

## 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 .....	6
6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu .....	6
6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu .....	7
7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI .....	9
7.1. Planlama Alanı Kullanımları .....	9
7.2. Plan Notu .....	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 Nazım İmar Planı İçindeki Yeri.....	7
Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu.....	8
Şekil 5: 1041 ve 1042 Sayılı Parsellere İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı .....	9

### TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Büyüklükleri.....	7
Tablo 2: 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

## 1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Mudanya İlçesi, Çağrıışan Mahallesi, 1041 ve 1042 sayılı parselleri kapsamaktadır. Planlama alanı iki parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parsellerin mevcut durumuna bakıldığında 1042 sayılı parselde yapımı devam eden inşaat halinde yapı bulunmaktadır. 1041 sayılı parselde ise tek katlı yapı ve müştemilat bulunmaktadır. Söz konusu parsellerin batısından önemli ulaşım akslarından biri olan Bursa-Mudanya Yolu geçmekte olup, bu yoldan cephe almaktadır.

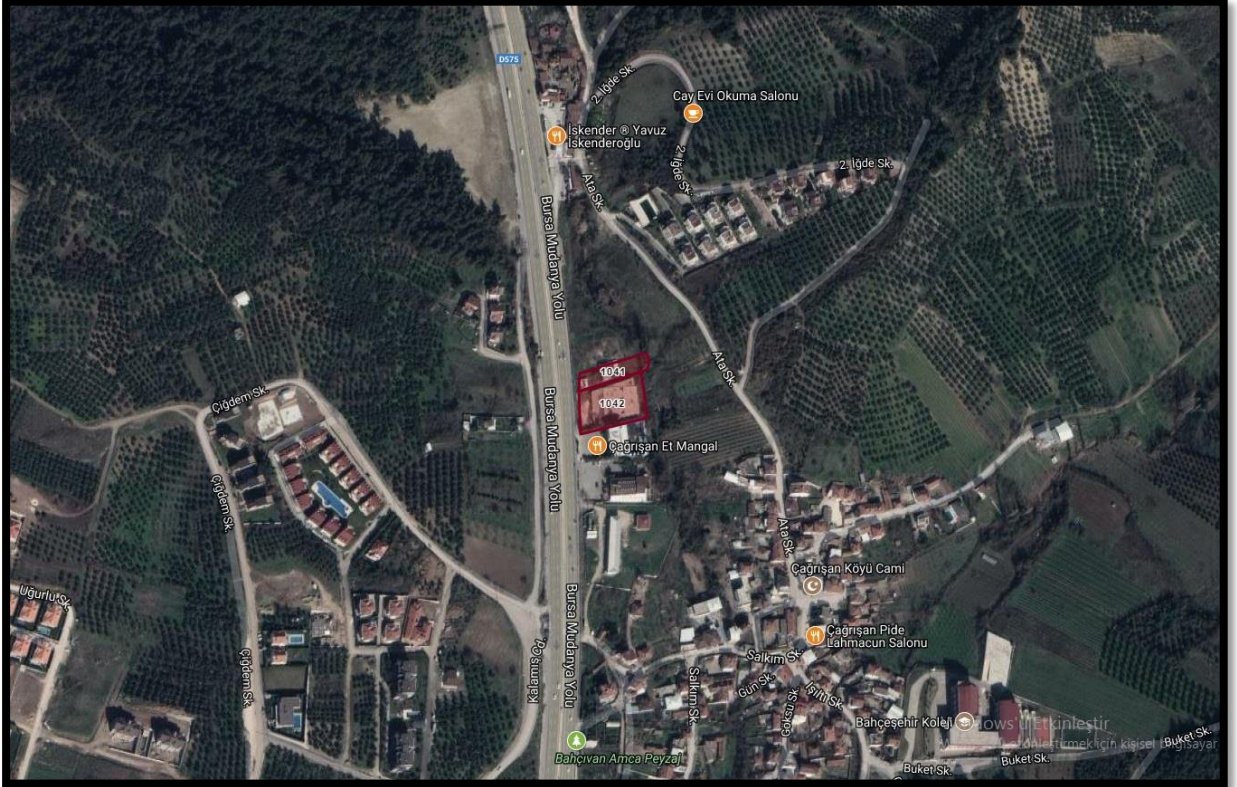
Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; Mudanya Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda planlama alanı Ticaret Alanı'nda kalmaktadır.

Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Çağrıışan-Göynüklü Revizyon Nazım İmar Planı'nda parseller Ticaret Alanı olarak planlıdır. 1041 parselin küçük bir kısmı Park ve Yeşil Alan'da kalmaktadır. Parselin konumu göz önüne alındığında Bursa-Mudanya bağlantısını sağlayan önemli ulaşım ağı üzerinde konumlanmış olması ve Devrent Tepe Devlet Ormanı'na olan yakınlığı turistik açıdan alanda bir potansiyel yaratmaktadır. Bu gibi sebeplerle kapsamlı otel projesi yapılmak istenmektedir. Bu doğrultuda parselde ait 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği önerilmiştir.

## 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

### 2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Çağrıışan Mahallesi'nde bulunan 3993,83 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde ağırlıklı olarak konut alanları ve orman alanı mevcuttur.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

### 2.2. Ulaşım İlişkileri

Söz konusu parsellerin batısından önemli ulaşım aklarından Bursa-Mudanya Karayolu geçmektedir. Parseller bu yoldan giriş almaktadır. Parselin giriş aldığı aks, değişiklik istenen fonksiyon için yeterli genişliklerde olup, parselin Turizm Alanı fonksiyonuna dönüşmesini destekleyici niteliktedir.



Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

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

#### 3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından orta eğim derecesine sahip olup, eğim %2-5 arasında değişmektedir. Alan, ağırlıklı olarak doğudan batıya doğru yükselmektedir.

#### 3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı doğu-batı istikametinde denizden 131-139m yüksekliktedir.

#### 3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli doğu 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 ticaret alanı olup çevresinde ise konut kullanımı yoğunluktadır. Konut alanı kullanımı dışında alanda cami, park alanı ve orman alanı mevcuttur. Alandaki mevcut fonksiyonlara ve parselin konum, ulaşım ilişkileri ve mevcut yapısı dikkate alındığında, Turizm Alanı olmasına uygun bir yapıdadır.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2

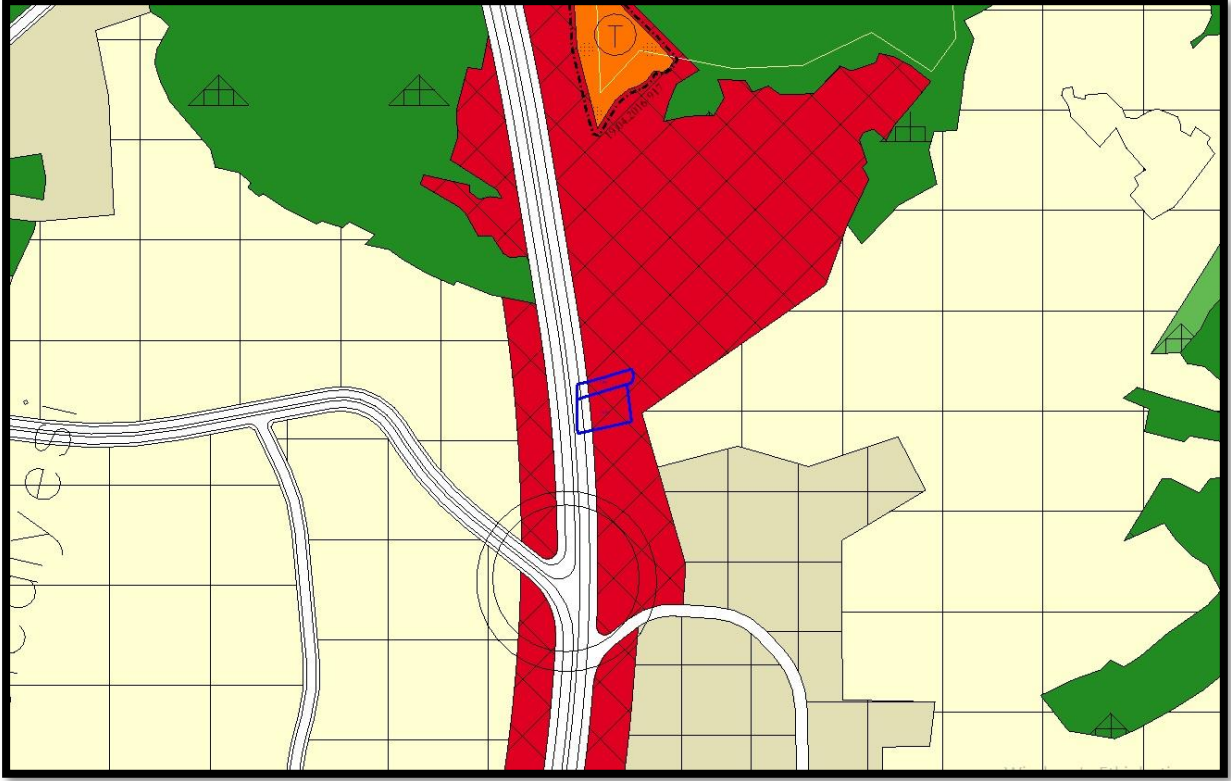
## 5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 1041 ve 1042 sayılı parseller olmak üzere iki parselden oluşmakta olup, tamamı özel mülkiyettir. Toplam alan büyüklüğü 3993,83 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 planlama alanı Ticaret Alanı'nda kalmaktadır.



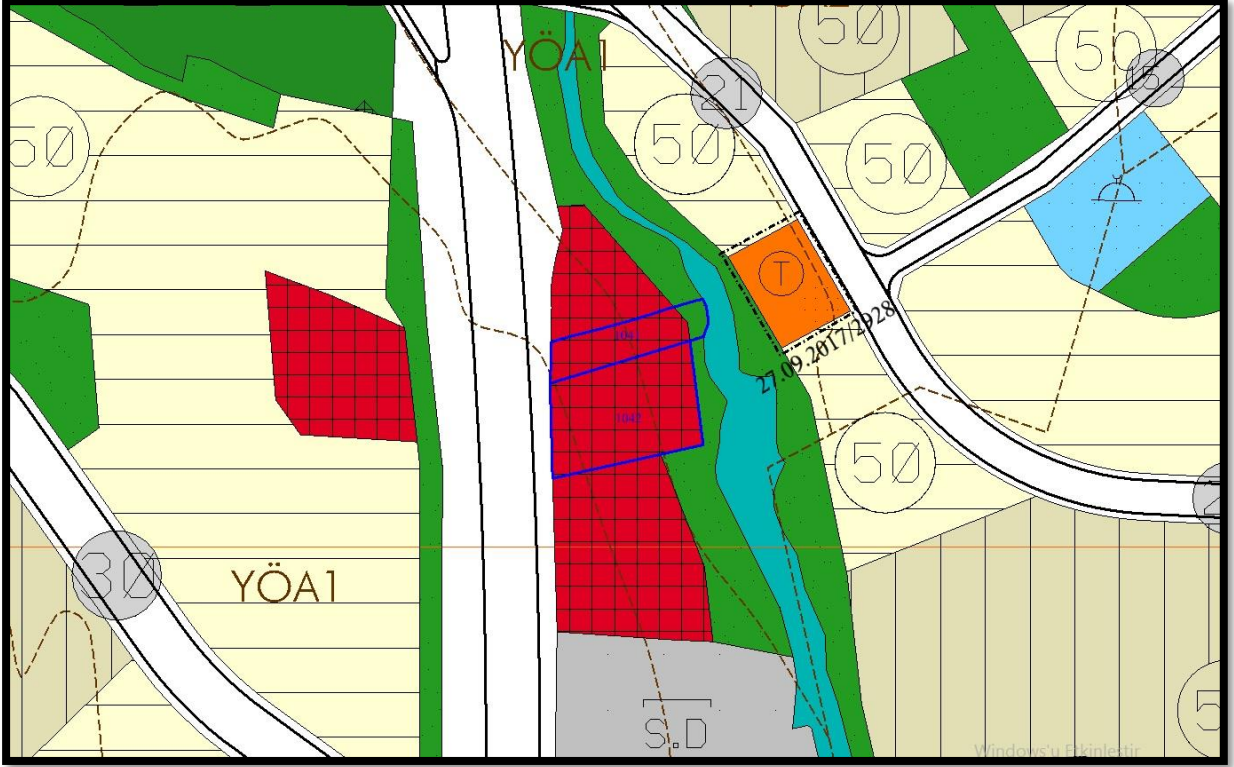
Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı içindeki Yeri

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

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Çağrıışan-Göynüklü Revizyon Nazım İmar Planı'nda parseller Ticaret Alanı olarak planlıdır. 1041 parselin küçük bir kısmı Park ve Yeşil Alan'da kalmaktadır.

FONKSİYON	PARSEL ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )
Ticaret Alanı	3828,45
Park Alanı	165,38
TOPLAM	3993,83

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Büyüklükleri

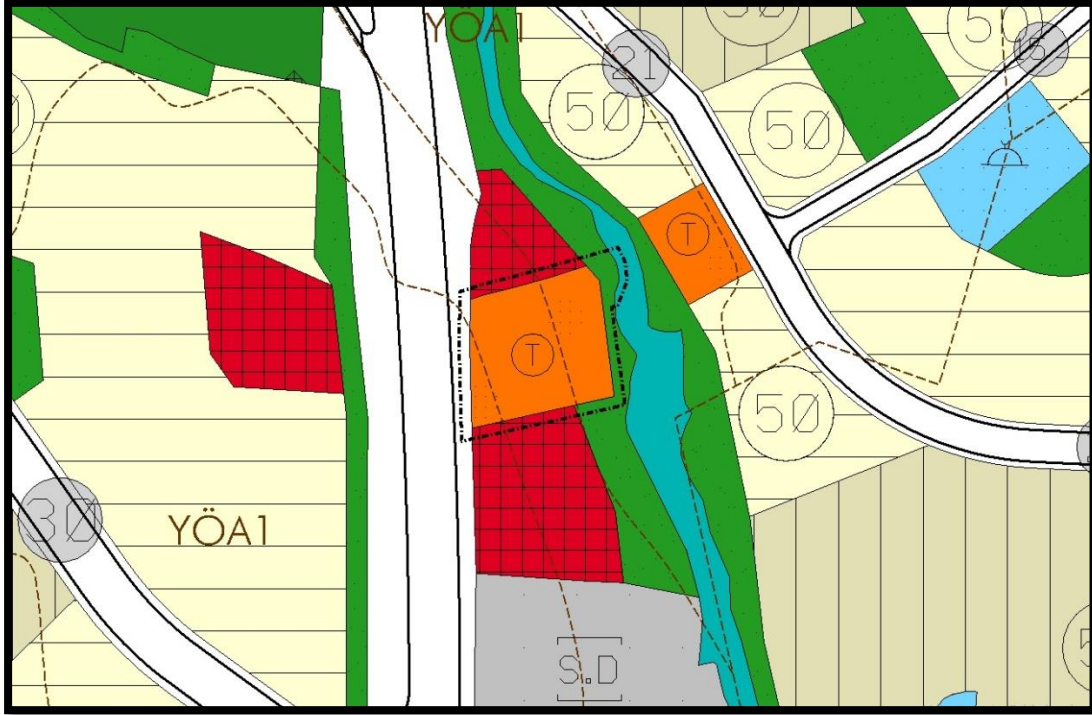


Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu



## 7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Çağrıışan Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21B19C pafta, 1041 ve 1042 numarada kayıtlı taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nde; Ticaret Alanı olarak planlanmış parsellere Turizm Alanı önerilmiştir. 1041 sayılı parselin doğusunda kalan Park Alanı korunmuştur. 1 adet plan notu ilave edilmiştir.



Şekil 5: 1041 ve 1042 Sayılı Parsellere İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı

### 7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu Turizm Alanı olarak planlanmıştır. Parsel Alan büyüklükleri (3993,83m<sup>2</sup>) ile fonksiyon büyüklükleri (3999,31m<sup>2</sup>) arasındaki fark 1/5000 Ölçek çizim tekniğinden kaynaklanmaktadır.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )
Ticaret Alanı	3999,31	-
Turizm Alanı	-	3999,31

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

### 7.2. Plan Notu

1) 1041 ve 1042 sayılı parseller, parka terk işlemi yapılmadan uygulamaya geçilemez.