

**BURSA İLİ, ORHANGAZİ İLÇESİ, ÇELTİKÇİ MAHALLESİ 2551, 24 ve 26 PARSELLERE İLİŞKİN  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU**

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	<b>77.297</b>	38.814	38.483
2015	<b>76.669</b>	38.514	38.155
2014	<b>76.143</b>	38.235	37.908
2013	<b>75.672</b>	38.019	37.653
2012	<b>75.076</b>	37.620	37.456
2011	<b>75.354</b>	37.724	37.630
2010	<b>75.228</b>	37.683	37.545
2009	<b>75.127</b>	37.565	37.562
2008	<b>74.120</b>	37.078	37.042
2007	<b>73.633</b>	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	

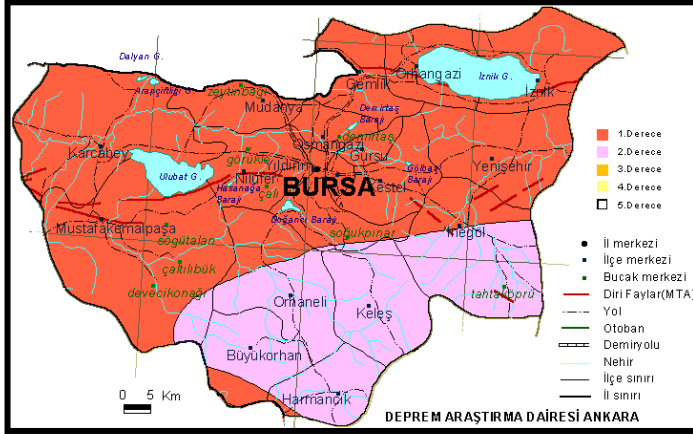
Tarım sektörü; 1990'da, 1980 yılına göre; 1.03 oranında gelişme, 2000'de 1.07 oranında gelişme sağlamıştır. Sanayi sektörü 1990'da 1,8 oranında gelişme, 2000'de 2,3 oranında gelişme sağlamıştır. Hizmetler sektörü, 1990 yılında 1,5 oranında, 2000'de ise 2,2 oranında gelişme sağlamıştır.

Sektörler	02.01.2013 İtibariyle Üye Sayımız	% Dağılım
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-PLANLAMAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI**

Planı hazırlanan alan Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Çeltikçi Mahallesi, 2551, 24 ve 26 Parselleri kapsamaktadır. Söz konusu parseller 1/25.000 Ölçekli İznik Gölü Çevre Düzeni İmar Planı kapsamında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak tanımlı alandır. Söz konusu parsellerden 2551 Nolu parsel üzerinde halen "İki katlı bahçeli kargir akaryakıt istasyonu" vasıflı faaliyette bulunan ruhsat ve eklerine uygun yapılaşmış iskan belgesi de bulunan akaryakıt istasyonu bulunmakta iken 24 Parsel üzerinde lokanta ve 26 parsel üzerinde açık tır parkı mevcuttur. İlgilisinin talebi üzerine söz konusu parsellerin 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planına uygun 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. Bu amaçla toplam 10.750 m2 büyüklüğündeki parselin bir bölümü Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı bir bölümü Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak ayrılmıştır.

### **3-PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ**

#### **3-1.)Planlama Alanının Konumu**

Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Çeltikçi Mahallesi'nde bulunan parsellerden 2551 parsel 4.775 m<sup>2</sup>, 24 Parsel 2.525 m<sup>2</sup>, 26 Parsel 3.450 m<sup>2</sup> olup toplam alan 10.750 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir. Bursa-Orhangazi Karayolu'na cepheli olan parseller birbirine komşu konumdadır. Taşınmazların bulunduğu alan Orhangazi Merkez Yerleşmesine 2,5 km. Gedelek Köy Merkezine 1,5 m ve Bursa Merkeze yaklaşık 40 km. mesafededir.

#### **3-2.)Ulaşım İlişkileri**

Planı hazırlanan bölgeye ulaşım Bursa-Orhangazi Ana karayolundan sağlanabilmektedir. Ana karayoluna cepheli konumda bulunan parseller ulaşılabilirlik açısından avantajlı konumdadır.

#### **3-3.)Mevcut Yapılaşma ve Doku:**

Planı hazırlanan parsellerden 2551 Parsel 4775 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup halen tesciline uygun olarak Akaryakıt İstasyonu olarak kullanılmaktadır. Parsel üzerindeki yapıya ilişkin ruhsat ve iskan belgeleri mevcuttur. 24 Parsel 2525 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup %5 oranında bağ evi imarına sahiptir ve halen lokanta ve bahçe olarak düzenlenmiştir. 26 Parsel ise zemin kaplaması atılmış olup açık tırparkı olarak düzenlenmiştir. Alanın yakın çevresi incelendiğinde Orhangazi Sanayi Sitesi, özellikle yola cepheli parsellerde büyük alan kullanımlı sanayi tesisleri göze çarpmaktadır. En yakın yerleşim Çeltikçi Mahallesi yerleşimi ve Orhangazi İlçe merkez yerleşimidir. Bölgede 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, Çeltikçi Mahallesi, 2551 parsel, 24 Parsel ve 26 Parseller toplam 10.750,00 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahip olup planı talep eden tüzel aittir.



