

**ÇAĞRIŞAN-GÖYNÜKLÜ BÖLGESİ**  
**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI;**  
**ÇAĞRIŞAN MAHALLESİ, 83 NOLU PARSELE AİT**  
**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Çağrıışan Mahallesi, 83 Nolu Parsel Mudanya Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Ticaret Alanı”, 1/5000 Ölçekli Çağrıışan-Göynüklü Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Ticaret Alanı, Park ve Yol Alanı” olarak planlanmıştır. Parsel maliki, parselinin onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak Çağrıışan-Göynüklü Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Plan Değişikliği yapılmasını talep etmektedir. İlgili talebe yönelik olarak teknik incelemelerde bulunulmuş olup, Çağrıışan-Göynüklü Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

**KONUM**

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Çağrıışan Mahallesi, 83 Nolu Parsel, Çağrıışan Mahallesinin yaklaşık olarak 2 km kuzeyinde konumlanmış olup, Bursa-Mudanya arası ulaşımı sağlayan karayoluna cephelidir.

**Şekil 1: 83 Nolu Parsele Ait Alanın Konumu**



**YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI**

Plan değişikliğine konu olan 83 Nolu Parsel, Mudanya Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Söz konusu parselin bulunduğu alan, Mudanya Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Ticaret Alanı” olarak planlanmıştır.





## GEREKÇE VE PLAN KARARLARI

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Çağrışan Mahallesi, 83 Nolu Parselin maliki, Çağrışan-Göynüklü Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Ticaret Alanı, Park ve Yol Alanı” olarak planlanan parselinin, onaylı ve yürürlükte olan Mudanya Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak planlanmasını talep etmektedir.

İlgili talep doğrultusunda onaylı planlarda teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Yapılan teknik incelemeler neticesinde;

-Plan değişikliğine konu parselin Mudanya Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Mudanya Nazım İmar Planında “Ticaret Alanı” olarak planlanmış olduğu,

-Onaylı Mudanya Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinin 7.3.1. Ticaret Alanları Maddesinin 3. Bendi; “Bu alanlarda her türlü ticari yapılar, özel ya da resmi sağlık, eğitim, spor, sosyal ve kültürel tesisler, ibadet yerleri, idari ve sosyal tesisler, üst katlarda konut alanları, yanıcı ve parlayıcı etkisi olmayan çevre sağlığı açısından tehlike arz etmeyen depolar yer alabilir.” Şeklinde olduğu,

-Plan değişikliğine konu parselin Çağrışan-Göynüklü Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Ticaret Alanı, Park ve Yol Alanı” olarak planlanmış olduğu,

-Üst ölçek plan kararı olan Mudanya Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Mudanya Nazım İmar Planı ile Çağrışan-Göynüklü Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı arasında uyumsuzlukların olduğu,

-Plan değişikliğine konu alanın yaklaşık 900 metre kuzeyinde onaylı planlarda da olduğu gibi hâlihazır durumda kavşak bulunduğu ve yaklaşık 1 km güneyinde de alt geçit niteliğinde kavşak bulunduğundan kavşak mesafelerinin çok yakın olduğu,

-Aynı zamanda plan değişikliğine konu alanda onaylı plana göre oluşturulmuş kavşağın yaklaşık 50 metre güneyinde fiilen kullanımda yaya üst geçidinin bulunduğu,

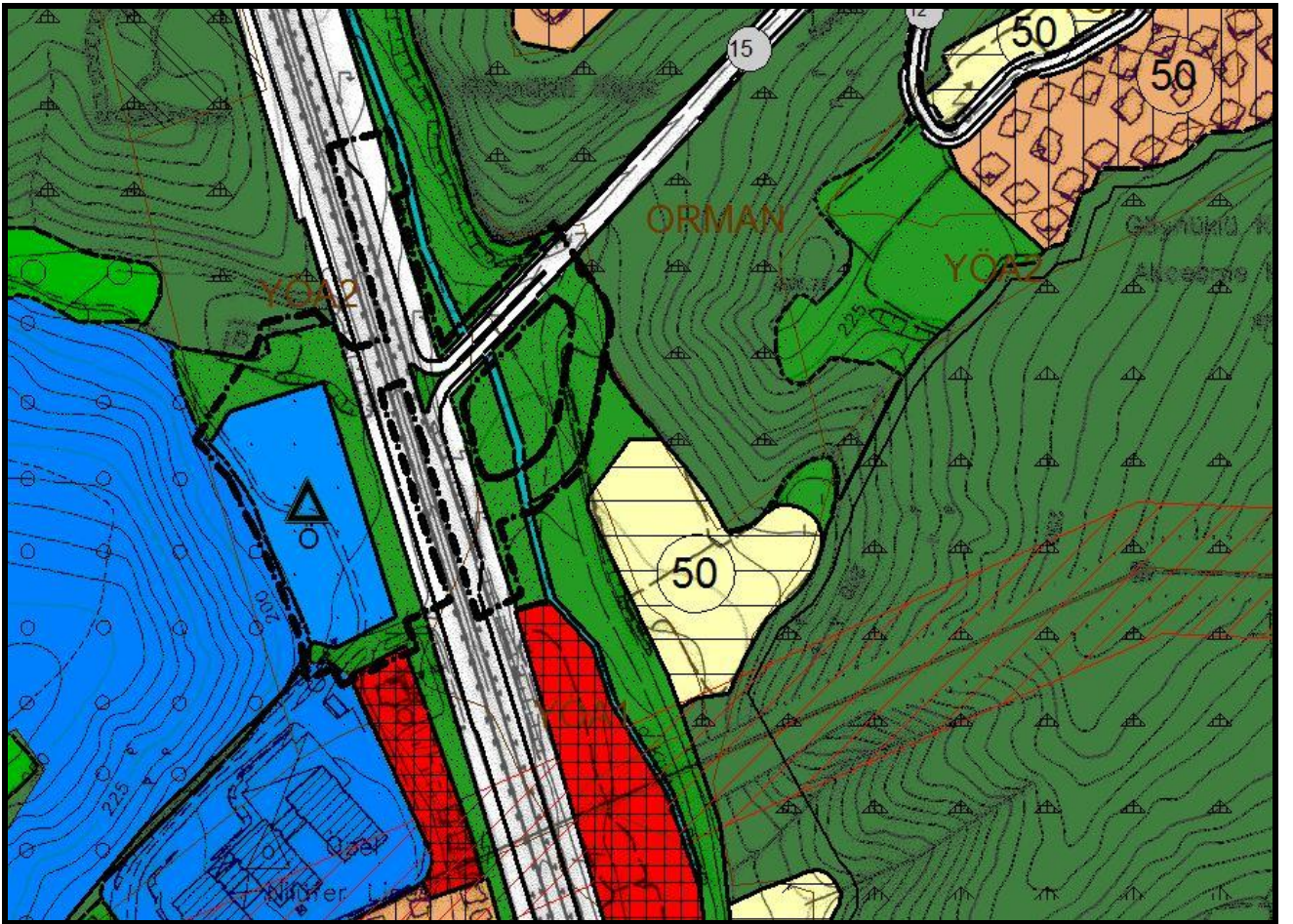
Tespit olunmuştur.

83 Nolu Parsel malikinin talebi yapılan teknik incelemeler neticesinde, üst ölçek plan kararlarına uygun, trafik ve yaya güvenliğinin sağlanması açısından parseldeki kavşak bağlantısının kaldırılarak Onaylı Mudanya Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinin 7.3.1 Maddesine istinaden “Özel Eğitim Alanı” olarak planlanmasına ilişkin Çağrışan-Göynüklü Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan ve onaylanması için teklif edilen Plan Değişikliği önerisinde parselde planlanmış olunan kavşak alanı Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü’nün 05.08.2016 Tarih ve 186444 Sayılı Görüşü ve Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü’nün 10.08.2016 Tarih ve 141734 Sayılı Görüşüne istinaden kaldırılmış olup, üst ölçek plan olan Mudanya Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan notları doğrultusunda “Özel Eğitim Alanı, Park ve Yeşil Alan” olarak planlanmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin Ek-2 Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosunun Açıklamalar bölümünün 8. Maddesi “Düzenleme Ortaklık Payından elde edilmemiş Özel Kreş+Anaokulu, Özel Eğitim, Özel Sağlık Tesisi, Özel Kültürel Tesis, Özel Sosyal Tesis Alanları; imar planı kararıyla ayrılmak, kamu ve özel altyapı oranları ilgili yatırımcı Bakanlık veya kamu kuruluşunca belirlenmek kaydıyla, tabloda belirtilen kişi başına asgari standart değerinin içinde yer alır.” Şeklinde olduğundan parselin “Özel Eğitim Alanı” olarak planlanması ile plan genelinde sosyal ve teknik altyapı alanı artırılmıştır.

