

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
7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	12
7.1. Planlama Alanı Kullanımları	14

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu (129 ada 1,4,7 parseller)	4
Şekil 2:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu (134 parsel)	5
Şekil 3:Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri (129 ada 1,4,7 Parseller)	6
Şekil 4:Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri (134 Parsel)	6
Şekil 5:129 ada 1,4,7 Parsellerin 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri-1	9
Şekil 6:134 Numaralı Parselin 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri-2	10
Şekil 7:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu (129 ada 1,4,7 Parseller)	11
Şekil 8:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu (134 Parsel)	11
Şekil 11: 129 Ada 1,4 ve 7 Sayılı Parsellere İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı	13
Şekil 12: 134 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı	13

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları	12
Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları	14

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.

Parselde deprem riski taşımakta olan 12 adet 2 katlı konut bloğu yer almakta olup bu parsel üzerinde kentsel dönüşüm çalışması yapılmak istenmektedir. Bölgedeki ihtiyaçların ve kullanım tercihlerinin değişmesi ve mevzuatta yaşanan değişiklikler doğrultusunda bu parsellerde plan tadilatı yapılması zorunluluğu ortaya çıkmıştır. Bu sebeple; bahsedilen gerekçeler doğrultusunda planlama alanının konut alanından ticaret ve konut alanına dönüşmesi öngörülmüştür.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Çağrıışan Mahallesi'nde bulunan yaklaşık 31807 m² büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde ağırlıklı olarak konut alanları alanları mevcuttur.



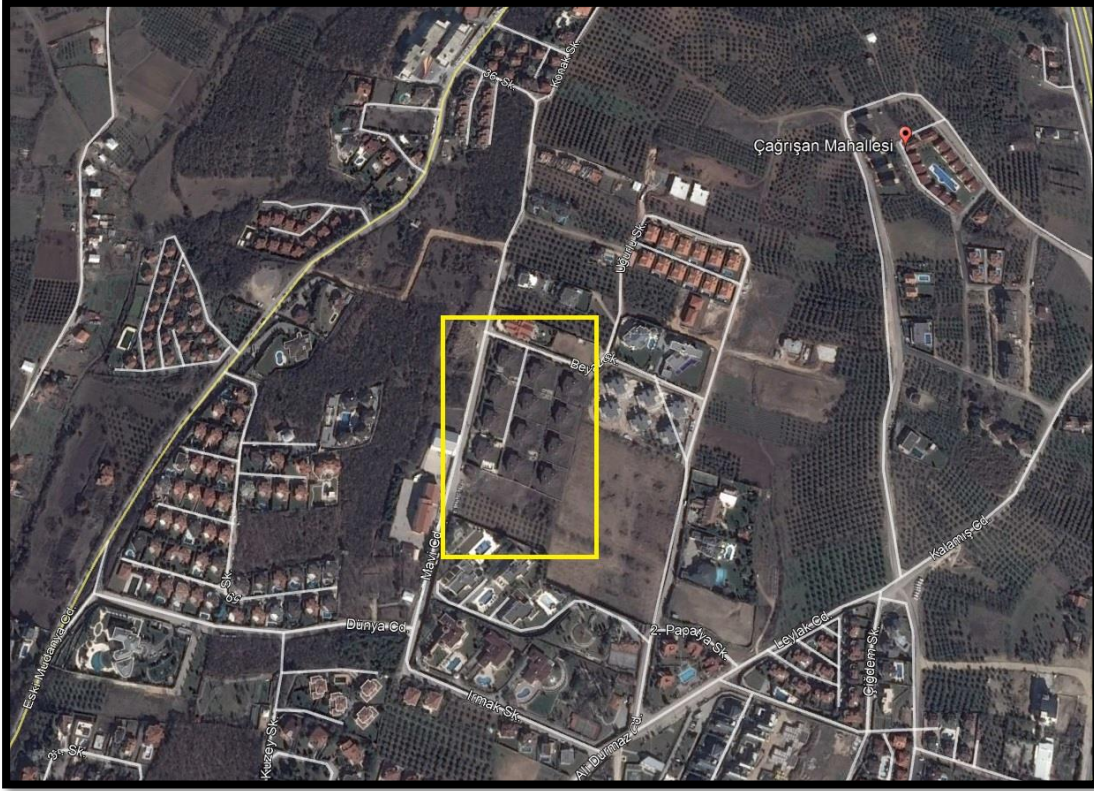
Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu (129 ada 1,4,7 parseller)



