



OSMANGAZİ BELEDİYESİ
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ
PLANLAMA BÜROSU

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, DEMİRTAŞ MAHALLESİ 902 ADAYA
İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ DEMİRTAŞ UYGULAMA İMAR PLANI
REVİZYONU PLAN DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

TRENETA Turizm Planlama A.Ş.
Sadıktelli Mah. 26.Sf. No:5 Mıdanyazı/BURSA
Tic.Sic.No:118977 Mıdanyazı VD:35/12/20083
Dr. Murat UZ YAB
(Ağrıbu Y.Şeh. Plancısı/Sit. Kuruma Plancısı)
Ofis: Tic. No: 3311 Dış. No: Y.TÜ 16394
ozaybas@gmail.com Gsm: 0532 584 55 45

UİP - 161030359

Kâtip Üye
Abdullah CALI

Kâtip Üye
Hakan KÖPRÜLÜOĞULLARI

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
04.10.2023 tarih ve 551 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Mustafa DÜNDAR
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
16/11/2023. tarih ve 14.Y. Sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1. BURSA’NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ.....	3
1.1. KONUMU:.....	3
1.2. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI:.....	3
1.3. EKONOMİK YAPISI	3
1.4. FİZİKSEL YAPISI.....	4
1.4.1. TOPOĞRAFYA	4
1.4.2. AKARSU VE GÖLLER	4
1.4.3. İKLİM	4
1.4.4. BİTKİ ÖRTÜSÜ	4
1.4.5. TOPRAK KABİLİYETİ	4
1.4.6. ULAŞIM.....	4
1.4.7. DEPREM DURUMU	5
1.4.8. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI:	7
2. PLANLAMA ALANI KAPSAM VE AMAÇ	7
3. ONAYLI PLAN VERİLERİ	8
3.1. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	8
3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	8
3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	9
4. PLANLAMA ÇALIŞMASI	9
4.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ.....	9
4.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	9

1. BURSA'NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

1.1. KONUMU:

Bursa Türkiye'nin kuzeybatısında Marmara Bölgesinde yer alan bir il merkezidir.

Bursa 17 ilçeye sahip bir il merkezidir. Bursa'ya ait ilçeler sırasıyla; Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Büyükşehir, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, M. Kemalpaşa, Orhaneli, Orhangazi, Yenişehir'dir. (Harita 1)

Bu ilçelerden Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım Büyükşehir Belediyesi'ni oluştururken 5216 sayılı "Büyükşehir Yasası" kapsamında Gemlik, Gürsu, Kestel, Mudanya ilçeleri de Büyükşehir Belediyesi sınırlarına dâhil olmuştur.

Bursa İl geneli itibarıyla 2010 yılı nüfusu 2.605.495, yüzölçümü 10.422 km², nüfus yoğunluğu ise km² 'de 250 kişidir. Bursa ülke nüfusunun % 3,5 ini barındırır. (2020 yılı Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. (TÜİK)

1.2. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI:

Bursa Büyükşehir Belediyesinin kapsamında, Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım ilçeleri 2020 yılı nüfusu, 5216 sayılı yasa kapsamında kendisine bağlanan Gürsu, Kestel, Mudanya, Gemlik ilçeleri ve bağlı belde ve köyleri ile birlikte nüfusu 3.056.120 kişiye çıkmıştır. (Kaynak: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları)

Bursa Kentsel Alanı Tarihi Kent Merkezi'nin de yer aldığı ve Uludağ'ın kuzey yamaçlarından Ovaya yayılan geniş bir alana yerleşmiştir.

Kent Doğu ve Batıda bitişik iki büyük leke olarak belirginleşir. Bu iki yerleşim bölgesini ayıran Nilüfer Çayının doğu kesiminde; Osmangazi İlçe Belediyesinin bir kısmı, Yıldırım Belediyeleri yer alır. Daha doğu kesimde Gürsu ve Kestel yerleşmeleri Merkez bölgeyi tamamlar. Batı Kesiminde ise Osmangazi Belediyesi yerleşimi yer alır.

1.3. EKONOMİK YAPISI

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4' üncü sırada yer almaktadır. Türkiye genelinde sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında ise Bursa, İstanbul, Ankara, İzmir ve Kocaeli'nden sonra 5. nci sıradadır.

Bursa İli'nin Türkiye GSMH' sine katkısı 1980 yılında %3.2, 1990 yılında %3.5, 2000 yılında %3.7, 2004 yılında %3.9 olmuştur. Buna göre DİE tarafından tüm Türkiye için yaklaşık 300 milyar dolar olarak açıklanan GSMH' nin 12 milyar dolar kısmını Bursa karşılamıştır.

Türkiye ekonomisinde önemli yeri olan Bursa ilinde kişi başına düşen GSYİH 2000 yılı rakamlarına göre 3.491 USD olup bu rakam Türkiye ortalamasının (2.941) üzerindedir.

İşgücünün istihdamı açısından bakıldığında; Türkiye genelinde Bursa ili 13. sırada yer almaktadır. 1970 yılında il genelindeki istihdam 390.447 iken, 1990 yılında yüzde 69,7 artışla 662.517'e yükselmiştir. (Kaynak: Merkez Planlama Bölgesi Açıklama raporu)

Bursa'da aktivite oranının çok yüksek olduğu ve yıllara göre oranının düştüğü görülmektedir. Bu nüfus artış oranına göre tarım sektöründe çalışanların daha az artmasından kaynaklanmaktadır.

1.4. FİZİKSEL YAPISI

1.4.1. TOPOĞRAFYA

Bursa ilinin topoğrafyasını birbirinden eşiklerle ayrılmış çöküntü alanları ile dağlar belirler.

Bursa ilinin yaklaşık %35'ini dağlar, %17'sini ovalar kaplar. Bursa Ovası'ndaki tarım arazilerinde ağırlıklı olarak sulu tarım yapılmaktadır.

1.4.2. AKARSU VE GÖLLER

İlin en önemli akarsu kaynağı Nilüfer Çayı ve kollarıdır. Deliçay, Akarsu Deresi, Kaplıkaya Deresi, Ayvalı Deresi il merkezinin diğer önemli akarsularıdır.

Uluabat ve İznik Gölleri ise Türkiye'nin önemli göllerindendir.

1.4.3. İKLİM

Bursa iklimi Akdeniz ile Karadeniz arasında geçiş özelliği göstermektedir. Sert ve kurak bir iklim özelliği görülmemektedir. En çok yağış kış ve ilkbahar aylarında almaktadır. Merkez ilçenin yıllık sıcaklık ortalaması 14.4 derecedir. Ortalama sıcaklık Ocak ayı için 5.1, Temmuz ayı için 24.1 derecedir. Ortalama sıcaklık kış ayları için 5 derece, yaz ayları için 24 derecedir.

49 yıllık verilere göre aylık ortalama yağış miktarı 60.8 mm.'dir. Söz konusu dönemdeki aylık ortalamaları göz önüne alındığında en çok yağışın Aralık ayında, en az yağışın ise Ağustos ayında olduğu görülmektedir. Yıllık ortalama yağışlı günler sayısı 115.7'dir. Ortalama olarak yılda 10 gün süre ile kar kaplı kalmaktadır.

1.4.4. BİTKİ ÖRTÜSÜ

Bursa, bitki örtüsü bakımından çeşitlilik göstermektedir. Bursa' nın toplam alanının % 30' unu ekili dikili alanlar, % 1.67' sini nadas alanları ve % 5.14' ünü ise işlenmeyen tarım arazisi oluşturmaktadır.

Marmara Denizi kıyısında ve İznik Gölü kıyısındaki yerleşmelerde zeytin yetiştirilmektedir. Uludağ ve Milli Park sınırları içinde, Orhaneli ve Keles ilçeleri çevrelerinde orman alanları bulunmaktadır. Karacabey ve Mustafakemalpaşa Ovalarında Büyük mera alanları da bulunmaktadır.

Merkezde maki türleri yer alırken, yüksek yerlerde kayın, gürgen, meşe, köknar ve çınar ağaçlarının bulunduğu ormanlar ve fundalık alanlar bulunmaktadır.

1.4.5. TOPRAK KABİLİYETİ

Bursa' da 1. sınıf topraklar genellikle düz ve sulanabilir alanlarda yer almaktadır. Daha çok alüviyal kahverengi orman, kireçsiz kahverengi orman, rendina, hidromafik alüviyal ve vertisol topraklar bulunmaktadır. Tarım için uygun toprak bünyesi vardır.

1.4.6. ULAŞIM

Ayrıca, Bursa kent makro formunu da belirleyen önemli karayolu ulaşım aksları şunlardır.

