İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, ORHANGAZİ İLÇESİ, ÇELTİKÇİ MAHALLESİ
910 PARSELE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:	**PİN:**
TUER PLANLAMA LTD. ŞTİ.	
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin …../……/.20….. tarih ve …….. sayılı kararı ile onaylanmıştır.	**Alinur AKTAŞ** Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa ili, Orhangazi İlçesi, Çeltikçi Mahallesi 910 nolu parselde "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" planlaması amaçlı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Çeltikçi Mahallesi, H22B01C Pafta, 910 nolu parsele ilişkin 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanının yer aldığı Bursa ili, Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölümü'nde yer almaktadır. Avrupa Birliği uyum sürecinde oluşturulan NUTS'a göre İstatistikî Bölge Birimleri Sınıflandırması'nda (İBBS) Eskişehir, Bilecik illeri ile birlikte TR 411 bölgesini oluşturmakta olup, Doğu Marmara Coğrafi Bölgesi içinde kalmaktadır. Planlama alanı Bursa il sınırlarında, il merkezinin kuzey-batı yönünde yer alan Orhangazi Belediyesi sınırları dahilindedir. Orhangazi ilçesi Marmara Denizi'nin güneyinde bulunan, İznik Gölü'nün batısında yer alan bir ilçedir. Kuzeyinde Yalova ile Karamürsel İlçesi, batısında Gemlik, güneyinde Yenişehir, doğusunda İznik İlçeleri bulunmaktadır.

Planlama alanının yer aldığı Çeltikçi Mahallesi Orhangazi ilçesinin batısında yer almaktadır. Söz konusu parsel konum olarak Çeltikçi Mahallesi'nin 800 m güneydoğusunda, Bursa-Yalova Karayolu Yolu üzerinde, MARZİM Sanayi Sitesine 200 metre mesafededir. Parselin toplam büyüklüğü 2.775 m^2 dir.



Harita 1: Uydu Görüntüsü

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

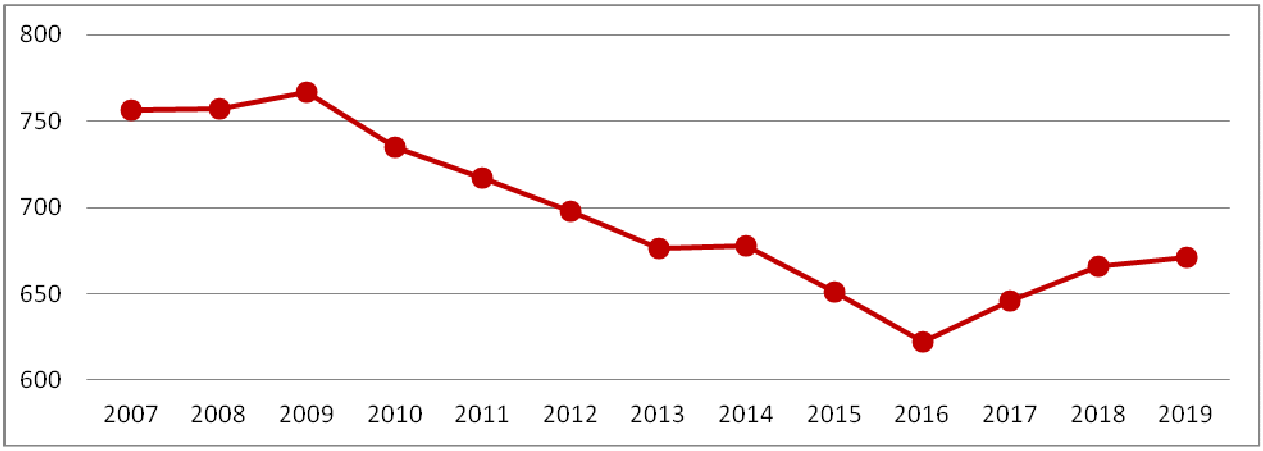
Planlama alanı Bursa ilinde yer almaktadır. Türkiye'de İstanbul, Ankara ve İzmir olmak üzere üç büyükşehir belediyesi bulunmaktaydı. 1986-1988 döneminde beş büyükşehir belediyesi daha kurulma kararı alınmıştır. 1987 yılında 3391 sayılı yasa ile Bursa İl'inin statüsü değişmiş ve Büyükşehir Belediyesi haline gelmiştir. Türkiye'nin 4. büyük kentidir. 6360 sayılı Yasa gereği Büyükşehir konumundaki illerde ilin mülki sınırları Büyükşehir Belediyesinin sınırları olmuş, İl Özel İdaresi ve Köylerin tüzel kişiliği kaldırılmıştır. TÜİK verilerine göre Bursa ili 2018 yılı nüfusu 2.994.521 kişidir.

