

BURSA İLİ-ORHANGAZİ İLÇESİ-ÇELTİKÇİ
H22B 01C PAFTA-905 PARSEL
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

Mevcut Durum

Bursa İli, Orhangazi İlçesi, H22b 01c pafta, 905 parsel Orhangazi ilçe yerleşik alanının güneybatısında, Çeltikçi Mahallesi yerleşik alanının güneyinde yer almaktadır.

Parsel Orhangazi'ye 4 km, Çeltikçi'ye 900 m mesafededir. Parselin kuzeyinden Bursa-Yalova Yolu geçmektedir. Parselin Bursa-Yalova Yoluna cephesi bulunmamaktadır. Ulaşım kuzeyinden geçen kadastral yolla sağlanmaktadır.



Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

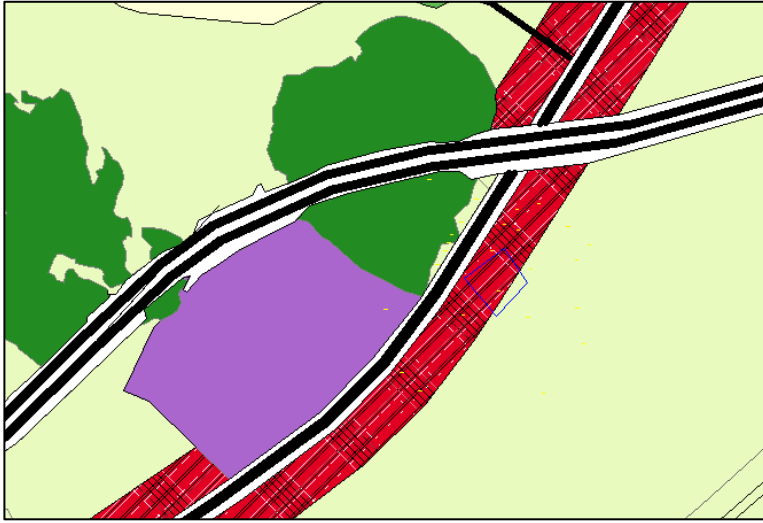
Parsel halihazırda boş olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parselde güney yönünde azalan %10 altında bir eğim bulunmakta olup parsel topoğrafik açıdan yapılaşmaya uygundur.

905 parsel için hazırlanarak 11.05.2017 tarihinde Bursa Çevre ve Şehircilik İl müdürlüğünce onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda parselin jeolojik yapısı “Önlemler Alanları-5.1 (ÖA-5.1) olarak belirlenmiştir. Alanda her türlü yapılaşmada jeolojik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir.

905 parsel Çeltikçi tapulama sahası içerisinde kalmakta olup özel mülkiyettir. Parselin tapu alanı 10.350 m²'dir.

Üst Ölçekli Plan Kararları

Çeltikçi 905 Parsel 1/25000 ölçekli İznik Gölü Nazım İmar Planı kapsamında kısmen konut dışı kentsel çalışma alanı kısmen de, zeytinlik alanı olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



1/25000 ölçekli NİP örneği

1/25000 ölçekli İznik Gölü Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinde konut dışı kentsel çalışma alanlarıyla ilgili aşağıdaki hükümlere yer verilmektedir.

6.4.4. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları;

İçerisinde konaklama tesisleri, lokanta, resmi ve sosyal ve kültürel tesisler, çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmeyen imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği kentsel çalışma alanlarıdır. Yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

Yakın çevresindeki kentsel ve kırsal yerleşimlere gününbirlik ve kısmen ihtisaslaşmış hizmet veren, ulaştırma, haberleşme, lojistik, yönetim ve depolama hizmetleri, bölgedeki kırsal üretime destek veren ürüne dayalı tarımsal işletmeler ve her türlü konaklama, ticaret, teşhir, showroom, eğlence ve dinlence merkezleri, yeme-içme hizmetleri tesisleri yer alabilir. Bilişim teknolojileri ve uygulamaları, yenilikçi, teknolojik ürünlerin geliştirilmesi, enerji vb sistemleri için uygulama, danışmanlık, eğitim alanları yer alabilir yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Tarımsal ürünlerin işlenmesine ve tarımsal üretimi desteklemeye yönelik tesisler hariç diğer imalat tesisleri yer alamaz. 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları yapılmadan uygulama yapılamaz.

Parsele ait 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

Gerekçe

1/5000 ölçekli nazım imar planı; üst ölçekli plan kararları doğrultusunda parselin planlı bir şekilde yapılaşmaya açılmasına olanak sağlamak amacıyla, parsel maliklerinin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

Plan Kararları

1/25000 ölçekli İznik Gölü Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 905 parselin kullanımı üst ölçekli plan kararları doğrultusunda konut dışı kentsel çalışma alanı olarak planlanmıştır. Alanın ulaşımı parselin kuzeyinden geçen ve doğu ve batıdan Bursa-Yalova Yoluna çıkışı bulunan kadastral yolun 10 m olarak planlanması ile söz konusu yoldan sağlanacaktır. Kadastral yol her iki yönde eşit miktarda genişletilmiştir.

1/25000 ölçekli planlarda gösterimler şematik olmaktadır. Bu nedenle hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planında plan sınırı kadastral sınır esas alınarak düzenlenmiştir.

Konut dışı kentsel çalışma alanında aşağıdaki hükümler geçerlidir.

1. Konut dışı kentsel çalışma alanı; İçerisinde konaklama tesisleri, lokanta, resmi ve sosyal ve kültürel tesisler, çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği kentsel çalışma alanlarıdır.

Yakın çevresindeki kentsel ve kırsal yerleşimlere gününbirlik ve kısmen ihtisaslaşmış hizmet veren, ulaştırma, haberleşme, lojistik, yönetim ve depolama hizmetleri, bölgedeki kırsal üretime destek veren ürüne dayalı tarımsal işletmeler ve her türlü konaklama, ticaret, teşhir, showroom, eğlence ve dinlence merkezleri, yeme-içme hizmetleri tesisleri ile bilişim teknolojileri ve uygulamaları, yenilikçi, teknolojik ürünlerin geliştirilmesi, enerji vb sistemleri için uygulama, danışmanlık, eğitim alanları yer alabilir.





2. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmadan uygulamaya geçilemez.

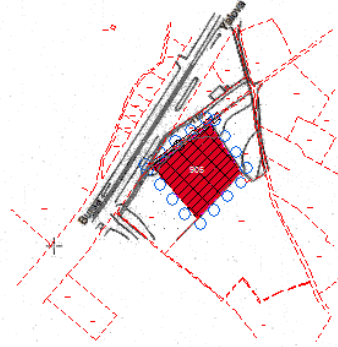
Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı arazi kullanımı değerleri aşağıdaki gibidir.

	Alan (m ²)
Konut dışı kentsel çalışma alanı	9.950
Yol alanı	400
TOPLAM	10.350

BURSA İLİ-ORHANGAZİ İLÇESİ-ÇELTİKÇİ
H22B 01C PAFTA - 905 PARSEL
NAZIM İMAR PLANI
ÖLÇEK : 1/5000

LEJAND

-  NAZIM İMAR PLANI ONAMA SINIRI
-  MÜLKİYET SINIRI
-  KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI
-  ARAÇ YOLU (10 M)



PLAN HÜKÜMLERİ

1. Konut dışı kentsel çalışma alanı; içerisinde konaklama tesisleri, lokanta, resmi ve sosyal ve kültürel tesisler, çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmeyen imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolama yapılabileceği kentsel çalışma alanlarıdır. Bu alanda; yakın çevresindeki kentsel ve kırsal yerleşimlere günlük ve kısmen ihtisaslaşmış hizmet veren, ulaştırma, haberleşme, lojistik, yönetim ve depolama hizmetleri, bölgedeki kırsal üretime destek veren ürüne dayalı tanımsal işletmeler ve her türlü konaklama, ticaret, teşhir, showroom, eğlence ve dinlenme merkezleri, yeme-içme hizmetleri tesisleri ile bilişim teknolojileri ve uygulamaları, yenilikçi, teknolojik ürünlerin geliştirilmesi, enerji vb sistemleri için uygulama, danışmanlık, eğitim alanları yer alabilir.
2. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmadan uygulamaya geçilemez.

1/5000 ölçekli nazım imar planı önerisi

Bilginize arz ederim.