



OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, OVA AKÇA MAHALLESİ,
7820 ADA 6 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP-16689214

TURGUT YALGI A GRUBU ŞEHİR PLANCISI Oda Sicil No: 271 Büro Teskil No: 16610047 Dip. No: 0011/2021/3901 Konak Mh. Mevlana Sk. No: 43 Kat:1 T: 0 224 234 99 75 Faks: 0 224 234 99 40 Nilüfer/BURSA Nilüfer TAŞAN Şehir ve İlçe Plancısı Dip. No: 2709 Oda Sicil No: 1841	TURER PLANLAMA MÜHÜRLEME, PLANLAMA, İMARİ VE PROJE DEĞERLEME VE GELİŞTİRME İNŞAAT MÜHÜR SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ Odunluk Mah. Erdoğan Binyücel Cd. Eker İş Merkezi B Blok No: 4-B İç Kapı No: 19 Tel: 0 224 233 67 34 - 233 67 54 Faks: 233 67 81 Setbaşı V.D. 735 017 73 17 Tlc. Sic. No: 42118 Nilüfer / BURSA Mersis No: 0735017731700012
Katip Üye HAKAN KÖPRÜLÜOĞULLARI	Katip Üye Zeynep KURT
Osmangazi Belediye Meclisi'nin 07/07/2020 tarih ve 350 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Mustafa Dündar Osmangazi Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin <u>19/10/2020</u> tarih ve <u>1760</u> sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Alinur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı

DEĞİŞTİRİLEREK
GÜN BULUNDU

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Ovaakça Mahallesi, 7820 ada, 6 parsel ile ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanması işidir.

Parselin karayoluna cepheli durumda olduğu ve karayolu boyunca konut dışı kentsel çalışma alanlarının yer aldığı baz alınarak ve alınan olumlu kurum görüşleri doğrultusunda, Kuzey Planlama Bölgesi 1/25000 Nazım İmar Planı Değişikliği ve Ovaakça 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan üst ölçekli plan değişiklikleri 20.02.2020 tarih, 390 sayılı karar ile Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmıştır.

Üst ölçekli plan kararları baz alınarak 7820 ada 6 parselde Toplu İşyerleri yapmak amacıyla 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

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 çeperinde bulunmaktadır ve yol boyunca kuzey yönünde Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları mevcuttur. Plana konu 7820 ada 6 parsel 4932,68 m² dir.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

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.

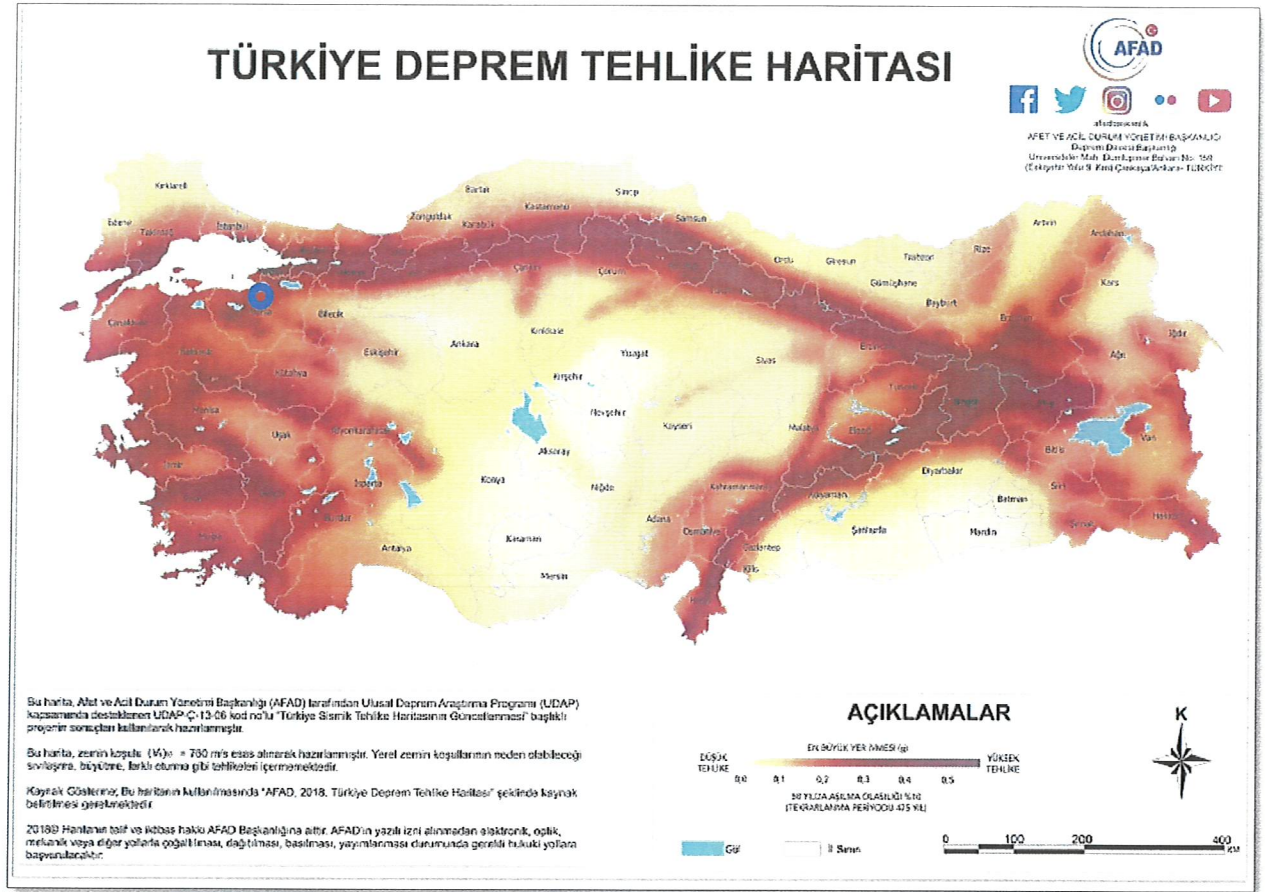


Planı Hazırlanan Alan

2.2. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.2.1. Depremsellik

AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre deprem tehlike durumuna göre; planlama alanı orta derecede tehlikededir.



Türkiye Deprem Tehlike Haritası

2.2.2. Jeolojik Yapı

Ovaakça Mahallesi, 7820 Ada, 6 parsele ait alan 18.04.2001 tarihinde Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğüne onaylanan Osmangazi İlçesi Ovaakça Beldesi İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu kapsamında bulunmaktadır. Bu rapora göre plana ait alan "Önemli Alan 2" olarak tanımlanan (ÖA2) alanda kalmaktadır.

2.2.3. Morfolojik Yapı

7860 ada 6 parselde yükseklik, güney-batı yönünden kuzey-doğu yönüne doğru artmaktadır. Parselde en küçük kot 155 m, en yüksek kot ise 162 m olarak belirlenmiştir.

2.2.3.1. Eğim Durumu

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

2.5.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bursa Büyükşehir Belediyesi Kuzey Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında 20.02.2020/390 kararı öncesinde "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları" ile "Diğer Tarım Alanı" nda kalmaktaydı. 20.02.2020/390 kararı sonrasında parselin planlı kısmı "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları" nda kalmaktadır.



Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

2.5.2. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

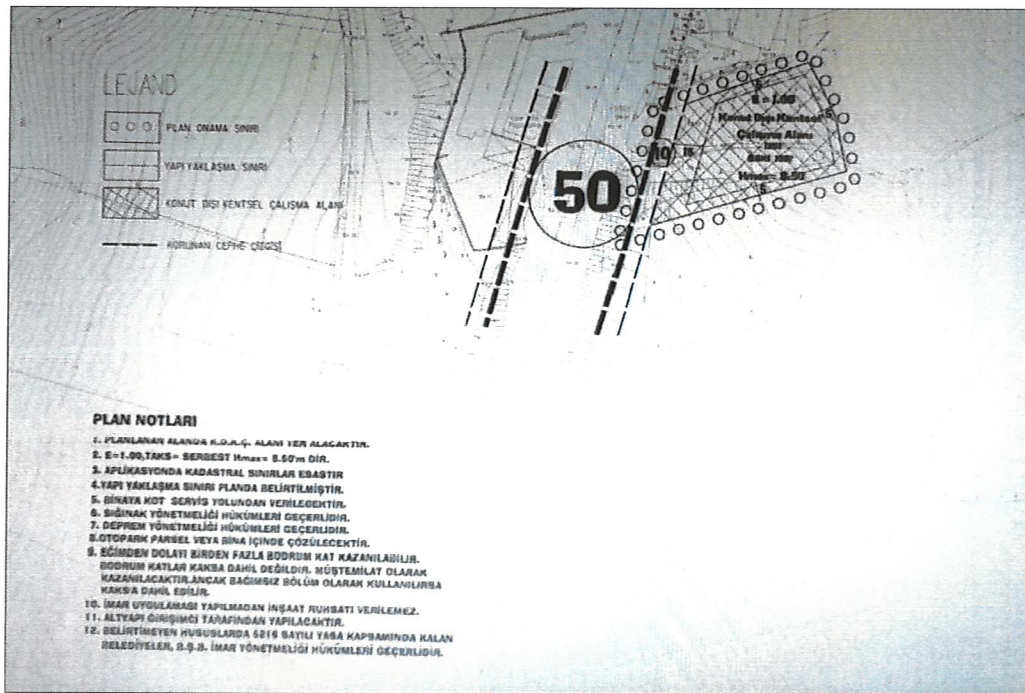
Ovaakça 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında 20.02.2020/390 kararı öncesinde "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" ile "Diğer Tarım Alanı" ve yol olarak planlıydı. 20.02.2020/390 kararı sonrasında parselin planlı kısmı "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları" nda kalmaktadır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

2.5.2. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

7820 ada 6 parseli ait mevzi imar planı mevcuttur. Mevcut durumdaki Mevzi imar plana göre söz konusu parsel E= 1.00, Hmax= 8.50 m yapılaşma koşulu ile Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlıdır. Parsel batı yönünden 10 m genişliğinde Servis yoluna cepheli durumdadır.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı

3. PLAN

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

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 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 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.

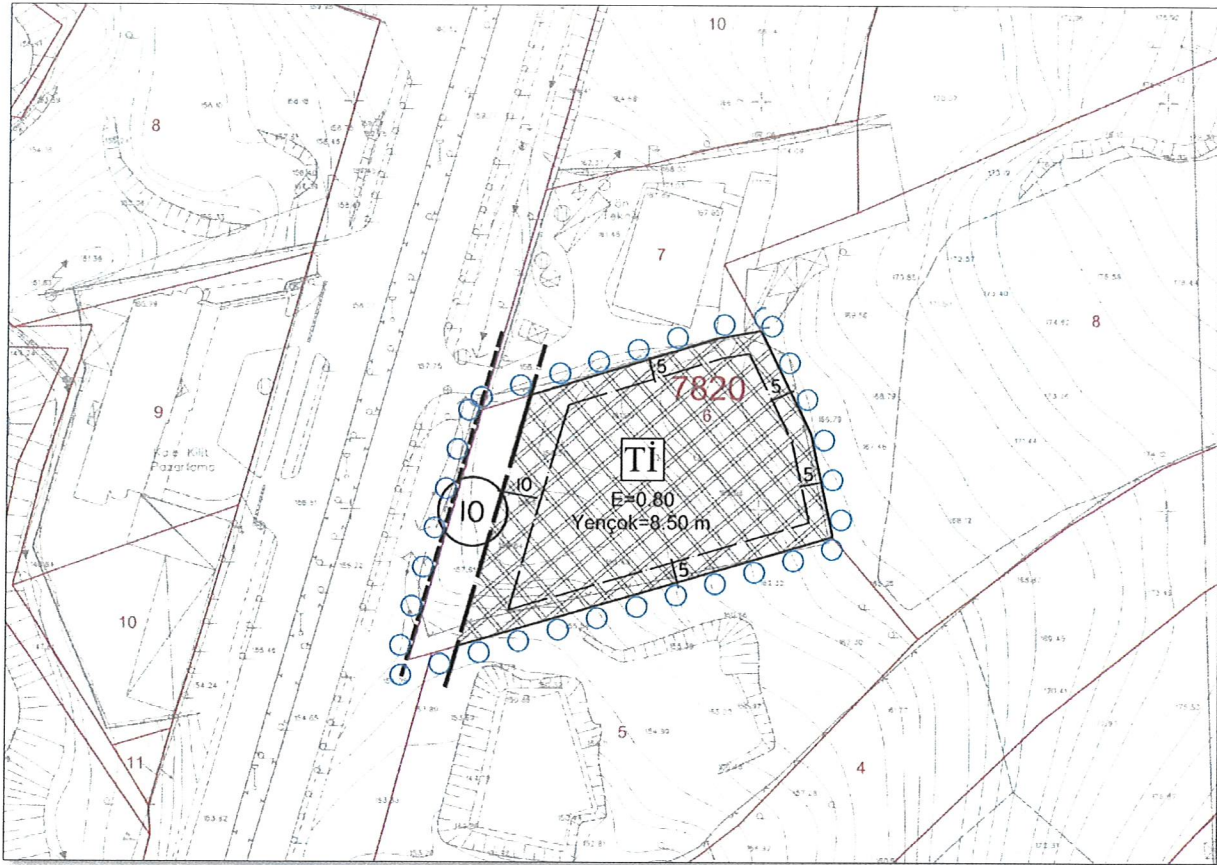
3.2. PLAN ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Üst ölçekli plan kararları ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin getirdiği kararlar baz alınarak 7820 ada 6 parselde Toplu İşyerleri yapmak amacıyla 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

Hazırlanan uygulama imar planında, mevzi imar planında mevcut durumda Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlı alan, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin getirdiği kararlar doğrultusunda $E= 0.80$, Yençok= 8.50 m yapılaşma koşulları ile Toplu İşyerleri Alanı olarak yeniden düzenlenmiştir. Ayrıca yoldan 10 m diğer yönlerden ise 5 m olmak üzere yapı yaklaşma sınırı eklenmiştir.

Yapılan düzenlenme sonucunda ortaya çıkan alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	MEVZİ PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	4294.27	87.06%	0	0.00%
TOPLU İŞYERLERİ ALANI	0	0.00%	4294.27	87.06%
YOL ALANI	638.41	12.94%	638.41	12.94%
PARSEL ALANI	4932.68	100.00%	4932.68	100.00%



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

3.3. PLAN NOTLARI

1. İmar uygulaması sırasında 7820 ada 6 parselde düzenleme ortaklık payı oranı, parselin %45' i kadar kesinti yapılacaktır. Parselde imar planı gereği %45'e kadar kesinti yapılmaması halinde eksik kısım bedele dönüştürülecektir.
2. Parselde, blok boyu 50 m 'yi geçemez.

