

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.....	7
6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu	7
6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu	7
7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI.....	8
7.1. Planlama Alanı Kullanımları	8

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	7
Şekil 5:2078 ada 1 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı.....	8

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları	8
---	---

FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1	6
Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2	6
Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3	6
Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4	6

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Mudanya İlçesi, Burgaz Mahallesi, 2078 ada 1 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parselin mevcut durumuna bakıldığında inşaat halinde olup, yapılaşma süreci devam etmektedir. Parsel Marmara Denizi'nin güneyinde yer almaktadır. Güneyinden geçen Altinkum Caddesi'nden giriş almaktadır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda parsel Turizm ve İkinci Konut Alanı olarak planlanmıştır. Üst ölçekte planlama alanının yakın çevresinde Konut Alanları, Orman Alanları bulunmaktadır.

Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı'nda parsel Günübirlük Turizm Tesisi Alanı olarak planlıdır.

Alt ölçekli plan incelendiğinde; imar durumunda Turizm Alanı planlı olduğu görülmektedir. Parsele ait 10.11.2017 tarih 17/804 ve 17/805 sayılı (Otel) yapı ruhsatları bulunmaktadır. Ancak üst ölçekli planda Günübirlük Turizm Tesisi Alanı olarak planlı kalması, alt ölçekle uyumsuzluk yaratmakta olup, uyumsuzluğun giderilebilmesi amacıyla parsele 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, Burgaz Mahallesinde bulunan yaklaşık 3648,43 m² büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde Konut ve Park Alanları bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Marmara Denizi'nin güneyinde yer almaktadır. Güneyinden geçen Altinkum Caddesi'nden giriş almaktadır. Parselin bulunduğu konum ve ulaşım ilişkileri, istenilen plan değişikliğini 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, arazi içerisinde kuzeyden güneye doğru yükselmektedir. Eğim %4-8 arasında değişmektedir.

3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı kuzey-güney istikametinde denizden 4-22 m yüksekliktedir.

3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli kuzey bakılıdır.

3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanında ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüd gerektirici bir plan değişikliği talebi bulunmamaktadır.

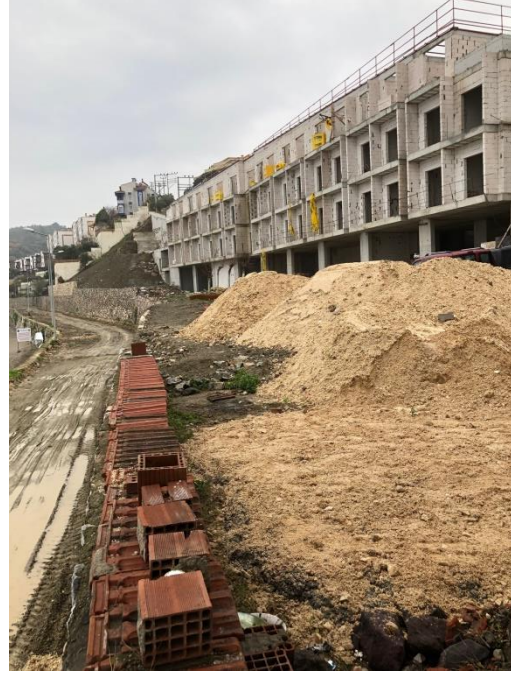
4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanının mevcut durumuna bakıldığında inşaat halinde olup, yapılaşma süreci devam etmektedir. Alanın yakın çevresinde ağırlıklı olarak Konut ve Park Alanları gibi kullanımlar mevcuttur.



Fotograf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotograf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2



Fotograf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3



Fotograf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4

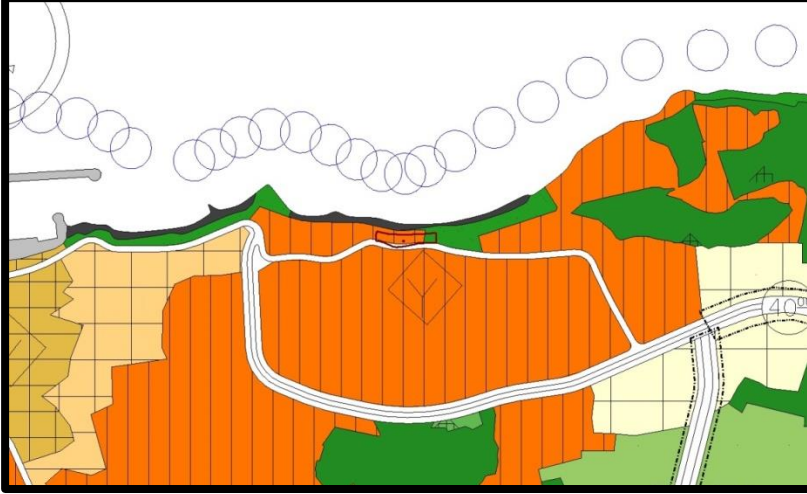
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 2078 ada 1 sayılı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, tamamı özel mülkiyettir. Toplam alan büyüklüğü 3648,43 m²'dir.

