

**OSMANGAZİ ALAŞAR MAHALLESİ H22A22A PAFTA 4476 ADA 27-32-33/ 4477
ADA 1/ 4478 ADA 12-13 NOLU PARSELLER 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ:

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Alaşar Mahallesi, H22A22A Pafta 4476 Ada 27-32-33/ 4477 Ada 1/ 4478 Ada 12-13 No'lu parselleri kapsayan alanda 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Plan değişikliği hazırlanan alan Osmangazi İlçesi, Alaşar Mahallesinde Demirtaş OSB ile Alaşar Mahallesi arasında kalmaktadır. Plan değişikliği yapılan alan yaklaşık 46.626,68 m² büyüklüğündedir.



Alanın Uydu Görüntüsü

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

Eğim Durumu: Söz konusu alanların eğim durumu %10-15 aralığındadır.

Yükseklik Durumu: Arazide ortalama yükseklik kotu 125 metredir.

Mevcut Arazi Kullanım Durumu: Parsellerin arazi kullanım durumuna bakıldığında parseller üzerinde bir adet depo bulunmaktadır.

Jeolojik Etüd Durumu: Söz konusu alana ilişkin 26.07.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüd raporunda parseller Ö.A.2.1 Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar olarak tanımlanmıştır.

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

Planlama alanı 1/25000 plan durumu: Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında kalan söz konusu parseller “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” ve “Ticaret Alanı” olarak planlı durumdadır.



Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama alanı 1/5000 plan durumu: 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı kapsamında kalan parseller “ Park Alanı, Ağaçlandırılacak Alan, Tali İş Merkezi Alanı ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında” kalmaktadır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durum

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:

Söz konusu parselleri kapsayan alanda 2015 yılında 1/5000 ve 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişiklikleri hazırlanmıştır. *“Yapılan düzenlemede parseller “Konut Alanı’ndan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanına dönüştürülmüş ve parsellerde; 18. Madde uygulaması yapılacak olup, toplam terk oranı %10’dur.”* plan notu ilave edilmiştir. Hazırlanan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 24.11.2015 tarih 2262 sayılı ile onaylanmıştır.

Daha sonraki süreçte söz konusu bölge ve çevresini kapsayan “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” ve “Ticaret Alanı” amaçlı 1/25.000 NİP ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri 23.05.2016 tarih ve 1017 sayılı karar ile Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmıştır. Söz konusu karar ile 2015 yılında onaylanan plan tekrar değiştirilmiştir.

Parsellerde kazanılmış hakların tekrar geri verilmesi amacıyla parsel maliklerinin 23.05.2016 tarih ve 1017 sayılı kararla onaylanan imar planına yaptığı itiraz haklı bulunmuş, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 05.12.2016 tarih ve 2320 sayılı kararı ile 4476 ada 27-32-33/ 4477 ada 1/ 4478 ada 12-13 nolu parsellerin bulunduğu alanda yapılaşma koşullarının müktesep haklar doğrultusunda revize edilmesi gereği doğmuştur.

Söz konusu karara istinaden belirtilen parsellerde önceki yapılaşma kararlarının plana tekrar işlenmesi amacıyla 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

Yapılan düzenlemede; bölgedeki kullanımlar parsel sınırlarına oturtulmuş, yol hatları mevcut depo yapısı da dikkate alınarak revize edilmiş, alan içerisindeki “Ticaret Alanı”, “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanına” dönüştürülmüştür. Toplamda 46.626,68 m² büyüklüğündeki alan içerisinde 41.079 m² “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” ve 5.546 m² “Yol Alanı” ayrılmıştır.



Öneri 1/5.000 Ölçekli NİP

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI		ÖNERİ	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	223,99	0,48%	0	0,00%
ARBERATUM	292,16	0,63%		
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	31645,3	67,87%	41079,99	88,10%
TALİ İŞ MERKEZİ ALANI	8981,85	19,26%	0	0,00%
YOL ALANI	5483,38	11,76%	5546,69	11,90%
TOPLAM ALAN	46626,68	100,00%	46626,68	100,00%

Alan Dağılım Tablosu

PLAN NOTU: Plan değişikliği hazırlanan alandaki parsellerde 18. Madde uygulaması yapılacak olup, toplam terk oranı %10'dur.