

ORHANELİ (BURSA)

SANAYİ ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2019

1. GİRİŞ

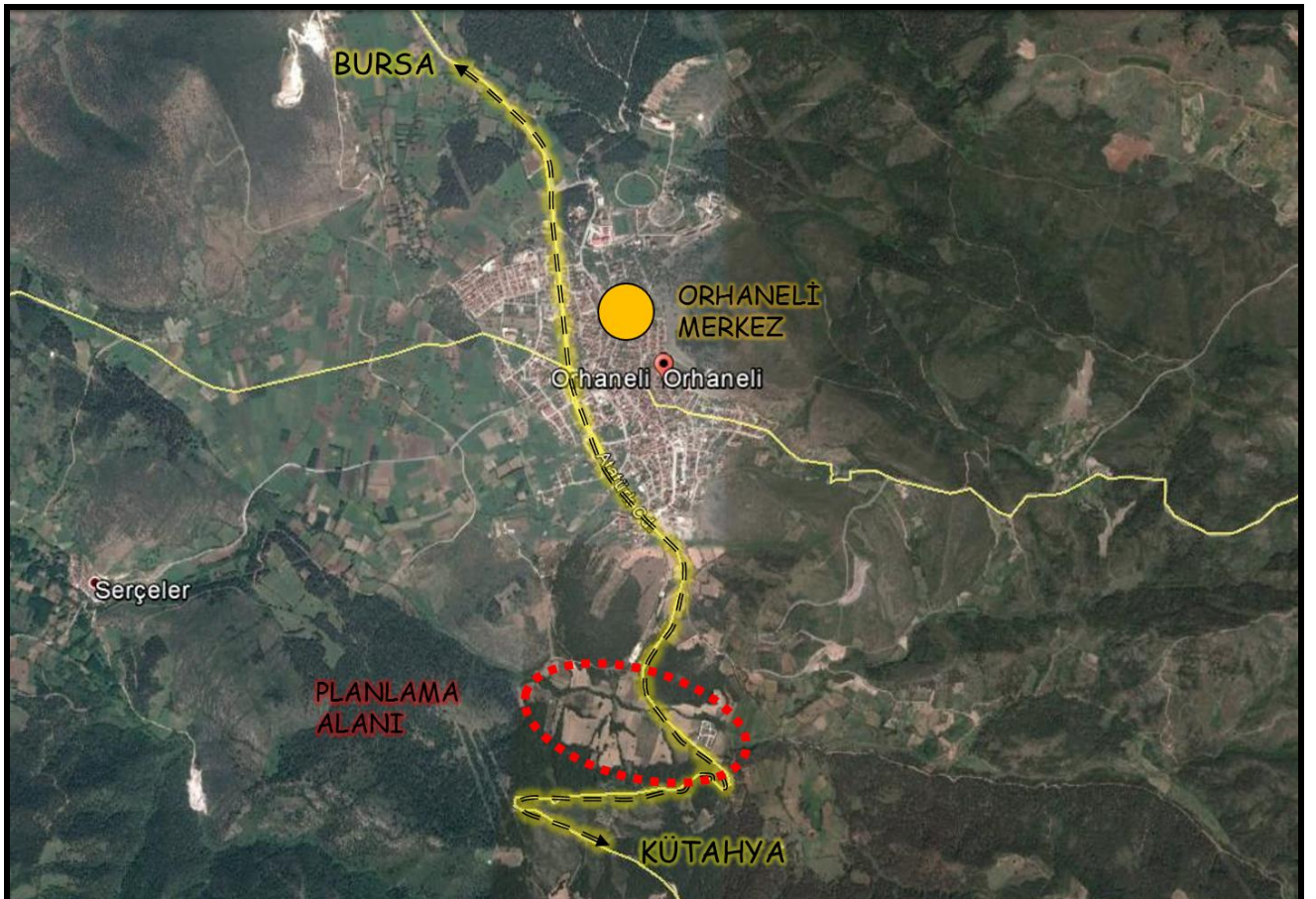
1997 yılında onaylanan 1/5000 Ölçekli Orhaneli Sanayi Alanı Nazım İmar Planı onaylandığı tarihte Orhaneli nüfusu 12000 kişi olmakla birlikte nüfusun %20'sini gençlerin oluşturması, ilçedeki işsizliği önemli boyuta getirmiş ve ekonomik faaliyetleri hareketlendirici ve arttırıcı olması sebebiyle tüm kurum ve kuruluşların olumlu görüşleri doğrultusunda kirletici olmayan bu sanayi alanı İlçenin güneyinde açılmıştır.

