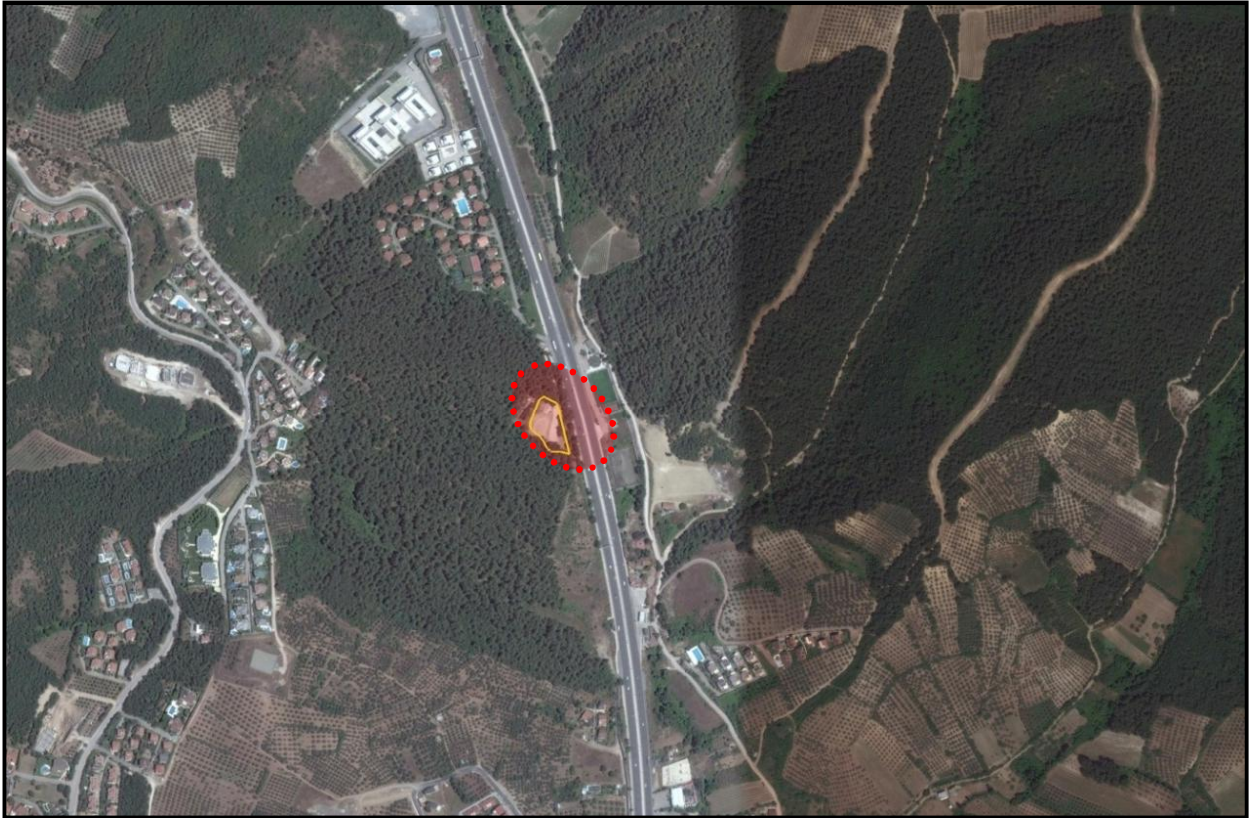


**MUDANYA İLÇESİ, ÇAĞRIŞAN MAHALLESİ, H21B19C PAFTA,67-71-1211-1214
PARSELLER İLE ÇEVRESİNDEKİ PARK VE DİNLENME ALANLARINA İLİŞKİN,
GÜZELYALI BELEDİYESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Çağrıışan Mahallesi, H21B19C Pafta, 67-71-1211-1214 parseller ile 1211 parselin batı yönünde bulunan “Park ve Dinlenme Alanları”na ilişkin Güzelyalı Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım 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 6234 m² 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 parselde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

Planlama Alanı 1/25000 Plan Durumu:

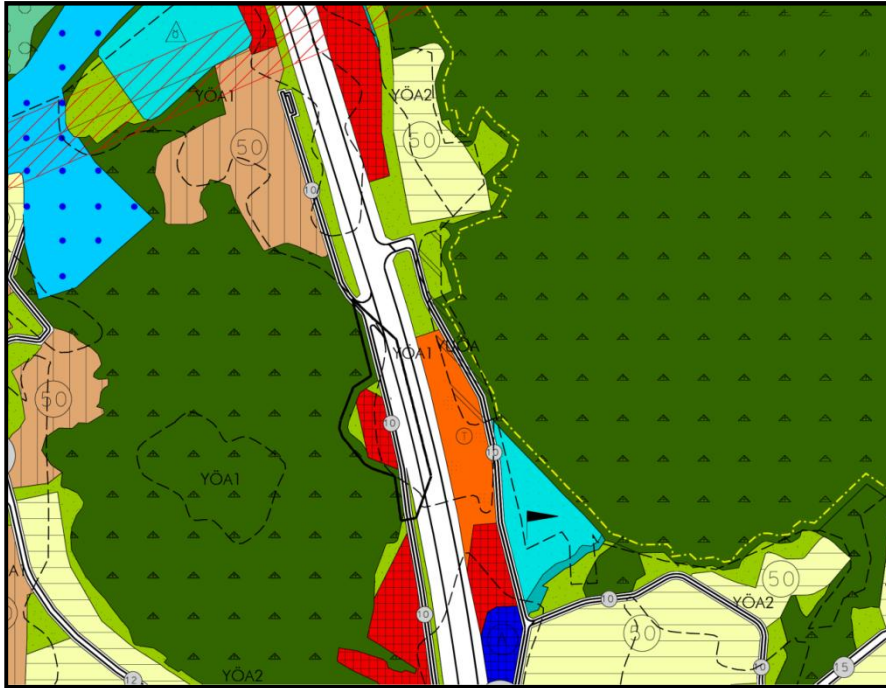
Plan değişikliği hazırlanan parseller Bursa Büyükşehir Belediyesi Mudanya Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Orman Alanı", "Ticaret Alanı" ve yol olarak planlı durumdadır.



Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama Alanı 1/5000 Plan Durumu:

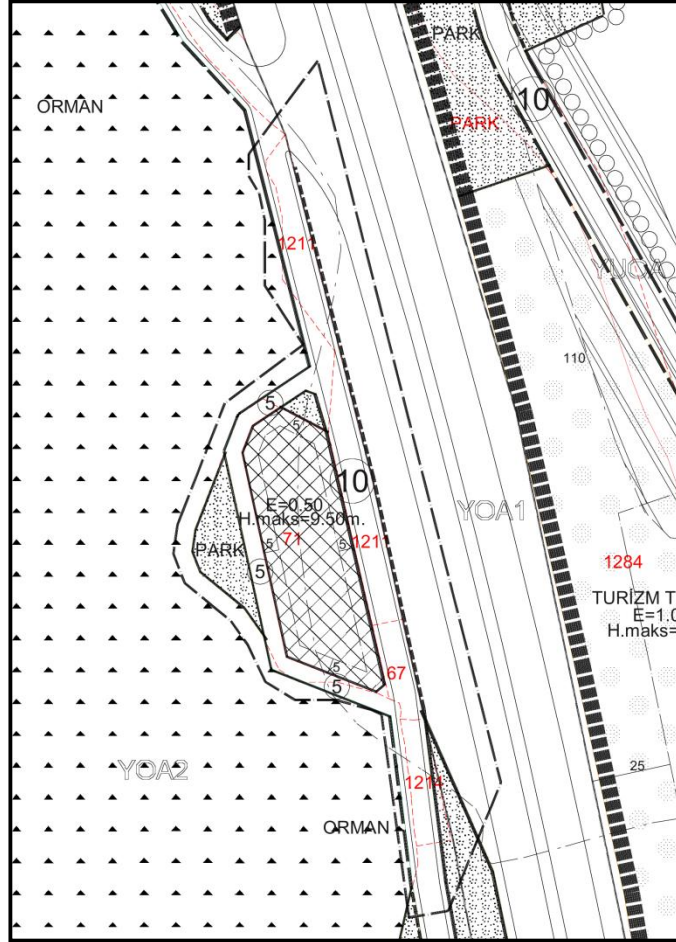
Plan değişikliği hazırlanan alan onaylı 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Belediyesi Nazım İmar Planında “Parklar ve Dinlenme Alanları”, “Tali İş Merkezleri Alanı” ve yol olarak planlıdır.



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" ve yol olarak planlı durumdadır.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ:

Hazırlanan plan değişikliğinde 6234 m² alan içerisinde "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı", "Ticaret Alanı", "Park ve Yeşil Alan" ile "Orman alanı" düzenlenmiştir.

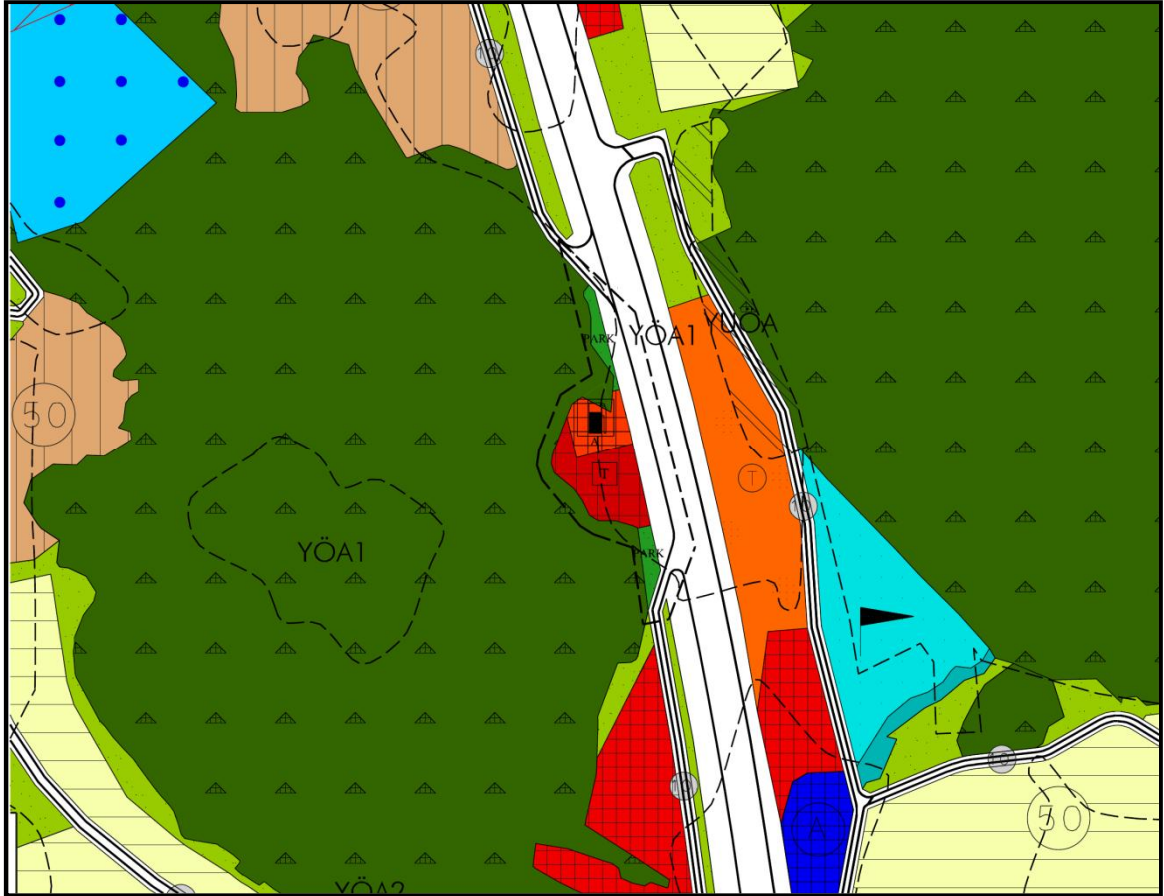
Mevcut durumda Tali İş Merkezi ve Park ve Dinlenme Alanı olarak planlı olan alanda, parselin karayoluna cepheli olması nedeni ile alanda parsel maliklerince Akaryakıt ve Servis İstasyonu kurulması istenmektedir. Dolayısı ile alanın karayolundan doğrudan cephe alabilmesi için, plan değişikliğine konu parsellerin cephe aldığı 10 m

genişliğindeki servis yolu kaldırılarak, alanın kuzey yönünde “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” düzenlenmiştir. Servis yoluna 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.

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

Plan değişikliği hazırlanan alanda Orman Alanı olarak planlı olan alanın imar hatları kadastral hatlara oturtulmuştur. Dolayısıyla 1211 parselin batısında Parklar ve Dinlenme Alanı olarak planlı olan alan da Orman Alanı olarak düzenlenmiştir.



Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım 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%	1480.41	23.75%
TİCARET ALANI	0	0.00%	2872.78	46.08%
TALİ İŞ MERKEZİ ALANI	2954.38	47.39%	0	0.00%
PARKLAR VE DİNLENME ALANLARI	853.77	13.70%	1076.91	17.27%
ORMAN ALANI	14.3	0.23%	481.17	7.72%
YOL	2411.55	38.68%	322.73	5.18%
TOPLAM ALAN	6234	100.00%	6234	100.00%