## 5-PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

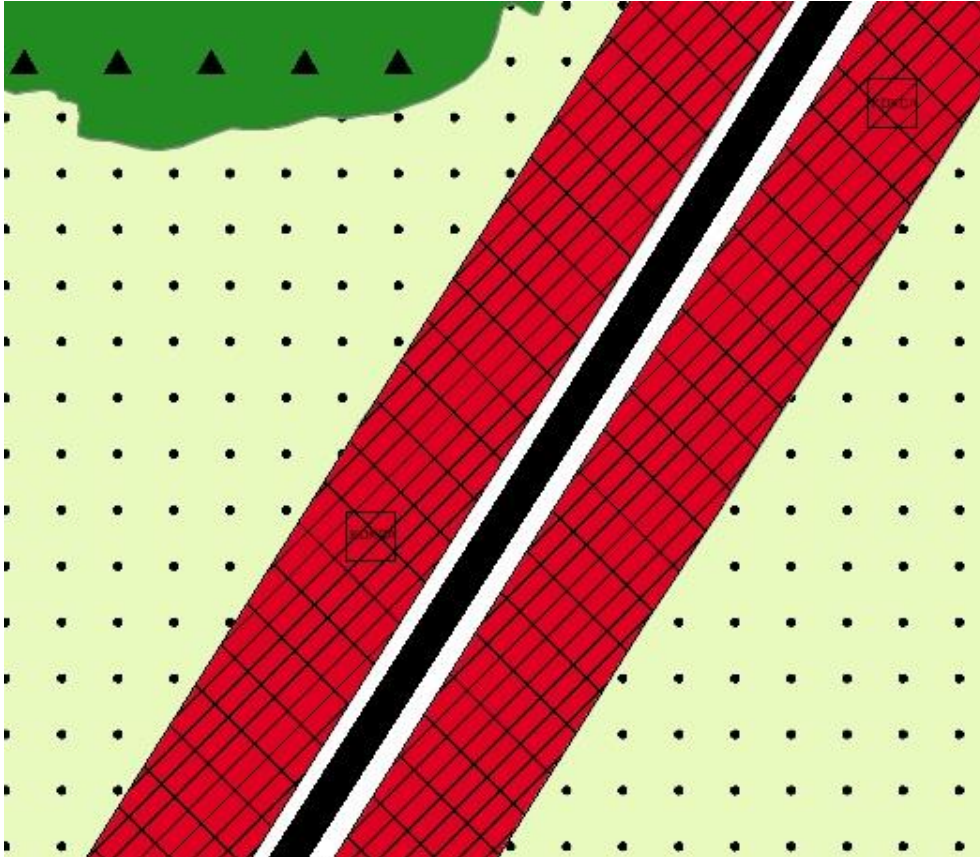
### 5-1.)Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım Plandaki Durumu:

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/25.000 Ölçekli İznik Gölü Çevre Düzeni Planı kapsamında planı hazırlanan parsellerin Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak tanımlı bölgede kaldığı anlaşılmıştır. Söz Konusu Alanlar ile ilgili aynı plana ek plan raporu ve plan hükümleri incelendiğinde Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları ile ilgili aşağıdaki ibarelere rastlanmıştır.

#### 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.”

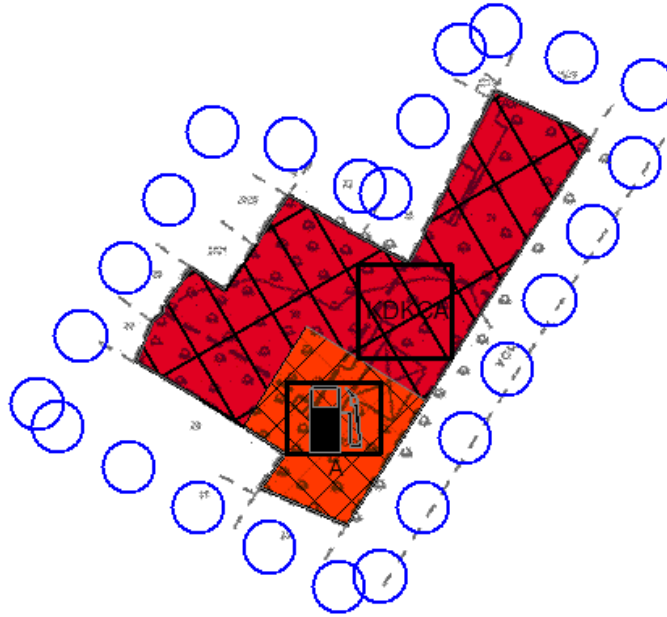
“1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları yapılmadan uygulama yapılamaz.”



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. Bu amaçla toplam 10.750 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki parselin 2.700,78 m<sup>2</sup> lik bölümü Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı 8049,22 m<sup>2</sup> lik bölümü Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak ayrılmıştır.



## **7-PLANLAMA ALANI ALAN KULLANIMLAR TABLOSU**

	MEVCUT PLAN(m2)	ÖNERİ PLAN(m2)
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	10.750	8049,22
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	----	2.700,78
<b>TOPLAM</b>	<b>10,750</b>	<b>10,750</b>