

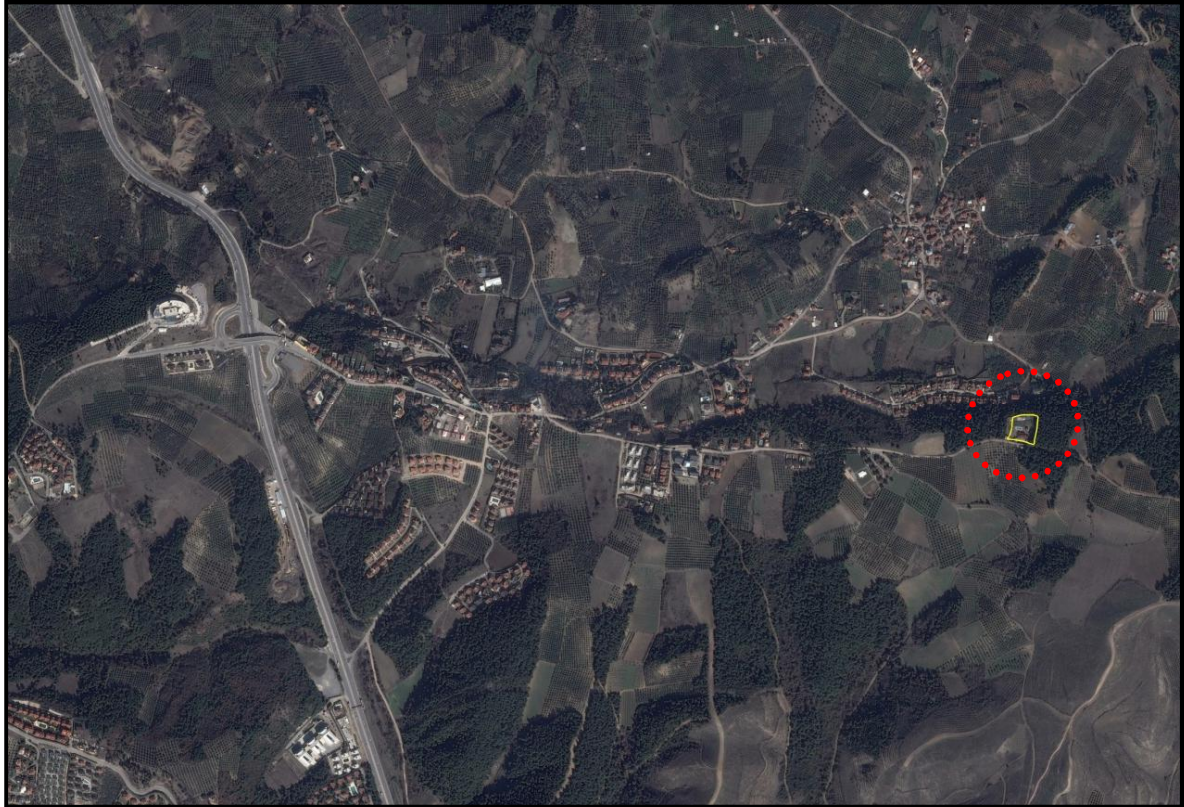
**MUDANYA İLÇESİ, GÖYNÜKLÜ MAHALLESİ, H21B20D PAFTA, 1075 PARSEL  
1/5000 ÖLÇEKLİ GÜZELYALI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Konu: Bursa İli, Mudanya İlçesi, Göynüklü Mahallesi, H21B20D Pafta, 1075 parselle ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Kapsam: 1075 parselde "50 ki/ha Seyrek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" ile "Belediye Hizmet Alanı" düzenlenmesi. Plan değişikliğine konu parsel 5500 m<sup>2</sup> olup, planlama alanı büyüklüğü 5270 m<sup>2</sup>'dir.

**PLANLAMA ALANI KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ**

Plan değişikliğine konu taşınmaz Bursa İli, Mudanya İlçesi, Göynüklü Mahallesi sınırları içinde kalmaktadır. Söz konusu alan Bursa-Mudanya Yolu'nun yaklaşık 3 km doğu yönünde konumlanmaktadır. Yakın çevresi incelendiğinde alanın çevresinde konut kullanımı ağırlıktadır.



*Planı Hazırlanan Alan*

## PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

**Eğim Durumu:** Söz konusu alanın eğim durumuna bakıldığında eğim kuzeyden güneye doğru artmaktadır. Arazide ortalama eğim %10-15 aralığındadır.

**Yükseklik Durumu:** Arazide minimum kot 259 m olarak, en yüksek kot ise 268 m olarak belirlenmiştir.

**Yönlendirme Durumu:** Arazide eğim güney yönünde artmaktadır. Dolayısı ile bakı yönü kuzey yönü olarak belirlenmiştir.

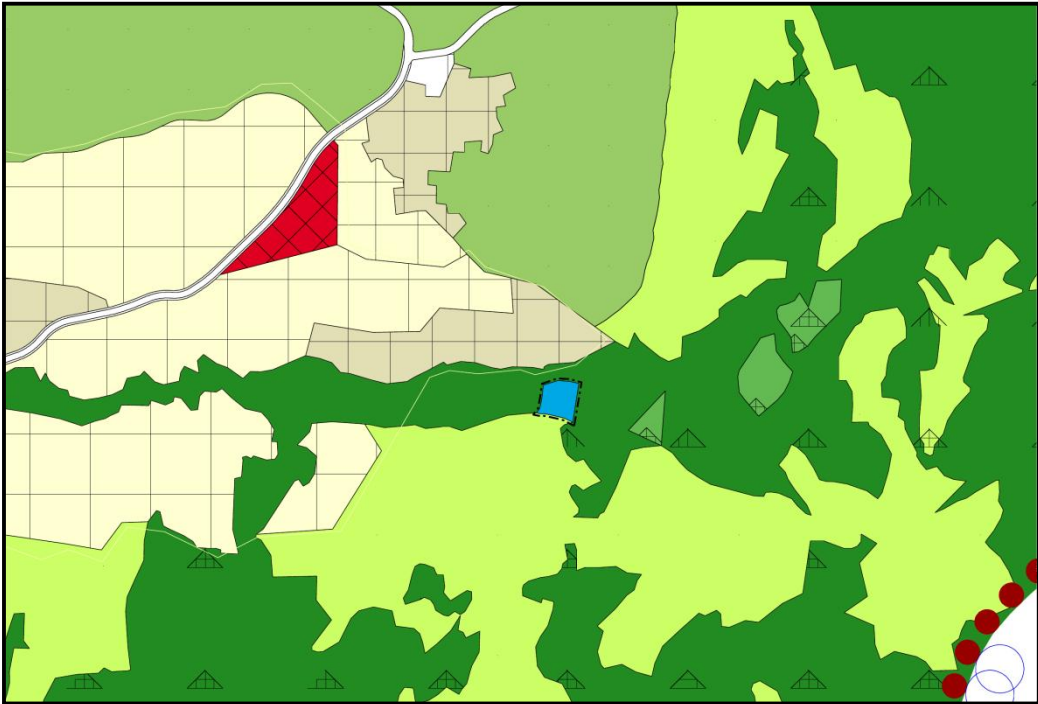
## PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

