



OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, DEMİRTAŞ DUMLUPINAR
MAHALLESİ, 10512 ADA, 1 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ DEMİRTAŞ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ KUZEYİ
UYGULAMA İMAR PLANI,
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP- 161091942

NİLÜFER TAŞAN
Şehir ve İlçe Plancısı
Dış: 0222 333 3333
İç: 0222 333 3333
E-posta: nilufer@tuerplanlama.com.tr
T.C. MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI
T.C. MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI
T.C. MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI

TUER PLANLAMA LTD. ŞTİ.

ÖZGE KAYA
Katip Üye

Ali METİN
Katip Üye

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
07/05/2025 tarih ve 279 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Erkan AYDIN
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
24 / 06 / 2025 tarih ve 794 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı



1. AMAÇ VE KAPSAM

Osmangazi İlçesinde yer alan Demirtaş Dumlupınar Mahallesi, 10512 ada, 1 parseli kapsamaktadır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.09.2014-893 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi Kuzeyi İmar Planı sınırlarındadır.

Parsel onaylı 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında imalathane alanı olarak Emsal=1.20 Hmax=10.50 yapılaşma şartlarıyla planlı durumdadır.

10512 ada 1 parselin kuzeyinde; şehrin ana ulaşım ağlarını birbirine bağlayan, özellikle sanayi bölgeleri, organize sanayi bölgeleri (OSB'ler) ve şehirlerarası bağlantı yolları için kritik bir rol oynayan Bursa Çevre Yolu bulunmaktadır.

Söz konusu alan Demirtaş Organize Sanayi Bölgesinin kuzeyinde konumlanmak olup çevresinde imalathane alanları bulunmaktadır.

- Söz konusu parselin kuzey-batısındaki köşe noktasının kot değeri 174 metre iken güney-doğusundaki köşe noktasının kot değeri 161 metre olup 13m'lik fark bulunmaktadır. Parselin eğim durumu incelendiğinde %15'lik bir eğime sahiptir. Bu durum parselin mimari açıdan yapılaşmasına müsaade etmemektedir.
- Onaylı imar planı, plan notlarında "KOT TABLİ ZEMİN ORTALAMASINDAN ALINACAKTIR." maddesi bulunmaktadır. Söz konusu plan notu kapsamında parselin ortalama kot değeri 167metre olup parselin doğu köşesindeki kot değeri arasında 3metrelik fark bulunmaktadır.
- Plan notlarında bulunan ilgili madde kapsamında söz konusunu parselin kot değerleri sebebiyle mimari açıdan nitelikli bir yapı yapılamamaktadır.

Tüm bu temel gereksinimler ışığında, parselde kot değerleri sebebiyle oluşan yapılaşma sorununun giderilmesi amacıyla plan notu değişikliği hazırlanmıştır.

2.PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Söz konusu Demirtaş Dumlupınar mahallesi 10512 ada 1 parsel, Bursa'nın önemli organize sanayi bölgelerinden biri olan Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi'nin 150metre kuzeyinde konumlanmaktadır.

Demirtaş Dumlupınar Mahallesi, Osmangazi ilçesinin doğu kesiminde, Bursa-Ankara Karayolu (D200) güzergâhına yakın bir konumda yer alır. Bursa-Ankara Karayolu, Bursa Çevre Yolu ile doğrudan bağlantılıdır ve söz konusu parselin bulunduğu alan, şehir içi trafiğini rahatlatan bu çevre yoluna erişim açısından avantajlıdır. Bursa Çevre Yolu'nun Demirtaş bölgesine yakın kısımları, sanayi tesisleri, lojistik merkezler ve yerleşim alanları arasında bir köprü görevi görür.

10512 ada 1 parselin bulunduğu bölge, Bursa Çevre Yolu'nun sağladığı stratejik ulaşım imkânları, sanayi ve ticaret ağlarına yakınlık ile şehir merkezi ve doğal alanlar arasında dengeli bir konum sunar. Bu durum, alanı hem lojistik hem de yerleşim amaçlı kullanımlar için cazip kılar.



Plan Değişikliği Hazırlanan Alan

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2.2.1. Demografik

Bursa İli Osmangazi İlçesinin 2024 yılı toplam nüfusu, 885.273 kişidir. Demitaş Dumlupınar Mahallesi nüfusu ise 8.676 kişidir.

2.2.2. Ekonomik Yapı

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.

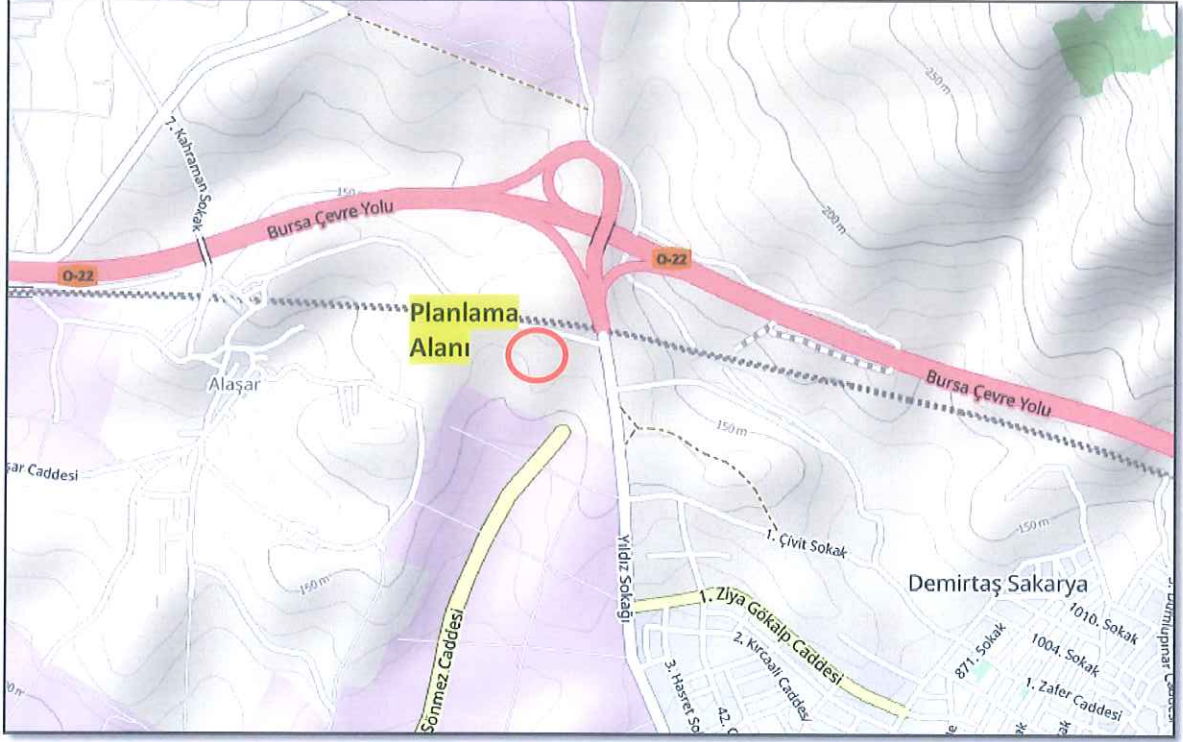
Sektörler / Yıllar	1980	%	1990	%	2000	%
Tarım	257.699	51.98	265.520	40.08	277.075	33.56
Sanayi	114.684	23.13	207.164	31.27	270.059	32.71
Hizmetler	123.430	24.89	189.833	28.65	278.397	33.72
Toplam (çalışan sayısı)	495.813	100.00	662.517	100.00	825.531	100.00
İl Nüfusu	658.455		1.225.089		2.125.140	
Çalışan Nüfus %	75.30		54.08		38.85	

1980 yılı verilerinde çalışan kişi sayısı son derece yüksektir. Bunda en önemli faktör, Bursa ilinde aile işletmelerinin bu verilerde dikkate alınması olmuştur. Tarım sektörü; 1990'da, 1980 yılına göre; 1.03 oranında gelişme, 2000'de 1.07 oranında gelişme sağlamıştır. Sanayi sektörü 1990'da 1.8 oranında gelişme, 2000'de 2,3 oranında gelişme sağlamıştır. Hizmetler sektörü, 1990 yılında 1,5 oranında, 2000'de ise 2.2 oranında gelişme sağlamıştır.

