



## OSMANGAZİ BELEDİYESİ

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ,  
KARABALÇIKKÖY MAHALLESİ 131 ADA 89 PARSEL  
1/1000 ÖLÇEKLİ OVAAKÇA DOĞU KISMI İLAVE İMAR PLANI  
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ**

### PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

**Dr.MURAT ÖZYABA**  
Y.Şehir Plancısı-Sit Koruma Plancısı  
(A Grubu)  
Oda Sicil No: 837 Dip.No: YTÜ/15394  
V.D. Mudanya 71700/11542  
GSM: 0532 6845345

**PİN: UİP-16001661**

Katip ÜYE  
Hakan KÖPRÜLÜOĞULLARI

Katip ÜYE  
Ayşegül SEYRAN

Osmangazi Belediye Meclisi'nin  
03..02-2021 tarih ve 59.. sayılı kararı ile  
uygun bulunmuştur.

**MUSTAFA DÜNDAR**  
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
11..03/2021. tarih ve 371 Sayılı kararı ile  
onaylanmıştır.

**Alınur AKTAŞ**  
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

## I. BURSA'NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

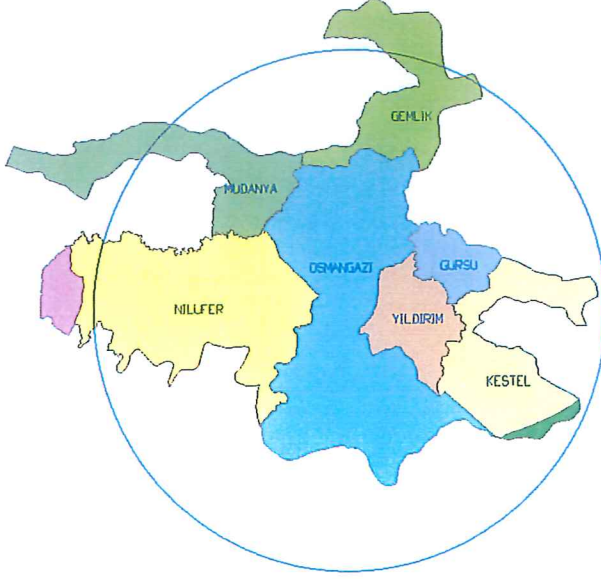
### I.1. KONUMU:

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, Büyükşehir, Gemlik, Gürsu, Harmanlık, 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 dahil olmuştur.

Harita 1: Bursa İli İdari Bölünüşü



Bursa İl geneli itibariyle 2010 yılı nüfusu 2.605.495, yüzölçümü 10.422 km<sup>2</sup>, nüfus yoğunluğu ise km<sup>2</sup> 'de 250 kişidir. Bursa ülke nüfusunun % 3.5 ini barındırır. (2010 yılı Türkiye nüfusu 73.722.998 kişidir. *Kaynak:TÜİK*)

### I.2. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI:

Bursa Büyükşehir Belediyesinin kapsamında, Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım ilçeleri 2010 yılı nüfusu, 5216 sayılı yasa kapsamında kendisine bağlanan Gürsu, Kestel, Mudanya, Gemlik ilçeleri ve bağlı belde ve köyleri ile birlikte nüfusu 2.308.574 kişiye çıkmıştır. (*Kaynak:Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları*)

Tablo 1: Bursa İli Nüfus Oranları

	Kişi	%
Kentsel Nüfus (İl geneli)	2.308.574	88,9
Kır Nüfusu (il geneli)	296.921	11,4
Bursa İl Nüfusu	2.605.495	100,00
Büyükşehir Belediyesi Nüfusu	1.905.570	82,54
Diğer Kentsel nüfus	403.004	17,46
Bursa Toplam Kentsel Nüfusu	2.308.574	100,00
Büyükşehir Belediyesi Nüfusu	1.905.570	71,94
Diğer	699.925	28,06
Bursa İl Nüfusu	2.605.495	100,00

