



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, ORHANGAZİ-İZNİK İLÇESİ,
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN: NİP-16437297

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
12/11/2020 tarih ve 1667 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

1/25000 ölçekli İznik Nazım İmar Planı kapsamında, '6.2.1.Mevcut Kırsal Alanlar' ve '6.2.2.Kırsal Gelişme Alanları' başlıklarıyla belirtilen hükümler uygulandığında kırsal yerleşim alanında maksimum yapılaşma sınırı bulunurken, kırsal eğilimi devam eden yapı yoğunluğu mevcutta daha küçük olan gelişme alanlarında parsel bazında yapılaşma koşulları daha fazla olmaktadır. Kırsal yerleşimlerde meskun dokunun dışına çıkıldıkça parsel büyüklüklerinin arttığı değerlendirilecek olursa kırsal gelişme alanlarında ki 0.30 emsal oranı büyük parsellerde yoğun yapılaşmaya sebep olacaktır. Bu doğrultuda plan değişikliği, 1/25000 ölçekli İznik Gölü Nazım İmar Planı'nda 'Kırsal Gelişme Alanları' başlığı altında kırsal yerleşim ve kırsal gelişme alanlarındaki yapılaşma koşullarının düzenlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı, 1/25000 ölçekli İznik Gölü Nazım İmar Planı kapsamında belirlenen 'Kırsal Gelişme Alanları' ndaki plan notlarında değişiklik yapılmasını kapsamaktadır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, Bursa İli, İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırmasına (İBBS) göre TR 41 şeklinde sınıflandırılmakta olup, Doğu Marmara Coğrafi Bölgesi içinde kalmaktadır.

Bursa, 40 derece boylam ve 28 – 30 derece enlem daireleri arasında, Marmara Denizi'nin güneydoğusunda yer almakta olup, Türkiye'nin 4. büyük kentidir. Bursa İli doğusunda Bilecik ve Adapazarı İlleri, kuzeyinde İzmit, Yalova, İstanbul İlleri ve Marmara Denizi, güneyinde Eskişehir ve Kütahya İlleri ve batısında Balıkesir İl'iyle çevrilidir. İlin rakımı 155 metre, yüzölçümü 10.891 km²'dir.

Yapılan 1/25.000 Ölçekli Nazım imar Planı kapsamında, İznik Gölü ve çevresinde yer alan yerleşimlerin büyük kısmı planlama alanı içerisinde yer almaktadır. Planlama alanı, İznik Gölü Çevresinde bulunan Orhangazi İlçesi ile İznik İlçesi sınırlarının büyük bölümünü kapsamaktadır. Planlama alanının büyüklüğü İznik Göl Alanı haricinde yaklaşık olarak 68.000 ha'dır.

İznik Gölü; Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda, Bursa İl'inin sınırları içerisinde kalan Türkiye'nin 5. büyük gölü, Marmara Bölgesi'nin ise en büyük gölüdür. Bölge 40.43° kuzey enlemleriyle, 29.52° doğu boylamları arasında yer almaktadır. Gölün batısında Orhangazi İlçesi, doğusunda ise İznik İlçesi yer almaktadır.

İznik, kentsel nüfus artış hızı, 1980 yılına kadar düşüş göstermektedir.1960-65 yılında kentsel nüfus artış hızı %30.57 (%31) iken, 1975-80 yılları arasında bu oran %13.92 (%14)'ye düşmüştür. 1980-85 yılları arasında ise bu oran yükselerek %15.75 (%16)'e ulaşmıştır. İznik'in kentsel nüfus artış hızının gittikçe düşmesi, ilk yıllara göre azalan bir şekilde göç aldığını düşündürmektedir. 1965-85 yılları arasında İznik'in kentsel nüfus artış hızı Bursa toplam kentsel nüfus artış hızının altında kalmıştır. Bunun nedeni ise sanayi yatırımlarının Bursa Merkez, Gemlik ve Orhangazi'ye yapılması nedeni ile bu yerleşmelerin göç alması ve böylece Bursa İli ortalamasının yükselmiş olmasıdır. İznik İlçesinde ise kentleşme oranı % 38'dir.

6360 Sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun sonrasında Büyükşehir sınırları çerisinde yer alan köylerin mahalle statüsü kazanması ile birlikte 2014 yılı İznik İlçe nüfusu 42.727 kişidir.

İznik kent merkezinin yıllara göre nüfus gelişiminde ciddi bir değişiklik olmadığı görülmektedir. Köy nüfuslarının yıllara göre değişimine bakıldığında ise, yine genel olarak son yıllara gelindikçe kırsal nüfuslarda genel bir düşüş olduğu söylenebilir.

| | 1980 | 1985 | 1990 | 1997 | 2000 | 2007 | 2013 | 2014 |
|----------------------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| İZNİK (İLÇE MERKEZİ) | 13,231 | 5,315 | 7,232 | 8,796 | 0,039 | 2,179 | 2.585 | 2.766 |
| ELBEYLİ | 2,181 | ,362 | ,569 | ,583 | ,784 | ,862 | 590 | 458 |
| BOYALICA | 2,024 | ,022 | ,227 | ,554 | ,598 | ,647 | 395 | 338 |
| AYDINLAR | 405 | 45 | 03 | 87 | 69 | 02 | 73 | 76 |
| BAYINDIR | 461 | 38 | 56 | 71 | 58 | 48 | 52 | 68 |
| ÇAKIRCA | 1,095 | ,235 | ,256 | ,562 | ,637 | ,179 | 159 | 150 |
| ÇAMDİBİ | 547 | 95 | 15 | 30 | 16 | 91 | 71 | 61 |
| ÇAMOLUK | 146 | 53 | 49 | 29 | 15 | 04 | 12 | 07 |
| ÇİÇEKLI | 1,032 | ,095 | ,126 | ,057 | ,088 | 87 | 46 | 29 |

| | | | | | | | | |
|------------------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| DEMİRİŞİK | 1,251 | ,182 | ,293 | ,379 | ,279 | ,138 | 24 | 23 |
| DERBENT | 736 | 83 | 57 | 56 | 07 | 54 | 93 | 77 |
| DEREKÖY | 527 | 36 | 15 | 54 | 50 | 21 | 77 | 66 |
| DİRAZALİ | 461 | 72 | 08 | 90 | 40 | 20 | 92 | 86 |
| GÖLLÜCE | 1,010 | ,047 | ,063 | ,854 | ,267 | ,131 | 133 | 097 |
| HİSARDERE | 454 | 93 | 33 | 51 | 16 | 74 | 50 | 40 |
| HOCAKÖY | 254 | 50 | 69 | 22 | 18 | 00 | 89 | 88 |
| İNİKLİ | 415 | 00 | 61 | 28 | 01 | 99 | 67 | 62 |
| MAHMUDIYE | 719 | 91 | 99 | 26 | 99 | 77 | 17 | 02 |
| MUSTAFALI | 441 | 36 | 58 | 99 | 54 | 43 | 19 | 84 |
| NÜZHETİYE | 177 | 66 | 40 | 26 | 35 | 01 | 8 | 6 |
| ORHANIYE | 816 | 95 | 55 | 92 | 87 | 94 | 60 | 37 |
| ÖMERLİ | 794 | 30 | 24 | 84 | 64 | 85 | 13 | 03 |
| ŞEREFİYE | 201 | 03 | 78 | 37 | 39 | 6 | 11 | 12 |
| YÜRÜKLER | 482 | 02 | 06 | 68 | 56 | 86 | 69 | 54 |
| PLANLAMA ALANI NÜFUSU | 29,860 | 2,446 | 4,792 | 8,335 | 8,016 | 8,778 | 7.885 | 7.560 |

Tablo 1: Planlama Alanı İçerisinde İznik İlçesi Nüfusları Kaynak: TÜİK

Orhangazi İlçesi'nin ise nüfusu, 2014 yılı ADNKS nüfus sayımına göre 76.143 kişi yaşamaktadır. Orhangazi İlçesi kent merkezinde nüfus yoğunluğu 155 kişi/km²'dir. Kent merkezinin nüfus artış oranı ise % 20,08'dir. Orhangazi İlçesi nüfusunun, Bursa İli nüfusuna oranı % 2,7'dir. Orhangazi kent merkezi yerleşimi, özellikle Bursa-Yalova Karayolu'nun öneminin artmasıyla son yıllarda hızlı bir demografik artış grafiği göstermiştir. Özellikle 1970'li yıllarda gelişen sanayi sayesinde göç alan ilçe nüfusu hızlı bir şekilde artmaya başlamıştır.

