Planlama Alanının Konumu

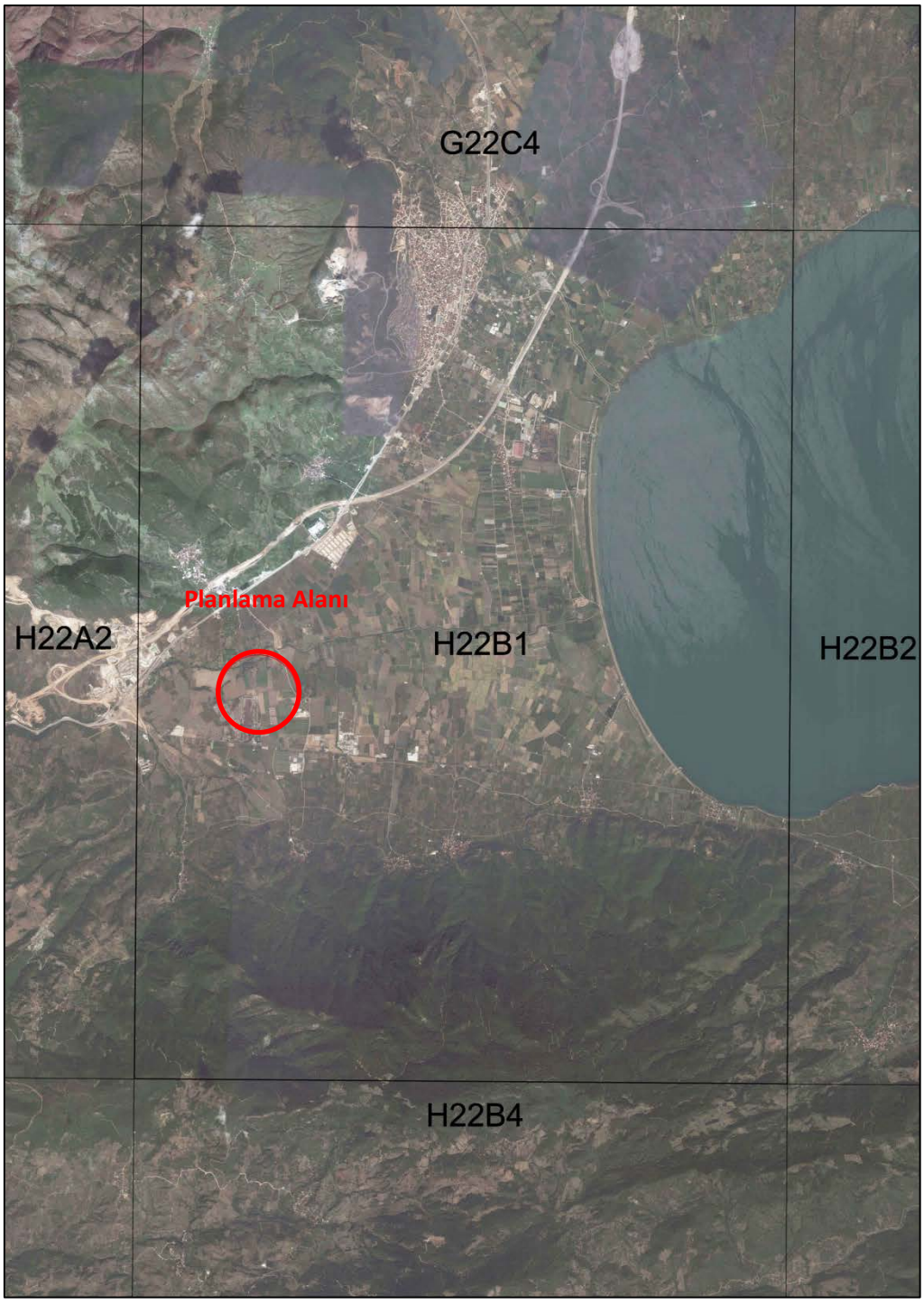
Planlama alanı Gemlik Körfezi ile İznik Gölü arasında, Gemlik – Orhangazi karayolunun Karsak kavşağından, İznik Gölü istikametinin 2,5 km doğusunda yer almaktadır.

Planlamaya söz konusu olan parseller Asil Çelik Sanayi ve Ticaret tesislerinin bulunduğu yerdedir. Asil Çelik Sanayi ve Ticaret'e ait sanayi tesisi 1618 numaralı parsel üzerinde konumlanmıştır. Buradaki tesis 1979 yılında hizmete açılmış ve Türkiye'nin en büyük vasıflı çelik üreticisidir.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

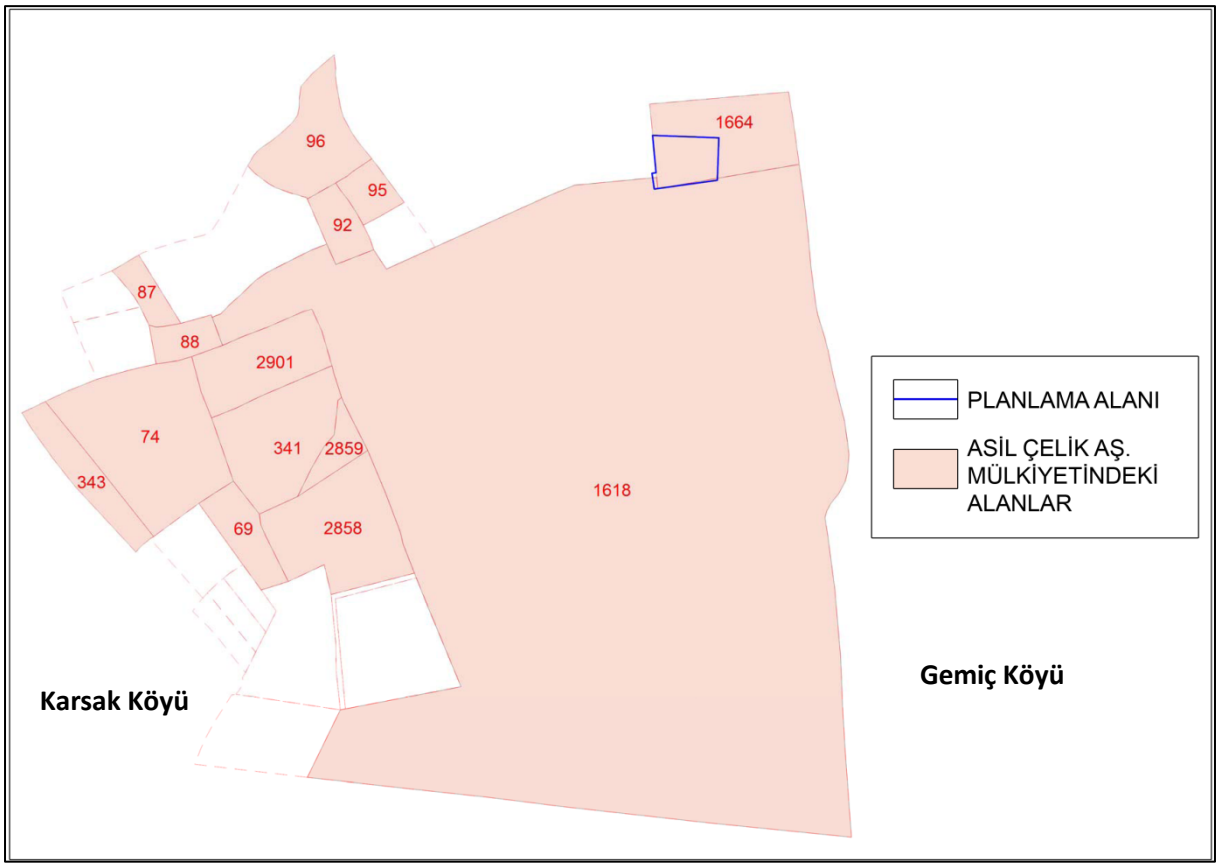
Söz konusu alan idari olarak Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Gemiç Köyüne bağlı 1664 parselin bir kısmını kapsamaktadır. 1664 parsel tapu kayıtlarına göre 2 Ha'lık alan kaplamakta iken planlama alanı ise parselin yaklaşık olarak 4177 m² lik kısmına denk gelmektedir.



Şekil 2: Planlama Alanı Ülke Koordinat Sistemi ve Uydu Görüntüsü Üzerindeki Konumu

Planlama Alanı Mülkiyet Analizi

Planlama alanı Orhangazi İlçesi Gemiç Köyü 1664 parseli kapsamaktadır. Söz konusu parseller Tapu Kayıtlarında Asil Çelik Sanayi Ticaret A.Ş. adına kayıtlıdır.

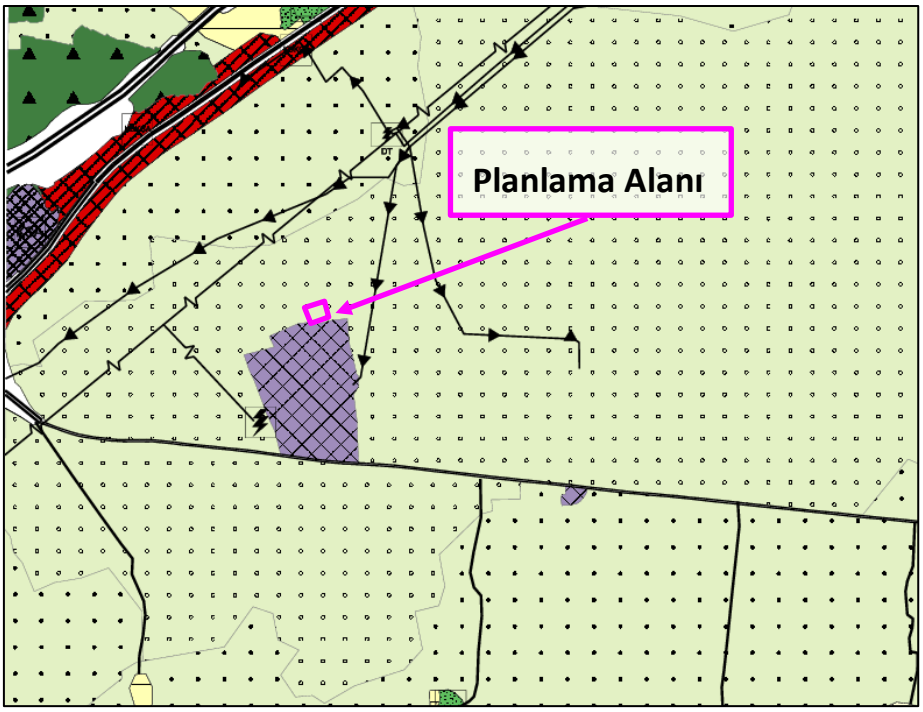


Şekil 3: Planlama Alanının Mülkiyet Dağılımı

Asil Çelik Sanayi Ticaret AŞ'ne ait tesisin bulunduğu 1618 parselinin alan büyüklüğü yaklaşık olarak 43,27 Ha'dır. Asil Çelik tesislerinin kuzeyinde bulunan ve plan değişikliğine konu olan 1664 parselin alan büyüklüğü de yaklaşık 2 Ha'dır.

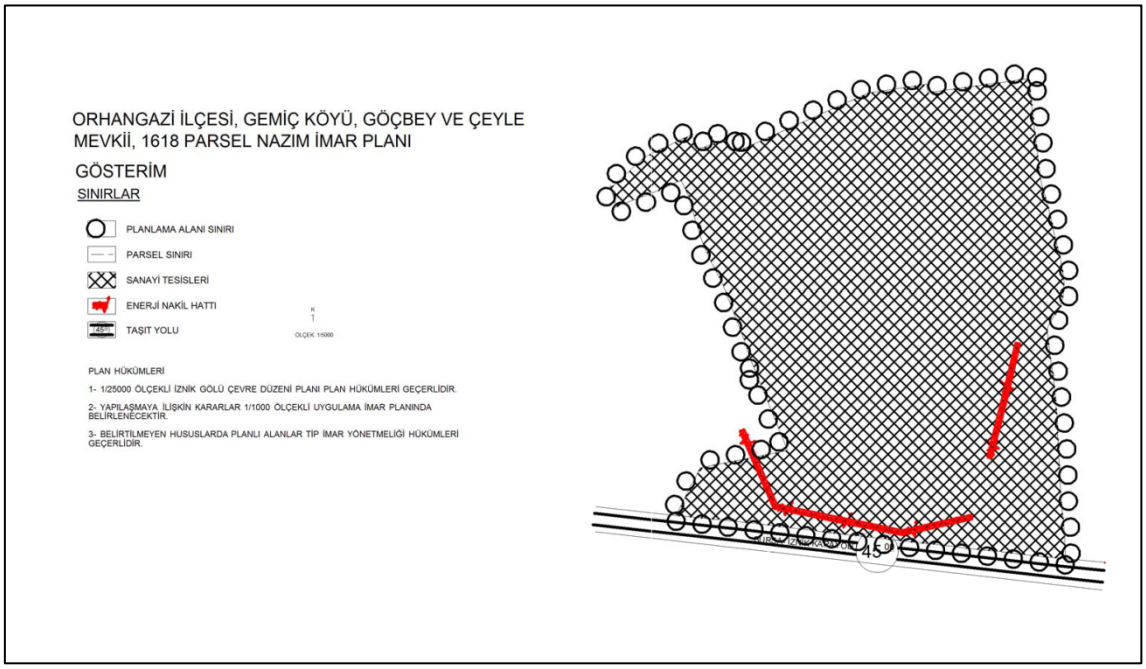
Planlama Alanı Mevcut Plan Durumu

Onaylı "Bursa 2020 Yılı 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı" içerisinde, Orhangazi ve İznik olmak üzere iki planlama bölümü tanımlanmıştır. Bu planlama bölümleri planlama alt bölgeleri olarak yansımıştır. Planlamaya söz konusu alanımız, iki ilçe bu ilçelere bağlı 7 belediye ve 39 adet köyü kapsayan alandaki "1/25.000 Ölçekli İznik Gölü Nazım Planı" sınırları içinde kalmaktadır. Planlama alanı 1/25.000 plan içerisinde "Tarım Alanı" lejantında kalmaktadır.

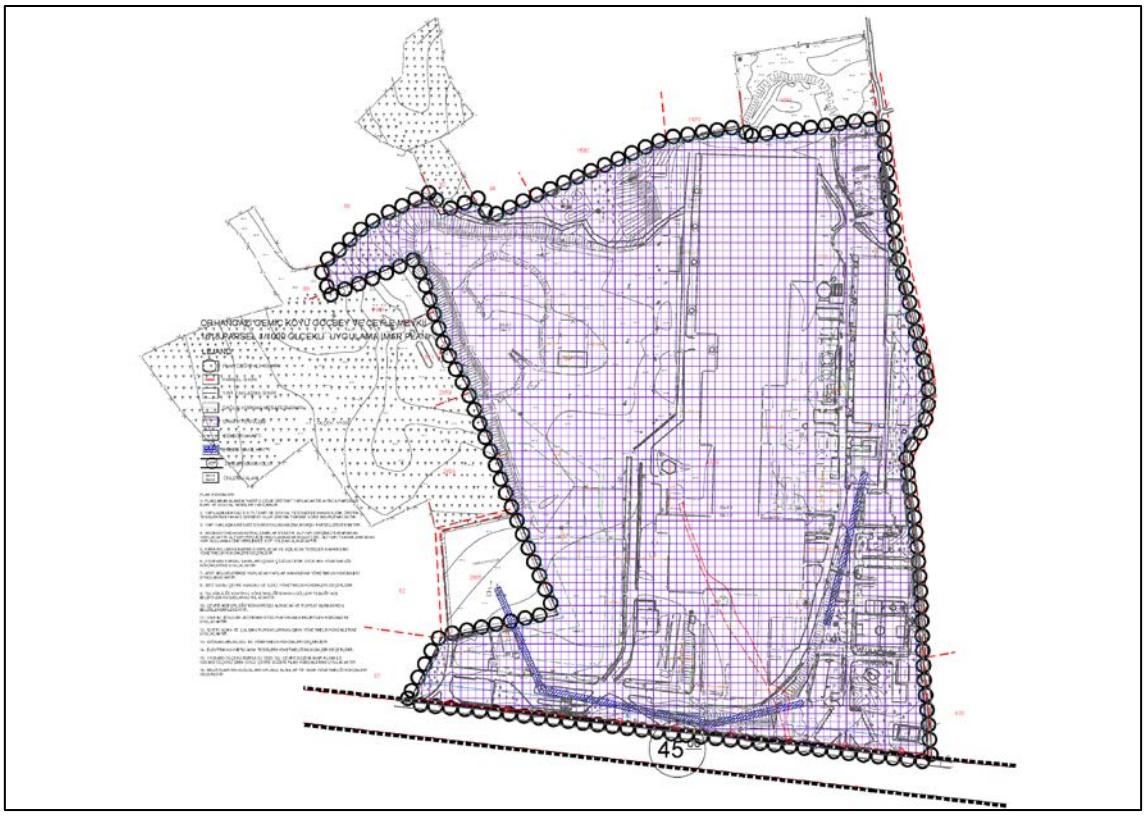


Şekil 4: Planlama Alanının Meri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı İçerisindeki Yeri

Planlamaya söz konusu alanda mevcutta 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan bulunmamaktadır. Nitekim Asil Çelik tesislerini kapsayan sanayi tesislerinin kapsayan alanda; 191 karar sayısı ve 05.05.2011 tasdik tarihli "Bursa İli Orhangazi İlçesi, Gemiç 1618 No'lu Parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" bulunmaktadır.



Şekil 5: 1618 Nolu Parsel Nazım İmar Planı



Şekil 6: 1618 Nolu Parsel Uygulama İmar Planı

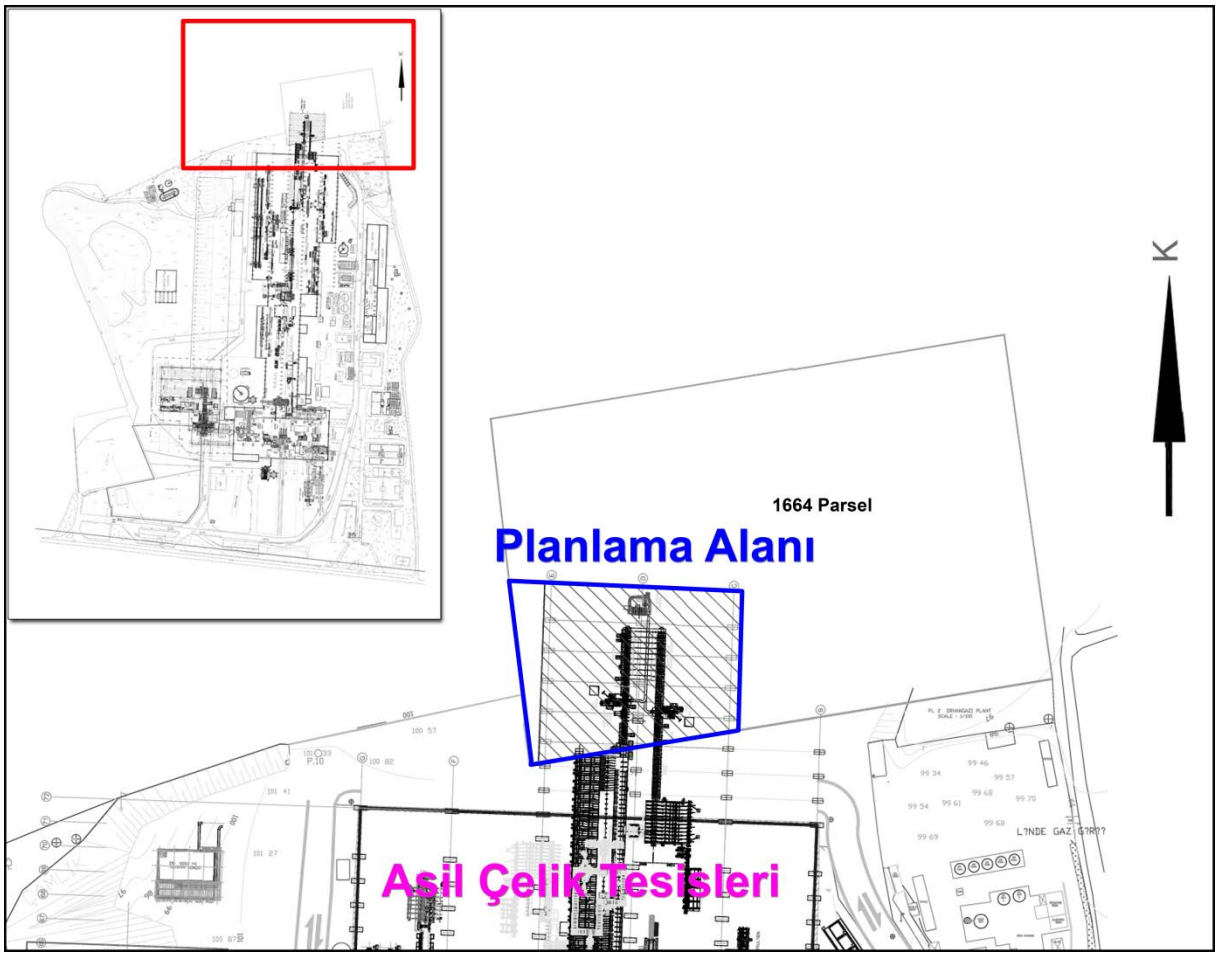
Planlamayı Etkileyen Faktörler

Asil Çelik A.Ş. 1974 yılında otomotiv sanayi ağırlıklı olmak üzere vasıflı ve özel çelikler üretmek için kurulmuş olup 1979 yılında üretim faaliyetlerine başlamıştır. Asil Çelik hâlihazırda Türkiye'nin en büyük vasıflı çelik üreticisi unvanına sahiptir. Asil Çelik, vasıflı çelikte Türkiye üretiminin %65'ini üretmekte olup bu üretimin %50 dolayındaki payını da ihraç etmektedir. Tesis, ürettiği vasıflı çelik, ihracat rakamları, yarattığı istihdam ile ülke ekonomisi içinde ciddi bir katma değer yaratmaktadır. Tesis sahip olduğu yeterlilik belgeleri ve çevre sorumluluğu ile üretimini arttırmayı hedeflemektedir. Bu artış da tesis çevresinde mülkiyeti Asil Çelik Sanayi Ticaret AŞ'ne ait alanda sanayi alanı fonksiyonunu sağlamak amacıyla ilave imar planı yapımına gidilmiştir.



Şekil 7: Asil Çelik Vasıflı Çelik Üretim Tesisleri

Asil Çelik tesislerinde çeliğin işlenmesindeki ivmeyi arttırmak amacıyla, makinelerdeki üretim döngüsünü hızlandırmak adına, mevcut yapının kuzey yönünde büyümesi gerekmektedir. Nitelikli çelik üretiminin yapıldığı üretim teknolojisi açısından yapının bu doğrultuda büyümesi zaruridir.



Şekil 8: Asil Çelik Genişleme Alanı

Asil Çelik tesislerinin zorunlu olarak kuzeye genişlemesi tarım alanlarının bulunduğu istikamet doğrultusunda olması sebebiyle, bu alan için toprak koruma projesi hazırlatılmıştır. Asil Çelik genişleme alanı kirletici unsurlar içermemesi ve toprak koruma projesi doğrultusunda uygulamaya geçecektir. Zira Bursa Valiliği İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 15.07.2015 tarih ve 5200 sayılı yazısı gereğince 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13. Maddesi gereğince toprak koruma projesine uyulması kaydıyla tarım dışı kullanımının uygun olduğu belirtiliştir.

1/25.000 Ölçekli Plan Değişikliği

Plan ilavesine söz konusu alan Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Gemiç Köyüne bağlı 1664 parselin yaklaşık 0,4 Ha'lık kısmını oluşturmaktadır.

Bursa Valiliği İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 15.07.2015 tarih ve 5200 sayılı yazısı gereğince tarım dışı kullanıma izin verilen alan 0,4Ha'dir.

Plan sınırları içerisinde kalan alan 'Sanayi Alanı'dır. Açıklanmayan hususlarda meri plan ve mevzuat hükümleri geçerlidir.

Plan Hükümleri

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI; BURSA İLİ, ORHANGAZİ İLÇESİ GEMİÇ KÖYÜ 1664 PARSELİN BİR KISMINI KAPSAMAKTADIR.
2. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA MERİ PLAN, KANUN VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

TÜRKİYE 1 : 25 000

HİZMETE ÖZEL
RESTRICTED

BURSA-H22-b1

SERİ SERIES K 816
PAFTA SHEET H22-b1
BASKI EDITION 3-THGK

UZUN MESAFELİ KORUMA ALANI

ORTA MESAFELİ KORUMA ALANI

KISA MESAFELİ KORUMA ALANI

MUTLAK KORUMA ALANI

İZNİK GÖLÜ

Fındıklı

Ömangazi

Çeltikçi

Ömerköy

Gedelek

Akharem

Gölyaka

Gemiç

Yenigürle

Gürle

Karsak

İZNİK GÖLÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI REVİZYONU PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

LEJAND

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

SANAYİ ALANI

ÖLÇEK: 1:25.000

PLAN HÜKÜMLERİ

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI BURSA İLİ ORHANGAZİ İLÇESİ GEMİÇ KÖYÜ 1664 PARSELİN BİR KISMINI KAPSAMAKTADIR.
2. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA MERİ PLAN, KANUN VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ÖZEL İŞARETLER — LEGEND

HAVAALANLARI — AIRFIELDS

YOLLAR — ROADS

YAZI KISALTMALARI

ORHANGAZİ İLÇESİNİN MAHALLELERİ

1. Araçpınde
2. Tekke
3. Çamlıtekir

ORHANGAZİ İLÇESİNİN RESMİ BİNALARI

1. Hastane
2. Belediyenin Otobüs
3. Endüstri Meslek Lisesi
4. İmam Hatip Lisesi
5. DSİ
6. Emniyet Müdürlüğü
7. Kız Sanat Okulu
8. Hükümet
9. Belediye
10. Akaryakıt İst.
11. Terminal
12. Zeytin Depoları
13. Tarım Kredi Koop.
14. PTT
15. Ura
16. Lojman
17. Zeytin ve Turşu Fb.
18. Cem Fb.

YOLLAR

SOSELER

ANAYOLLAR

HAVAALANLARI

İDARİ BÖLÜMLER

YAZI KISALTMALARI

ORHANGAZİ İLÇESİNİN MAHALLELERİ

1. Araçpınde
2. Tekke
3. Çamlıtekir

ORHANGAZİ İLÇESİNİN RESMİ BİNALARI

1. Hastane
2. Belediyenin Otobüs
3. Endüstri Meslek Lisesi
4. İmam Hatip Lisesi
5. DSİ
6. Emniyet Müdürlüğü
7. Kız Sanat Okulu
8. Hükümet
9. Belediye
10. Akaryakıt İst.
11. Terminal
12. Zeytin Depoları
13. Tarım Kredi Koop.
14. PTT
15. Ura
16. Lojman
17. Zeytin ve Turşu Fb.
18. Cem Fb.

Ölçek - Scale 1 : 25 000 — 1 cm = 250 m.

GRID BÖLGE İŞARETİ

MÜNHANİLER 10 METREDE BİR GEÇİRİLMİŞTİR
CONTOUR INTERVAL 10 METERS

TRANSVERS MERKATOR (GAUSS-KRUGER) PROJEKSİYONU
TRANSVERS MERCATOR (GAUSS-KRUGER) PROJECTION

DÜZ KOORDİNATLAR AVRUPA BAŞLANGICINA GÖRE DİR
HORIZONTAL DATUM IS EUROPEAN DATUM

RAKIMLAR ORTALAMA DENİZ YÜZEYİNE GÖRE DİR
VERTICAL DATUM IS MEAN SEA LEVEL

GRID RAKAMLARININ SON ÜÇ HANESİ YAZILMAMIŞTIR
LAST THREE DIGITS OMITTED FOR GRID VALUE

DERLEME DİYAGRAMI
COMPILATION DIAGRAM

KENAR PAFTALARI İNDEKSİ
INDEX TO ADJOINING SHEETS

SERİ SERIES K 816
PAFTA SHEET H22-b1
BASKI EDITION 3-THGK

Harita Genel Komutanlığı
tarafından basılmıştır. 2001
Printed by THGK in 2001

TARİHÇE :
Derleme diyagramında gösterilen bilgilerden hava fotogrametri yöntemi ile kıymetlendirilip 1999 yılında güncelleştirilerek, sayısal olarak üretilmiştir.

HISTORY NOTE :
Revised in 1999 from aerial photogrammetric plot based on information shown on compilation diagram. This map is produced using digital methods.

Devletin emniyeti ile ilgili bir hâli Sakınılması olan bu belgenin, sınırlı, maksatlı olarak kullanılması, aynısının veya kopyalarının herhangi bir tarzda yetkisiz olmayan kimselere verilmesi, muhafazasının ihmâlkârlıkla kaybolması Askeri Ceza Kanunu ve Türk Ceza Kanunu gereğince ağır cezayı gerektirir.

HİZMETE ÖZEL
RESTRICTED

PAFTA MERKEZİNDE
1950 YILI DÜNYA DATUMUNA GÖRE
ORTALAMA DENİZ YÜZEYİNDEN
YÜKSEKLİĞİ 1 TS

1/25000 ÖLÇEKLİ İZNİK GÖLÜ

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



PLAN AÇIKLAMA RAPORU

BİGE İNŞAAT
www.bige.com.tr info@bige.com.tr

Şubat 2016