



**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- 16750135



PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK HARİTA İNŞAAT  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.  
Altınova Mh.Fuar Cd.Buttim 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 YELOĞLU**  
Ağı. Plancı -Mimar  
Dipl. No: 11070  
Oda Sicil No: 10581

**Katip Üye**  
**HAKAN KÖPRÜLÜOĞULLARI**

**Katip Üye**  
**Zeynep KURT**

Osmangazi Belediye Meclisi'nin  
06 / 06 / 2021 tarih ve 257 sayılı  
kararı ile uygun bulunmuştur.

**Mustafa DÜNDAR**  
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
16 / 05 / 2021 tarih ve 643 sayılı  
kararı ile onaylanmıştır.

**Alınur AKTAŞ**  
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Ovaakça Mahallesi 7389 Ada 3 Parsele ilişkin; 1/1000 Ölçekli Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Plan Değişikliği hazırlanması talebi üzerine, gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği teklifi 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.

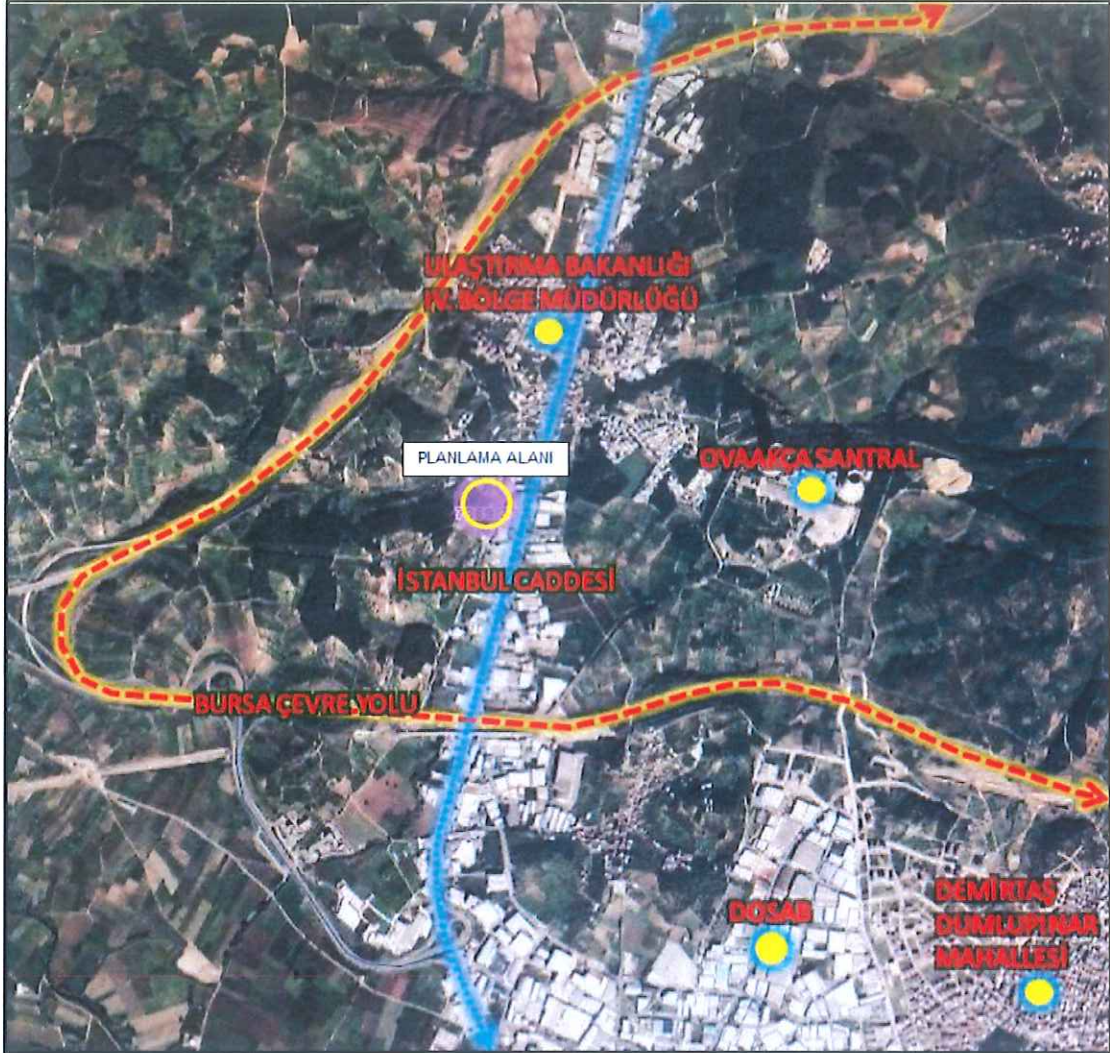
Şekil 1. Planlama Alanının İlçe Sınırları İle İlişkisi



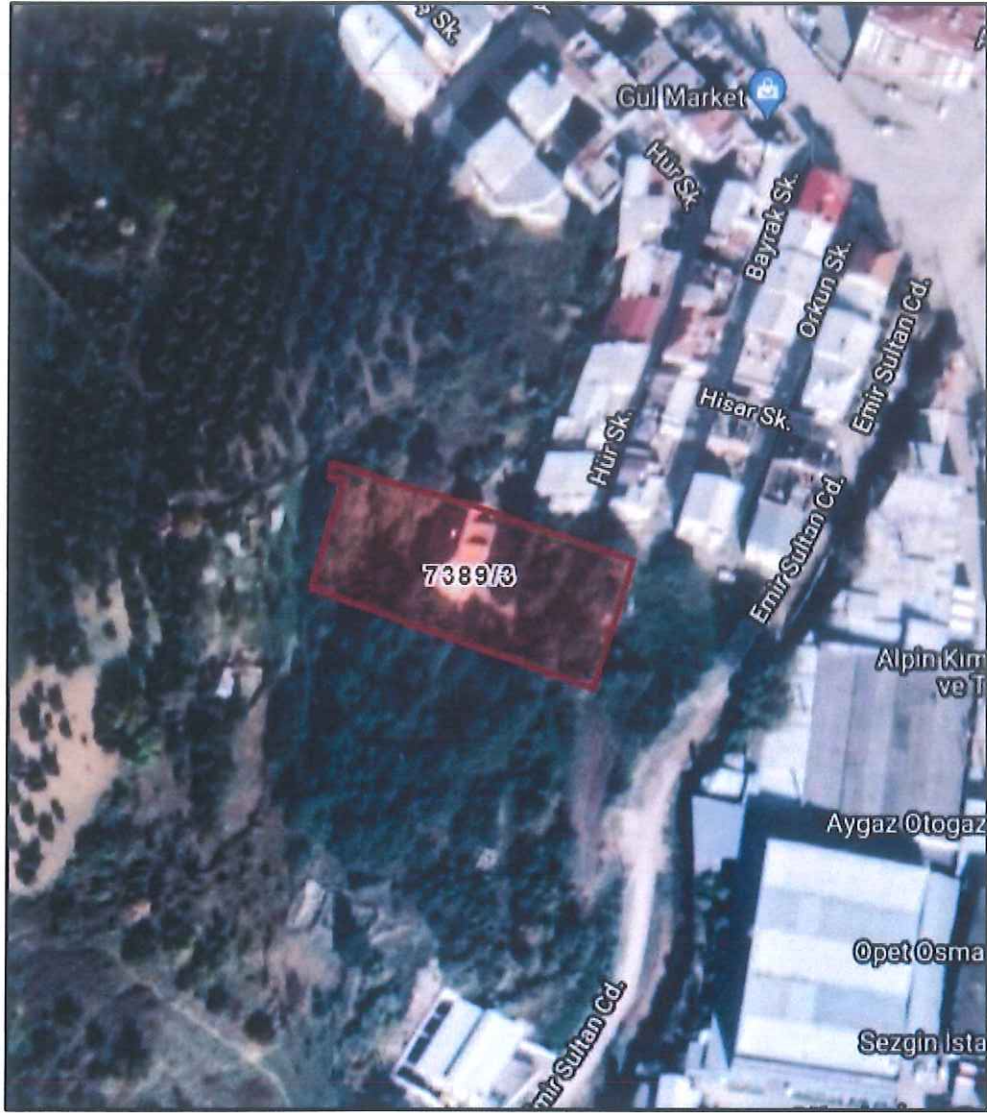
## 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

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



Şekil 3. Planlama Alanının Uydu Görüntüsü



## 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.



### 2.4.2. 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. İlide 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 önlemleri alanlar olarak 3 grup altında incelenmiştir.

- Önlemleri Alanlar (ÖA1), (bu alanlarda 2 katlı yapılar ve bölüm 12.1'de belirtilen hususlara uyulması koşulu ile, uygun yeraltı koşullarında bir bodrum kat yapılabilir)
- Önlemleri Alanlar (ÖA2), (bu alanlarda 4 katlı ve bölüm 12.2'de belirtilen hususlara uyulması koşulu ile)
- Önlemleri 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.

#### **2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ**

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

## 2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.7.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

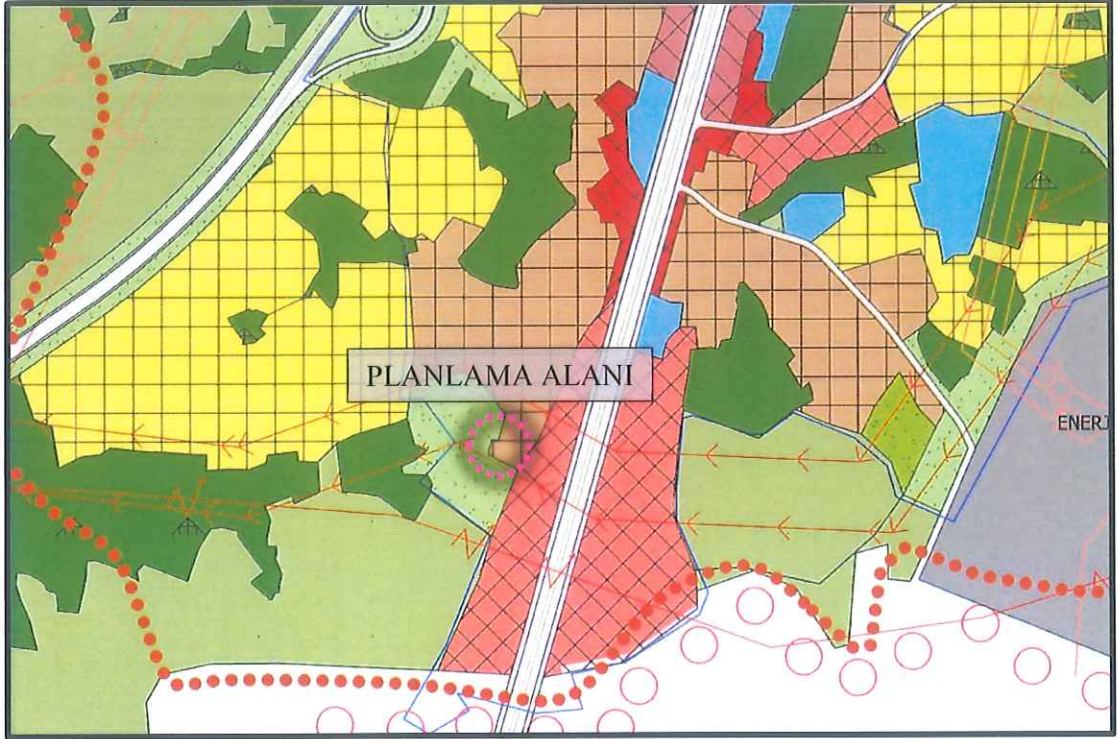
Şekil 6. Yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı Örneği



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

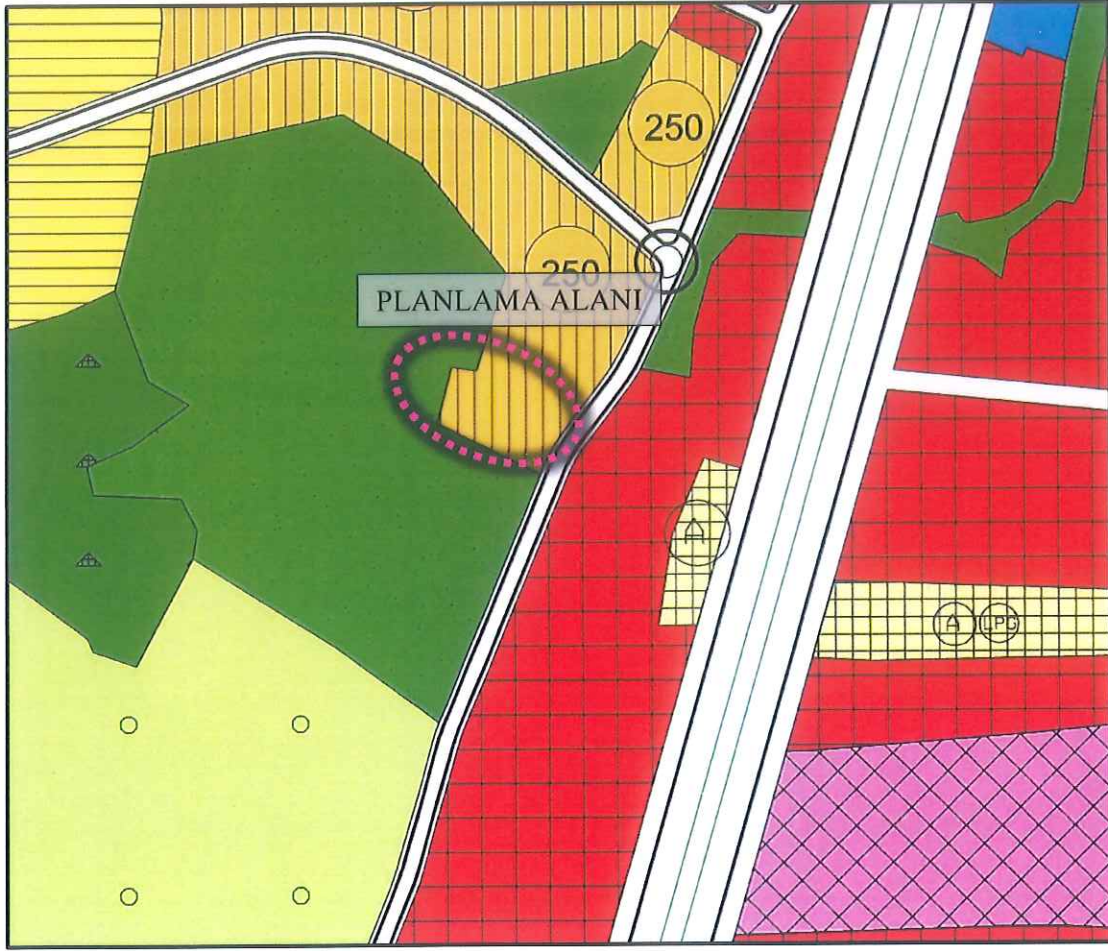
Şekil 7. Yürürlükteki 1/25.000 Ölçekli Bursa Büyükşehir Belediyesi Kuzey Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Örneği



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 Yoğunluklu Meskun Konut Alanı ve Park Alanı" olarak planlıdır.

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

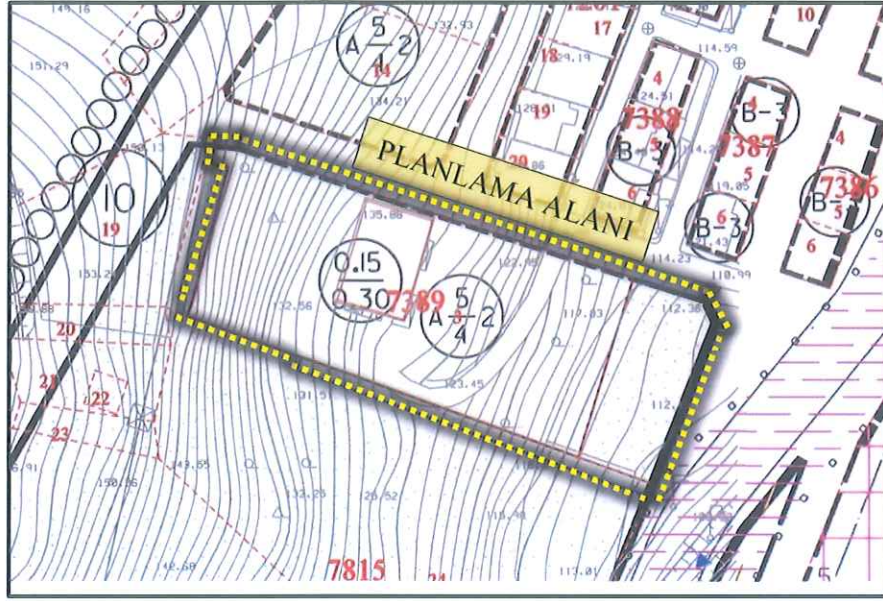
Şekil 8. Yürürlükteki 1/5.000 Ölçekli Ovaakça Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı Örneği



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

Şekil 9. Yürürlükteki 1/1.000 Ölçekli Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planı Örneği



Plan değişikliğine konu taşınmaz, Osmangazi Belediye Meclisinin 08.11.2021 gün ve 741 sayılı kararı ile uygun görülen ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2021 gün ve 28 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

### 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

#### 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

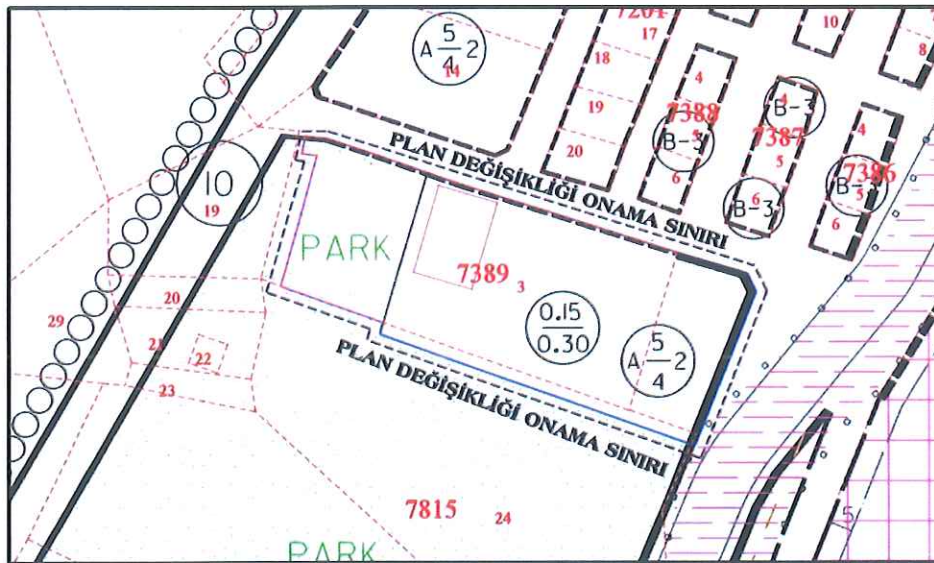
Plan değişikliğine konu 7389 ada 3 parsel, Osmangazi Belediye Meclisinin 08.11.2010 gün ve 741 sayılı kararı ile uygun görülen ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2011 gün ve 28 sayılı kararı ile onaylanan yürürlük 1/1000 Ölçekli Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planında "Ayrık Nizam 2 kat ve E:0.30 Yapılaşma Koşullu Konut Alanı" olarak planlıydı.

1/1000 Ölçekli Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planında konut alanının olduğu bölgenin batı kısmında %30'a kadar uzanan bir eğim vardır. Konut alanında kalan kök parsel içerisinde düz ve kullanışlı bir yapı yapılamamaktadır. Bu da vatandaş için mağduriyet oluşturmaktadır.

Söz konusu parselin batı kısmında %30'a kadar eğimden bahsedilen alanın park alanı olarak planlanması uygun görülmüştür. Çünkü eğimli alana yapı yapmak hem maliyeti arttıracak hem de parsel malikine hizmet vermesi açısından sıkıntı yaratacaktır. Mevcutta yer alan parsel içindeki yapıya zarar verilmeden konut alanının büyüklüğü değişmeyecek şekilde parselin doğusuna kaydırılmıştır. Mevcuttaki park alanı da konum itibariyle 15 m en kesitli taşıt yoluna cephelidir.

Taşıt yoluna cepheli bu parkın çevreye yeterince hizmet edemeyecek olması da göz önüne alınarak konut alanında kalan eğimin fazla olduğu alana park alanı planlanmıştır. Hem vatandaş mağduriyeti giderilmiş hem de bütüncül ve daha kullanıma açık bir park alanı meydana gelmiştir. Parsel içinde planlama tekniğine bağlı kalınarak düzenleme yapılarak parsel içinde donatı miktarını azaltmayacak şekilde park alanı planlanmıştır. Konut alanında da herhangi bir azalma meydana gelmemiştir. Tüm bu nedenlerden dolayı plan değişikliği gerekliliği doğmuştur.

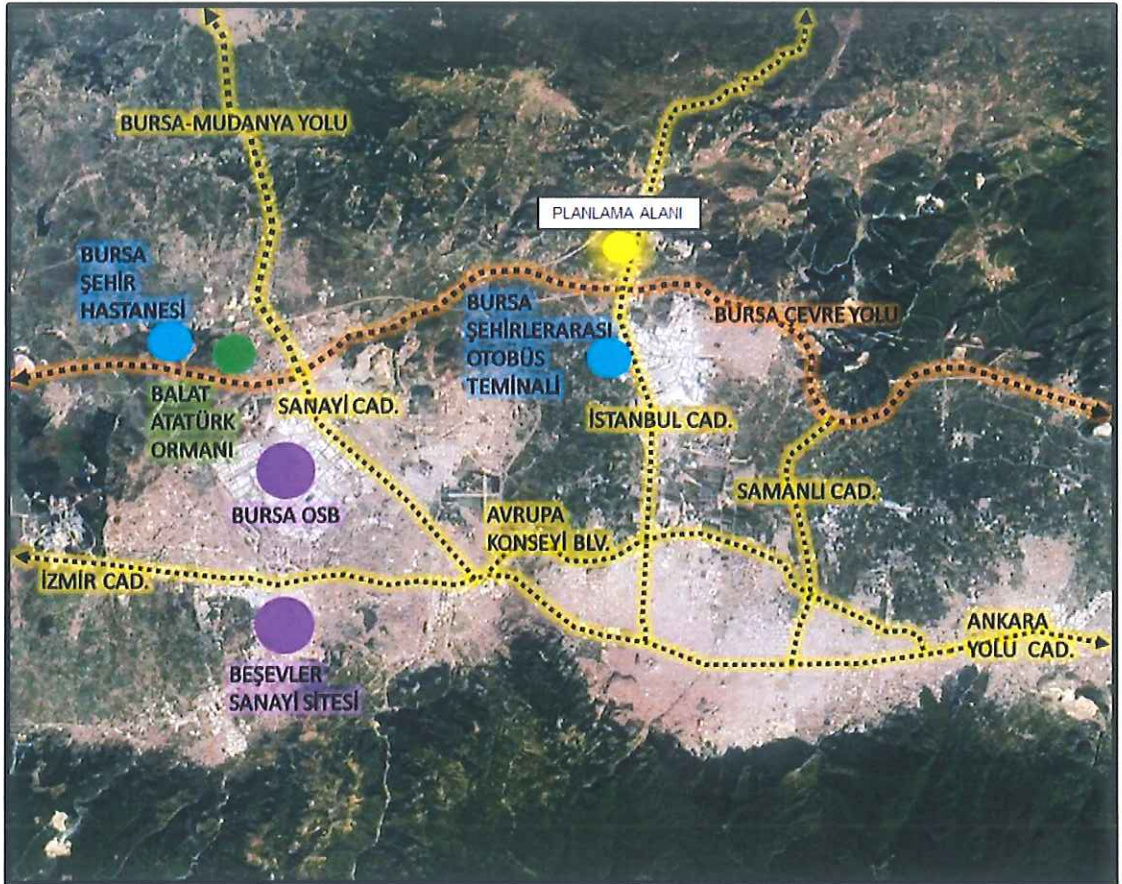
Şekil 10. Öneri 7389 Ada 3 Parsele İlişkin 1/1.000 Ölçekli Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planı Örneği



### 3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu parsel Bursa ili, Osmangazi ilçesi sınırları içerisinde, Ovaakça mahallesinde konumlanmakla birlikte Bursa-Mudanya Yolunun yaklaşık 10.3 km. doğusunda, Bursa Çevre Yolunun yaklaşık 1 km. kuzeyinde, Sanayi Caddesinin yaklaşık 9.5 km. kuzeydoğusunda, İzmir Caddesinin yaklaşık 10.4 km. kuzeyinde, Avrupa Konseyi Bulvarının yaklaşık 8.3 km. kuzeyinde, İstanbul Caddesinin 150 m. batısında, Samanlı Caddesinin yaklaşık 7.2 km. kuzeybatısında ve Ankara Yolu Caddesinin yaklaşık 11.6 km. kuzeyinde konumlanmaktadır. Ayrıca şehirdeki önemli kullanımlara bakıldığında, Balat Atatürk Ormanı'nın 10.8 km. kuzeydoğusunda, Bursa Şehir Hastanesi'nin 12.7 km. kuzeydoğusunda, Bursa OSB'nin 10.7 km. kuzeydoğusunda, Beşevler Sanayi Sitesi'nin 13.4 km. kuzeydoğusunda ve Bursa Şehirlerarası Otobüs Terminali'nin 3.2 km. kuzeyinde konumlanmaktadır (Şekil-11).

Şekil 11. Planlama Alanının Bursa Merkeze ve Önemli Yollara Konumu



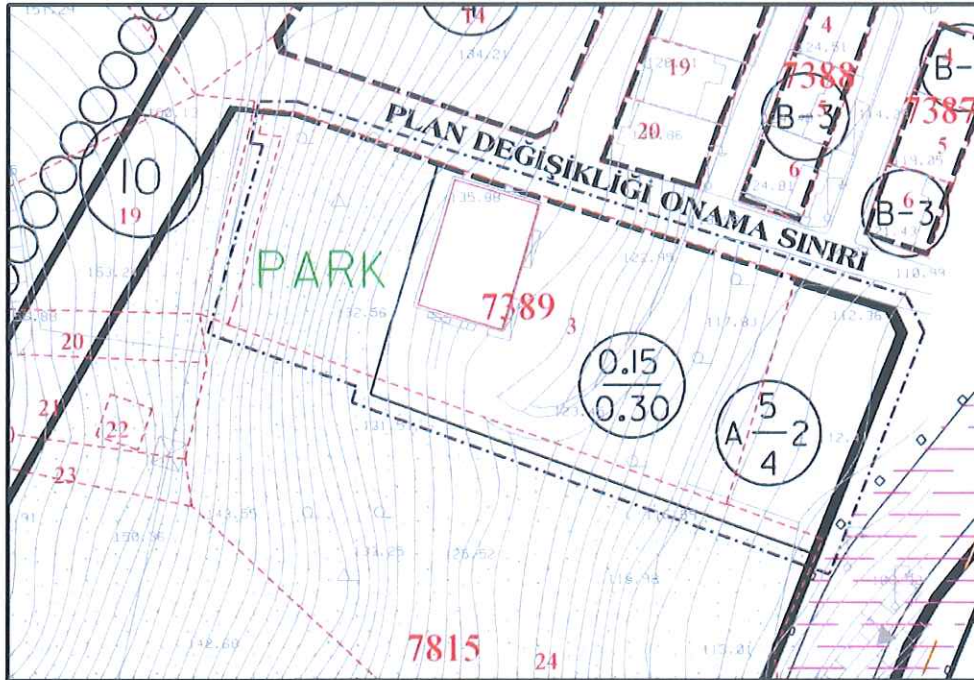
### 3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu 7389 ada 3 parsel, 1/1000 Ölçekli Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Plan Değişikliğinin ilk halinde "Konut Alanı ve Park Alanı" olarak planlıydı. Şekil-9'da görüleceği üzere de alanda yürürlük plandaki park alanı eğimin az olduğu doğu kısımda yer almaktaydı. Ancak söz konusu parselin batı kısmında eğim %30'a kadar çıkmaktadır. Bundan dolayı daha düz ve kullanışlı bir yapı yapmak için konut alanı değişmeyecek şekilde konut alanının olduğu yere park alanı planlanmıştır (Şekil 12).

Parsel içindeki yapı korunmuş park alanları da kendi içinde birbiriyle bütünlük sağlamıştır. Alan içerisinde daha verimli ve kullanışlı bir alan yaratılmıştır.

Planın donatıya ilişkin hesapları göz önüne alındığında, öneri plandaki söz konusu plan kararı, konut alanı değişmediğinden dolayı herhangi bir donatı ihtiyacı doğurmamaktadır. Parsel içinde planlama tekniğine bağlı kalınarak düzenleme yapılarak parsel içinde donatı miktarını azaltmayacak şekilde park alanı planlanmıştır. Konut alanında da herhangi bir azalma meydana gelmemiştir.

Şekil 12. Öneri 1/1000 Ölçekli Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği



9

### 3.4. HESAPLAR

| FONKSİYON      | YÜRÜRLÜK<br>PLAN(M <sup>2</sup> ) | ORAN(%) | ÖNERİ<br>PLAN(M <sup>2</sup> ) | ORAN(%) | FARK |
|----------------|-----------------------------------|---------|--------------------------------|---------|------|
| KONUT<br>ALANI | 2318                              | 77      | 2318                           | 77      | 0    |
| PARK<br>ALANI  | 684                               | 23      | 684                            | 23      | 0    |
| TOPLAM<br>ALAN | 3001                              | 100     | 3001                           | 100     | 0    |

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

### 3.5. PLAN NOTLARI

- İHDAS EDİLECEK ALANLAR İLE TERK EDİLECEK ALANLAR KIYMET TAKDİRİ YAPILARAK TAKAS EDİLECEKTİR.

9