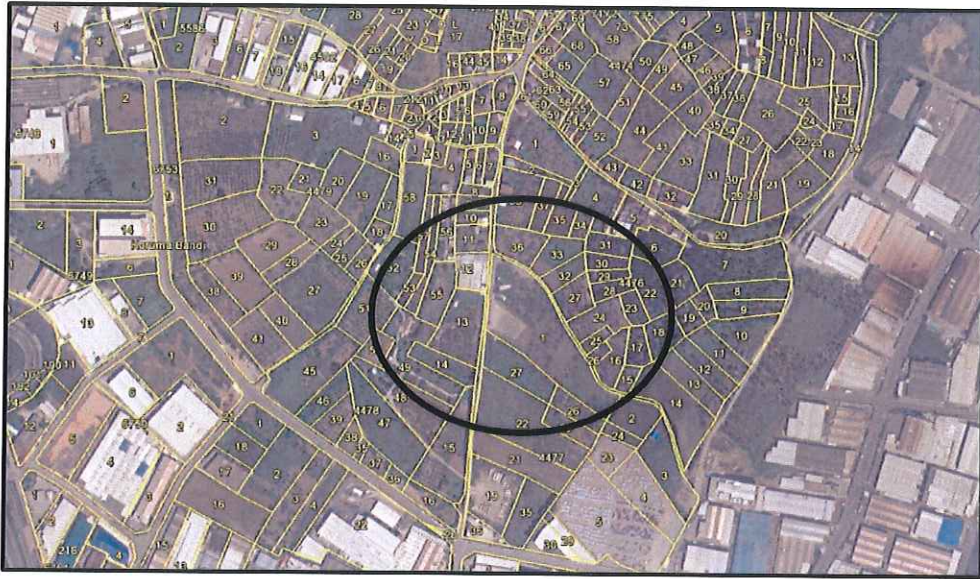


**OSMANGAZİ İLÇESİ, ALAŞAR MAHALLESİ, 4476 ADA 27-32-33, 4477 ADA 1, 4478 ADA 12-13 NOLU PARSELLER 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU**

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Alaşar Mahallesi, H22A22A3D-H22A22A4C Paftalar, 4476 Ada 27-32-33, 4477 Ada 1, 4478 Ada 12-13 nolu parsellerde 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

Alaşar Mahallesi, Bursa kent merkezinin kuzeyinde Yeni Yalova Yolu'nun doğusunda yer almakta olup Osmangazi Belediyesi sınırları içindedir. Değişikliğe konu parseller konumu itibariyle Demirtaş OSB ile Alaşar Mahallesi arasında kalmaktadır. Plan değişikliğine konu toplam alan büyüklüğü 45,682.55 m<sup>2</sup> dir. Planlama alanı içerisinde 1 adet firma faaliyet göstermektedir.



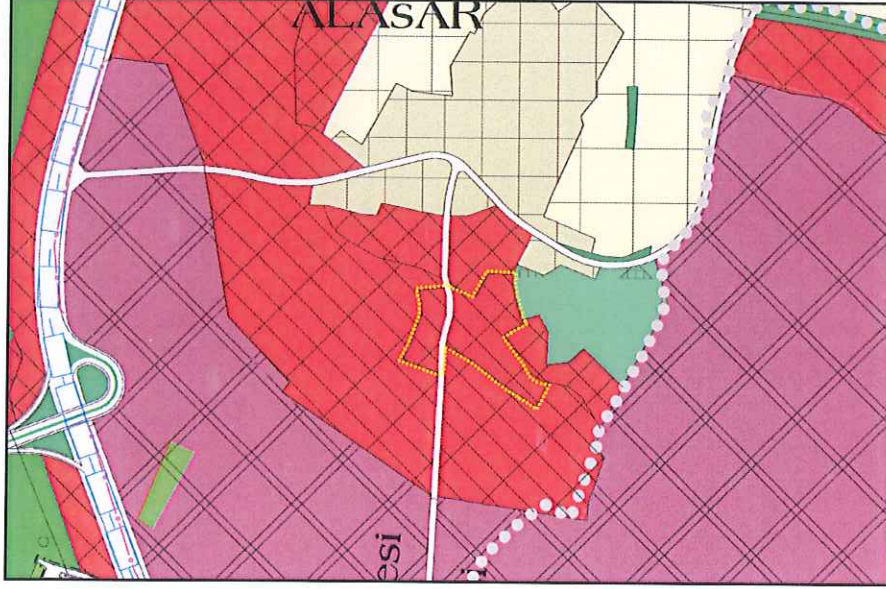
*Plan Değişikliği Hazırlanan Alan*

**Planlama Alanı Mülkiyet Durumu:** 4476 Ada 27-32-33, 4477 Ada 1, 4478 Ada 12-13 nolu parsellerin tamamı özel mülkiyetten oluşmaktadır.

**Jeolojik Durum:** Söz konusu parselleri kapsayan alan için hazırlanan 1/1.000 Ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüd Raporu Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne 26.07.2016 tarihinde onaylanmıştır. Etüd kapsamında bölge "Önlemlenmeli Alan Ö.A-2.1" Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

**Onaylı İmar Planı Durumu:** Parsellerin onaylı planları incelendiğinde;

- **Planlama Alanı 1/25000 Ölçekli Plan Durumu:** Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında parseller "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlıdır.



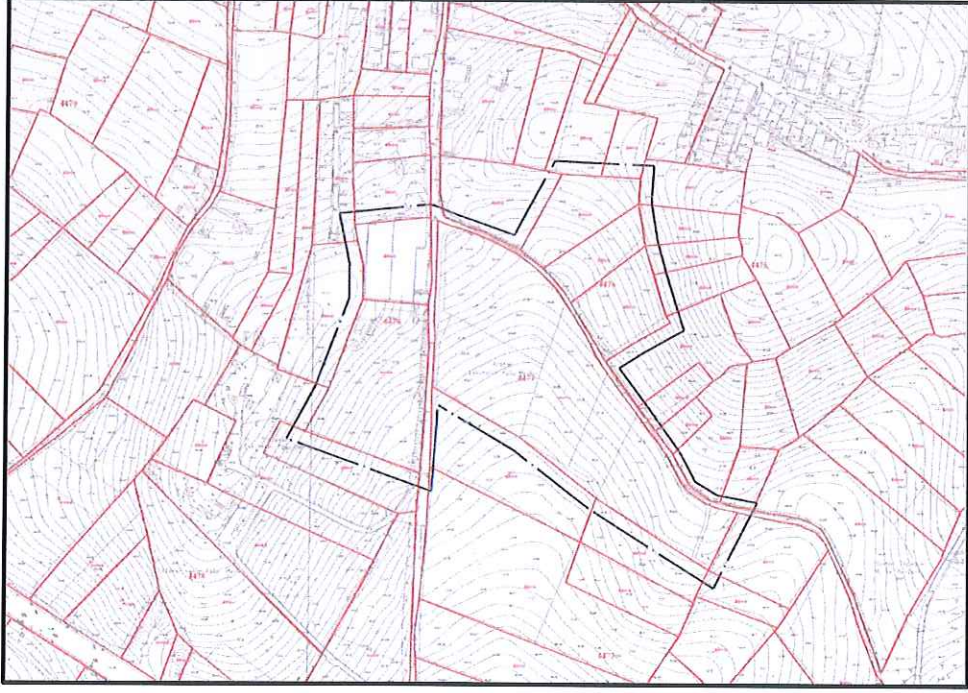
*Onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı*

- **Planlama Alanı 1/5.000 Ölçekli Plan Durumu:** Bursa Büyükşehir Belediyesi 1/5.000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planında kapsamında parseller "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlıdır.



*Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı*

- **Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu:** İmar planına konu parseller herhangi bir 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında değildir.



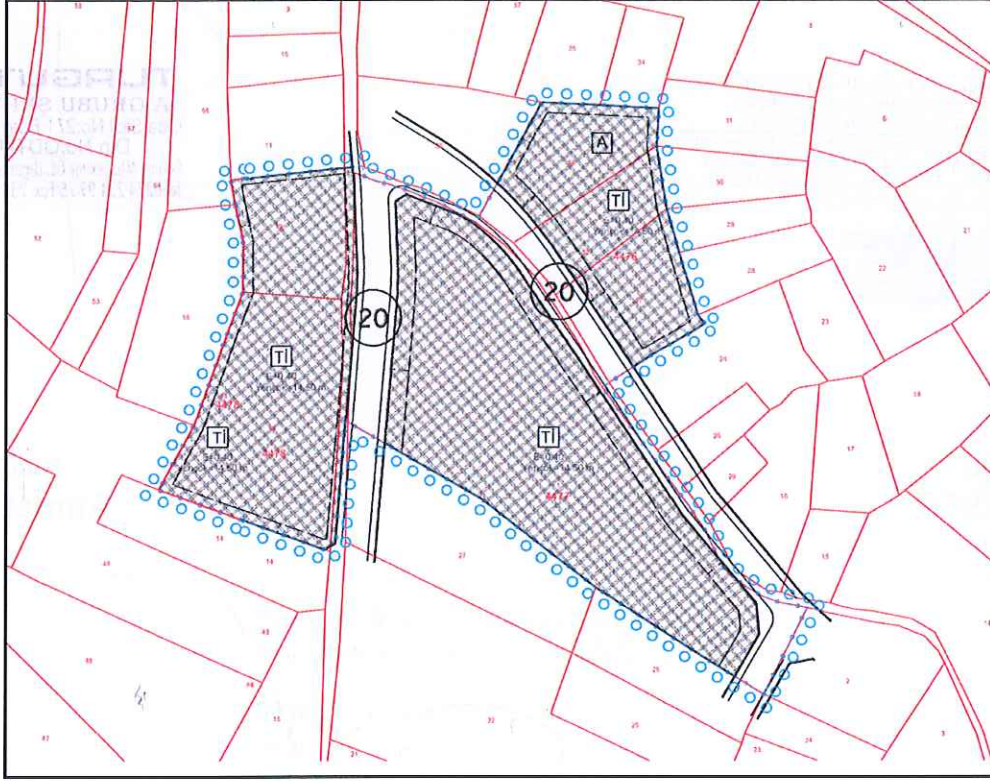
*Onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu*

### **Öneri İmar Planı:**

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 45996,12 m<sup>2</sup> alanı kapsamaktadır. Söz konusu parseller üst ölçekli plan kararları doğrultusunda "Toplu İşyerleri Alanı" olarak düzenlenmiştir.

Alan içerisinde bölgenin yakın çevresindeki Organize Sanayi Bölgesine servis sağlayacak nitelikte; ticari, lojistik ve depolama tesislerinin yer alabileceği bir bölge oluşturulması hedeflenmektedir.

45682,55 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki planlama alanınının 40738.83 m<sup>2</sup>'si E= 0,40 Yençok= 14.50 m yapılaşma koşulları ile "Toplu İşyeri Alanı" olarak düzenlemiştir. 4944 m<sup>2</sup>'si ise yol alanına terk edilmiştir.



### Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Yapılan düzenleme sonucunda ortaya çıkan alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ÖNERİ	
	ALAN	ORAN
TOPLU İŞ YERLERİ	40738.83	89%
YOL ALANI	4944	11%
TOPLAM ALAN	45682.83	100.00%

#### PLAN NOTLARI:

1. PLANLAMA ALANINDA  $E=0.40$  OLUP, 18. MADDE UYGULAMASI OSMANGAZİ BELEDİYESİ TARAFINDAN YAPILACAKTIR. 18. MADDE UYGULAMA ALANINDAKİ A LEJANTLI BÖLGEDE YER ALAN PARSELLERİN TAMAMINI BİLBEDEL %65'İNİN BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NE %35 'İNİN OSMANGAZİ BELEDİYESİNE BAĞIŞLANMASI DURUMUNDA PLANLAMA ALANINDA  $E=1.00$  OLARAK UYGULANIR.
2. ALAN İÇERİSİNDE DEPOLAMA VE LOJİSTİK TESİSLERİ YER ALABİLİR.
3. ÇEKME MESAFELERİ İÇİNİN TAMAMI DOLDURULABİLİR.
4. PLANDA BELİRTİLEN ÇEKME MESAFELERİ DIŞINDAKİ YAN VE ARKA BAHÇE MESAFESİ 5 M. DİR.

**TUER**

MÜHENDİSLİK PLANLAMA GAYRİMENKUL PROJE  
DEĞERLEME GELİŞTİRME İNŞAAT  
TAHHÜT SAN. TİC. LTD. ŞTİ.

Odunluk Mah. Erdoğan Binyücel Cd. Eker İş Merkezi B Blok No: 4-B  
İç Kapı No: 19 Tel: 0 224 233 67 34 - 233 67 54 Faks: 233 67 81  
Çekirge V.D. 735 017 7317 T.: Sic. No: 42118 Nilüfer / BURSA  
Mersis No: 0735017731700012

**Rasit YILMAZ**  
Şehir Plancısı  
Dip. No: 575-45649  
Oda Sic. No: 2348

**TURGUT YALKI**

**A GRUBU ŞEHİR PLANCISI**

Oda Sicil No: 271 Büro Tesitl No: 1661007

Dip. No: 0270-1971-3901

Çekirge Mah. Çekirge Mah. Durguncuoğlu Apt. A Bl. No: 103 D:2

Tel: 0224 234 99 77 Fax: 234 99 40 Osmangazi/BURSA

Katip Üye  
**Burcu AKSOY**



Katip Üye  
**Ahmet YILDIZ**



Osmangazi Belediye Meclisinin 06.09/2017  
gün ve 517 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

**Mustafa DÜMÜR**  
Belediye Başkanı



AN İŞLEM NUMARASI: UİP-21300

Büyükşehir Belediye Meclisince  
19 / 10 / 2017 gün ve  
3095 sayılı karar ile onaylanmıştır.

**Atilla ODUNÇ**  
Meclis 1. Başkan Vekili Sıfatıyla  
Başkan