Orhaneli Belediyesi tarafından söz konusu sanayi alanı için revizyon imar planı çalışması talep edilmiştir. Orhaneli Belediyesi'nin talebi incelenmiş ve talep doğrultusunda revizyon imar planı çalışması hazırlanmıştır.

2. KONUM

Planlama alanı, Bursa İli, Orhaneli İlçesi, Orhaneli-Kütahya karayolu üzerinde yer almaktadır.

Şekil 1: Planlama Alanının Uydu Görüntüsündeki Yeri



JEOLOJİK ETÜT BİLGİLERİ

Orhaneli ilçesinin yeni yerleşim alanlarına ait bir adet 1/1000 ölçekli 29 L-I-d ve 29 L-I-c nolu halihazır haritaların jeolojik incelemesi yapılmış ve İller Bankası Bursa 2. Bölge Müdürlüğü tarafından 06.05.1997 yılında onaylanmış olup, jeolojik durumla ilgili bilgiler aşağıda verilmiştir.

İNCELEME ALANININ TANITILMASI

İnceleme alanı Bursa İlinin 60 km güneyinde bulunan Orhaneli Belediyesi sınırları içinde olup, ilçenin de 3 km daha güneyinde yer almaktadır. İnceleme alanı 29 L-I-d ve 29 L-I-c halihazır paftaları kapsamaktadır. Bursa-Orhaneli-Tavşanlı-Kütahya karayolu inceleme alanından geçer. Çalışma alanının arkasından geçen batıya akışlı bir dere bulunmaktadır. Topoğrafik eğimler kuzeyden ve güneyden bu dereye doğru alçalır. Çalışma alanının güney ve kuzey sınırları ormanlıktır. 29 L-I-c paftasının kuzey doğusunda asfalt yolun doğusu ile derenin kuzeyinde yer alan tepelik kesimde tamamen ormandır. Yine 29 L-I-c paftasının kuzeybatısında asfalt yoldan batıya doğru giden stabilize yolun kuzeyinde kalan alanlarda tamamen ormanlıktır. Diğer kesimler tarla niteliğinde arazilerdir. Çalışma alanının hemen hemen ortasından geçen derenin kenarlarında dar şeritler halinde alüvyonel düzlükler vardır.

JEOLOJİK DURUM:

Bölgesel Jeoloji: İnceleme alanı ve çevresinde metamorfik kayalar (Per) yer alır. Formasyon alacalı renkli şistlerden yapılmıştır. İçinde yer yer mercek ve bant şeklinde mermerler ile serpentine rastlanır. Bazik magmatik kökenli glokafon-epidot şist ile psamitik kökenli kuvars-albit-klorit-şerisit şist kuvars albit-muskovit kuvarsit, metakumtaşları ile matakarbonatlardan oluşmaktadır. Formasyon içinde yer alan şist, diabaz cinsinden olan kayaların kontak metamorfizmasından meydana gelmiş bir fasiyesi temsil etmektedir. Bu kayalar geçirdikleri şiddetli metamorfizma nedeni ile ilk hallerini kaybetmişlerdir. Mermerler, gri beyaz, krem şeker dokulu ince, orta tabakalıdır. Şistlerin üzerinde bulunurlar. Geçirdikleri çeşitli olaylar dolayısıyla bloklar halindedirler. Paleozoik yaşadılar. Orhaneli yerleşim merkezi de bu birim üzerindedir. İncelenen alanın hemen güneyinde geniş alanda yayılım gösteren magmatik birim granit vardır.

İnceleme Alanının Jeolojisi: İnceleme alanında, yamaç molozu, alüvyon ve kireçtaşı-şist (metamorfik) birimleri bulunmaktadır.

Yamaç Molozu: İncelenen alanın kuzeybatısında, asfalt yolun batısı ile derenin kuzeyinde kalan az bir alanda yamaç molozları gözlenir. Kireçtaşı kökenli olan bu molozların kalınlığı azdır.

