



**BURSA İLİ, MUDANYA İLÇESİ, GÜZELYALI-EĞİTİM MH.  
H21B.19A.2B PAFTA, 2009 ADA 26 PARSELE AİT  
1/5000 ÖLÇEKLİ GÜZELYALI NAZIM İMAR PLANI  
DEĞİŞİKLİĞİ**

Dosya No:

PİN:

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

Alinur AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## PLAN AÇIKLAMA RAPORU

HAZİRAN 2019

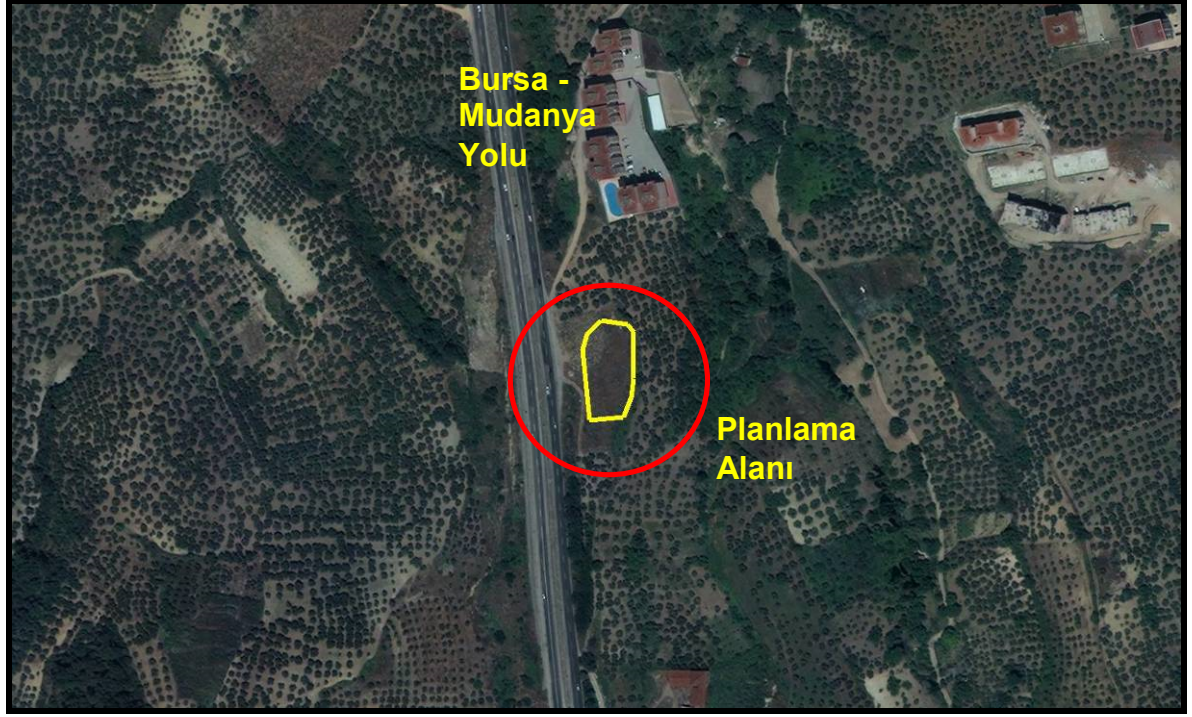
**BURSA İLİ, MUDANYA İLÇESİ, GÜZELYALI-EĞİTİM MAHALLESİ**  
**H21B.19A.2B PAFTA, 2009 ADA 26 PARSELE AİT**  
**1/5000 ÖLÇEKLİ GÜZELYALI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Planlama Alanı, Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı-Eğitim Mahallesi, H21B.19A.2B pafta, 2009 ada 26 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Parsel 2024.576 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

