

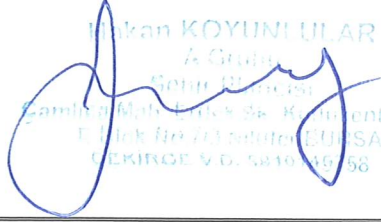


OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, DEMİRTAŞ-CUMHURİYET MAHALLESİ
795 ADA 11 ve 12 PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PIN: UİP-161116062


İlkeran KOYUNLU
A. Grubu
Şehir Plancısı
Samir Mah. Lüks Sk. Köşant 1 St.
E. Blok No 703 Kat: EUBSA
CEKİRGE V.D. 5819 36 58


Özge KAYA
Katip Üye

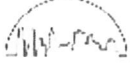
Ali METİN
Katip Üye

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
03/12/2025 tarih ve 614 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Sefa YILMAZ
Osmangazi Belediyesi Başkan Vekili

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20.01.2026 tarih ve 115. sayılı kararı
ile onaylanmıştır.


Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı



1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş - Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve özel mülkiyet de olan toplam 448,52 m2 büyüklüğünde ki 2 adet parselde 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışması yapılmaktadır.

Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Demirtaş Nazım İmar Planında "Ticaret Alanı" olarak planlanmış iki parselin güneyi Tali İş Merkezi Alanı, batısı Akaryakıt İstasyonu, kuzeyi Dini Tesis alanı ve doğusu 1.Derece Anayol olarak tanımlanmıştır.

Bu nedenle söz konusu parsellerde nitelikli ve sağlıklı bir konut alanı oluşması sıkıntı oluşturduğundan ve Bursa büyükşehir Belediye Meclisinin 21.01.2025 tarih ve 128 sayılı Kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Demirtaş Nazım İmar Planı Değişikliğinde söz konusu parsellerin "Ticaret Alanı" olarak düzenlenmesi nedeniyle de, alt ve üst ölçek imar planlarında bütünlük sağlanması için imar planı değişikliği yapılması hedeflenmektedir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

PLANLAMA ALANININ KONUMU

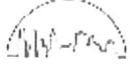
İli: Bursa

İlçe: Osmangazi

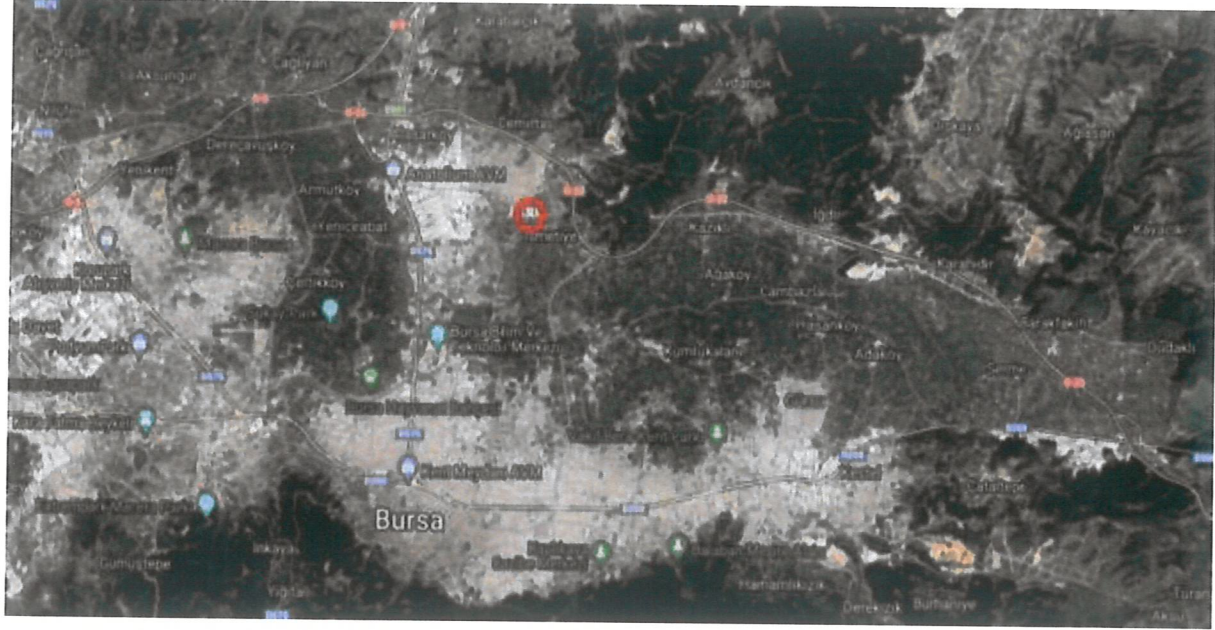
Mahallesi: Demirtaş - Cumhuriyet Mahallesi

