

Katip Üye  
Burcu AKSOY



Katip Üye  
Mehmet BAYRAM



Osmangazi Belediye Meclisinin..05../12../20.18  
gün ve..874.. sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Meclis Başkanı  
Hasan Hüseyin ERDÖNMEZ  
Belediye Başkan Vekili



PLAN İŞLEM NUMARASI:UİP. 608,35

Büyükşehir Belediye Meclisince  
..21 / 02 / 2019.. gün ve  
..231.....sayılı karar ile onaylanmıştır.



Tarih : 16.07.2018

Sayı : 2018 – 14

Konu : Ovaakça 11515/1 ve 11517/1 Parseller Plan Değişikliği Açıklama Raporu

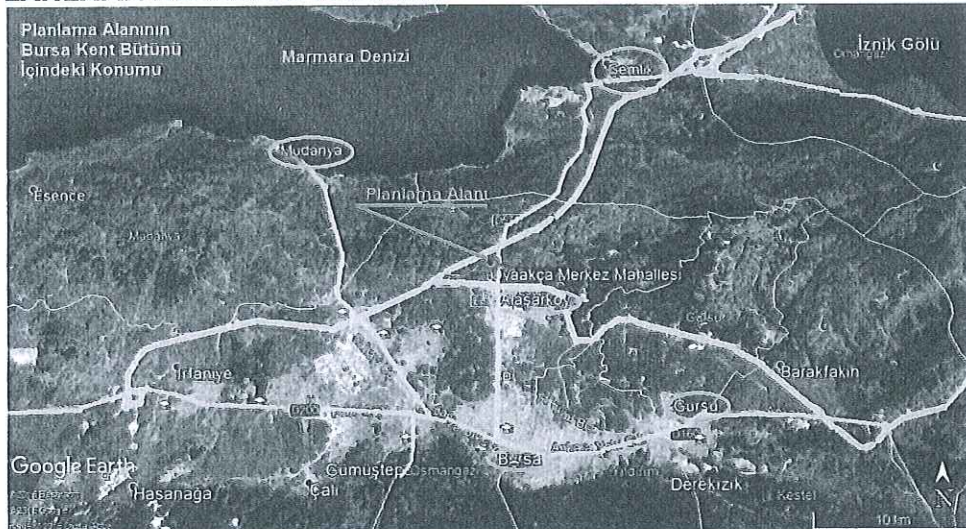
0532 275 7943

**OSMANGAZİ-OVAAKÇA MAHALLESİ**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI**  
**11515 ADA 1 PARSEL İLE 11517 ADA 1 PARSEL UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ**  
**AÇIKLAMA RAPORU**

