



**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, ORHANELİ İLÇESİ,
FEVZİPAŞA MAHALLESİ 594, 595, 596, 597, 598, 599,
580 ADA VE MUHTELİF PARSELLERE İLİŞKİN ORHANELİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

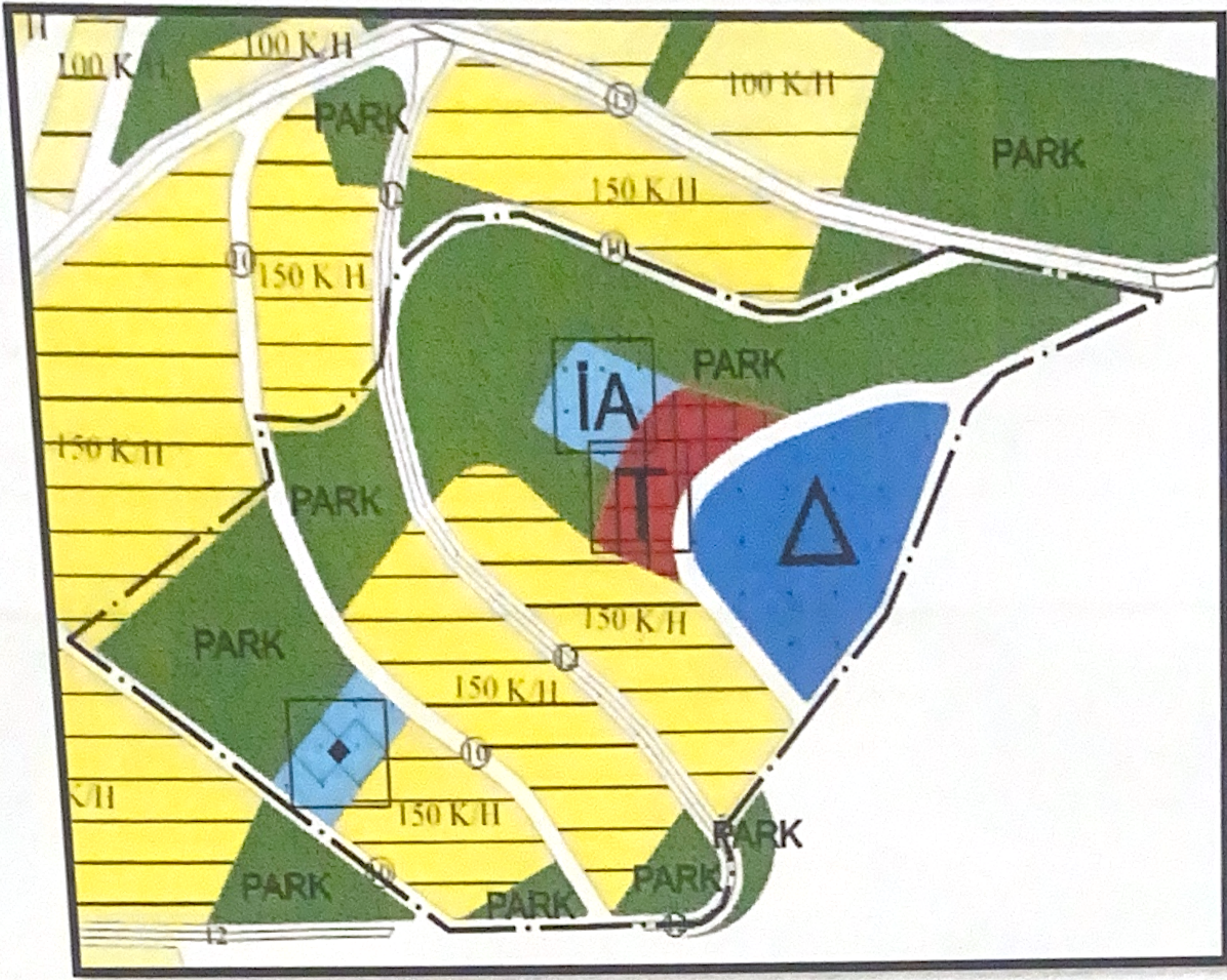
Dosya No: **2025/144**

PİN: **NİP-161118432**

ASA ETÜD-DANİŞMANLIK-İNŞAAT
MOBİLYA-SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ.
İMAR PLANLAMA Bağlarbaşı Mah. Nişan Sk. Çipus by
Aptullah AYKANAT Evkeleş Mrh. No: 3 İç Kapı No:11
Şehir Planları Osmangazi / BURSA
Oda Sic.No:4622 Dip.No: 1161118432
TEL:0 224 411 95 11 OSMANGAZI V.D. No: 0860405421

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
16./12./2025 tarih ve**1633**.. sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

T.C.
Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı



Şekil 9: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

1/5000 ölçekli Orhaneli Nazım İmar Planında plana konu alan “Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı”, “Ticaret Alanı”, “Eğitim Alanı”, “Sosyal Tesis Alanı”, “İbadet Alanı”, “Park Alanı” ve “Yol Alanı” olarak planlıdır. Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca Orhaneli Belediyesine yapılan talep üzerine, söz konusu planlama alanında ulaşım bağlantılarının ve sosyal donatı fonksiyonlarının revize edilerek iyileştirilmesi amaçlanmıştır. Plan değişikliği ile konut kullanımında yoğunluk artışına gidilmemiştir. Mevcut planın öngördüğü nüfus üzerine planda ulaşım ve sosyal donatı kullanımları ile alakalı düzenlemeler hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu 296 ada 19-20 parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

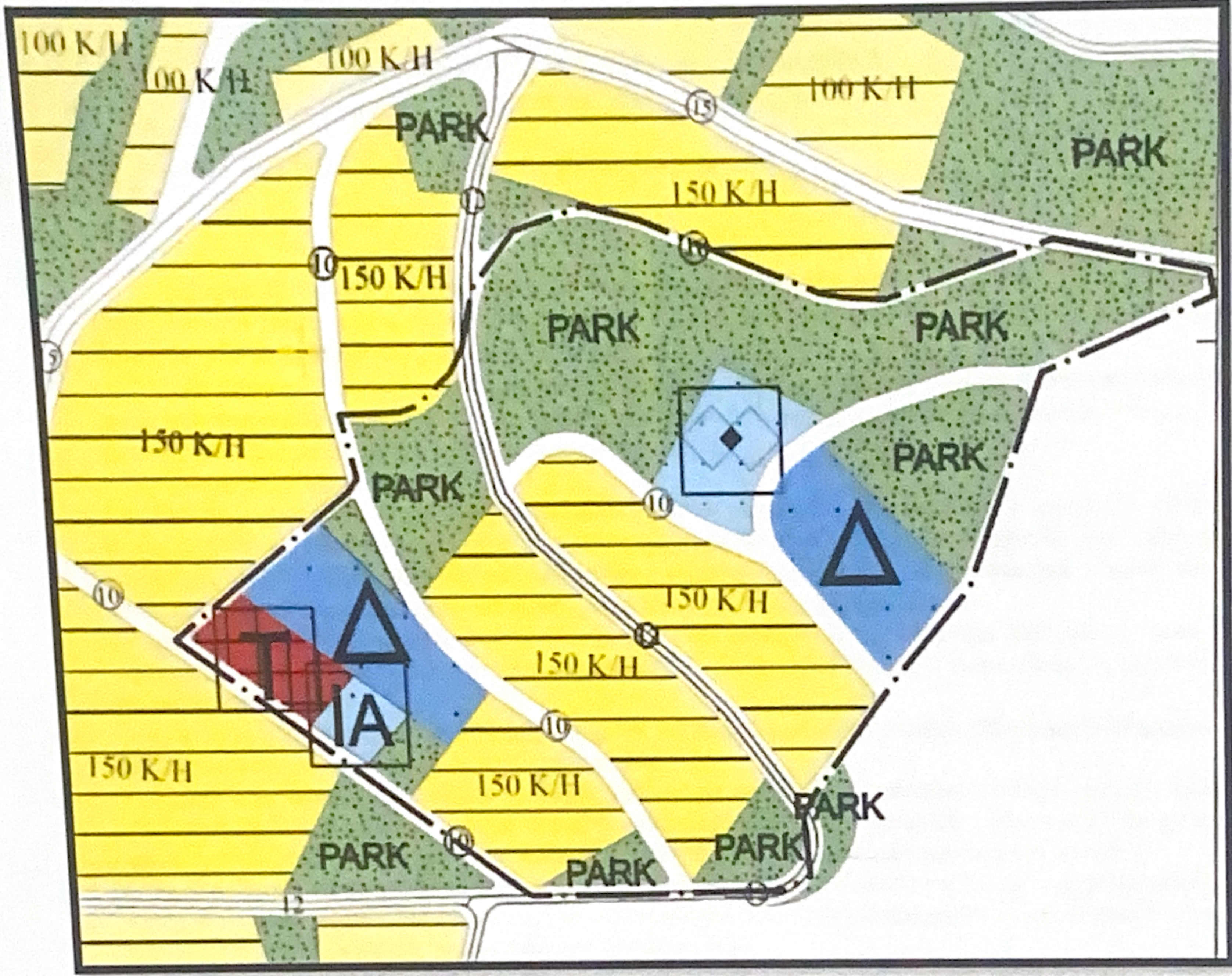
Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği talep edildiği üzere ulaşım bağlantıları revize edilerek, konut ve nüfus yoğunluğu artmayacak şekilde sosyal donatı fonksiyonlarında düzenlemeler yapılmıştır. (Bkz. Şekil-10)

Plan değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

PLANLAMA ALANI	MEVCUT	ÖNERİ	FARK
KONUT ALANI	29.489,83	29.490,10	+0,18
PARK ALANI	37.338,012	35.776,017	-1561,995

SOSYAL TESİS ALANI	2603,906	3776,708	+1172,802
İBADET ALANI	2546,501	1207,486	-1339,015
EĞİTİM ALANI	11.008,518	11.072,556	+64,038
TİCARET ALANI	3855,407	2533,352	-1322,055
YOL ALANI	9030,562	12.016,517	+2985,955
TOPLAM ALAN	95.872,736	95.872,736	0

Tablo 2: Arazi kullanım değişimi



Şekil 10: Plan Değişikliği Önerisi

4. PLAN NOTLARI

1-) Plan değişikliğinde belirtilmeyen hususlarda yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Orhaneli Nazım İmar Planı plan hükümleri geçerlidir.

2-) Bu plan ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

5. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliğine ilişkin olarak bila tarih ve 16737 sayılı yazı ile BUSKİ, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, UKOME, UEDAŞ, TOKİ, İl Milli Eğitim Müdürlüğü, Bursa İl Müftülüğü ve AKSAGAZ ve BKKVKV'dan kurum görüşü talep edilmiş olup gelen kurum görüşü yazılarında aşağıdaki hususlara yer verilmiştir.