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

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

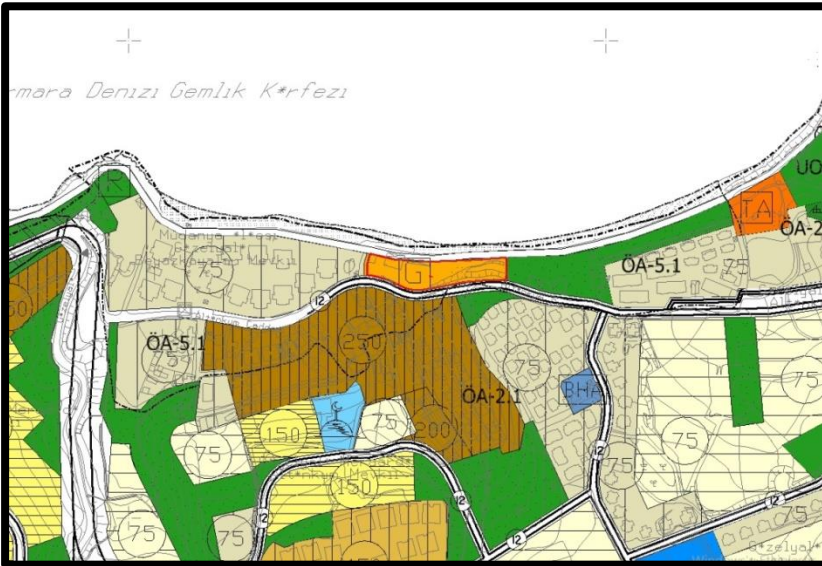
Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Turizm ve İkinci Konut Alanı" olarak tanımlanmıştır.



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

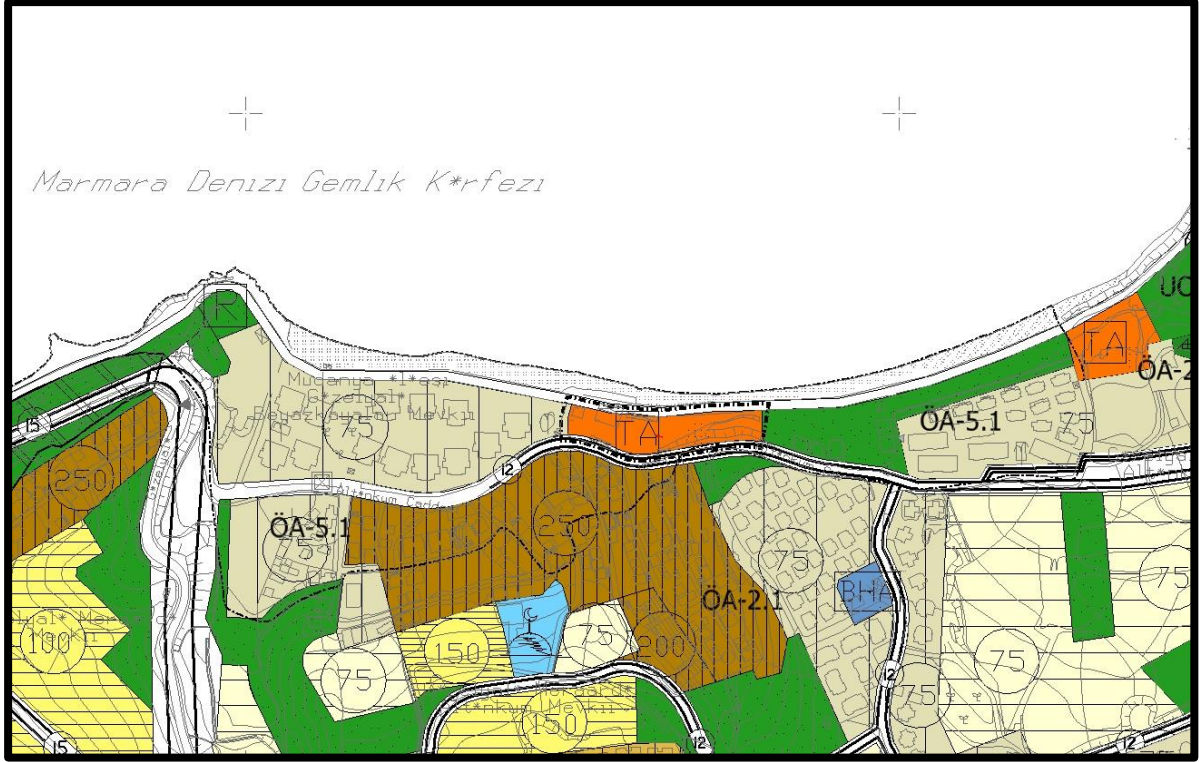
Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı'nda planlama alanı Günübirlik Turizm Tesisi Alanı'nda kalmaktadır.



Şekil 4: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Burgaz Mahallesi, içerisinde ve tapunun, H21B14C pafta, 2078 ada 1 numaralı parselde kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı tadilatı ile; mevcutta Günöbirlik Turizm Tesisi Alanı planlı parselde Turizm Alanı önerilmiştir.



Şekil 5: 2078 ada 1 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu değiştirilmiştir. Parsel büyüklüğü ile fonksiyon büyüklüğü arasındaki alan farkı 1/5000 ölçekli çizim tekniğinden kaynaklanmaktadır.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m²)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m²)
Günöbirlik Turizm Tesisi Alanı	3740,71	-
Turizm Alanı	-	3740,71

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