BURSA İLİ - MUDANYA İLÇESİ,
GÜZELYALI ÇEVRE İMAR YOLU PROJESİNİN İPTALİNE İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Planlama Alanının Konumu:

İli	:BURSA
İlçe	:Mudanya
Mahallesi	:Altıntaş, Burgaz, Eğitim, Aydınpınar
Mevcut Planlar	:Güzelyalı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı



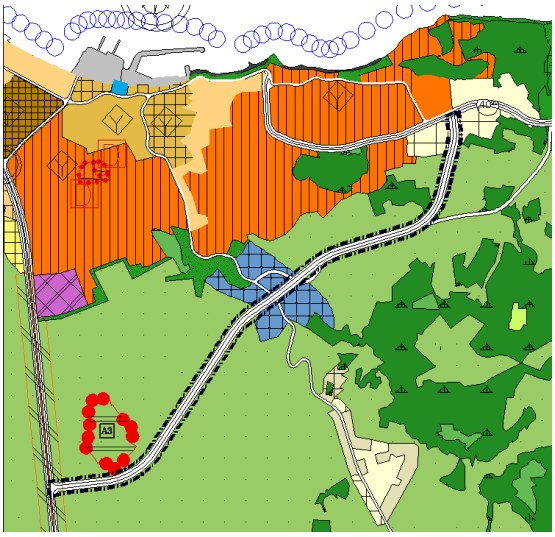
Şekil.1. Düzenleme Alanı Uydu Görüntüsü 2016

Plan Değişikliği Konusu:

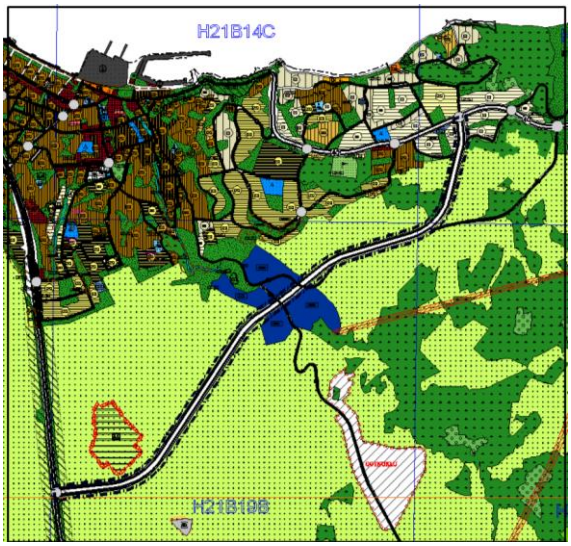
Önceki süreçler içerisinde Güzelyalı Çevre İmar Yolu projesi kapsamında onaylanan imar plan düzenlemelerin iptal edilerek yine ilgili düzenlemeler öncesi mevcut plan şartlarına geri dönülmesine ilişkin imar plan değişiklikleri yapılması hususlarında gereği talep edilmektedir.

Mevcut Onaylı İmar Plan Kararları:

