



**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI**  
**ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, HARMANCIK İLÇESİ, DEDEBALI MAHALLESİ,  
114 PARSEL (KIRSAL) TURİZM ALANI AMAÇLI  
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

**AÇIKLAMA RAPORU**

Dosya No:

PİN:



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
17/12/2020 tarih ve 1868 sayılı kararı ile  
onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Harmancık İlçesi, Dedebalı Mahallesi, I22D06C Pafta, 114 nolu parselde “Kırsal Turizm Alanı” amaçlı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

Söz konusu parsellerin “(Kırsal) Turizm Alanı” olarak planlanmasının amacı; tabiata zarar vermeden doğal yapıyı koruyan, insana ve sağlıklı yaşama önem vermekle birlikte istihdam imkânı sağlayarak bölgenin göç oranını azaltmak ve alandaki turizm potansiyelini değerlendirerek bölgeye canlılık getirmektir.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

### 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği hazırlanan alan Harmancık İlçesi’nde yer almaktadır. Dedebalı Mahallesi Bursa Merkezinin güneyinde, Harmancık Belediyesi sınırlarında bulunmaktadır. Bölge tabiat ve doğal çeşitlilik açısından oldukça zengindir. 114 parselin yakın çevresi orman alanları ile çevrili durumdadır. Parsel tapu alanı 4.480 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir. Söz konusu alan; Harmancık Kent Merkezi’nin yaklaşık 9,5 km batısında yer almaktadır.



*Plan Değişikliği Hazırlanan Alan*

## 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

### 2.2.1. Demografik

Bursa İli, ilçeleri içinde nüfus yoğunluğu karşılaştırıldığında Büyükşehir, Harmancık, İznik, Karacabey, Keles, Mustafakemalpaşa, Orhaneli ve Yenişehir ilçeleri dışındaki tüm ilçeler Türkiye geneli ortalamasının üzerindedir. Yıldırım ve Osmangazi İlçeleri yoğunluğu ise en yoğun, İstanbul İli ortalama değerinden daha yüksek yoğunlukta olduğu görülmektedir.

Bursa İli Harmancık İlçesi kırsal özellik göstermekte olup, 2016 yılı toplam nüfusu, 6.551 kişidir. Dedebali Mahallesi Harmancık kent merkezi dışında yer almaktadır.

### 2.2.2. Ekonomik Yapı

1994'teki madencilik krizine kadar en önemli gelir kaynağı madencilik olmuştur. İlçe, geniş krom yataklarına sahiptir. Türkiye'de krom ilk defa 1848'de Amerika'lı Lawrence Smith tarafından Harmancık'ta Dağardı-Koca Maden'de bulunmuştur. 1950'lerden bu yana faaliyet gösteren Hayri Ögelman Madencilik adlı özel kuruluş ile krom işletmecisi Etibank'ın 1994'te faaliyetlerine son vermesi ve Gedikören mahallesi civarındaki mermer ocaklarının kapanması ile ilçede işsizlik artmıştır. Bölge halkından pek çok kişi yakın çevredeki Tunçbilek, Orhaneli kömür işletmeleri ve termik santrallerinde çalışmaktadır.

İlçede tarım arazisinin yetersiz olması nedeniyle tarım ile geçim sağlayan aile sayısı azdır. Genellikle aile ihtiyacını karşılamak üzere, ticari amaçla satışı yapılamayacak miktarlarda sebze ve meyve yetiştirilmektedir. Buğday, arpa, mısır, ayçiçeği ve baklagil tarımı yapılır.

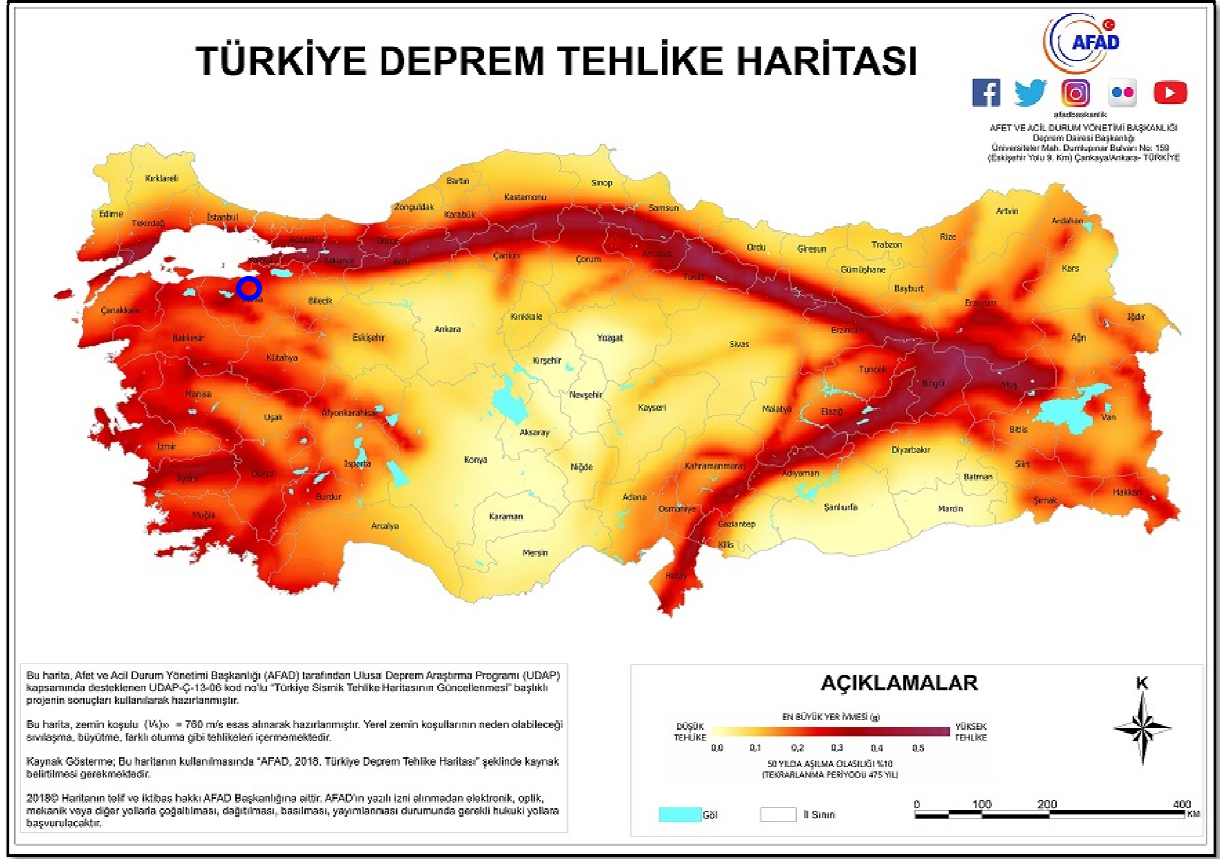
## 2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Bölgede yerleşim alanlarına ulaşım kent içi yollar ve köy yolları ile sağlanmaktadır. Alanda bulunan yapılar içme suyu ihtiyaçlarını şehir şebekesinden sağlamaktadır. Planlama alanında elektrik alt yapı şebekeleri bulunmaktadır.

## 2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

### 2.4.1. Depremsellik

Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre deprem tehlike durumu aşağıdaki haritada gösterilmiştir. Planlama alanı haritaya göre 0.3-0.4 Aralığında orta tehlikeye daha yakındır.



*Türkiye Deprem Tehlike Haritası*

## 2.4.2. Morfolojik Yapı

### 2.4.2.1. Eğim Durumu

Planlama alanı içerisinde Arazide en düşük kot 508 en yüksek kot ise 511 dir. Eğimli bir arazi yapısına sahiptir, yükseklik batıdan doğu yönüne doğru artmaktadır.

### 2.4.2.2. Yönelim Durumu

Alanda yükseklik batıdan doğu yönüne doğru artmaktadır.

## 2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı içerisinde bir adet değirmen yapısı bulunmaktadır.

## 2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Parselin mülkiyet sahipliliğine bakıldığında özel mülk statüsünde olduğu görülmektedir.

## 2.7. KURUM GÖRÜŞLERİ

Harmancık ilçesi, Dedebali mahallesi, 114 parselde kırsal turizm alanı yapılmasına ilişkin alınan kurum görüşleri;

**Bursa Büyükşehir Belediyesi Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı:** 22.01.2019 tarih ve 12352 sayılı kurum görüşünde, *“5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu kapsamında görev, yetki ve sorumluluk alanı dışında kalmaktadır.”* Denmektedir.

**Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı:** 22.12.2018 tarih ve 230970 sayılı kurum görüşünde, *“Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı’nın 19.01.1998 tarihinde onaylanan Bursa 2020 yılı 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Orman Alanları”nda kalmaktadır. Plan hükümlerine göre Orman Alanlarında kalan özel mülkiyete konu parsellerde Tarım Alanları hükümleri geçerli denmektedir.*

*Tarım alanları sınıflandırmasını İl Tarım ve Orman Müdürlüğü tarafından yapılarak ilgili plan hükümlerine uyularak uygulama yapılması gerekmektedir.”* Denmektedir.

**Bursa Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı:** 13.02.2019 tarih ve 6261 sayılı kurum görüşünde, *“Başkanlığımızca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.”* Denmektedir.

**Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü:** 21.12.2018 tarih ve 38211 sayılı kurum görüşünde özetle *“Çed Yönetmeliği uygulanmasına gerek yoktur. Faaliyet alanının onaylı doğal sit kaydının bulunmadığı tespit edilmiştir. Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.”* Denmektedir.

**Devlet Su İşleri 1. Bölge Müdürlüğü:** 18.02.2019 tarih ve 116746 sayılı kurum görüşünde, *“Kurumumuzun sorumluluğundaki projeler içerisinde kalmadığı ancak sınırlarına yakın mesafeden mevsimsel ve sürekli akışlı derelerin geçtiği tespit edilmiştir. Mevcut dere yatağından itibaren 50 metre ve mevsimsel akışlı dereden itibaren 25 metre mesafe bırakılarak faaliyette bulunmaması, tüm su kütleleri yapılarının bozulmaması amacıyla önlemlerin alınması, gerek inşaat gerekse işletme aşamasında oluşabilecek her türlü atığın tabii zemin ile temasının kesilerek sızdırmazlık sağlanması, atıkların ilgili yönetmeliklere uygun yöntemlerle bertaraf edilmesi, yer altı suyu ve yüzeysel suların kirlenmesini önleyici tedbirlerin alınması, yer altı suyu seviyesinin altında herhangi bir kazı yapılmaması, ‘Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği’ ile ‘Yer altı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik’ hükümlerine tam riayet edilmelidir.”* Denmektedir.

**Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü:** 06.03.2018 tarih ve 68426 sayılı kurum görüşünde, *“114 parsel sorumluluğumuzdaki yola cepheli olmaması nedeniyle değerlendirmeye alınmamıştır.”* Denmektedir.

**Bursa Orman Bölge Müdürlüğü:** 21.12.2018 tarih ve 2741360 sayılı kurum görüşünde, *“Dedebali mahallesinde 6495 sayılı kanun hükümlerine göre Tescil Harici Yerlerde Orman Kadastro’sunun ve 6831 sayılı Orman Kanunu ve 3402 sayılı Kanun hükümlerine göre 2B uygulamasının yapılarak kesinleştiği anlaşılmıştır.”* Denmektedir.

**İl Kültür Turizm Müdürlüğü:** 13.02.2019 tarih ve 131181 sayılı kurum görüşünde *“Parsel üzerinde bir adet değirmen ve bitişiğinde iki katlı ev mevcuttur. Değirmende yapılan incelemede yaklaşık 50-60 yıllık modern taş bina olduğu görülmüştür. Değirmenin çalışmaz halde olduğu, çatı kısmının bir bölümünün yıkıldığı görülmüştür. Değirmenin 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 6.*



*Maddesinde belirtilen taşınmazlardan olmaması nedeni ile tescil edilmesine gerek olmadığı kanaatine varılmıştır. Bu nedenle yapılacak uygulamada sakınca bulunmamaktadır.” Denmektedir.*

**TEİAŞ 2. Bölge Müdürlüğü:** 19.12.2018 tarih ve 523740 sayılı kurum görüşünde *“Parsel sınırları dahilinde teşekkülümüze ait mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır.”* Denmektedir.

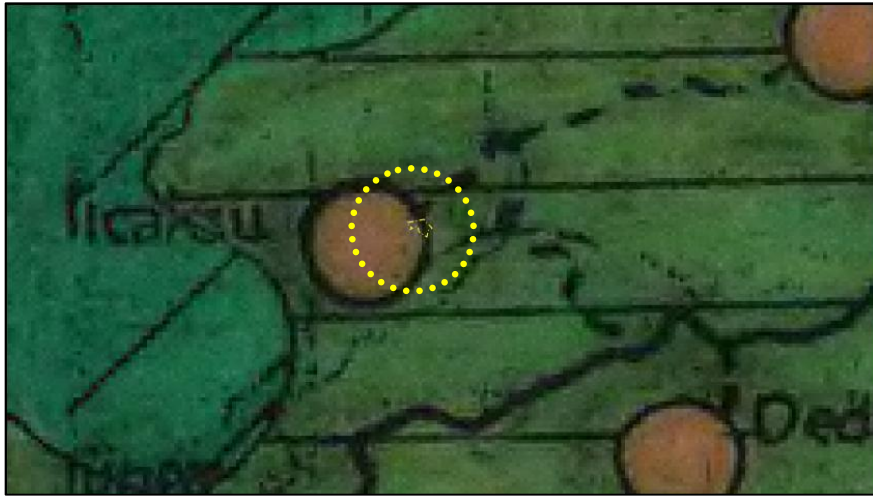
**UEDAŞ:** 06.12.2018 tarih ve 53594 sayılı kurum görüşünde *“Şirketimize ait alt ve üst yapımız olmadığını tespit etmiş olup söz konusu değişiklikte sakınca bulunmamaktadır.”* Denmektedir.

**İl Tarım Orman Müdürlüğü:** 18.07.2019 tarih ve 2171602 sayılı kurum görüşünde *“Söz konusu alanın Kuru Marjinal Tarım Arazisi olduğu tespit edilmiştir. Yapılacak tesisin 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nun 13. Maddesinde ‘Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ile sulu tarım arazileri dışında kalan tarım arazileri; toprak koruma projelerine uyulması kaydı ile valilikler tarafından tarım dışı kullanımlara tahsis edilebilir.’ Hükmü gereğince söz konusu taşınmaza proje ve taahhütnamesindeki şartlara bağlı kalmak ve tarım dışı amaçla kullanmak kaydıyla ‘Konaklama Tesis’i kurulması uygun görülmüştür.”* Denmektedir.

## 2.8. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.8.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Parsel alanı; Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında “Diğer Tarım Alanı” olarak tanımlanmıştır.



*Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri*

### 2.8.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bölge 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamı dışında olup, herhangi bir alt ölçekli plan dâhilinde değildir.

### 2.8.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bölge 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamı dışındadır.

## 3. PLAN

### 3.1. PLAN GEREKÇESİ

Harmancık İlçesi, Dedebalı Mahallesi, 114 nolu parselde Kırsal Turizm Alanı düzenlenmesi amacı ile 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. Planlama alanı içerisinde yapılması planlanan projeye göre (Kırsal) Turizm Alanı Park Alanı ve Yol Alanı düzenlemesi yapılmıştır.

Söz konusu parsellerin “(Kırsal) Turizm Alanı” olarak planlanmasının amacı; tabiata zarar vermeden doğal yapıyı koruyan, insana ve sağlıklı yaşama önem vermekle birlikte istihdam imkânı sağlayarak bölgenin göç oranını azaltmak ve alandaki turizm potansiyelini değerlendirerek bölgeye canlılık getirmektir.

### 3.2. PLAN ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Bölge tabiat ve doğal çeşitlilik açısından oldukça zengindir. Söz konusu parsel yakın çevresi orman alanları ile çevrilidir. Parsel alanının Harmancık kent merkezine yakın bir mesafede olması dolayısıyla bölgede turizm faaliyetlerinin canlanmasının kırsal yerleşim açısından da büyük bir önem taşımaktadır.

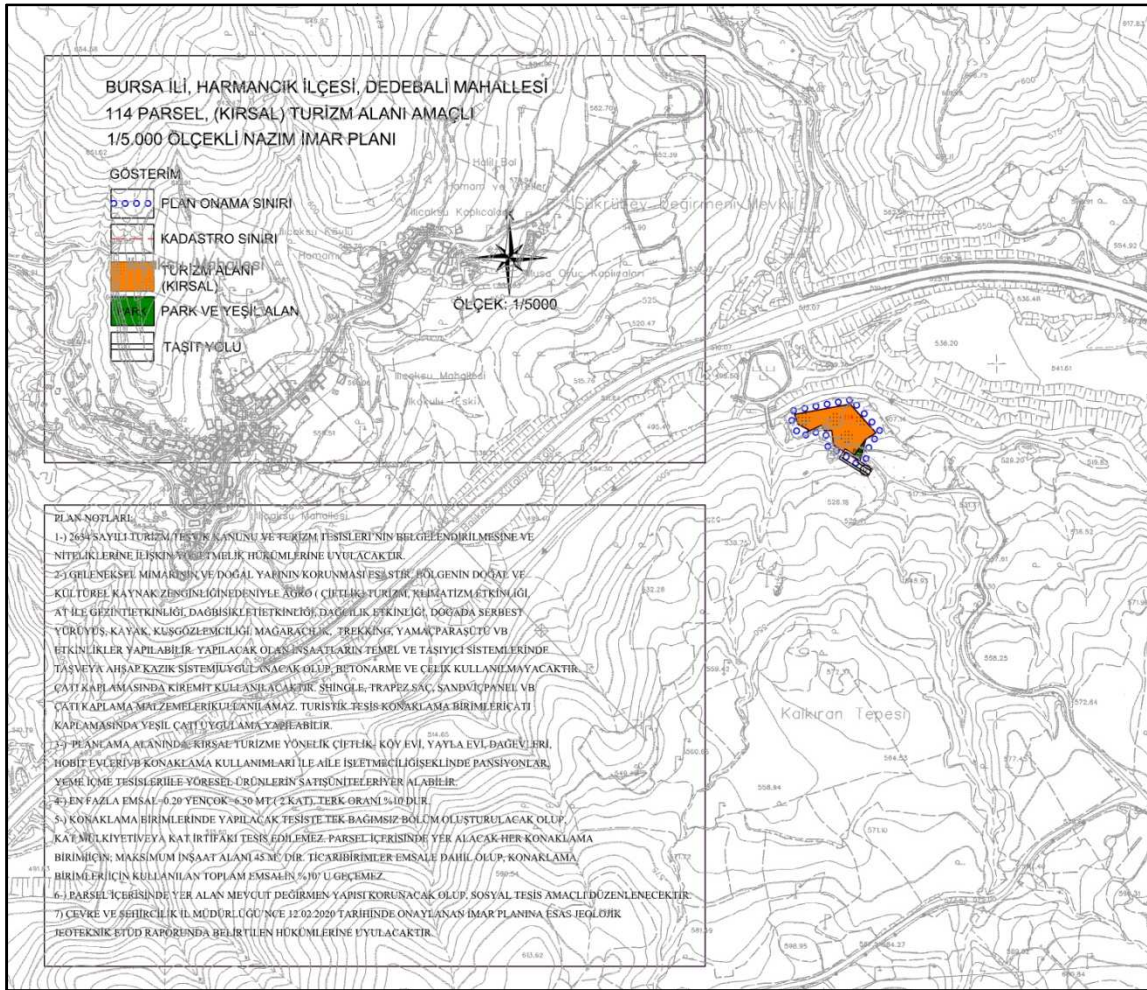
Parsel maliki; söz konusu alandaki turizm potansiyelini değerlendirebilmek, bölgeye canlılık getirmek ve doğa ve sağlık turizmi amacıyla konaklama birimleri oluşturmak hedefi ile ilgili “Kırsal Turizm Tesisi” yapmak istemektedir. Parsel içerisinde yaklaşık 24 yataklı konaklama düşünülmektedir. Parsel içerisinde yer alan mevcut değirmen yapısı korunacak olup, sosyal tesis amaçlı düzenlenecektir.

