

OSMANGAZİ İLÇESİ, GEÇİT MAHALLESİ, H21B24C-H21B25D PAFTALAR, 6343 ADAYI KAPSAYAN PARSELLER OSMANGAZİ BELEDİYESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Osmangazi İlçesi, Geçit Mahallesi, H21B24C-H21B25D Paftalar, 6343 adayı kapsayan parseller Osmangazi Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Geçit Mahallesi, Bursa Merkezinin kuzeybatısında ve Osmangazi İlçesi sınırları içinde bulunmaktadır. Söz konusu alan konumu itibariyle sanayi caddesi (Mudanya yolu)' nin 230 m kuzeydoğusunda, Bursa Çevre Yolu'nun 500 m kuzeybatısında yer almaktadır. 6343 adayı kapsayan alanda yapılan değişiklik 123818,53 m² büyüklüğündedir.



Plan Değişikliği Hazırlanan Alanın Uydu Görüntüsü

Plan değişikliği hazırlanan alanın onaylı planları incelendiğinde;

- Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Küçük Sanatlar (Sanayi Siteleri) Alanında kalmaktadır.



Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Plan

- Bursa Büyükşehir Belediyesi Osmangazi Belediyesi 1/5000 Ölçekli, Nazım İmar Planında Küçük Sanayi Alanında, Mesleki Ve Teknik Öğrenim Tesisleri Alanında kalmaktadır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

- 1/1000 Ölçekli Geçit-Emek-Hamitler Arasındaki Bölgenin Uygulama İmar Planı kapsamında 6343 adayı kapsayan parseller için “nazım plan kararları kesinleştikten sonra hazırlanacaktır.” denilmektedir.

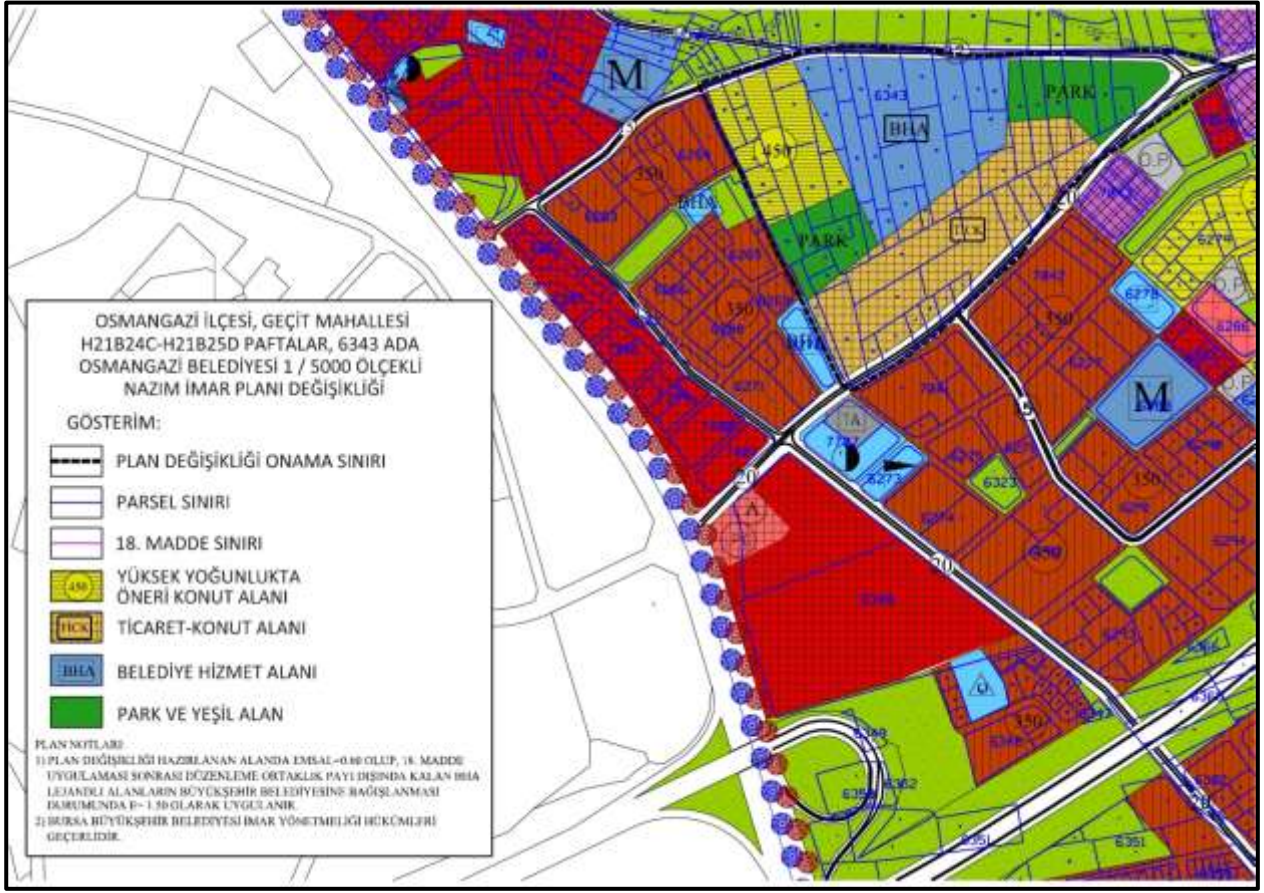
Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliği yapılmasındaki amaç; Plan değişikliğine konu alan üst ölçekli planlarda sanayi alanları olarak planlıdır. Kentin değişen ve büyüyen yapısı nedeniyle bölgedeki fabrikalar kent dışına, yeni sanayi alanlarına sentezi sonucunda bölge işlevsiz kalmıştır. Bu tür kullanılmayan alanlar, çöküntü alanlarına dönüşür. Kentsel dokudaki işlevini ve önemini yitiren bu tip alanlar, kentsel ve mimari tasarımla dönüştürülerek farklı işlevler kazandırılabilir.

Alanın yakın çevresi, üst ölçekli ve alt ölçekli planlarda Konut ve Doku Alanları olarak planlıdır. Bu tür planlı olarak gelişmiş ancak fonksiyon özelliğini kaybedip, işlevini yerine getiremeyen alanları kent alanının bir parçası haline getirerek dizayn etmek amacıyla plan değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliğinde; Sosyo-ekonomik ve fiziksel açıdan çöküntü süreci yaşamakta olan alanların çöküntüye neden olan fonksiyonları ortadan kaldırılarak tekrar

hayata döndürülmesi, canlandırılması amacı ile alan; Konut Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Park ve Yeşil Alan olacak şekilde düzenlenmiştir.



Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Yapılan plan değişikliği sonucunda ortaya çıkan alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
YÜKSEK YOĞUNLUKTA ÖNERİ KONUT ALANI	0.00	0.00	18201.52	14.70
YÜKSEK YOĞUNLUKTA KONUT ALANI	621.40	0.50	0.00	0.00
TİCARET-KONUT ALANI	0.00	0.00	37230.86	30.07
BELEDİYE HİZMET ALANI	123.46	0.10	34740.17	28.06
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	80080.70	64.68	0.00	0.00
MESLEKİ TEKNİK ALANI	18380.69	14.84	0.00	0.00
REKREASYON ALANI	12656.17	10.22	0.00	0.00
PARK ALANI	0.00	0.00	21695.89	17.52
YOL ALANI	11956.11	9.66	30151.61	24.35
TOPLAM NET ALAN	123,818.53	100.00	123,818.53	100.00

PLAN NOTLARI:

1. Plan değişikliği hazırlanan alanda Emsal=0.60 olup, 18. Madde Uygulaması sonrası Düzenleme Ortaklık Payı dışında kalan BHA lejandlı alanların Büyükşehir Belediyesine bağışlanması durumunda E= 1.50 olarak uygulanır.
2. Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmelięi Hükümleri geçerlidir.