

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

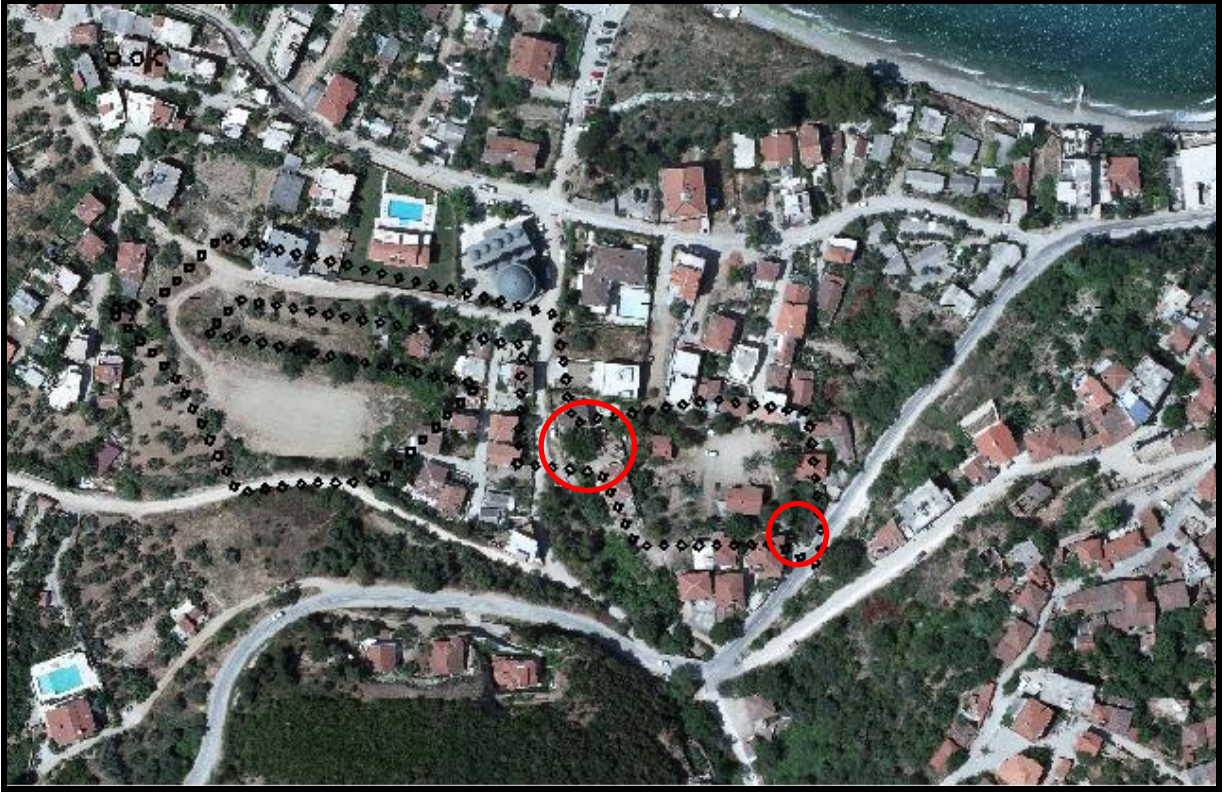
PLANLAMA ALANININ KONUMU;

İli: Bursa

İlçe: Mudanya

Mahallesi: Altıntaş Köyü

Ada-Parsel: H21b15d3c pafta- 105 ada, 22 sayılı parsel



Plan değişikliğine konu alan Mudanya İlçesi, Altıntaş Köyünde kalmaktadır.

YAPILAN İNCELEME VE ARAŞTIRMALAR;

a)Coğrafi Konumu

“Bursa 17 ilçeye sahip bir il merkezidir. Bursa’ya ait ilçeler sırasıyla; Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Büyükorhan, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, M. Kemalpaşa, Orhaneli, Orhangazi ve Yenişehir’dir.

b)Fiziksel Eşikler Ve Çevresel Değerler

Topoğrafya

Arazisi engebeli bir yapıya sahiptir, yerleşimin güneyinde uzun vadiler yer almaktadır. Eğim genellikle bu vadilerin etrafında artmaktadır. Genel olarak tepelerin, ormanların ve geniş tarım arazilerinin bulunduğu bir alan olarak tanımlanabilir. Bölgenin yükselti eğrilerine bakıldığında; kuzeyde Gemlik Körfezi kıyılarından başlayıp yerleşim alanına doğru 105 m

kotuna çıkmakta ve güney taraflarında 300 m kotu civarında yüksekliğe ulaşmaktadır. Bölgedeki en yüksek alan 600 m yüksekliğindeki Karatepe'dir.

Bitki Örtüsü

Bölgede yerleşmelerin doğu ve batı bitimlerinde yoğunlaşan, genel olarak seyrek makilik alanlar bulunmaktadır. Ağaçlık alanların dışında kalan alanlarda tarım alanları geniş bir arazi kaplamaktadır. Zeytinliklerin sık yer bulduğu orman alanları ve tarım alanları dışında kalan arazide küçük sanayi işletmeleri ve yerleşim alanı yer tutmuştur.

Su Kaynakları

Gemlik körfeziyle sınırlanan bölgede belli başlı akarsu kaynağı Uludağ'ın güney yamaçlarından doğan ve yine Uludağ'dan kaynaklanan birçok küçük dere ile birleşen Nilüfer Çayı'dır. Bölgenin güneyinde Hasköy göleti bulunmaktadır.

c) Planlama Bölgesine Ait Alan Kullanımları

Konut Alanları :Mudanya bölgesinde konut yerleşmeleri Bursa-Mudanya yolunun kenarında yer almaktadır. Yeni konut gelişim alanları var olan yerleşimin güneyinde ve Nilüfer Çayı kuzeyinde oluşmaktadır.

Boş Alanlar: Gerek kent merkezinde ada ve parsel bazında, gerekse yerleşim alanı dışında kalan orman, tarım ve ağaçlık alanlar arasında kalmış yapılaşma görülmeyen kullanılmayan çıplak alanlardır.

Belediye Hizmet Alanları: Bu alanlar, Belediye'ye ait kamu araçları park yerleri ve kamu hizmet binalarından ibarettir.

Ticaret Alanları: Ticari faaliyetler sanayi-üniversite-askeri alan aksında gelişme göstermiştir. Sahil kenarından yerleşmelerin içine uzanan ticaret alanı büfeler, bankalar, cafeler, gibi küçük ticaret faaliyetlerinin yanı sıra noktasal ticaret alanlarını da kapsamaktadır.

Sanayi Alanları: Bölgedeki en büyük sanayi alanı yerleşmelerin arasında körfeze yakın konumda yer seçen petrol ofisinin tesisleri ve kablo sanayidir. Bu sanayi bölgesinin güneyinde maden işletmeleri, metal,makine, kablo ve gıda sanayi yerleşmelere dik eksende dağınık olarak yer seçmiştir. Ayrıca sanayi bölgesinin güneyinde küçük sanayi sitesi vardır. Ayrıca bölgede Nilüfer Çayı'nın güneyi ile Bursa-Mudanya yolu arasında kalan bölgede de sanayi alanları bulunmaktadır. Bu bölgede de kum ocakları, inşaat sanayi, oto yan sanayi, tuğla, makine, mermer ve cam sanayi yer almaktadır.

Depolama Alanları: Planlama bölgesinin güneybatısında bir kömür deposu bulunmaktadır. Bölgede sanayi faaliyetlerinin olması ve ithalat–ihracat faaliyetlerinin bulunması nedeni ile bölgede depolama alanları ihtiyacı vardır. Bu nedenle planda petrol ofisinin güneyinde yeni bir depolama alanı önerilmiştir. Bölgenin güneyinde sanayi ve tarımsal üretim amaçlı üretilen ürünlerin saklandığı depolar yer almaktadır.

Aktif Yeşil Alanlar: "Park, Çocuk Bahçesi, Mezarlık Alanları ve oyun alanları olarak ayrılan sahalardır." Mudanya Belediyesinde bütüncül planlama oluşmamıştır. Aktif yeşil alan olarak mezarlık ve bölgeye yeterli olmayan park ve çocuk bahçeleri sayılabilir.

Diğer Yeşil Alanlar: “Planlama alanında; tarım alanı, ağaçlık alan, bahçe,sazlık ve çalılık olarak tespit edilen alanlardır.” Planlama alanında yoğun olmasa da tarım alanları geniş yer kaplamaktadır.

Sosyal Altyapı Alanları: Sosyal altyapı alanı olarak ;

- Eğitim Tesis alanları
 - Dini tesis alanları
 - Sağlık tesisi alanı
 - Sosyal tesis alanı
- bulunmaktadır.

Ulaşım: Bölgenin güneyinden geçmekte olan İzmir-Bursa-Ankara çevre yolu önemli ulaşım arteridir. Yollar Bursa-Mudanya(D575) ana yoluna bağlı ve belediyelere hizmet veren bu yolu dik kesen ara yollar şeklinde devam etmektedir. Bölgeye deniz yolu ulaşımı da vardır. Mevcut ana yol güzergahı olan Bursa-Mudanya yolu nitelikli, refüjlü ve ihtiyacı karşılayabilecek kapasitededir. Bölgede yapılan yolların yapısı ise sabitleştirilmiş yol, toprak yol ve yer yer asfalt yol şeklindedir. Ayrıca sahil yolu ile İstanbul’a ulaşım sağlanmaktadır.

Sit Alanları: Planlama alanı içerisinde 1. Derece, 2. Derece ve 3. Derece Arkeolojik Sit alanı ve Kentsel Sit Alanı bulunmaktadır.

Sonuç: Bölgede turizm faaliyetlerinin olması, sanayi gelişimi ve üniversitenin varlığı bölgeyi çekim merkezi haline getirmiştir.

Mevcut konut alanlarının batısında yeni yerleşmeler bulunmaktadır. İmara açılan ve henüz yaklaşık %10 unun inşaatına başlanmış konut alanı bulunmaktadır.

Konut alanlarının oluşmasında sahilin çekim etkisi ve sanayi gelişimi etkin rol oynamaktadır. Bölgedeki konut alanları geniş alan kaplayan sanayi bölgesinin batısında ve Bursa-Mudanya aksında yer almaktadır. Sanayi alanlarının bir arada gelişim göstermesi konut alanlarının belli bölgelerde yoğunlaşmasında etkin rol oynamıştır. Nilüfer Çayı ve Bursa-Mudanya yolu yakınındaki sanayi bölgesinde inşaatlar ve genişleme devam etmektedir. Sanayi alanları dışında bölgede tavuk çiftlikleri bulunmaktadır.

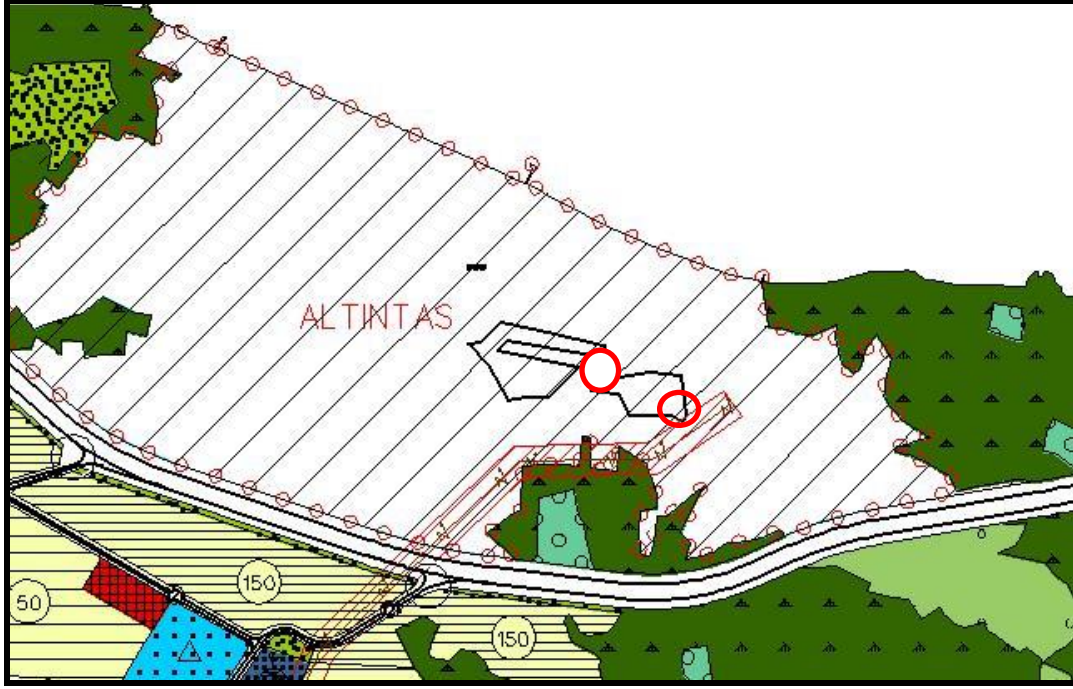
Bölgenin en büyük problemlerinden biri de yolların yetersizliğidir ve araç parkı sorundur. Belediye önündeki iskele binasının faal olmaması ulaşım açısından başka bir sorundur. Ayrıca sanayi bölgesinin deniz kenarında yer alması nedeni ile çevre ve deniz kirliliği sorunları vardır.

Sosyal Donatı alanlarının yetersizliği önem verilmesi gereken bir konu iken, gelecekte turizm faaliyetlerinin artmasıyla gelecek nüfus için yeni sosyal donatı alanları gerekmektedir. Öncelikli olarak bölgeye hizmet verecek rekreasyon alanlarına, eğitim tesislerine ve sağlık merkezlerine ihtiyaç vardır.

MEVCUT ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu olan; Mudanya İlçesi, Altıntaş Köyü, H21b15d3c pafta, 105 ada, 22 sayılı parseller 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planında ‘Kırsal Yerleşim Alanında’ kalmaktadır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan

Söz konusu parselin BHA alanına alınmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 19.09.2013 tarih ve 1034 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

PLAN DEĞİŞİKLİK KONUSU

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 19.09.2013 tarih ve 1034 sayılı kararı ile onaylanan planda Mudanya İlçesi, Altıntaş Köyü, H21b15d3c pafta, 105 ada, 22 sayılı parsellerin yola cephesi parselin batı tarafından sağlanmaktadır. Onaylı planda parselin batısında planlanan yolun kaldırılarak yola cephesinin parselin güneydoğusunda düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.