

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

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

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, OVAAKÇA MERKEZ MH.  
H22A22A1A PAFTA, 7811 ADA 3 PARSELE AİT  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Katip Üye  
Ali Salt ADILOĞLU

Katip Üye  
Ahmet YILDIZ

Osmangazi Belediye Meclisinin 04.01.2017  
gün ve 17...sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Mustafa DÜNDAR  
Belediye Başkanı

PLAN İŞLEM NUMARASI:UİP- 608,20

Büyükşehir Belediye Meclisinde  
2.1. / 2017. gün ve  
429...sayılı karar ile onaylanmıştır.

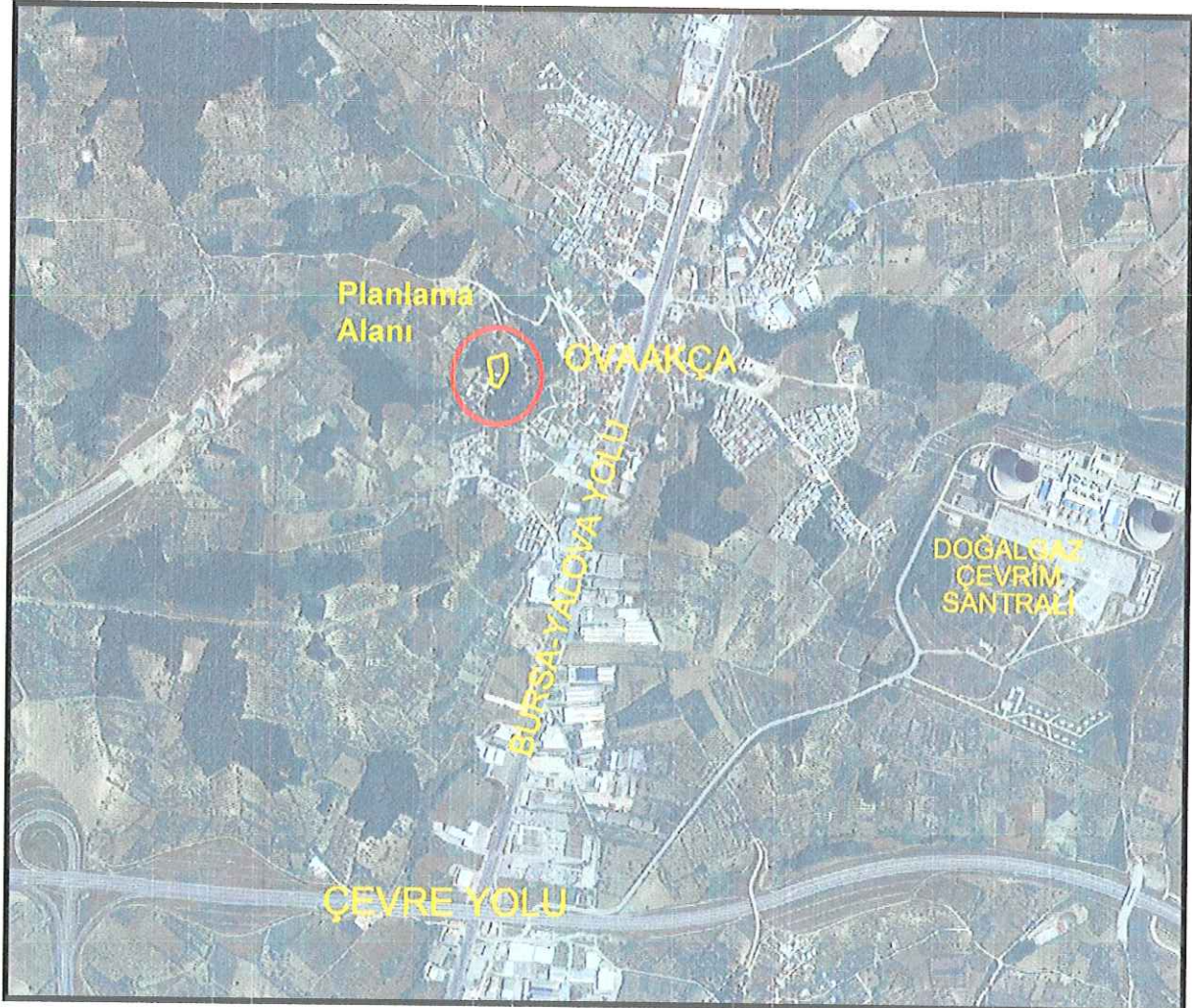
RECEP ALTEPE  
Makine Mühendisi  
Büyükşehir Belediye Başkanı

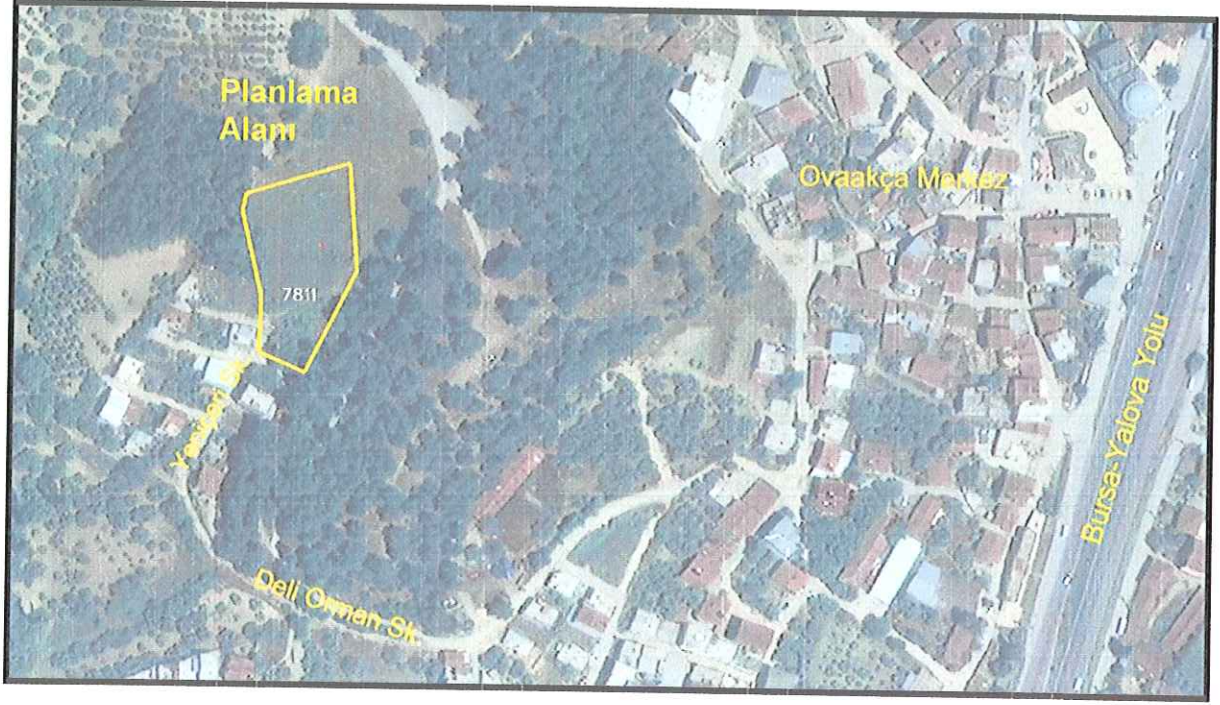
OCAK 2017

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, OVAAKÇA MERKEZ MAHALLESİ**  
**H22A22A1A PAFTA, 7811 ADA 3 PARSELE AİT**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

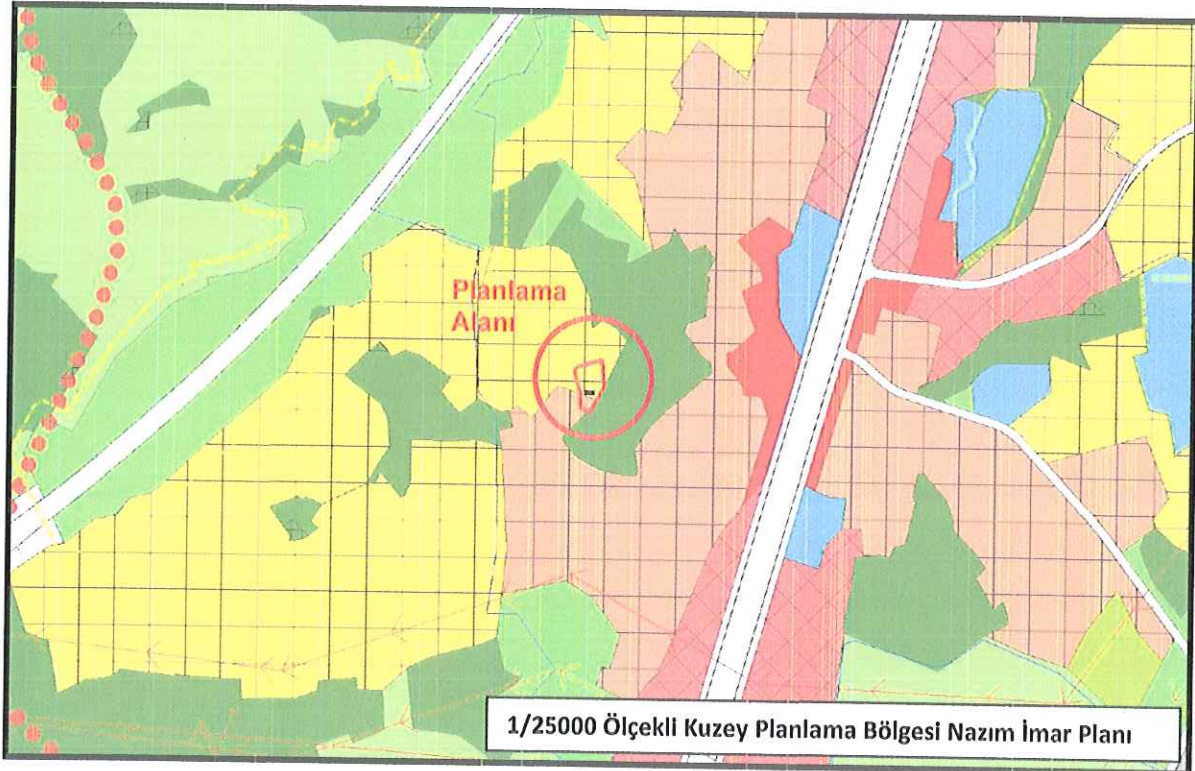
Planlama Alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Ovaakça Merkez Mahallesi, H22A22A1A pafta, 7811 ada 3 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Parsel 3238.21 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

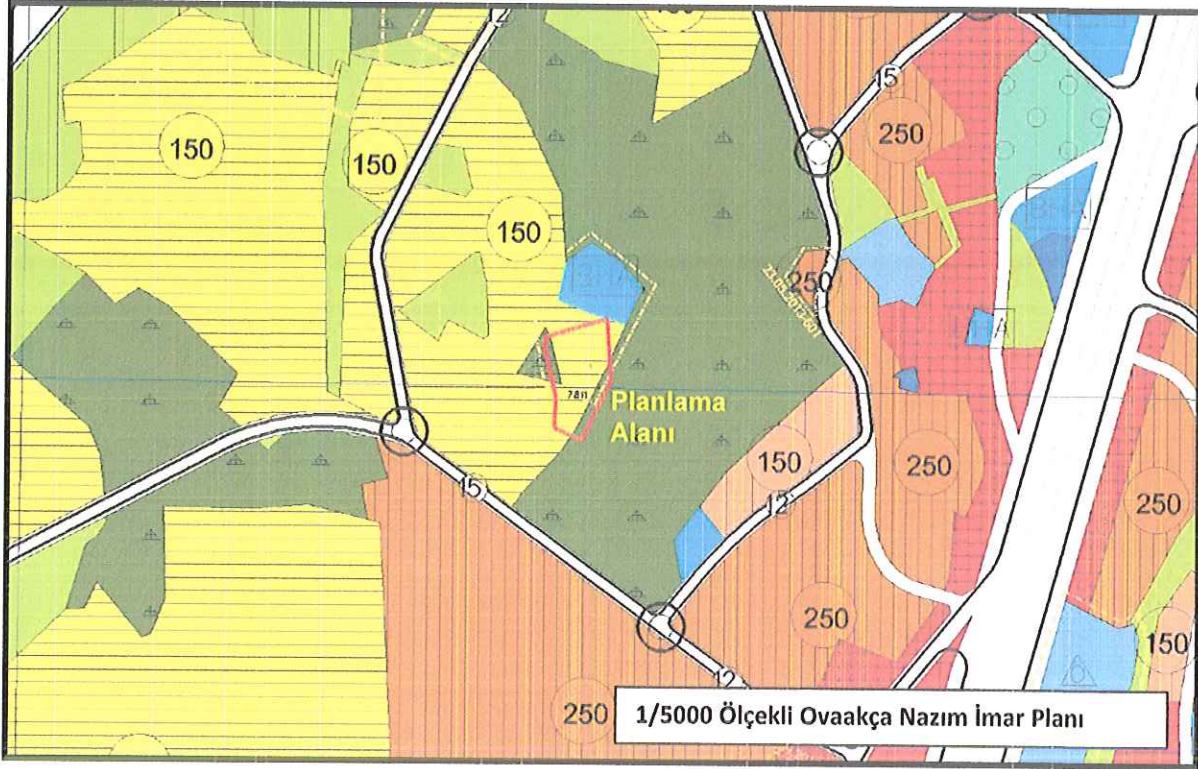
Planlama alanı Osmangazi İlçesinin kuzeyinde, Namikkemal mahallesinin merkezinde, doğu bölümünde bulunmaktadır. Parselin içerisinden imar yolları geçmekte olup, bu yollar henüz açılmamıştır. Parşele güneybatı köşesine ulaşan Yeniçeri Sokak ile ulaşım mümkündür. Parselin kuzey ve güneyinde komşu parseller bulunmakta olup, doğu ve batısında ise orman alanları ile çevrelenmiştir. Bölgedeki önemli röper noktalarından olan Ovaakça Merkez Camii ve Ulaştırma 4.Bölge Müdürlüğü parşelin yaklaşık 350 metre doğusunda bulunmaktadır. Yine bölgedeki önemli arterlerden olan Bursa-Yalova Yolu da, parşelin 380 metre doğusunda konumlanmıştır. Halihazırda parşel boş durumdadır. Parselin bulunduğu bölgede yapılaşma çok seyrek durumda olup, çevresi halihazırda boş durumdadır. Yalnızca güneybatısında seyrek durumda bitişik nizam 2-3 katlı konut kullanımlı yapılar mevcuttur. Ovaakça yerleşmesi de parşelin yaklaşık 300 metre doğusunda bulunmaktadır. Ayrıca parşel üzerinde güney yönünde azalan hafif-orta derecede eğim mevcuttur.



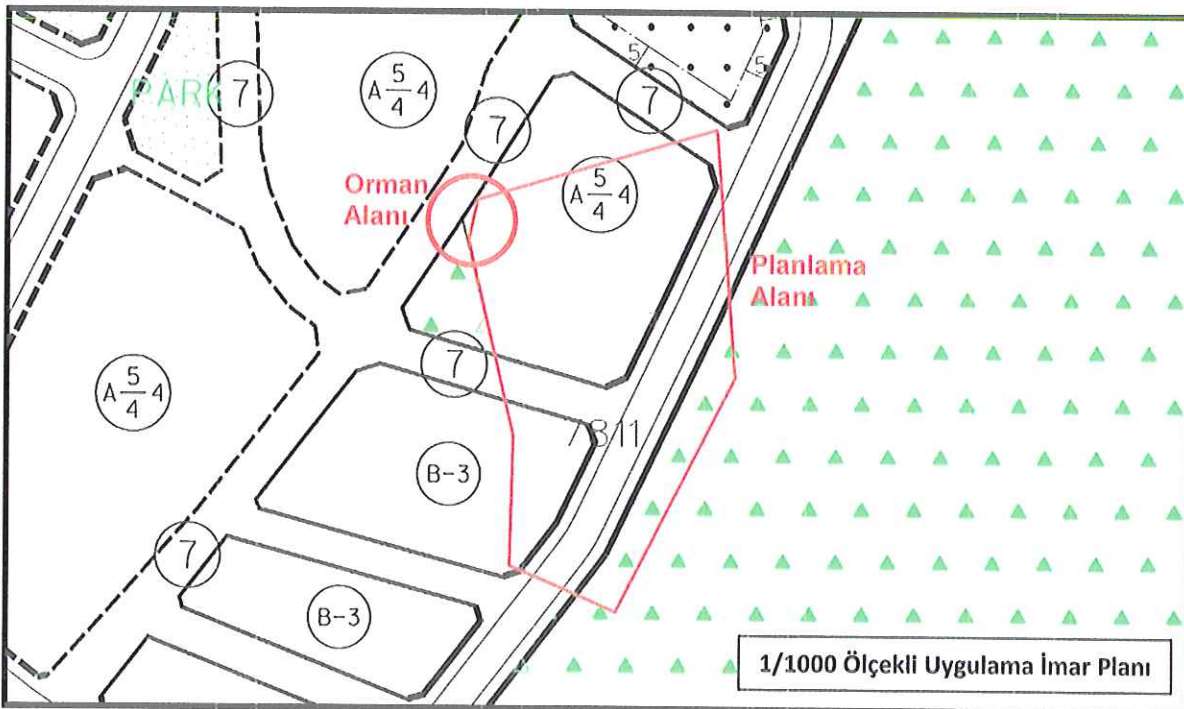


Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Kuzey Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde kısmen "**Orta Yoğunlukta Meskun Kentsel Yerleşme Alanları**", kısmen "**Orta Yoğunlukta Gelişme Kentsel Yerleşme Alanları**", kısmen de "**Orman Alanları**" kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Ovaakça Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde benzer şekilde kısmen "**150 K/HA Orta Yoğunlukta Kentsel Gelişme Alanları**", kısmen de "**Orman Alanları**" kullanımlıdır.





Planlama alanına ait onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı üzerinde parsel kısmen "**Konut**" (1849.85 m<sup>2</sup> - %57.13), kısmen "**yol**" (939.82 m<sup>2</sup> - %29.02), kısmen de "**orman alanı**" (448.53 m<sup>2</sup> - %13.85) kullanımlıdır. Konut kullanımı ikiye ayrılmış olup, bir kısmı bitişik nizam 3 kat, bir kısmı da önden 5 metre, yandan 4 metre yapı yaklaşma mesafeleri olmak üzere, ayırık nizam 4 kat imar durumuna sahiptir. Ayrıca parselin kuzeybatı köşesinde, 9.29 m<sup>2</sup> "**Orman Alanı**" ile tevhidli durumdadır.



Parsel üzerinde 15-16. Madde uygulaması yapılarak, parseldeki konut kullanımlı alanların arsaya dönüştürülmesi çalışmaları başlatılacaktır. Ancak parselin mevcut imar durumu incelendiğinde, yapılması gerekli terkleri haricinde, parselin kuzeybatı köşesinde, yaklaşık 9.29 m<sup>2</sup> alanlı orman alanı ile tevhidli durumda olduğu anlaşılmıştır. Bursa Orman Bölge Müdürlüğü ile yapılan yazışma neticesinde, Bursa Orman Bölge Müdürlüğü' nün 10.11.2016 tarih ve 2485957 sayılı yazısı ile bahsi geçen 9.29 m<sup>2</sup>' lik alanın orman mülkiyetinde olduğu tespit edildiğinden, orman mülkiyetinde olan bir alanın, konut alanına dönüştürülmesinin mümkün olmaması ve bu sebeple tevhid edilemeyecek olması ve bu durumda parselin imar durumunu çıkmaza sokuyor olması sebebiyle, parsel sahibince plan değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Hazırlanan plan değişikliği ile parselin batı cephesindeki imar hattı, kadastro hattına oturtulmuş, böylece konut kullanımlı orman mülkiyetindeki alan, orman alanına dahil edilmiştir. Yapılan bu değişiklik ile parselin orman ile olan tevhidlilik durumu ortadan kaldırılmış, tek başına yapı yapabilir hale getirilmiştir. Yapılan bu değişiklik ile plan üzerindeki konut alanı da azaltılmaktadır. Bu sebeple önerilen imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

Nevin DEMİREL  
A Grubu Şehir Plancısı  
ODTÜ DİBL No:13741

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