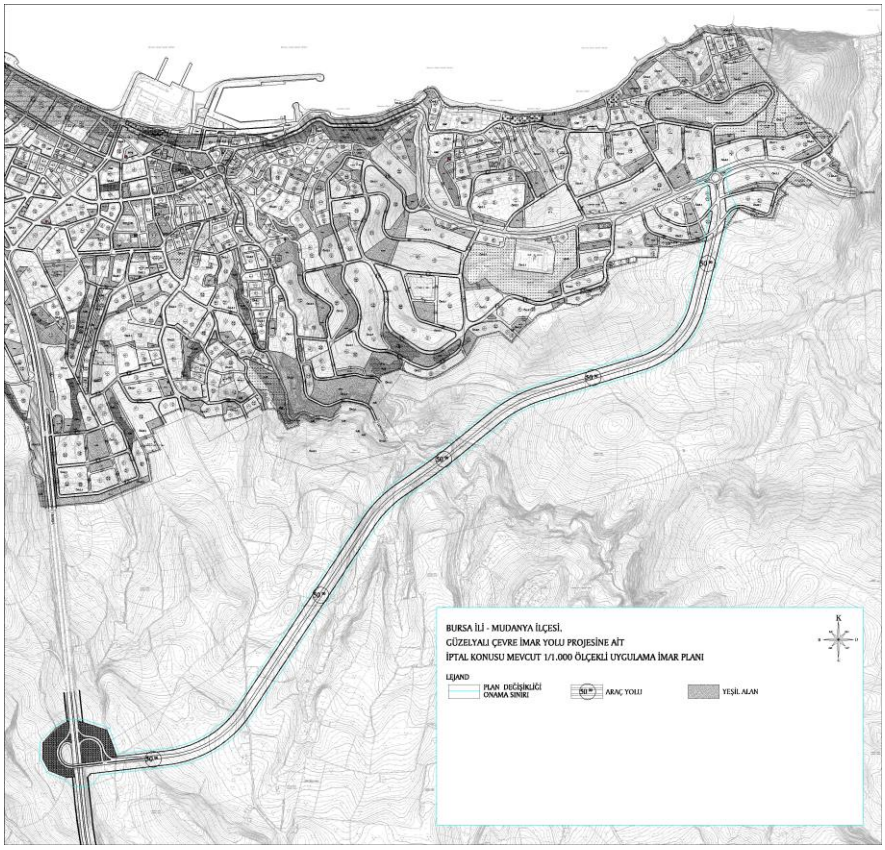
Mevcut projesi doğrultusunda düzenlemeye konu olan planlama alanı; Mudanya Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı (*Şekil.2.*) ile Güzelyalı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı (*Şekil.3.*) kapsamında, yaklaşık 3.5 km uzunluğunda ve 50 metrelik bir ulaşım aksı olarak tanımlanmaktadır.



Şekil.2.



Şekil.3.



Şekil.4.

Mevcut 1/1.000 ölçekli Güzelyalı Revizyon Uygulama İmar Planında (*Şekil.4.*) söz konusu güzergahın yaklaşık 200 metrelik bölümü A-2 nizamlı konut alanı ve küçük bir bölümü de ağaçlandırılacak alan kapsamında bulunmaktadır. Güzergahın yine yaklaşık 3300 metrelik kalan bölümü ise uygulama imar plan sınırları dışında kalmaktadır.

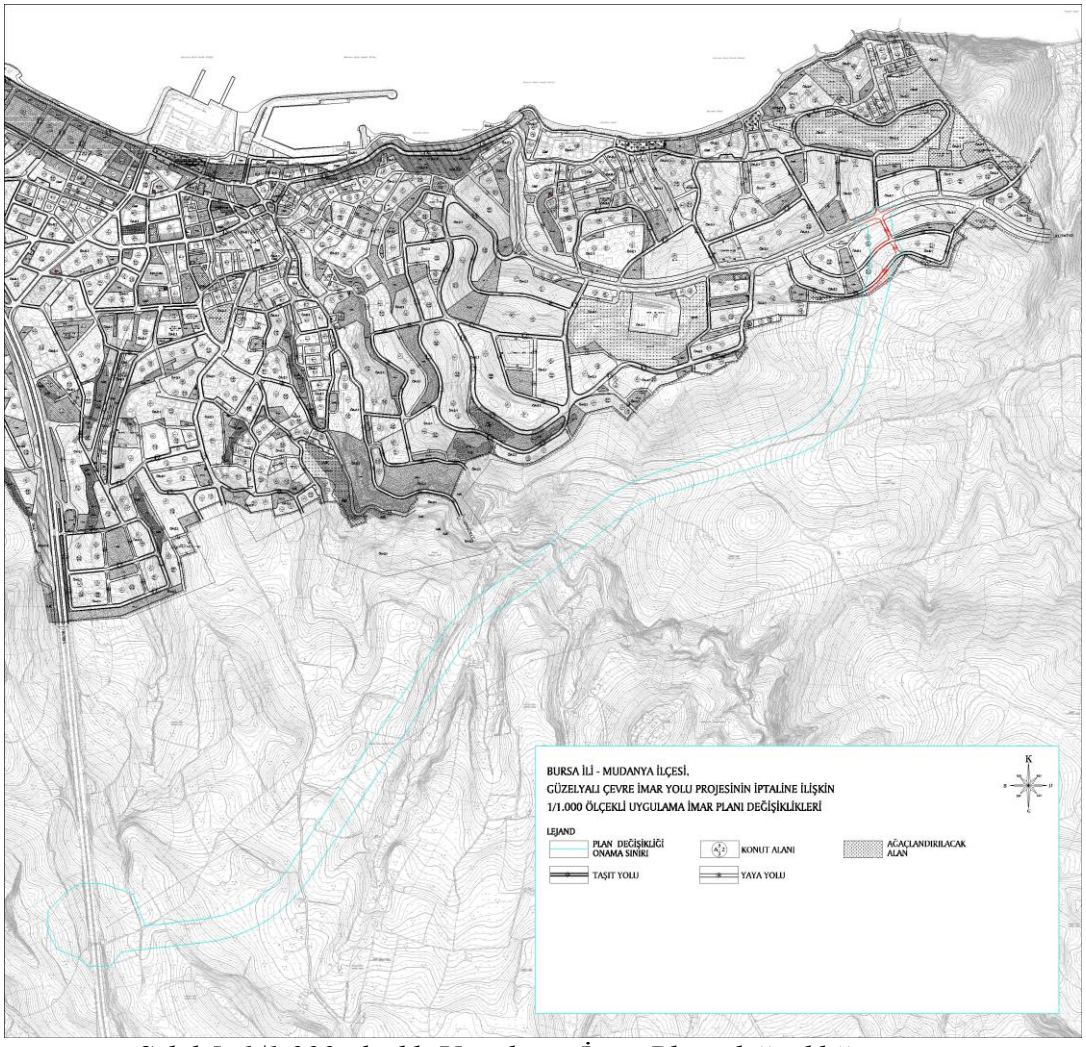
Halihazır Durum ve Plan Değişiklik Gerekçesi:

İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünün 12.01.2018 tarih ve 139750 sayılı yazısı ile; Mudanya İlçesi, muhtelif parseller kapsamında öngörülen ve Güzelyalı Çevre İmar Yolu Projesine ilişkin onaylanan imar plan değişikliklerine karşı planlamanın gözden geçirilmesi hususlarında gereği talep edilmektedir.

Başkanlık talimatları gereği ilgi proje kapsamındaki söz konusu düzenlemelerin iptal edilerek yine ilgili düzenlemeler öncesi mevcut plan şartlarına geri dönülmesi şeklinde hazırlanan 1/1.000 ölçekli imar plan değişiklikleri yapılmaktadır.

Plan Değişikliği

Bu raporda açıklanan amaç ve gerekçe doğrultusunda, önceki süreçler içerisinde onaylanan Güzelyalı Çevre İmar Yolu Projesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklikleri iptal edilerek, ilgili düzenlemeler öncesi mevcut plan şartlarına geri dönülmesi şeklinde hazırlanan 1/1.000 ölçekli imar plan değişiklikleri hazırlanmıştır. (*Şekil.5*.)

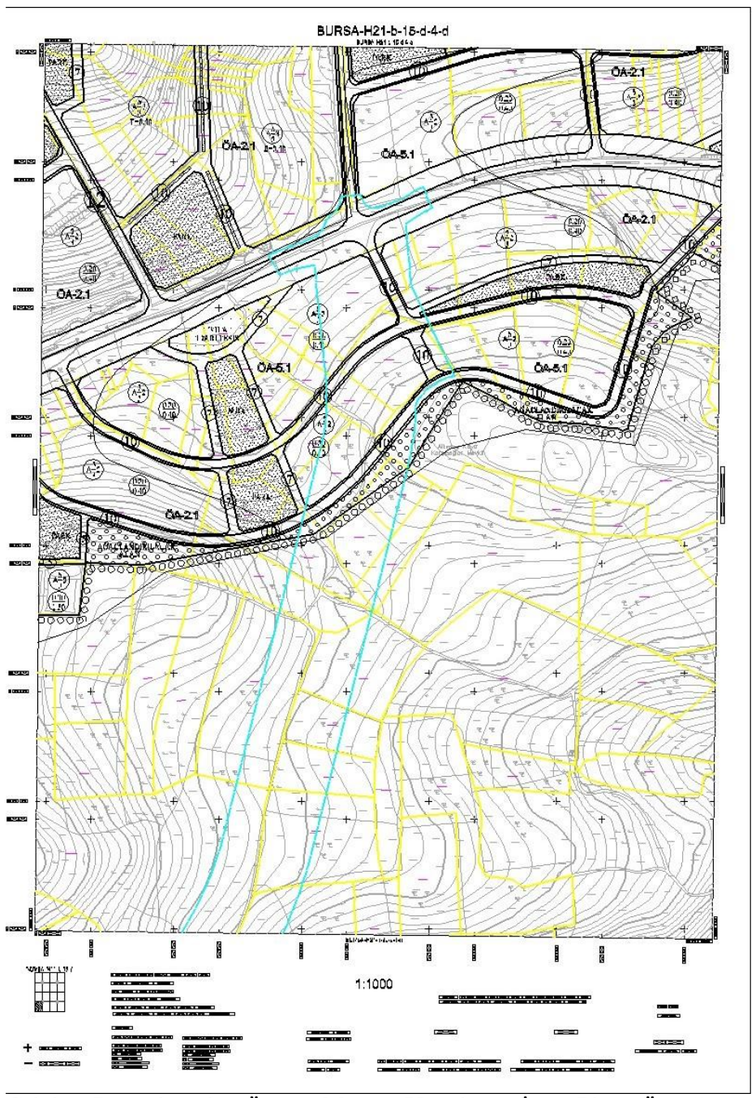


Şekil.5. 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği

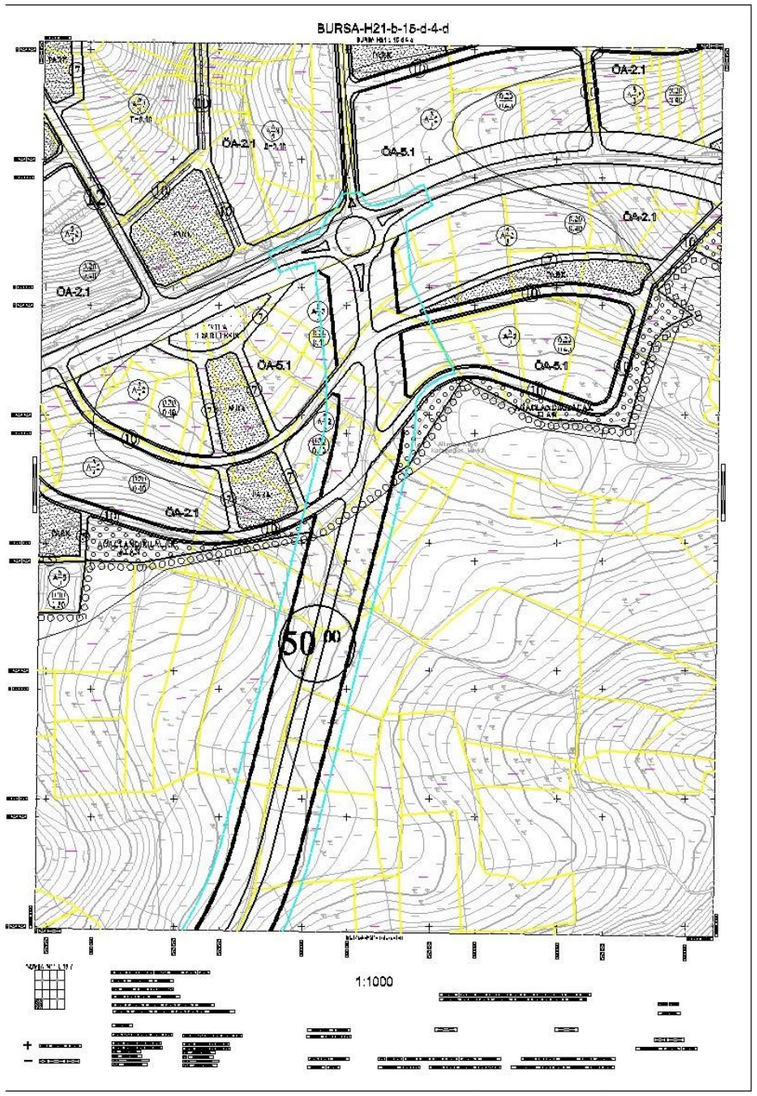
Hazırlanan imar planı değişikliği ile söz konusu güzergahın yaklaşık 3300 metrelik bölümü mevcut plandan kaldırılarak iptal edilmiş, 200 metrelik bölümü A-2 nizamlı konut alanı ve bir bölümü de ağaçlandırılacak alan olarak değiştirilip, alandaki yapılaşma koşulları plan değişikliğinden önceki imar hatları ve yapılaşma koşulları ile aynı olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. (*Şekil.6-7-8.*)

