



OSMANGAZİ BELEDİYESİ
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ
PLANLAMA BÜROSU

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, OVAAKÇA MAHALLESİ EĞİTİM
KAMPÜSÜ ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

TRENETA Turizm Planlama A.Ş.

Bademli Mah.26.Sk.No:6 Mudanya/BURSA
Tic.Sic.No:111857/Mudanya VD:5591219883
Dr. M. İ. ÖZYABA
(A grubu Y.Şehir Plancısı/Şit.Karımı Plancısı)
Oda Sic.No:831/Dip.No:YTÜ 16394
ozyaba@gmail.com/Gsm:5325845545

Katip Üye
HAKAN KÖRÜKÇÜOĞULLARI

Katip Üye
Ayşeğül SEYRAN

UİP – 16754960

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
05.10.2022 tarih ve 600 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Hasan Hüseyin ERDÖNMEZ
Osmangazi Belediye Başkanı V.

17.11.2022... tarih ve 1439 Sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

I. BURSA'NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

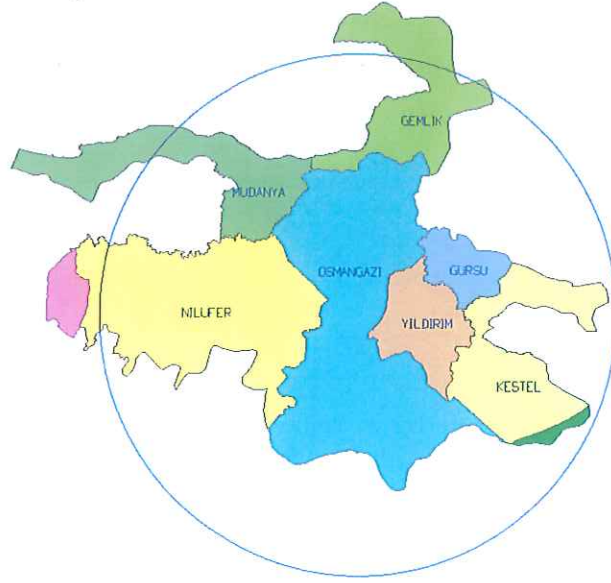
I.1. KONUMU:

Bursa Türkiye'nin kuzeybatısında Marmara Bölgesinde yer alan bir il merkezidir.

Bursa 17 ilçeye sahip bir il merkezidir. Bursa'ya ait ilçeler sırasıyla; Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Büyükorhan, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, M. Kemalpaşa, Orhaneli, Orhangazi, Yenişehir'dir. (Harita 1)

Bu ilçelerden Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım Büyükşehir Belediyesi'ni oluştururken 5216 sayılı "Büyükşehir Yasası" kapsamında Gemlik, Gürsu, Kestel, Mudanya ilçeleri de Büyükşehir Belediyesi sınırlarına dâhil olmuştur.

Harita 1: Bursa İli İdari Bölünüşü



Bursa İl geneli itibariyle 2010 yılı nüfusu 2.605.495, yüzölçümü 10.422 km², nüfus yoğunluğu ise km²'de 250 kişidir. Bursa ülke nüfusunun % 3,5 ini barındırır. (2020 yılı Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. (TÜİK)

I.2. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI:

Bursa Büyükşehir Belediyesinin kapsamında, Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım ilçeleri 2020 yılı nüfusu, 5216 sayılı yasa kapsamında kendisine bağlanan Gürsu, Kestel, Mudanya, Gemlik ilçeleri ve bağlı belde ve köyleri ile birlikte nüfusu 3.056.120 kişiye çıkmıştır. (Kaynak: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları)

Bursa Kentsel Alanı Tarihi Kent Merkezi'nin de yer aldığı ve Uludağ'ın kuzey yamaçlarından Ovaya yayılan geniş bir alana yerleşmiştir.