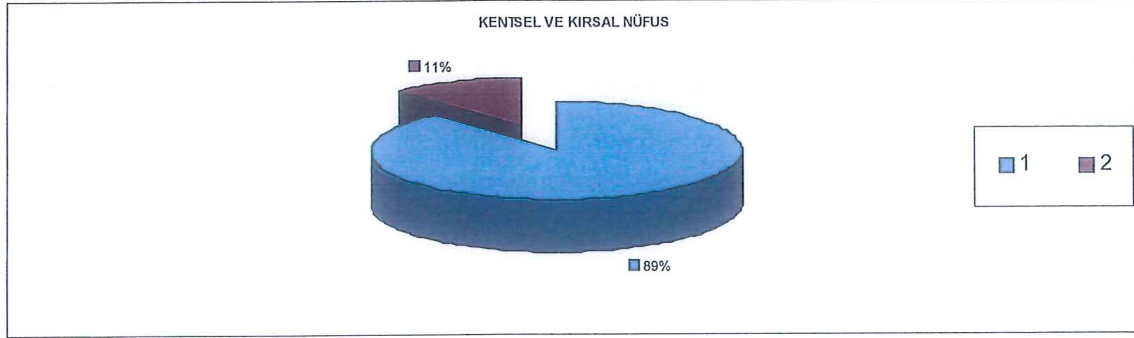
*Kaynak: TÜİK(Kaynak:DiE ve Kuzey Planlama Bölgesi)*

*Al*

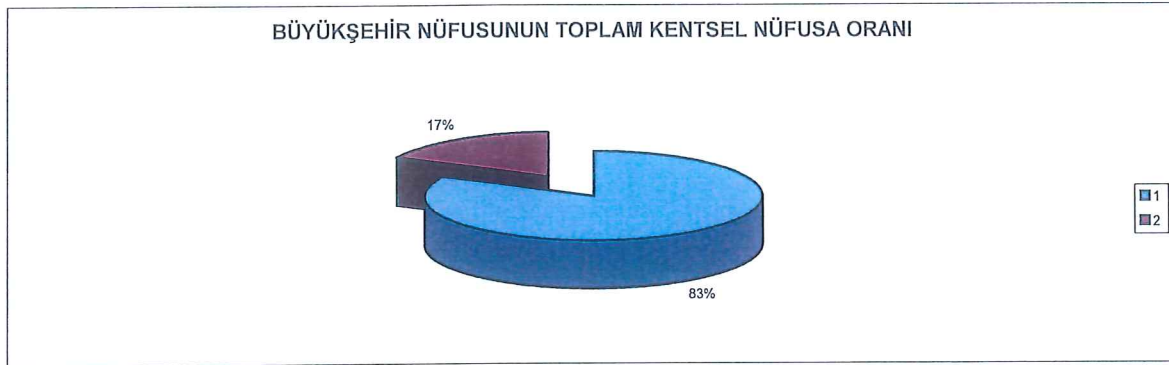


Bursa İlinde Kent Nüfusunun İl nüfusuna oranı (%88.6) Ülkedeki oranın (%64.90) üzerindedir. İl nüfusunun yapısına bakıldığında kentsel nüfusun büyük kısmı (%82.54) Büyükşehir kapsamında kalmaktadır.

Grafik 1: Kentsel ve Kırsal Nüfus Oranı(Kaynak:DİE ve Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Plan açıklama raporu)



Grafik 2: Büyükşehir Nüfusunun Toplam Kentsel Nüfusa Oranı(Kaynak:DİE ve Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Plan açıklama raporu)



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)

Tablo 2: Bursa İli'ndeki Çalışan Sayısı Ve Aktivite Oranı

Yıllar	Nüfus	Çalışan sayısı	Aktivite oranı
1980	1 148 492	495.813	43,1
1990	1 603 137	662.512	41,3
2000	2 125 140	825.531	38,8

Kaynak: TÜİK ve Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Plan 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.

Tablo 3: Bursa İli'nde 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 ve Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Plan açıklama raporu

1980 yılı verilerinde çalışan kişi sayısı son derece yüksektir. Bunda en önemli faktör, Bursa ilinde aile işletmelerinin bu verilerde dikkate alınması olmuştur.

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.

