

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, OVAAKÇA MAHALLESİ, 7866 ADA, 6 VE 9  
PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

UPA KENTSEL PLANLAMA  
MİMARLIK A.Ş.  
Ordunluk Mah. Akpınar (180) Cad. No: 150/36  
Nilüfer / BURSA Tic. Sic. No: 95065  
Çekirge V.D. 893 029 0158  
Mersis No: 0893029015800001

Bayram VARDAR  
A Gr. Şehir Plancısı  
Dipl.No:423-41072  
Oda. Sic. No:6563

Katip Üye  
Ayşegül SEYRAN

Katip Üye  
HAKAN KÖPRÜLÜOĞULLARI

Plan İşlem Numarası:  
UİP-16438251

Osmangazi Belediye Meclisi'nin  
04/11/2020 tarih ve 593 sayılı kararı ile  
uygun bulunmuştur.



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
07.11.2020 tarih ve 1858 sayılı kararı ile  
onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı



## İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI.....	2
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ.....	2
3. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU .....	4
4. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI .....	4
5. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN DURUMU ....	6
5.1. PLANLAMA ALANININ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU	6
5.3. PLANLAMA ALANININ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDAKİ DURUMU .....	6
5.4. PLANLAMA ALANININ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDAKİ DURUMU .....	7
6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR ÖNERİSİ KARARLARI .....	8
7. PLANLAMA ALANI KULLANIMLARI .....	9

## 1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Söz konusu planlama alanı; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Ovaakça Mahallesi, H22A17D4C Pafta, 7866 ada 6 ve 9 numaralı parselleri kapsamaktadır. Planlama alanı iki parselden oluşmakta ve şahıs mülkiyetindedir. Alanın toplam büyüklüğü 13.911,49 m<sup>2</sup> dir.

Söz konusu parseller; Bursa'nın ana akslarından olan İstanbul Caddesi üzerinde kuzey istikamette giderken Demirtaş Organize Sanayi Bölgesini geçtikten sonra solda konumludur. Parselin yakın çevresinde; Demirtaş Organize Sanayi Alanı ve küçük-orta ölçekli çok sayıda kentsel çalışma alanı yer almaktadır. Az yoğunluklu konut alanları ile desteklenen bölgede henüz yapılaşmamış ya da imar problemleri sebebi ile yapılaşmamış parseller de yer almaktadır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelediğinde; 1/25000 Ölçekli Kuzey Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlanmıştır.

Parsellere ait 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı'nda "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlanmıştır.

Parsellere ait 1/1000 Ölçekli Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlanmıştır.

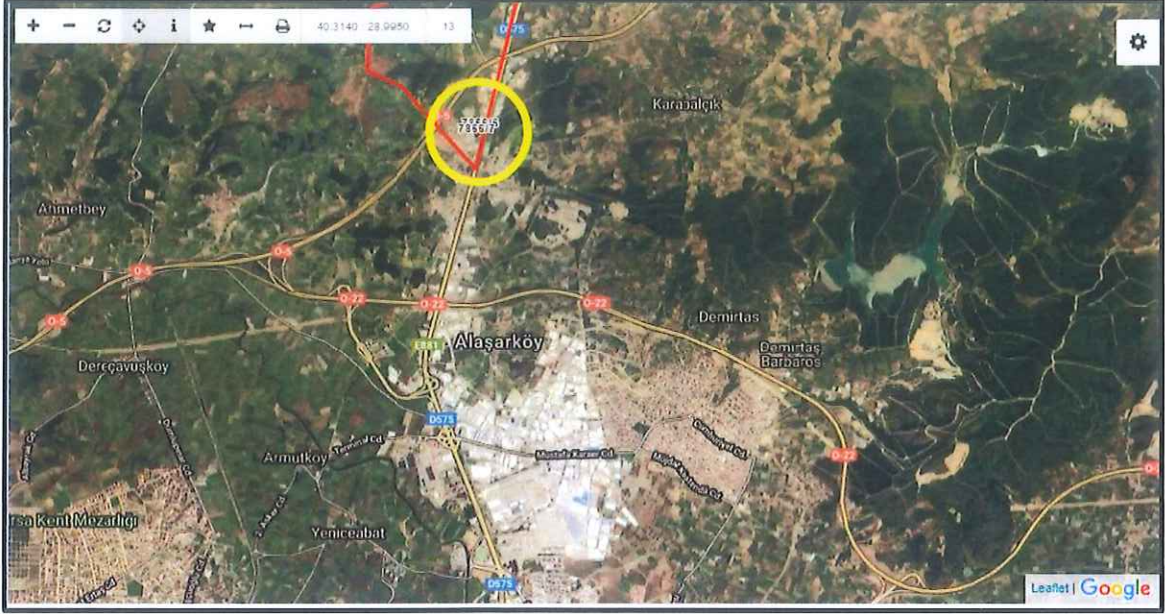
7866 Ada 6 parselin yaklaşık 483,02 m<sup>2</sup> lik kısmı parselin düzgün formda olan şeklini bozmaktadır. Yapılan bu plan değişikliği; parselin yapılaşmayı zorlayan formunu daha doğru şekilde planlamaya ve **6 ve 9 parsellerde yapılmış olan maddi hatayı düzeltmeye yöneliktir.**

Bu amaçla, 1/1000 Ölçekli Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planında değişiklik yapılmak istenmektedir.

## 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Söz konusu planlama alanı; Bursa'nın ana akslarından olan İstanbul Caddesi üzerinde kuzey istikamette giderken Demirtaş Organize Sanayi Bölgesini geçtikten sonra solda konumludur.

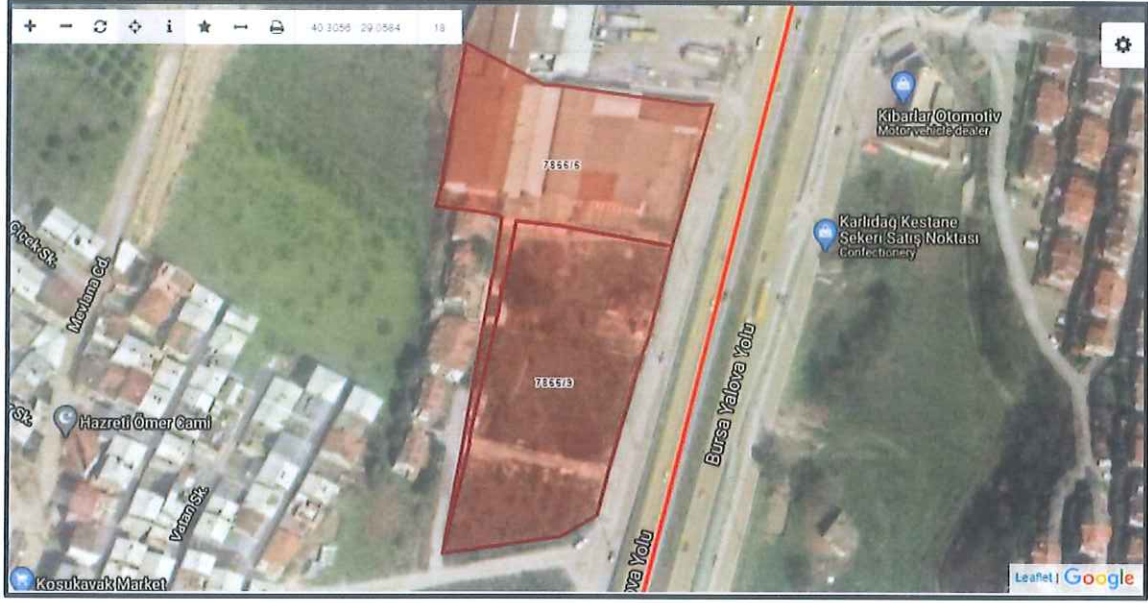
Parselin yakın çevresinde; Demirtaş Organize Sanayi Alanı ve küçük-orta ölçekli çok sayıda kentsel çalışma alanı yer almaktadır. Az yoğunluklu konut alanları ile desteklenen bölgede henüz yapılaşmamış ya da imar problemleri sebebi ile yapılaşmamış parseller de yer almaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu-1



Şekil 2: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu-2



Şekil 3: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu-3

### 3. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Söz konusu planlama alanı; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Ovaakça Mahallesi, H22A17D4C Pafta, 7866 ada 6 ve 9 numaralı parselleri kapsamaktadır. 6 parsel üzerinde yapılaşmış fabrika yapısı bulunmakta olup, 9 parsel boş durumdadır. Havuz yapısı; plan değişikliği talep edilen 6 parselin uzantısı olan 483,02 m<sup>2</sup> kısmı üzerinde yer almaktadır.

### 4. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

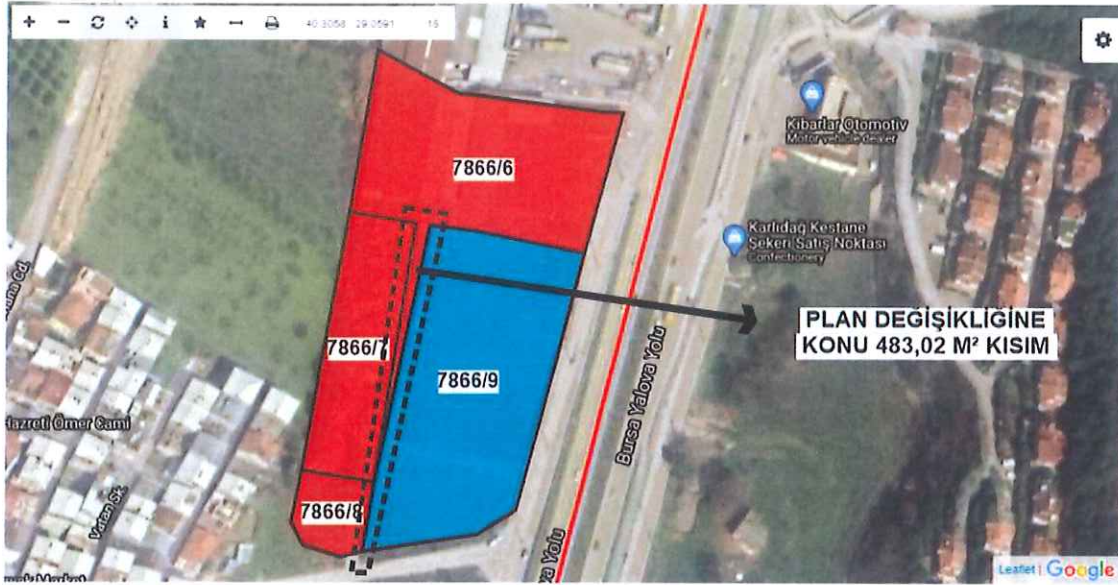
Planlama alanı iki parselden oluşmakta olup; 6 ve 9 parseller farklı şahıs mülkiyetindedir.

Alanın toplam büyüklüğü 13.911,49 m<sup>2</sup> dir.

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, OVAAKÇA MAHALLESİ, 7866 ADA 6 VE 9 NUMARALI PARSELLERE İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ OVAAKÇA REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 4: Planlama Alanının Mülkiyet Yapısı



Şekil 5: Planlama Değişikliğine Konu Kısım

## 5. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ

### YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN DURUMU

#### 5.1. PLANLAMA ALANININ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU

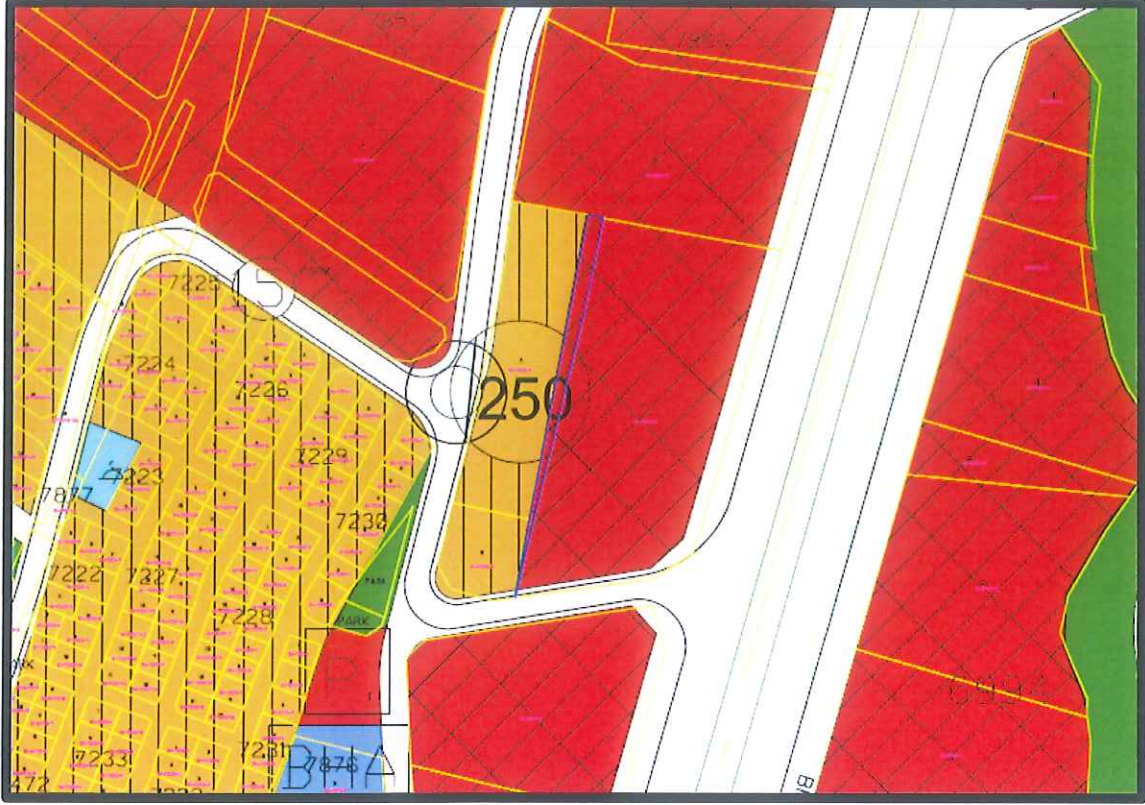
Planlama alanına ait planlama kararları incelediğinde; 1/25000 Ölçekli Kuzey Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlanmıştır.



Şekil 4: 1/25.000 Ölçekli Kuzey Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı İçindeki Yeri

#### 5.3. PLANLAMA ALANININ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDAKİ DURUMU

Planlama alanının halihazırda 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı'nda "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlanmıştır.



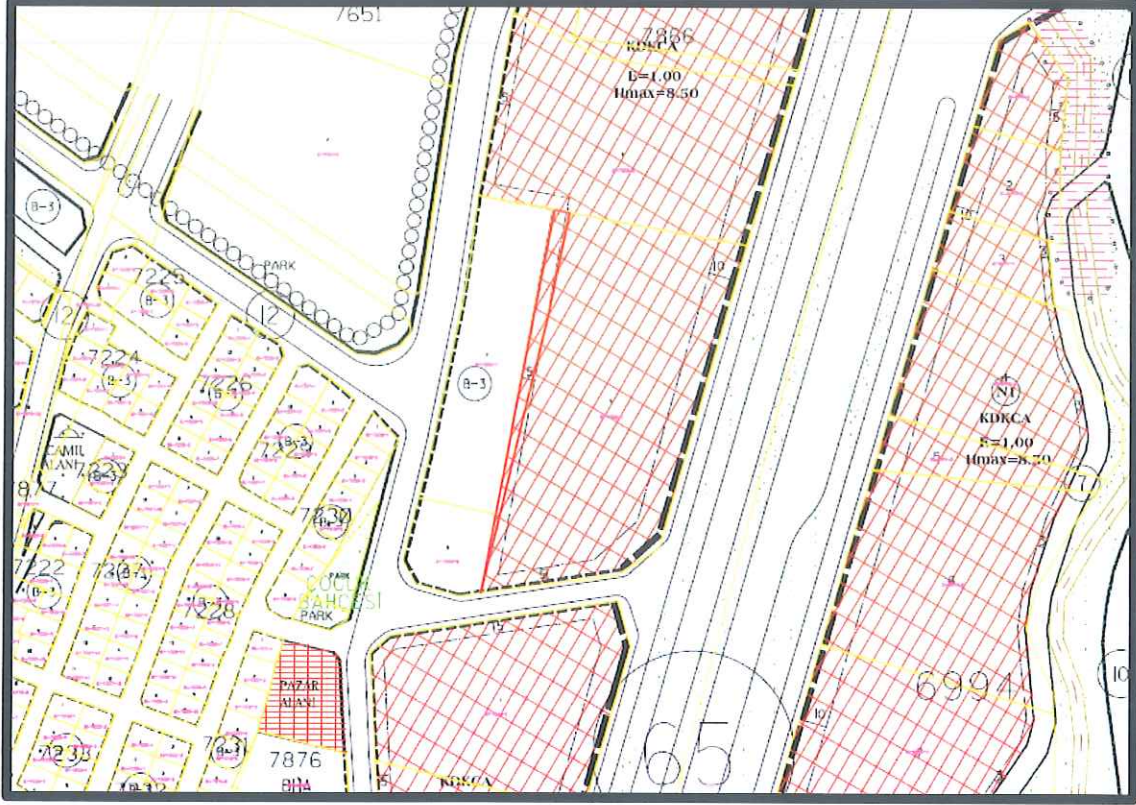
Şekil 5: 1/5.000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı İçindeki Yeri

#### 5.4. PLANLAMA ALANININ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDAKİ DURUMU

Planlama alanının halihazırda 1/1000 Ölçekli Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlanmıştır.

Emsal:1.00, Yençok: 8.50 m, ön bahçe 10 m diğer parsellerden 5 m çekme mesafesi içinde yapılaşabilir.





