



**BURSA İLİ, MUDANYA İLÇESİ, BADEMLİ MAHALLESİ,
1214, 1215 VE 1216 PARSELLERE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../..... tarih ve sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

ATAKAN AYVAZ LTD. ŞTİ.

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 Mudanya Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu	7
6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu	8
7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	10
7.1. Planlama Alanı Kullanımları	10

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: Planlama Alanının (1214,1215,1216 parseller) 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Yürütme Durdurma Getirilen Durumu	8
Şekil 5: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu.....	9
Şekil 6: Planlama Alanının (1214,1215,1216 parseller) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Yürütme Durdurma Getirilen Durumu	9
Şekil 7: 1214, 1215 ve 1216 Numaralı Parsellere İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.....	10

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Kullanımları	10
--	----

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, Bademli Mahallesi, 1214, 1215 ve 1216 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı üç parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parsellerin mevcut durumuna bakıldığında fabrika binası bulunmakta olup, genel olarak yapılaşma sürecini tamamlamıştır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; Mudanya Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda parseller "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan"da kalmaktadır. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.12.2017 tarih 3906 sayılı kararı ile söz konusu parsellerin fonksiyonu "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA)" onaylanmış olup, plana ilişkin yürütme durdurma kararı getirilmiştir.

Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Mudanya Nazım İmar Planı'nda planlama alanı "Tarım Alanı"nda kalmaktadır. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.12.2017 tarih 3906 sayılı kararı ile 1214, 1215 ve 1216 parsellerin fonksiyonu "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA)" onaylanmış olup, parsellere ilişkin kurum görüşleri sonucunda, tarım dışı kullanıma uygun görülen alanların 1215 ve 1216 sayılı parselleri kapsadığı görülmekte olup, plana ilişkin yürütme durdurma kararı getirilmiştir.

Söz konusu parsellerde mevcutta fabrika binası bulunmakta olup, yürütme durdurma kararının kaldırılması, planlama alanının imar mevzuatına ve kurum görüşlerine uygun hale getirilmesi amacıyla; 1214 parselin tekrardan "Tarım Alanı" durumuna alınıp, 1215 ve 1216 parsellerin fonksiyonunun "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA)" olarak planlanması talep edilmektedir. Planlama alanında yapılan tespitler sonucunda söz konusu parsellerin önemli bir ulaşım aksından (Mudanya Yolu Caddesi) hizmet alması yapılacak olan plan değişikliğini destekleyici niteliktedir. Bu sebeplerden dolayı parselle ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

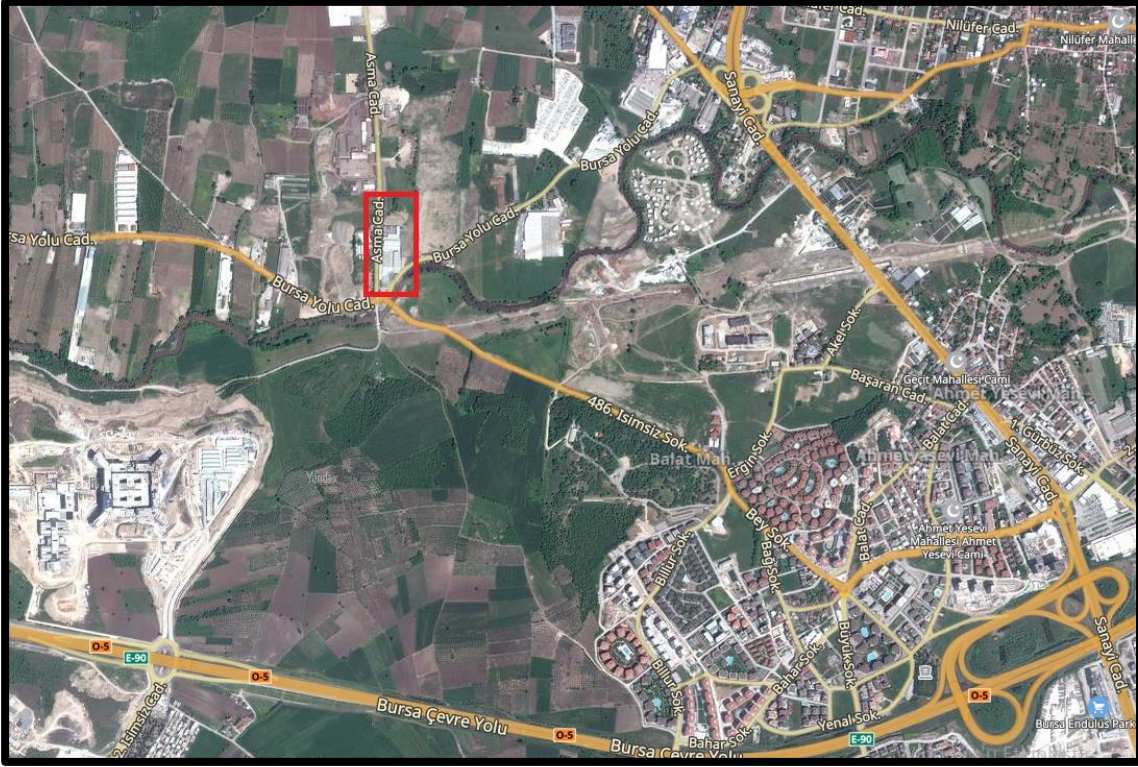
Bursa İli, Mudanya İlçesi, Bademli Mahallesinde bulunan yaklaşık 15050 m² büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde tarım alanları bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Mudanya Yolu'na bağlanan önemli bir bağlantı güzergahı üzerinde konumlanmış olup, Asma Caddesi ve Bursa Yolu Caddesi'nden giriş almaktadır.



Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından az eğim derecesine sahip olup, eğim %0-2 arasında değişmektedir. Alan, ağırlıklı olarak kuzeyden güneye doğru yükselmektedir.

3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı kuzey-güney istikametinde denizden 65-67 m yüksekliktedir.

3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli kuzey 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 alanında, mevcutta fabrika binası bulunmaktadır. Alanın çevresinde ağırlıklı olarak konut dışı kentsel çalışma alanı kullanımı mevcuttur.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2



Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3



Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4

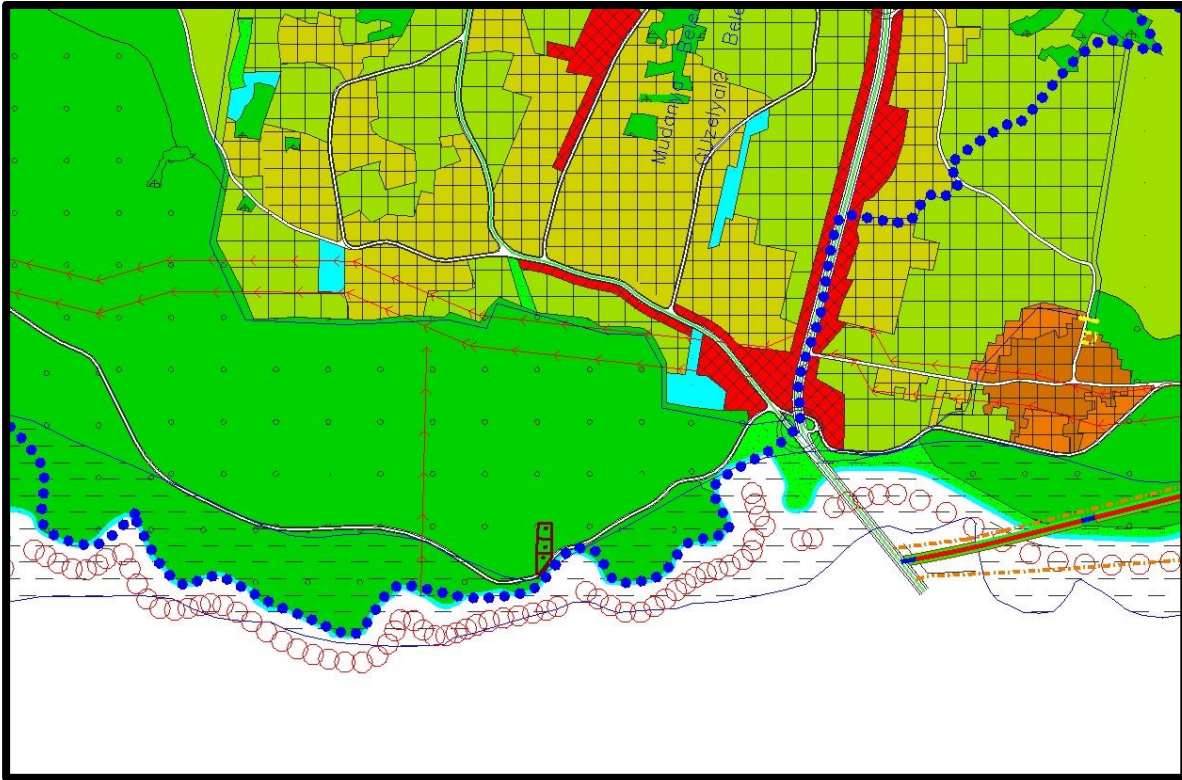
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 1214, 1215 ve 1216 sayılı parsellerden oluşmakta olup, tamamı şahıs mülkiyetindedir. Toplam alan büyüklüğü 15050 m²'dir.

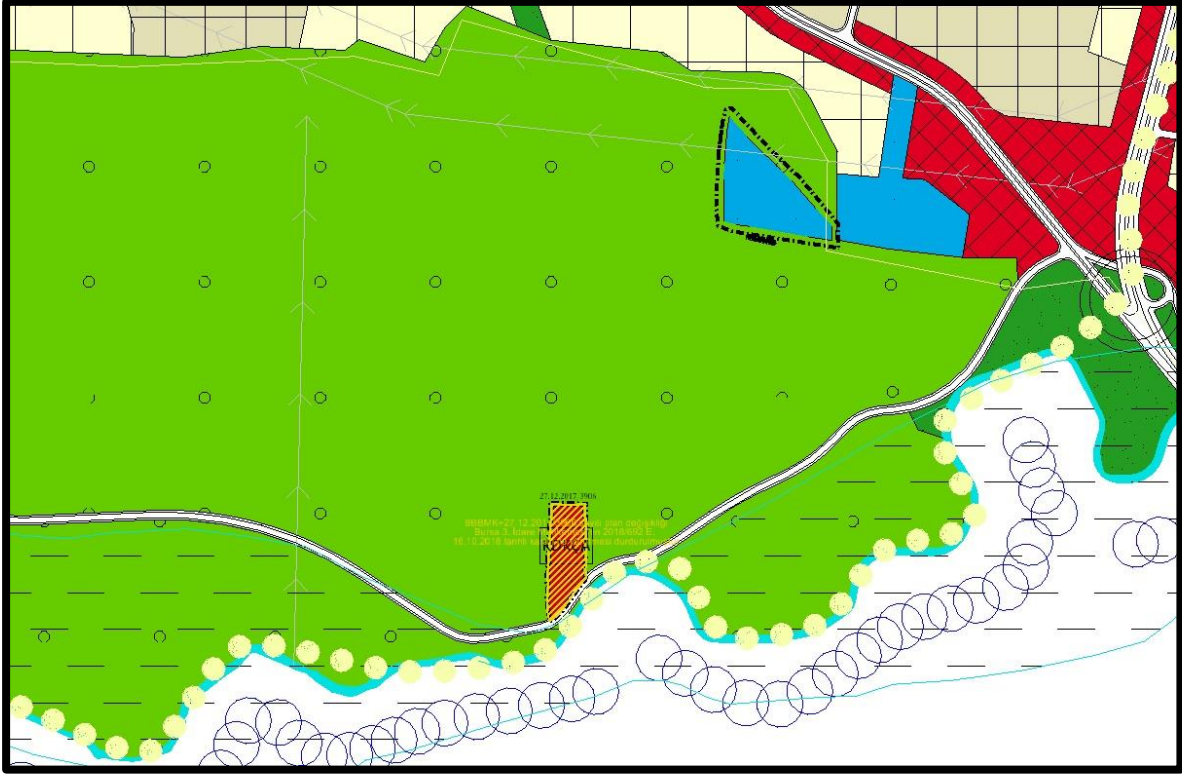
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

6.1. Planlama Alanının Meriyetteki Mudanya Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

Yürürlükteki 1/25000 Ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda 1214, 1215 ve 1216 parseller plan değişikliği öncesi "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" planlıdır. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.12.2017 tarih 3906 sayılı kararı ile 1214, 1215 ve 1216 parseller "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA)" onaylanmış olup, parsellere ilişkin kurum görüşleri sonucunda, tarım dışı kullanıma uygun görülen alanların 1215 ve 1216 sayılı parselleri kapsadığı görülmekte olup, plana ilişkin yürütme durdurma kararı getirilmiştir.



Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri



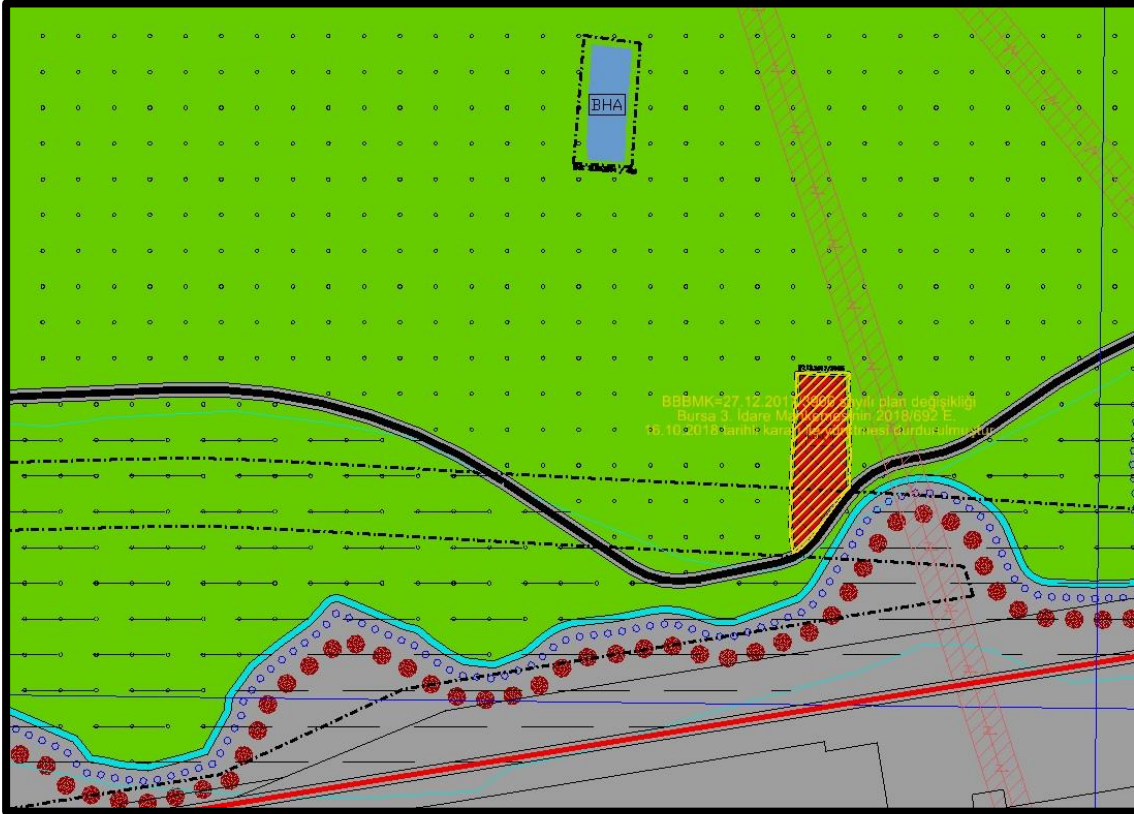
Şekil 4: Planlama Alanının (1214,1215,1216 parseller) 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Yürütme Durdurma Getirilen Durumu

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

Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Mudanya Nazım İmar Planı'nda 1214, 1215 ve 1216 parseller plan değişikliği öncesi "Tarım Alanı" planlıdır. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.12.2017 tarih 3906 sayılı kararı ile 1214, 1215 ve 1216 parseller "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA)" onaylanmış olup, parsellere ilişkin kurum görüşleri sonucunda, tarım dışı kullanıma uygun görülen alanların 1215 ve 1216 sayılı parselleri kapsadığı görülmekte olup, plana ilişkin yürütme durdurma kararı getirilmiştir.



Şekil 5: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu



Şekil 6: Planlama Alanının (1214,1215,1216 parseller) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Yürütme Durdurma Getirilen Durumu

7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Bademli Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21B24A pafta, 1214, 1215 ve 1216 numarada kayıtlı taşınmazlara ilişkin Mudanya Planlama Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile söz konusu parselde mevcutta fabrika binası olması, yürütme durdurma kararının kaldırılması, planlama alanının imar mevzuatına ve kurum görüşlerine uygun hale getirilmesi amacıyla; 1214 parselin tekrardan "Tarım Alanı" durumuna alınıp, 1215 ve 1216 parsellerin fonksiyonunun "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA)" olarak belirlenmesi öngörülmektedir.



Şekil 7: 1214, 1215 ve 1216 Numaralı Parsellere İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu 1214 parselde "Tarım Alanı", 1215 ve 1216 parsellerde "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA)" belirlenmiş olup, parsel büyüklüğü (15050,00 m²) ve fonksiyon büyüklüğü (14157,97 m²) arasındaki fark 1/5000 ölçekli çizim tekniğinden kaynaklanmaktadır.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
Tarım Alanı	14157,97	4982,35
KDKÇA	-	9175,62

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