



OSMANGAZI  
BELEDİYESİ

**OSMANGAZI BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, OSMANGAZI İLÇESİ, OVAAKÇA MAHALLESİ  
7655 ADA 2 NOLU PARSELİN GÜNEYİNE İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

**AÇIKLAMA RAPORU**

PİN: UIP- 16280108

**Gülay BOZKURT**  
A Grubu Şehir Plancısı  
ODP, Dis No: 10173 Bursa Şehir Plancısı  
**KENTSEL PLANLAMA**  
Proje, Tez, Gözetim ve Formülasyon Şirketi Ltd.Şti.  
Cumhuriyet Yolu No:101 Etiler Kat:5 Beşiktaş/İstanbul  
Kariyer Dairesi No:10173-15A Tel:0312 444 2222 Fax:0312 444 07 74  
E-posta: kentsel@kentselplanlama.com.tr  
Mühür No: V.D. 544 004 7170

**Hakan KÖPRÜLÜOĞULLARI**  
Katip Üye

**Zeynep KURT**  
Katip Üye

Osmangazi Belediye Meclisi'nin  
09/02/2022 tarih ve 126 sayılı kararı ile  
uygun bulunmuştur.

**Mustafa DÜNDAR**  
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye  
Meclisi'nin 17/02/2022 tarih ve  
334 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

**Alinur AKTAŞ**  
Büyükşehir Belediye Başkanı



## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Adalet Mahallesi, 1/1000 Ölçekli Ovaakça Kuzey Kısmı İlave İmar Planı, H22-A-17-D-4-B pafta, 7655 ada 2 nolu parselin güneyinde planlanan trafo alanını kapsamaktadır.

UEDAŞ tarafından hazırlanması talep edilen plan değişikliği ile bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanması amaçlanmıştır.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa İli' nin Osmangazi İlçesi'nde yer almaktadır. Bursa ili yüzölçümü 10.886,38 km<sup>2</sup> (göl dâhil)'dir. Bursa ili 17 ilçeden oluşmaktadır. En büyük ilçesi planlama alanının yer aldığı Osmangazi İlçesidir.

Osmangazi İlçesi'nin kuzeyinde Gemlik İlçesi, güneyinde Orhaneli- Keles İlçeleri, doğusunda Yıldırım-Gürsu-Kestel İlçeleri, batısında ise Nilüfer- Mudanya İlçeleri bulunmaktadır.

Osmangazi İlçesi Uludağ'ın eteklerinde, doğuda Gökdere Vadisi'yle başlar; batıda Nilüfer Deresi ve Yeni Mudanya Yolu, kuzeyde Katırlı Dağları, Nilüfer Çayı ve Bursa Ovası'nı içine alan topraklara sınır oluşturan bölgeyi kapsar. 1165,2 kilometrekarelik bir alana yayılmıştır. İzmir, İstanbul, Eskişehir yollarının kesiştiği kavşak noktasında bulunan Osmangazi, Mudanya Limanı'na 31 km Yalova'ya 74 km Gemlik'e 30 km uzaklıktadır. Osmangazi İlçesine bağlı 136 mahalle bulunmaktadır.



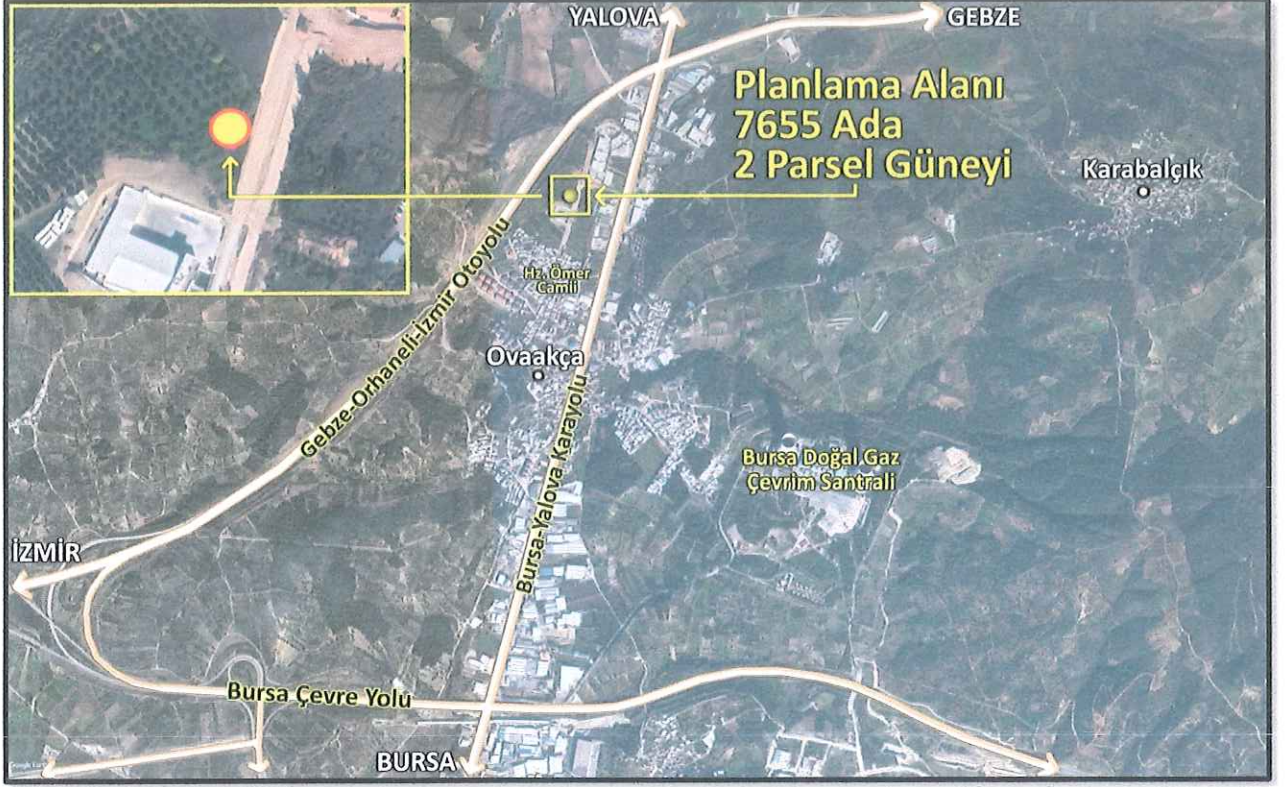
Bursa İli İdari Yapı

## 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, Bursa kent yerleşim alanının kuzeyinde, Osmangazi İlçesi, Ovaakça Mahallesi yerleşim alanının kuzeyinde kalmaktadır. Alanın Bursa kent merkezine uzaklığı yaklaşık 13km'dir.

Söz konusu alanın güneyinden geçen Bursa Çevre Yolu'na uzaklığı 2,5km batısından geçen Gebze-Orhaneli-İzmir Otoyolu'na uzaklığı 240m doğusundan geçen Bursa-Yalova Karayolu'na uzaklığı yaklaşık 260m'dir.

Planlama alanı, güneydoğusunda yer alan Bursa Doğal Gaz Çevrim Santrali'ne 1,6km güneyinde yer alan Hz.Ömer Camii'ne 350m mesafededir.



Planlama Alanı Konumu

## 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2020 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam nüfusu 3.101.833 kişidir. Bu nüfus, 1.530.767 erkek ve 1.551.066 kadından oluşmaktadır. % 50,00 erkek, % 50,00'i kadındır.

Osmangazi ilçesinin nüfusu 2020 yılına göre 881.459 kişidir. Bu nüfusun 441.739'u erkek ve 439.720'si kadından oluşmaktadır.

Toplam nüfusun %50,11'i erkek, %49,89'u kadındır.

Osmangazi İlçesi 881.459 olan nüfusuyla Bursa ilinin nüfus bakımından en büyük ilçesi olup il nüfusundaki oranı %28 civarındadır. Bursa ilinde Osmangazi'yi sırasıyla Yıldırım ve Nilüfer İlçeleri takip etmektedir. Bu üç merkez ilçenin nüfusları toplamı 2.023.467 olup, toplam nüfusun % 65'ini oluşturmaktadır.

Yıl	Osmangazi Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2020	<b>881.459</b>	441739	439720
2019	<b>876.048</b>	439.958	436.090
2018	<b>862.516</b>	432.431	430.085
2017	<b>856.770</b>	430.234	426.536
2016	<b>841.756</b>	423.478	418.278
2015	<b>826.742</b>	415.625	411.117
2014	<b>813.262</b>	408.505	404.757
2013	<b>802.620</b>	403.098	399.522
2012	<b>792.219</b>	397.687	394.532

Planlama alanının yer aldığı Ovaakça Mahallesi 2020 yılı nüfusu 3.173 kişidir.

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4.sırada yer almaktadır. Marmara Bölgesinde ise İstanbul'dan sonra 2.Sıradadır.

Bursa toplam 1.088.638ha alana sahip olup, bunun 354.143ha'ı tarım yapılan kültür arazisi teşkil etmektedir. Kültür arazisinde iklim şartlarına bağlı olarak hemen her türlü tarım ürünü yetiştirilmektedir.

Bursa Hizmetler Sektörü açısından Marmara Bölgesi'nde İstanbul'dan sonra en gelişmiş ildir.3 merkez ilçede (Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer) ise hizmetler sektörü 1.sırada, sanayi sektörü 2.sıradadır. Bu ilçelerde hizmetler sektörünün 1.sırada yer alması diğer ilçelere göre şehirleşme seviyelerinin yüksek olduğunun göstergesidir.

İlçe merkezleri itibariyle hizmetler işgücünün il toplamı içinde pay dağılımında en büyük pay %37 ile Osmangazi İlçesi'ndedir. Diğer merkez ilçelerden Yıldırım İlçesi'nin payı %27.73, Nilüfer İlçesi'nin payı ise %11'dir. Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım İlçe merkezlerinde hizmetler işgücünün toplamı il toplamı içinde paylarının toplamı %75.82 pay oluşturmaktadır.

Osmangazi İlçesi Bursa kentsel yerleşim alanının en eski tarihi dokuyu barındıran ve merkezi içeren yerleşim bölgesidir.

Osmangazi İlçesi'nde %50 ile hizmetler 1.sırada, %37 ile sanayi 2.sıradadır. Tarımın payı ise %10'dur.

Eski tarihi merkezi günümüze taşıyan Hanlar Bölgesi, Kapalı Çarşı, Tuz Pazarı gibi ticari fonksiyonların yoğunlaştığı ticaret alanları ile Bursa kent yerleşiminin en önemli ticaret aksları (İnönü Caddesi, Gazcılar, Cumhuriyet Caddesi, Atatürk caddesi) ilçede yer almaktadır. Bursa kentsel yerleşim alanı ve Bursa il sınırları içinde ticari faaliyetlerin en yoğun olduğu bölge Osmangazi İlçesidir. Osmangazi İlçesi Bursa İlinin MİA (Merkezi İş Alanları) bölgesidir.

Ayrıca ilçe sınırları içinde İl genelinde en büyük alışveriş merkezleri (Korupark, Zafer Plaza, Anatolium, Carrefour, As Merkez, İkea, Özdilek, Kent Meydanı, Metro Gross Market) yer almaktadır. 475ha yüzölçümündeki DOSAB (Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi) ilçe sınırları içinde yer alan tek Organize sanayi bölgesidir.

İlçede özellikle merkez çevresinde ve Yalova yolu çevresinde küçük sanayi, depolama işyerleri (Panayır, Alaşar, Ovaakça, Eski Yalova Yolu, Küçük Balıklı) yoğun bir şekilde gelişmiştir.

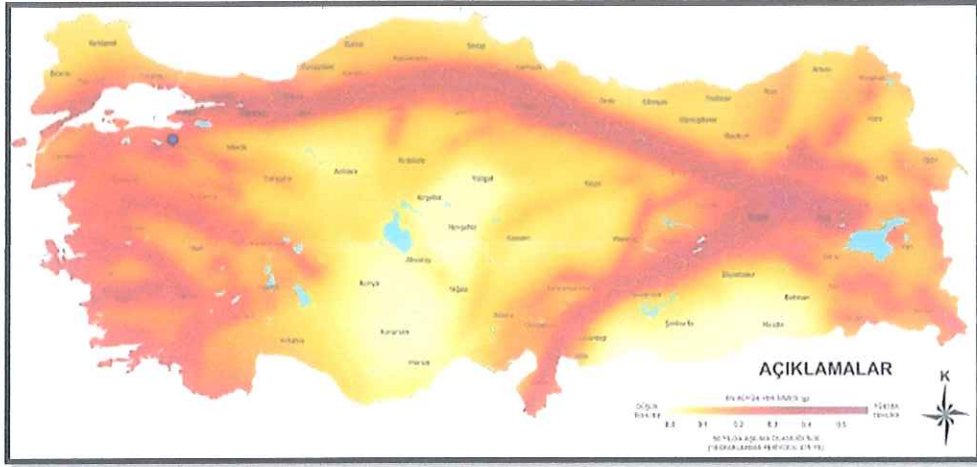
İlçenin kuzey kesimleri ise Bursa Ovasının verimli tarım arazileri içinde kalmaktadır. Tarım arazilerinde sulu tarım yapılmaktadır. Meyve ve sebzeçilik ön plandadır.

### 2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama çalışması teknik alt yapı amaçlıdır.

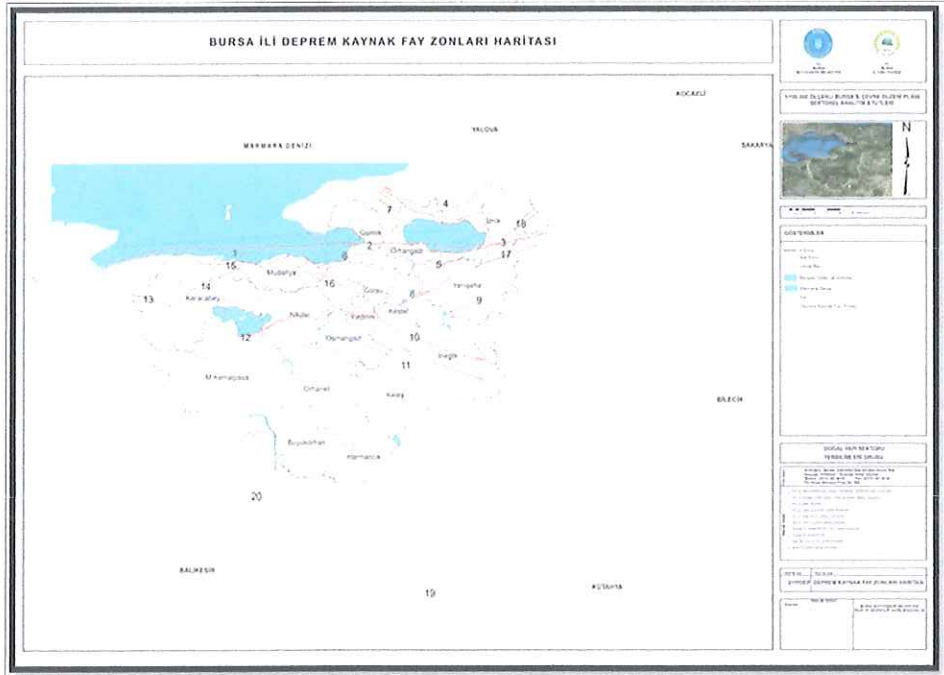
### 2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

#### 2.4.1. Depremsellik



Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

Bursa İli ülke sınırları içinde I. derece deprem kuşağında yer almaktadır.



Bursa İli Deprem Kaynak Fay Zonları Haritası

## 2.4.2. Jeolojik Yapı

## 2.4.3. Morfolojik Yapı

Planlama alanının bulunduğu bölge Bursa yerleşim alanının düz kısımlarında yer almaktadır. Bölgenin doğu ve güney kesimleri dağlıktır.

### 2.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanının arazi yapısı eğimlidir. Arazi kesiminin eğilim yönü kuzeybatıdan güneydoğuya doğrudur. Alanın ortalama kot değeri 165m'dir.

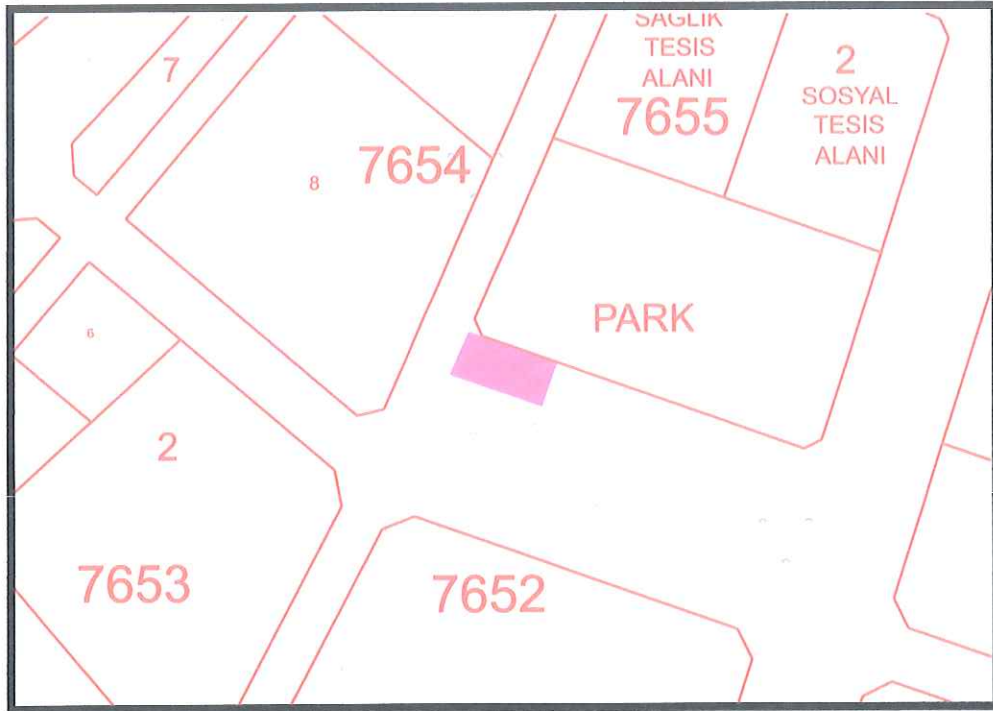
## 2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanının yakın çevresinde fabrika ve ticaret kullanımlı yapılar ile boş alanlar yer almaktadır.

Mevcut durumda üzeri boştur.

## 2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliği yapılan alan kamu mülkiyetine aittir.

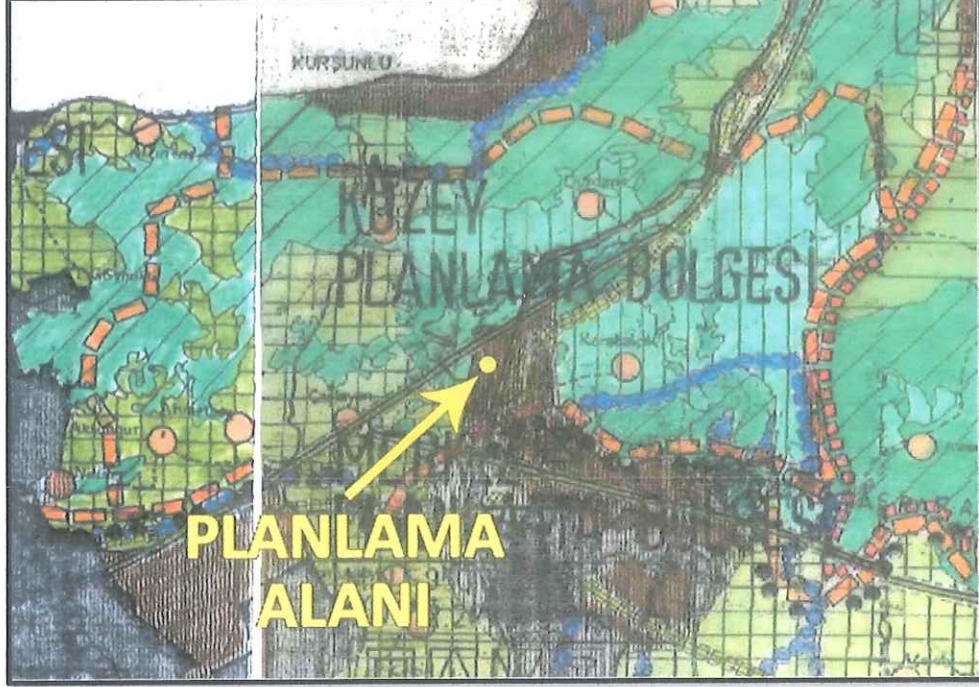


Planlama Alanının Mülkiyet Durumu

## 2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

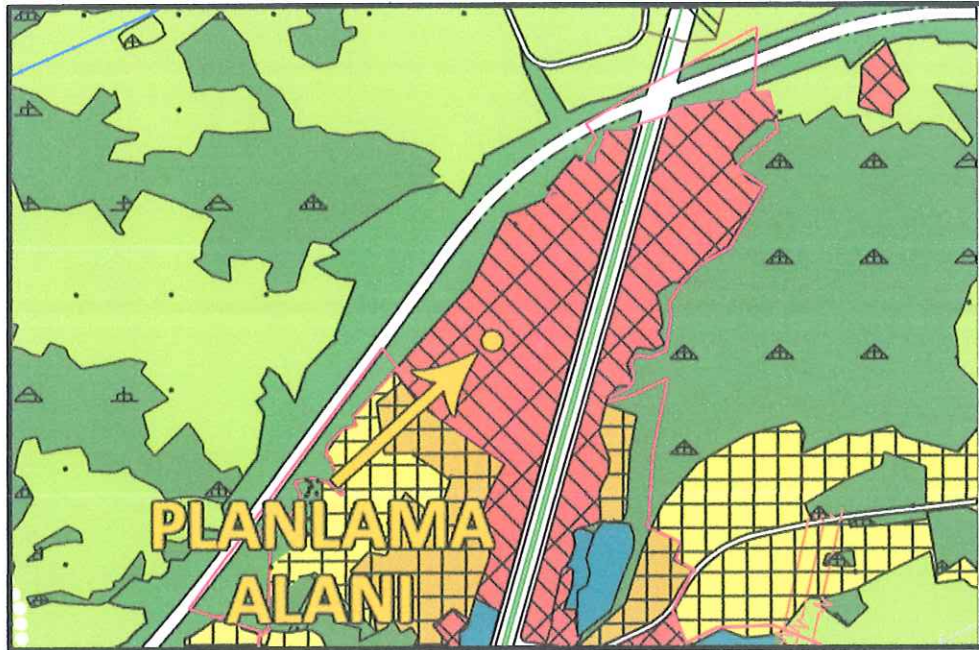
Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı'nda "Planlama Alanı(Planlama Kararlarına Göre Kentsel Gelişmenin Yönlendirilebileceği Alanlar)'nda" kalmaktadır.



Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planındaki Durumu

### 2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı, onaylı 1/25.000 Ölçekli Kuzey Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları'nda" kalmaktadır.



Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Kuzey Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Durumu





### 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

#### 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliği yapılan alanda, UEDAŞ tarafından bölgedeki enerji ihtiyacını karşılayacak trafo alanı planlanması talep edilmiştir.

#### 3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanının yakın çevresindeki önemli sosyal donatı ve kullanım alanları şöyledir:

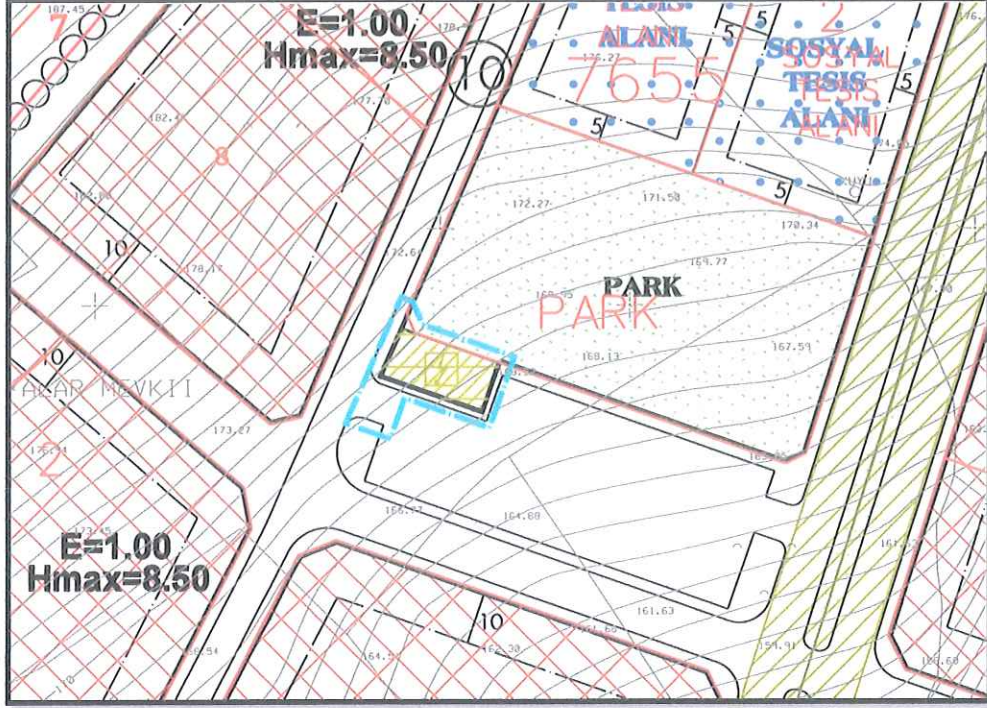


#### 3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanması amacı ile Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Ovaakça Mahallesi, 1/1000 Ölçekli Ovaakça Kuzey Kısmı İlave İmar Planı, H22-A-17-D-4-B pafta, 7655 ada 2 nolu parselin güneyindeki otopark alanının kuzeydoğu köşesinde, yaklaşık 10mx20m ebadında 204m<sup>2</sup> yüzölçümündedir. bir adet trafo alanı planlanmıştır.

Alan Kullanım Tablosu

Alan Kullanımı	Mevcut Plan (m <sup>2</sup> )	Öneri Plan (m <sup>2</sup> )
Otopark	204	-
Trafo	-	204
<b>Toplam</b>	<b>204</b>	<b>204</b>



1/1000 Ölçekli Öneri Plan Değişikliği

Plan değişikliği teknik altyapı ihtiyacının karşılanması amacıyla ilgili Kurumun talebi doğrultusunda hazırlandığından İmar Mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.