



**OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, OVAAKÇA MAHALLESİ  
7389 ADA 3 PARSELE İLİŞKİN; 1/1000 ÖLÇEKLİ OVAAKÇA REVİZYON  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

**AÇIKLAMA RAPORU**

PİN: UİP- 16024544



DEVİNGEN  
PLANLAMA MİMARLIK MUHENDİSLİK HARİTA İNŞAAT  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.  
Altınova Mh.Fuar Cd. Butim Plaza No:63 İç Kapı No:1003  
Tel:(0.224) 211 14 92 Fax:211 14 93 Osmangazi / BURSA  
Tic.Sic.No: 44795 Mersis No:029 400 474 550 0011  
ULUDAĞ V.D. 294 004 7455

**Saim LELOĞLU**  
A Gr. Plancı -Mimar  
Dipl. No: 11070  
Oda Sicil No: 10581

**Katip Üye**  
**HAKAN KÖRDEMİR TOĞULLARI**

**Katip Üye**  
**Ayşegül SEYRAN**

Osmangazi Belediye Meclisi'nin  
05/10/2021 tarih ve 604 sayılı kararı ile  
uygun bulunmuştur.

**Hasan Hüseyin ERDÖNMEZ**  
Osmangazi Belediye Başkan Vekili

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
17 / 4 / 2021 tarih ve 1499 sayılı  
kararı ile onaylanmıştır.

**Alınur AKTAŞ**  
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı



## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Ovaakça Mahallesi 7389 Ada 3 Parsele İlişkin; 1/1000 Ölçekli Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliğine konu 7389 ada 3 parsel, Osmangazi ilçesine bağlı Ovaakça mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Söz konusu alan, Osmangazi ilçesinin kuzeyinde olmakla birlikte Osmangazi, Mudanya ve Nilüfer ilçelerinin kesiştiği bölge içerisinde konumlanmaktadır(Şekil 1). Planlama alanının yakın çevresinde kentsel çalışma alanı, akaryakıt ve servis istasyonu alanı, Ayrık nizam 2 katlı Konut Alanı, Bitişik Nizam 3 katlı Konut Alanı ve Park Alanlarının bulunduğu söz konusu parsel, Alaşar mahallesinin kuzeyinde, Ovaakça Santral mahallesinin batısında konumlanmaktadır.

Şekil 1. Planlama Alanının İlçe Sınırları İle İlişkisi

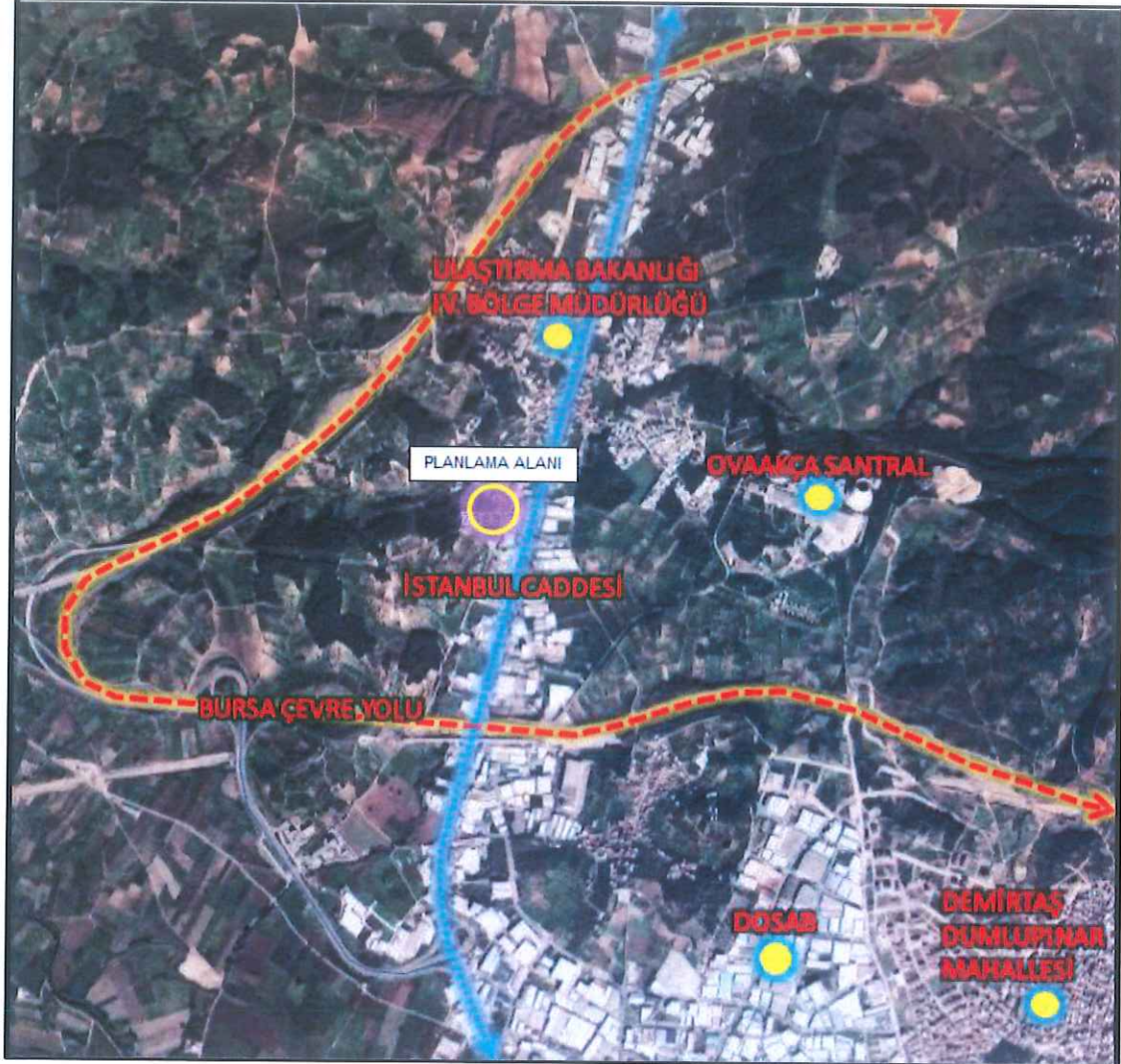


7

## 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Alanın yakın çevresine bakıldığı zaman, DOSAB'ın yaklaşık 3.2 km kuzeybatısında, Demirtaş Dumlupınar Mahallesi'nin yaklaşık 3 km kuzeybatısında, Ovaakça Santrali'nin yaklaşık 1.5 km batısında, Ulaştırma Bakanlığı IV. Bölge Müdürlüğü'nün yaklaşık 850 m güneyinde, Bursa Çevre Yolu'nun yaklaşık 1.2 km doğusunda ve İstanbul Caddesi'nin ise yaklaşık 200 m batısında konumlanmaktadır (Şekil-3).

Şekil 2. Planlama Alanının Yakın Konumu



R

## 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2020 TÜİK verilerine göre Osmangazi İlçe nüfusu 881.459'dur. Plan değişikliğine konu parselin yer aldığı Ovaakça Mahallesi'nin nüfusu ise 3173'tür. Bu nüfusun 1.582'si erkek, 1.591'i kadındır.

Osmangazi İlçesi, 71.400 hektar alanıyla ülkemizdeki 56 ilden daha büyüktür. 136 adet mahallesi bulunan Osmangazi, Bursa'da sosyal hayatın ve ekonominin de merkezidir.

Osmangazi; tarihi kültürel zenginlikleri, dağı ve kaplıcalarıyla bir turizm kenti, eşsiz tabiatı ve verimli ovasıyla bir tarım kenti, endüstriyel tesisleri ve sanayisiyle de bir sanayi ve ticaret kentidir. Farklı iş alanlarını barındıran ilçede bu nedenle gündüz nüfusu 1 milyonu geçmektedir.

İlçede, otomobil, otomobil yan sanayi, dokuma sanayi, havlu sanayi, trikotaj sanayi, kundura sanayi, tarım araçları sanayi, mobilya sanayi, deri, plastik sanayi, makine ve madeni eşya yapımcılığı, elektrik motoru sanayi, döküm sanayi, marangoz makineleri sanayi, kaynak makineleri sanayi, soba sanayi, bıçakçılık sanayi çok gelişmiştir. Bunların dışında yağ ve un fabrikaları üretim yapmaktadır. Osmangazi'de ayrıca sosyal hayatı canlandıran 554 restoran, sinema ve alışveriş merkezleri ve 88 adet otel yer almaktadır.

Osmangazi ilçesinde 136 adet mahalle bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu 7389 ada 3 parselin bulunduğu Ovaakça Mahallesi, nüfus olarak 62. Sırada bulunmaktadır. Ortalama mahalle nüfusu 6156 kişi olarak hesaplanmaktadır. Dolayısıyla Ovaakça Mahallesi, Osmangazi ilçesi ortalamasına bakıldığında düşük nüfuslu bir mahalle olarak görülmektedir. Söz konusu Ovaakça Mahallesi 772,5 kişi/km<sup>2</sup> nüfus yoğunluğuna sahiptir. Mahallede istihdamın büyük bölümünü hizmet sektörü oluşturmaktadır.

## 2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı ulaşım ağı açısından incelendiğinde, söz konusu parselin güneyinden İzmir Yolu Caddesi'nin geçtiği görülmektedir. Söz konusu parsel, Bursa Çevre Yolunun batısı ve güneyinde kesiştiği alanda bulunmaktadır.

Planlama alanı yakın çevresinde Depolama Alanları, Park Alanları, Konut Alanları, Donatı Alanları ve Ticaret alanı yer almaktadır. Parsel ve yakın çevresinde ulaşım, elektrik, kanalizasyon gibi teknik altyapı hizmetlerine ilişkin herhangi bir yetersizlik bulunmamaktadır. Ayrıca plan değişikliği kapsamında altyapı hizmetlerini olumsuz yönde etkileyecek herhangi bir müdahalede bulunulmamıştır.

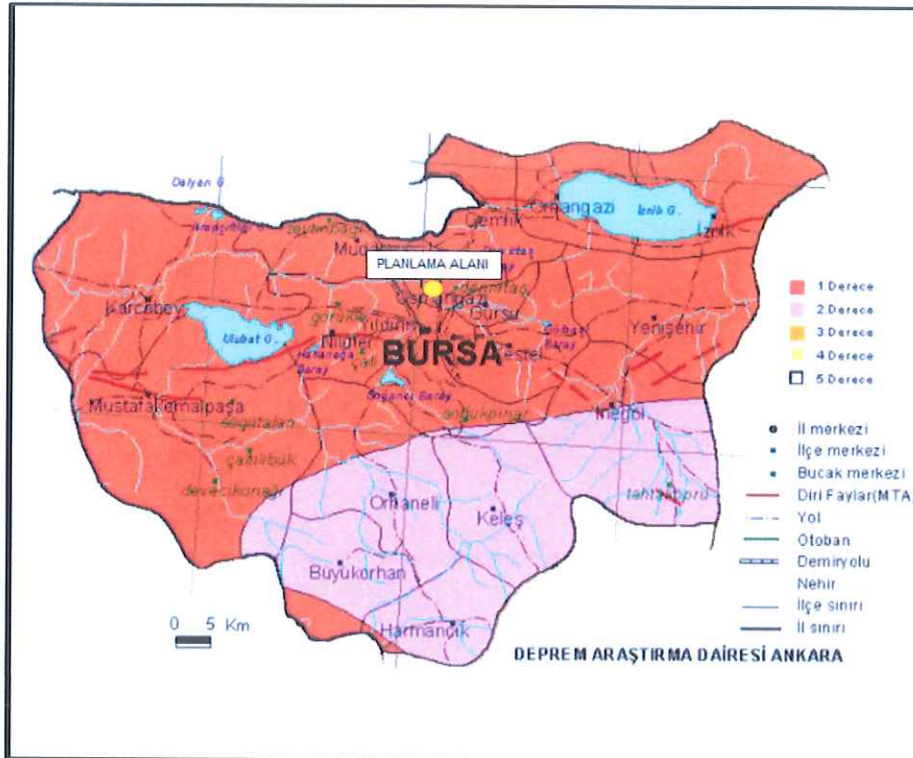
## 2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

### 2.4.1. Depremsellik

Şekil 3. Türkiye Deprem Tehlike Haritası



Şekil 4. Bursa Deprem Risk Haritası



Söz konusu planlama alanının Türkiye geneli ve Bursa İli olarak Deprem Tehlike Haritası yukarıda gösterilmiştir. Planlama alanı Yüksek Tehlikeli alan sınırları içerisinde kalmaktadır.



### 2.4.2. Morfolojik Yapı

Planlama Alanı 40 kuzey boylamı, 28 doğu enlemi aralığında yer almaktadır. Planlama alanının eğimi, doğudan batıya doğru yer yer artmakta ve azalmaktadır. Alan içindeki eğim bazı yerlerde %30'a kadar çıkmaktadır.

Bursa, genelde ılıman bir iklime sahiptir. Ancak, iklim bölgelere göre de değişiklik göstermektedir. Kuzeyde Marmara Denizi'nin yumuşak ve ılık iklimine karşılık güneyde Uludağ'ın sert iklimi ile karşılaşmaktadır.

İlin en sıcak ayları Temmuz – Eylül, en soğuk ayları ise Şubat – Marttır. 52 yıllık gözlem süresi itibarı ile yıllık ortalama yağış miktarı 706 mm'dir. İlde ortalama nispi nem %69 civarındadır.

### 2.4.3. Jeolojik Yapı

Söz konusu planlama alanına ilişkin jeolojik-jeoteknik etüt raporu Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından 18.04.2001 tarihinde onaylanmıştır.

Raporun sonuç ve öneriler kısmında yer alan bazı maddeler aşağıdaki gibidir:

Ovaakça revize imar planı; mühendislik jeolojisi özellikleri, heyelan durumu, eğim durumu, yeraltı suyu durumu, stabilite durumu, oturma, şişme miktarları ve sıvılaşma riski de dikkate alınarak, yerleşime uygunluk açısından; yerleşime uygun olmayan alanlar (UOA) ve önemli alanlar olarak 3 grup altında incelenmiştir.

- Önemli Alanlar (ÖA1), (bu alanlarda 2 katlı yapılar ve bölüm 12.1'de belirtilen hususlara uyulması koşulu ile, uygun yeraltı koşullarında bir bodrum kat yapılabilir)
- Önemli Alanlar (ÖA2), (bu alanlarda 4 katlı ve bölüm 12.2'de belirtilen hususlara uyulması koşulu ile)
- Önemli Alanlar (ÖA3), (bu alanlarda 4 katlı ve bölüm 12.2 ve 12.3'de belirtilen hususlara uyulması koşulu ile)
- Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar (UOA)

Bu alanlar raporun yerleşime uygunluk açısından değerlendirme bölümünde detaylı olarak tanımlanmış olup bu hususlara, planlama ve yapılaşma aşamasında titizlikle uyulması zorunludur. Yerleşime uygun olmayan alanlar; daha önceki yıllarda (1999) İller Bankası 2. Bölge müdürlüğü teknik elemanları tarafından yapılan jeolojik etüt çalışmaları neticesinde heyelan riski nedeniyle yerleşime kapatılmış alanlar olup, bu çalışmada bu alanlarla ilgili herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır. Yerleşime uygun olmayan alanlar yerleşime uygunluk haritalarında UOA simgesi ile gösterilmiştir.

Kamu hizmeti verecek resmi binalar, toplu alışveriş ve iş merkezleri, spor salonları için ayrıntılı jeoteknik raporlar hazırlanarak gerekli önlemlerle birlikte yukarıda sıralanan kat adetlerinden fazla yapılaşmaya gidilebilir.

Yapılaşma öncesi yapılacak iş ve işlem sırası inceleme alanının yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmesi bölümünde verilmiş olup, bu hususlar plan notu olarak imar planlarına işlenmelidir.

Yöre birinci derecede tehlikeli, deprem bölgesinde yer almaktadır. Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik hükümlerine hassasiyetle uyulmalıdır.

Bu rapor Ovaakça (Bursa) İmar Planı sahasının Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 15.10.1999 gün ve 12297 sayılı (10 no'lu) genelgesi gereği İmar Planı revizyonuna altlık oluşturmak amacıyla yapılmış olup parsel bazında etüt gibi kullanılamaz. Burada verilen taşıma gücü vb. değerler planlama sahasının genel karakteristiklerini tanımlamaktadır. Birimlerin jeolojik bileşimi ve jeoteknik parametreleri yatay ve düşey planda çok değişken olup her parsel için ayrı ayrı belirlenmelidir.

#### 2.4.3.1. Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu 7389 ada 3 parsel hemen hemen %15 ila %30 aralığında değişiklik göstermektedir. Söz konusu parseller yer yer artan ve azalan alan üzerine oturmaktadır.

#### 2.4.3.2. Yönelim Durumu

Alandaki yönelim durumu incelendiğinde, yönelimin batıdan doğuya doğru olduğu görülmektedir.

### 2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu parselin üzerinde mevcut durumda bir tane yapı tespit edilmiştir.

Şekil 5. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



## 2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 7389 ada 3 parsel, "Arsa" vasıflı ve özel mülkiyettir.

ADA/ PARSEL NO	PARSEL TAPU BÜYÜKLÜĞÜ(M <sup>2</sup> )
7389/3	2322,7
TOPLAM	2322,7

Şekil 6. 7389 Ada 3 Parselin Mülkiyet Durumu



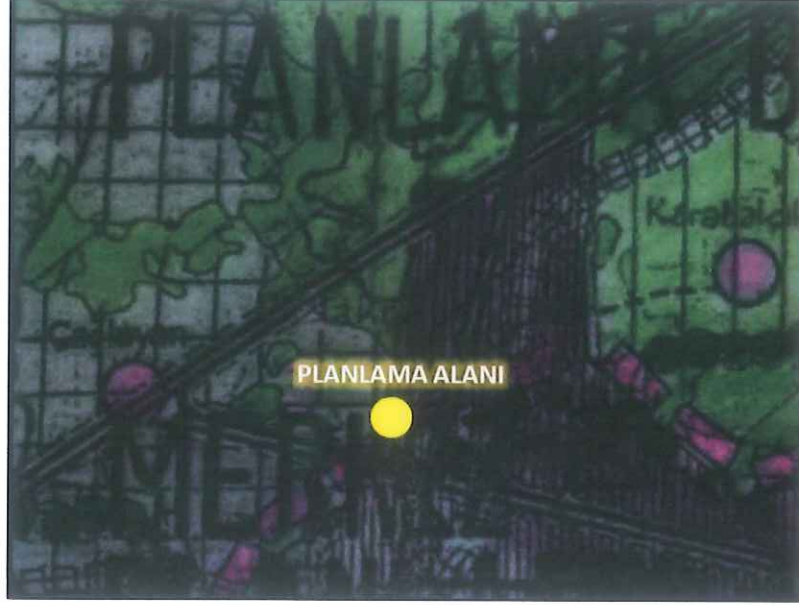
9



## 2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.7.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

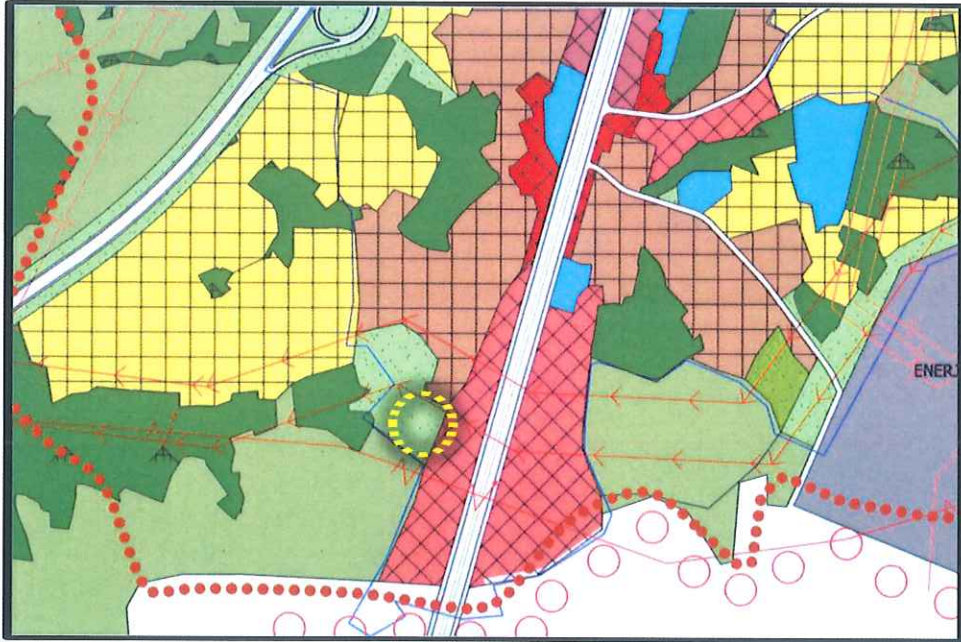
Şekil 7. Yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı Örneği



Plan değişikliğine konu taşınmaz, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.01.1998 tarihli kararı ile onaylı yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı'nda "Mevcut Kentsel Yerleşimler" olarak planlıdır.

### 2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Şekil 8. Yürürlükteki 1/25.000 Ölçekli Bursa Büyükşehir Belediyesi Kuzey Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Örneği

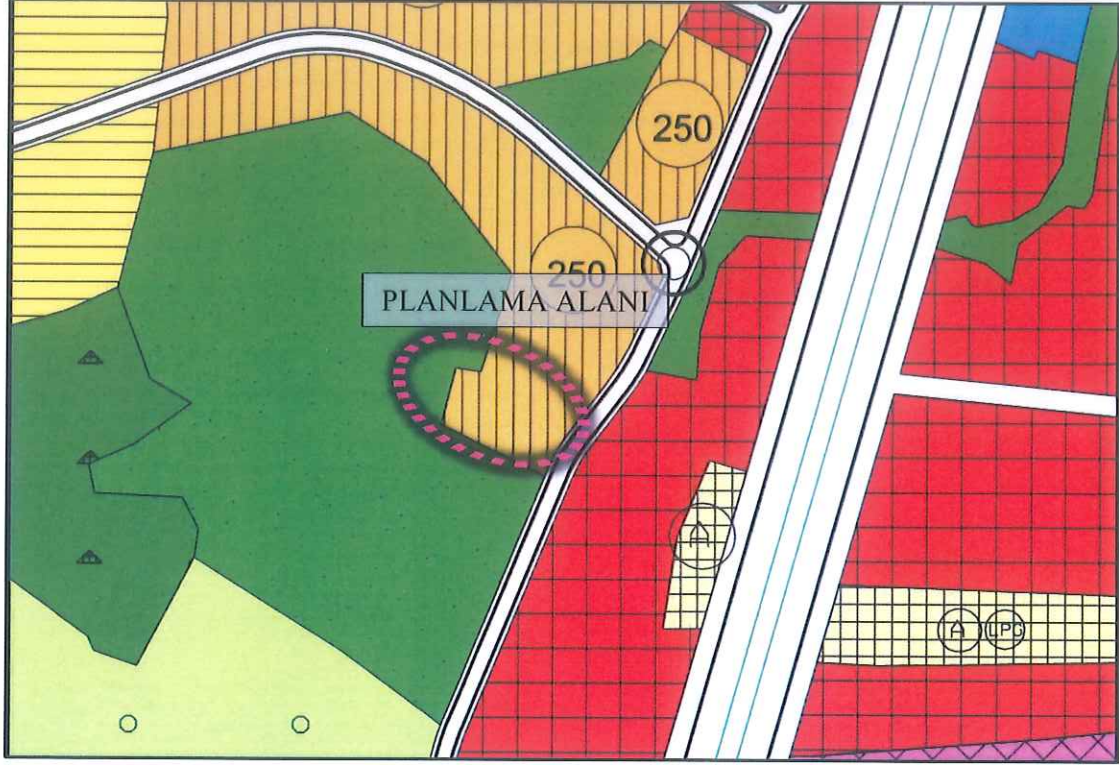


8

Plan değişikliğine konu taşınmaz, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.04.2007 gün ve 221 sayılı kararı ile onaylanan Bursa Büyükşehir Belediyesi Kuzey Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Orta Yoęunluklu Meskun Konut Alanı ve Park Alanı" olarak planlıdır.

### 2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Şekil 9. Yürürlükteki 1/5.000 Ölçekli Ovaakça Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı Örneği



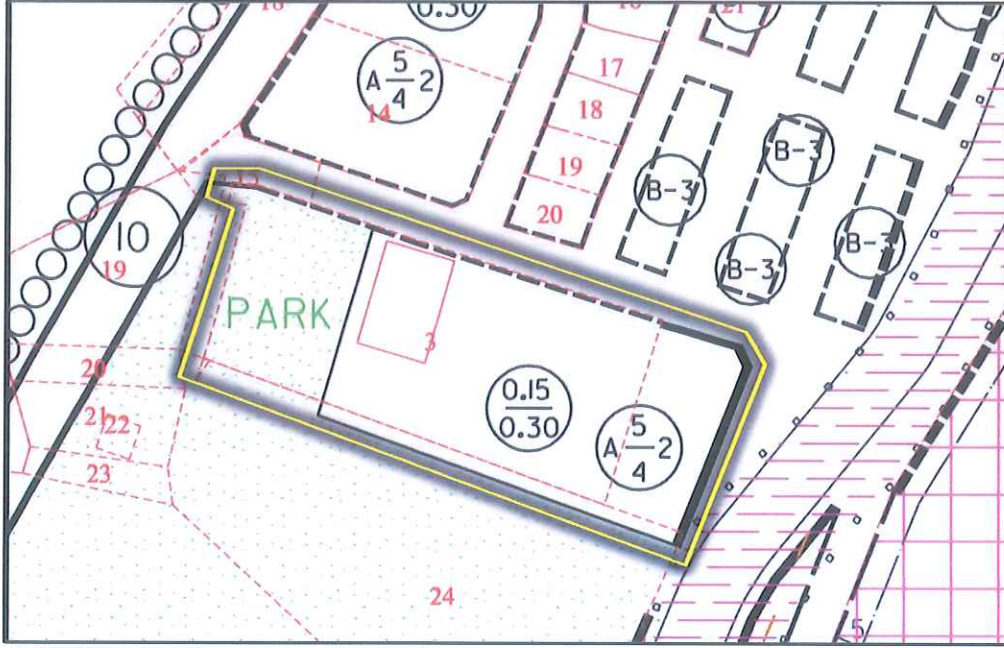
Plan değişikliğine konu taşınmaz, Osmangazi Belediye Meclisinin 12.06.2008 gün ve 402 sayılı kararı ile onaylanan Osmangazi Belediyesi 1/5000 Ölçekli Ovaakça Nazım İmar Planı'nda "250 ki/ha yoğunluklu Konut Alanı ve Park Alanı" olarak planlıdır.

### 2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu taşınmaz, Osmangazi Belediye Meclisi'nin 06.04.2022 gün ve 257 sayılı kararı ile uygun görülmüştür. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.05.2022 gün ve 643 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli, Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "Ayrık Nizam 2 Katlı, ön bahçe mesafesi 5 m, yan bahçe mesafesi 4 m, TAKS:0.15 KAKS:0.30 yapılaşma koşullu Konut Alanı ve Park Alanı" olarak planlıdır.

9

Şekil 10. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.05.2022 gün ve 643 sayılı kararı ile onaylanan 1/1.000 Ölçekli Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planı Örneği



### 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

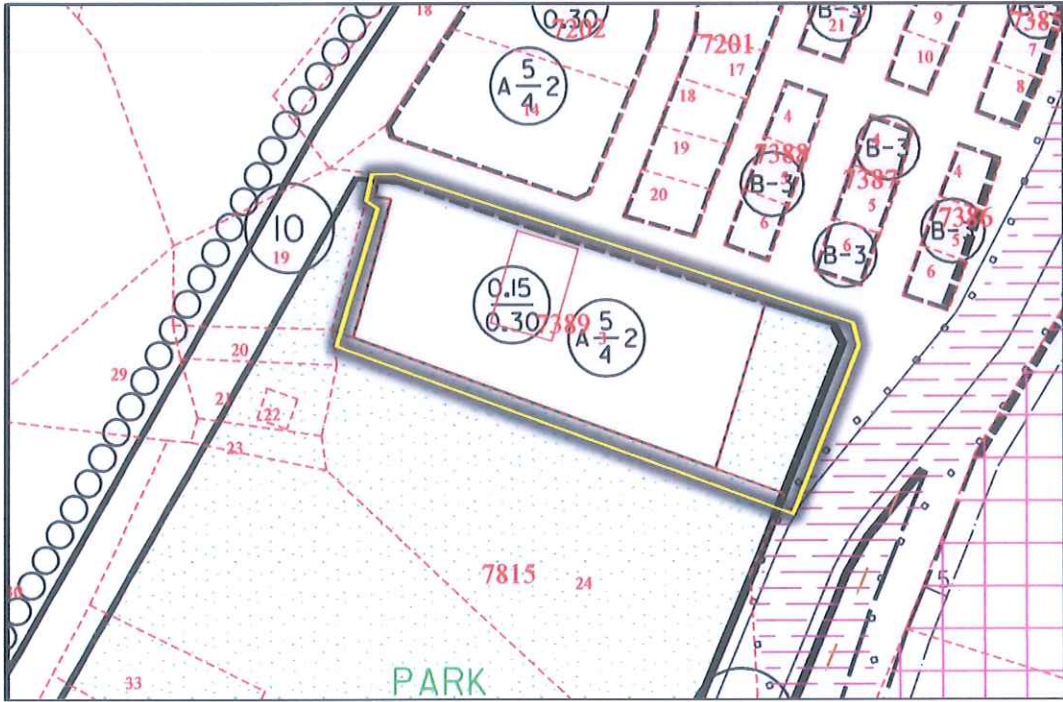
#### 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu 7389 ada 3 parsel, Osmangazi Belediye Meclisi'nin 08.11.2010 gün ve 741 sayılı kararı ile uygun görülen ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.01.2011 gün ve 28 sayılı kararı ile Onaylanan Yürürlük 1/1000 Ölçekli Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planında (Şekil 11) "Ayrık Nizam 2 Kat Ve E:0.30 Yapılaşma Koşullu Konut Alanı" olarak planlı bir imar parseliydi. 1/1000 Ölçekli Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planında konut alanı olarak planlı alanın batı kısmında, %30'a kadar uzanan bir eğim olması nedeniyle konut alanında kalan parsel içerisinde sağlıklı bir yapı yapılamamakta ve vatandaş için mağduriyet oluşturmaktaydı. Bu mağduriyeti gidermek adına söz konusu parselin doğusunda park alanı olarak planlı alanın aynı büyüklükte olacak şekilde parselin eğimli olan bölgesine taşınarak bu mağduriyet giderilmeye çalışılmış ve buna ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştı (Şekil 12).

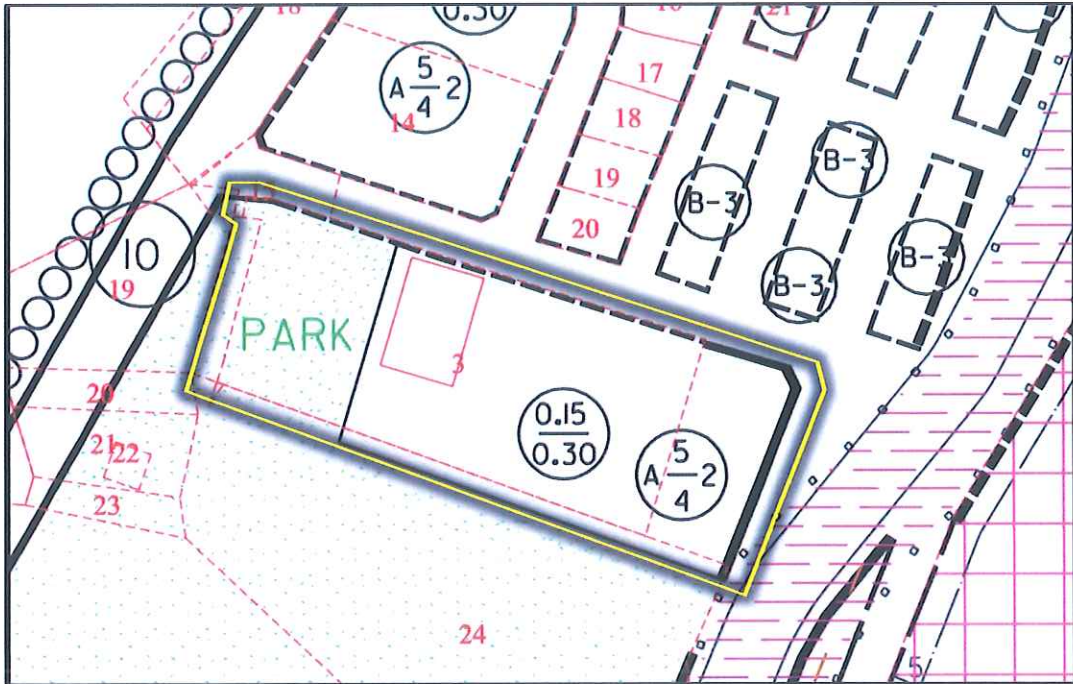
Hazırlanan plan değişikliği Osmangazi Belediye Meclisi'nin 06.04.2022 gün ve 257 sayılı kararı ile uygun görülüp ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.05.2022 gün ve 643 sayılı kararı ile onaylanmıştır (Şekil 12). Onaylanan plan değişikliğinde, sehven güneydeki ada hatlarında bir kayıklık oluşmuş ve bu nedenle de imar uygulamasında problemler yaşandığı görülmüştür. Sehven yapılan bu hatanın düzeltilmesi adına yeniden plan değişikliği hazırlanmıştır.

9

Şekil 11. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.01.2011 gün ve 28 sayılı kararı ile Onaylanan Yürürlük 1/1000 Ölçekli Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planı



Şekil 12. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.05.2022 gün ve 643 sayılı kararı ile onaylanan 1/1.000 Ölçekli Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planı Örneği



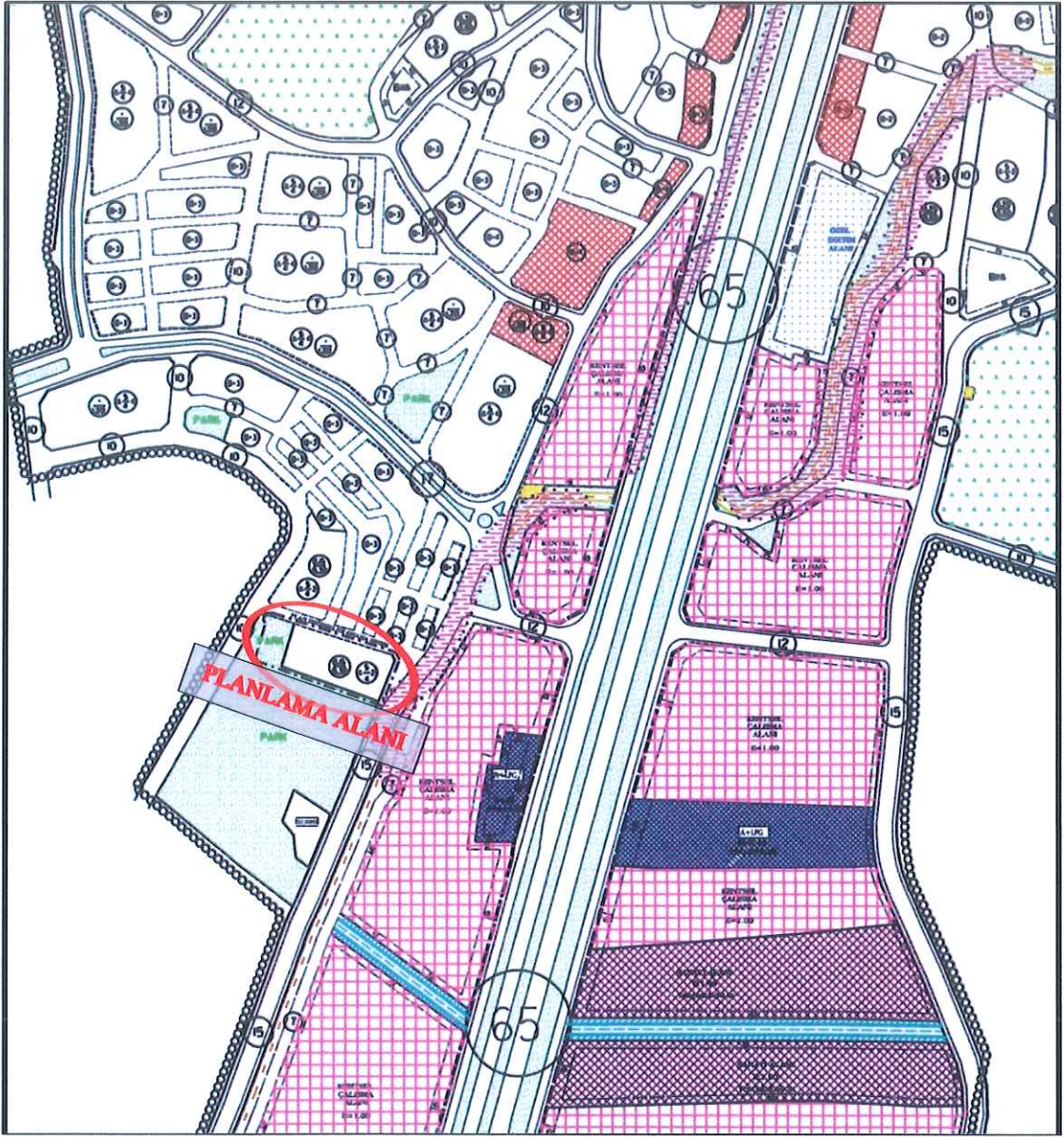
9

### 3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alan ve çevresine ilişkin analizler yapılmıştır. Şekil 13'de görüldüğü gibi, plan değişikli yapılan alan 65 metre en kesitli Yol Alanı'nın batısında kalmaktadır, alanın doğusunda Kentsel Çalışma Alanları, kuzeyinde Konut ve Ticaret Alanları, batısı ve güneyinde Park Alanları planlı olduğu görülmektedir.

Alanın yakın çevresindeki fonksiyonlar incelendiğinde; batı cephesinden 15 metre en kesitli Yol Alanı, kuzey cephesinde Yol Alanı ve ona cepheli olan Ayrık ve Bitişik nizam yapılaşma koşullu Konut Alanları, güney cephesinde Park Alanları planlıdır.

Şekil 13.Plan Değişikliği Yapılan Alan ve Çevresi



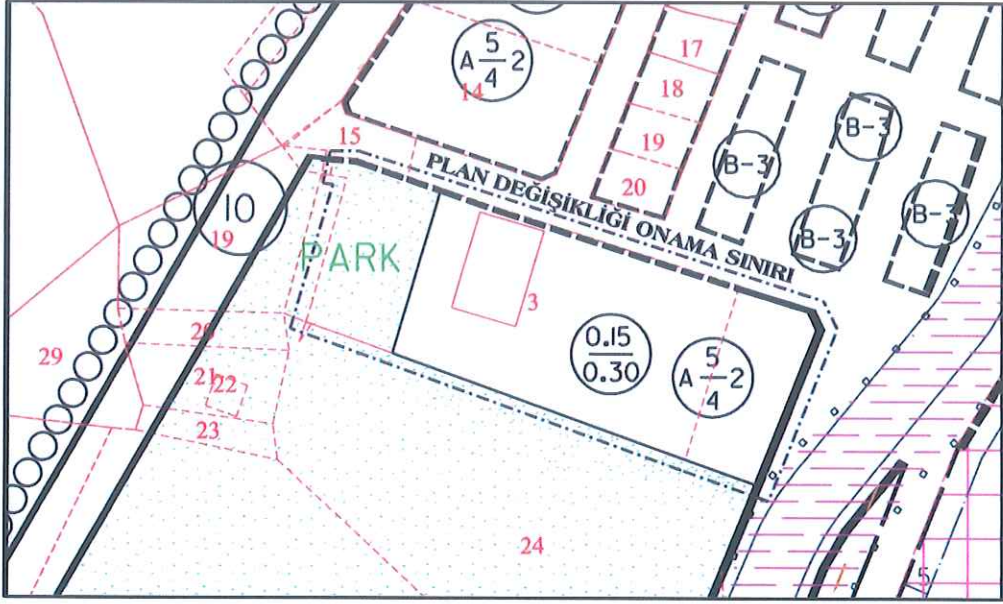
A

### 3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Osmangazi Belediye Meclisi'nin 06.04.2022 gün ve 257 sayılı kararı ile uygun görülüp ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.05.2022 gün ve 643 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliğinde sehven ada hatlarında bir kayıklık oluşmuş ve bu nedenle de imar uygulamasında problemler yaşandığı görülmüştür.

Sehven yapılan bu hatanın düzeltilmesi adına yeniden plan değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan plan değişikliği ile güneydeki ada hatlarındaki kayıklık düzeltilip buna ilişkin plan değişikliği yapılmıştır. Hazırlanan plan değişikliği Şekil 14'de gösterilmiştir.

Şekil 14.Öneri 1/1000 Ölçekli Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği



### 3.4. HESAPLAR

FONKSİYON	YÜRÜRLÜK PLAN(M <sup>2</sup> )	ORAN(%)	ÖNERİ PLAN(M <sup>2</sup> )	ORAN(%)	FARK
KONUT ALANI	2322,7	77,4	2322,7	77,4	0,0
PARK ALANI	527,8	17,6	527,8	17,6	0,0
TOPLAM ALAN	2850,5	100,0	2850,5	100,0	0,0

### 3.5. PLAN NOTLARI

- İhdas edilecek alanlar ile terk edilecek alanlar kıymet takdiri yapılarak takas edilecektir.

A