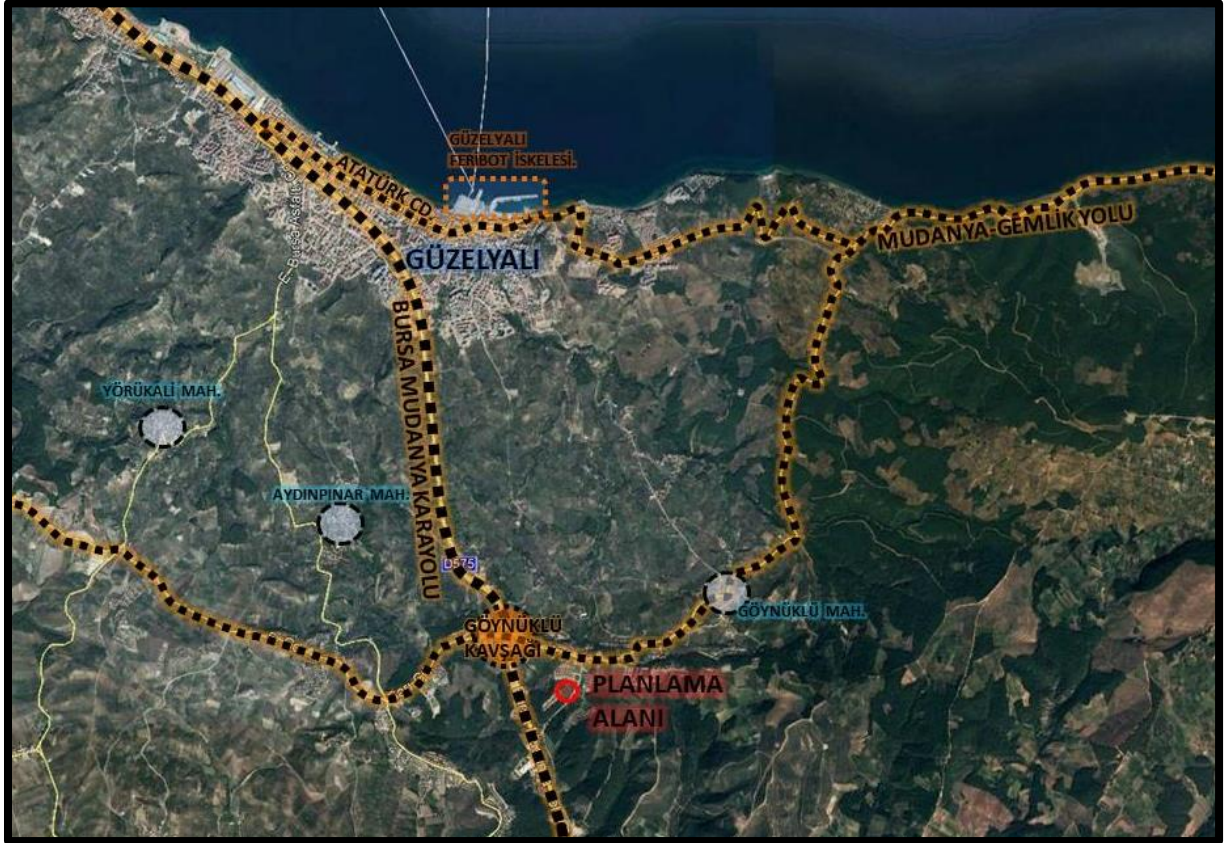


NAZIM PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Çağrısan Köyü, Seç Tepe Mevkii sınırlarında kâin ve tapunun H21B19C pafta, 2365/1 ve 2366/1 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın olduğu alanda maliki tarafından, yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planında, taşınmazın bir kısmının kullanım kararında değişiklik yapılması talebi üzerine, gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği hazırlanmıştır.

KONUM

Plan değişikliğine konu 2365/1 ve 2366/1 numaralı parsel, Bursa İli, Mudanya İlçesi, Çağrısan Köyü, Seç Tepe Mevkii sınırlarında ve Güzelyalı yerleşiminin yaklaşık 4km güneyinde yer almaktadır. Planlama alanı Bursa-Mudanya Karayolu ile Göynüklü Kavşağı'nın yaklaşık 725m. güneydoğusunda konumlanmaktadır. Planlama Alanı Göynüklü Mahallesi'nin yaklaşık 1.5km. güneybatısında yer almaktadır.



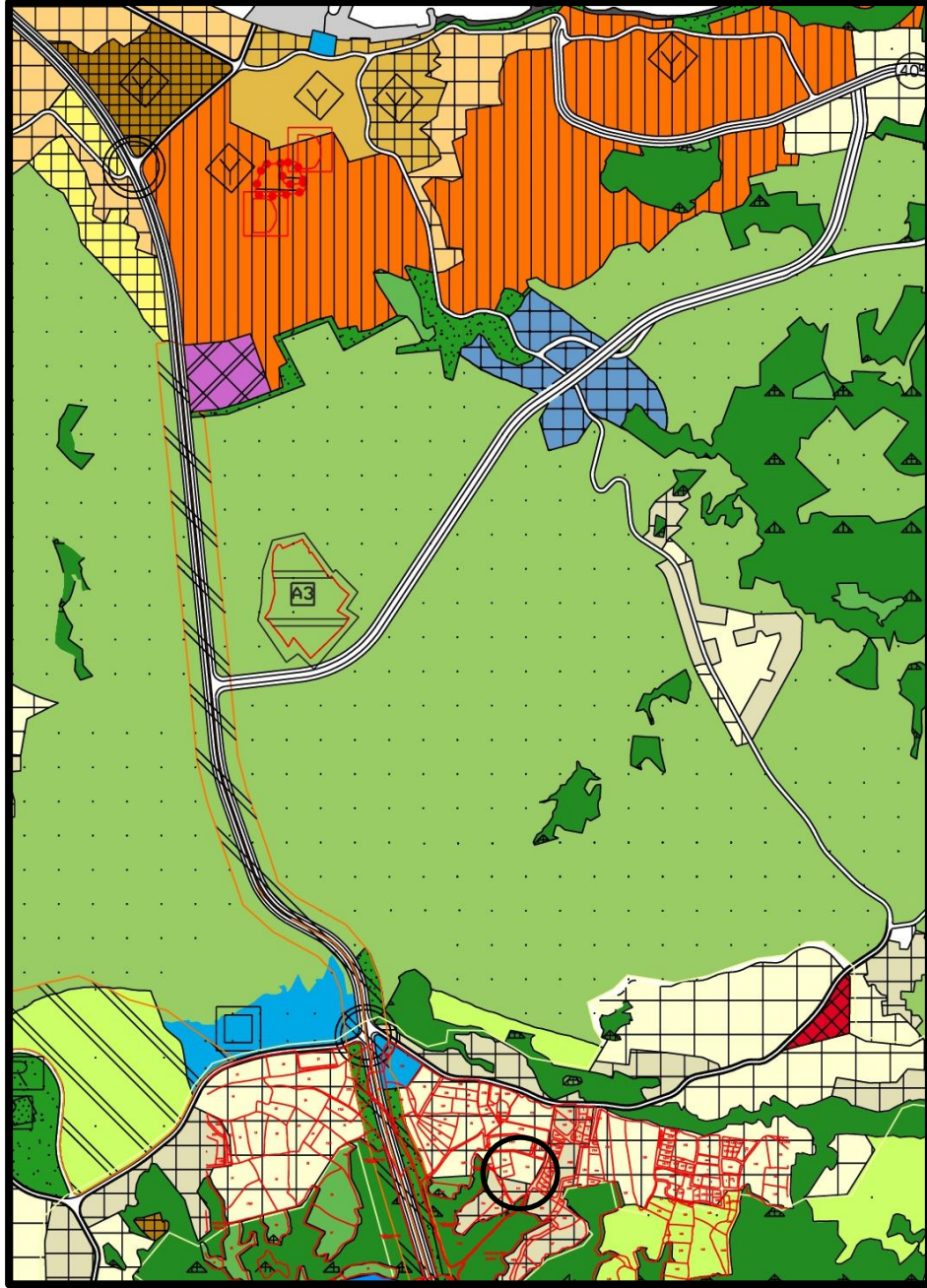
YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

✓ **Mudanya Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında;**

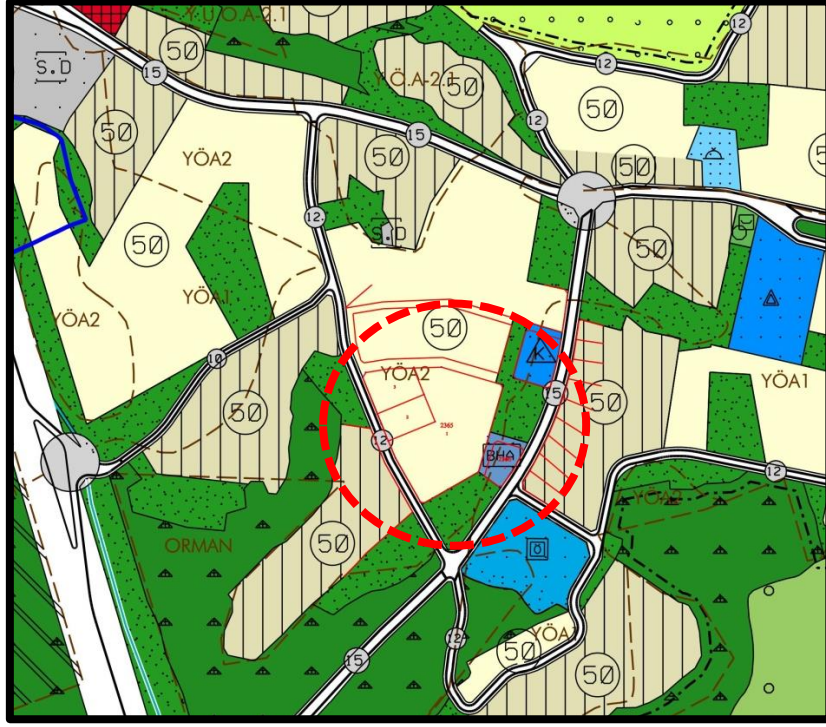
2365/1 ve 2366/1 parsel; “Çok Seyrek Yoğunlukta Meskun Konut Alanı ve Çok Seyrek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı” olarak planlıdır.

✓ **Mudanya İlçesi 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Belediyesi Nazım İmar Planında;**

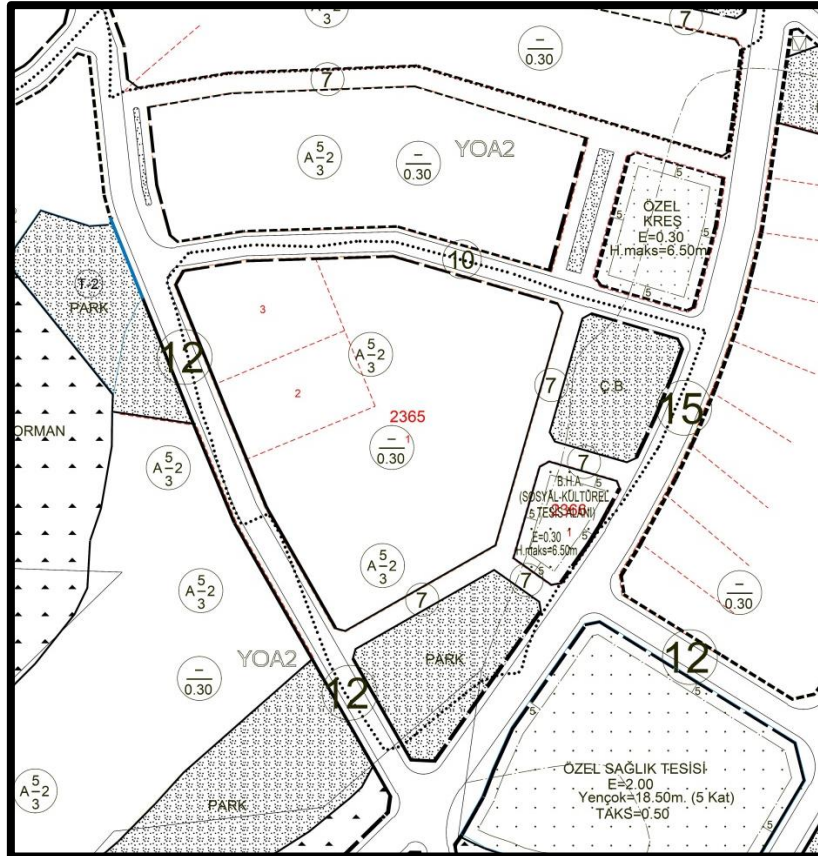
2365/1 ve 2366/1 ; “50 kişi/ha. Az Yoğunluklu Konut Gelişme Alanı, Yeşil Alan ve Belediye Hizmet Alanı” olarak planlıdır.



YÜRÜLÜKTEKİ MUDANYA PLANLAMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NİP ÖRNEĞİ



YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ GÜZELYALI NAZIM İMAR PLANI ÖRNEĞİ



YÜRÜRLÜKTEKİ MUDANYA İLÇESİ ÇAĞRIŞAN GÖYNÜKLÜ BÖLGESİ

1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI ÖRNEĞİ

GEREKÇE

Plan değişikliğine konu 2365/1 ve 2366/1 numaralı parselin olduğu alan yürürlükteki Nazım İmar Planında “50 kişi/ha. Az Yoğunluklu Konut Gelişme Alanı, Yeşil Alan ve Belediye Hizmet Alanı” olarak planlıdır. Söz konusu parsellerin olduğu alan, iki tarafı yolla çevrili bir alandır. Alanda parçalı olarak yeşil alan bulunmaktadır. Alanın doğu kısmındaki yola cepheli kısmı Yeşil Alan olarak ve Belediye Hizmet Alanı olarak planlıdır. Parsel alanının kuzey kısmında da 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında 10m. enkesitli yol planlandığı görülmektedir.

Mudanya İlçesi, Mudanya merkez ve Güzelyalı Mahalleleri başta olmak üzere, Nilüferköy, Bademli gibi diğer gelişme alanları ile son yıllarda gelişimi hızla devam eden bir ilçedir. Ayrıca Nilüfer İlçesine yakınlığı ve Marmara Denizi’ne kıyısı olması sebebi ile gerek Bursa İlinde yaşayan, gerek çevre illerden gelen nüfus tarafından tercih edilen bir yerleşim niteliği taşımaktadır. Taşınmazın konumu incelendiğinde; alanın Bursa-Mudanya Karayolu’na ve Güzelyalı Feribot İskelesine yakın olmasının, alanı ulaşılabilirlik açısından elverişli kıldığı tespit edilmiştir. Alanın konum açısından önemli bir bölgede olması, Bursa ili içinde gelişmekte olan bir bölgede yer alması, orta ve üst gelir grubundaki kişilerin bu yerleşim ve çevresini tercih etmesine sebep olmaktadır. Gelişim potansiyeli yüksek olan bu yerleşim alanında, refah düzeyi yüksek nüfusa ait konut alanları artışı ile Ticaret Alanı ihtiyacının da aynı doğrultuda arttığı gözlemlenmektedir. Söz konusu parselin bulunduğu Bursa-Mudanya Karayolunun doğu kısmında, parsel alanı yakın çevresinde Ticaret Alanı bulunmamaktadır. En yakın planlı Ticaret Alanı, Bursa Mudanya Karayolu’nun 500 m. doğusundadır. Ticaret Alanı talebini karşılamak amacıyla parsel maliki Ticaret Alanı planlanması talebinde bulunmuştur. Ayrıca 2365 ada 1 parselin en güneyinde 1589 numaralı orman parselinin küçük bir kısmı yürürlükteki planda Yeşil Alan olarak planlı olduğu görülmüştür. 369m²’lik bu kısmın Çakmaklı Devlet Ormanının bir parçası olması ve Orman mülkiyetinde olması da sorun teşkil etmektedir. Söz konusu sebepler alanda plan değişikliğini gerekli kılmıştır.

