



OSMANGAZI
BELEDİYESİ

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, DEMİRTAŞ MAHALLESİ
DEMİRTAŞ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
140 ADA 14 NOLU PARSELİN BATISINDAKİ ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-

Gülay BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
08.01.2023
KENTSEL PLANLAMA
Bursa Büyükşehir Belediyesi
Kentsel Tasarım Müdürlüğü
Nispetiye Y. D. 5. Kat 5011/11/0

Katip Üye
HAKAN KÖPRÜLÜOĞULLARI

Katip Üye
Zeynep KURT

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
08/01/2023 tarih ve 91 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Mustafa DÜNDAR
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye
Meclisi'nin 16/03/2023 tarih ve
160 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Demirtaş Uygulama İmar Planı Revizyonu Değişikliği; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Mahallesi, H22-A-22-C-2-D pafta, 140 ada 14 parselin batısında planlanan doğalgaz regülatör alanını kapsamaktadır.

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

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Osmangazi İlçesi'nin kuzeyinde Gemlik İlçesi, güneyinde Orhaneli- 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. 1165,2 kilometrekarelik bir alana yayılmıştır. İzmir, İstanbul, Eskişehir yollarının kesiştiği kavşak noktasında bulunan Osmangazi, Mudanya Limanı'na 31 km, Yalova'ya 74 km, Gemlik'e 30 km uzaklıktadır. Osmangazi İlçesine bağlı 136 mahalle bulunmaktadır.



Bursa İli İdari Yapı



2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, Bursa kentsel yerleşim alanının kuzeyinde, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Mahallesi yerleşim alanının güneyinde kalmaktadır. Alanın Osmangazi ilçe merkezine uzaklığı yaklaşık 8,5km'dir.

Planlama alanı, kuzeydoğusunda yer alan Mümin Canbaz Ortaokulu'na yaklaşık 500m mesafededir.

Söz konusu alan, kuzeyinden geçen Çevreyolu Caddesi'ne 130m güneyinden geçen Müjdat Köstendil Caddesi'ne yaklaşık 80m mesafededir. Doğusundan geçen 1229. Sokak'tan cephe almaktadır.



Planlama Alanı Konumu

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2021 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam nüfusu 3.147.818 kişidir. Bu nüfus, 1.573.362 erkek ve 1.574.456 kadından oluşmaktadır. % 50,00 erkek, % 50,00'i kadındır.

Osmangazi ilçesinin nüfusu 2021 yılına göre 884.451 kişidir. Bu nüfusun 443.501'i erkek ve 440.950'si kadından oluşmaktadır.

Toplam nüfusun %50,15'i erkek, %49,85'i kadındır.

Osmangazi İlçesi 884.451 olan nüfusuyla Bursa ilinin nüfus bakımından en büyük ilçesi olup il nüfusundaki oranı %28 civarındadır. Bursa ilinde Osmangazi'yi sırasıyla Yıldırım ve Nilüfer İlçeleri takip etmektedir. Bu üç merkez ilçenin nüfusları toplamı 2.056.140 olup, toplam nüfusun % 65.31'ini oluşturmaktadır.

Yıl	Osmangazi Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
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

Planlama alanının yer aldığı Demirtaş Mahallesi'nin 2021 yılı nüfusu 22.384 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.

Ayrıca ilçe sınırları içinde il genelinde en büyük alışveriş merkezleri (Korupark, Zafer Plaza, Anatolium, Carrefour, As Merkez, Ikea, Özdelek, Kent Meydanı, Metro Gross Market) yer almaktadır. 475ha yüzölçümündeki DOSAB (Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi) ilçe sınırları içinde yer alan tek Organize sanayi bölgesidir. İlçede özellikle merkez çevresinde ve Yalova yolu çevresinde küçük sanayi, depolama işyerleri (Panayır, Alaşar, Ovaakça, Eski Yalova Yolu, Küçük Balıklı) yoğun bir şekilde gelişmiştir.



