

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, OVAAKÇA MERKEZ MH.
H22A22A1A-H22A22A1B PAFTA, 7190 ADA 11-15 PARSELE AİT
OVAAKÇA REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Katip Üye
Ahmet YILDIZ



Katip Üye
Mehmet BAYRAM



Osmangazi Belediye Meclisinin 04.04.2018
gün ve 280..sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Mustafa DÜNDAR
Belediye Başkanı



PLAN İŞLEM NUMARASI:UİP- 608,31

Büyükşehir Belediye Meclisince
28 / 05 / 2018.. gün ve
1335..sayılı karar ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı



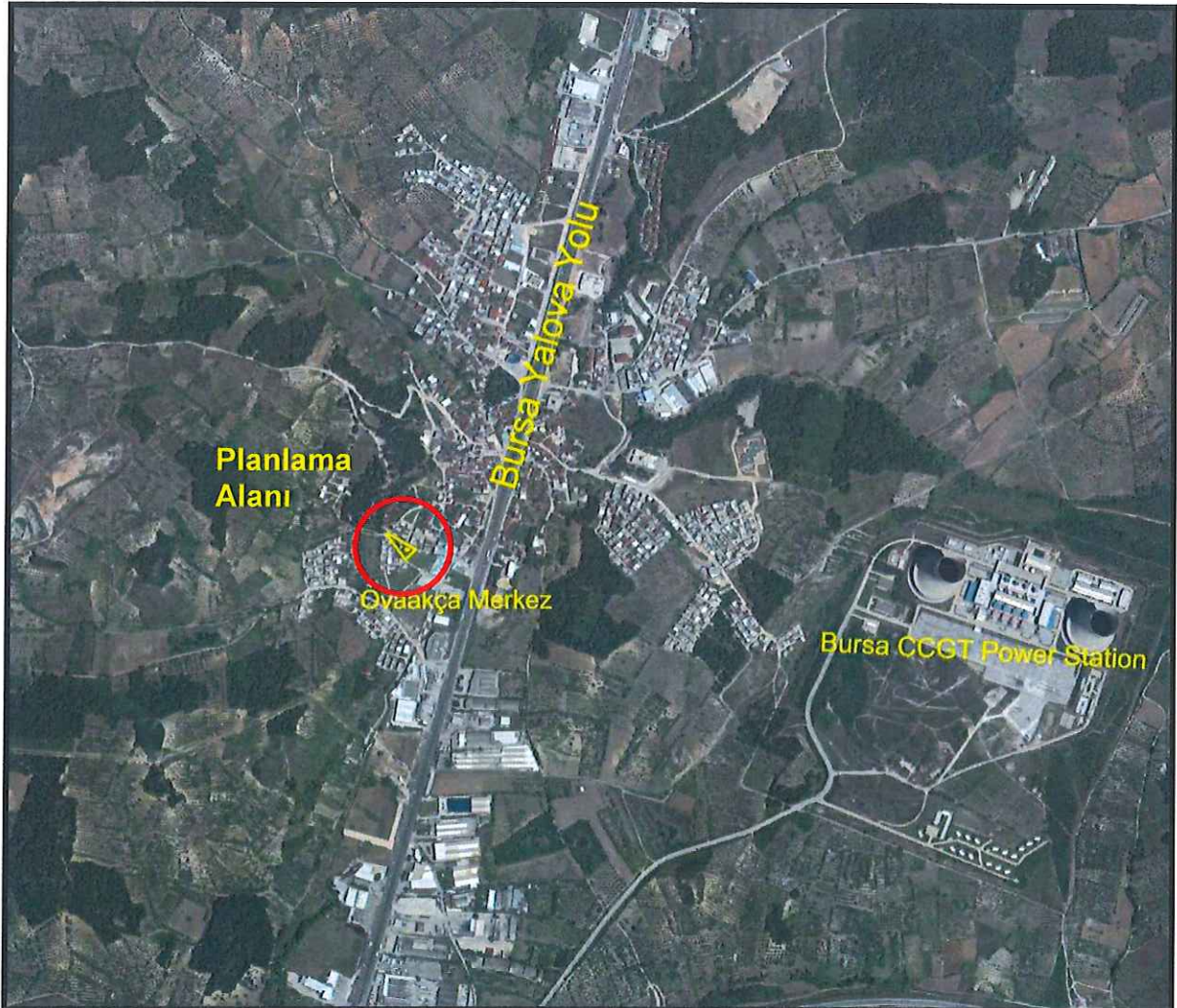
NİSAN 2018

**DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU**

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, OVAAKÇA MERKEZ MAHALLESİ
H22A22A1A-H22A22A1B PAFTA, 7190 ADA 11-15 PARSELE AİT
OVAAKÇA REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

