

## İÇİNDEKİLER

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 .....	5
4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU .....	6
4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu .....	6
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI .....	6
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU .....	7
6.1. Planlama Alanının Meriyetteki Mudanya Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu.....	7
6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu .....	7
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: 1214, 1215 ve 1216 numaralı parsellere ilişkin 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 Görünüşü4 .....	6

## 1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Mudanya İlçesi, Bademli Mahallesi, 1214, 1215 ve 1216 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı üç parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parsellerin mevcut durumuna bakıldığında fabrika binası mevcut olup, genel olarak yapılaşma sürecini tamamlamıştır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; Mudanya Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında parseller Tarımsal Niteliği Korunacak Alan'da kalmaktadır.

Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Mudanya Nazım İmar Planı'nda planlama alanı Tarım Alanı'nda kalmaktadır. 1214, 1215 ve 1216 numaralı parsellerde mevcutta fabrika binası bulunmakta olup, bu sebeple söz konusu parsellerin KDKÇA alanı olarak planlanması talep edilmektedir. Planlama alanında yapılan tespitler sonucunda söz konusu parsellerin önemli bir ulaşım aksından (Mudanya Yolu Caddesi) hizmet alması yapılacak olan plan değişikliğini destekleyici niteliktedir. Bu gibi sebeplerden dolayı parsele ilişkin nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.





Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

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

#### 3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından arazi içerisinde kuzeyden güneye doğru bir eğime sahiptir. Eğim %0-2 arasında değişmektedir.

#### 3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı kuzey-güney istikametinde denizden 65-67 m yüksekliktedir.

#### 3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli kuzey bakılıdır.

#### 3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanında jeolojik durumda yeniden değerlendirmeyi gerektirecek bir değişiklik olmamasından kaynaklı bir inceleme yapılmamıştır.



## 4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

### 4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanında, mevcutta fabrika binası bulunmaktadır. Alanın çevresinde ağırlıklı olarak konut dışı kentsel çalışma alanı kullanımı mevcuttur.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2



Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3



Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4

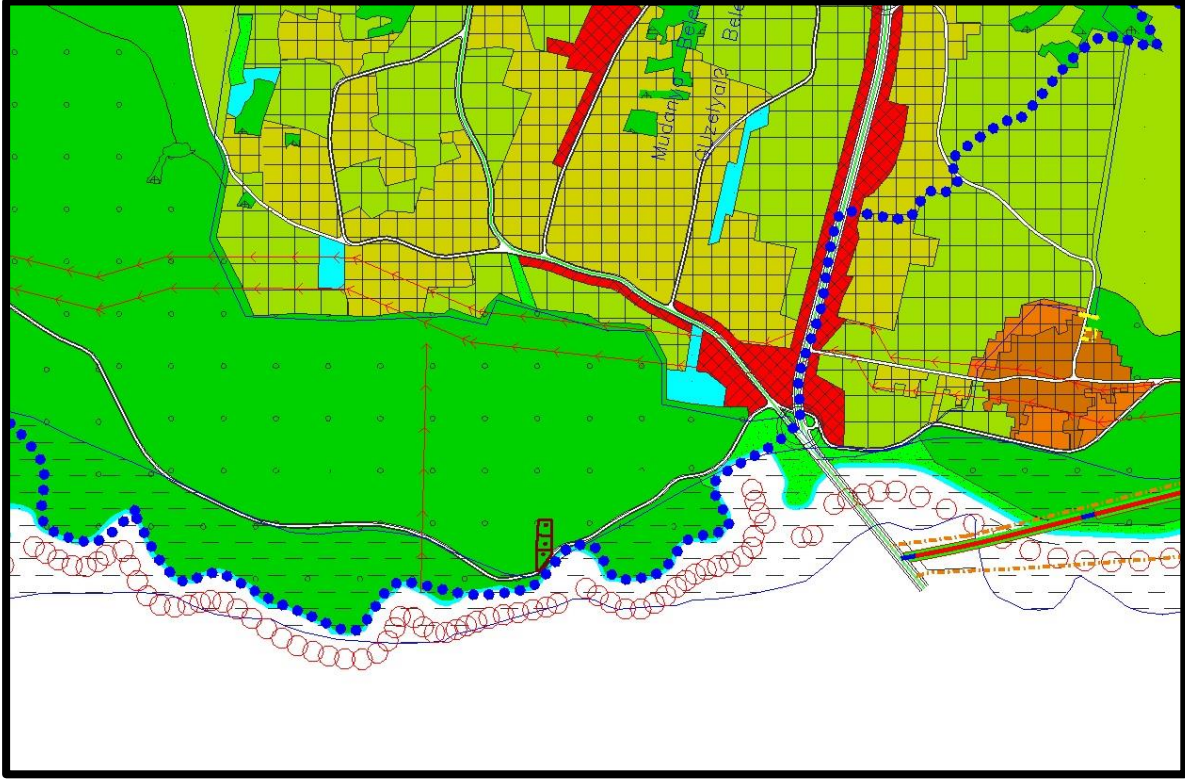
## 5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 1214, 1215 ve 1216 sayılı parsellerden oluşmakta olup, tamamı şirket mülkiyetindedir. Toplam alan büyüklüğü 15050 m<sup>2</sup>'dir.

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

### 6.1. Planlama Alanının Meriyetteki Mudanya Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

Planlama alanı Mudanya Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında parseller Tarımsal Niteliği Korunacak Alanda kalmaktadır.



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 Mudanya Nazım İmar Planı'nda planlama alanı "Tarım 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 H21B24A pafta, 1214, 1215 ve 1216 numarada kayıtlı taşınmazlara ilişkin 1/5000 Ölçekli Mudanya Nazım İmar Planı Değişikliği ile söz konusu parsellerde mevcutta fabrika binası olması sebebiyle Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı önerilmiştir.





Şekil 5: 1214, 1215 ve 1216 numaralı parsellere ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı

## 7.1. Planlama Alanı Kullanımları

FONKSİYON	MEVCUT ALAN (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ ALAN (m <sup>2</sup> )
KDKÇA	-	14158,33
Tarım Alanı	14158,33	-

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