



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, ORHANGAZİ İLÇESİ, ARAPZADE MAHALLESİ
849 ADA 11 (ESKİ 1 ADA 11 PARSEL İKEN İFRAZ İLE 30 VE 31 PARSELLER)
PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
___/___/2023 tarih ve ___ sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bu rapor Bursa İli, Orhangazi ilçesi, Arapzade Mahallesi G22C22D pafta 849 ada 11 (eski 1 ada 11 parsel iken ifraz ile 30 ve 31 parseller) parselde 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanması işidir.

849 ada 11 parsel üzerinde, mevcut imar plan koşullarına göre alınan ruhsat doğrultusunda yapılaşmış Özel Eğitim Tesis amaçlı yapılar bulunmaktadır. Söz konusu parselde 1/25000 Ölçekli nazım imar planı ve kurum görüşleri olmadığı gerekçesi ile 1/5000 Ölçekli nazım imar planı iptal durumundadır.

Mevcut durumdaki yapılar baz alınarak 849 ada 11 parselde, Özel Eğitim Tesis Alanı yapılması için 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Orhangazi ilçesi, Arapzade Mahallesi 849 ada 11 Bursa Yalova Yolu'nun 750 m batısında, Orhangazi İlçe Merkezi'nin yaklaşık 2,5 km kuzeyinde konumlanmaktadır. 849 ada 11 parsel 10.137,43 m², plan değişikliğine konu alan ise 15775,80 m² büyüklüğündedir.



Planlama Alanı Konumu

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2.2.1. Demografik

Bursa İli, Orhangazi İlçesinin 2022 yılı TÜİK verilerine göre toplam nüfusu, 80.216 kişidir. Arapzade Mahallesi nüfusu ise 28.269 kişidir. Arapzade Mahallesi Orhangazi kent merkezinde yer almakta olup kentin gelişmiş olan alanlarından. Kent merkezinin kuzey bölümünü kapsamaktadır.

2.2.2. Ekonomik Yapı

Planlama alanının yer aldığı Orhangazi İlçesinin ekonomisi ise, tarım ve sanayiye dayanmaktadır. Orhangazi’de tekstil ve metal sanayi kuruluşları etkindir. İlçe nüfusunun %39’u sanayide çalışmaktadır. İlçede birçok sanayi firması yer almakta olup, ilçede sanayi gelişmiştir. Gedelek turşusu, ormancılık, hayvancılık diğer gelir kaynaklarından. İznik Gölü’nün %51’ine sahip olan ilçede Su Sporları, Katırlı ve Samanlı Dağlarında Tracking ve dağ sporları gelecek vaad etmektedir. Ayrıca Gürle Dağı, yamaç paraşütü için çok elverişlidir. İlçede faaliyet gösteren 5 adet Taş ve Mozaik Ocağı, 3 adet Kireç Ocağı, 25 adet Mermer Ocağı bulunmaktadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı içerisinde altyapı açısından önemli aksaklıklar bulunmamaktadır. Alanda bulunan yapılar içme suyu ihtiyaçlarını şehir şebekesinden sağlamaktadır. Ayrıca planlama alanında atık su, elektrik, telekom ve yağmursuyu 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

Planlama alanında düşük kot 150 m, en yüksek kot ise 168 mdir.

2.4.2.1. Eğim Durumu

Söz konusu alanın eğim durumuna bakıldığında alanın eğimli bir topografyaya sahip olduğu görülmüştür. Alanda ortalama eğim %0-10 aralığındadır.

2.4.2.2. Yönelim Durumu

Alanda arazi yapısı incelendiğinde yükseklik doğu yönünden batı yönüne doğru artmaktadır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu parseller üzerinde mevcut durumda 2 Adet 1 Katlı Betonarme, 1 Adet 2 Katlı Betonarme, 2 Adet 5 Katlı Betonarme, 1 Adet 6 Katlı Betonarme Okul yapıları bulunmamaktadır.

2.2. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

849 ada 11, uygulama görmeden önce 1 ada 11 parsel olarak tescilli dururumdaydı. Daha sonra 1 ada 11 parsel ifraz sonucunda 30 ve 31 parsel olarak tescillenmiştir. Alanda en son yapılan imar uygulaması ile parsel 849 ada 11 parsel olarak tescillenerek son duruma gelmiştir.

Plan değişikliğine konu 849 ada 11 parsel Özel Mülkiyete ait parseldir.

2.3. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.3.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

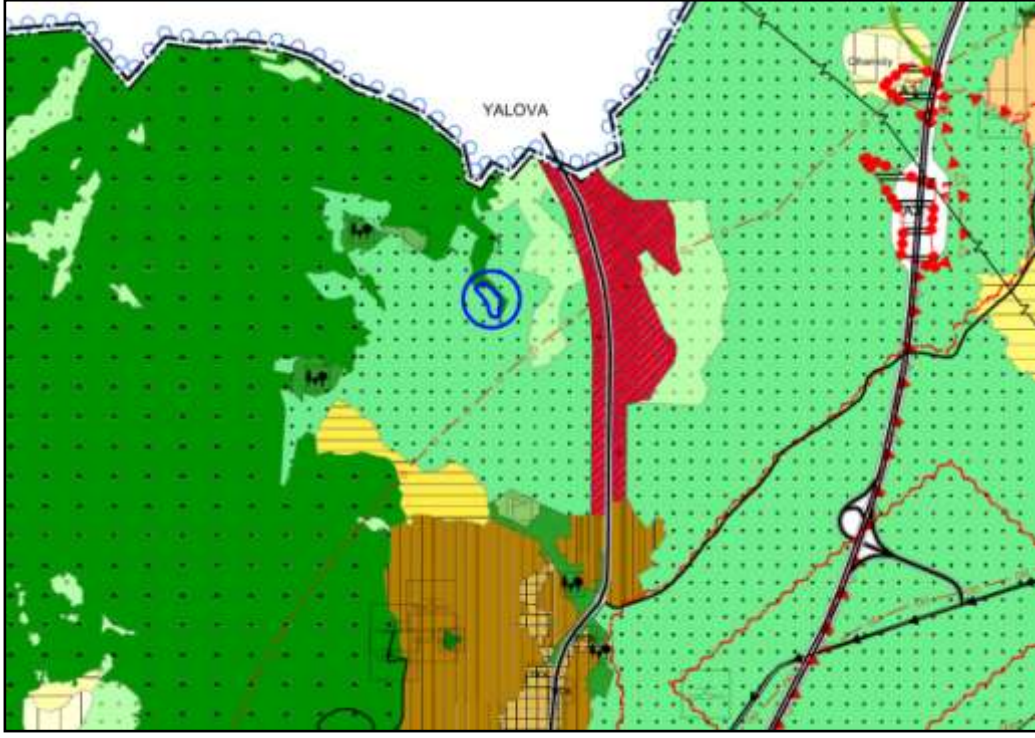
Plan değişikliği hazırlanan alan Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında 849 ada 11 parsel Yerleşim Alanları başlığı altında "Orman Alanı" olarak planlıdır.



Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.3.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

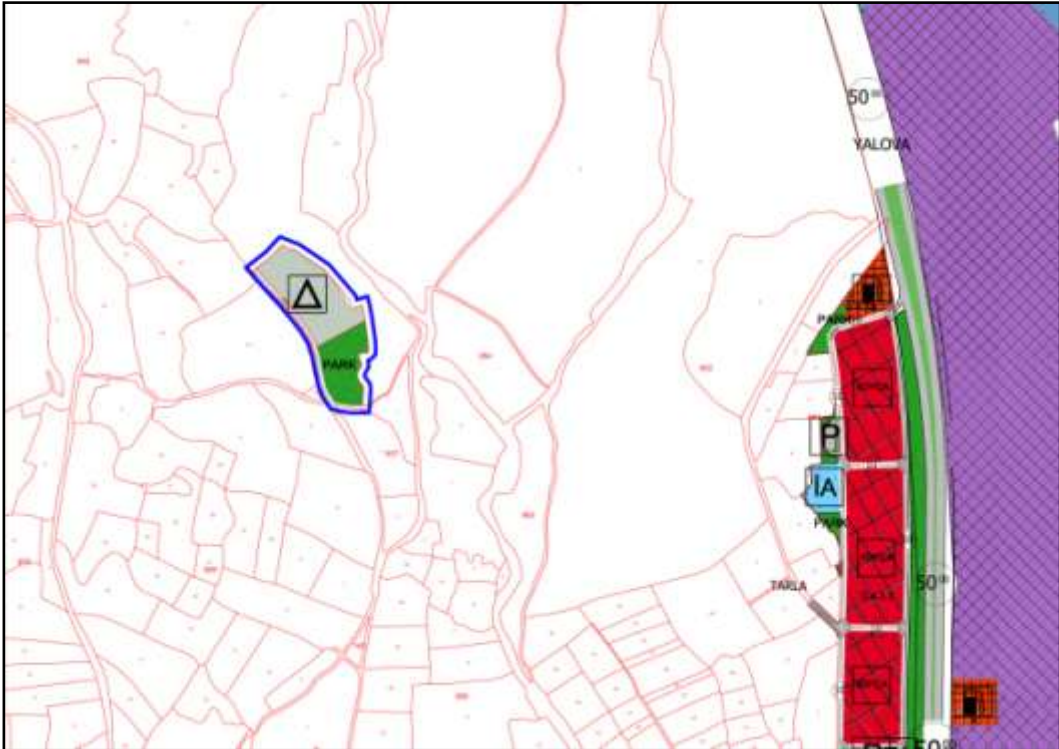
Plan değişikliği hazırlanan alan, İznik Gölü 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında 849 ada 11 parsel "Zeytinlik Alanı" olarak planlı durumdadır.



Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.3.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu parseller Onaylı Orhangazi Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamındadır. 849 ada 11 parsel "Özel Eğitim Tesis" olarak planlı durumdadır. Söz konusu plan 1/25000 Ölçekli Planın olmadığı gerekçesi ile iptal durumundadır.



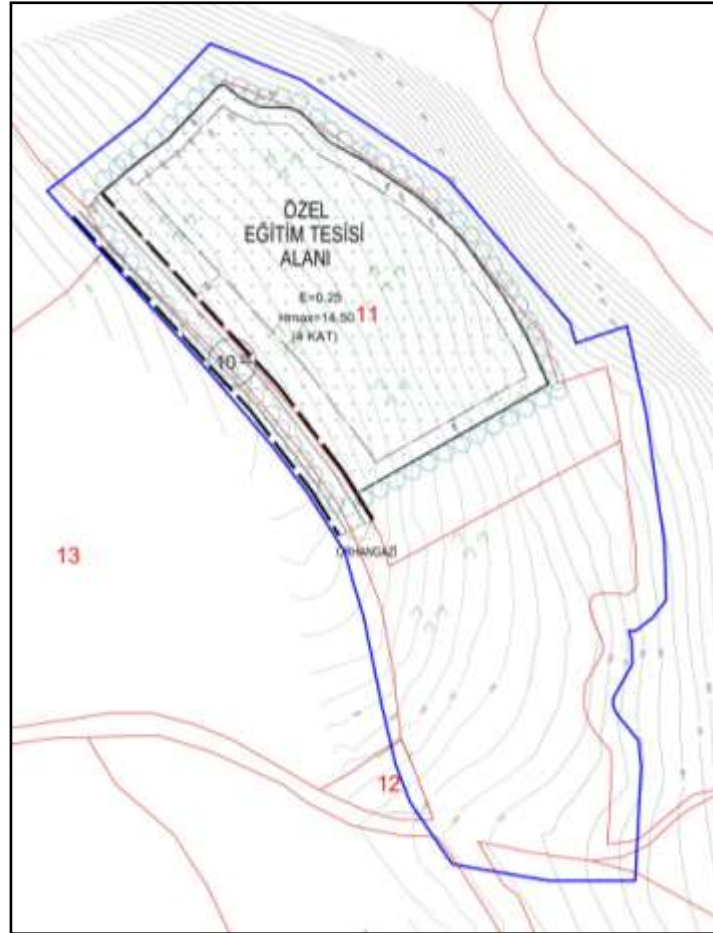
İptal Durumundaki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.3.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

849 ada 11, uygulama görmeden önce 1 ada 11 parsel olarak tescilli durumdaydı. Daha sonra 1 ada 11 parsel ifraz sonucunda 30 ve 31 parsel olarak tescillenmiştir. Alanda en son yapılan imar uygulaması ile parsel 849 ada 11 parsel olarak tescillenerek son duruma gelmiştir.

Söz konusu parsel için; ilk plan hazırlanırken, 2013 yılında, Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü, Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü, Dsi 1. Bölge Müdürlüğü, UEDAŞ, Tarım İl Müdürlüğü, Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü Görüşleri Alınmıştır.

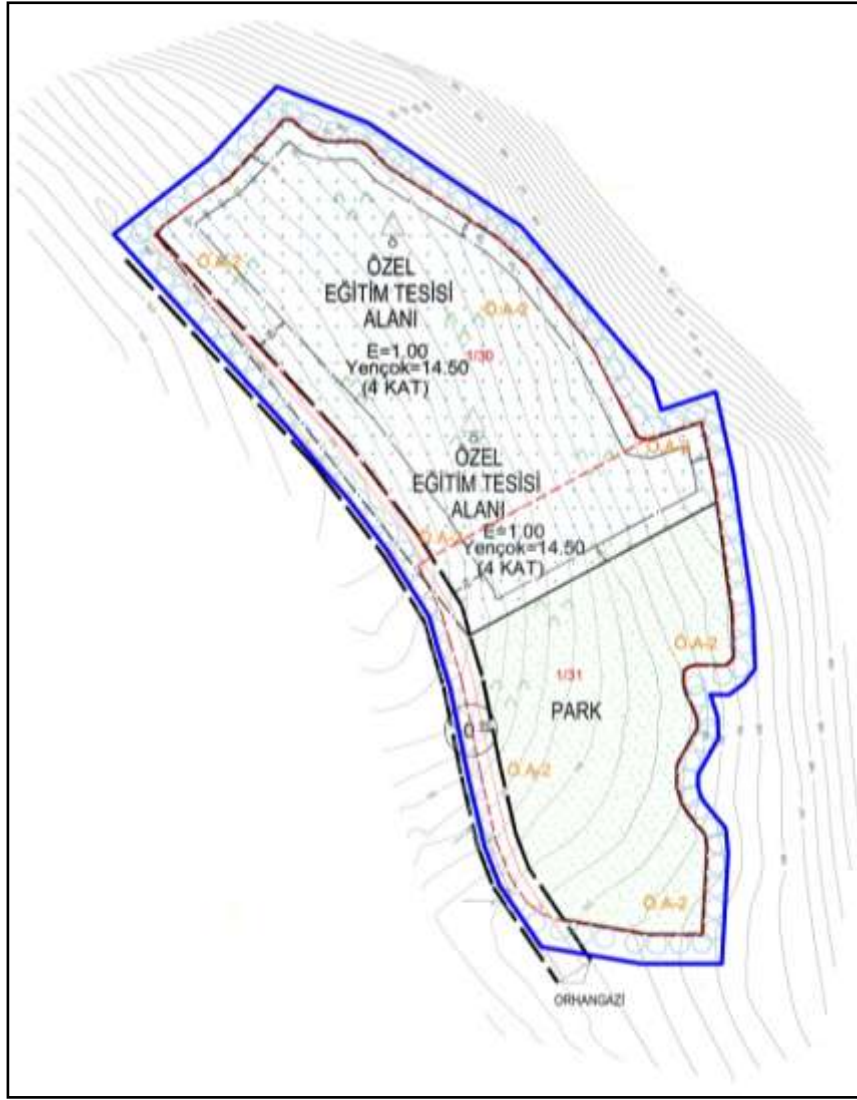
- **İlk Plan:** Arapzade mahallesi, 1 ada 11 parsel alanının bir kısmı özel okul alanı olarak **11.02.2014 tarih ve 5 sayılı** Orhangazi Belediye meclis kararı ile 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planları onaylı olup, **E:0.25 Yükseklik:14.50, 4 kat** olarak planı durumdadır. Planlama sonucu 11 parsel ifraz edilmiş ve 30 ve 31 parseller olarak tescil edilmiştir. [Özel Okul Alanı kısmı (30 parsel): 8008 m² olup toplam parsel alanı 16457 m² dir. 8449 m² parsel plan dışında kalmıştır.(31 parsel)]



849 Ada 11 Parselin(Eski: 1 ada 11 parsel) Onaylı İlk 1/1000 Uygulama İmar Planı

Mevcut plan koşullarına göre parselde ruhsat alınmış ve inşaat süreci başlamıştır. Parselin bulunduğu alanın eğimli yapısı, derslik ve sosyal alanlara olan ihtiyaç için, emsal değerinin artırılması gereği doğmuştur. Bu ihtiyacın giderilmesi için plan değişikliği hazırlanmıştır.

- **Plan Değişikliği;** Emsal:1.00 ve kot alma noktasında değişiklik yapılarak plan onay makamına sunulmuştur. Konunun Bursa Büyükşehir Gündeminde incelenmesi sürecinde, 11.02.2014 tarih ile onaylı planın dışında kalan 31 parselin bir kısmının terk alınması, kısmın ise Özel Eğitim Alanı düzenlemesine katılması kararı verilmiştir. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Orhangazi Belediyesinin 08.09.2015 tarih ve 104 sayılı kararı ile uygun görülmüş, Bursa Büyükşehir Belediyesinin 22.10.2015 tarih ve 1902 sayılı kararı ile onaylanmıştır.



849 Ada 11 Parselin Plan Değişikliği Sonrasında Onaylanan 1/1000 Uygulama İmar Planı

Şehir Plancıları Odası planlara itiraz etmiş ve dava açılmıştır. 1/25000 Ölçekli Planın Olmadığı gerekçesi ile açılan dava sonucu 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planları iptal olmuştur.

1. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

1.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

849 ada 11 parselde mevcut durumda Özel Eğitim Tesisi yer almaktadır. 849 ada 11 parsel üzerinde, mevcut imar plan koşullarına göre alınan ruhsat doğrultusunda yapılaşmış Özel Eğitim Tesis amaçlı yapılar bulunmaktadır. Söz konusu parselde 1/25000 Ölçekli nazım imar planı ve kurum görüşleri olmadığı gerekçesi ile 1/5000 Ölçekli nazım imar planı iptal durumundadır.

17.06.2015/1239 sayılı karar ile onaylanan 1/5000 Ölçekli nazım imar planı yukarıda belirtilen gerekçeler doğrultusunda iptal edilmiştir.

