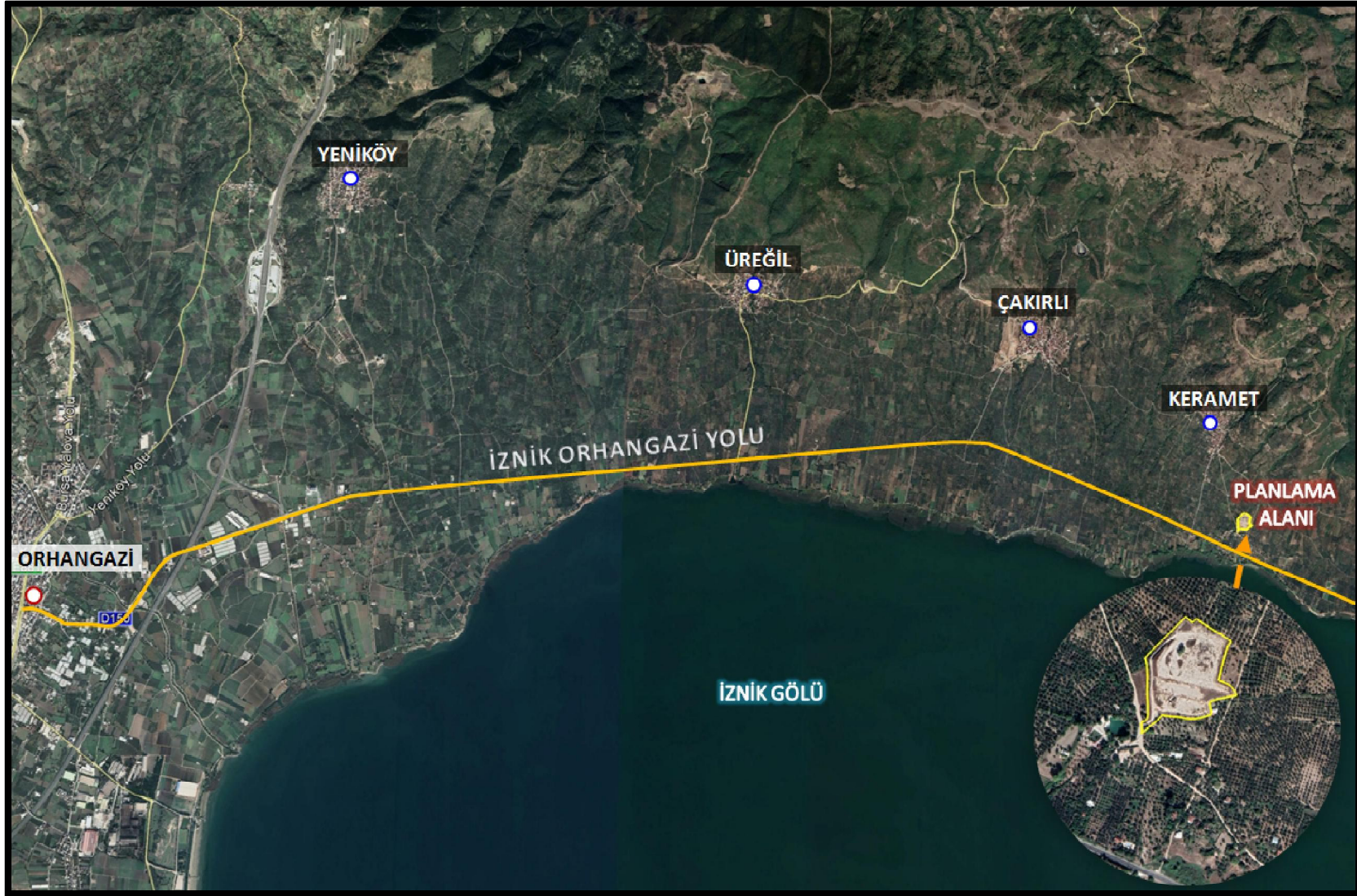
1.2.Planlama Alanının Konumu

Planlama alanı Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Keramet mahallesi sınırları dahilinde olup, İznik-Orhangazi Yolu'nun 220 m kuzeydoğusunda, Orhangazi kent merkezinin 14 km doğusunda, Keramet mahallesi yerleşim alanının ise 1 km güneydoğusunda yer almaktadır.

Bölge tabiat ve doğal çeşitlilik açısından oldukça zengindir. Taşınmazlar; Türkiye'nin beşinci Marmara Bölgesi'nin en büyük gölü olan İznik Gölü'ne 380 m mesafede olup gölün kuzeydoğu yönünde kalmaktadır. Arazi topografyası gereği kent için önemli bir imaj ögesi olan İznik gölünü gören bir bakı noktasındadır.

Plana konu 207 ada 227 parsel 7242,80 m², 207 ada 229 parsel 7487,41 m², 207 ada 232 parsel ise 4644,52 m² büyüklüğündedir. Planlamaya konu alan toplamda 19374,73 m² büyüklüğündedir.

1.3. Teklif Alanı Gösteren Uydu Görüntüsü



Harita 2: Teklif Alanını Gösterir Uydu Görüntüsü

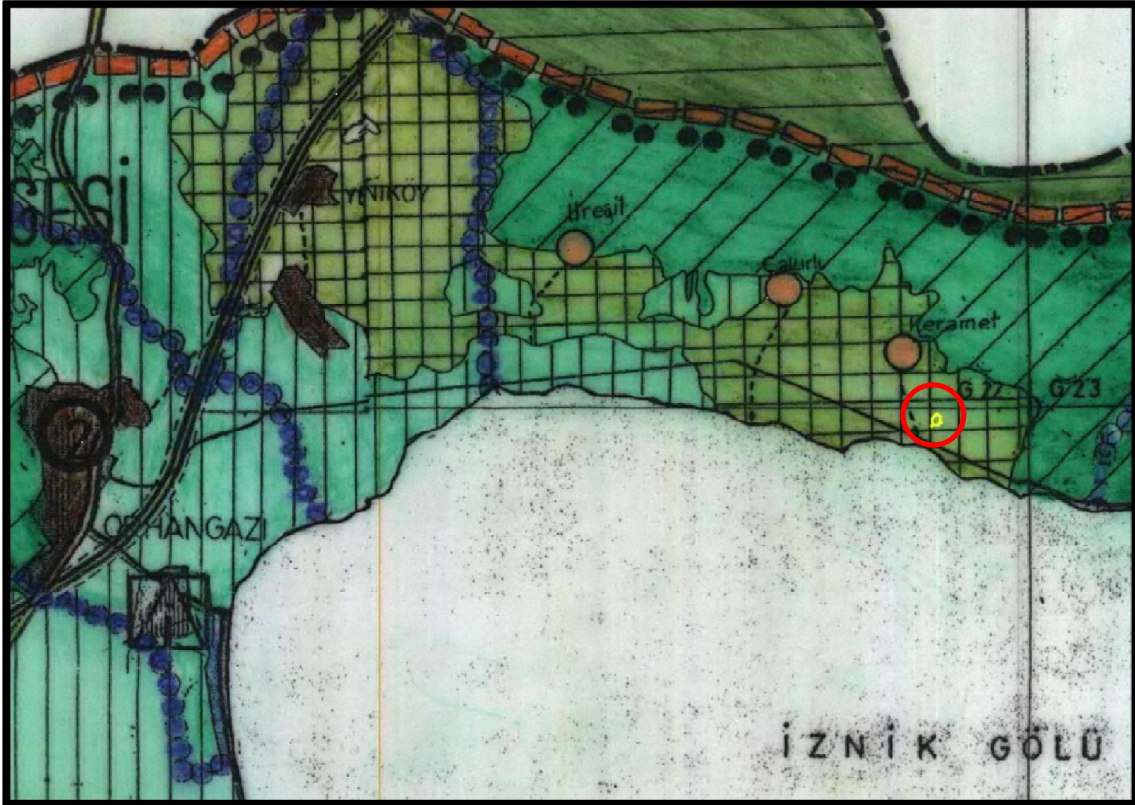
2.BÖLÜM-PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

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, "Özel Mahsul Alanı" olarak tanımlıdır.

Onaylı Bursa 2020 yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, Plan Lejantı, Plan Notları (Ek-1)'de yer almaktadır.



Harita 4: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği

2.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

- Planlama alanı 207 ada, 227-229-232 parseller 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında değildir.

3.BÖLÜM-ARAŞTIRMA ANALİZ ÇALIŞMALARI

Bursa İli, Türkiye'nin kuzeybatısında, 40° 10.8' kuzey enlemi, 29° 01.8' doğu boylamında yer almaktadır. Bursa İlinin rakımı 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.

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

Orhangazi İlçesi: Orhangazi İlçesi İznik'in yaklaşık 3 km kadar kuzeybatısında Samanlı dağlarından göle doğru hafif meyillerle kademeler şeklinde alçalan alüvyal topraklar üzerinde kurulmuştur. İlçenin kuzey ve batısı Samanlı dağları ile çevrilidir.

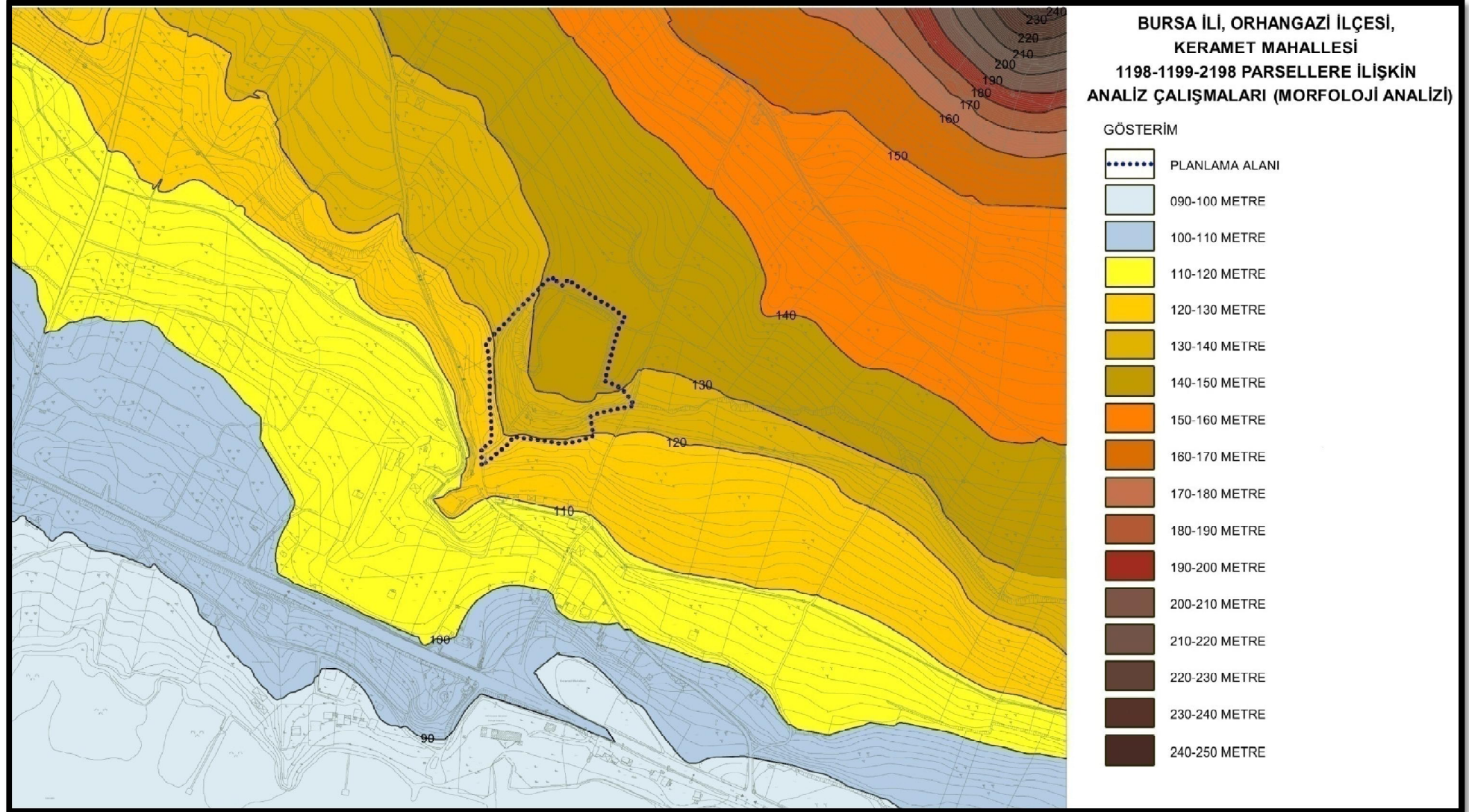
Bölgenin en yüksek noktası 1283 m ile Katırlı dağlarındaki Gürle Tepesidir. Yaklaşık 18000 ha'lık verimli bir tarım arazisine sahip bulunmaktadır.

İznik Gölünün batısında 170 km²lik bir alana yayılan Orhangazi Ovası alüvyon birikintileriyle oluşmuştur. Ovanın denizden yüksekliği 90 – 110 m dolayındadır.

Planlama alanı, arazi topografyası gereği kent için önemli bir imaj ögesi olan İznik gölünü gören bir bakı noktasındadır.

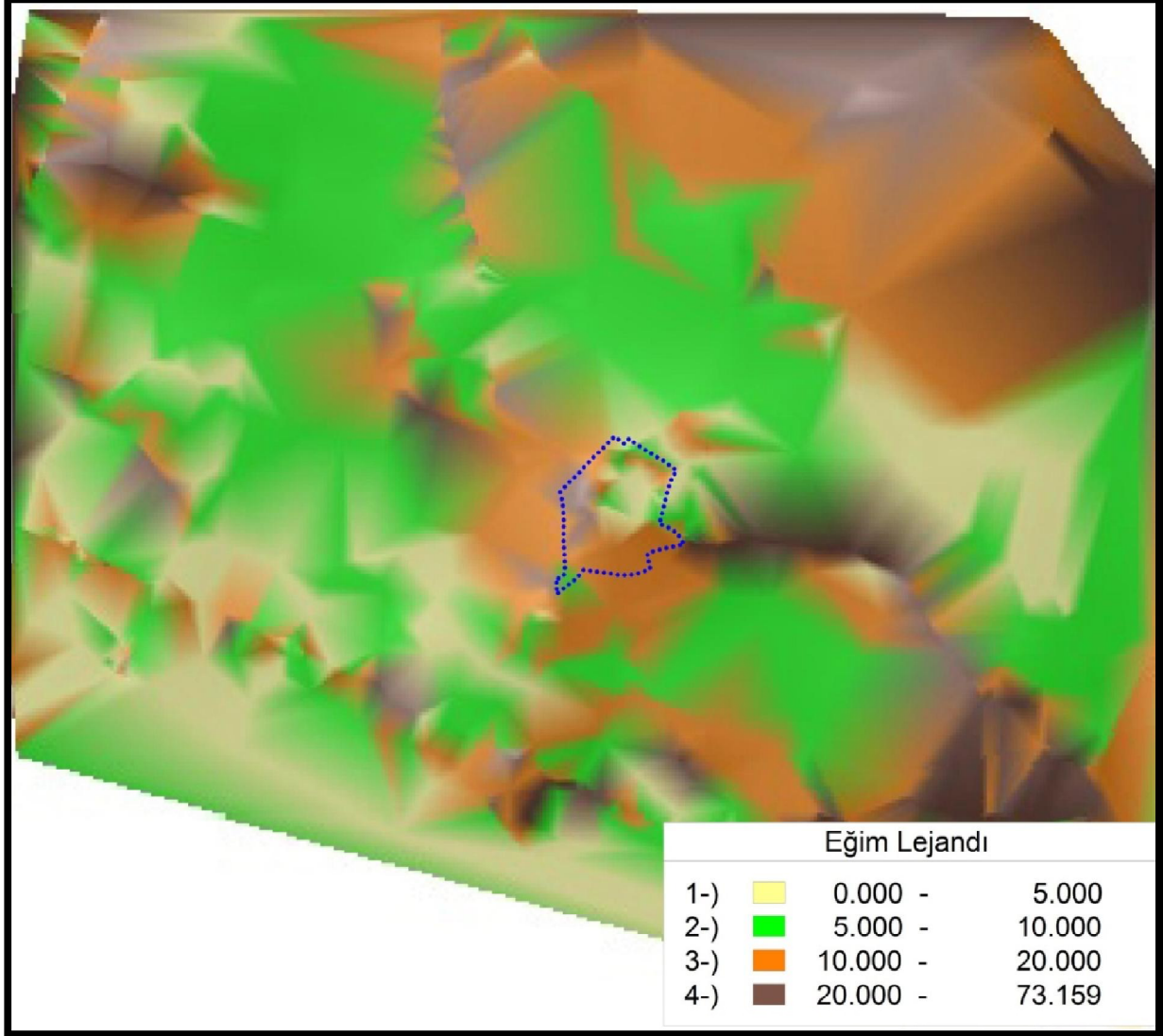
İznik Gölü'nden doğuya doğru gidildiğinde topografyadaki yükseliş ve morfolojik zenginlikler özel mekansal nitelikler sunmaktadır. Ayrıca İznik'in Güneydoğu Marmara'yı Batı Karadeniz'e bağlayan konumsal özelliği de önemlidir. Genellikle dağlık yapıdaki ilçe topraklarının doğu-kuzeydoğusu, Samanlı Dağları'nın güney uzantıları ile çevrilidir. Ortalama yükselti 1.000 m. olmakla beraber yer yer bu yüksekliğin üzerine çıkar. İznik Gölü'nün çevresi küçük, 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 İznik Gölü'nün 380 m kuzeyinde, Orhangazi Ovası üzerinde yer almaktadır. Planlama alanından en düşük kot 120 m en yüksek kot ise 132 m'dir.



Harita 6: Planlama Alanı Morfolojik Durum Analiz

Planlamaya konu alan eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Planlama alanı güney ve batı yönlerinde eğim durumu %10-20 arasında iken, kuzey ve doğu yönlerine doğru eğim durumu ise %0-10 arasındadır.



Harita 7: Planlama Alanı Eğim Durumu Analizi

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.

3.1.3. Jeolojik Yapı

Bursa İli topraklarını çeşitli zamanlarda oluşmuş külteler meydana getirmektedir. Bunları Uludağ bloğu, Gemlik ve İznik çöküntü alanları, İnegöl ve Yenişehir ovaları ve Uluabat Gölü ve ovası şeklinde dört ayrı gruba ayrılmaktadır.

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.

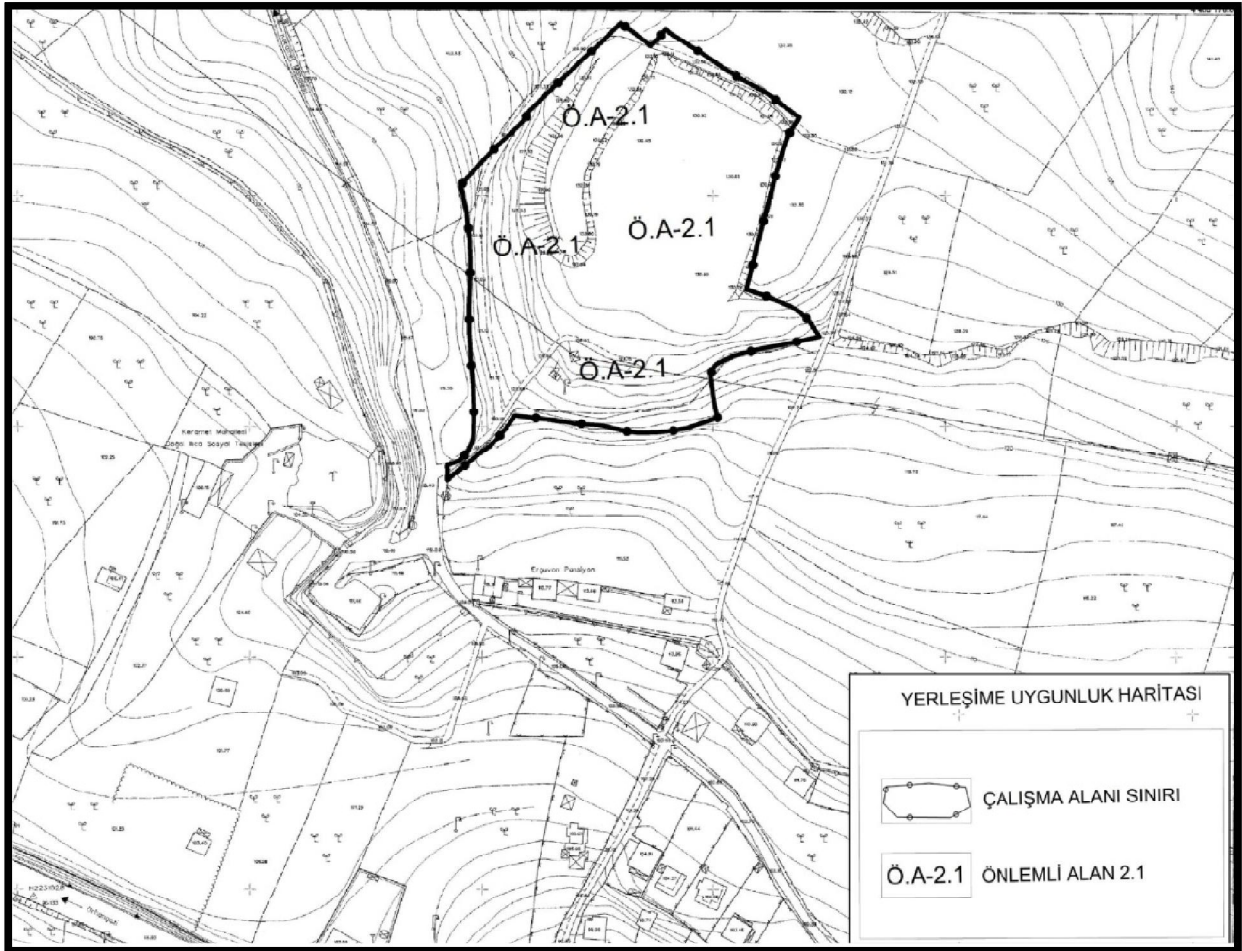
Gemlik körfezi ile körfezin 16 km doğusunda bulunan İznik Gölü tektonik olaylar sonucu oluşmuştur. Batıda Gemlik körfezinden başlayarak doğuda Geyve-Pamukova çöküntü alanına değin uzanan bir dizi tektonik kökenli çukurluklar vardır. İznik Gölü ile Geyve-Pamukova çöküntü alanını paleozoik ve neozoik tabakalardan 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 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

Keramet Mahallesi, 207 ada 227-229-232 parseller için İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüd raporu hazırlanmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 14.09.2018 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüd raporunda bölge "Önlemlenilen Alan 2.1" olarak tanımlanmıştır. Bu tanımlamada alan jeolojik açıdan "Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilmiştir.



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 16.⁰C değer ile Marmara ılıman kıyı ikliminin özelliklerini taşıdığı görülür. İznik İlçesi en soğuk ay olan Ocak ortalamasında (6.9.⁰C), en sıcak ay olan Temmuz ayında ise (23.8⁰C) 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 azalıp 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

Bursa İlinin bitki örtüsünde iklim özelliğine bağlı olarak çeşitlilik gözlenmektedir. İlin güney bölümünde yüksek kısımlarda özellikle Uludağ ve çevresinde, Orhaneli ve Keles

İlçeleri hudutlarında yoğun ve süreklilik gösteren zengin orman alanları yer almaktadır.

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 kıyından uzak kesimlerinde otsu bitkiler de yer almaktadır.

Dağların kuzey yamaçları 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 yabani zeytin, incir, kızılcık, böğürtlen, üvez, defne ve benzeri bitkiler yer almaktadır. Akdeniz iklimine açık güney yamaçlarda kızılçam toplulukları ve orman altı Akdeniz çalı türleri yer almaktadır.

Marmara Denizi kıyısında özellikle Zeytinbağı, Mudanya, Gemlik, Umurbey yerleşmeleri civarı ile İznik Gölü çevresinde zeytinlik alanlar yoğundur.

Orhangazi İlçesi doğal bitki örtüsü; nemli orman, kuru orman alanları ile maki (sürekli yeşil görünen ağaççık-çalılık) ve psödomaki (maki benzeri çalılık) alanlarından oluşmaktadır. İlçede ormanlık alanlar toplam yüzölçümünün % 34,7'sini oluşturmaktadır.

Karaçam, Sarıçam, Kızılçam, Kayın, Meşe, Gürgen, Çınar, Titrek kavak, Ardıç, Sandal, Lazan, Kızılcık, Isırgan, Tıfıl, Karaçalı, Alıç, Böğürtlen, Eğrelti, Orman Gülü'dür.

Bölgenin kuzeyinde yer alan Samanlı Dağı yükseltisinin kuzeydoğusuna rastlayan bölümünde, Karadin oluşundan başlayan karışık ormanlar, genellikle doruklara doğru sık biçimde gelişme gösterirler. Buralarda hakim durumda olan kayın birliği (Fagetum), geniş bir kuşak halinde batıya uzanmaktadır. Bu bölümün karakteristik bitkisi doğu kayınıdır.

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 kuzeyinde 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 Gölünün batısında 170 km²lik bir alana yayılan Orhangazi Ovası ise alüvyon birikintileriyle oluşmuştur.

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 güney 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.

Orhangazi İlçesine karayolu ile ulaşım sağlanmaktadır. İlçede denizyolu, demiryolu hattı ve havayolu bulunmamaktadır. Orhangazi İlçesi Bursa'ya 47 km, Balıkesir'e 198 km, Ankara'ya 429 km, Eskişehir'e 196 km, İstanbul'a 196 km, İzmir'e 369 km, Yalova'ya 22 km uzaklıktadır.

Planlama alanına en yakın havalimanları İstanbul, İzmir ve Ankara'da, en yakın havaalanları Balıkesir ve Bursa'da bulunmaktadır. Bunlar; İstanbul Atatürk Havalimanı, İzmir Adnan Menderes Havalimanı, Ankara Esenboğa Havalimanı, Balıkesir Körfez Havaalanı, Bursa Yenişehir Havaalanı'dır.

Planlama alanına en yakın demiryolu istasyonu Bilecik Bozüyük İlçesi'nde bulunmakta ve 103 km uzaklıktadır.

Orhangazi İlçesinin denize kıyısı bulunmamaktadır. İlçeye en yakın denizyolu ulaşımı En yakın denizyolu bağlantısı Gemlik ve Yalova'dadır. Gemlik Limanı ilçeye 18 km, Yalova Limanı 24 km uzaklığındadır.

Planlama alanın güneyinden İznik-Orhangazi Yolu geçmektedir. Bu ask üzerinden İznik –Orhangazi ve İznik-Yalova'ya karşılıklı olarak minibüs seferleri vardır. Keramet Mahallesinden İznik –Orhangazi Yoluna ulaşım bağlantısı bulunmaktadır. Plan konu alan ise bu güzergah üzerinde yer almaktadır.

Keramet Mahallesinden İznik –Orhangazi Yoluna ulaşım bağlantısı bulunmaktadır. Plan konu alan ise bu güzergah üzerinde yer almaktadır.



Harita 12: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantısı

3.7.Teknik Altyapı

Orhangazi’de aydınlatma elemanları, çöp kutuları, banklar, çiçek parterleri gibi elemanlar ilçenin büyük bir bölümünde yer almaktadır. Orhangazi’de taş parke yollar ile asfalt kaplama ağırlıklıdır.

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

3.8. Analiz Çalışmaları

Planı hazırlanan Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Keramet Mahallesi 207 ada, 227-229-232 parseller Osmanlı çeşme Mevkiinde kalmaktadır. Bölge tabiat ve doğal çeşitlilik açısından oldukça zengindir. Planlama alanı genel itibari ile yapılaşmamış bir çevre olup, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 08.04.2019 tarihli ve 82934 sayılı olur'u ile "Doğal Sit-Nitelikli Doğal Koruma Alanı" olarak tescil edilen Ilıca Sahası kuzey doğusunda konumlanmaktadır.

3.8.1. Arazi Kullanım Analizi

207 ada, 227-229-232 parsellerin arazi kullanım durumuna bakıldığında parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. 207 ada 227 parselin niteliği tarla, 207 ada 229 parselin niteliği çalılık ve ham toprak, 207 ada 232 parselin niteliği ise zeytinliktir.

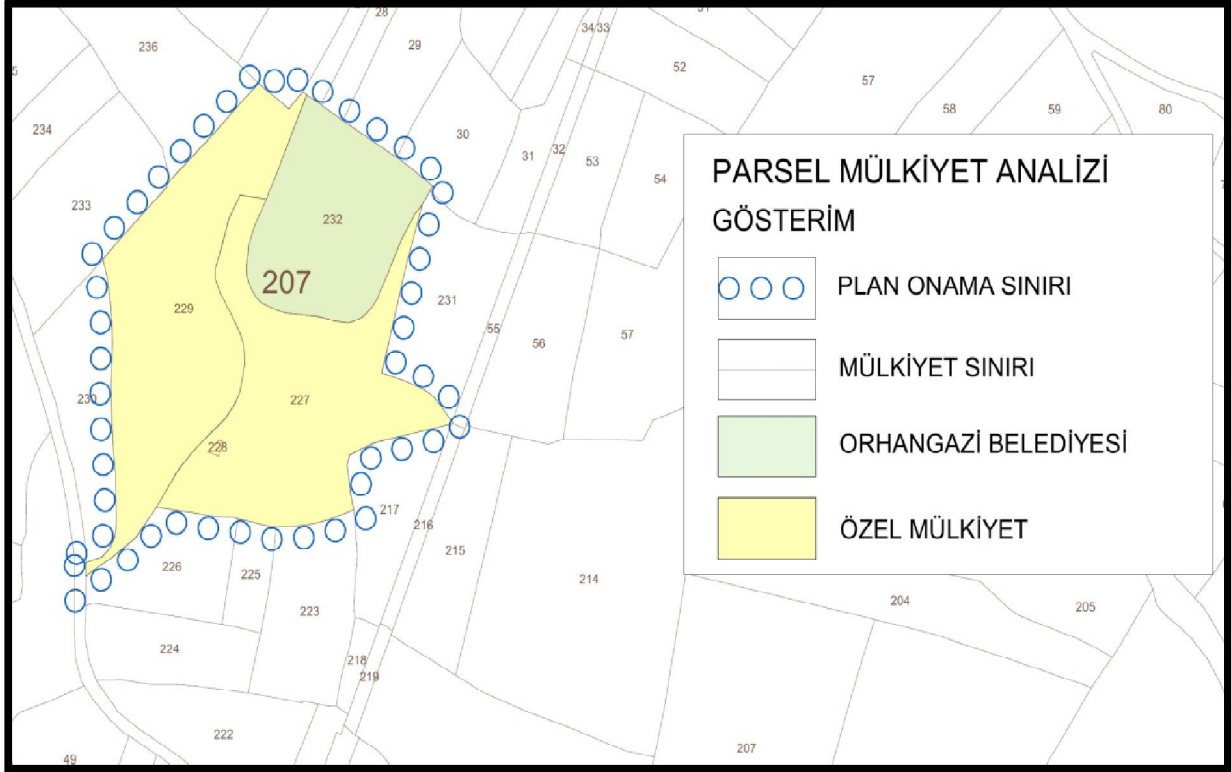
207 ada, 232 parselin niteliği zeytinliktir ancak söz konusu taşınmaz üzerinde dikili zeytin ağacı bulunmamaktadır. Mahalle muhtarı ve ihtiyar heyetinin beyanı (Ek-4) de yer almaktadır. Bu taşınmaz yıllar boyunca Keramet Köyü tüzel kişiliğinde olmuş ve köyün amatör futbol sahası olarak kullanılmıştır. Uzun yıllardır tarımsal amaçla kullanılmamaktadır. Toprak yapısı ve mevcut durumu ile tarım yapılması mümkün değildir.

3.8.2. Mülkiyet Analizi

Planlama sahasında yer alan parsellerin mülkiyet sahipliklerine bakıldığında Kamu ve Özel Mülkiyetten oluştuğu görülmüştür. Köy tüzel kişiliğine ait olan 207 ada, 232 parsel 2014 yılında Belediye Kanunu neticesinde mülk sahibi Orhangazi Belediyesi olmuştur. 207 ada, 227-229 parseller ise özel mülkiyettir.

Planı hazırlanan 207 ada, 227-229 parseller özel mülkiyete tabi olup 207 ada 232 parsel Orhangazi Belediyesi mülkiyetindedir. 207 ada 227 (Eski 2958) parsel 7242,80 m², 207 ada 229 (Eski 1198) parsel 7487,41 m², 207 ada 232 (Eski 1199) parsel ise 4644,52 m² büyüklüğündedir.

Parsellere ait tapu kayıt örnekleri, aplikasyon krokisi ve kadastral bilgi paftası (Ek-5) de yer almaktadır.



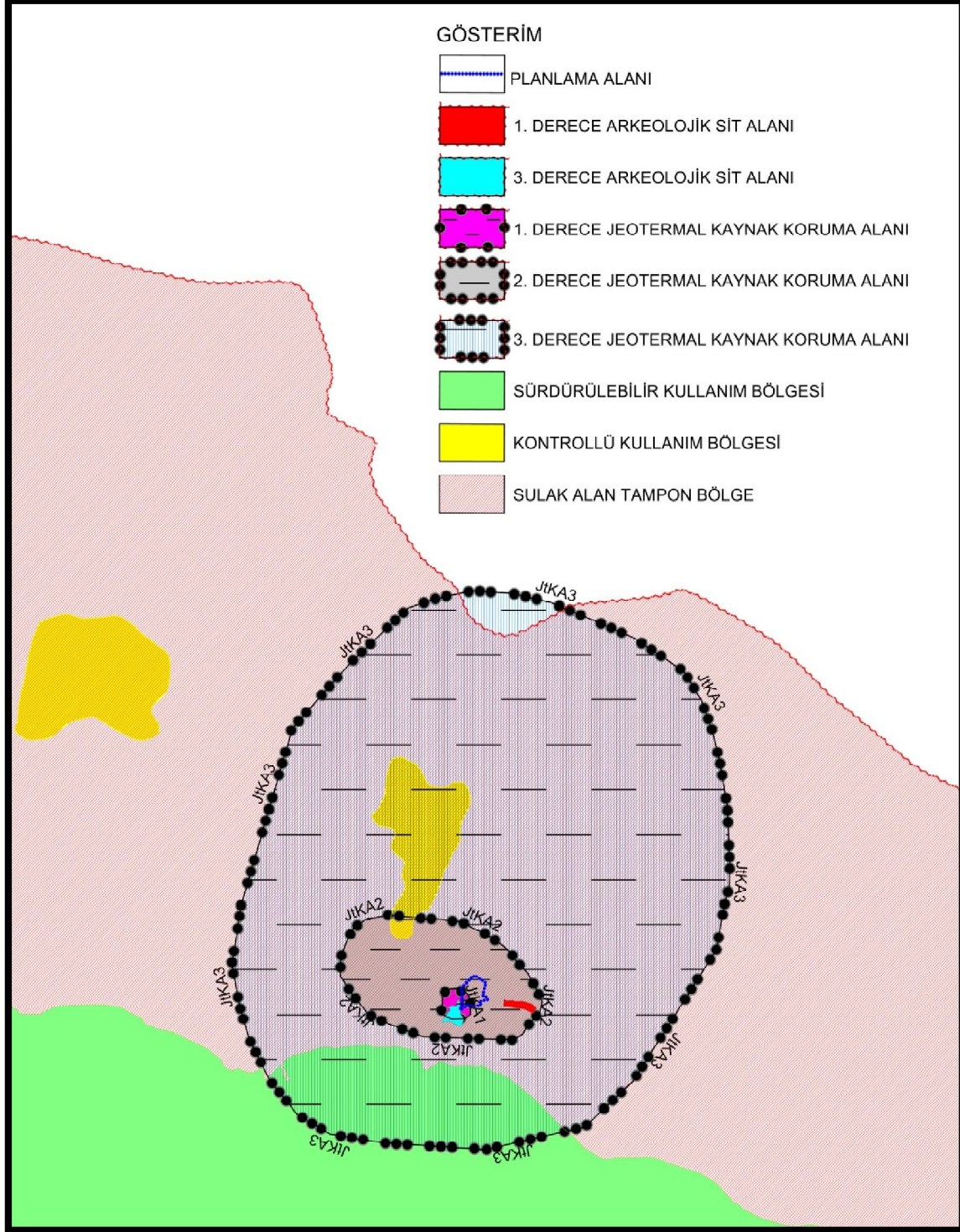
Harita 13: Mülkiyet Analizi

3.8.3. Bölgedeki Koruma Alanları

Çalışma alanı yakın çevresinde I. Derece ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanları, Kontrollü Kullanım Alanı ve Sürdürülebilir Kullanım Alanları bulunmaktadır. Planlama alanın güneybatısında Ilıca Kaplıcasının mevcut olmasından 1., 2., ve 3. Derece Jeotermal Kaynak Koruma Alanı sınırları içerisinde kalmaktadır.

Söz konusu alan 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.

Bu minvalde; ekolojik dengenin korunmasında gerekli özenin gösterilmesi için hazırlanan imar planının plan hükümlerine "İznik Gölü Sulak Alanı Yönetim Planı Kararlarının ve Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır." maddesi eklenmiştir.



Harita 14 Planlama Alanı ve Çevresi Koruma Alan Sınırları Bilgi Pafta

3.8.3.1. İznik Gölü Sulak Alanı Yönetim Planı Plan Kararları

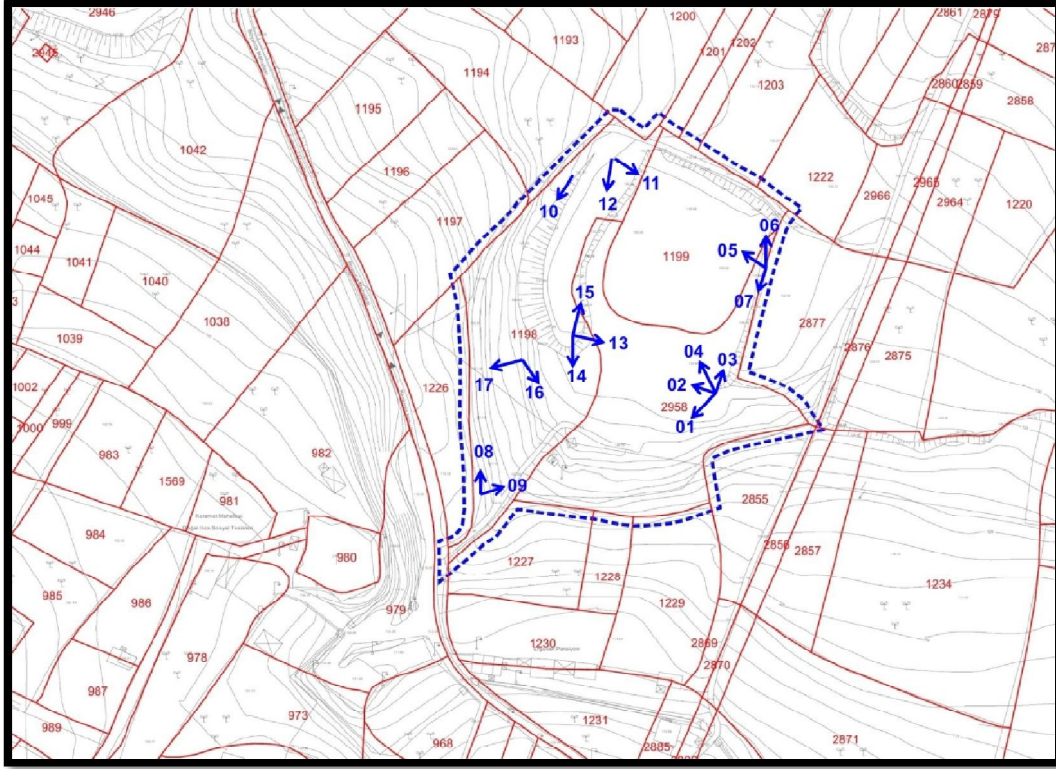
1. Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği hükümleri çerçevesinde Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü koordinasyonunda, Ulusal Sulak Alan Komisyonu'nun (USAK) görüşü alınarak Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından onaylanan "İznik Gölü Sulak Alan Koruma Bölgeleri" ni gösteren 1/25.000 ölçekli harita 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'ının 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 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 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.

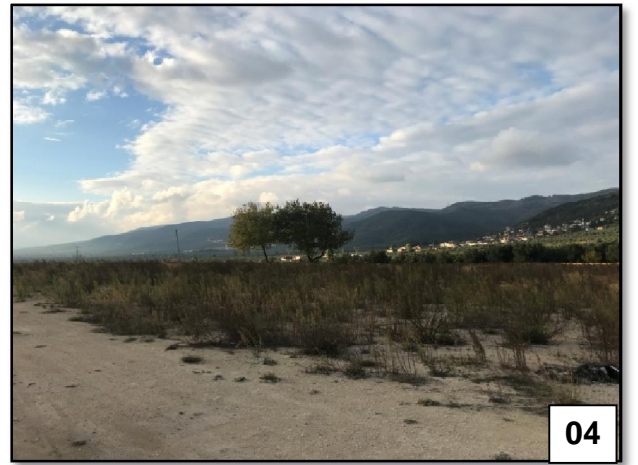
8. Bu Yönetim Planı ve Plan Kararları, Yönetim Planı revizyonuna kadar geçerli olacaktır.

3.8.4. Fotoğraf Çekim

207 ada, 227-229-232 parsellerin yer aldığı planlama sahasında fotoğraf çekim analizi yapılmıştır. Arazi istinat duvarları ile teraslanmış olup, 3 farklı kotta yer almaktadır.



Harita 15: Fotoğraf Çekim Yerleri







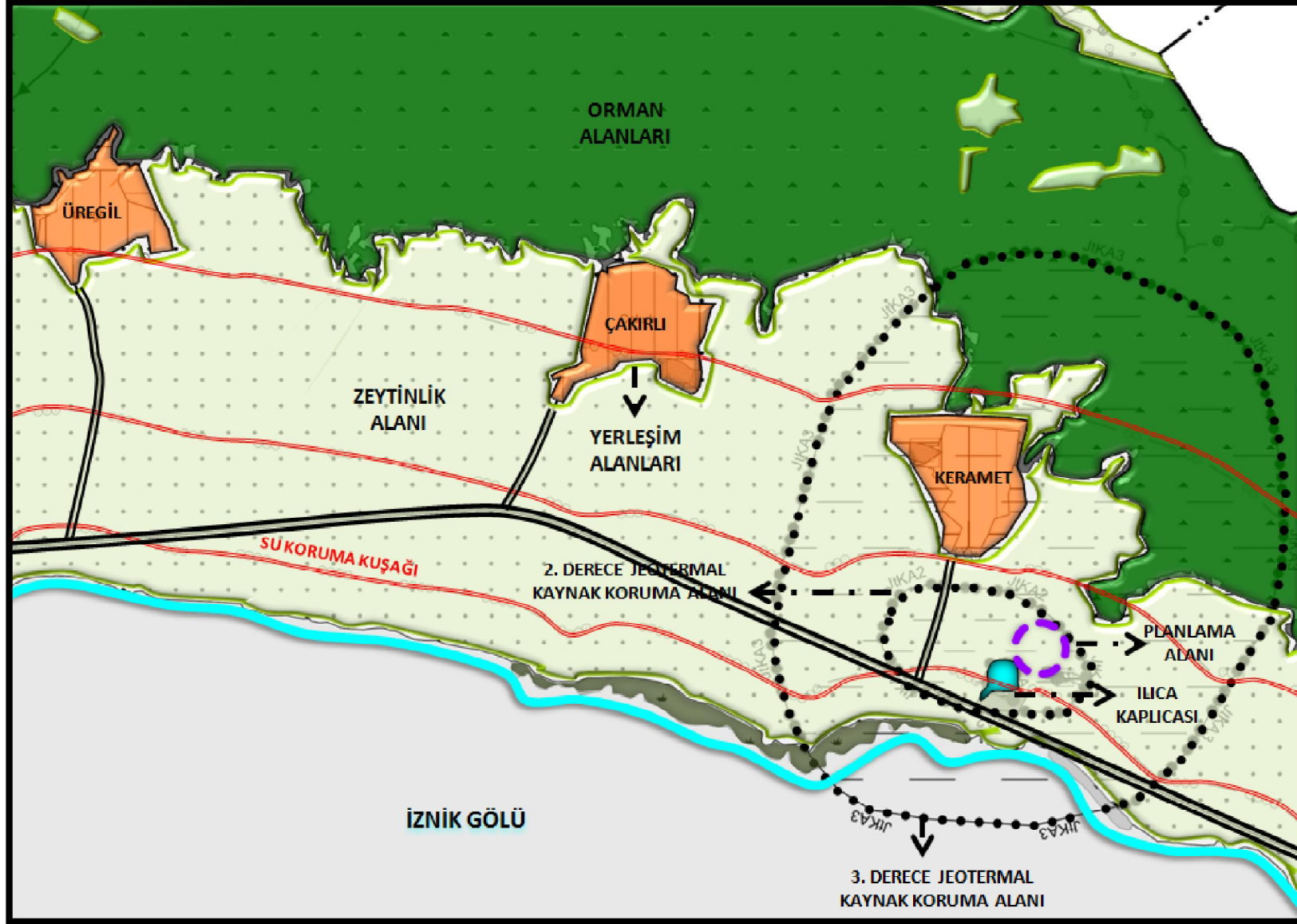
4.BÖLÜM-SENTEZ

Uygulama imar planı yapımı için planlama alanı ve yakın çevresinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından hazırlanan "Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esasları", Araştırma ve Analiz Çalışmalarında belirtilen maddeler doğrultusunda çalışma alanı ve yakın çevresi incelenmiştir.

Onaylı hali hazır haritalar, yerinde yapılan arazi çalışması ile birleştirilerek alanın arazi kullanım analizi oluşturulmuştur, 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.

Bölge tabiat ve doğal çeşitlilik açısından oldukça zengindir. Planlama alanı genel itibari ile yapılaşmamış bir çevre olup, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 08.04.2019 tarihli ve 82934 sayılı olur'u ile "Doğal Sit-Nitelikli Doğal Koruma Alanı" olarak tescil edilen Ilıca Sahası kuzey doğusunda konumlanmaktadır. Dolayısıyla Bölgenin turizm potansiyelinin yüksektir.

Planlama alanının yakın çevresi Zeytinlik Alanı ile çevrili olup söz konusu alanlar dikili alanlardır. Yine planlama alanı kuzeyinde Orman Alanı bulunmaktadır. Parsellerin etrafı zeytinlik alanı ile çevrilidir. Plana konu parseller orman alanları dışında kalmaktadır. Parsellerde yapılan incelemeler sonucunda herhangi bir kültür varlığına rastlanılmamıştır. Kentsel alan dışında kalan parseller, jeolojik açıdan uygundur. Konum, ulaşım bağlantıları ve yerleşilebilirlik açısından bütünlük arz etmektedir.



Şekil 1: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Sentez Çalışması

5.BÖLÜM-KURUM GÖRÜŞLERİ

İmar Planı Mevzuatı gereği imar planına esas kurum görüşleri alınmıştır. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Bursa Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Tarım ve Orman Bakanlığı 2. Bölge Müdürlüğü, Orman Bölge Müdürlüğü, YİKOB (Doğal Kaynaklar, Ruhsat ve Kültür Varlıkları Müdürlüğü), Botaş Bursa Şube Müdürlüğü, Bursagaz, Armagaz, TEİAŞ 2. Bölge Müdürlüğü, UEDAŞ, Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü, Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Bitkisel Üretim Genel Müdürlüğü, Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı, 3'üncü Kolordu Komutanlığı, Orhangazi Belediyesi, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı IV. Bölge Müdürlüğü, MSB Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı, DSİ 1. Bölge Müdürlüğü, Su Yönetimi Genel Müdürlüğü, Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü, Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü ve İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nden kurum görüşleri alınmıştır.

Alınan kurum görüşleri açıklamalı olarak aşağıdaki gibidir.

- Çevre ve Şehircilik İmar ve Planlama Şube Müdürlüğü, "Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Keramet Mahallesi, 1198, 1199 ve 2958 no' lu parsellerin Kırsal Turizm Alanına alınmasına ilişkin 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı onayı için söz konusu parsellerin yakınındaki Keramet İlçesi'nin ilgili mevzuat gereği kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gereken göl/göletlerden olup olmadığı hususu ile olması halinde Keramet İlçesi'nin maksimum su seviyesinin bildirilmesinin istenildiği belirtilerek, Keramet Mahallesi'ndeki 1198, 1199 ve 2958 no'lu parsellerin yakınındaki Keramet İlçesi'nin 1. Bölge Müdürlüğü sorumluluk sınırları içerisinde yer alan kurum envanterindeki doğal veya suni göl/göletlerden olmadığı tespit edildiğinin ilgi (c) yazı ile bildirildiği belirtilerek; işbu hususların dikkate alınarak Keramet İlçesi'nin 3621 sayılı Kanun ve ilgili Yönetmeliği gereği kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gereken göl/göletlerden olup olmadığı konusunda görüş verilmesi ilgi (a) yazınız ile talep edilmektedir. İlgi (c) yazı kapsamında ve yerinde de yapılan incelemede söz konusu Keramet Mahallesi sınırlarında 1198, 1199 ve 2958 nolu parsellerin bulunduğu bölgedeki Keramet İlçesi'nin 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik kapsamında kalmadığı" denilmektedir.

- Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, "yeryüzünde yapılan inceleme neticesinde hazırlanan 10.05.2013 tarihli raporda, 1198 ve 2958 parsellerde yapılan incelemede yüzey seramiği görülmediği gibi yol ve futbol sahası ile ilgili şevlerdeki kesitler ve kuzeydeki yeni sürülmüş zeytinlikte herhangi bir arkeolojik veriye rastlanılmadığı, yüzeyinde herhangi bir kültür varlığına rastlanmayan parsellerin 2863 sayılı Kanun kapsamında bulunmadığı belirtilmiştir. Orhangazi Kaymakamlığı Malmüdürlüğü'ne hitaben 10.05.2013 gün ve 1418 sayılı yazımızla, 1198 ve 2958 parsellerin tabisine ilişkin konunun incelendiği, parsellerin 2863 sayılı Kanun kapsamında bulunmadığının tespit edilmesi nedeniyle yapılacak uygulamalar sırasında kültür varlığına rastlanması halinde 2863 sayılı Kanun'un 4. maddesi uyarınca ilgili birimlere haber verilmesi koşuluyla tahsis talebinin ilgili kurumlarca değerlendirilebileceği bildirilmiştir. Yukarıda açıklanan arşiv incelemesi sonucunda; ilgi yazınız konusu 1198, 1199, 2958 parsel numaralı taşınmazlar üzerinde tescil edilmiş korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı, korunma alanı, arkeolojik veya kentsel sit alanı bulunmadığı görülmüştür. Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 63. maddesi gereğince, bu tür uygulamalara ilişkin görüşlerin ilgili kurum ve kuruluşların taşra teşkilatından alınması gerektiğinden, 2863 sayılı Yasa'nın "Haber verme zorunluluğu" başlığı altındaki 4 üncü maddesine uyulması koşuluyla, konuya ilişkin nihai görüşün; 19.06.1997 tarihli müze raporu da dikkate alınarak; Bursa Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Müze Müdürlüğünden alınması hususunda" denilmektedir.
- Bursa Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca İlimiz Orhangazi ilçesi, Keramet Mahallesi 1198-1199 ve 2958 nolu parsellerin "Turizm Alanı"na alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılması ile ilgili Bursa Müze Müdürlüğü'nün uzman raporunda "1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine konu parsellerin yer aldıkları alanlara ilişkin TKGM uygulamasında çalılık, zeytinlik ve tarla olarak geçmektedir. Google Earth üzerinde sınırlan işaretli bulunan arkeolojik sit alanları üzerinde yapılan inceleme sonucunda ilgi yazıya konu olan parsellerin herhangi bir arkeolojik sit alanı kapsamında bulunmadıkları anlaşılmaktadır. Bu nedenle; inşai uygulamalar aşamasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda 2863 sayılı yasanın "Haber verme zorunluluğu başlıklı" 4.maddesine uyulması koşuluyla ilgi yazıda belirtilen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

değişikliği ile ilgili yapılacak çalışmaların gerçekleştirilmesinde mevzuatımız açısından sakınca bulunmadığı." denilmektedir.