Alüvyon: İncelenen alanın ortasından geçen batıya akışlı derenin kenarlarında dar bir şerit halinde derinliği $h_{max}=2.5-3$ m olan alüvyon birim gözlenmektedir. 29 L-I-c paftasında ana yolun dere geçişindeki köprüsünün doğusunda derenin kuzey ve güneyinde alüvyon diğer yerlere göre daha geniş olarak gözlenir. Derenin akış hızına göre biriktirdiği değişik boyuttaki kil-kum, çakıl ve bloklu malzemeden oluşmuştur.

Metamorfik Birimler:

Kireçtaşı: İncelenen alanın kuzeybatısı ve kuzeyinde asfalt yolun batısı ile derenin kuzeyindeki alanda görülürler. Bol çatlaklı ve kırıklıdır. Gri-kahve-kırmızımsı görünümündedirler. Şist biriminin üzerinde yer alırlar. İnceleme alanında 29 L-I-c paftasının kuzey doğusunda yer alan tepelik kesimin güney kısımlarında şist, kuzey kısımlarında üst kesimlerde ise yine kireçtaşı bulunmaktadır.

Şistler: Çalışma alanını güney kesimlerinde ortadan geçen derenin güneyinde kalan yerlerde şist birimi bulunmaktadır. Ancak bu kesimde bulunan şistler tamamen ayrılmış olup, kahve-kırmızımsı renkte kile dönüşmüşlerdir. 29 L-I-c paftasında asfalt yolda köprüyü hemen geçtikten sonra yolun doğusunda kalan alandan DSİ Baraj yapımında kullanılmak üzere kil almıştır. Burada bulunan $h=10$ m'lik şevlerde tamamen şist biriminin kile döndüğü gözlenmektedir. Derenin güneyinde kalan alanda hiçbir yerde şist birimi kaya olarak gözlenmemiştir. Sadece 29 L-I-c paftasının kuzeydoğusunda, asfalt yolun doğusu ile derenin kuzeyinde yer alan tepelik kesimin kuzey eteklerinde dere alüvyonuna paralel kesimlerde şist birimi kaya olarak görülmektedir.

ZEMİN VE KAYA TÜRLERİNİN JEOTEKNİK ÖZELLİKLERİ:

Zeminler:

İncelenen alanın ortasından geçen derenin oluşturduğu dar alüvyon şerit ile bu derenin güneyinde yer alan şistlerin bozuşması sonucu oluşan kil birim zemin türlerini oluşturur.

Alüvyon Özellikli Zemin: Kil-kum-çakıl-blok karışımından oluşmuş olup, kalınlığı $h=2.5-3$ m civarındadır. Bu birimde dereye mevsimsel değişimlere bağlı olarak yeraltı suyu bulunmaktadır. Yaz aylarında dere kurumakta ve çok az akışlı olmaktadır. Bu durumda kalınlığı ve genişliği az olan alüvyon birimde de yeraltı suyu kurumakta veya çok azalmaktadır.

Bu nedenle bu kesimlerde ve yakınında inşaat yapılması halinde su durumu göz önüne alınmalıdır. Alüvyonun en geniş şekilde yer aldığı köprünün doğusunda kalan alanda subasman yüksek yapılabilir veya inşaat öncesi makinalı kazı ile alüvyon kalınlığı tespit edilerek ince olması halinde alüvyon kaldırılarak temeller alttaki ana zemine oturtulabilir.

Dereye yakın kesimlerde yapılacak inşaatlarda temellerin aynı birim içinde kalmasına, farklı oturmaları önlemek açısından dikkat edilmesi önemlidir.

Kil Zemin: İncelenen alanda derenin güneyinde yer alan şist birimi ayrışma sonucu tamamen killeşmiş olarak görülmektedir. Asfalt yolun doğusu ile derenin güneyinde kalan alandan DSİ Baraj İnşaatında kullanmak üzere kil almıştır. Bu kesimde oluşan şevler, yol şevleri ve doğal şevlerde kilin üzerinde 0.8-1 m kalınlığında çakıllı molozlu toprak örtü bulunmaktadır. Çalışma alanının güneyinde yer alan şistin kile dönüşmüş olduğu kesimlerde topoğrafik eğim kuzeye, dereye doğru alçalır. Bu alanda inşaat yapılırken üstteki toprak örtü kaldırılarak temeller alttaki kil birime oturtulmalı, temel altına 30-40 cm kalınlığında çakıl serilmelidir. Eğimin arttığı yerlerde kademelendirme yapılmalıdır. Oluşacak dik şevler istinat duvarı ile sağlamlaştırılmalı ve temel-yüze drenajı yapılmalıdır.

