

**1/25000 ÖLÇEKLİ İZNİK GÖLÜ NAZIM İMAR PLANI;  
ARAPZADE MAHALLESİ, TOPLU KONUT ALANINA AİT  
(158, 342 ADALAR 5-6-19-20, 1 NOLU PARSELLER)  
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

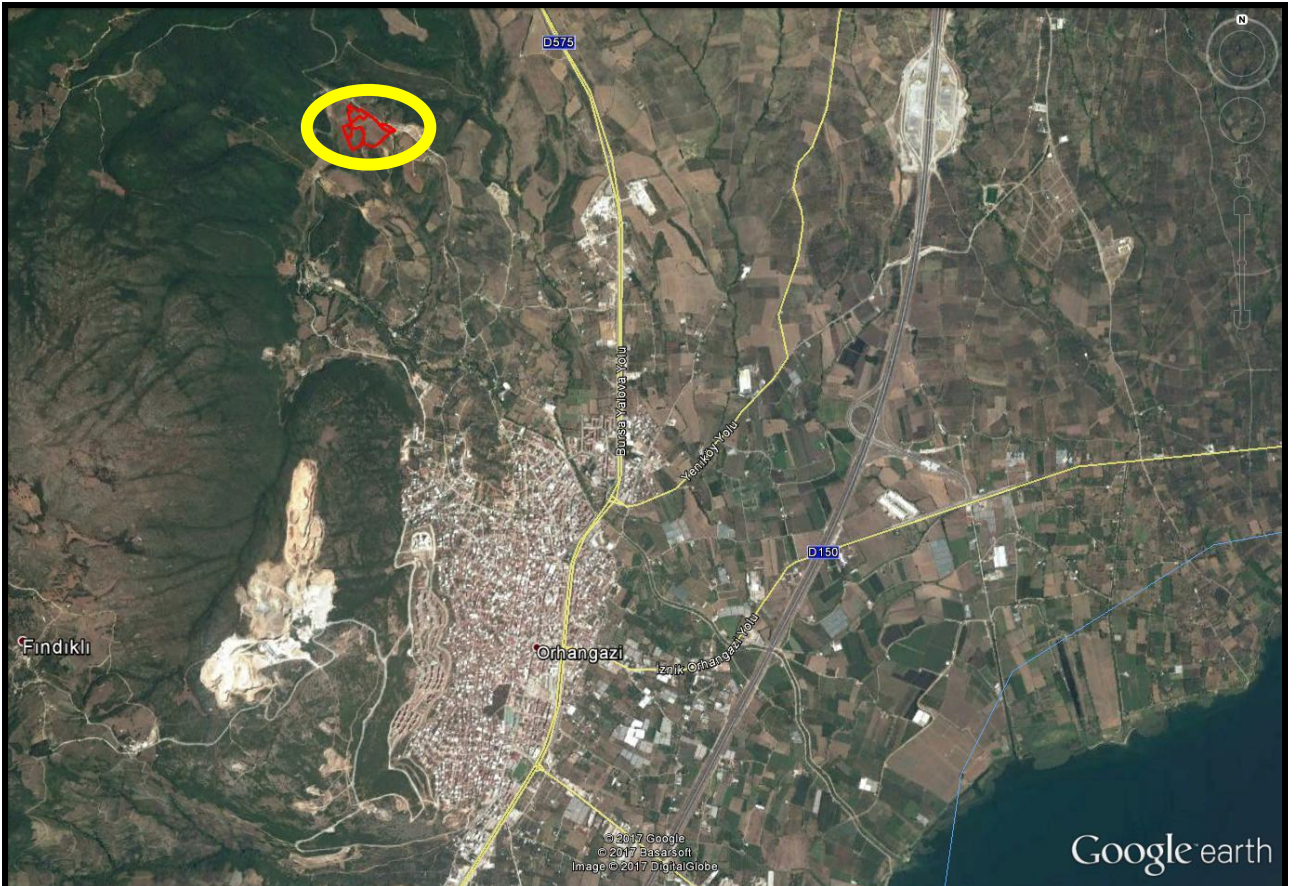
Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Arapzade Mahallesi Toplu Konut Alanı 158 Ada, 5-6-19-20 Nolu Parseller ile 342 Ada, 1 Nolu Parselin bulunduğu alan 1/25000 Ölçekli İznik Gölü Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Plan değişikliğine konu alan; onaylı 1/25000 Ölçekli İznik Gölü Nazım İmar Planında; “Rekreasyon Alanı” olarak planlanmıştır.

