



OSMANGAZI
BELEDİYESİ

OSMANGAZI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, OSMANGAZI İLÇESİ, OVAAKÇA MAHALLESİ
OVAAKÇA REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
7599 ADA 3 NOLU PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP-

Gülay BOZKURT *Bozkurt*
A Grubu Şehir Plancısı
ODP, Dia No: 10173 Cda Sicil No: 25
KENTSEL PLANLAMA
Pazariçi, Gıda ve Tarım Ürünleri San. Tic. Ltd. Şti.
Cumhuriyet Mh. Kızılderiniler Mah. Ca. Selin Sitesi 8 Blok No: 150
Kat: 1 Daire 2 Nispetiye/BURSA Tel & Faks: 0224 220 66 66-243 07 74
E-posta: kentselplanlama@hotmail.com
Nüfus V.D. 544 004 7170

Katip Üye
HAKAN KÖRŞÜLÜOĞULLARI

Katip Üye
Zeynep KURT

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
08/06 /2022 tarih ve 370 sayılı
kararı ile uygun bulunmuştur.

Mustafa DÜNDAR
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye
Meclisi'nin 21/07 /2022 tarih ve
915 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAS
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Ovaakça Merkez Mahallesi, H22-A-17-D-4-C pafta, 7599 ada 3 nolu parselde planlanan trafo alanını kapsamaktadır.

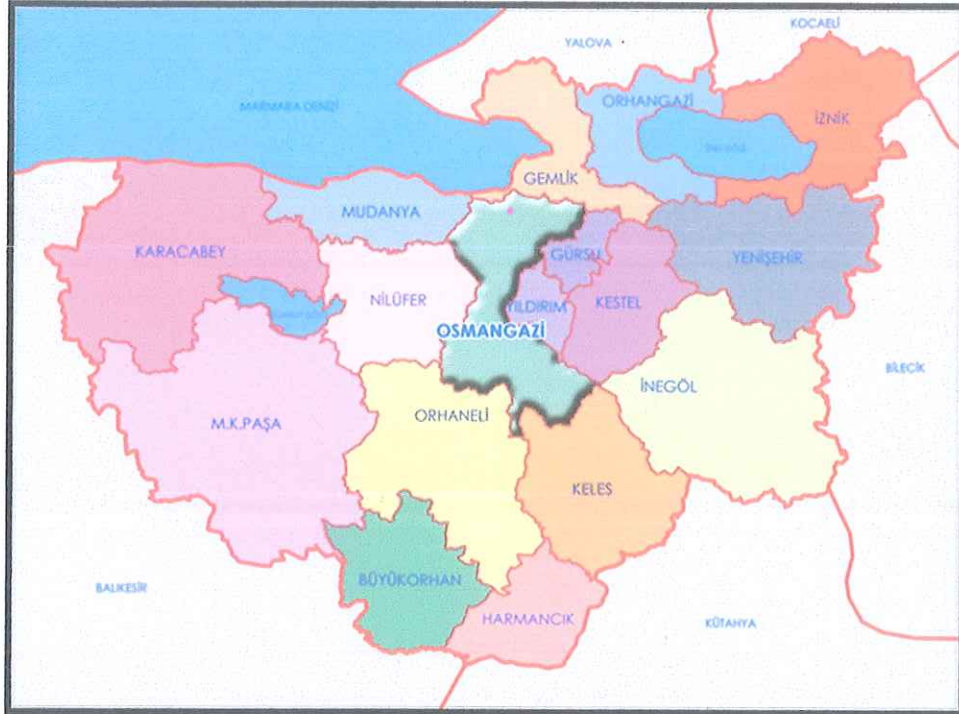
UEDAŞ tarafından hazırlanması talep edilen plan değişikliği ile bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanması amaçlanmıştır.

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 km² (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 31km Yalova'ya 74km Gemlik'e 30km uzaklıktadır. Osmangazi İlçesine bağlı 136 mahalle bulunmaktadır.



Bursa İli İdari Yapı

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı; Bursa kentsel yerleşim alanının kuzeyinde, Osmangazi İlçesi, Ovaakça Merkez Mahallesi yerleşim alanında kalmaktadır. Bursa kent merkezine uzaklığı yaklaşık 12km'dir.

Planlama alanı, güneydoğusunda yer alan Ovaakça Merkez Cami'ne 180m, Bursa Doğal Gaz Çevrim Santrali'ne yaklaşık 1,5km mesafededir.

Söz konusu alan; güneyinden geçen Bursa çevre yoluna 1,6km, yapımı devam etmekte olan hızlı tren hattına 1,7km, batısından geçen Gebze-Orhaneli-İzmir otoyoluna 650m, doğusundan geçen Bursa-Yalova karayoluna yaklaşık 200m mesafededir. Kuzeyinden geçen Mehmet Dede Caddesi'nden cephe almaktadır.



Planlama Alanı Konumu

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2021 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam nüfusu 3.147.818 kişidir. Bu nüfus, 1.573.362 erkek ve 1.574.456 kadından oluşmaktadır. % 50,00 erkek, % 50,00'i kadındır.

Osmangazi ilçesinin nüfusu 2021 yılına göre 884.451 kişidir. Bu nüfusun 443.501'i erkek ve 440.950'si kadından oluşmaktadır.

Toplam nüfusun %50,15'i erkek, %49,85'i kadındır.

Osmangazi İlçesi 884.451 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 2.056.140 olup, toplam nüfusun % 65.31'ini oluşturmaktadır.

Yıl	Osmangazi Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2021	884.451	443.501	440.950
2020	881.459	441.739	439.720
2019	876.048	439.958	436.090
2018	862.516	432.431	430.085
2017	856.770	430.234	426.536
2016	841.756	423.478	418.278
2015	826.742	415.625	411.117

Planlama alanının yer aldığı Ovaakça Merkez Mahallesi'nin 2021 yılı nüfusu 3.482 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, Özdelek, 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.

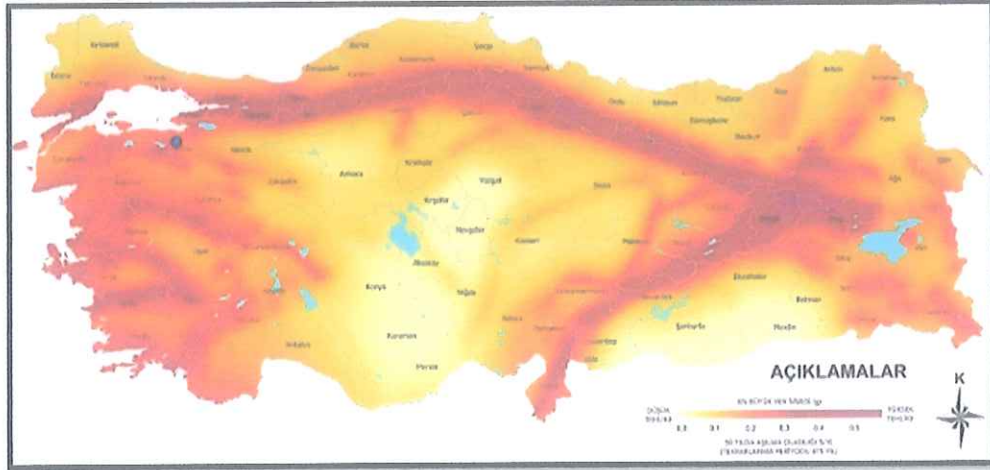
İlçenin kuzey kesimleri ise Bursa Ovasının verimli tarım arazileri içinde kalmaktadır. Tarım arazilerinde sulu tarım yapılmaktadır. Meyve ve sebzeçilik ön plandadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama çalışması teknik alt yapı amaçlıdır.

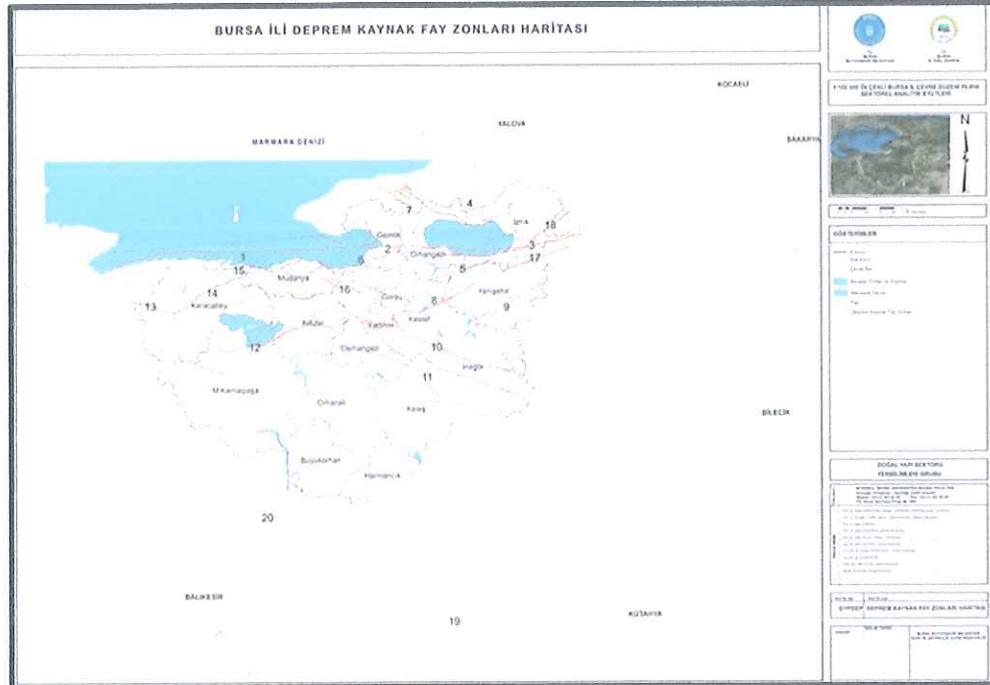
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

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 eğimli kısımlarında yer almaktadır. Bölgenin doğu ve güney kesimleri dağlıktır.

2.4.3.1. Topoğrafya ve Eğim Durumu

Planlama alanının arazi yapısı eğimlidir. Arazi kesiminin eğilim yönü güneybatıdan kuzeydoğuya doğrudur. Alanın ortalama kot değeri 137m'dir.

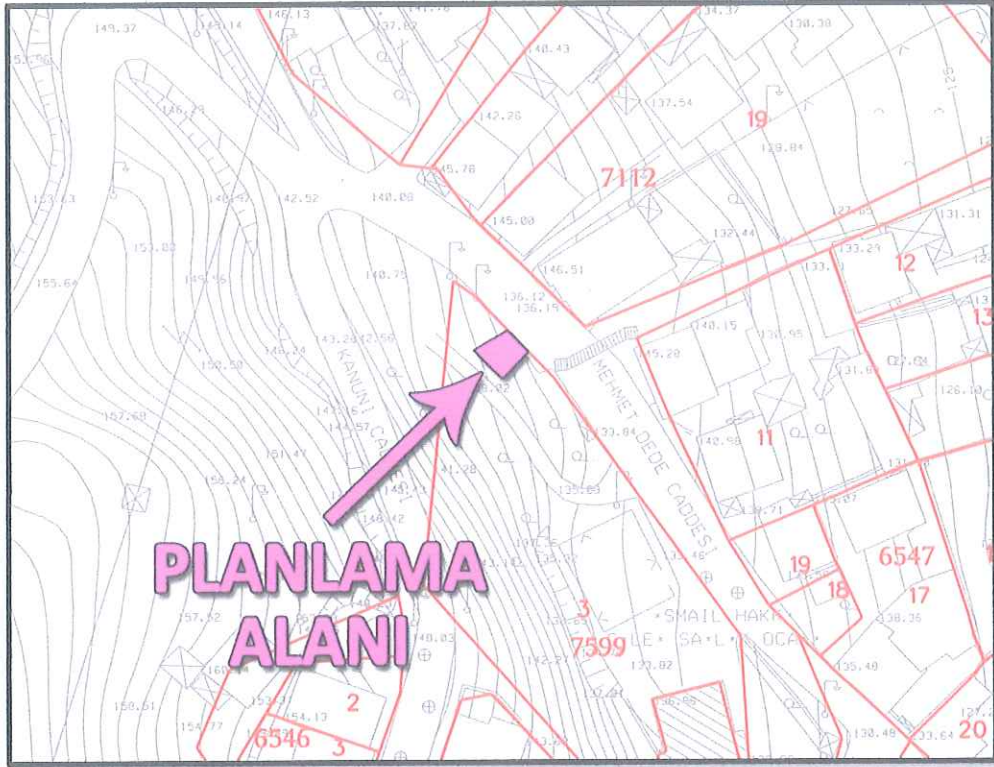
2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanının yakın çevresinde 3-4 katlı konutlar, park alanı ve boş arsalar yer almaktadır.

Mevcut durumda üzeri boştur.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliği yapılan alan kamu mülkiyetine aittir.

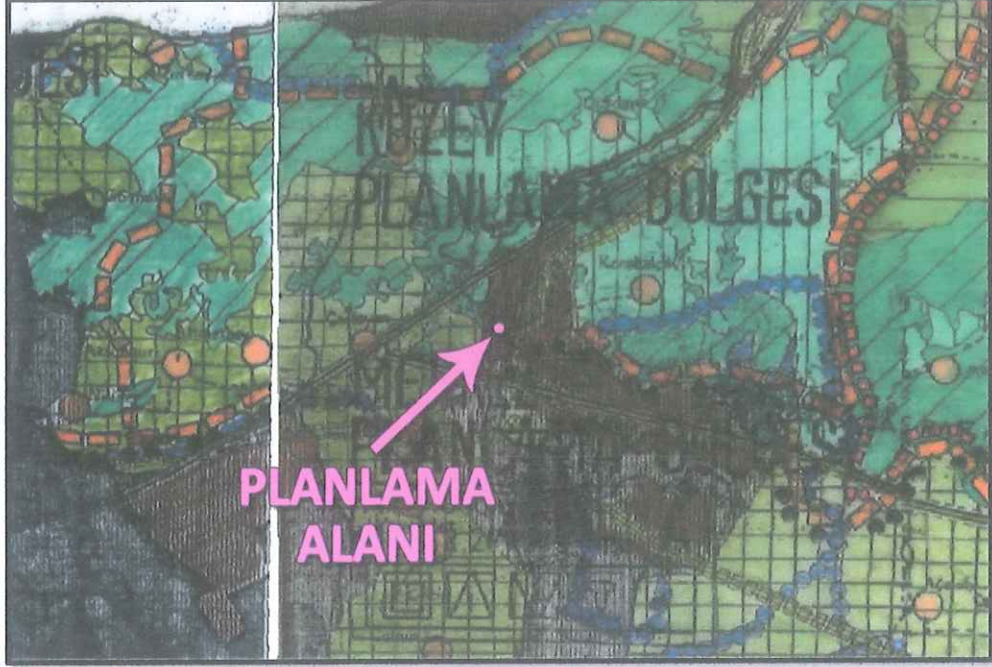


Planlama Alanının Mülkiyet Durumu

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

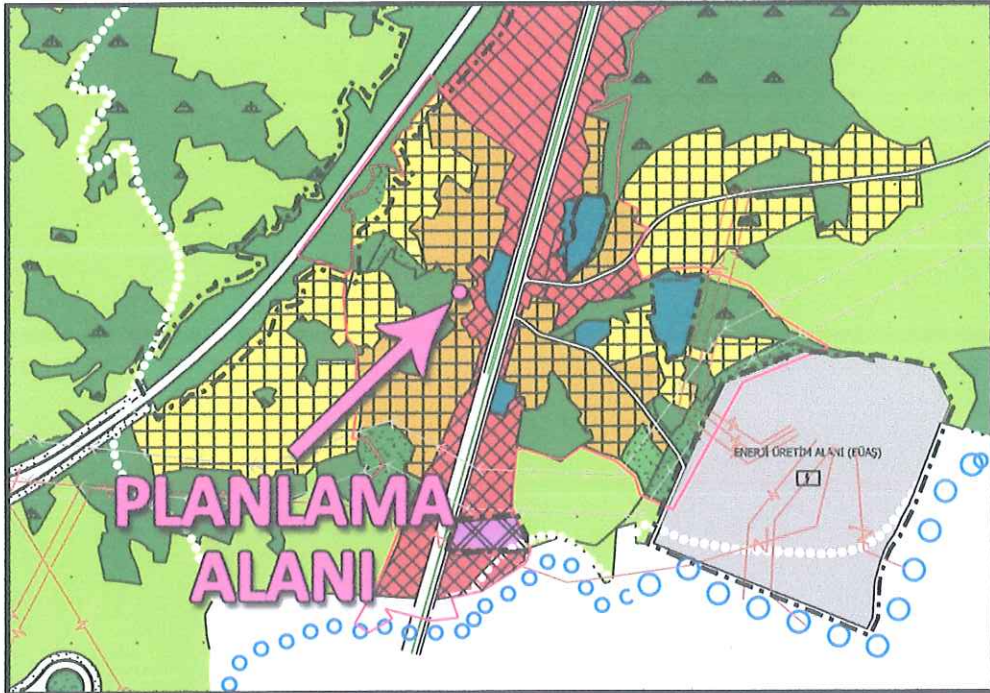
Planlama alanı, onaylı 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı'nda "Planlama Alanı(Planlama Kararlarına Göre Kentsel Gelişimin Yönlendirilebileceği Alanlar)'nda" kalmaktadır.



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

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

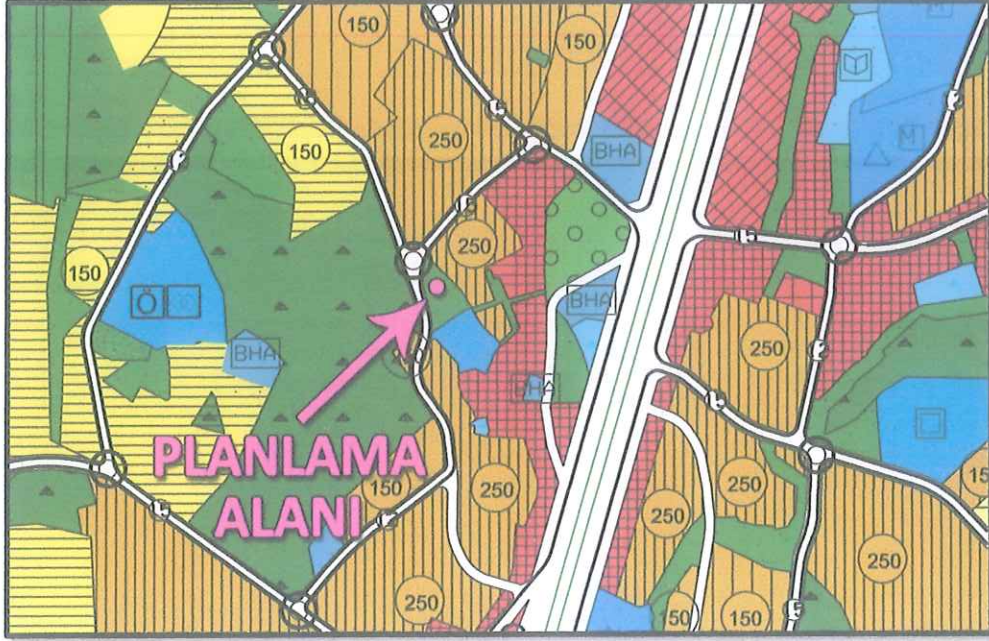
Planlama alanı, onaylı 1/25.000 Ölçekli Kuzey Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "Orta Yoğunluklu Meskûn Konut Alanı'nda" kalmaktadır.



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

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

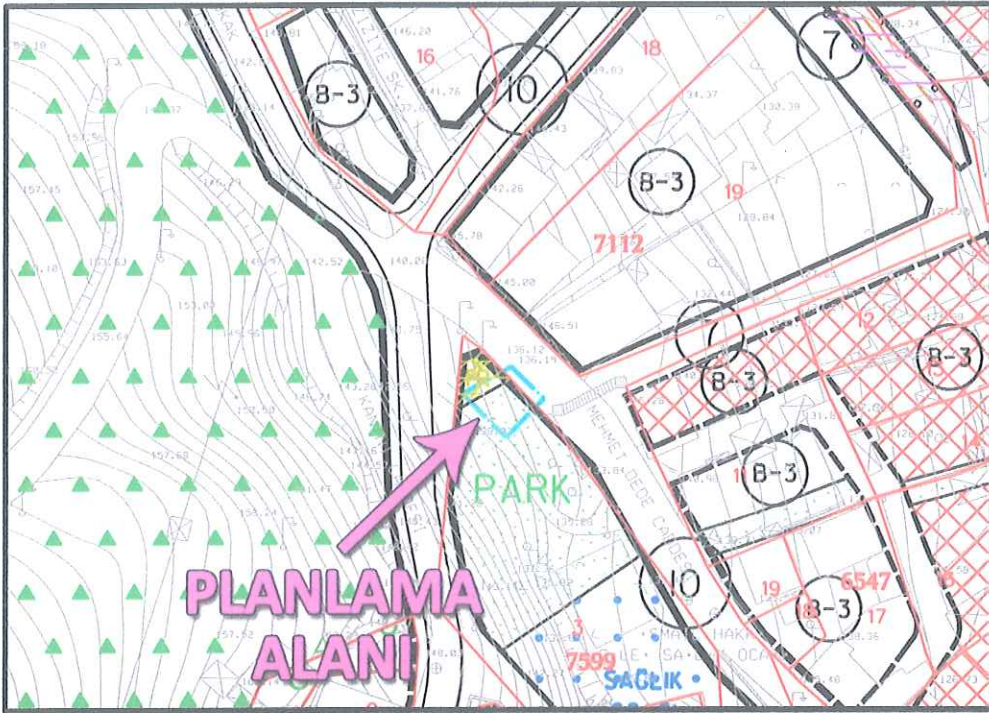
Planlama alanı, onaylı 1/5000 Ölçekli Ovaakça Belediyesi Nazım İmar Planı'nda "Parklar ve Dinlenme Alanları'nda" kalmaktadır.



Planlama Alanının Mevcut 1/5000 Ölçekli Ovaakça Belediyesi Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı, onaylı 1/1000 Ölçekli Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "Park Alanı'nda" kalmaktadır.



Planlama Alanının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

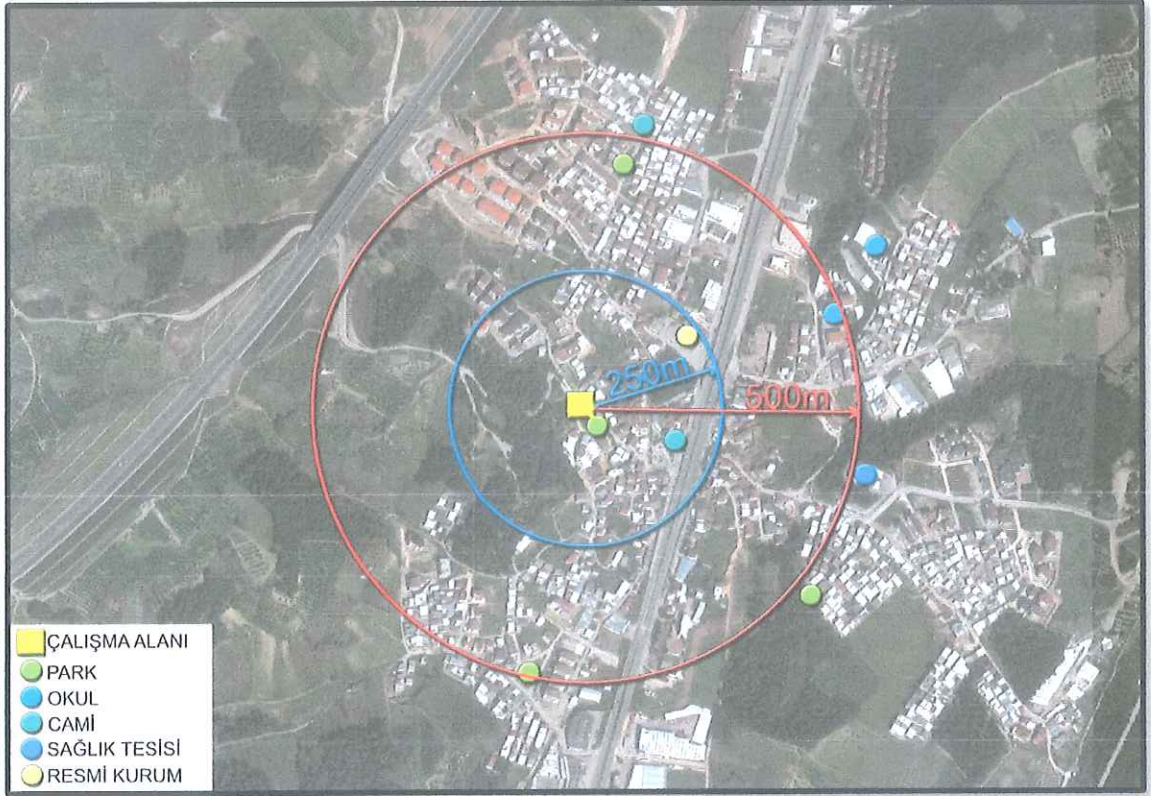
Plan değişikliği yapılan alanda, UEDAŞ tarafından bölgedeki enerji ihtiyacını karşılayacak trafo alanı planlanması talep edilmiştir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanının çevresinde minimum 500m yürüme mesafesi içinde 1 adet cami, 1 adet okul, 1 adet resmi kurum ile 3 adet park alanı mevcuttur.

Planlama alanı, bulunduğu bölgedeki teknik altyapı hizmetlerinden(su, elektrik, ulaşım, doğalgaz, kanalizasyon vb.) yararlanabilecek konumdadır.

Planlama alanına ulaşım kuzeyinden geçen imar yolu ile sağlanmaktadır.



3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

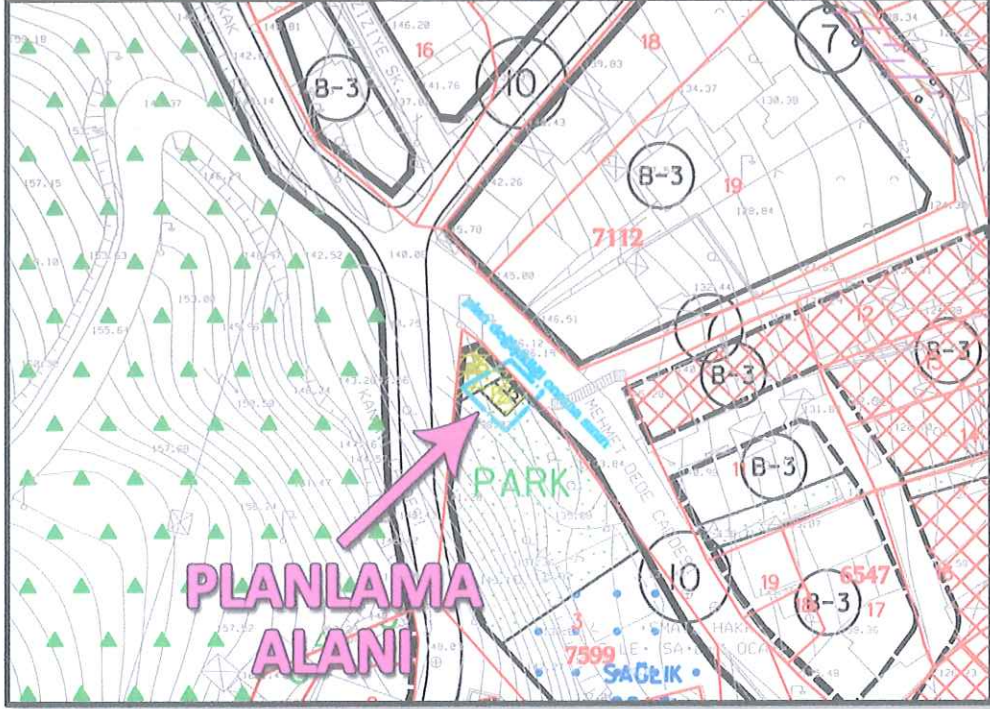
Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği ile;

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Ovaakça Merkez Mahallesi, H22-A-17-D-4-C pafta, 7599 ada 3 nolu parselde yer alan park alanının kuzeyinde, kuzeybatısında planlı trafo tesisi alanına bitişik konumda, yaklaşık 6mx6m ebadında 35m² yüzölçümünde bir adet trafo alanı planlanmıştır.

Planlanan trafo alanı, kuzeyinden geçen 10m genişliğindeki yaya yolundan 3m inşaat çekme mesafelidir.

Alan Kullanım Tablosu

Alan Kullanımı	Mevcut Plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)
Park	35	-
Trafo	-	35
Toplam	35	35



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.