

**BURSA İLİ, ORHANGAZİ İLÇESİ, CİHANKÖY VE MURADIYE
MAHALLESİ, G22C22A/G22C22D PAFTALAR, MUHTELİF ADA VE
PARSELLER, 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI AÇIKLAMA
RAPORU**

Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Cihanköy ve Muradiye Mahallesi, G22C22A/G22C22D Paftalar, muhtelif ada ve parsellere ilişkin 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Planlama alanı konum olarak Cihanköy Mahallesi'nin 2,5 km güneybatısında, Orhangazi şehir merkezinin yaklaşık 2,7 km kuzeydoğusunda, Gemlik şehir merkezinin yaklaşık 16 km kuzeydoğusunda ve Bursa-Yalova Yolu üzerinde yer almaktadır. Söz konusu alan 716773.16 m² büyüklüğündedir.



Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Cihanköy ve Muradiye Mahallesi, G22C22A/G22C22D Paftalar, muhtelif ada ve parsellerde mevcut durumda faal olan 1 adet maden sanayi bulunmaktadır.

Mülkiyet Durumu

Orhangazi İlçesi, Cihanköy ve Muradiye Mahallesi, muhtelif ada ve parseller özel mülkiyete tabidir.

PLANLAMA ALANINA AİT KURUM GÖRÜŞLERİ

BOTAŞ: 04.04.2018 tarihli 1854405/14280 sayılı görüş yazısında “Yeraltı ve yerüstü tesisimize 1,9 km mesafede bulunmakta olup kurumumuzca sakıncası bulunmamaktadır.” Olarak belirtilmiştir.

BUSKİ: 25.04.2018 tarihli 9685 sayılı görüş yazısında “Söz konusu alanın mevcut veya planlanan alt yapı hattı bulunmamakta olup, alan BUSKİ İçme suyu Havza Koruma alanları dışındadır. Tarafınızca yapılacak planlamada, alt yapı tekniğine uygun olarak oluşturulabilmesi için Kurum görüşlerimizin dikkate alınması önem arz etmektedir.

Genel Müdürlüğümüzce dereler konusunda yapılan tüm çalışmalar Dsi 1. Bölge Müdürlüğünden alınan bilgi ve görüşler doğrultusunda yürütüldüğünden konu ile ilgili görüşleri alınmalıdır.” Olarak belirtilmiştir.

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü: 07.05.2018 tarihli 8395 sayılı görüş yazısında “Tabiat Varlıkları Koruma Şube Müdürlüğünce yapılan yazışmalar sonucu söz konusu alanda doğal sit kaydı bulunmamaktadır.

Bahse konu Revisyonu yapılması, Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği kapsamında bulunmadığı bununla birlikte bahse konu alan veya alanlarda, her hangi bir faaliyetin planlanması halinde, ilgili proje sahibi veya sahipleri tarafından Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü görüşünün alınması gerekmektedir.

3621 sayılı Kıyı Kanunu Uygulamasına Dair Yönetmeliğin, 4. Maddesinde tanımı yapılan ve kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gereken deniz, tabii veya suni göl yâda akarsı bulunmamaktadır.” Olarak belirtmiştir.

D.S.İ.: 27.04.2018 tarihli 296514 sayılı görüş yazısında “Söz konusu alanın büyük bölümünün planlama etüt programında yer alan ‘Orhangazi Barajı Pompaj Sulama Sahası’ içerisinde kaldığı, küçük bölümünün ise planlama etüt programında yer alan ‘Orhangazi Barajı Cazibeli Sulama’ akabinde ilgi yazınızda belirtilen alanın sulama sahası içerisinde kalıp kalmadığı nihai olarak sonuçlandırılabilir.

Alan sınırları içerisinde; İsimsiz Derelerin memba blümleri bulunmakta olup, derelerin doğal yataklarının muhafaza edilmesi, dere yataklarına malzeme akmasını önleyici tedbirlerin alınması gerekmektedir.

Ayrıca söz konusu alanın bir bölümünün İznik Gölü Uzun Mesafeli Koruma Alanı (ilk 3 km) içerisinde kaldığı tespit edilmiş olup, ‘Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği’ ve ‘ İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair yönetmelik’ hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Bununla birlikte gerek imar çalışmaları sırasında gerekse yapı inşası aşamasında her türlü katı ve suyu atıkların tabii zemin ile temasının kesilmesi, sızdırmazlık sağlanarak depolanması, yer altı suyu kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, ‘Yeraltı sularının kirlenmeye ve bozulmaya karşı korunması hakkındaki yönetmelik’ ve ‘Su kirliliği kontrolü yönetmeliği’ hükümlerine tam riayet edilmesi gerekmektedir. Söz konusu alanda yer altı suyu işletme sahası bulunmakta olup, yer altı suyu tahsisine kapalıdır. YAS işletme sahalarında ileride yer altı suyu kullanma talebi olması durumunda bu talep Bölge Müdürlüğümüzce karşılanmayacaktır.” Olarak belirtilmiştir.

İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü: 03.04.2018 tarih 51525 sayılı görüş yazısında “Söz konusu alan ile ilgili yapılan inceleme sonusunda Afete Maruz Bölge Kararlarının bulunmadığı tespit edilmiş olup, alan içerisinde geçen dere sebebiyle DSİ I. Bölge Müdürlüğü’nün görüşü alınarak, bu görüşte belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir.” Olarak belirtilmiştir.

İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü: 11.05.2018 tarih 1439159 sayılı görüş yazısında “1/25000 Ölçekli İznik Gölü Nazım İmar Planı kapsamında kalan alana sadık kalmak, Tarım alanlarına zarar vermemek ve Zeytin alanlarına zarar verecek tesis yapılmamak kaydıyla 1/1000 ve 1/5000 ölçekli planların yapılması ile ilgili 5403 sayılı kanun kapsamında yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır.” Olarak belirtilmiştir.

Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü: 11.05.2018 tarih 186550 sayılı görüş yazısında “2918 sayılı Karayolu Trafik Kanununa istinaden çıkarılan ‘Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmeliğin; Dördüncü kısım, 37. Maddesinde ifade olunan Kavşak Mesafesi şartının sağlanması, 38. Maddesindeki park yerleri alanlarının olması, 40. Maddesindeki cephe genişliği şartının sağlanması, 41. Maddesindeki karayolu

kamulaştırma sınırından itibaren yapı yaklaşma mesafesi şartının sağlanması, cephe genişliği ve geçiş yolları ile adaların düzenlenmesi ve bağlantı yolların yönetmelikte belirtilen şartlara uygun olarak tasarlanması halinde söz konusu yerde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanması mümkündür.

Ancak söz konusu yerden yapılmak istenen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hakkındaki kurum görüşümüz Geçiş Yolu İzin Belgesi için gereken kurum görüşü niteliğini taşımamakta olup yukarıda açıklanan şartları sağladığı takdirde Belediyenizce hazırlatılacak imar planı ve ilgili diğer belgelerle idaremize tekrar müracaat edilerek Geçiş Yolu İzni hakkında uygun görüş alınması ve inşaatın bu görüşü bağlı olarak başlatılması gerekmektedir.” Olarak belirtilmiştir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı; Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü: 16.04.2018 tarih 327450 sayılı görüş yazısında “Müdürlüğümüz kayıtlarında plan çalışması yapılacak alana ilişkin yapılan arşiv taraması sonucunda; söz konusu alanın Kurulumuz kararları ile 2863 sayılı yasa kapsamında hâlihazırda tescil edilmiş olan her hangi bir korunması gerekli ‘kültür’ varlığı arkeolojik kentsel, tarihi sit alanı veya korunma alanı kapsamında bulunmadığı tespit edilmiştir.

Bununla birlikte; söz konusu alanın 2863 sayılı yasa kapsamında kalıp kalmadığına yönelik Müze Müdürlüğünce yapılacak arazi incelemesi sonucuna dayalı raporun İl Kültür ve Turizm Müdürlüğünden alınarak Müdürlüğümüze bilgi verilmesi, taşınmazlardaki her türlü uygulamada 2863 sayılı yasanın ‘Haber verme zorunluluğu’ başlıklı 4. Maddesi hükümlerine uyulması gereklidir.” Olarak belirtilmiştir.

Orman ve Su İşleri Bakanlığı II. Bölge Müdürlüğü: 05.04.2018 tarih 83235 sayılı görüş yazısında “Bölge Müdürlüğümüz teknik personelleri tarafından yapılan inceleme neticesinde; mezkûr alanın, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ve 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu ile tanımlanan korunan alanlar içerisinde bulunmadığı, söz konusu alan içerisinde 04.04.2014 tarih ve 28962 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında tescilli sulak alan bulunmadığı, yaban hayatı ve biyolojik çeşitlilik yönünden bu alanlarda izlenen ve koruma altına alınan tür bulunmadığı hususları tespit edilmiştir.

Buna göre; ekolojik dengenin korunmasında gerekli özenin gösterilmesi, mer’i mevzuat uyarınca ilgili diğer kurum/kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması şartları ile söz konusu ‘1/5000 ölçekli

Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması' yapılmasında sakınca görülmemektedir." Olarak belirtilmiştir.

TEİAŞ 2. Bölge Müdürlüğü: 23.03.2018 tarih 126859 sayılı görüş yazısında "Söz konusu Bursa ili, Orhangazi ilçesi sınırları dâhilinden geçen Teşekkülümüze ait, mevcut ve tesisi planlanan enerji iletişim hatları sayısal verileri ekte gönderilmiştir." Olarak belirtilmiştir.

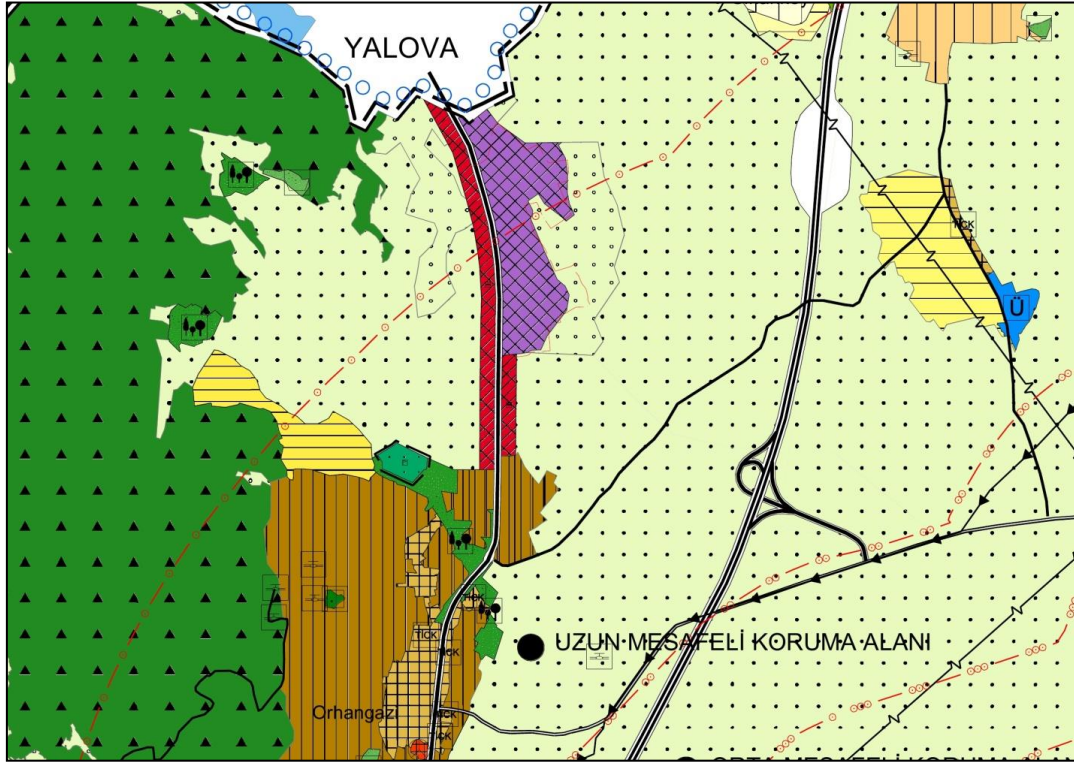
UEDAŞ Orhangazi İşletme Şefliği: 17.04.2018 tarih 17784 sayılı görüş yazısında "Yapılan incelemede enerji nakil hattı ve trafo yerleri sayısal ortamda hazırlanmış olup süpürgelik mevki Cihanköy imar sınırı içerisinde imarı düşünülen sanayi alanı içerisinde kurumumuza ait dağılım istasyonu ve trafo olmadığı tespit edilmiş olup, Bahse konu Cihanköy sanayi imarı enejî talebini karşılayabilmek için Cihanköy 465 parsel veya civarında 40 ve Cihanköy 695 parsel veya civarında 40 olmak üzere iki adet trafo yeri tahsis edilmesi hususunu arz ederiz." Olarak belirtilmiştir.

Orhangazi Kaymakamlığı: 02.04.2018 tarih 186 sayılı görüş yazısında "Söz konusu yerin ana karayolu güzergâhında bulunması, yakın bölgede cami veya mescit bulunmaması nedeniyle, sanayi esnafları ile diğer vatandaşlarımızın vakit ve Cuma namazlarını kılabilcekleri büyüklükte cami veya mescit yeri ayrılmasına ihtiyaç vardır." Olarak belirtilmiştir.

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

Planlama Alanı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu:

Orhangazi İlçesi, Cihanköy ve Muradiye Mahallesi, muhtelif ada ve parseller Onaylı 1/25.000 Ölçekli İznik Gölü Nazım İmar Planında "Sanayi Alanı" ve "Tarım Alanı" olarak planlıdır.



Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

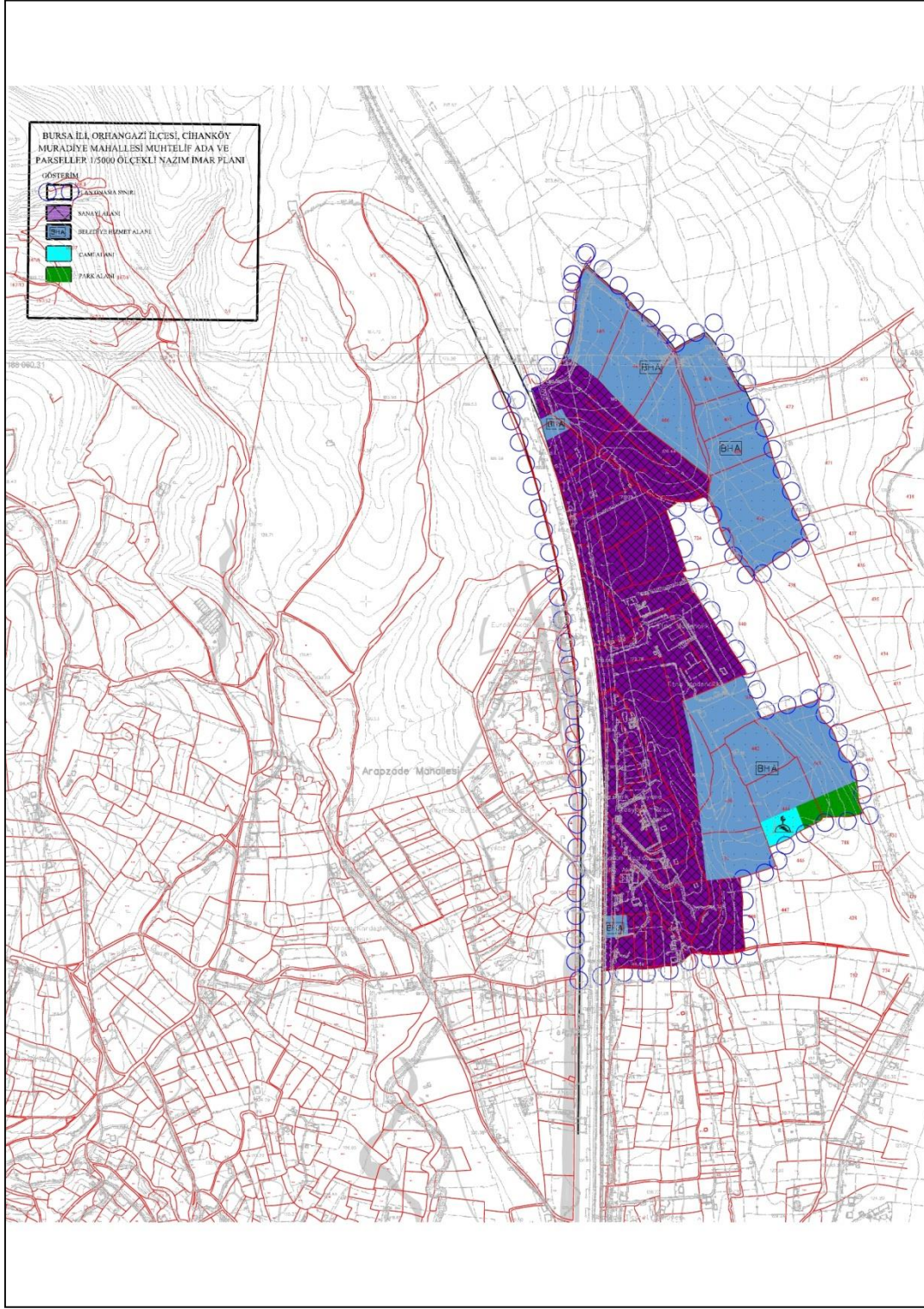
Planlama Alanı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Plan değişikliğine konu alana ilişkin Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Plan kademeleri arasındaki bütünlük ilkesi doğrultusunda üst ölçekli plana uyan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın hazırlanmıştır. Bu kapsamda, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda Orhangazi İlçesi Cihanköy ve Muradiye Mahallesi, muhtelif ada ve parsellerde yaklaşık 71 ha alana ilişkin 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. Planlama alanına ait alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ÖNERİ	
	ALAN (M2)	ORAN (%)
SANAYİ ALANI	333676.97	46.55%
BELEDİYE HİZMET ALANI	252915.13	35.29%
CAMİ ALANI	5308.86	0.74%
PARK ALANI	8352.2	1.17%
YOL ALANI	116520.003	16.26%
TOPLAM	716773.163	100.00%



Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

BHA alanı olarak planlanan alanların mülkiyetleri Belediyesi tarafından elde edilmesi sonrasında bu alanlarda bölgenin ihtiyacı doğrultusunda yapılması sağlanacaktır. Bölgenin ihtiyacı doğrultusunda Cami Alanı ve Park Alanı ayrılmıştır.

Bu alanda kurum görüşleri doğrultusunda atık ve artık bırakmayan imalat ve depolamaya ilişkin tesisler yer alacaktır. Şehir içinde yer alan imalathane ve depolama alanlarının bu bölgeye taşınması hedeflenmektedir.

Yapılaşmaya ilişkin şartlar 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.