Sonuç:

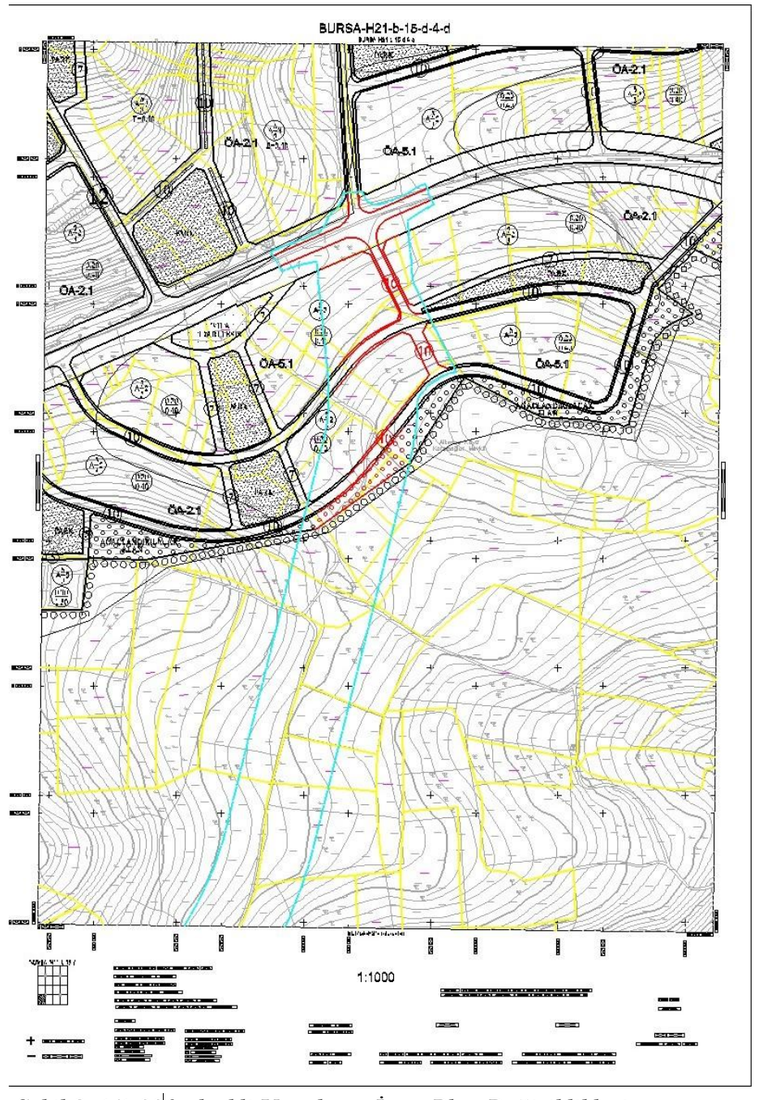
Yukarıda ifade edilen gerekçeler ve değerlendirmeler ışığında; mevcut planlarda 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklikleri yapılmıştır.



Şekil.6. Düzenlemeler Öncesi Mevcut Uygulama İmar Planı Örneği



Şekil.7. 1/1.000 ölçekli Mevcut Uygulama İmar Planı Örneği



Şekil.8. 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişiklikleri