

## **BURSA İLİ, ORHANGAZİ İLÇESİ, ÇELTİKÇİ MAHALLESİ, 51-52-53-54-55-56-60 VE 212 NOLU PARSELLERE AİT NAZIM İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Çeltikçi Mahallesi, 51-52-53-54-55-56-60 ve 212 Nolu Parseller Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29.12.2015 Tarih ve 2514 Sayılı Kararı ile onaylanan 1/25000 Ölçekli İznik Gölü Nazım İmar Planı ve Plan Hükümleri, alınan kurum görüşleri ve Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna istinaden mevcutta Akaryakıt ve Servis İstasyonunun bulunduğu alanın Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı, diğer parsellerin de Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlanmasına yönelik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı yapılması talep edilmiştir.

Söz konusu talep yapılan teknik incelemeler ve imar komisyonunca yapılan teknik incelemeler neticesinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

### **KONUM**

Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Çeltikçi Mahallesi, 51-52-53-54-55-56-60 ve 212 Nolu Parseller Orhangazi-Bursa Karayoluna cepheli olup, Orhangazi'ye gidiş istikametinde yer almaktadır.

**Şekil 1: Planlama Alanının Konumu ve Yakın Çevresi**



**Şekil 2: Planlama Alanının Konumu**



### **YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI**

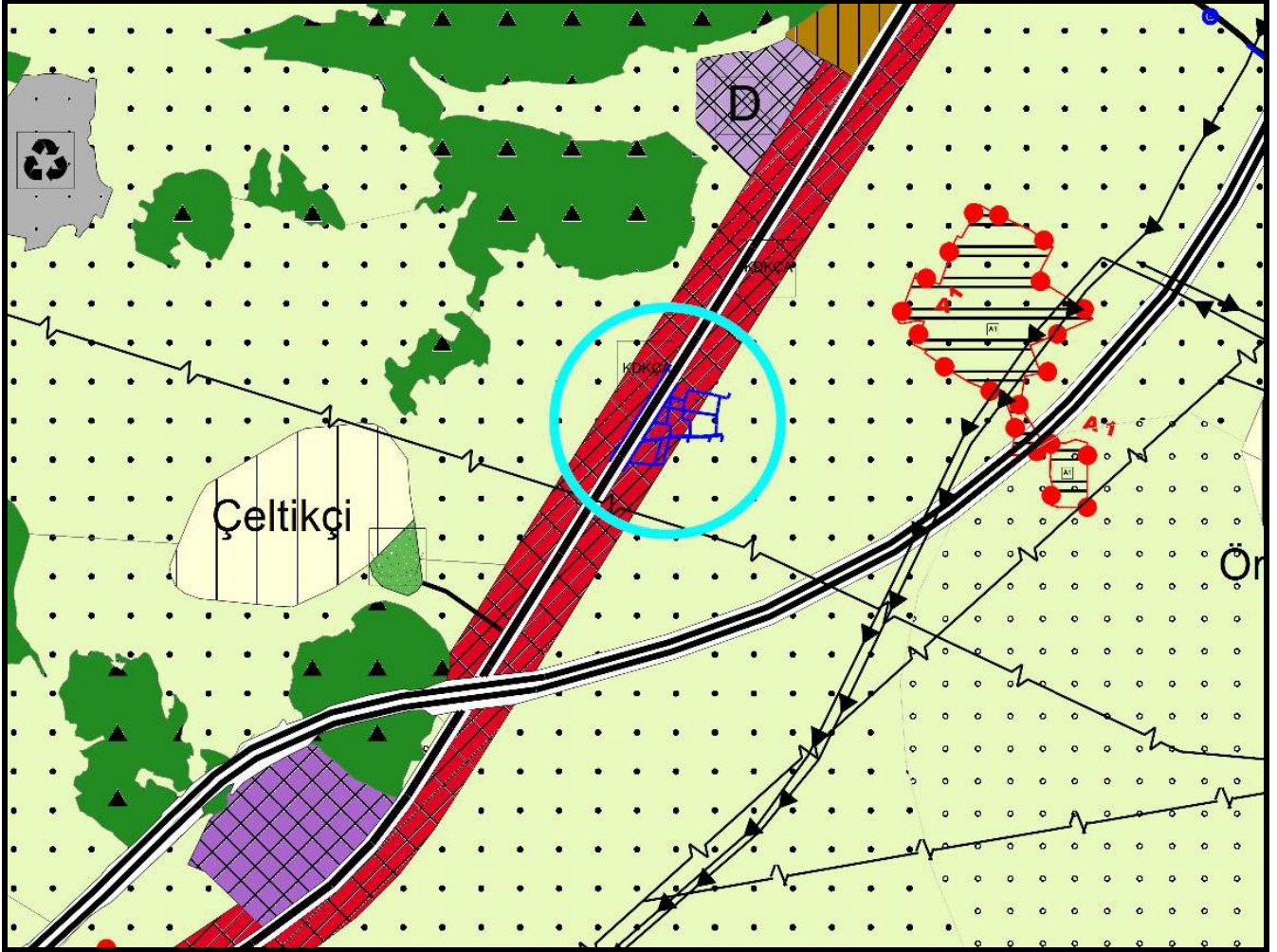
Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Çeltikçi Mahallesi, 51-52-53-54-55-56-60 ve 212 Nolu Parseller Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29.12.2015 Tarih ve 2514 Sayılı Kararı ile onaylanan 1/25000 Ölçekli İznik Gölü Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 29.12.2015 Tarih ve 2514 Sayılı Kararı ile onaylanan 1/25000 Ölçekli İznik Gölü Nazım İmar Planında 51-52-53-60-212 Nolu Parsellerin tamamı, 54 Nolu Parselin (Plan Hükümlerinin 4.11. maddesinin 2. bendine göre) tamamı, 55 Nolu Parselin 1023 m<sup>2</sup>'si ve 56 Nolu Parselin 3612 m<sup>2</sup>'si Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlanmıştır.

Plan Hükümlerinin Genel Hükümler Bölümünün 4.11. maddesinin 2. Bendi “1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında yerleşme alanları, depolama, konut dışı kentsel çalışma alanı, kentsel çalışma alanı, sanayi, ticaret, sosyal ve teknik altyapı alanları vs, kullanımlar önerilen alanlarda; Bu planda kullanım kararı getirilen Orhangazi-Bursa Karayoluna cepheli parsellerde, büyüklüğüne bakılmaksızın söz konusu parsellerin tamamı 1/25000 Ölçekli Plan Değişikliğine gerek kalmaksızın alt ölçekli planlar kapsamında değerlendirilecektir.” Şeklindedir.



**Sekil 2: Mevcut 1/25000 Ölçekli Plan Örneği**



### **GEREKÇE**

Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 29.12.2015 Tarih ve 2514 Sayılı Kararı ile onaylanan 1/25000 Ölçekli İznik Gölü Nazım İmar Planında 51-52-53-60-212 Nolu Parsellerin tamamı, 54 Nolu Parselin (Plan Hükümlerinin 4.11. maddesinin 2. bendine göre) tamamı, 55 Nolu Parselin 1023 m<sup>2</sup>'si ve 56 Nolu Parselin 3612 m<sup>2</sup>'si Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlanmıştır.

212 Nolu Parselin bulunduğu alanda Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı bulunduğundan söz konusu parselin bulunduğu alanın Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı, diğer parsellerin de 51-52-53-60- Nolu Parsellerin tamamı, 54 Nolu Parselin (Plan Hükümlerinin 4.11. maddesinin 2. bendine göre) tamamı, 55 Nolu Parselin 1023 m<sup>2</sup>'si ve 56 Nolu Parselin 3612 m<sup>2</sup>'si Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlanmasına yönelik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

Söz konusu parsellerin bulunduğu alana ilişkin aşağıdaki kurumlara aktarılarak kurum görüşleri sorulmuştur;

- İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü
- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü

- Orman Genel Müdürlüğü Bursa Orman Bölge Müdürlüğü Bursa Orman İşletme Müdürlüğü
- Kadastro ve Mülkiyet Şefliği
- Bursa Valiliği-Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü
- İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü
- Türkiye Elektrik İletim A.Ş.-2. İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü
- Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
- Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü

### **KURUM GÖRÜŞLERİ**

- İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 10.01.2017 Tarih ve E.61239 Sayılı kurum görüşü; ***“Dosyasında ve yerinde yapılan incelemeler neticesinde 51, 52, 53, 54, 60 ve 212 Parsellerin tamamının ve 55 Nolu Parselin 1023 m<sup>2</sup>'si ile 56 Nolu Parselin 3612 m<sup>2</sup>'si onaylı 1/25000 Ölçekli İznik Gölü Nazım İmar Planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanlarında kaldığı tespit edildiğinden 5403 Sayılı Kanun açısından yapılacak herhangi bir işlem bulunmadığı,”*** şeklindedir.