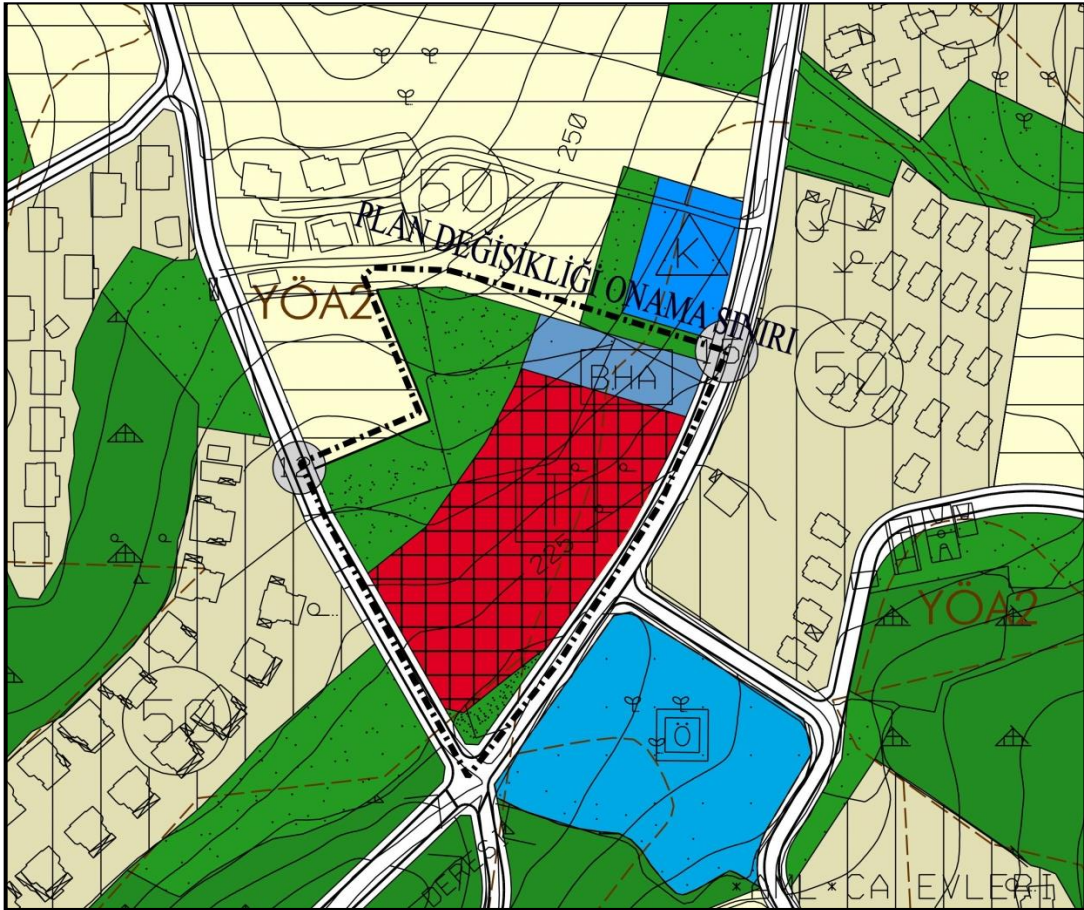
Parsel malikinin talebi doğrultusunda, 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planında değişiklik yapılarak, söz konusu taşınmazların 15 m. enkesitli yola cepheli kısmı “Ticaret Alanı ve Belediye Hizmet Alanı” olarak önerilmiştir. Ticaret Alanının ve Belediye Hizmet Alanının 15m. enkesitli yoldan cephe alması, araçların giriş-çıkışlarının kolay sağlanması açısından önem taşımaktadır. Yapılan plan değişikliği ile yürürlükteki nazım imar planında parçalı şekilde yer alan Yeşil Alanlar da alan büyüklüğü arttırılarak birleştirilmiş ve konut alanlarının güney ve doğusunda planlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliğinin uygulanabilir olması için öncelikle Nazım İmar Planında değişiklik yapılması gerekmiştir. Bu doğrultuda 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planında değişiklik yapılmıştır.

HESAPLAR

TAPU ALANLARI	ALAN (M ²)
2365/1	9469.17
2366/1	1115.47

ALAN KULLANIMI	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK (m ²)
KONUT GELİŞME ALANI	9,469.17	0.00	-9,469.17
TİCARET ALANI	0.00	9,469.17	9,469.17
YEŞİL ALAN	5,436.00	5,436.00	0.00
BELEDİYE HİZMET ALANI	1,648.50	1,732.00	83.50
TOPLAM PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI	16,553.67		



ÖNERİLEN 1/5000 ÖLÇEKLİ GÜZELYALI NAZIM İMAR PLANI ÖRNEĞİ

PLAN KARARLARI

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Çağrıışan Köyü, Seç Tepe Mevkiinde sınırlarında kâin ve tapunun H21B19C pafta, 2365/1 ve 2366/1 parsel numarasında kayıtlı taşınmaza ilişkin yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planında plan değışikliğı yapılarak, parselin doğu kısmındaki 15m. enkesitli yola cepheli kısmı “Ticaret Alanı ve Belediye Hizmet Alanı” olarak planlanmıştır. Ayrıca konut alanları ile ticaret alanı arasında da yeşil alan büyüklüğü korunarak park alanı olarak tanımlanmıştır.

Saygılarımla arz ederim