

**MUDANYA İLÇESİ, ÇAĞRIŞAN MAHALLESİ, H21B19C4B PAFTA, 2427 ADA 1/2
PARSELLER İLE ÇEVRESİNDEKİ PARK ALANLARINA İLİŞKİN, ÇAĞRIŞAN-
GÖYNÜKLÜ BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Çağrıışan Mahallesi, H21B19C4B Pafta, 2427 ada 1/2 parseller ile 1 parselin kuzey yönünde, 2 parselin güney yönünde bulunan “Park Alanları”na ilişkin Çağrıışan-Göynüklü Bölgesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Değişikliğe konu parseller konumu itibariyle, Bursa-Mudanya Yolu’na cepheli durumda olup, bu güzergâhın batı yönünde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu 2427 ada 1 parsel 1387,93 m², 2427 ada 2 parsel 2963,69 alan m² büyüklüğündedir.



Plan Değişikliği Hazırlanan Alan

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

Eğim Durumu:

Söz konusu alanın eğim durumuna bakıldığında arazide ortalama eğim %5-10 aralığındadır.

Yükseklik Durumu:

Alanda yükseklik batı yönüne doğru artmaktadır. Alanda ortalama kot 158 m olarak belirlenmiştir.

Yönlendirme Durumu:

Alanda arazi yapısı incelendiğinde yükseklik batı yönüne doğru artmaktadır. Dolayısı ile arazinin hakim bakı yönü doğu yönü olarak belirlenmiştir.

PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu:

Plan değişikliği hazırlanan söz konusu parsellerde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

Mülkiyet Durumu:

Plan değişikliği hazırlanan 2427 ada 1 ve 2 parsellerin tamamı özel mülkiyettir.

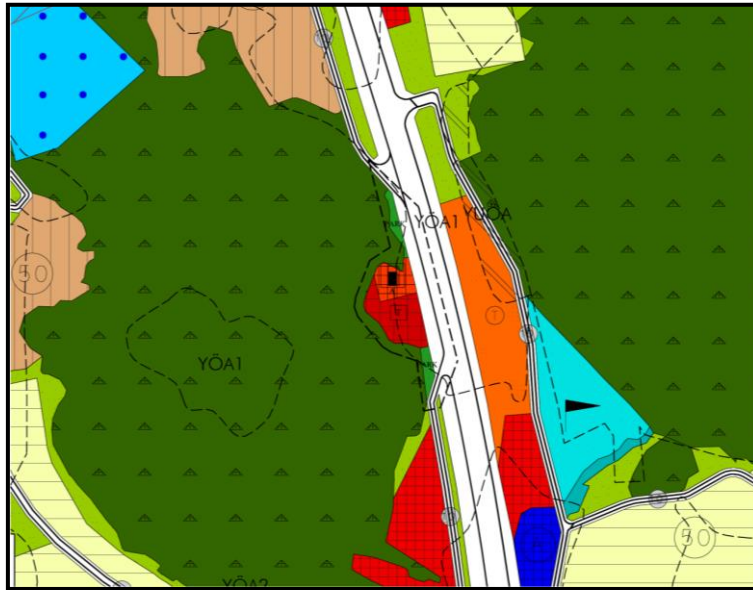
PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

Planlama Alanı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu: Plan değişikliği hazırlanan parseller Bursa Büyükşehir Belediyesi Mudanya Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Orman Alanı", "Ticaret Alanı" ve yol olarak planlı durumdadır.



Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

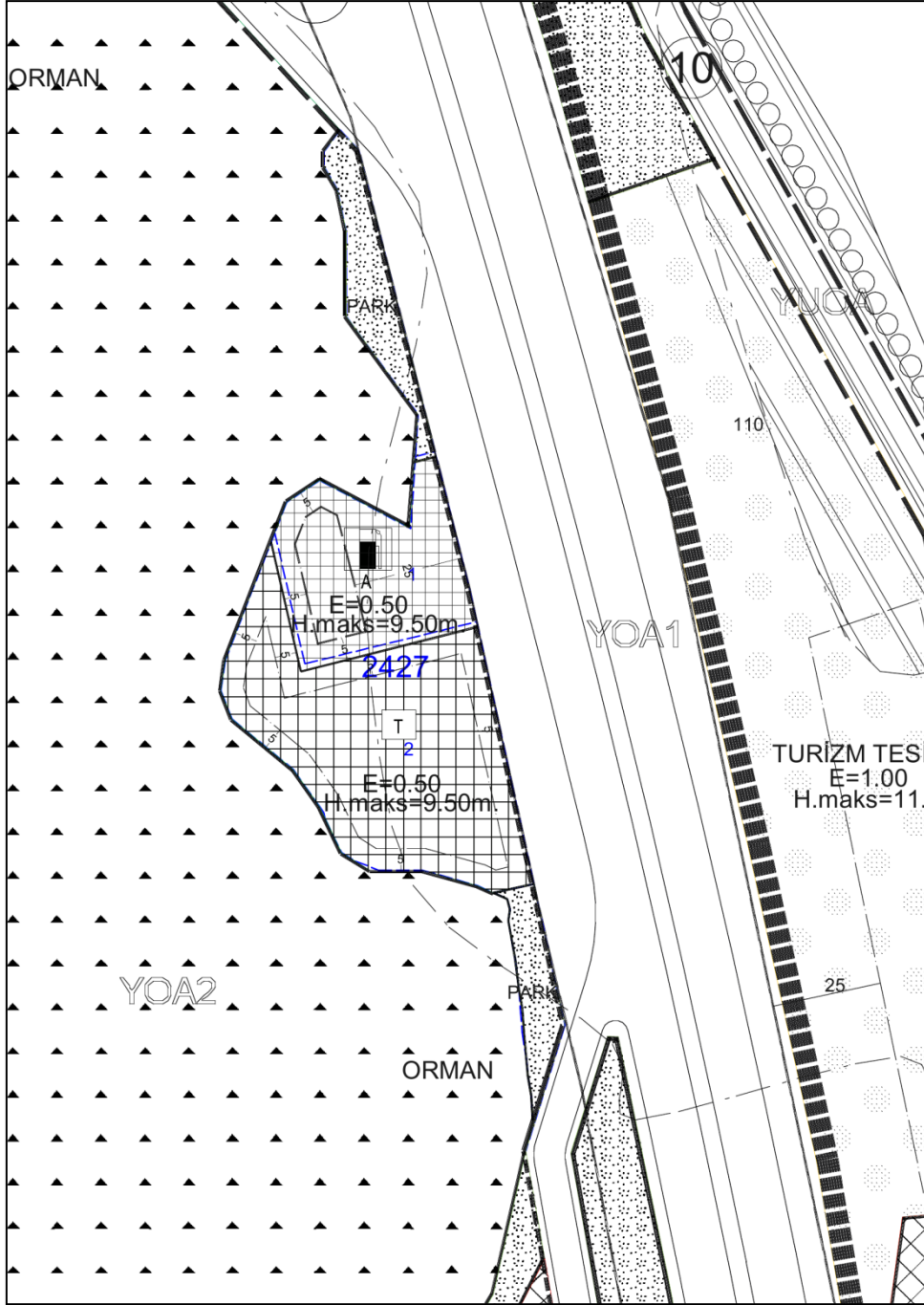
Planlama Alanı 1/5000 Nazım İmar Planı Durumu: Plan değişikliği hazırlanan alan onaylı 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Belediyesi Nazım İmar Planında "Parklar ve Yeşil Alanlar", "Ticaret Alanı" ve "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" olarak planlıdır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu:

Plan değişikliğine konu alan 1/1000 Ölçekli Çağrıışan-Göynüklü Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda E=0.50, Yençok=9.50 m yapılanma koşulu ile "Ticaret Alanı", E=0.50, Yençok=9.50 m yapılanma koşulu ile "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" ve "Park Alanı" olarak planlı durumdadır.

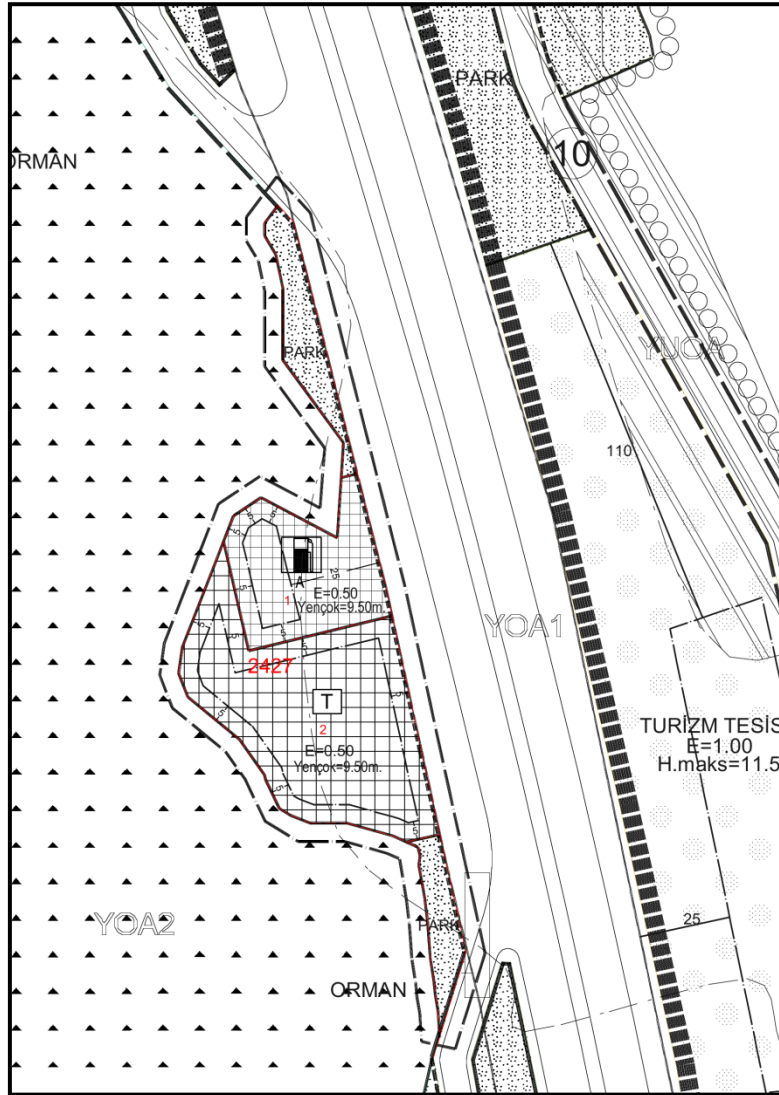


Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ:

Plan değişikliği 2427 ada 1 ve 2 parseller ile park alanlarını kapsamakta olup toplam 5270,88 m2 alanda değişiklik hazırlanmıştır.

Eski 1214, 1211,67 ve 71 parsellerin uygulama görmesi ile birlikte 2427 ada 1 ve 2 parseller oluşmuştur. Ancak onaylı uygulama imar planının imar hatları ile kadastral hatlar arasında uyumsuzluk bulunmaktadır. Söz konusu imar hatları kadastral hatlara oturtularak uygulamadan kaynaklı oluşabilecek sorunların önüne geçilmesi hedeflenmiştir. İmar hatlarının kadastral hatlara oturtulması nedeni ile orman alanı büyüklüğündeki değişim bu sebepten kaynaklanmaktadır. Yapılan düzenlemeye göre çekme mesafeleri düzenlenmiş olup alanda başka bir değişiklik yapılmamıştır.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Yapılan düzenlenme sonucunda ortaya çıkan alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI		ÖNERİ	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU	1478.92	28.06%	1387.93	26.33%
TİCARET ALANI	2872.7	54.50%	2963.69	56.23%
PARK ALANI	914.24	17.35%	913.1	17.32%
ORMAN ALANI	4.87	0.09%	6.17	0.12%
TOPLAM ALAN	5270.88	100.00%	5270.88	100.00%