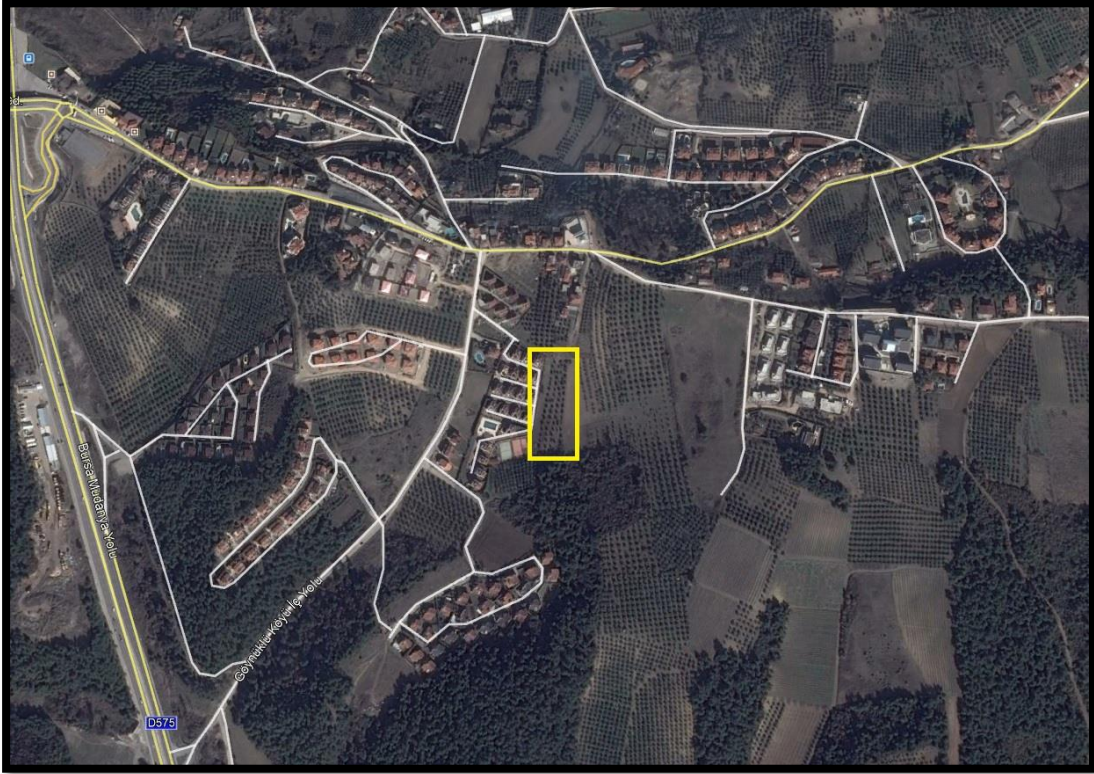
Şekil 2: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu (134 parsel)

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

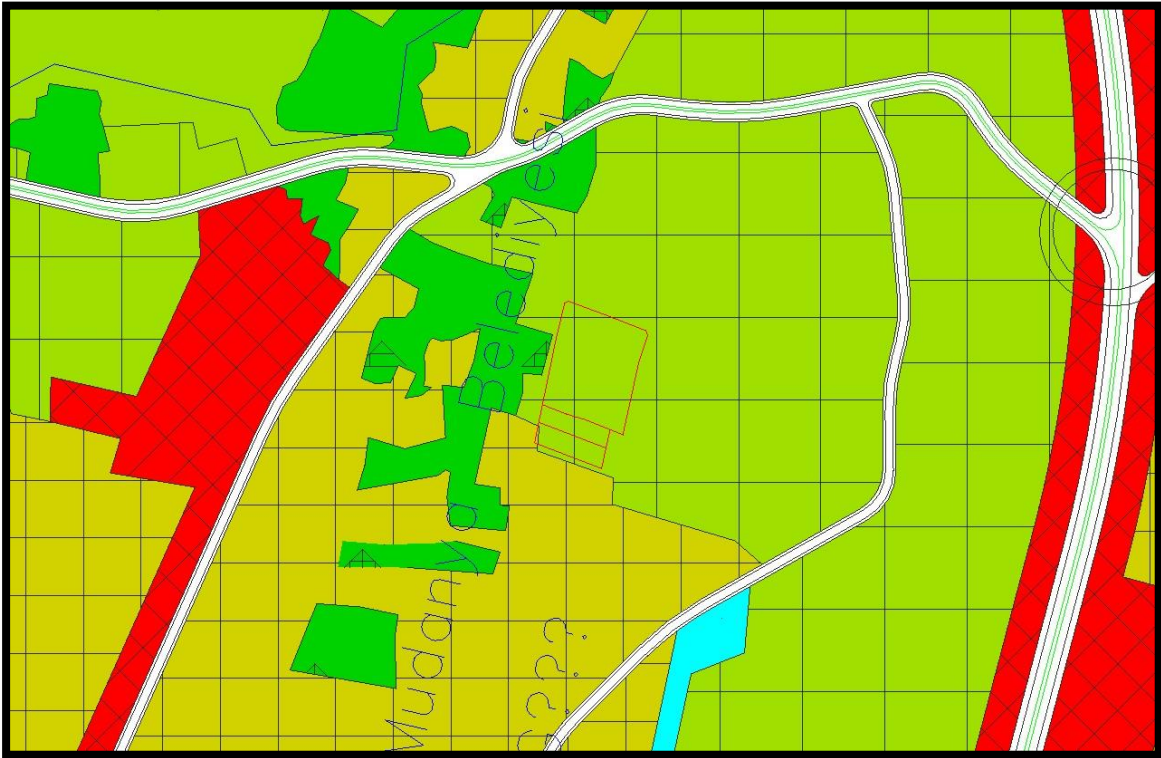
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

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 m²'dir.