Elektrik ve Telekomünikasyon: Elektrik ve telefon altyapısı mevcuttur ve hizmetler sorunsuz bir şekilde sağlanmaktadır.

Doğalgaz: Bölgeye doğalgaz altyapısı ulaştırılmış olup, haneler bu hizmetten faydalanmaktadır.

Atık Yönetimi: Çöp toplama hizmetleri düzenli olarak yürütülmektedir.

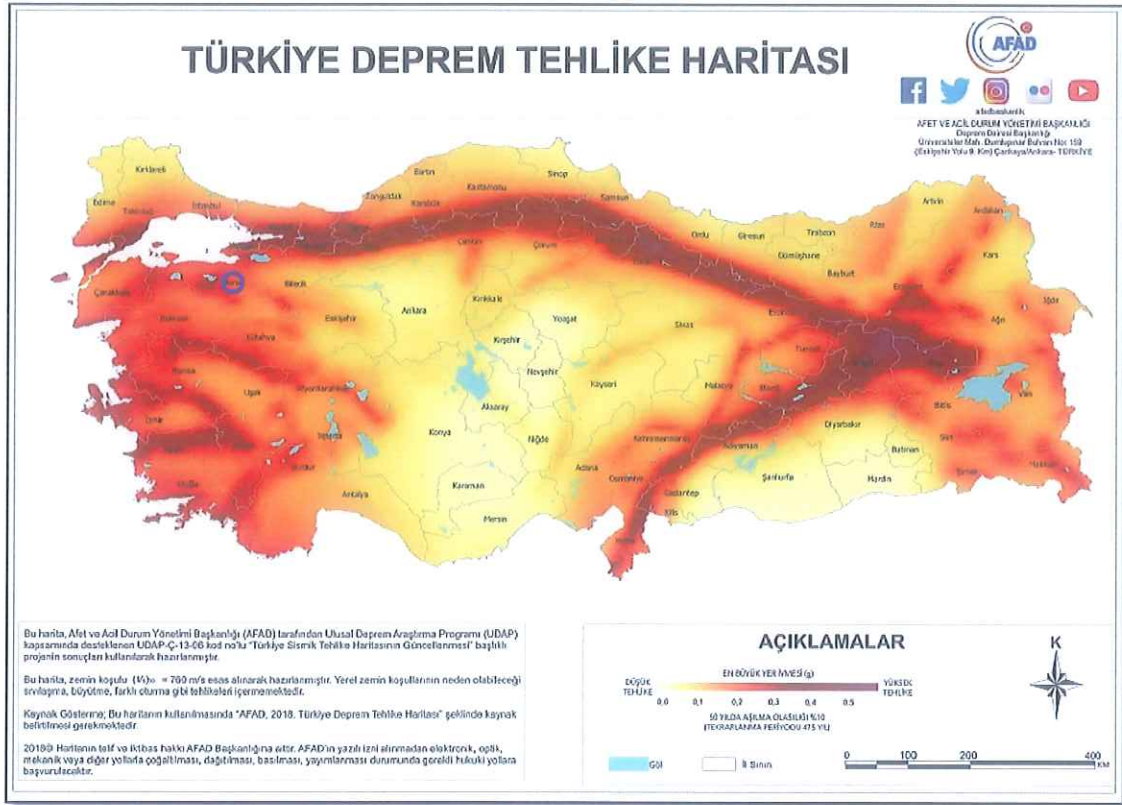


Planlama Alanı Ulaşım Ağı

2.4. JEOLÖJİK 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

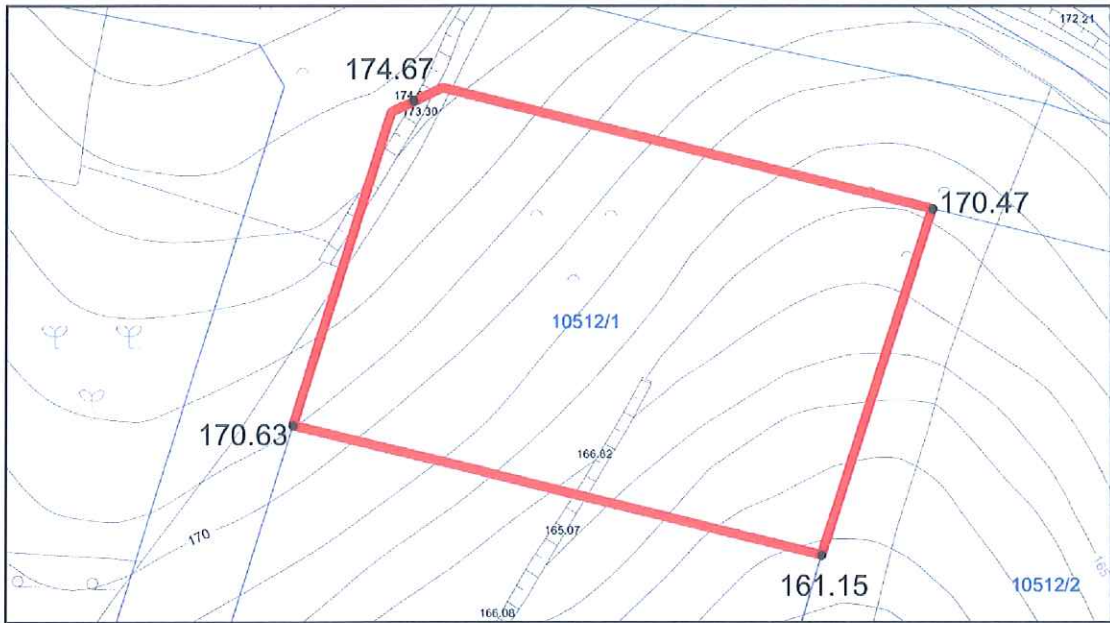
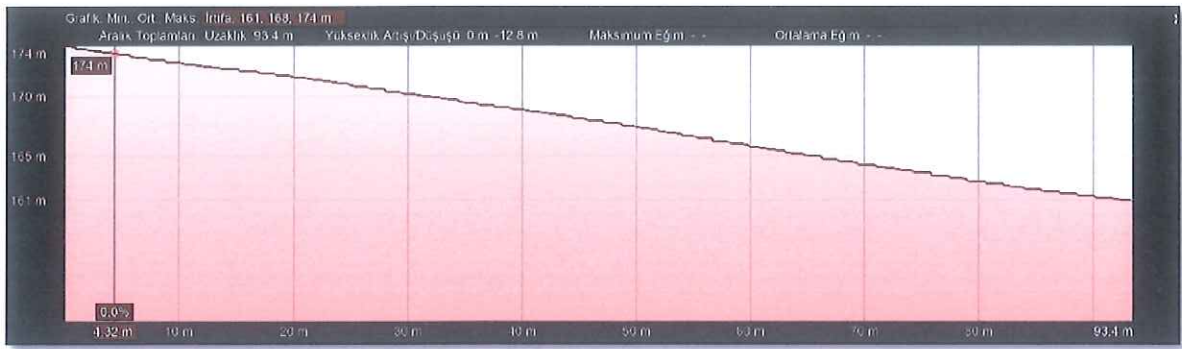
2.4.2. Morfolojik Yapı

Planlama alanı yükseklik, güneyden yönünden kuzey yönüne doğru artmaktadır. Alanda en küçük kot 161 m, en yüksek kot ise 174 m olarak belirlenmiştir.

2.4.2.1. Eğim Durumu

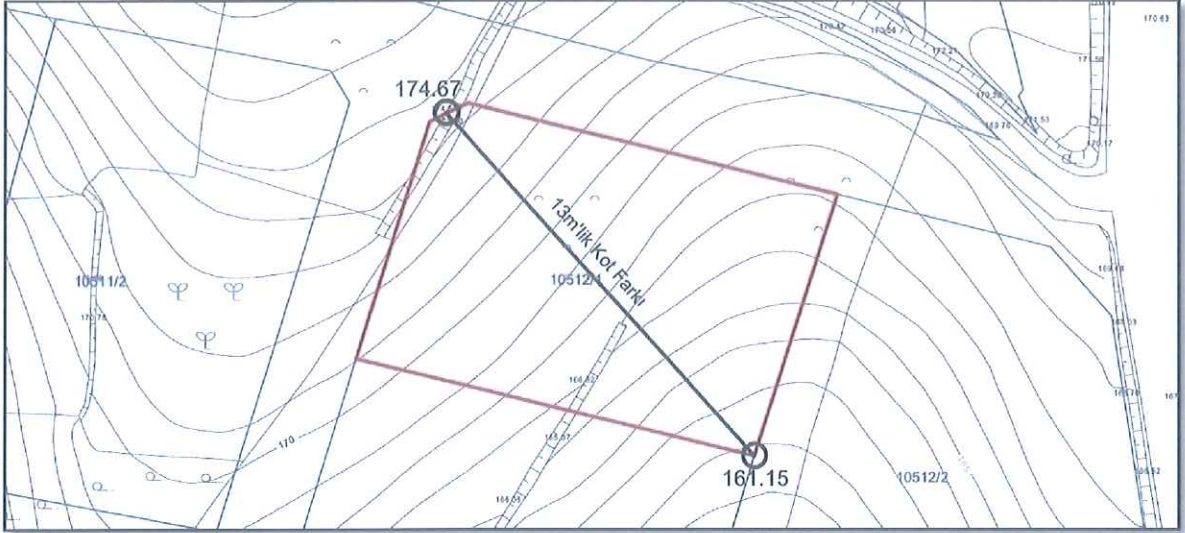
Söz konusu alanın eğim durumuna bakıldığında yükseklik güney yönünden kuzey yönüne doğru artmaktadır. Güney yönünden Kuzey yönüne eğim %15 civarındadır. Doğu yönünden batı yönünde doğru ciddi bir yükseklik değişmesi görülmemiştir. Alanda ortalama eğim %10-15 aralığındadır.

Handwritten signature



Handwritten signature

Yukarıdaki analizde, söz konusu parselin kuzey-batısındaki köşe noktasının kot değeri 174 metre iken güney-doğusundaki köşe noktasının kot değeri 161metre olup 13m'lik fark bulunmaktadır. Parselin eğim durumu incelendiğinde %15'lik bir eğime sahiptir. Bu durum parselin mimari açıdan yapı yapmasına müsaade etmemektedir.



2.4.2.2. Yönelim Durumu

Alanda yükseklik güney yönünden kuzey yönü yönüne doğru artmaktadır. Dolayısı ile arazinin hâkim bakı yönü güney yönü olarak belirlenmiştir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Mevcut durumda 10512 ada 1 parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.



