

## İçindekiler

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI .....	3
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ.....	4
2.1. Planlama Alanının Konumu .....	4
2.2. Ulaşım İlişkileri.....	4
3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ .....	5
3.1. Eğim Durumu.....	5
3.2. Yükseklik Durumu .....	5
3.3. Yönlenme Durumu .....	5
3.4. Jeolojik Durum .....	6
4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU .....	6
4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu .....	6
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI .....	7
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU .....	7
6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planındaki Durumu .....	7
6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu.....	8
7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI .....	8
7.1. Planlama Alanı Kullanımları .....	9

## ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu .....	4
Şekil 2:Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri .....	5
Şekil 3:Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri .....	7
Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu .....	8
Şekil 5: Parselle İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı .....	9

## TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları .....	9
---	---

## FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1 .....	6
Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2 .....	6
Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3 .....	6
Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4 .....	6

## 1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Mudanya İlçesi, Bademli Mahallesi, 1408,1409,1534 ve 1542 sayılı parselleri kapsamaktadır. Planlama alanı 4 parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parsellin mevcut durumuna bakıldığında alan genelinde yapı bulunmamakta olup parseller ağırlıklı olarak yapılaşma sürecini tamamlamamıştır.

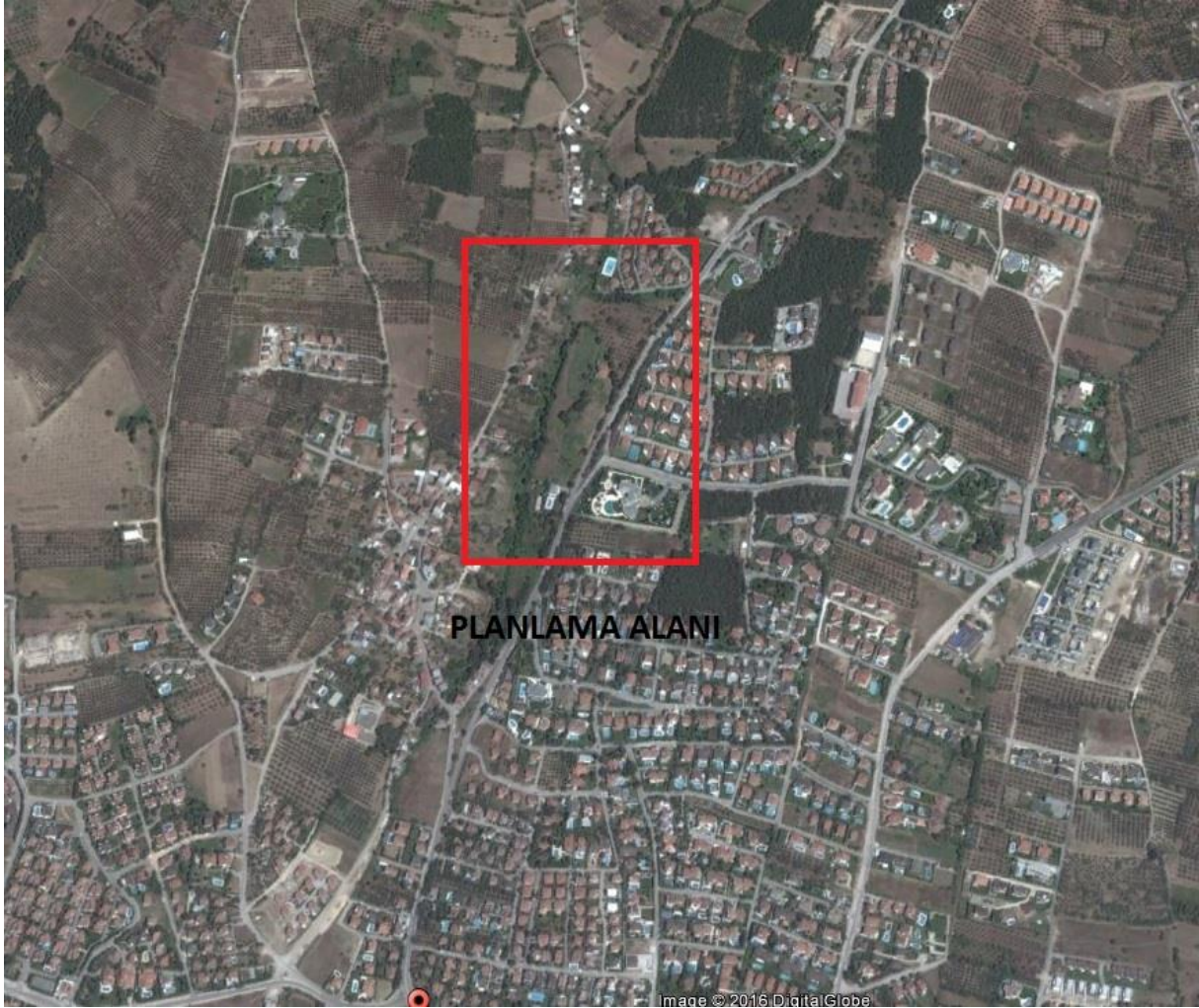
Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Ticaret Alanı" olarak tanımlanmıştır. Çevresinde Meskun ve Gelişme Bağ Bahçe Alanları yer almaktadır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/5000 Ölçekli Mudanya Nazım İmar Planında planlama alanının bir kısmı Park, bir kısmı ticaret ve bir kısmı da Az Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı'nda kalmaktadır. Ticaret ve konut alanı olarak planlanmış olan parsellerde fonksiyon ayırım çizgileri kadastral duruma göre şekillendirilmiştir. Bu sebeple parsellerde biçimsiz bir yapılaşma ortaya çıkmakta, hatta yapılaşma kısıtlanmaktadır. Hem ticaret hem de konut alanında aynı sorun gözlemlenmiştir. Parsellerde alan büyüklükleri korunarak konut ve ticaret alanları planlı bir yapılaşmaya imkan sağlayacak şekilde düzenlenmek istenmektedir. Bu nedenle ilgili parseller için nazım imar planı değişikliği talep edilmektedir.

