

İçindekiler

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI	3
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ.....	4
2.1. Planlama Alanının Konumu	4
2.2. Ulaşım İlişkileri.....	4
3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ	5
3.1. Eğim Durumu.....	5
3.2. Yükseklik Durumu	5
3.3. Yönlenme Durumu	5
3.4. Jeolojik Durum	6
4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU	6
4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu	6
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI	6
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU	7
6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planındaki Durumu	7
6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu.....	7
7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	8
7.1. Planlama Alanı Kullanımları	9
7.2. 1/5000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları	9

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu	4
Şekil 2:Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri	5
Şekil 3:Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri	7
Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu	8
Şekil 5: Parselle İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı	9

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları	9
---	---

FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1	6
Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2.....	6
Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3.....	6
Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4.....	6

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Mudanya İlçesi, Halitpaşa Mahallesi, 1268 ada 6 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parsellin mevcut durumuna bakıldığında içerisinde yapı bulunmakta olup parsel güneyinde Kumyaka yolu bulunmaktadır.

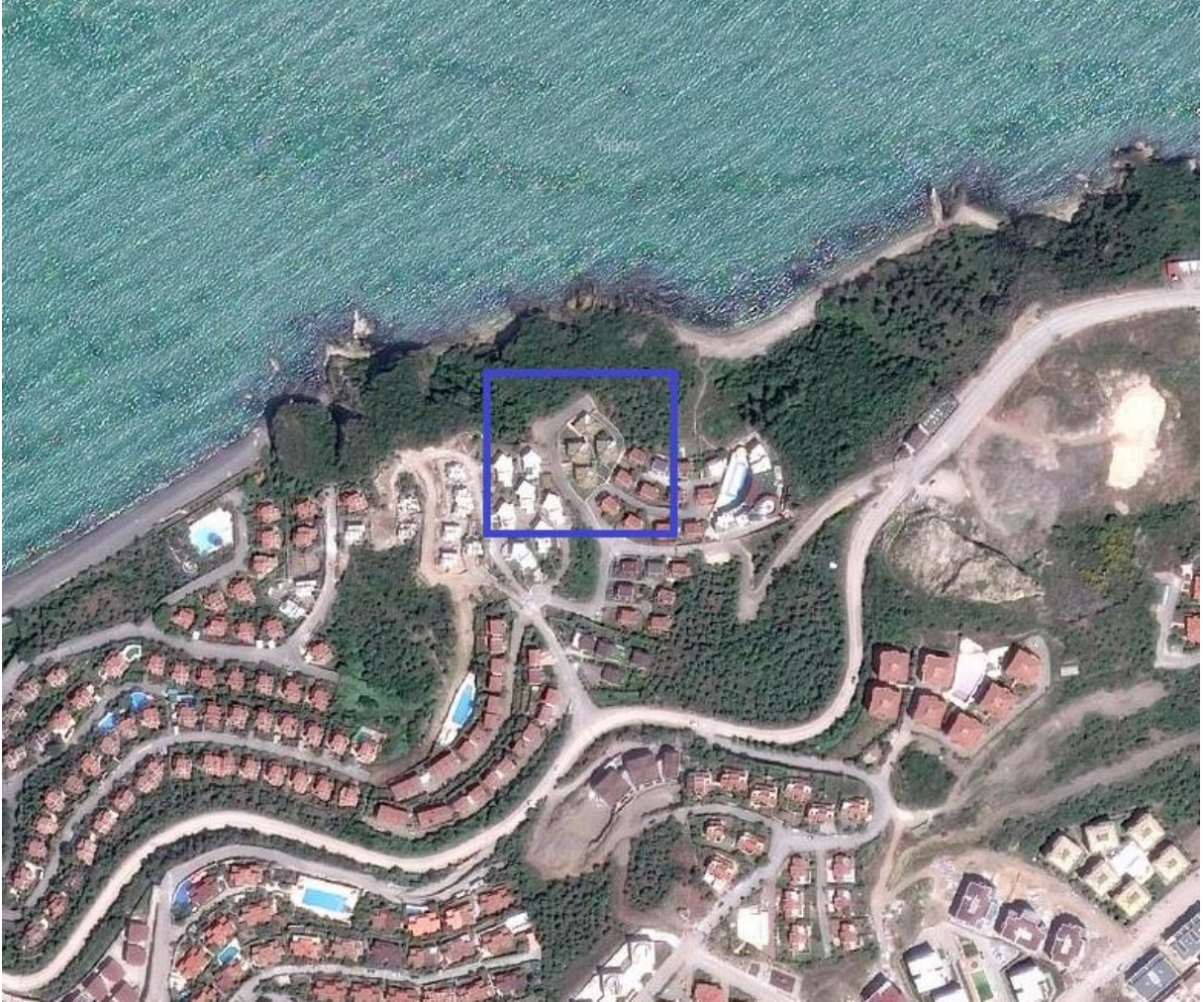
Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Bağ-Bahçe gelişme Alanı" olarak tanımlanmıştır. Çevresinde Orta Yoğunluklu Konut Alanları ve Park Alanları yer almaktadır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/5000 Ölçekli Mudanya Nazım İmar Planında planlama alanı Konut Alanında kalmaktadır. Parsel üzerinde parselin konumunda göz önüne alınarak orman alanına ve Mudanya-Kumyaka yoluna yakınlığı, bulunduğu bölgenin turizm bölgesine dönüşmesi sebebiyeti ile otel projesi yapılmak istenmektedir. Bu gibi sebeplerden dolayı parsel için nazım imar planı değişikliği önerilmiştir.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Halitpaşa Mahallesinde bulunan yaklaşık 1443.66 m² büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde orman alanı ve turizm alanı bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Mudanya İlçesi, Halitpaşa Mahallesinde bulunan toplayıcı akslardan olan Kumyaka yolunun kuzeyinde, Manolya sokak üzerinde konumlanmıştır.



Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından arazi içerisinde kuzey-güney istikametinde yükselmektedir. Eğim %5-10 arasında değişmektedir.

3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı güney-kuzey istikametinde denizden 49-53 m yüksekliktedir.

3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli doğu-batı bakılıdır.

3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanında ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüd gerektirici bir plan değişikliği talebi bulunmamaktadır.

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanında, mevcutta yapılaşma bulunmaktadır. Alan genelinde ağırlıklı olarak orman alanı ve turizm alanı olarak karma kullanımlar mevcuttur. Alanın yakın çevresinde küçük ölçekli yeşil alanlar bulunmaktadır.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2



Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3



Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4

5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 1268 ada 6 sayılı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, tamamı şirket mülkiyetindedir. Toplam alan büyüklüğü 1443.66 m²'dir.

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planındaki Durumu

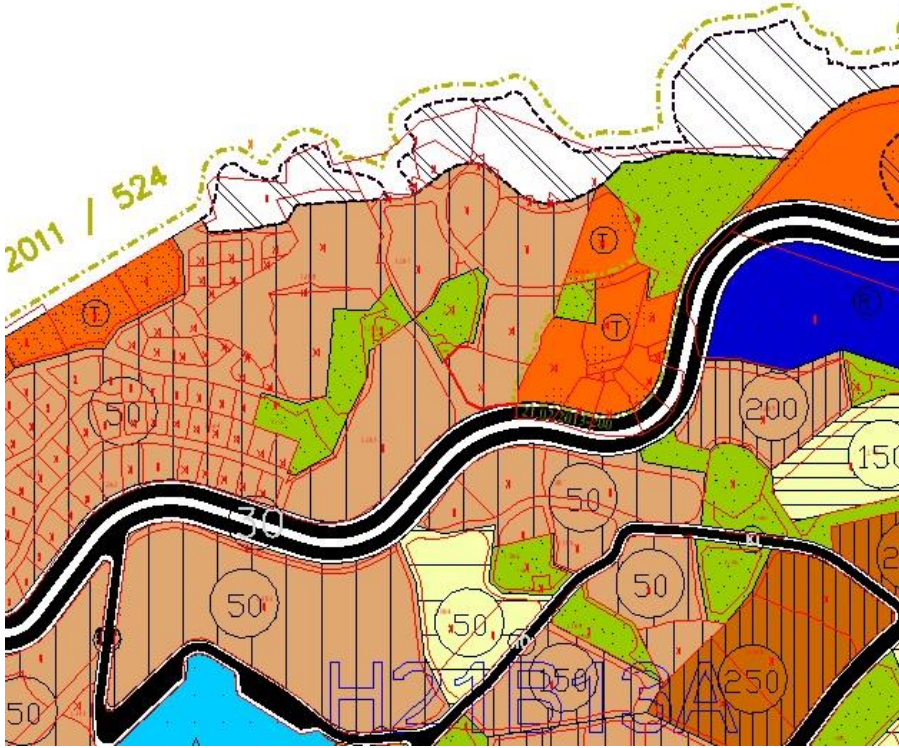
Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Bağ-Bahçe Gelişme Alanı" olarak tanımlanmıştır.



Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri

6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

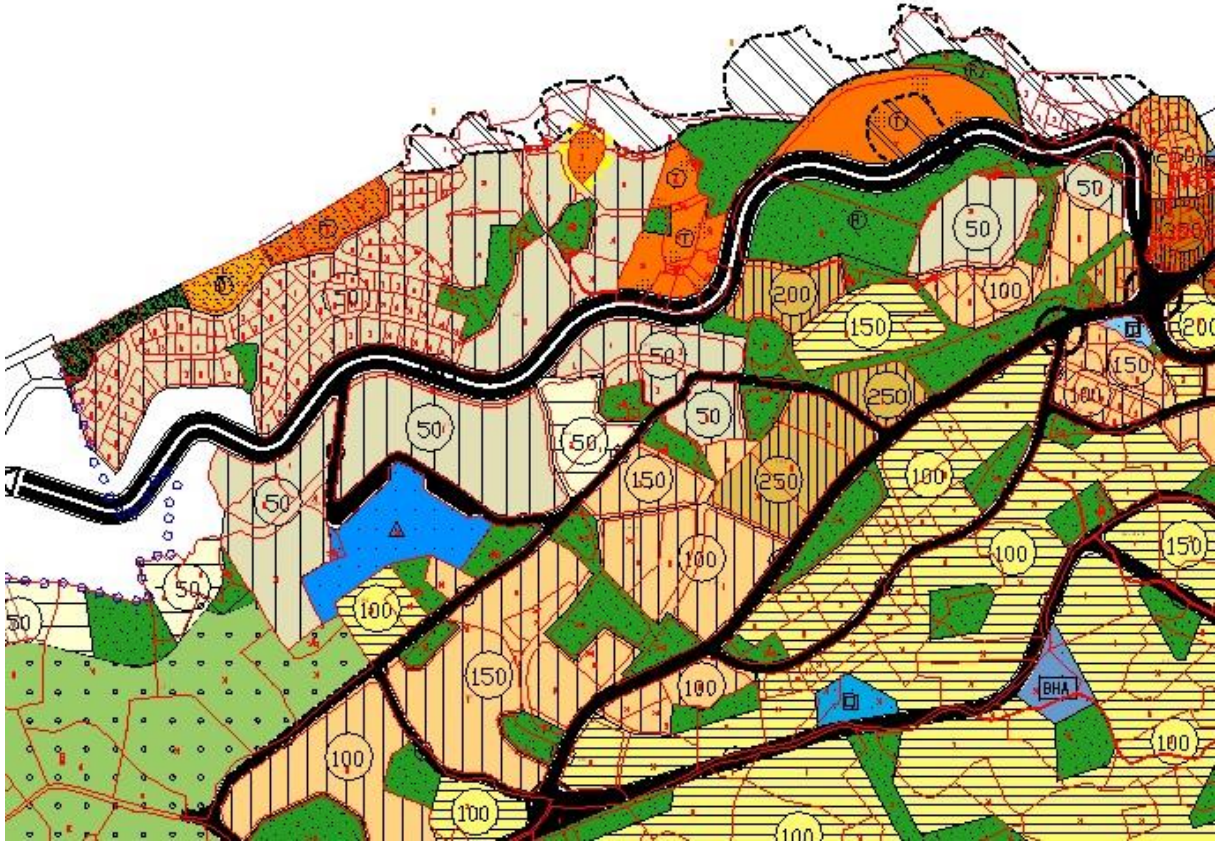
Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı "50 ki/ha Yoğunluklu Konut Alanı" nda kalmaktadır.



Şekil 4: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Halitpaşa Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21B13A pafta, 1268 ada 6 numarada kayıtlı taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Mudanya Nazım İmar Planı Tadilatında; Konut Alanı olarak planlanmış parselin konumu göz önüne alınarak orman alanına ve Mudanya-Kumyaka yoluna yakınlığı, bulunduğu bölgenin turizm bölgesine dönüşmesi sebebiyeti ile otel projesi turizm alanına dönüştürülmesi öngörülmüştür.



Şekil 5: Parselle İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu değiştirilmiş, büyüklükleri korunmuştur.

FONKSİYON	ALAN (m ²)	%
Turizm Alanı	1443.66	100

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları

7.2. 1/5000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları

Planlama alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatında herhangi bir plan notu eklenmemiştir.