

## UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Ovaakça Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22A22A1A ve H22A17D4D paftalar, yeni 11510 ada 1 parsel (eski 7410/1-2, 7396/1, 7406/1 ada/parseller) ile ilgili olarak 1/1000 Ölçekli Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

### KONUM

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Ovaakça Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun yeni 11510 ada 1 parsel (eski 7410/1-2, 7396/1, 7406/1 ada/parseller); Bursa İstanbul Karayolu'nun yaklaşık 0,5 km. kuzeybatısında, Eski Ovaakça Belediye Binasının ise 0,5 km. güneybatısında konumlanmaktadır.

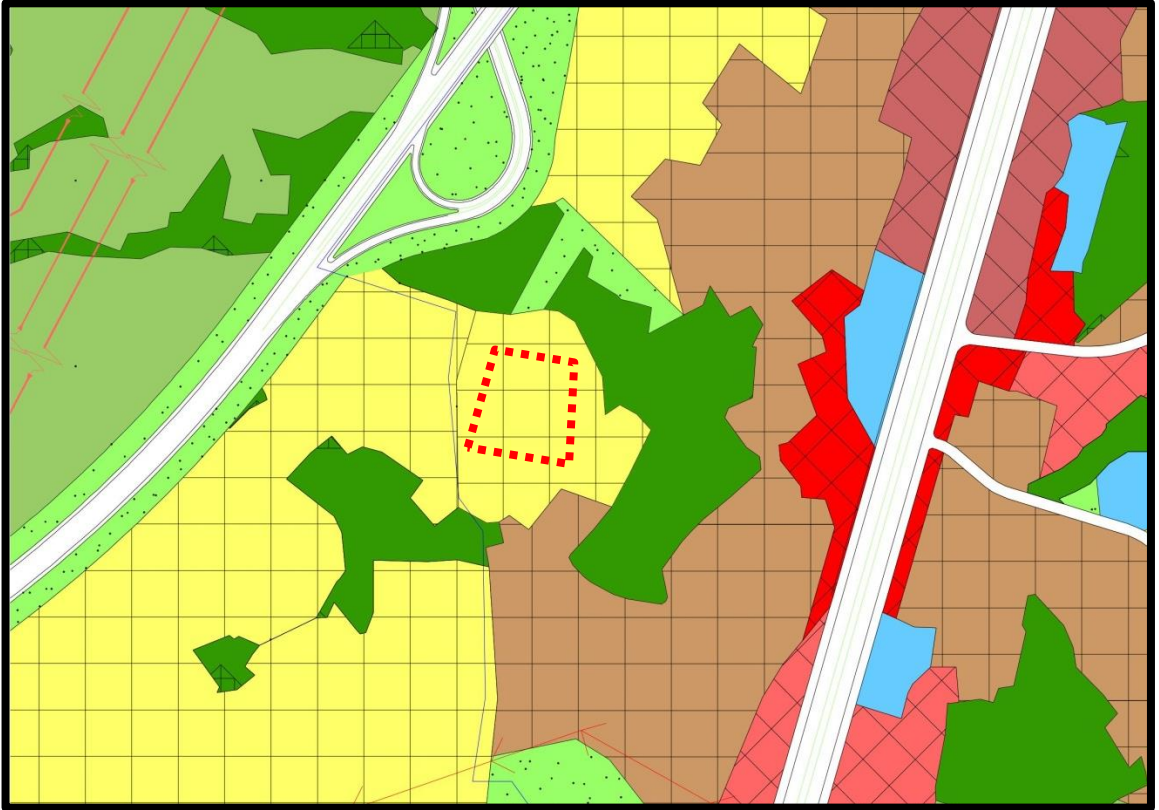
### PLANLAMA ALANI KONUMU



## YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI DURUMU

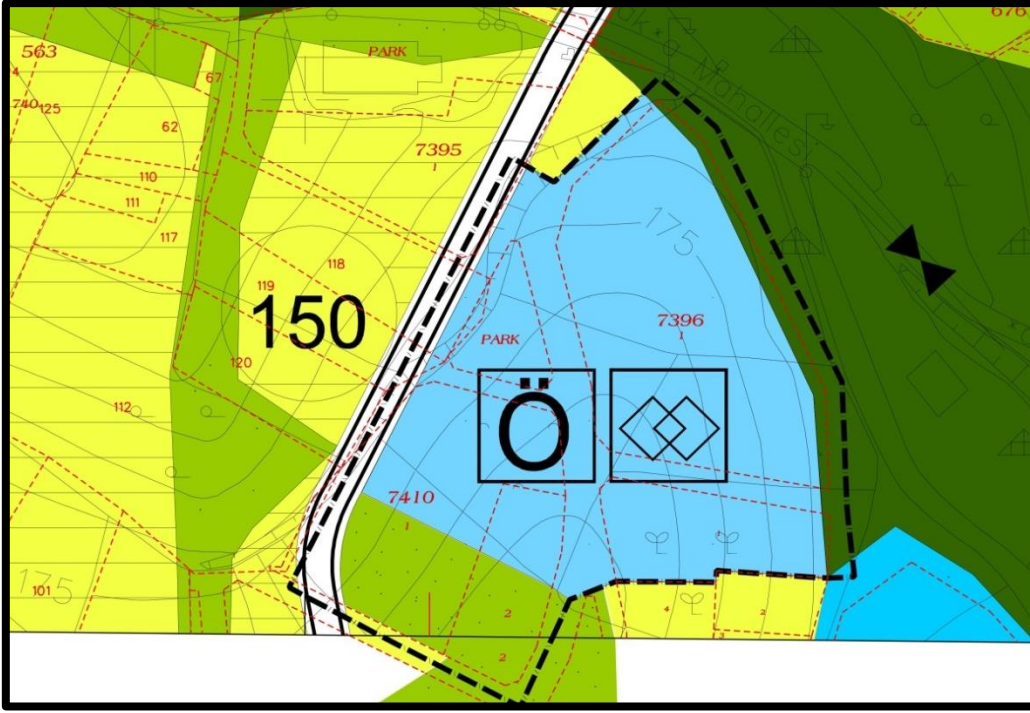
Plan değişikliğine konu olan yeni 11510 ada 1 parsel (eski 7410/1-2, 7396/1, 7406/1 ada/parseller) yürürlükteki;

- 12.04.2007 tarih ve 221 sayı ile Büyükşehir Belediye Meclisince onaylı 1/25000 Ölçekli Kuzey Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında **“Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı”** olarak planlıdır.
- 12.06.2008 tarih 402 sayı ile Büyükşehir Belediye Meclisince onaylı 1/5000 Ölçekli Ovaakça Nazım İmar Planında yapılan plan değişikliği Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince Temmuz/2015 tarihinde onaylanmıştır. Yapılan plan değişikliği ile söz konusu parseller **“Özel Sosyal Tesis Alanı ve Yeşil Alan”** olarak planlanmıştır. Plan değişikliğine konu alanın batısında ise kuzey-güney doğrultusunda uzanan 12m. enkesitli olarak planlı taşıt yolu yer almaktadır.
- 1/1000 Ölçekli Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planında **“E=1.20, Yençok=15.50m, her yönden 5m. çekme mesafesi tanımlı Özel Sosyal Tesis Alanı”** olarak planlıdır. Eski 7410 ada 1-2 parsellerin güney kısmı ise **“Yeşil Alan”** olarak planlanmıştır.

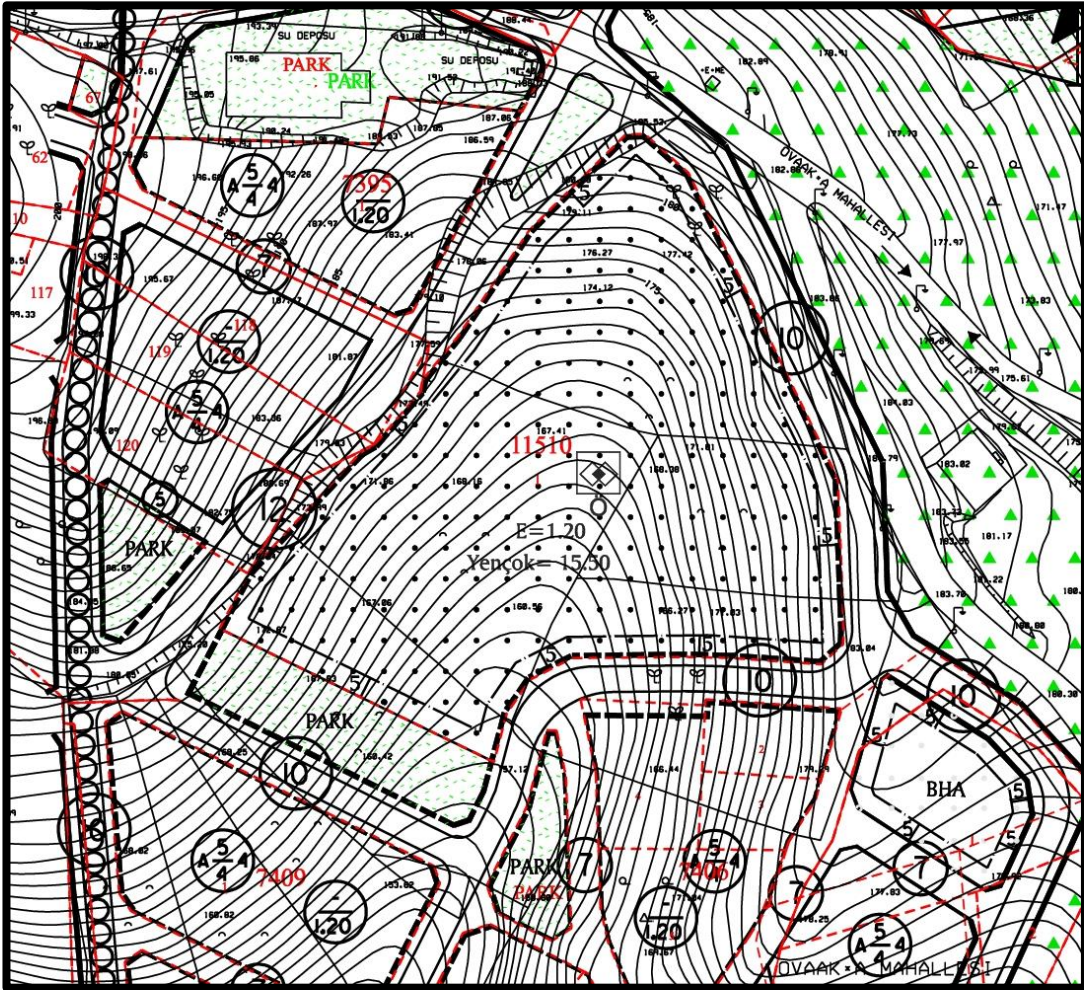


YÜRÜRLÜKTEKİ 1/25000 ÖLÇEKLİ KUZEY PLANLAMA BÖLGESİ NAZİM İMAR PLANI ÖRNEĞİ





YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ OVA AKÇA NAZİM İMAR PLANI ÖRNEĞİ



YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ OVA AKÇA REVİZYON UİP ÖRNEĞİ

## GEREKÇE

Söz konusu yeni 11510 ada 1 parsel (eski 7410/1-2, 7396/1, 7406/1 ada/parseller) yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "E=1.20, Yençok=15.50m, her yönden 5m. çekme mesafesi tanımlı Özel Sosyal Tesis Alanı" olarak planlıdır. Özel Sosyal Tesis Alanı'na ilişkin yürürlükteki Uygulama İmar Planında aşağıdaki plan hükümleri geçerlidir;

### YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- 7410/1-2, 7396/1, 7406/1 ADA/PARSELLERDE İHDAS EDİLEN YEŞİL VE YOL ALANLARI OLUŞTURULAN YEŞİL ALANLAR VE YOL ALANLARI İLE BAŞABAŞ TAKAS EDİLECEKTİR.
- 2- 7410/1-2, 7396/1, 7406/1 ADA/PARSELLERDE KOT, PARSELLERİN DOĞUSUNDA PLANLI 10 METRE ENKESİTLİ YOLDAN ALINACAKTIR.
- 3- 7410/1-2, 7396/1, 7406/1 ADA/PARSELLERDE İKİNCİ BODRUM KAT AÇIĞA ÇIKABİLİR. BODRUM KATLARDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULABİLİR.

Ancak, proje yapım aşamasında kot alma noktasında sorun oluşmuştur. Mimari olarak yapılaşmanın daha sağlıklı yapılabilmesi için kotun plan notunda belirtildiği gibi parsellerin doğusunda planlı 10m. enkesitli yoldan değil de, arazi ortalamasından alınması gerekliliği doğmuştur. Bu nedenle yürürlükteki plan notunda değişikliğe gidilmesi gerekmiştir.

Ayrıca söz konusu eski 7410/1-2, 7396/1, 7406/1 ada/parsellerde imar uygulaması çalışması yapılmış ve 11510 ada 1 parsel olarak yeni parsel hatları da plana işlemiştir.

### HESAPLAR

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ PLAN (m <sup>2</sup> )	FARK (m <sup>2</sup> )
ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI (TOPLAM)	11495,7	11495.7	0

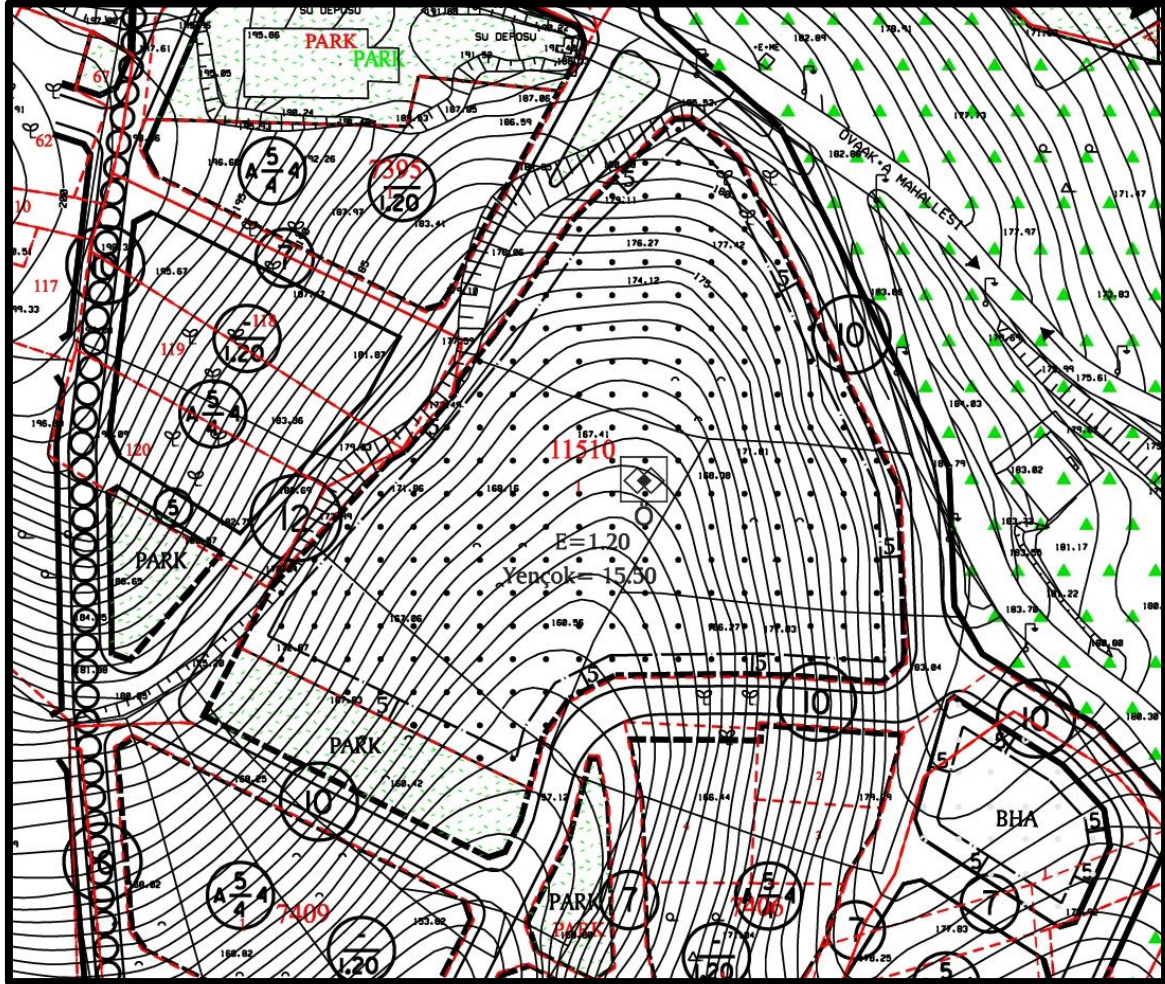
### PLAN KARARLARI

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Ovaakça Mahallesi sınırlarında kâin ve tapuda H22A22A1A ve H22A17D4D paftalar, yeni 11510 ada 1 parsel (eski 7410/1-2, 7396/1, 7406/1 ada/parseller) ile ilgili olarak 1/1000 Ölçekli Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılarak yürürlükteki plan notlarından kot ile ilgili olan maddesi değiştirilmiştir. Ayrıca söz konusu eski 7410/1-2, 7396/1, 7406/1 ada/parsellerde imar uygulaması çalışması yapılmış ve 11510 ada 1 parsel olarak yeni parsel hatları da plana işlemiştir.



## PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- 7410/1-2, 7396/1, 7406/1 ADA/PARSELLERDE İHDAS EDİLEN YEŞİL VE YOL ALANLARI OLUŞTURULAN YEŞİL ALANLAR VE YOL ALANLARI İLE BAŞABAŞ TAKAS EDİLECEKTİR.
- 2- 7410/1-2, 7396/1, 7406/1 ADA/PARSELLERDE İKİNCİ BODRUM KAT AÇIĞA ÇIKABİLİR. BODRUM KATLARDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULABİLİR.
- ~~3- 7410/1-2, 7396/1, 7406/1 ADA/PARSELLERDE KOT, PARSELLERİN DOĞUSUNDA PLANLI 10 METRE ENKESİTLİ YOLDAN ALINACAKTIR.~~
- 3- 11510 ADA 1 PARSELDE (ESKİ 7410/1-2, 7396/1, 7406/1 ADA/PARSELLER) KOT TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN VERİLİR.



ÖNERİLEN 1/1000 ÖLÇEKLİ OVAAKÇA REVİZYON UİP ÖRNEĞİ

Saygılarımla arz ederim.