

BURSA İLİ, ORHANGAZİ İLÇESİ, HÜRRİYET MAHALLESİ,
191 ADA 10,11,12,14,15,25,28,29,34,35,36 PARSELLER
VE 300 ADA 6 PARSEL İLE ÇELTİKÇİ MAHALLESİ
119,121,122,123,134,576,577,2461 NUMARALI
PARSELLERE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA
AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI

İ.ATAKAN AYVAZ LTD. ŞTİ.

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI	3
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ.....	4
2.1. Planlama Alanının Konumu	4
2.2. Ulaşım İlişkileri.....	4
3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ	5
3.1. Eğim Durumu.....	5
3.2. Yükseklik Durumu	5
3.3. Yönlenme Durumu	5
3.4. Jeolojik Durum	6
4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU	6
4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu	6
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI	6
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN DURUMU	6
6.1. Planlama Alanının Yürürlükteki 1/25.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planındaki Durumu	6
6.2. Planlama Alanının Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu	7
7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI	7
7.1. Planlama Alanı Kullanımları	8

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu	4
Şekil 2:Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri	5
Şekil 3:Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri	7
Şekil 4: Parsellere İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	8

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları	8
--	---

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Hürriyet Mahallesi, 191 ada 10, 11, 12, 14, 15, 25, 28, 29, 34, 35, 36 parseller ve 300 ada 6 parsel ile Çeltikçi Mahallesi 119, 121, 122, 123, 134, 576, 577, 2461 numaralı parselleri kapsamaktadır. Planlama alanı toplam 20 parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parsellerin mevcut durumuna bakıldığında boş tarla halinde olup mevcutta güneyinden geçen yol üzerinden giriş almaktadır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; yürürlükteki 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında I.Derece Arkeolojik Sit Alanında kalmakta olup 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında plansız bölgede kalmaktadır. Bursa Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulunun 24.06.1988 tarih ve 60 sayılı kararıyla I. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescil edilen ve 18.03.2011 tarih ve 6692 sayılı kararıyla sınırları yeniden belirlenen 191 ada 10 ve 11 parsellere yönelik hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı çalışması için, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 21.11.2016 tarih ve 6374 sayılı kararında plan çalışmasının parsel bazında değil arkeolojik sit alan bütününe yönelik hazırlanması gerekmektedir. Denilmektedir. B:K.V.K.B.K'nun yazısına istinaden söz konusu alana ait Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Hürriyet Mahallesi içinde bulunan 203291,00 m² büyüklüğünde olan planlama alanı , Eski Bursa-Orhangazi yolunun güneydoğusunda , yeni açılan Bursa-Orhangazi yolunun kuzeyinde bulunmaktadır.



Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Hürriyet Mahallesi içerisinde bulunan Topal Selvi Mahallesi Yolu üzerinden giriş almaktadır.



Şekil 2:Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından güneydoğudan kuzeybatıya doğru yükselen bir araziye sahip olup eğim %1-5 arasında değişmektedir.

3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı güneydoğu-kuzeybatı istikametinde denizden 99-101 m yüksekliktedir.

3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli kuzeydoğu bakılıdır.

3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanında jeolojik durumda yeniden değerlendirmeyi gerektirecek bir değişiklik olmamasından kaynaklı yeni bir inceleme yapılmamıştır.

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanı, mevcutta boş tarla halinde olup çevresinde tarım amaçlı tarlalar yer almaktadır.

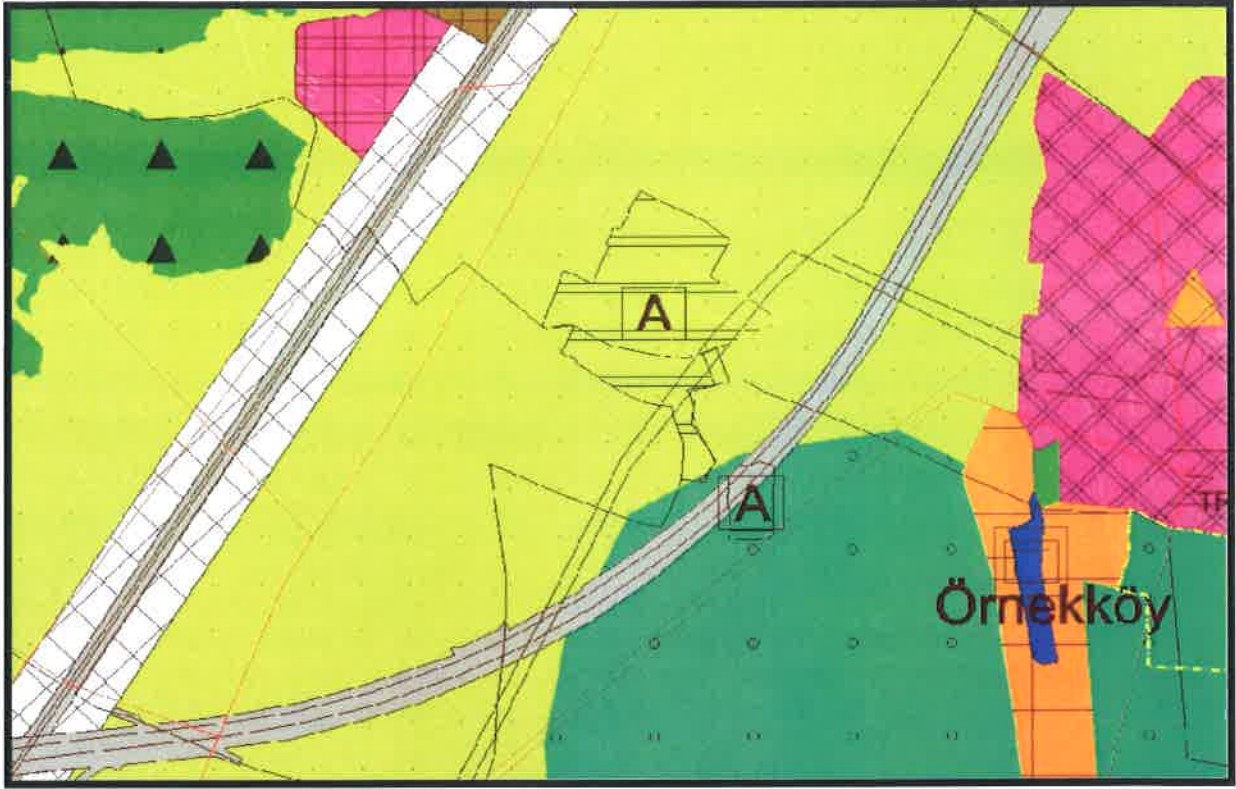
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı tek parselden oluşmakta olup, tamamı şahıs mülkiyetindedir. Alan 203291,00 m²'dir.

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN DURUMU

6.1. Planlama Alanının Yürürlükteki 1/25.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planındaki Durumu

Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tanımlanmıştır.



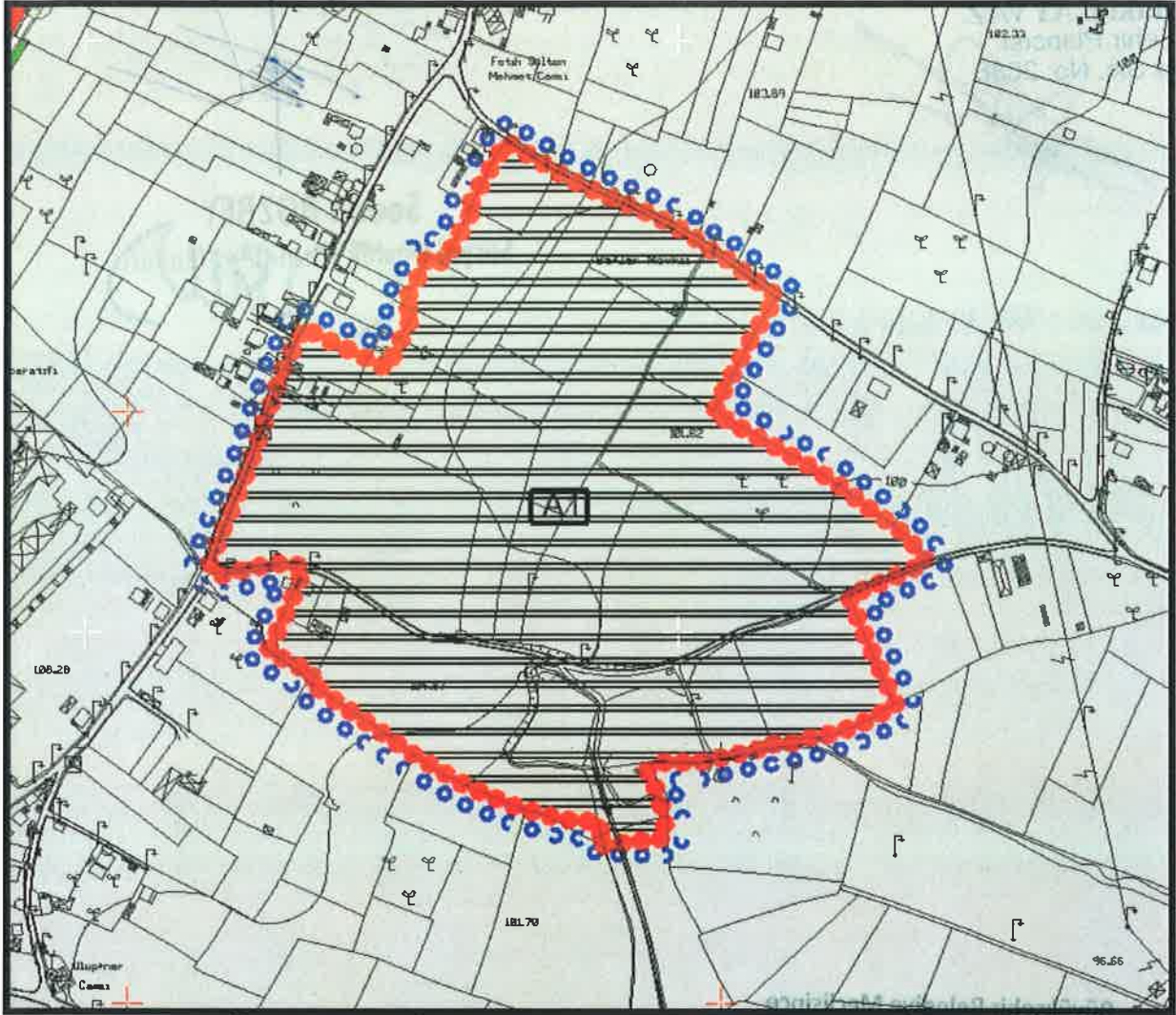
Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri

6.2. Planlama Alanının Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı plansız bölgede kalmaktadır.

7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI

Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Hürriyet Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun, H22B02D pafta, 191 ada 10, 11, 12, 14, 15, 25, 28, 29, 34, 35, 36 parseller ve 300 ada 6 parsel ile Çeltikçi Mahallesi 119, 121, 122, 123, 134, 576, 577, 2461 numaralı parsellere ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile söz konusu parseller Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 21.11.2016 tarih ve 6374 sayılı kararına istinaden arkeolojik sit alanı bütünü dikkate alınarak 1.Derece Arkeolojik Sit Alanına dönüştürülmüştür.



Şekil 4: Parsellere İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının büyüklükleri aşağıdaki gibidir.

FONKSİYON	ALAN (m ²)	%
1.Derece Arkeolojik Sit Alanı	203291,00	100

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları