İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, OVAAKÇA SANTRAL MAHALLESİ, 7842 ADA 4-7 PARSELLER İLE OVAAKÇA EĞİTİM MAHALLESİ 5671 ADA 1-2-3-4-5-21 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ OVAAKÇA REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No: 2021/148	**PİN: UİP-16164098**
Şehir Planlama Şube Müdürlüğünce hazırlanmıştır.	
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin **16.09.2021** tarih ve **1452** sayılı kararı ile onaylanmıştır.	**Alinur AKTAŞ** Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM 4

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER 5

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU 5

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI 7

2.3. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ 7

2.4. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI 7

2.4.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP 7

2.4.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı 8

2.4.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 8

2.4.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 9

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ 11

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ 11

3.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI 11

4. KURUM GÖRÜŞLERİ 13

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: Bursa İdari Sınırları 4
Şekil 2: Alanın Uydu Fotoğrafı 5
Şekil 3: Ovaakça Eğitim Mahallesinde yer alan Planlama Alanı Uydu Fotoğrafı 6
Şekil 4: Ovaakça Eğitim Mahallesinde yer alan Planlama Alanı Uydu Fotoğrafı 6
Şekil 5: Planlama Alanı 1/100000 Ölçekli Bursa ÇDP Durumu 7
Şekil 6: Planlama Alanı 1/25000 Ölçekli Kuzey Planlama Bölgesi NİP Durumu 8
Şekil 7: Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli Ovaakça NİP Durumu 9
Şekil 8: Ovaakça Santral Mahallesi Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli UİP Durumu 10
Şekil 9: Ovaakça Eğitim Mahallesi Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli UİP Durumu 10
Şekil 10: Ovaakça Eğitim Mahallesi Öneri 1/1000 ölçekli UİP değişikliği 12
Şekil 11: Ovaakça Santral Mahallesi Öneri 1/1000 ölçekli UİP değişikliği 12

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Osmangazi İlçesi Yıllara Göre Nüfus Büyüklükleri (TÜİK) 7
Tablo 2: Alan Kullanım Tablosu 11

1. AMAÇ VE KAPSAM

Planlama alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Ovaakça Santral ve Ovaakça Eğitim Mahalleleri içerisinde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alan iki bölümden oluşmaktadır. Birinci kısmı Ovaakça Santral Mahallesi 7842 ada 4-7 parseller, ikinci kısmı ise Ovaakça Eğitim Mahallesi 5671 ada 1-2-3-4-5-21 parselleri kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu toplam alan büyüklüğü 3394,22 m^2'dir.



Şekil 1: Bursa İdari Sınırları



Şekil 2: Alanın Uydu Fotoğrafı

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Marmara bölgesini güneydoğusunda yer alan Bursa kentinde yer almaktadır. Bursa kenti 17 İlçeden oluşmakta olup, en büyük ilçesi planlama alanının da yer aldığı Osmangazi İlçesidir. Nazım İmar Planı Değişikliğine konu taşınmazın yer aldığı Ovaakça, eskiden belde belediyesi iken 2009 yılında belde belediyesinin kapatılmasıyla Osmangazi Belediyesi sınırlarına dâhil edilmiştir.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan Osmangazi ilçesinde Ovaakça Eğitim ve Ovaakça Santarla mahallelerinde içerisinde kalmaktadır. Söz konusu alan Yalova Yolunun ve Ovaakça merkezinin doğusunda, Doğalgaz Çevrim Santrali batısında ve yakın bir konumda yer almaktadır.



Şekil 3: Ovaakça Eğitim Mahallesinde yer alan Planlama Alanı Uydu Fotoğrafı



Şekil 4: Ovaakça Eğitim Mahallesinde yer alan Planlama Alanı Uydu Fotoğrafı

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Planlama Alanı Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Ovaakça Eğitim ve Ovaakça Santral Mahallelerinde yer almaktadır. Marmara Bölgesinin güneydoğusunda yer alan Bursa kenti ülkemizin 4. büyük kenti olup, 2020 yılı nüfusu 3.101.833 kişidir. Kentin en büyük ilçesi olan Osmangazi İlçesi nüfusu 881.459 kişidir. Bu nüfusun %50.11'si (441.739 kişi) erkek bireylerden oluşurken, %49.89'i (439.720 kişi) ise kadın nüfusudur. Planlama alanın içinde kaldığı Ovaakça Santral Mahallesi'nin 2020 yılı nüfusu 2738 kişi, Ovaakça Eğitim Mahallesinin nüfusu ise; 1545 kişidir.

Tablo 1: Osmangazi İlçesi Yıllara Göre Nüfus Büyüklükleri (TÜİK)

Yıllar	Erkek Nüfus	Kadın Nüfus	Toplam Nüfus
2016	423.478	418.278	841.756
2017	430.234	426.536	856.770
2018	432.431	430.085	862.516
2019	439.958	436.090	876.048
2020	441.739	439.720	881.459

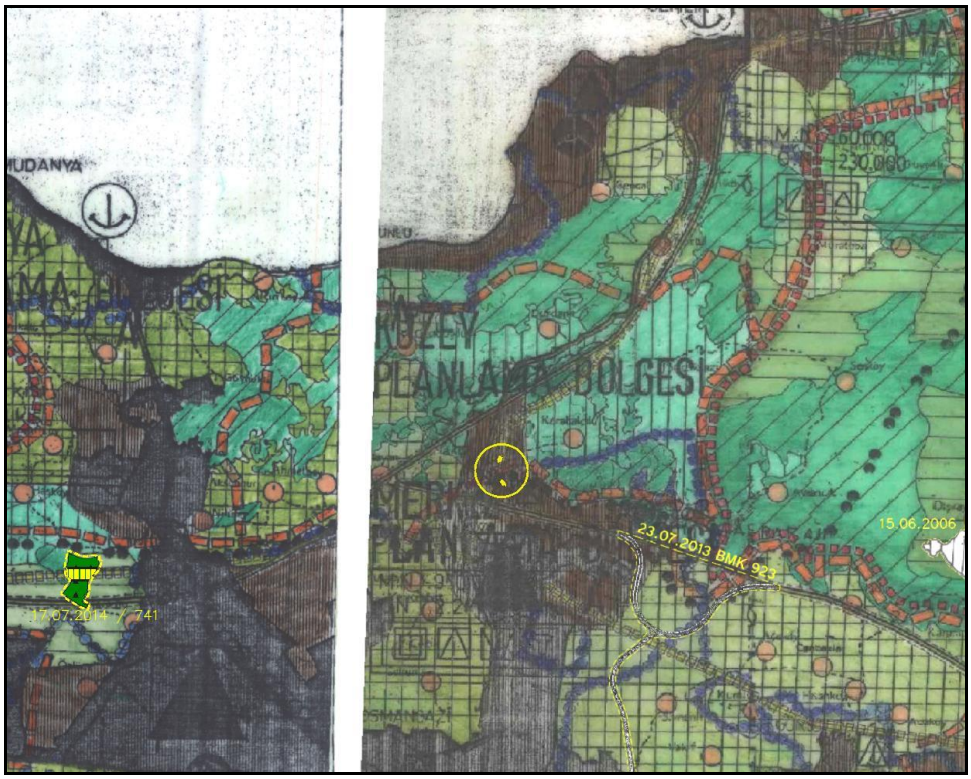
2.3. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı içerisinde kalan parseller özel mülkiyete tabi alanlardır.

2.4. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.4.1.1/100000 Ölçekli ÇDP

