



OSMANGAZI
BELEDİYESİ

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, OVAAKÇA ÇEŞMEBAŞI MAHALLESİ,
1686 PARSEL VE 7096 ADA 107 PARSELİN GÜNEYİ TESCİL HARİCİ ALANA
İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 161113149

Özge KAYA
Katip Üye

Ali METİN
Katip Üye

LC TUEER PLANLAMA
LTD. ŞTİ.

TUEER MÜHENDİSLİK PLANLAMA GAYRİMENKUL PROJE
DEĞERLEME VE GELİŞTİRME İNŞAAT TAHHÜT
SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

Odunluk Mah. Erdoğan Binyücel Cd. Eker İş Merkezi B Blok No: 4-B
İş Kapı No: 19 Tel: 0 224 233 67 34 - 233 67 54 Faks: 233 67 81
Setbaşı V.D. 735 011 73 17 Tic. Sic. No: 42118 Nilüfer / BURSA
Mersis No: 0735017731700012

TURGUT YALKI
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI
Oda Sicil No: 271 Büro Tesci No: 16810047
Dip. No: ODTÜ-1971/3901
Konak Mh. Merkez Sk. No: 43 Kat: 1
Tel: 0 224 234 99 75 Faks: 0 224 234 99 40 Nilüfer / BURSA

Nilüfer TAŞAN
Şehir Plancısı
Dip. No: 23709
Oda Sicil No: 1841

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
05/11/2025 tarih ve 554 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Erkan AYDIN
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
15/01/2026 tarih ve 34 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı



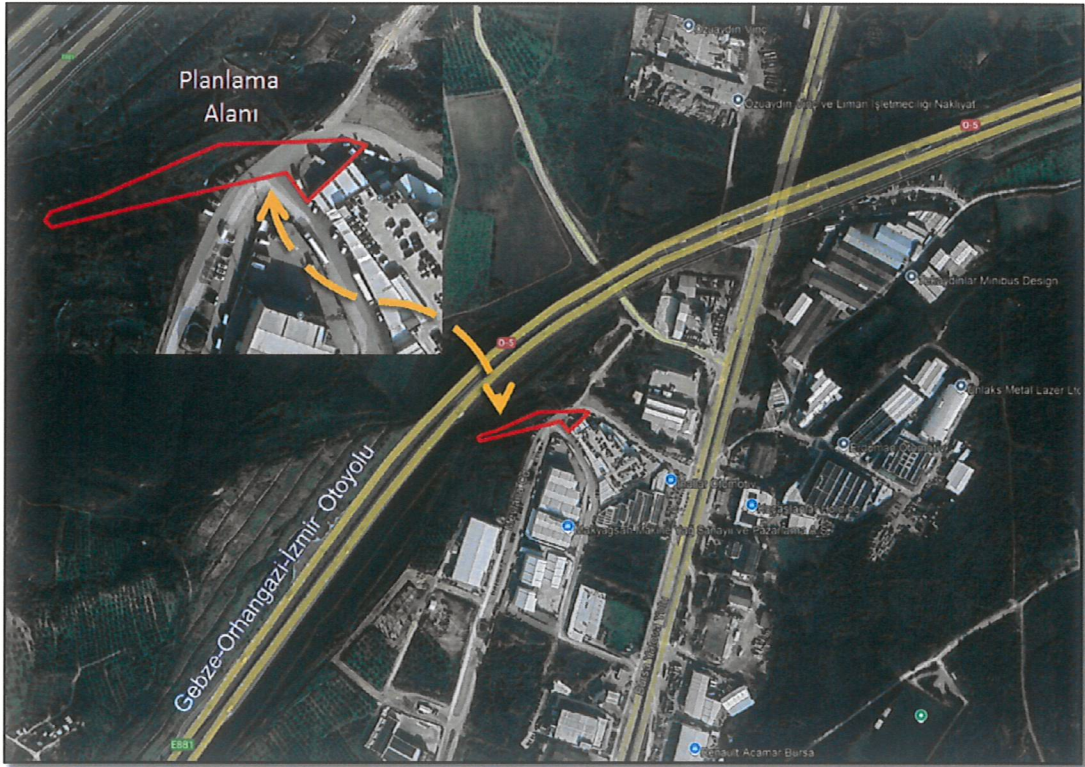
1. AMAÇ VE KAPSAM

“Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planı” kapsamında yer alan, Bursa İli Osmangazi İlçesi Ovaakça Çeşmebaşı Mahallesi 1686 parselde planlı olan trafo alanının, kavşakta konumlanması nedeniyle ulaşım bağlantılarını olumsuz etkileyebileceği değerlendirilmiştir. Bu nedenle, trafo alanının altyapı ilişkileri dikkate alınarak, çevresel fonksiyon bütünlüğünü koruyan daha uygun bir alana taşınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Bu doğrultuda, trafo alanının yeni konumu olarak, “Ovaakça Kuzey Kısmı İlave İmar Planı” kapsamında yer alan 7096 ada 107 parselin güneyinde bulunan tescil harici alanda önerilmiştir. Bu amaçla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan Osmangazi İlçesi, Ovaakça Çeşmebaşı Mahallesi'nde yer almaktadır. Alan konumu itibarı ile Ovaakça Mevlana Caddesi üzerinde, Gebze-Orhangazi-İzmir Otoyolu'nun 70 m güneyinde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alan 718,25 m² büyüklüğündedir.



Plan Değişikliği Hazırlanan Alan

12
mh

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2.2.1. Demografik

Bursa İli Osmangazi İlçesinin 2024 yılı toplam nüfusu, 885.441 kişidir. Ovaakça merkez ve diğer mahalle nüfusu ise 11.476 kişidir. Ovaakça, Osmangazi İlçesinin kuzey yönünde yer almakta olup Bursa'nın en eski mahallelerinden biridir.

2.2.2. Ekonomik Yapı

Ovaakça, Bursa'nın sanayi ve enerji altyapısı açısından önemli bölgelerinden biridir. Bölgede bulunan Ovaakça Doğalgaz Çevrim Santrali, Türkiye'nin önemli elektrik üretim tesislerinden biridir ve yerel/national enerji arzına katkı sunmaktadır. Mahalle, ana ulaşım akslarına olan yakınlığı sebebiyle depolama, lojistik ve sanayi tesisleri açısından tercih edilen bir konumdur. Çevrede çeşitli küçük ve orta ölçekli sanayi işletmeleri yer almaktadır.

Ovaakça, geçmişte tarımsal üretimle öne çıkan bir bölgeydi. Ancak kentleşme ve sanayi faaliyetlerinin artması nedeniyle tarımsal üretim azalmıştır. Hâlihazırda sınırlı ölçüde tarımsal üretim (sebze, meyve ve tahıl) yapılmakta, küçük ölçekli hayvancılık faaliyetleri sürdürülmektedir.

Bölge halkı ağırlıklı olarak: Sanayi ve enerji tesislerinde, Lojistik ve depolama alanlarında, Küçük ticaret ve hizmet işletmelerinde istihdam edilmektedir. Tarımsal istihdam azalmış, sanayiye dayalı istihdam artış göstermiştir. Ovaakça Mahallesi, enerji üretimi, sanayi yatırımları ve konut gelişimi açısından önemli bir ekonomik dönüşüm süreci içindedir. Tarımın yerini sanayi ve hizmet sektörleri almakta, bu da bölgedeki sosyo-ekonomik yapıyı etkilemektedir. Stratejik konumu sayesinde, Ovaakça'nın bölgesel ekonomi içinde önemi giderek artmaktadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Bursa Çevre Yolu ve İstanbul Yolu'na yakınlığı, Ovaakça'yı ulaşım açısından avantajlı kılar. Mahalle içi yollar büyük ölçüde asfalt kaplıdır, ancak bazı tali sokaklarda yol bakım ihtiyacı gözlemlenmektedir. Toplu taşıma olanakları mevcuttur; Bursa Büyükşehir Belediyesi otobüs hatları ile şehir merkezine düzenli seferler yapılmaktadır.

12
h

Bölgede Ovaakça Doğalgaz Kombine Çevrim Santrali bulunmakta ve bu santral Türkiye'nin enerji ihtiyacına önemli katkı sağlamaktadır. Elektrik altyapısı yeterlidir; kesinti oranı düşüktür. Mahalle sanayiye dönük geliştiği için enerji altyapısı güçlüdür.

