İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, ORHANELİ İLÇESİ, GAZİPAŞA MAHALLESİ, 182 ADA 18-22-23 PARSELLERE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

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

1. AMAÇ VE KAPSAM

Söz konusu plan değişikliği alanı Orhaneli Gazipaşa Mahallesi, 182 ada 18-22-23 parsellerde kalmaktadır. Alanda sosyal donatı alanını arttırarak refah seviyesini yükseltmek, yapılacak olan Özel Sosyal Tesis Alanının kullanımı ile Orhaneli ilçesinin hem sosyal hem ekonomik gelişimine katkı sağlanmak ve yaşam kalitesini, niteliğini ve düzeyini arttırmak amaçlanarak plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Orhaneli merkezinin batısında, Atatürk Caddesi'nin batısında, Orhaneli Belediyesi'nin kuzeybatısında yer almaktadır. Alanın çevresinde konut alanları, donatı alanları, mezarlık alanı bulunmakta ve donatı alanları açısından resmi kurum alanı, spor alanı, park alanları, cami alanı, okul alanları olarak çeşitlilik göstermektedir.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu olan alanlar; Bursa İli, Orhaneli İlçesi, Gazipaşa Mahallesi sınırları içerisindedir.

Söz konusu planlama alanı Atatürk Caddesi'ne yaklaşık 406 m mesafede, İnönü Caddesi'ne yaklaşık 110 m mesafede, Mehmet Aydın Dokuyan Caddesi'ne yaklaşık 500 m mesafede, Saraç Sokak'a yaklaşık 127 m mesafede, Osman Güngör Sokak'a yaklaşık 40 m mesafede, Zafer Caddesi'ne yaklaşık 710 m mesafede, İlçe Nüfus Müdürlüğü'ne yaklaşık 740 m mesafede, Orhaneli Belediyesi'ne yaklaşık 750 m mesafede, Orhaneli Devlet Hastanesi'ne yaklaşık 780 m mesafede ve 300 Evler Cami'sine ise yaklaşık 54 m mesafede konumlanmaktadır.

Şekil 1: Planlama Alanının Uydu Görüntüsündeki Yeri



2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Nüfus

İlçe nüfusu 2020 verilerine göre toplamda 19055 kişidir. Bunun %48,98'i erkek nüfus, %51,02'si ise kadın nüfus olarak belirlenmiştir. İlçe genelinde yaşlı/genç oranı ise %20 yaşlı nüfus, %47,86 orta nüfus, %32,14 genç nüfus olarak karşımıza çıkmaktadır.

Ekonomik Yapı

İlçe ekonomisi tarım ve hayvancılık ile madencilik ve buna dayalı işleme tesislerine dayanmaktadır. Madencilik alanında BLİ. Kömür İşletmeleri, Şe-tat Madencilik (Krom işletmesi), mermer ve granit ocakları faaliyet göstermektedir. BLİ. Kömür İşletmelerince üretilen Linyit kömürü Termik santralinde enerjiye dönüştürülmekte, Şe-tat madencilik tarafından ilçeden çıkarılan krom ilgili şirketin ilçedeki tesislerinde işlenerek satışa sunulmaktadır. Bunun dışında hizmetler sektöründe faaliyet gösteren esnaflar ile kamu kurum ve kuruluşlarından oluşan bir ekonomik hayatın ilçenin genel ekonomik hayatını oluşturduğu görülmektedir. İlçenin ekonomik hayat bağlamında öncelikli olarak Bursa merkez, B.Orhan, Harmancık ilçeleri ile ilişkilerinin yoğun olduğu söylenebilir.

Turizm

İlçe geniş orman sahası ve eşsiz güzelliğe sahip piknik alanlarıyla Bursa ve civar ilçelerin halkının tatil günlerini geçirmek üzere tercih ettiği bir yapıya sahiptir. Ancak, mevcut haliyle organize bir faaliyet söz konusu değildir. Son yıllarda, deniz turizminden doğa-yayla turizmine belirgin bir yönelmenin olduğu göz önünde bulundurularak, ilçe orman sahası ve piknik alanlarını değerlendirip daha organize bir şekilde turizmin hizmetine sunulacak projelerin geliştirilmesi hedeflenmektedir.

Ticari olarak öne çıkan ürünler:

1) Termal Turizm: İlçeye bağlı Sadağı Köyünde bulunan Kaya hamamları ile Ağaçhisar Köyündeki kaplıcalar ciddi termal turizm potansiyeline sahiptir.

2) Mesire yerleri: Kurt Dağı, Karagöz Piknik Alanı ve Karakoca mevkii Bursa Merkez dâhil çevre halkının piknik ihtiyacına cevap verecek nitelikte mesire yerleridir.

3) Doğa Turizmi: İlçede Sadağı köyünde bulunan kanyonun doğa turizmi açısından eşsiz güzellikte görülmeye değer yerlerdendir.

Tarım, Hayvancılık ve Ormancılık

İlçenin başlıca geçim kaynakları yer almasına rağmen tarım sektöründe ticari olarak çok ön plana çıkan bir ürün yoktur. Kiraz ve çilek bir ölçüde ticari olarak üretilmekte ve ilçe dışına satışı yapılmaktadır. Hayvancılık odaklı yem bitkileri üretimi, çoğunlukla kendi ihtiyaçlarını karşılamak üzere yetiştirilen domates başlıca ürünler arasında sayılabilir. Bunun dışında keçi ve koyun başta olmak üzere küçükbaş hayvancılık ve büyük baş hayvancılık da ilçede nispeten öne çıkmaktadır. Ayrıca Fadıl Köyü civarında da mısır üretimi yapılmaktadır. Kırsal Kalkınma projeleri kapsamında ceviz fidanı dağıtımı, koç ve koyun dağıtımı projeleri de devam etmektedir. Hayvancılık ürünlerinin değerlendirildiği birkaç mandıra bulunsa da, ilçede bu anlamda öne çıkan bir tesis bulunmamaktadır.

Ticari olarak öne çıkan ürünler:

Domates: Dağ Güney Köyünde üretimi artırılmaya çalışılmaktadır. Genelde ilçe pazarında satılmakta ve geri kalanı da ihtiyaçlar dâhilinde kullanılmaktadır.

Çilek: Ticari anlamda öne çıkan ürünler arasındadır. İlçe dışına satışı yapılmakla beraber, özellikle şoklama yöntemi ile uzun ömürlü ticari bir ürün olarak değerlendirilmeye çalışılmaktadır.

Kiraz: Dağ ilçelerinde genel anlamda üretimi yapılan bu ürün, Orhaneli'de de önemli bir gelir kaynağıdır. İhracatı yoğun olarak yapılan başlıca ürünler arasındadır.

Sanayi

İlçede başta gelen ekonomik sektörler tarım ve hayvancılık olarak ortaya çıkmakla beraber, sanayi alanında faaliyet gösteren önemli firmaların bulunduğunu söylemek oldukça zordur. İlçede özellikle krom madenine yönelik büyük ölçekte tesisler bulunmaktadır. Şe-tat Madencilik, ilçede önemli bir istihdam kaynağı olarak

ortaya çıkmaktadır. Ayrıca mermer çıkarımı yapılan bazı mermer ocakları da ilçede faaliyet göstermektedir.

Ticari olarak öne çıkan ürünler:

Krom işleme: Başta Şe-tat madencilik olmak üzere krom çıkarımı ve işlenmesine yönelik faaliyetleri yürüten tesisler bulunmaktadır.

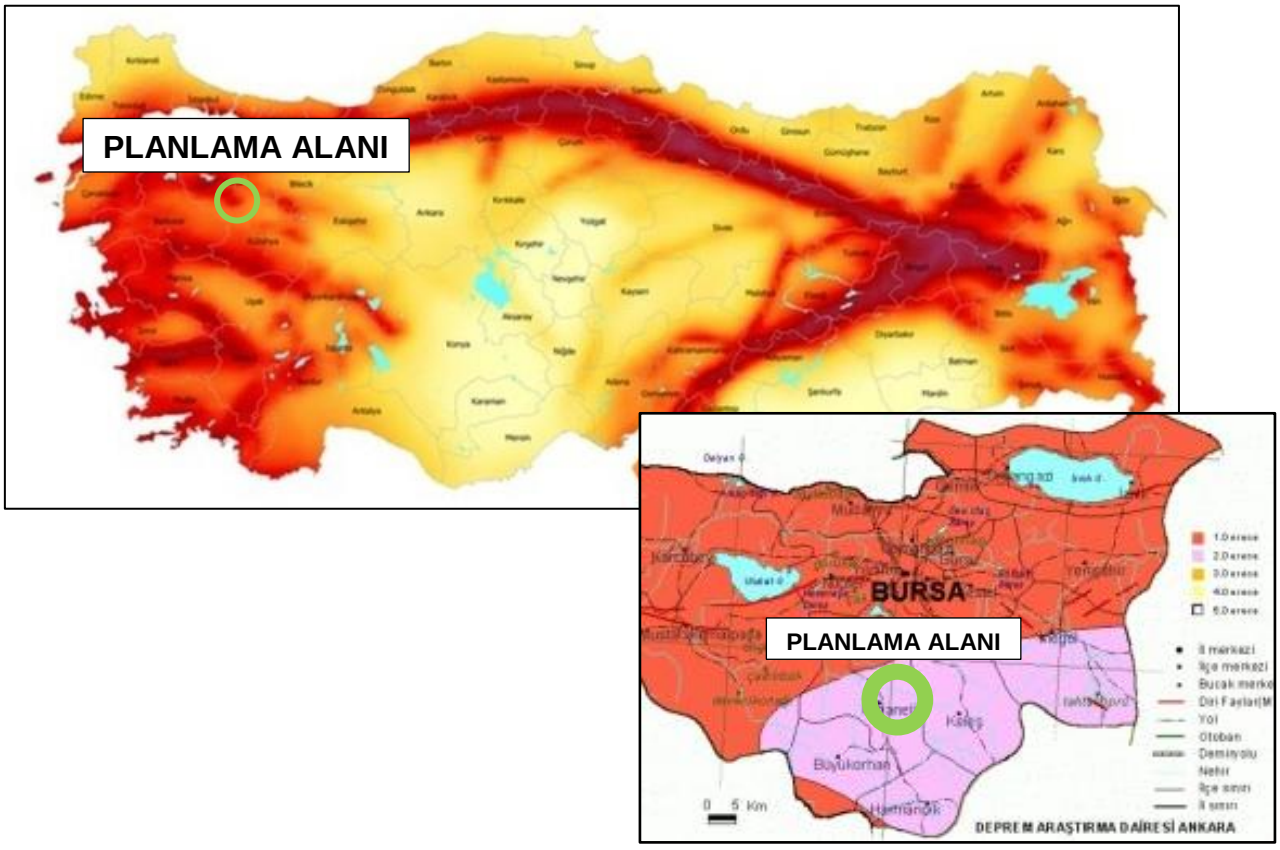
Mermer: İlçede mermer çıkarımı yapılan belli başlı ocaklar da bulunmaktadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı ve yakın çevresinde; Resmi Kurum Alanı, Sağlık Tesisi Alanı, Okul Alanı, Cami Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Trafo Alanı, Konut Alanları ve Yol alanı bulunmaktadır. Plan değişikliğine bağlı olarak planlama alanı ve yakın çevresinde teknik ve sosyal altyapı alanlarını etkileyecek bir durum söz konusu değildir.

2.4. JEOLOJİK 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. Planlama alanı 2. Derece deprem kuşağında kalmaktadır.

2.4.2. Jeolojik Yapı

Jeolojik ve jeoteknik inceleme raporu sonuç ve öneriler kapsamında bakıldığında; planlama alanı içerisindeki jeolojik yapısı incelendiğinde, mermer ve şistlerden oluştuğu ve inceleme alanının güneybatısında görülen ayrışma ve bozuşma ürünü çakıllı-kumlu-siltli kil oluşturmaktadır. Söz konusu alan gözlemlendiğinde topoğrafik, jeolojik ve jeoteknik özellikleri açısından yerleşime uygun alan olarak değerlendirilmiştir.

Alanın eğimli kesimlerinde teraslama yapılarak oluşacak şevler istinat duvarı ile desteklenmesi gerektiği açıklanmıştır. Oluşacak yapı temelleri tek tip zemine oturtulacağı belirtilmiştir. "Afet Bölgelerinde yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümleri" yönetmeliğine uyulması gerekmektedir.

2.4.3. Morfolojik Yapı

Orhaneli ilçe merkezi; kuzeyinde Nilüfer ve Osmangazi, güneyinde Büyükorhan, Harmancık, batısında M. Kemalpaşa, doğusunda Keles ilçeleriyle sınırlıdır. Bursa'ya 70 km. uzaklıktadır. İlçe 797.0 km2 'dir.

İlçe yüzey şekli dağlık ve dalgalı bir yapıya sahiptir. Toprak yapısı zayıftır. Koca su vadisinde alüvyonlu birikim vardır. Bu alanlar sulamaya uygun taban arazilerdir. Özellikle Deliballılar, Çöreler, Akçabük, Yürücekler ve Merkeze ait bu araziler bu alanda olup, yöreye göre oldukça verimlidir. Orhaneli, Bursa'nın güneyindeki engebeli düzlüklerde yer almaktadır.

İlçenin dağlık kesimleri kayın, kızılçam, karaçam, meşe, ardıç ormanları ile kaplıdır. Adırnaz Çayı ilçeden geçer. İlçe, ılıman Akdeniz iklimi ile Ege ve Marmara'nın kara iklimini taşımaktadır.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı ve yakın çevresinde %11-%15 arasında eğim tespit edilmiştir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Alandaki yönelim durumunu inceleyecek olursak, alanda güneyden kuzeye doğru eğim artmaktadır. Planlama alanı eğimin orta derece değerde olduğu yerdedir. Kuzeye doğru gidildikçe eğimin arttığı, güneye doğru gidildikçe ise eğimin azaldığı görülmektedir. Burada yönelim durumu kuzeyden güneye doğru göstermektedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanının arazi kullanım durumu çoğunlukla boş arazi niteliğinde, fakat alanın çevresinde yapılaşmanın da olduğu bir alan olarak nitelendirilmektedir.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Söz konusu planlama alanındaki 182 ada 18-22-23 parsel mülkiyetleri Orhaneli Belediyesi'ne ait mülkiyetlerdir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

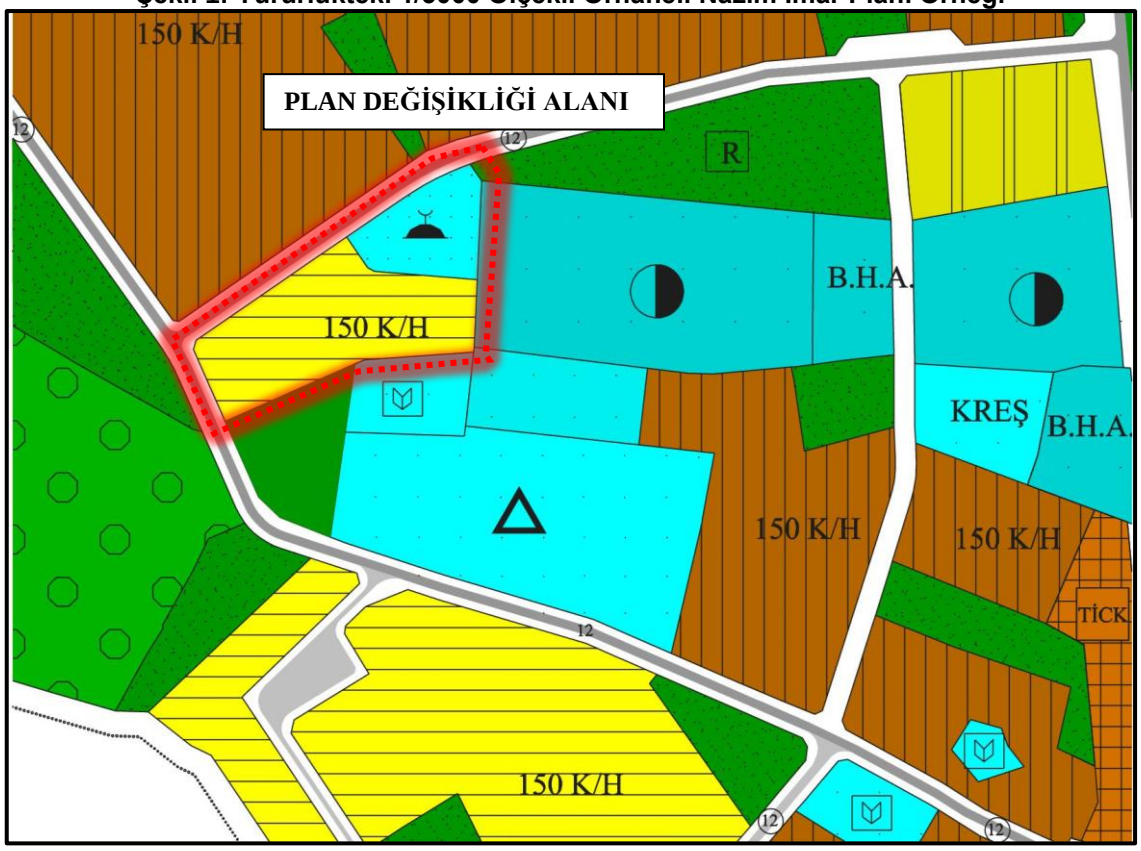
Bursa İli, Orhaneli İlçesi'nin 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

2.7.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan yapımına ait konu, Gazipaşa Mahallesi 182 ada 18-22-23 parseller;

Söz konusu parsellerin bulunduğu bölge 1/5000 Ölçekli Orhaneli Belediyesi Nazım İmar Planı'nda; " 150 ki/ha yoğunluklu Gelişme Konut Alanı ve İbadet Alanı" olarak planlıdır.

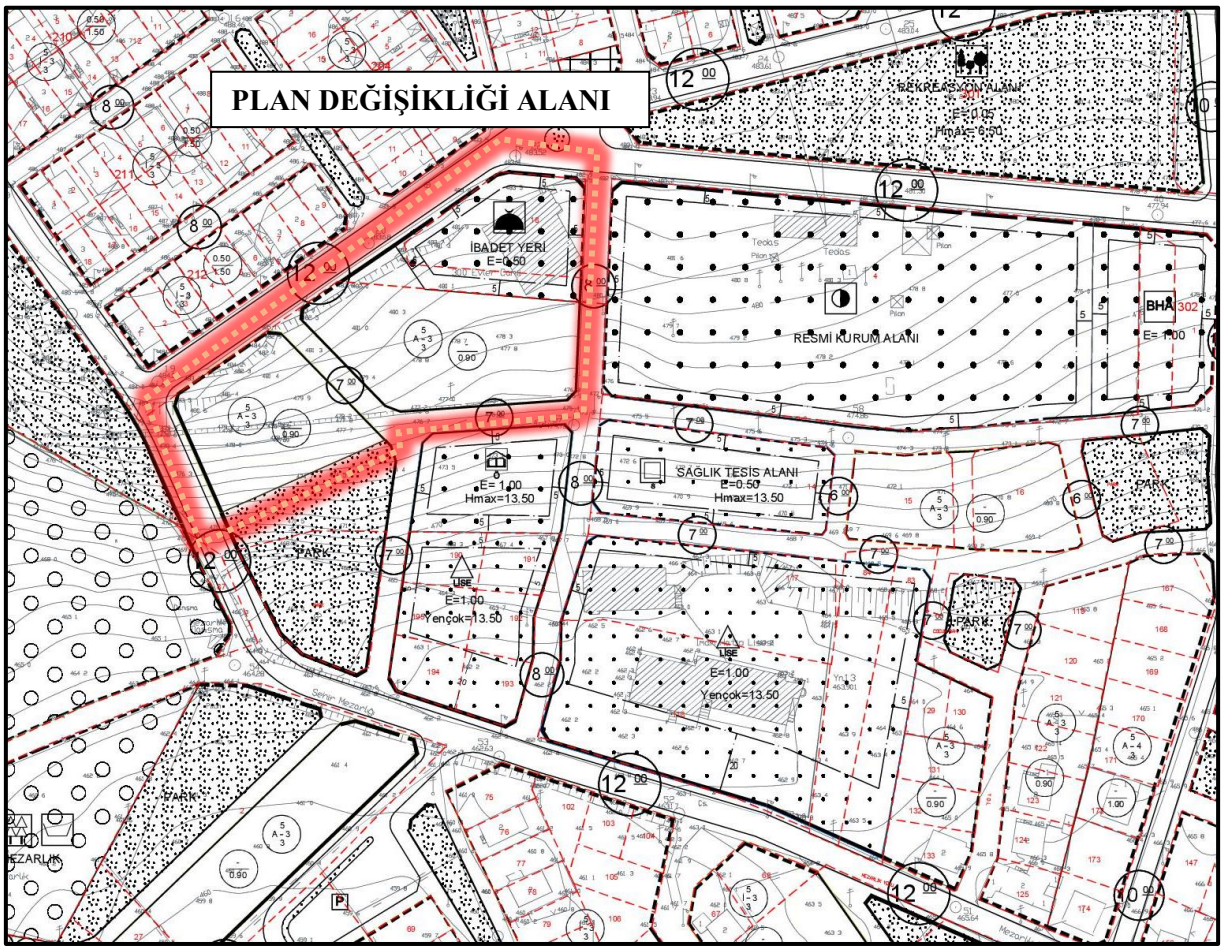
Şekil 1: Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Orhaneli Nazım İmar Planı Örneği



2.7.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Söz konusu parsellerin bulunduğu bölge 1/1000 Ölçekli Orhaneli (Bursa) İlave - Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "Ayrık Nizamlı, Ön Bahçe Mesafesi 5 Metre, Arka Bahçe Mesafesi 3 Metre, Emsal: 0.90 yapılaşma koşulu ile Gelişme Konut Alanı, E=0.50 yapılaşma koşullu İbadet Alanı ve Yol Alanı" olarak planlıdır.

Şekil 2: Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Gazipaşa Mahallesi, 182 ada 18-22-23 parsellerin bulunduğu bölge gelişme konut alanlarının ve ibadet alanının bulunduğu bir bölgedir.

Söz konusu alanda atanan köy öğretmenlerinin Türkiye genelinde 2016 yılında başlatılan ve halen devam ettirilen Köy Okulları Değişim Ağı projesi kapsamında eğitilmesi amaçlanmaktadır. Bu proje 2016 yılında dernek olarak kurulan ve var olma amacı kırsalda, çocuktan başlayarak tüm topluluğa yayılacak ve kırsal kalkınmayı destekleyecek yenilikçi bir eğitim anlayışını hayata geçirmek olan Köy Okulları Değişim Ağı Derneği tarafından gerçekleştirilecektir.

Köy okulları değişim ağı projesinin vizyonu;

1- Araştırma-Geliştirme:

- Kırsal bölgelerdeki çocuklara ve gençlere yönelik, yerel koşullara uygun ve gelişimsel ihtiyaçlara cevap veren eğitim içerikleri ve araçlar üretmek,

- Ailelere yönelik eğitsel içerikler üretmek,

- Köy okullarında eğitime dair örnek uygulamaları ve uzman görüşlerini dokümante ederek öğretmenlerle paylaşmak,

2- Öğretmenleri Güçlendirme:

- Köy öğretmenlerini, öğretmen eğitimleri ve mentorluk programları ile desteklemek,

- Yakın köylerde görev yapan öğretmenleri düzenli olarak bir araya getiriyoruz ve birbirlerine hem sosyal hem de mesleki açıdan destek olmalarını sağlamak,

- Köy öğretmenlerini farklı kişi ve kurumlarla buluşturup destek almalarını kolaylaştırmak,

- Eğitim fakültesindeki öğretmen adaylarını, köy okullarındaki öğretmenlik süreçlerine hazırlamak,

3- Gönüllü Toplulukları:

Çocuklar ve ailelere doğrudan erişebilecek gönüllüleri bularak güçlendiriyor; KODA'nın eğitim anlayışını, ürettiği içerik ve araçları onlar aracılığıyla yaygınlaştırmak,

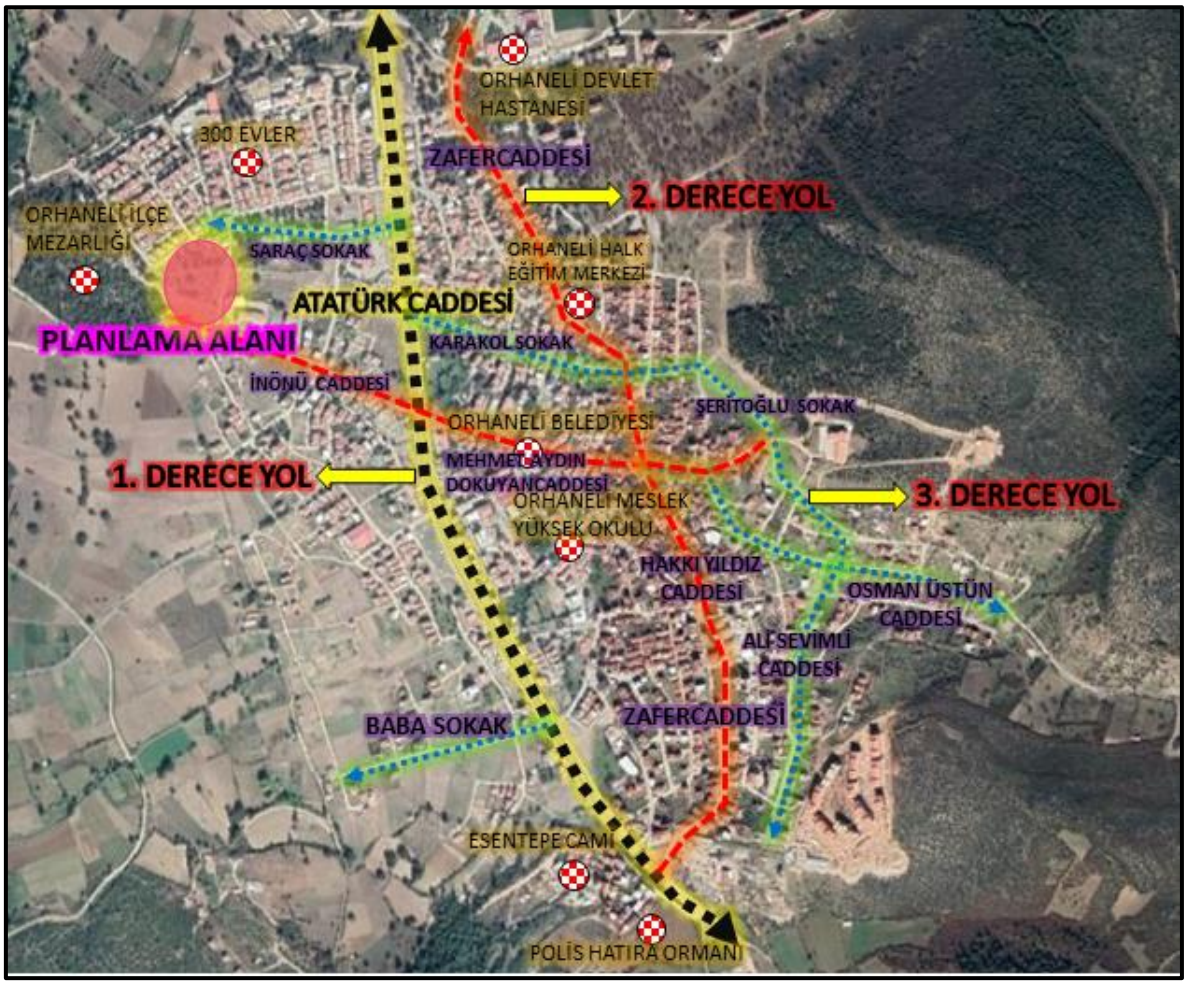
4- İletişim ve Savunuculuk:

KODA'nın eğitim anlayışını yaygınlaştırmaya ve kırsalda eğitime bakış açısını dönüştürmeye yönelik iletişim faaliyetleri ve farklı aktörlerle buluşmalar gerçekleştirmektir.

Bu Özel Sosyal Tesis Alanı içerisinde AR-GE Merkezi, konaklama, yeme-içme mekânları ve eğitim salonları bulunacaktır. Bu yapılacak olan Türkiye genelindeki eğitim programının Orhaneli ilçesinde olması hem ekonomik anlamda hem de sosyal anlamda ilçeye büyük katkı sağlayacaktır. Bahse konu planlama alanı çevresinde konut alanı olarak parçalı ada formuna sahip 182 ada 18-22-23 parsellerin bulunduğu bölge bütünleştirilerek alanda sağlıklı bir yapılaşma gerçekleştirilmesi amaçlanmıştır. Söz konusu plan değişikliğinde yukarıdaki gerekçeler göz önüne alınmış ve nüfus artışı olmayacak hatta azalacak şekilde planlanmıştır. Tüm bu nedenlerden dolayı plan değişikliği gerekliliği doğmuştur.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

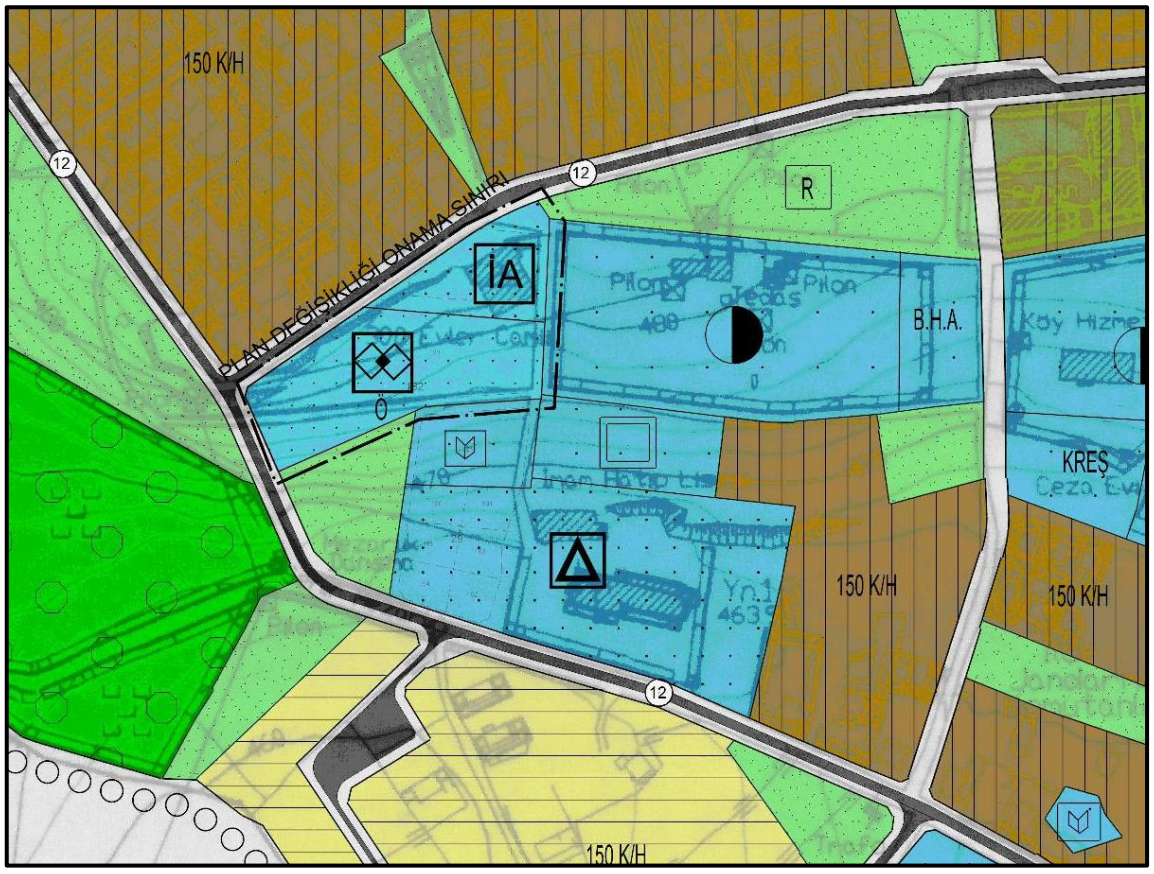
Şekil 3: Planlama Alanına İlişkin Analiz



Planlama alanı ve çevresine ilişkin ilçe düzeyinde yapılan analiz çalışması yukarıda verilmiştir. Planlama alanı çevresindeki 1. Derece yol Atatürk Caddesi, 2. Derece yolları Zafer Caddesi, İnönü Caddesi, Hakkı Yıldız Caddesi ve Mehmet Aydın Dokuyan Caddesi, 3. Derece yolları ise Osman Üstün Caddesi, Ali Sevimli Caddesi, Şeritoğlu Sokak, Saraç Sokak, Karakol Sokak ve Baba Sokak olarak tanımlanmaktadır. Alanın yakın çevresinden birinci derece yol ve ikinci derece yolların konum açısından yakın bulunması da diğer bir avantajdır. Parsel çevresinin konumu donatı odakları ile entegre edilmektedir. Alanın çevresinde cami alanları, okul alanları, Halk Eğitim Merkezi, Orhaneli Meslek Yüksek Okulu, Orhaneli Devlet Hastanesi gibi çeşitli donatı odakları bulunmaktadır. Planlama alanının güneydoğusu merkeze doğru yoğun yapılaşmanın olduğu bir bölgedir. Alanda oluşacak donatı alan yapılaşmasının kentleşme ve gelişmişlik açısından Orhaneli İlçe merkezine katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Şekil 4: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Bursa İli, Orhaneli İlçesi, Gazipaşa Mahallesi 182 ada 18-22-23 parsellere ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Plan Değişikliği hazırlanmıştır. Plan değişikliği yapılan alan içerisindeki 150 ki/ha yoğunluklu Gelişme Konut Alanı olarak planlanmış olan ada, Özel Sosyal Tesis Alanı olarak planlanmıştır. Özel Sosyal Tesis Alanının içerisinde eğitim içerikli Araştırma Birimleri, AR-GE Merkezi gibi yukarıda gerekçe bölümünde açıklandığı üzere eğitim ile ilgili birimler bulunacaktır. Bu Özel Sosyal Tesis Alanı kapsamında ayrıca Köy Okulları Değişim Ağı Derneği'ne gönüllü topluluklarında katılacağı eğitimde çocuklara ve ailelere eğitim anlayışını ve üretilen içerikleri paylaşma platformu olarak da aktarabilecekleri bir tesis sunmak hedeflenmiştir. Orhaneli ilçesinde yurt alanı yeteri kadar olmadığı için Özel Sosyal Tesis Alanının içinde yurt ihtiyacına yönelik barınma ihtiyacı da karşılanacaktır. Planlama alanında mevcut olan İbadet Alanı tekrar düzenlenerek 241 m² daha büyütülmüştür. Plan değişikliği alanı kapsamında donatı alanı olarak Özel Sosyal Tesis Alanı ve İbadet Alanı planlanmıştır.

Tablo 1: Planlama Alanına İlişkin Alan Dağılımı

FONKSİYON(M²)	YÜRÜRLÜK PLAN(M²)	ÖNERİ PLAN(M²)	FARK(M²)
GELİŞME KONUT ALANI	6153	0	-6153
İBADET ALANI	2333	2574	241
ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI	0	5912	5912
TOPLAM PLANLAMA ALANI	8486	8486	0

Saygılarımla arz ederim.