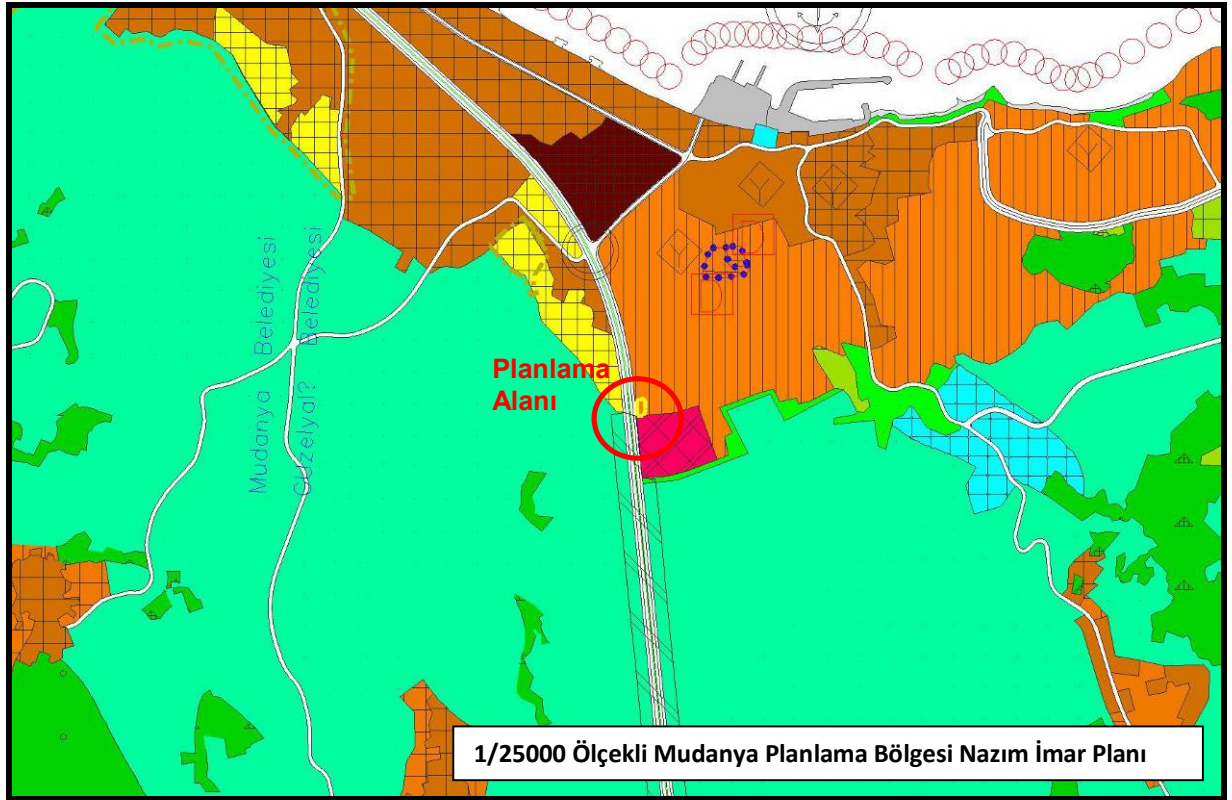
Planlama alanı Mudanya İlçe yerleşmesinin doğusunda, Güzelyalı Mahallesi'nin ise güneyinde konumlanmıştır. Parsel, batı cephesinden Bursa-Mudanya Yoluna cepheli konumda bulunmaktadır. Bölgedeki önemli röper noktalarından olan İdo Mudanya Deniz Otobüsü Terminali parselin kuzeyinde, kuş uçuşu olarak yaklaşık 1050 metre mesafede yer almaktadır. Parsel Güzelyalı yerleşmesinin güney sınırında konumlanmış olmakla birlikte, yerleşme parselin kuzeyinde başlamakta ve genel olarak ayırık nizam siteler şeklinde yapılaşma deseni görülmektedir. Batı yönünde Mudanya-Bursa yoluna cepheli parselin diğer 3 cephesi de imar yolları ile çevrilmiştir. Ancak bahsi geçen bu imar yolları faal durumda değildir. Parsel üzerinde halihazırda yapı bulunmamaktadır. Parsel Bursa ve Mudanya yerleşmelerini birbirine bağlayan önemli ana arter üzerinde yer almakla birlikte, aynı zamanda Feribot İskelesine de ulaşan önemli artere cepheli konumdadır. Ayrıca parselin bulunduğu bölümde doğu yönünde azalan hafif-orta derecede eğim görülmektedir.





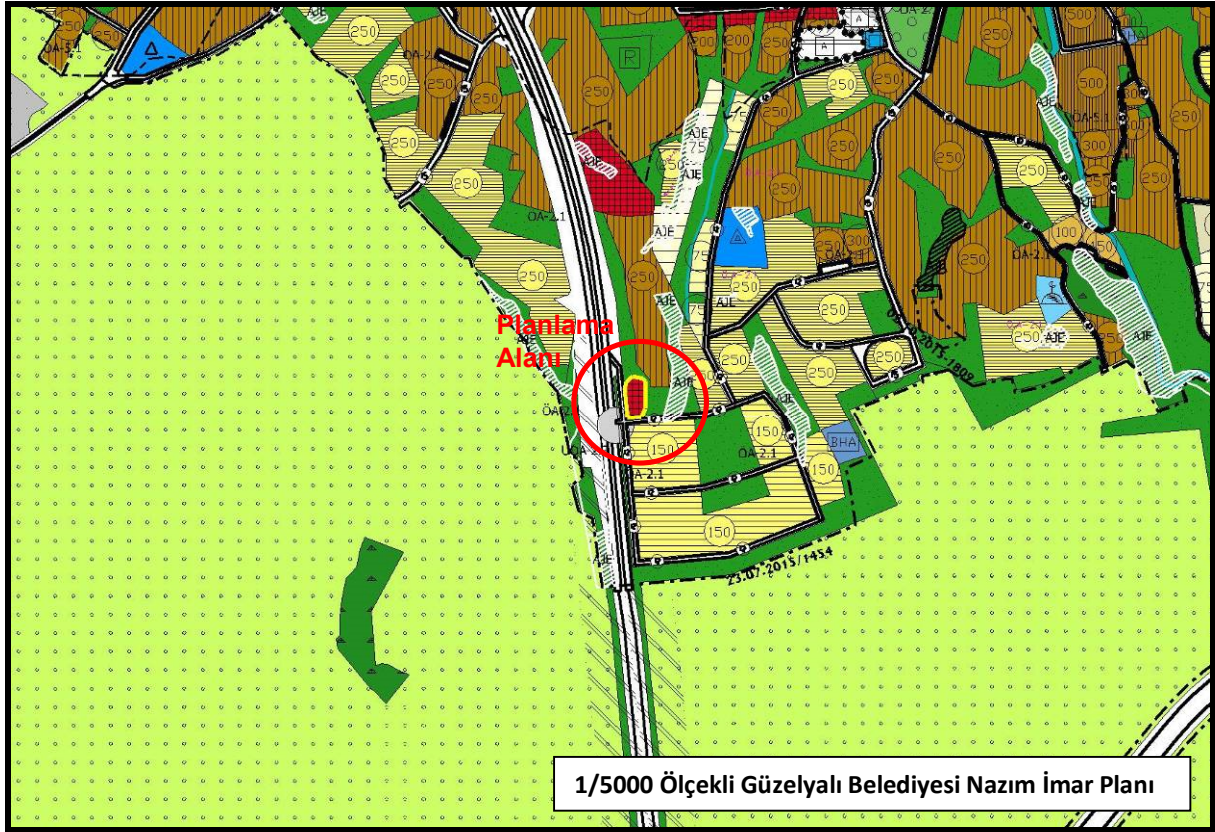


Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde “Turizm ve İkinci Konut Alanları” kullanımına sahiptir.

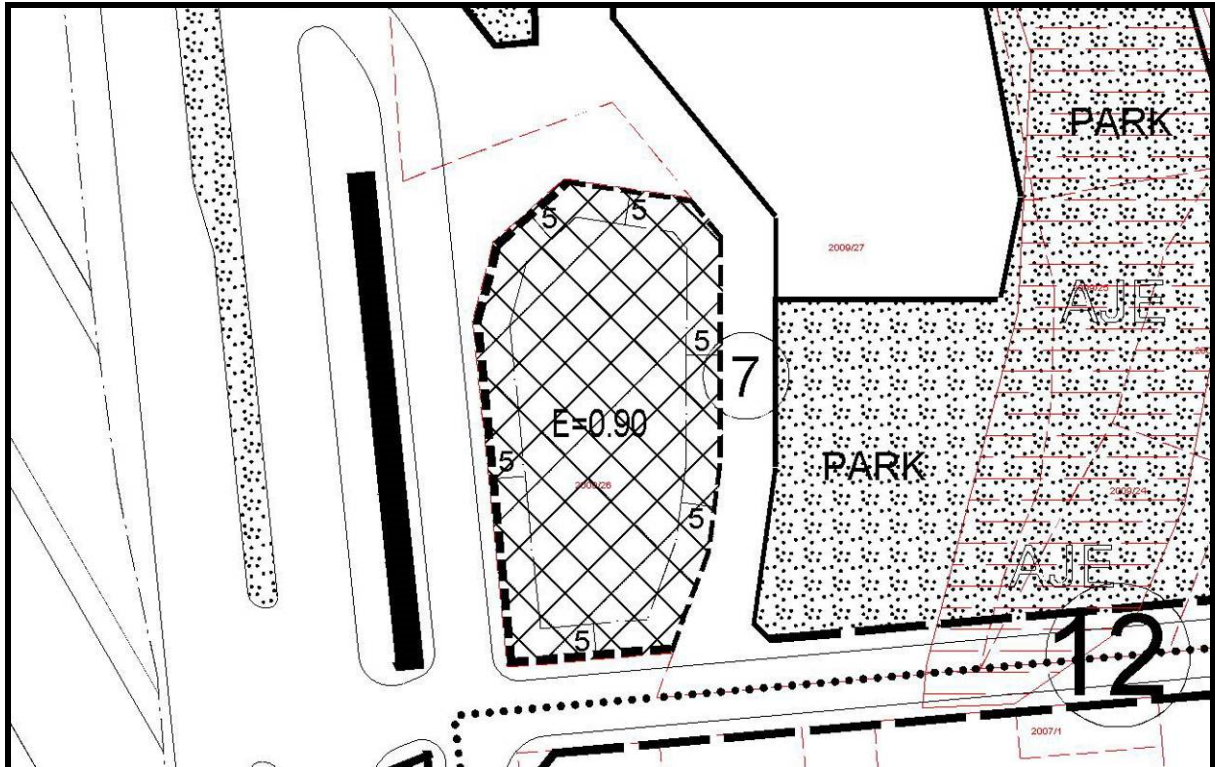




Parsel, 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Belediyesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde ise "TİCARET ALANI" kullanımlıdır.



Planlama alanına ait onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı üzerinde de parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar planında olduğu şekli ile "TİCARET ALANI" kullanımlıdır. Bu kullanım ile ilgili olarak E=0.90 emsal ve her cepheden 5' er metre yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmıştır.





Parsel alanı 2024.55 m<sup>2</sup>' dir. Parsel son derece önemli bir arter olan Mudanya-Bursa yoluna cephelidir. İstanbul' a bağlantıyı sağlayan Güzelyalı feribot iskelesine ulaşan bütün trafik yoğunluğu da parselin batı cephesinde bulunan Mudanya-Bursa yolunda seyahat etmektedir. BU sebeple parsel oldukça önemli bir konumdadır. Parsel kullanımının, ticaret alanından, Mudanya-Bursa yolunda seyahat eden araçlara hizmet verebilecek Akaryakıt Servis İstasyonu Alanına dönüştürülebilmesi için, parsel sahibince plan değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Parselin kuzeyinde, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Park Alanı ancak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında **Yol** alanında bulunan bir bölüm yer almaktadır. Bu alan, imar uygulaması esnasında yola terk edilerek oluşmuştur. Yaklaşık alanı 321.95 m<sup>2</sup>' dir. Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile parselin tamamı ve parselin kuzeyinde yukarıda bahsi geçen Yol Alanı (321.95 m<sup>2</sup>) da planlama alanına dahil ederek toplamda 2346.48 m<sup>2</sup>' lik alan bölgeye daha aktif olarak hizmet verebilecek "Akaryakıt ve Servis İstasyonu" kullanımına dönüştürülmüştür. Yeni oluşacak parselde, Akaryakıt ve Servis İstasyonu tanımlanırken, pompa, kanopi, tanklar, idari yapı vb. tesislerin yerleşimleri düşünülmüş ve planlanmış, yeterli alan miktarı oluşturularak tanımlanmıştır.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile parselin kullanımı "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" olarak tanımlanmıştır.

KULLANIM ALAN	TİCARET ALANLARI	AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI
	2009 Ada 26 parsel	2009 Ada 26 parsel + Yol Alanı
ONAYLI İMAR PLANI	2024.55 m <sup>2</sup>	-
ÖNERİ İMAR PLANI	-	2346.48 m <sup>2</sup>

Alanda yapılan değişiklikle yalnızca çalışma alanları arasında bir kullanım dönüşümü öngörülmektedir. Bu sebeple önerilen imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.