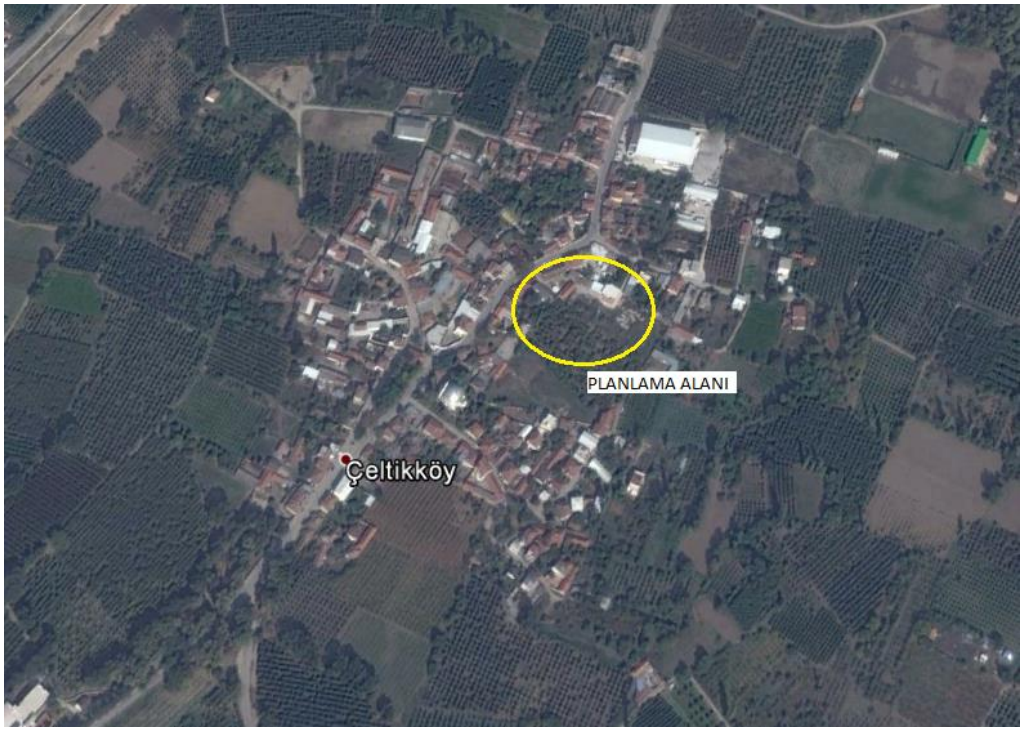
BURSA İLİ-OSMANGAZİ İLÇESİ-ÇELTİK MAH.
H22D 01B PAFTA-4506 ADA-65-66 PARSELLER
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

Mevcut Durum

Plan değişikliğine konu parsel Osmangazi İlçesi, Çeltik Mahallesi yerleşik alanı içersinde yer almaktadır. Parsellerin bulunduğu bölge 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde yer almaktadır. Söz konusu planda 4506 ada, 65-66 parseller 100 ki/ha brüt yoğunluklu meskun konut alanı olarak tanımlanmış durumdadır. Parsellerin batısından 12 m olarak planlı Çeltik Mahallesinin ana ulaşım aksı geçmekte olup parseller bu yoldan cephe alır konumdadır.

Çeltik Mahallesi, Yakın Çevre Yolu olarak tanımlanan 11 Eylül Bulvarının kuzeyinde, Yunuseli Havaalanının kuzeydoğusunda yer almaktadır. Bölgenin ana ulaşımı Kanalboyu Caddesinden sağlanmaktadır. Mahalle kuş uçuşu Kanalboyu Caddesine 550 m, İzmir Yoluna 3.800 m, Yeni Yalova Yoluna 2.800 m mesafededir.



Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

Çeltik Mahallesi köy statüsünden Büyükşehir Yasası ile birlikte mahalle statüsüne geçmiş bir yerleşmedir. Dolayısı ile alan içerisinde mevcut yapılar ağırlıklı olarak 1 ve 2 katlı yapılardan oluşmaktadır. Mevcut yapılar genelde yığma yapılar

olup düşük nitelikli yapılardır. Yapılarda genelde çatı bulunmaktadır. Tek katlı yapıların bir bölümü hayvan barınağı, depo veya müştemilat olarak kullanılmaktadır.



Planlama alanı mevcut yapılar

17.01.2001 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onaylanan Osmangazi İlçesi Jeolojik jeofizik jeoteknik Etüt Raporunda parseller turuncu alüvyon zemin (Qal3) Yamaç Molozu/birikinti konisi olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.

4506 ada, 65-66 parseller özel mülkiyette olup toplam alanları 13.146 $m^{2'}$dir.

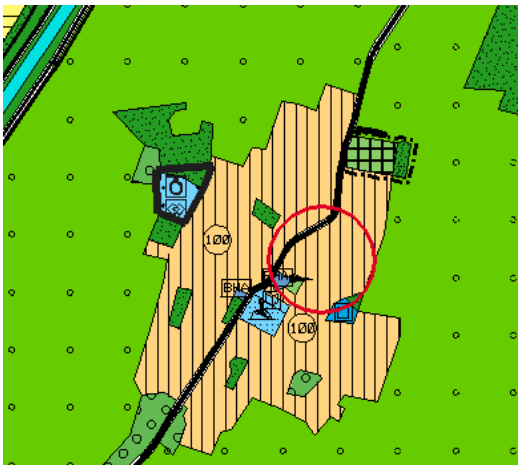
Üst Ölçekli Plan Kararları-Mevcut Plan Durumu

Plan değişikliğine konu parseller 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında seyrek yoğunlukta (100 ki/ha) meskun ve gelişme konut alanlarında kalmaktadır.

1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planında parseller 100 ki/ha brüt yoğunluklu meskun konut alanı olarak tanımlanmış durumdadır. Parsellerin batısından 12 m ulaşım aksı geçmektedir.



1/25000 ölçekli nazım imar planı



1/5000 ölçekli nazım imar planı

Gerekçe

4506 ada, 65-66 parsel malikleri çiftçilik yapmakta olup ÇKS belgesi bulunmaktadır. 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği, söz konusu alanda tarımsal üretiminin saklanması, depolanması ve işlenmesine yönelik soğuk hava deposu ve ilgili diğer yapıların yapılabilmesine olanak sağlamak amacıyla, parsel maliklerinin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

Plan Değişikliği Kararları

1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinin 1.6.3. maddesinde "1.6.3. Bu alanlarda konut, tarımsal depolama yapıları (soğuk hava deposu dahil) ile tarım, ve hayvancılık faaliyetlerinin gerektirdiği diğer yapılar yer alabilir" denmektedir.

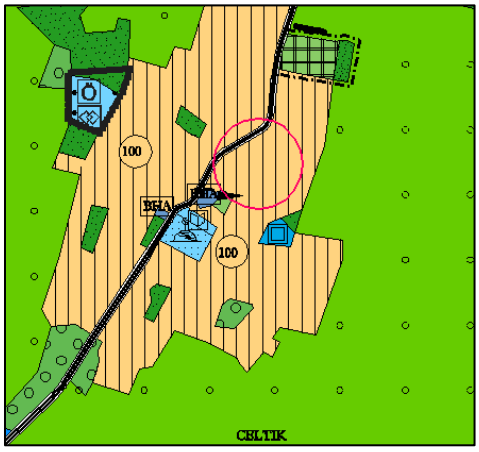
Çeltik yerleşmesi mahalle statüsü kazanmış olmasına karşılık tarımsal faaliyetlerin yoğun olduğu tarım arazileriyle çevrili bir kırsal yerleşme alanıdır.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 4506 ada, 65-66 parsellerde kuzey bölümü meskun konut alanından çıkartılarak tarım ve hayvancılık tesis alanı olarak yeniden planlanmıştır. Parsellerin güney bölümü meskun konut alanı olarak mevcut plandaki şekliyle korunmuştur. Alana ulaşım batısından geçen 12 m yoldan sağlanacaktır. 12 m yol cephesinde imar hatlarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Tarım ve hayvancılık tesis alanında tarımsal depo (soğuk hava deposu dahil) tarım ve hayvancılıkla ilgili diğer yapılar yer alabilecektir.

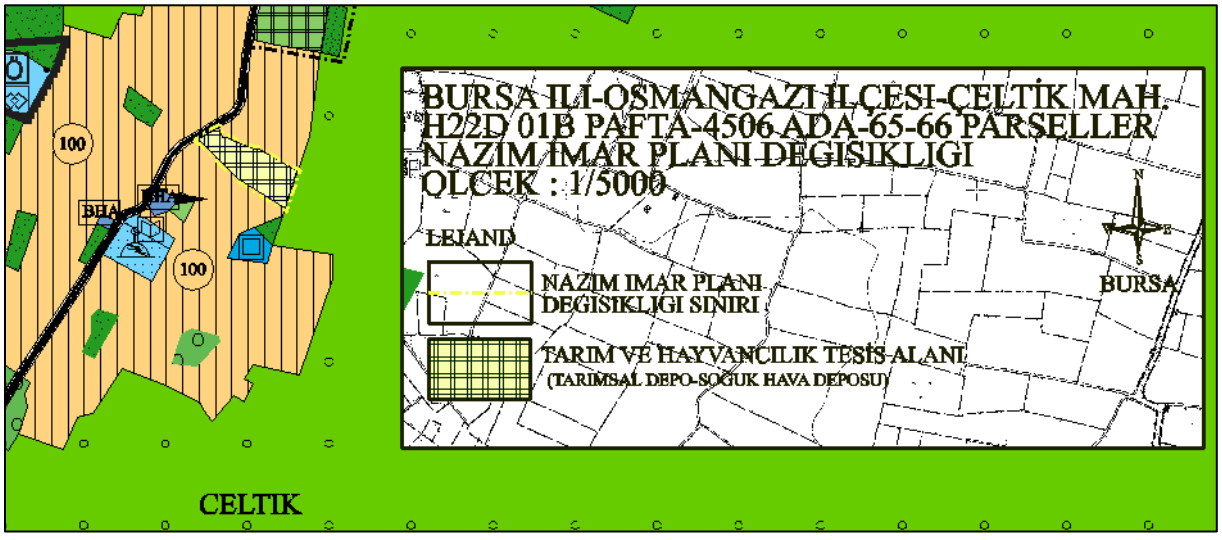
1/5000 ölçekli nazım imar planı alan kullanımları dağılımı aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m²)	Plan değişikliği (m²)
Meskun konut alanı (100 ki/ha)	4633	0
Tarım ve hayvancılık tesis alanı	0	4633

Plan değişikliği ile tarımsal üretimin yoğun olduğu bölgede, ÇKS belgesi bulunan çiftçinin, tarımsal ürünlerin saklanması ve değerlendirilmesine yönelik tesis yapılması hedeflenmektedir. Ayrıca bölgede konut alanı azaltıldığından yapılan düzenleme ile bölgede nüfus yoğunluğu da azaltılmış olmaktadır.



1/5000 ölçekli mevcut plan



1/5000 ölçekli plan değişikliği

Bilginize arz ederim.