**Planlama Alanı Mülkiyet Durumu:** Planlama alanı özel mülkiyetten oluşmaktadır.

**Planlama Alanı Arazi Kullanımı:** Söz konusu alanda 1 adet yapı mevcuttur.

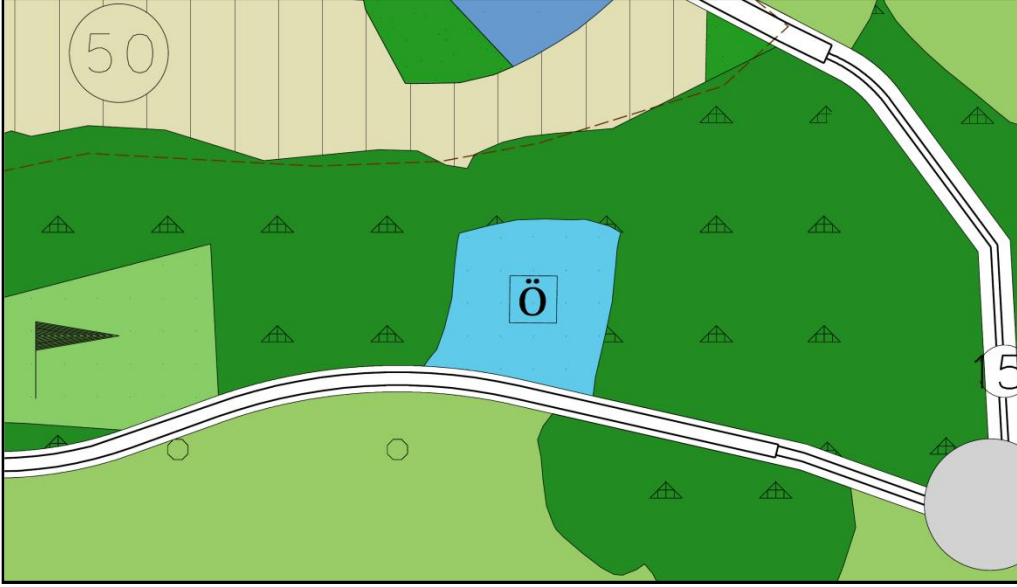
## PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

**Planlama Alanı 1/25000 Plan Durumu:** Planlama Alanı Mudanya Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Özel Sosyal Tesis Alanı" olarak planlı durumdadır.



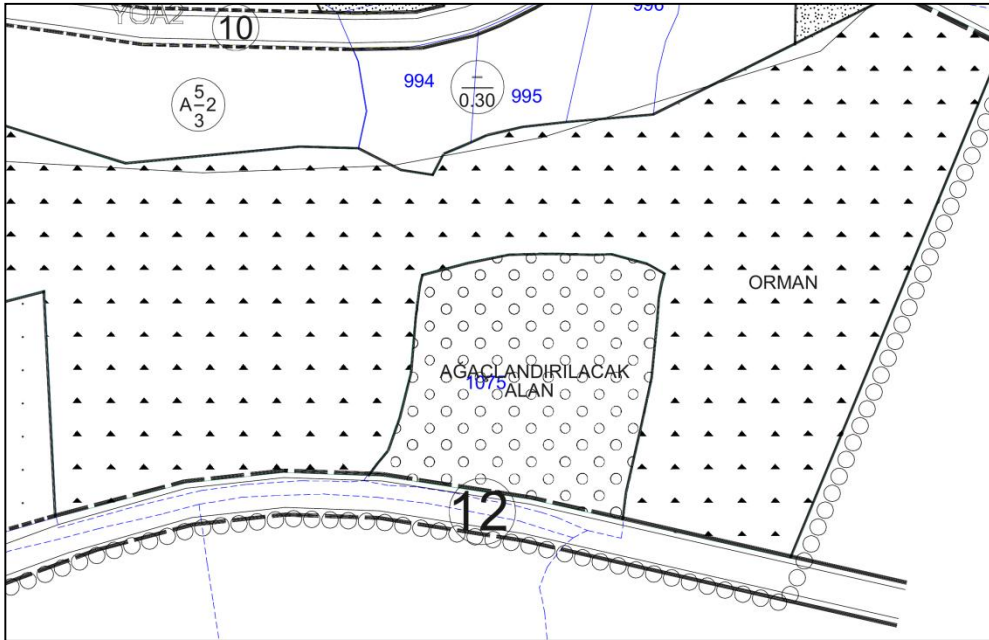
Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama Alanı 1/5000 Plan Durumu: Planlama alanı "1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı"nda "Özel Sosyal Tesis Alanı" olarak planlıdır.



*Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu*

Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu: Planlama alanı Mudanya İlçesi, Çağrısan-Göynüklü Bölgesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı"nda "Ağaçlandırılacak Alan" olarak planlıdır.



*Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu*

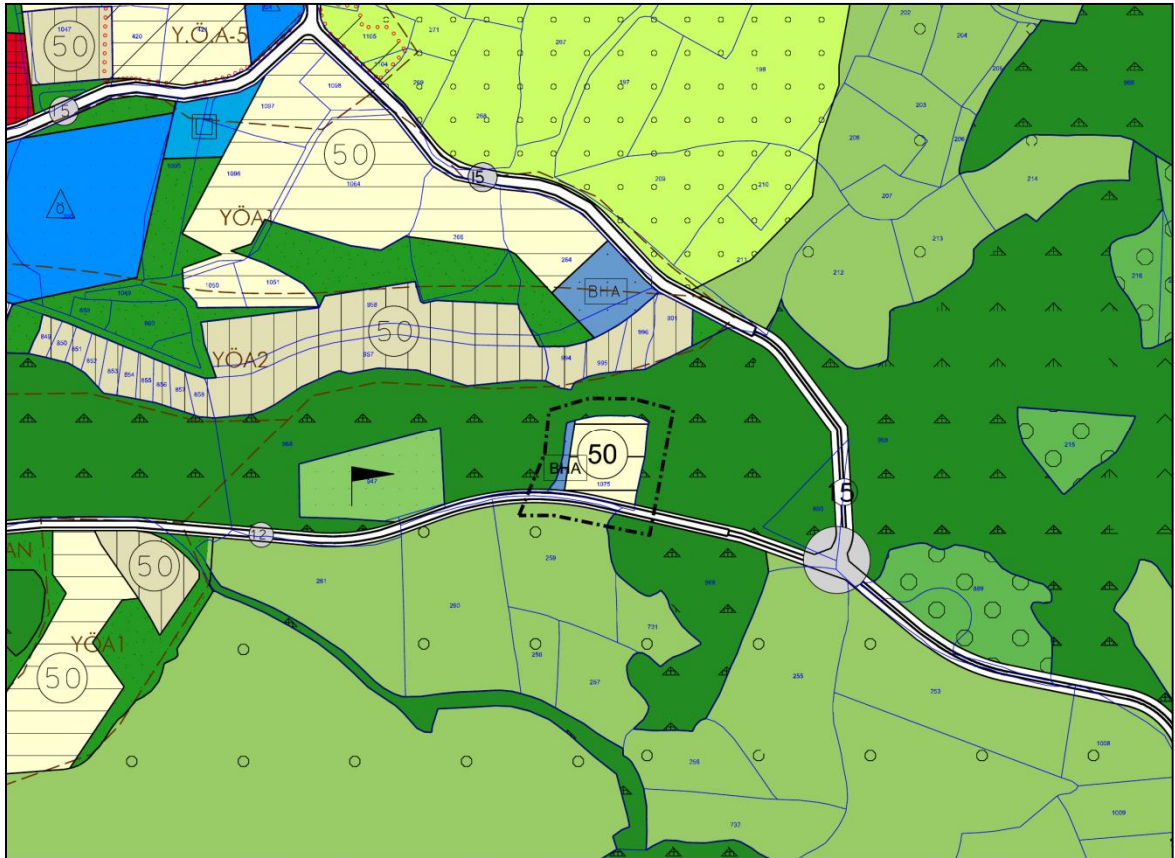


## NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ:

Planlama alanı içerisinde "50 ki/ha Seyrek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" ile "Belediye Hizmet Alanı" düzenlenmiştir.

Söz konusu düzenleme yapılırken alanın yakın çevresindeki kullanımlar da incelenmiş olup, yakın çevresinde konut kullanımının ağırlıklı olması göz önünde bulundurulmuştur. Parsel yola cepheli durumda olup parselin yakın çevresinde konut alanları mevcuttur.

Hazırlanan plan değişikliği ile toplamda 3300.8 m<sup>2</sup> büyüklüğünde "50 ki/ha Seyrek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" düzenlenmiştir. Yapılan hesaplar doğrultusunda planlamaya konu alana yaklaşık 17 kişi nüfus geleceği tahmin edilmektedir. Bu kapsamda bölgedeki donatı alanlarına ilişkin ihtiyaca yönelik "Belediye Hizmet Alanı" düzenlenmiştir. Belediye Hizmet Alanı toplam büyüklüğü 1969.2 m<sup>2</sup> 'dir.



Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Yapılan düzenlenme sonucunda ortaya çıkan alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ALAN	ORAN	1/5000 PLAN NÜFUSU
KONUT (50 Kişi/HA)	3300.8	62.63%	17
BHA	1969.2	37.37%	
TOPLAM	5270	100.00%	