İlçenin köy nüfusunda artış gözlenmezken kent nüfusunda ciddi bir artış grafiği göstermektedir. Bunun en önemli nedeni Orhangazi’de sanayinin gelişme göstermesiyle kent merkezine göçün artmasıdır. Orhangazi İlçesi sınırları içerisinde yer alan kırsal yerleşimlerin nüfusunun yıllara göre değişimleri ise tablodaki gibidir:

| | 980 | 985 | 990 | 997 | 00 | 007 | 013 | 014 |
|--------------------------|-------|-------|-------|-------|------|-------|-------|-------|
| ORHANGAZI (İLÇE MERKEZİ) | 8,733 | 3,168 | 1,889 | 2,908 | ,426 | 3,189 | 5,265 | 7,587 |
| YENİKÖY | ,289 | ,231 | ,352 | ,142 | 152 | ,625 | 297 | 189 |
| ÇAKIRLI | ,776 | ,815 | ,071 | ,908 | 021 | ,095 | 741 | 718 |
| NARLICA | ,283 | ,110 | ,033 | ,591 | 845 | ,584 | 128 | 060 |
| SÖLÖZ | ,522 | ,193 | ,785 | ,244 | 179 | ,682 | 285 | 221 |
| YENİSÖLÖZ | ,711 | ,887 | ,014 | ,909 | 127 | ,377 | 012 | 59 |
| AKHARIM | 52 | 25 | 77 | 33 | 9 | 57 | 27 | 26 |
| BAYIRKÖY | 68 | 71 | 59 | 93 | 4 | 75 | 23 | 17 |
| CİHANKÖY | 08 | 72 | 04 | 99 | 5 | 69 | 60 | 47 |
| ÇELTİKÇİ | 95 | 34 | 03 | 41 | 7 | 56 | 76 | 78 |
| DUTLUCA | 80 | 13 | 26 | 15 | 4 | 52 | 01 | 86 |
| FINDIKLI | 78 | 72 | 57 | 17 | 1 | 21 | 34 | 35 |
| GEDELEK | 35 | ,023 | ,055 | ,182 | 294 | ,295 | 180 | 185 |
| GEMİÇ | 41 | 21 | 32 | 09 | 1 | 23 | 31 | 13 |
| GÖLYAKA | 22 | 37 | 31 | 51 | 6 | 70 | 44 | 51 |
| GÜRLE | 69 | 78 | 31 | 91 | 5 | 91 | 15 | 016 |
| HAMZALI | 74 | 36 | 39 | 29 | 7 | 30 | 17 | 18 |
| HECELER | 45 | 07 | 01 | 08 | 7 | 32 | 66 | 47 |
| KARSAK | 57 | 71 | 16 | 59 | 4 | 43 | 29 | 04 |
| KERAMET | ,512 | ,505 | ,522 | ,066 | 835 | ,298 | 145 | 108 |
| ORTAKÖY | 07 | 84 | 07 | 20 | 6 | 17 | 78 | 31 |

| | | | | | | | | |
|------------|-------|-------|------|-------|------|-------|-------|------|
| ÖRNEKKÖY | 34 | 44 | 63 | 03 | 8 | 55 | 92 | 90 |
| PAŞAPINARI | 95 | 76 | 32 | 29 | 8 | 89 | 47 | 47 |
| ÜREĞİL | ,147 | ,165 | ,170 | ,232 | 189 | ,072 | 15 | 88 |
| YENİGÜRLE | ,132 | ,077 | ,094 | 69 | 4 | 96 | 30 | 30 |
| TOPLAM | 1,465 | 7,342 | 6,06 | 6,448 | ,594 | 3,393 | 5.672 | 5951 |

Tablo 2: Planlama Alanı İçerisinde Orhangazi İlçesi Nüfusları Kaynak: TÜİK

Bölgenin temel geçim kaynağının tarıma dayalı olması nedeniyle, yaşayan nüfusun sosyal yaşamı tarımsal faaliyetlere bağlıdır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

2.3.1.SOSYAL ALTYAPI

Alanda, kırsal kesimlerde yaşayanlar dar gelirli kesimden oluşmaktadır. Orhangazi ve İznik'te kırdan kente göç görülmekte, kırsal yerleşimlerin nüfusu azalmaktadır. Özellikle Orhangazi İlçesi'nde sanayi sektörünün gelişmiş olması nedeniyle hem kırsal yerleşimlerden hem de çeşitli illerden kent merkezine göç edilmektedir.

