



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

**BURSA İLİ, ORHANELİ İLÇESİ, SÖĞÜT MAHALLESİ**  
**1332, 1673, 1675, 1677 PARSELLERE İLİŞKİN**  
**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**AÇIKLAMA RAPORU**

**Dosya No:**

**PİN:**

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
...../...../20..... tarih ve .....  
sayılı kararı ile onaylanmıştır.

**Alinur AKTAŞ**  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

İmar Planına konu bölge Bursa İli, Orhaneli İlçesi, Söğüt Mahallesi sınırları dahilinde yer alan tapu kayıtlarına göre 1332 Parsel; 11.990,00m2 alana sahip, 1673 Parsel;11.210,34m2 alana sahip, 1675 Parsel;15.776,58m2 alana sahip ve 1677 Parsel ise 28.691,94m2 alana sahiptirler. Konu taşınmazlar tapuda Tarla vasfındadır. Bölgede bulunan ihtiyaç sebebiyleTurizm Tesis Alanı (Kırsa Turizm) ve Akaryakıt İstasyonu amaçlı1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliğine konu alanda genellikle ana arterler üzerinde Dinlenme Tesisleri, Akaryakıt İstasyonları ve kısmen Mesken amaçlı kullanılan Müstakil Meskenler ile boş arazilerden oluşmaktadır.

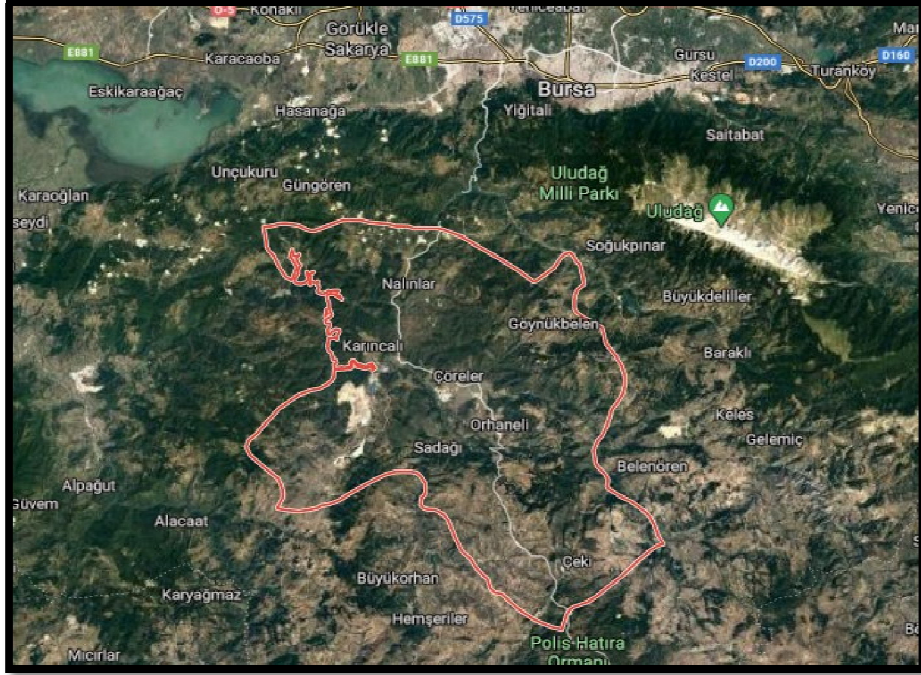
### 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlamaya konu parsele ulaşım; Bursa Orhaneli Karayolu yaklaşık 50.km de Orhaneli İlçesine geldikten sonra Harmancık İlçesi istikametine doğru yaklaşık 12km daha ilerlenir. Konu taşınmaz Söğüt Mahallesi'nin yaklaşık 2500m güneyinde yer alan Harmancık Karayolu üzerinde konumludurlar. Taşınmazların yakınında bulunan Söğütlü Dinlenme Tesisleri önemli referans noktalarındandır. Bölgede genellikle ana arterlerdeDinlenme Tesisleri, Akaryakıt İstasyonları ve kısmen Mesken amaçlı kullanılan Müstakil Meskenler ile boş arazilerden oluşmaktadır.



## 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Planlamaya konu Bursa İli Orhaneli İlçesi, doğusunda Keles, batısında Mustafakemalpaşa, kuzeyinde Bursa (Osmangazi ve Nilüfer İlçeleri) ve güneyinde Büyükşehir ve Harmancık İlçeleriyle çevrilidir. Linyit, mermer, krom, sıcak su, maden suyu ve orman gibi yeraltı ve yerüstü kaynakları bakımından oldukça zengin olan ilçenin denizden yüksekliği 487 metre olup, yüz ölçümü 764 km<sup>2</sup> dir.



### Nüfus [ değiştir | kaynağı değiştir ]

İlçenin nüfusu 2015 nüfus sayımına göre 20371 kişidir.

Yıl	Toplam	Şehir	Kır
1965 <sup>[4]</sup>	47.681	2.377	45.304
1970 <sup>[5]</sup>	51.687	2.834	48.853
1975 <sup>[6]</sup>	53.122	3.335	49.787
1980 <sup>[7]</sup>	55.905	3.831	52.074
1985 <sup>[8]</sup>	59.005	5.003	54.002
1990 <sup>[9]</sup>	30.015	6.434	23.581
2000 <sup>[10]</sup>	30.449	8.071	22.378
2007 <sup>[11]</sup>	24.798	7.956	16.842
2008 <sup>[12]</sup>	24.072	7.888	16.184
2009 <sup>[13]</sup>	23.992	7.934	16.058
2010 <sup>[14]</sup>	23.530	7.761	15.769
2011 <sup>[15]</sup>	23.099	7.744	15.355
2012 <sup>[16]</sup>	22.470	7.546	14.924
2013 <sup>[17]</sup>	22.175	22.175	veri yok
2014 <sup>[18]</sup>	21.563	21.563	veri yok
2015 <sup>[19]</sup>	20.371	20.371	veri yok
2016 <sup>[20]</sup>	19.656	19.656	Veri yok

## 2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanının etkilediği alan Orhaneli Harmancık ilçeleri arasındaki ana arterde yer almaktadır. Bölgede kısmen mevcut yerleşimin bulunduğu gözlemlenmiş olup teknik ve sosyal alt yapı olanakları tamdır.

## 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, harita üzerine planlama alanı şematik olarak işaretlenmiştir. İlgili haritaya göre Bursa ili 1.Derece Deprem Bölgesinde kalmaktadır.







## 2.4.2. Morfolojik Yapı

Kentsel doku morfolojisi Orhaneli İlçesi, Roma İmparatoru Adrianus tarafından Av mahalli olarak kurulmuş, Romalılar, Bizanslılar ve Selçuklular idaresinde kalmış, Osmanlı idaresine geçmesi de Orhan Gazi' nin 1325' te Atranos'u(ORHANELİ) almasıyla mümkün olmuştur.1869 yılına kadar Harmancık İlçesine bağlı bir bucak iken 1881 yılında İlçe olmuştur. Kurtuluş Savaşı sırasında Yunanlılar tarafından işgal edilen ilçe 9 EYLÜL 1922 tarihinde kurtarılmıştır.1881 yılında İlçe olan Beyce' de 1888 yılında Belediye Teşkilatı kurulmuştur.Osman Gazi' nin ilk savaşlarına sahne olması bakımından da büyük önem arz eden Orhaneli İlçesinin önceden Beyce olan isminin Orhaneli olarak değiştirilmesi T.B.M.M.' nin 1934 yılında aldığı kararla olmuştur. (İsim Orhan Gazi' nin adına izafetendir.)

### 2.4.2.1. Eğim Durumu

Planlama alanı kuzey güney doğrultusunda 850m ile 876m arasındaki eğim yükseltisi bulunmakta olup yaklaşık %3 eğim bulunmaktadır.

### 2.4.2.2. Yönelim Durumu

Planlama alanı eğim yönelim durumu doğudan batıya geldikçe yükseklik artmaktadır.

## 2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup boş arazi şeklinde kullanılmaktadır.

## 2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Taşınmazların tamamının mülkiyeti Rıfat Önder adına kayıtlıdır.

## 2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.7.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

Planlama alanı mevcut Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 19.1.1998 tarihinde onaylanan Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı sınırları dahilinde Tarım Alanı'nda kalmaktadır.



### 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bölgede 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

### 2.7.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bölgede 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

### 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Bölgede 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

### 3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

#### 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu 1332, 1673, 1675, 1677 Parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup tapuda Tarla vasfındadırlar. Taşınmazların yakınında bulunan Söğütlü Dinlenme Tesis önemli referans noktalarındandır.Plan önerisi yapılan konu parsellerin bulunduğu bölge genellikle Bursa İli'nin az gelişen bölgeleri arasında yer almakta olup Turizm potansiyelinin yüksek olduğu ve turizm gelişmesini desteklenen bölgeler arasında yer almaktadır. Önerilen Turizm Tesis Alanı(Kırsal Turizm)amaçlı planda gerekli işletmelerin yapılarak bölgede istihdam sağlanacak ve Turizm açısından da bölgenin gelişmesine katkıda bulunulacaktır. Ayrıca bölgenin yakınında Akaryakıt ve Servis İstasyonu olmaması sebebiyle 1673 Parselin güney kısmına bölgedeki ihtiyacı giderebilecek Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı önerisi yapılmıştır.

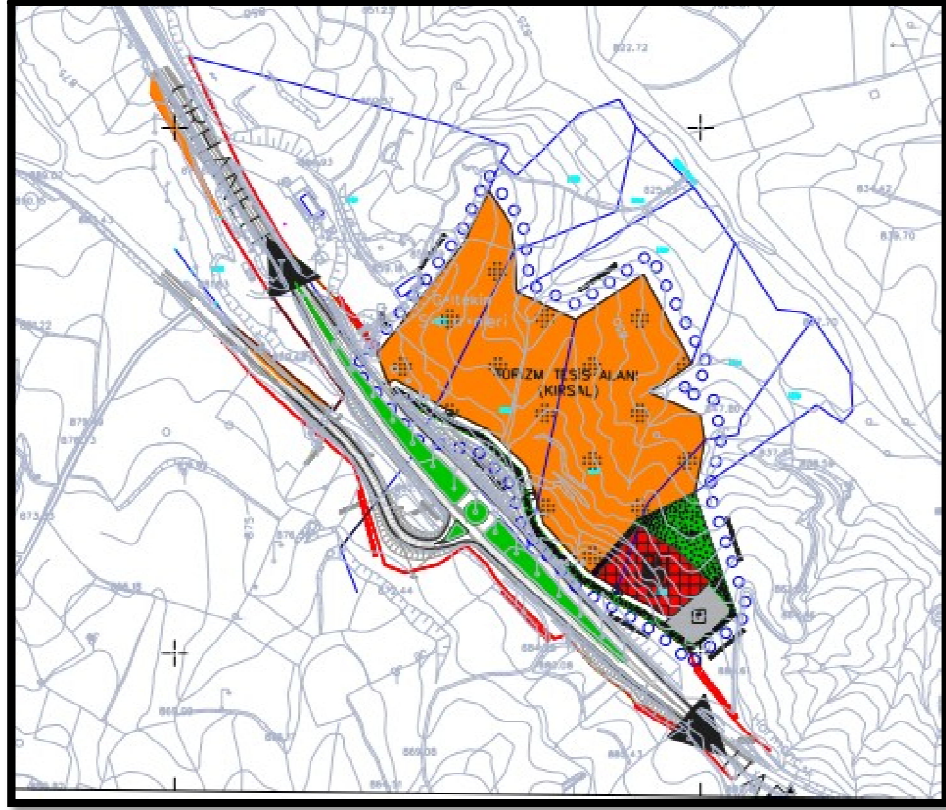
Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı önerisiile konu parsellerden 1332 Parselde Akaryakıt İstasyonu, Otopark Alanı, Park Alanı ve 10.00m lik Yol Alanı önerisi yapılmış, diğer parsellerde(1673-1675-1677nolu parseller)ise Turizm Tesis Alanı (Kırsal Turizm Alanı) önerisi yapılmıştır. İlgili Kurum görüşleri doğrultusunda gerekli plan notları ve diğer detaylar ile yapılaşma şartları 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı önerisinde belirtilecektir.

#### 3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliği önerisi sunulan parseller bölgenin ana arteri olan Orhaneli Harmancık Karayolu üzerinde ve yola yaklaşık 415m cephesi bulunmaktadır. Bölgede Karayolu düzenlemesi yapılmış ve 1673-1675-1677 Parsellerin güney batı kısımlarından kamulaştırma yapılarak yola cepheli hale gelmişlerdir. Bölgede artan Turizm potansiyeli sebebiyle Akaryakıt İstasyonu ve Turizm Alanı (Kırsal Turizm Alanı) önerisinde bulunulmuş ve bölgenin gelişmesi için katkı sağlayacağı öngörülmektedir.

### 3.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

1/5000 ölçekli **Öneri** Nazım İmar Planı'na göre:1332 Parselde **Akaryakıt İstasyonu**, **Otopark Alanı ve Park Alanı** olacak şekilde, 1673, 1675, 1677 Parsellerde ise **Turizm Tesis Alanı (Kırsal Turizm Alanı)**, **Yol Park Alanı** olacak şekilde plan önerisi hazırlanmıştır. Hesap tablosu aşağıdaki gibidir.



### 3.4. PLAN HESAP TABLOSU

	MEVCUT	ÖNERİ	ORAN
Turizm Tesis Alanı (Kırsal Turizm)	0	52.299,04	%77,28
Akaryakıt İstasyonu	0	4.909,6	%7,26
Park Alanı	0	5.686,44	%8,40
Otopark Alanı	0	1.902,75	%2,82
Yol Alanı	0	2.871,03	%4,24
Tarım Alanı	67.668,86	0	100%
<b>Toplam</b>	<b>67.668,86</b>	<b>67.668,86</b>	<b>67.668,86</b>

## 4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlamaya konu parseller için gerekli olan ilgili kurum görüşleri alınmış olup rapor ekinde yer almaktadır.