## 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.

#### I.4.5. TOPRAK KABİLİYETİ

Bursa'da 1. sınıf topraklar genellikle düz ve sulanabilir alanlarda yer almaktadır. Daha çok alüviyal kahverengi orman, kireçsiz kahverengi orman, rendina, hidromafik alüviyal ve vertisol topraklar bulunmaktadır. Tarım için uygun toprak bünyesi vardır.

#### I.4.6. ULAŞIM:

Ayrıca, Bursa kent makro formunu da belirleyen önemli karayolu ulaşım aksları şunlardır.

Doğu kesimde ; Bursa- Eskişehir, Ankara karayolu,

Kuzey kesimde ; Bursa-Gemlik, Yalova, İstanbul Karayolu ile Bursa-Mudanya Karayolu

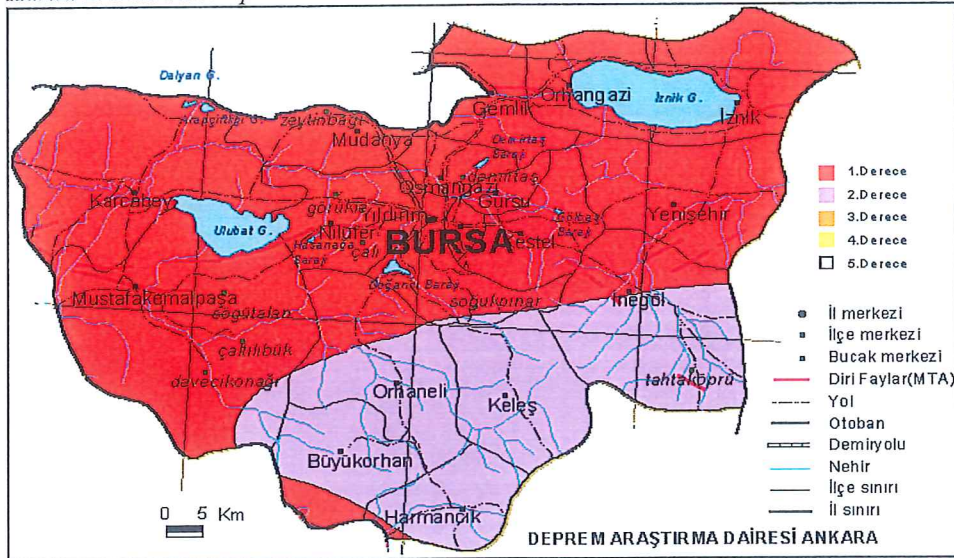
Batı Kesimde ; Bursa - Balıkesir, İzmir Karayolu, Bursa\_ eski İzmir yoludur.

Bursa'da ulaşım sistemi olarak demiryolu ulaşımı mevcut değildir. Ancak TCDD Genel Müdürlüğü tarafından yapım ihalesi yapılan Bandırma-Bursa-Ayazma-Osmaneli hattının kamulaştırma çalışmalarına başlanmıştır. Karayolları açısından bizzat kendisi odak oluşturma özelliğine sahiptir. Denizyolu ulaşımı, Mudanya ve Gemlik'ten sağlanırken, havayolu ulaşımı, Bursa Yenişehir Havaalanı'ndan sağlanmaktadır. (Kaynak:Merkez Planlama Bölgesi Açıklama raporu)

#### I.4.7. DEPREM DURUMU:

Planlama alanı ve yakın çevresi Bayındırlık ve İskan Bakanlığı "Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası" na göre I. Derece deprem bölgesi sınırında yer almaktadır (harita)

Harita 2: Bursa İli Deprem Haritası



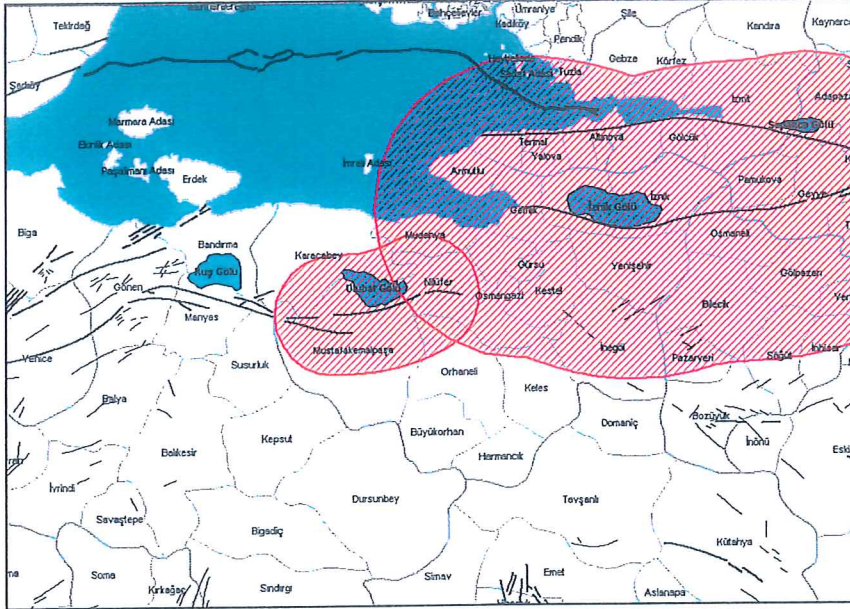


Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)'nın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük arasında iki kola ayrılmaktadır.

Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzeyde kalan kısmı Adapazarı-İzmit-Yalova istikametini takiben Marmara Denizine doğru devam etmektedir. Bu kol üzerinde 17 Ağustos 1999 da meydana gelen 7.4 büyüklüğündeki Gölcük depremi Bursa'da hissedilmiştir. Bu depremin inceleme alanındaki maksimum yatay ivmesi Afet İşleri Genel Müdürlüğü –Deprem Araştırma Dairesi (DAD) verilerine göre 54 Mg civarında olmuştur. Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzey kolunun Bursa Merkeze uzaklığı yaklaşık 70 km'dir.

Kuzey Anadolu Fayı'nın güney kolunu oluşturan ve İznik Gölü'nün hemen güneyinden geçen ve Gemlik Körfezi'nden Marmara Denizi'nin içlerine doğru devam eden hat üzerinde meydana gelebilecek olası bir depremden planlama alanının yoğun bir şekilde etkilenebileceği yapılan analizlerin sonucunda tespit edilmiştir. Kuzey Anadolu Fayı'nın güney kolunun 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:



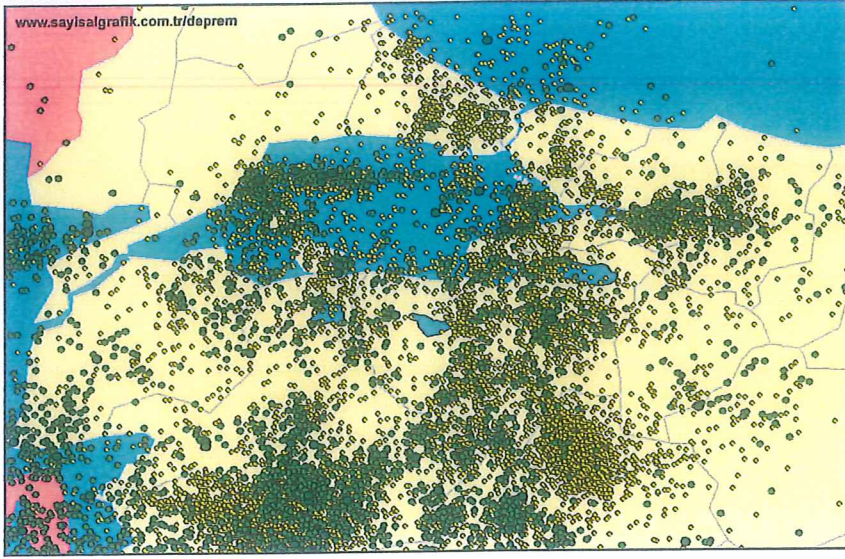
KAF'ın güney kolu haricindeki fay zonları ise batıda Bursa fay zonu, güneydoğuda ise İnönü-Eskişehir fay zonu'dur. Bursa Yerleşiminin güney kesiminden geçen ve İnönü-Eskişehir fay zonunun devamı niteliğindeki fay hattı inceleme alanı için ciddi tehlike oluşturmaktadır. Aletsel verileri de göz önüne aldığımızda (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.

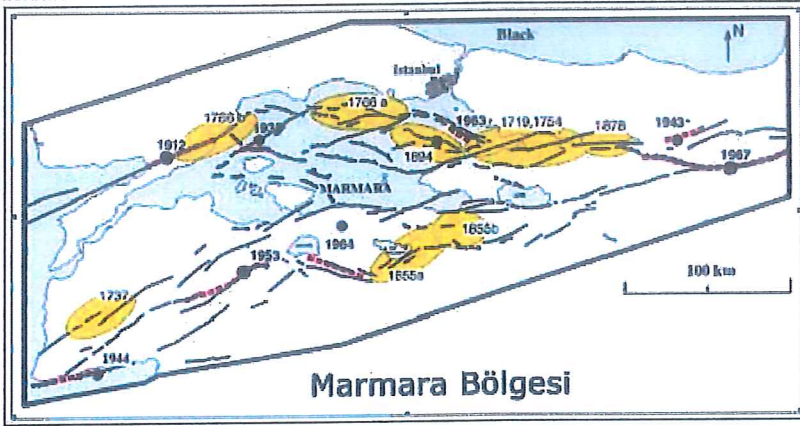


Bursa çevresinin ve Marmara Bölgesinin Sismotektonik haritası Şekil 'de verilmiştir.

Resim 2:



Resim 3:



Bölge başta değinildiği gibi Kuzey Anadolu Fayının etki alanında yer almakta olup sismik potansiyel yüksektir. Kuzey Anadolu Fayı'nın Dokurcun vadisi batı çıkışından itibaren ikiye ayrılan kollarından güneyde olanı Armutlu yarımadasının güneyinde İznik gölünün güneyinden geçerek Marmara denizi içerisine girmektedir. 17 Ağustos 1999 depreminden sonra bu fayın özellikle Orhangazi bölümünde sismik aktivite artışı gözlenmiştir. Bölge geçmişte önemli depremlere sahne olmuştur. Bu depremler tablo 12 den görüleceği üzere başlıca Bursa ovasında, Gemlik körfezinde ve İzmit körfezinde KAF'n ana kolu üzerinde yoğunlaşmaktadır. 18.03.1953 tarihinde inceleme alanının güneybatısında bulunan Yenice-Gönen fayı üzerinde  $M=7.2$  büyüklüğünde bir deprem meydana gelmiştir. Kapıdağ yarımadası güneyinden Biga yarımadası içerisine uzanan kolu olan Çan-Biga fay zonu da sismik bakımdan aktiftir. Bu fay üzerinde 1963 yılında  $M=4.9$  ve fayın kuzeydoğu ucunda 1935 de  $M=6.3$  büyüklüklerinde depremler meydana gelmiştir. Kapıdağ yarımadasının güneybatısında Çan-Biga fay zonunun devamı durumundaki fay üzerinde 1935 yılında  $M=6.4$  büyüklüğünde bir deprem bölgeyi etkilemiştir. Ulubat ve Manyas göllerinin güneyinden geçen fayların sismik potansiyelleri yüksektir. Bu faylarda depremlerin tekrarlanma aralıkları tam bilinmese de örneğin Manyas gölü güneyinde 1964 yılında meydana gelmiş olan  $M=7.0$  büyüklüğündeki deprem bu bölgenin yamulma enerjisi toplama sürecini yaşadığını gösterir. Ovaakça beldesinin bulunduğu bölge Kuzey Anadolu Fay kolları üzerinde oluşabilecek ve büyüklüğü 7 yi geçebilecek depremlerden etkilenecektir. 17 Ağustos 1999 Gölcük-Arifiye ve 12 Kasım 1999 Düzce bölgesi depremlerinde (Gökten ve diğ. a, b 1999) Çanakkale deki kuvvetli yer hareketi ölçen cihazda 0.3 g ye yakın ve Balıkesirdeki cihazda ise 0.2 g ye yakın

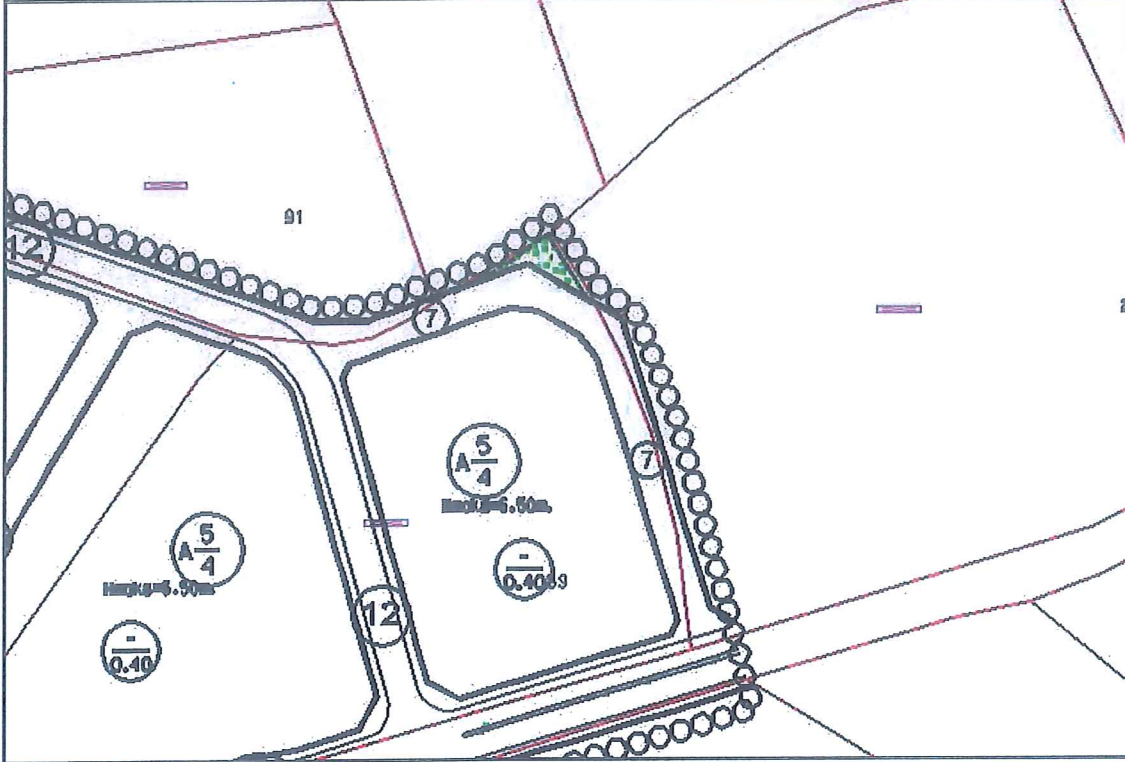






Karabalçikköy Mahallesi 131 ada 89 parselin onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında kısmen 100 ki/ha yoğunluklu Konut Alanında kısmen Diğer Tarım Alanında kısmen de Yolda kalmaktadır.

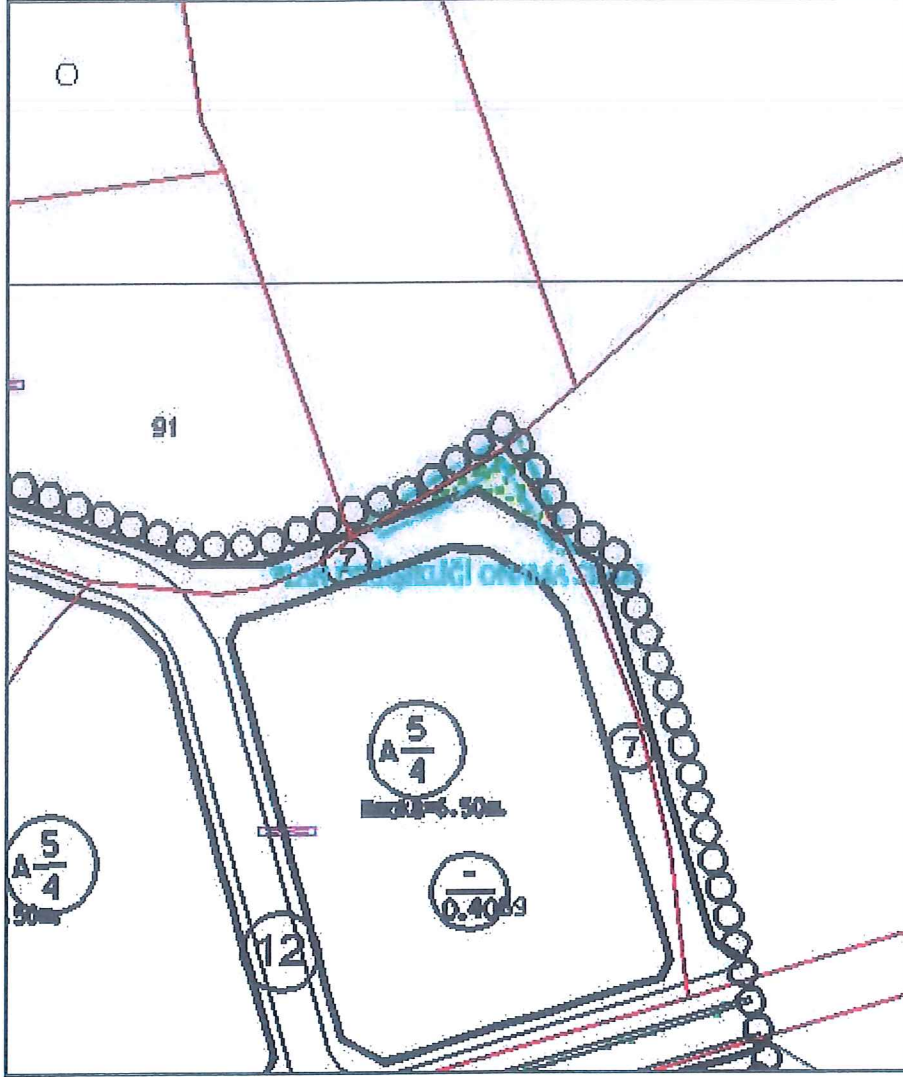
### III.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



Harita 4: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında ise kısmen Ayrık Nizam ön bahçe 5m yan bahçe 4m KAKS:0.40 en çok yapı yüksekliği Hmax:6.50m Konut Alanında kısmen Yeşil Alanda kısmen de Yolda kaldığı tespit edilmiştir.

#### IV. PLANLAMA ÇALIŞMASI

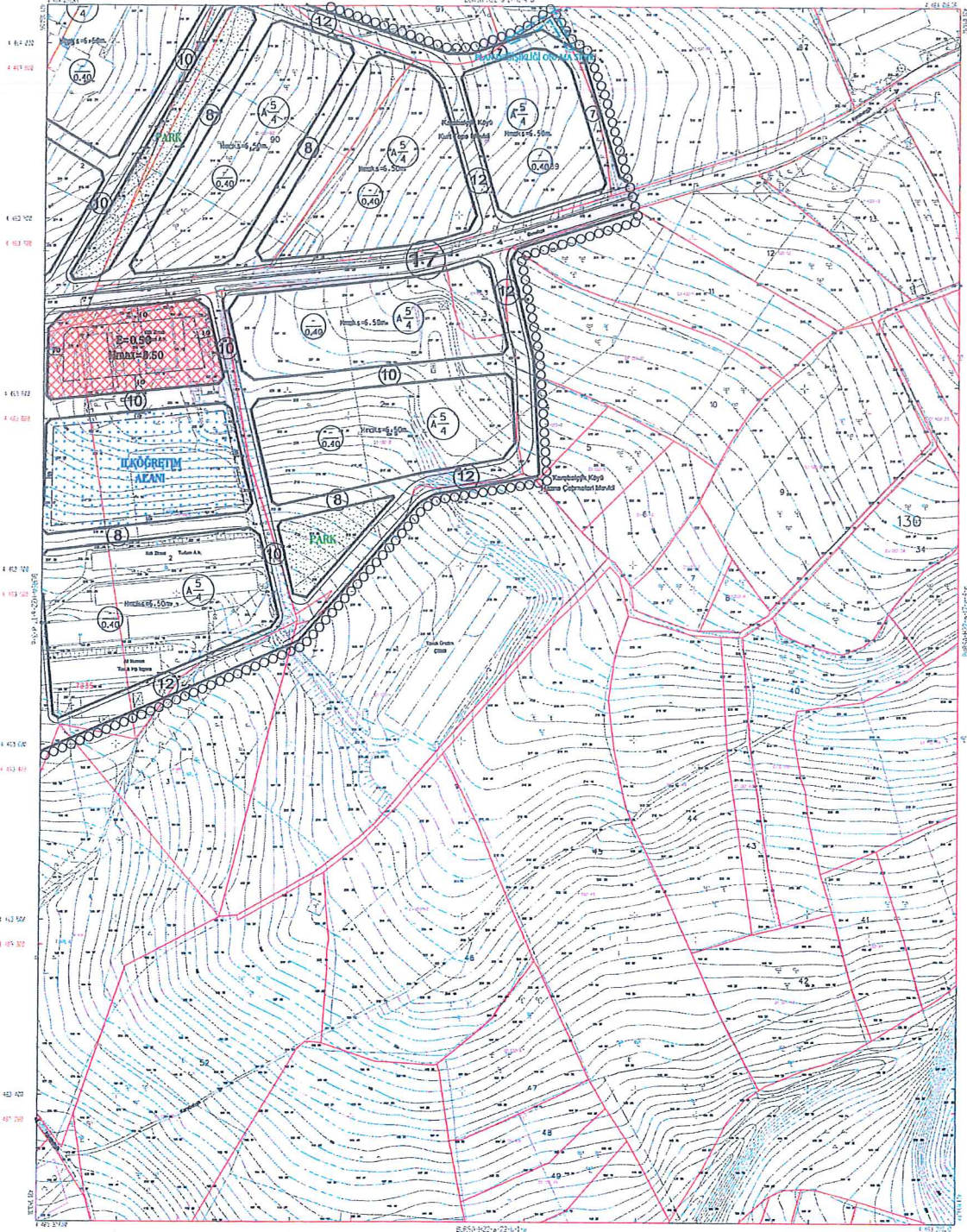


Harita 5: 1/1000 ölçekli Plan Değişikliği

Hazırlanan değişiklik ile 1/1000 Ovaakça Doğu Kısmı İlave İmar Planı kapsamında Karabalçikköy Mahallesi 131 ada 89 parselin bulunduğu kısımda sayısal kadastro hattı ile Yeşil Alan ada ayırım çizgisi arasındaki kayıklık düzeltilmiş ve imar hatları ile sayısal kadastro hatları arasında birbirine çakıştırılmıştır.



BURSA-H22-a-17-c-4-d



1. İzmit 2001 Bölge III in plan değişiklikliği için  
 2. İzmit 2001 Bölge III in plan değişiklikliği için  
 3. İzmit 2001 Bölge III in plan değişiklikliği için  
 4. İzmit 2001 Bölge III in plan değişiklikliği için  
 5. İzmit 2001 Bölge III in plan değişiklikliği için

1:1000

Harita No: H-22-a-17-c-4-d

B.Ş.Ş.Ş.

İzmit 2001 Bölge III in plan değişiklikliği için  
 1. İzmit 2001 Bölge III in plan değişiklikliği için  
 2. İzmit 2001 Bölge III in plan değişiklikliği için

İzmit 2001 Bölge III in plan değişiklikliği için

İzmit 2001 Bölge III in plan değişiklikliği için

İzmit 2001 Bölge III in plan değişiklikliği için

İzmit 2001 Bölge III in plan değişiklikliği için

Harita 6: 1/1000 ölçekli Plan Değişikliği