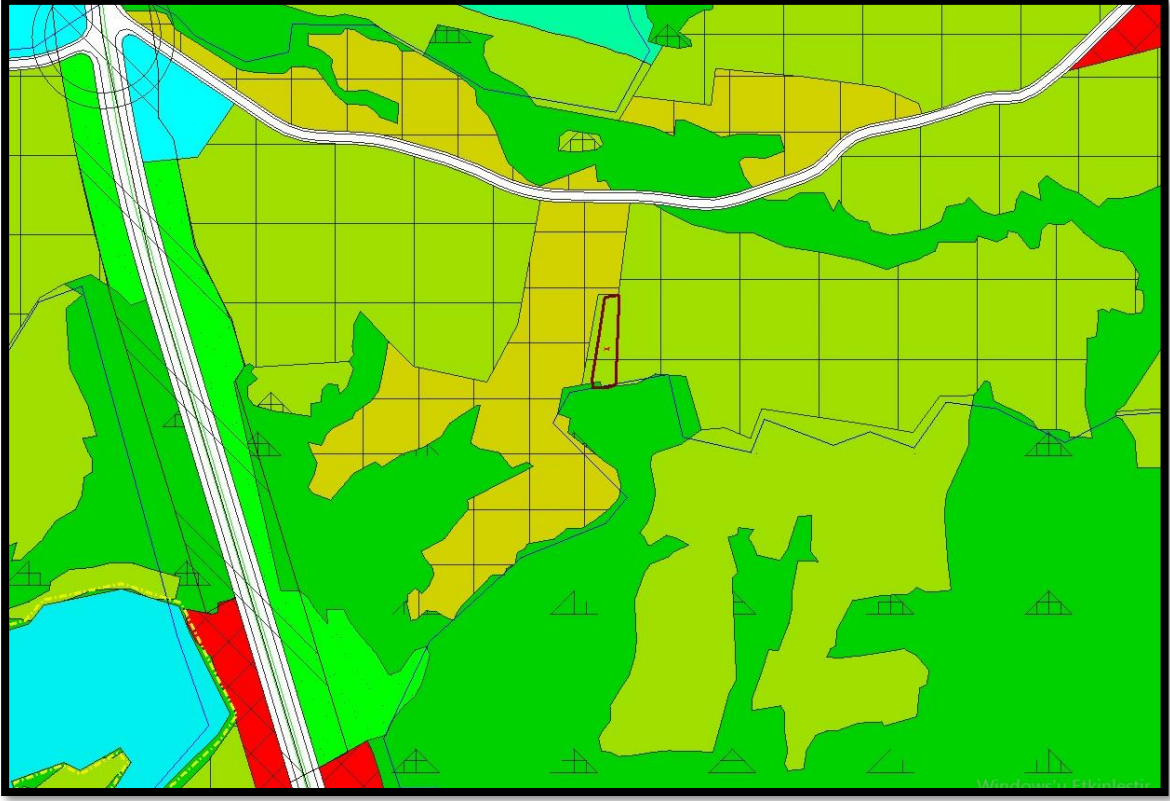
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

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 Çağrıhan 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)

FONKSİYON	PARSEL ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m²)
Konut Alanı	28145,79 + 2887,35 (134 PARSEL)

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

7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Çağrıışan Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21B19C-H21B24B pafta, 129 ada, 1,4 ve 7 numara ve 134 numarada kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde konut alanı olarak planlanmış 1,4,7 numaralı parsellerin konut ve ticaret alanına dönüştürülmesi öngörülmüştür.

Öngörülen plan değişikliği bölgedeki kullanım tercihlerinin ve ihtiyaçların değişmesi, mevzuatlarda yaşanan değişimler ve kentsel dönüşüm için tetikleyici bir mekanizma oluşturmak adına konut alanından konut ve ticaret alanına değişimi içermektedir. Alan çevresinde ağırlıklı olarak konut ve ticaret alanının karma kullanımı mevcut olup, bölge bu yönde gelişim göstermektedir. Yapılan değişiklik mevzuat açısından uygunluk taşımaktadır.

Parsellerde gerçekleştirilen plan değişikliğinde yapılan emsal artışı karşılığında 134 numaralı parselde Park Alanı önerilmiştir. Bu artış ile beraber yapıların dönüşümü sağlanarak güvenli ve sağlıklı bir fiziki yapı ortaya çıkacak, sağlıklı bir çevre edinilecektir.



Şekil 9: 129 Ada 1,4 ve 7 Sayılı Parsellere ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı



Şekil 10: 134 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu konut ve ticaret alanına dönüştürülmüş ve parsel büyüklükleri korunmuştur.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m²)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m²)
Konut Alanı	28145,79 + 2887,35 (134PARSEL)	-
Ticaret-Konut Alanı	-	28145,79
Park Alanı	-	2170,45 + 2887,35(134PARSEL)

Tablo 2: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları