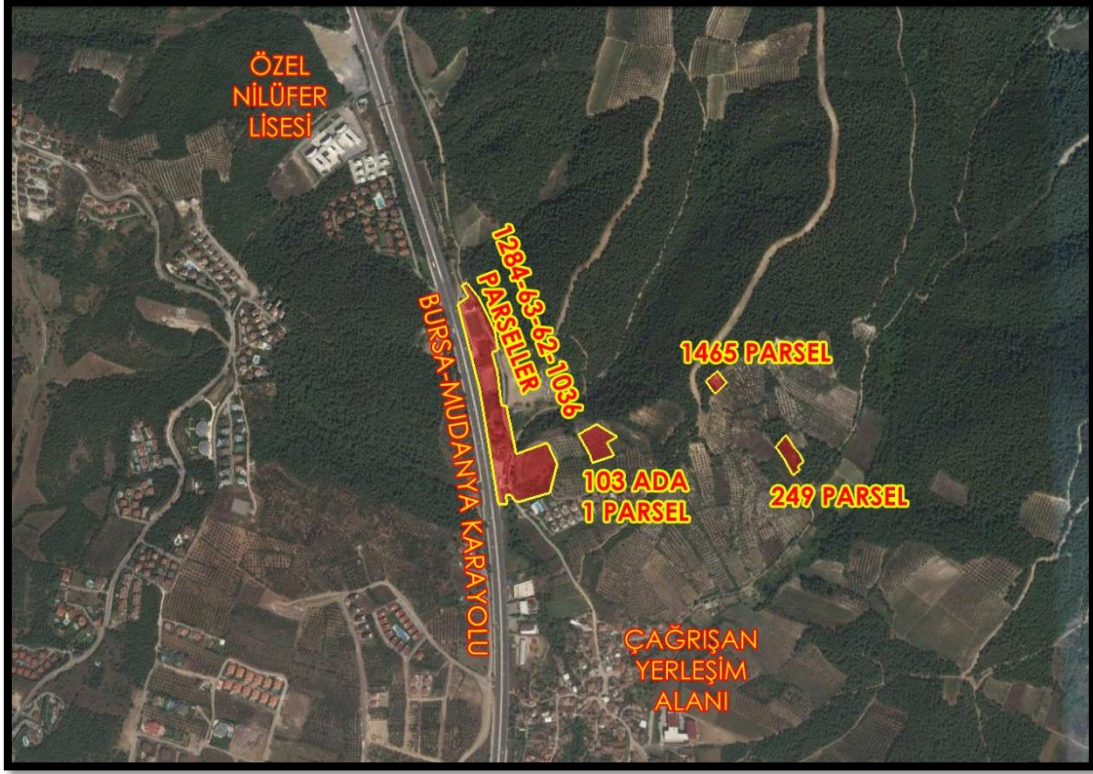


## PLAN TADİLATI AÇIKLAMA RAPORU:

### Kapsam:

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı tadilatı Bursa İli, Mudanya İlçesi, Çağrışan Mahallesi, 62, 63 ve 1773 nolu parsellerin bulunduğu kısmı kapsamaktadır.

### Konum ve Mevcut Durum:



Söz konusu parseller Bursa-Mudanya Karayolu'nun doğusunda Çağrışan Mahallesi yerleşim alanının kuzeyinde yer almaktadır.

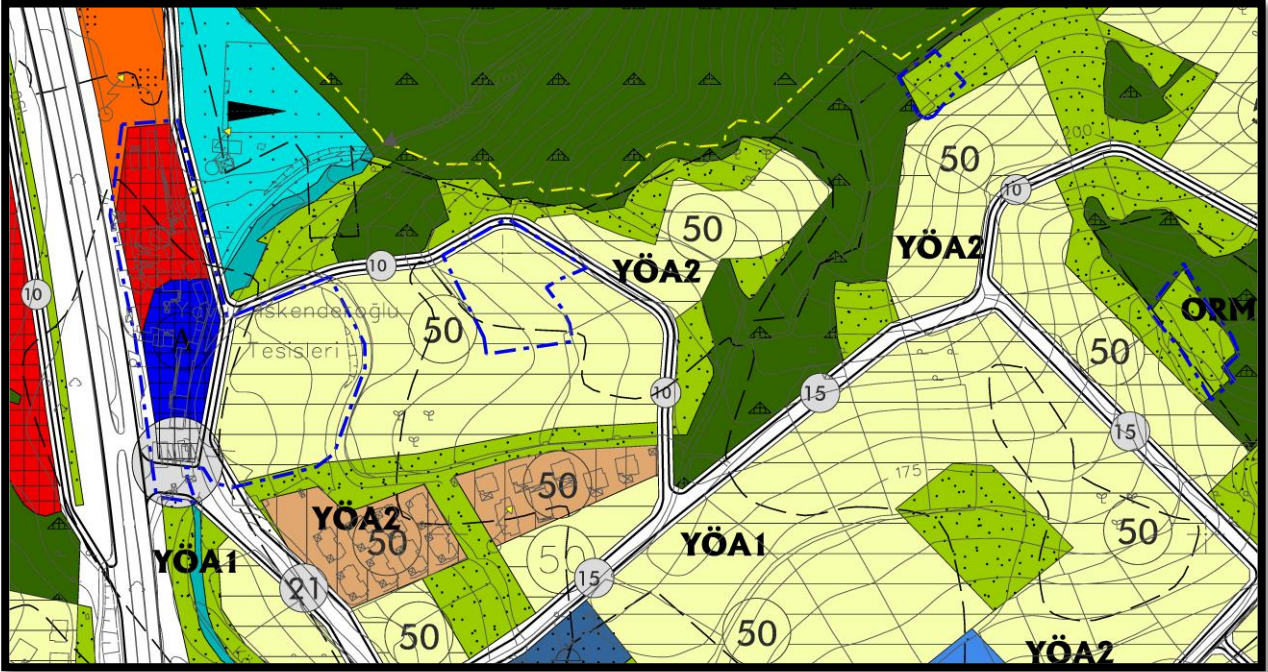
62, 63 nolu parseller Bursa-Mudanya Karayolu'na cephelidir. Parsellerin Çağrışan Köy yerleşim alanına mesafesi 630m. Mudanya kent merkezine mesafesi 5.5km.'dir.

62 nolu parselin güney ucunda akaryakıt satış tesisi, parselin geri kalanı ve kuzey bitişiğindeki 63 nolu parsel üzerinde restoran tesisi mevcuttur. 62 nolu parsel üzerindeki tesis ile akaryakıt istasyonu ile restoran tesisi fiilen çalışmaktadır.

Çağrışan 249 ve 1465 nolu parseller de Çağrışan yerleşim alanının kuzeyinde yer almaktadır. Parsellerin Çağrışan yerleşim alanına mesafesi 500m.'dir. Parseller üzerinde dikili tarım yapılmaktadır.

**Mevcut Plan Durumu:**

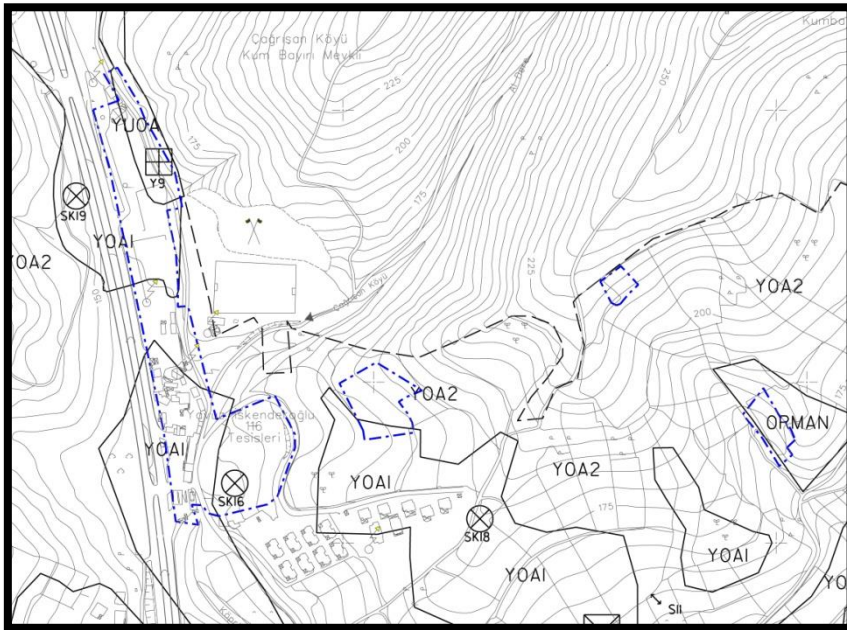
1/5000 ölçekli Çağrısan-Göynüklü Bölgesi Nazım İmar Planında; 62 nolu parsel akaryakıt istasyonu, 63 nolu parsel ticaret alanı, 249 ve 1465 nolu parseller yeşil alan, 1773 nolu parsel ise düşük yoğunlukta konut alanında kalmaktadır.



1/5000 ölçekli mevcut plan durumu

**Mülkiyet Durumu:**

Adı geçen parsellerin tamamı özel mülkiyettedir.

**Jeolojik Durum:**

Jeolojik Durum

Onaylı jeolojik-jeoteknik etüd raporuna göre plan tadilatı yapılan söz konusu parseller yerleşime uygunluk açısından önlemleri alanda (YÖA1-YÖA2) kalmaktadır. Alandaki yapılaşma koşulları zemin etüd raporunda belirtilmiştir.

#### **Plan Tadilatı Gerekçesi:**

Parsel maliki 62 nolu parselin üzerindeki mevcut akaryakıt ve LPG tesisinin mevcut durum dikkate alınarak akaryakıt ve LPG istasyonu olarak düzenlenmesini, parselin diğer kısmı ile kuzey bitişiğindeki 63 nolu parselin ayrıca planda düşük yoğunluklu konut alanında kalan 1773 nolu parselinin turizm tesisi alanı olarak planlanmasını talep etmiş ve yapılacak planlamaya karşılık kendi mülkiyetindeki ve aynı bölgedeki 1036, 1465 ve 249 nolu parsellerinin yol ve yeşil alan olarak kamuya terk edilmesini önermiştir.

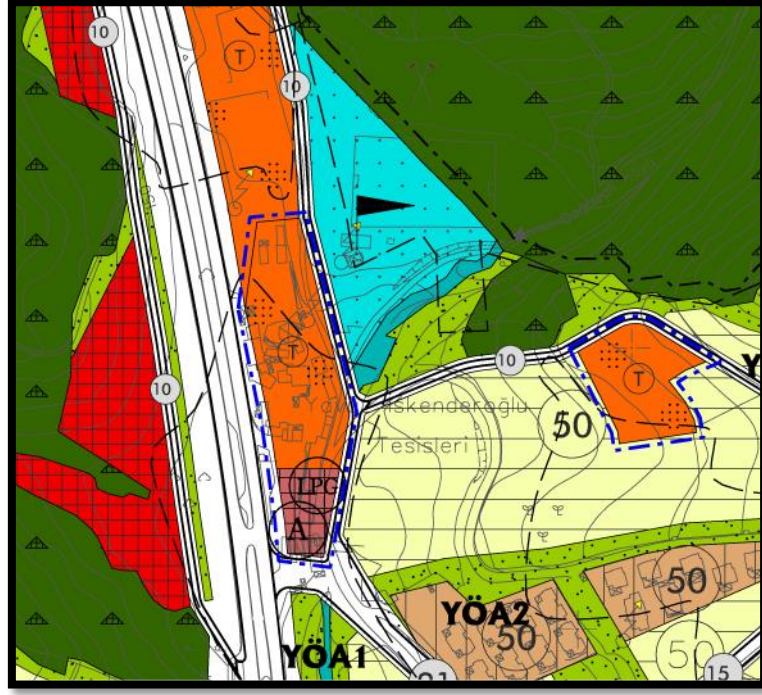
#### **Planlama:**

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı tadilatında:

- 62 nolu parselin güney ucundaki yaklaşık 575m<sup>2</sup>'lik kısım Akaryakıt+LPG istasyonu olarak,
- Kalan kısmı 62 nolu parselin diğer kısmı ile kuzey bitişiğindeki 63 nolu parsel ile 1773 nolu parsel turizm tesis alanı olarak planlanmıştır.
- Bu parsellerde yapılan düzenlemeye karşılık mülkiyeti aynı kişiye ait ve söz konusu parsellere yakın konumda olan 1036, 1465 ve 249 nolu parseller yol ve yeşil alan olarak kamuya terk edilecektir.
- Söz konusu parsellerin imar uygulamaları İmar Yasası 18. Maddesine göre birlikte yapılacaktır. Bununla ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planında plan notu getirilecektir.

Alan Kullanım Tablosu:

<b>Kullanım Türü</b>	<b>Mevcut Plan Durumu (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Öneri Plan Durumu (m<sup>2</sup>)</b>
Konut Alanı	4130	4130
Ticaret Alanı	4910	--
Turizm Tesisi Alanı	--	7700
Akaryakıt+ LPG Alanı	4615	1825
<b>Toplam</b>	<b>13655</b>	<b>13655</b>



1/5000 ölçekli öneri plan durumu

Hazırlanan plan tadilatı ile Bursa-Mudanya Karayolu'na cepheli kısımdaki mevcut plandaki turizm tesisi alanlarına ilave yapılarak karayoluna hizmet verecek turizm tesisleri bütünleştirilmiş ve hizmet çapı daha güçlendirilmiştir.

Konut alanında yapılan azalma ile planın nüfus yoğunluğu da düşürülmüştür.

Hazırlanan plan tadilatı İmar Mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.