



OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, DEMİRTAŞ BARBAROS MAHALLESİ
7690 ADA, 145 ADA, 166 ADA, 144 ADA, 434 ADA VE 887 ADAYA
İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ DEMİRTAŞ UYGULAMA İMAR
PLANI REVİZYONU DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 16173453

Dr. MURAT ÖZYABA
Y.Şehir Plancısı-Sit Koruma Plancısı
(A Grubu)
Oda Sicil No: 831/Dip.No: Y7Ü 15394
V.D. Mudanya 7170011542
GSM: 0532 5845545

Hakan KÖPRÜLÜOĞULLARI
Katip Üye

Ayşegül SEYRAN
Katip Üye

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
09/12/2020 tarih ve 640 sayılı kararı
ile uygun görülmüştür.

Hasan Hüseyin ERDÖNMEZ
Osmangazi Belediyesi
Meclis Başkan Vekili

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20/06/2021 tarih ve 629 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

**DEĞİSTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU**
Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Plan değişikliği ile Demirtaş Barbaros Mahallesi 7690 ada, 145 ada, 166 ada, 144 ada, 434 ada ve 887 adada bulunan taşınmazların yapı adalarının nizamının ve bütünlüğünün korunması amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİşKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı olan 7690 ada, 145 ada, 166 ada, 144 ada, 434 ada ve 887 ada Demirtaş Barbaros Mahallesiinde bulunmaktadır.



şekil 1 Uydu Fotoęrafı

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

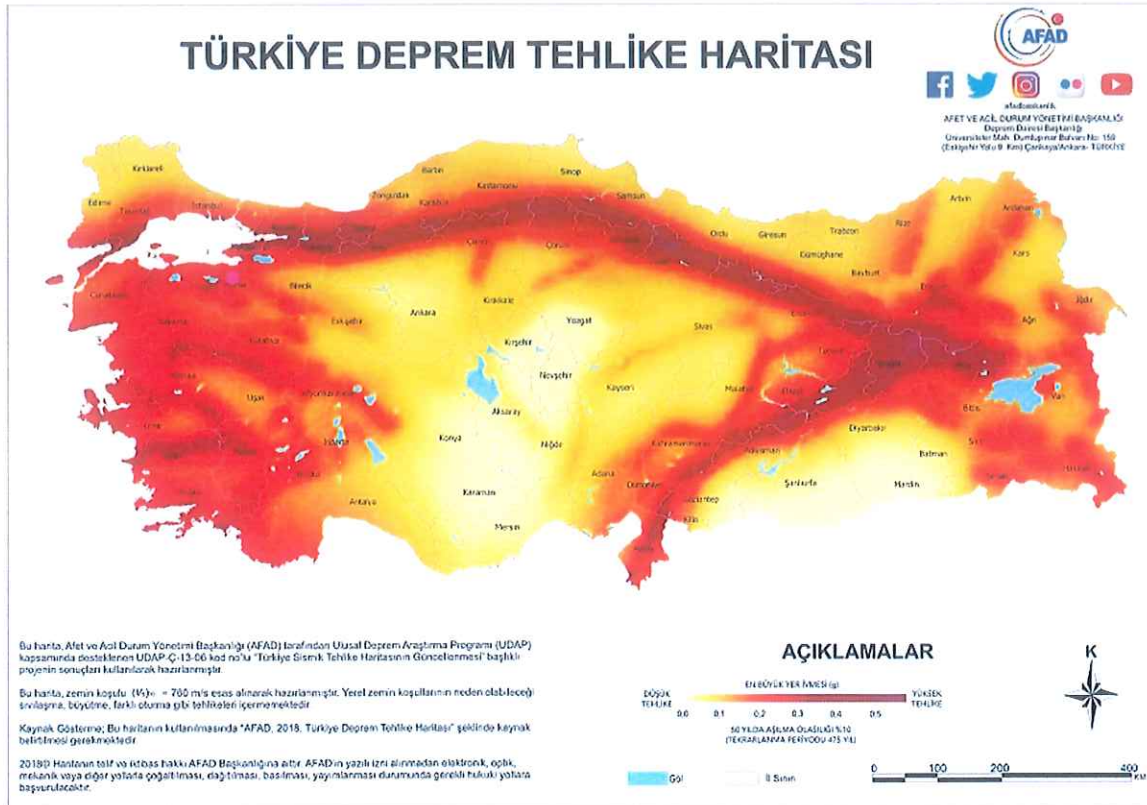
Demirtaş Barbaros Mahallesi nıfusu 20.116 kişidir. Mahalle Bursa Kent merkezinin kuzeyinde bulunmaktadır.

Handwritten signature

2.3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.3.1. Depremsellik

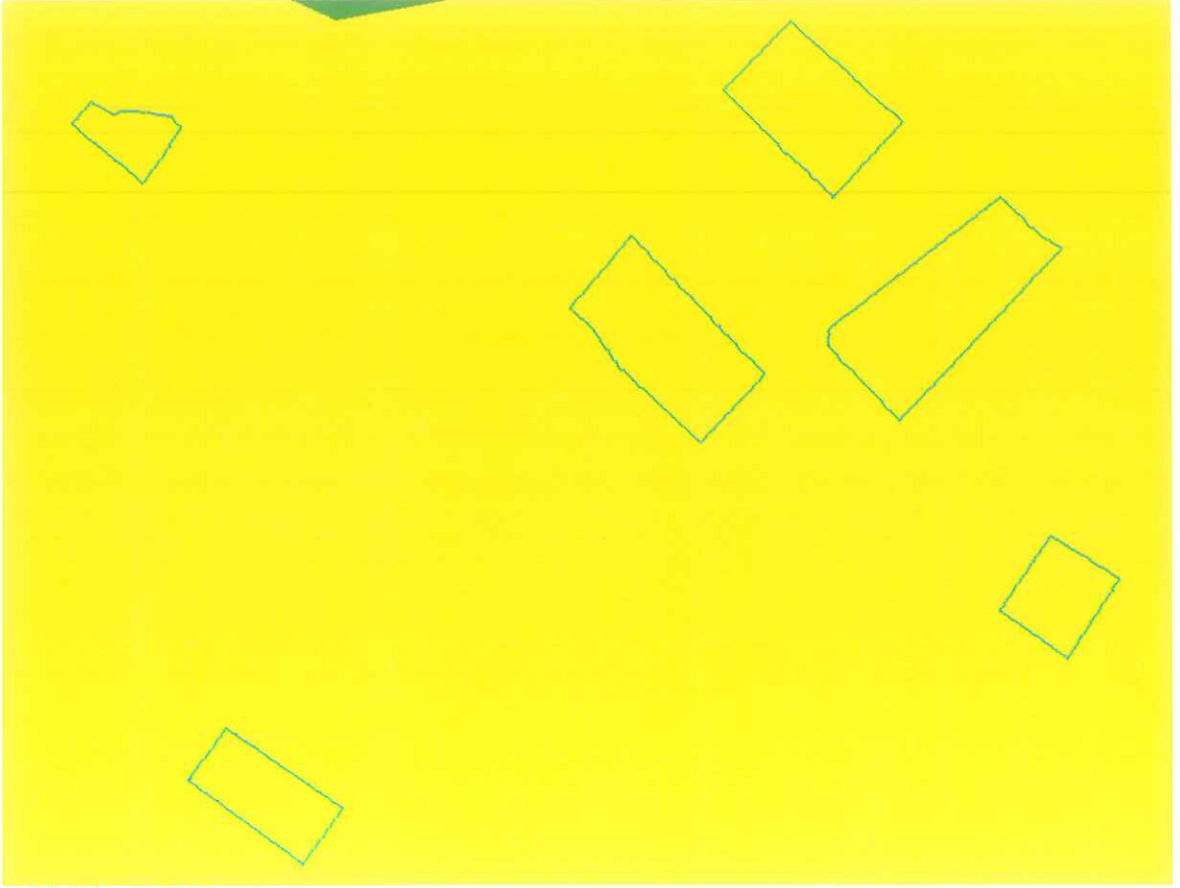
Planlama alanının, Planlama Alanı, İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Türkiye Deprem Tehlike Haritası'na göre Yüksek Tehlikeli bölgededir.



Şekil 2 AFAD 2018 Türkiye Deprem Tehlike Haritası

2.3.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanı olan Demirtaş Barbaros Mahallesi 7690 ada, 145 ada, 166 ada, 144 ada, 434 ada ve 887 ada "ZON II (Önlem alınmadan yapılaşmaya izin verilmeyecek alanlar)" alanı içinde bulunmaktadır.



Şekil 3 Zemin Etüd paftası

2.4. ARAZİ KULLANIMI

Demirtaş Barbaros Mahallesi 7690 ada, 145 ada, 166 ada, 144 ada, 434 ada ve 887 adada yapılaşma mevcuttur.

2.5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı olan Demirtaş Barbaros Mahallesi 7690 ada, 145 ada, 166 ada, 144 ada, 434 ada ve 887 ada özel mülkiyetlidir.

2.6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.6.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

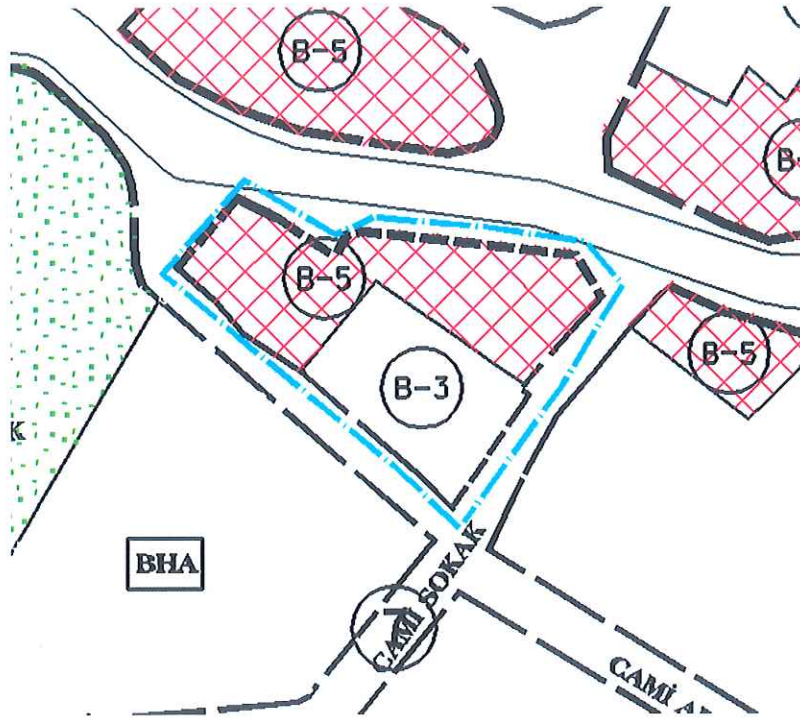
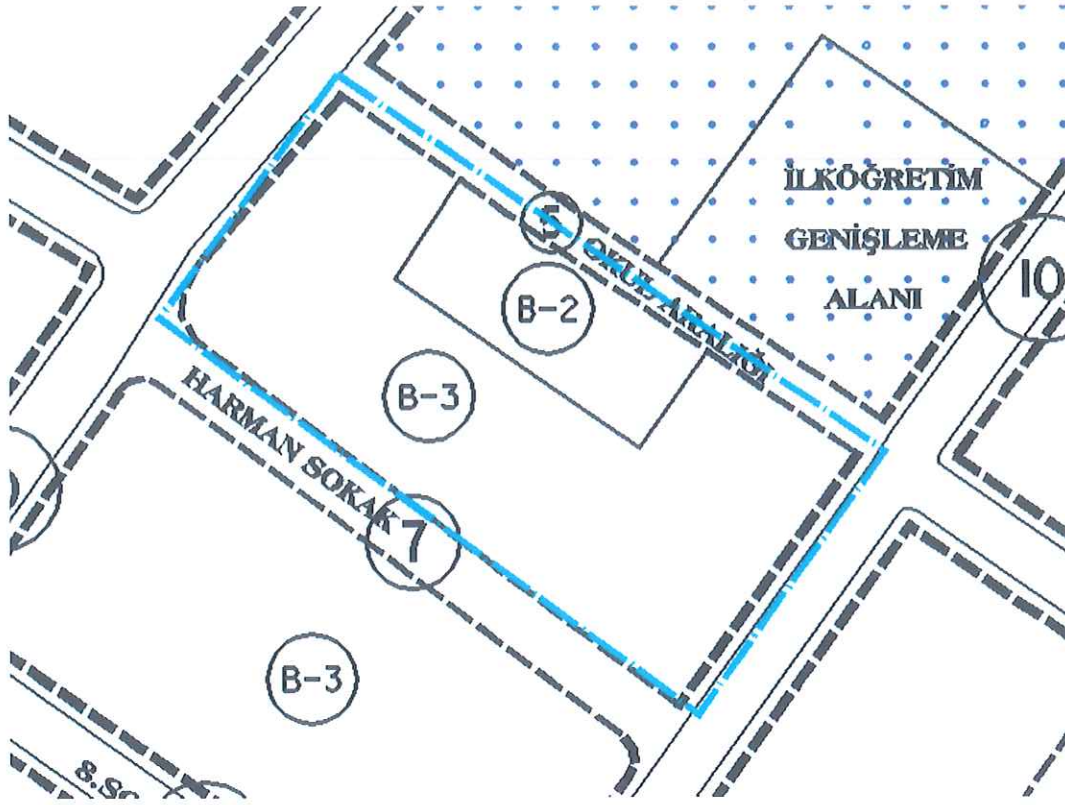
Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Demirtaş Barbaros Mahallesi 7690 ada, 145 ada, 166 ada, 144 ada, 434 ada 250 kişi/h orta yoğunlukta meskun konut alanında; Demirtaş Mahallesi 887 ada kısmen 250 kişi/h orta yoğunlukta meskun konut alanında, kısmen Tali İş Merkezleri alanında, kısmen yolda olduğu tespit edilmiştir.



Şekil 4 1/5000 ölçekli Onaylı NİP

2.6.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 19.07.2012 Gün Ve 764 Sayılı Kararı Ve 16021149/707 Sayı İle Onaylı Demirtaş Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında Demirtaş Barbaros Mahallesi, 145 ada, 166 ada, 144 ada, 434 adanın kısmen Bitişik Nizam 3 katlı konut alanında, kısmen Bitişik Nizam 2 katlı konut alanında, Demirtaş Barbaros Mahallesi 7690 adanın kısmen Bitişik Nizam 3 katlı konut alanında kısmen Bitişik Nizam 5 katlı konut alanında, Demirtaş Barbaros Mahallesi 887 adanın kısmen Bitişik Nizam 3 katlı konut alanında, kısmen Bitişik Nizam 5 katlı Ticaret alanında kaldığı tespit edilmiştir.



Şekil 5 1/1000 ölçekli Onaylı UİP

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

İlgi talep ile Demirtaş Barbaros Mahallesi 7690 Ada, 145 Ada, 166 Ada, 144 Ada, 434 Ada ve 887 Adanı nizamını ve bütünlüğünü korumak amacıyla plan değişikliği yapılmıştır.

3.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 19.07.2012 Gün Ve 764 Sayılı Kararı Ve 16021149/707 Sayı İle Onaylı Demirtaş Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında kalan muhtelif adalara ait yapı adalarının nizamını ve bütünlüğünü korumak amacıyla hazırlanan plan değişikliği ile;

Demirtaş Mahallesi, 145 ada, 166 ada, 144 ada, 434 adanın tamamının Bitişik Nizam 3 katlı konut alanına, Demirtaş Mahallesi 7690 adanın kısmen Bitişik Nizam 3 katlı Konut kısmen Bitişik Nizam 5 katlı Konut alanına, Demirtaş Mahallesi 887 adanın ise Bitişik Nizam 5 katlı Ticaret alanına alınması ve

"887 ada 5 parsel için,

-Subasman kotu +0.30 olacaktır.

- -2 bodrum kat açığa çıkamaz.

- -1 bodrum kat iskan edilemez"

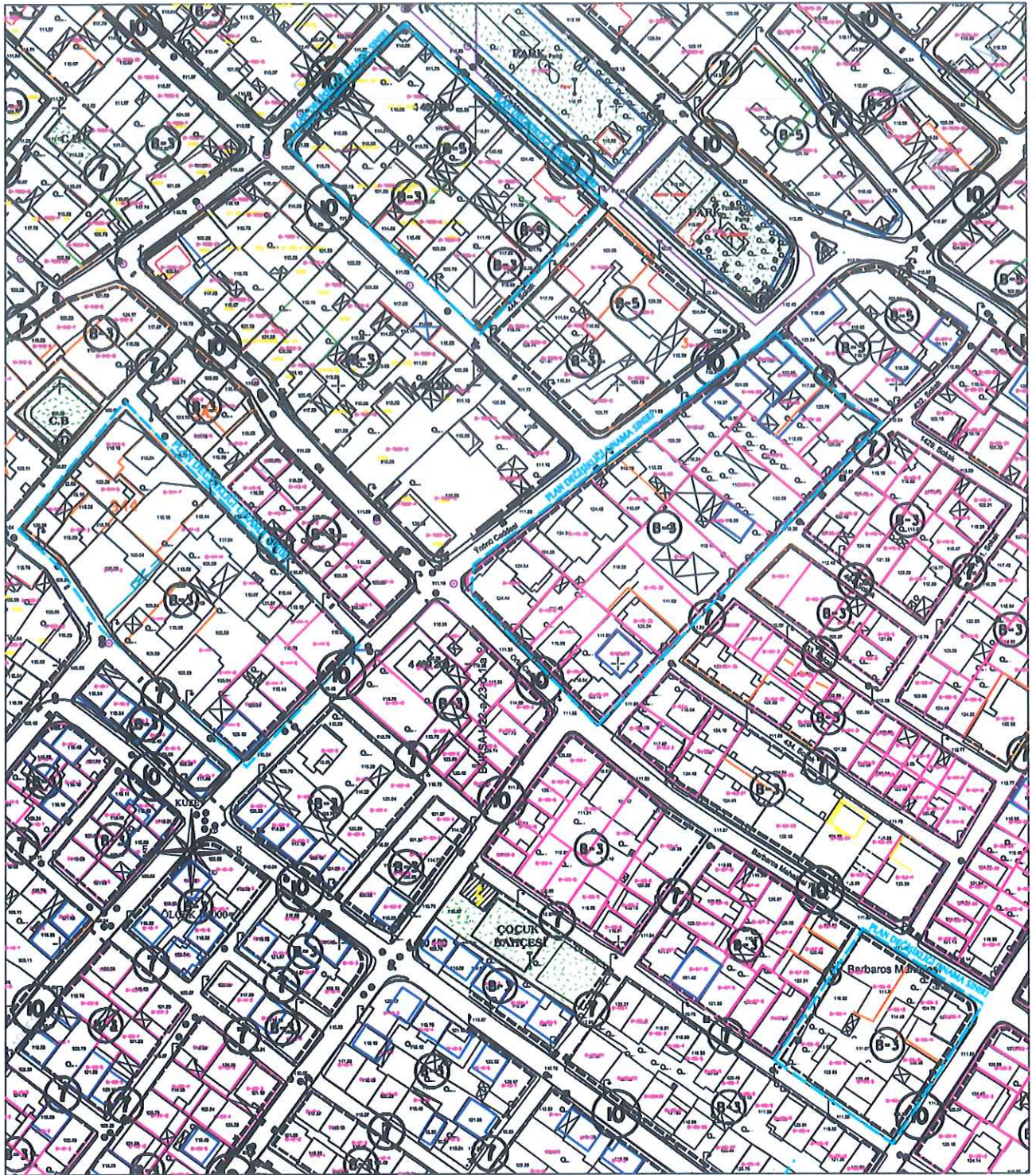
plan notlarının eklenmesi önerilmektedir.

Ada	Mevcut	Önerilen	Hane Farkı
7690	B-2/B-3/B-5 KONUT	B-3/B-5 KONUT	3
145	B-2/B-3 KONUT	B-3 KONUT	2
166	B-2/B-3 KONUT	B-3 KONUT	1
434	B-2/B-3 KONUT	B-3 KONUT	4
144	B-2/B-3 KONUT	B-3 KONUT	1
887	KISMEN B-3 KONUT KISMEN B-5 TİCARET	B-5 TİCARET	-3

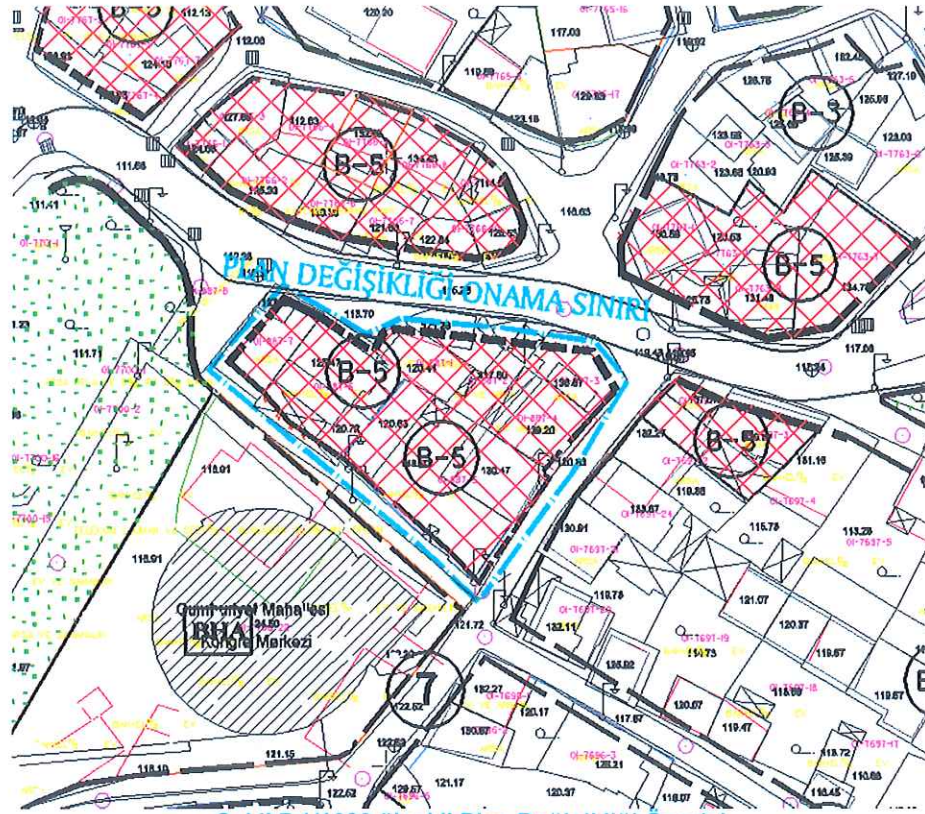
=8

Hane sayısı farkı=8

8x3,5= 28 kişi



Rev



Şekil 7 1/1000 ölçekli Plan Değişikliği Önerisi

Handwritten signature