Doğu kesimde; Bursa- Eskişehir, Ankara karayolu,
Kuzey kesimde; Bursa-Gemlik, Yalova, İstanbul Karayolu ile Bursa-Mudanya Karayolu

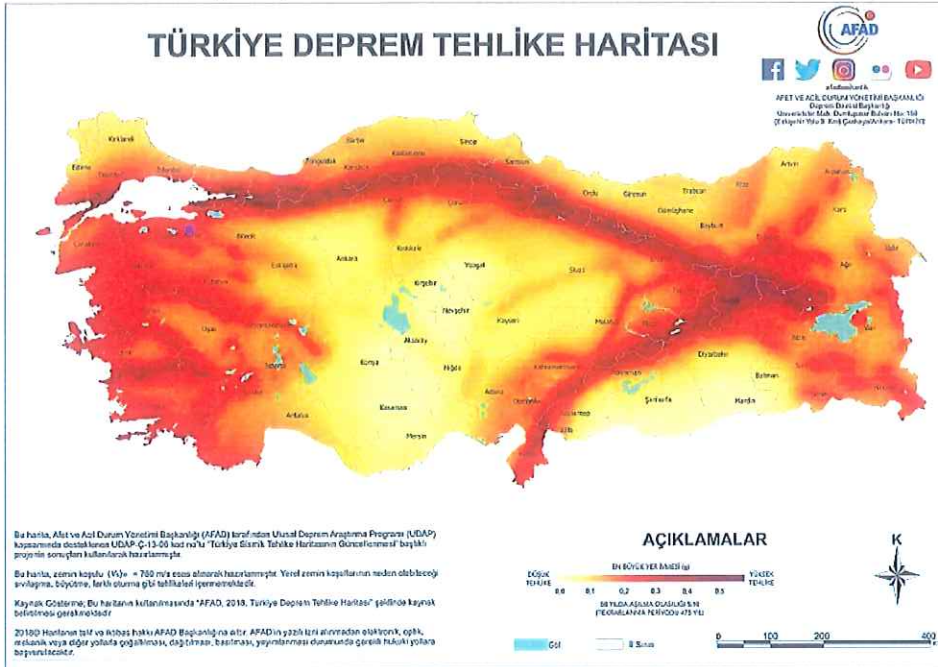
Batı Kesimde; Bursa - Balıkesir, İzmir Karayolu, Bursa _eski İzmir yoludur.

Bursa'da ulaşım sistemi olarak demiryolu ulaşımı mevcut değildir. Ancak TCDD Genel Müdürlüğü tarafından yapım ihalesi yapılan Bandırma-Bursa-Ayazma-Osmaneli hattının kamulaştırma çalışmalarına başlanmıştır. Karayolları açısından bizzat kendisi odak oluşturma özelliğine sahiptir. Denizyolu ulaşımı, Mudanya ve Gemlik'ten sağlanırken, havayolu ulaşımı, Bursa Yenişehir Havaalanı'ndan sağlanmaktadır. (Kaynak:Merkez Planlama Bölgesi Açıklama raporu)

1.4.7. DEPREM DURUMU

Planlama alanı ve yakın çevresi Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre *I. Derece Deprem Bölgesi* sınırında yer almaktadır.

Harita 1: AFAD 2018 Türkiye Deprem Tehlike Haritası



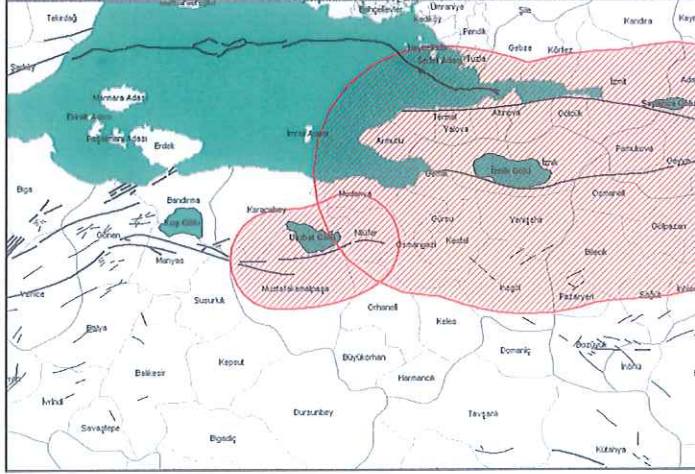
Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)'nın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Gönyük arasında iki kola ayrılmaktadır.

Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzeyde kalan kısmı Adapazarı-İzmit-Yalova istikametini takiben Marmara Denizine doğru devam etmektedir. Bu kol üzerinde 17 Ağustos 1999 da meydana gelen 7.4 büyüklüğündeki Gölcük depremi Bursa'da hissedilmiştir. Bu depremin inceleme alanındaki maksimum yatay ivmesi Afet İşleri Genel Müdürlüğü –Deprem Araştırma Dairesi (DAD) verilerine göre 54 Mg civarında olmuştur. Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzey kolunun Bursa Merkeze uzaklığı yaklaşık 70 km'dir.

Kuzey Anadolu Fayı'nın güney kolunu oluşturan ve İznik Gölü'nün hemen güneyinden geçen ve Gemlik Körfezi'nden Marmara Denizi'nin içlerine doğru devam eden hat üzerinde meydana gelebilecek olası bir depremden planlama alanının yoğun bir şekilde

etkilenebileceği yapılan analizlerin sonucunda tespit edilmiştir. Kuzey Anadolu Fayı'nın güney kolunun inceleme alanına uzaklığı yaklaşık 25 km'dir. Bu nedenle bu kol üzerinde gelişebilecek bir depremin etkisi inceleme alanında çok daha fazla olacaktır. (Kaynak:Merkez Planlama Bölgesi Açıklama raporu)

Resim 1

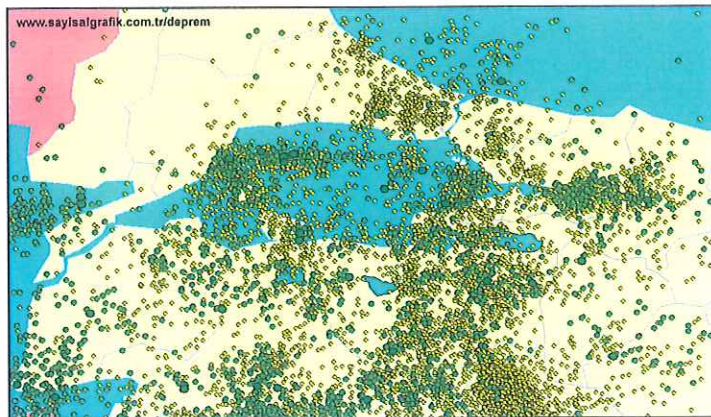


KAF'ın güney kolu haricindeki fay zonları ise batıda Bursa fay zoneu, güneydoğuda ise İnönü-Eskişehir fay zonudur. Bursa Yerleşiminin güney kesiminden geçen ve İnönü-Eskişehir fay zonunun devamı niteliğindeki fay hattı inceleme alanı için ciddi tehlike oluşturmaktadır. Aletsel verileri de göz önüne aldığımızda (21 Ekim 1983, İnegöl depremi, $M=4,9$) bu fayların inceleme alanını tehdit ettiğinin ve daha büyük depremlerin meydana gelebileceğinin işaretidir.

KAF'ın güney kolunun ürettiği en son büyük depremin yüzyıllar önce olduğu, Bursa fayı ya da alt fay zonunun ise yüzyılı aşkın bir süre önce yıkıcı deprem meydana getirdiği bilinmektedir. Olabilecek bir depremin olası yeridir. Bursa ve çevresinin diri faylarını MTA tarafından hazırlanan 1/25 000 ölçekli jeoloji haritasında da sunulmuştur.

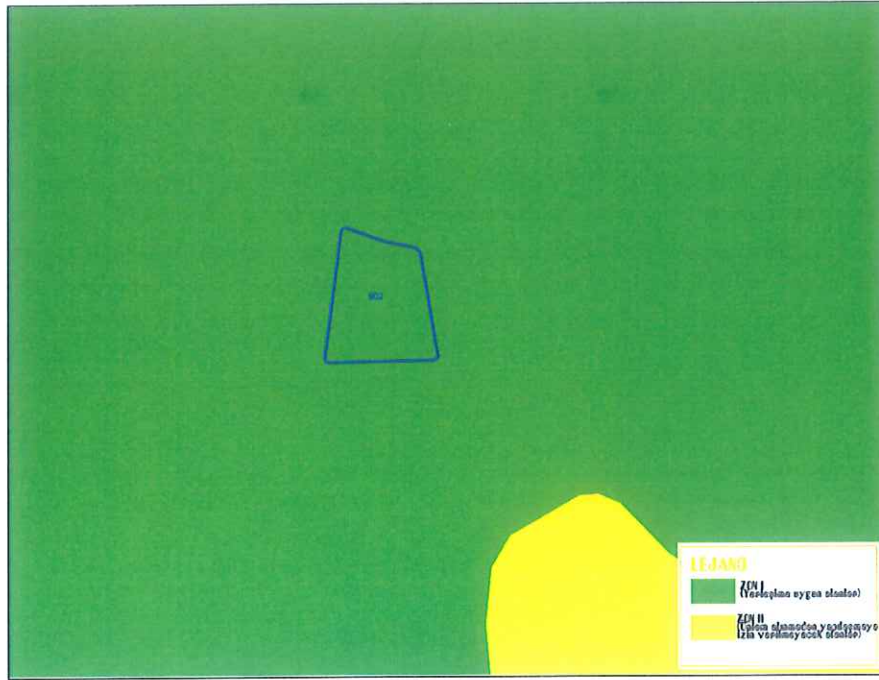
Bursa çevresinin ve Marmara Bölgesinin Sismotektonik haritası Resim3'te verilmiştir.

Resim 2



1.4.8. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI:

Demirtaş Mahallesi 902 Ada; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Jeolojik Durum-
Jeolojik Etüdü kapsamında ZON-I : Yerleşime Uygun Alan sınırı dahilinde yer almaktadır



Resim 3. Jeolojik Yapı

2. PLANLAMA ALANI KAPSAM VE AMAÇ

İli: Bursa

İlçe: Osmangazi

Mahalle: Demirtaş Mahallesi

Plan Adı: 1/1000 ölçekli Demirtaş Uygulama İmar Planı Revizyonu

Ada: 902

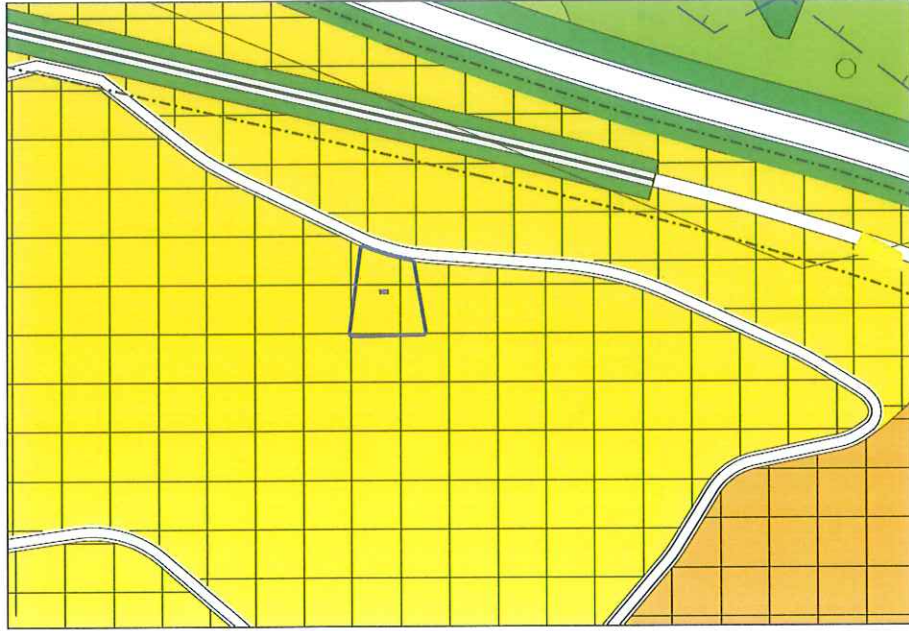


Şekil 1: Hava Fotoğrafı

3. ONAYLI PLAN VERİLERİ

3.1. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

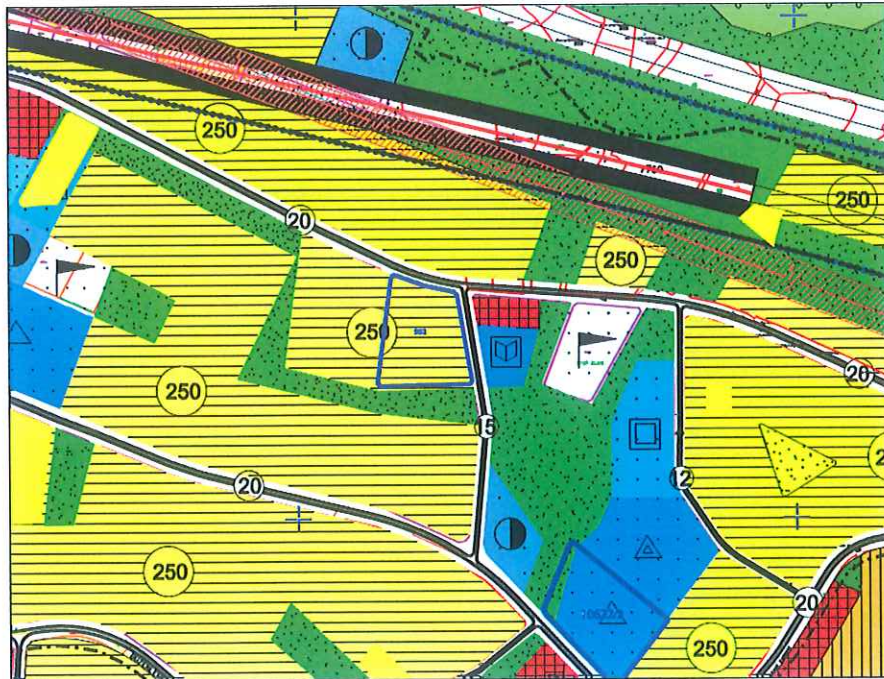
Demirtaş Mahallesi 902 ada, onaylı 1/25000 ölçekli Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu kapsamında 200 kişi/ha orta yoğunlukta gelişme konut alanında kalmaktadır.



Şekil 2: Meri 1/25000 ölçekli NİP örneği

3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

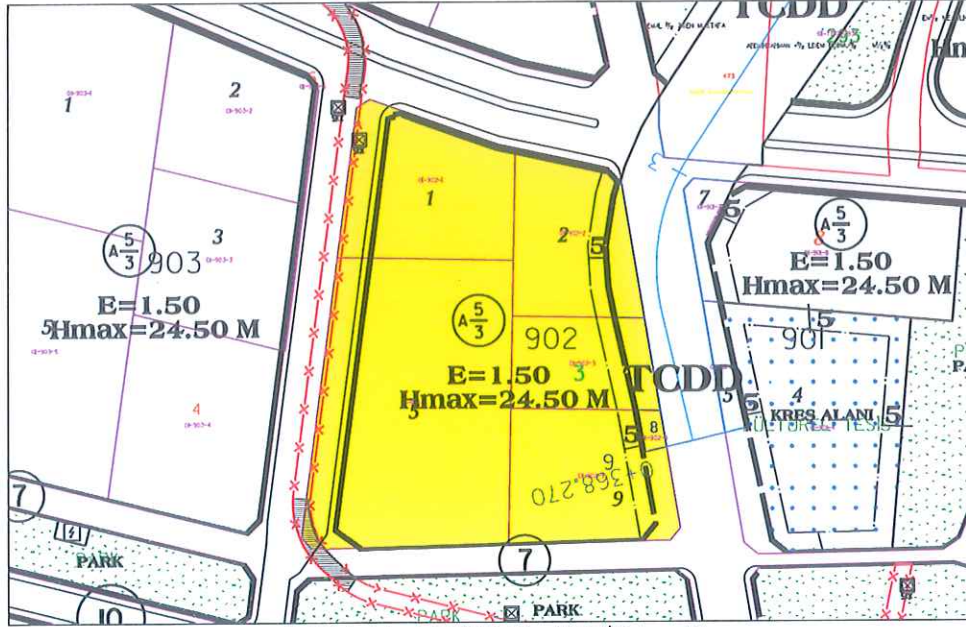
Demirtaş Mahallesi 902 ada, onaylı 1/5000 ölçekli Bursa Büyükşehir Belediyesi Demirtaş Belediyesi Nazım İmar Planı kapsamında 250 kişi/ha gelişme konut alanında kalmaktadır.



Şekil 1: Meri 1/5000 ölçekli NİP örneği

3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Demirtaş Mahallesi 902 ada, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.07.2012 gün ve 764 sayılı kararı ve 16021149/707 sayılı ile onaylı 1/1000 ölçekli Demirtaş Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında E:1.50 Hmax:24.50 m. ön bahçe mesafesi 5 m. yan bahçe mesafesi 3 m. ayırık nizam konut alanında, kısmen TCDD Alanında ve kısmen yolda kalmaktadır.



Şekil 4: Meri 1/1000 ölçekli UİP örneği

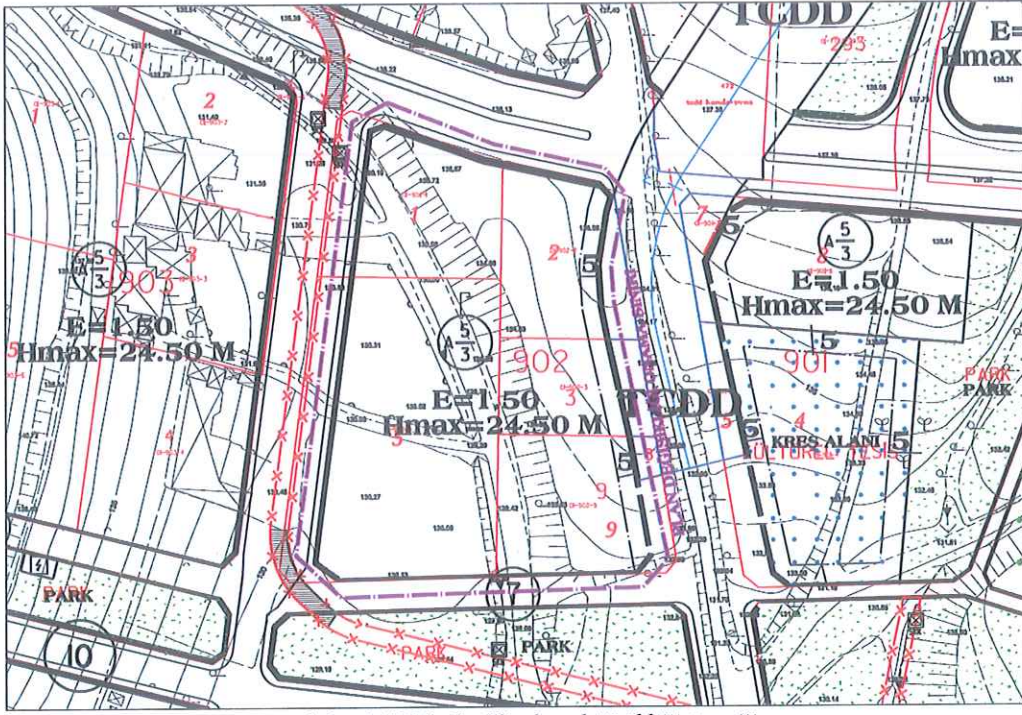
4. PLANLAMA ÇALIŞMASI

4.1.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Demirtaş Mahallesi 902 adada güncel imar planı gereği yoldan ihdasların bulunduğu; ancak söz konusu adanın 3194 sayılı imar kanunun 18. Maddesinin uygulaması (şuyulandırma) sonucu oluştuğu, bu nedenle kadastro tescilinin yapılamadığı bildirilmiştir. Söz konusu parsellerin yapılaşabilmesi için imar hatlarının kadastral hatlar ile çakıştırılarak plan değişikliği yapılması talep edilmektedir.

4.2.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.07.2012 gün ve 764 sayılı kararı ve 16021149/707 sayılı ile onaylı 1/1000 ölçekli Demirtaş Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında yer alan Demirtaş Mahallesi 902 adada güncel imar planı gereği oluşan ihdasların; söz konusu adanın şuyulandırma sonucu oluşması ve plan kararı gereği yapılacak ihdasların kadastro tescilinin gerçekleşmemesi nedeniyle; Demirtaş Mahallesi 902 ada 1, 2, 5 ve 9 parsellerde oluşan ihdasların giderilerek imar hattının kadastral hatta çakıştırılmasına yönelik plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.



Şekil 5: 1/1000 ölçekli plan değişikliği örneği

Demirtaş Mahallesi, 902 adaya yönelik plan değişikliğine ilişkin alan dağılımını gösterir tablo aşağıdaki gibidir.

KULLANIM	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
KONUT ALANI	6720.83	6703.64	-17.19
YOL ALANI	838.37	855.56	17.19
TCDD ALANI	501.00	501.00	0.00
TOPLAM	8060.20	8060.20	0.00

Tablo 1. Alan Dağılımı