- **Tarım ve Orman Bakanlığı 2. Bölge Müdürlüğü**, "Yapılan inceleme neticesinde, söz konusu parsellerin. 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ve 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu ile tanımlanan korunan alanlar içerisinde bulunmadığı; Ancak, 04.04.2014 tarih ve 28962 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında Ulusal Öneme Haiz Sulak Alan olarak tescil edilen İznik Gölü Sulak Alanı tescil sınırları içerisinde bulunduğu hususları tespit edilmiştir. Orhangazi İlçesi, Keramet Mahallesi, 1198, 1199 ve 2958 nolu parseller üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan tüm faaliyetler 04.04.2014 tarih ve 28962 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği hükümlerine göre değerlendirilecektir. Bu alan içerisinde ilgili Yönetmeliğin Ek-L listesindeki faaliyetlere izin verilmemekle birlikte Ek-2 listesindeki faaliyetler ise Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğümüzün iznine tabidir. Bu minvalde, ekolojik dengenin korunmasında gerekli özenin gösterilmesi, mer'i mevzuat uyarınca ilgili diğer kurum/kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması. İmar Planı Kararlarında Sulak Alanların Korunması Yönetmeliğinin hükümlerine tabii olduğu ve bu Yönetmelik hükümlerine uyulacağına taahhüt edilmesi, 1198, 1199 ve 2958 nolu parseller üzerinde herhangi bir faaliyet ve/veya tesis yapılmasının planlanması halinde planlama aşamasında Bölge Müdürlüğümüzden tekrar kurum görüşü alınması şartı ile söz konusu parsellerin Turizm Alanına alınmasında sakınca görülmemektedir." denilmektedir.
- **Orman Bölge Müdürlüğü**, "Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 11.01.2019 tarih 6202 sayılı yazısında belirtilen konunun incelenmesi neticesinde, Orhangazi İlçesi Keramet Mahallesinde imar planı yapılacak 1198, 1199 ve 2958 nolu parsellerin kesinleşmiş orman sınırları dışında kaldığı, orman olmadığı tespit edilmiş olup bu alanın 'Turizm alanına alınması' amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılmasında Kurumumuz açısından bir sakınca bulunmadığı." denilmektedir.
- **YİKOB (Doğal Kaynaklar, Ruhsat ve Kültür Varlıkları Müdürlüğü)**, " Konuya ilişkin olarak yapılan incelemede, bahse konu parsellerin, 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu kapsamında düzenlenmiş 0050 no.lu işletme ruhsatlı saha

için yapılmış ve onaylanmış ancak söz konusu ruhsat için işletme aşamasına geçilememiş olmasından dolayı, yeniden başvuruya açık hale getirilerek 0053 no.lu işletme ruhsatı olarak düzenlenmiş olan saha ile çakıştığı ve 0050 no.lu işletme ruhsatı için onaylanan ve 0053 no.lu işletme ruhsat sahası için de geçerli olan Kaynak Koruma Alanı Etüt Raporunun 1. ve 2. zon sınırları içinde kaldığı tespit edilmiştir.

Bu nedenle söz konusu çalışmalarda, ekte gönderilen sayısal veriler ve Kaynak Koruma Alanı Etüt Raporunun "4.6.1. Zonlara Ayırma Esasları ve Zonlar İçin Alınması Gereken Tedbir ve Öneriler" başlıklı bölümünde yer alan 1. ve 2. derece koruma alanları içerisinde alınması gereken önlemler çerçevesinde hareket edilmesi gerekmektedir." denilmektedir.

- **Botaş Bursa Şube Müdürlüğü**, "Bahse konu alanda doğalgaz boru hattımız bulunmamakta olup söz konusu imar planı çalışması talebiniz kuruluşumuzca uygun görülmektedir." denilmektedir.
- **Bursagaz**, "Söz konusu alan Bursagaz lisans alanı dışında kalmaktadır." denilmektedir.
- **Armagaz**, "Söz konusu alanda kurumumuz tarafından imalatı yapılmış düşük ve orta basınçlı doğal gaz hattı bulunmamaktadır. Kurumumuz açısından planlama çalışmalarını görüşümüz olumludur." denilmektedir.
- **TEİAŞ 2. Bölge Müdürlüğü**, "Söz konusu parsel sınırları dahilinden geçen Teşekkülümüze ait, mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır" denilmektedir.
- **Uludağ Elektrik Dağıtım**, "Yapılan inceleme neticesinde Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Keramet Mahallesi, 1198- 1199-2958 no'lu parseller 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 parselde yapılacak olan çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, enerji nakil hattının güzergahında ki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkul üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunarak "Turizm Alanı" yapmak amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

- Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü, "Yapılan incelemede söz konusu yerin; mevcut veya planlanan karayolu güzergâhlarımız dışında olduğu anlaşılmıştır." denilmektedir.
- Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, "Bahse konu parsel mevcut BUSKİ içme suyu Havza Koruma Alanları dışında kalmakta olup, bölgeye ait mevcut/planlanan altyapı tesisi bulunmamaktadır. Ancak faaliyete başlanması ile birlikte faaliyet esnasında oluşan atıksuların BUSKİ altyapı tesislerine yada sızdırmaz özellikte foseptiğe deşarjı durumunda Genel Müdürlüğümüzden Atıksu Kalite Kontrol Ruhsatı alınmalıdır." denilmektedir.
- Bitkisel Üretim Genel Müdürlüğü, "Yapılan inceleme neticesinde 4 600 m2 yüzölçümlü 1199 numaralı zeytinlik vasıflı parselin etrafında bulunan parsellerden çalılık vasıflı 1198 numaralı parsel ile tarla vasıflı 2958 numaralı parseller dışında kalan parsellerin zeytinlik vasıflı oldukları görülmektedir. Bakanlığınızca İl Müdürlüklerine gönderilen 08.06.2011 tarih ve 2961 Sayılı uygulama talimatında "tapu vasfı zeytinlik olmayan ancak üzerinde zeytin ağaçları bulunan ve tapu vasfı zeytinlik olan ancak üzerinde zeytin ağaçları bulunmayan alanlarda da 3573 sayılı Kanun'un uygulanması gerektiği bildirilmiştir. Bilindiği üzere, Zeytinciliğin Islahı ve Yabancılarının Aşıltilması Hakkında Kanunun 20'nci maddesinde.....(Değişik ikinci fıkra: 23/1/2008-5728/99 md.) Zeytincilik sahaları daraltılamaz. Zeytinlik sahalarının imar hudutları kapsamı içine alınması hâlinde altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma, zeytinlik alanının % 10 unu geçemez. Bu sahalardaki zeytin ağaçlarının sökülmesi Tarım ve Köy İşleri Bakanlığının fenni gerekçeye dayalı iznine tabidir..... Bu Kanunun yayımından önce zeytinlik alanlarına ilişkin kesinleşmiş imar planları geçerlidir" hükmü yer almaktadır. Genel Müdürlüğümüzce bahse konu alanın turizm alanına alınmasının bölgenin zeytinlik bütünlüğüne zarar verebileceği göz önünde bulundurularak alternatif alan atanmasının uygun olacağı, buna mukabil Müdürlüğünüz uygun görüşü ile imar planına alınması halinde ise "zeytinlik" vasıflı alanlarda uygulanacak imar planı ile ilgili olarak Bakanlığımız Hukuk Hizmetleri Genel Müdürlüğünün " ...imar hudutları kapsamı içine alınan zeytinlik sahanın, altyapı ve sosyal tesisler dahil izin verilebilecek toplam yapılaşma alanı, imar hudutları kapsamı içinde kalan toplam zeytinlik alanın %10'luk kısmını geçmeyecek şekilde zeytinlik arazinin fenni açıdan en verimsiz olan yerinden izin verilmesinin uygun

olacağı" görüşü doğrultusunda işlem tesis edilmesi gerektiği mütalaa edilmektedir." denilmektedir.

- Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı, "Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Keramet Mahallesi 1198-1199-2958 nolu parseller Bursa 2020 Yılı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında "Tarım Alanı"nda kalmaktadır. İlgili plan hükümleri ve onaylı plan örneği yazımız ekinde yer almakta olup (Ek- 1), plan hükümleri 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. " İbaresini yer almakta olup dikkate alınması gerekmektedir. Orhangazi İlçesi, Keramet Mahallesi, 1198-1199-2958 nolu parsellere yönelik söz konusu talebin "Kırsal Turizm Alanı" kapsamında olmasına istinaden Bursa 2020 Yılı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda 'Kırsal Turizm Alanları'na ilişkin 6.2.13.1 başlıklı Plan Hükümlerince işlem yapılmalıdır, ilgili plan hükümleri yazımız ekinde yer almaktadır (Ek-3). Orhangazi İlçesi, Keramet Mahallesi, 1198-1199-2958 nolu parseller 1/25000 ölçekli İznik Gölü Nazım İmar Planında "Zeytinlik Alan" fonksiyon tanımında kalmakta olup, "2.derece Jeotermal Kaynak Koruma Alanı" sınırı ve kısmen "1. Derece Jeotermal Kaynak Koruma Alanı" Sınırı kapsamında kalmaktadır. Onaylı plan örneği ve ilgili plan hükümleri yazımız ekinde yer almaktadır (Ek-2). Orhangazi İlçesi Keramet Mahallesi, 1198-1199-2958 nolu parseller, İznik Gölü Sulak Alan Sınırları kapsamında bulunmasından dolayı Korunan Alanlar statüsünde kalmakta olup, söz konusu alanda yapılması planlanan her türlü iş ve işleme ilişkin Bursa İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nden, "İznik 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 "668 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Jandarma Genel Komutanlığı İçişleri Bakanlığına bağlanmıştır. Bu nedenle Genelkurmay Başkanlığının ilgi (b) sayılı yazısı ile Bursa İli ve İlçeleri için "Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri" hakkında görüş bildirme görevi 3'üncü Kolordu Komutanlığına verildiğinden dolayı ilgi (a) sayılı evraka işlem yapılmadan iade edildiği" denilmektedir. 3'üncü Kolordu Komutanlığına 23.11.2021 tarih 2277073 sayı ile kurum görüşü sorulmuştur.

Kurum Görüşünün İmar Kanunu'nun 8. Maddesinin (e) bendinde belirtilen "Kamu kurum ve kuruluşları veya plan müellifleri; ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından plana ilişkin görüşlerini alır. Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir." hükmü doğrultusunda 3'üncü Kolordu Komutanlığı görüş bildirmedikleri için, görüş olumlu kabul edilmiştir.

- Orhangazi Belediyesi "Söz konusu parseller 1/25000 İznik Gölü Nazım İmar Planı kapsamında tarım alanlarında kalmakta olup, plan örneği ve ilgi hükümleri yazımız ekinde sunulmuştur." denilmektedir.
- Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı IV. Bölge Müdürlüğü "Söz konusu planlamanın; ilgi yazınız ekinde göndermiş olduğunuz alan göz önünde bulundurularak yapılan incelemelerde plan teklifinin Bölge Müdürlüğümüz yatırımları açısından sakınca teşkil etmediği" denilmektedir.
- MSB Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı "Konu ile ilgili yapılan inceleme sonucu, söz konusu planlama alanı içerisinde Milli Savunma Bakanlığı sorumluluğunda askeri alan, Akaryakıt boru hattı, mania planı, askeri yasak bölge ve askerî güvenlik bölgesi bulunmadığı (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) tespit edilmiştir." denilmektedir.
- DSİ 1. Bölge Müdürlüğü, "Söz konusu parseller Keramet Pompaj Sulama Sahasında olduğu ve 2958 numaralı parselin doğusundan Keramet Sulamasına su sağlayan ve toprağın yaklaşık 1 metre altından geçen cebri (çelik) boru hattı olduğu tespit edilmiştir. Zaman içerisinde söz konusu boru hattı için bakım onarım ihtiyacı olabileceğinden 2958 numaralı parsel sınırından itibaren batıya doğru 10 metre mesafe bırakılması gerekmektedir. Parsellerin ayrıca İznik Gölü Kısa Mesafeli Koruma alanında kaldığı tespit edilmiş olup Su Yönetimi Genel Müdürlüğünün görüşünün alınması uygun olacaktır. Her türlü katı ve sıvı atıktan dolayı yer altı suyu kirlenmesini Önleyici tüm tedbirlerin alınması, atıkların uygun yöntemlerle bertaraf edilmesi "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği", " İçme ve Kullanma Sulan Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik" ve "Yer altı sularının

kirlenmece ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulması zorunludur. Ancak, "Keramet pompaj Sulaması" sulama sahasında yer alan 1198,1199 ve 2958 nolu parsellerde İmar Planı yapılabilmesi ile ilgili nihai karar verme yetkisi Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı görev ve sorumluluğunda yer almaktadır" denilmektedir.

- Su Yönetimi Genel Müdürlüğü, "söz konusu parsellerin İznik Gölü Su Toplama Havzası içerisinde kaldığı tespit edilmiştir. 28.10.2017 tarih ve 30224 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik" in 7. Maddesi ikinci fıkrası 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 uygulanmaya başlanır." hükmü yer almaktadır. Bu kapsamda, İznik Gölü'nden içme-kullanma suyu teminine ilişkin planlama raporunun hâlihazırda onaylanmadığı ve içme-kullanma suyunu kullanması planlanan idareler ile yatırımı yapacak kurum arasında herhangi bir protokol yapılmadığından İznik Gölü Havzası'nda "İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik" hükümleri ve içme suyu koruma kuşakları geçerli değildir. Bu minvalde, bahse konu parsellerde Kırsal Turizm Alanı yapılması amacıyla hazırlanan imar planlarının yapılmasında gerekli çevresel ve altyapı tedbirlerinin alınması ve "Taşkın Yönetim Planlarının Hazırlanması, Uygulanması ve İzlenmesi Hakkında Yönetmelik" gereği taşkın riskinin göz önünde bulundurulması şartıyla Bakanlığımız Su Yönetimi Genel Müdürlüğüne herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.
- Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü, "Görüş talep edilen alana karşılık gelen 1/25.000 ölçekli G22-c3 ve H22-b2 paftalarına ait Jeoloji,Diri Fay ve Heyelan Haritaları arşivimizde sayısal olarak mevcuttur. Söz konusu alana ilişkin raporlar ile 1/25.000 ve 1/100.000 ölçekli jeoloji, diri fay, heyelan haritalarına Genel Müdürlüğümüz WEB sayfası, E-Ticaret Portal'ından ulaşılabilir ve ücreti karşılığında satın alınabilir. Bahse konu alan, Keramet Jeotermal Alanı içerisinde kalmakta olup alan içerisinde bulunan jeotermal kaynakların güncel durumu hakkında, ilgili İl Özel İdaresi/Valilik'ten bilgi edinilebilecektir. Başta deprem olmak üzere, Ülkemizin doğa kaynaklı afet riski dikkate alınarak işlem tesis edilmesi önerilmektedir. Belirtilen alan çevresinde Kurumumuzun bundan sonra yapabileceği olası çalışmalara ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla, söz konusu alanda Kurumumuz çalışmalarını açısından engel teşkil edecek herhangi bir husus

bulunmamaktadır.” denilmektedir.

- Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü, “ Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarında 23/05/2023 tarihinde yapılan incelemede; 1,93 hektarlık proje alanının, Genel Müdürlüğümüzce verilmiş ve yürürlükte olan herhangi bir maden ruhsat hakkı ile çakışmalı olmadığı tespit edildiğinden, anılan alanda projenin gerçekleştirilmesinde Genel Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca olmadığına karar verilmiştir. Söz konusu proje alanı, Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarında madencilğe kapalı alan haline getirilmeyerek ER: 3451523 sayılı Kırsal Turizm proje alanı bilgi amaçlı saha olarak işlenmiş olup, bu alanlarla ilgili bilgi dökümlerinde, ihale ilanlarında, ilk müracaat aşamasında anılan (bilgi amaçlı saha) proje alanlarının bulunduğu konusunda ruhsat ve talep sahiplerine bilgi verilecektir. Ayrıca 1,93 hektarlık proje alanıyla çakışmalı ER:3386335 sayılı jeotermal işletme ruhsat sahası için ilgili Valilikten görüş alınması uygun olacaktır. Maden Yönetmeliğinin 109 uncu maddesinde “İlgili kurumlar tarafından özel alan olarak Genel Müdürlüğe bildirilen alanlarda değişiklik yapılması halinde bu değişiklik ilgili kurum tarafından Genel Müdürlüğe bildirilmek zorundadır. Aksi takdirde doğabilecek hukuki sorumluluk ilgili kuruma aittir.” hükmü bulunmakta olup, Genel Müdürlüğümüz görüşü istenmiş olan yatırımların herhangi bir nedenle gerçekleşmeyecek olması durumunda sistem kayıtlarımızdan kaldırılması gerektiğinden, anılan projenin yapılmayacak olması durumunda herhangi bir hak mahrumiyetine ” denilmektedir.
- İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, “Bursa ili Orhangazi ilçesi. Kerametli Mahallesi, Ilıca Mevkii ve Orhangazi Ovası Büyük Ova Koruma Alanı sınırlan içerisinde yer alan toplam 1,4705 hektar yüz ölçüme sahip 1198 ve 2958 parsel no'lu arazide YPU Yapı Proje Uygulama ve Tic. A Ş. tarafından turizm alanı amaçlı 1/5.000 Ölçekli nazım imar planı çalışmaları yapmak üzere arazi kullanan talebine ilişkin, Bursa Valiliği (İl Tarım ve Orman Müdürlüğü) tarafından hazırlanan etüt raporunda; talep konusu parsel kuru özel ürün arazisi (KOT) olarak sınıflandırılmış, alternatif alan bulunmadığı ve tarımsal bütünlük içerisinde yer olmadığı belirtilmiş, Bursa il toprak konuna kurulunun 22/01/2021 tarih ve 2021/01-140 sayılı toplantısında oy birliği ile uygun görülmüş ve T C Çevre ve Şehircilik Bakanlığında 09/09/2020 tarihli Makam Olur'u ile kamu yararı kararı alınmıştır.5403 sayılı Toprak Konuna ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun "Tarımsal potansiyeli yüksek büyük ovaların belirlenmesi ve korunması" başlıklı 14 üncü maddesinin üçüncü fıkrası ve

devamında yer alan "Büyük ovalarda bulunan tarım arazileri hiçbir surette amacı dışında kullanılamaz. Ancak alternatif alan bulunmaması, kurul veya kurullarca uygun görüş bildirilmesi şartıyla,

a) Tarımsal amaçlı yapılar,

b) Bakanlık ve talebin ilgili olduğu Bakanlıkça ortaklaşa kamu yararı kararı alınmış faaliyetler, İçin tarım dışı kullanımlara Bakanlıkça izin verilebilir..." hükmü yer almaktadır. Bu kapsamda, Makamınızca da uygun görülmesi halinde, Bursa ili Orhangazi ilçesi, Kerametli Mahallesi, Ilıca Mevkii ve Orhangazi Ovası Büyük Ova Koruma Alanı sınırları içerisinde yer alan toplam 1,4705 hektar yüz ölçüme sahip 1198 ve 2958 parsel no'lu arazide YPU Yapı Proje Uygulama ve Tic. A-Ş. tarafından turizm alan amaçlı 1/5.000 ölçekli nazım imar planı yapılması için arazinin, amaçlı arazi kullanımı talebi ile ilgili olarak, DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün 25.04.2020 tarih ve 274036 sayılı yazılarında belirtilen hususlara uyulması ve toprak konuna projesi hazırlatılarak uygulanması şartıyla, 5403 sayılı Kamumu 14'üncü maddesi üçüncü fıkrasının (b) bendi gereği kamu yararı kararının ve talep edilen amaç doğrultusunda kullanılmak üzere, Bakanlık Makarnamı 28.05.2021 tarih ve E-58125898-622 03-1545528 sayılı Olur'u ile alınan kamu yararı ve Bakanlık izni ile Toprak Koruma Projesine uyulması şartıyla talep edilen amaç doğrultusunda kullanılması uygun görülmüştür." denilmektedir.

Söz konusu kurum görüşleri (Ek-6)' yer almaktadır.

- ❖ Kamu Yararı Kararı ve Toprak Koruma Projesi, Talebe ilişkin konu 01.11.2019 tarih 11-25 sayılı İl Toprak Koruma Kurulu gündeminde değerlendirilmiştir. 1199 nolu parsel zeytinlik vasıflı olduğundan kurul gündemine alınmamış olup, 1198 ve 2958 nolu parseller 5403 Sayılı Kanununun 13. Maddesi kapsamında değerlendirilerek, oy birliği ile kabul edilmiştir. 1199 nolu parsel üzerinde zeytin ağacı bulunmamasına rağmen zeytinlik vasıflı olması nedeniyle 3573 Sayılı Kanun kapsamındadır. Söz konusu parsel Zeytincilik Kanunu kapsamında "zeytinlik sahalarının imar hudutları kapsamı içine alınması halinde altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma, zeytinlik alanının %10'unu geçemez. ..." hükmü ile değerlendirilmektedir. Tarım ve Orman Bakanlığı- Bitkisel Üretim Genel Müdürlüğü- 16.09.2019 tarih- 2428142 sayılı yazısı (Ek-7)' yer almaktadır. Bu

nedenle söz konusu parsel kamu yararı kararı kapsam dışında olup, proje bütünlüğü olarak planlama alanı içerisinde ve maksimum %10 emsal ile yapılaşma hakkına sahip olacaktır. 1198, 2958 parseller 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13. Maddesi gereğince Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 09.09.2020 tarihinde Kamu Yararı Kararı alınmıştır. Alınan kamu yararı kararı (Ek-8)'de yer almaktadır. Alınan kamu yararı kararına istinaden toprak koruma projesi hazırlanmıştır. Hazırlanan Toprak Koruma Projesi Bursa Valiliğince onaylanmıştır. Onaylanan Toprak Koruma Projesi (Ek-9)'de yer almaktadır.

6.BÖLÜM-PLAN TEKLİFİ

6.1.Plan Teklifinin Gerekçesi ve Amacı

Bölge tabiat ve doğal çeşitlilik açısından oldukça zengindir. Taşınmazlar; Türkiye'nin beşinci Marmara Bölgesi'nin en büyük gölü olan İznik Gölü'ne 380 m mesafede olup gölün kuzeydoğu yönünde kalmaktadır. Arazi topografyası gereği kent için önemli bir imaj ögesi olan İznik gölünü gören bir bakı noktasındadır. İznik Gölü'ne yakın bir mesafede olup kuzeyinde orman alanları bulunmaktadır.

Parsel alanının Keramet mahallesine yakın bir mesafede olması dolayısıyla bölgede turizm faaliyetlerinin canlanması kırsal yerleşim açısından da büyük bir önem taşımaktadır.

Söz konusu alandaki turizm potansiyelini değerlendirebilmek, bölgeye canlılık getirmek hedefi ile 207 ada, 227-229 parseller ve Orhangazi Belediyesi mülkiyetindeki 207 ada, 232 nolu parseli de kapsayan alanda " Kırsal Turizm Tesisi" yapılmak istenmektedir. Planlama alanının Keramet ılcasına yakın bir mesafede olması dolayısıyla bölge turizminin gelişimi ve kültürel değerlerin öne çıkarılması büyük bir önem taşımaktadır. Bölge yerli turistlerin rağbet ettiği bir nokta olup, bölgenin organizasyon ve tanıtımının güçlendirilmesi ile önemli bir turizm noktası olma potansiyeline sahiptir.

Yapılmak istenen proje; keramet ılcası ile entegreli olacak şekilde bölgenin peyzajı, doğal yapısı ile uyumlu Termal Su Parkı (aquapark) kurulması hedeflenmektedir. Su parkı tesisi içerisinde rekreatif ve dinlenme faaliyetlerine yönelik; şezlonglar, tembel nehir,

dalga havuzu, kaydırak alanları gibi kullanımlar yapılarak Keramet bölgesinin her yaş grubundan insanların ilgisini çekecek bir cazibe merkezi haline getirilmesi ve ülkeye tanıtılması hedeflenmiştir. Ayrıca Tesis içerisinde yapılması düşünülen Organik Pazar ile Keramet Mahallesi ve civar köylerdeki ürünlerinin sergilenmesi ve kırsal kalkınmanın sağlanmasına da katkı sağlayacaktır.

Planlama alanını ilgilendiren yönetsel hususlar değerlendirildiğinde;

- ❖ Planlama alanı, İznik Gölü Sulak Alanı Tampon Bölgesi içerisinde yer aldığı için Tarım ve Orman Bakanlığı 2. Bölge Müdürlüğü'ne söz konusu parsellerde yapılması düşünülen Kırsal Turizm Alanı için kurum görüşüne başvurulmuştur. Tarım ve Orman Bakanlığı 2. Bölge Müdürlüğü'nün cevap yazısında "Yapılan inceleme neticesinde, söz konusu parsellerin. 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ve 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu ile tanımlanan korunan alanlar içerisinde bulunmadığı; Ancak, 04.04.2014 tarih ve 28962 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında Ulusal Öneme Haiz Sulak Alan olarak tescil edilen İznik Gölü Sulak Alanı tescil sınırları içerisinde bulunduğu hususları tespit edilmiştir. Orhangazi İlçesi, Keramet Mahallesi, 1198, 1199 ve 2958 nolu parseller üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan tüm faaliyetler 04.04.2014 tarih ve 28962 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği hükümlerine göre değerlendirilecektir. Bu alan içerisinde ilgili Yönetmeliğin Ek-L listesindeki faaliyetlere izin verilmemekle birlikte Ek-2 listesindeki faaliyetler ise Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğümüzün iznine tabidir. Bu minvalde, ekolojik dengenin korunmasında gerekli özenin gösterilmesi, mer'i mevzuat uyarınca ilgili diğer kurum/kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması. İmar Planı Kararlarında Sulak Alanların Korunması Yönetmeliğinin hükümlerine tabii olduğu ve bu Yönetmelik hükümlerine uyulacağına taahhüt edilmesi, 1198, 1199 ve 2958 nolu parseller üzerinde herhangi bir faaliyet ve/veya tesis yapılmasının planlanması halinde planlama aşamasında Bölge Müdürlüğümüzden tekrar kurum görüşü alınması şartı ile söz konusu parsellerin Turizm Alanına alınmasında sakınca görülmemektedir." denilmekte olup görüş neticesinde, İznik Gölü Sulak Alanı Yönetim Planı Plan Kararları çerçevesinde söz konusu alanda plan yapılmasında bir engel görülmemiştir.

- ❖ Planlama alanı, Jeotermal Kaynak Koruma Alanı içerisinde yer aldığı için söz parsellerde yapılması düşünülen Kırsal Turizm Alanına ilişkin YİKOB (Doğal Kaynaklar, Ruhsat ve Kültür Varlıkları Müdürlüğü)'un kurum görüşüne başvurulmuştur. YİKOB cevap yazısında "Konuya ilişkin olarak yapılan incelemede, bahse konu parsellerin, 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu kapsamında düzenlenmiş 0050 no.lu işletme ruhsatlı saha için yapılmış ve onaylanmış ancak söz konusu ruhsat için işletme aşamasına geçilememiş olmasından dolayı, yeniden başvuruya açık hale getirilerek 0053 no.lu işletme ruhsatı olarak düzenlenmiş olan saha ile çakıştığı ve 0050 no.lu işletme ruhsatı için onaylanan ve 0053 no.lu işletme ruhsat sahası için de geçerli olan Kaynak Koruma Alanı Etüt Raporunun 1. ve 2. zon sınırları içinde kaldığı tespit edilmiştir. Bu nedenle söz konusu çalışmalarda, ekte gönderilen sayısal veriler ve Kaynak Koruma Alanı Etüt Raporunun "4.6.1. Zonlara Ayırma Esasları ve Zonlar İçin Alınması Gereken Tedbir ve Öneriler" başlıklı bölümünde yer alan 1. ve 2. derece koruma alanları içerisinde alınması gereken önlemler çerçevesinde hareket edilmesi gerekmektedir." denilmekte olup görüşte bahsedilen hususlar dikkate alınarak imar planı hazırlanmasında engel görülmemektedir.

- ❖ Planlama alanı, Tarım Alanı olmakla birlikte 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ile 3573 Sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanunun Bazı Hükümlerinin Değiştirilmesi ve Yürürlükten Kaldırılması Hakkında Kanun kapsamında gerekli izinlerin alınması ve ilgili kanunlarda bahsedilen hususlara uyulması koşuluyla imar planı hazırlanmasında sorun bulunmamaktadır.

Bu kapsamda İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün görüşüne başvurulmuştur. İl Tarım ve Orman Müdürlüğü "Bakanlık ve talebin ilgili olduğu Bakanlıkça ortaklaşa kamu yararı kararı alınmış faaliyetler, için tarım dışı kullanımlara Bakanlıkça izin verilebilir..." hükmüne istinaden 1198-2958-1199 parseller için kamu yararı kararı başvurusu yapılmıştır. 1198-2958 parseller için kamu yararı kararı alınmış fakat 1199 nolu parsel (üzerinde zeytin ağacı bulunmamasına rağmen) zeytinlik vasıflı olması nedeniyle kamu yararı kararı dışında bırakılmıştır. Alınan kamu yararı kararı doğrultusunda toprak koruma projesi hazırlanmıştır. Hazırlanan Toprak Koruma

Projesi, Bursa Valiliğince onaylanmıştır. İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün nihai görüşünde 1198-2958 parseller için *"...Toprak Koruma Projesine uyulması şartıyla talep edilen amaç doğrultusunda kullanılması uygun görülmüştür."* görüşü alınmıştır.

1199 parselin zeytinlik vasıflı olması sebebi ile Bitkisel Üretim Genel Müdürlüğü'nün görüşüne başvurulmuştur. Verilen kurum görüşünde *"...imar hudutları kapsamı içine alınan zeytinlik sahanın, altyapı ve sosyal tesisler dahil izin verilebilecek toplam yapılaşma alanı, imar hudutları kapsamında içinde kalan toplam zeytinlik alanın %10'luk kısmını geçmeyecek şekilde zeytinlik arazinin fenni açıdan en verimsiz olan yerinden izin verilmesinin uygun olacağı"* görüşü doğrultusunda işlem tesis edilmesi gerektiği mütalaa edilmektedir." denilmiştir. Bu nedenle 1199 parsel kamu yararı kararı kapsam dışında olup, proje bütünlüğü olarak planlama alanı içerisinde ve maksimum %10 emsal kullanılacak şekilde düzenleme yapılması için plan notu ilavesi yapılmıştır.

- ❖ Söz konusu alanda onaylı alt ölçekli plan mevcut değildir. Bölgedeki turizm potansiyelini değerlendirebilmek, bölgeye canlılık getirmek hedefi ile 207 ada, 227-229 parseller ve Orhangazi Belediyesi mülkiyetindeki 207 ada, 232 nolu parseli de kapsayan alanda, Orhangazi Belediyesi öncülüğünde keramet ılıcası ile entegreli olacak şekilde bölgenin peyzajı, doğal yapısı ile uyumlu Termal Su Parkı (aquapark) kurulması hedefi ile Kırsal Turizm Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmak istenmektedir.
- ❖ Planlama alanında Termal Su Parkı (aquapark) yapılması hedeflenmiştir. Plan değişikliğine konu parsellerden yaklaşık olarak %7 oranında Park ve Yol Alanı terki yapılacak olup alanda kentsel yerleşim amaçlı bir düzenleme yapılmadığından diğer sosyal ve teknik altyapı alanlarının düzenlenmesine gerek duyulmamıştır.
- ❖ Söz konusu proje alanı 207 ada 229 parsel üzerinden kadastral yola cepheli durumdadır. Kadastral yoldan cephe alacak şekilde, 207 ada 229 parsel içerisinde imar yolu düzenlenmiştir.

207 ada, 227-229-232 parsellerde tasarlanan projenin yapılması ve Kırsal Turizm Alanı düzenlenmesi amacıyla 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlamıştır.

6.2. Plan Teklifinin Yasal Dayanağı

Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Keramet Mahallesi 207 ada, 227-229-232 parseller İznik Gölü'nün kuzeyinde Sulak Alan ve 2. Derece Jeotermal Kaynak Koruma Alanı içerisinde yer almaktadır.

Söz konusu parsellerin Sulak Alanda kalması nedeniyle, 21.7.1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa dayanılarak hazırlanan Korunacak Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelikte belirtildiği üzere "Sulak Alanlarda" hazırlanacak her türlü plan ve plan değişikliği onaylama yetkisi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, 3194 sayılı 'İmar Kanunu', 2863 sayılı 'Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu' doğrultusunda ve 23 Mart 2012 tarihli Resmi Gazete 28242 sayı ile yayımlanan "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik" İkinci Bölüm 'Genel Hükümler' başlığı altında Madde 6 'Milli park ve sulak alanlar gibi alanlarda yapılacak planlar' belirtilen usul ve esaslara göre hazırlanmıştır.

6.3. Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar

207 ada, 232 (Eski 1199) parselin niteliği zeytinlik olmasına rağmen söz konusu taşınmaz üzerinde dikili zeytin ağacı bulunmamaktadır. 207 ada, 227-229 (Eski 2958-1198) parsellerle ilgili olarak; öneri plan kararları tarım alanlarına zarar vermemekte, aksine kırsal turizmi desteklemektedir. İmar planı teklifi için tarım dışı kullanılabilir, yakın çevrede kırsal turizm alanı yapılabilecek en yüksek potansiyele sahip olmasından 207 ada, 227-229-232 parsellerde Turizm Alanı (Kırsal) düzenleme hedefi ile 1/25000 Ölçekli İznik Gölü Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama imar planı hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/25000 Ölçekli İznik Gölü Nazım İmar Planında, toplam 19374,73 m² büyüklüğündeki parsel alanının; tamamı Turizm Alanı (Kırsal) olarak düzenlenmiştir.

Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında, toplam 19374,73 m² büyüklüğündeki parsel alanının; 18046,00 m²'si Turizm Alanı (Kırsal), 1000 m²'si Park Alanı, 328,73 m²'si ise yol alanı olarak düzenlemiş ve plan notları eklenmiştir.

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında; 19374,73 m² büyüklüğündeki planlama alanı kadastral yoldan cephe alacak şekilde, 207 ada 229 parsel içerisinde 328,73 m²'si imar yolu olarak düzenlenmiş, imar hattı parsel hatlarından geçirilerek 18046,00 m²'si Ekoturizm / Kırsal Turizm Tesis Alanı, 1000 m²'si ise Park Alanı düzenlemiştir.

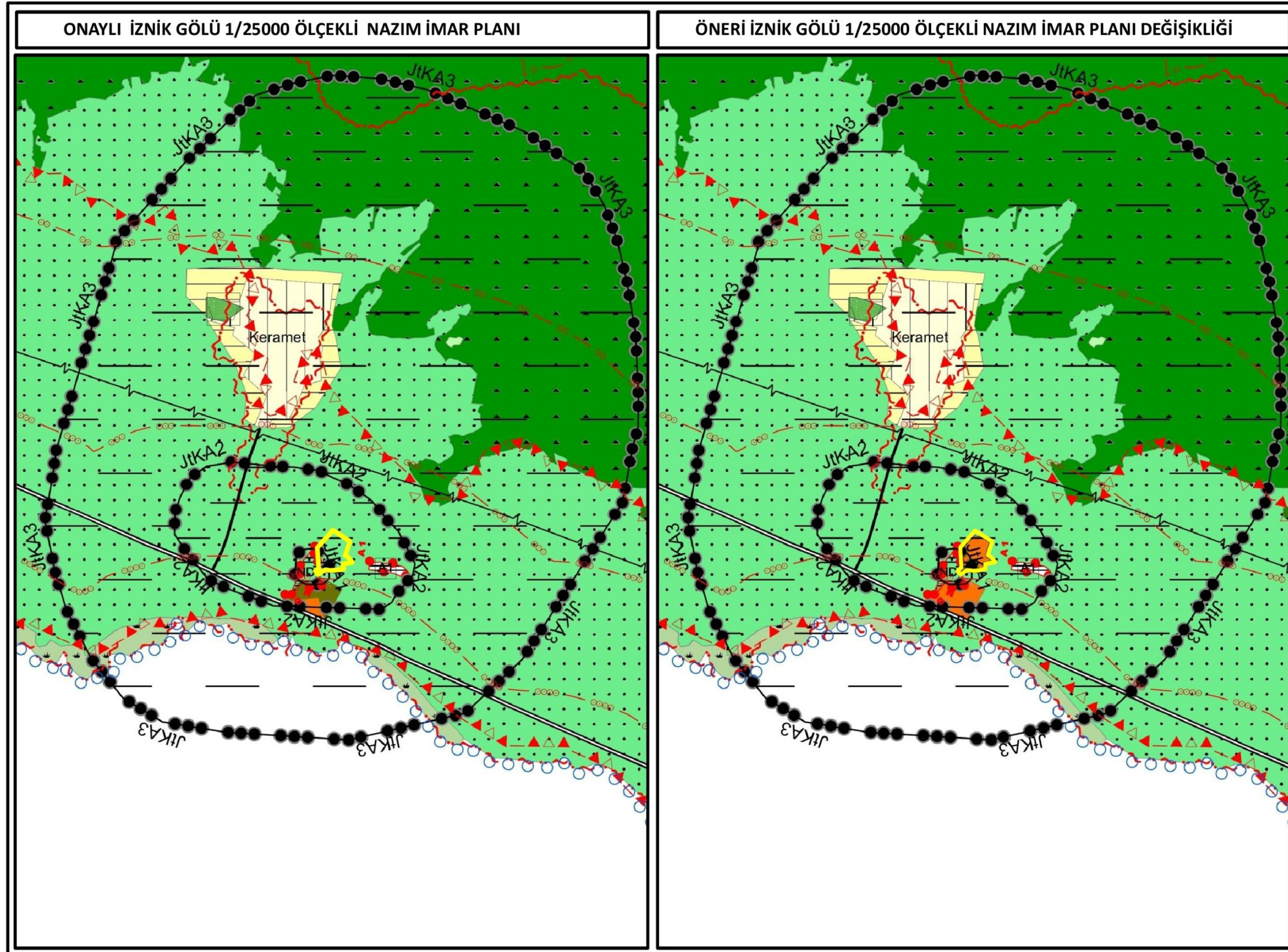
DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün 25.04.2019 tarih 271036 sayılı kurum görüşünde "*Söz konusu parseller Keramet Pompaj Sulama Sahasında olduğu ve 2958 (yeni 207 ada 227 parsel) numaralı parselin doğusundan Keramet Sulamasına su sağlayan ve toprağın yaklaşık 1 metre altından geçen cebri (çelik) boru hattı olduğu tespit edilmiştir. Zaman içerisinde söz konusu boru hattı için bakım onarım ihtiyacı olabileceğinden 2958 numaralı parsel sınırından itibaren batıya doğru 10 metre mesafe bırakılması gerekmektedir.*" belirtilen husus dikkate alınarak söz konusu parselin doğusundan geçen cebri (çelik) boru hattına yakın kısımdan, parselden batıya doğru 10 m çekme mesafesi bırakılmıştır.

207 ada 232 (Eski 1199) parsel zeytinlik vasıflı olması nedeniyle 3573 Sayılı Kanun kapsamındadır. Söz konusu parsel Zeytincilik Kanunu kapsamında "*zeytinlik sahalarının imar hudutları kapsamı içine alınması halinde altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma, zeytinlik alanının %10'unu geçemez. ...*" hükmü dikkate alınarak hazırlanan Kırsal Turizm Alanı için yapılaşma koşulları; 207 ada 232 (Eski 1199) parsel için E= 0.10 Yençok= 6.50 m, 207 ada 227-229 (Eski 2958-1198) parseller için yapılaşma koşulları ise E= 0.20 Yençok= 6.50 m olarak düzenlenmiş ve plan notlarına "*Kırsal Turizm olarak düzenlenen alanda yapılaşma koşulları; 207 ada, 232 parsel için E= 0.10 Yençok= 6.50 m, 207 ada, 227-229 parseller için ise E= 0.20 Yençok= 6.50 m dir. 207 ada 232 parselin zeytinlik vasfı korunacaktır.*" şeklinde plan notu ilavesi yapılmıştır.

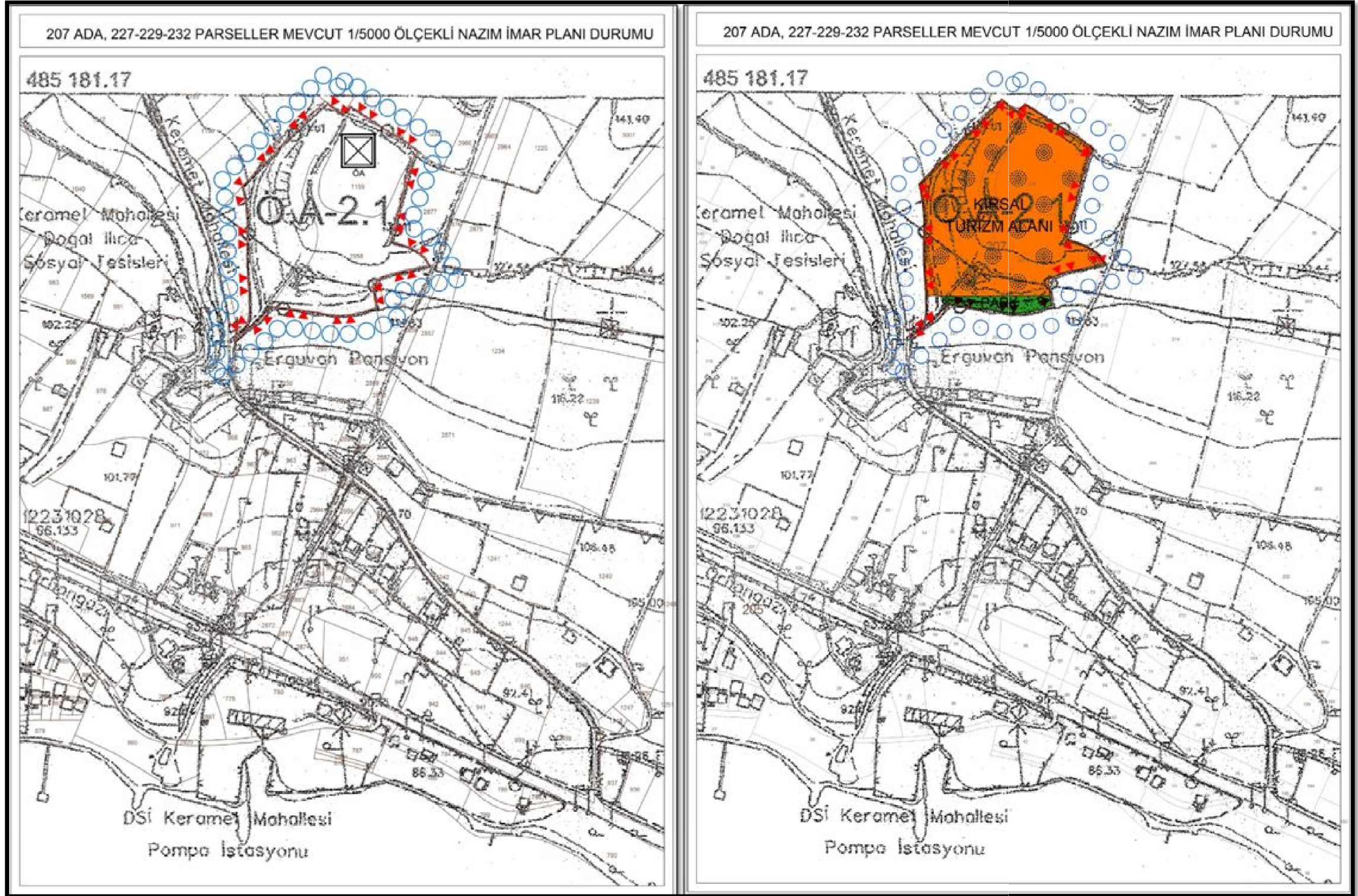
207 ada 232 parsel tapu kaydında zeytinlik niteliğinde olduğu için hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama İmar planında, parsel sınırı A (3573 Sayılı Kanuna Tabi Alan) lejantına alınarak plan notlarına *“İmar planına konu parsellerin tevhit edilmesi durumunda, imar planı üzerinde sınırları belirtilen A lejantlı alanda; 3573 Sayılı Kanununun 20. Maddesinde belirtildiği üzere “..... kesin zaruret görülmeyen zeytin ağacı kesilemez ve sökülemez” hükmü doğrultusunda E=0,10 yapılaşma koşulu (207 ada 237 parselin 4.644,52 m² olan tapu alanı üzerinden hesaplanacaktır) zeytin ağaçları kesilmeden uygulanacaktır.”* şeklinde plan notu ilavesi yapılmıştır.

6.4.Meri İmar Planları ile Öneri İmar Plan Karşılaştırılması

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



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



Harita 17: Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu İle Öneri Planın Karşılaştırılması

6.5.Mevcut Plan Olması Halinde Karşılaştırılmalı Arazi Kullanım Tablosu

- 1/25000 Ölçekli Arazi Kullanım Tablosu Tablo 1'de Planı hazırlanan, 207 ada, 227-229-232 parsellere ait öneri 1/25000 Ölçekli Nazım imar planı değişikliğinde alan kullanım tablosu gösterilmiştir. Söz konusu alanın mevcut durumda Zeytinlik Alanı yapılan plan değişikliği ile Turizm Alanı(Kırsal) olarak düzenlenmiştir.

KULLANIM FONKSİYONU	MEVCUT PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
ZEYTİNLİK ALANI	19374,73	100,00%	0,00	0,00%
TURİZM ALANI (KIRSAL)	0,00	0,00%	19374,73	100,00%
TOPLAM PARSEL ALANI	19374,73	0,00%	19374,73	100,00%

Tablo 1: 207 ada, 227-229-232 parseller Öneri 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Mevcut Durum Alan Kullanımı

- 1/5000 Ölçekli Arazi Kullanım Tablosu Tablo 1'de Planı hazırlanan, 207 ada, 227-229-232 parsellere 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 PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
PLANSIZ ALAN	19374,73	100,00%	0,00	0,00%
TURİZM ALANI (KIRSAL)	0,00	0,00%	18046,00	93,14%
PARK ALANI	0,00	0,00%	1000,00	5,16%
YOL ALANI	0,00	0,00%	328,73	1,70%
TOPLAM PARSEL ALANI	19374,73	0,00%	19374,73	100,00%

Tablo 2: 207 ada, 227-229-232 parseller Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Mevcut Durum Alan Kullanımı

- 1/1000 Ölçekli Arazi Kullanım Tablosu Planı hazırlanan, 207 ada, 227-229-232 parsellere ait öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı alan kullanım tablosu gösterilmiştir. Söz konusu alanın mevcut durumda Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planı olmadığı için alan kullanım tablosuna eklenmemiştir.

KULLANIM FONKSİYONU	MEVCUT PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
PLANSIZ ALAN	19374,73	100,00%	0,00	0,00%
EKOTURİZM / KIRSAL TURİZM TESİS ALANI	0,00	0,00%	18046,00	93,14%
PARK ALANI	0,00	0,00%	1000,00	5,16%
YOL ALANI	0,00	0,00%	328,73	1,70%
TOPLAM PARSEL ALANI	19374,73	0,00%	19374,73	100,00%

Tablo 3: 207 ada, 227-229-232 parseller Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Mevcut Durum Alan Kullanım

6.6.Plan Hükümleri

1. 634 Sayılı "Turizm Teşvik Kanunu" ve "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
2. Turistik Tesislerde renk, çatı kaplaması, cephe doluluk ve boşluk oranları ve bina birim ölçülerinde çevre karakteristiklerine uyularak tarihi ve kültürel kimlik korunacaktır.
3. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Mimari Proje aşamasında topografya ve doğal bitki örtüsüne uygun çözümler getirilecektir.
4. Kırsal Turizm Alanı olarak düzenlenen alanda yapılaşma koşulları; 207 ada 232 parsel için $E= 0.10$ Yençok= 6.50 m, 207 ada 227-229 parseller için ise $E= 0.20$ Yençok= 6.50 m dir. 207 ada 232 parselin zeytinlik vasfı korunacaktır.
5. İmar planına konu parsellerin tevhit edilmesi durumunda, imar planı üzerinde sınırları belirtilen A lejantlı alanda; 3573 Sayılı Kanunun 20. Maddesinde belirtildiği üzere "..... kesin zaruret görülmeyen zeytin ağacı kesilemez ve sökülemez" hükmü doğrultusunda $E=0,10$ yapılaşma koşulu (207 ada 237 parselin 4.644,52 m² olan tapu alanı üzerinden hesaplanacaktır) zeytin ağaçları kesilmeden uygulanacaktır.
6. (Kırsal) Turizm Alanı içerisinde; Restoran, Konaklama Birimleri, Köy Market, Fırın, Hizmet Binası, Sosyal Tesis, Spor Alanları, Depo, Havuz, Termal Havuzlar, Su Oyun Parkı, Rehabilitasyon Birimleri, Bahçe (Kümes, Ahır vb), Fosseptik vb birimler yer alabilir.

7. Bursa İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 16.07.2021 tarih, 2088479 sayılı kurum görüşü ekinde yer alan Toprak Koruma Projesine uyulacaktır.
8. Bursa Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 13.02.2019 tarih, 131268 sayılı yazı ekinde yer alan rapordaki hususlara uyulacaktır.
9. Tarım ve Orman Bakanlığı 2. Bölge Müdürlüğü'nün 05.02.2019 tarih, 408557 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
10. İznik Gölü Sulak Alanı Yönetim Planı Kararlarının ve Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
11. Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. 'nin 22.01.2019 tarih, 2530 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
12. YİKOB (Doğal Kaynaklar, Ruhsat ve Kültür Varlıkları Müdürlüğü'nün 29.12.2021 tarih, 44010 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
13. Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 31.01.2019 tarih, 2028 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
14. DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün 25.04.2019 tarih 271036 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
15. Su Yönetimi Genel Müdürlüğü'nün 28.10.2021 tarih, 3135107 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
16. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 14.09.2018 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüd Raporu Hükümlerine uyulacaktır.

7.EKLER

➤ EK-1:

- ONAYLI BURSA 2020 YILI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI ÖRNEĞİ
- PLAN LEJANTI
- PLAN HÜKÜMLERİ

➤ EK-2:

- ÜST YAZI
- ONAYLI 1/25000 ÖLÇEKLİ İZİNİK GÖLÜ
NAZİM İMAR PLANI ÖRNEĞİ
- PLAN LEJANTI
- PLAN HÜKÜMLERİ

➤ EK-3:

- JEOLOJİK ETÜT RAPORU ÖRNEĞİ

➤ EK-4:

- MAHALLE MUHTARI VE İHTİYAR HEYETİNİN
1199 PARSEL İÇİN BEYANI

➤ EK-5:

- KADASTRO BİLGİ PAFTASI
- TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ
- APLİKASYON KROKİSİ
- İMZA SİRKÜSÜ

➤ EK-6:

- KURUM GÖRÜŞLERİ

➤ EK-7:

- TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
BİTKİSEL ÜRETİM GENEL MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ

➤ EK-8:

- KAMU YARARI KARARI

➤ EK-9:

- TOPRAK KORUMA PROJESİ

➤ EK-10:

- ALANLARA İLİŞKİN PEYZAJ MİMARİ RAPORU
- DİPLOMA ÖRNEĞİ

➤ EK-11:

- ALANA İLİŞKİN HARİTA MÜHENDİSİ RAPORU
- DİPLOMA ÖRNEĞİ

➤ EK-12:

- ALANA İLİŞKİN HUKUKİ İŞLEM OLMADIĞI BELGESİ

➤ EK-13:

MÜELİF BELGELERİ;

- SÖZLEŞME
 - YPU YAPI - TUER SÖZLEŞME
 - TUER - TURGUT YALKI SÖZLEŞME
- TURGUT YALKI İMZA SİRKÜSÜ
- BÜRO TESCİL BELGESİ
- SİCİL DURUM BELGESİ
- PLAN MÜELLİFİ YETERLİLİK BELGESİ
- ŞEHİR PLANCISININ ASGARİ %51 HİSSESİNİ GÖSTERİR
BELGE
- ÇALIŞMA EKİBİNE AİT BELGELER
(DİPLOMALAR)

➤ EK-14:

- ÖNERİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ PAFTASI
- ÖNERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI PAFTASI
- ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PAFTASI