Planlama Alanı Yakın Uydu Görüntüsü

41



Planlama Alanı Arazi Fotoğrafı

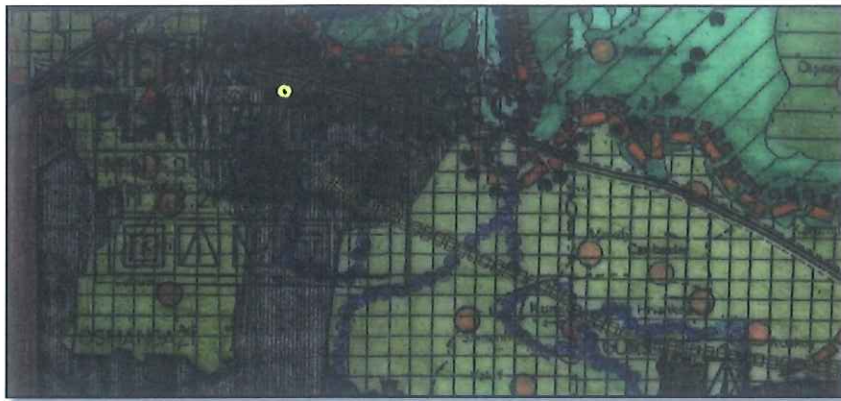
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Parsel, tapu kadastro genel müdürlüğü, parsel sorgu uygulamasında arsa vasfındadır. 10512 ada 1 parsel 3.596,55 m² büyüklüğündedir. Söz konusu parsel özel mülkiyettir.

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.

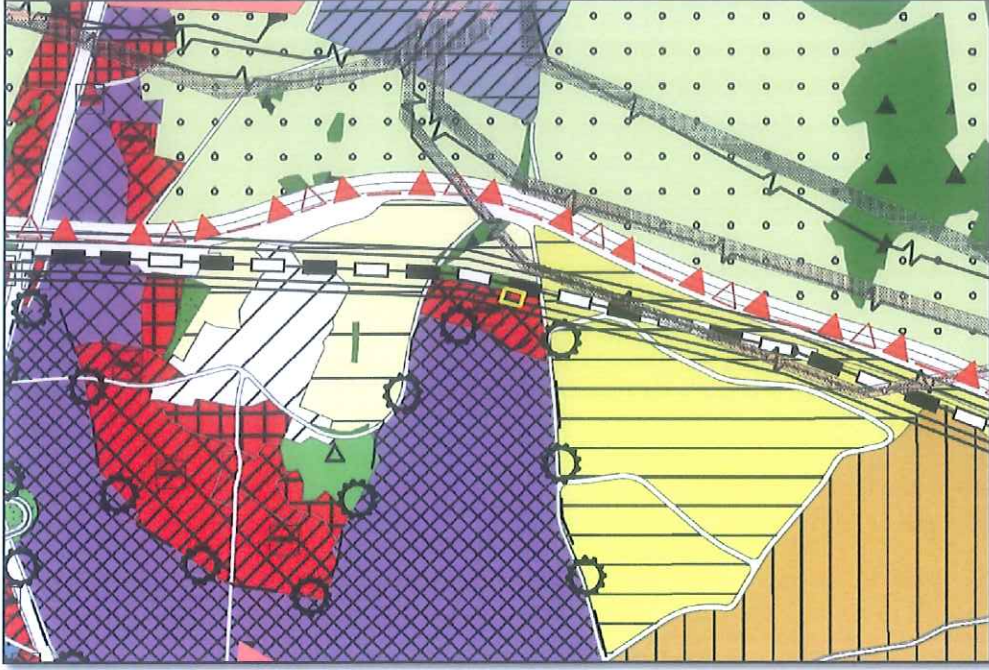


Onaylı 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu

Handwritten signature or initials in blue ink.

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

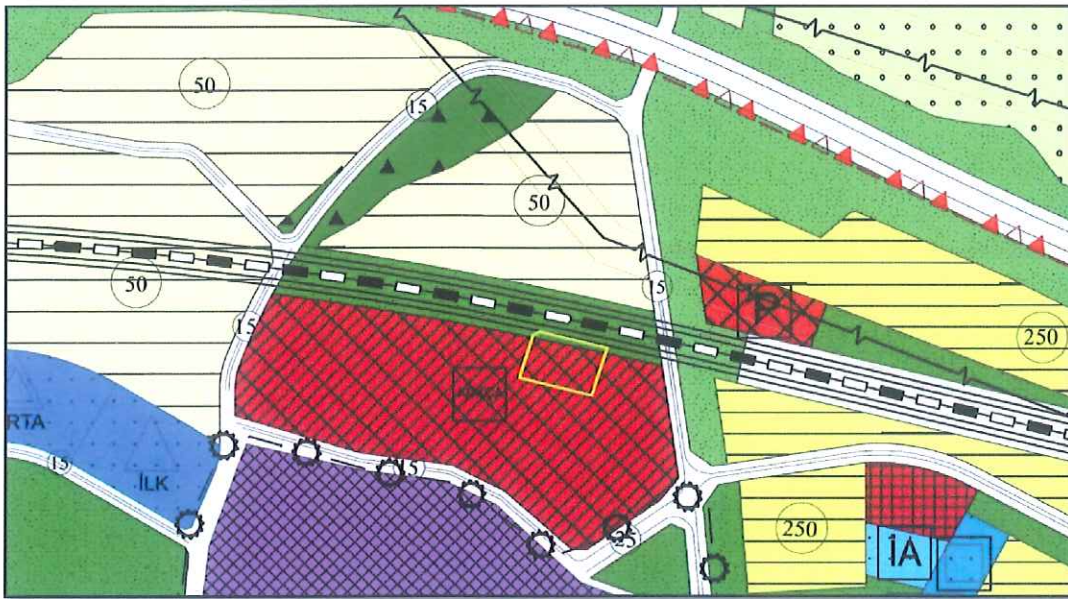
Plan değişikliği hazırlanan parseller Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlı durumdadır.



Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.7.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliği hazırlanan alan onaylı Osmangazi Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlıdır.

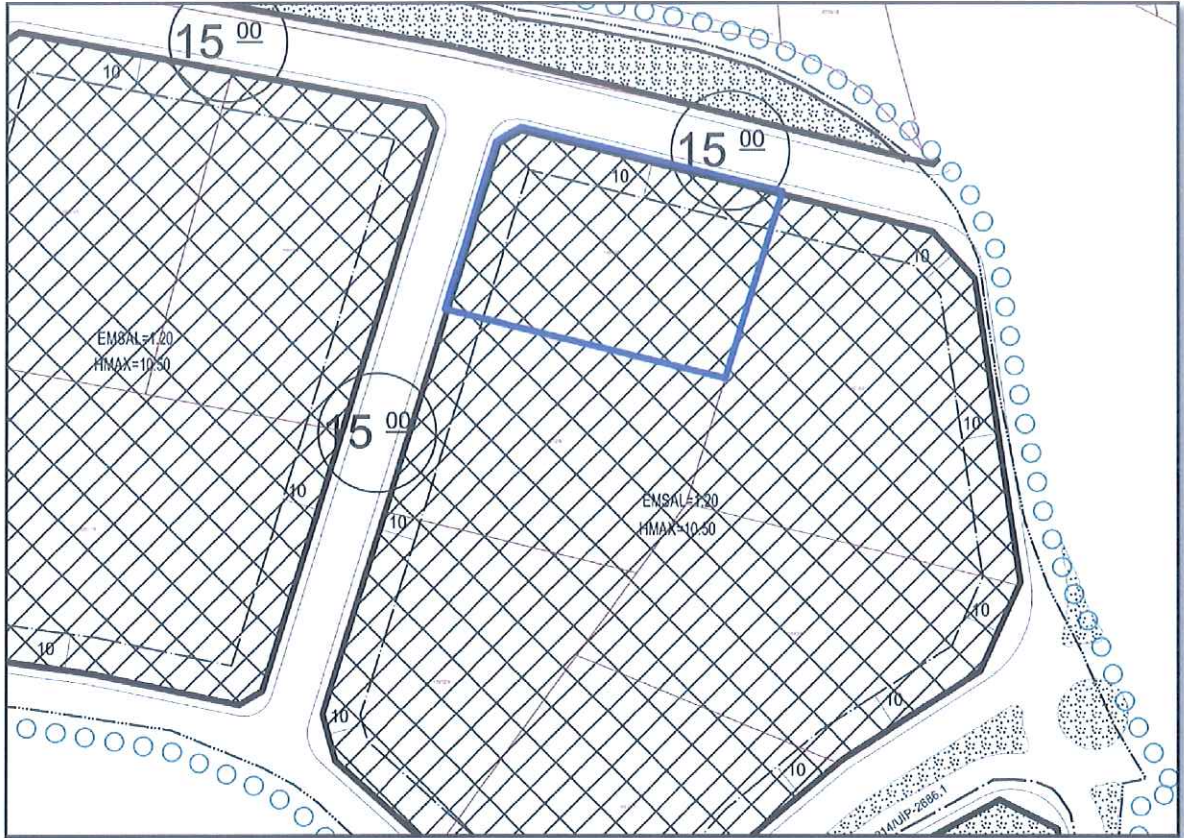


Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.7.3. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan Plan değişikliğine konu alan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.09.2014-893 sayılı kararı ile onaylı 1/1.000 Ölçekli Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi Kuzeyi Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta olup 10512 ada 1 parselleri kapsamaktadır.

Parsel onaylı 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında **imalathane alanı** olarak batısında ve kuzeyinde 10 metre çekme mesafesiyle **Emsal=1.20 Hmax=10.50 yapılaşma şartlarıyla** planlı durumdadır. Ayrıca parselin batısından ve kuzeyinden 15 metre genişliğinde taşıt yolları mevcuttur.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Handwritten signature in blue ink.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

18.09.2014 tarihi ile yürürlükte olan, 1/1000 Ölçekli Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi Kuzeyi İmar Planı kapsamında Osmangazi İlçesinde yer alan Demirtaş Dumlupınar Mahallesi, 10512 ada, 1 parseli kapsamaktadır.

Parsel onaylı 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında **imalathane alanı** olarak **Emsal=1.20 Hmax=10.50 yapılaşma şartlarıyla** planlı durumdadır.

Söz konusu parselin kuzey-batısındaki köşe noktasının kot değeri 174 metre iken güney-doğusundaki köşe noktasının kot değeri 161 metre olup 13m'lik fark bulunmaktadır. Parselin eğim durumu incelendiğinde %15'lik bir eğime sahiptir bu durum parselin mimari açıdan yapılaşmasına müsaade etmemektedir.

Onaylı imar planı, plan notlarında "KOT TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN ALINACAKTIR." maddesi bulunmaktadır. Söz konusu plan notu kapsamında parselin ortalama kot değeri 167 metre olup parselin doğu köşesindeki kot değeri 170 metre arasında 3 metrelik fark bulunmaktadır.

Tüm bu temel gereksinimler ışığında, parselde kot değerleri sebebiyle oluşan yapılaşma sorununun giderilmesi amacıyla plan notu değişikliği hazırlanmıştır.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Parsel onaylı 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında **imalathane alanı** olarak batısında ve kuzeyinde 10 metre çekme mesafesiyle **Emsal=1.20 Hmax=10.50 yapılaşma şartlarıyla** planlı durumdadır. Ayrıca parselin batısından ve kuzeyinden 15 metre genişinde taşıt yolları mevcuttur.

Onaylı imar planı, plan notlarında "KOT TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN ALINACAKTIR." maddesi bulunmaktadır. Söz konusu plan notu kapsamında parselin ortalama kot değeri 167 metre olup parselin doğu köşesindeki kot değeri ise 170 metre olup aralarında 3 metrelik fark bulunmaktadır.

Plan notlarında bulunan ilgili madde kapsamında söz konusunu parselin kot değerleri sebebiyle mimari açıdan nitelikli bir yapı yapılamamaktadır.

Tüm bu temel gereksinimler ışığında, parselde kot değerleri sebebiyle oluşan yapılaşma sorununun giderilmesi amacıyla plan notlarına “**Sıfır kotu, parselin cephe aldığı kuzeyindeki yolun en düşük kırmızı kotundan alınacaktır.**” Maddesi eklenmiştir.

3.3. PLAN NOTU

DEMİTAŞ DUMLUPINAR MAHALLESİ 10512 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN

PLAN NOTU:

1. Sıfır kotu, parselin cephe aldığı kuzeyindeki yolun en düşük kırmızı kotundan alınacaktır.

4