

**MUDANYA İLÇESİ, GÜZELYALI EĞİTİM MAHALLESİ, H21B19A-H21B14D  
PAFTALAR, 2041 ADA 2 PARSEL MUDANYA BELEDİYESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM  
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Mudanya İlçesi, Güzelyalı Eğitim Mahallesi, H21B19A-H21B14D Paftalar, 2041 Ada 2 Parsel Mudanya Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

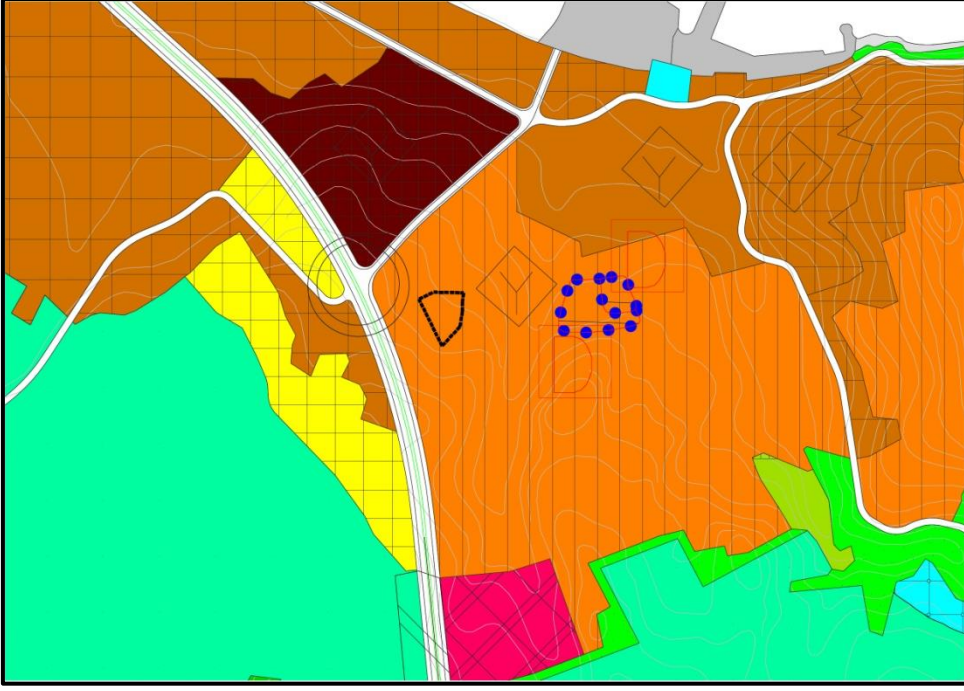
Güzelyalı Eğitim Mahallesi, Bursa Merkezinin kuzeybatısında ve Mudanya İlçesi sınırları içinde bulunmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan alan konumu itibarı ile Bursa Mudanya Yolu'nun 110 m doğusunda, Güzelyalı Feribot İskelesi'nin 600 m güneybatısında yer almaktadır. 2041 ada, 2 parsel 4061,99 m<sup>2</sup>, 1/5000 nazım imar planı değişikliğine konu alan ise toplamda plan değişikliğine konu alan ise 5512,18 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.



*Plan Değişikliği Hazırlanan Alanın Uydu Görüntüsü*

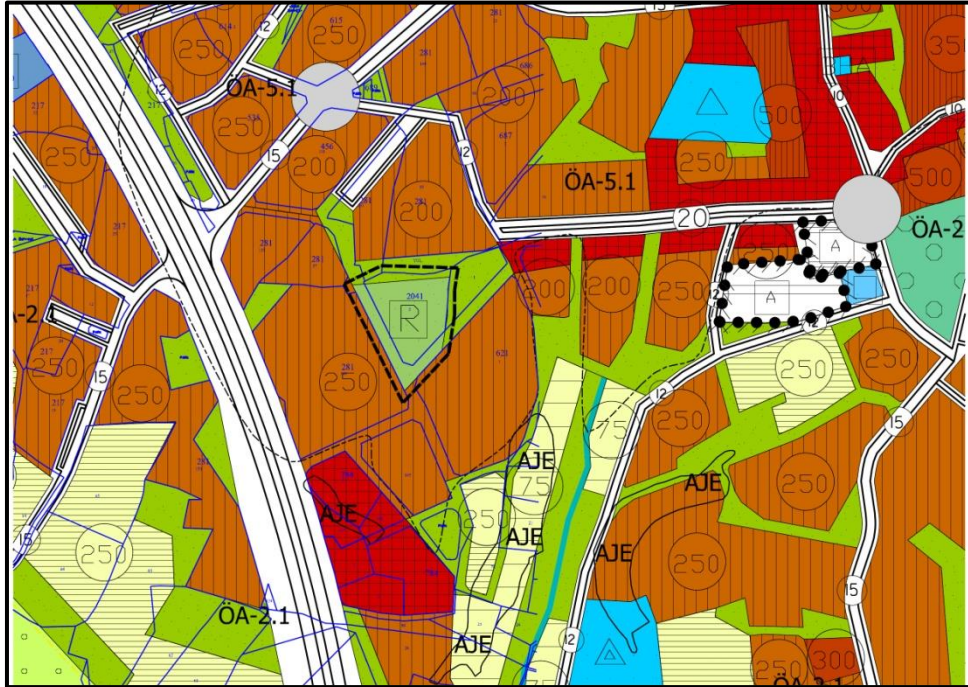
Plan değişikliği hazırlanan alanın onaylı planları incelendiğinde;

- Bursa Büyükşehir Belediyesi Mudanya Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda parsel Turizm ve İkinci Konut Alanında kalmaktadır.



*Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Plan*

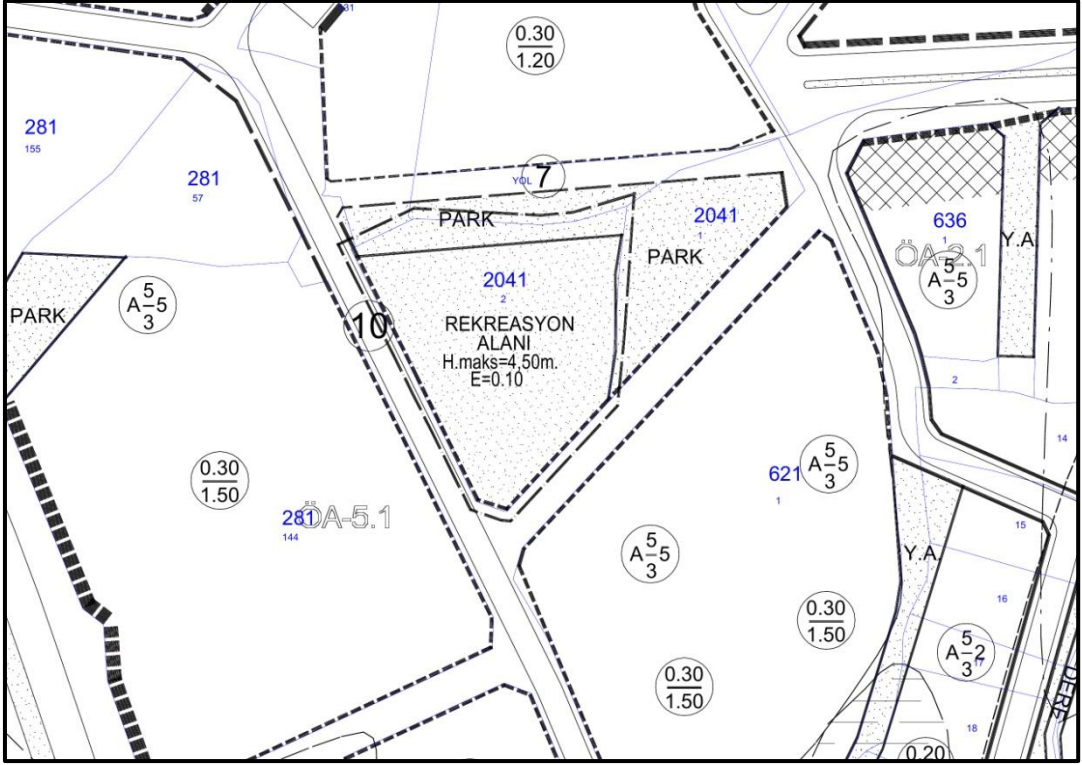
- Bursa Büyükşehir Belediyesi Güzelyalı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda parsel Rekreasyon Alanı, Park ve Dinleme Alanında kalmaktadır.



*Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı*



- 1/1000 Ölçekli 1/1000 Ölçekli Güzelyalı Uygulama İmar Planı Revizyonunda parselin 3613,32 m<sup>2</sup>'si E=0.10 Hmaks= 4.50 m yapılaşma koşulları ile Rekreasyon Alanında, 1898,86 m<sup>2</sup>'si ise Park Alanında kalmaktadır.



*Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı*

2041 ada 2 parsel hisseli bir parseldir. Mevcut durumda 1 tane iyi durumda 1 katlı ruhsatlı yapı mevcuttur. Parselin bir kısmı park alanında kaldığından yapılan hesaplar sonucunda mevcut durumdaki ruhsatlı yapı kurtarılamamaktadır. Ruhsatlı yapının kurtarılması ve parsel malikin mağduriyetliğini ortadan kaldırmak için plan değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliğinde alan parsel maliklerinin eşit olarak kullanabileceği alanlara ayrılmıştır. Ruhsatlı yapı malikinin payından Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin kullanması için ibadet alanı ayrılmıştır. Parselin kalan kısmı ise Rekreasyon Alanı olarak düzenlenmiştir.

