

## 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 .....	5
3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ .....	7
3.1. Eğim Durumu .....	7
3.2. Yükseklik Durumu .....	7
3.3. Yönlenme Durumu .....	7
3.4. Jeolojik Durum .....	7
4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU .....	8
4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu .....	8
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI .....	9
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU .....	9
6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu .....	9
6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu .....	10
6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu .....	12
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI .....	13
7.1. Planlama Alanı Kullanımları .....	15
7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları .....	16

### ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu (129 ada 1,4,7 parseller) .....	4
Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu (134 parsel) .....	5
Şekil 2:Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri (129 ada 1,4,7 Parseller) .....	6
Şekil 2:Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri (134 Parsel) .....	6
Şekil 3:129 ada 1,4,7 Parsellerin 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri-1 .....	9
Şekil 3:134 Numaralı Parselin 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri-2 .....	10
Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu (129 ada 1,4,7 Parseller) .....	11
Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu (134 Parsel) .....	11
Şekil 5:1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu (129 ada 1,4,7 parseller) .....	12
Şekil 5:1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu (134 parsel) .....	13
Şekil 6: 129 Ada 1,4 ve 7 Sayılı Parsellere İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı.....	14
Şekil 6: 134 Sayılı Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı .....	15

### TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları.....	12
Tablo 2: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları.....	15

### FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 1:Planlama Alanının Görünüşü-1 .....	8
Fotoğraf 2:Planlama Alanının Görünüşü-2.....	8
Fotoğraf 3:Planlama Alanının Görünüşü-3.....	8
Fotoğraf 4:Planlama Alanının Görünüşü-4.....	8
Fotoğraf 5: Planlama Alanının Görünüşü-5.....	8
Fotoğraf 6: Planlama Alanının Görünüşü-6.....	8

## 1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Mudanya İlçesi, Çağrıışan Mahallesi, 129 ada 1,4 ve 7 sayılı parselleri ve 134 numaralı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı 4 parselden oluşmaktadır.

Söz konusu 1,4 ve 7 sayılı parsellerin mevcut durumuna bakıldığında parselde deprem riski taşımakta olan 12 adet 2 katlı konut bloğu bulunmaktadır. Parsellerin doğusundan, 15 metrelik taşıt yolu (Mavi Caddesi), kuzeyinden 10 metrelik taşıt yolu (Beyaz Sokak) geçmekte olup, geniş bir ulaşım aksından cephe almaktadır. Parselin çeperinde ise konut ve eğitim alanları mevcuttur.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; Mudanya Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda planlama alanı Çok Seyrek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı'nda kalmaktadır. Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Çağrıışan Göynüklü Bölgesi Revizyon Nazım İmar Planı'nda 1,4,7 nolu parseller Az Yoğunlukta Gelişme (50k/ha) Konut Alanı olarak 134 nolu parselin bir kısmı Az Yoğunlukta Gelişme (50k/ha) Konut Alanı, bir kısmı ise Park ve Yeşil Alan olarak planlanmıştır.

Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Çağrıışan Göynüklü Revizyonu Uygulama İmar Planı'nda 129 ada 1,4 ve 7 nolu parseller, konut alanı olup E:0.30, Yençok:6.50m, Ayrık Nizam 2 kat yapılaşma koşullarına sahiptir. 134 nolu parselin ise bir kısmı Konut bir kısmı Park Alanı planlıdır. Yapılaşma koşulları; E:0.30 Yençok:6.50m Ayrık Nizamdır. 1,4 ve 7 nolu parsellerin bulunduğu bölgenin hemen hemen tamamı yapılaşmıştır. Bu parsellerde bulunan yapılarda ilgili kentsel dönüşüm yasasından yararlanılarak bu bölgedeki dönüşüme öncü olmak istemektedir. Parsellerdeki 0.30 emsal büyüklüğü ve imar yüksekliği 6.50m olan imar koşulu alanda dönüşüm için içerisinde yer alacak konutların büyüklük ve cephe yönelişi açısından yeniden yapılanması mümkün olamamaktadır. Ayrıca bölgedeki ihtiyaçların ve kullanım tercihlerinin değişmesi ve mevzuatta yaşanan değişiklikler doğrultusunda planlama alanında fonksiyon değişikliği de gerekmektedir. Bu nedenlerle emsal değerinin 0.30'dan 0.60'a ve Yençok:6.50m 'den 9.50m'ye çıkarılması, parsellerin konut ve ticaret alanı olması ve TAKS değerinin maksimum 0.40 olarak yeniden düzenlenmesi, söz konusu parsellerin güneyinde kalan yol ve park alanı ile ilgili düzenleme yapılması ve artan emsale karşılık yoğunluğa göre park alanı önerilmesi talep edilmiştir.