- Devle Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 26.01.2017 Tarih ve 61112 Sayılı kurum görüşü; ***“51 ve 52 parsellerin projesi ya da yapımı devam eden herhangi bir sulama alanında kalmadığı, 53-54-56-60-212 parsellerin kısmen, 55 parselin ise tamamının yapımı tamamlanan ‘İznik, Gölyaka, Balarım ve Orhangazi 2. Pompaj Sulaması’ sulama sahasında kaldığı, ayrıca 55 parselden Y1-10-3 yedek hattı geçtiği, bir adet su alma vanası da parsel içerisinde kaldığı, Yedek Boru hatları ve sanat yapılarının emniyeti açısından boru hattı güzergahında ve boru hattı ekseninin sağından ve solundan 5'er metre mesafede herhangi bir inşaat ve kazı çalışmasının yapılmaması gerektiği, gerek inşaat gerekse işletme aşamasında oluşabilecek her türlü atığın, tabii zemin ile temasının kesilerek sızdırmazlık sağlanması, atıkların ilgili yönetmeliklere uygun yöntemlerle bertaraf edilmesi, yer altı suyu ve yüzeysel suların kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği ile Yer altı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine tam riayet edilmesi, tüm su yapıları ve yer altı suyuna olumsuz etkisinin saptanması durumunda zararın faaliyet sahibinden temin edilmesi ve engellenmesi, engellenmeyen herhangi bir zarar durumunda ise bahse konu faaliyetin iptal edilmesi koşulları ile konunun Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan hükümleri çerçevesinde sonuçlandırılması gerektiği, ayrıca belirtilen alan yer altı suyu tahsisine kapalı, faaliyet sahibinin ileride yer altı suyu kullanma talebi olması durumunda bu talebin Bölge Müdürlüğünce karşılanamayacağı, ancak İznik, Gölyaka, Balarım ve Orhangazi 2. Pompaj Sulaması sulama sahasında yer alan parsellerde Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ve 212 Parselin Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı kurulup işletilebilmesi ile ilgili nihai karar verme yetkisi Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı görev ve sorumluluğunda yer aldığı”*** şeklindedir.

- Orman Genel Müdürlüğü Bursa Orman Bölge Müdürlüğü Bursa Orman İşletme Müdürlüğü Kadastro ve Mülkiyet Şefliği'nin 25.01.2017 Tarih ve E.180177 Sayılı kurum görüşü; *“Söz konusu parsellerin kesinleşmiş orman sınırları dışında kaldığı, ormanla ilişkisi olmadığı, 51-52-53-54-55-56-60 parsellerin Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak, 212 parselin ise Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı olarak İmar Planına konu edilmesinde Kurum açısından sakınca bulunmadığı”* şeklindedir.

- Bursa Valiliği Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 02.01.2016 Tarih ve E.49 Sayılı kurum görüşü; *“Söz konusu parsellerin bulunduğu yerde 3621 Sayılı Kıyı Kanunu ve Uygulamasına Dair Yönetmeliğin 4. Maddesinde tanımı yapılan ve kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gereken deniz, tabii veya suni göl ya da akarsu bulunmadığı, 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında İl Müdürlüğü arşivine bakılarak söz konusu alanda mevcut onaylı Doğal Sit kaydının bulunmadığı, 25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren, Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği Çevresel Etki Değerlendirmesi Uygulanacak Projeler Listesi (EK-1) ve Seçme, Eleme Kriterleri Uygulanacak Projeler Listesi (EK-II) kapsamı dışında kaldığı, bahse konu projenin her aşamasında, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 5491 sayılı Çevre Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ve bu Kanunlara bağlı olarak çıkarılan Yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması, Çevre Düzeni Planlarına ve Plan hükümlerine uyulması, ekolojik dengenin bozulmaması, çevrenin korunmasında gerekli hassasiyetin gösterilmesi, diğer ilgili kurum ve kuruluşlardan mer'i mevzuat dâhilinde gerekli ruhsat, onay ve izinlerin alınması, söz konusu projenin gerek yatırım gerekse işletme döneminde mevcut durumunda değişiklik yapılması planlandığında ve/veya kullanım amacı değişikliği yapılacağı zaman ve söz konusu alanda herhangi bir faaliyete başlanılmadan önce ÇED Yönetmeliği kapsamında tekrar Valilik (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) görüşünün alınması hususu,”* şeklindedir.

- İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 27.01.2017 Tarih ve 344 Sayılı kurum görüşü; *“Söz konusu parsellerin 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş herhangi bir turizm alanı, bölgesi veya merkezi kapsamında olmadığından Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı yapılması projesinde sakınca bulunmadığı,”* şeklindedir. İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 27.01.2017 Tarih ve 344 Sayılı Yazı eki olan 16.01.2017 Tarih ve 76 Sayılı Müze Müdürlüğü Raporu ise; *“Söz konusu parsellerin önceden tescilli gerçekleşen herhangi bir arkeolojik sit alanı kapsamında bulunmadığı, söz konusu alan ve yakın çevresinde yapılan yüzey incelemesi sonucunda 5226-3386 sayılı yasalarla değişik 2863 sayılı yasa kapsamında herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığı, bu nedenle anılan parsellerin inşai uygulama aşamasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda 2863 sayılı yasanın ‘Haber verme zorunluluğu başlıklı’ 4. Maddesine uyulması koşuluyla İmar Planına yönelik işlemlerin gerçekleştirilmesinde mevzuat açısından sakınca bulunmadığı”* şeklindedir.



- Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün 26.12.2016 Tarih ve E.465802 Sayılı kurum görüşü; ***“Söz konusu parseller sınırları dahilinde geçen Teşekküle ait, mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmadığı,”*** şeklindedir.

- Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 31.01.2017 Tarih ve E.2114 Sayılı kurum görüşü; ***“Söz konusu çalışma alanında mevcut veya planlanan kanalizasyon, yağmursuyu ve içmesuyu hattı bulunmamakta olduğu, bölge mevcut BUSKİ içme suyu havza koruma alanı dışında kaldığı, Orhangazi ilçesi, Topselvi Mahallesi sınırları içinde Genel Müdürlük kontrollüğünde işletilmekte olan Orhangazi Atıksu Arıtma Tesisi (AAT)bulunduğu, Orhangazi AAT evsel nitelikli atıksuları arıtmakta olup, bu havza içinde söz konusu faaliyetler sonucu oluşacak atıksuların BUSKİ Kanalizasyon Deşarj Yönetmeliği'ne uygun olarak deşarj edilmesi ve Genel Müdürlükten Atıksu Kalite Kontrol Ruhsatı alınması gerektiği,”*** şeklindedir.

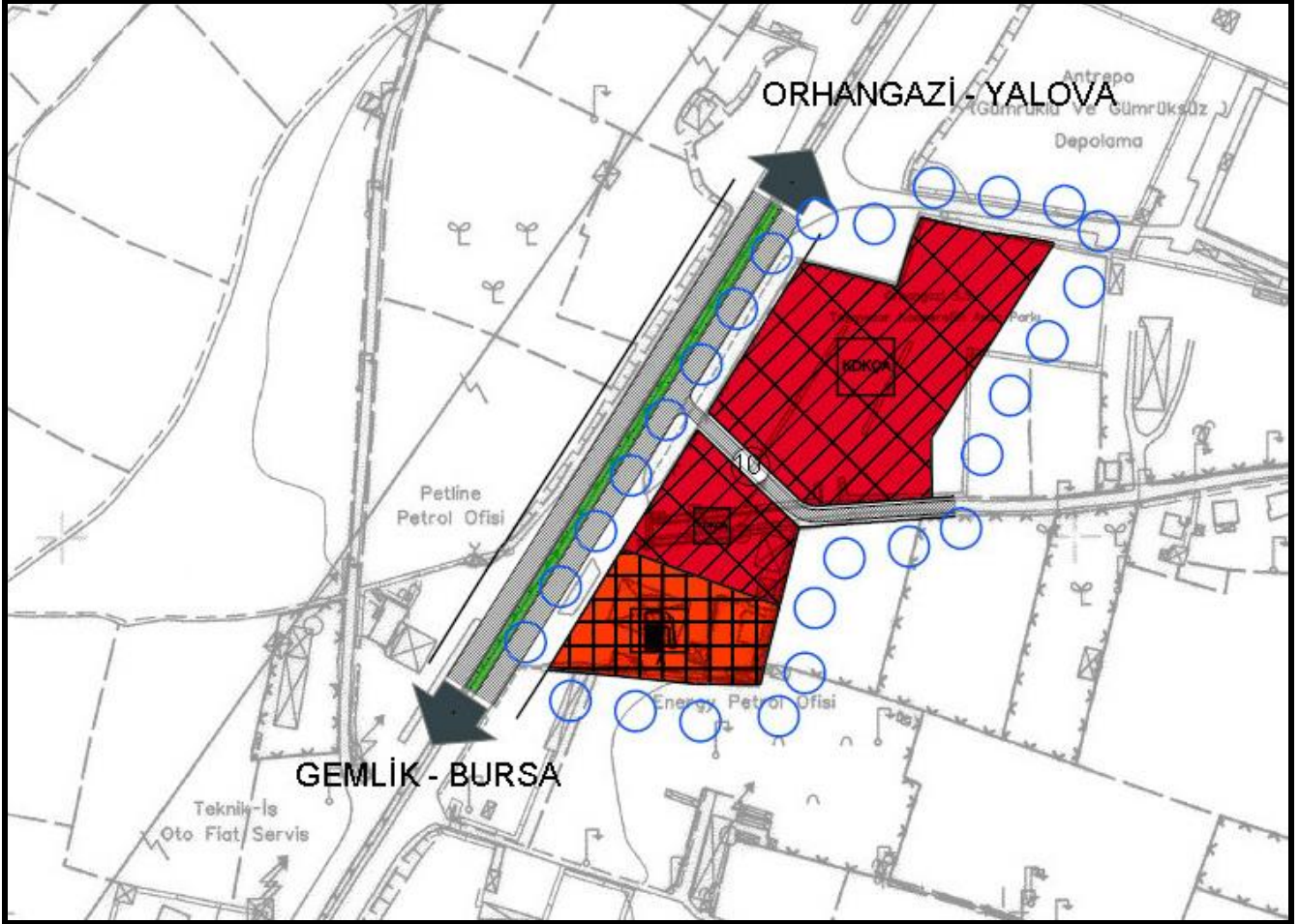
- Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 04.01.2016 Tarih ve E.2234 Sayılı kurum görüşü; ***“söz konusu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı talebinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.01.2015 tarih ve 83 sayılı kararı ile onaylanan ‘İlgililerin Çevre Düzeni Planı ve/veya Nazım İmar Planı Tekliflerinde Dosyasında Olması Gereken Evraklar’ doğrultusunda hazırlanarak, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7b maddesi gereğince kurumlarına yapılması gerektiği,”*** şeklindedir.

- Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nün 05.05.2017 Tarih ve E.137025 Sayılı kurum görüşü; ***“... yapılacak olan mevzi imar planının Yönetmelik hükümlerine uyulması şartıyla söz konusu yerde 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmasında sakınca görülmediği,”*** şeklindedir.

### **PLAN KARARLARI**

Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 29.12.2015 Tarih ve 2514 Sayılı Kararı ile onaylanan 1/25000 Ölçekli İznik Gölü Nazım İmar Planı ve Plan Hükümleri, alınan kurum görüşleri ve Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna istinaden mevcutta Akaryakıt ve Servis İstasyonunun bulunduğu 212 Nolu Parselin bulunduğu alanın Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı, diğer parsellerin de 51-52-53-60 Nolu Parsellerin tamamı, 54 Nolu Parselin (Plan Hükümlerinin 4.11. maddesinin 2. bendine göre) tamamı, 55 Nolu Parselin 1023 m<sup>2</sup>'si ve 56 Nolu Parselin 3612 m<sup>2</sup>'si Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlanmasına yönelik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

Şekil 3: 1/5000 Ölçekli Plan Önerisi



Tablo 1: Alan Dağılımı Tablosu

Kullanımlar	Alan (m <sup>2</sup> )	Oran (%)
Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	17.476,71	74,95
Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	5.002,63	21,45
Yol Alanı	839,18	3,60
<b>Planlama Alanı</b>	<b>23.318,52</b>	<b>100,00</b>