



**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI**  
**METROPOLİTEN ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, OVAAKÇA MAHALLESİ  
7820 ADA 6 PARSELE İLİŞKİN  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

**AÇIKLAMA RAPORU**

Dosya No:

PİN:



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
20/02/2020 tarih ve 390 sayılı kararı ile  
onaylanmıştır.

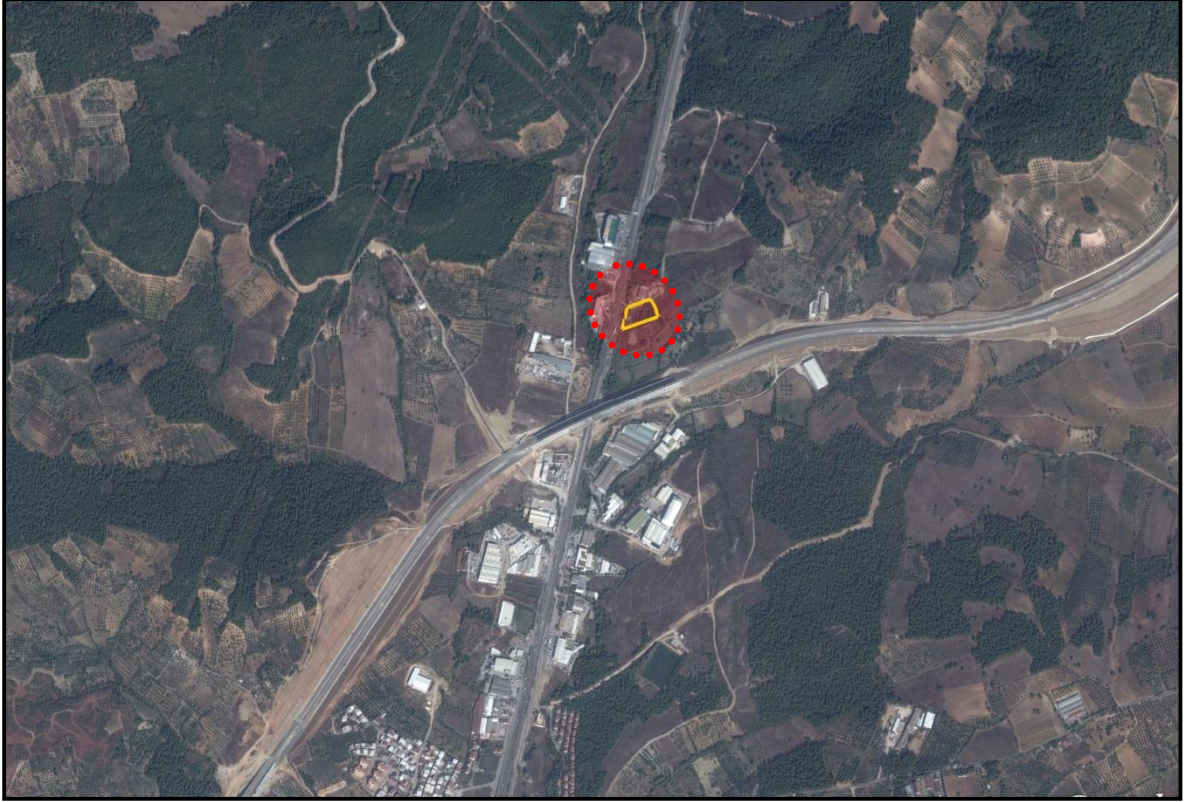
Alinur AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı

**OSMANGAZİ İLÇESİ, OVAAKÇA MAHALLESİ, H22A17D PAFTA, 7820 ADA 6  
PARSELE İLİŞKİN, OVAAKÇA BELEDİYESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR  
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Ovaakça Mahallesi, H22A17D Pafta, 7820 ada 6 parselle ilişkin Ovaakça Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

**PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ**

Değişikliğe konu parseller konumu itibariyle, Yalova Yolu'na cepheli durumda olup, bu güzergâhın doğu yönünde yer almaktadır. Parsel yapımı devam eden İzmir-İstanbul Otoyol'una 200 metre, Bursa Çevre Yolu'na ise yaklaşık 3 km uzaklıktadır. Bursa Çevre Yolu'nun kuzeyinde konumlanmakta olup alanın yakın çevresinde konut dışı kentsel çalışma alanları ağırlıktadır. Plan değişikliğine konu 7820 ada 6 parsel 4932,6 m<sup>2</sup> dir.



*Plan Değişikliği Hazırlanan Alan*

## PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

**Eğim Durumu:** Söz konusu alanın eğim durumuna bakıldığında arazide ortalama eğim %5-10 aralığındadır. Eğim kuzey-doğu yönüne doğru artmaktadır.

**Yükseklik Durumu:** Alanda yükseklik kuzey-doğu yönüne doğru artmaktadır. Alanda ortalama kot 161 m olarak belirlenmiştir.

**Yönlendirme Durumu:** Alanda arazi yapısı incelendiğinde yükseklik kuzey-doğu yönüne doğru artmaktadır. Dolayısı ile arazinin hakim bakı yönü güney-batı yönü olarak belirlenmiştir.

## PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

**Mevcut Arazi Kullanım Durumu:** Plan değişikliği hazırlanan söz konusu parselde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

## PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

**Planlama Alanı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu:** Plan değişikliği hazırlanan parseller Bursa Büyükşehir Belediyesi Kuzey Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları" ile "Diğer Tarım Alanı" olarak planlı durumdadır.



Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

**Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu:** Plan değişikliği hazırlanan alan onaylı 1/5000 Ölçekli Ovaakça Belediyesi Nazım İmar Planında “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” ile “Diğer Tarım Alanı” ve yol olarak planlıdır. Parselin 3922,14 m<sup>2</sup>'si diğer tarım alanı olarak planlı iken 470,92 m<sup>2</sup>'si Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlıdır.



*Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı*

### **NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ:**

Hazırlanan plan değişikliği ile 7820 ada 6 parselin tamamı “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” olarak düzenlenmiştir.

7820 ada 1/25000 Ölçekli ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları” ile “Diğer Tarım Alanı” olarak planlı durumdadır. Parsel Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları'nın çevresinde bulunmaktadır ve yol boyunca kuzey yönünde Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları mevcuttur.

Alanın, 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları Çevresinde bulunması göz önünde bulundurulduğunda; Mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ile 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli nazım imar planları arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini ölçeğine uygun olarak belirlediğinden plan hazırlanırken mülkiyet sınırları göz önünde bulundurulmadan arazilerin genel kullanım

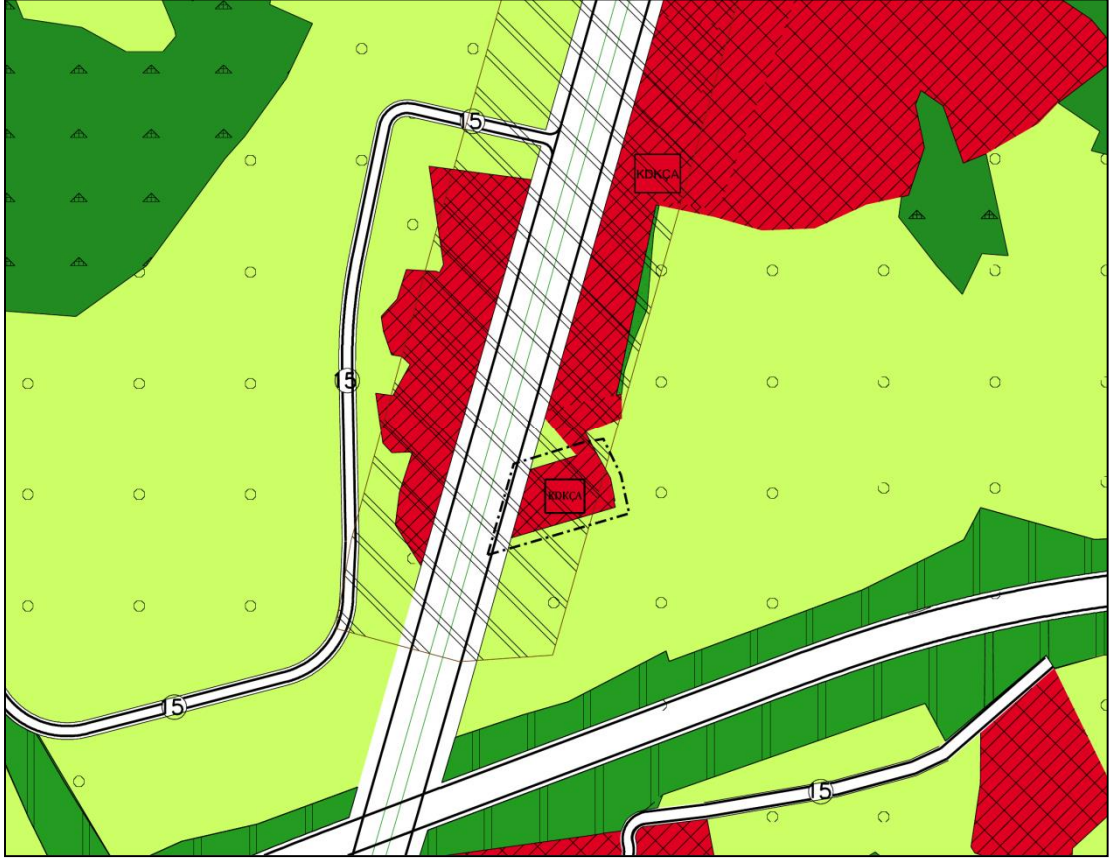
biçimleri belirlenebilmektedir. Nazım imar planları başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, kentsel yerleşim alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerini belirleyen planlardır dolayısı ile uygulama imar planlarına göre daha şematik olup mülkiyete birebir oturan yapı adaları söz konusu değildir. Plan hazırlanırken mülkiyet sınırları göz önünde bulundurulmadan arazilerin genel kullanım biçimleri belirlenebilmektedir.

Söz konusu durum göz önünde bulundurularak plan değişikliği hazırlanmıştır. Bir kısmı Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlı olan taşınmazın tamamı Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlanmıştır.

Kentin fiziki biçimlendirilmesinin sağlıklı bir şekilde sağlanması, kentin gelişimine yönelik gelişmeye uygun alanların seçilmesi ve üst ölçekte belirlenen planlama kararlarının alt ölçekteki planlarla da benimsenmesi ve sürdürülmesi hedeflenmiştir. Planlama alanının Çevre Düzeni Planı'nda kentsel gelişme alanının yönlendirilebileceği alanlar içerisinde yer alması ve nazım imar planlarında bir kısmının Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlı olması ve yol boyu konut dışı kentsel çalışma alanı olarak planlı olan alanların çeperinde yer alması nedeni ile alınan plan kararı; çevre düzeni planı ve nazım imar planı ana ilkeleri ve plan hükümleri ile belirlenen esaslara da uygun nitelik taşımaktadır. Çevre Düzeni Planı'nda kentsel gelişmelerin yönlendirilebileceği alan içerisinde yer alması göz önünde bulundurulduğunda, hazırlanan plan değişikliği yer seçimi açısından kırsal ve kentsel alanda arazinin ve doğal kaynakların uygun şekilde kullanılması ve geliştirilmesine yönelik olarak üst ölçekli planların Ana İlkelerine aykırı bir nitelik taşımamaktadır. 1/25000 ölçekli nazım imar planı ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda belirlenen arazi parçalarının genel kullanım biçimlerine de uygun olarak plan kararı alınmıştır. Söz konusu plan değişikliği hazırlanırken parselin karayoluna cepheli durumda olduğu ve karayolu boyunca konut dışı kentsel çalışma alanlarının yer aldığı da göz önünde bulundurulmuştur. Parselin karayoluna cepheli olması nedeni ile alınan plan kararı tarımsal bütünlüğü de bozmamaktadır.

Dolayısı ile alan içerisinde hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile toplam 4393,06 m2 Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı düzenlenmiştir. Alan içerisinde başka herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.





Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Yapılan düzenlenme sonucunda ortaya çıkan alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI		ÖNERİ	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
KONUTDIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	470.9	10.72%	4393.06	100.00%
DİĞER TARIM ALANI	3924.6	89.34%	0.0	0.00%
TOPLAM	4393.06	100.00%	4393.06	100.00%