## 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

### 2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Çağrıışan Mahallesi'nde bulunan yaklaşık 31807 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde ağırlıklı olarak konut alanları alanları mevcuttur.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu (129 ada 1,4,7 parseller)



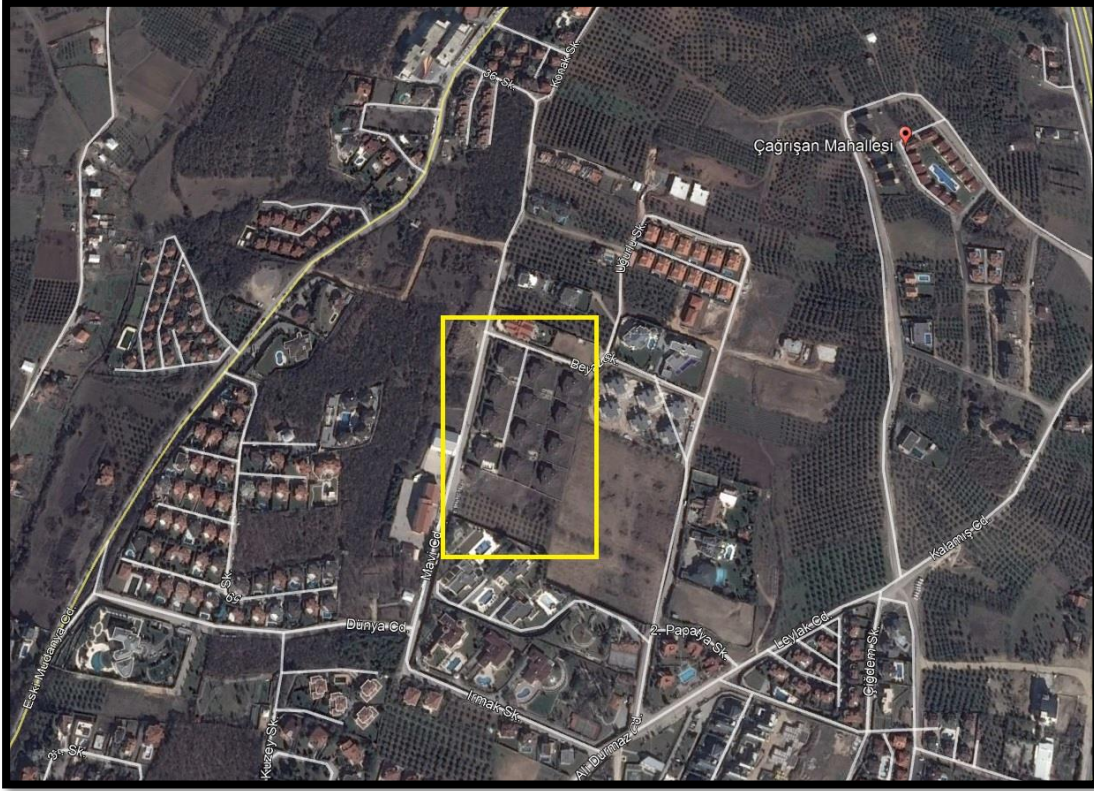


Şekil 2: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu (134 parsel)

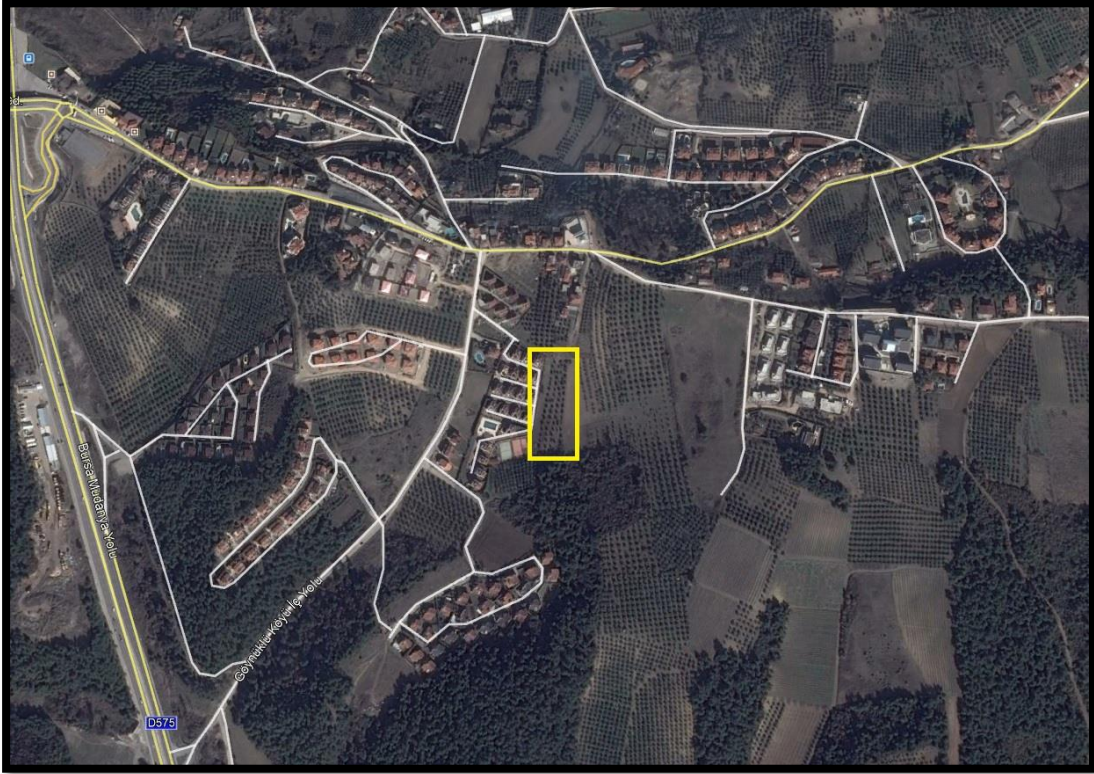
## 2.2. Ulaşım İlişkileri

Söz konusu parselin doğusundan, 15 metrelik taşıt yolu (Mavi Caddesi), kuzeyinden 10 metrelik taşıt yolu (Beyaz Sokak) geçmekte olup, geniş bir ulaşım aksından cephe almaktadır. Parselin giriş aldığı aks, değişiklik istenen fonksiyon için yeterli genişliklerde olup, parselin ticaret ve konut alanı fonksiyonuna dönüşmesini destekleyici niteliktedir.





Şekil 3:Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri (129 ada 1,4,7 Parseller)



Şekil 4:Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri (134 Parsel)

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

#### **3.1. Eğim Durumu**

Planlama alanı eğim durumu bakımından yüksek eğim derecesine sahip olup, eğim %0-35 arasında değişmektedir. Alan, ağırlıklı olarak güneydoğudan kuzeybatıya doğru yükselmektedir.

#### **3.2. Yükseklik Durumu**

Planlama alanı güneydoğu-kuzeybatı istikametinde denizden 165-200m yüksekliktedir.

#### **3.3. Yönlenme Durumu**

Planlama alanı geneli güneydoğu bakılıdır.

#### **3.4. Jeolojik Durum**

Planlama alanında jeolojik etüdü etkileyecek bir plan değişikliği talebi bulunmamaktadır.



## 4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

### 4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanı, mevcutta konut alanı olup çevresinde konut kullanımı yoğunluktadır. Konut alanı kullanımı dışında alanda eğitim alanı mevcuttur. Alandaki mevcut fonksiyonlara ve parselin konum, ulaşım ilişkileri ve mevcut yapısı dikkate alındığında, konut ve ticaret alanı olmasına uygun bir yapıdadır.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2



Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3



Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4



Fotoğraf 5: Planlama Alanının Görünüşü-5



Fotoğraf 6: Planlama Alanının Görünüşü-6



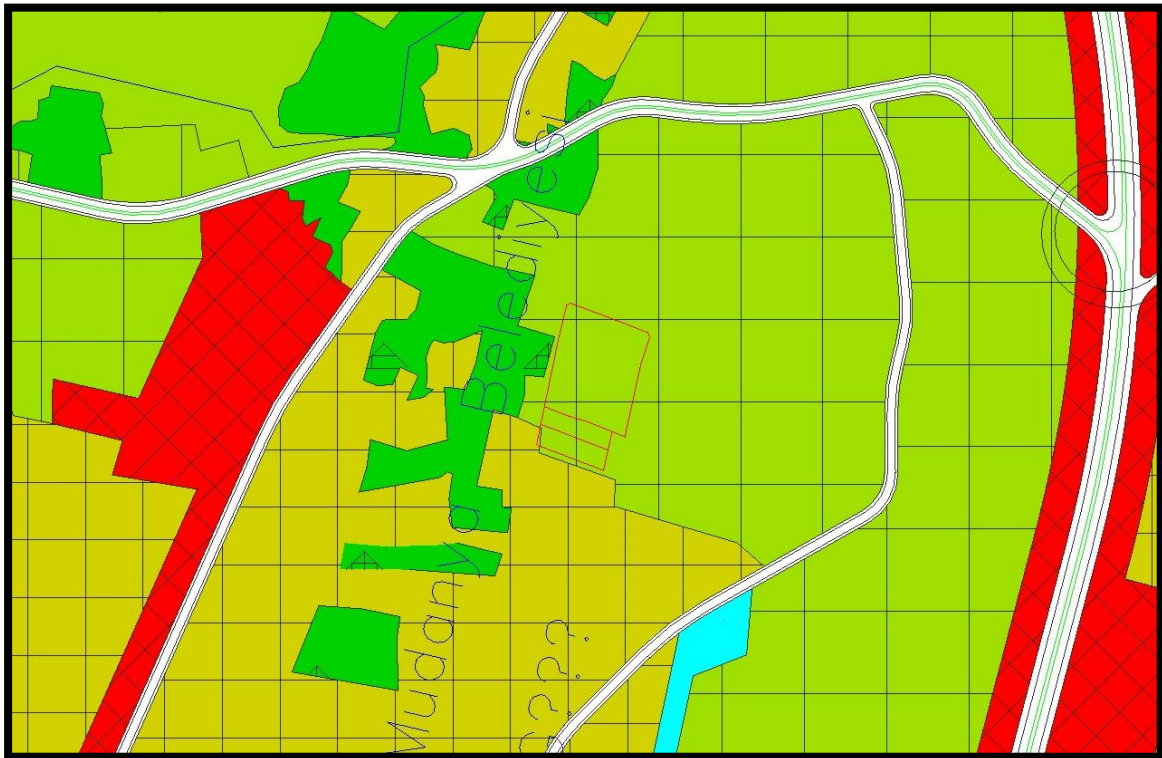
## 5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 129 ada 1,4 ve 7 sayılı parseller ve 134 sayılı parsel olmak üzere dört parselden oluşmakta olup, tamamı özel mülkiyettir. Toplam alan büyüklüğü 31807 m<sup>2</sup>'dir.