Ada, Parsel: 795 Ada – 11 ve 12 Nolu Parseller

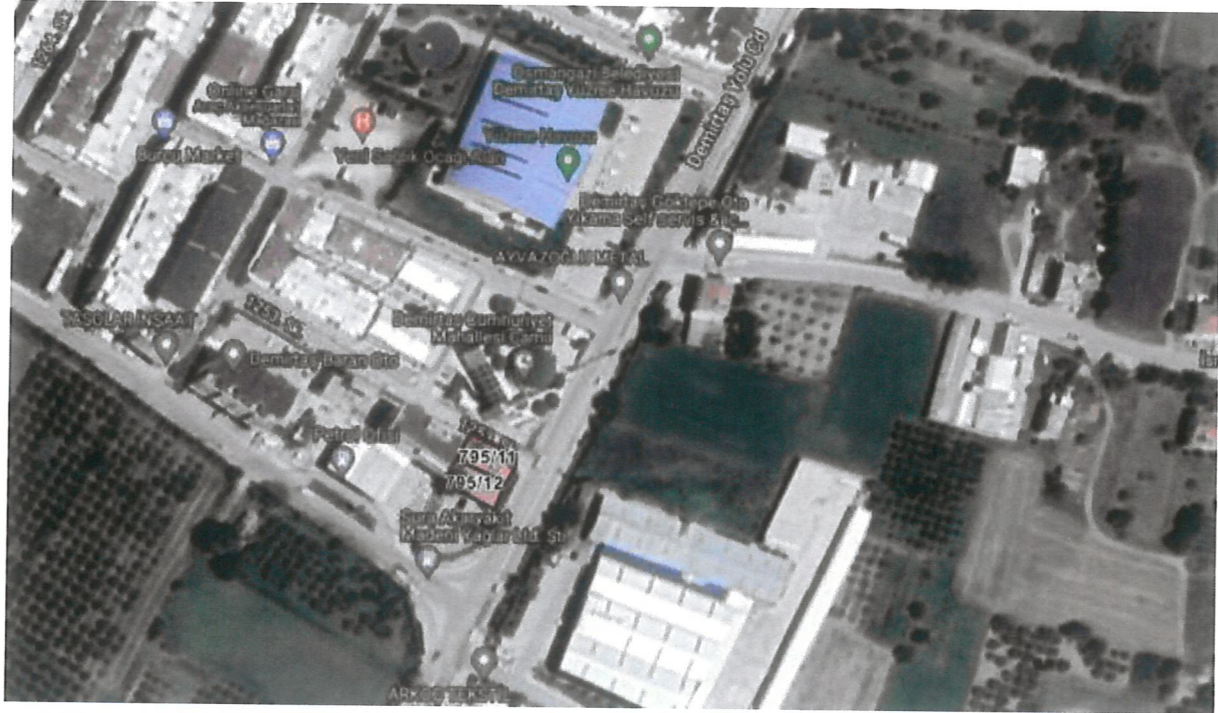
Alan: 448,52 m2

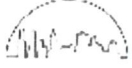


İmar plan değişikliği çalışması yapılan alanın Osmangazi ve Bursa kent merkezine uzaklığı 11 km dir.



Bulunduğu yer olan Demirtaş - Cumhuriyet Mahallesi'nde ise söz konusu parseller Demirtaş Yolu caddesi ile Müjdat Köstendil Caddesinin birleşiminde yer almaktadır.





Planlama çalışması yapılan parsellerin Osmangazi İlçe Merkezi ve Bursa Kent Merkezine ulaşımı karayolu ile sağlanmakta olup yolun niteliği asfalt kaplamadır. Ayrıca Demirtaş – Cumhuriyet Mahallesi düzenli olarak toplu taşıma hizmeti Bursa Büyükşehir Belediyesinin toplu taşıma şirketi olan Burulaş A.Ş. tarafından sağlanmaktadır.

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Planlama alanı kırsal bir yerleşmedir. Büyükşehirler ile ilgili yapılan yasal düzenleme ile köyden mahalleye dönüşmüştür. Demografik açıdan nüfus değerleri aşağıda tabloda verilmektedir.

YERLEŞME	NÜFUS (2024)	YOĞUNLUK Kişi /km ²	KADIN – ERKEK ORANI %
Bursa	3 238 618	298	50.07 - 49.93
Osmangazi	885 441	-	49.94 - 50.06
Demirtaş Cumhuriyet Mah.	47 262	-	49.88 - 50.12

Yerleşim alanı kentsel bir yerleşme niteliği göstermesi nedeni ile ekonomisi ağırlıklı sanayi ve hizmetler sektörüne dayalıdır.

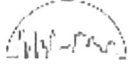
TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı teknik altyapı açısından incelendiğinde, Demirtaş daha önce Bursa İline bağlı bir belde olup ve 1953 yılında Belediye teşkilatı kurulmuş bir yerdi. 2009 yılında ki yerel seçimler ile kapatılıp Osmangazi Belediyesine bağlanmıştır. Bu nedenle teknik altyapı açısından tüm hizmetleri uzun yıllardır almaktadır. 2009 yılına kadar Demirtaş Belediyesi ve o tarihten sonra da BUSKİ tarafından bu hizmet verilmektedir.

Planlama alanı sosyal altyapı açısından incelendiğinde, bölge ve yakın çevresinde sosyal ve kültürel merkez olarak hizmet veren tesisler bulunmaktadır. Ayrıca Bursa kent merkezine de yakın olması nedeni ile bu tesislere ulaşılabilirliği yüksektir.

JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

Planlama alanının, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne 27.02.2024 tarihinde onaylanmış “1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliğine ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu” bulunmaktadır. Onaylı bu rapora göre söz konusu parseller;

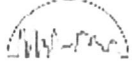


- İnceleme alanının eğim miktarı yüzdesel olarak yaklaşık %0 - %5 arasında tespit edilmiştir.
- Yerleşime Uygunluk Durumuna göre “Orta-Düşük”, Sıvılaşma-Şişme Potansiyelinin ve oturma açısından sorunlu alanların gözlenmesinden ve söz konusu zemin problemlerinin mühendislik önlemleri ile giderilebileceğinden dolayı; **Önlemlili Alan – 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemlili Alanlar** şeklinde tanımlanmıştır.

2.3. ARAZİ KULLANIMI

Onaylı üst ölçekli Nazım İmar Planlarında parseller “Ticaret Alanı” olarak planlanmıştır. 11 -12 Nolu Parsellerde herhangi bir yapı bulunmamakta olup aynı mülkiyet sahiplerine ait olan, güneyindeki 13 nolu parsel ile birlikte, batısında kalan 20 nolu parseldeki “Akaryakıt İstasyonunun” alanı olarak kullanılmaktadırlar.





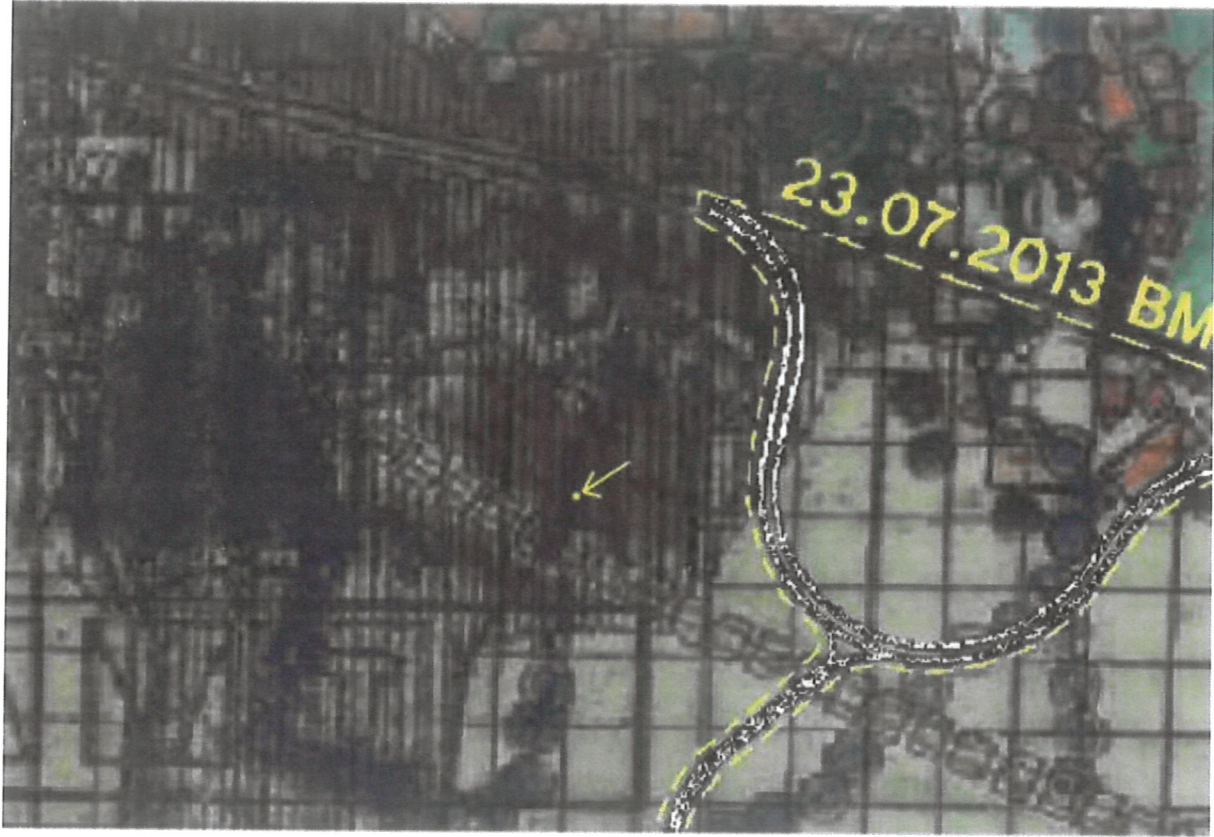
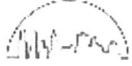
PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama çalışmasına konu olan Demirtaş – Cumhuriyet Mahallesi 795 Ada, 11 ve 12 nolu parseller “Ani-Pet Tekstil Konfeksiyon Ambalaj Petrol Ürünleri Madeni Yağlar Turizm Nakliye İnşaat Firmasına” aittir. Planlama alanına bitişik olan güneyindeki 13 parsel ile batısındaki 20 nolu parsellerde aynı firmanın mülkiyetindedir.

2.4. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.4.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

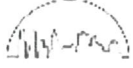
Planlama alanının yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Merkez Planlama Bölgesi” içerisinde “Mevcut Kentsel Yerleşimler” olarak tanımlanmıştır.



1/100 000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı Örneği

2.4.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

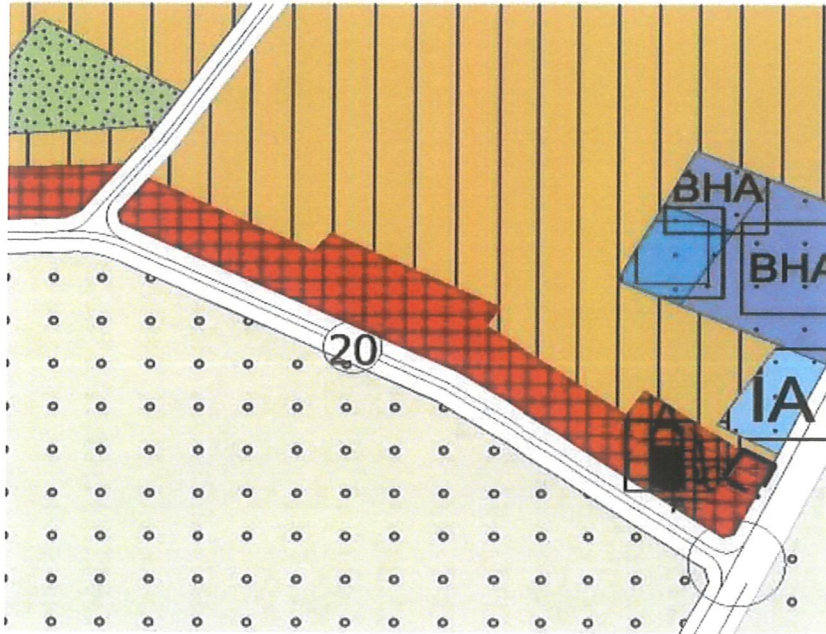
Planlama alanı üst ölçekli 1/100 000 Bursa Çevre Düzeni planında yürürlükteki 1/25 000 Ölçekli “Merkez Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı” sınırları içerisinde yer almaktadır. Çalışma Yapılan 795 Ada – 11 ve 12 nolu parseller Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanan yürürlükteki 1/25 000 ölçekli Merkez Bölgesi Nazım İmar Planında “Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı” olarak planlanmıştır.



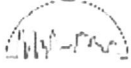
1/25 000 Ölçekli Onaylı Merkez Bölgesi Nazım İmar Plan Örneği

2.4.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı olan Demirtaş – Cumhuriyet Mahallesi, 795 Ada – 11 ve 12 nolu parseller Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanan yürürlükteki 1/5000 ölçekli Demirtaş Nazım İmar Planında “Ticaret Alanı” olarak planlanmıştır.

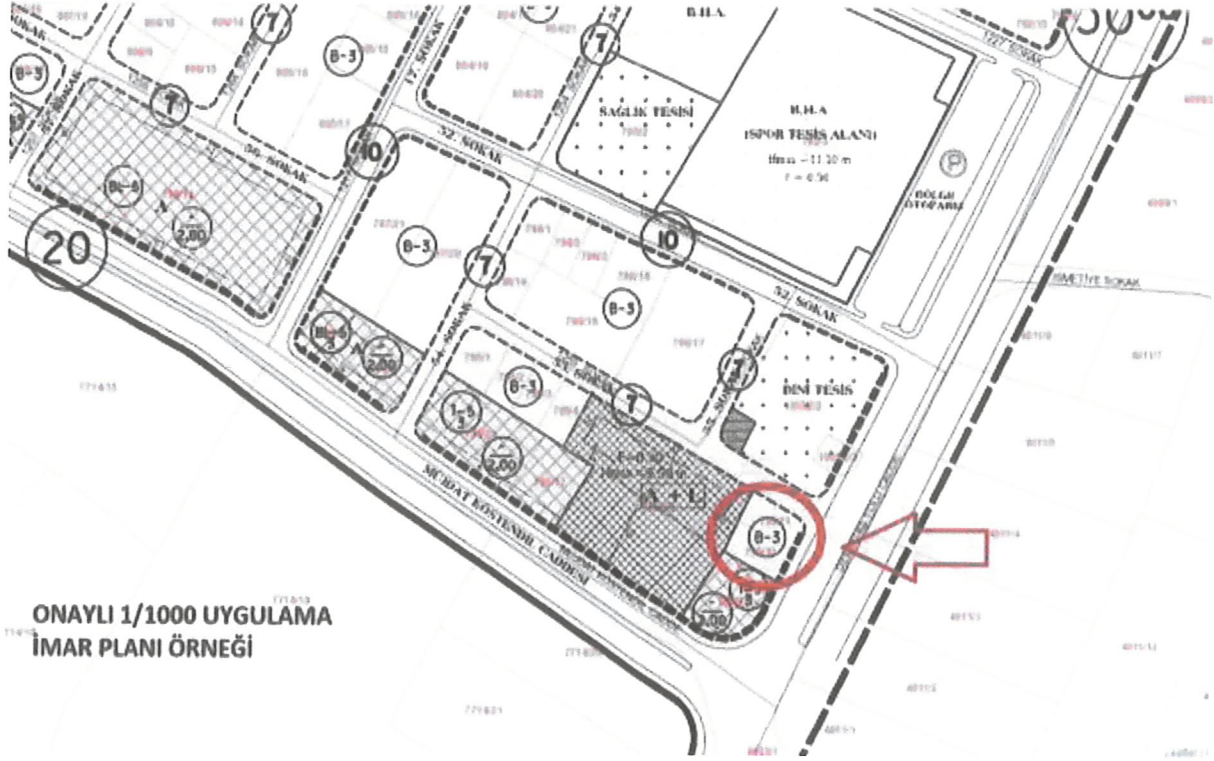


1/5000 Ölçekli Onaylı Demirtaş Nazım İmar Plan Örneği



2.4.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı olan Demirtaş – Cumhuriyet Mahallesi, 795 Ada – 11 ve 12 nolu parseller yürürlükteki 1/1000 ölçekli Demirtaş Uygulama İmar Planı Revizyonun da “B-3 / Konut Alanı” olarak planlanmıştır.



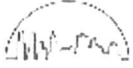
ONAYLI 1/1000 UYGULAMA
İMAR PLANI ÖRNEĞİ

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş – Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 795 Ada – 11 ve 12 No lu parseller yürürlükteki “Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Demirtaş Uygulama İmar Planı Revizyonun da “B-3 / Konut Alanı bölgesinde kalmaktadır.”

Ayrıca yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Demirtaş Nazım İmar Planında “Ticaret Alanı” olarak planlanmış iki parselin güneyi Tali İş Merkezi Alanı, batısı Akaryakıt İstasyonu, kuzeyi Dini Tesis alanı ve doğusu 1.Derece Anayol olarak tanımlanmıştır.

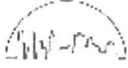


Bu nedenle söz konusu parsellerde nitelikli ve sağlıklı bir konut alanı oluşması sıkıntı oluşturduğundan ve Bursa büyükşehir Belediye Meclisinin 21.01.2025 tarih ve 128 sayılı Kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Demirtaş Nazım İmar Planı Değişikliğinde söz konusu parsellerin "Ticaret Alanı" olarak düzenlenmesi nedeniyle de, 1/5000 üst ölçekli ve 1/1000 alt ölçekli imar planlarında bütünlük sağlanması için imar planı değişikliği teklifi yapılmaktadır.

3.2.1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

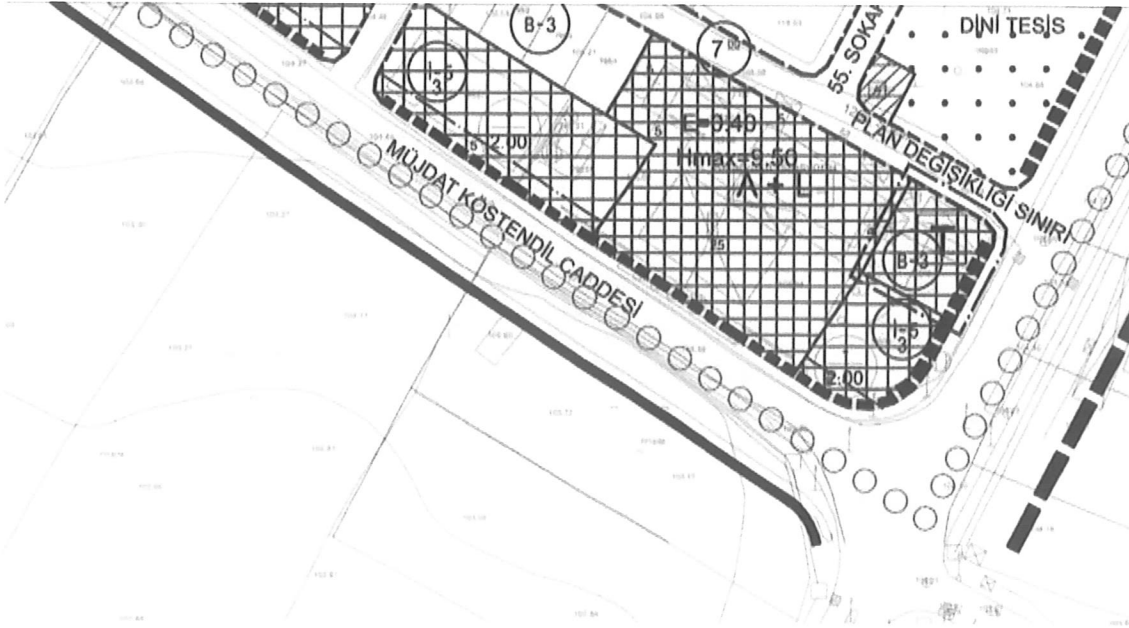
Osmangazi İlçesi, Demirtaş – Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 795 Ada – 11 ve 12 No lu parseller yürürlükteki "Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Demirtaş Nazım İmar Planında Ticaret Alanı bölgesinde kalmaktadır."

Ayrıca söz konusu parsellerin kuzeyinde Dini Tesisler Alanı, batısında Akaryakıt Satış İstasyonu Alanı, doğu tarafında toplayıcı dağıtıcı niteliğe sahip 1.Derece Araç Yolu ve güney cephesinde parsellere bitişik olan 13 nolu parsel ise "Tali İş Merkezi Alanı" olarak planlanmış bulunmaktadır. Çevresi Akaryakıt



istasyonu, Tali İş Merkezi, Dini Tesis Alanı ve Araç Yolu ile çevrelenmiş olup 1/1000 Uygulama İmar Planının da “**Konut Alanı**” kullanımına ayrılan alan şehircilik kriterlerine de çok uygun bulunmamaktadır.

Bu doğrultuda söz konusu parsellerin yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki “**Ticaret Alanı**” olarak belirlenmeleri nedeni ile Konut alanından Ticaret Alanına dönüştürülecek şekilde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği önerilmektedir. Yapılan öneride fonksiyon değişikliği dışında bir düzenleme yapılmamış ve yapılaşma koşulları aynen korunmuştur.



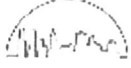
Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama Planı Değişikliği Örneği

PLAN NOTU:

- 1- Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli İmar Planı Revizyonu Plan Hükümleri geçerlidir.
- 2- 795 Ada, 11- 12 parsellerde 30 metre genişliğindeki yoldan otopark giriş-çıkışı yapılamaz.

Yapılan düzenleme sonucunda oluşan arazi kullanım değerleri aşağıda ki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	MEVCUT		ÖNERİ	
	ALAN (M2)	ORAN(%)	ALAN (M2)	ORAN(%)
Konut Alanı	448,52	100	-	-
Ticaret Alanı	-	-	448,52	100
TOPLAM ALAN	448,52	100	448,52	100



4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliği önerisinin hazırlığı aşamasında aşağıda listede belirtilen kurumlardan Plan değişikliği ile ilgili görüş alınmıştır.

KURUM	TALEP TARİH ve NO	CEVAP TARİH ve NO	KURUM GÖRÜŞÜ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü	12.08.2025	20.08.2025/13295196	Doğal sit alanı dışında olup herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü	12.08.2025	-----	3194 Sayılı İmar Kanununun ilgili maddesine istinaden cevap verilmediğinden olumlu görüş olarak kabul edilmiştir.
BUSKİ Genel Müdürlüğü	12.08.2025	Bila tarih/322178	Yazıda belirtilen hususlara uyulması gerektiği belirtilmiş, bunun dışında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
BURSAGAZ	13.08.2025	17.09.2025/5906	Mevcut hatların korunması ve izinsiz kazı yapılmaması doğrultusunda sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
UEDAŞ	12.08.2025	20.08.2025/23012	Parsellerin çevresinden geçen yeraltı hatları belirtilmiş, bunun dışında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
BBB Ulaşım Dairesi Başkanlığı	12.08.2025	20.08.2025/162922	Birimimizce 30 mt lik yol cephesinden giriş-çıkış verilmemesi kaydı ile uygun görüldüğü belirtilmiştir.

Hakan KOYUNLULAR
A Grubu
Şehir Plancısı
Gömlük Mah. Etiler Sk. 111 Kat: 1 St.
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
E-Posta: h.koyunlular@gmail.com
CEMRGE Y.D. 501414/758