## 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

### 2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Bademli Mahallesi'nde bulunan yaklaşık 27807.8 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde konut ve park alanları bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

### 2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Mudanya İlçesi, Bademli Mahallesinde bulunan Dünya Caddesi'nin batısında Maksem Caddesi'nin doğusunda konumlanmıştır.



### 3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

Planlama alanı eğim durumu bakımından arazi içerisinde kuzey-güney istikametinde yükselmektedir. Eğim %5-10 arasında değişmektedir.

Planlama alanı güney-kuzey istikametinde denizden 121-143 m yüksekliktedir.

Planlama alanı geneli doğu-batı bakılıdır.



### 3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanında ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüd gerektirici bir plan değişikliği talebi bulunmamaktadır.

## 4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

### 4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanında, mevcutta yapılaşma bulunmamaktadır. Alan konut, park ve ticaret alanı olarak planlı olup genel olarak boştur.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2



Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3



Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4

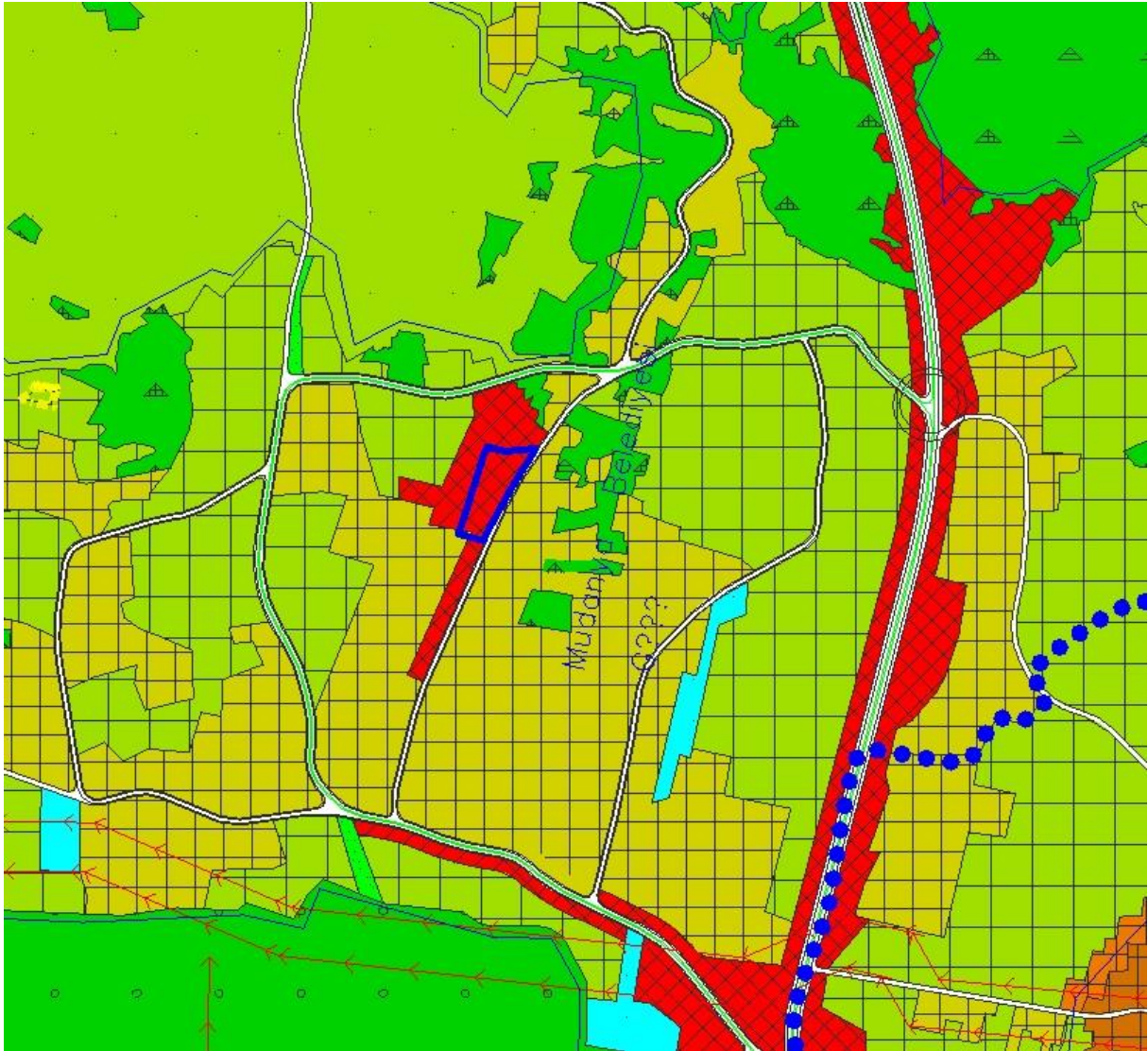
## 5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 4 parselden oluşmakta olup, şirket ve şahıs mülkiyetindedir. Toplam alan büyüklüğü 27807.7 m<sup>2</sup>'dir.