Arapzade Mahallesi, 158 Ada, 5-6-19-20 Nolu Parseller ile 342 Ada, 1 Nolu Parselin bulunduğu alanın Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’nın hazırlamış olduğu vaziyet planına göre 1/25000 Ölçekli İznik Gölü Nazım İmar Planında Plan Değişikliği yapılmasını talep edilmiştir. Söz konusu talep üzerine 1/25000 Ölçekli İznik Gölü Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

**KONUM**

Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Arapzade Mahallesi, Arapzade Mahallesi, 158 Ada, 5-6-19-20 Nolu Parseller ile 342 Ada, 1 Nolu Parselin bulunduğu alan; Orhangazi ilçe merkezini Hamzalı Mahallesi bağlayan yol üzerinde konumlanmış olup, Bursa-Yalova Yolunun (E881) yaklaşık 1,5 km batısında, Orhangazi ilçe merkezinin de yaklaşık 2,5 km kuzeybatısında yer almaktadır.

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





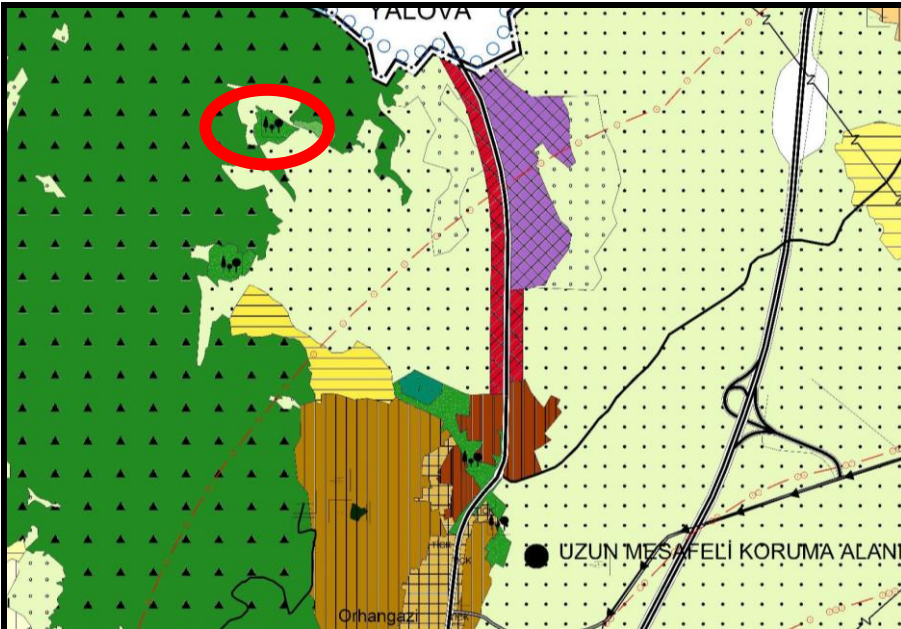
Şekil 2: Planlama Alanının Konumu



### YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Arapzade Mahallesi Toplu Konut Alanı 158 Ada, 5-6-19-20 Nolu Parseller ile 342 Ada, 1 Nolu Parselin bulunduğu alan 1/25000 Ölçekli İznik Gölü Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Plan değişikliğine konu alan; onaylı 1/25000 Ölçekli İznik Gölü Nazım İmar Planında; “Rekreasyon Alanı” olarak planlanmıştır.

