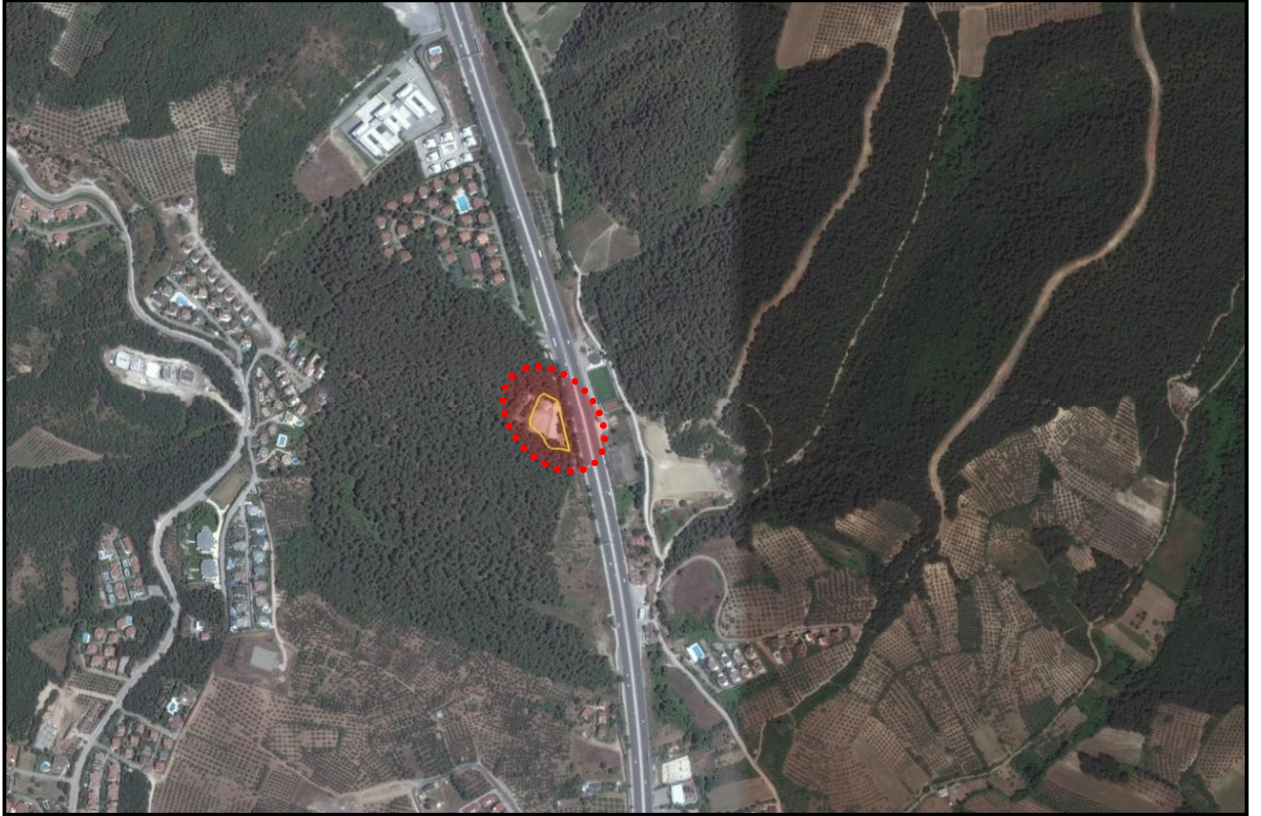


**MUDANYA İLÇESİ, ÇAĞRIŞAN MAHALLESİ, H21B19C3A/H21B19C4B  
PAFTALAR, 67-71-1211-1214 PARSELLER 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR  
PLANI AÇIKLAMA RAPORU**

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Çağrıışan Mahallesi, H21B19C3A/H21B19C4B Paftalar, 67-71-1211-1214 parseller 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

**PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ**

Planlama alanı kapsamında kalan parseller konumu itibariyle, Bursa-Mudanya Yolu'na cepheli durumda olup, bu güzergâhın batı yönünde yer almaktadır. Planlamaya konu alan 5310.3 m<sup>2</sup> dir.



