

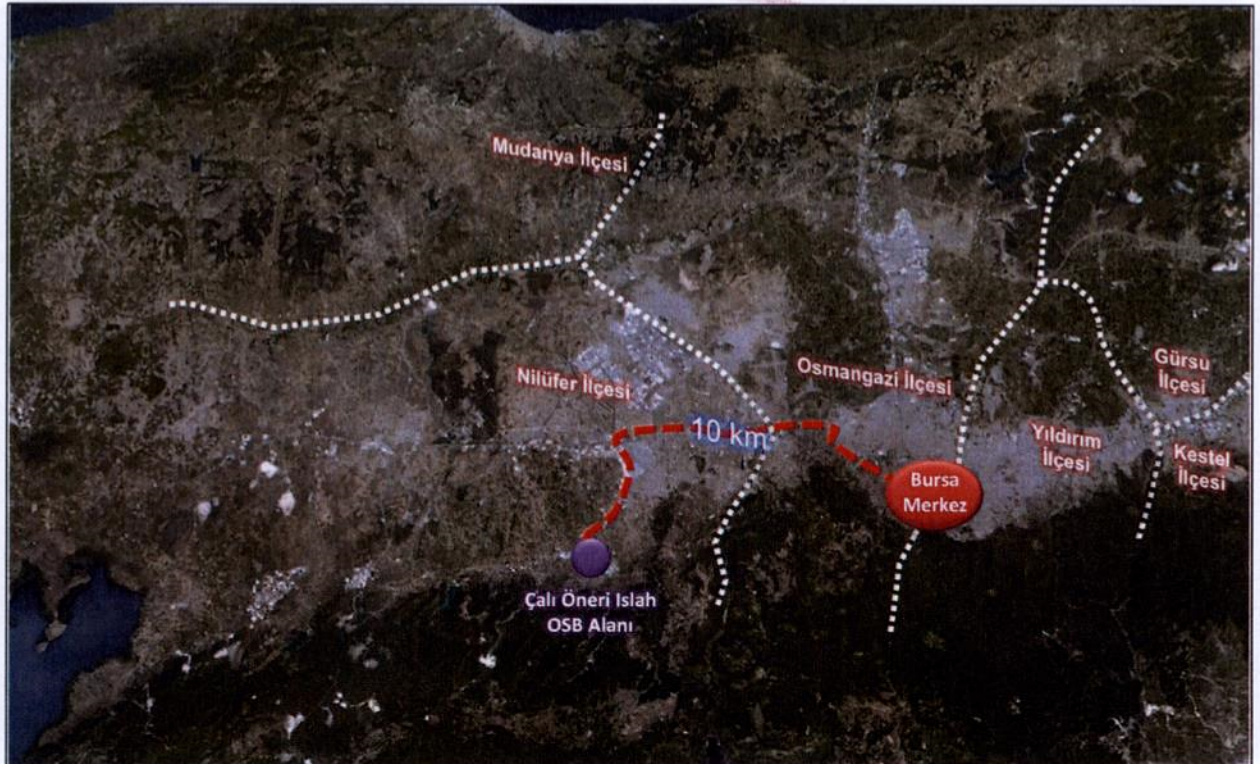
**5906 ADA – 1 PARSEL, 5926 ADA – 9 PARSEL VE 10 PARSELLER, 5903 ADANIN KUZEY DOĞUSUNDAKİ TESCİL HARİCİ ALAN, 5947 ADA – 1 PARSEL VE 5945 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ ÇALI UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ**

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Çalı mahallesi sınırları içerisinde yer alan Çalı Sanayi Bölgesi'nin 04.08.2011 tarih ve 28015 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Geçici 5.madde-İslah OSB" maddesine istinaden "İslah Organize Sanayi Bölgesi" olmak talebine istinaden hukuki ve teknik olarak gerekli incelemeler yapılmış olup, Çalı Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

KONUM

Çalı Sanayi Bölgesi; Nilüfer İlçesinin güneybatısında yer almakta olup Bursa kent merkezine 10 km uzaklıktadır. Kayapa Mahallesi ile Beşevler-Üçevler-Demirci Mahalleri arasında Çalı Mahallesinin kuzeyinde yer alan Çalı Sanayi Bölgesi eski Bursa-Mustafa Kemal Paşa karayolu üzerindedir.

Resim 1.Plan Değişikliğine Konu Alanın Bursa İl Merkezine Uzaklığı

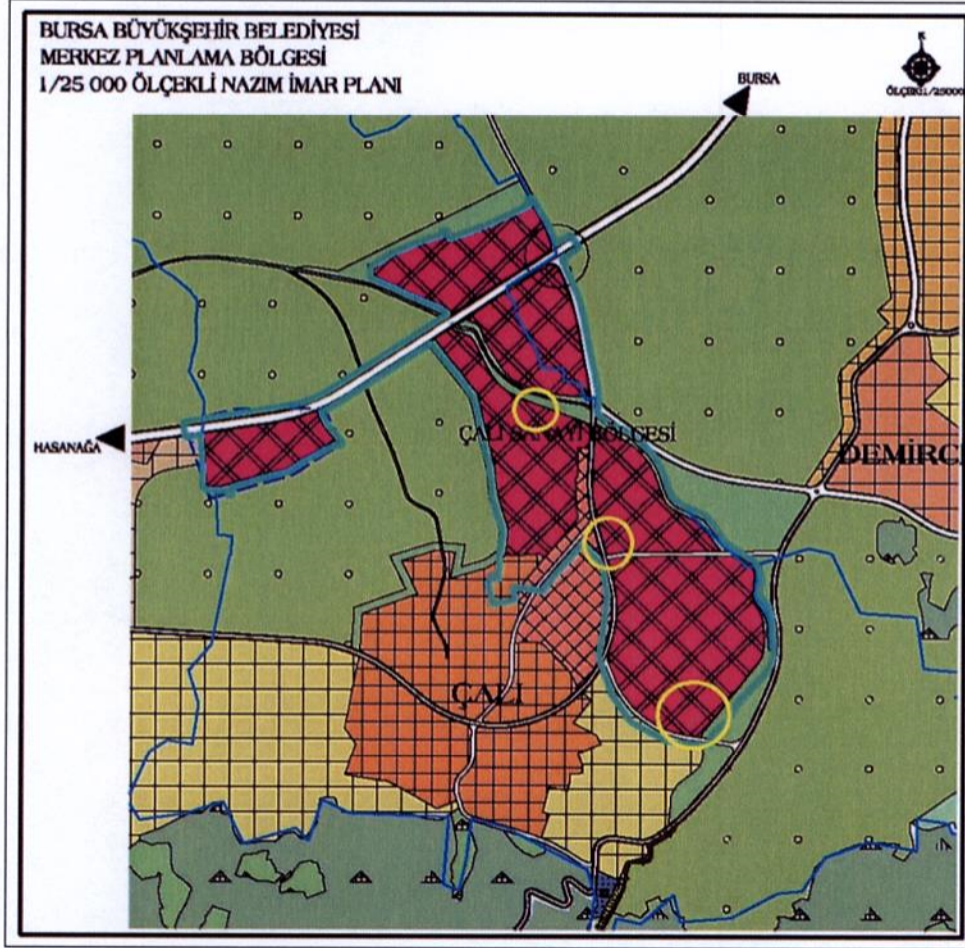


YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Çalı Sanayi Bölgesi'nin yürürlükteki imar planlarındaki durumu aşağıda açıklanmıştır.

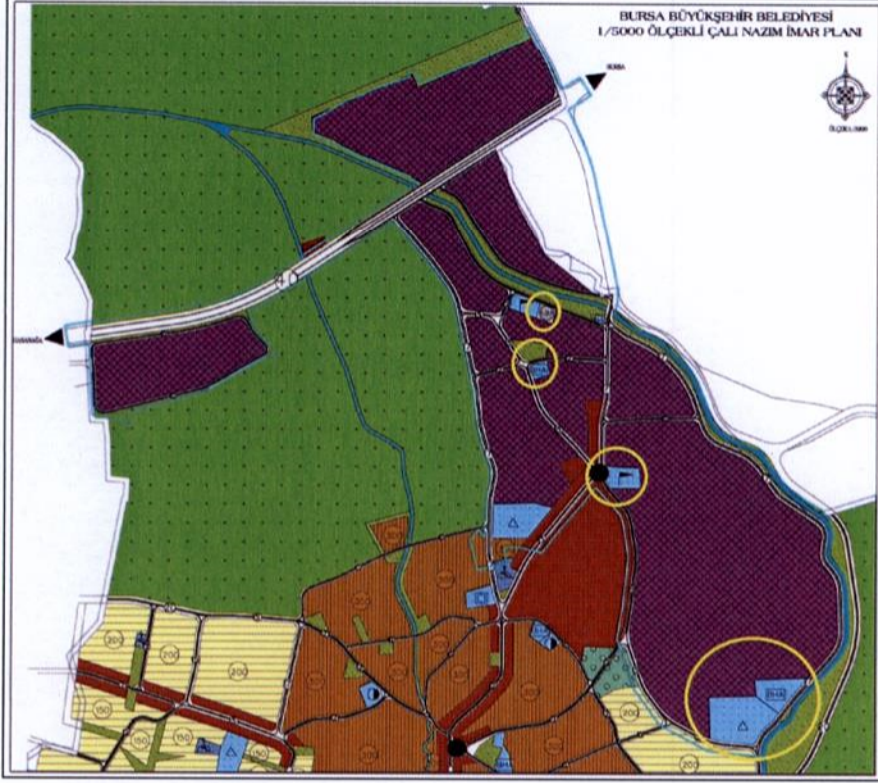
- Plan değişikliği yapılan alanlar Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 28.10.2008 tarih ve 704 nolu kararıyla onaylanan 1/25.000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında "**Sanayi Bölgesi**" olarak tanımlanmıştır.

Resim 2.1/25.000 ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı



- Plan değişikliği yapılan alanlar 1/5.000 ölçekli Çalı Nazım İmar Planında “Kapalı Otopark Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Kapalı Spor Alanı ve İlkokul Alanı” nda kalmaktadır.

Resim 3.1/5.000 ölçekli Çalı Nazım İmar Planı



- 1/1000 Ölçekli Çalı Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda,

5903 adanın kuzeydoğusunda yer alan tescil harici alan "E=1.00, Yençok=9.50m" yapılaşma koşullu, 5 m yapı çekme mesafeli “Belediye Hizmet Alanı (BHA)” nda,

5906 ada 1 parsel “Belediye Hizmet Alanı BHA)” nda,

5926 ada 9 parsel “Belediye Hizmet Alanı BHA)” nda,

5947 ada 1 parsel 10 m çekme mesafeli “İlkokul Alanı” nda,

5945 ada 1 parsel 10 m çekme mesafeli “Belediye Hizmet Alanı BHA)” nda kalmaktadır.

Resim 4.1/1000 Ölçekli Çalı Uygulama İmar Planı Revizyonu

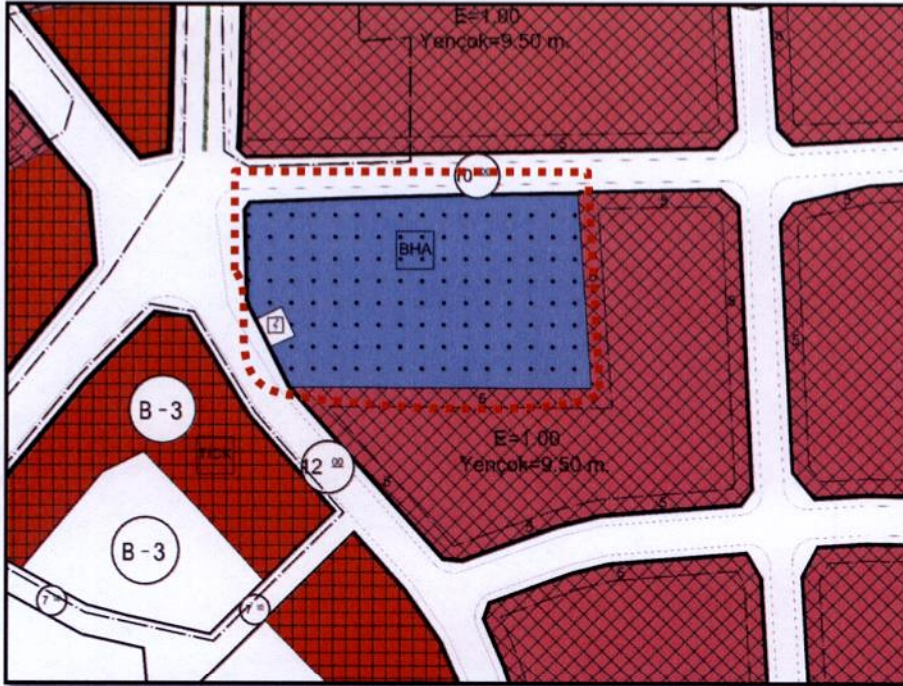


Resim 5. 5903 Adanın Kuzeydoğusunda Yer Alan Tescil Harici Alan ve 5906 Ada - 1 Parselin Yürürlükteki Durumu



Yürürlükteki planda 5903 adanın kuzeydoğusunda yer alan tescil harici alan "E=1.00, Yarıçap=9.50m" yapılaşma koşullu, 5 m yapı çekme mesafeli "**Belediye Hizmet Alanı (BHA)**" nda, 5906 ada 1 parselde "**Belediye Hizmet Alanı (BHA)**" olarak belirlenen alanda, herhangi bir yapılaşma, emsal ve yapı çekme mesafesi tanımlanmamıştır.

Resim 6. 5926 Ada - 9 Parselin Yürürlükteki Durumu



Yürürlükteki planda 5926 ada 9 parsel "**Belediye Hizmet Alanı BHA)**" nda kalmaktadır. Herhangi bir yapılaşma, emsal ve yapı çekme mesafesi tanımlanmamıştır.

Resim 7. 5947 Ada – 1 Parsel ve 5945 Ada - 1 Parselin Yürürlükteki Durumu



Yürürlükteki planda 5947 ada 1 parsel 10 m çekme mesafeli “İlkokul Alanı” nda, 5945 ada 1 parsel 10 m çekme mesafeli “Belediye Hizmet Alanı BHA)” nda kalmaktadır. Herhangi bir yapılaşma ve emsal değeri tanımlanmamıştır.

GEREKÇE

Çalı Sanayi Bölgesi kuruluşundan itibaren OSB olmak amacıyla kurulmuş bir sanayi bölgesidir. OSB Kanunu ve OSB uygulama Yönetmeliğinde 2011 yılında yapılan değişiklik ile sanayi bölgelerine önce Islah OSB olma hakkı, sonra da OSB’ye dönüşme hakkı verilmiştir. Bu haktan yararlanan Çalı Sanayi Bölgesi 2011 yılında Islah OSB olmak için başvurusunu yapmıştır ve o süreçten itibaren Islah OSB olmak için Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından yapılan tüm incelemeler ve geri dönüşlerde sanayi bölgesine bildirilen tüm gereklilikleri yerine getirmeye çalışmaktadır.

Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı ile yapılan son şifahi görüşmede; sanayi alanı içinde yer alan, Belediye Hizmet Alanlarının kullanımının ileride sıkıntı oluşturmaması adına kullanımlarının değiştirilmesi ve alanda sanayi alanının kullanılabilceği nitelikte donatı alanlarının artırılması bildirilmiştir. Yapılan bu geri dönüş nedeniyle plan değişikliği yapılması gerekliliği oluşmuştur.

2

PLAN KARARLARI

5903 Adanın kuzeydoğusunda yer alan tescil harici alan, 5906 Ada - 1 Parsel, 5926 Ada - 9 Parsel, 5947 Ada - 1 Parsel yürürlükteki planda "Belediye Hizmet Alanı"; 5945 Ada - 1 Parsel yürürlükteki Planda "Eğitim Tesisi Alanı (İlkokul)" olarak planlıdır.

Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı ile yapılan görüşmeler doğrultusunda söz konusu parsellerin kullanımı yeniden düzenlenmiştir. 5903 Adanın kuzeydoğusunda yer alan tescil harici alan ve 5906 Ada - 1 Parselin kullanımı "İdari Hizmet Alanı" olarak, 5926 Ada - 9 Parselin kullanımı "Kapalı Spor Alanı" olarak, 5947 Ada - 1 Parsel ve 5945 Ada - 1 Parselin bulunduğu bölgede ada hatları ve kullanım alanları ile ilgili bir düzenleme yapılmıştır. 5947 Ada - 1 Parselin bulunduğu alan, "İdari Hizmet Alanı", 5945 Ada - 1 parselin bulunduğu alan, "Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisi Alanı" olarak değiştirilmiştir. Ayrıca adada yapılan düzenleme sonucunda yol kaldırılarak park alanı oluşturulmuştur. Alan Dağılımları aşağıda yer almaktadır.

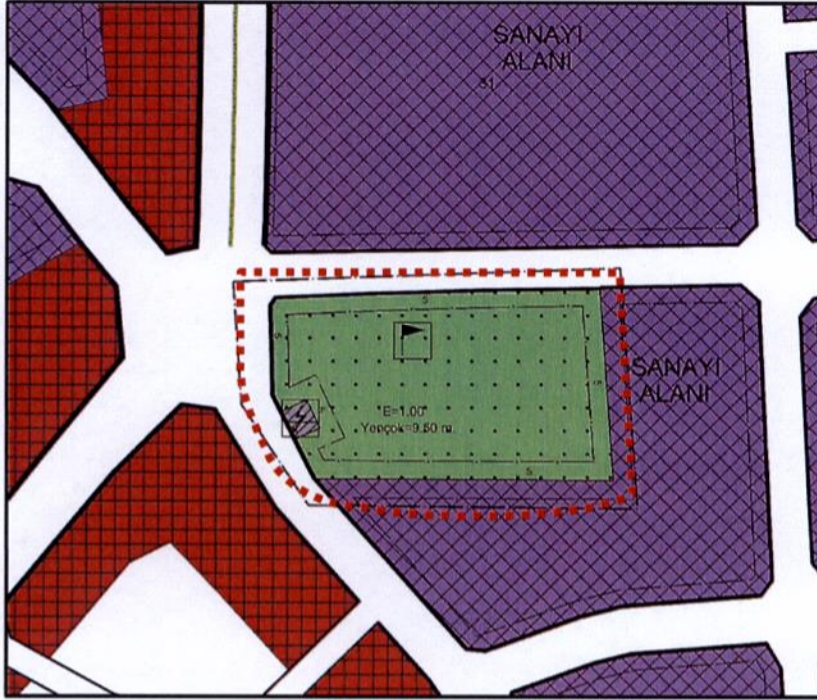
Resim 8. 5903 Adanın Kuzeydoğusunda Yer Alan Tescil Harici Alan ve 5906 Ada - 1 Parsel Öneri Plan Durumu



İdari hizmet alanı (İHA) alanı olarak plan değişikliği yapılan alanlarda yapılaşma "E=1.00, Yençok=9.50m", çekme mesafesi 5 m olarak tanımlanmıştır.

9

Resim 9. 5926 Ada – 9 Parselin Öneri Plan Durumu



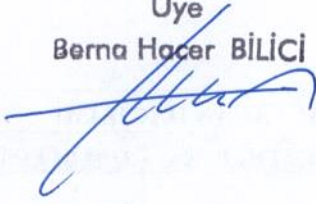
5926 ada 9 parselde Kapalı Spor Alanı olarak plan değişikliği yapılan alanda yapılaşma “E=1.00, Yençok=9.50m”, çekme mesafesi 5 m olarak tanımlanmıştır.

Resim 10. 5947 Ada – 1 Parsel ve 5945 Ada - 1 Parselin Öneri Plan Durumu

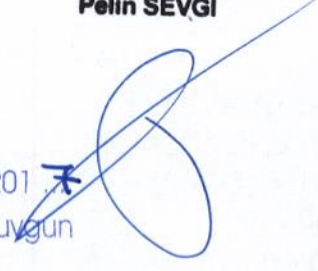


5945 ada 1 parselde önerilen Mesleki ve Teknik Öğretim Tesis Alanı'nda çekme mesafesi 10 m olarak planlanmıştır. 5947 ada 1 parselde önerilen İdari Hizmet Alanı (İHA)'nda yapılaşma “E=1.00, Yençok=9.50m”, çekme mesafesi 10 m olarak tanımlanmıştır.

Üye
Berna Hacer BİLİCİ



Üye
Pelin SEVGİ



Nilüfer Belediye Meclisince 10 / 04 / 2017
gün ve 501 sayılı kararı ile uygun
görölmüştür.



Saim LELOĞLU
A Gr. Plâncı-Mimar
Dipl. No: 11070
Oda Sicil No: 10581

Büyükşehir Belediye Meclisince
18 / 05 / 2017 gün ve
1327 sayılı karar ile onaylanmıştır.