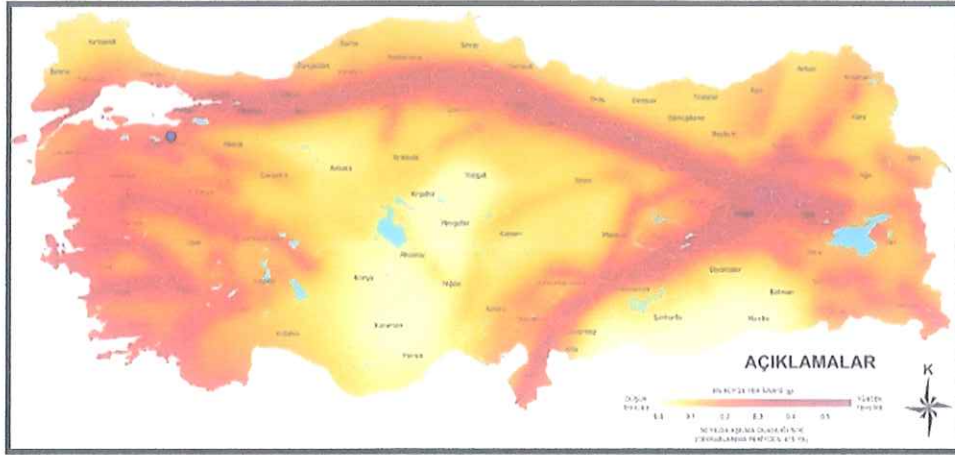
İlçenin kuzey kesimleri ise Bursa Ovasının verimli tarım arazileri içinde kalmaktadır. Tarım arazilerinde sulu tarım yapılmaktadır. Meyve ve sebzeçilik ön plandadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama çalışması teknik alt yapı amaçlıdır.

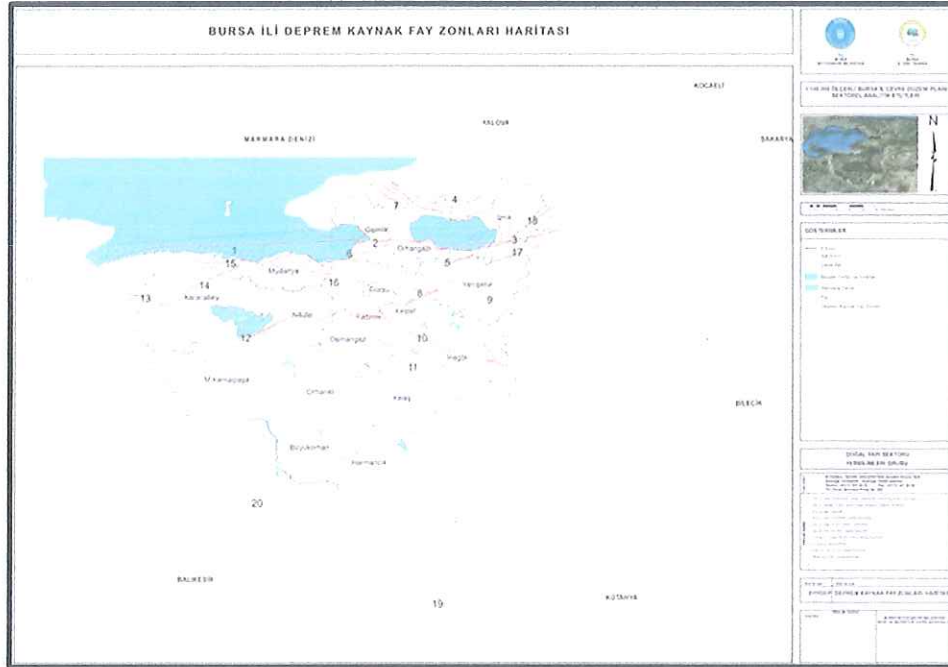
2.4. JEOLÖJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

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



2.4.2. Morfolojik Yapı

Planlama alanının bulunduğu bölge Bursa yerleşim alanının düz kısımlarında yer almaktadır. Bölgenin güney ve kuzeydoğu kesimleri dağlıktır.

2.4.2.1. Topoğrafya ve Eğim Durumu

Planlama alanının bulunduğu bölgenin arazi kesiminin eğilimi kuzeyden güneye doğrudur. Planlama alanının arazi yapısı düzdür. Arazinin ortalama kot değeri 104m'dir.