Bu alanda inşaat öncesi muayene çukuru açılarak örselenmemiş numune alınması ve zemin emniyet gerilmesi ile oturmaların bu numunenin zemin mekaniği ve parametrelerinin laboratuvarında belirlenmesinden sonra hesaplanmaları uygun olacaktır. Yine bu alanda iki katta fazla inşaat yapılması planlanması halinde zemin sondajlarının yapılması ve zemin parametrelerinin bu sondajlardan alınacak numunelerin deney sonuçlarına göre belirlenmesi gerekir.

Kaya Türleri:

İnceleme alanında derenin kuzeyinde kalan kesimlerinde kireçtaşı ve şist birimi sert kaya özelliğindedir. Bu kesimde asfalt yolun batısında eğimin dereye doğru azaldığı kesimlerde ince bir yamaç molozu örtüsü bulunmaktadır. yine bu kesimde asfalt yoldan batıya doğru giden stabilize yolun kuzeyi tamamen ormanlıktır. Bu yol ile dere arasında kalan kesimlerde inşaat yapılması halinde üstte bulunan ince yamaç molozu örtüsü kaldırılmalı ve temeller kaya zemine oturtulmalıdır. Asfalt yolun doğusunda kalan tepelik kesimde tamamen ormanlık olup, bu kesimde de yerleşim yapılmayacağı Belediye yetkililerinde belirtilmiştir.

SU DURUMU

Yerüstü Suları: İncelenen alanın ortasından bir dere geçmektedir. Etüt günü derenin akışlı olduğu görülmüştür. Ancak yaz aylarında bu dereye suyun çok azaldığı veya kuruduğu (ani ve çok yağışlı zamanlarda ise şiştiği) yöre halkı tarafından belirtilmiştir.

Yeraltı Suları: İncelenen alanda yeraltı suyu yoktur.

İçme ve Kullanma Suyu: İncelenen alanda oluşacak yerleşimlerin içme ve kullanma sularının sağlanması için geniş alanda etüt yapılması gerekir. Orhaneli Belediyesinin 3 km

güneyinde bulunan bu alan için Orhaneli Ovasında mevcut kuyuların olduğu alanda sondaj kuyusu açılıp bunun terfisi ile ihtiyaç giderilebilir.

DEPREM DURUMU

İncelenen alan 2. derece deprem bölgesi içindedir.

İNCELEME ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

İnceleme alanında yerleşime engel olabilecek herhangi bir afet olayı yoktur. Ancak dereye yakın kesimlerde dere taşkınının göz önüne alınması, bu derenin güneyinde kalan şist biriminin tamamen kile dönüşmüş olarak görüldüğü yerlerde yapılacak inşaatlarda topoğrafik eğiminden dolayı oluşacak şevlerin sağlamlaştırılması ve temel-yüzey drenajların yapılması gibi önlemlerin alınması gerekecektir. Derenin kuzeyinde kalan kesimlerde önlem gerektirecek bir durum yoktur.

SONUÇ VE ÖNERİLER:

- Orhaneli (Bursa) Belediyesi yeni yerleşim alanlarına ait iki adet 1/1000 Ölçekli 29 L-I-c ve 29 L-I-d nolu halihazır haritanın jeolojik incelemesi yapılarak rapor hazırlanmıştır.
- İnceleme alanında temel kaya metamorfik şist ve kireçtaşı yer alır. İnceleme alanının güneyini oluşturan şistler tamamen kile dönüşmüştür. İnceleme alanının ortasından geçen dere kenarında dar dere alüvyonu oluşmuştur. Kalınlığı $h_{max}=2-3$ m'dir. Dere şevlerinde alüvyon kalınlığı tespit edilebilmektedir.
- İncelenen alanın tamamı yerleşime uygundur. Jeolojik açıdan bir sakınca yoktur.
- İncelenen alanın ortasından geçen derenin güneyinde kalan alanda şist birimi tamamen kile dönüşmüştür. (Şt) bu alanda inşaat yapılırken topoğrafik eğimin arttığı yerlerde kademelendirme yapılmalıdır. Temel ve yüzey drenaj yapılmalıdır. 2. Kattan fazla veya ağır sanayi tesisleri yapılması düşünüldüğünde ise zemin parametrelerinin belirlenmesi ve temel tipi seçimi için gerekli jeoteknik etütler yapılmalıdır.
- Farklı oturmaları önlemek için temeller aynı birime oturtulmalıdır. Dereye yakın kesimlerde özellikle buna dikkat edilmelidir.
- İncelenen alan 2. derece deprem bölgesi içindedir. Yapılarda “ Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” esaslarına uyulmalıdır.
- İncelenen alanda yeraltı suyu yoktur. İncelenen alanın ortasından geçen derenin taşkın durumu il ilgili olarak planlama öncesi DSİ'den görüş istenmelidir.

3. KURUM GÖRÜŞLERİ

1) İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 01.12.2016 tarih ve 6039291 sayılı görüş yazısında; *“Söz konusu Sanayi alanı ile ilgili, 17 Aralık 1996 tarih ve 7472 sayılı İl müdürlüğümüz ayrıca 14.01.1997 tarih ve 252 sayılı Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün yazılarından anlaşılabacağı üzere Tarım görüşü olumlu verilmiştir. Revizyon çalışması izin verilen bu alan içerisinde yapılacağı ve izinlendirilen alanın dışına çıkılmayacağı için, talebiniz müdürlüğümüzce uygun bulunmuştur.”* İfadesi yer almaktadır.

1.1) İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 25.09.2019 tarih ve 2914477 sayılı görüş yazısında; *“Söz konusu talep alanı ile ilgili başkanlığınıza ekte sunulan 01.12.2016 tarih ve 6039291 sayılı yazımız ile vermiş olduğumuz görüşümüz geçerlidir.”* ifadesi yer almaktadır.

2) Orman Genel Müdürlüğü Orhaneli Orman İşletme Müdürlüğü'nün 11.11.2019 tarih ve 2306425 sayılı görüş yazısında; *“ Plan hükümleri kısmında 6831 sayılı orman kanununa ilişkin notun düşülmüş olduğu, orman sınırlarımıza herhangi bir tecavüz olmadığı görülmüş olup, uygulamada da orman sınırlarımıza dikkat edilmesi suretiyle Orhaneli 1/5000 Ölçekli Sanayi Alanı Nazım İmar Planı Revizyonunun mevcut haliyle uygun olduğu kanaatiyle ; İş bu inceleme raporu tarafımızdan tanzim edilmiştir.”* İfadeleri yer almaktadır.

3) İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 24.09.2019 tarih ve 780995 sayılı görüş yazısında; *“2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca, ilan edilmiş herhangi bir turizm alanı, bölgesi veya merkezi kapsamında kalmamaktadır. Ayrıca, anılan yere ilişkin Bakanlığımızın hüküm ve tasarrufu olmadığından bir sakınca bulunmamaktadır.”* İfadeleri yer almaktadır.

4) Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 24.09.2019 tarihli ve 44261 sayılı görüş yazısında; *“..... Orhaneli İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi, 128,129,131,132,133,134,135,143 ve 146 adaları kapsayan bulunduğu alanlarda, mevcut onaylı doğal sit kaydının bulunmadığı tespit edilmiştir.”* İfadeleri yer almaktadır.

5) Tarım ve Orman Bakanlığı Bursa 2. Bölge Müdürlüğü'nün 26.09.2019 tarih ve 2919733 sayılı görüş yazısında; *“ ekolojik dengenin korunmasında gerekli özenin gösterilmesi, mer'î mevzuat uyarınca ilgili diğer kurum/kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması şartı ile söz konusu imar plan değişikliğinin yapılmasında Bölge Müdürlüğümüzce sakınca görülmemektedir.”* İfadeleri yer almaktadır.

6) Bursa Büyükşehir Belediyesi Çevre Kontrol Şube Müdürlüğü'nün 09.09.2019 tarih ve 147805 sayılı görüş yazısında; *“.... söz konusu sanayi alanının etrafında sağlık koruma bandı bırakılması, sağlık koruma bandı mesafelerinin imar planlarında gösterilmesi,*

içerisinde insan ikametine mehsus yapılaşmaya izin verilmemesi ve konut imarına açılmaması, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ona bağlı olarak çıkarılan yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.” ifadeleri kullanılmaktadır.

7) Bursa Büyükşehir Belediyesi Emlak Yönetimi Şube Müdürlüğü’nün 06.09.2019 tarih ve 147469 sayılı görüş yazısında; “ Söz konusu alanda belediyemiz adına kayıtlı taşınmaz bulunmayıp 1/5000 ölçekli plan değişikliğinde dairemizce bir sakınca bulunmamaktadır.” İfadeleri yer almaktadır.

8) Bursagaz Bursa Şehiriçi Doğalgaz Dağıtım Ticaret ve Taahhüt A.Ş.’nin 06.09.2019 tarih ve 2173 sayılı görüş yazısında; “Söz konusu ada/parsellerde ve Orhaneli ilçesinde herhangi bir alt ve üst yapımız yoktur.” İfadeleri yer almaktadır.

9) Bursa İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü’nün 11.09.2019 tarih ve 132001 sayılı görüş yazısında; “Söz konusu alan ile ilgili Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda Afete Maruz Bölge Kararının bulunmadığı tespit edilmiştir. Ancak alanın eğimi yüksek olan kısımlarında yapılacak olan imar uygulamaları sırasında ve sonrasında oluşabilecek stabilite sorunlarına (heyelan ve kaya düşmesi vb.) karşı gerekli tedbirlerin alınması sağlanmalıdır. Alan içinden geçen dere sebebiyle oluşabilecek taşkınlara karşı DSİ 1. Bölge Müdürlüğü’nün görüşü alınarak, bu görüşte belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir.

Ayrıca 7269 sayılı ‘Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun’, 14.07.2007 tarih ve 26582 sayılı ‘Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik’, 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı ‘Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği’ ile Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik’ hükümlerine titizlikle uyulmalıdır.” İfadeleri yer almaktadır.

10)Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş.’nin 15.08.2019 tarih ve 24964 sayılı görüş yazısında;“... söz konusu adalarda 1/5000 Ölçekli Sanayi Alanı Nazım İmar Planı Revizyonu yapılmasında şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.” İfadeleri yer almaktadır.

11) Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü’nün 28.08.2019 tarih ve 232779 sayılı görüş yazısında; “Söz konusu alanda Orhaneli-(Dursunbey-Harmanlık) Ayr. İl yolu güzergahı Km:51+080 de yer alan Dönüş Cebi Projemiz bulunmaktadır. İlgili imar planının bu proje dikkate alınarak revize edilmesi gerekmektedir. Proje bilgileri yazımız ekinde CD ortamında gönderilmektedir.” İfadeleri yer almaktadır.

12) Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü’nün 05.09.2019 tarih ve 561338 sayılı görüş yazısında; “Çay Dere yan kollarından A harfi ile işaretli Kuru Dere ile

ilgili taşkın alanlarına yönelik çalışma kurumumuza iletilen halihazır haritalar göz önünde alınarak yapılmış ve ekli 1/2000 ölçekli haritada işaretlenmiş olup, planlama alanına göre memba bölümünde derenin üzeri kapatılan kesimlerinin açık kanal olarak düzenlenmesi gerekmektedir.

Çay Dere yan kollarından B harfi ile işaretli Kuru Dere yağış havzasının küçüklüğü ve mevcut durumu göz önüne alındığında altyapı yağmursuyu tedbirleri kapsamında gerekli tedbirlerin alınması uygun mütaala edilmektedir.

Çay Dere yan kollarından C harfi ile işaretli Kuru Derenin Çay Dereye bağlantısında mansap şartlarının olmadığı belirlenmiş olup, Kuru Dere topografik olarak eğimli olan yamaçlardan gelebilecek yüzeysel suların drenajının sağlanarak altyapı tedbirleri kapsamında Çay Dereye mansaplanmasının sağlanması gerekmektedir.

Çay Dere yan kollarından D harfi ile işaretli Kuru dereye yeterli halihazır harita olmaması nedeniyle taşkına yönelik değerlendirme yapılamamış olup, söz konusu çalışma yapılınca kadar dere aksından her iki sahilde 20,00'şer metre koruma bandı bırakılması uygun mütaala edilmektedir." ifadeleri yer almaktadır.

13) Kültür ve Turizm Bakanlığı Bura Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 06.09.2019 tarih ve 728722 sayılı görüş yazısında; *".... 2863 sayılı Yasa'nın 6. Maddesi kapsamında korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı niteliği gösterebilecek herhangi bir yapıya, kalıntı veya buluntuya rastlanmadığı belirtilmiştir."* İfadeleri yer almaktadır.

14) TEİAŞ 2. Bölge Müdürlüğü'nün 20.08.2019 tarih ve 334004 sayılı görüş yazısında; *"Söz konusu parsel sınırları dahilinden geçen Teşekkülümüze ait, mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır."* İfadeleri yer almaktadır.

15)BOTAŞ Bursa Şube Müdürlüğü'nün 22.08.2019 tarih ve 29054 sayılı görüş yazısında; *"Bahse konu alanda boru hattımız bulunmamakta olup yapılacak imar planı çalışması talebiniz kuruluşumuzca uygun görülmektedir."* ifadeleri yer almaktadır.

16) Bursa Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün *"Söz konusu alanda ilgili olarak Belediyeniz tarafından 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılmasında İl Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır."* İfadeleri yer almaktadır.

4. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Planlama alanına ilişkin 1/5000 Ölçekli Orhaneli Sanayi Alanı Nazım İmar Planı; 28.07.1997 gün ve 1997/05 sayılı karar ile onaylanmıştır. Onaylı planda “*Sanayi Alanı, Ağaçlandırılacak Alan, Park ve Yeşil Alan, Belediye Hizmet Alanı, Sosyal Tesis Alanı ve Dini Tesis Alanı*” olarak planlanmıştır.

5. PLAN KARARLARI

Sanayi alanı ulaşım sistemi açısından incelendiğinde; yürürlükteki plandaki yol genişlikleri ve güzergâhları revize edilerek planlanmıştır. Planlama alanının kuzeyinde Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü’nün projesi bulunmaktadır. Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü’nün yol projesi doğrultusunda kamulaştırma sınırı dikkate alınarak revize çalışması yapılmıştır. Bu yol projesinde bulunan kamulaştırma sınırı mevcuttaki sanayi alanını ikiye bölmektedir. Mevcutta alanda sanayi yapılaşması olmadığından karayolunun kuzeyindeki kısım iptal edilerek sadece güneyde sanayi alanı planlanmıştır.

Yürürlükteki planda alanın sağ tarafından geçen 40 m en kesitli karayolu revize edilerek; söz konusu alanı karayollarına bağlayacak olan yine 40 metre en kesitli alana iki yerden bağlanan ana aks niteliğinde bir yol planlanmıştır. 20 metre en kesitli ana aksa bağlanan ve alan içinde ringler oluşturularak her sanayi adasına hizmet eden 15 metre en kesitli yollar oluşturulmuştur.

Sanayi adalarının fonksiyonlarından dolayı geniş alana ihtiyaç duyması açısından ada bütünleştirilmesi yapılmıştır.

Planlama alanının kuzeyinden geçen batıya akışlı derenin taşkın riskine karşı minimum 25 metre yol ve yeşil alan bırakılmıştır.

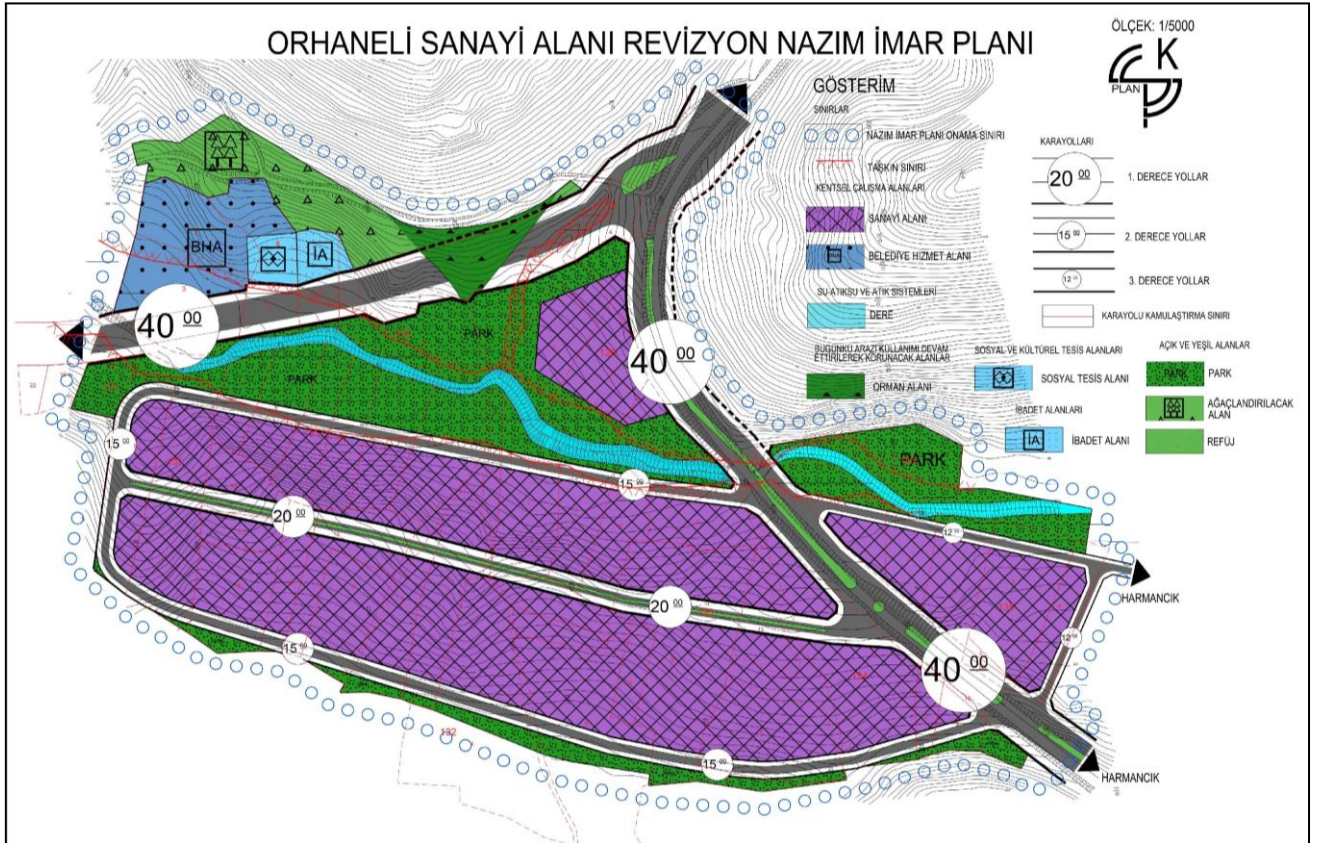
Planlama alanındaki Belediye Hizmet Alanı 13547 m² planlanarak plandaki fonksiyonlara katkı sağlayacak bir donatı alanı oluşturmaktadır. Park ve yeşil alanların m²’si artırılarak sanayi bölgesinde oluşacak hava kirliliğinin önlenmesi amaçlanmıştır. Karayollarının önermiş olduğu karayolu kamulaştırma sınırı dikkate alınarak kavşak düzenlemesi yapılmış ve çizim tekniği de ona göre şekillenmiştir.

Revizyon Alan hesapları aşağıdaki gibidir:

Tablo 1. Revizyon Planı Alan Dağılımı

FONKSİYON	ÖNERİ PLAN (m ²)	ORAN (%)
SANAYİ ALANI	167074,5	43,48
SOSYAL TESİS ALANI	2250,0	0,59
DİNİ TESİS ALANI	2130,0	0,55
PARK VE YEŞİL ALAN	64478,0	16,78
BELEDİYE HİZMET ALANI	13547,0	3,53
ORMAN ALANI	5180,5	1,35
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	13567,3	3,53
YOL	103782,5	27,01
DERE	12256,1	3,19
TOPLAM PLANLAMA ALANI	384265,9	100

Şekil 2: Önerideki 1/5000 Ölçekli Orhaneli Sanayi Alanı Nazım İmar Planı Revizyonu



PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 2- 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 3- PLANLAMA ALANINDA KİRLLETİCİ OLMAYAN SANAYİ KULLANIMLARI YER ALACAKTIR.

SAYGILARIMLA ARZ EDERİM.