

İÇİNDEKİLER

1.ANALİZLER.....	2
2.1. Demografik Analizler.....	2
2.2. Sektörel Hareketlilik ve Değerlendirmeler.....	2
2.3. Doğal Afet Hareketlilik ve Değerlendirmeler.....	4
2.PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI	4
3.PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ.....	4
3.1. Planlama Alanının Konumu.....	4
3.2. Ulaşım İlişkileri.....	5
3.3. Mevcut Yapılaşma ve Doku.....	5
4.PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET YAPISI.....	6
5.PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU.....	6
5.1. Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Plandaki Durumu.....	6
6.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI AÇIKLAMASI.....	7
7.PLANLAMA ALANI KULLANIMLAR TABLOSU.....	8

1-ANALİZLER (ORHANGAZİ İLÇESİ)

1-1.)Demografik Analizler:

2016 yılında Orhangazi İlçe nüfusu 77.297 kişi olup ilçenin nüfusu 2015 yılına göre %0,01 oranında ve 628 kişi artmıştır.

Yüzölçümü 476 km2 olan ilçenin nüfus yoğunluğu 162 kişi/km2'dir. İlçede kayıtlı insan sayısının Bursa nüfusuna oranı %0,03 olarak belirlenmiştir.

Yıl	Orhangazi Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2016	77.297	38.814	38.483
2015	76.669	38.514	38.155
2014	76.143	38.235	37.908
2013	75.672	38.019	37.653
2012	75.076	37.620	37.456
2011	75.354	37.724	37.630
2010	75.228	37.683	37.545
2009	75.127	37.565	37.562
2008	74.120	37.078	37.042
2007	73.633	36.970	36.663

1-2.)Sektörel hareketlilik ve değerlendirmeler:

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4.sırada yer almaktadır.

2011 yılında ise Türkiye GSYİH'sı % 8,8 oranında büyümüştür. 2011 yılı Türkiye GSYİH'sı 774 milyar dolar olup, yaklaşık % 4'ünün Bursa tarafından oluşturulduğu varsayımıyla, Bursa'nın 2011 yılı GSYİH'sı 31 milyar dolardır. TÜİK tarafından açıklanan rakamlar ışığında 2011 yılında kişi başına düşen gelirin, Bursa'da 11.673 dolar seviyesinde olduğunu tahmin edilmektedir. TÜİK, 2011 yılında Türkiye geneli için kişi başına geliri 10.469 dolar olarak açıklamıştır.

2012 yılında Türkiye GSYİH'sı % 9,2 oranında büyümüştür. 2012 yılı Türkiye

GSYİH'sı 786 milyar dolar olup, yaklaşık % 4'ünün Bursa tarafından yaratıldığı varsayımıyla, Bursa'nın 2012 yılı GSYİH'sı yaklaşık 32 milyar dolardır. TÜİK tarafından açıklanan rakamlar ışığında 2012 yılında kişi başına düşen gelirin, Bursa'da 11.700 dolar seviyesinde olduğunu tahmin ediyoruz. TÜİK, 2012 yılında Türkiye geneli için kişi başına geliri 10.504 dolar olarak açıklamıştır.

En son açıklanan 2011 yılı illerin ve bölgelerin sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralaması araştırması (SEGE) sonuçlarına göre; sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında Bursa, İstanbul, Ankara, İzmir, Kocaeli ve Antalya'nın ardından 6. sırada yer almaktadır.

Sektörler / Yıllar	1980	%	1990	%	2000	%
Tarım	257.699	51,98	265.520	40,08	277.075	33,56
Sanayi	114.684	23,13	207.164	31,27	270.059	32,71
Hizmetler	123.430	24,89	189.833	28,65	278.397	33,72
Toplam (çalışan sayısı)	495.813	100,00	662.517	100,00	825.531	100,00
İl Nüfusu	658.455		1.225.089		2.125.140	
Çalışan Nüfus %	75,30		54,08		38,85	

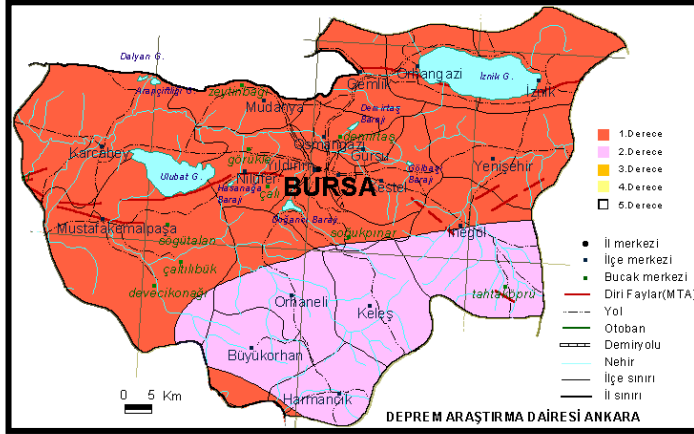
Tarım sektörü; 1990'da, 1980 yılına göre; 1.03 oranında gelişme, 2000'de 1.07 oranında gelişme sağlamıştır. Sanayi sektörü 1990'da 1,8 oranında gelişme, 2000'de 2,3 oranında gelişme sağlamıştır. Hizmetler sektörü, 1990 yılında 1,5 oranında, 2000'de ise 2,2 oranında gelişme sağlamıştır.

Sektörler	02.01.2013 İtibariyle Üye Sayımız	% Dağılımı
Tekstil	4.091	12,1
Hazır Giyim ve Konfeksiyon	1.607	4,8
İnşaat ve Yapı Kooperatifleri	5.110	15,2
Gıda-Tarım-Hayvancılık	4.070	12,1
Otomotiv Ana ve Yan Sanayii ve Ticareti	1.794	5,3
Makine-Metal Sanayii ve Ticareti	3.039	9,0
Elektrik ve Elektronik	693	2,1
Basın-Yayın-Matbaa ve Ambalaj	547	1,6
Nakliye ve Ulaştırma	1.777	5,3
Ağaç-Orman Ürünleri ve Mobilya	1.026	3,0
Sağlık	966	2,9
Plastik ve Kauçuk Sanayii	807	2,4
Deri ve Ayakkabı	304	0,9
Kimya Sanayii ve Ticareti	1.082	3,2
Madencilik	199	0,6
Turizm	1.111	3,3
Bilişim	867	2,6
Eğitim	440	1,3
Finans	1.249	3,7
Hizmet Sektörü	2.446	7,3
Diğer	486	1,4
Toplam	33.711	100,0

KAYNAK: BTOO Oda Sicil Kayıtları

1-3.) Doğal afet hareketlilik ve değerlendirmeler:

Planlama alanı ve yakın çevresi Bayındırlık ve İskan Bakanlığı "Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası" na göre I. Derece deprem bölgesi sınırında yer almaktadır. Bu nedenle tüm deprem hesaplarında zeminin alüvyonsal özellikleri nedeniyle I. Derece Deprem Bölgesine ait katsayıların kullanılması gerekmektedir.



Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)' ın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük arasında iki kola ayrılmaktadır.

Afetler yasasına göre alanda

olası deprem, su baskını, yer kayması ve kaya düşmesi riski ve tehlikesi değerlendirilmiştir.

Planlama alanı eğimli bir topografya ya sahiptir.

2-PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planı hazırlanan alan Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Cihanköy Mahallesi, 758 Ada parsel numarasıyla kayıtlı 20.610 m² yüzölçümüne sahip parseli kapsamaktadır. Söz konusu parseller 1/25.000 Ölçekli İznik Gölü Nazım İmar Planı kapsamında Tarım Alanı olarak tanımlı alandadır. İlgilisinin talebi üzerine söz konusu parselin plandaki niteliğinin "Özel Eğitim ve Yurt Alanı" olacak şekilde 1/5000 Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. Bu amaçla parsel 1/5000 Ölçekli Nazım Planda "Özel Eğitim ve Yurt Alanı" olarak planlanmıştır.

3-PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

3-1.)Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Cihanköy Mahallesi'nde bulunan plana konu parsel 20.610 m² büyüklüğündedir. Yeniköy Yolu olarak bilinen Orhangazi Merkez yerleşmesi ile Yeniköy'ü bağlayan taşıt yoluna cepheli olan parsel İstanbul-İzmir

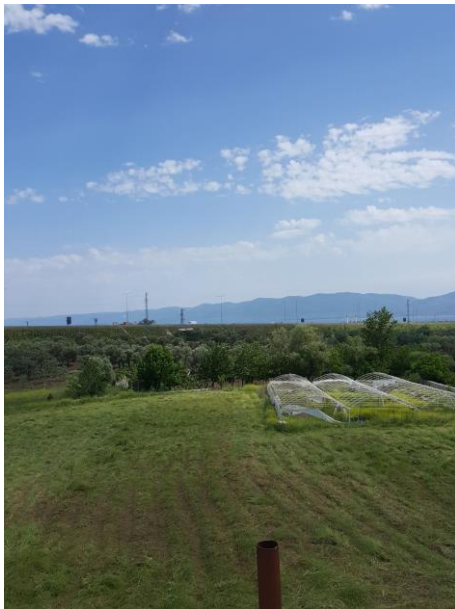
Otobanı'na 100m. mesafededir. Taşınmazın bulunduğu alan Orhangazi Merkez Yerleşmesine ve Bursa-Yalova Yolu'na 3 km. mesafededir.

3-2.)Ulaşım İlişkileri

Planı hazırlanan bölgeye ulaşım Bursa-Yalova Ana karayolundan sağlanabilmektedir. Ana karayoluna Yeniköy Yolu yaklaşık 3km. takip edilerek Yeniköy Yolu'na cepheli olan parselle ulaşılır. Parselin bulunduğu alan ulaşılabilirlik açısından avantajlı konumdadır.

3-3.)Mevcut Yapılaşma ve Doku:

Planı hazırlanan parselin bulunduğu alan genel olarak tarımsal amaçlı kullanılan arazilerden ibarettir. Alanın yakın çevresi incelendiğinde İstanbul-İzmir Otobanı'na çok yakın konumdadır. Yeniköy Yolu'na cephe parsellerde seyrek sayıda büyük alan kullanımlı Tarımsal Amaçlı yapılar mevcuttur. Parsel incelendiğinde ise parselin üzerinde atıl durumda tarım ve hayvancılık amaçlı yapı bulunmaktadır. Bölgede ve parsel ölçeğinde yapılaşmaya engel gözle görülür herhangi bir eşiğe rastlanmamıştır.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2



Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3



Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4

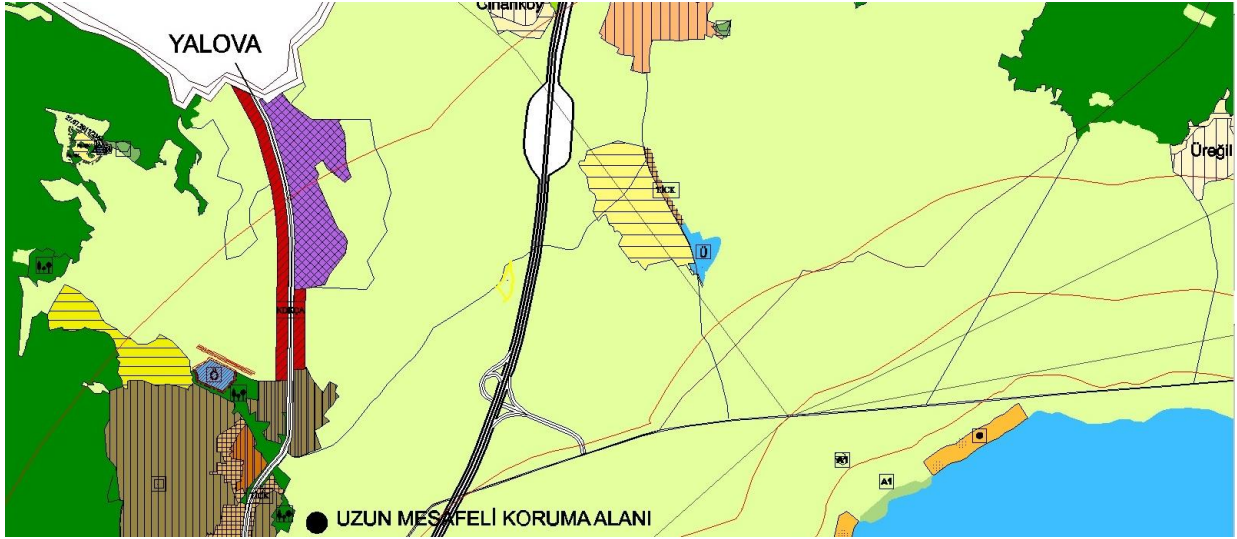
4-PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı olan Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Cihanköy Mahallesi, 758 sayılı parsel 20.610,00 m² yüz ölçüme sahip olup planı talep eden kişiye aittir.

5-PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

5-1.)Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım Plandaki Durumu:

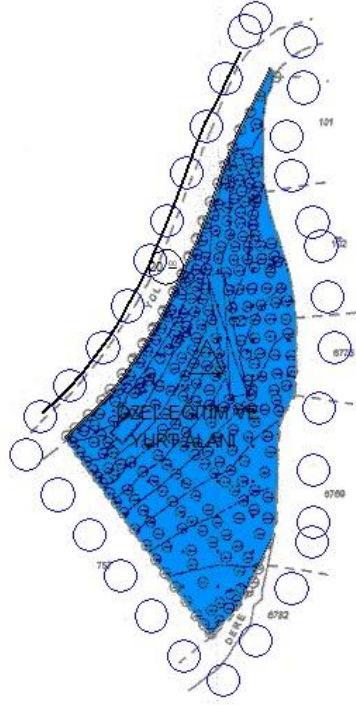
Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/25.000 Ölçekli İznik Gölü Nazım İmar Planı kapsamında planı hazırlanan parselin Uzun Mesafeli Tarım Alanı olarak tanımlı bölgede kaldığı anlaşılmıştır.



Planlama alanına ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planı bulunmamaktadır.

6-1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM PLANI AÇIKLAMASI

İlgilisinin talebi ile söz konusu parsellerin üst ölçekli plan kararları, imar mevzuatı ve bölgenin genel yapısı incelenerek söz konusu parseller için 1/5000 Ölçekli Nazım İmar planı hazırlanmıştır. İlgilisinin parselle için öngördüğü Özel Eğitim ve Yurt Alanı uygun olacak şekilde Nazım Planda söz konusu parseller Özel Eğitim ve Yurt Alanı olarak tanımlanmıştır. Yapılaşma koşulları Uygulama İmar Planında belirlenecektir.



7-PLANLAMA ALANI ALAN KULLANIMLAR TABLOSU

	MEVCUT PLAN(m2)	ÖNERİ PLAN(m2)
TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALAN	20.610 m2	-
ÖZEL EĞİTİM VE YURT ALANI	-	20.610 m2
TOPLAM	20.610 m2	20.610 m2