



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, MUDANYA İLÇESİ, AYDINPINAR MAHALLESİ
110 ADA 144 PARSEL GÜNEYBATISI PARK VE YEŞİL ALANA İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN: 988,57



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
___/___/2019 tarih ve _____sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

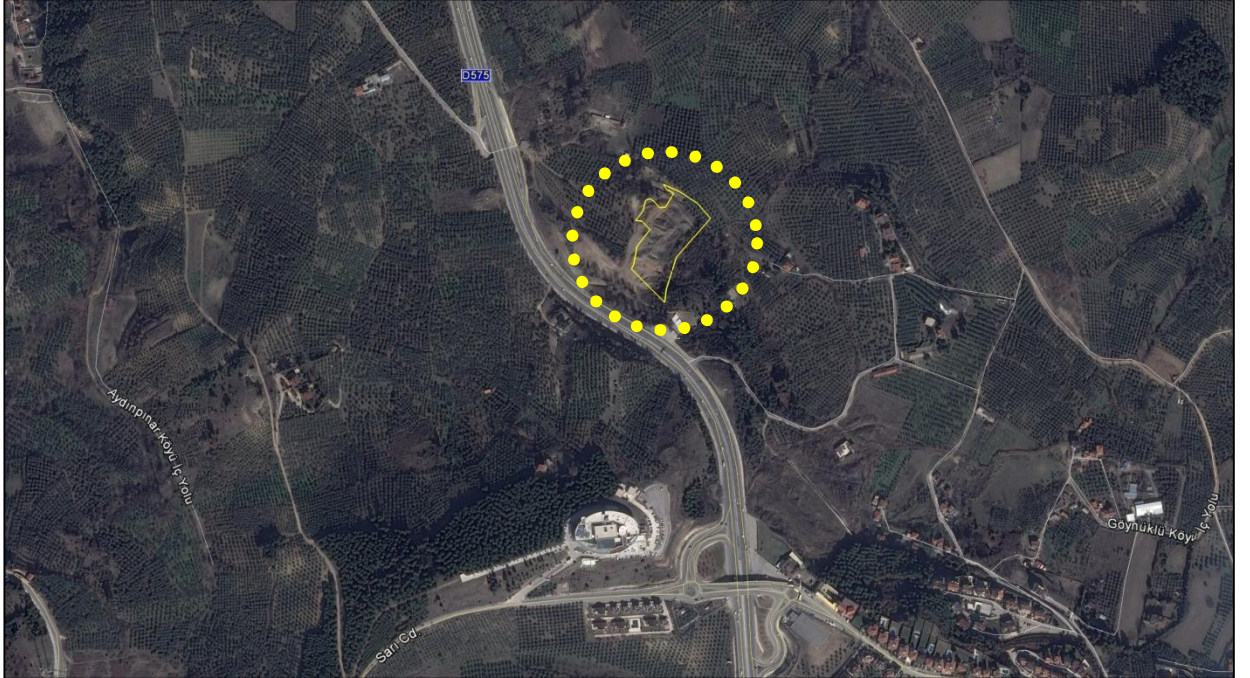
**BURSA İLİ, AYDINPINAR İLÇESİ, H21B19B PAFTA, 110 ADA 144 PARSEL
GÜNEYBATISI PARK VE YEŞİL ALANA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ GÜZELYALI
BELEDİYESİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Aydınpınar Mahallesi, H21B19B Pafta, 110 ada 144 parsel güneybatısında bulunan Park ve Dinlenme Alanları olarak planlı alana ilişkin 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır. 110 ada 144 parsel malikinin parsel içerisinde tarımsal amaçlı yapı yapma talebi ve ihtiyacı doğrultusunda parsel bitişiğinde bulunan Park ve Dinlenme Alanları olarak planlı olan alanda taşınmazın servis alabilmesi mevcut yol hattının plana işlenmesi amacı ile plan değişikliği yapılmıştır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Plan değişikliğine konu 110 ada 144 parsel, Mudanya İlçesi Aydınpınar Mahallesi sınırları dahilinde olup toplam büyüklüğü 13104.86 m² dir. Planlama alanı parselin güneybatı bitişiğinde yer alan 5674.22 m² alandır. Planlama alanı Bursa-Mudanya yolu üzerinde olup karayolunun doğu yönünde yer almaktadır. Planlama alanı Göynüklü Kavşağı'nın 500 m kuzeyindedir.



Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

Eğim Durumu: Söz konusu alan eğimli arazi yapısına sahiptir. Arazide eğim %10-15 aralığındadır.

Yükseklik Durumu: Arazide yükseklik kuzeydoğudan güneye doğru artmaktadır. Arazide en düşük kot 193 m, en yüksek kot ise 226 m olarak belirlenmiştir.

Yönlendirme Durumu: Planlama Alanında yükseklik güney yönüne doğru artmaktadır dolayısı ile hakim bakı yönü kuzeybatıdır.

PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu: Planlama alanı arazi kullanım durumuna bakıldığında alanda yol dışında üzerinde herhangi bir yapılaşma görülmemiştir.

PLANLAMA ALANI KURUM GÖRÜŞLERİ

T.C Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı İmar Uygulama Şube Müdürlüğü'nün 11.02.2019 tarih ve 24403 sayılı yazısında; *“Arazide yapılan gözlemsel teknik incelemede, Aydınpınar Mahallesi 110 ada 144 nolu parsel ve çevresinde güncel bir heyelana rastlanmamıştır.*

Parsel ve çevresinde, bölgenin heyelan potansiyeli göz önünde bulundurularak, detaylı jeolojik-jeofizik-geoteknik etüdler yapılarak ve çıkan sonuçlara göre yapılaşmaya gidilmesi önerilmektedir.” denilmektedir.

T.C Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nün 18.09.2019 tarih 251434 sayılı yazısında; *“Bahse konu parselin yol ağımız dışında olmasından dolayı değerlendirme yapılamamıştır.”* denilmektedir.

T.C Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü'nün 14.02.2019 tarih ve 26916 sayılı yazısında; *“Taraflımızca yapılan değerlendirme neticesinde, Bursa yönünden gelen araçların servis yoluna girişlerinde, büyük araçlar için gerekli manevra alanına ilişkin düzenlemelerin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında çözümlenmesi halinde, imar planı değişikliği önerisinde herhangi bir sakınca bulunmayacağı tespit edilmiştir.”* denilmektedir.

T.C Mudanya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 01.07.2019 tarih ve 99122 sayılı yazısında; *“Bahse konu Aydınpınar Mahallesi 110 ada 144 parsel sayılı taşınmazın güneyindeki “Park ve Dinlenme Alanı” olarak planlı alanda 1/5000 ölçekli Nazım*

İmar Planı Değişikliği ile yol düzenlemesinin yapılması Kurumumuzca uygundur” denilmektedir.

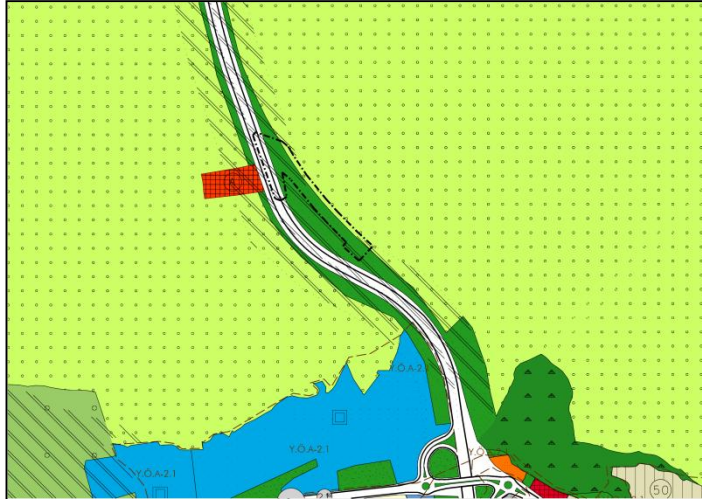
PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

Planlama Alanı 1/25000 Plan Durumu: Plan değişikliği hazırlanan alan Bursa Büyükşehir Belediyesi Mudanya Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı’nda “Tarımsal Niteliği Korunacak Özel Mahsul Alanı” olarak planlı durumdadır.



Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama Alanı 1/5000 Plan Durumu: Plan değişikliği hazırlanan alan Güzelyalı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Park ve Dinlenme Alanları” olarak planlıdır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu: Plan değişikliğine konu alan herhangi bir uygulama imar planı dahilinde değildir.

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ:

Plan değişikliğine konu alan 110 ada 144 parsel bitişiğindedir. Parsel maliki taşınmazı üzerinde ihtiyaçları doğrultusunda tarımsal amaçlı yapı yapmak istemektedir. Ancak parsel bitişiği Park ve Dinlenme Alanı olarak planlıdır. Parselde tarımsal amaçlı yapının yapılabilmesi ve servis alabilmesi amacı ile 110 ada 144 parsel bitişiğinde bulunan Park ve Dinlenme Alanı üzerinde 2. Derece yol düzenlenmiştir. Karayoluna doğrudan giriş-çıkışların olmayacağı, trafik akışını bozmayacak ve söz konusu 110 ada 144 parsel ve çevresindeki taşınmazlara da erişimin sağlanabileceği 12 m genişliğinde servis yolu düzenlenmiştir.

Mevcut durumda plan değişikliği hazırlanan alanda arazi üzerinde aktif olarak kullanılmakta olan yol bulunmaktadır. Düzenlenen servis yolu niteliğindeki 2. Derece yolun karayoluna bağlantı yaptığı nokta arazi koşullarına ve arazideki kullanım göz önünde bulundurularak belirlenmiştir.

Alanda başka herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.



Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Planlama alanı kullanımları:

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN (M2)	ORAN (%)	ALAN (M2)	ORAN (%)
PARK VE DİNLENME ALANI	5674.22	100%	0	0%
2.DERECE YOL ALANI	0	0%	5674.22	100%
TOPLAM ALAN	5674.22	100%	5674.22	100%