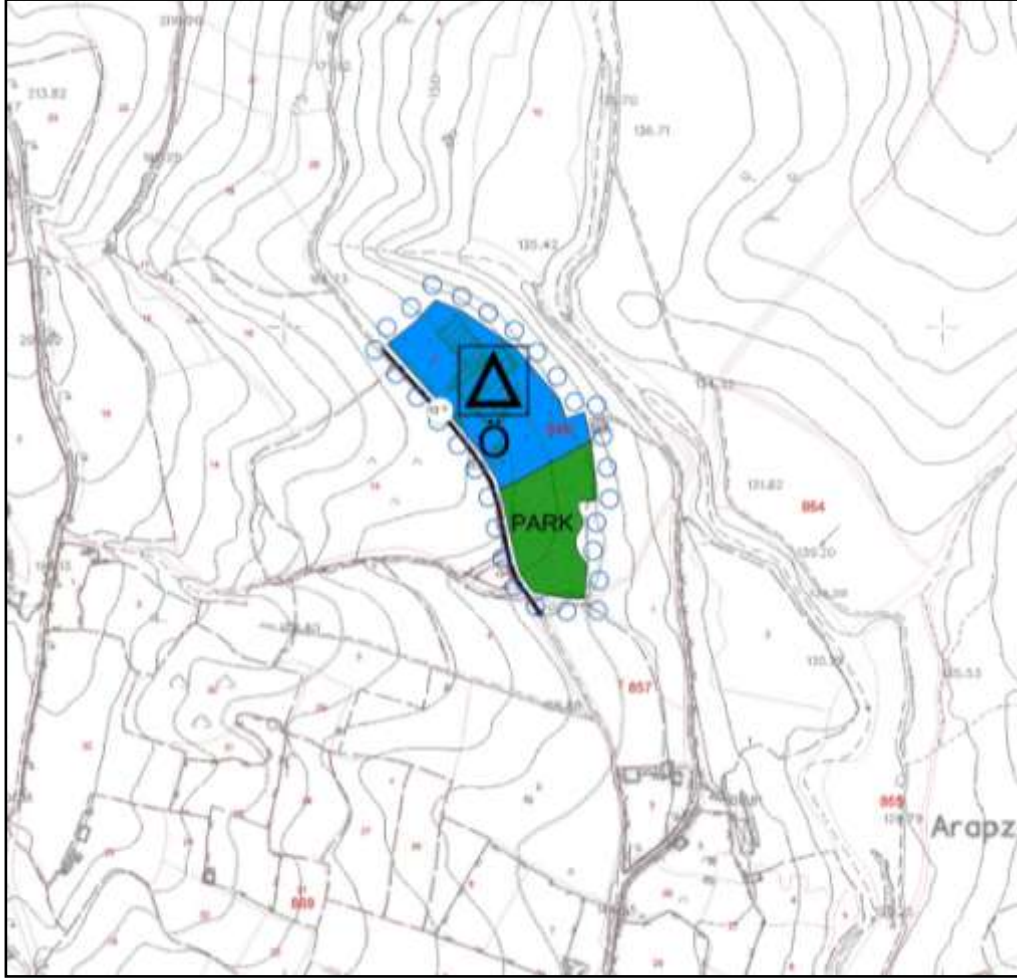
1/1000.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının Genel Hükümler 15. Maddesinde “*planlama alanlarının ihtiyaç duyduğu sosyal ve teknik altyapı alanları ile arıtma tesisleri, çöp transfer ve işletme tesisleri, su depoları, doğalgaz ve trafo yapıları vb. Kullanımlar içinde konaklama, sosyal tesisler, lojmanlar gibi tesisler içermemek koşulu ile 10000 m² büyüklüğünün altındaki tesislerde 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planında değişiklik yapılmaksızın 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılabilir*” hükmü doğrultusunda 1/25.000 ölçekli plan yapılmamıştı, yeni durumda 1/25000 Ölçekli nazım imar planı değişikliği de hazırlanmıştır.

Söz konusu parsel için; ilk plan hazırlanırken, 2013 yılında, Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü, Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü, Bursa İl Özel İdaresi, UEDAŞ, İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü, Devlet Su İşleri 1. Bölge Müdürlüğü, Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden alınmıştır.

Mevcut durumdaki yapılar baz alınarak 849 ada 11 parselde, Özel Eğitim Tesis Alanı yapılması için İznik Gölü 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

1.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında söz konusu parsel “Özel Eğitim Alanı” olarak, parselin güneyi (eski 1 ada 31 parselin bir kısmı) ise Park Alanı olarak düzenlenmiştir.



Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Yapılan Düzenleme Sonucu Ortaya Çıkan Alan Dağılım Tablosu aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
ZEYTİNLİK ALAN	15775,80	100,00%	0,00	0,00%
ÖZEL EĞİTİM ALANI	0,00	0,00%	10137,43	64,26%
PARK VE YEŞİL ALAN	0,00	0,00%	5638,37	35,74%
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ HAZIRLANAN ALAN	15775,80	100,00%	15775,80	100,00%

- **Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün** 27.02.2014 tarihli ve 2026 sayılı yazısında “*ilgi yazı ekinde sunulan bilgi ve belgelerden tesise ve tesisin konumuna ilişkin olarak ayrıntılı bir değerlendirme yapılamamış olmakla birlikte talebe konu alanın İznik Gölü Uzun Mesafeli Koruma Alan içerisinde yer aldığı ve "Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği" hükümlerine uyulmasının gerektiğinin belirtilmekte olduğu ve 1 ada, 11 numaralı parselin tapu kaydından taşınmazın 16.457,00 m2 büyüklüğe sahip olduğu anlaşılmış olup konunun 1/25.000 ölçekli ÇDP' nin 4.15. numaralı genel plan hükmü kapsamında ilgili tüm kurum ve kuruluş görüşleri ile birlikte ilgili idaresince değerlendirilmesi gerekmektedir.*” denmektedir.
- **Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğünün** 04.11.2013 tarihli ve 174609 sayılı yazısında “*Kurumumuz yetkili elemanlarca yerinde yapılan inceleme sonucunda; parselin yol ağımızın dışında olduğu tespit edilmiş ve değerlendirmeye alınmamıştır.*” denmektedir.
- **Bursa İl Özel İdaresinin** 05.11.2013 tarihli ve 21650 sayılı yazısında “*1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının da yapılacak değişiklikler Çevre ve Şehircilik Bakanlığının sorumluluğunda olduğundan teklifin, ilgili kanun, yönetmelik, genelge ve kurum görüşlerine uygun olarak Bakanlıkça sonuçlandırılması gerekmektedir.*” denmektedir.
- **UEDAŞ'ın** 23.10.2013 tarihli ve 34532 sayılı yazısında “*Bu itibarla; Yapılan inceleme neticesinde Şirketimize ait mevcut tesis bulunmadığı, ve yeni yapılacak planda da tesis düşünülmediği için söz konusu parselde 1/25000 ölçekli İznik Gölü Çevre Düzeni Plan yapılmasında Şirketimiz açısından bir sakınca bulunmamaktadır.*” denmektedir.
- **İlçe Milli Eğitim Müdürlüğünün** 272 sayılı yazısında “*İlçemizde özel anaokulu, ilkokul ve ortaokul bulunmadığından tarafınızca yapılacak olan Özel Anaokulu, ilkokul ve Ortaokulun yapılmasında müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır.*” denmektedir.
- **Devlet Su İşleri 1. Bölge Müdürlüğünün** 31.10.2013 tarihli ve 637671 sayılı yazısında “*konu parselin "İznik Gölü Uzun Mesafe (ilk 3 km. ici) Koruma Alan" içerisinde kaldığı görülmüştür. Konunun "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümleri sonuçlandırılması gerekmektedir.*”denmektedir.
- **Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün** 30.07.2013 tarihli ve 2910 sayılı yazısında “*Uygulama aşamasında, 2663 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasasının "haber verme zorunluluğu" başlığı altındaki 4. Maddesine uyulması koşuluyla, taşınmazın Özel Okul Alan olarak düzenlenebileceği hususunda”* denmektedir.

- **İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünün** 10.12.2013 tarihli ve 34503 sayılı yazısında *“Bahsi geçen plan değişikliği talebi 07/12/2013 tarih ve 71 sayılı Toprak Koruma Kurulu gündemine alınarak görüşülmüş ve talep uygun bulunmuştur. 1/25000 ölçekli plan değişikliği onaylanan özel okul projesinin ekli (ek- 1) DSI 1. Bölge Müdürlüğü' nün yazısı doğrultusunda **Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği” hükümlerine ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu' nun 13. Maddesinin ikinci fıkrasına istinaden ekte gönderilen (ek-2) toprak koruma projesine bağlı kalınmak kaydı ile, plan hükümleri doğrultusunda gerçekleştirilmesinde sakınca bulunmadığı anlaşılmıştır.”* denmektedir.