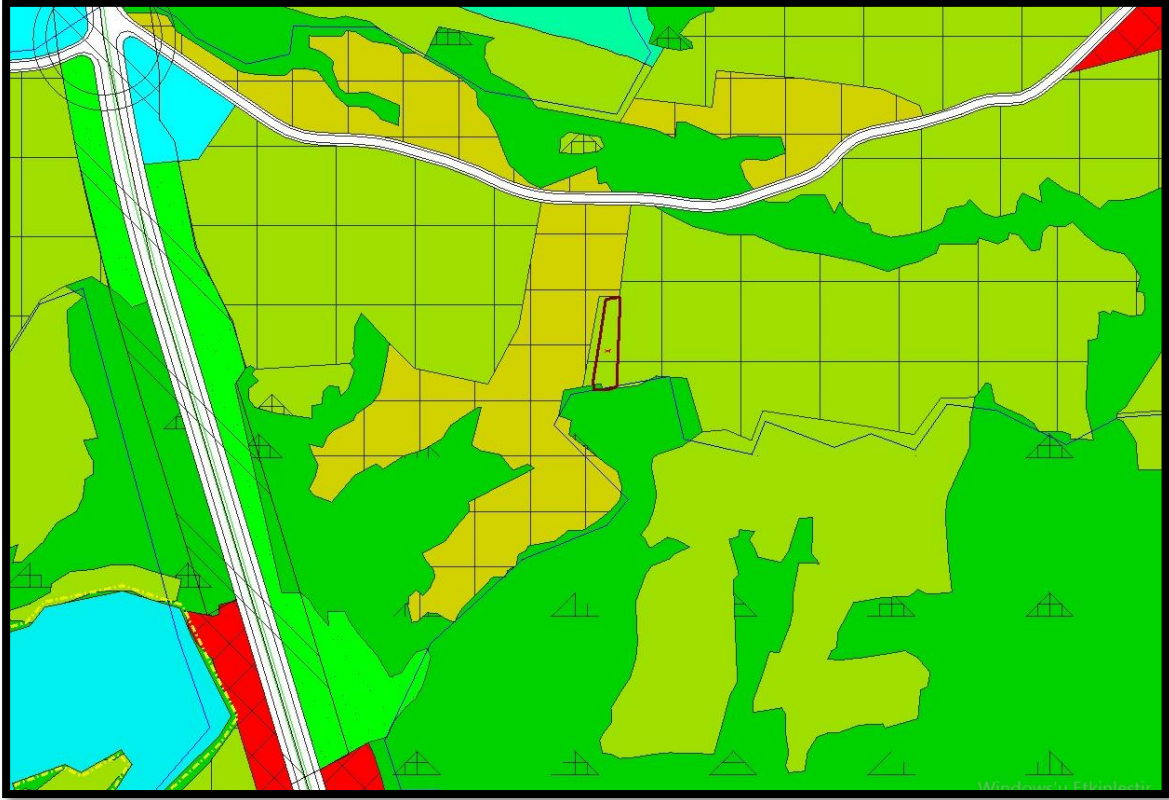
## 6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

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

Planlama alanı Mudanya Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Çok Seyrek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı olarak tanımlanmıştır.



Şekil 5:129 ada 1,4,7 Parsellerin 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri-1



Şekil 6:134 Numaralı Parselin 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri-2

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

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Çağrışan Göynüklü Revizyonu Nazım İmar Planında 129 ada 1,4,7 nolu parseller Az Yoğunlukta Gelişme (50k/ha) Konut Alanı olarak, 134 nolu parselin bir kısmı Az Yoğunlukta Gelişme (50k/ha) Konut Alanı, bir kısmı ise Park ve Yeşil Alan olarak planlanmıştır.



Şekil 7:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu (129 ada 1,4,7 Parseller)



Şekil 8:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu (134 Parsel)

