



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, HASANAĞA MAHALLESİ, 3962 NOLU PARSEL,
(POSCO TNPC OTOMOTİV ÇELİK SAN. VE TİC. A.Ş.'NİN) ISLAH OSB YASASI
KAPSAMINDA HASANAĞA OSB'YE KATILIMI AMAÇLI BATI PLANLAMA
BÖLGESİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
.../.../.... tarih ve sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

A.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ:

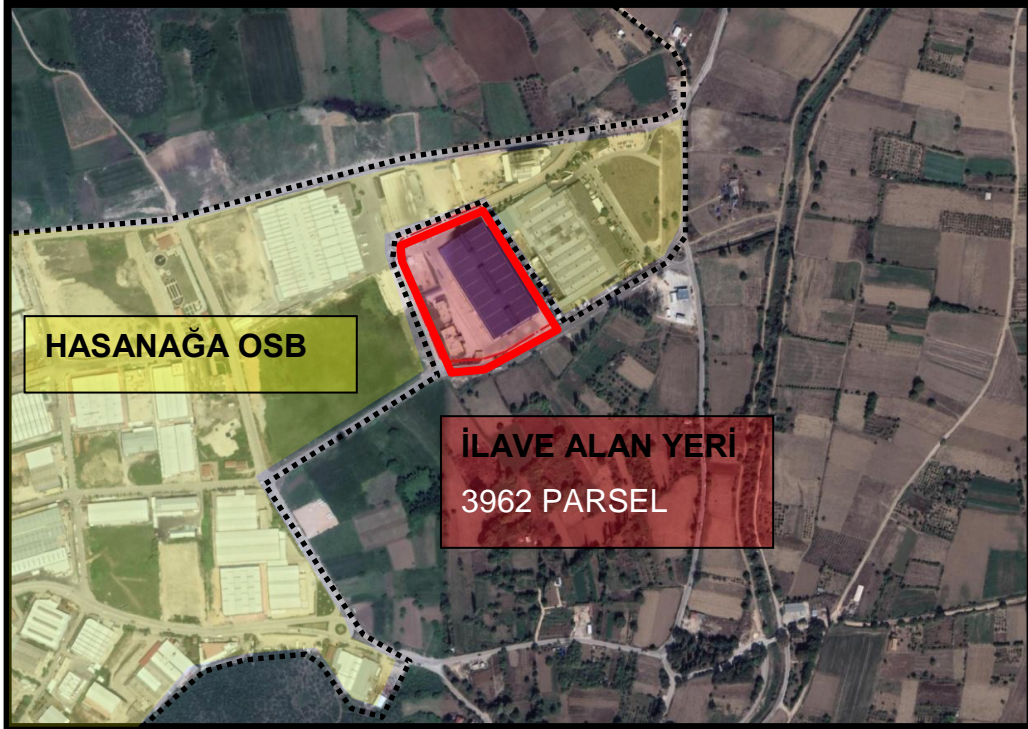
Hasanağa OSB; 26 Eylül 2003 Tarihinde 216 Sicil numarası ile organize sanayi bölgesi ilan edilmiş, 2003 yılından günümüze kadar altyapısını tamamlamıştır. Hasanağa Mahallesi 3962 nolu parsel kuzey, doğu ve batı yönlerinden Hasanağa OSB bitişik durumdadır. Posco TNCP Otomotiv Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye ait tesisin yer aldığı 3962 parsel ve çevresindeki imar yollarını içeren 3,55 ha alanın Islah OSB başvurusu yer seçimi, yer seçim komisyonunca 21/01/2019 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Yaklaşık 3,55 hektar büyüklüğündeki alanın "Organize Sanayi Bölgesi Yer Seçimi Yönetmeliği"nin 9'uncu maddesi gereği, Hasanağa OSB'ye Islah OSB mevzuatı kapsamında ilave alan yeri olarak katılım sınırları kesinleşmiştir.

Sanayi Teknoloji Bakanlığı Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü'nün yer seçimi konulu 20/12/2019 E.1114269 sayılı yazısında; bahse konu alanın nazım imar planında "OSB" olarak işlenmesi gerekliliği belirtilmektedir.

Bu kapsamda Hasanağa Mahallesi 3962 nolu parsel Posco TNCP Otomotiv Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin Islah OSB Yasası kapsamında Hasanağa OSB'ye katılımı amaçlı, Batı Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

B.PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Planlama alanı; Bursa Balıkesir yolunun 1 km kuzeyinde ve Hasanağa yerleşim bölgesinin 1 km kuzeyinde, Bursa şehir merkezine ise 24 km mesafede konumlanmakta olup, Hasanağa OSB ile fiziki olarak birleşik durumdadır.



Harita 1: Uydu Görüntüsü

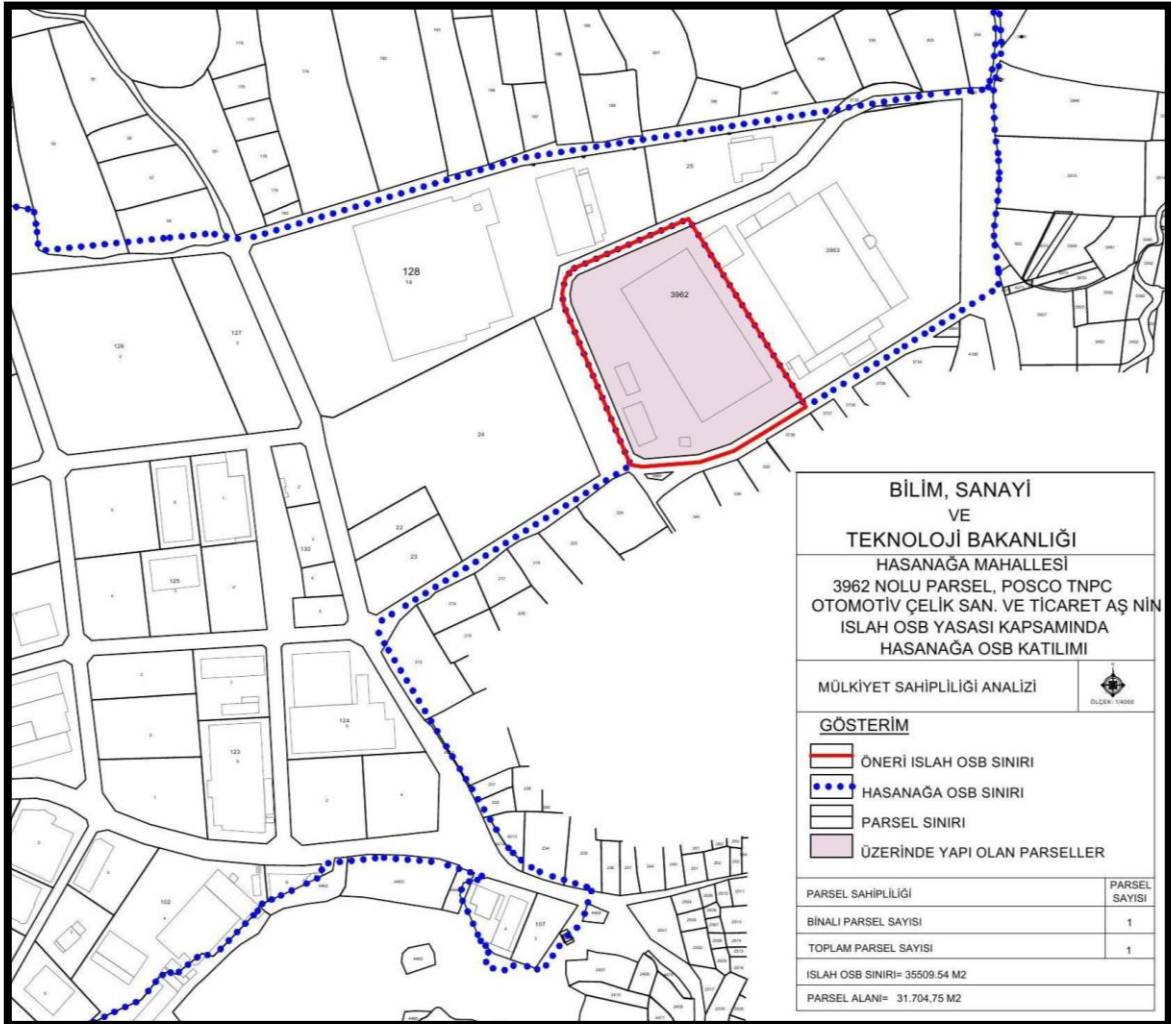
C.PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

Eğim Durumu: Planlama alanı genel itibariyle düz bir arazi yapısına sahiptir. Arazide ortalama eğim %0-5 aralığında değişmektedir.

Yönlendirme Durumu: Planlama alanında yükselti batıdan doğuya, güneyden kuzeye doğru artış göstermektedir.

D.PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu: İslah OSB alanı olarak belirlenen alan içerisinde, 1 adet parselde faaliyet gösteren firma bulunmakta olup 3962 no.lu parsel (31.704,75 m2) ve çevresindeki imar yolları ile birlikte 3,55 hektarlık alanı kapsamaktadır. 3962 nolu parselin maliki Posco TNPC Otomotiv Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş. olup alanda firmaya ait ruhsatlı tesis yer almaktadır. Faaliyette olan tesiste otomotiv sacları ve beyaz eşya sacları kesimi gerçekleştirilmektedir.



Harita 2: Mülkiyet Sahipliliği Analizi

Planlama Alanı Mülkiyet durumu:

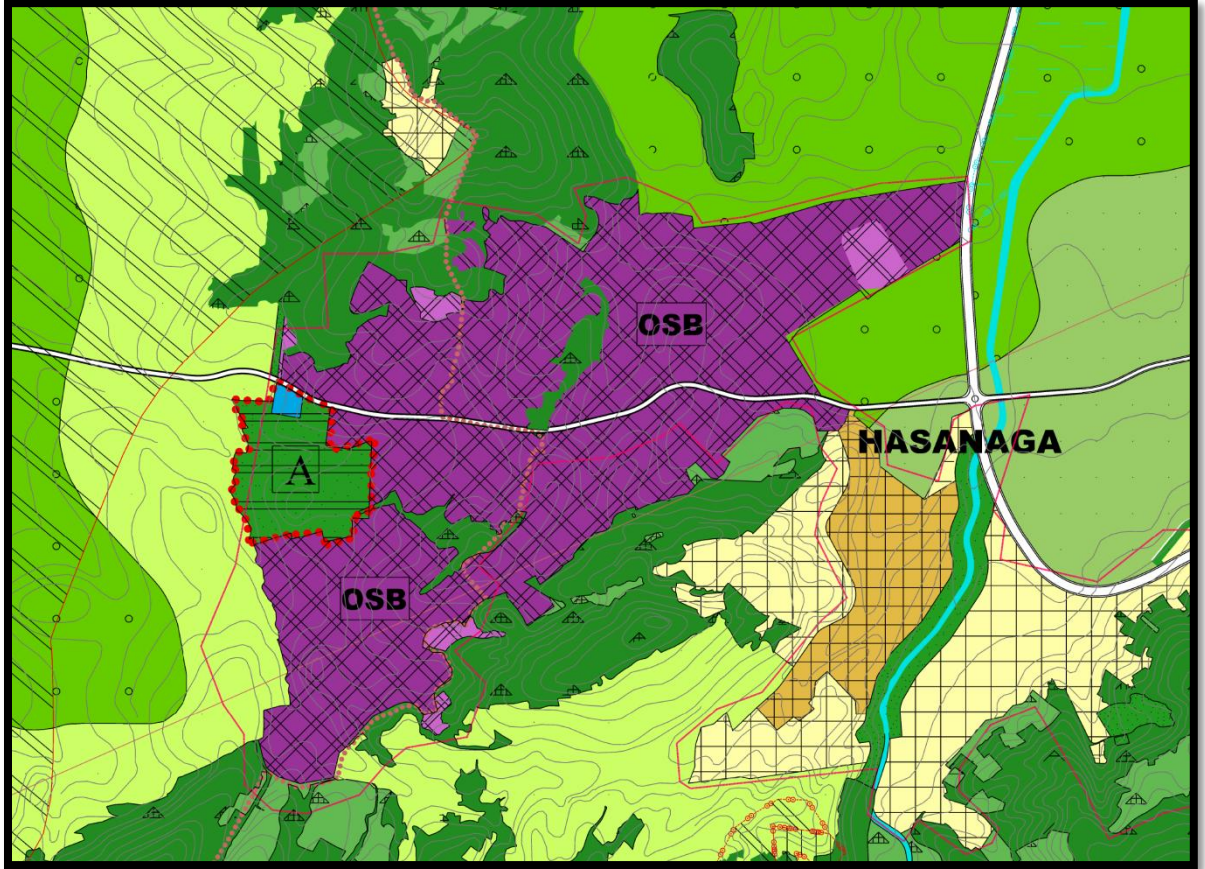
Plan değişikliği hazırlanan alan Hasanağa Mahallesi tapulama sınırları içerisinde özel mülkiyetedir.

E.PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

Onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu:

Planlama alanı Batı Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli nazım imar planı kapsamındadır. Bursa 2020 yılı 1/100000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı'nda belirtilen sınırlar içinde hazırlanan Batı Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce 16.10.2008 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Planlama alanı; Batı Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında; "Sanayi Alanı" olarak planlı durumdadır. Planlama alanı kuzey, doğu ve batı yönlerinden Hasanağa OSB bitişiğinde yer almaktadır.

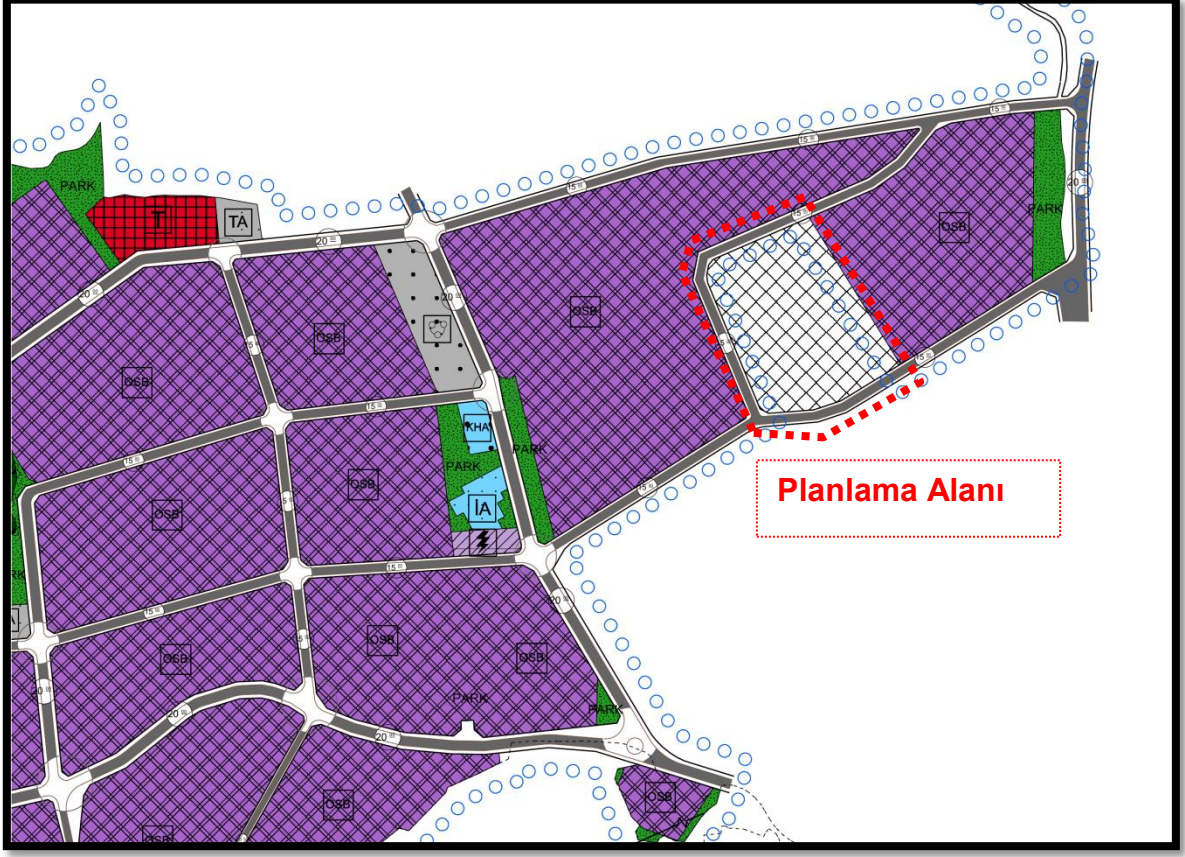


Harita 3: Meri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Onaylı 1/5.000 Ölçekli Hasanağa Nazım İmar Planı Durumu:

Planlama alanı Hasanağa 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Hasanağa 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 17.04.2008 tarih ve 282 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Hasanağa OSB'ye Islah OSB mevzuatı kapsamında ilave alan yeri olarak sınırları kesinleşen Hasanağa Mahallesi 3962 parsel; Hasanağa 1/5000 ölçekli Nazım imar planı kapsamında "Sanayi Alanı" olarak planlıdır. Planlama alanı kuzey, doğu ve batı yönlerinden Hasanağa OSB bitişiğinde yer almaktadır.

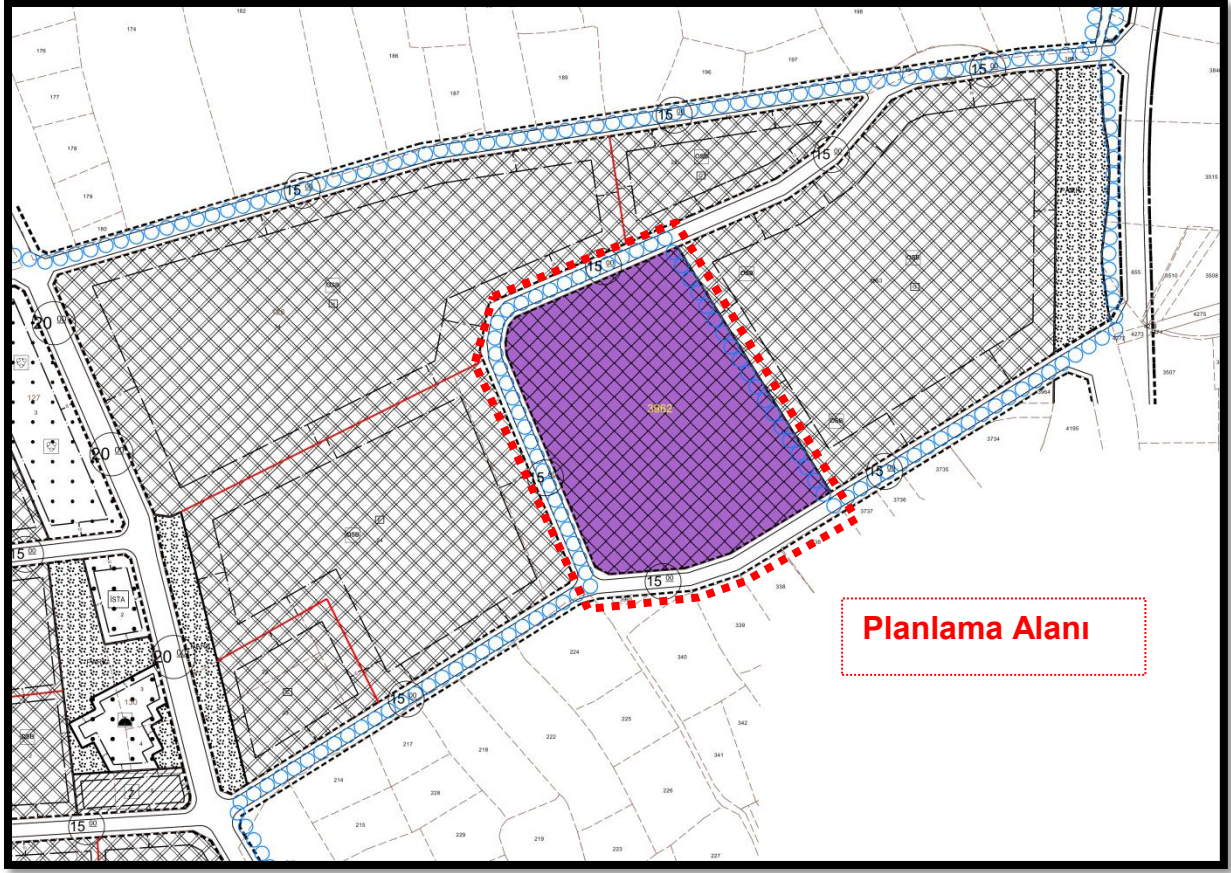


Harita 4: Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Onaylı 1/1000 Ölçekli Hasanağa Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı

Planlama alanı Hasanağa Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamındadır. Hasanağa Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı Hasanağa Belediye Meclisi'nin 13.06.2000 tarih 2 Sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Hasanağa OSB'ye İslah OSB mevzuatı kapsamında ilave alan yeri olarak sınırları kesinleşen Hasanağa Mahallesi 3962 parsel; 1/1000 ölçekli Hasanağa Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planında "Sanayi Bölgesi" olarak planlıdır. Alanda yapılaşma koşulları; KAKS: 1,00, Yençok:Üretim Türüne Göre Belirlenecektir şeklindedir.



Harita 5: Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

F.KURUM GÖRÜŞLERİ

Posco TNCP Otomotiv Çelik Sanayi Ve Ticaret A.Ş.'ye ait tesisin yer aldığı 3962 parselin Islah OSB başvurusu yer seçimi, yer seçim komisyonunca 21/01/2019 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Yer Seçimi Komisyon toplantısı ve sonraki süreçte ilgili kurumların (Bursa Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Botaş Bursa Şube Müdürlüğü, Teiaş 2. Bölge Müdürlüğü, Bursa Tarım Ve Orman İl Müdürlüğü, İl Kültür Ve Turizm Müdürlüğü, Bursa Müze Müdürlüğü, Tcdd 1. Bölge Müdürlüğü, Dhmi Bursa Yenişehir Havalimanı Müdürlüğü, Bursa Valiliği Yatırım İzleme Ve Koordinasyon Başkanlığı, Bursa İl Sağlık Müdürlüğü) görüşleri dahilinde Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğünün 453.01/16 sayılı yazısı ile bölgenin Islah Osb Mevzuatı Kapsamında Hasanağa OSB'ye katılımı uygun bulunmuştur.

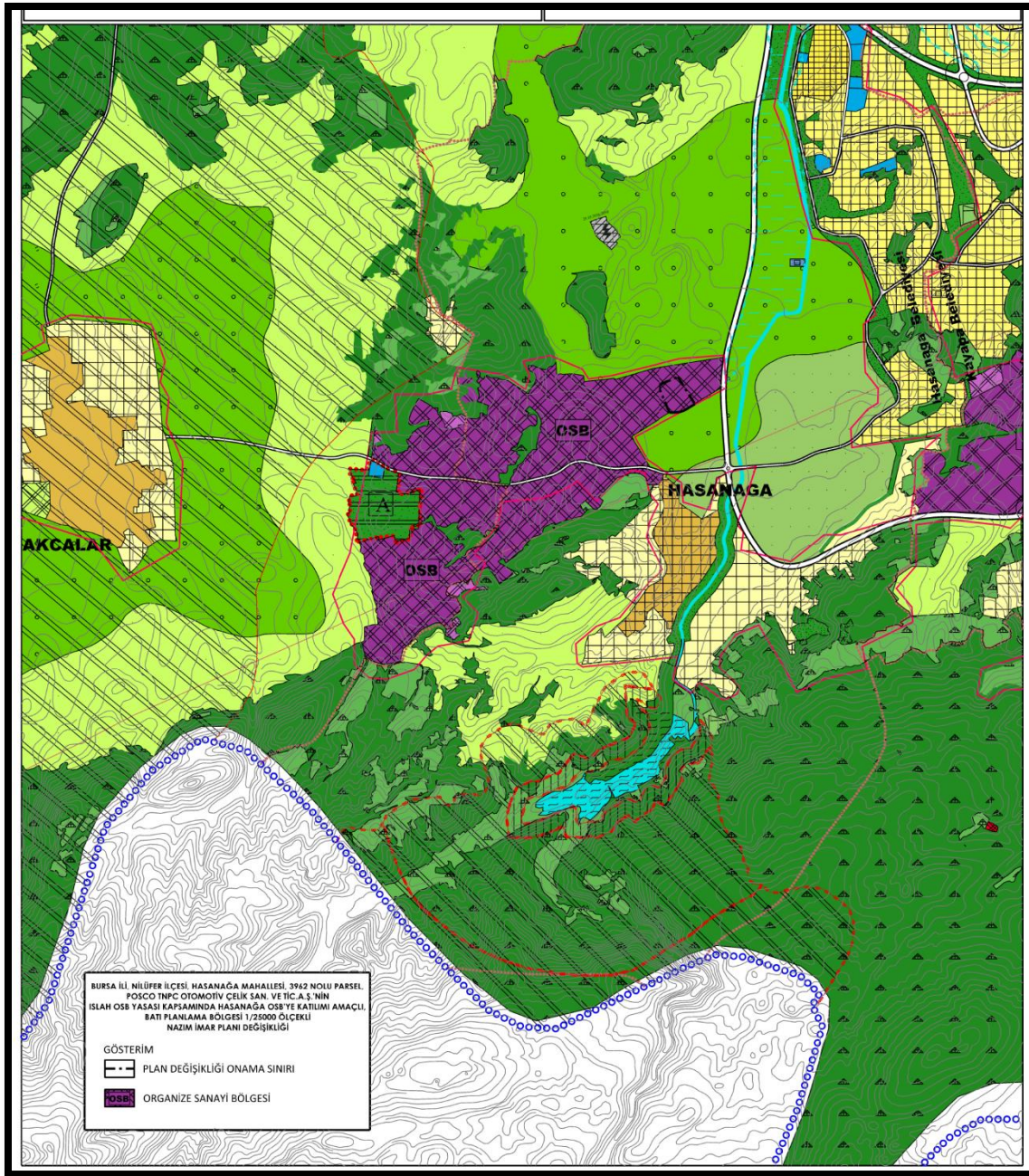
G. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ:

Hasanağa OSB; 26 Eylül 2003 Tarihinde 216 Sicil numarası ile organize sanayi bölgesi ilan edilmiş, 2003 yılından günümüze kadar altyapısını tamamlamıştır. Hasanağa Mahallesi 3962 nolu parsel Hasanağa OSB bitişiğinde yer almaktadır

Yer Seçimi Komisyon toplantısı ve sonraki süreçte ilgili görüşleri dahilinde Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğünün 453.01/16 sayılı yazısı ile bölgenin Islah OSB mevzuatı kapsamında Hasanağa OSB'ye katılımı uygun bulunmuştur.

Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği Hükümleri gereği toplam planlama alanının %8'i oranında sosyal ve teknik alt yapı alanı ayrılması gerekmektedir. Bu hüküm çerçevesinde yapılan incelemede; ilave alanın donatı alanı ihtiyacı, donatı fazlalığı bulunan Hasanağa OSB bünyesinden karşılanacaktır, bu durum Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğünce incelenerek Islah OSB mevzuatı kapsamında 3,55 ha büyüklüğündeki alanın yer seçimi kesinleştirilmiştir.

Bu çerçevede Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğünün Yer Seçimi konulu 20/12/2019 tarih E.114269 sayılı talimatı doğrultusunda 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan düzenleme ile Batı Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında; "Sanayi Alanı" olarak planlı durumda olan Hasanağa OSB'ye Islah OSB mevzuatı kapsamında ilave alan yeri olarak sınırları kesinleşen Hasanağa Mahallesi 3962 parsel "Organize Sanayi Bölgesi" olarak planlanmıştır. Plan değişikliği başka bir düzenleme içermemekte olup, alt ölçekteki planlar Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nca onaylanacaktır.



Harita 6: Öneri Plan Değişikliği

Hazırlanan plan değişikliği ile yapılan düzenlemeye ilişkin alan kullanımı; Tablo1'de yer alan; Alan Dağılım Tablosunda gösterilmektedir.

ALAN KULANIM	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN(ha)	ORAN(%)	ALAN(ha)	ORAN(%)
SANAYİ BÖLGESİ	3,55	100,00%	0	0,00%
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	0	0,00%	3,55	100,00%
TOPLAM ALAN	3,55	100,00%	3,55	100,00%

Tablo 1: Alan Dağılımı Tablosu