Parselde yapılaşma koşulları 1/100.000 Çevre Düzeni Planı hükümleri doğrultusunda En Fazla Emsal=0.20 Yençok=6.50 Mt ( 2 Kat), Terk Oranı %10 olarak belirlenmiştir. Bu kapsamda 4.480 m<sup>2</sup> tapu alanı büyüklüğünün %10 oranında kesinti yapılarak 4.032 m<sup>2</sup> büyüklüğünde “Kırsal Turizm Alanı” planlanmıştır. Alanın güneyinde giriş çıkışın kontrollü olarak sağlanabilmesi için 12 metrelik yol hattı parsel içinde 16 metre olacak şekilde düzenlenmiştir. Alanın batısında ise 140 m<sup>2</sup> lik “Park ve Yeşil Alan” ayrılmıştır.

Alana ilişkin yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda detaylandırılacaktır.

KULLANIM FONKSİYONLARI	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN	ORAN	ALAN	ORAN
Kırsal Turizm Alanı	0	0.00%	4032.00	90.00%
Park	0	0.00%	140.00	3.13%
Yol	0	0.00%	308.00	6.88%
Plansız Alan	4480.00	100.00%	0.00	0.00%
<b>Toplam Tapu Alanı</b>	<b>4480.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>4480.00</b>	<b>100.00%</b>

Alan Dağılım Tablosu



Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



## PLAN NOTLARI:

1-) 2634 SAYILI TURİZM TEŞVİK KANUNU VE TURİZM TESİSLERİ'NİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2-) GELENEKSEL MİMARİNİN VE DOĞAL YAPININ KORUNMASI ESASTIR. BÖLGENİN DOĞAL VE KÜLTÜREL KAYNAK ZENGİNLİĞİ NEDENİYLE AGRO ( ÇİFTLİK) TURİZM, KLİMATİZM ETKİNLİĞİ, AT İLE GEZİNTİ ETKİNLİĞİ, DAĞ BİSİKLETİ ETKİNLİĞİ, DAĞCILIK ETKİNLİĞİ, DOĞADA SERBEST YÜRÜYÜŞ, KAYAK, KUŞ GÖZLEMCİLİĞİ, MAĞARACILIK, TREKKİNG, YAMAÇ PARAŞÜTÜ VB ETKİNLİKLER YAPILABİLİR. YAPILACAK OLAN İNŞAATLARIN TEMEL VE TAŞIYICI SİSTEMLERİNDE TAŞ VEYA AHŞAP KAZIK SİSTEMİ UYGULANACAK OLUP, BETONARME VE ÇELİK KULLANILMAYACAKTIR. ÇATI KAPLAMASINDA KİREMİT KULLANILACAKTIR. SHİNGLE, TRAPEZ SAÇ, SANDVIÇ PANEL VB ÇATI KAPLAMA MALZEMELERİ KULLANILAMAZ. TURİSTİK TESİS KONAKLAMA BİRİMLERİ ÇATI KAPLAMASINDA YEŞİL ÇATI UYGULAMA YAPILABİLİR.

3-) PLANLAMA ALANINDA; KIRSAL TURİZME YÖNELİK ÇİFTLİK- KÖY EVİ, YAYLA EVİ, DAĞ EVLERİ, HOBİT EVLERİ VB KONAKLAMA KULLANIMLARI İLE AİLE İŞLETMECİLİĞİ ŞEKLİNDE PANSİYONLAR, YEME İÇME TESİSLERİ İLE YÖRESEL ÜRÜNLERİN SATIŞ ÜNİTELERİ YER ALABİLİR.

4-) EN FAZLA EMSAL=0.20 YENÇOK=6.50 MT ( 2 KAT), TERK ORANI %10 DUR.

5-) KONAKLAMA BİRİMLERİNDE YAPILACAK TESİSTE TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULACAK OLUP, KAT MÜLKİYETİ VEYA KAT İRTİFAKI TESİS EDİLEMEZ. PARSEL İÇERİSİNDE YER ALACAK HER KONAKLAMA BİRİMİ İÇİN; MAKSİMUM İNŞAAT ALANI 45 M<sup>2</sup> DİR. TİCARİ BİRİMLER EMSALE DAHİL OLUP, KONAKLAMA BİRİMLERİ İÇİN KULLANILAN TOPLAM EMSALİN %10' U GEÇEMEZ.

6-) PARSEL İÇERİSİNDE YER ALAN MEVCUT DEĞİRMEN YAPISI KORUNACAK OLUP, SOSYAL TESİS AMAÇLI DÜZENLENECEKTİR.

7) ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE 12.02.2020 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.