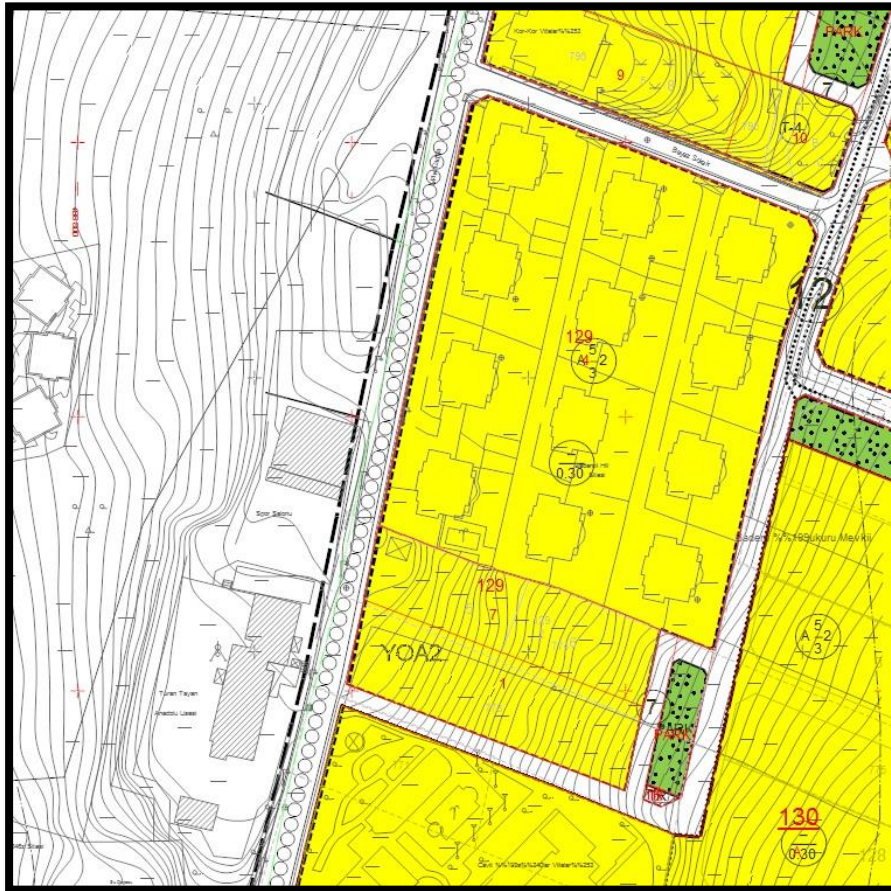


### 6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/1000 Ölçekli Çağrıışan Göynüklü Revizyonu Uygulama İmar Planı'nda 129 ada 1,4 ve 7 parseller konut alanında kalmaktadır. Bu alan için planda yapılaşma koşulları Emsal:0.30, Yençok:6.50m, Ayrik Nizam 2 kat olarak belirlenmiştir. 134 numaralı parselin ise bir kısmı Konut Alanı, bir kısmı ise Park Alanı planlıdır. Yapılaşma koşulu Emsal:0.30, Yençok:6.50m, Ayrik Nizam 2 kat olarak belirlenmiştir.

FONKSİYON	PARSEL ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)
Konut Alanı	27606,93	8282,07
Park Alanı	644,59	-
Yol	1401,67	-

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları



Şekil 9: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu (129 ada 1,4,7 parseller)



Şekil 10: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu (134 parsel)

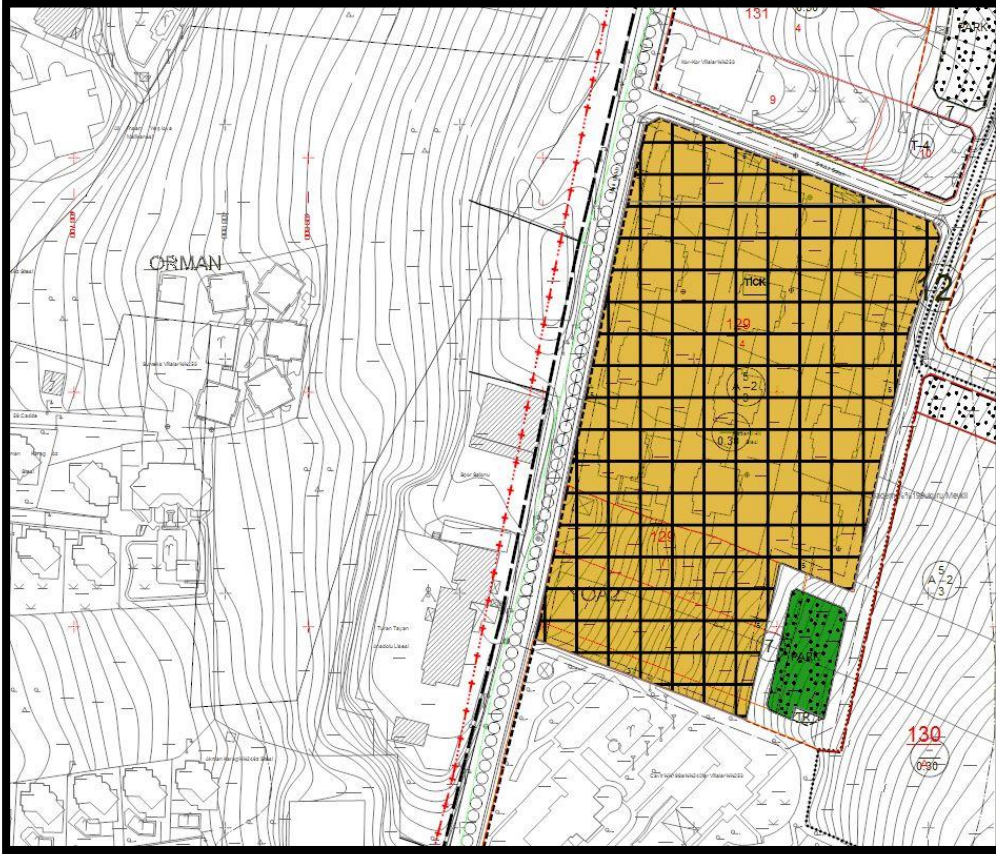
## 7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Çağrışan Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21B19C4D-H21B24B1A-H21B19C2A pafta, 129 ada, 1,4 ve 7 numara ve 134 numarada kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Çağrışan Göynüklü Revizyonu Uygulama İmar Planı Değişikliğinde 0.30 emsal artışına gidilmiştir. 129 ada 1,4 ve 7 numaralı parseller içerisinde 12 adet 2 katlı deprem yönetmeliği açısından risk taşımakta olan, fiziki durumu kötü yapı mevcuttur. Bu parsellerde bulunan yapılar için ilgili kentsel dönüşüm yasasından yararlanılarak yapılacak yeniden inşa ile bu bölgedeki dönüşüme öncü olmak istemektedir. Parsel içerisinde emsal değerinin 0.30'dan 0.60'a ve kat adedinin 3'e (9.50 m.), parselin konut ve ticaret alanı olması ve TAKS değerinin maksimum 0.40 olarak yeniden düzenlenmesi talep edilmektedir. Parsellerde gerçekleştirilen plan değişikliğinde yapılan emsal artışı karşılığında 134 numaralı parselde 2850,65 m<sup>2</sup> 'lik Park Alanı önerilmiştir. Bu artış ile beraber yapıların dönüşümü sağlanarak güvenli ve sağlıklı bir fiziki yapı ortaya çıkacak, sağlıklı bir çevre edinilecektir.



129 ada 1,4 ve 7 sayılı parsellerin güneyinden geçen yol kaldırılarak, bu cepheden 3 metre diğer cephelerden 5 metre çekme mesafesi önerilmiştir. Planlama alanının güneydoğusunda kalan park alanı büyütülerek yeniden düzenlenmiştir.

Bölge günümüzde giderek gelişim göstermekte ve merkezi hale gelmekte, sosyal profilin ve mekanı kullananların değişimi ile birlikte kullanımların ve ihtiyaçların değişimi söz konusudur. Bu nedenle bölgede ticaret fonksiyonuna yönelik ihtiyaç yoğunlaşmaktadır. Yapılan plan değişikliği ile birlikte hem bölgedeki ihtiyaçlar karşılanmakta hem de kentsel dönüşüm gerçekleştirilebilmektedir. Parselin bulunduğu alan fiziki altyapı açısından (yol genişlikleri, otopark alanları, kentsel açık alanlar, yapı yükseklikleri ve silüet vb.) hem konut ve ticaret fonksiyonu içermeye, hem de yükseklik ve yapı yoğunluğu artışına uygundur.



Şekil 11: 129 Ada 1,4 ve 7 Sayılı Parsellere İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı



### 7.1. Planlama Alanı Kullanımları

FONKSİYON	PARSEL ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m²)	TOPLAM İNŞAAT
Mevcut Konut Alanı	27606,93 + (2850,65- 134 parsel)	8282,07
Öneri Konut ve Ticaret Alanı	27606,69	16564,01
Mevcut Park Alanı	644,59	-
Öneri Park Alanı	1281,33 + 2850,65 (134 parsel)	-
Mevcut Yol	1401,67	-
Öneri Yol	764,90	-

ATAKAN AYVAZ LTD. ŞTİ.

## 7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları

1) Riskli yapı şerhi aldığı takdirde Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 05.09.2016 ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 Sayılı Kanunun 6. Maddesinin 12.bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği geçerlidir. Kentsel Dönüşüm yapılması durumunda E:0.60, Taks:0.40, Yençok:9.50 m olarak uygulanacaktır.

2) Parselin tamamında konut birimleri yer alabilir.

3) 2. Bodrum kat açığa çıkabilir. Eklenti ve binaya giriş çıkış yapılabilir.

4) Çekme mesafeleri plan üzerinde gösterilmiştir.