**Şekil 4: Teklif Edilen 1/5000 Ölçekli Plan Değişikliği Önerisi**



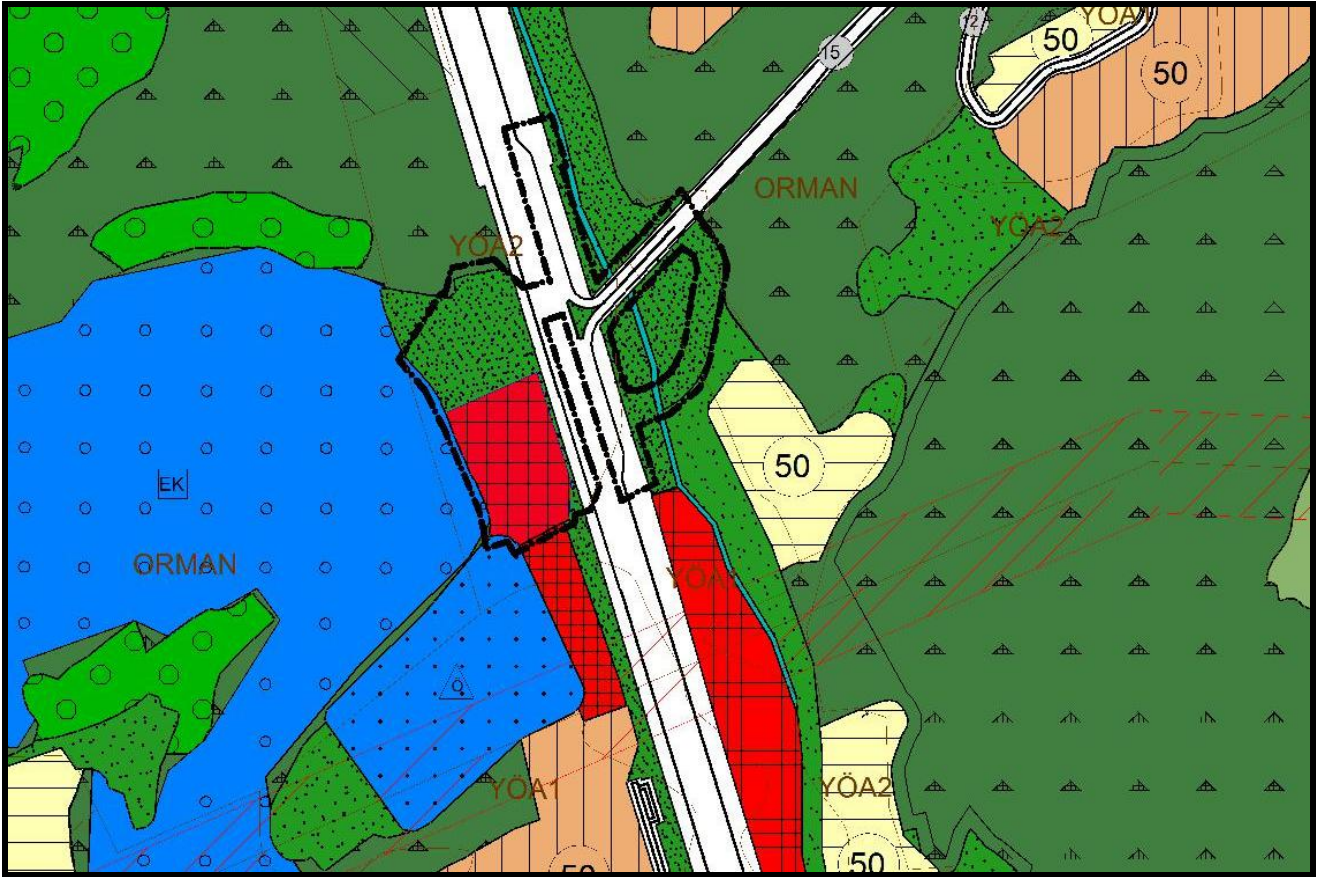
KULLANIMLAR	MER'İ PLAN	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	DEĞİŞEN
Özel Eğitim Alanı	0,00	8824,54	+8.824,54
Park ve Yeşil Alan	8.423,17	8.423,17	0,00
Ticaret Alanı	2.490,45	0,00	-2.490,45
Yol Alanı	7.161,20	821,17	-6.334,09
Karayolu Alanı	6440,86	6440,86	0,00
Toplam Alan	24.515,68	24.515,68	0,00



Ancak teklif edilen Şekil 4’te yer alan plan değişikliği Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 22.09.2016 tarihli kararı ile Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü’nün ve Bursa Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı’nın görüş yazısı doğrultusunda kavşak alanının kaldırılmasına, planın parseldeki fonksiyonunun 2008 yılında onaylanan Nazım İmar Planında düzenlendiği şekliyle “Tali İş Merkezi Alanı, Park ve Dinlenme Alanı”na alınması şeklinde değiştirilerek uygun olduğuna karar verilmiştir.

Söz konusu Meclis Kararına istinaden “Ticaret Alanı, Park ve Yeşil Alan” olarak düzenlenmiştir.

**Şekil 5: 22.09.2016 Tarihli Belediye Meclis Kararına Göre Düzenlenen 1/5000 Ölçekli Plan Değişikliği**



Bilgilerinize arz olunur.