## 6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

### 6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planındaki Durumu

Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Ticaret Alanı" olarak tanımlanmıştır.

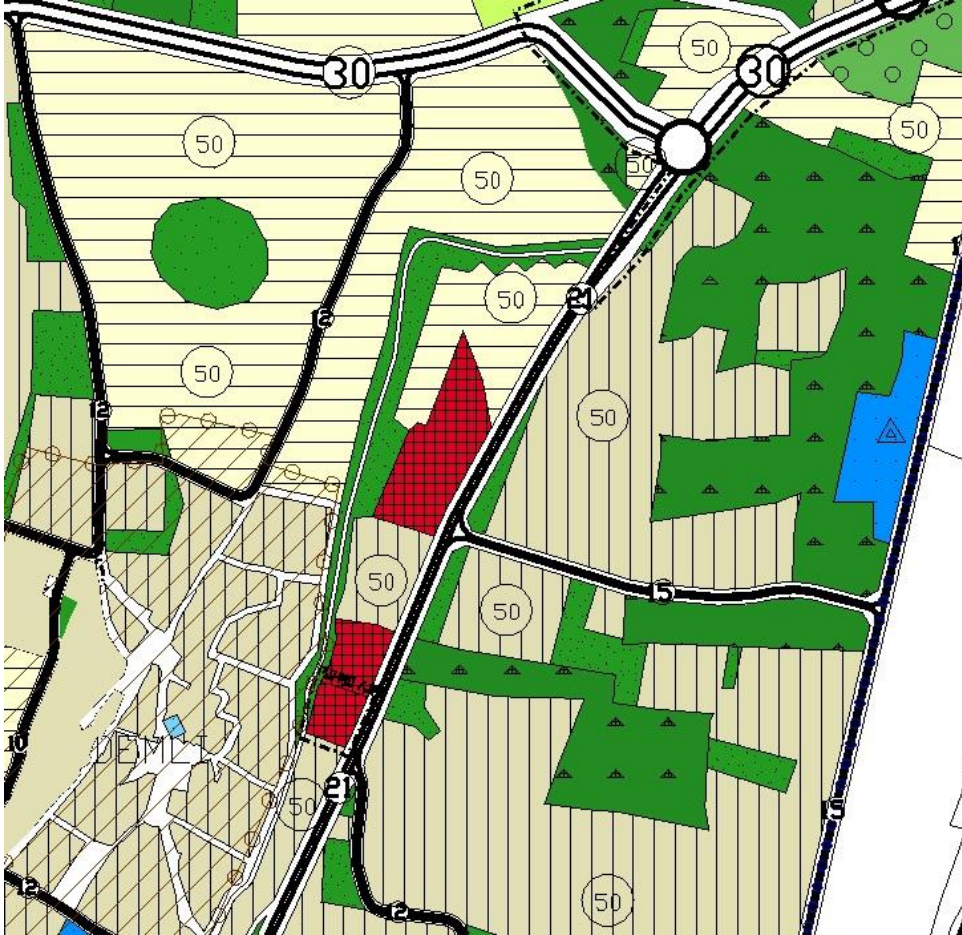


Şekil 3:Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri



## 6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanının bir kısmı park, bir kısmı Ticaret ve bir kısmı da Az Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı'nda kalmaktadır.



Şekil 4: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

## 7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Bademli Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21B19D pafta, 1408,1409,1534 ve 1542 numaralarda kayıtlı taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatında; mevcutta park, ticaret ve az yoğunlukta gelişme konut alanı olarak planlı alanların fonksiyonları ve büyüklükleri korunacak şekilde alandaki dağılımı düzeltilmiş ve kullanılabilirlikleri artacak şekilde yeniden



