

TUER

MÜHENDİSLİK PLANLAMA GAYRİMENKUL PROJE
DEĞERLEME GELİŞTİRME İNŞAAT
TAAHHÜT SAN. TİC. LTD. ŞTİ.
Odunluk Mah. Erdoğan Binyücel Cd. Ekeriş Market: B Blok No: 4-B
İç Kapı No: 19 Tel: 0 224 233 67 34 233 67 54 Faks: 233 67 81
Çekirge V.D. 735 017 7317 Tel: Sic. No: 42118 Nilüfer / BURSA
Mersis No: 0735017731700012

RAŞİT TUNA
Şehir Plancısı
Dip. No: 575-15640
Oda Sicil No: 2348

TURGUT YALÇIN
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI
Oda Sicil No: 271 Büro Tescil No: 166100
Dip. No: ODTÜ-1971-3901
Çekirge Mah. Çekirge Çarşısı Osmangazi Apt. A Bl. No: 103 D
Tel: 0224 234 90 34 234 90 48 Osmangazi / BURSA

**OSMANGAZİ İLÇESİ, OVA AKÇA SANTRAL MAHALLESİ, H22A22A2A PAFTA,
7842 ADA 2 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ OVA AKÇA REVİZYON
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Katip Üye
Ali Sait ADILOĞLU

Katip Üye
Ahmet YILDIZ

Osmangazi Belediye Meclisinin **06/12/2017**
gün ve **729** sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Mustafa DÜNDAR
Belediye Başkanı

PLAN İŞLEM NUMARASI: UİP- **608,25**

Büyükşehir Belediye Meclisince
24/01/2018 gün ve
214 sayılı karar ile onaylanmıştır.

Altınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

**OSMANGAZİ İLÇESİ, OVAAKÇA SANTRAL MAHALLESİ, H22A22A2A PAFTA, 7842
ADA, 2 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ OVAAKÇA REVİZYON UYGULAMA İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Ovaakça Santral Mahallesi H22A22A2A pafta, 7842 ada 2 parselde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği ile Konut Alanı olarak planlı olan alanda imar hatları ile ilgili düzenleme yapılarak uygulamadan kaynaklı sorunların önüne geçmek hedeflenmiştir. Plan değişikliğine konu 7842 ada 2 nolu parsel 881,46 m² büyüklüğündedir.

PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Plan değişikliğine konu taşınmaz Bursa Merkezinin kuzeyinde, Osmangazi İlçe sınırları dahilinde Ovaakça Santral Mahallesinde konumlanmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan alan konumu itibariyle Bursa-Yalova Yolu'nun yaklaşık 500 m doğusunda yer almaktadır. Alanın yakın çevresinde konut kullanımlı alanlar mevcut olup, yaklaşık 400 m doğusunda ise Bursa Doğalgaz Kombine Çevrim Santrali yer almaktadır.



Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

Eğim Durumu: Söz konusu alanın eğim durumuna bakıldığında arazide ortalama eğim %0-10 aralığındadır.

Yükseklik Durumu: Alanda yükseklik güney yönüne doğru artmaktadır. Alanın kuzey sınırında kot 135 m iken batı yönünde 138 m olarak belirlenmiştir.

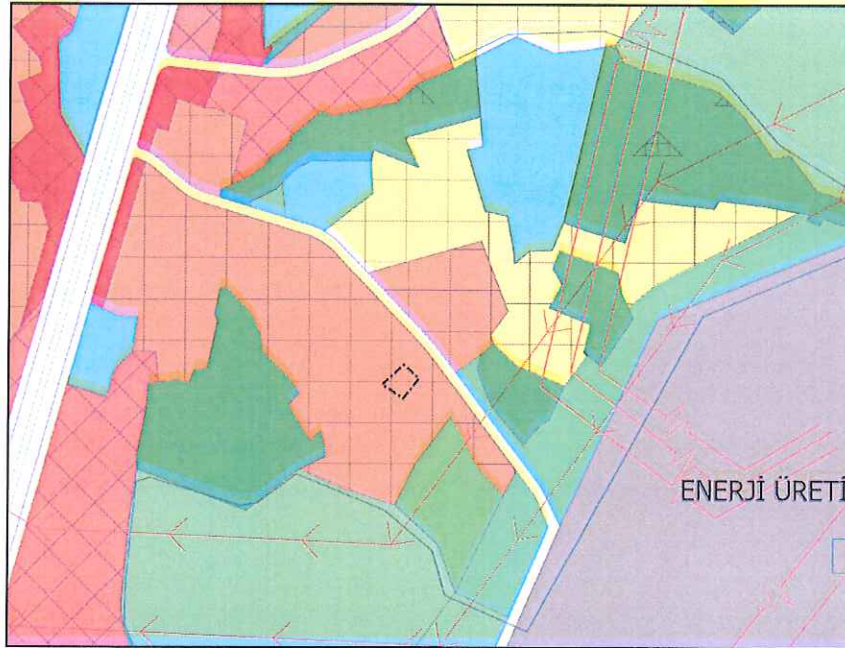
Yönlendirme Durumu: Alanda arazi yapısı incelendiğinde yükseklik güneye doğru artmaktadır. Dolayısı ile hakim bakı yönü kuzey yönü olarak belirlenmiştir.

PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu: Plan değişikliği hazırlanan söz konusu parselde herhangi bir yapılaşma mevcut değildir.

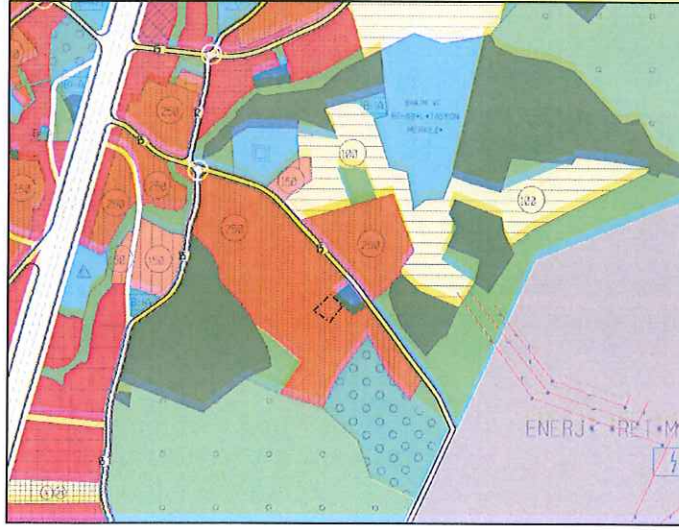
PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

Planlama Alanı 1/25000 Plan Durumu: Plan değişikliği hazırlanan parseller Kuzey Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı” olarak planlı durumdadır.



Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama Alanı 1/5000 Plan Durumu: Ovaakça Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında plan değişikliğine konu alan “250 ki/ha Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı” olarak planlı durumdadır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

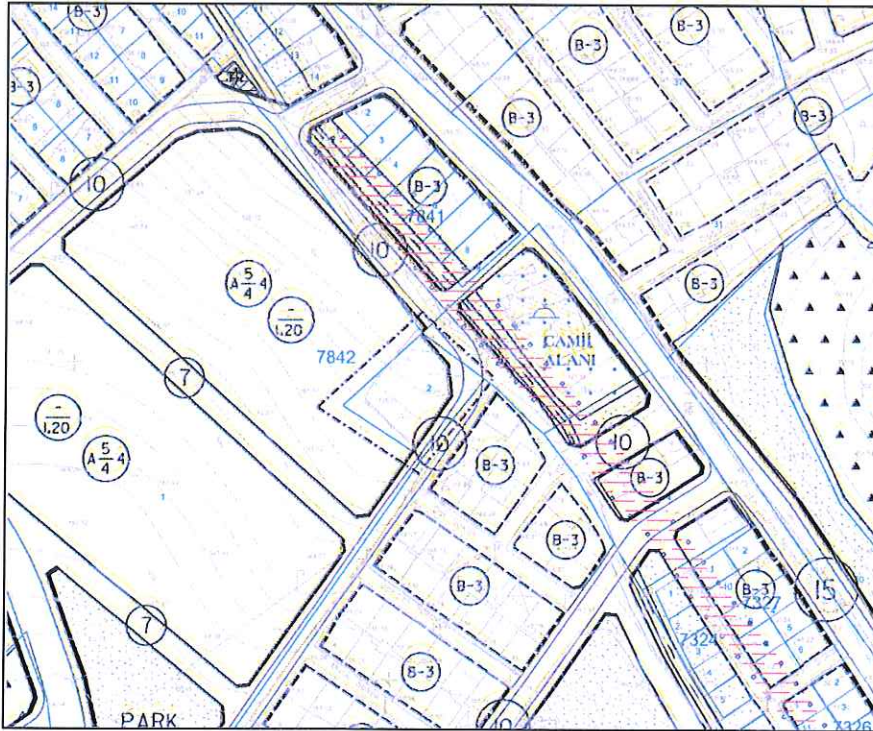
Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu: 1/1000 Ölçekli Ovaakça Revizyon Uygulama İmar parsel Kaks=1.20 yapılaşma koşulu ile “Ayrık Nizam 4 Katlı Konut Alanı” olarak planlı durumdadır. Plan değişikliği hazırlanan alan kuzeydoğu yönünden 10 metre genişliğinde taşıt yoluna, güneydoğu yönünde ise 10 metre genişliğinde taşıt yoluna cepheli durumdadır.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ:

Plan değişikliği hazırlanan 7842 ada 2 parsel, kuzeydoğu yönünde cephe aldığı yoldan ihdaslı durumda olup parselde henüz imar uygulaması yapılmamıştır. Söz konusu alanda imar hatları ile kadastral hatlar arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi, uygulamadan kaynaklı sorunların çözümü amacıyla plan değişikliği hazırlanmıştır. İmar hatları kadastral hatlara göre yeniden düzenlenmiş olup imar hattı ile kadastro hattı arasındaki uyumsuzluk giderilmiştir. Alanda başka herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Yapılan plan değişikliği sonucunda ortaya çıkan alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

Planlama Alanı Kullanımları:

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI		ONERİ	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
KONUT ALANI	717.1	81.35%	690.9	78.38%
YOL	164.36	18.65%	190.56	21.62%
TOPLAM	881.46	100.00%	881.46	100.00%