Kent Doğu ve Batıda bitişik iki büyük leke olarak belirginleşir. Bu iki yerleşim bölgesini ayıran Nilüfer Çayının doğu kesiminde; Osmangazi İlçe Belediyesinin bir kısmı, Yıldırım Belediyeleri yer alır. Daha doğu kesimde Gürsu ve Kestel yerleşmeleri Merkez bölgeyi tamamlar. Batı Kesiminde ise Osmangazi Belediyesi yerleşimi yer alır.

I.3. EKONOMİK YAPISI

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4' üncü sırada yer almaktadır. Türkiye genelinde sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında ise Bursa, İstanbul, Ankara, İzmir ve Kocaeli'nden sonra 5. nci sıradadır.

Bursa İli'nin Türkiye GSMH' sine katkısı 1980 yılında %3.2, 1990 yılında %3.5, 2000 yılında %3.7, 2004 yılında %3.9 olmuştur. Buna göre DİE tarafından tüm Türkiye için yaklaşık 300 milyar dolar olarak açıklanan GSMH' nin 12 milyar dolar kısmını Bursa karşılamıştır.

Türkiye ekonomisinde önemli yeri olan Bursa ilinde kişi başına düşen GSYİH 2000 yılı rakamlarına göre 3.491 USD olup bu rakam Türkiye ortalamasının (2.941) üzerindedir.

İşgücünün istihdamı açısından bakıldığında; Türkiye genelinde Bursa ili 13. sırada yer almaktadır. 1970 yılında il genelindeki istihdam 390.447 iken, 1990 yılında yüzde 69,7 artışla 662.517'e yükselmiştir. (Kaynak: Merkez Planlama Bölgesi Açıklama raporu)

Bursa'da aktivite oranının çok yüksek olduğu ve yıllara göre oranının düştüğü görülmektedir. Bu nüfus artış oranına göre tarım sektöründe çalışanların daha az artmasından kaynaklanmaktadır.

I.4. FİZİKSEL YAPISI

I.4.1. TOPOĞRAFYA

Bursa ilinin topoğrafyasını birbirinden eşiklerle ayrılmış çöküntü alanları ile dağlar belirler.

Bursa ilinin yaklaşık %35'ini dağlar, %17'sini ovalar kaplar. Bursa Ovası'ndaki tarım arazilerinde ağırlıklı olarak sulu tarım yapılmaktadır.

I.4.2. AKARSU VE GÖLLER

İlin en önemli akarsu kaynağı Nilüfer Çayı ve kollarıdır. Deliçay, Akarsu Deresi, Kaplıkaya Deresi, Ayvalı Deresi il merkezinin diğer önemli akarsularıdır. Uluabat ve İznik Gölleri ise Türkiye'nin önemli göllerindendir.

I.4.3. İKLİM

Bursa iklimi Akdeniz ile Karadeniz arasında geçiş özelliği göstermektedir. Sert ve kurak bir iklim özelliği görülmemektedir. En çok yağış kış ve ilkbahar aylarında almaktadır. Merkez ilçenin yıllık sıcaklık ortalaması 14.4 derecedir. Ortalama sıcaklık Ocak ayı için 5.1, Temmuz ayı için 24.1 derecedir. Ortalama sıcaklık kış ayları için 5 derece, yaz ayları için 24 derecedir.

49 yıllık verilere göre aylık ortalama yağış miktarı 60.8 mm.'dir. Söz konusu dönemdeki aylık ortalamaları göz önüne alındığında en çok yağışın Aralık ayında, en az yağışın ise Ağustos ayında olduğu görülmektedir. Yıllık ortalama yağışlı günler sayısı 115.7'dir. Ortalama olarak yılda 10 gün süre ile kar kaplı kalmaktadır.

I.4.4. BİTKİ ÖRTÜSÜ

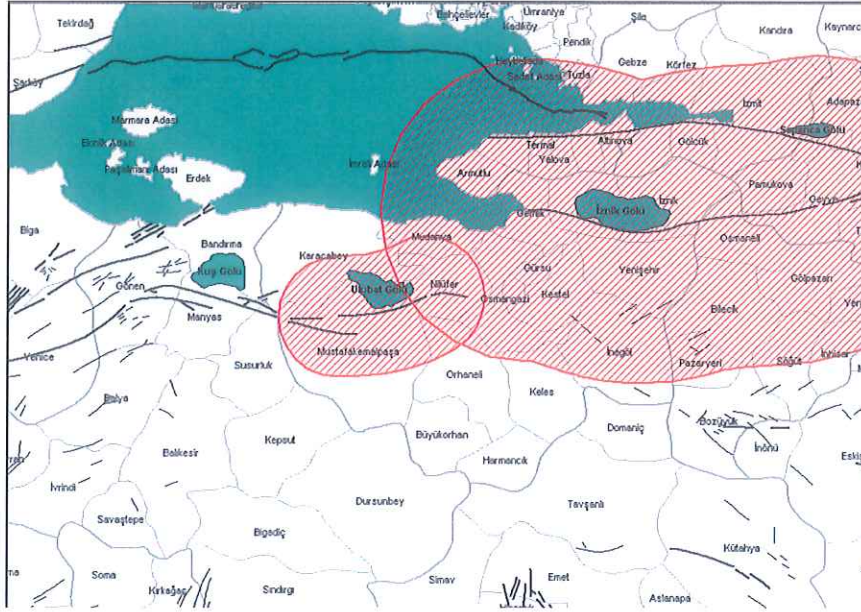
Bursa, bitki örtüsü bakımından çeşitlilik göstermektedir. Bursa' nın toplam alanının % 30' unu ekili dikili alanlar, % 1.67' sini nadas alanları ve % 5.14' ünü ise işlenmeyen tarım arazisi oluşturmaktadır.

Marmara Denizi kıyısında ve İznik Gölü kıyısındaki yerleşmelerde zeytin yetiştirilmektedir. Uludağ ve Milli Park sınırları içinde, Orhaneli ve Keles ilçeleri çevrelerinde orman alanları bulunmaktadır. Karacabey ve Mustafakemalpaşa Ovalarında Büyük mera alanları da bulunmaktadır.

Merkezde maki türleri yer alırken, yüksek yerlerde kayın, gürgen, meşe, köknar ve çınar ağaçlarının bulunduğu ormanlar ve fundalık alanlar bulunmaktadır.

inceleme alanına uzaklığı yaklaşık 25 km'dir. Bu nedenle bu kol üzerinde gelişebilecek bir depremin etkisi inceleme alanında çok daha fazla olacaktır. (Kaynak:Merkez Planlama Bölgesi Açıklama raporu)

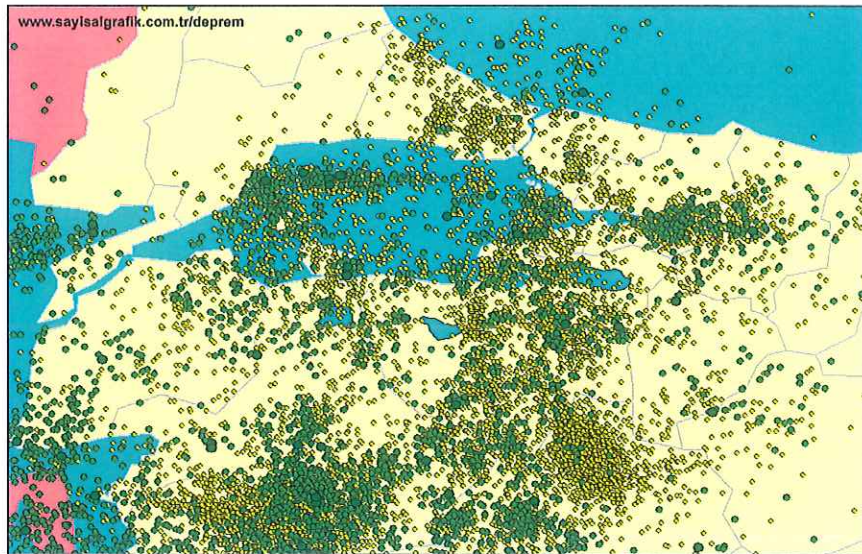
Resim 1:



KAF'ın güney kolu haricindeki fay zonları ise batıda Bursa fay zone, güneydoğuda ise İnönü-Eskişehir fay zonudur. Bursa Yerleşiminin güney kesiminden geçen ve İnönü-Eskişehir fay zonunun devamı niteliğindeki fay hattı inceleme alanı için ciddi tehlike oluşturmaktadır. Aletsel verileri de göz önüne aldığımızda (21 Ekim 1983, İnegöl depremi, $M=4,9$) bu fayların inceleme alanını tehdit ettiğinin ve daha büyük depremlerin meydana gelebileceğinin işaretidir.

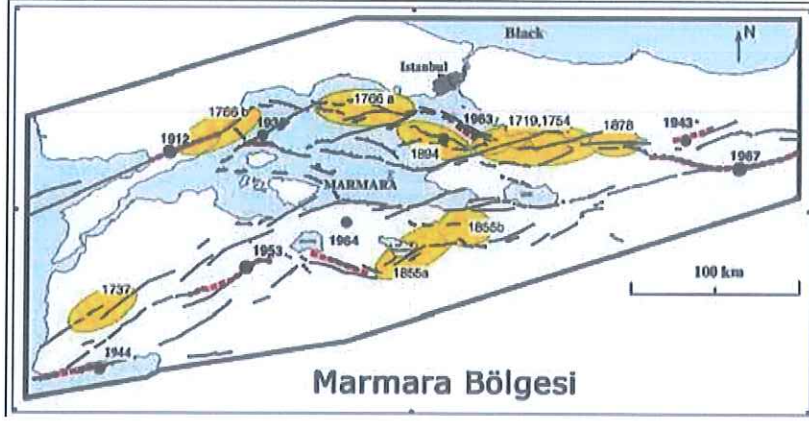
KAF'ın güney kolunun ürettiği en son büyük depremin yüzyıllar önce olduğu, Bursa fayı ya da alt fay zonunun ise yüzyılı aşkın bir süre önce yıkıcı deprem meydana getirdiği bilinmektedir. Olabilecek bir depremin olası yeridir. Bursa ve çevresinin diri faylarını MTA tarafından hazırlanan 1/25 000 ölçekli jeoloji haritasında da sunulmuştur.

Bursa çevresinin ve Marmara Bölgesinin Sismotektonik haritası Şekil 'de verilmiştir.



Resim 2:

Resim 3:



II. PLANLAMA ALANI KAPSAM VE AMAÇ

İli: Bursa

İlçe: Osmangazi

Mahalle: Ovaakça

Plan Adı: 1/1000 ölçekli Ovaakça Eğitim Kampüsü Alanı Uygulama İmar Planı



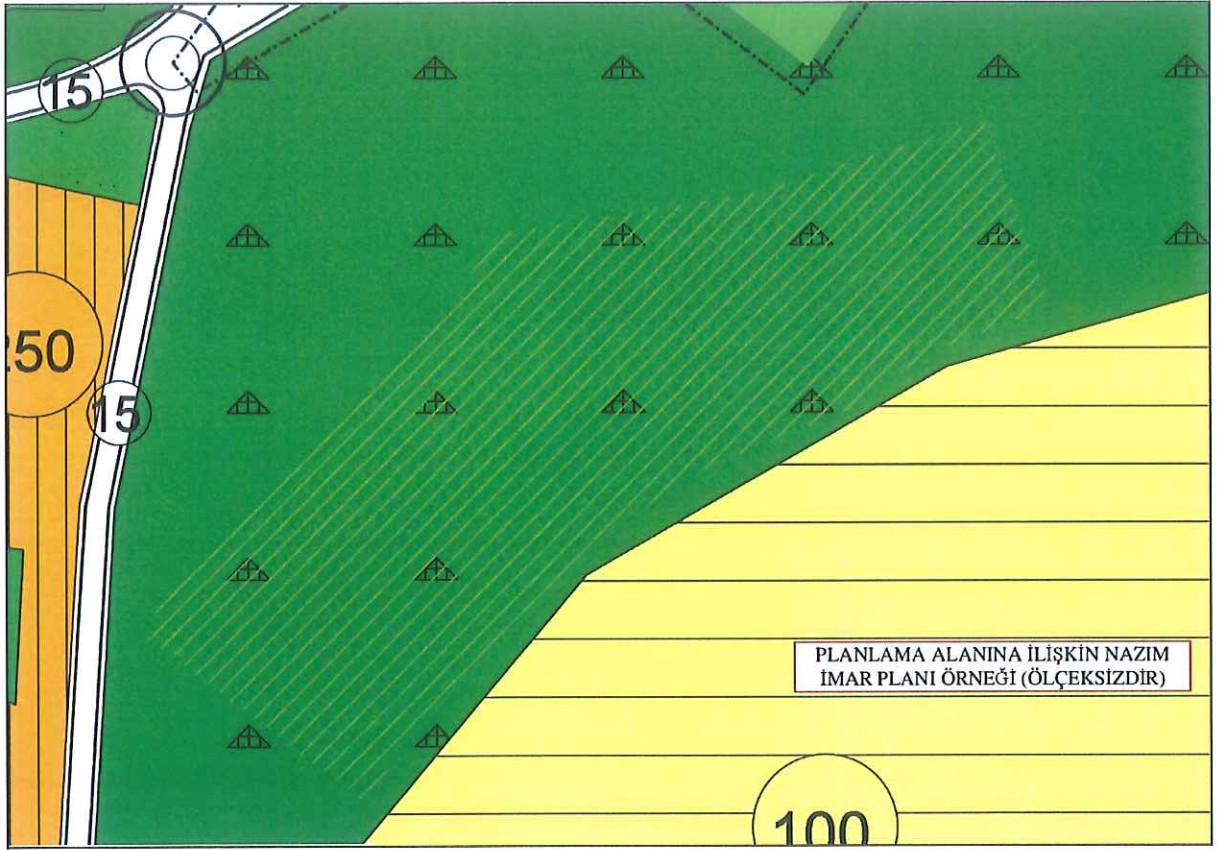
BURSA MEB'DEN ALINAN SINIRLAR - 1-3000 ÖLÇEK

Bursa İl Milli Eğitim Müdürlüğünün 28.09.2021 tarih ve 85568 sayılı yazısı ile Ovaakça Eğitim Mahallesi, 7832 ada 1 parselin doğusunda, Çalı Mevkiinde ve Bursa Orman İşletme Hudutları dâhilinde kalan 28.999,95 m² yüzölçümlü alanın; Ovaakça Eğitim Kampüsü Tesisi yapılmak üzere 6831 sayılı Orman Kanununun 17/3 ve 18.maddeleri gereğince İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığına 49 yıl süreli Kesin İzin verildiği, sahanın imar planının hazırlanarak Bursa İl Milli Eğitim Müdürlüğüne bilgi verilmesi hususu bildirilmiştir.

III. ONAYLI PLAN VERİLERİ

III.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

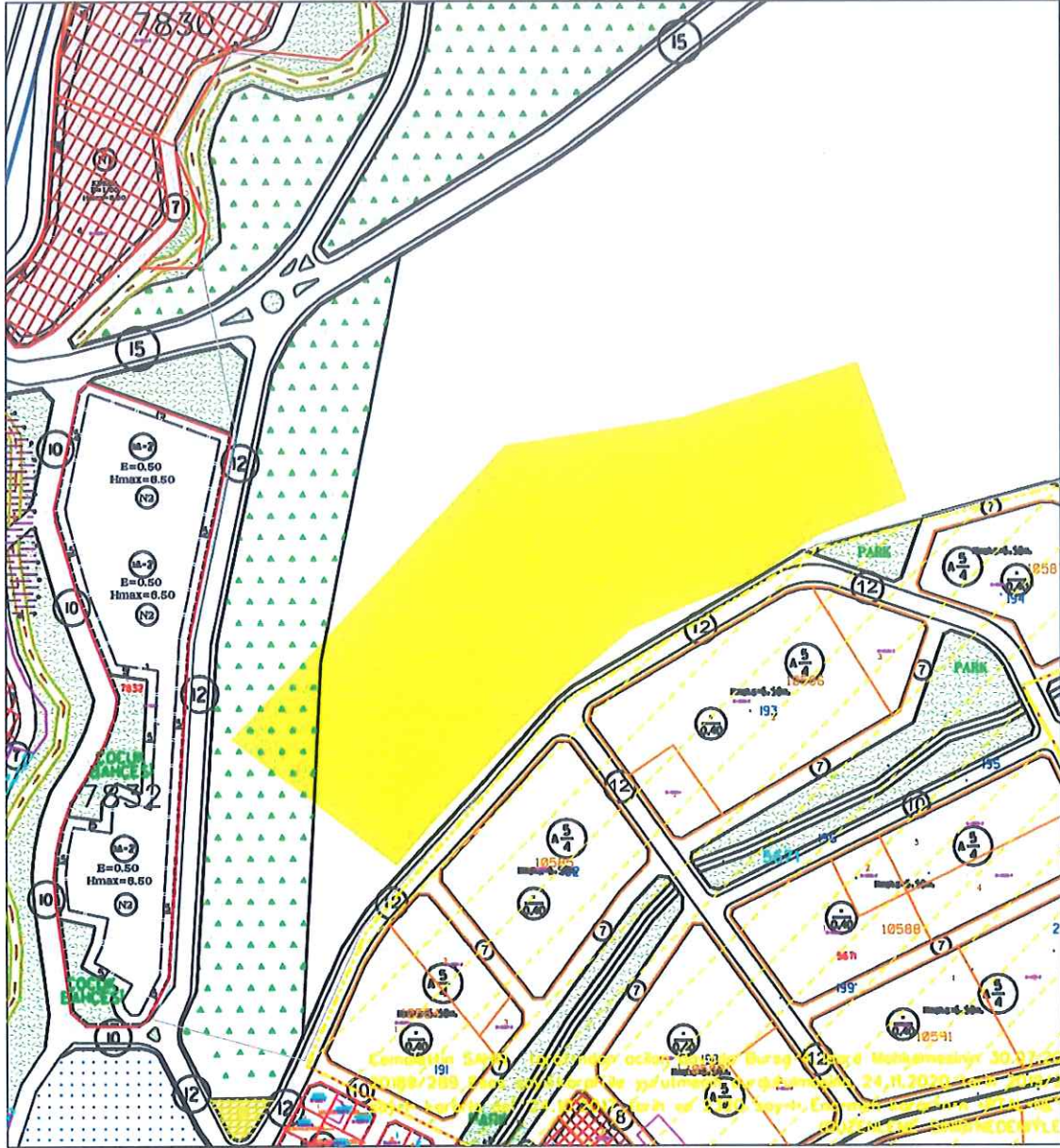
Harita 3: 1/5000 ölçekli Osmangazi Merkez Nazım İmar Planı



Ovaakça Mahallesi Eğitim Kampüsü Alanı, onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi Merkez Nazım İmar Planında *Orman Alanı* kapsamında kalmaktadır.

III.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Ovaakça Mahallesi Eğitim Kampüsü Alanı kısmen 1/1000 ölçekli Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planında *Orman Alanı* kapsamında kalmakla birlikte çoğunlukla plansız alanda kalmaktadır. Plan değişikliği çakışmaya neden olduğundan, çakışan alanın 1/1000 ölçekli Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planının sınırından çıkarılması gerekmektedir.



...Ovaakca Egitim Kampusu\hh.dgn 17.12.2021 09:41:44

PLANLAMA ALANIN ETRAFINDA
YER ALAN PLANLI BÖLGELER
(ÖLÇEKSİZDİR)

IV. PLANLAMA ÇALIŞMASI

Ovaakça Eğitim Mahallesi, 7832 ada 1 parselin doğusunda, Çalı Mevkiinde ve Bursa Orman İşletme Hudutları dâhilinde kalan 28.999,95 m² yüzölçümlü alanın **onanlı 1/1000 ölçekli Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planı Revizyonunun plan sınırlarından çıkarılarak (RESİM 2)**, 5 kat, E:1.25 yapılaşma koşulları ve 5'er metre çekme mesafelerine sahip olacak şekilde ve

“Alanda Ortaokul, Özel Eğitim (Engeliler) Anaokulu, 1.Kademe Özel Eğitim Okulu (Engeliler İlkokulu), 2.Kademe Özel Eğitim Okulu (Engeliler Ortaokulu), 3.Kademe Özel Eğitim İş Okulu (Engeliler Lisesi) ve Sosyal Tesisler (Yönetim, Salon, Kantin) yapılabilir.”

Plan notu ile birlikte *İlkokul Alanı (Eğitim Kampüsü Alanı)* olarak düzenlenmesi şeklinde hazırlanan Ovaakça Eğitim Kampüsü 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı düzenlenmiştir.

Bursa İl Milli Eğitim Müdürlüğünce İdaremize iletilen sayısal sınırlar kapsamında kalan alanın *İlköğretim Alanı* olarak düzenlendiği şekli ile hazırlanan Ovaakça Mahallesi Eğitim Kampüsü 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Osmangazi Belediye Meclisi'nin 05.01.2022 tarih ve 49 sayılı kararı ile uygun görülmüş olup ancak Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.03.2022 tarih 334 sayılı kararı ile önerilen İlköğretim Alanının imar hattı ile önerilen alanın güneyinde yer alan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisininin 10.12.2019 tarih ve 752 sayılı Kararı ile onaylı Ovaakça Doğu Kısmı İlave İmar Planınca öngörülen imar hatlarının çakışmaması sebebi ile Belediyesine İade edilmesine karar verilmiştir.

İade sebepleri giderilerek, imar hatlarının çakıştırıldığı ve bölgedeki planlarla olan ulaşım bağlantılarının da gösterildiği şekilde Ovaakça Eğitim Kampüsü 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı düzenlenmiştir.

İkinci plan değişikliği ile, yapılan plan değişikliği ile Ovaakça Revizyon İmar Planından çıkarılan alana ilişkin plan değişikliği gösterilmiştir.

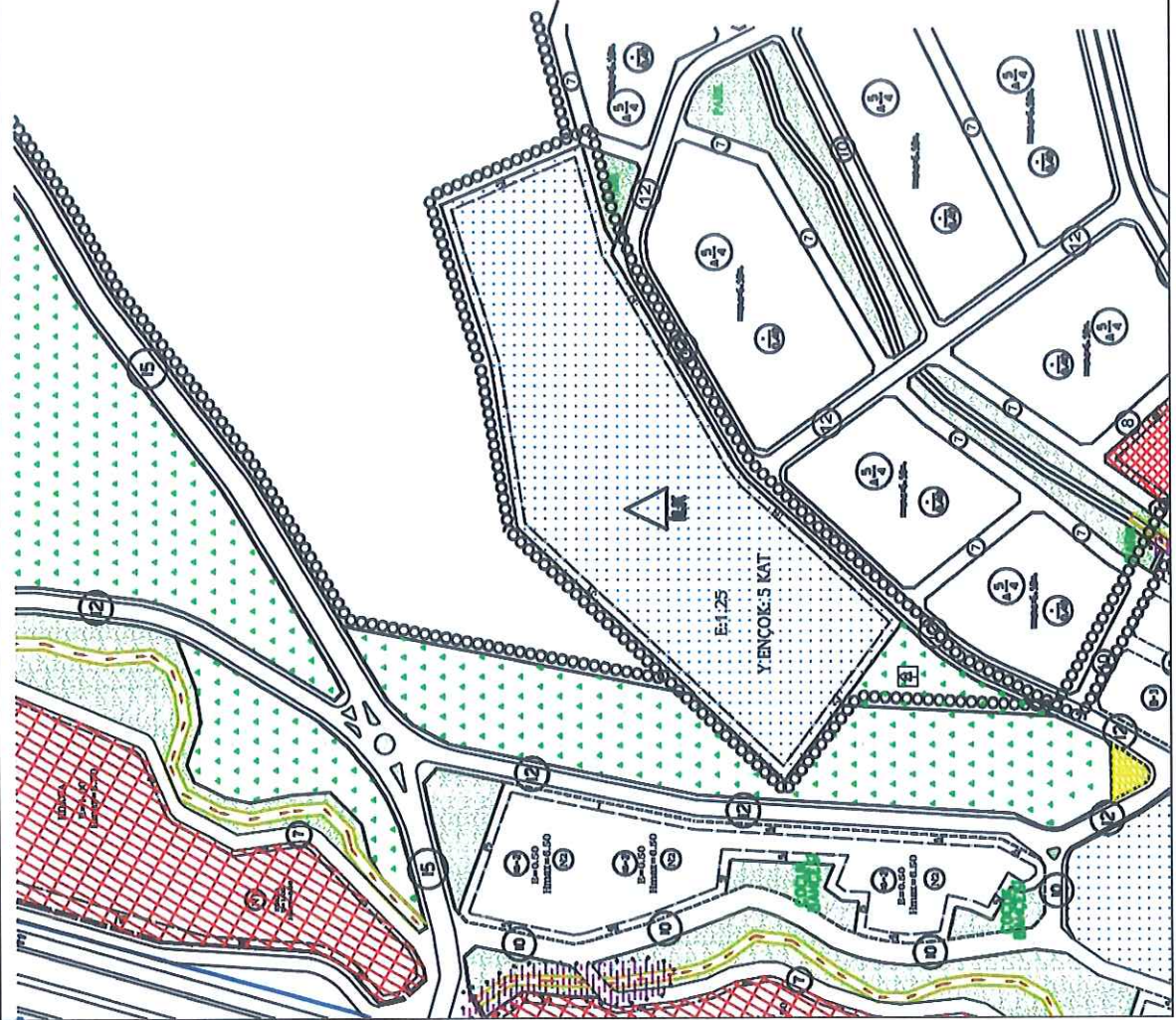
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNCESİ		PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI	
ORMAN ALANI	30 780 m ²	İLKOKUL ALANI	30 780 m ²
PLANSIZ ALAN	2131 m ²	ORMAN ALANI	2131 m ²
PARK ALANI	302 m ²	PARK ALANI	302 m ²
TOPLAM		33 213 m ²	

OVAAKÇA MAHALLESİ EĞİTİM KAMPÜSÜ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

	PLAN SINIRI
	İLKOKUL ALANI
	PARK ALANI
	YOL ALANI
	YAPIL YAGLAŞMA SINIRI

PLAN NOTLARI

- ALANDA OKTAOKUL, ÖZEL EĞİTİM (ENGELLİLER) ANAOKULU, 1. KADEME ÖZEL EĞİTİM OKULU (ENGELLİLER İLKOKULU), 2. KADEME ÖZEL EĞİTİM OKULU (ENGELLİLER ORTAOKULU), 3. KADEME ÖZEL KADEME İŞ OKULU (ENGELLİLER LİSESİ) VE SOSYAL TESİSLER (YÖNETİM, SALON, KANTİN) YAPILABİLİR.



1/1000 ölçekli plan değişikliği örneği 1