Planlama alanı Orhangazi ilçesi mülki sınırlarında yer almaktadır. Orhangazi ilçesi, 1332 yılında Orhan Bey tarafından fethedilmiş, yerleşim ünitesi olarak II. Osmanlı Padişahı Orhan Bey tarafından 1362 yılında kurulmuştur. 1893 yılında ise Bursa iline bağlı ilçe merkezi olmuştur. TÜİK verilerine göre Orhangazi ilçesi 2018 yılı nüfusu 78.447 kişidir.

NÜFUS DEĞİŞİM TABLOSU	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
ORHANGAZİ	75.228	75.354	75.076	75.672	76.143	76.669	77.297	78.048	78.447
BURSA	2.605.495	2.652.126	2.688.171	2.740.970	2.787.539	2.842.547	2.901.396	2.936.803	2.994.521
TÜRKİYE	73.722.988	74.724.269	75.627.384	76.667.864	77.695.904	78.741.053	79.814.871	80.810.525	82.003.882

Tablo 1: Türkiye, Bursa İli ve Orhangazi İlçesi 2010-2018 yılları Nüfus Değişimi

Tablo1'de verilen nüfus değişimi incelendiğinde Bursa ili ve Türkiye nüfusu düzenli artış gösterdiği görülmüştür. Orhangazi ilçesi nüfusu 2011-2012 yılları arasında azalış gösterirken, diğer yıllarda ise düzenli artış göstermiştir.



Şekil 1:Çeltikçi Mahallesi Nüfus Değişimi (Kaynak: TÜİK)

Planlama alanının yer aldığı Çeltikçi Mahallesi 2007-2019 yılları arası nüfus değişimi incelendiğinde 2016 yılının kırılma noktası olduğu gözlenmektedir. Nüfus 2016 yılından sonra artış eğilimi göstermiştir.

Bursa; sahip olduğu stratejik konumu ile her zaman önemli bir ticaret kenti olmuştur. Bursa İli, Türk ekonomisinin geliştirilmesi ve ona yeni ivmeler kazandırılmasında aktif ve yönlendirici bir gücü temsil etmektedir. Ülke ve bölge ekonomisinin gelişmesine, ihracat yönüyle döviz girdisi sağlanmasına ve sanayi altyapısının güçlenmesine sağladığı katkılarla Bursa, ekonomik açıdan büyük bir dinamizm sergilemektedir.

Bursa ili konumu itibari ile bölgesinde yer alan Türkiyenin metropol kenti İstanbul ilinin hinterlandında yer almaktadır. Bursa ili gelişmiş sosyo-ekonomi yapısıyla Marmara Bölgesi içinde İstanbul'un yoğunluğunu dengeleyen bir gelişme odağı olarak desteklenmiş bir ildir. İstanbul metropol kentini genel odakta olduğu, sanayinin desantralizasyonu ile de Bursa ili bölgesinde yer alan Kocaeli, Tekirdağ gibi illerle aynı zamanda yarışmaktadır. Bursa ili gelişmiş sanayisi ile bölge ve ülkesinde önemli bir ildir.

Orhangazi'de ekonomi tarım ve sanayiye dayanır. Mozaik ilçenin bir diğer önemli geçim kaynağıdır. İlçede narenciye dışında her türlü meyve ve sebze yetişmektedir. Orhangazi'ye bağlı 25 mahallenin büyük çoğunluğu zeytincilikle uğraşmaktadır. Her yıl geleneksel olarak zeytin festivali yapılmaktadır. Orhangazi'de tekstil ve metal sanayi kuruluşları etkin olup İlçe nüfusunun % 39'u sanayide çalışmaktadır. Gedelek turşusu, ormancılık, hayvancılık bölgenin gelir kaynaklarındandır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

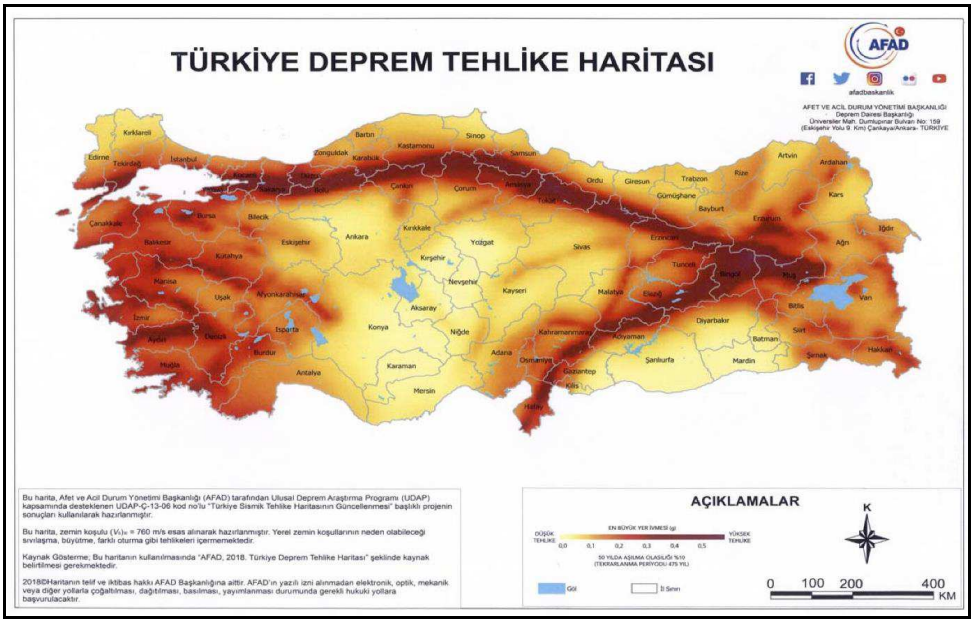
Planlama alanı; Bursa şehir merkezine 42 km, Orhangazi Kent Merkezi'ne 3 km, Çeltikçi Mahallesi'ne 800 m mesafededir. Parsel alanı Bursa-İstanbul Yolu üzerinde yer almakla birlikte İstanbul- Bursa- İzmir otoyoluna yakın bir noktadadır. Orhangazi karayolu çevresi İstanbul- Bursa- İzmir arası transit geçiş özelliği gösterdiğinden yol kenarlarında "Konut Dışı Kentsel Çalışma" alanlarının yer seçtiği teşhir, satış, depolama, akaryakıt gibi faaliyetlerin yapıldığı gözlemlenmektedir.

Planlama çalışması yapılan alan mevzi plan özelliği taşıması ve Orhangazi Kent Merkezi'ne 3 km mesafede yer aldığından teknik ve sosyal altyapı açısından çevreye herhangi bir olumsuz durum oluşturmamakla birlikte karayolu kenarındaki parsel alanından bölgeye servis ve hizmet sağlanması hedeflenmektedir. Faaliyet kapsamında bölgede kalıcı ikamet söz konusu olmaması sebebiyle sosyal donatı açısından ihtiyaç söz konusu olmayacaktır.

Planlama alanında içme suyu ihtiyaçlarını şehir şebekesinden sağlanacak olup, elektrik, yağmursuyu alt yapı şebekeleri bulunmaktadır.

2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1.Depremsellik



Harita 2: Deprem Haritası

Marmara bölgesinin çoğu yerinde olduğu gibi Bursa ve çevresi de Türkiye' nin en aktif fay kuşaklarından biri olan sağ yönlü, doğrultu atılımlı Kuzey Anadolu Fay zonunun güney-batı koludur.

2.4.2.Jeolojik Yapı

910 nolu parseli kapsayan alanda hazırlatılan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüd Raporu; Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 10.05.2017 tarihinde onaylanmıştır. Rapor kapsamında planlama alanı yerleşime uygunluk açısından "Önlemli Alan 5.1 – Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar" olarak tanımlanmıştır. Planlama alanında söz konusu etüd raporunun sonuç ve öneriler kısımda belirtilen hususlara uyulması zorunludur.

2.4.3.Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğim Durumu

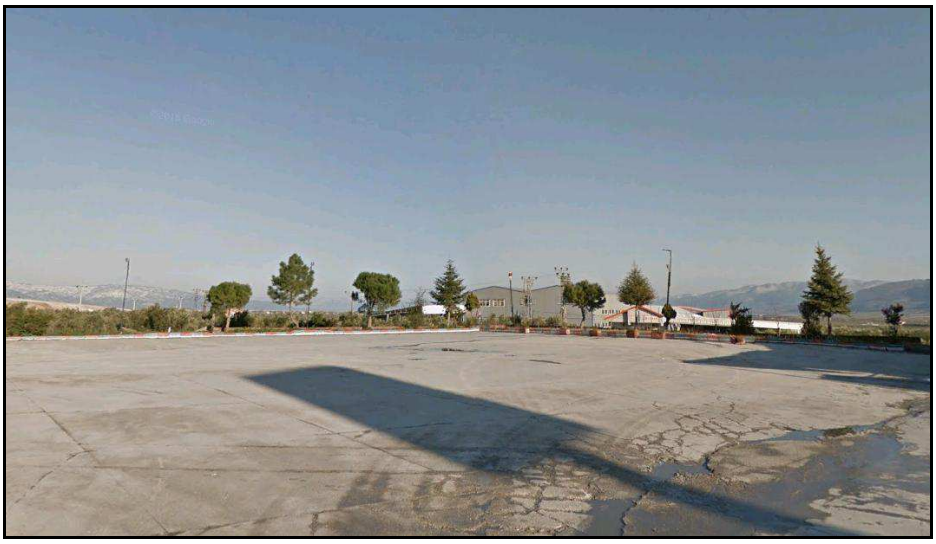
Söz konusu alanın eğim durumu %0-5 aralığındadır. Arazide ortalama yükseklik kotu 117 metredir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Alanda yükseklik değişimi çok az olup düz bir yapıdadır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Parselin arazi kullanım durumuna bakıldığında üzerinde herhangi bir yapı görülmemiştir.



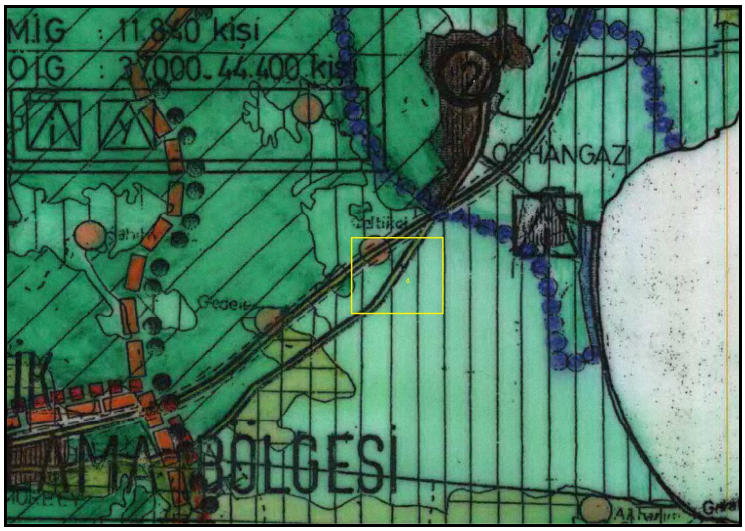
Harita 3: 910 nolu Parsel Genel Görünüm

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Çeltikçi Mahallesi 910 nolu parsel özel mülkiyet kapsamındadır.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1.1/100000 Ölçekli ÇDP

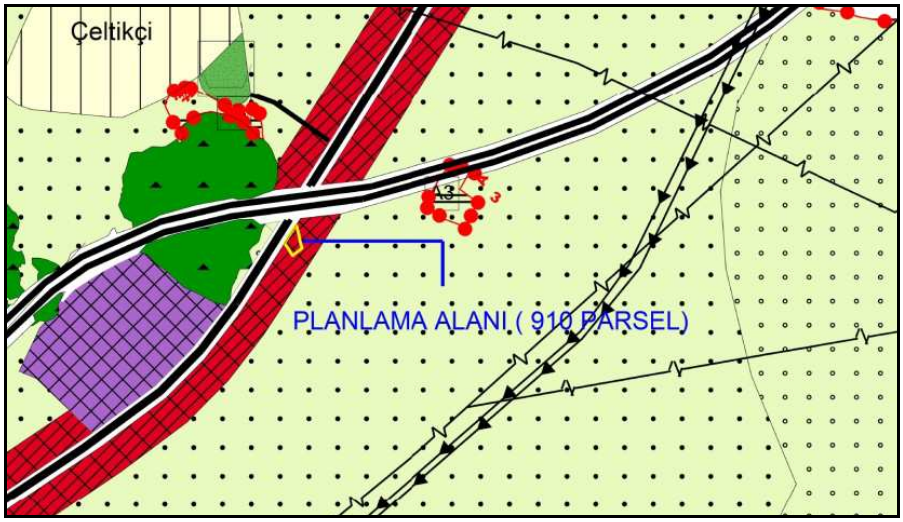


Harita 4: 910 Nolu Parsel Onaylı Meri 1/100.000 Ölçekli ÇDP Durumu

İmar Planı hazırlanan 910 nolu parsel onaylı Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında “Tarım Alanı” olarak planlı durumdadır. Parselin kuzey yönünden mevcut devlet yolu (Orhangazi Karayolu) geçmektedir.

2.7.2.1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

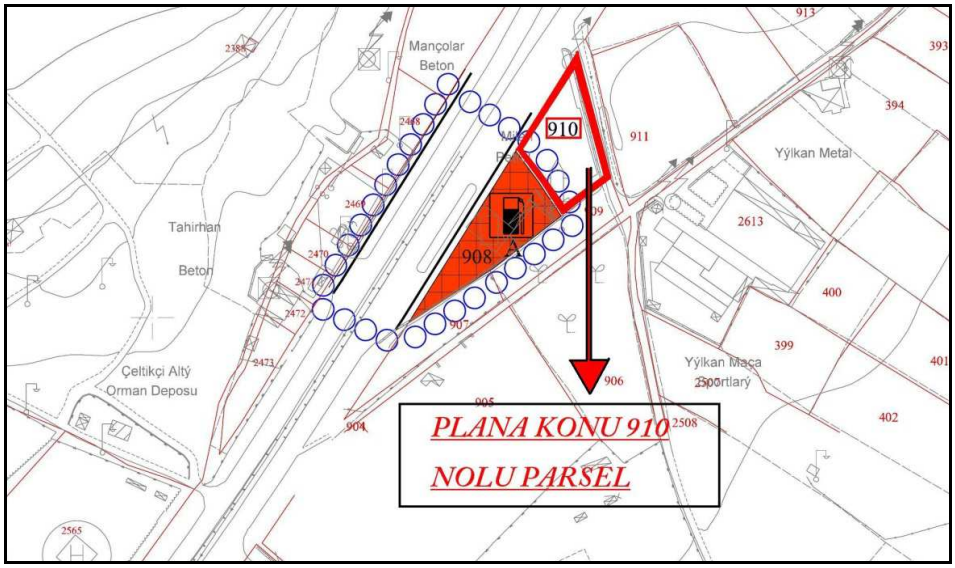
İmar Planı hazırlanan 910 nolu parsel onaylı 1/25.000 Ölçekli İznik Gölü Nazım İmar Planı kapsamında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlı durumdadır.



Harita 5: 910 Nolu Parsel Onaylı Meri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

2.7.3.1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

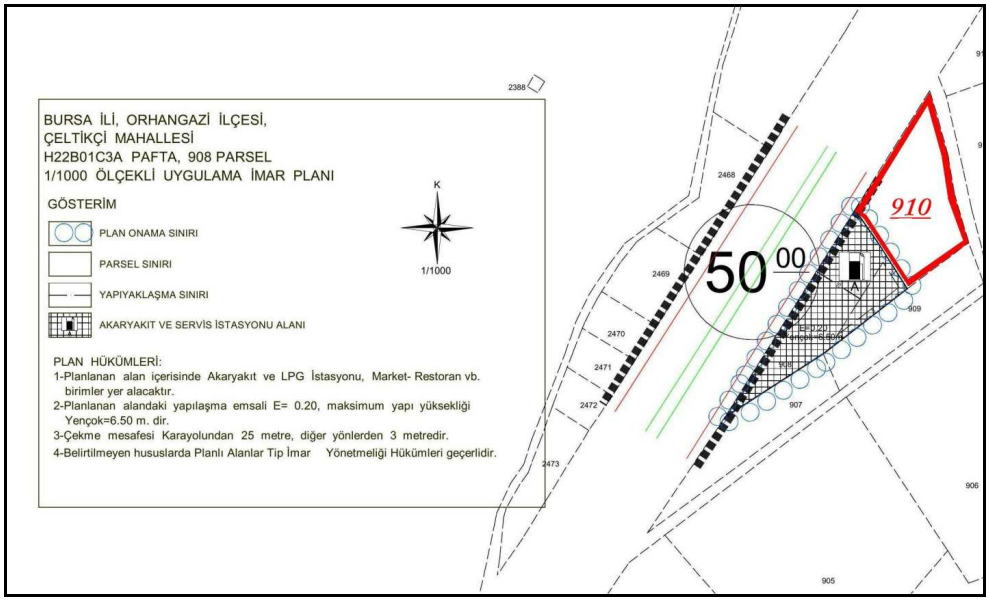
İmar Planı hazırlanan 910 nolu parsel, herhangi bir nazım imar planı kapsamında değildir. Ancak parselin bitişinde yer alan 908 nolu parselde 20.02.2015/330 sayılı BBBMK ile onaylı "Akaryakıt ve Servis İstasyonu" amaçlı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır.



Harita 6: 910 Nolu Parsel Çevresi Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

2.7.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İmar Planı hazırlanan 910 nolu parsel herhangi bir uygulama imar planı kapsamında değildir. Ancak bununla birlikte parselin bitişiğinde yer alan "Akaryakıt ve Servis İstasyonu" olarak planlı 908 nolu parsele sınır durumdadır.



Harita 7: 910 Nolu Parsel Çevresi Onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

3. PLAN

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Planlama alanı; Bursa şehir merkezine 42 km, Orhangazi Kent Merkezi'ne 3 km, Çeltikçi Mahallesi'ne 800 m mesafededir. Parsel alanı Bursa-İstanbul Yolu üzerinde yer almakla birlikte İstanbul- Bursa- İzmir otoyoluna yakın bir noktadadır. Planlama alanı Bursa-Yalova Yolu'na cepheli konumdadır. 910 nolu parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma söz konusu değildir.

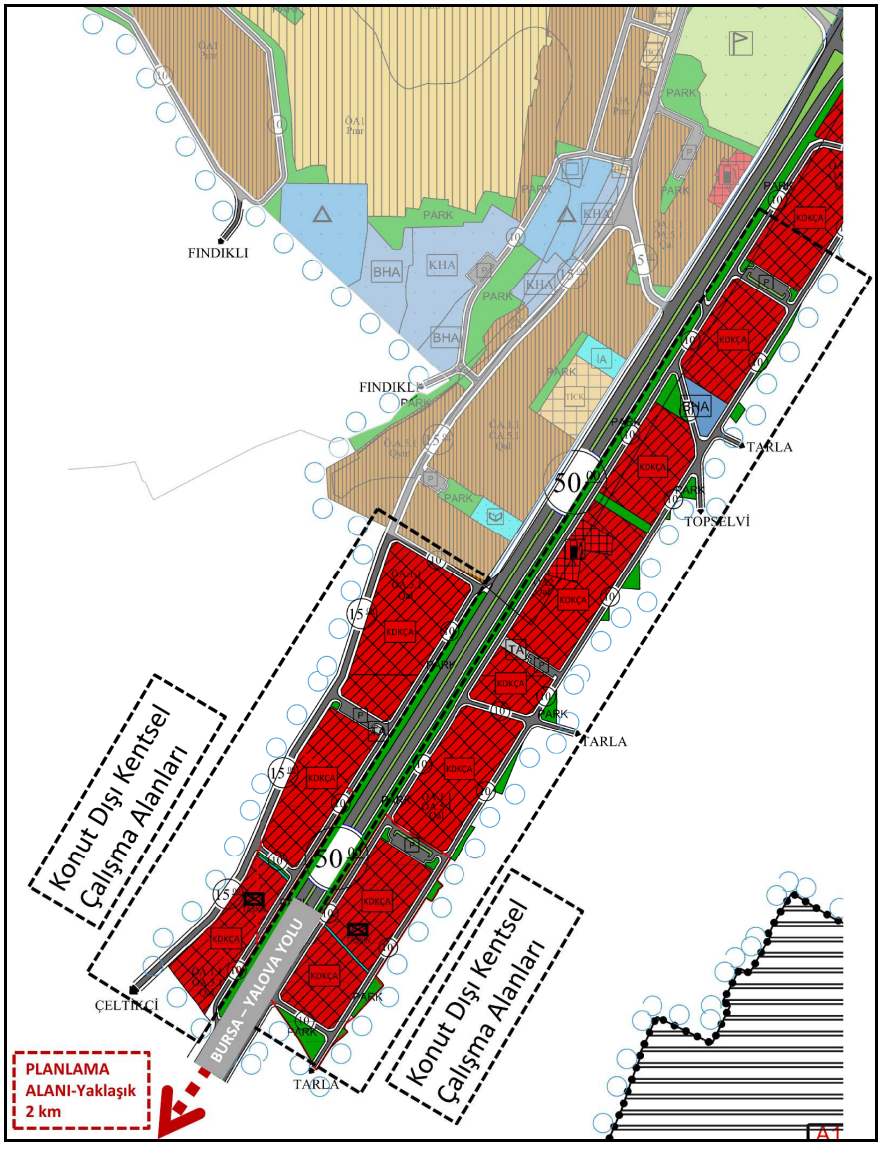
Parsel alanı 1/25.000 Ölçekli İznik Gölü NİP kapsamında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlı durumdadır. Planlama alanı herhangi bir 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Plan kapsamında kalmamaktadır. Ancak planlama alanına 2 km mesafede yer alan Bursa-Yalova Yolu'na cepheli parseller 1/5.000 Ölçekli Orhangazi Nazım İmar Planı kapsamında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlı durumdadır. Parselin güneybatı yönünde bitişiğinde 908 nolu parsel ise Akaryakıt ve Servis İstasyonu olarak planlıdır.

Orhangazi karayolu çevresi İstanbul- Bursa- İzmir arası transit geçiş özelliği gösteren bir bölgedir. Karayolu kenarında "Konut Dışı Kentsel Çalışma" alanları yer seçmekte bu alanlarda zeytin/ turşu gibi gıda depolama satış birimleri, lokantalar, teşhir-satış-depolama birimleri, akaryakıt istasyonları gibi faaliyetler yapılmaktadır.

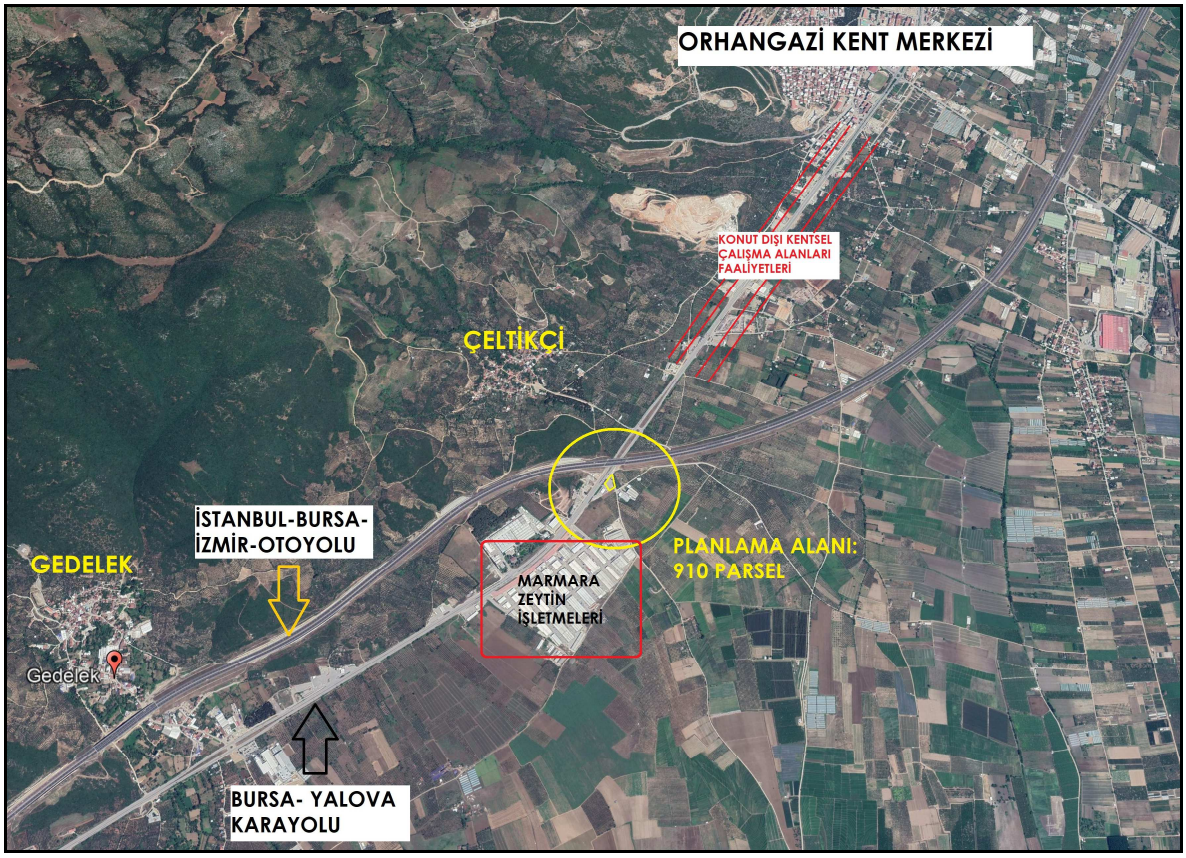
Orhangazi ilçesi, Çeltikçi Mahallesi, 910 nolu parselde parsel maliki tarafından karayolu kenarında bölgeye istihdam ve hizmet sağlayacak ticari/depolama birimi oluşturulması amacıyla “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” amaçlı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanı Orhangazi Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında kalmamaktadır ancak Bursa-Yalova yoluna cepheli konumdadır. Orhangazi Revizyon Nazım İmar Planında Bursa-Yalova yoluna cepheli parsellerin Konut dışı kentsel çalışma alanı olarak planlı olduğu görülmektedir. Planlama alanın Orhangazi kentsel yerleşkesine yaklaşık 2 km mesafededir. Bursa- Yalova yoluna cepheli bir çok parselde mevcut durumda tesisler yer almaktadır. Alanın güneybatı yönünde Marmara Zeytin İşletmeleri yer almaktadır.



Harita 8: Orhangazi Revizyon Nazım İmar Planı Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları



Harita 9: Planlama Alanı Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü

3.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Orhangazi ilçesi, Çeltikçi Mahallesi, 910 nolu parselde Üst Ölçekli Plan kararları kapsamında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" amaçlı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.



Harita 10: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

PLANLAMA ALANI	ÖNERİ PLAN	
	ALAN	ORAN
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	2775,00	%100
TOPLAM ALAN	2775,00	%100

Tablo 2: Alan Dağılım Tablosu

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

910 nolu parselin Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlamasına ilişkin kurumlara imar planına esas görüşleri sorulmuştur.

- Orhangazi Belediye Başkanlığı'nın 06.03.2020 tarih 612 sayılı,
- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 23.03.2020 tarih 17126 sayılı,
- İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü 28.07.2020 tarih 546566 sayılı,
- Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu 05.06.2020 tarih 376892 sayılı,
- UEDAŞ -/- ilgili yazı,
- Bursagaz 13.03.2020 tarih 730 sayılı,
- TEİAŞ 2. Bölge Müdürlüğü 06.03.2020 tarih 99995 sayılı,
- BOTAŞ 17.03.2020 tarih 9266 sayılı,
- İl Afet Acil Durum Müdürlüğü 20.03.2020 tarih 45598 sayılı,
- Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü 20.10.2020 tarih 244297 sayılı,
- MSB Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı 16.07.2020 tarih 413039 sayılı,
- OGM Gemlik Orman İşletme Müdürlüğü 22.06.2020 tarih 1241900 sayılı,
- DSİ 1. Bölge Müdürlüğü 27.03.2020 tarih 204272 sayılı,
- Tarım ve Orman Bakanlığı 2. Bölge Müdürlüğü 24.03.2020 tarih 998108 sayılı,
- BUSKİ 30.03.2020 tarih 15621 sayılı yazısı,
- Tarım İl Müdürlüğü 13.06.2017 tarih ve 1433873 sayılı,

olumlu görüş yazıları ve yürürlükteki üst ölçekli plan kararları kapsamında 910 nolu parsel alanı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlanmıştır.