

**BATI PLANLAMA BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI;  
AKÇALAR ISLAH ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİNE AİT  
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Plan değişikliğine konu alan; Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 04.12.2015 Tarih ve 29966012-453.02/5320 Sayılı yazı ile onaylanıp, sicil defterine “312” sicil numarası ile işlenerek Islah OSB Alanı olarak sınırları kesinleşen Akçalar Islah OSB'ye ait 68,05 hektarlık alanı kapsamaktadır.

Onaylı 1/25000 Ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında “Sanayi Alanı, Sosyal Donatı Alanları” olarak planlanmıştır.

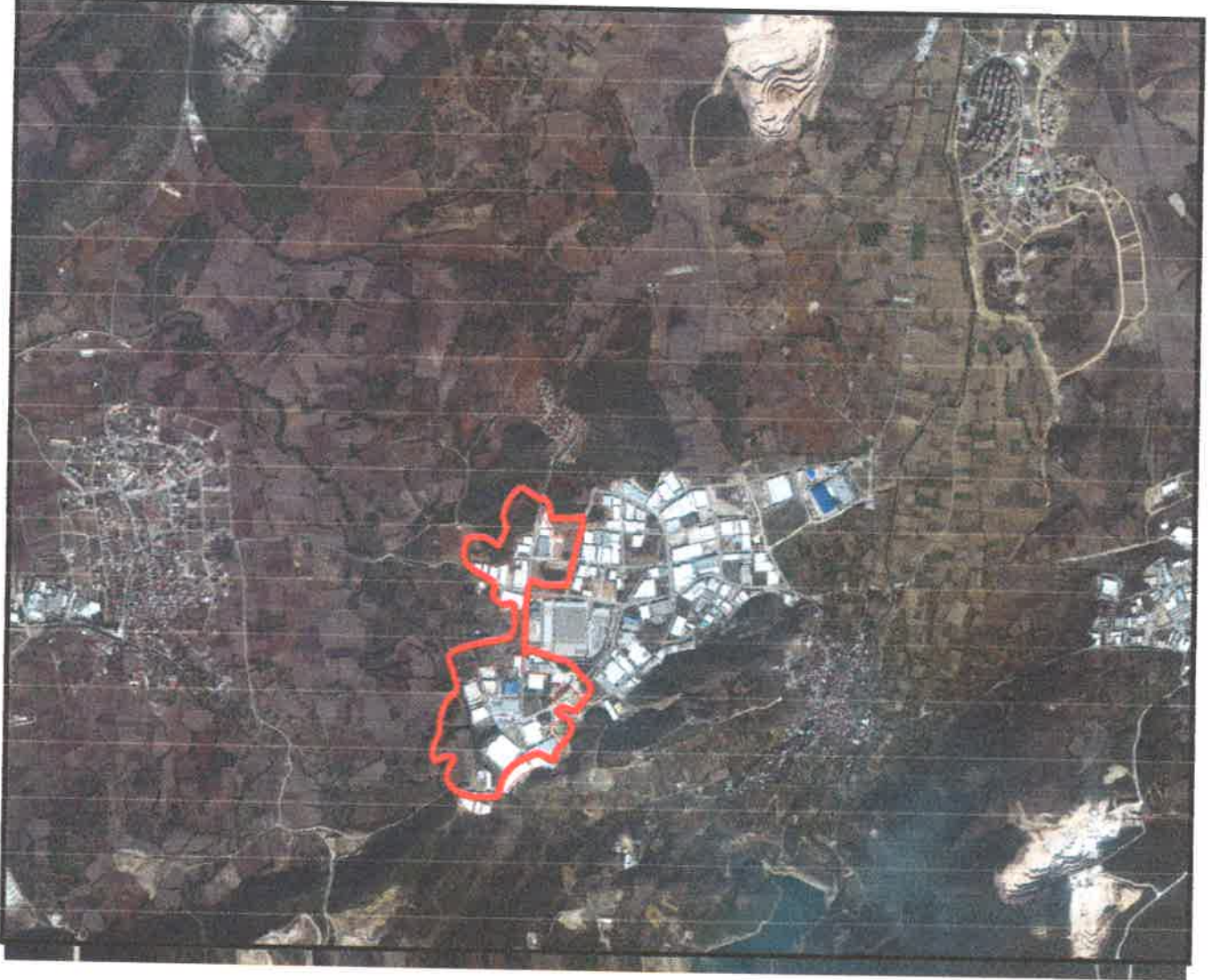
Akçalar Sanayi Bölgesi; 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve 24713 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği hükümleri çerçevesinde Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 04.12.2015 Tarih ve 29966012-453.02/5320 Sayılı yazı ile onaylanıp, sicil defterine “312” sicil numarası ile işlenerek Islah OSB Alanı olarak sınırları kesinleştiğinden, kesinleşen sınırların onaylı planlara aktarılacak alan kullanım kararları yeniden düzenlenmesine yönelik 1/25000 Ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

**KONUM**

Plan değişikliğine konu alan Bursa İlinin batısında kalmakta olup, il merkezine yaklaşık 26 kilometre mesafededir. Yaklaşık 2 kilometre doğusunda Hasanağa Mahallesi, 2 kilometre batısında Akçalar Mahallesi, 3,5 kilometre kuzeydoğusunda Hasanağa Toplu Konut Alanları, 4 kilometre kuzeybatısında Başköy Mahallesi ve yaklaşık 4 kilometre güneyinde Maksempınarı Köy yerleşimleri bulunmaktadır.

Bursa-Balıkesir (D200) Karayoluna yaklaşık 5,5 kilometre, Gemlik Limanına yaklaşık 40 kilometre, Bursa-Yenişehir Havalimanına ise yaklaşık 65 kilometre uzaklıktadır.

**Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanın Konumu**

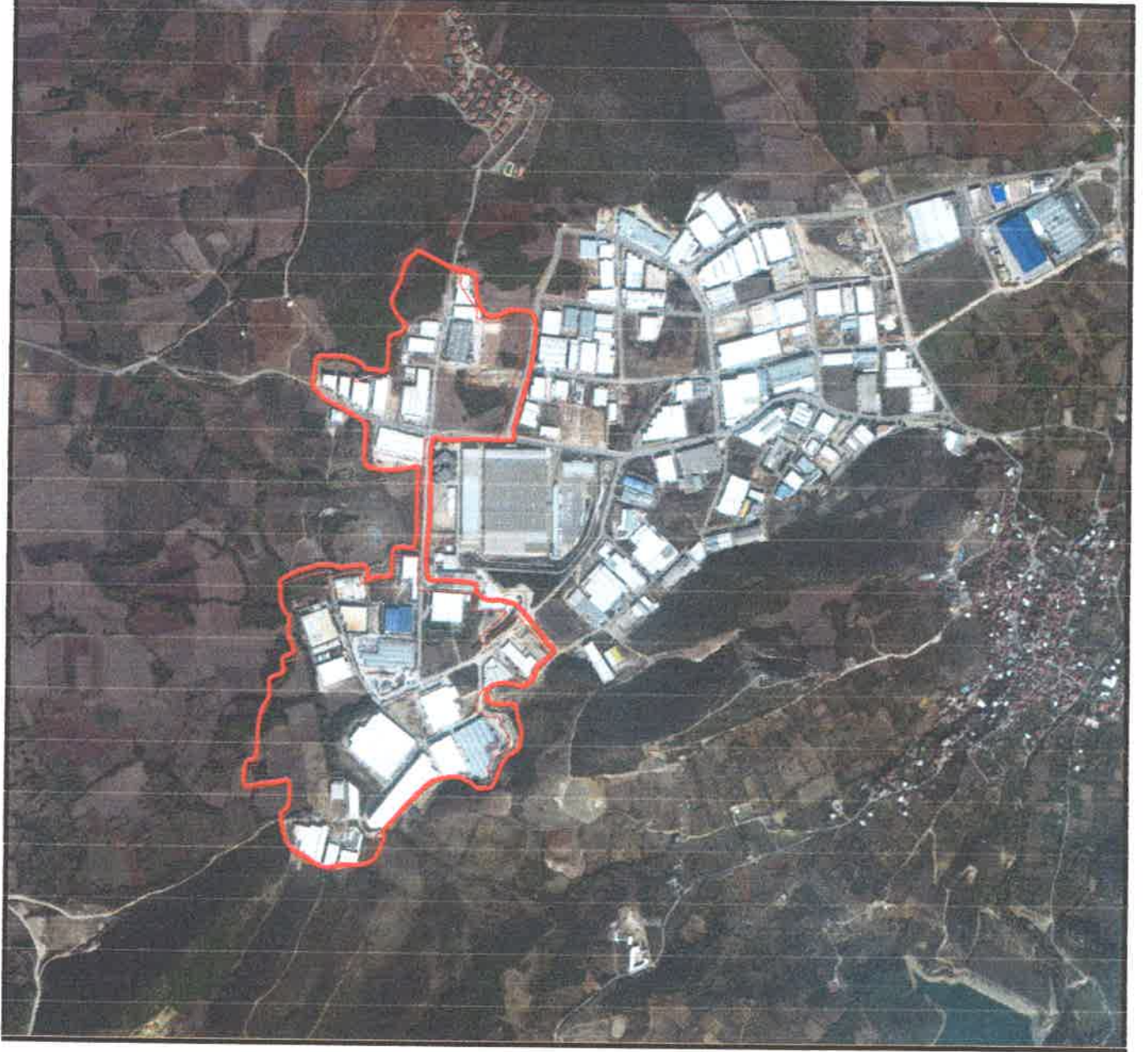


Akçalar Sanayi Bölgesi; 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve 24713 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği hükümleri çerçevesinde Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 04.12.2015 Tarih ve 29966012-453.02/5320 Sayılı yazı ile onaylanıp, sicil defterine "312" sicil numarası ile işlenerek İslah OSB Alanı olarak sınırları kesinleşmiştir.

Akçalar İslah Organize Sanayi Bölgesi 68,05 hektarlık bir alanda kurulu ve sanayi alanı olarak planlı parsellerin yaklaşık % 75'i üretim ve inşaat faaliyetlerini devam ettirmektedir.



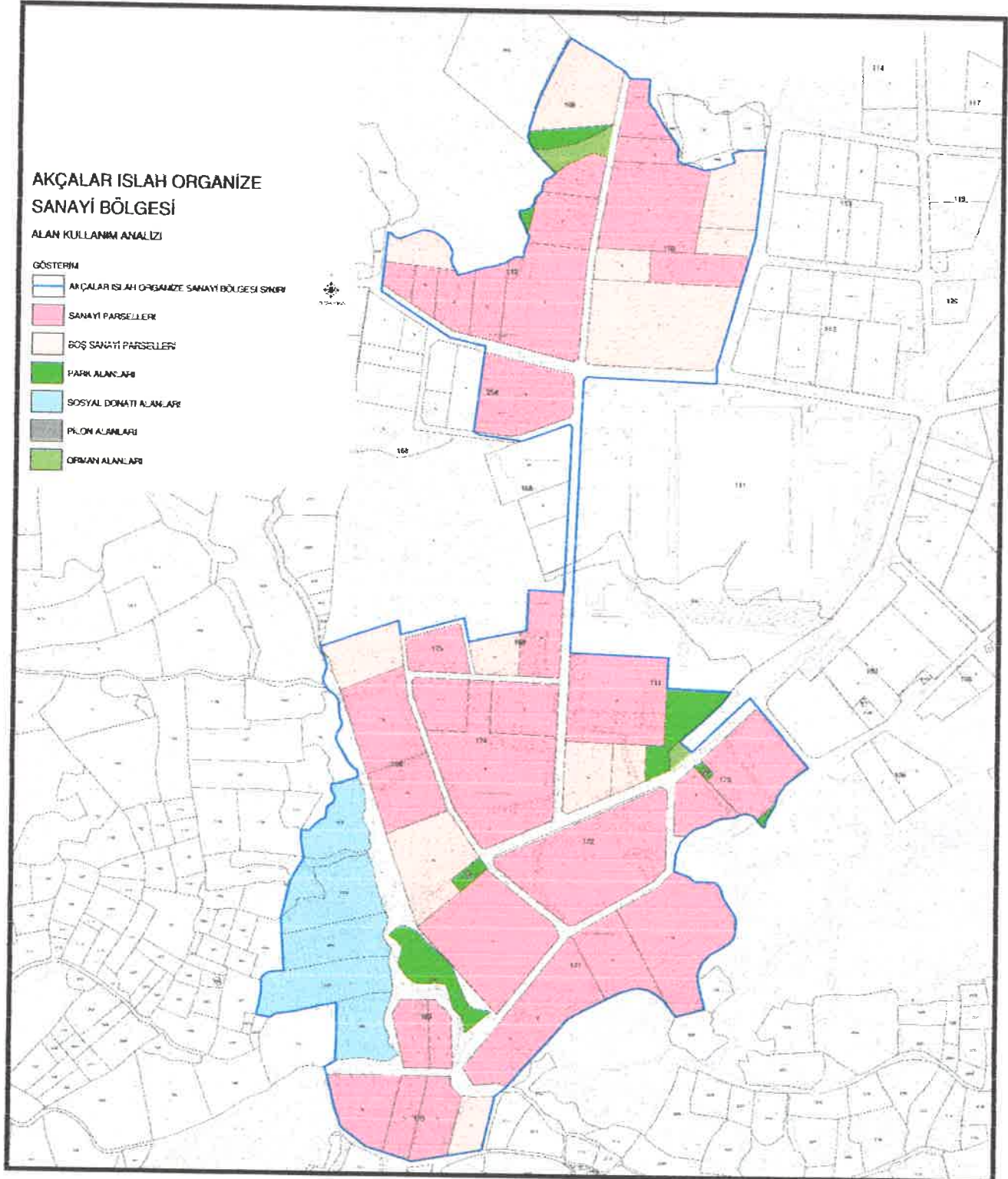
**Şekil 2: Plan Değişikliğine Konu Alanın Konumu**



### ARAZİ KULLANIM

Akçalar Islah Organize Sanayi Bölgesi 68,07 hektar olup, 53 adet parselden oluşmaktadır. 44 adet sanayi parseli, 2 adet pilon ve 7 adet sosyal donatı alanlarının bulunduğu parseller mevcuttur. Aynı zamanda alan içerisinde Park Alanları ve Orman Alanları da bulunmaktadır.

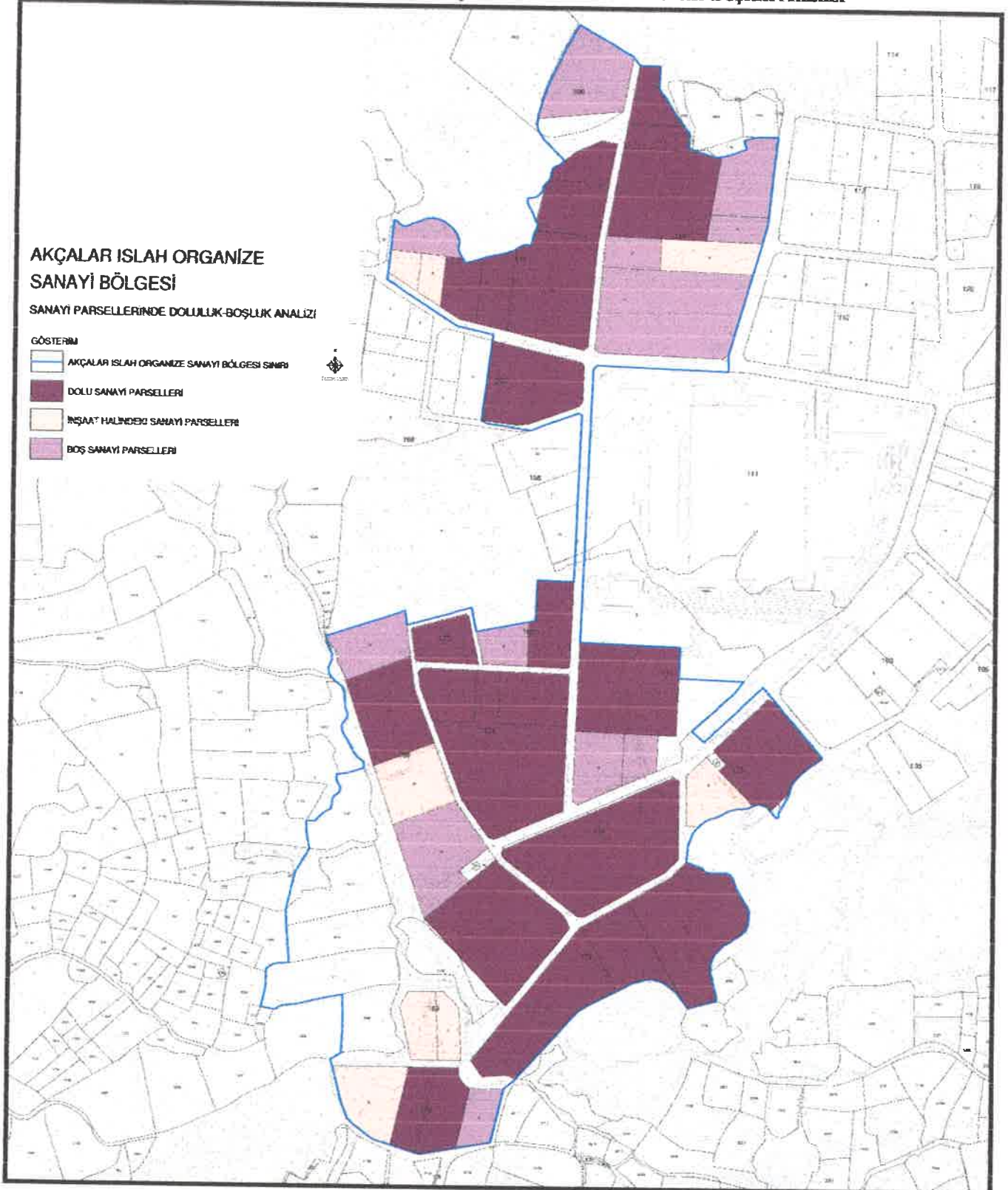
**Şekil 3: Plan Değişikliğine Konu Alandaki Arazi Kullanım Analizi**





Alanda 44 adet sanayi parseli bulunmakta olup, bunların 24 adedi yapılaşmış, 8 adedi inşaat halinde, 12 adet boş sanayi parselidir.

**Şekil 4: Plan Değişikliğine Konu Alandaki Sanayi Parsellerindeki Doluluk-Boşluk Analizi**



### YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 04.12.2015 Tarih ve 29966012-453.02/5320 Sayılı yazı ile onaylanıp, sicil defterine “312” sicil numarası ile işlenerek Islah OSB Alanı olarak sınırları kesinleşen Akçalar Islah Organize Sanayi Bölgesi;

Bursa Valiliği'nin 19.01.1998 Tarihinde onayladığı Bursa 2020 Yılı 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Planlama Alanı (Planlama Kararlarına Göre Kentsel Gelişmenin Yönlendirilebileceği Alanlar)” olarak planlıdır.

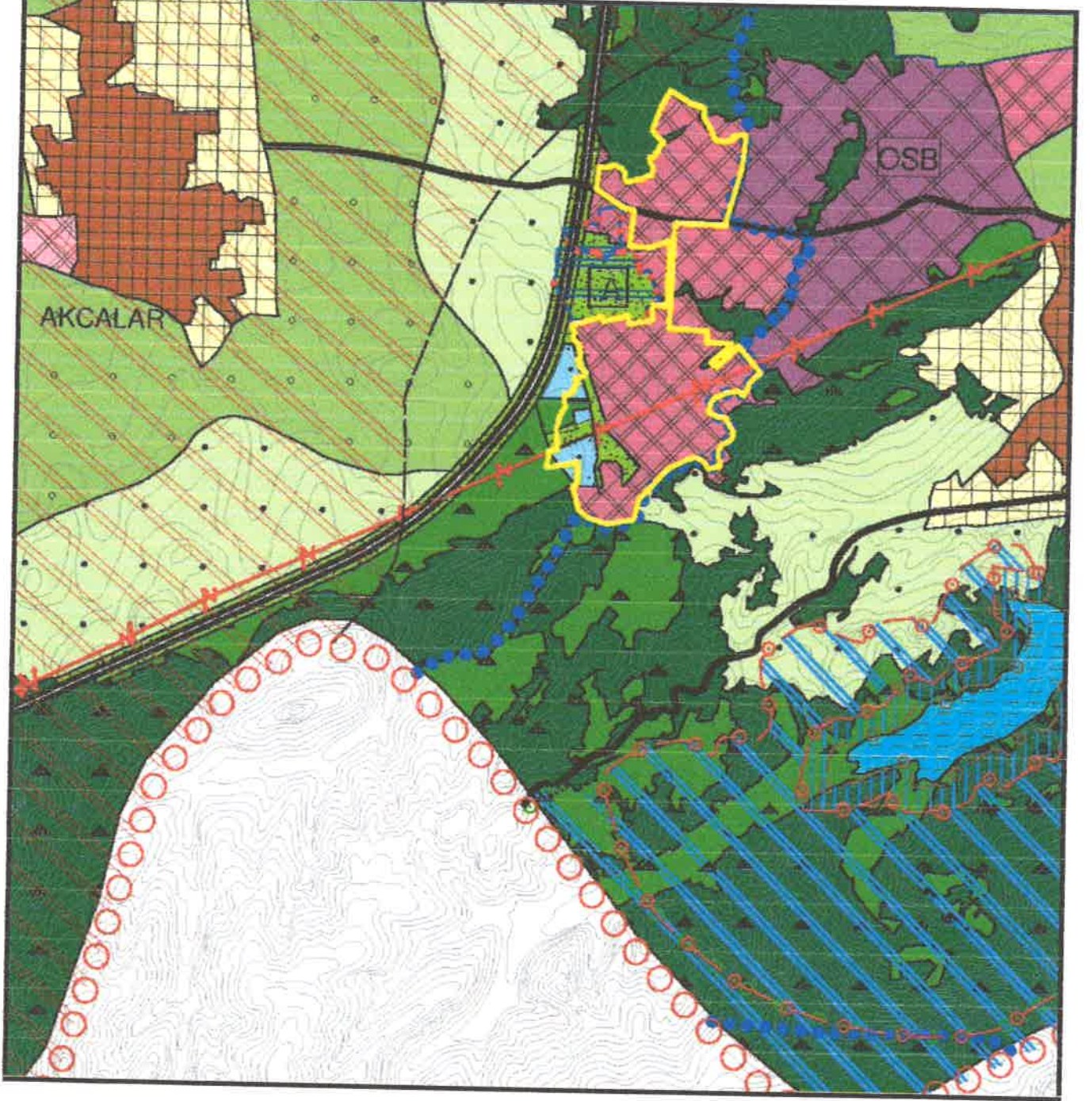
Şekil 5: Onaylı 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği





1/25.000 Ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında “Sanayi Alanı, Kentsel Sosyal Donatı Alanı ve Kentsel Yeşil Alanlar” olarak planlıdır.

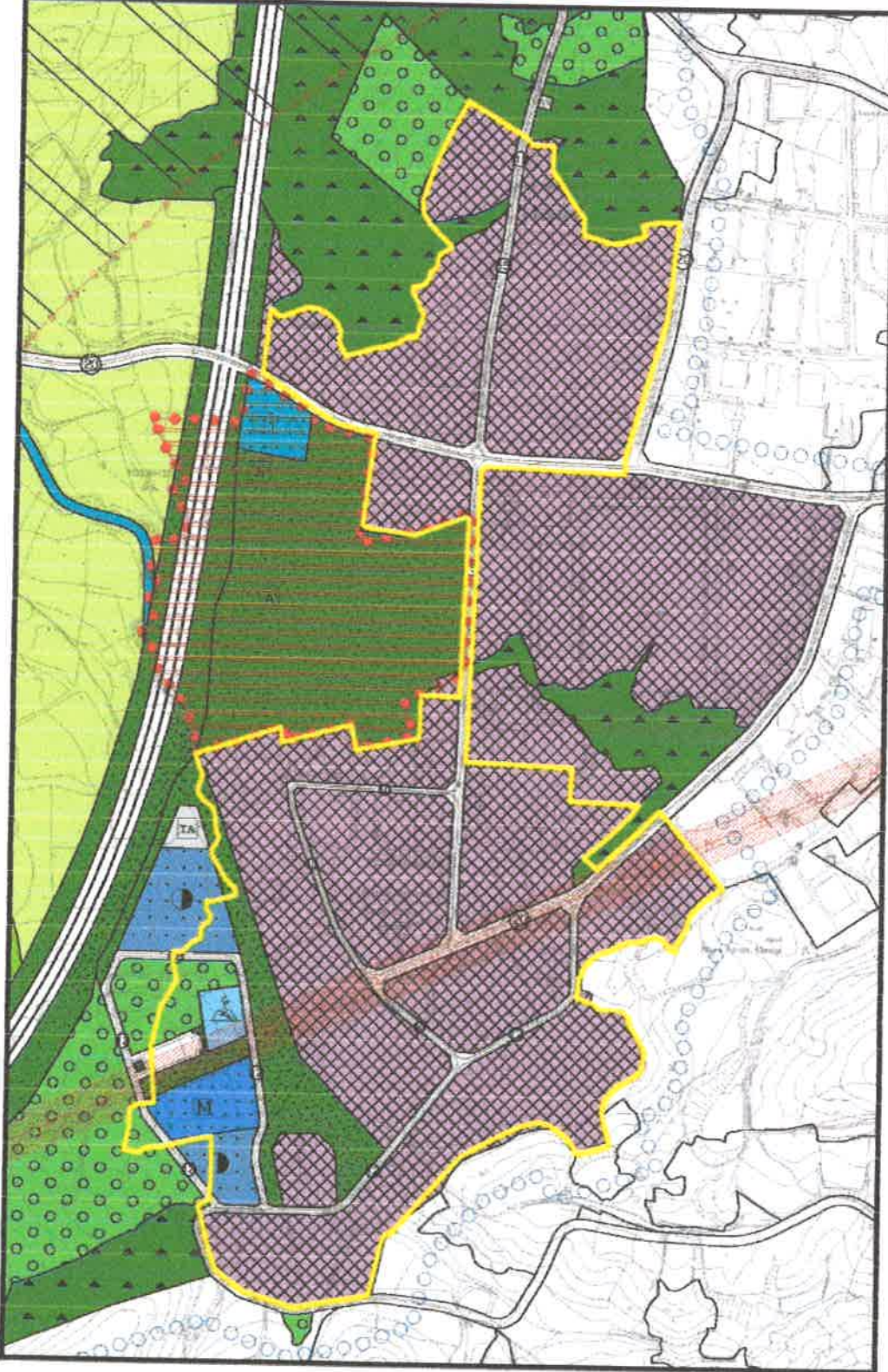
Şekil 6: Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği





1/5000 Ölçekli Akçalar Nazım İmar Planında “Sanayi Alanı, İdari ve Sosyal Tesisler Alanı, Mesleki Eğitim Tesis Alanı, İbadet Yeri Alanı, Ağa landıırılacak Alan, Park ve Otopark Alanı” olarak planlıdır.

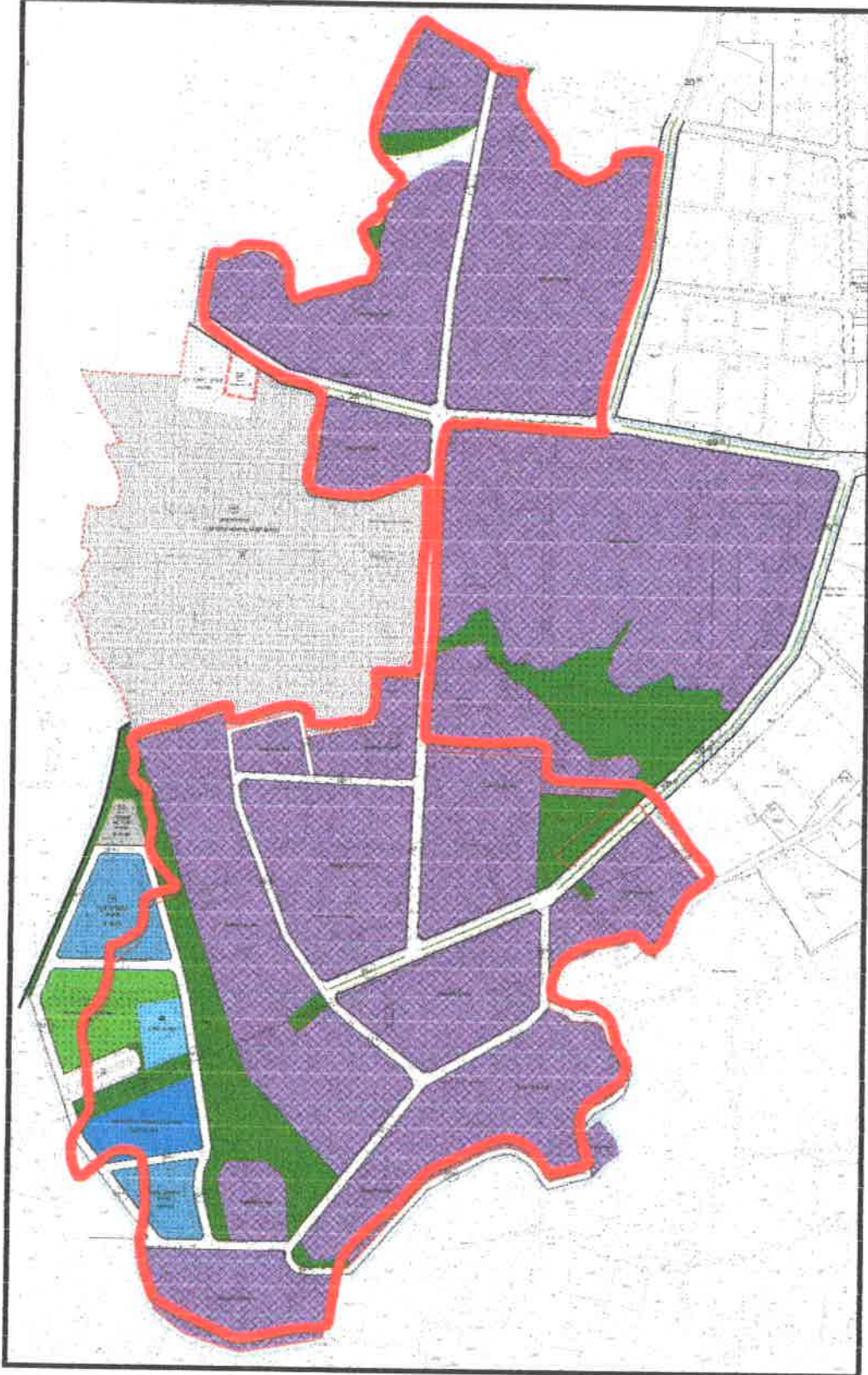
**Şekil 7: Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği**





1/1000 Ölçekli Akçalar Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı Revizyonunda “İdari Hizmet Alanı, Sanayi Tesis Alanı, Mesleki ve Teknik Öğretim Alanı, Cami, Park, Orman ve Ağaçlandırılacak Alan” olarak planlıdır.

**Şekil 8: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği**



## GEREKÇE

Akçalar Sanayi Bölgesi; 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve 24713 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği hükümleri çerçevesinde Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 04.12.2015 Tarih ve 29966012-453.02/5320 Sayılı yazı ile onaylanıp, sicil defterine “312” sicil numarası ile işlenerek Islah OSB Alanı olarak sınırları kesinleşmiş şekilde AKOSAB (Akçalar Islah OSB) unvanı ile çalışmalarını sürdürmekte olduğundan, kesinleşen sınırların mer'î planlara aktarılması ve alan kullanımlarının yürürlükteki yönetmeliklere göre yeniden düzenlenmesine yönelik 1/25000 Ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

## PLAN KARARLARI

1/25000 Ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında plan değişikliğine konu alanda Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 04.12.2015 Tarih ve 29966012-453.02/5320 Sayılı yazı ile onaylanıp, sicil defterine “312” sicil numarası ile işlenerek Islah OSB Alanı olarak sınırları plana aktarılmıştır. Sanayi Alanı olarak planlı alanlar Islah Organize Sanayi Alanı olarak düzenlenmiştir. 14.06.2014 Tarih ve 29030 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre gösterim teknikleri yeniden düzenlendiğinden kullanımlar yürürlükteki yönetmelikle uyumlu hale getirilmiştir.

Alana ilişkin arazi kullanım kararları karşılaştırması 1/1000 Ölçekli detayda hazırlanmış olup aşağıdaki gibidir.

**Tablo1: Arazi Kullanım Kararları Değişimi**

Kullanımlar	Mer'î Plan			Plan Değişikliği			Değişen		
	Alan (m <sup>2</sup> )	Alan (Ha)	Oran (%)	Alan (m <sup>2</sup> )	Alan (Ha)	Oran (%)	Alan (m <sup>2</sup> )	Alan (Ha)	Oran (%)
İdari ve Sosyal Tesisler Alanı	9,642.43	0.96	1.42	0.00	0.00	0.00	-9,642.43	-0.96	-1.42
İdari Hizmet Alanı	0.00	0.00	0.00	9,642.43	0.96	1.42	9,642.43	0.96	1.42
Sanayi Tesis Alanı	514,758.23	51.48	75.64	0.00	0.00	0.00	-514,758.23	-51.48	-75.64
Islah Organize Sanayi Bölgesi Alanı	0.00	0.00	0.00	514,758.23	51.48	75.64	514,758.23	51.48	75.64
Mesleki Eğitim Tesis Alanı	12,753.95	1.28	1.87	0.00	0.00	0.00	-12,753.95	-1.28	-1.87
Eğitim Alanı	0.00	0.00	0.00	12,753.95	1.28	1.87	12,753.95	1.28	1.87
İbadet Alanı	5,283.07	0.53	0.78	5,786.12	0.58	0.85	503.05	0.05	0.07
Park ve Yeşil Alan	52,462.67	5.25	7.71	55,281.26	5.53	8.12	2,818.59	0.28	0.41
Ağaçlandırılacak Alan	11,125.98	1.11	1.63	7,804.34	0.78	1.15	-3,321.64	-0.33	-0.49
Orman Alanı	4,550.52	0.46	0.67	4,550.52	0.46	0.67	0.00	0.00	0.00
Yol Alanı	69,905.11	6.99	10.27	69,905.11	6.99	10.27	0.00	0.00	0.00
Plan Değişikliği Alanı	680,481.96	68.05	100.00	680,481.96	68.05	100.00	0.00	0.00	0.00



Şekil 9: 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

