



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

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, AKÇALAR MAHALLESİ, AKÇALAR OSB'NİN  
HASANAĞA OSB'YE DAHİL EDİLMESİ AMAÇLI BATI PLANLAMA BÖLGESİ  
1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**AÇIKLAMA RAPORU**

Dosya No:

PİN:



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
24/10/2019 tarih ve 1520 sayılı kararı ile  
onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## **A.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ:**

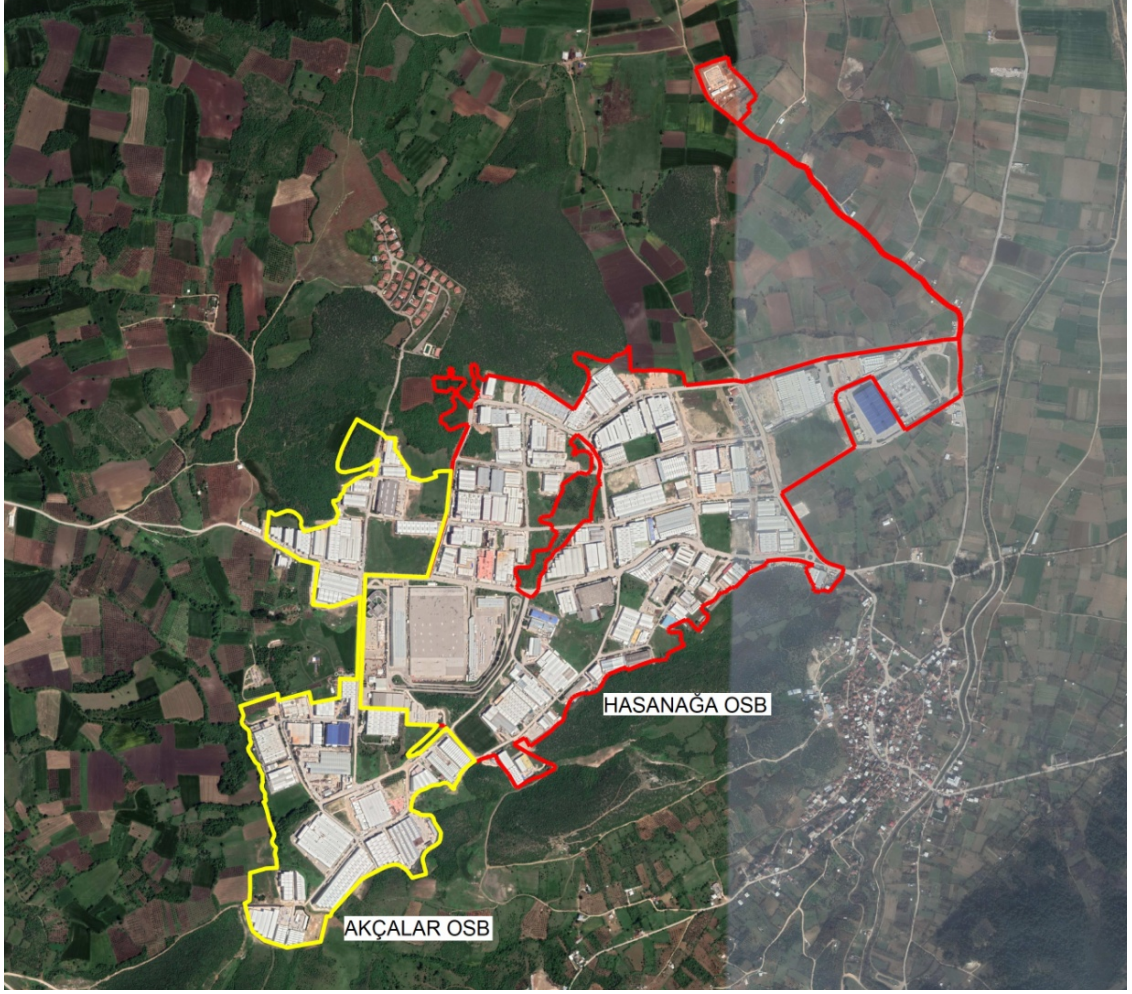
Hasanağa OSB; 26 Eylül 2003 Tarihinde 216 Sicil numarası ile organize sanayi bölgesi ilan edilmiş, 2003 yılından günümüze kadar altyapısını tamamlamıştır. Akçalar OSB ise HOSAB bitişiğinde yer almaktadır. 2012 yılında ıslah osb başvurusu yapılan Akçalar Sanayi Bölgesi, süreç içerisinde gerekli şartları sağlayarak 03.12.2015 tarih, 1588 sayılı Bakanlık oluru ve 312 sicil no ile önce IOSB sonrasında ise organize sanayi bölgesi ilan edilmiştir. Söz konusu organize sanayi bölgeleri; 2019 yılı itibari ile doluluk oranı yaklaşık %80-90 lara yaklaşarak gelişimini sürdürmektedir.

Her iki organize sanayi bölgesi; gerek bitişik fiziki konumları gerekse Akçalar OSB'nin Hasanağa OSB'nin arıtma tesisini kullanması, yeterli kadro ve idari bina gibi eksiklikler nedeniyle tecrübeli olan Hasanağa OSB tüzel kişiliği çatısı altında birleşmek istemektedir. OSB'ler arasında birleşim için protokol oluşturulmuş ve Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'na 23.07.2019 tarih ve 325628 sayılı görüş yazısında talep uygun olarak değerlendirilmiştir.

Bu kapsamda Akçalar OSB'nin Hasanağa OSB'ye dahil edilmesi amaçlı, Batı Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

## **B.PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ**

Planlama alanı; Bursa kent merkezinin 25 km batısında, Akçalar Mahallesi'nin 2.5 km kuzey doğusunda, Bursa- İzmir karayolunun 5 km güneyinde konumlanmakta olup, Hasanağa OSB ile fiziki olarak birleşik durumdadır.



*Harita 1: Uydu görüntüsü*

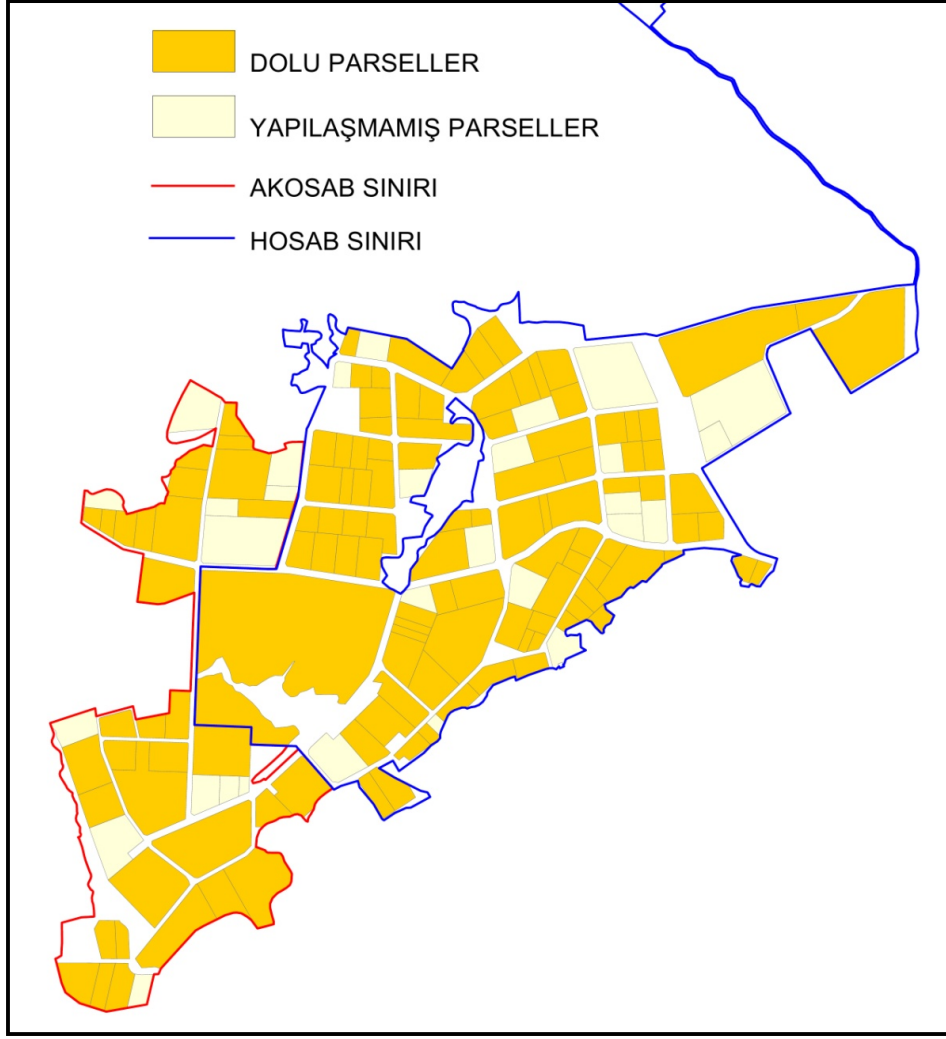
### **C.PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ**

**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:** HOSAB (HOSAB+AKOSAB) içerisinde yeni durumda 157 adet sanayi parselinde faaliyet gösteren 127 adet fabrika ile %80-90 doluluk oranında ulaştığı görülmektedir.



*Harita 2: Doluluk Boşluk Analizi*

#### **Planlama Alanı Mülkiyet durumu:**

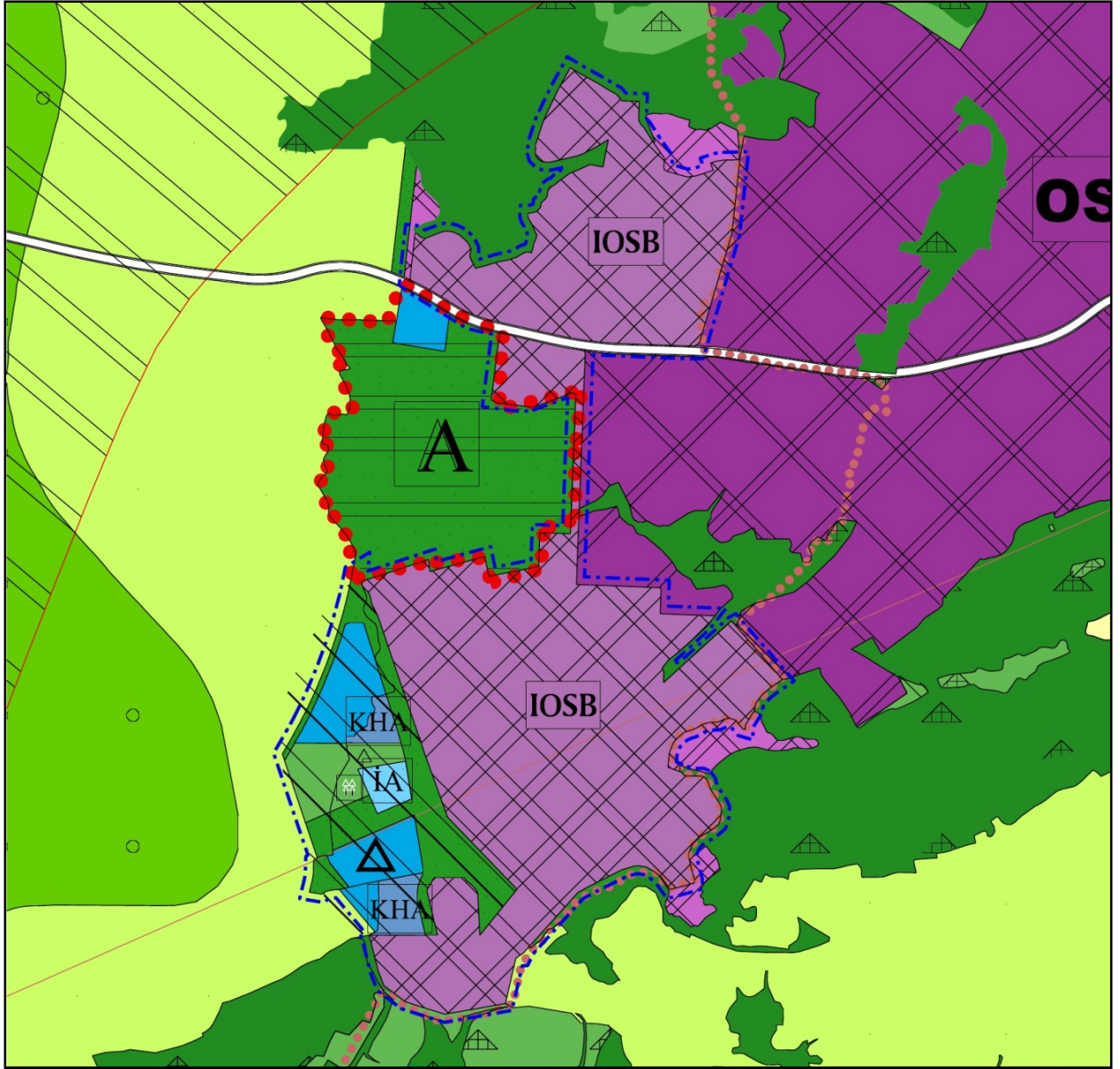
Plan değişikliği hazırlanan alan (eski Akçalar OSB) sınırları içerisinde; terke konu alanlar, pilon yerleri (2 adet), Nilüfer Belediyesi mülkiyetindeki yol ve donatı alanları, maliye hazinesi (3762 parsel) muhtelif şahıs ve firmalara ait özel mülkiyetler yer almaktadır.

#### **E.PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU**

##### **Onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu:**

Plan değişikliğine konu alan (eski Akçalar OSB ve çevresi); Batı Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında; Islah Organize Sanayi Bölgesi, donatı alanları ( bölgenin batı kısmında OSB ihtiyaçlarına yönelik; Eğitim Alanı, İbadet Alanı, Park Alanı, Kamu Hizmet Alanı) ve Ağaçlandırılacak Alan olarak planlı durumdadır.



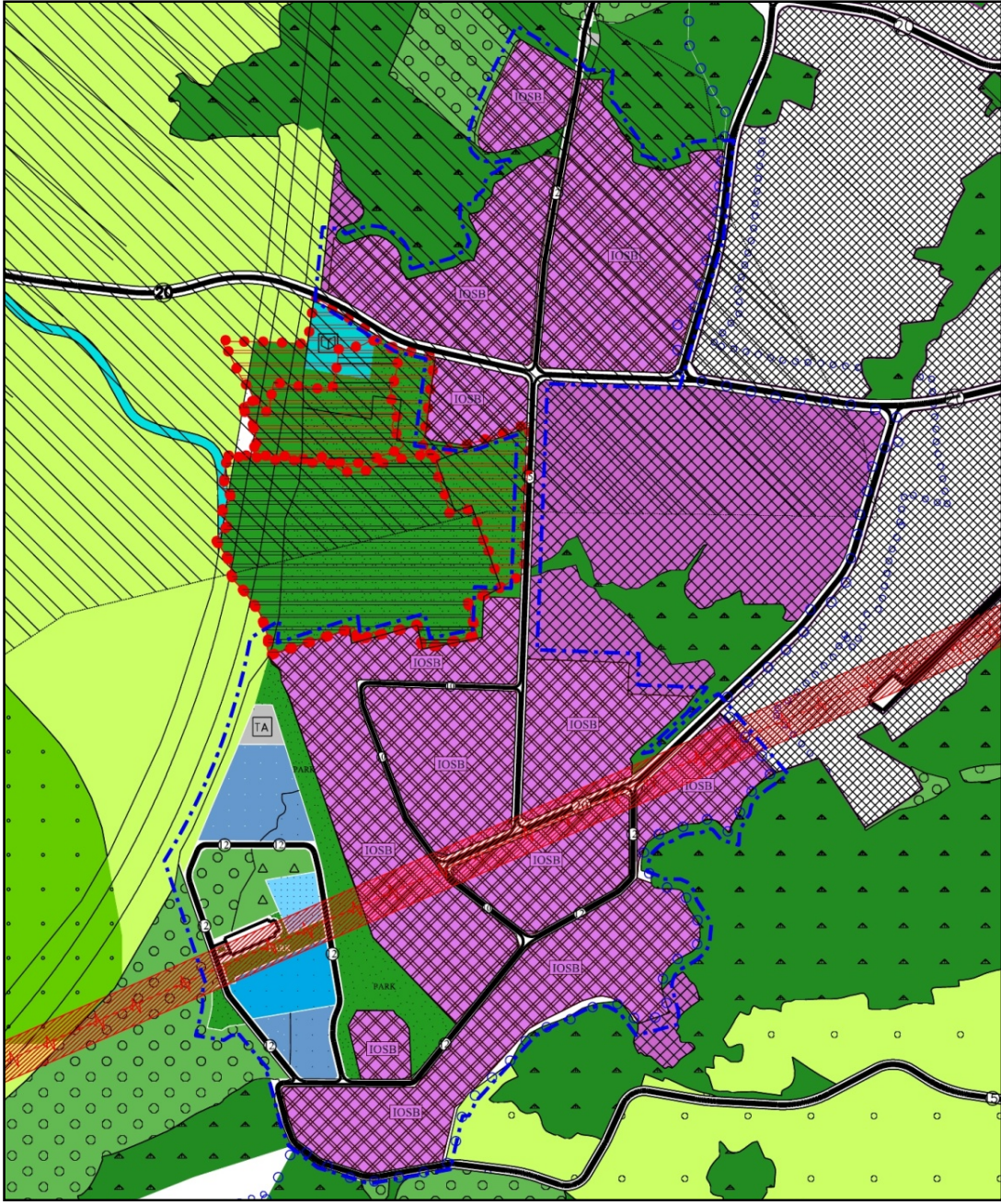


*Harita 3: Meri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu*

### **Onaylı 1/5.000 Ölçekli Akçalar Nazım İmar Planı Durumu:**

Plan değişikliğine konu alan (eski Akçalar OSB ve çevresi); 1/5.000 Ölçekli Akçalar Nazım İmar Planı kapsamında; Islah Organize Sanayi Bölgesi, donatı alanları (Bölgenin batı kısmında OSB ihtiyaçlarına yönelik; Eğitim Alanı, İbadet Alanı, Park Alanı, Kamu Hizmet Alanı) ve Ağaçlandırılacak Alan olarak planlı durumdadır.

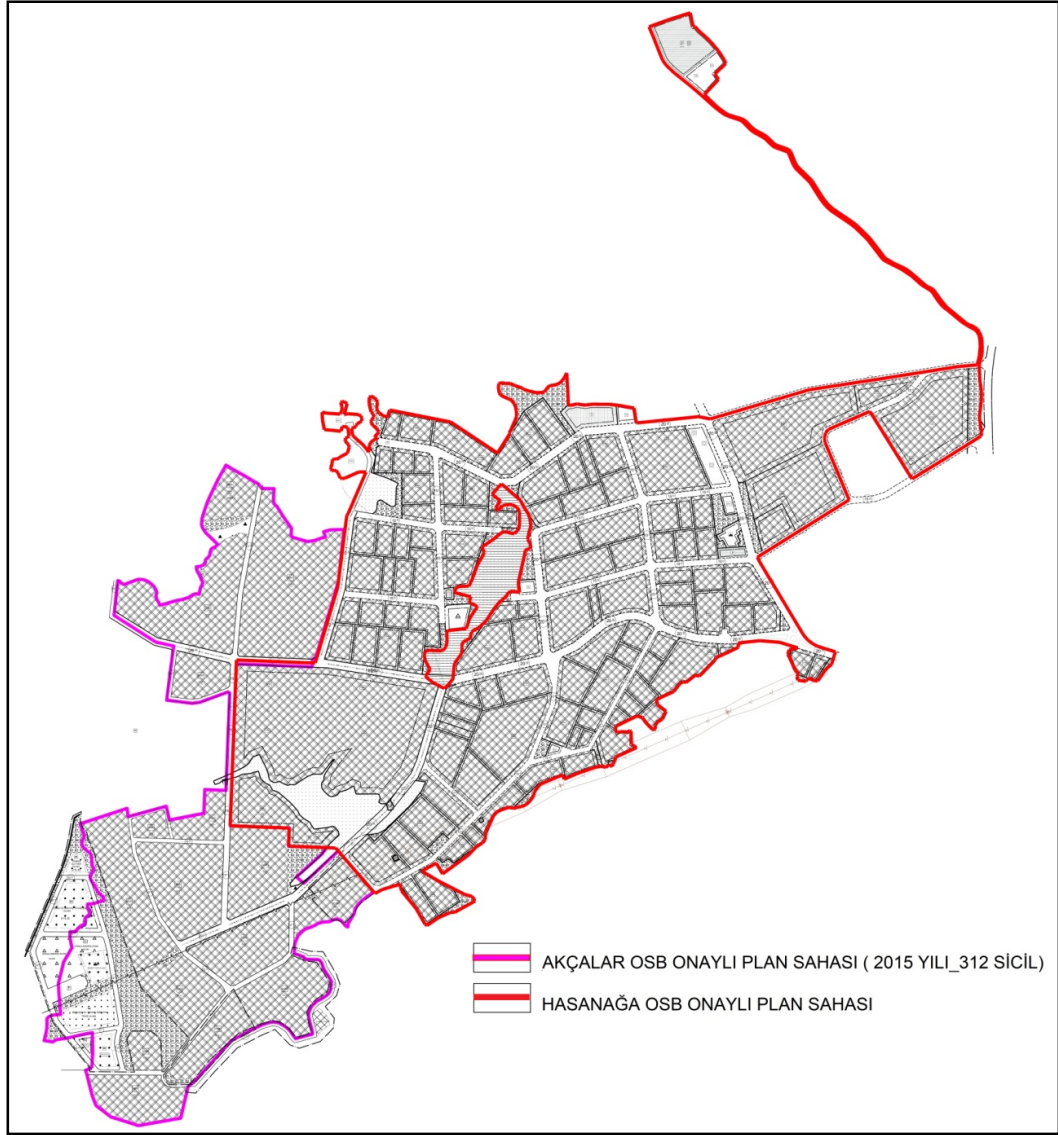




*Harita 4: Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu*

#### **Onaylı 1/1.000 Ölçekli Akçalar Islah OSB Uygulama İmar Planı Revizyonu:**

Plan değişikliğine konu alan (eski Akçalar OSB ve çevresi); 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında; Islah Organize Sanayi Bölgesi, donatı alanları (Bölgenin batı kısmında OSB ihtiyaçlarına yönelik; Mesleki Teknik Öğretim Alanı, İbadet Alanı, Park Alanı, İdari ve Sosyal Tesis Alanı) ve Ağaçlandırılacak Alan olarak planlı durumdadır.



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

### F.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. Akçalar OSB ise HOSAB bitişiğinde yer almaktadır. 2012 yılında ıslah osb başvurusu yapılan Akçalar Sanayi Bölgesi süreç içerisinde gerekli şartları sağlayarak 03.12.2015 tarih, 1588 sayılı Bakanlık oluru ve 312 sicil no ile önce IOSB sonrasında ise organize sanayi bölgesi ilan edilmiştir. Söz konusu organize sanayi bölgeleri; 2019 yılı itibari ile doluluk oranı yaklaşık %80-90 lara yaklaşarak gelişimini sürdürmektedir.



Her iki organize sanayi bölgesi Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'na yapılan 11.07.2019 tarih ve 5882 sayılı başvuru dilekçesi ile; gerek bitişik fiziki konumları gerekse Akçalar OSB'nin Hasanağa OSB'nin arıtma tesisini kullanması, yeterli kadro ve idari bina gibi eksikliklerden bahisle tüzel kişiliklerin daha tecrübeli olan Hasanağa OSB tüzel kişiliği çatısı altında birleştirilmesi talep edilmiştir.

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 23.07.2019 tarih ve 325628 sayı ile talebe ilişkin yaptığı değerlendirmede; her iki OSB Mütешеbbis heyetlerinin konuya ilişkin olumlu görüş vermesi, AKOSAB kurucu ortaklarının olumlu görüşleri, OSB lerin fiziki bütünlüğü, ortak arıtma tesisi, \*\*bütünleşme protokolünün kapsamı gibi konular birlikte değerlendirildiğinde konu uygun görülmüştür.

\*\*Bütünleşme protokolü maddeleri incelendiğinde; imar planı yapımı açısından 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve Uygulama Yönetmelikleri kapsamında alan bütünü için aranan %8 donatı alanı koşulu ve sınır küçültmesi konularını içeren 6.8.3 nolu madde önem taşımaktadır. AKOSAB planları hazırlanırken kendi bünyesinde (04.09.2013/709 N.B.M.K) idari, teknik ve sosyal ihtiyaçlarının karşılanabileceği öngörülerek %8 oranının üzerinde bir plan onayı yapılmıştır. **Söz konusu planlama alanı Hasanağa OSB ile birlikte düşünüldüğünde ise ortak kullanım alanı fazlalığı ve kamulaştırma maliyetlerini en aza indirgeyecek şekilde fizibl bir planlama yapılması önem taşımaktadır.** (Harita 6: Sınır Düzenlemesi Bilgi Paftası)

Sınır küçültülmesi konusuna ilişkin olarak;

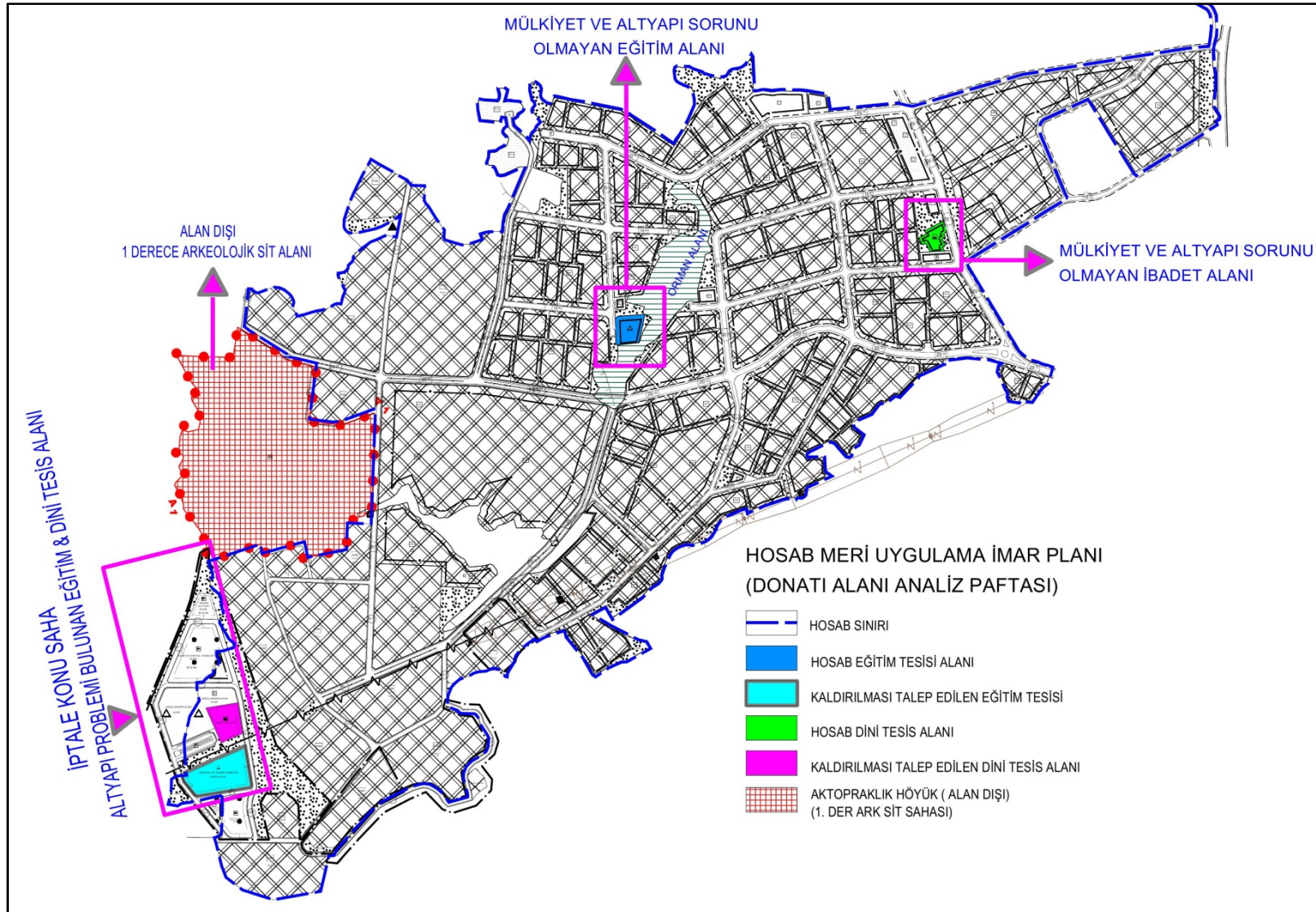
İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü, 17.07.2019 tarih ve 316378 sayılı görüş yazısında; herhangi bir sakınca bulunmadığını bildirilmiştir.

Nilüfer Belediye Başkanlığı, 09.07.2019 tarih ve 85677 sayılı görüş yazısında; sosyal donatı alanlarının OSB sınırları dışına çıkarılması durumunda ilgili kurumlar kamulaştırma sorumluluğu ile karşılaşılacağından imar planlarında sosyal donatı alanı kararlarının iptal edilmesi gerektiğini belirtmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediyesi, 29.07.2019 tarih ve 126804 sayılı görüş yazısında; ilgili mevzuatlar kapsamında iş ve iş kalemlerinin yürütülmesinde herhangi bir sakınca bulunmadığını belirtmiştir.







Harita 7: HOSAB Birleşik Onaylı Uygulama İmar Planı Sahası

İptal edilen bölge ve HOSAB bütününde donatı alanları incelendiğinde;

Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi alt ölçekli imar planlarında alanın batı sınırında kalan ve hazırlanan plan tadilatı ile **kaldırılması önerilen 12.759 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki Akçalar Mahallesi 1370-1371 nolu parsellerde yer alan Eğitim Tesis Alanına karşılık** Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi imar planlarında, 4.399 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki Hasanağa Mahallesi 120 ada 1 parsel nolu merkezi bir konumda bulunan mevcut eğitim tesisleri alanı teknik kriterler açısından karşılaştırıldığında;

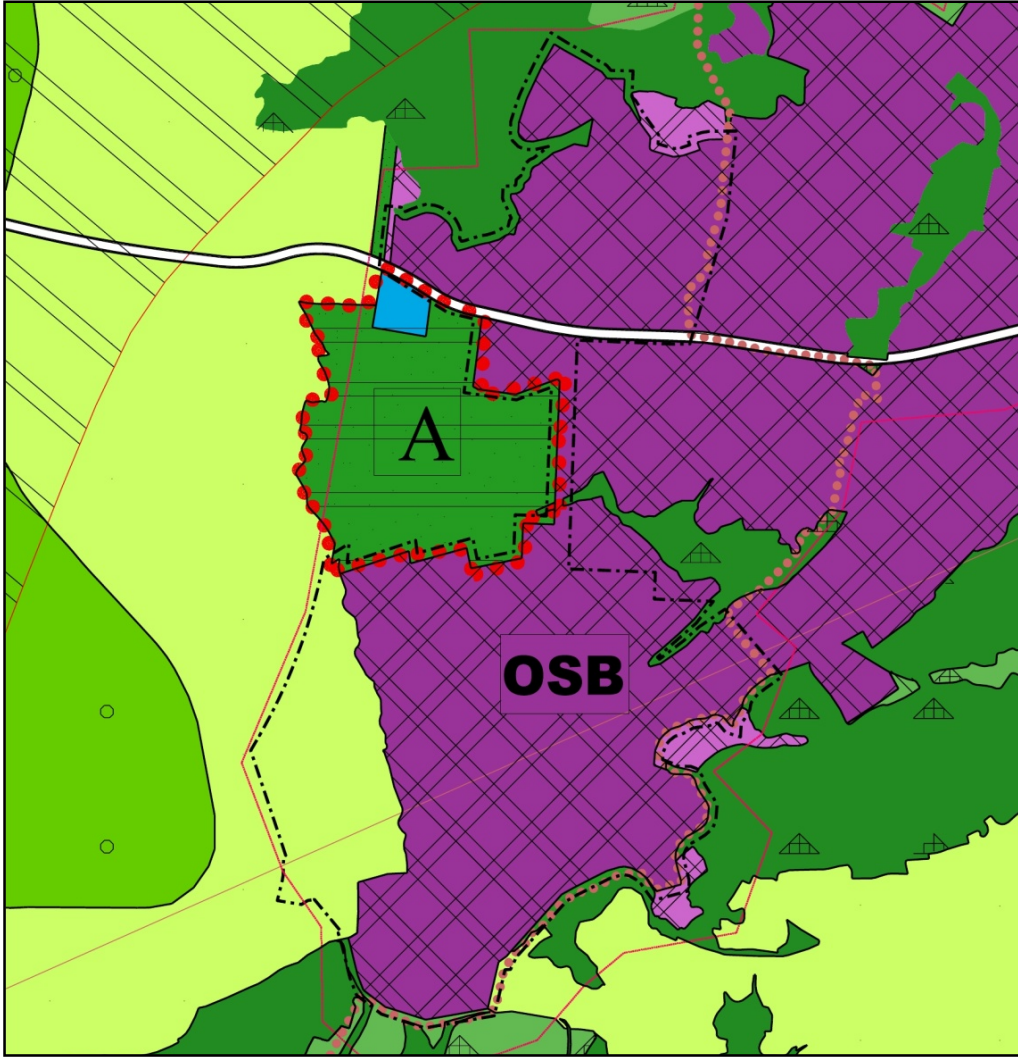
1. Mülkiyet açısından irdelendiğinde; Akçalar 1370-1371 nolu parseller özel mülkiyet konu bir alan olup kamulaştırma yapılması gereken bir sahadır. Hasanağa Mahallesi 120 ada 1 parsel nolu ise mülkiyeti Hasanağa Organize Sanayi Bölgesine ait kamulaştırma gerekmemektedir.
2. Altyapı imkânları açısından irdelendiğinde; Akçalar 1370-1371 nolu parseller ve çevresinde içmesuyu, yağmursuyu, atıksu ve doğalgaz gibi altyapı olanakları mevcut olmayıp herhangi bir ulaşım bağlantısı bulunmamaktadır. Hasanağa Mahallesi 120 ada 1 parsel nolu parsel ve çevresinin tüm altyapı ve ulaşım bağlantıları tamamlanmış durumdadır.
3. Çevre koruma tedbirleri açısından irdelendiğinde; Akçalar 1370-1371 nolu parsellerin yakın çevresinde, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı olan “Aktopraklık Höyük” koruma alanına bulunmaktadır. Söz konusu alan arkeolojik sit sınırları dışında kalmasına rağmen yapılacak eğitim alanı kazılarda bulguya rastlanması riskini taşımaktadır. Ayrıca bölgenin batısı Uluabat Gölü Ramsar koruma alanına yakın konumdadır. Yine alanın batısı imara kapalı tarım alanı statüsündedir. Hasanağa Mahallesi 120 ada 1 parsel nolu parsel ve çevresinin yukarıda sıralanan risklerin hiçbirini taşımamaktadır.
4. Enerji nakil hatları açısından irdelendiğinde; Akçalar 1370-1371 nolu parsellerin 10 m. mesafesinden 380 KW yüksek enerji iletim hattı geçmektedir. Hasanağa Mahallesi 120 ada 1 parsel nolu parsel ve çevresinde bu konu ile ilgili bir sorun bulunmamaktadır.
5. Alan büyüklükleri açısından irdelendiğinde; Akçalar 1370-1371 nolu parseller 12.759 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir. Hasanağa Mahallesi 120 ada 1 parsel nolu parsel 4.399 m<sup>2</sup> ve yakın çevresinde tahsise konu edilebilecek alan büyüklüğü 39.794 m<sup>2</sup>’dir. İki alan toplam büyüklük olarak karşılaştırıldığında, merkezi konumda bulunan alan büyüklük olarak çok daha fazladır.



6. Konum açısından irdelendiğinde; Akçalar 1370-1371 nolu parseller merkezin dışında erişilebilirlik açısından zor konumdadır. Hasanağa Mahallesi 120 ada 1 parsel nolu parsel ve çevresi ise merkezi konumu ve güvenliği açısından çok daha avantajlıdır.

Yukarıda bahsedilen kriterler alanın batı sınırında kalan ve hazırlanan plan tadilatı ile kaldırılması önerilen 5786 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki Akçalar Mahallesi 1374 nolu parselde yer alan “Dini Tesis Alanı” için de geçerlidir. Söz konusu dini tesis alanına karşılık HOSAB merkezinde Hasanağa Mahallesi 125 ada 8 nolu parselde **inşası devam eden** Dini Tesis Alanı bulunmaktadır. Söz konusu Cami inşası bittiğinde tüm OSB çalışanlarının ihtiyaçlarına cevap verebilecek bir ibadet alanı oluşmuş olacaktır. Ayrıca konuya ilişkin olarak İl Müftülüğü 27.09.2019 tarih ve 590664 sayılı cevap yazısında olumlu yanıt vermiştir.

Özetle; planlama alanı (eski Akçalar OSB), yapılan düzenleme ile Hasanağa OSB’ ye dahil edilerek bölge özerk duruma gelecek olup, ihtiyaç ve uygulamalarını bakanlık bünyesinde çözmeye devam edecektir. Bu durum söz konusu saha ile birleşik durumdaki çevre plan kararları ve ihtiyaçların yeniden gözden geçirilmesini zaruri kılmaktadır. Donatı alanlarına karşılık alternatif alan talebinin; bölgenin kabuk değiştirmesi ve yasal açıdan statü farklılığı oluşması anlamında yeniden değerlendirilmesi gerekmektedir. Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı’nca onaylı Hasanağa OSB 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında altyapısı hazır sahalarda yatırım ve talep olması durumunda ihtiyaçların karşılanacağı rezerv alanlar mevcuttur. Yapılan düzenlemeler aynı zamanda toprağın korunması ve tarım arazileri miktarının arttırılması açısından da olumlu bir etki sağlayacaktır.



Harita 8: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

FONKSİYON KULLANIM	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN		FARK
	ALAN (M2)	ORAN (%)	ALAN (M2)	ORAN (%)	
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	20672.30	2.86%	0.00	0.00%	-20672.30
DİĞER TARIM ALANI	0.00	0.00%	97921.78	13.56%	97921.78
PARK VE YEŞİL ALAN	56555.01	7.83%	0.00	0.00%	-56555.01
ORGANİZE SANAYİ ALANI	25.71	0.00%	616747.21	85.41%	616721.50
ORMAN ALANI	391.74	0.05%	0.00	0.00%	-391.74
ISLAH ORGANİZE SANAYİ ALANI	577165.71	79.93%	0.00	0.00%	-577165.71
KAMU HİZMET ALANI	13756.18	1.91%	0.00	0.00%	-13756.18
EĞİTİM ALANI	15109.64	2.09%	0.00	0.00%	-15109.64
SOSYAL DONATI ALANI	24881.11	3.45%	0.00	0.00%	-24881.11
DİNİ TESİS ALANI	6669.98	0.92%	0.00	0.00%	-6669.98
YOL ALANI	6869.21	0.95%	7427.60	1.03%	558.39
TOPLAM ALAN	722096.59	100.00%	722096.59	100.00%	0.00

Alan Dağılım Tablosu