

Filiz UYANIK
Şehir Plancısı
Çekirge Mah. Çilek Sok. No:3/2
Tel:0532 666 05 29 Osmangazi/BURSA
Çekirge V.D. 1885 067 1028

Katip Üye
Burcu AKSOY



Osmangazi Belediye Meclisinin 05.09.2018
gün ve 592 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Katip Üye
Mehmet BAYRAM



Mustafa DÜNDAR

Belediye Başkanı



PLAN İŞLEM NUMARASI:UİP-81/3,5

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

OSMANGAZİ İLÇESİ
OVA AKÇA MAHALLESİ
6537 ADA 1 PARSEL



1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

**OSMANGAZİ İLÇESİ OVAAKÇA EĞİTİM MAHALLESİ 6537 ADA 1
SAYILI PARSELE İLİŞKİN OVAAKÇA KÖYÜ H22-A-17-D-2-A, H22-A-17-D-2-B D
PAFTA 6537 ADA 7-8-1467 PARSELLER, 6538 ADA 16 PARSEL, 6539 ADA 5
PARSEL, 6540 ADA 1 PARSELLERE AİT, 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

PLANLAMA ALANININ KONUMU;

İli: Bursa

İlçe: Osmangazi

Mahallesi: Ovaakça Eğitim

Plan Adı: Ovaakça Köyü H22-a-17-d-2-a, H22-a-17-d-2-b PAFTA 6537 ada 1-8-1467 parseller, 6538 ada 16 parsel, 6539 ada 5 parsel, 6540 ada 1 parsellere ait, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Ada/Parsel: 6537 ada 8 sayılı parsel

Plan değişikliğine konu olan alan 6537 ada 1 sayılı parsel 30101.05 m² dir. Söz konusu alan Osmangazi İlçesi, Ovaakça Eğitim Mahallesinde, Yeni Yalova Yolu Caddesinin Yalova istikametinde sağ tarafta yer almaktadır.



Resim 1: Alana ilişkin uydu görüntüsü

YAPILAN İNCELEME VE ARAŞTIRMALAR;

a. Demografik analizler

Osmangazi ilçe geneli itibariyle 2000 yılı nüfusu 642337 kişi, yüzölçümü 11710.4 hektardır. Osmangazi' de Kent nüfusunun belediye nüfusuna oranı (%96) dır. Osmangazi, Bursa İlinde Merkez Batı bölgesinde Kent Nüfusunun toplam nüfusa oranının (%95) üstünde, tüm il bazında (%77) ve Ülkedeki oranında (%64.90) üstündedir.

Planlama için nüfus kabulü, 2025 yılı için ortalama 642.918 kişi alınmıştır.

b. Sektörel hareketlilik ve değerlendirmeler

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'den 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. il genelinde ve planlama bölgesinde; istihdamın sektörlere göre dağılımı aşağıdaki tablolarda verilmiştir: Sektörler; Tarım, Sanayi ve Hizmetler sektörü olarak üç ana kategoride incelenmiştir.

Tablo 1: Bursa İlinde Sektörel Dağılım

Sektörler / Yıllar	1980	%	1990	%	2000	%
Tarım	257.699	51,98	265.520	40,08	277.075	33,56
Sanayi	114.684	23,13	207.164	31,27	270.059	32,71
Hizmetler	123.430	24,89	189.833	28,65	278.397	33,72
Toplam (çalışan sayısı)	495.813	100,00	662.517	100,00	825.531	100,00
İl Nüfusu	658.455		1.225.089		2.125.140	
Çalışan Nüfus %	75,30		54,08		38,85	

Kaynak: TÜİK

Tarım sektörü; 1990'da, 1980 yılına göre; 1.03 oranında gelişme, 2000'de 1.07 oranında gelişme sağlamıştır. Sanayi sektörü 1990'da 1,8 oranında gelişme, 2000'de 2,3 oranında gelişme sağlamıştır. Hizmetler sektörü, 1990 yılında 1,5 oranında, 2000'de ise 2,2 oranında gelişme sağlamıştır

c. Doğal afet hareketlilik ve değerlendirmeler

Planlama alanı ve yakın çevresi Bayındırlık ve İskan Bakanlığı “Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası” na göre I. Derece deprem bölgesi sınırında yer almaktadır (harita) Bu nedenle tüm deprem hesaplarında zeminin alüvyonsal özellikleri nedeniyle I. Derece Deprem Bölgesine ait katsayıların kullanılması gereklidir bulunmuştur.

Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)’ nın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük arasında iki kola ayrılmaktadır.

Afetler yasasına göre alanda olası deprem, su baskını, yer kayması ve kaya düşmesi riski ve tehlikesi değerlendirilmiştir.

Planlama alanı genelde düz bir topografya ya sahiptir ve mevcut yerleşim alanlarında heyelan ve/veya kaya düşmesi gibi riskler mevcut değildir. Aynı zamanda çalışma alanında herhangi bir su baskını tehlikesi de mevcut değildir. Ancak daha önceki bölümlerde tartışılan bölgenin sismik aktivitesi yüksek olup, çalışma alanı 1 ve 2.nci derece deprem bölgesi sınırında yer almaktadır.

Afetler yasası kapsamında verilen afet durumunda deprem hariç hiç birisi bölgede gözlenmemektedir. Ancak sahadan geçen çok sayıda sulu ve kuru derenin mevcut olması nedeniyle bölgede su baskını tehlikesi olmamakla birlikte bu derelerin durumu DSİ tarafından verileri plana yansıtılmıştır.

MEVCUT ONAYLI İMAR PLAN KARARLARI

1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu olan alan Osmangazi İlçesi, Ovaakça mahallesi 6537 ada 1 sayılı parsel Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince onaylı 1/25000 Ölçekli Kuzey Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında “**Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında**” kalmaktadır.

Söz konusu parselinde bulunduğu alana ait Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin **13.11.2009 tarih ve 680** sayılı Kararı ile 1/25.000 Ölçekli Kuzey Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında değişiklik yapıldığı, değişikliğin konusunun ise; Karayolları kamulaştırma sınırlarının belirlenmesi şeklinde olduğu, ancak alana ilişkin **21.05.2015 tarih ve 1026** sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin Kararı ile söz konusu kamulaştırma sınırının kaldırılarak ilk 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planına dönüştürülmesi şeklinde Karar alınmıştır.

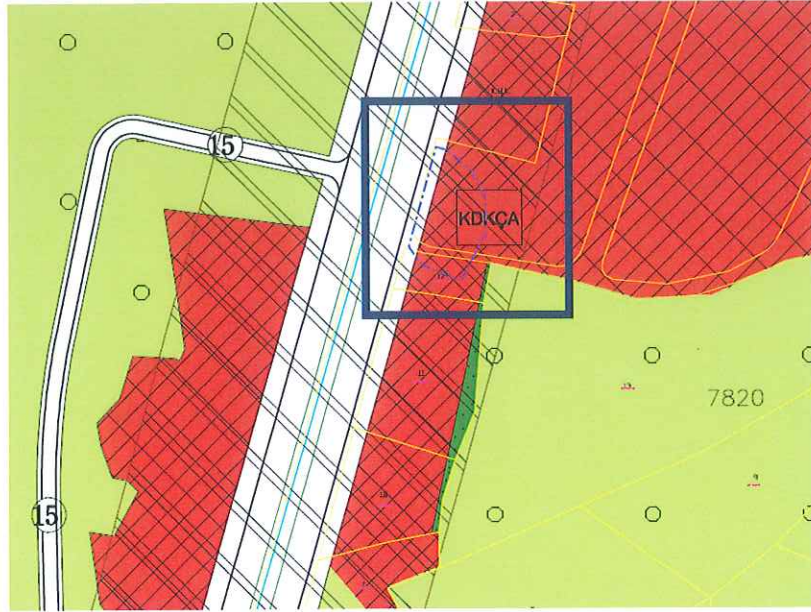
Böylece Osmangazi İlçesi, Ovaakça mahallesi 6537 ada 1 sayılı parsel Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince onaylı 1/25000 Ölçekli Kuzey Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında “**Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı**” olarak planlanmıştır.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin **16.10.2008 gün ve 689** sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Ovaakça Nazım İmar Planında “**Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında**” kalmaktadır.

Sözkonusu parselinde bulunduğu alana ait Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin **13.11.2009 tarih ve 680** sayılı Kararı ile 1/5.000 Ölçekli Ovaakça Bölgesi Nazım İmar Planında değişiklik yapıldığı, değişikliğin konusunun ise; Karayolları kamulaştırma sınırlarının belirlenmesi şeklinde olduğu, ancak alana ilişkin **21.05.2015 tarih ve 1026** sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin Kararı ile söz konusu kamulaştırma sınırının kaldırılarak ilk 1/5000 Ölçekli Ovaakça Bölgesi Nazım İmar Planına dönüştürülmesi şeklinde Karar alınmıştır.

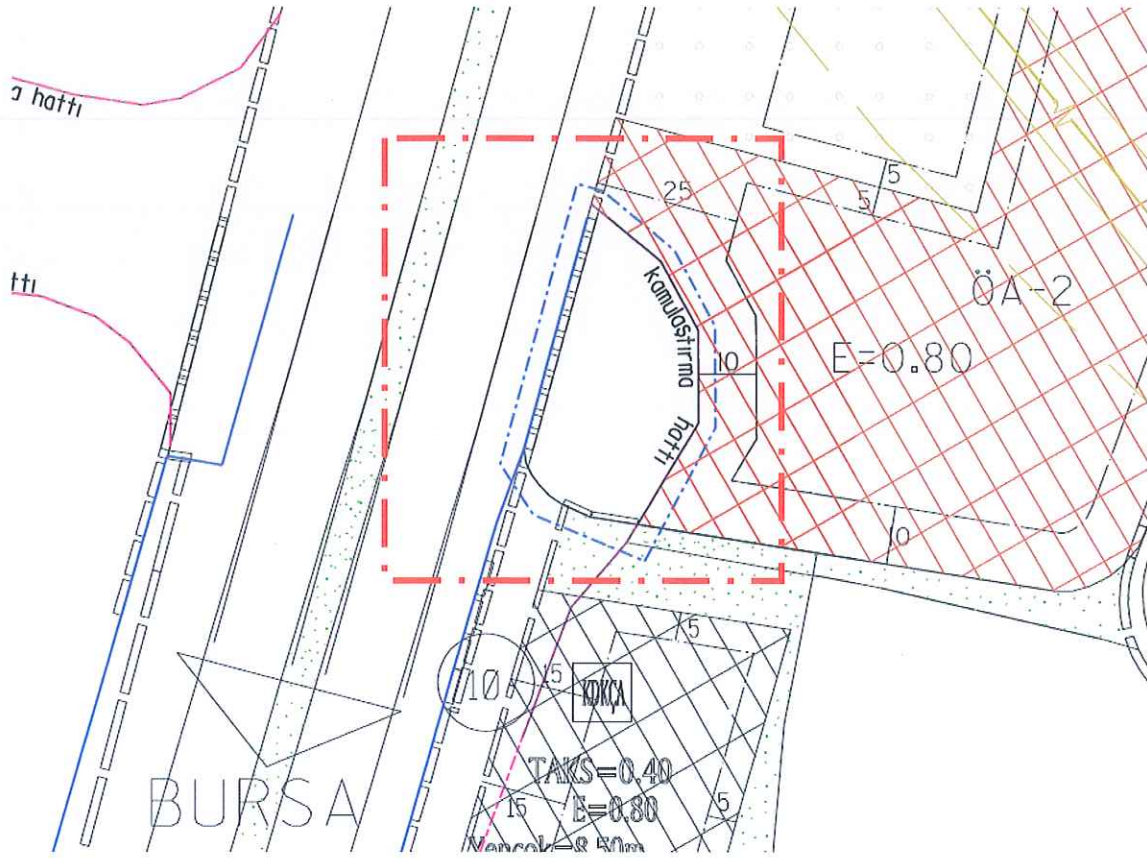
Böylece Osmangazi İlçesi, Ovaakça mahallesi 6537 ada 1 sayılı parsel Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince onaylı 1/5000 Ölçekli Ovaakça Bölgesi Nazım İmar Planında **“Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı”** olarak planlanmıştır.