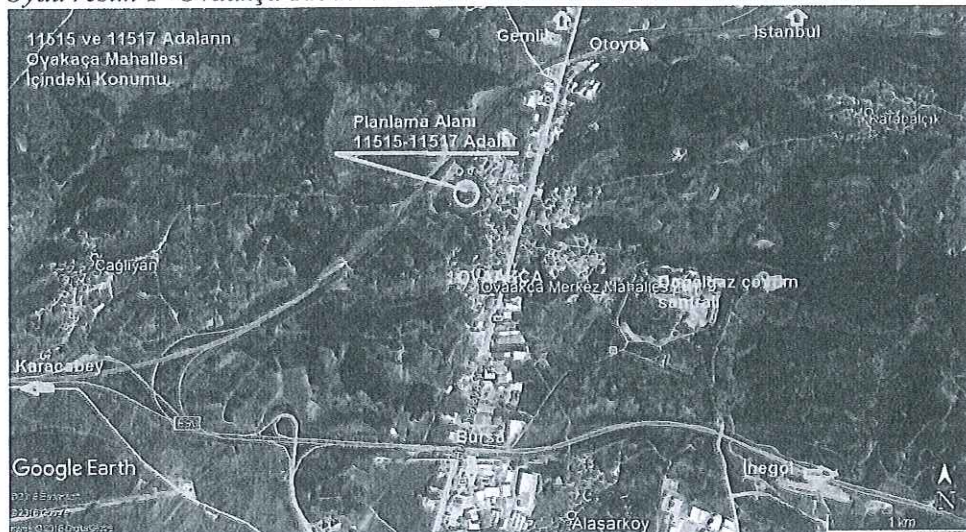
**1- YAPILAN ÇALIŞMANIN KONUSU**

Planlama Alanını, Osmangazi İlçesi, Ovakça Mahallesi 861, 65 m2 alana sahip H22a17d4d pafta 11515 ada 1 ile güneyinde kalan 284,10 m2 alanlı parseller oluşturmaktadır. 11517 ada 1 parsel (E. 7112 ada 12 parselin ifrazı ile oluşmuş) Her iki parselde aynı kişiye aittir. (Dilekçe Eki 1/tapu yazısı-tapular-Aplikasyon krokileri) Bu çalışmanın konusu anılan parsellerde yapılacak plan değişikliğidir.

**1a- PLANLAMA ALANININ KONUMU**



Uydu resim 1- Ovakça 11515 ve 11517 adaların kent bütününde konumu



# TURGUT YALKI

## A GRUP ŞEHİR PLANCISI

TC.Kimlik No / Çekirge Vergi Dairesi : 118 639 30786 / 933 009 372

Şehir Plancıları Oda Sicil No: 271 - Serbest Şehircilik Büro Tescil No: 1611744

### Uydu resim 2- Ovaakça 11515 ve 11517 adaların Ovaakça içindeki konumu

Parseller, 1/1000 ölçekli Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında konut alanında kalmakta olup 11515 ada 1 parsel eski E.7794 ada 1, 11517 ada 1 parsel ise E. 7112 ada 12 parsellerinde içinde bulunduğu bölgede belediyece yapılan İmar Kanunu 18nci madde uygulaması sonucu oluşmuşlardır.

### 1b- PLANLAMA ALANININ KOORDİNATLARI

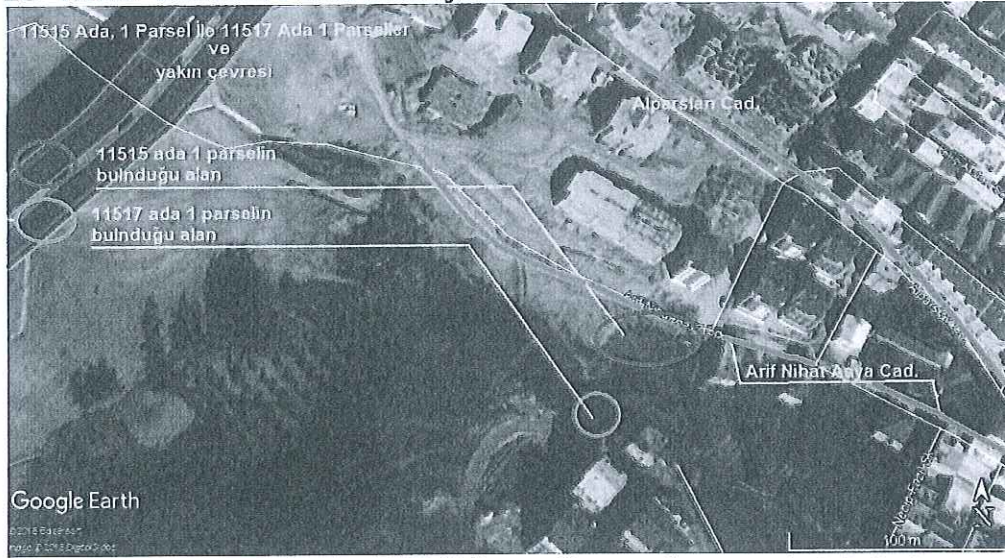
| KOORDİNATLAR |           |            |
|--------------|-----------|------------|
| No           | Y         | X          |
| 1            | 419706.63 | 4463496.78 |
| 2            | 419697.11 | 4463502.68 |
| 3            | 419672.05 | 4463523.30 |
| 4            | 419671.53 | 4463526.29 |
| 5            | 419680.02 | 4463540.55 |
| 6            | 419682.74 | 4463541.20 |
| 7            | 419706.39 | 4463526.30 |
| 8            | 419700.48 | 4463514.96 |
| 9            | 419713.06 | 4463507.17 |

Tablo 1- 11515 ada 1 parsel koordinatları

| KOORDİNATLAR |           |            |
|--------------|-----------|------------|
| No           | Y         | X          |
| 1            | 419658.33 | 4463505.50 |
| 2            | 419673.11 | 4463493.26 |
| 3            | 419663.16 | 4463481.01 |
| 4            | 419652.93 | 4463489.32 |
| 5            | 419651.95 | 4463496.52 |
| 6            | 419666.50 | 4463485.11 |
| 7            | 419663.14 | 4463481.68 |
| 8            | 419663.47 | 4463481.39 |

Tablo 2- 11517 ada 1 parsel koordinatları

### 1c- TALEP EDİLEN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ



Uydu resim 3- 11515/1 ve 11517/1 parseller ve yakın çevresi görünümü

Yer sahibi, ana parselimizin de içinde bulunduğu bölgeye yapılan İmar Kanunu 18nci madde uygulama evrakları askıya çıkarıldığında ana parselin 3 ayrı parselde yer aldığını görmüş ve yerinin ekonomik ve fonksiyonel olmayan parçalara ayrıldığını, bunların bütünleştirilmesini talep etmiştir.

Yapılan incelemede yapılan 18nci madde uygulamasının usulü ve onaylı plan doğrultusunda yasal olarak yapıldığı görülmüştür. Bu plan koşullarında anılan parselleri birleştirmek mümkün değildir ancak planın karar bütünlüğünü bozmadan yapılacak plan değişikliği çalışması ile en azından iki parselin birleştirilerek daha büyük bir parça elde edileceği anlaşılmıştır.

Bu çerçevede yapılan çalışmada inşaat alanlarını arttırmadan, yol genişliklerini ve ulaşılabilirlik kararlarını değiştirmeden imar hatlarında ve emsal değerde yapılacak değişiklik ile planda önerilen yeşil alan miktarını azaltmadan, yoğunluğunu arttırmadan değişiklik yapılabileceği kanaatine varılmıştır.

## 2 - PARSELLERİN JEOLJİK-JEOTEKNİK İNCELEMESİ

Parselin bulunduğu alanın yerleşime uygunluk ve Jeolojik-Jeoteknik araştırması için Bursa Büyükşehir Başkanlığı, İmar Uygulama Şube Müdürlüğünden alınmış 10.07.2018 tarih ve E.128138 sayılı yazı dilekçe ekindedir.

Ekli yazı ve ekleri incelendiğinde, planlama alanının ÖA-2 lejantlı sahada kaldığı, bu sahada kalan parsellerin;

- Sayfa 45/ f1) bölümünde;  
Oturma, şişme özelliklerine sahip bir arazi olduğu,  
Şev stabilite analizlerinin muhakkak yapılması gerektiği ve analiz sonuçları alınarak yapılaşmaya gidilmesi,  
Yapılan çalışmanın Ovaakça genelinde olduğu, bu nedenle yapılaşma öncesi parsel bazında muhakkak jeolojik/jeofizik etütlerin yapılması ve alınacak sonuçlara göre tedbirlerin alınmasını,
- Sayfa 46/ f2) bölümünde;  
.. en önemli yüzey suyu beldenin ortasından geçerek yerleşimi ikiye ayıran Dürdane Deresidir. Bu dere sürekli akış halinde olup, kış ve bahar aylarında taşıdığı su miktarı artmaktadır. Bu durum, kanal çevresinde yapılabilecek yapılar için taşkın riski oluşturmaktadır. Bu nedenle DSİ teknik elemanlarının görüşleri alınmalı ve bu doğrultuda yapılaşma düşünülmelidir.
- Sayfa 47/ f2-j)2 paragrafında;  
Bu alanlarda 4 katlı yapıların yapılabileceğini,
- Sayfa 48/ f2-n) paragrafında,  
Raporun imar planına altlık olarak hazırlandığını, parsel bazında etüt gibi kullanılamayacağı, verilerin çok değişken olması nedeniyle parametrelerin her parsel bazında ayrı ayrı belirlenmesi gerektiği bildirilmiştir.

Nitekim İmar Kanunu ve ilgili mevzuat gereği bir yapıya inşaat ruhsatı alınacağı zaman parsel bazında ruhsat projelerine altlık olacak şekilde gerekli zemin etütleri yapılmakta ve elde edilen veriler doğrultusunda ruhsat projeleri hazırlanmaktadır.

Rapor verilerinden anlaşıldığı gibi her iki parselde inşaat yapılması sakıncalı olmayıp alınacak önlemler doğrultusunda inşaat yapılabilecek ÖA2 alanında kaldığı anlaşılmıştır.

## 3 - PARSELLERİN DURUMU

### 3a- 1/1000 ÖLÇEKLİ OVAAKÇA REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI

Her iki parselde, 1/1000 ölçekli Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır (Resim 4). Plana göre parsele 0,30/0,90 Emsaller ile Ayırık Nizam 3 kat inşaat 9,50 m. bina yüksekliğine sahip konut yapılabilmektedir.

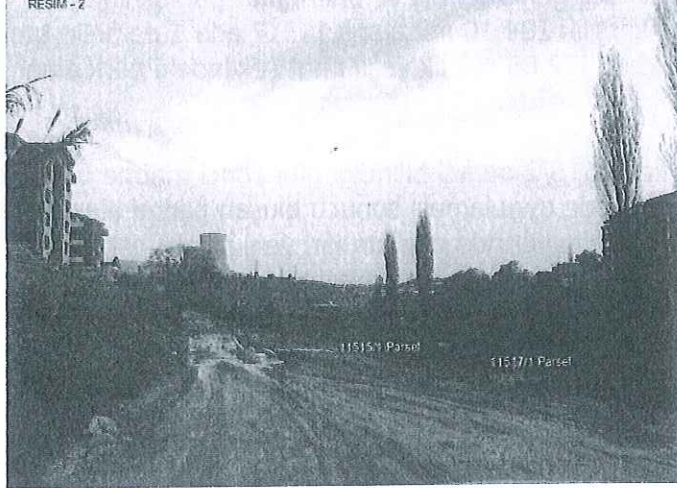


# TURGUT YALKI

## A GRUP ŞEHİR PLANCISI

T.C.Kimlik No / Çekirge Vergi Dairesi : 118 639 30786 / 933 009 372

Şehir Plancıları Oda Sicil No: 271 - Serbest Şehircilik Büro Tescil No: 1611744



Resim 6- Güney-doğu istikametine bakış



Resim 7- Kuzey istikametine bakış

### 4- ÖNERİ PLAN ÇALIŞMASI

#### 4.A- PLAN ÇALIŞMASININ GEREKÇESİ

Raporumuzun 1c bölümünde de belirtildiği gibi yapılan İmar Kanunu 18nci madde uygulaması sonucu ana parselin 3 ayrı yere bölünmesi ve oluşan parsellerin olabildiğince bir araya toplanması amacıyla plan çalışması yapılmıştır.

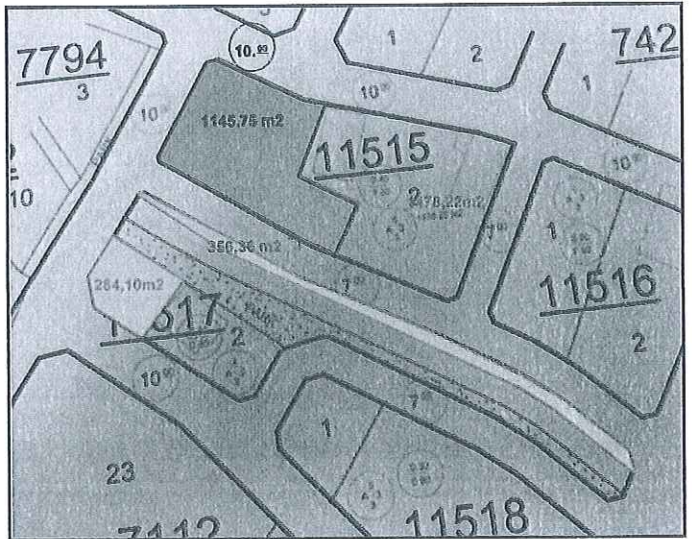
#### 4.B- ALAN KULLANIMLARININ İRDELENMESİ

11515 ada 1 parselin alanı 861, 65 m<sup>2</sup>, 11517 ada 1 parselin alanı ise 284,10 m<sup>2</sup> olup, imar parsellerinin toplam alanı 1145,35 m<sup>2</sup> dir.

İmar planı 0.90 KAKS değerine sahip olup her iki parselin toplamda 1.030,81 m<sup>2</sup> inşaat hakkı bulunmaktadır.



Resim 8- Onaylı plan alan kullanımları



Resim 9- Öneri plan alan kullanımları

# TURGUT YALKI

## A GRUP ŞEHİR PLANCISI

T.C.Kimlik No / Çekirge Vergi Dairesi : 118 639 30786 / 933 009 372

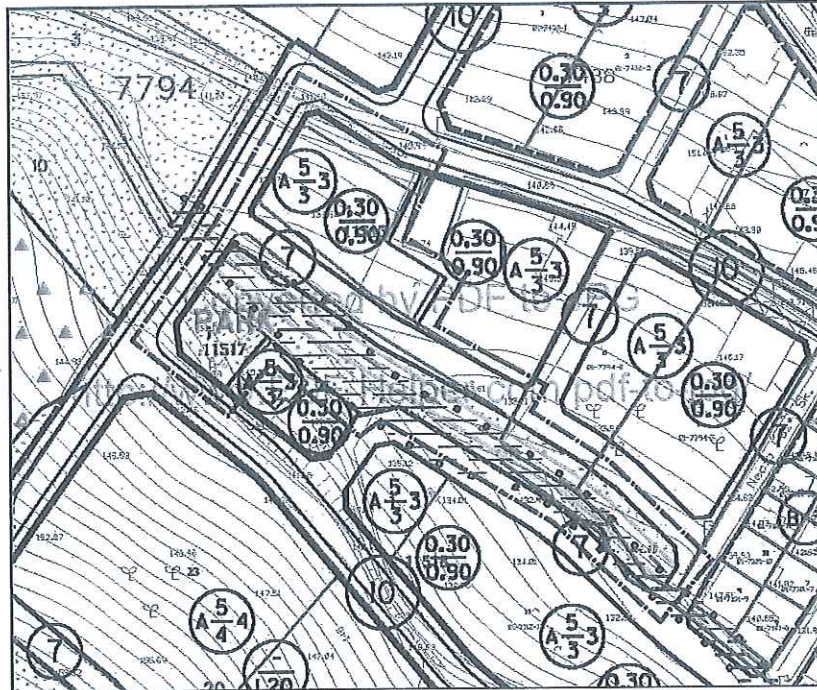
Şehir Plancıları Oda Sicil No: 271 - Serbest Şehircilik Büro Tescil No: 1611744

Yapılan çalışmada 11515 adanın kuzeyinde bulunan bulunan yolun plan bütününde genişliği 10.00 metre olup, parselle bitişik geçtiği yerlerde yol genişliği 10.00 metreyi aşmaktadır. Yapılan çalışma ile yol genişliği 10,00 metre olacak şekilde imar parseli genişletilmiş ve öneri imar parselinin alanı 1145,75 m2 olacak şekilde büyütülmüş, buna karşılık 284,10 m2 alanlı 11517 ada 1 parselin tamamı yeşil alana dönüştürülmüştür. İki parsel arasındaki 472,86 m2 lik yeşil bant şeklindeki park alanı 356,36 m2 ye düşürülmüştür.

Bunun sebebi 11515/1 ve 11517/1 parseller ile 11515/2 parsel bilindiği gibi 18nci madde uygulaması ile edilmiştir. Yapılan yeni çalışmada da 18nci madde uygulaması sonucu oluşan parsel alanları aynı büyüklükte sağlanmaya çalışılmış ve 11515/1 parselin yerinde oluşturulan yeni parsel eski parsellerin toplam alanı kadar oluşturulmuş, bu oluşum 11515/2 parselin alanı ufaltmıştır. Bunu engellemek amacıyla 11515 adanın güney cephesindeki imar hattı bir miktar güneye kaydırılmış, yol kaydırılınca da yeşil bant alanında azalma olmuştur. Yapılan çalışma sonucunda planlama alanının alan kullanımları aşağıdaki tabloya çıkarılmıştır.

| ALAN KULLANIMI | 11515/1 PARSEL |            | 11517/1 PARSEL |            | PARK        |            |
|----------------|----------------|------------|----------------|------------|-------------|------------|
|                | ONAYLI PLAN    | ÖNERİ PLAN | ONAYLI PLAN    | ÖNERİ PLAN | ONAYLI PLAN | ÖNERİ PLAN |
| KONUT          | 861,65         | 1145,75    | 284,10         | 0.00       | ----        | ----       |
| YEŞİL ALAN     | ----           | ----       | ----           | ----       | 472,86      | 640,46     |
|                |                | +284,10    |                | -284,10    |             | +167,60    |

Tablo 3-Planlama alanındaki alan kullanım çizelgesi



Resim 10- Öneri Plan

### 4.C- YOĞUNLUK KARARLARININ İRDELENMESİ

Onaylı plandaki konut alanı, ile öneri plan konut alanı değişmemiş olup her ikisinde de 1145,75 2 dir. Yine her iki planda konut alanlarına önerilen 0.30/0.90 emsalleri de değişmediğinden önerilen planda herhangi bir yoğunluk artışı olmamış, aynı kalmıştır.

# TURGUT YALKI

## A GRUP ŞEHİR PLANCISI

TC.Kimlik No / Çekirge Vergi Dairesi : 118 639 30786 / 933 009 372

Şehir Plancıları Oda Sicil No: 271 - Serbest Şehircilik Büro Tescil No: 1611744

- 11515/ parsel 11517/1 parsel alanı kadar alan eklenerek tek parsel haline getirilmiştir.
- 11517/1 parselin tamamı yeşil alan yapılmıştır.
- 11517/2 parselin alanı değiştirilmeden sadece güney cephe imar hatları güneye doğru kaydırılmıştır,
- Bu kaymanın sonucunda dere boyundaki yeşil bant bir miktar küçültülmüştür.
- Bu değişikliklere rağmen Tablo2 ve 3 de görüleceği gibi planın yoğunluk, yol ulaşılabilirliği korunmuş, yeşil alan miktarı arttırılmıştır.

### 5 SONUÇ

Yukarıda belirtilen veriler doğrultusunda;

- Onaylı bulunan planlarda önerilen alan kullanım miktarlarını ve plan yoğunluğunu artırmayan,
- Aynı mülkiyetteki parçalanmış haldeki iki parselin, tek parsel haline getirilmesi ile yer sahibinin mağduriyeti giderilmiş ve plandaki doluluk boşluluk oranı boşluklar lehine arttırılması,
- Planındaki yeşil alan miktarını arttırması,
- İmar Kanunu ve ilgili mevzuatı ile kamu yararına aykırı olması, şehircilik ve planlama esasları ile ilkelerine uygunluğu

Açılışından Ovaakça Mahallesi 11515 ada1 ve 11517 ada1 parseller 1/1000 ölçekli Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planı Değişiklikleri tarafımdan yapılmıştır.

Turgut Yalkı  
Şehir Plancısı

