

BURSA İLİ, ORHANGAZİ İLÇESİ, ARAPZADE MAHALLESİ TOPLU KONUT ALANINA AİT NAZIM İMAR PLANI

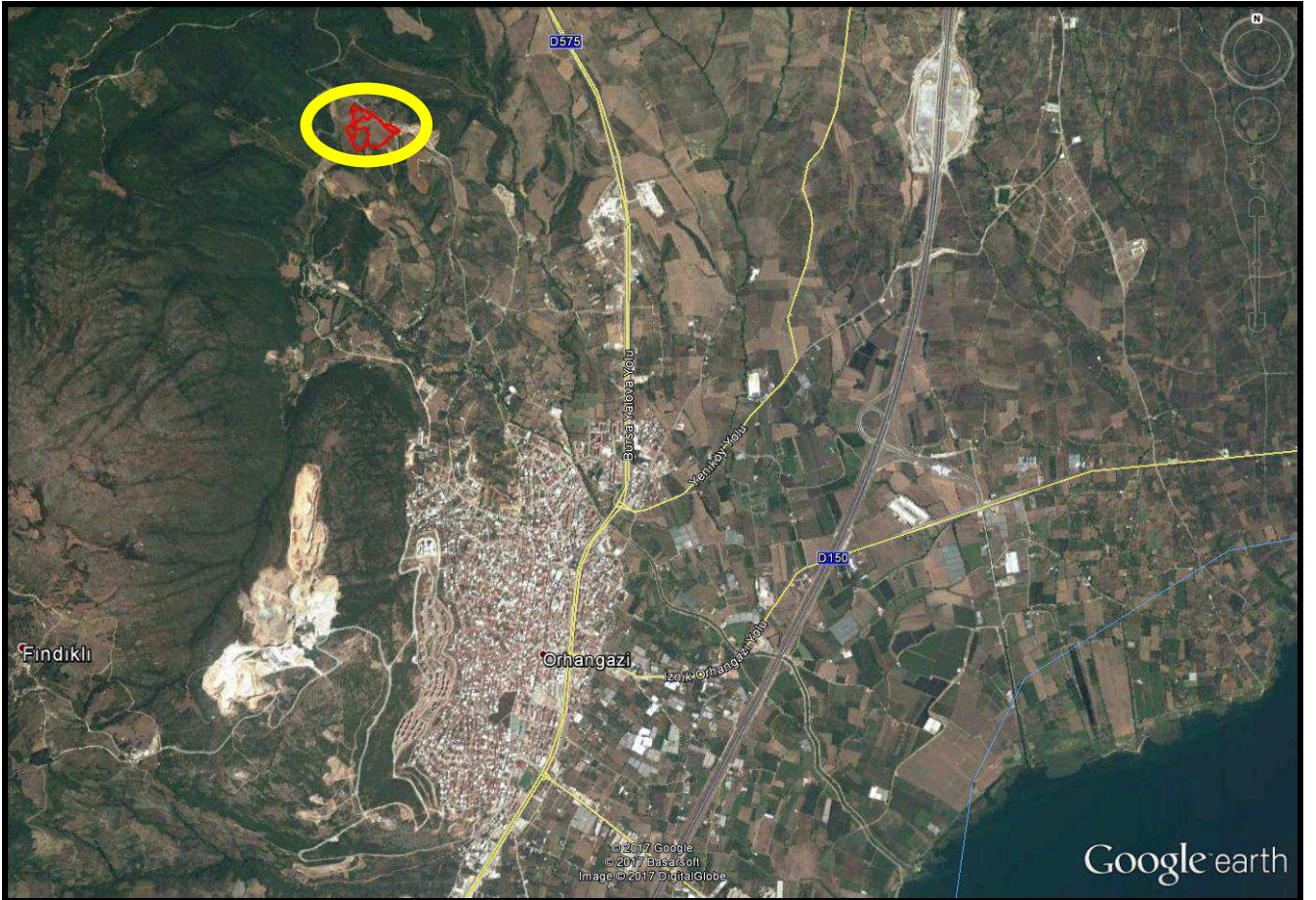
Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Arapzade Mahallesi Toplu Konut Alanı 158 Ada, 5-6-19-20 Nolu Parseller ile 342 Ada, 1 Nolu Parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır.

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 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının yapılması talep edilmiştir. Söz konusu talep üzerine 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 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'ne 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



TARİHİ GELİŞİM

Tarihte Bitinya, Roma, Bizans, Selçuklu egemenliğine giren 1332’de ilçeye adını veren Orhan Gazi tarafından fethedilerek Osmanlı topraklarına katıldı. Kent Orhan Gazi tarafından İznik’te bulunan Mevlana Alaaddin Medresesi’ne vakıf olarak bağışlanmıştı. Orhangazi, 1893 yılında ilçe olmuştur. Bu tarihten sonra kentte hızlı bir gelişme yaşanmış ve Pazarköy olarak anılan ilçe, 1913 yılında Orhangazi adını almıştır. 20 Eylül 1919’da Yunan işgaline uğrayan Orhangazi, 10 Eylül 1922’de işgalden kurtulmuştur ancak kasaba yandığı için ilçe merkezi iki yıl Gürle’ye taşınmıştır. Göçlerle büyüyen bir kent olan Orhangazi’ye 1880’lerde Kafkasya ve Rumeli’den gelen muhâcirler (göçmenler) yerleşmiştir. 1915’de şehri terk etmek zorunda kalan Ermenilerin yerine Yunanistan’dan gelen mübâdil göçmenler yerleştirilmiştir. 1951’den 1974’de kadar Sosyalist Yugoslavya’dan Arnavut göçmenler ve Bulgaristan ve Yugoslavya Makedonya Cumhuriyetinden gelen Pomak Hürriyet mahallesini oluşturmuştur. Trabzon başta olmak üzere Doğu Karadeniz yoğun bir şekilde göç alan Orhangazi Laz mahallesi olarak bilinen Top Selvi ve Örnekköy’ü oluşturmuşlardır. Orhangazi nüfusunu yerliler hâricinde Lazlar, göçmen halklar ile Doğu vilâyetlerinden göç eden Kürt aileler oluşturur.

AKARSULAR, DERELER

Akarsular: İlçede akan belli başlı akarsu, İznik Gölü’nün sularını Gemlik Körfezi’ne boşaltan gölayağı Karsak Suyudur. Ayrıca içme suyu özelliği de olan Nadır Suyu da bulunmaktadır.

Göller: İlçenin doğu sınırını belirleyen İznik Gölü Türkiye’nin beşinci büyük gölüdür. Yüzölçümü 308 km²’dir ve deniz yüzeyinden 85 m. yüksekliktedir. İznik Gölü su ürünleri, sulama, sanayi suyu ve turistik olanakları açısından Orhangazi için önemlidir. Kent sınırları içindeki kıyı kesimi birkaç yapı dışında henüz yapılaşmamıştır. Göl yönüne doğru uzama eğilimi gösteren Sanayi yapıları kıyıya 550m uzaklıktadır.

İKLİM

İklimi genel olarak Marmara tipi Akdeniz iklimi olmakla birlikte, Akdeniz ikliminden Karadeniz’e dönüşümün özelliklerini gösterir. Orhangazi’nin doğusunda iklim elemanlarını değiştirebilecek İznik Gölü bulunmaktadır. Etrafının yüksek dağlarla çevrili olması bu bölgenin ikliminin genel hatlarında çeşitli değişiklikler meydana getirmiştir. En sıcak aylar Haziran ve Temmuz, en soğuk aylar Ocak ve Şubat’tır. En sıcak gün 42.6°C, en soğuk gün -10°C olarak ölçülmüştür.

Marmara bölgesinin iklim özellikleri, ilçede de aynen görülür. Yazlar sıcak ve kurak (ancak Akdeniz Bölgesindeki kadar sıcak ve kurak değil), ilkbahar, sonbahar ve kış ayları da ılık ve yağışlı geçer.

Yıllık yağış ortalaması 500mm’nin üzerinde olan yerlerde, doğal ormanlar (insan eli değmeden) kendiliğinden yetişebilmektedir. İlçede ise yıllık yağış ortalaması 701 mm.dir.

BİTKİ ÖRTÜSÜ

Doğal bitki örtüsü; nemli orman, kuru orman alanları ile maki (sürekli yeşil görünen ağaççık-çalılıklar) ve psödomaki (maki benzeri çalılıklar) alanlarından oluşmaktadır.

