



PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK HARİTA İNŞAAT
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Bullfin Plaza K:4 No:1601-1604 Osmangazi / BURSA
Tel: (0.224) 211 14 92 - Fax: (0.224) 211 14 93
Tic. Sic. No:44795 Mersis No:029 400 474 550 0011
ULUDAĞ V.D.: 294 004 7455

Saim LELOĞLU

A Gr. Plancı - Mimar
Dipl. No: 11070
Oda Sicil No: 10581

**BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ OVA AKÇA ÇEŞMEBAŞI MAHALLESİ
10565 ADA 1 PARSELE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ OVA AKÇA REVİZYONU
UYGULAMA İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Katip Üye
Ali Sait ADILOĞLU

Katip Üye
Burcu AKSOY

Osmangazi Belediye Meclisinin **07.03.2018**
gün ve **196**..sayılı kararı ile uygun görülmüştür.



PLAN İŞLEM NUMARASI:UİP- 608,30

Büyükşehir Belediye Meclisince
19 / 04 / 2018..gün ve
1021..sayılı karar ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

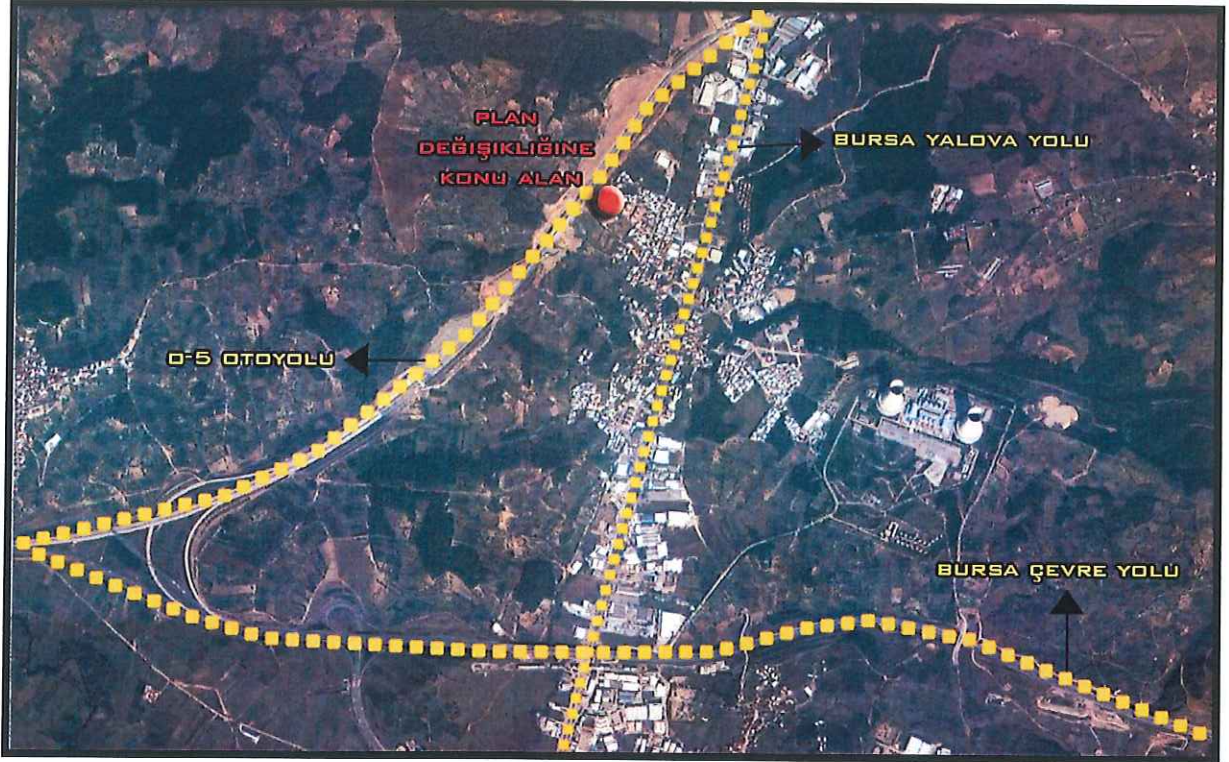


UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Ovaakça Çeşmebaşı Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22A17D4D pafta, 10565 ada 1 parsel numarası ile kayıtlı taşınmazın malikleri tarafından Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planı'nda, plan değişikliği yapma talebi üzerine gerekli teknik incelemeler yapılmış ve plan değişikliği hazırlanmıştır.

KONUM

Plan değişikliğine konu alan, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Ovaakça Çeşmebaşı Mahallesi sınırları dâhilinde, O – 5 Otoyolu'nun doğusunda ve Bursa – Yalova Yolu'nun yaklaşık 500 m batısında konumlanmıştır.

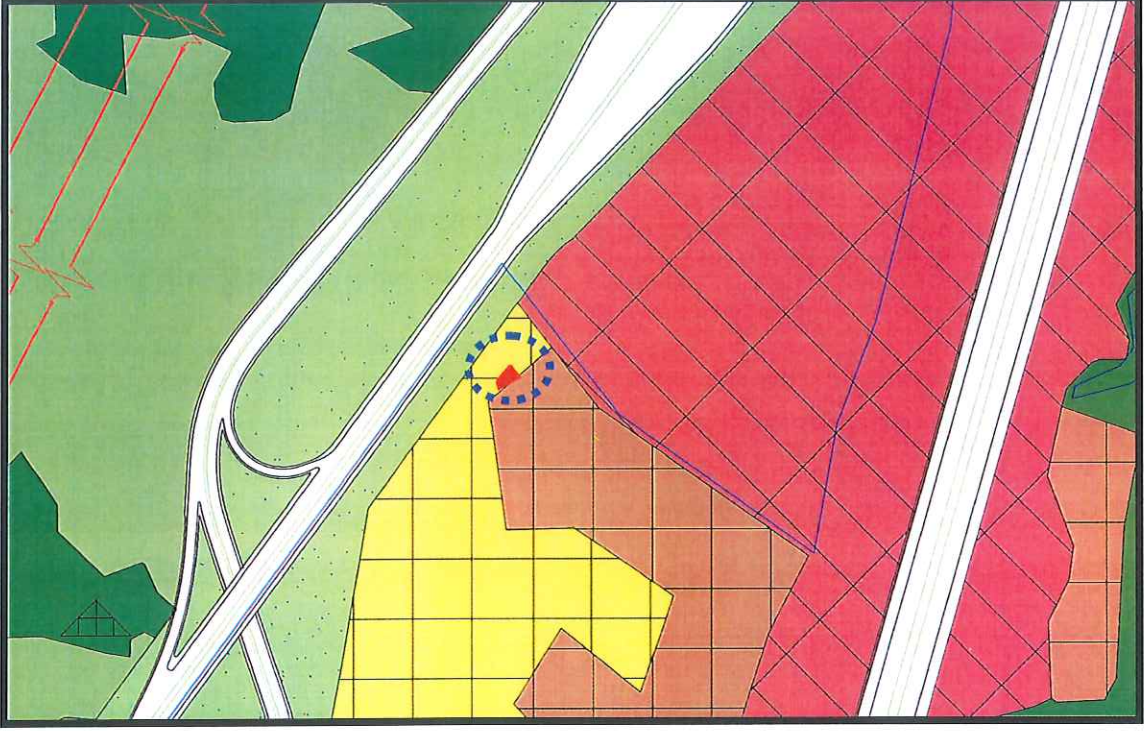


YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

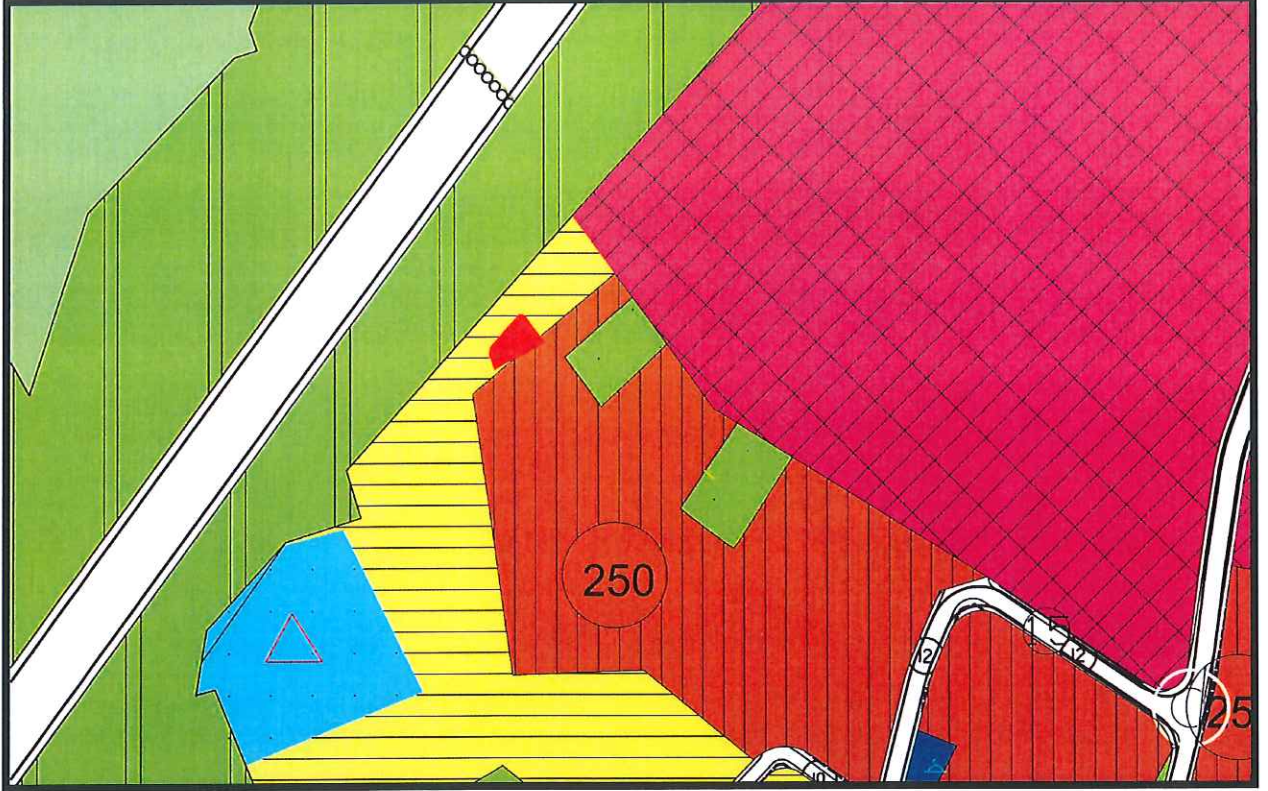
Plan değişikliğine konu 10565 ada 1 parsel;

- 1/25000 ölçekli Bursa Büyükşehir Belediyesi Kuzey Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda alan "**Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı**" olarak planlıdır.
- 1/5000 Ölçekli Ovaakça Belediyesi Nazım İmar Planı'nda, 10565 ada 1 parsel, "**150 kişi/hektar Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı**" olarak planlıdır.
- 1/1000 Ölçekli Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planı'nda E:1.20, ayırık nizam 4 kat yapılaşma koşullarına haiz "**Konut Alanı**" olarak planlıdır.

2

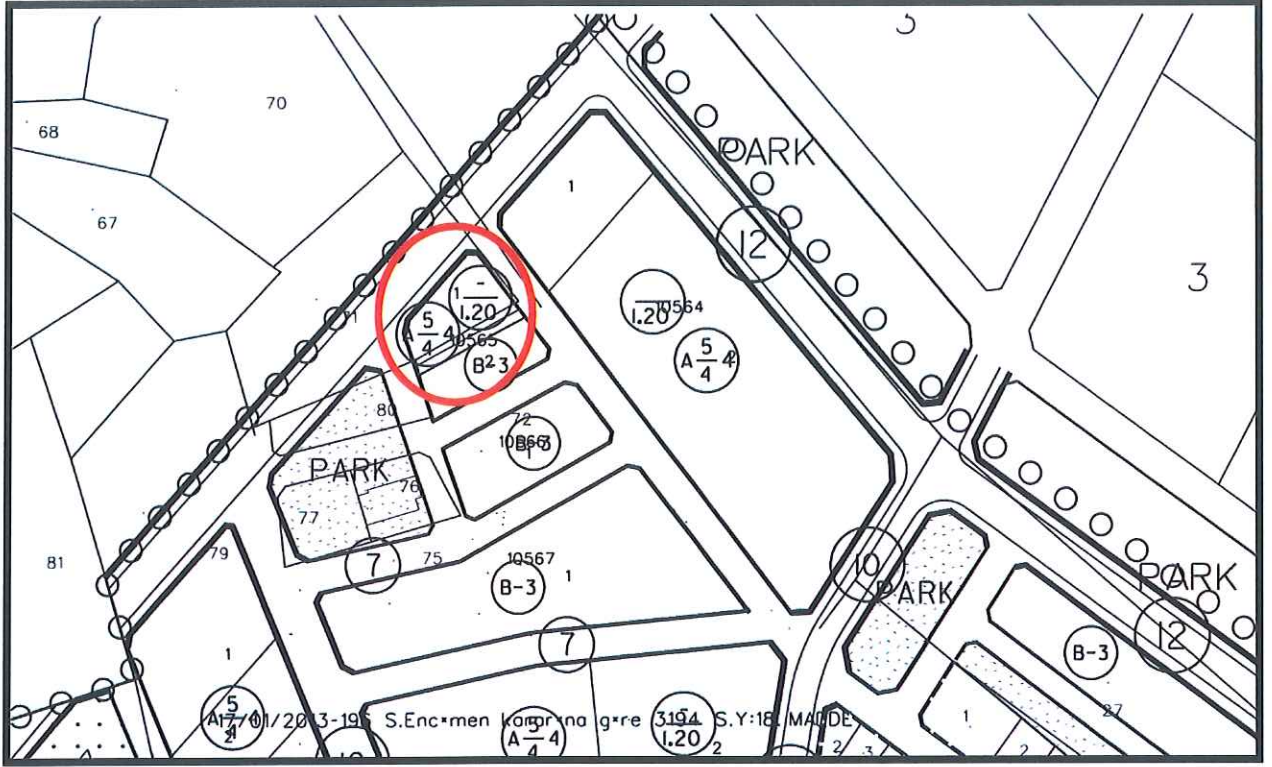


Yürürlükteki 1/25000 Ölçekli Bursa Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Örneği



Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Ovaakça Belediyesi Nazım İmar Planı Örneği

8



YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ OVA AKÇA REVİZYON UİP ÖRNEĞİ

GEREKÇE

10565 ada 1 parsel ile ilgili çevresel ve teknik araştırmalar yapılmıştır. 1/1000 Ölçekli Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planında yapılaşma koşulları “Ayrık Nizam 4 Kat, Ön Bahçe Mesafesi:5m, Yan Bahçe Mesafesi:4 m, Emsal: 1.20” olarak belirlenmiştir; ancak mevcut yapılaşma koşulları ile yapılan yapıda, inşaat alanının tamamı kullanılamamaktadır.

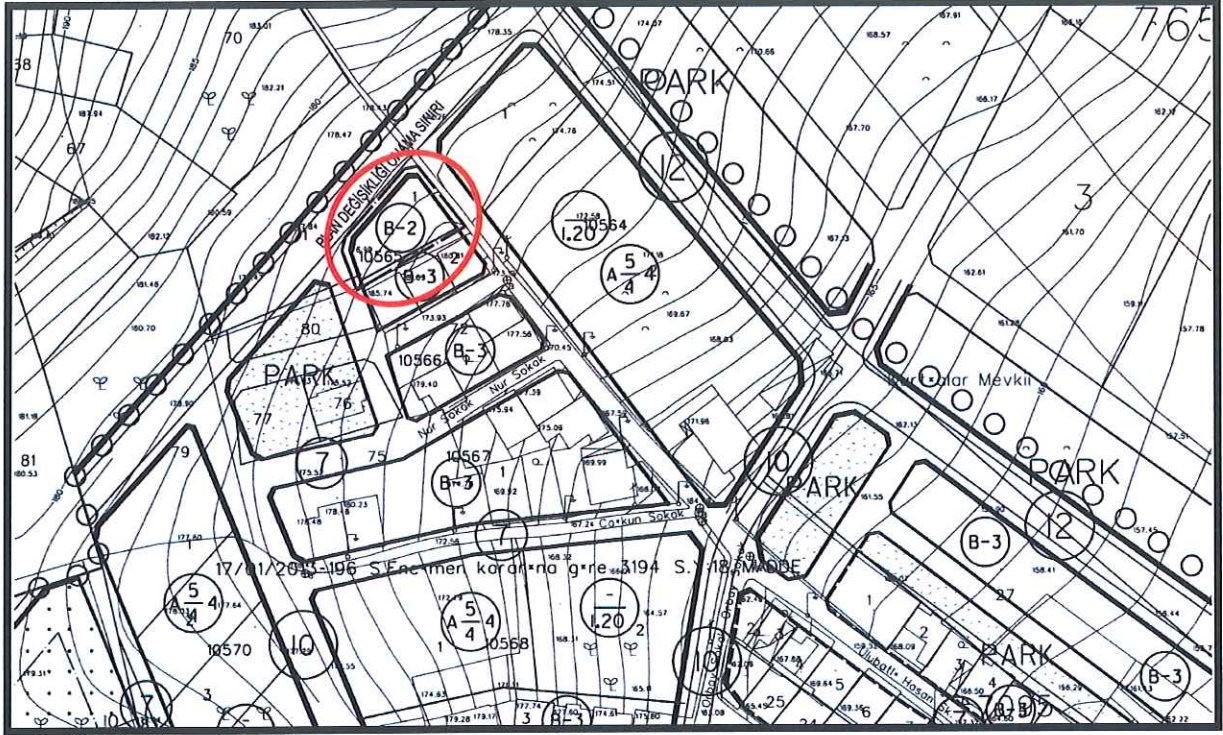
Bitişik parselde yapılaşma koşulu Bitişik Nizam, 3 kat olduğundan bu parselde daha kullanışlı yapılar yapılabilirken 10565 ada 1 parselde ön, yan ve arka bahçe mesafeleri sebebiyle 87.7m² taban alanı kullanılabilmektedir. Yapılan incelemeler sonucunda, tanımlanan yapılaşma koşulları ile parselin kullanışlı bir yapı yapamayacağı tespit edilmiştir. Bitişik nizam yapılaşma olduğunda burada nitelikli bir yapı yapılabilmekte olup inşaat alanı açısından yaşanan çözümsüzlük de ortadan kalkacaktır. 10565 ada 1 parselin inşaat alanı kaybından kaynaklanan mağduriyetinin çözülmesi amacıyla; 1/1000 Ölçekli Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planı’nda Plan değişikliği yapılması gerekliliği doğmuştur.

Ayrıca yürürlükteki planda ada ayrım çizgisi parsel sınırının dışında daha güney kısımda 2 numaralı parsel içerisinde çizilmiştir. Teknik sorunların ortadan kaldırılması amacıyla ada ayrım çizgisinin 1 ve 2 numaralı parselleri ayıran kadastral sınır üzerinden çizilmesi gerekliliği doğmuştur.

2

HESAPLAR

ALAN KULLANIMI	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK (m ²)
KONUT ALANI A-4 (5M. ÖN BAHÇELİ)	358.81	0	-358.81
KONUT ALANI B-2	0	358.81	358.81
TOPLAM (PL.AL.)	358.81	358.81	0



ÖNERİLEN 1/1000 ÖLÇEKLİ OVAAKÇA REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN KARARLARI

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Ovaakça Çeşmebaşı Mahallesi'nde yer alan 10565 ada, 1 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaza ilişkin; 1/1000 Ölçekli Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan plan değişikliğinde, fonksiyon değişikliği yapılmamış olup, yürürlükteki 1/1000 Ölçekli İmar Planı'nda, yapılaşma koşulları "Ayrık Nizam 4 Kat, Ön Bahçe Mesafesi:5m, Yan Bahçe Mesafesi:4 m olarak" belirlenmiş olan Konut Alanı'nın yapılaşma koşulları "Bitişik Nizam 2 Kat" olarak değiştirilmiştir. Mer'i Planda 10565 adadaki ada ayırım çizgisi kadastral sınırlar ile örtüşmemektedir. 10565 ada 2 parsel üzerinde mevcut durumda yapı bulunmaktadır. Mülkiyette ortaya çıkabilecek teknik sorunların ortadan kaldırılması amacıyla ada ayırım çizgisi 10565 ada 1 parsel ile 2 parseli ayıran kadastral sınırdan çizilmiştir.

Saygılarımla arz ederim.

Saim LELOĞLU

A Gr. Plancı -Mimar

Dipl. No: 11070

Oda Sicil No: 10581