İçme suyu altyapısı BUSKİ tarafından sağlanmakta olup, genel olarak yeterlidir. Kanalizasyon sistemi mevcuttur ve şehir şebekesine bağlıdır. Yağmur suyu drenaj altyapısı bazı bölgelerde yetersiz kalabilmektedir; aşırı yağışlarda su birikmesi yaşanabilir.

Mahalleye doğalgaz hattı ulaşmıştır ve konutların büyük çoğunluğu doğalgaz kullanmaktadır. Sanayi kuruluşları da doğalgaz altyapısından faydalanmaktadır. Sabit telefon ve internet altyapısı mevcuttur. Fiber altyapı bazı bölgelerde kurulmuştur; ancak bazı sokaklarda hâlen ADSL/VDSL hizmeti sunulmaktadır.

Ovaakça'da birkaç adet ilkokul ve ortaokul mevcuttur. Lise düzeyinde okul sayısı sınırlıdır; öğrenciler genellikle çevre mahallelerdeki okullara gitmektedir. Özel eğitim kurumu sayısı düşüktür.

Mahallede bir adet Aile Sağlığı Merkezi bulunmaktadır. Daha kapsamlı sağlık hizmetleri için Osmangazi ya da Nilüfer ilçesindeki hastanelere yönlendirilmektedir. Mahallede mahalle tipi parklar ve açık spor alanları (halı saha, basket sahası) bulunmaktadır. Mahallede birden fazla cami bulunmaktadır. Cami altyapıları bakımlıdır.

Yerel halkın günlük ihtiyaçlarını karşılayabileceği bakkal, market ve küçük esnaflar mevcuttur. Haftalık semt pazarı bulunmaktadır. Büyük ölçekli alışveriş merkezi ya da kapalı çarşı gibi yapılar bulunmamaktadır.

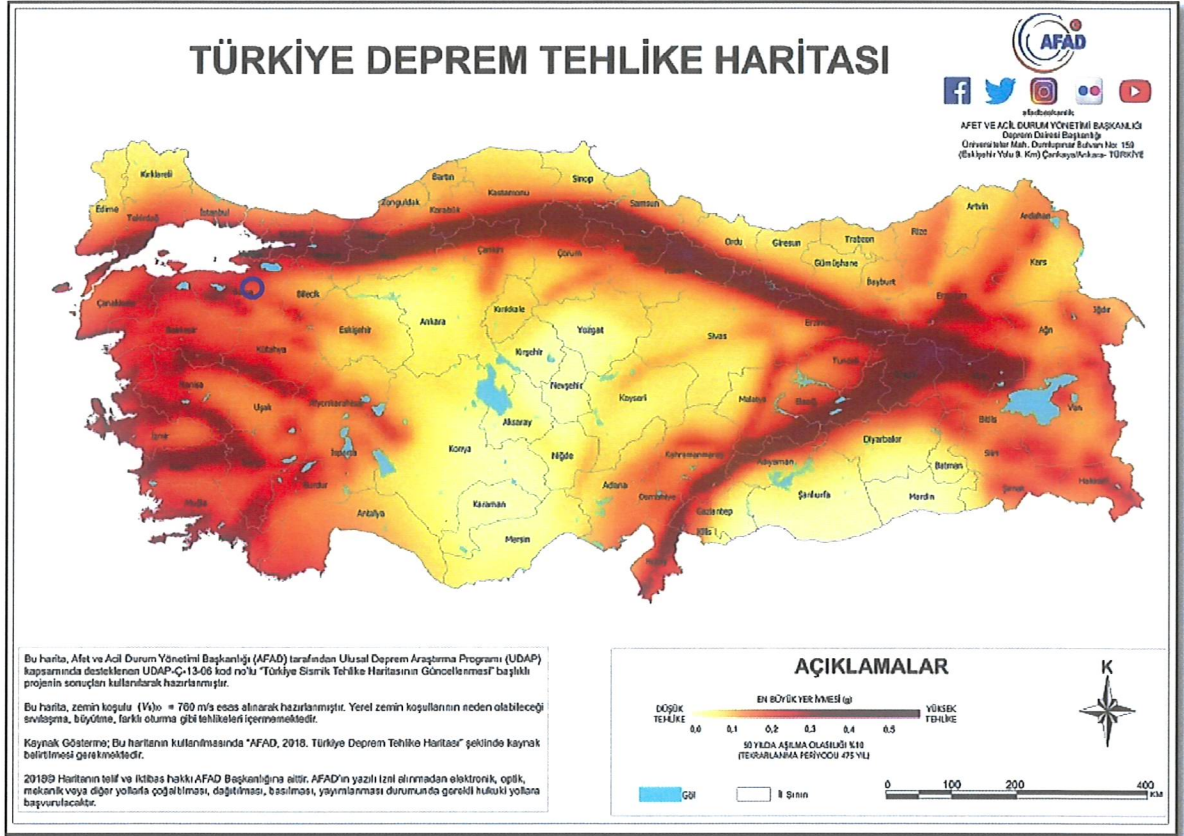
Ovaakça Mahallesi, gelişen teknik altyapısı ve temel düzeyde sosyal donatı alanlarıyla büyümekte olan bir yerleşim yeridir. Teknik altyapı büyük ölçüde yeterli ve düzenlidir; ancak sosyal altyapı açısından özellikle eğitim, sağlık ve gençlere dönük kültürel alanlarda geliştirme ihtiyacı vardır. Enerji üretimi ve ulaşım açısından güçlü bir konumda olması, mahallenin gelecekteki büyüme potansiyelini artırmaktadır.



2.4.JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1.Depremsellik

Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre deprem tehlike durumu aşağıdaki haritada gösterilmiştir. Planlama alanı haritaya göre 0.2-0.3 aralığında orta tehlikeye daha yakındır.



Türkiye Deprem Tehlike Haritası

2.4.2. Morfolojik Yapı

Planlama alanı yükseklik, doğu yönünden batı yönüne doğru artmaktadır. Alanda en küçük kot 150 m, en yüksek kot ise 164 m olarak belirlenmiştir.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Söz konusu alanın eğim durumuna bakıldığında alanda eğim değişmesi görülmekte olup, doğu yönünden batı artmaya başladığı görülmüştür. Alanda ortalama eğim %0-10 aralığındadır.

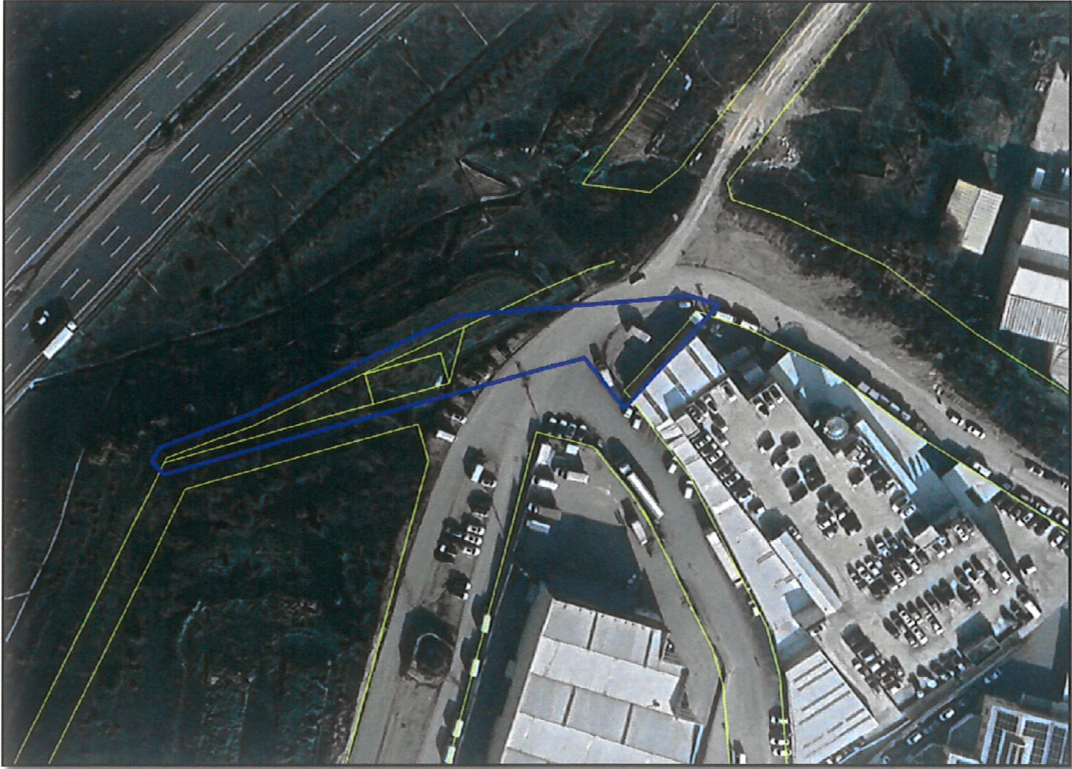
fh

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Alanda arazi yapısı incelendiğinde yükseklik batı yönüne doğru artmaktadır. Dolayısı ile arazinin hakim bakı yönü doğu yönü olarak belirlenmiştir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Fiili durumda 1686 parsel üzerinde trafo yapısı yer almamaktadır.



Öneri İmar Plan Hatlarının Mevcut Arazi Yapısı Üzerindeki Durumu

12
h

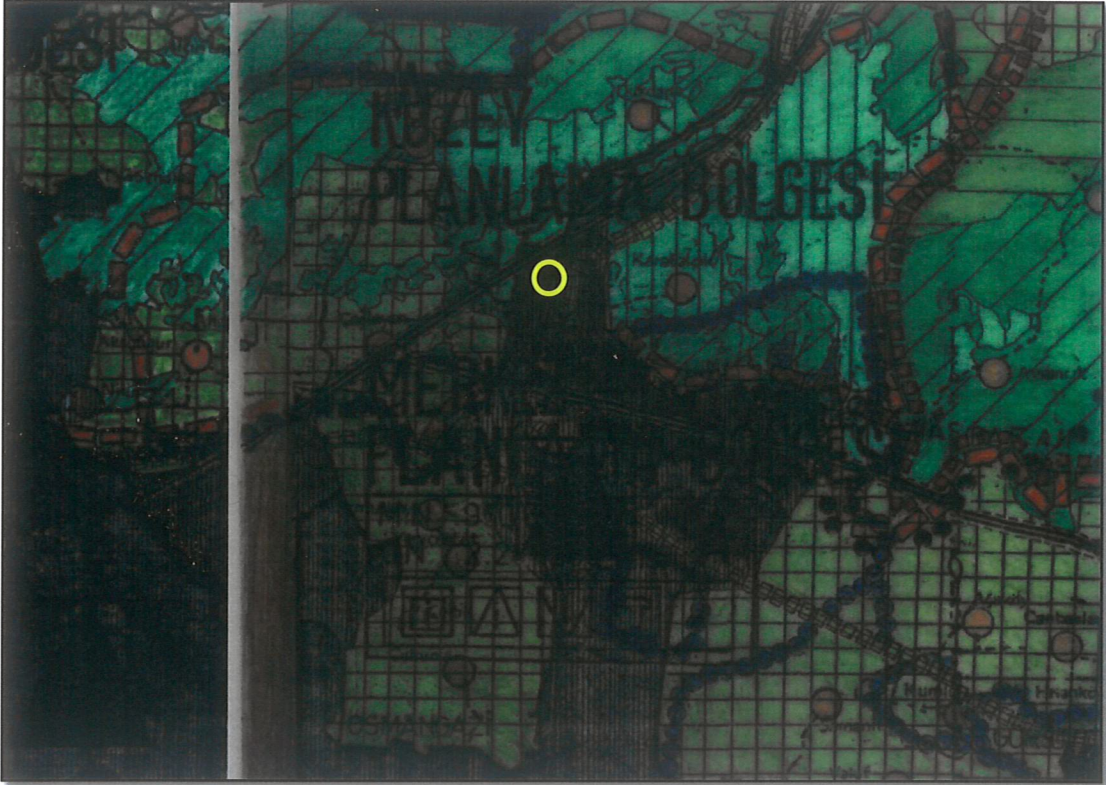
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu alan 1686 parsel özel mülkiyette ve tescil harici alanda yer almaktadır.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliği hazırlanan alan Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Yerleşim Alanları başlığı altında "Planlama Alanı" kapsamında kalmaktadır.

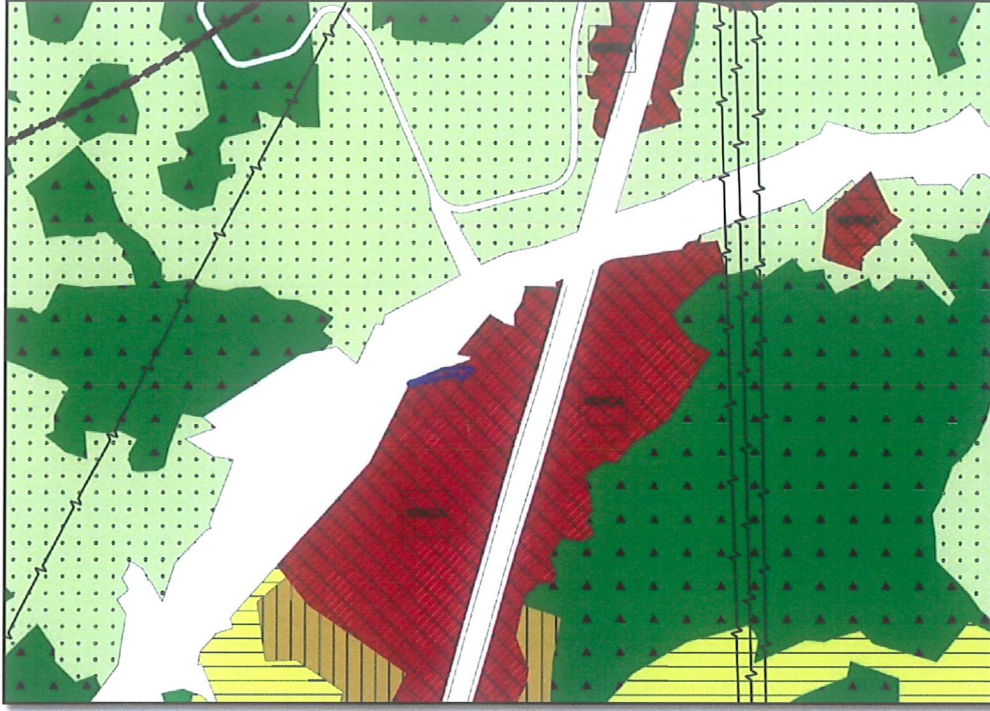


Onaylı 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliği hazırlanan parseller Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlı durumdadır.

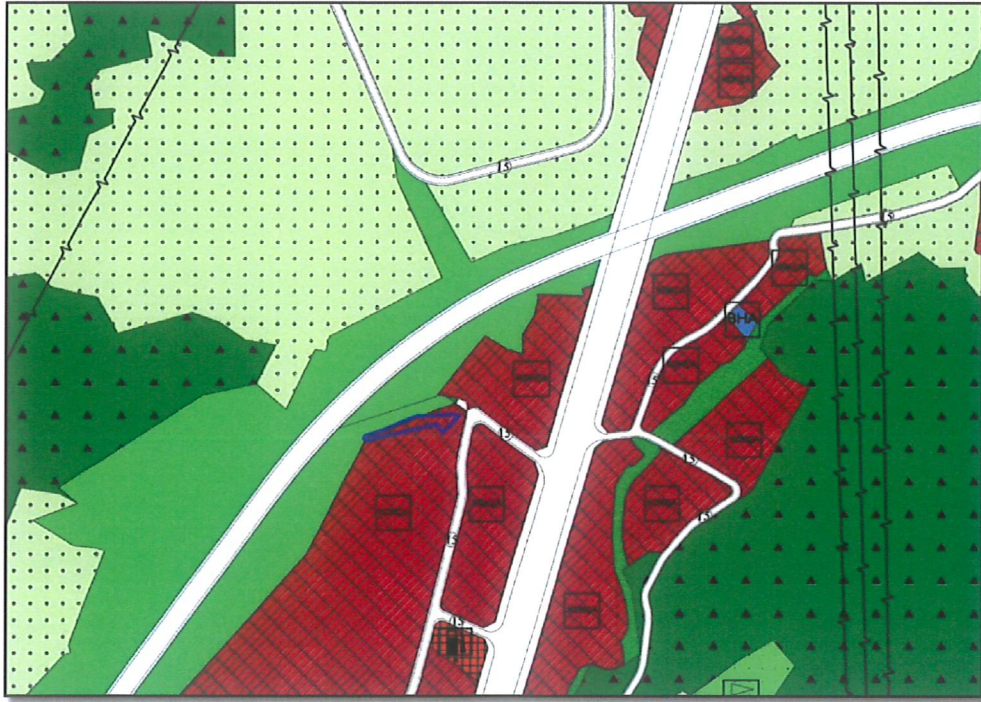
fh



Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.7.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliği hazırlanan alan onaylı Ovaakça 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” olarak planlıdır.

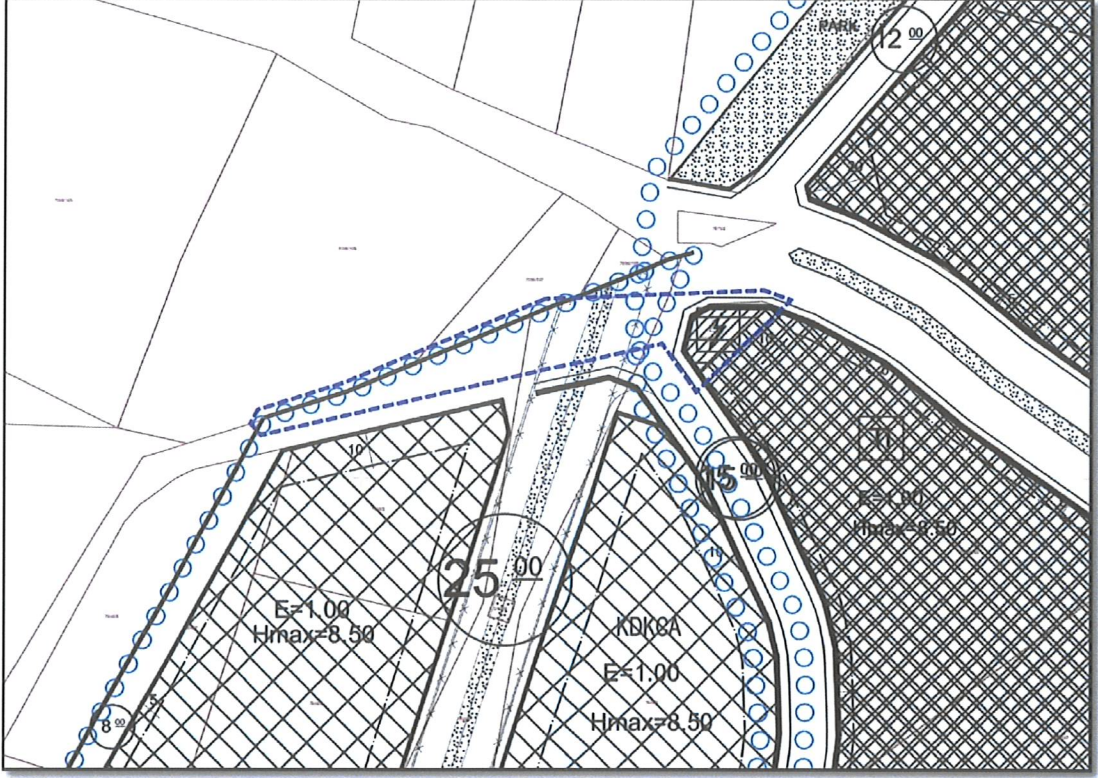


Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

12
h

2.7.3. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu 1686 parsel, Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Trafo alanı olarak planlıdır. 7096 ada 107 parselin güneyi tescil harici alan, Ovaakça Kuzey Kısmı İlave İmar Planı kapsamında düzensiz yol alanında kalmaktadır.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Mevcut plan ve arazi koşullarına bakıldığında; planlı trafo alanının konumu, kavşakta olması sebebi ile ulaşım bağlantıları olumsuz etkisi, altyapı ilişkileri dikkate alınarak çevresel fonksiyon bütünlüğünü koruyan daha uygun bir alana taşınmasının uygun olacağı kanaati oluşmuştur. 1686 parselin özel mülkiyete ait olması sebebi ile de trafo yapısı imalatı kamuya maliyetini arttıracaktır.

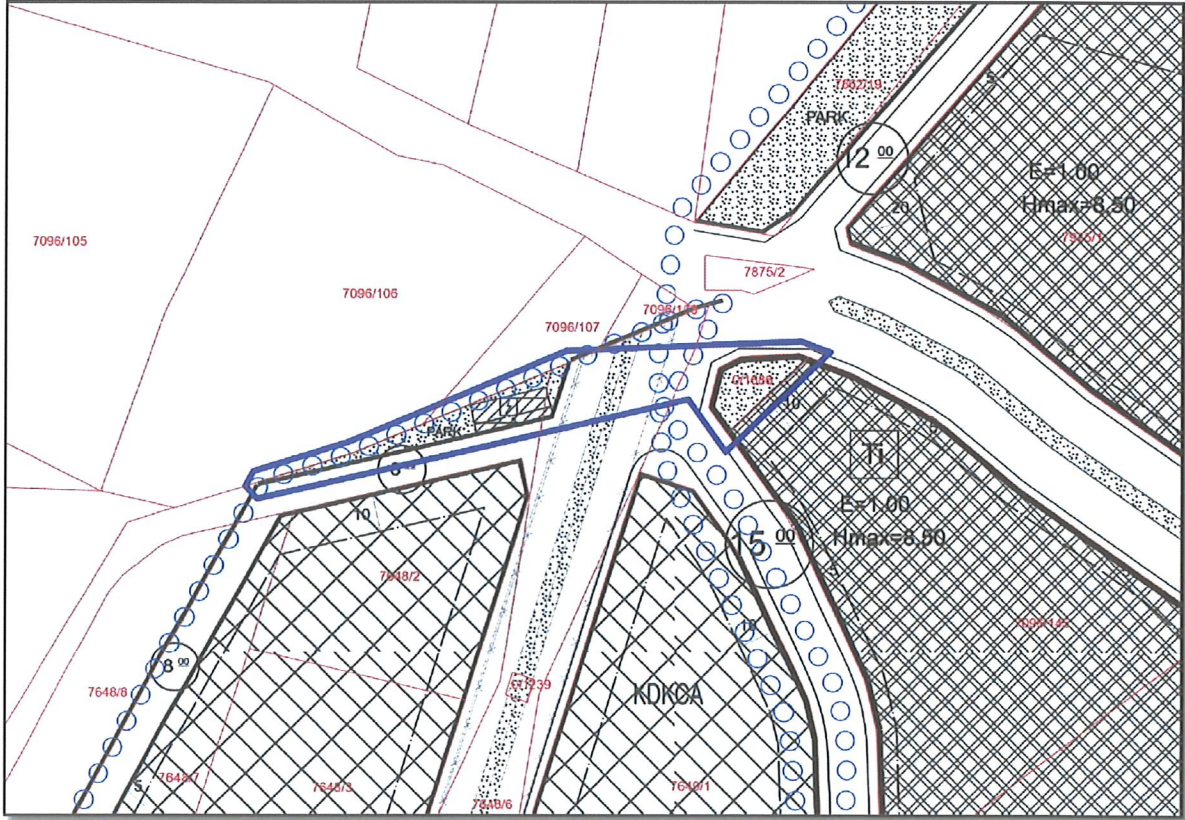
12
h

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Bu doğrultuda, söz konusu trafo alanının, parselin 50 metre uzaklıkta ve batı yönünde yer alan, imar adaları ile otoyol kamulaştırma hattı arasında kalan düzensiz yol bulunmaktadır. Bu yol, güney batıdan 8 metre olarak gelmektedir. 8 metrelik yolun sürekliliğini sağlayarak oluşan kısım, yeşil alan ile birlikte trafo alanı önerilmiştir. Öneri alan konum olarak daha uygun, trafo yapısı ebatları düzenli olacak şekilde tasarlanmıştır. Onaylı imar planında Trafo Alanı olarak planlı kısım Pasif Yeşil Alan olarak düzenlenmiştir. Bu değişiklik ile imar planı ilke esaslarına uygun ve donatı azaltmayan öneri hazırlanmıştır.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN (M2)	ORAN(%)	ALAN (M2)	ORAN(%)
TRAFO ALANI	248.00	34.53%	160.00	22.28%
PARK ALANI	0.00	0.00%	303.00	42.19%
PASİF YEŞİL	0.00	0.00%	255.18	35.53%
YOL ALANI	470.18	65.47%	0.00	0.00%
PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALAN	718.18	100.00%	718.18	100.00%

Yapılan Düzenleme Sonucunda Ortaya Çıkan Alan Dağılım Tablosu



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

12
h