Yörede egemen bitki örtüsü Akdeniz karakterlidir. Maki türleri başta olmak üzere, başta kayın ve meşe, ayrıca çam, kavak, ıhlamur, kestane ve dişbudak yaygın olarak görülür. İznik Gölü’nü kuşatan zeytin ağaçları, bölgenin önemli tarımsal ürünü ve ekonomik kaynakları arasındadır.

MORFOLOJİ

Bursa ilinin yeryüzü şekillerini, birbirinden eşiklerle ayrılmış çöküntü alanları, yüksek olmayan dağlar, yükseklikleri kimi yerde 1000 m’ ye ulaşan ovalar oluşturur. Toprakların %48 yakını platolardan oluşmaktadır. %35’ini dağların kapladığı Bursa ili topraklarında ovaların payı %17 dolayındadır. Çöküntü alanlarının başlıcalarını İznik ve Ulubat Gölleri ile Bursa, Yenişehir, İnegöl, Karacabey ve M. Kemalpaşa Ovaları oluşturmaktadır.

Orhangazi İlçesi İznik’in yaklaşık 3km kadar kuzeybatısında Samanlı dağlarından göle doğru hafif meyillerle kademeler şeklinde alçalan alüvyal topraklar üzerinde kurulmuştur. İlçenin kuzey ve batısı Samanlı dağları ile çevrilidir.

Bölgenin en yüksek noktası 1283m ile Katırlı dağlarındaki Gürle Tepesidir. Yaklaşık 18000 ha’lık verimli bir tarım arazisine sahip bulunmaktadır.

İznik Gölünün batısında 170km²’lik bir alana yayılan Orhangazi Ovası alüvyon birikintileriyle oluşmuştur. Ovanın denizden yüksekliği 90 – 110m dolayındadır

Şekil 3: Bursa İline Ait Fiziki Harita

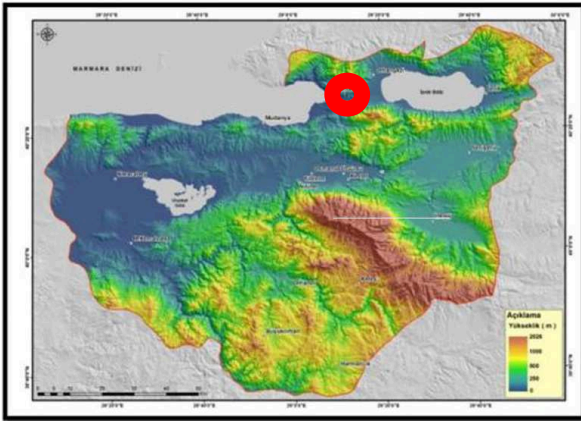


TOPOGRAFYA VE EĞİM DURUMU

Bursa İli'nin topografya haritası incelendiğinde; Bursa'nın güneyinde arazi eğimli olup Uludağ'dan dolayı rakım yükselmektedir.

Orhangazi İlçesinde ortalama rakım 125 metredir, göl kıyısında 80 metreye düşmektedir. Bu değer şehrin doğusundaki Muradiye mahallesinin doğusu ve kuzeyinde; ayrıca güneyindeki Topselvi mahallesinin doğu ve güneyinde alüvyon düzlüklerinde 100 metreye kadar alçalır. Rakım kuzeyde Yalova il sınırına doğru topografyadaki tatlı bir çıkışla 250 metreye yükselir. Orhangazi batısında da topoğrafik yükselime kaya türleri ile ilişkilidir. Hürriyet mahallesi kuzeydoğusu, Tekke ve Arapzade mahallerinin doğusunda rakım en çok 150 metreye yükselirken topoğrafik eğim % 5-15 arasında değişir.

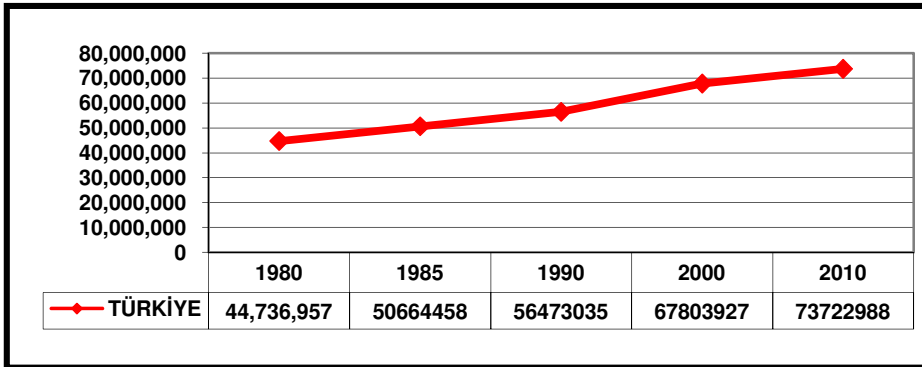
Şekil 4: Bursa İline Ait Topografya Haritası



DEMOGRAFİK YAPI

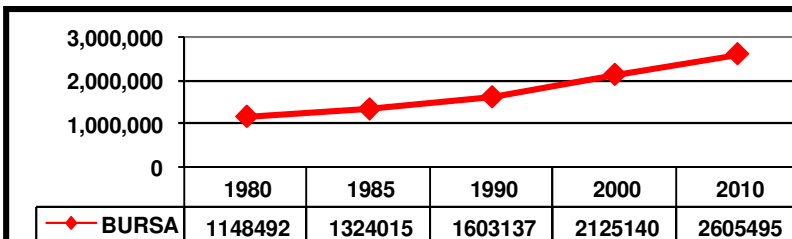
1980 yılı itibarıyla yapılan Genel Nüfus Sayımları ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları tablo ve grafikler halinde aşağıda verilmiştir.

Grafik 1: Yıllara Göre Ülke Toplam Nüfusunun Değişimi



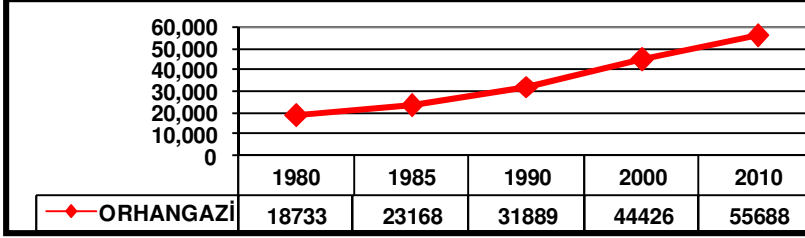
Ülke genelinde nüfus artışlarına bakıldığında; 2000 yılından önce ki doğal nüfus artışı normal değerlerini izlemiş ancak 2000 yılından sonra doğal nüfus artışı yarıya düşmüş olduğu görülmektedir.

Grafik 2: Yıllara Göre İl Toplam Nüfusunun Değişimi



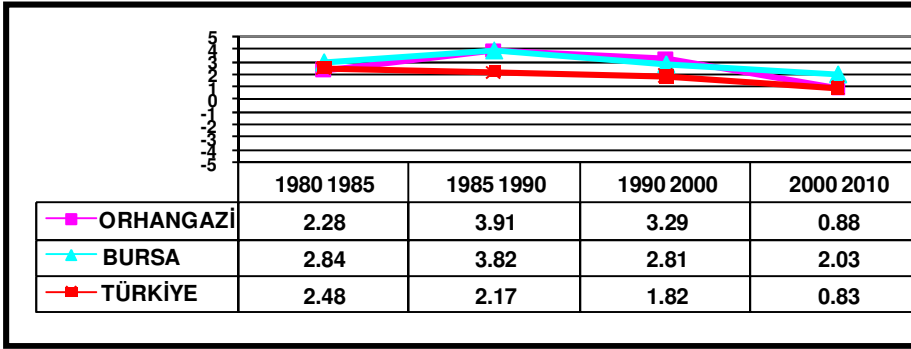
Bursa İl genelinde nüfus artışlarına bakıldığında; 1980–1985 yılları arasında ki doğal nüfus artışı, 1985–1990 yılları arasında da devam etmekle beraber Bursa ilinin aldığı göç ile birlikte nüfusu artmıştır. 1990 yılından sonra ise Bursa da doğal nüfus artışı azalmaya başladığı görülmektedir.

Grafik 3: Yıllara Göre İlçe Toplam Nüfusunun Değişimi



Orhangazi İlçe genelinde nüfus artışlarına bakıldığında; 1980–2010 yılları arasında doğal nüfus artışı ve aldığı göç ile birlikte nüfus artışının en yoğun olduğu dönem olduğu görülmektedir.

Grafik 4: Nüfus Artış Hızı %



İlçe merkezindeki nüfus artışının nedeni 1976 yılından sonra faaliyet geçen fabrikalardır. Bu fabrikalar ilçeyi cazibe merkezi haline getirmiştir. Özellikle Artvin, Bayburt, Kars, Erzurum, Trabzon, Ordu ve Artvin illeri başta olmak üzere hemen hemen Türkiye’nin her yerinden iç göç hareketi devamlı vardır. Yurt dışından özellikle Bulgaristan, Yugoslavya ve Yunanistan’dan gelerek yerleşenler mevcuttur.

GEREKÇE

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 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının yapılması talep edilmiştir. Söz konusu talep üzerine 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

Şekil 5: TOKİ’nin Hazırlamış Olduğu Plan Örneği



Şekil 6: TOKİ'nin Hazırlamış Olduğu Vaziyet Planı 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 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının yapılması talep edilmiştir. Söz konusu talep üzerine 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 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.

Planlama alanı 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 anaokulu alanı, 0,13 hektarı cami, 1,86 hektarı park ve 0,23 hektarı teknik altyapı alanı olarak planlanmıştır.

Konut alanında Emsal E=1.00, Bina Yüksekliği Yençok=12,50 metre olarak düzenlenmiştir.

Toplam Konut Alanı=26.881,74 m²

Emsal = 1.00

Toplam İnşaat Alanı=26.881,74 m²

Ortalama Daire Büyüklüğü=125 m² olarak kabul edildiğinde,

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

Nüfus=26.881,74/125x3,3=710 Kişi

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Tablosunda belirtilen standartlara göre kişi başı park 10 m², diğer sosyal donatı alanları toplamı 10,25 m² dir.

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

Tablo 1:Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları Tablosu

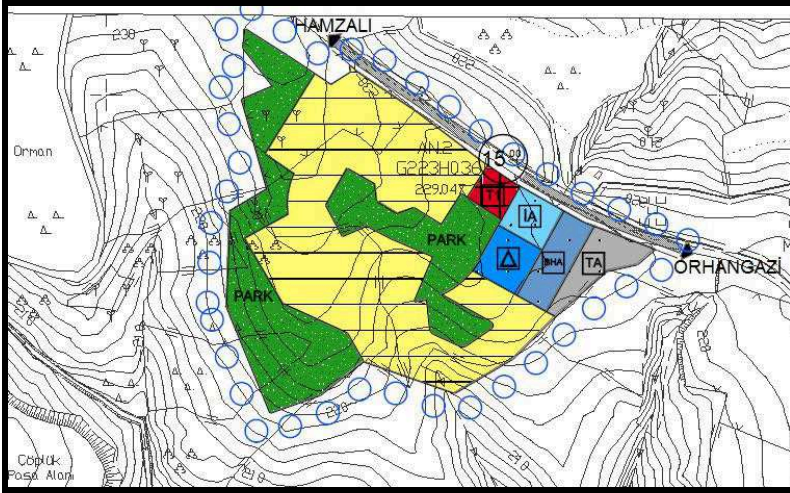
Kullanımlar	Kişi Başı Standart (m ² /kişi)	Kişi Başı Olması Gereken Alan (m ²)	Planlanan Alan (m ²)
Park	10,00	7.200,00	18.643,75
Diğer Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları	10,25	7.277,50	7.311,66
Toplam	20,25	14.377,50	25.955,41

* 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 m² olması gerekirken plan ile toplam 25.955,41 m² sosyal ve teknik altyapı alanı planlanarak olması gerekenden 11.577,91 m² daha fazla sosyal ve teknik altyapı alanı planlanmıştır.

Planlama alanının 15 metre en kesitli taşıt yoluna cepheli kısmında ticaret alanı düzenlenmiş olup, taşıt yoluna cepheli cami, belediye hizmet alanı (idari, sosyal ve kültürel merkez), teknik altyapı alanı düzenlenmiştir. Aynı zamanda konut alanı içerisinde kalacak şekilde ve sosyal donatı alanları ile bütünlük sağlanacak şekilde anaokulu alanı da düzenlenmiştir.

Şekil 7: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Tablo 2:Arazi Kullanım Karşılaştırma Tablosu

Kullanımlar	Alan (m ²)	Oran (%)	M ² /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
Anaokulu	1.565,30	2,69	2,20
Cami	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
Toplam Alan	58.107,73	100,00	81,84

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

PLAN HÜKÜMLERİ

- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nce onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde yer alan hükümlere uyulacaktır.
- Belirtilmeyen hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümleri geçerlidir.