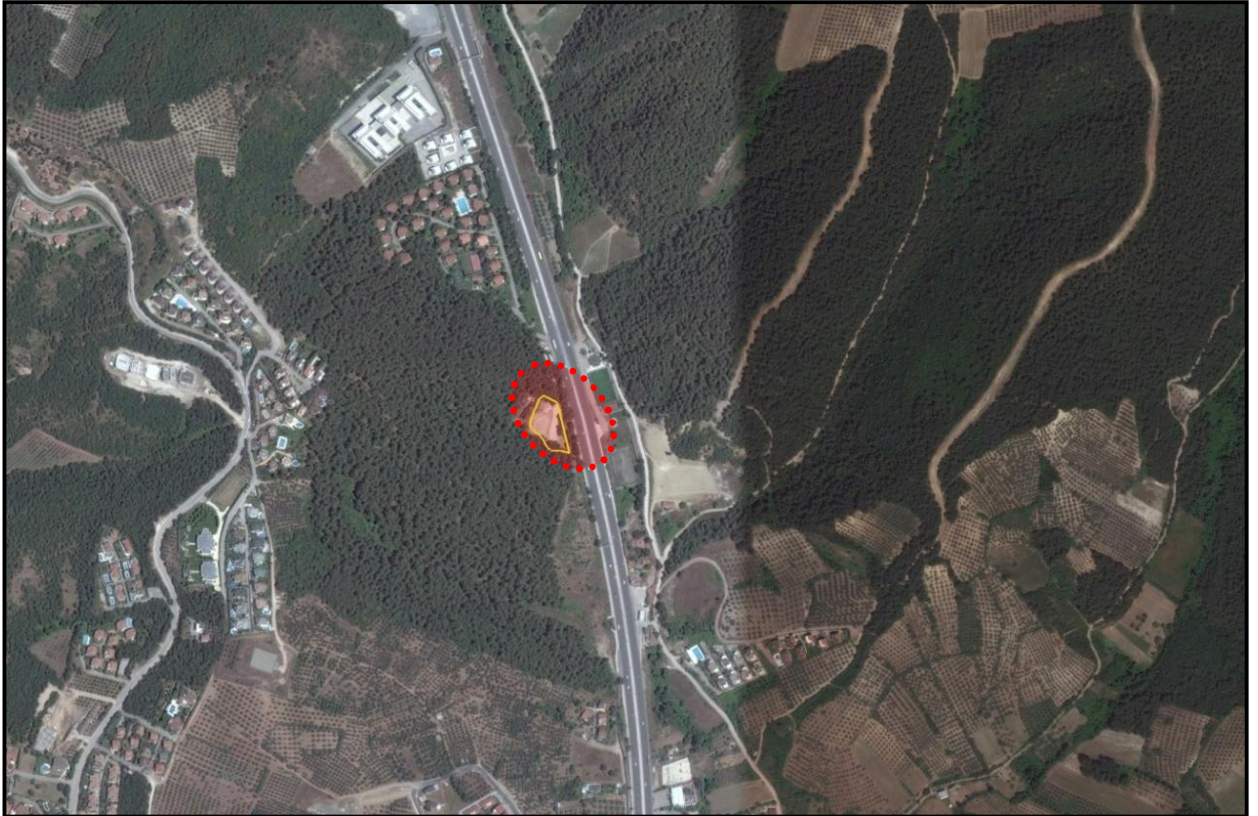


**MUDANYA İLÇESİ, ÇAĞRIŞAN MAHALLESİ, H21B19C3A/H21B19C4B  
PAFTALAR, 67-71-1211-1214 PARSELLER İLE ÇEVRESİNDEKİ PARK  
ALANLARINA İLİŞKİN, ÇAĞRIŞAN-GÖYNÜKLÜ BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ  
REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Çağrıışan Mahallesi, H21B19C3A/H21B19C4B Paftalar, 67-71-1211-1214 parseller ile 1211 parselin batı yönünde, 1214 parselin güneybatı yönünde bulunan “Park Alanları”na ilişkin Çağrıışan-Göynüklü Bölgesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

**PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ**

Değişikliğe konu parseller konumu itibariyle, Bursa-Mudanya Yolu’na cepheli durumda olup, bu güzergâhın batı yönünde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alan 6509.92 m<sup>2</sup> dir.