*Planlama Alanı Uydu Görüntüsü*

## **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:**

Uygulama İmar Planı hazırlanan söz konusu parsellerde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

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

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

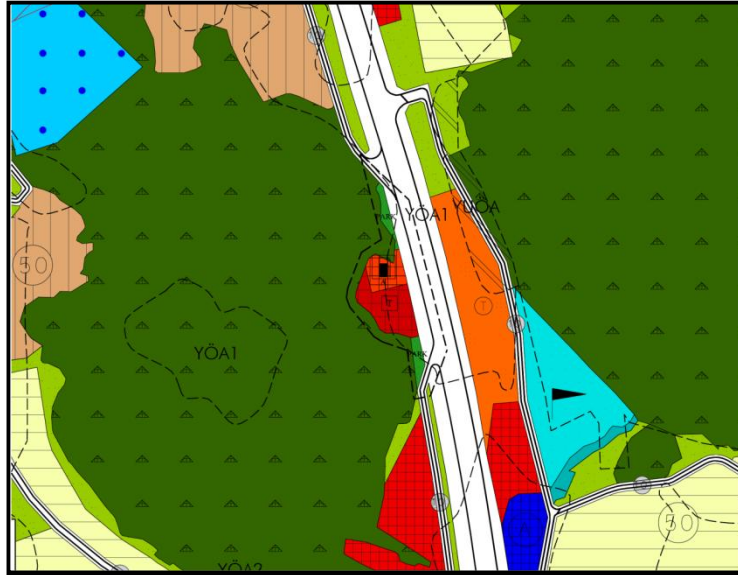
Planı hazırlanan parseller Bursa Büyükşehir Belediyesi Mudanya Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Orman Alanı", "Ticaret Alanı" ve yol olarak planlı durumdadır.



*Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı*

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

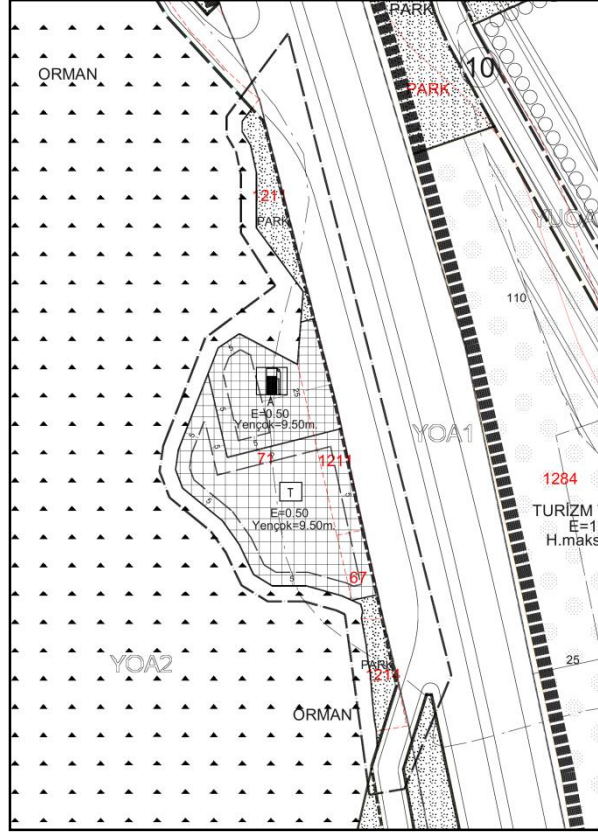
Planlama alanının da plan sınırları kapsamında kaldığı; “1/5000 Ölçekli Güzelyalı Belediyesi Nazım İmar Planı”na ilişkin yürütülmesinin durdurulması yönünde karar alınmıştır. Yürütülmesinin durdurulmasına ilişkin karar alınan nazım imar planında planlama alanı, “Parklar ve Yeşil Alan”, ile “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” olarak planlıdır.



*Yürütülmesi Durdurulan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı*

### Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu:

Planlama alanının da plan sınırları dahilinde olduğu “Mudanya İlçesi, Çağrısan-Göynüklü Bölgesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı”na ilişkin “yürütülmesinin durdurulması” kararı alınmıştır. Yürütülmesinin durdurulmasına ilişkin karar alınan uygulama imar planında planlama alanı, “Ticaret Alanı”, “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” ile “Park Alanı” olarak planlıdır.



