



OSMANGAZİ
BELEDİYESİ

**OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, DEMİRTAŞ DURLUPINAR MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ DEMİRTAŞ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
185 ADA 4 NOLU PARSELİN DOĞUSUNDAKİ ALAN İLE
182 ADA 6 NOLU PARSELİN GÜNEYİNDEKİ ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

UİP: 161123138

Gülay BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dip.No: 10173 Oda Sicil No: 254
KENTSEL PLANLAMA
Proje Taahhüt ve Tarih Ürünleri San. Tic. Ltd. Şti.
Cumhuriyet Ahi. Nispetiye Mah. Ca. Selin Sitesi 8 Blok No: 133
Kat: 1 Daire 2 Niğde/BURSA Tel: Faks: 0224 220 66 66-243 07 74
E-posta: kentselplanlama3@hotmail.com
Niğde V.D. 544 004 7170

Özge KAYA
Katip Üye

Ali METİN
Katip Üye

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
04/02/2026 tarih ve 111 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Erkan AYDIN
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
14 / 05 /2026 tarih ve 507 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Şahin BİBA
Büyükşehir Belediye Başkanı V.

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	4
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI	4
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI	6
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI	6
2.4.1. Depremsellik	6
2.5. ARAZİ KULLANIMI	7
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	7
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	8
2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP	8
2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	9
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	9
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	10
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	11
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	11
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER	11
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI	12



1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan plan değişikliği; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Dumlupınar Mahallesi, 1/1000 Ölçekli Demirtaş Uygulama İmar Planı Revizyonu 185 ada 4 nolu parselin doğusunda planlanan trafo alanı ile 182 ada 6 nolu parselin güneyinde planlanan yeşil alanı kapsamaktadır.

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

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanları, Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa İli' nin Osmangazi İlçesi'nde yer almaktadır. Bursa ili yüzölçümü 10.886,38km² (göl dâhil)'dir. Bursa ili 17 ilçeden oluşmaktadır. En büyük ilçesi planlama alanının yer aldığı Osmangazi İlçesidir. Osmangazi ilçesi Bursa kent yerleşmesinin merkez ilçelerindendir.

Osmangazi İlçesi'nin kuzeyinde Gemlik İlçesi, güneyinde Orhanlı-Keles İlçeleri, doğusunda Yıldırım-Görsu-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. 1165,2km² 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.

Planlama alanları Osmangazi İlçesi'nin kuzeydoğusunda Demirtaş Mahallesi'nde mahalle alanının güney kısmında kalmaktadır.



Bursa İli İdari Yapı



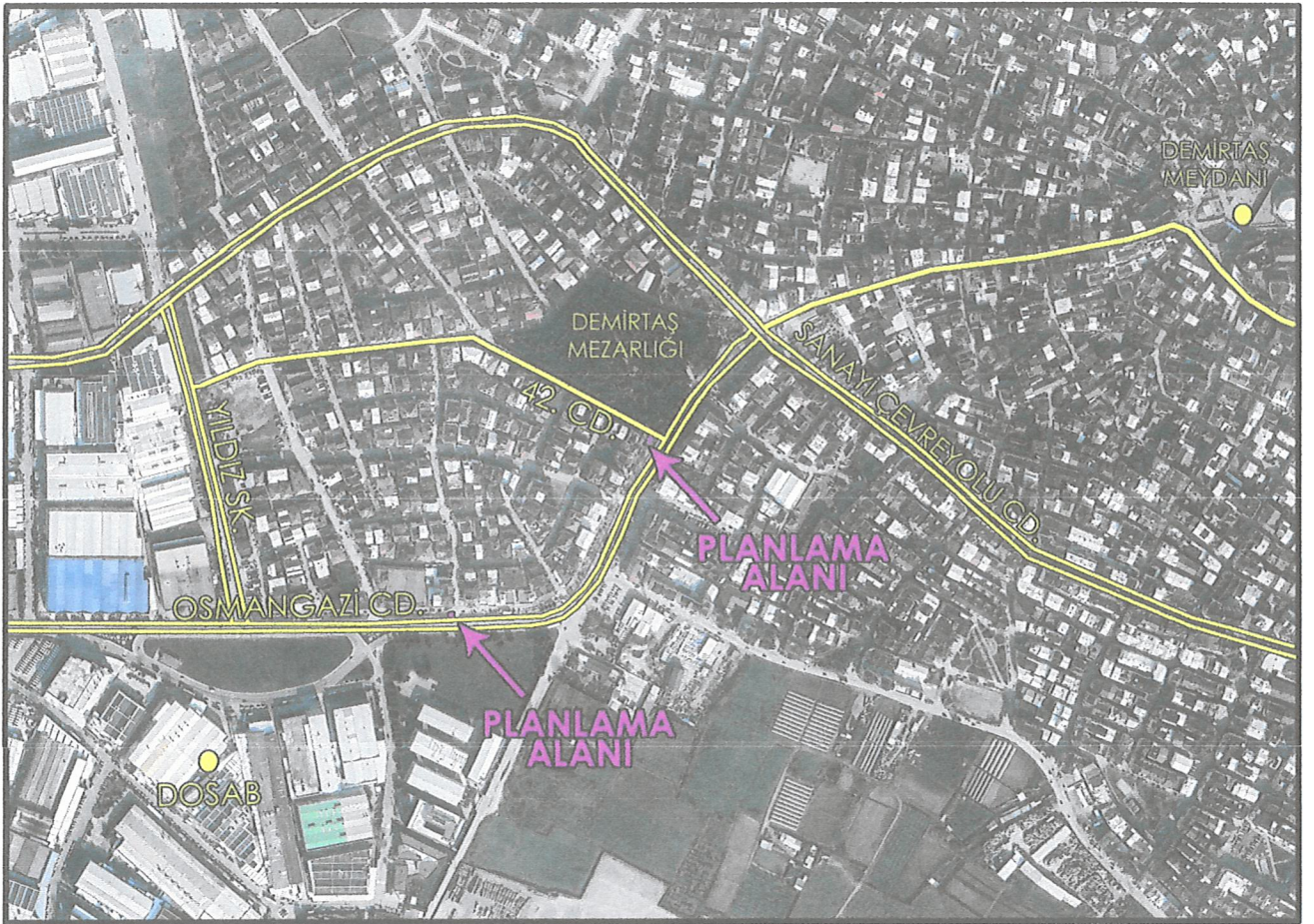
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği yapılan alanlar; Bursa kent merkezinin güneyinde, yaklaşık 11km uzaklıkta yer almaktadır. Osmangazi İlçesi merkezinin de güneyinde yaklaşık 13km mesafededir.

Planlanan trafo alanının yaklaşık 50m kuzeyinde Demirtaş Mezarlığı, 500m batısında Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi, 700m doğusunda ise Demirtaş Meydanı yer almaktadır.

Planlanan yeşil alanının yaklaşık 350m kuzeyinde Demirtaş Mezarlığı, 250m batısında Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi, 900m doğusunda ise Demirtaş Meydanı yer almaktadır.

Planlanan alanlara ulaşım Osmangazi Caddesi'nden sağlanmaktadır.



Planlama Alanı Konumu

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2024 yılı sonuçlarına göre Bursa İl'i'nin toplam nüfusu 3.238.618 kişidir. Bu nüfus, 1.616.941 erkek ve 1.621.677 kadından oluşmaktadır. Nüfusun %50,01'i erkek, %49,9'u kadındır.

Osmangazi ilçesinin nüfusu 2024 yılına göre 855.441 kişidir. Bu nüfusun 443.222'si erkek, 442.219'u kadından oluşmaktadır. Toplam nüfusun %50,01'i erkek, %49,9'u kadındır.



Osmangazi İlçesi 885.441 kişilik nüfusuyla Bursa ilinin nüfus bakımından en büyük ilçesi olup il nüfustaki oranı %27,34 civarındadır. Bursa ilinde Osmangazi ilçesini sırasıyla Yıldırım ve Nilüfer ilçeleri takip etmektedir.

Yıl	Osmangazi Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	855.441	443.222	442.219
2023	885.273	443.313	441.960
2022	891.250	446.730	444.520
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
2014	813.262	408.505	404.757

Planlama alanlarının yer aldığı Demirtaş Dumlupınar Mahallesi'nin 2024 yılına göre nüfusu 8.940 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, Gazıcılar, 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 ilinin MİA (Merkezi İş Alanları) bölgesidir.

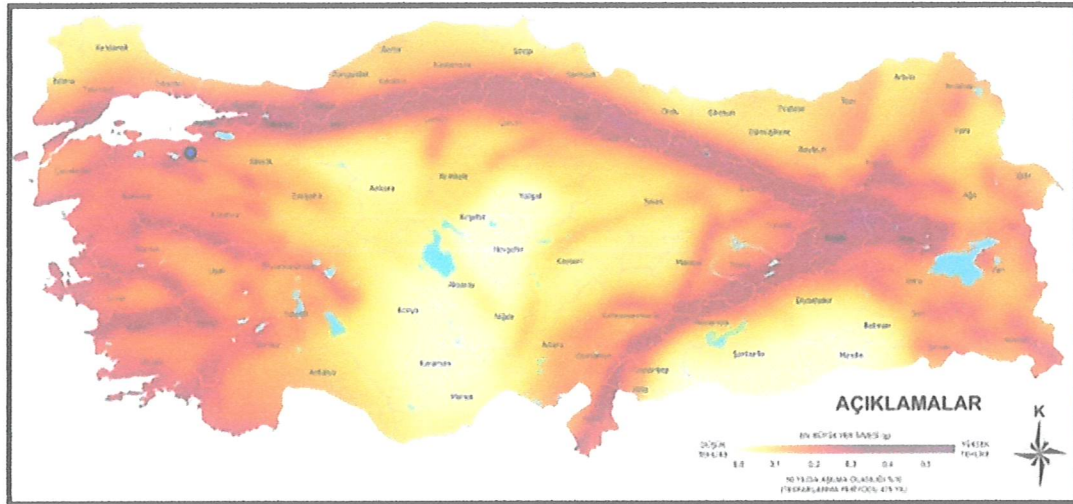


2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama çalışması teknik alt yapı amaçlıdır.

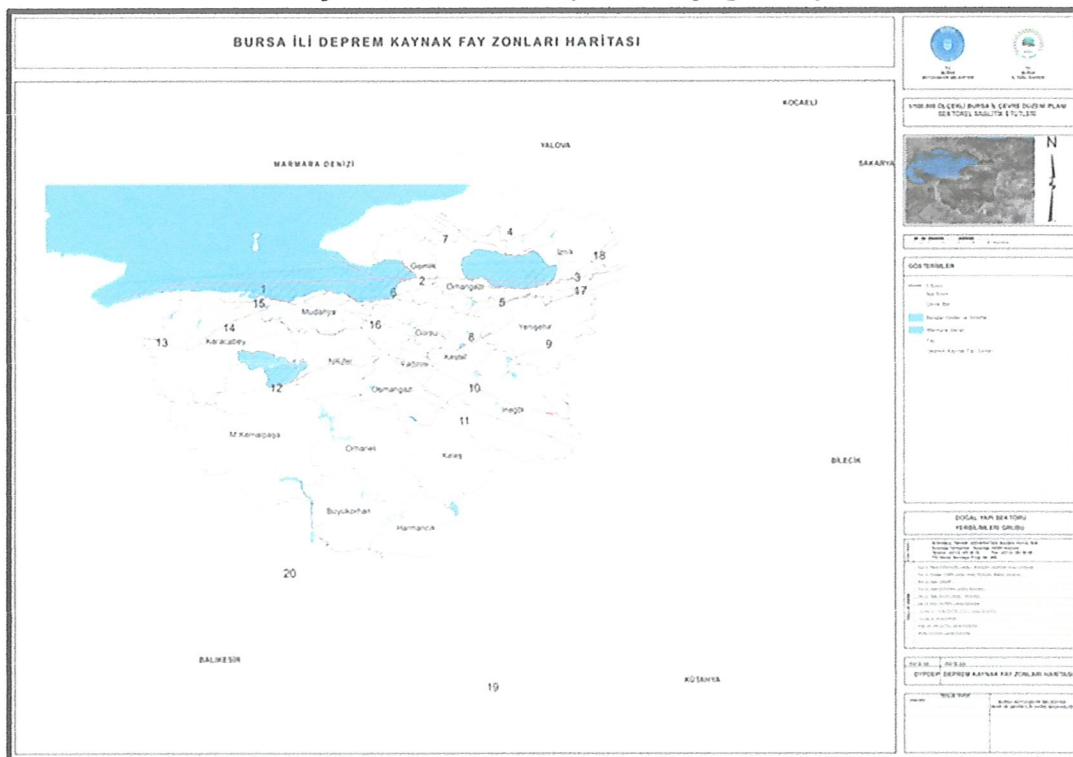
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

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

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlanan alanların mevcut durumda üzeri boşdur. Yakın çevresinde 3-4 katlı konut binaları yer almaktadır.



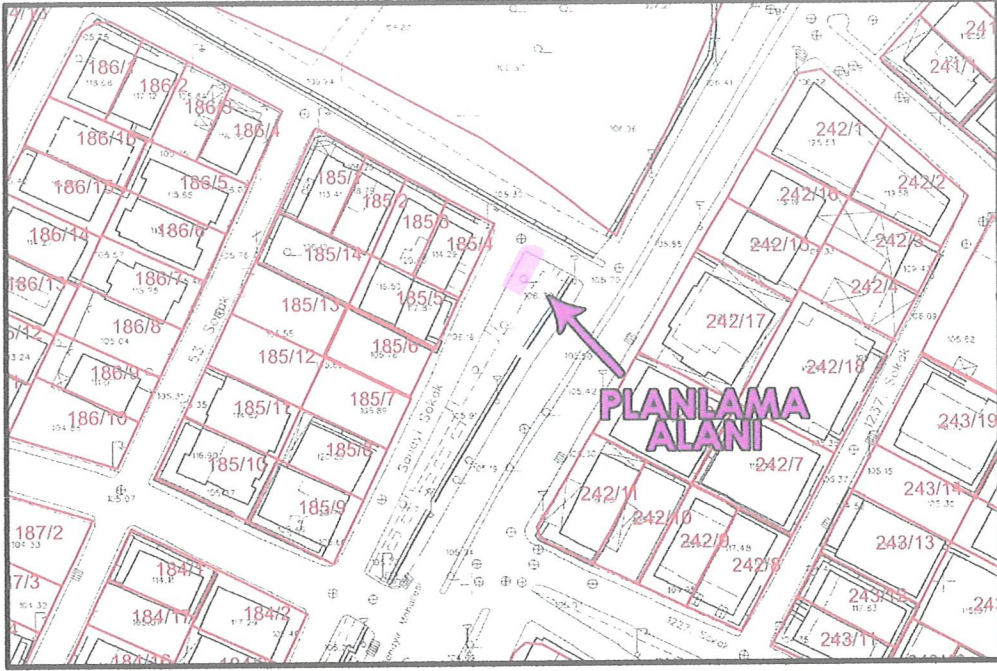
Planlama Alanının Yakın Konumu



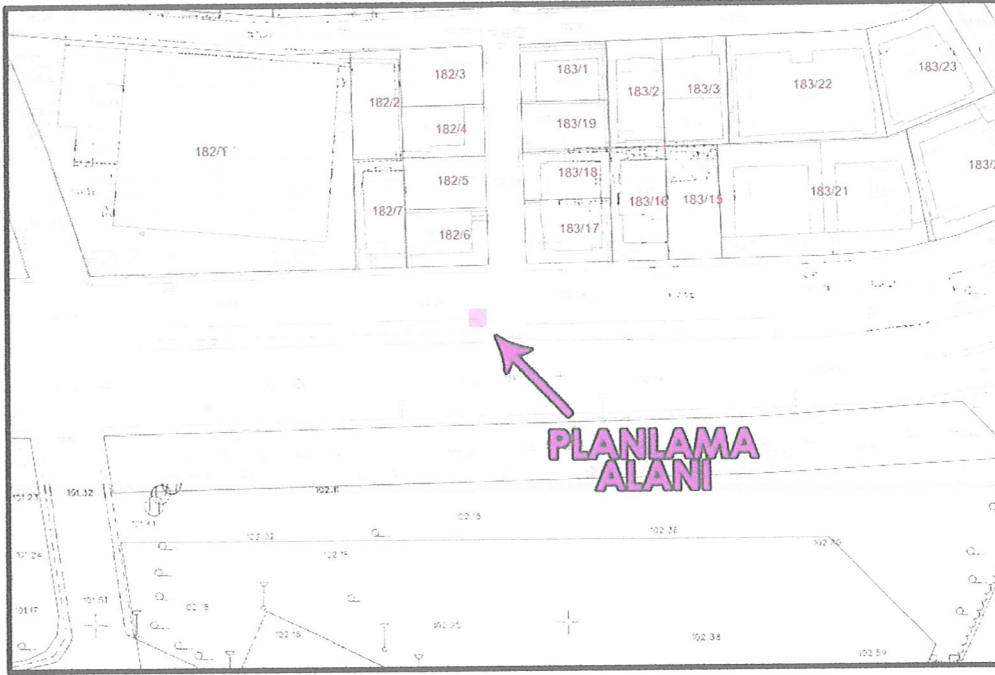
Planlama Alanının Yakın Konumu

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu alanlar kamu mülkiyetine aittir.



Planlama Alanının Mülkiyet Durumu

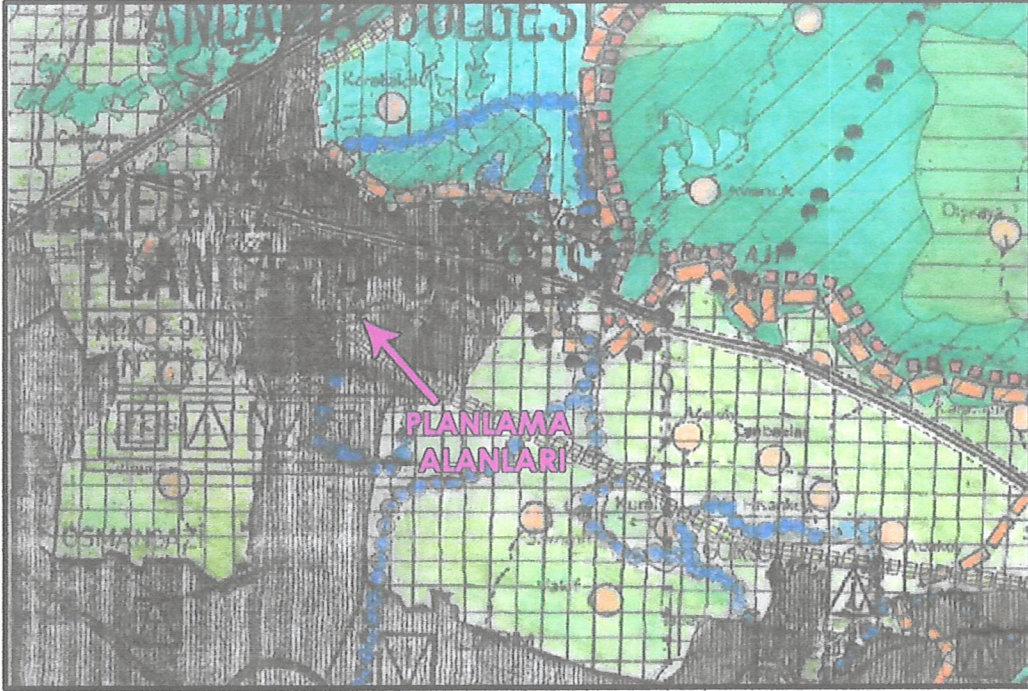


Planlama Alanının Mülkiyet Durumu

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

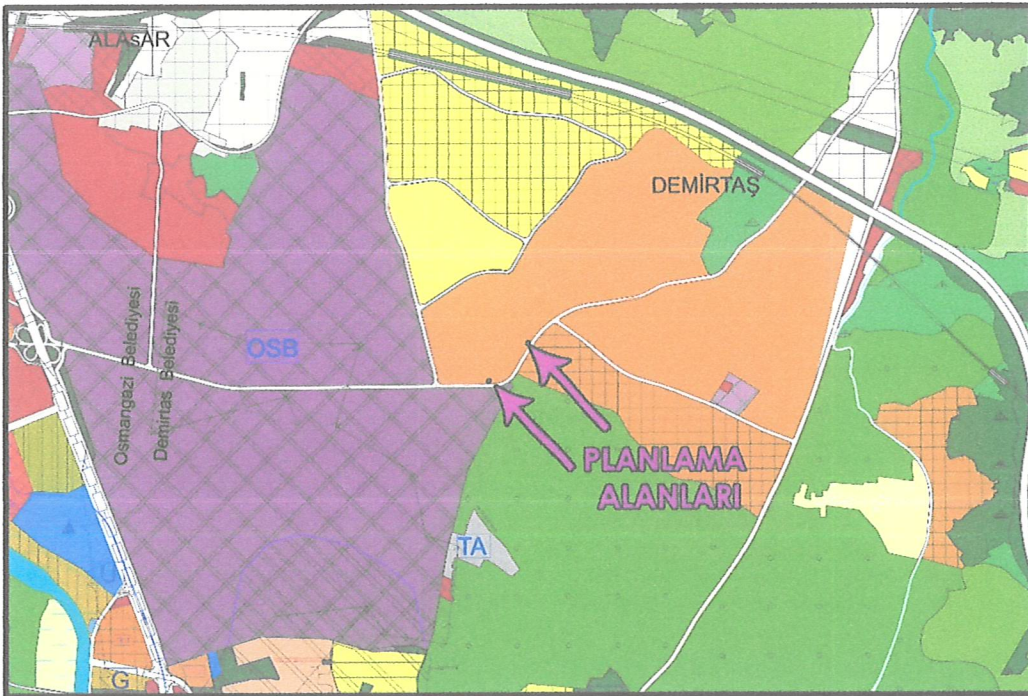
Planlama alanları, 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı'nda "Plan Kararlarına Göre Kentsel Gelişimin Yönlendirilebileceği Alanlar'da" kalmaktadır.



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

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

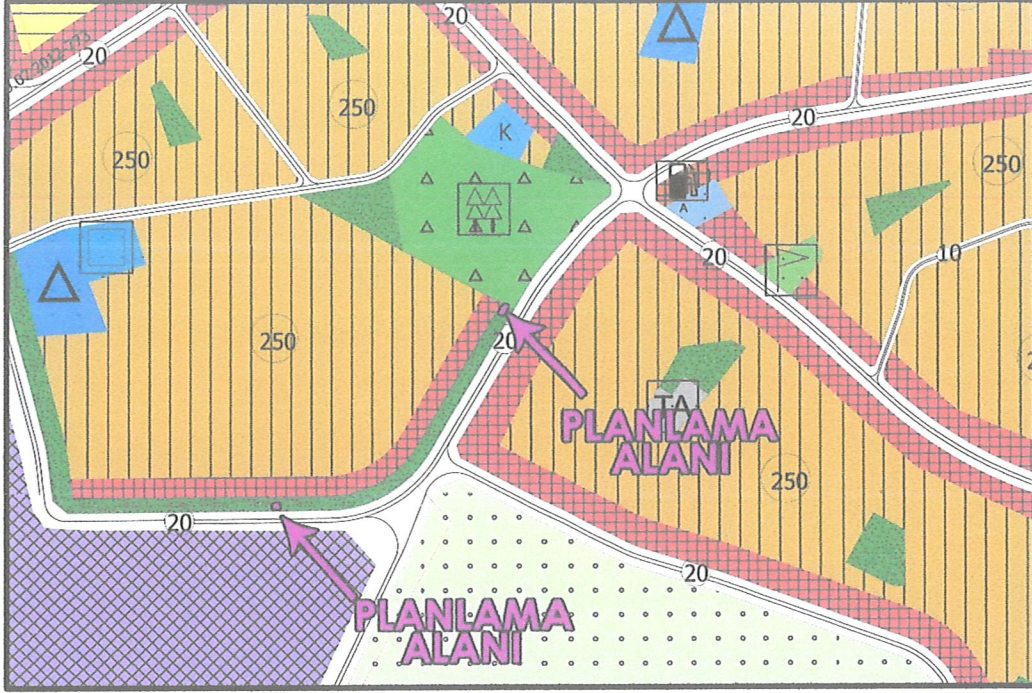
Planlama alanları, onaylı 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanında" kalmaktadır.



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

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

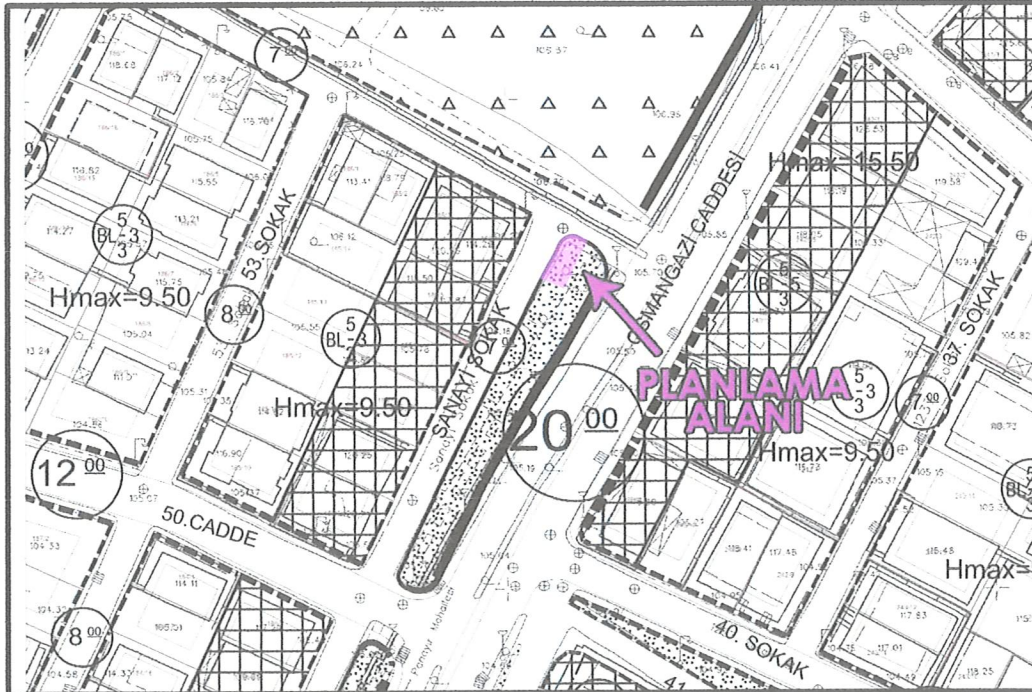
Planlama alanları, 1/5000 Ölçekli Demirtaş Belediyesi Nazım İmar Planı'nda "Park Alanı'nda" kalmaktadır.



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

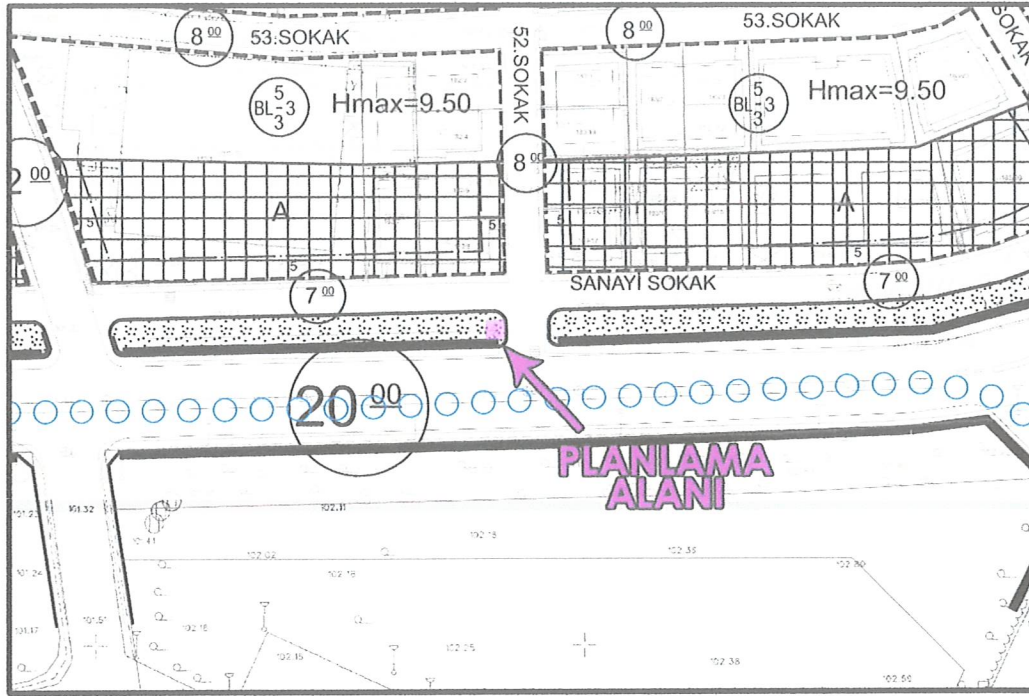
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanlarından 182 ada 6 nolu parselin güneyindeki alan; onaylı 1/1000 Ölçekli Demirtaş Belediyesi Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda "Trafo Alanı'nda" 185 ada 4 nolu parselin doğusundaki alan ise "Park Alanı'nda" kalmaktadır.



Planlama Alanının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu





Planlama Alanının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliği yapılan 182 ada 6 nolu parselin güneyindeki yeşil refüj alanında planlı trafo alanı teknik gerekçeler nedeniyle yerinde gerçekleştirilemediği için yetkililerce belirlenen 185 ada 4 nolu parselin doğusundaki alana taşınması gerekmektedir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanlarının çevresinde minimum 250m yürüme mesafesi içinde 1 adet mezarlık mevcuttur.

Planlama alanlarının çevresinde minimum 500m yürüme mesafesi içinde 5 adet park, 2 adet eğitim tesisi, 1 adet mezarlık ve 1 adet cami mevcuttur.



Planlama Alanları Yakın Çevresindeki Sosyal Donatı ve Kullanım Alanları

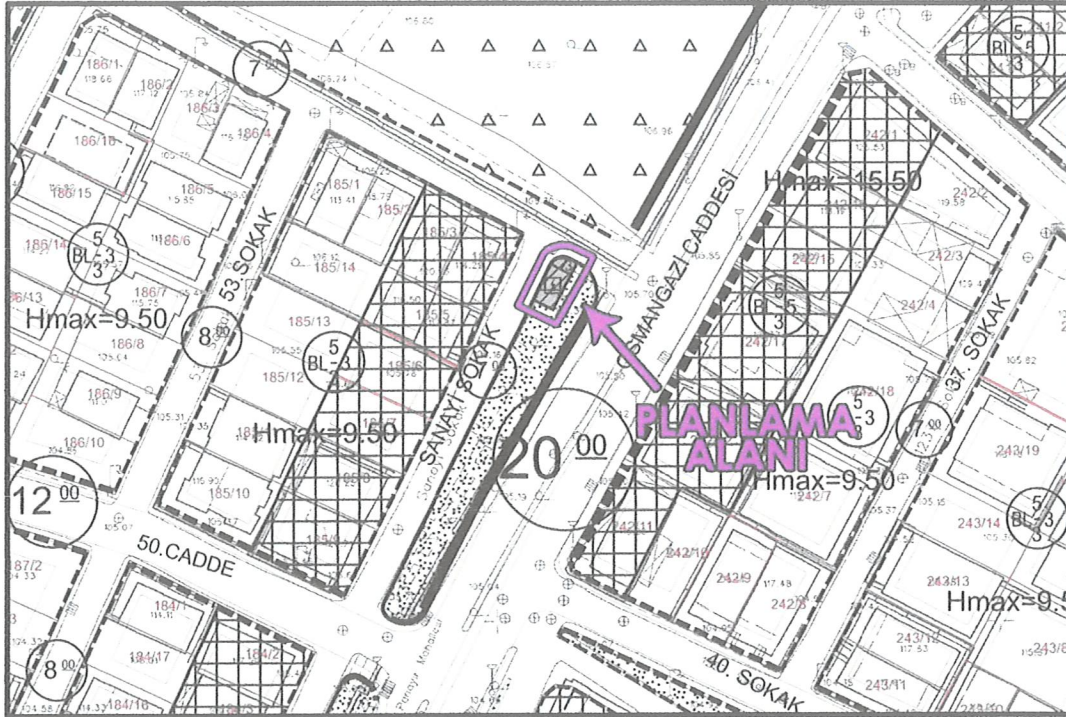
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile; Osmangazi İlçesi, Demirtaş Dumlupınar Mahallesi, 185 ada 4 nolu parselin doğusundaki park alanının kuzey köşesinde, cephe aldığı 7m genişliğindeki yaya yolundan 3m çekme mesafesi bırakılarak 53m² yüzölçümünde 1 adet trafo alanı ayrılmıştır. Mevcut durumda trafo alanı olarak planlı olan 182 ada 6 nolu parselin güneyindeki yeşil refüj alanındaki 16m² yüzölçümündeki alan ise, yeşil alana ilave edilmiştir.

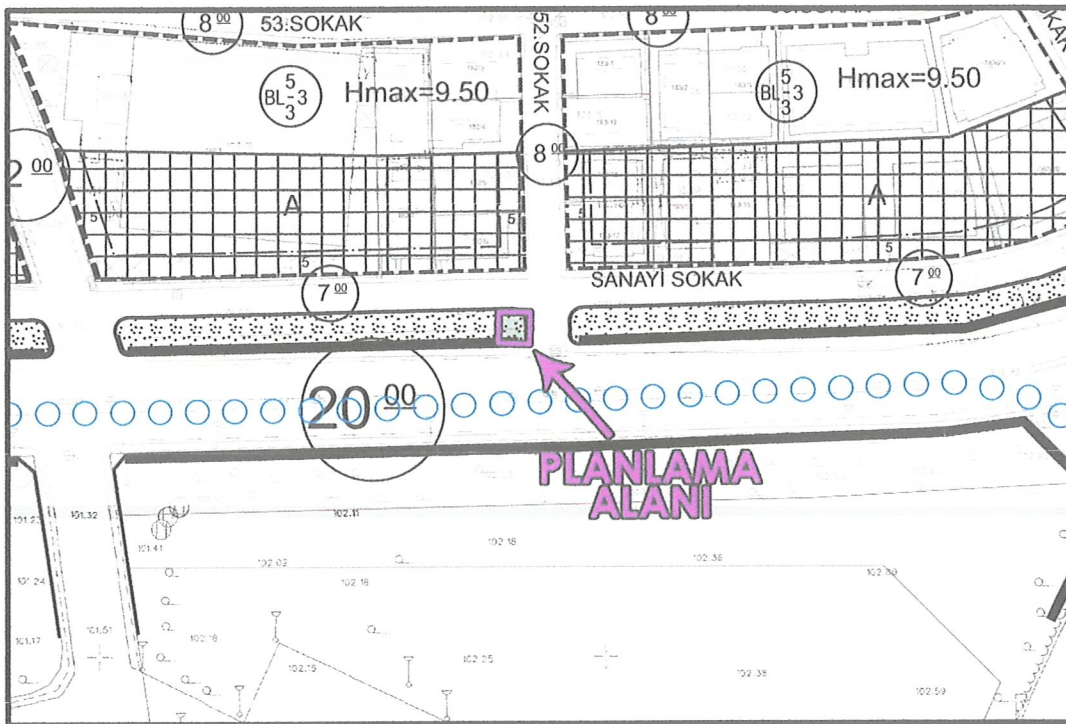
Alan Kullanım Tablosu

Alan Kullanımı	Mevcut Plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)
Park Alanı	53	16
Trafo Alanı	16	53
Toplam	69	69

GP



1/1000 Ölçekli Öneri Plan Değişikliği



1/1000 Ölçekli Öneri Plan Değişikliği

Hazırlanan plan değişikliği, ilgili kurumun talebi doğrultusunda hazırlandığından, bölgenin ihtiyacı olan teknik altyapı ihtiyacının karşılanmasına yönelik olduğundan İmar Mevzuatına ve Şehir Planlama İlkeleri'ne uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.

