


MUDANYA İLÇESİ, GÖYNÜKLÜ MAHALLESİ, H21B20D PAFTA, 113 ADA
4 PARSEL, 996 PARSEL VE 1075 PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ
GÜZELYALI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

	BURSA İLİ, MUDANYA İLÇESİ, GÖYNÜKLÜ MAHALLESİ, 113 ADA 4 PARSEL, 996 PARSEL VE 1075 PARSELE İLİŞKİN 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
Dosya No:	Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin	
PİN:	14/03/2019 tarih ve 390 sayılı kararı	
		ile onaylanmıştır.
<p>Alinur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı</p>		

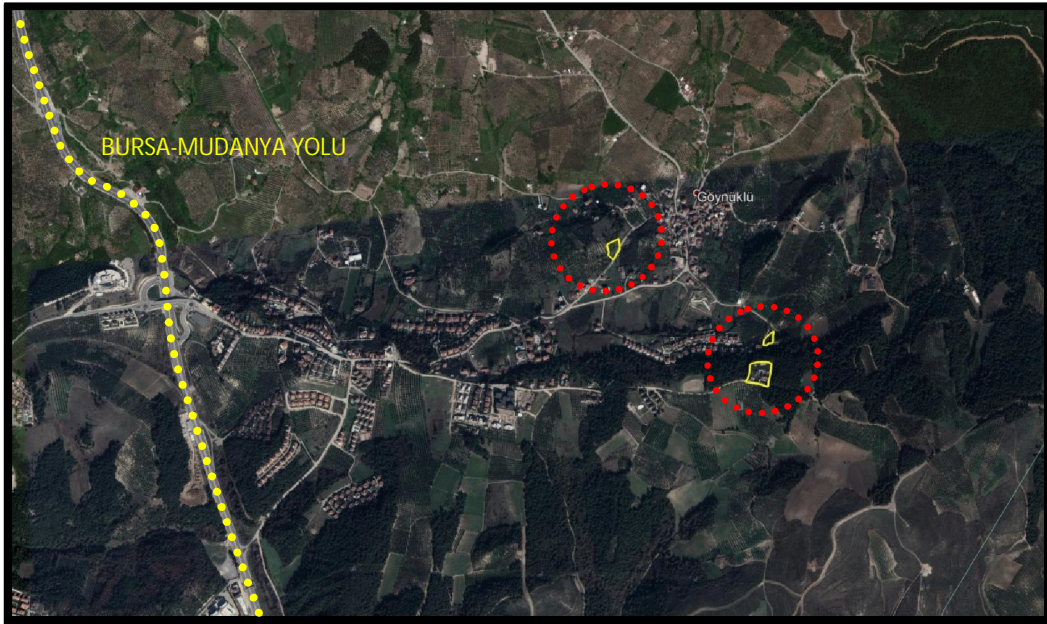
MUDANYA İLÇESİ, GÖYNÜKLÜ MAHALLESİ, H21B20D PAFTA, 113 ADA 4 PARSEL,
996 PARSEL VE 1075 PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ GÜZELYALI NAZIM İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Konu: Bursa İli, Mudanya İlçesi, Göynüklü Mahallesi, H21B20D Pafta, 113 ada 4 parsel, 996 parsel, 1075 parsel ile ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Kapsam: 113 ada 4 parselin tamamı, 996 parselin bir kısmının "Belediye Hizmet Alanı" düzenlenmesi ile 1075 parselde "50 ki/ha Seyrek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" düzenlenmesi. Planlama alanı büyüklüğü, 7765,01 m²'dir.

PLANLAMA ALANI KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Plan değişikliğine konu taşınmazlar Bursa İli, Mudanya İlçesi, Göynüklü Mahallesi sınırları içinde kalmaktadır. 113 ada 4 parsel Bursa-Mudanya Yolu'nun yaklaşık 1.5 km, 1075 parsel ve 996 parsel ise yaklaşık 2 km doğu yönünde konumlanmaktadır. 113 ada 4 parsel 1075 parselin 650 m kuzeydoğusunda, 996 parsel ise 1075 parselin 70 m güneyinde kalmaktadır. Yakın çevresi incelendiğinde taşınmazların çevresinde konut kullanımı ağırlıktadır. Plan değişikliğine konu 1075 parsel 5500 m², 113 ada 4 parsel ise 1636,73 m², 996 parsel ise 1444.12 m² (628,28 m²'si değişikliğe konu) büyüklüğündedir.



Plan Değişikliği Hazırlanan Alanın Uydu Görüntüsü

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

Eğim Durumu:

1075 parsel ve 996 parselin eğim durumuna bakıldığında eğim kuzeyden güneye doğru artmaktadır. Arazide ortalama eğim %10-15 aralığındadır. 113 ada 4 parselin eğim durumuna bakıldığında arazide ortalama eğim %10-30 aralığındadır. Eğim kuzeybatı yönünde artmaktadır.

Yükseklik Durumu:

1075 parselde minimum kot 259 m olarak, en yüksek kot ise 268 m olarak belirlenmiştir. 996 parselde minimum kot 223 m olarak, en yüksek kot ise 238 m olarak belirlenmiştir. 113 ada 4 parselde ise minimum kot 204 m olarak, en yüksek kot ise 217 m olarak belirlenmiştir.

Yönlendirme Durumu:

1075 parsel ve 996 parselde eğim güney yönünde artmaktadır. Dolayısı ile bakı yönü kuzey yönü olarak belirlenmiştir. 113 ada 4 parselde eğim kuzeybatı yönünde artmaktadır. Dolayısı ile bakı yönü güneydoğu yönü olarak belirlenmiştir.

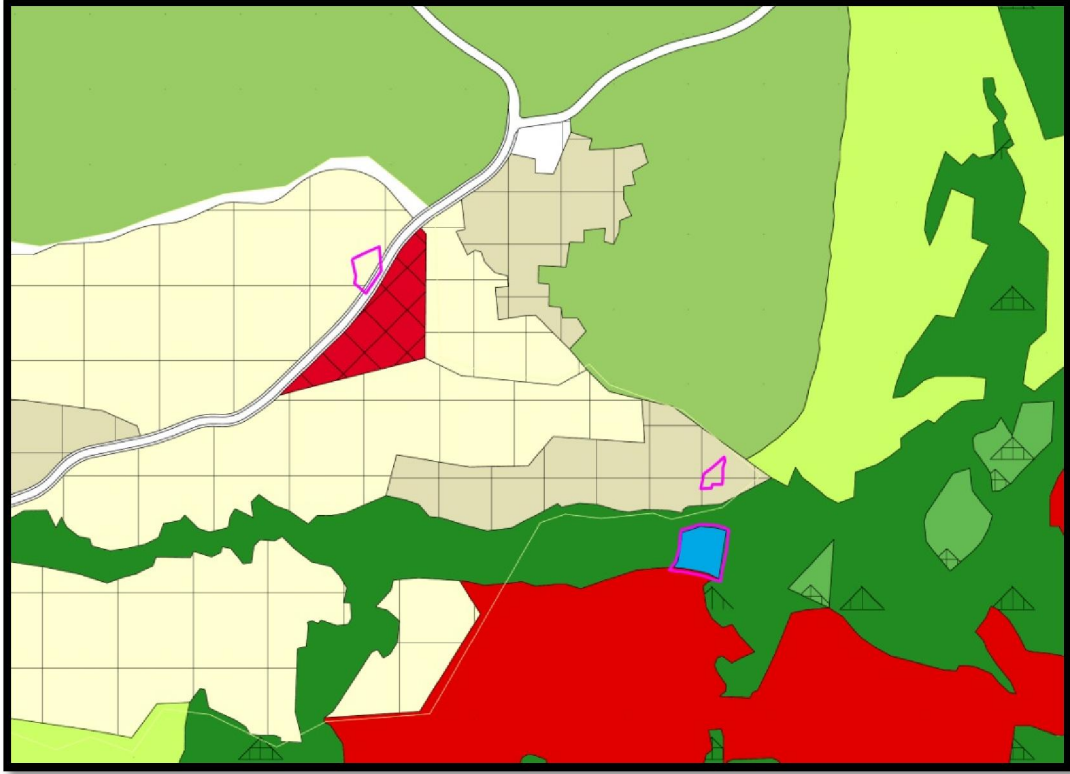
PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Planlama Alanı Mülkiyet Durumu:

Plan değişikliğine konu taşınmazlar özel mülkiyetten oluşmaktadır.