Kırsal kesimde meskenlerin tamamına yakını bahçeli ve iki katlı yapılardan oluşmaktadır. Kentsel yerleşmelerde ise Orhangazi İlçe merkezinde yüksek yapılar olmasına rağmen, İznik İlçesinde yapılaşma 2 ve 3 kat ağırlıktadır. Bölgedeki kırsal yerleşme ve beldelerde tarımsal faaliyetler ana geçim kaynağını oluşturmaktadır. İznik ve çevresinde turizm faaliyetleri için potansiyeli olmasına rağmen, sosyal yaşam ve ekonomik gelir olarak yeterince pay aldığı söylenemez.

2.3.2.TEKNİK ALTYAPI

Planda, ana ulaşım bağlantıları gösterilerek bölgenin karayolu ulaşım ağı plan üzerine işlenmiştir.

Karayolları Genel Müdürlüğü ve Otoyol A.Ş. den alınan veriler doğrultusunda planlama alanından geçen Bursa-İstanbul otoyol bağlantısı, "Otoyol" lejantı ile plan üzerinde gösterilmiştir.

Bursa-Yalova ana ulaşım aksı da birinci derece yol olarak işaretlenmiştir. Ulaşım kademelenmesine göre İznik Gölü çevresinden geçen sahil yolu 2. derece yol olarak gösterilmiştir. Sahil yolunun Altınova, Yenişehir ve Adapazarı bağlantıları da 2. derece

yol olarak planda gösterilmiştir. Planlama alanı içerisinde 2. derece sahil yoluna bağlı olup ayrıca köylere devam eden yollar 3. Derece yollar olarak gösterilmiştir.

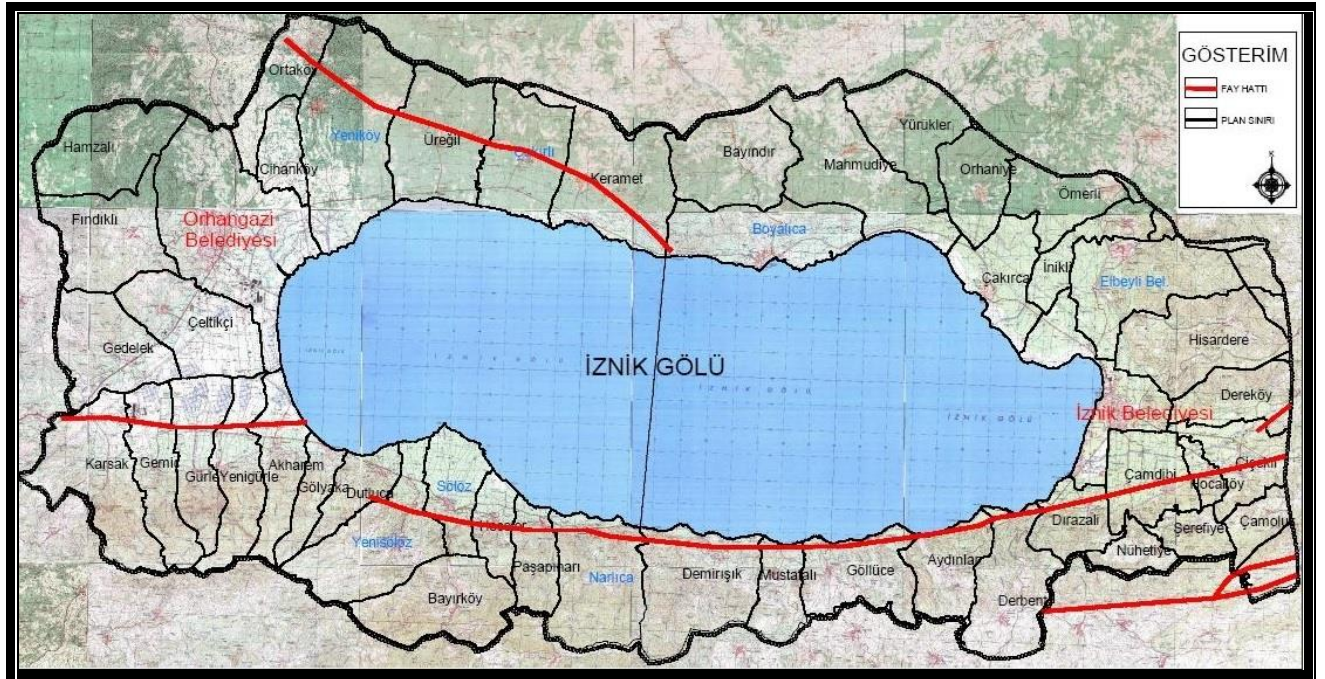
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

Bursa il topraklarının yapısı, çeşitli yaşlarda kütlelerden oluşmaktadır. İl merkezinin güneydoğusunda yer alan Uludağ'ın temelini paleozoik (I. zaman) yaşlı granit ile gnays ve mikaşistler (başkalaşım kütleler) oluşturmaktadır. Bu kütleler üzerindeki mermerler, dağın kuzey eteklerinde bir şerit halinde yayılmıştır. Keles, neojen (III. zamanın son sistemi) yaşlı oluşuklarla kaplı olup Uludağ sisteminin uzantısı olan Tepedağ yöresinde yer yer temele ait şistler ortaya çıkmaktadır. İlin önemli bir bölümünü kaplayan ovalar kuvaterner (IV. zaman) yaşlı alüvyonlarla kaplıdır.

2.4.1. Depremsellik

Planlama bölgesi konumu itibarıyla 1. derece deprem kuşağında yer almaktadır. Bölge Kuzey Anadolu Fayının, Geyve segmenti (Geyve-Mekece-İznik) içinde bulunmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı (KAF), sismik olarak dünyanın en diri faylarından birisini oluşturmaktadır. KAF'ın toplam uzunluğu 1000 km civarında olup, toplam atım miktarı 25 km-80 km arasında değişmektedir.

Fayın Güney kolu, Geyve-Mekece-İznik Gölü güneyi boyunca uzanarak, Bandırma ve Biga Yarımadası'nı izleyerek Ege Denizi' ne doğru devam etmektedir. Bu kol, Barka (1997) tarafından orta kol olarak adlandırılmış olup, güney kolun Bursa, Manyas Gölü güneyinden Edremit Körfezi' ne kadar uzandığını ileri sürmüştür.



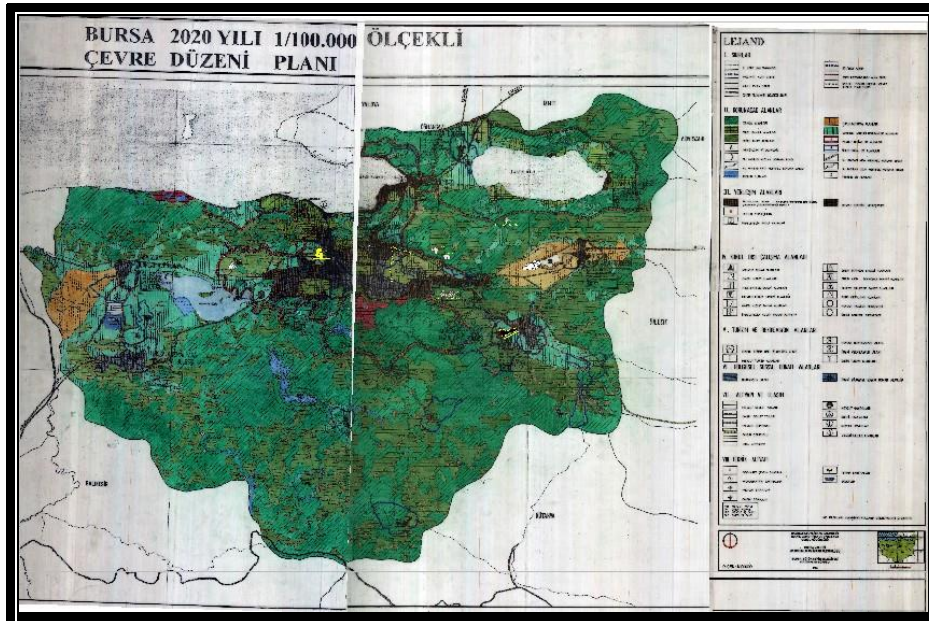
Kaynak: Planlama Alanından Geçen Fay Hatları