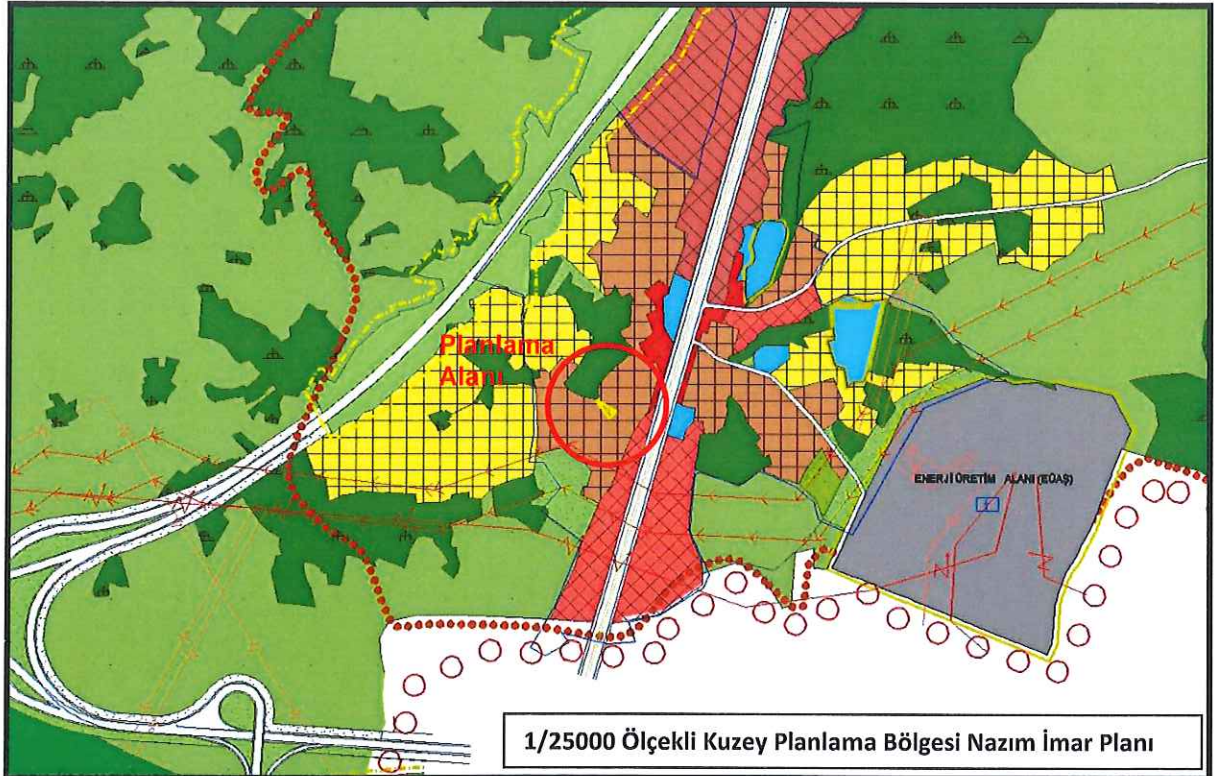
Planlama Alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Ovaakça Merkez Mahallesi, H22A22A1A-H22A22A1B pafta, 7190 ada 11 ve 15 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. 11 parsel 1507,61 m² ve 15 nolu parsel ise 26,58 m² alana sahiptir. Parsellerin toplam alanı 1534,19 m² dir.

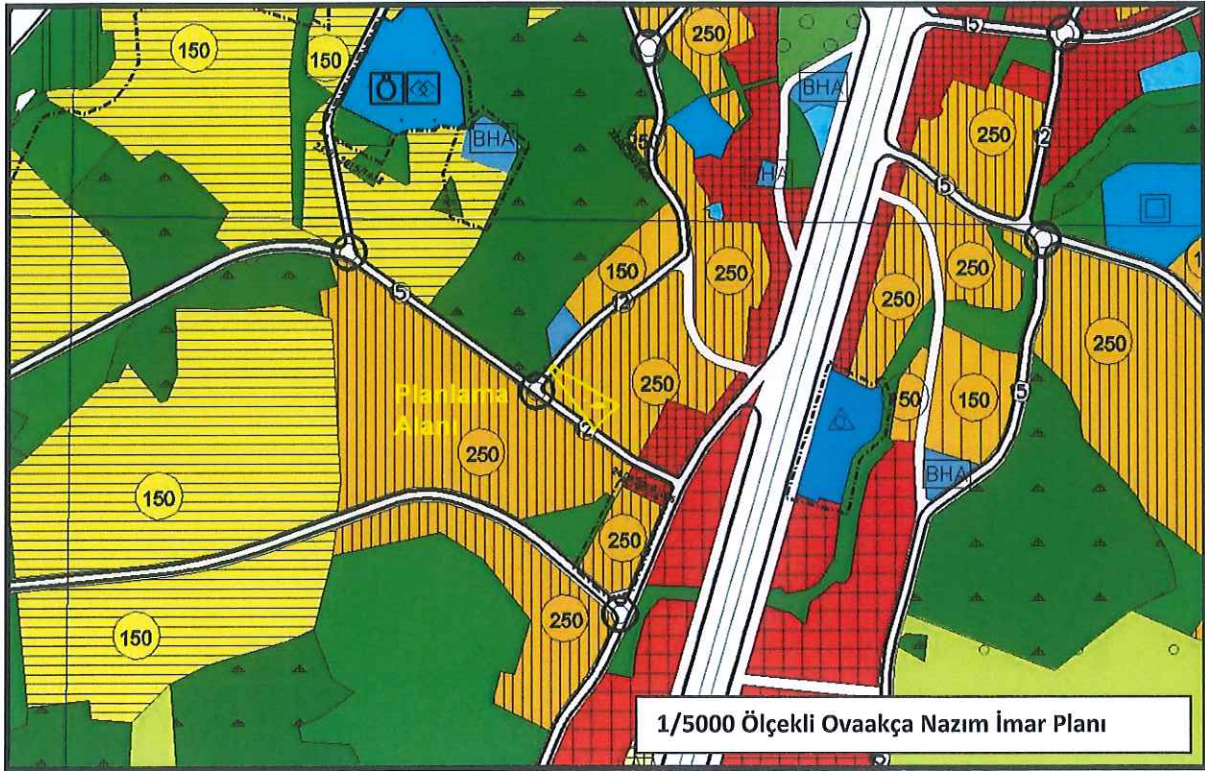
Planlama alanı Osmangazi İlçesinin kuzeyinde, Ovaakça Merkez Mahallesinin doğu bölümünde bulunmaktadır. Ovaakça yerleşmesi, eski belde belediyesi olup, sonradan Osmangazi Belediyesi' ne bağlanmış ve mahalleye dönüşmüştür. Parseller, kuzeybatı yönünde Şht. Kalkancı Sokak ve kuzeydoğu yönünde Şht. Mükremin Başaran Sokak' a cepheli konumdadır. Bölgedeki önemli röper noktalarından olan Ovaakça Merkez Camii ve Ulaştırma 4.Bölge Müdürlüğü parsellerin yaklaşık 400 metre kuzeydoğusunda bulunmaktadır. Yine bölgedeki önemli arterlerden olan Bursa-Yalova Yolu da, parsellerin 460 metre doğusunda konumlanmıştır. Ovaakça yerleşme merkezi de parsellerin yaklaşık 400 metre kuzeydoğusunda bulunmaktadır. Halihazırda parseller boş durumdadır. Parsellerin bulunduğu bölgede genel olarak bitişik nizam 2-3 katlı konut kullanımlı yapılaşma görülmektedir. Ayrıca parseller üzerinde güneydoğu yönünde azalan hafif-orta derecede eğim mevcuttur.



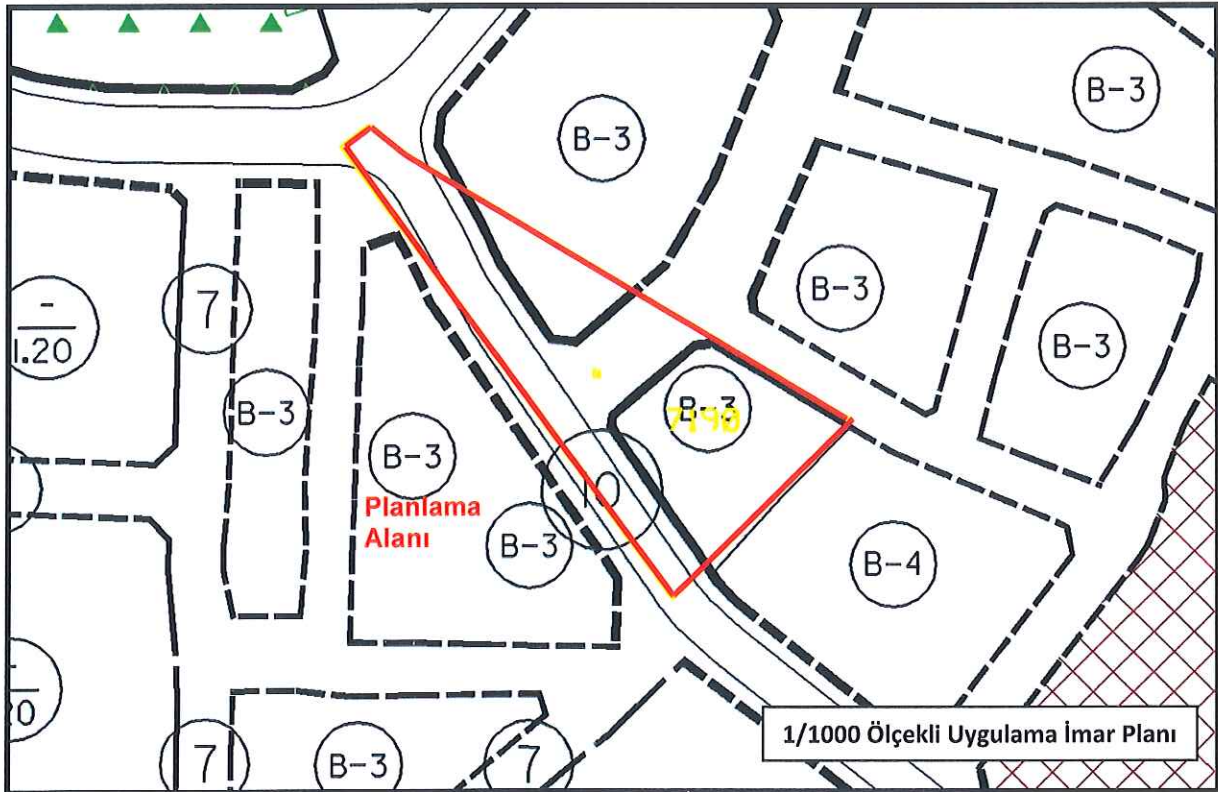


Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Kuzey Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde "**Meskun Kentsel Yerleşme Alanları**", kullanımına sahiptir. Parseller, 1/5000 Ölçekli Ovaakça Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde benzer şekilde "**250 K/HA Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanları**" kullanımlıdır.



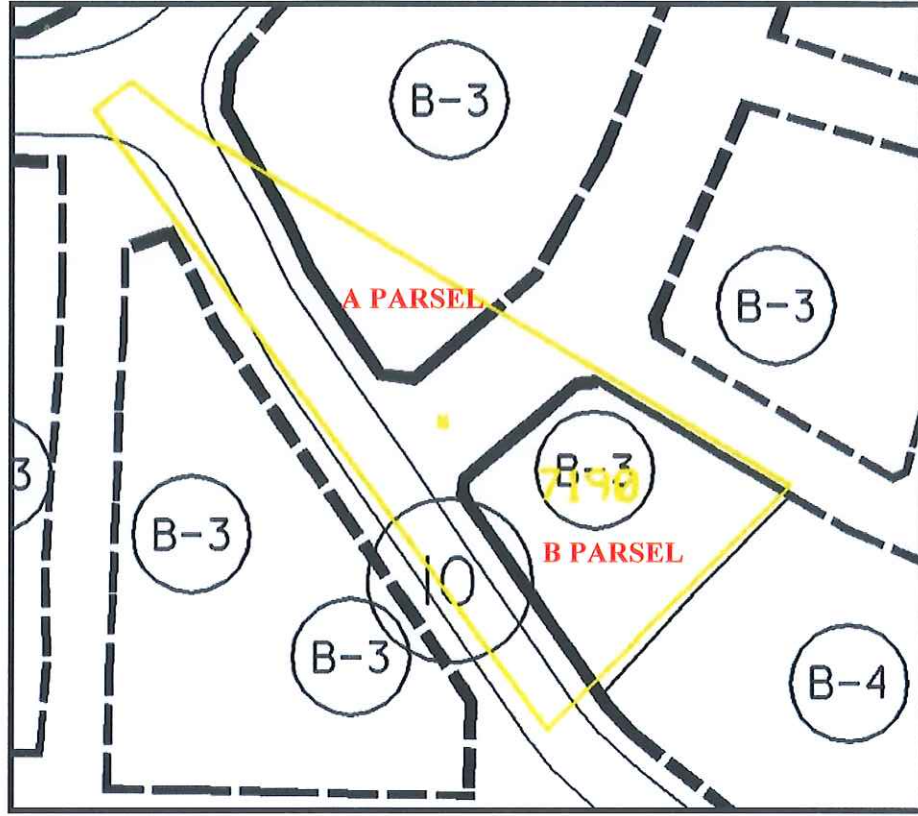


Planlama alanına ait onaylı 1/1000 Ölçekli Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planı üzerinde ise parseller kısmen "**Bitişik nizam 3 kat yapılaşmalı Konut**" (776,294 m² - %51.58), kısmen de "**yol**" (728,510 m² - %48.42) kullanımına sahiptir.



Plan değişikliğine konu parseller 1534,19m² alana sahiptir. Bu alanın %48.42' si onaylı uygulama imar planı üzerinde yol olarak terk edilmekte kalan %51.58' i ise bitişik nizam konut kullanımlı imar durumu olarak yapılaşabilmektedir. Fakat bu yapılaşma onaylı uygulama imar planı üzerinde iki ayrı parçaya bölünmüştür. Dolayısıyla parsellerin üzerindeki yapılaşmada ortaya çıkacak binalar iki ayrı imar parseli üzerinde yürütülecektir. Bu durum inşaatın yapımı açısından parsel sahibini ek maliyete ve ek faaliyete yönlendirmektedir. Burada oluşan mağduriyetin giderilebilmesi için parsel sahibince plan değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Hazırlanan plan değişikliği ile parsellerin kuzeybatısında bulunan üçgen biçimli imar parsel alanının üzerinde tanımlanmış inşaat alanı, parselin güneydoğu bölümünde bulunan imar parsel alanı üzerine taşınmış, onaylı imar planındaki yapılaşma düzeni olan bitişik nizam 3 katlı yapılaşma koşulu bitişik düzen 4 katlı olacak şekilde düzenlenmiştir. Parselin kuzeybatısında bulunan imar parseli üzerinde (222.251 m²) 203,236 m² taban alanlı toplamda 609,708 m² inşaat alanı olup, parselin güneybatısında bulunan imar parseli üzerinde (11 ve 15 parseller toplam 592.594 m²) 525,294 m² tabanlı alanlı toplamda 1575,882 m² inşaat alanı üretilebilmektedir. Her iki alandaki toplam inşaat alanı 2185.59 m²' dir. Bahsedildięi üzere kuzeybatıda bulunan inşaat alanı güneydoğuda bulunan inşaat alanı üzerine taşınarak eklenecektir. Buradan görüldüğü üzere kuzeybatıdaki toplam inşaat alanı (609.708 m²), güneybatıda bulunan imar parselinde üretilebilecek yapının yaklaşık 1 kat alanına denk gelmektedir. Ancak inşaat alanının tamamı kullanılamamaktadır (güneybatıdaki parselde öneri taban alanı 506.456 m² olup yaklaşık 103 m² inşaat alanı taşınmamaktadır). Ancak 506 m²' lik bölümü taşınabilecektir. Hazırlanan imar planı değişikliği ile alanın güneybatısında oluşacak yeni imar parselinde, parselin güneydoğusunda yapı yaklaşma sınırı belirlenmiş, bu alan dışında da parselin tamamında yapılaşabileceği belirtilmiştir. Yeni durumda tabanda oluşacak inşaat alanı 506.456 m² olmaktadır. Mevcut 3 katlı yapılaşma hakkı üzerine kuzeybatıdan taşınan inşaat alanı da eklenince yapılaşma koşulundaki 3 kat, 4 kata yükselmektedir. Buradan hareketle, 506,456 m² taban alanlı 4 katlı yapılaşmada oluşacak toplam inşaat alanı 2025,824 m² alan oluşturmaktadır. Bu rakamı onaylı imar planı ile karşılaştırdığımızda, **toplamda inşaat alanında 159.766 m² azalma** söz konusu olmaktadır. Yapılan değişiklikte en büyük amaç tüm inşaatı tek bir alanda üretebilmek ve yapıdaki tüm dairelerin ışık alması sağlamaya çalışmaktır. Yapılan tüm bu işlemler yanında alanın kuzeybatısında bulunan imar parseli kullanımını da park alanına dönüştürülecektir. Bu durum da planlama alanı içerisinde donatı alanlarını arttırıcı nitelik taşımaktadır. Bahsedilen tüm sebeple önerilen imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.



HAM PARSEL ALANI	ONAYLI İMAR PLANI							TOPLAM İNŞAAT ALANI	TERK ORANI
	A PARSEL			B PARSEL					
	PARSEL ALANI	TABAN ALANI	İNŞAAT ALANI	PARSEL ALANI	TABAN ALANI	İNŞAAT ALANI			
1507.61	222.251	203.236	609.708	592.594	525.294	1575.882	2185.59	45.95%	
	ÖNERİ İMAR PLANI								
	A PARSEL			B PARSEL			TOPLAM İNŞAAT ALANI	TERK ORANI	
	PARK			B-4 KONUT					
	PARSEL ALANI			PARSEL ALANI	TABAN ALANI	İNŞAAT ALANI	2025.824	60.69%	
222.251			592.594	506.456	2025.824				

PLAN NOTLARI

- ✓ 1. Parselin güneydoğu cephesinde yapı yaklaşma mesafesi gösterilmiş olup parselin geri kalan bölümünde tamamen dolu yapı yapılabilir.
- ✗ 2. ~~Binaya kot, yolun en yüksek seviyesinden verilebilir, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Yapılaşmaya İlişkin Hükümler 4.Bölümü, 11.Madde 7.Fikresinde belirtilen kademe şartı hükmü aranmaz.~~
- ✗ 3. ~~Su basman kotu yönetmeliğin belirttiği 1.20 m. kotuna göre alınabilir.~~
4. Bağımsız bölüm yapılmamak kaydıyla 2.bodrum kat açığa çıkabilir.
- ✓ 5. Plan değişikliği sınırı içerisinde 18.madde uygulaması yapılacaktır.
6. ~~Önei plan değişikliğindeki Park Alanı konu mülkiyetine bedelsiz terk edilmele satı ile ruhsat verilebilir.~~

SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA
 Alp KAYA - Şehir Plancısı
 Oda Sic. No: 2082 Oda Tip. No:277
 Kükürtlü Mh. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9
 Osmangazi / BURSA
 Çekirge V.D. 530 024 1704 T.C. No: 504 767 51364

Nevin DEMİREL
 A Grubu Şehir Plancısı
 ODTÜ Dipl.No: 13741