Şekil 6: 1/1000 Ölçekli Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planı İçindeki Yeri

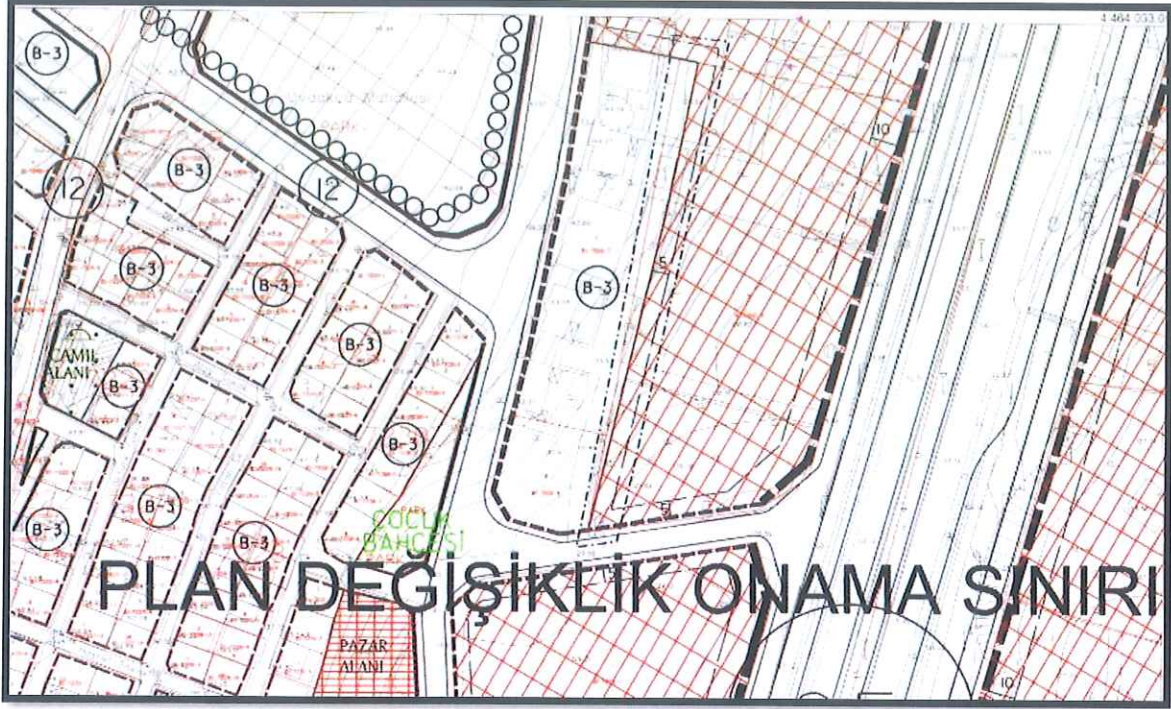
## 6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR ÖNERİSİ KARARLARI

Bursa ili, Osmangazi İlçesi, Ovaakça Mahallesi, H22A17D4C Pafta, 7866 ada 6 ve 9 numaralı parsellerde yapılan 1/1000 Ölçekli Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlanmış olan 7866 ada 6 parselin 483,02 m<sup>2</sup> lik kısmı, "Konut Alanı" olarak değiştirilmiştir.

7866 ada 9 parselde ise; öncesinde yer alan 5 m çekme mesafesi 6 parselden başlayarak ölçülmekte idi. Yapılan plan değişikliği ile 6 parselin plan değişikliği yapılan kısım Konut Alanı olarak değiştirilmesinden dolayı, 5 m çekme mesafesi 9 parselin parsel sınırından başlayarak çekilecektir.

Plan yapılaşma kararlarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Mevcut planda 7866 ada 6 ve 9 parselde yapılmış olan maddi hatayı düzeltmeye yönelik değişiklik yapılmıştır.

Değişiklik yapılan 483,02 m<sup>2</sup> lik kısım; "Konut Alanı" fonksiyonuna çevrilmiş olsa da ilave inşaat hakkı getirmeyecektir. Plan değişikliğindeki amaç; inşaat yoğunluğunda artış değil, imar planındaki maddi hatayı düzeltmektir.



Şekil 7: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi

## 7. PLANLAMA ALANI KULLANIMLARI

	MEVCUT PLAN m2	ÖNERİ PLAN m2	FARK
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	13.911,49	13.428,47	-483,02
KONUT ALANI	-	483,02	+483,02
TOPLAM	13.911,49	13.911,49	-

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi Planlama Alanı Kullanımları