Resim 2: Onaylı 1/5000 Ölçekli Ovaakça Bölgesi Nazım İmar Planı

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Osmangazi Belediyesinin **06.07.2011 Gün ve 606** sayılı Kararı ile uygun görülen Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin **15.09.2011 Gün ve 719** sayılı onaylanan Ovaakça Köyü H22-a-17-d-2-a, H22-a-17-d-2-b Pafta 6537 ada 7-1-1467 parseller, 6538 ada 16 parsel, 6539 ada 5 parsel, 6540 ada 1 parsellere ait, 1/1000 Ölçekli İmar Planında Karayolları Genel Müdürlüğü'nün kamulaştırma sınırı içerisinde yer aldığı, plan değişikliğine konu olan parsel olan 6537 ada 1 parselin yaklaşık 1100 m² .nin kamulaştırmasının yapılması gerektiği belirtilmiştir. Ve bu doğrultuda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Osmangazi Belediye Meclisince uygun görülerek Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanmıştır.

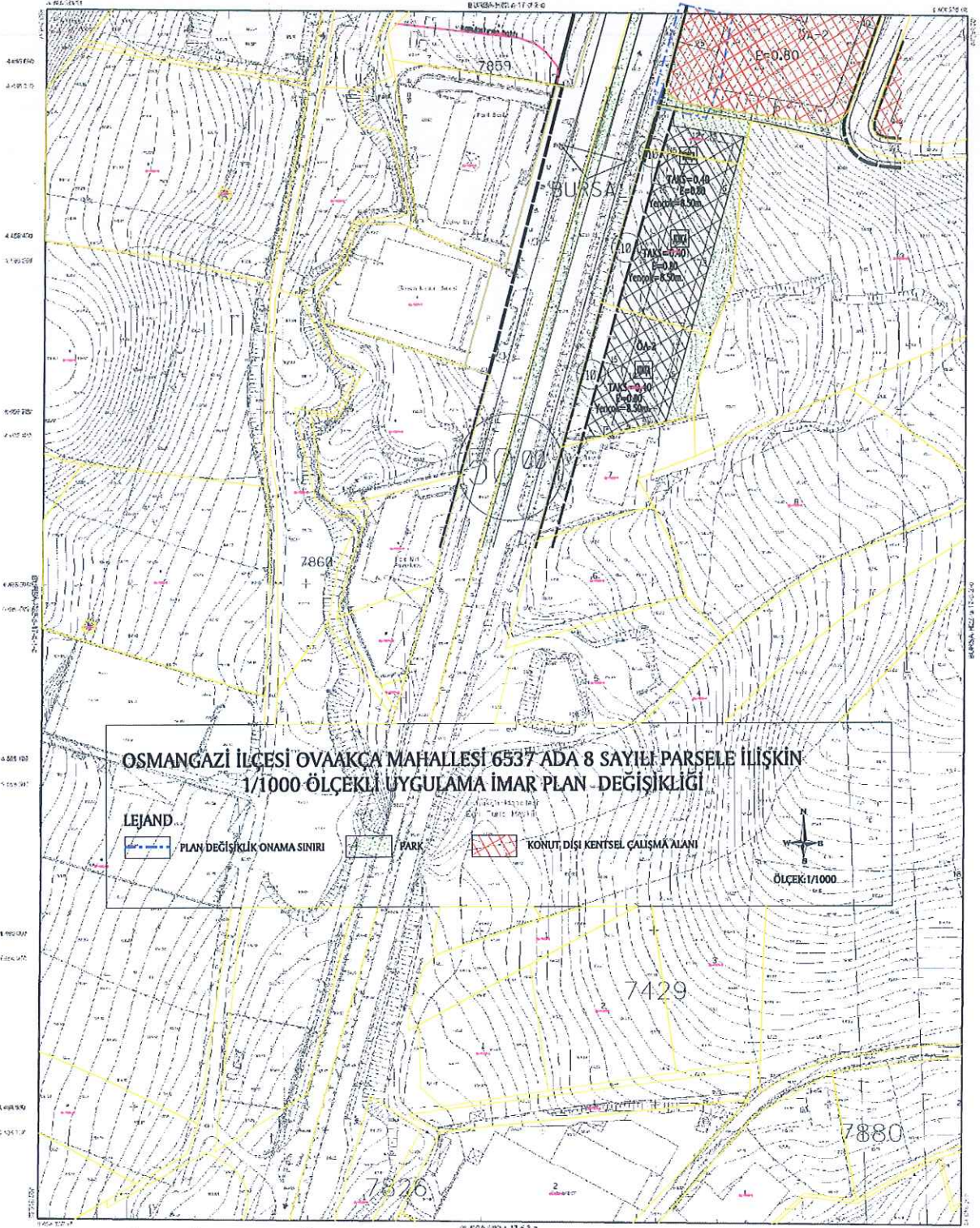


Resim 3: MEVCUT Ovaakça Köyü H22-a-17-d-2-a, H22-a-17-d-2-b PAFTA 6537 ada 1 parseli ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

PLAN KARARLARI

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince plan değişikliği yapılmak suretiyle onaylanan üst ölçekli planlar 1/25000 Ölçekli Kuzey Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı ve 1/5000 Ölçekli Ovaakça Nazım İmar Planı doğrultusunda, mevcut Ovaakça Köyü H22-a-17-d-2-a, H22-a-17-d-2-b pafta 6537 ada 1 parselin bir kısmı yaklaşık 1100m² nin kamulaştırma sınırları içinde kalması nedeniyle üst ölçekli İmar Planı ile uyumsuzluğu bulunduğu bu durumda 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin genel esaslar ile planlama ilkelerine aykırılık teşkil ettiği, bu çelişkiyi gidermek amacıyla aynı zamanda 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin genel esaslar ile planlama ilkelerinin yerine getirilmesi zaruriyet arz ettiğinden dolayı Ovaakça Köyü H22-a-17-d-2-a, H22-a-17-d-2-b pafta 6537 ada 1 parselin kamulaştırma sınırları içinde kalan alanın yaklaşık 1100 m² nin üst ölçekli Nazım İmar Plan Kararları doğrultusunda “**Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanına**” alınmasına ilişkin plan değişikliği yapılmıştır.

BURSA-H22-a-17-d-2-d



BURSA İLÇESİ

1:1000

1:1000

1:1000

Resim 4: ÖNERİ Ovaakça Köyü H22-a-17-d-2-a, H22-a-17-d-2-b Pafta 6537 ada 1 parseli ait, 1/1000 Ölçekli İmar Planı DeđiŐiŐlÜĐi Paftası

Buna göre ;

1/25000 Ölçekli Kuzey Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı:

PLANIN ADI PARSEL NO	İLK PLANA GÖRE KULLANIM	13.11.2009 tarih ve 680 sayılı Kararına göre kullanım	21.05.2015 tarih ve 1026 sayılı Kararına göre kullanım
6537 ada 1 (1100m ²)	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanına	Kamulaştırma sınırında	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanına

1/5000 Ölçekli Ovaakça Nazım İmar Planı

PLANIN ADI PARSEL NO	İLK PLANA GÖRE KULLANIM (16.10.2008 gün ve 689)	13.11.2009 tarih ve 680 sayılı Karara göre kullanım	21.05.2015 tarih ve 1026 sayılı Kararına göre kullanım
6537 ada 1 (1100m ²)	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanına	Kamulaştırma sınırında	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanına

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

PLANIN ADI PARSEL NO	İLK PLANA GÖRE KULLANIM	13.11.2009 tarih ve 680 sayılı Karara göre kullanım	ÖNERİ PLAN TEKLİFİ
6537 ada 1 (1100m ²)	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanına	Kamulaştırma sınırında	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanına

Ayrıca sözkonusu parselde yapılan değişiklik sonucu 1100m² lik alan **“Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanına”** alınacak ancak parselin çekme mesafeleri içinde yer alacaktır. Parselde terk sözkonusu değildir.

- Planlanan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında yürürlükte bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan hükümleri geçerlidir.

Sonuç olarak ;

Osmangazi İlçesi Ovaakça Köyü H22-a-17-d-2-a, H22-a-17-d-2-b pafta 6537 ada 1 parselin bir kısmı yaklaşık 1100m² nin kamulaştırma sınırları içinde kalması, üst ölçekli İmar Planı ile uyumsuzluğunun bulunması nedeniyle 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Planlama kademelenmesine, Genel Esaslara, Planlama İlkelerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Bilgilerine arz ederim.

Fusun UYANIK
Şehir Plancısı
(A Grubu)