Şekil 3: Onaylı 1/25000 Ölçekli Plan Örneği







## PLAN KARARLARI

Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Arapzade Mahallesi, 158 Ada, 5-6-19-20 Nolu Parseller ile 342 Ada, 1 Nolu Parselin bulunduğu alanın Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın hazırlamış olduğu vaziyet planına göre 1/25000 Ölçekli İznik Gölü Nazım İmar Planında Plan Değişikliği yapılması talep edilmiştir. Söz konusu talep üzerine 1/25000 Ölçekli İznik Gölü Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/25000 Ölçekli İznik Gölü Nazım İmar Planı Plan Değişikliği Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın hazırlamış olduğu vaziyet planının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin gösterim teknikleri ve Ek-2 Tablosunda yer alan standartlara göre düzenlenmiştir.

Plan değişikliğine konu alan; 5,81 hektar olup, alanın 2,69 hektarı konut alanı, 0,08 hektarı ticaret alanı, 0,44 hektarı yol alanı, 0,22 hektarı belediye hizmet alanı (idari, sosyal ve kültürel merkez), 0,16 hektarı eğitim alanı, 0,13 hektarı ibadet alanı, 1,86 hektarı park ve 0,23 hektarı teknik altyapı alanı olarak planlanmıştır.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre;

Konut alanında Emsal  $E=1.00$ , Bina Yüksekliği  $Y_{en\check{c}ok}=12,50$  metre olarak düzenlenmiştir.

Toplam Konut Alanı= $26.881,74\text{ m}^2$

Emsal = 1.00

Toplam İnşaat Alanı= $26.881,74\text{ m}^2$

Ortalama Daire Büyüklüğü= $125\text{ m}^2$  olarak kabul edildiğinde,

TUİK verilerine göre Orhangazi İlçesi Ortalama Aile Büyüklüğü= $3,3$  Kişi,

Nüfus= $26.881,74/125 \times 3,3=710$  Kişi

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Tablosunda belirtilen standartlara göre kişi başı park  $10\text{ m}^2$ , diğer sosyal donatı alanları toplamı  $10,25\text{ m}^2$ 'dir.

Standartlar toplantısına göre 710 kişi için gerekli sosyal ve teknik altyapı alanları;

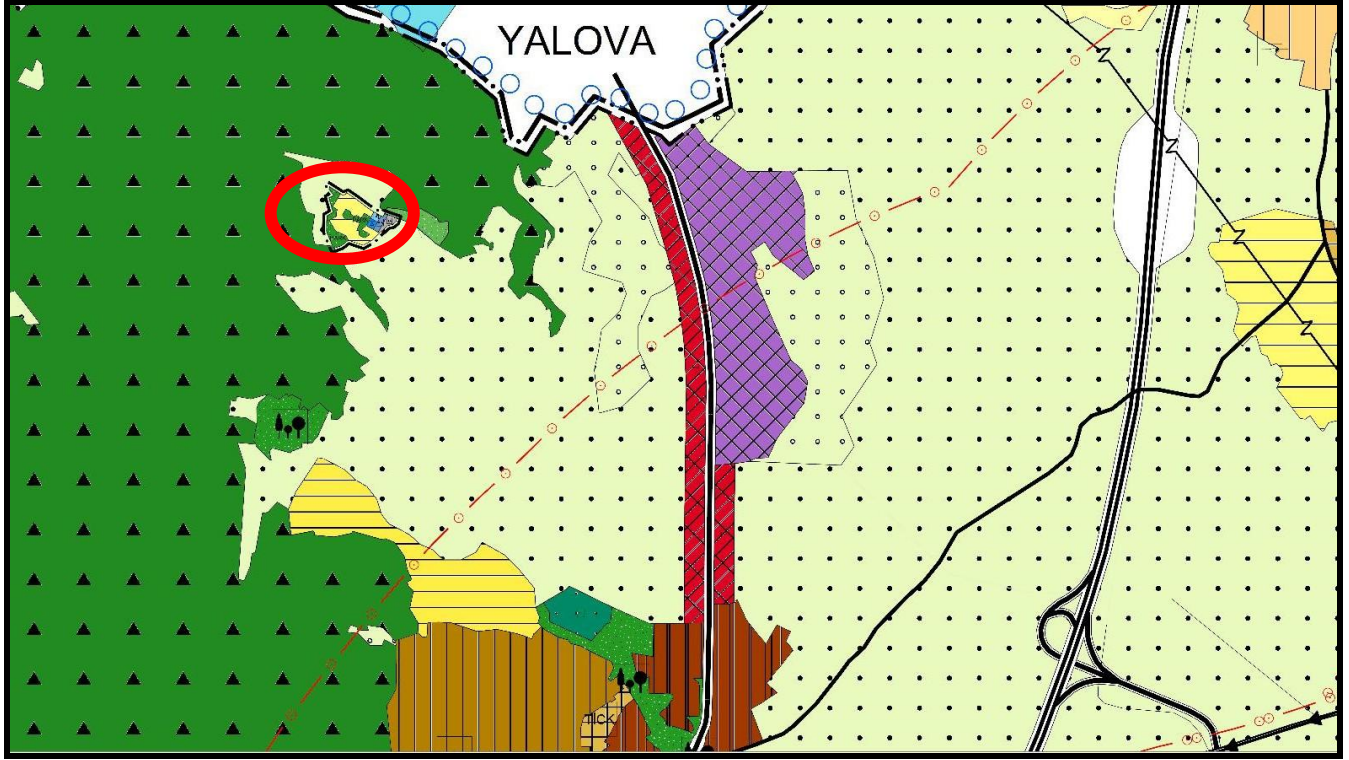
**Tablo 1:Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları Tablosu**

Kullanımlar	Kişi Başı Standart ( $\text{m}^2/\text{kişi}$ )	Kişi Başı Olması Gereken Alan ( $\text{m}^2$ )	Planlanan Alan ( $\text{m}^2$ )
Park	10,00	7.200,00	18.643,75
Diğer Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları	10,25	7.277,50	7.311,66
<b>Toplam</b>	<b>20,25</b>	<b>14.377,50</b>	<b>25.955,41</b>

\* Tablo 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Göre Oluşturulmuştur.

Tablo 1'de belirtildiği üzere 710 kişi için gerekli toplam sosyal ve teknik altyapı alanı  $14.377,50\text{ m}^2$  olması gerekirken plan ile toplam  $25.955,41\text{ m}^2$  sosyal ve teknik altyapı alanı planlanarak olması gerekenden  $11.577,91\text{ m}^2$  daha fazla sosyal ve teknik altyapı alanı planlanmıştır.

Şekil 6: 1/25000 Ölçekli Plan Değişikliği Önerisi



Tablo 2: Arazi Kullanım Karşılaştırma Tablosu

Kullanımlar	Alan (m <sup>2</sup> )	Oran (%)	M <sup>2</sup> /Kişi
Konut Alanı	26.881,74	46,26	37,86
Ticaret Alanı	773,94	1,33	1,09
Belediye Hizmet Alanı	2.200,07	3,79	3,10
Eğitim Alanı	1.565,30	2,69	2,20
İbadet Alanı	1.313,99	2,26	1,85
Park	18.643,75	32,08	26,26
Teknik Altyapı Alanı	2.232,30	3,84	3,14
Yol Alanı	4.496,64	7,74	6,33
<b>Toplam Alan</b>	<b>58.107,73</b>	<b>100,00</b>	<b>81,84</b>

\* Tablo 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Göre Oluşturulmuştur.

Bilgilerinize arz olunur.