1900-1999 yılları arasında KAF boyunca hasar yapıcı ve yüzey faylanması meydana getirmiş $M_s \geq 5.5$ olan orta ve büyük magnitüdü 36 deprem olmuştur. Son yüzyılda, özellikle 1939-1967 deprem serisi birçok araştırmacının dikkatlerini Kuzey Anadolu Fayı üzerine yoğunlaşmaya sevk etmiştir. Bu seride $M_s \geq 7.0$; 6 deprem, KAF'ın 800 km'lik bölümünü kırmıştır. Bu seri 1939 Erzincan depremi ($M_s = 7.9$) ile başlamış olup, Mudurnu Vadisi segmentinde 1967 depremi ile sona ermiş gibi görünmekteydi. Bu segmentin batısında her iki kolda, Sapanca-İzmit ve İzmit-Mekece segmentleri sismik boşluk olarak gösterilmiştir. 32.962 kişinin ölümüne neden olmuş 1939 Erzincan depremi KAF'ın Erzincan-Amasya arasında uzanan 360 km'lik bölümünü kırmıştır. Deprem, Reşadiye yakınlarında 7.5 m gibi en büyük sağ yönlü yatay atıma neden olmuştur. 1939 depremi tetikleyici rol oynayarak 1942 Niksar-Erbaa, 1943 Ladik-Tosya, 1944 Gerede-Bolu, 1957 Abant ve 1967 Mudurnu Vadisi depremlerin oluşmasına öncülük etmiştir. Böylelikle 1939-1967 serisi sırasında büyük depremler birkaç ay- birkaç yıl gibi kısa aralıklarla oluşmuştur.

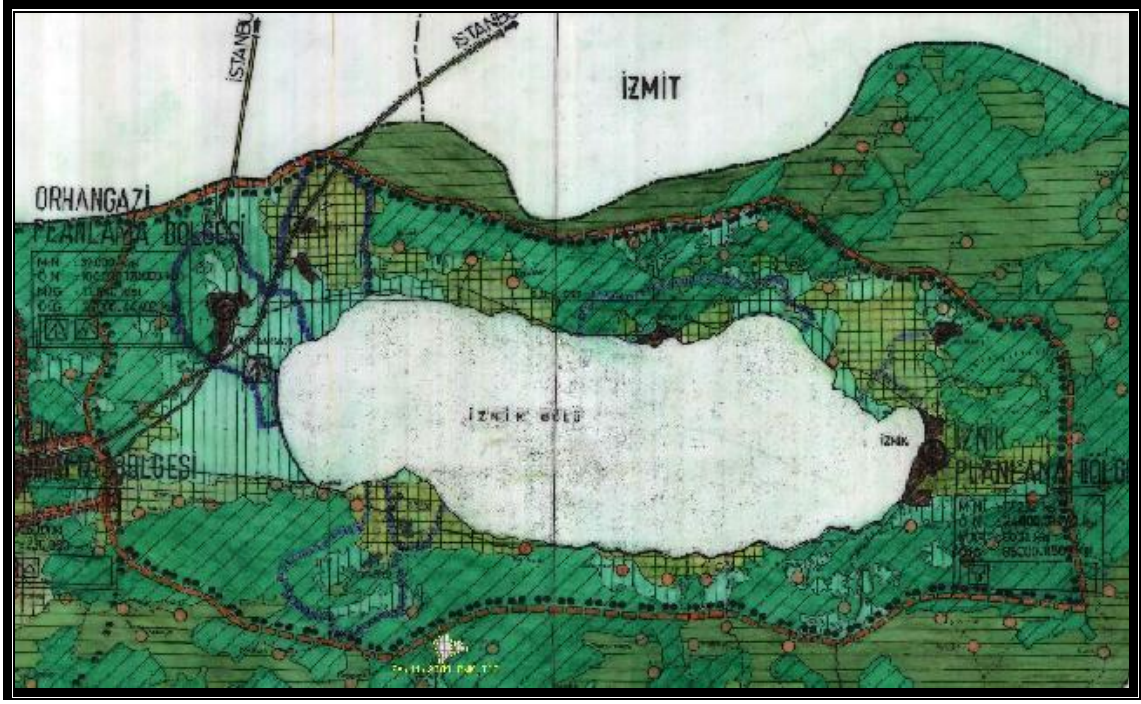
2.5. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

2.5.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

Planlama alanı, Bursa İl'inin kuzeydoğusunda yer almakta olup, İl'in kuzey giriş kapısı konumundadır. İzmit-Orhangazi Planlama Bölgesi, 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı'nın kuzeydoğu sınırını oluşturmaktadır. 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı'nda, planlama alanı İzmit ve Orhangazi Planlama Bölgesi olmak üzere iki kısımdan oluşmaktadır.



Harita 3: Harita 1: Bursa İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Harita 2: Planlama Bölgesinin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konum

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Orhangazi Belediyesinin 02.10.2020 tarihli ve 9828 sayılı dilekçeyle talep edilen; 1/25000 Ölçekli İznik Gölü Nazım İmar Planı kapsamında Kırsal Yerleşim Alanları ve Kırsal Gelişme Alanları plan hükümleri kapsamında yapılaşma koşullarının düzenlenmesine istinaden plan hükmü değişikliği yapılması talep edilmiştir.

Talep konusu kapsamında, kırsal yerleşim alanında maksimum yapılaşma sınırı bulunurken, kırsal eğilimi devam eden yapı yoğunluğu mevcutta daha düşük olan gelişme alanlarında parsel bazında yapılaşma koşulları daha fazla olduğu görülmektedir. Kırsal yerleşimlerde meskun dokunun dışına çıkıldıkça parsel büyüklüklerinin arttığı değerlendirilecek olursa kırsal gelişme alanlarında ki 0.30 emsal oranı büyük parsellerde yoğun yapılaşmaya sebep olacaktır. Bu sebep doğrultusunda kırsal yerleşim alanlarına yönelik olarak 1/25000 ölçekli İznik Gölü Nazım İmar Planı 'Kırsal Gelişim Alanları' plan notu eklenmesi doğrultusunda çalışma yapılmıştır.

4. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

4.1. MEVCUT PLAN HÜKÜMLERİ

6.2.2. Kırsal Gelişme Alanları

Kentsel (meskun ve gelişme) yerleşim alanları dışında kalan alanlardır. Kırsal gelişme konut alanlarında brüt yoğunluk; 50 kişi/hektar dır.

Kırsal gelişme alanlarında alt ölçekli planlama çalışmalarında yoğunluk hesabında kişi başına düşen kapalı alan miktarı 45 m² olarak hesap edilecektir. Bu alanlarda oluşturulacak parsellerin kadastral bir yola en az 15 metre cephesi, 20 metre derinliği bulunması zorunludur. Parsel büyüklüğü 300 m²'den az olamaz.

Bu alanlarda konut ve tarımsal amaçlı yapılar yer alabilir.

Bu yapılarda en fazla;

Emsal (e)= 0.30

Bina yüksekliği =6.50 metre, 2 kat olacaktır.

İnşaat çekme mesafesi konut yapılarında yola min. 5 metre, diğer parsel hudutlarına min. 3 metre, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılarda yola min. 10 metre, diğer parsel hudutlarına min. 5 metredir.

4.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

6.2.2. Kırsal Gelişme Alanları

Kentsel (meskun ve gelişme) yerleşim alanları dışında kalan alanlardır. Kırsal gelişme konut alanlarında brüt yoğunluk; 50 kişi/hektar dır.

Kırsal gelişme alanlarında alt ölçekli planlama çalışmalarında yoğunluk hesabında kişi başına düşen kapalı alan miktarı 45 m² olarak hesap edilecektir. Bu alanlarda oluşturulacak parsellerin kadastral bir yola en az 15 metre cephesi, 20 metre derinliği bulunması zorunludur. Parsel büyüklüğü 300 m²'den az olamaz.

Bu alanlarda konut ve tarımsal amaçlı yapılar yer alabilir.

Bu yapılarda en fazla;

Emsal (e)= 0.30

Bina yüksekliği =6.50 metre, 2 kat olacaktır.

İmsale dahil toplam alan maksimum: 250 m².

Aynı parsel üzerine birden fazla yapı yapılamaz!

YENİ EKLENEN

İnşaat çekme mesafesi konut yapılarında yola min. 5 metre, diğer parsel hudutlarına min. 3 metre, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılarda yola min. 10 metre, diğer parsel hudutlarına min. 5 metredir.