*Yürütülmesi Durdurulan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı*

### UYGULAMA İMAR PLANI

Hazırlanan uygulama imar planı ile 5310.3 m<sup>2</sup> alan içerisinde “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı”, “Ticaret Alanı”, ile “Park Alanı” düzenlenmiştir.

Parselin karayoluna cepheli olması nedeni ile alanda parsel maliklerince Akaryakıt ve servis İstasyonu kurulması istenmektedir. Dolayısı ile karayolundan doğrudan cephe alacak şekilde planlama alanının kuzey yönünde E=0.50, Yençok=9.50 m yapılaşma koşulları ile “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” düzenlenmiştir. Şehir içi yollar üzerindeki LPG istasyonları arasında aranan 1 km’lik mesafe içerisinde parselin

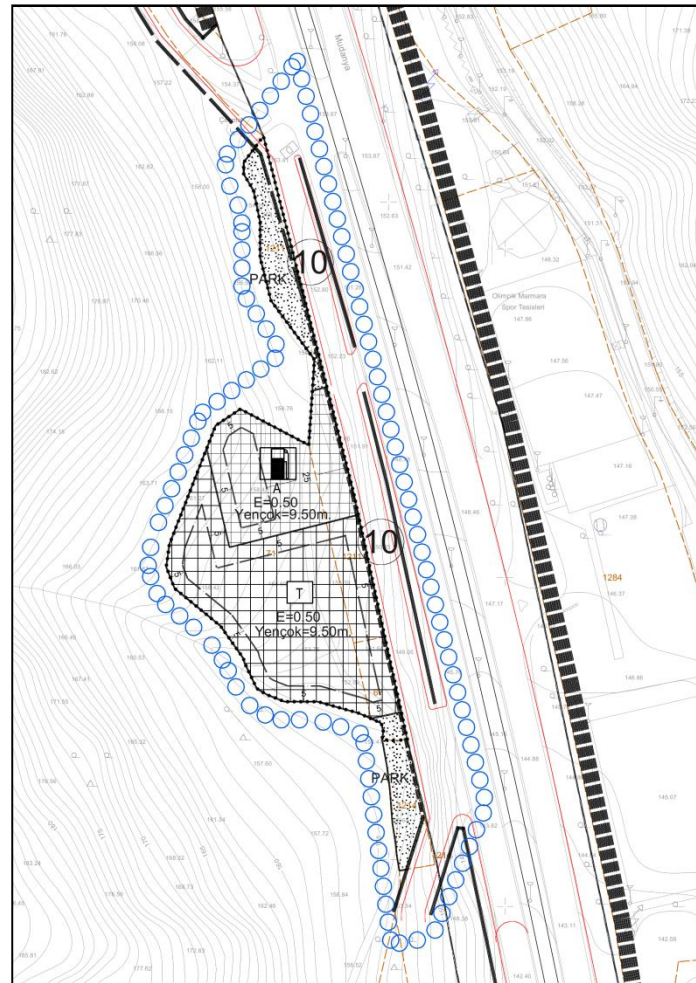


güney ve kuzey yönünde aynı istikamet üzerinde herhangi bir akaryakıt ve servis istasyonu alanı bulunmamaktadır.

Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Ticaret Alanı olarak planlı olması göz önünde bulundurularak, Akaryakıt ve Servis İstasyonu alanının güney bitişiği "Ticaret Alanı" olarak düzenlenmiştir. Yapılaşma koşulları  $E=0.50$ ,  $Yen\check{c}ok=9.50$  m olarak düzenlenmiştir.

Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı ile Ticaret Alanında karayoluna doğrudan giriş-çıkışları önlemek, trafik akışını bozmamak ve söz konusu kullanımlara erişimin sağlanabilmesi amacı ile 10 m genişliğinde servis yolu düzenlenmiştir.

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



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Yapılan düzenlenme sonucunda ortaya çıkan alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ÖNERİ	
	ALAN(M2)	ORAN(%)
AKARYAKIT VE LPG SERVİS İSTASYONU ALANI	1388.2	26.14%
TİCARET ALANI	2964.15	55.82%
PARK ALANI	851.94	16.04%
YOL	106.01	2.00%
TOPLAM ALAN	5310.3	100.00%

**PLAN NOTLARI:**

1) 18. MADDE UYGULAMASI YAPILACAKTIR.

2) 18. MADDE UYGULAMASI BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN YAPILACAKTIR.