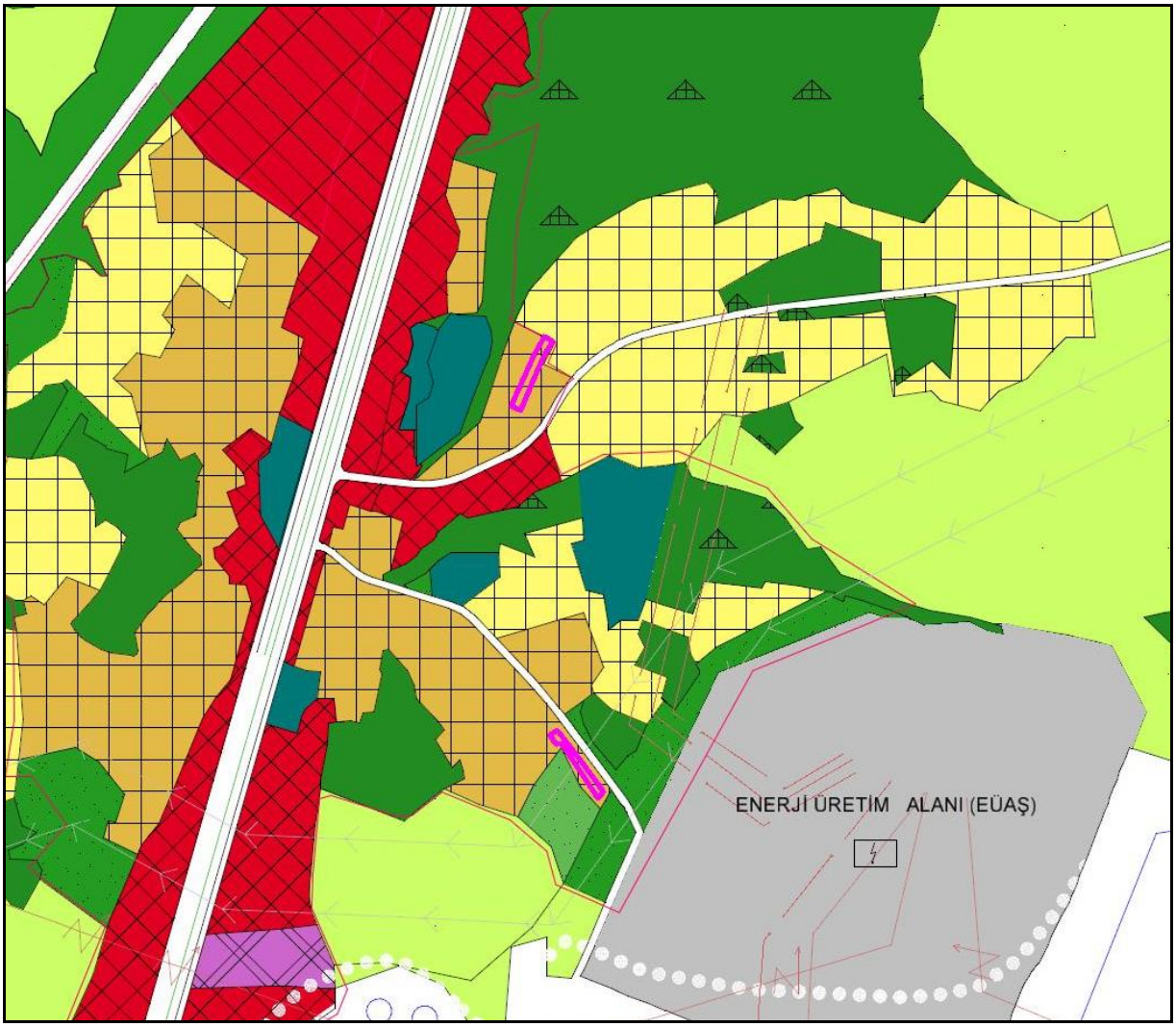
Plan değişikliğine konu alan 1/100000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planında "Planlama Alanı (Planlama kararlarına göre kentsel gelişmenin yönlendirileceği alanlardır)" fonksiyonu içerisinde kalmaktadır.



Şekil 5: Planlama Alanı 1/100000 Ölçekli Bursa ÇDP Durumu

2.4.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

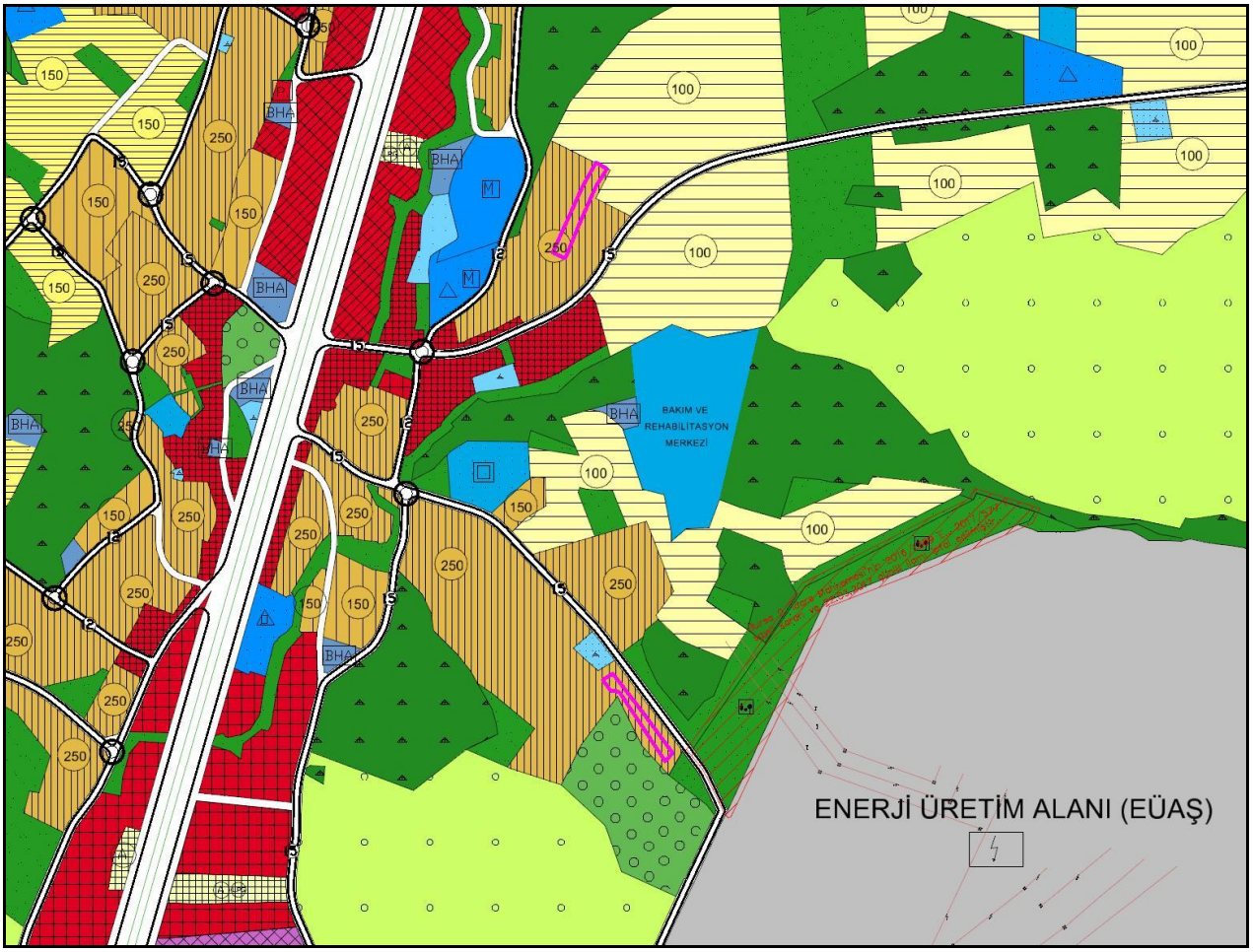
Planlama alanı, onaylı 1/25000 ölçekli Kuzey Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında “Orta Yoğunlukta Meskûn Konut Alanı” fonksiyonlarında kalmaktadır.



Şekil 6: Planlama Alanı 1/25000 Ölçekli Kuzey Planlama Bölgesi NİP Durumu

2.4.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

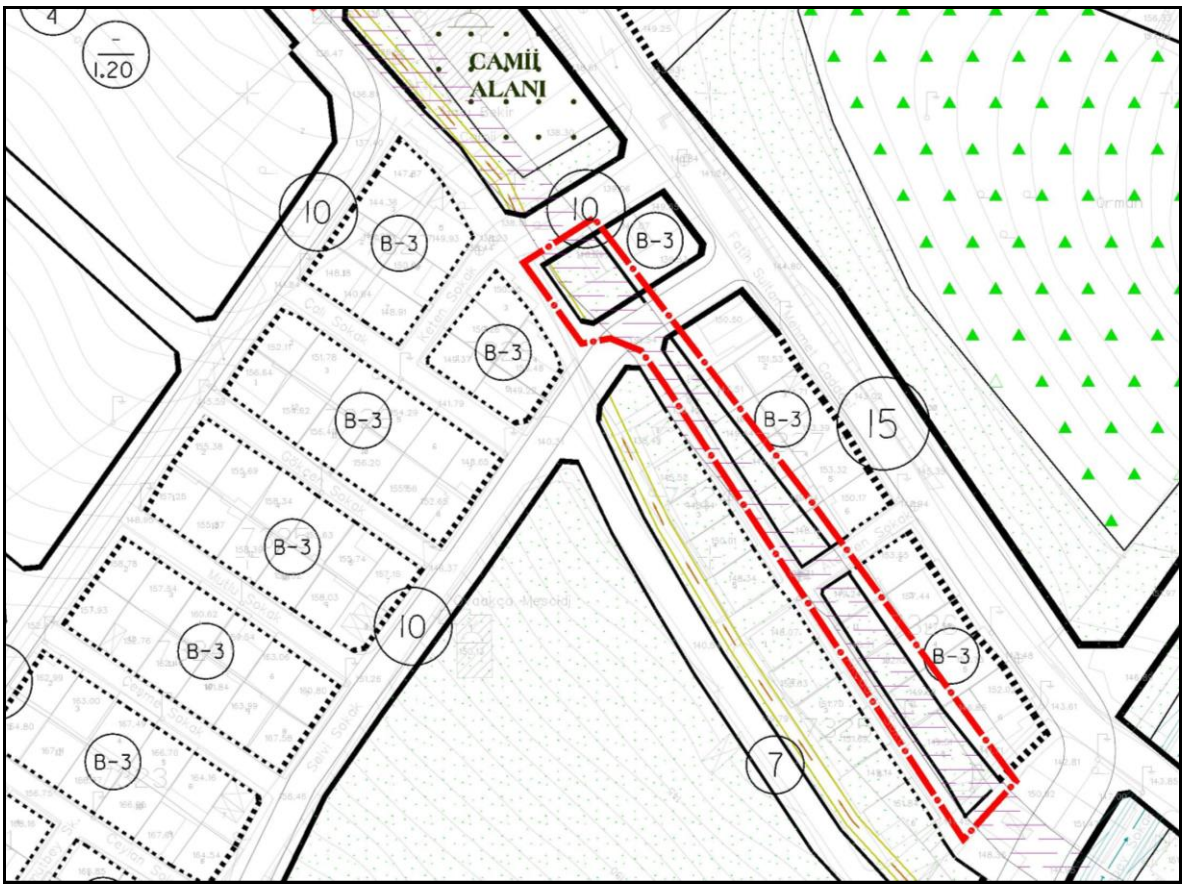
Planlama alanı, onaylı 1/5000 ölçekli Ovaakça Nazım İmar Planında “250 kişi/ha Meskûn Konut Alanı” fonksiyonunda kalmaktadır.



Şekil 7: Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli Ovaakça NİP Durumu

2.4.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı, onaylı 1/1000 ölçekli Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planında "Bitişik Nizam 3 katlı Konut Alanı" içerisinde kalmaktadır.



Şekil 8: Ovaakça Santral Mahallesi Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli UİP Durumu



Şekil 9: Ovaakça Eğitim Mahallesi Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli UİP Durumu

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

BUSKİ ve DSİ'nin yazıları ile söz konusu parsellerin taşkın alanında kaldığı ve bu nedenle ıslah edilmesi gerektiği, ancak yolların dar olması mevcut dere güzergâhının evlere yakın olmasının ıslah çalışmalarını engellediği belirtilmektedir. Plan değişikliğine konu alanda DSİ'den gelen yazıda, bu güzergâhta derenin açık kanal olarak düzenlenmesi, gerektiği belirtilmiştir.

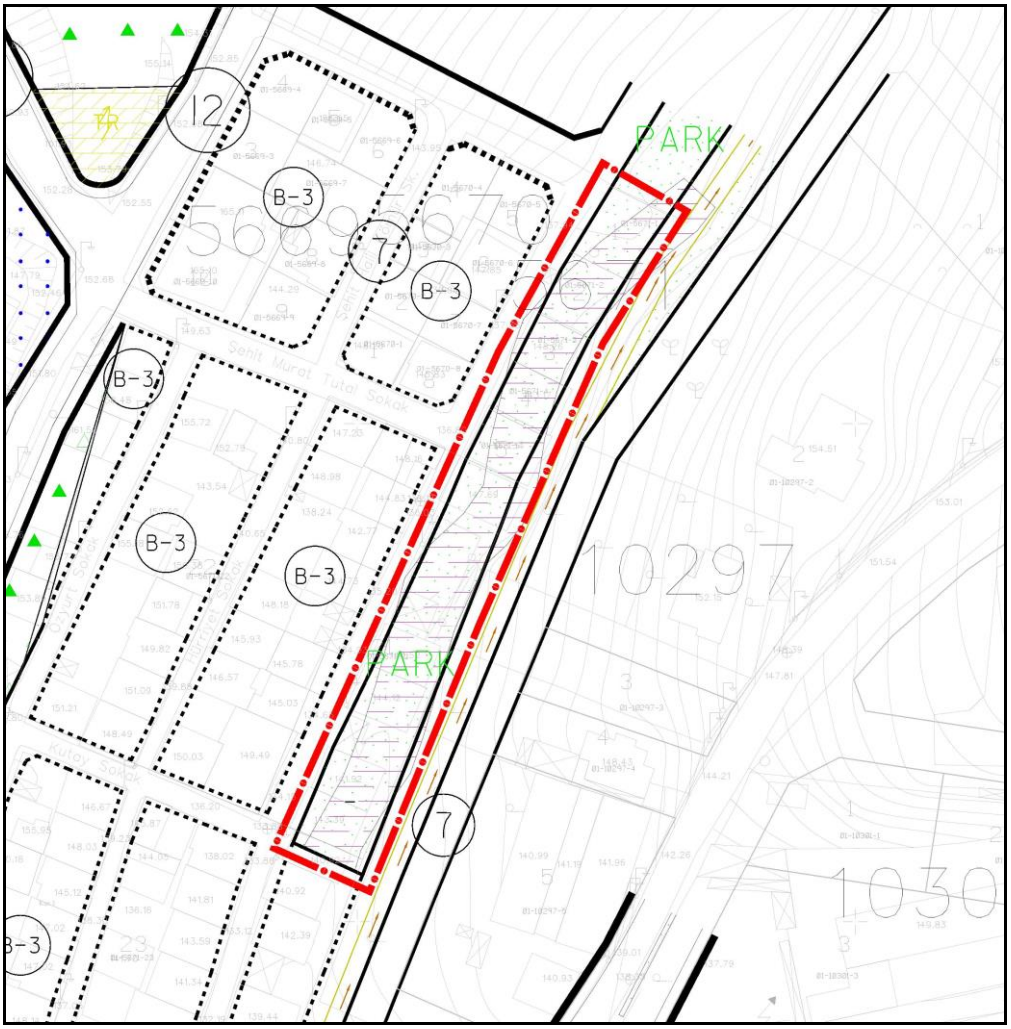
Söz konusu alanda gerekli ıslah çalışmalarının yürütülebilmesi için plan değişikliği hazırlanmıştır.

3.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

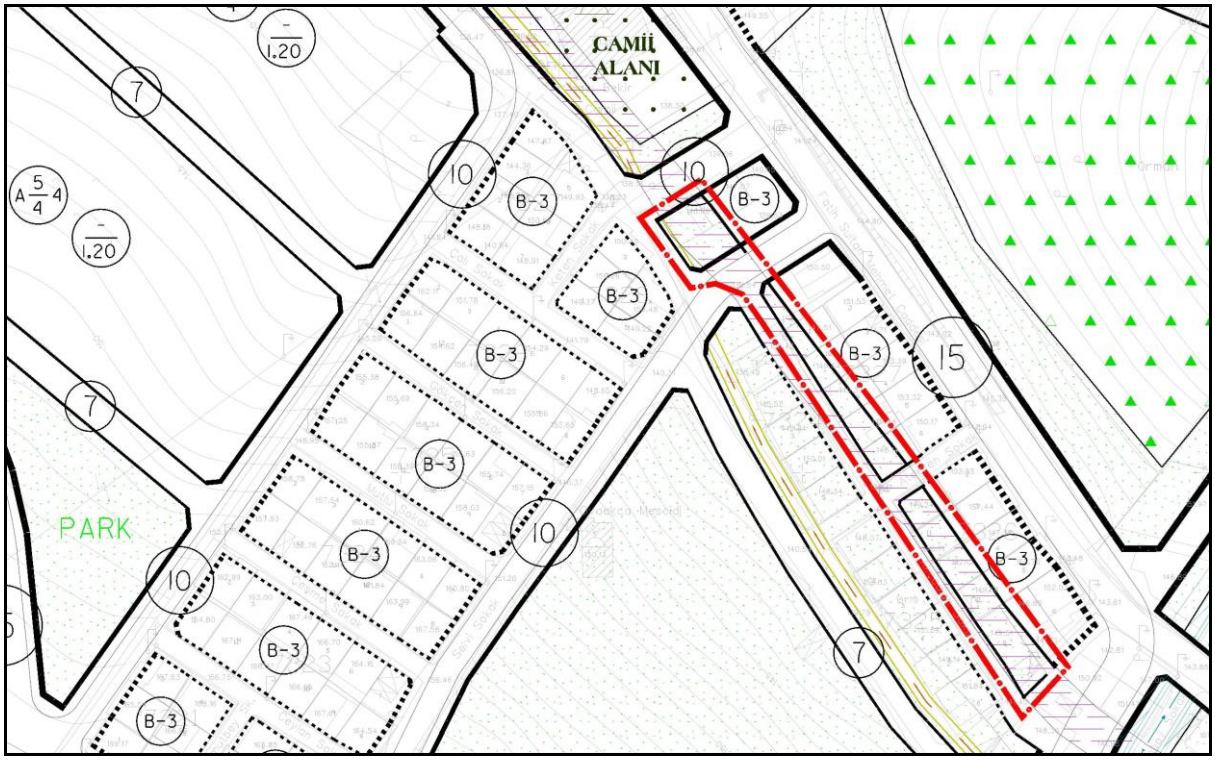
Onaylı Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planında Bitişik Nizam 3 Katlı Konut Alanı içerisinde kalan 3.104,22 m2 alan, plan değişikliği ile Park olarak planlanmıştır.

Tablo 2: Alan Kullanım Tablosu

Fonksiyon	Mevcut	Öneri
Konut Alanı	3104,22 m^2	-
Park	-	3104,22 m^2
Yol Alanı	290 m^2	290 m^2
TOPLAM	3394,22 m^2	3394,22 m^2



Şekil 10: Ovaakça Eğitim Mahallesi Öneri 1/1000 ölçekli UİP değişikliği



Şekil 11: Ovaakça Santral Mahallesi Öneri 1/1000 ölçekli UİP değişikliği

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-85571855-041.02-5436
Konu : İmar Planı Talebi

01/02/2021

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) 18.01.2021 tarihli ve E-90240332-115.01.02-7023 sayılı yazınız
b) DSİ 1. Bölge Md.' nün 20.05.2010 tarihli ve 57059 sayılı yazısı.

İlgi(a) yazınızda; Osmangazi İlçesi, Ovaakça Santral Mahallesi, 7327 ada 1-7-8-9-10 parseller, 7842 ada 4 parsel ve 7326 ada 1-7-8-9-11 parsellerde yer alan Demirtaş Deresi taşkın alanı ile Ovaakça Eğitim Mahallesi, 5671 ada 1-2-3-4-5-21-23 parsellerde yer alan Koru Deresi taşkın alanı içinde kalan Konut Alanlarına ilişkin plan değişikliği talep edildiği belirtilerek hazırlanan imar revizyonuna ilişkin Genel Müdürlük görüşümüz talep edilmektedir.

Yapılan incelemede; söz konusu imar planlarında dere taşkın alan taraması bulunan kısımların imar yolu geçişleri hariç yeşil alana alındığı tespit edilmiş olup Genel Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır. Ancak, söz konusu alanlarda bulunan mevcut konutlar kaldırılmadan bu güzergahlarda dere ıslah çalışması yapılamayacaktır. Ayrıca, DSİ 1. Bölge Müdürlüğü tarafından verilen ilgi(b) deki imar görüş yazısında; söz konusu derelerin büze alınıp üzeri kapatılan kısımlarından ötürü dere güzergahları belirlenemediğinden taşkın riski yaratmalarına rağmen ilgi(b) yazı ekinde işaretlenen kısımlarda taşkın alan sınırları çizilemediği belirtilerek uygun bir güzergahta, verilen ıslah kesitlerine göre açık kanal yapılarak dere bağlantılarının sağlanması istenmiştir. Bu nedenle, hazırlanan imar planı revizyonu ile ilgili olarak DSİ 1. Bölge Müdürlüğü görüşü alınmalıdır.

Bilgi edinilmesini ve gereğini arz ederim.

İsmail GERİM
Genel Müdür Yardımcısı

Ek: İlgi(b) yazı ve ekleri(5 Sayfa)
Dağıtım :
Gereği:
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

Bilgi:
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Bu Evrakın 5070 Sayılı Kanun Gereği E-İMZA İle İmzalandığı Tasdik Olunur. 01/02/2021
MÜHÜR Adı Soyadı Ünvanı İmzası:
BELGENİN ASLI ELEKTRONİK İMZALIDIR.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: Qobx5F-AM2p0U-LdxqKS-Sh8f89-ePGzOl9j Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

Buski Genel Müdürlüğü - Sırameşeler Mah. Avrupa Konseyi Bulvarı No: 6/3 D
Blok 16190 Osmangazi/Bursa
Telefon No: (224)270 24 00 Faks No: (224)233 95 73
e-Posta: buski@buski.gov.tr İnternet Adresi: http://www.buski.gov.tr
Kep Adresi: buskigm@hs01.kep.tr

Bilgi için: Müjgan KARADAĞ
Mühendis
Telefon No:(224)270 26 81

T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : E-48376342-754-1224991 16.05.2021

Konu : Osmangazi, Ovaakça İmar Planı Değişikliği

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 22.02.2021 tarihli ve 40935987-26200 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda; Osmangazi ilçesi, Ovaakça Santral Mahallesi, 7327 ada, 1-7-8-9-10 numaralı parseller, 7842 ada, 4 parsel ve 7326 ada, 1-7-8-9-10-11 numaralı parseller ile Ovaakça Eğitim Mahallesi, 5671 ada, 1-2-3-4-5-21-23 numaralı parsellerin Demirtaş Deresi dere taşkın alanı içerisinde kalan Konut Alanlarına ilişkin plan değişikliğinin talep edildiği belirtilerek, söz konusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hakkında Kurumumuz görüşünün bildirilmesi istenmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde; talep konusu taşınmazların Kurumumuzun mevcut ve mutasavver sulama projeleri içerisinde yer almadığı tespit edilmiştir. İlgi yazıda belirtilen taşınmazlardan bir kısmının Demirtaş Dere yatağı ve taşkın etki alanında kaldığı, geri kalan taşınmazların ise Koru Dere yatağı ve taşkın etki alanında kaldığı belirlenmiştir. Yapılması planlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile Konut Alanında kalan taşınmazların Park Alanı olarak düzenlendiği görülmüştür. Bu kapsamda bahse konu taşınmazların, ileride yapılabilecek Demirtaş Dere ve Koru Dere ıslah çalışmalarında kullanılabilmesi şartıyla 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile Park Alanı olarak düzenlenmesinde Kurumumuzca sakınca görülmemektedir.

Gereğini arz ederim.

Şaban EFE
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

Ek:
1 - 1/25.000 Ölçekli Harita Fotokopisi (1 Sayfa)
2 - Uydu Görüntüsü (1 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 25BFBE64-8A37-4A50-975A-17A290336780 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/ebd

Adres: DSi 1.Bölge Md. Ankara Cd. No.221 Duaçınarı / BURSA
Telefon No : Belgegeçer No :
Bilgi için:Kadir SARIALTIN
Mühendis
Telefon No:(224) 360 50 00-1229

T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

Sayı : E-80496366-000-5200 03/02/2021
Konu : İmar Planı Talebi

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 18.01.2021 tarihli ve E-90240332-115.01.02-7023 sayılı yazınız

İlgi yazınız ile Osmangazi İlçesi, Ovaakça Santral Mahallesi, 7327 ada 1-7-8-9-10 parseller, 7842 ada 4 parsel, 7326 ada 1-7-8-9-10-11 parseller ile Ovaakça Eğitim Mahallesi, 5671 ada 1-2-3-4-5-21-23 parsellerde yer alan Demirtaş Deresi dere taşkın alanı içinde kalan Konut Alanlarına ilişkin plan değişikliği yapılmış olup kurum görüşümüz istenmektedir.

Plan değişikliğine konu alanın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.01.2011 Gün ve 28 Sayılı Kararı Ve 16021133/268 Sayı İle Onaylı 1/1000 ölçekli Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Dere Taşkın Alan Sınırı içinde konut alanında kalmakta iken Dere Taşkın Alan Sınırı korunarak park alanına alındığı tespit edilmiştir.

Söz konusu plan değişikliğinin ilgili yönetmelikler, imar kanunu ve mekânsal planlar yapım yönetmeliği doğrultusunda değerlendirilmesi ve BUSKİ tarafından uygun görülmesi şartıyla sakıncalı bulunmamıştır.

Bilgilerinize rica olunur.

Cem Kürşad HASANOĞLU
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: qDLCK5-VKO2Xm-J0msif-A3GNsI-4fSihWh5 Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

Santral Garaj Mahallesi Ulubatlı Hasan Bulvarı Osmangazi Belediye Başkanlığı
No:10
Telefon No: (224)444 16 01 Faks No: (224)270 70 09
e-Posta: hizmetmasasi@osmangazi.bel.tr İnternet Adresi:
http://www.osmangazi.bel.tr

Bilgi için: Ege ÖZER
Şehir Plancısı
Telefon No: