



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, ORHANELİ İLÇESİ, GÖYNÜKBELEN MAHALLESİ,
433 ADA 1 PARSELE (ESKİ 5538 PARSEL) İLİŞKİN
(KIRSAL) TURİZM ALANI AMAÇLI
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:

LE TUEER PLANLAMA
LTD. ŞTİ.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
19.10.2021 tarih ve 1750 sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

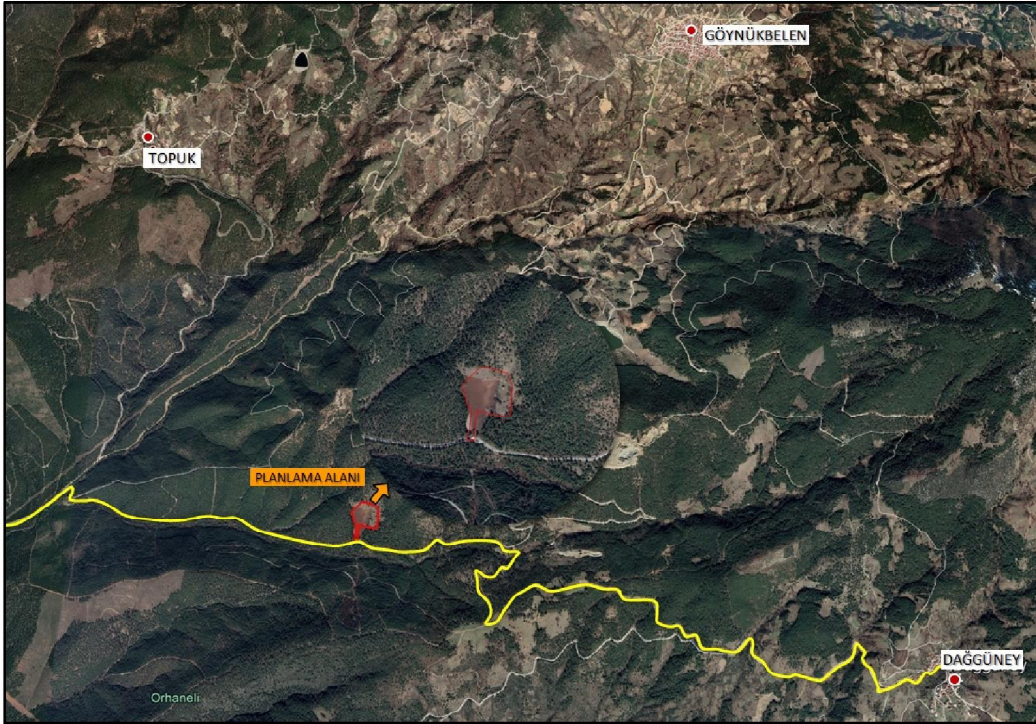
Bursa İli, Orhaneli İlçesi, Göynükbelen Mahallesi, I22A01D Pafta, 433 ada, 1 parsel (eski 5538 parsel) “Kırsal Turizm Alanı” amaçlı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

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 Orhaneli İlçesi sınırları içerisinde Göynükbelen Mahallesi’nde yer almaktadır. Göynükbelen Mahallesi Bursa Merkezinde, Orhaneli İlçe merkezinin 10 km kuzeydoğusunda yer almaktadır. Bölge tabiat ve doğal çeşitlilik açısından oldukça zengindir. Parselin yakın çevresi orman alanları ile çevrili durumdadır. Parsel tapu alanı 25.066,00 m² büyüklüğündedir. Söz konusu alan göynükbelen mahalle merkezinin 4,8 km güneybatısında 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 Orhaneli İlçesi kırsal özellik göstermekte olup, 2020 yılı toplam nüfusu 19.055 kişidir. Orhaneli İlçesine bağlı Göynükelen Mahallesi 2019 nüfusu ise 1154 kişidir.

2.2.2. Ekonomik Yapı

Orhaneli ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayalı olan ilçede çilek, vişne yetiştirilmekte ve bu ürünler ihraç edilmektedir. Koyunun da yetiştirildiği ilçede hayvancılık büyük gelir sağlamaktadır. Krom, linyit, manyezit, asbest, dolomit, mermer, talk, kalsit, feldspat, siyenit, kireçtaşı, olivin, demir içeren maden yatakları bulunmaktadır.

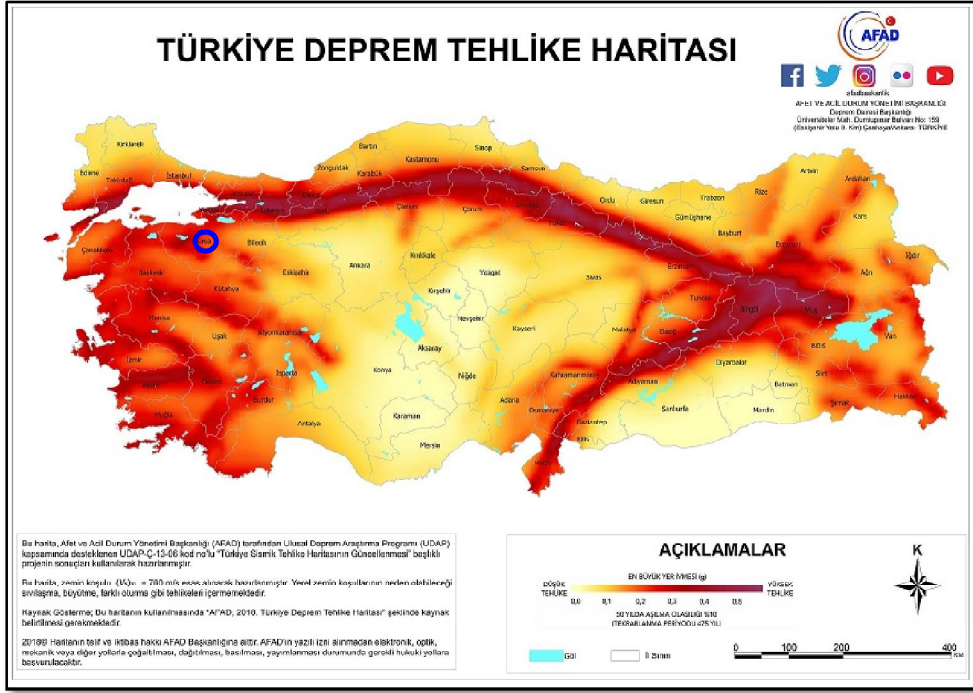
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

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 590 en yüksek kot ise 646 dır. Eğimli bir arazi yapısına sahiptir, yükseklik güney yönünden kuzey yönüne doğru artmaktadır. Arazide ortalama eğim %10-%20 civarındadır.

2.4.2.2. Yönelim Durumu

Alanda yükseklik güney yönünden kuzey yönüne doğru arttığı için bakı yönü güneydir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Parselin arazi kullanım durumuna bakıldığında parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliği hazırlanan 433 ada 1 parsel (eski 5538 parsel) özel mülkiyettir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 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

2.7.2. 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.

2.7.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bölge 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamı dışındadır.

3. PLAN

3.1. PLAN GEREKÇESİ

Bölge tabiat ve doğal çeşitlilik açısından oldukça zengindir. Söz konusu parsel yakın çevresi orman alanları ile çevrilidir. Parsel alanının Göynükbelen mahallesine

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 kamp alanları oluşturmak hedefi ile ilgili “Kırsal Turizm Tesisi” yapma talebi üzerine 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı düzenlenmiştir.

3.2. PLAN ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

433 ada 1 parsel (eski 5538 parsel) de Kırsal Turizm Alanı düzenlemek amacı ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı düzenlenmiştir. 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 25.066,00 m² tapu alanı büyüklüğünün %10 oranında kesinti yapılarak 22.467,33 m² büyüklüğünde “Kırsal Turizm Alanı” planlanmıştır. Alanın güneyinde giriş çıkışın kontrollü olarak sağlanabilmesi için orman alanında tahsis edilen alanda 806,53 m² yol hattı, parsel içinde ise 467,93 m² yol alanı düzenlenmiştir. Alanın güneyinde ise 2130,74 m² büyüklüğünde “Park ve Yeşil Alan” ayrılmıştır.

Alana ilişkin yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda detaylandırılacaktır.

KULLANIM FONKSİYONU	ÖNERİ PLAN	
	ALAN(M2)	ORAN(%)
KIRSAL TURİZM TESİS ALANI	22467.33	89.63%
PARK ALANI	2130.74	8.50%
YOL ALANI	467.93	1.87%
ORMANDAN TAHSİS EDİLECEK YOL	806.53	
APLİKASYON PARSEL ALANI	25066.00	100.00%

Alan Dağılım Tablosu

Konaklama birimlerinde yapılacak tesiste tek bağımsız bölüm oluşturulacak olup, kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis edilemez. Parsel içinde yer alacak her konaklama birimi için; maksimum inşaat alanı 45 m² dir. Ticari birimler emsale dahil olup, konaklama birimleri için kullanılan toplam emsalin %10'nu geçemez.

- 3) 1/100.000 Ölçekli Bursa İl Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri geçerlidir.
- 4) 2634 Sayılı “Turizm Teşvik Kanunu” ve “Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.
- 5) Mimari proje aşamasında topografya ve doğal bitki örtüsüne uygun çözümler getirilecektir.
- 6) Plan üzerinde belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.
- 7) Aplikasyonda kadastral sınırlar esastır.
- 8) “Yeraltı sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik”, “İçme Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik” ve “Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği ”hükümlerine uyulacaktır.
- 9) İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik Hükümleri geçerlidir.
- 10) BUSKİ “İçme Suyu Havzaları Koruma Yönetmeliği” ve “Atık suların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği’ne uyulacaktır.
- 11) Planlamaya konu parselde; orman mülkiyetinden geçit hakkı izni alınmadıkça ruhsat düzenlenemez.
- 12) Belirtilmeyen hususlarda “Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği Hükümlerine” uyulacaktır.