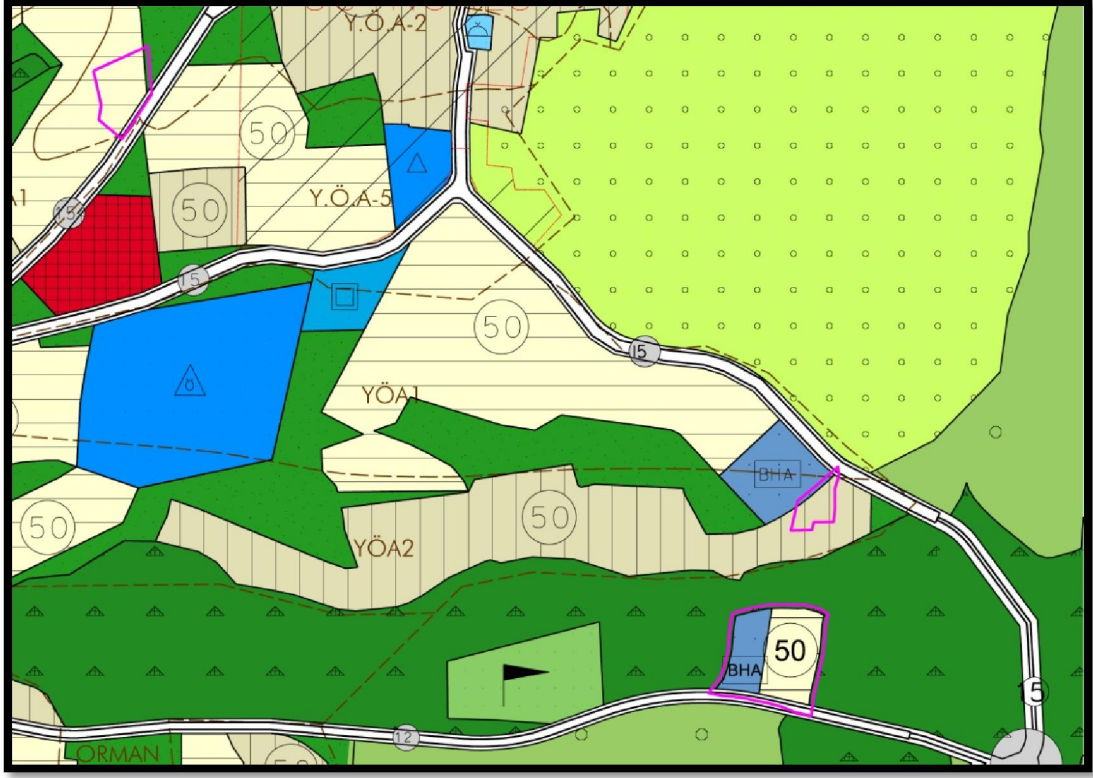
PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

Planlama Alanı 1/25000 Plan Durumu: Mudanya Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında 1075 parsel "Özel Sosyal Donatı Alanı" olarak, 113 ada 4 parsel ise "Çok Seyrek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı", 996 parsel "Çok Seyrek Yoğunlukta Meskun Konut Alanı" olarak planlı durumdadır.



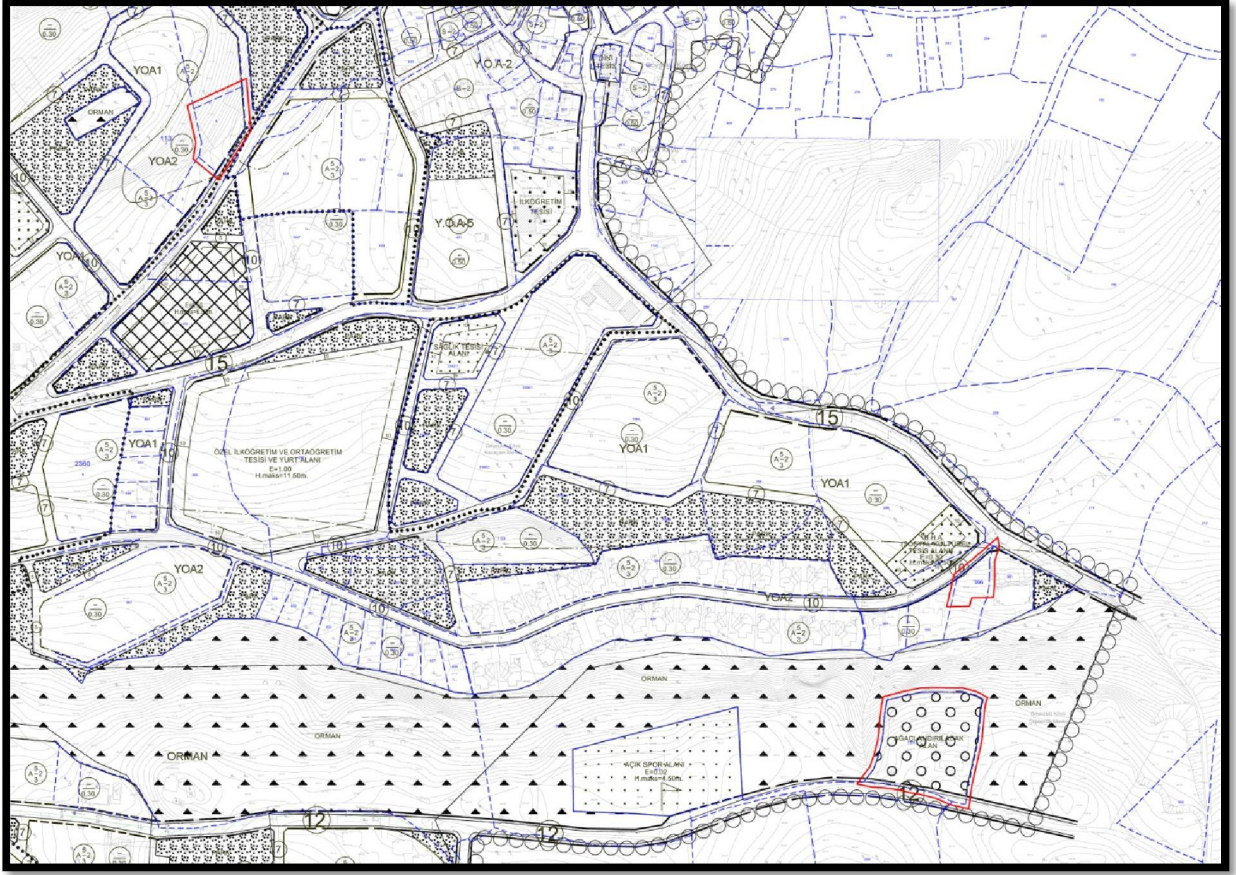
Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama Alanı 1/5000 Plan Durumu: 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planında 1075 parsel "Belediye Hizmet Alanı" ile "50 ki/ha Seyrek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" olarak, 113 ada 4 parsel ise 50 ki/ha "50 ki/ha Seyrek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" ve 996 parsel ise "50 ki/ha Seyrek Yoğunlukta Meskun Konut Alanı" olarak planlıdır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu: Mudanya İlçesi, Çağrıışan-Göynüklü Bölgesi
1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı"nda 1075 parsel "Ağaçlandırılacak Alan"
olarak, 113 ada 4 parsel ve 996 parsel ise Taks=-, Kaks=0.30 yapılanma koşulu ile "Ayrık
Nizam 2 Katlı Konut Alanı olarak planlı durumdadır.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ:

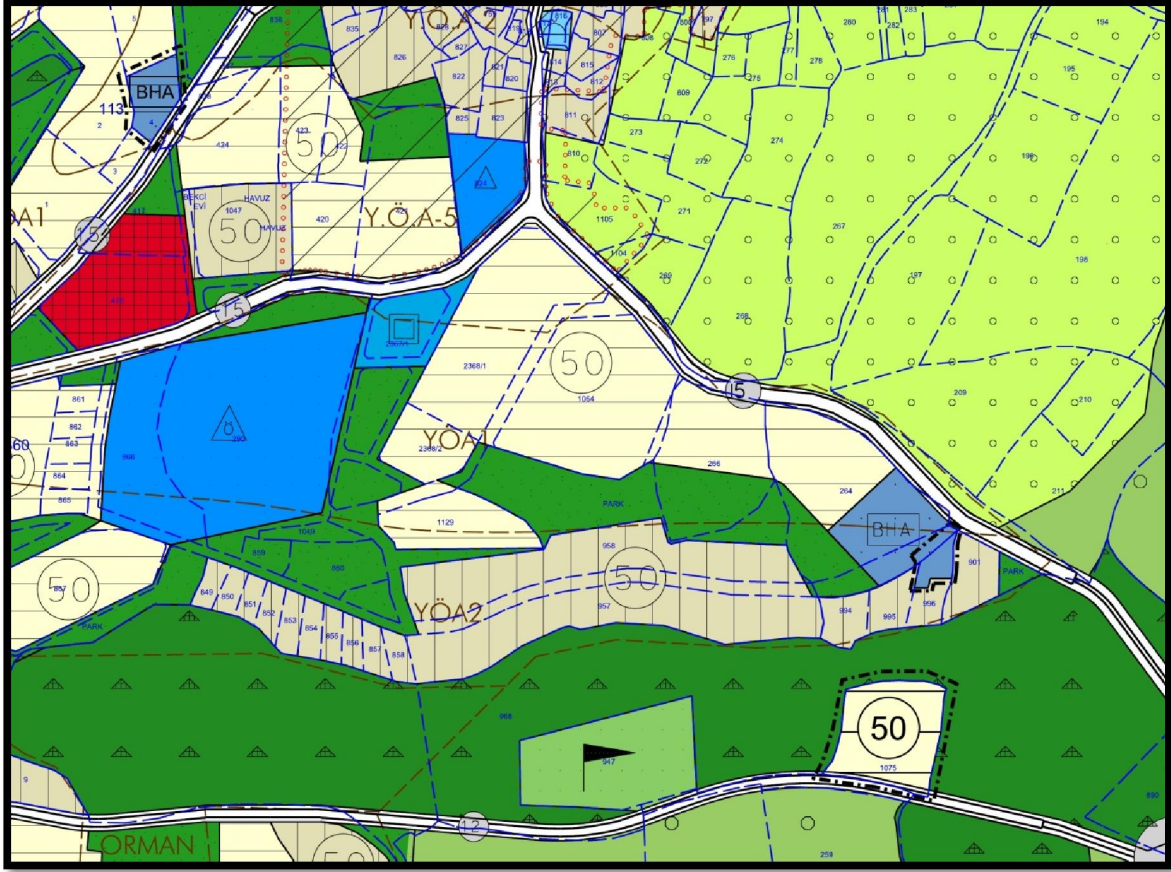
Plan değişikliği hazırlanan 1075 parsel; Belediye Hizmet Alanı ile 50 Ki/Ha Seyrek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı olarak, 113 ada 4 parsel 50 Ki/Ha Çok Az Yoğunlukta Öneri Konut Alanı, 996 parsel ise "50 ki/ha Seyrek Yoğunlukta Meskun Konut Alanı" olarak planlıdır.

Plan değişikliği hazırlanmasındaki amaç 113 ada 4 parsel ve 996 parselin bir kısmının Belediye Hizmet Alanı olarak düzenlenerek 1075 parselin tamamının Konut Alanı olarak düzenlenmesidir. Böylelikle daha nitelikli bir konut alanı ve Belediye Hizmet Alanı elde etmek hedeflenmiştir. Plan değişikliğine konu taşınmazlar özel mülkiyete konu alanlardır.

Söz konusu düzenleme yapılırken 113 ada 4 parselin tamamının, 996 parselin ise bir kısmının Belediye Hizmet Alanı, 1075 parselin tamamının konut alanı olarak

düzenlenerek uygulama aşamasında ortaya çıkacak sorunların önüne geçilmesi, bütüncül ve nitelikli bir yapılaşmaya gidilmesi hedeflenmiştir.

Alanda başka bir değişiklik söz konusu değildir.



Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Yapılan düzenlenme sonucunda ortaya çıkan alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
SEYREK YOĞUNLUKTA GELİŞME KONUT ALANI (50 KI/HA)	4937,64	63,59%	5270,16	67,87%
ÇOK AZ YOĞUNLUKTA MESKUN KONUT ALANI (50 KI/HA)	635,00	8,18%	0,00	0,00%
BELEDİYE HİZMET ALANI	1962,57	25,27%	2265,05	29,17%
YOL ALANI	229,80	2,96%	229,80	2,96%
TOPLAM ALAN	7765,01	100,00%	7765,01	100,00%