*Plan Değişikliği Hazırlanan Alan*

## **PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ**

### **Eğim Durumu:**

Söz konusu alanın eğim durumuna bakıldığında arazide ortalama eğim %5-10 aralığındadır.

### **Yükseklik Durumu:**

Alanda yükseklik batı yönüne doğru artmaktadır. Alanda ortalama kot 158 m olarak belirlenmiştir.

### **Yönlendirme Durumu:**

Alanda arazi yapısı incelendiğinde yükseklik batı yönüne doğru artmaktadır. Dolayısı ile arazinin hakim bakı yönü doğu yönü olarak belirlenmiştir.

## **PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU**

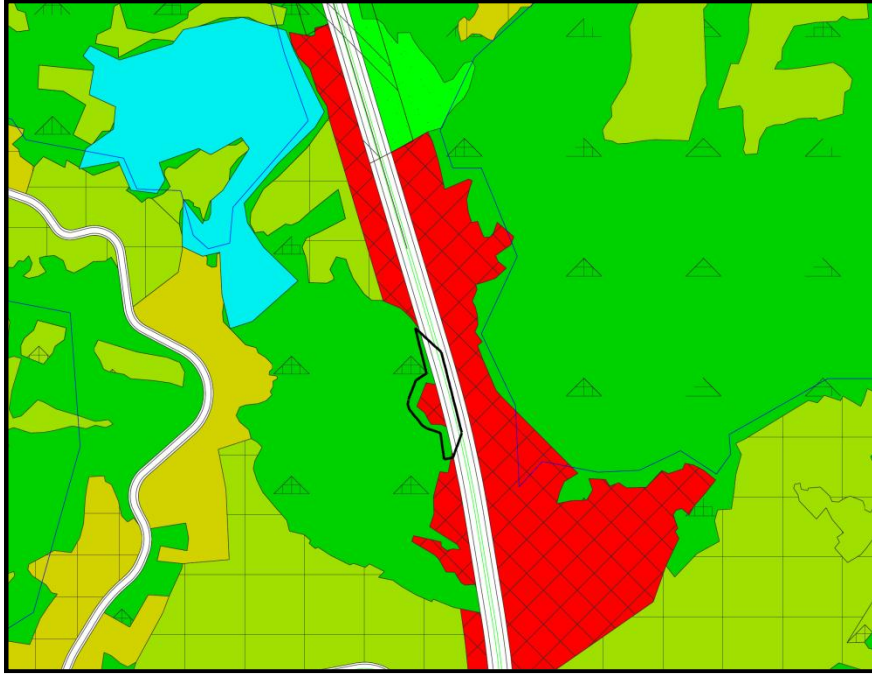
### **Mevcut Arazi Kullanım Durumu:**

Plan değişikliği hazırlanan söz konusu parsellerde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

## **PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU**

### **Planlama Alanı 1/25000 Plan Durumu:**

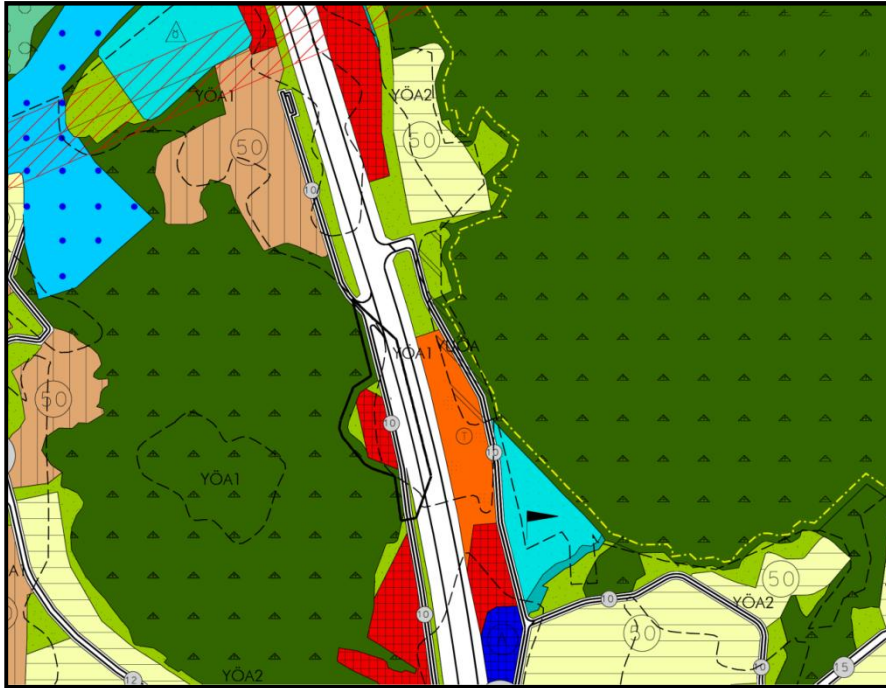
Plan değişikliği hazırlanan parseller Bursa Büyükşehir Belediyesi Mudanya Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Orman Alanı", "Ticaret Alanı" ve yol olarak planlı durumdadır.



*Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı*

#### **Planlama Alanı 1/5000 Plan Durumu:**

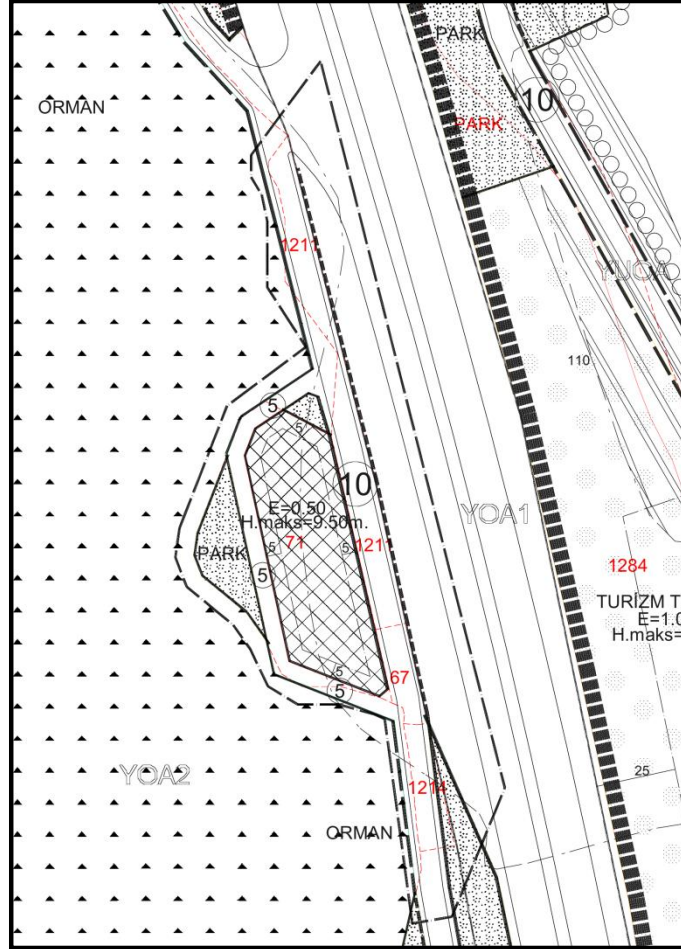
Plan değişikliği hazırlanan alan onaylı 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Belediyesi Nazım İmar Planında “Parklar ve Dinlenme Alanları”, “Tali İş Merkezleri Alanı” ve yol olarak planlıdır.



*Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı*

### Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu:

Plan değişikliğine konu alan 1/1000 Ölçekli Çağrıışan-Göynüklü Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "Park Alanı" ve "Ticaret Alanı", "Orman Alanı" ve yol olarak planlı durumdadır.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

### UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ:

Hazırlanan plan değişikliğinde 6509.92 m<sup>2</sup> alan içerisinde "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı", "Ticaret Alanı", "Park Alanı" ile "Orman alanı" düzenlenmiştir.

Mevcut durumda Ticaret Alanı, Park Alanı ve Orman Alanı olarak planlı olan alanda, parselin karayoluna cepheli olması nedeni ile alanda parsel maliklerince Akaryakıt ve servis İstasyonu kurulması istenmektedir. Dolayısı ile alanın karayolundan doğrudan cephe alabilmesi için, plan değişikliğine konu parsellerde düzenlenmiş olan 10 m genişliğindeki servis yolu kaldırılarak, alanın kuzey yönünde E=0.50, Yençok=9.50 m

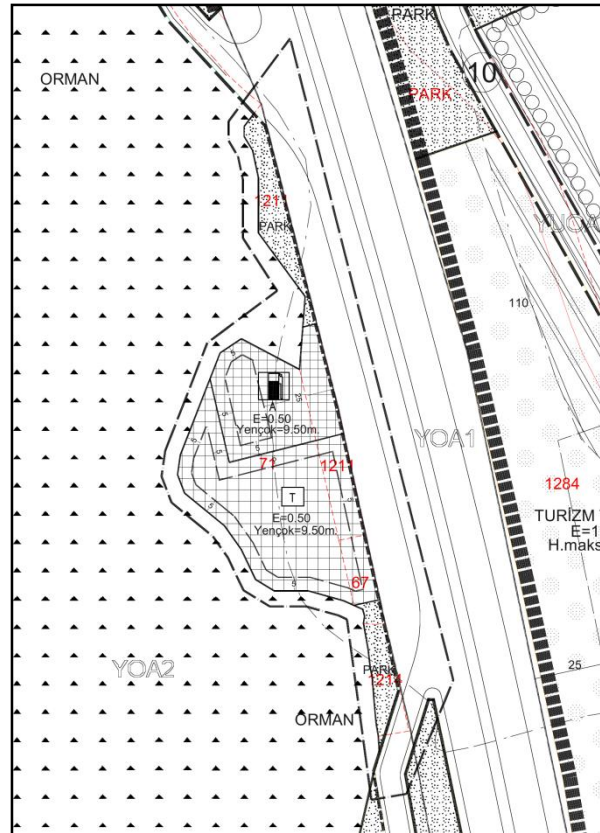


yapılaşma koşulları ile “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” düzenlenmiştir. Servis yolunun devamında yola bağlantı plan değişikliği hazırlanan alanının güney yönünden sağlanmıştır. Şehir içi yollar üzerindeki LPG istasyonları arasında aranan 1 km’lik mesafe içerisinde parselin güney ve kuzey yönünde aynı istikamet üzerinde herhangi bir akaryakıt ve servis istasyonu alanı bulunmamaktadır.

Akaryakıt ve Servis İstasyonu alanının güney bitişiği “Ticaret Alanı” olarak düzenlenmiştir. Mevcut durumda  $E=0.50$ ,  $Y_{ençok}=9.50$  m olan yapılaşma koşulları korunmuş olup, Ticaret Alanında yapılaşma koşullarına ilişkin bir değişiklik yapılmamıştır.

Parsel derinliğinin Ticaret Alanı ve Akaryakıt Servis İstasyonu Alanı için uygun olmadığı alanlar ise “Park Alanı” olarak düzenlenmiştir.

Plan değişikliği hazırlanan alanda Orman Alanı olarak planlı olan alanın imar hatları kadastral hatlara oturtulmuştur. Dolayısıyla 71 parselin güney bitişiğindeki Park Alanı olarak planlı olan alan da Orman Alanı olarak düzenlenmiştir.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Yapılan düzenlenme sonucunda ortaya çıkan alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI		ÖNERİ	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	0	0.00%	1478.92	22.72%
TİCARET ALANI	2318.853	35.62%	2872.7	44.13%
PARK ALANI	937.6	14.40%	965.86	14.84%
ORMAN ALANI	14.3	0.22%	767.3	11.79%
YOL	3239.174	49.76%	425.147	6.53%
TOPLAM ALAN	6509.927	100.00%	6509.927	100.00%

## PLAN NOTU

1) 18. MADDE UYGULAMASI YAPILACAKTIR.