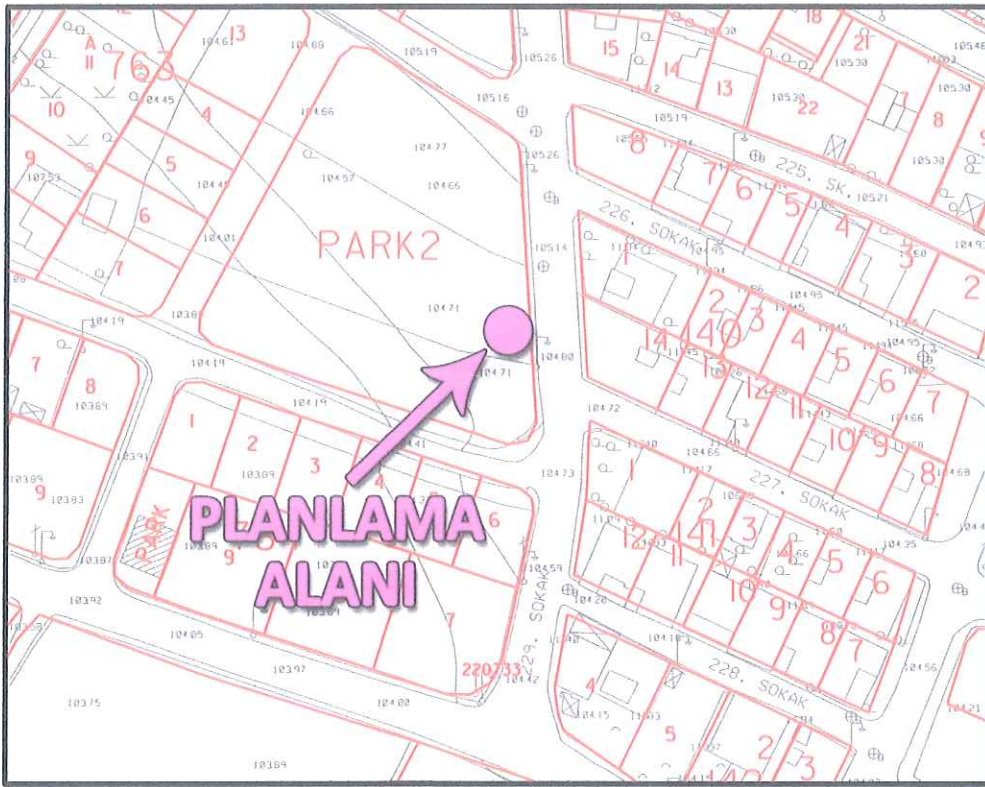
2.5. ARAZİ KULLANIMI

Demirtaş Mahallesi, 140 ada 14 nolu parselin batısındaki park alanında önerilen regülatör alanının yakın çevresinde 3-4 katlı konutlar ile boş arsalar yer almaktadır.

Mevcut durumda üzeri boştur.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliği yapılan alan kamu mülkiyetine aittir.



Planlama Alanının Mülkiyet Durumu

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

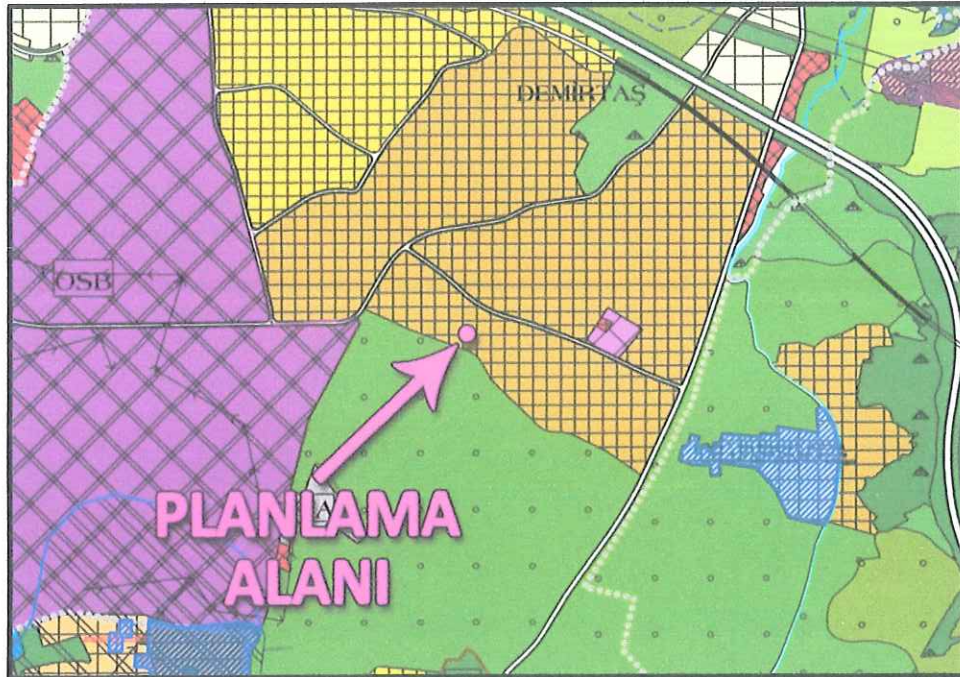
Planlama alanı, 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşim Alanları'nda" kalmaktadır.



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

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

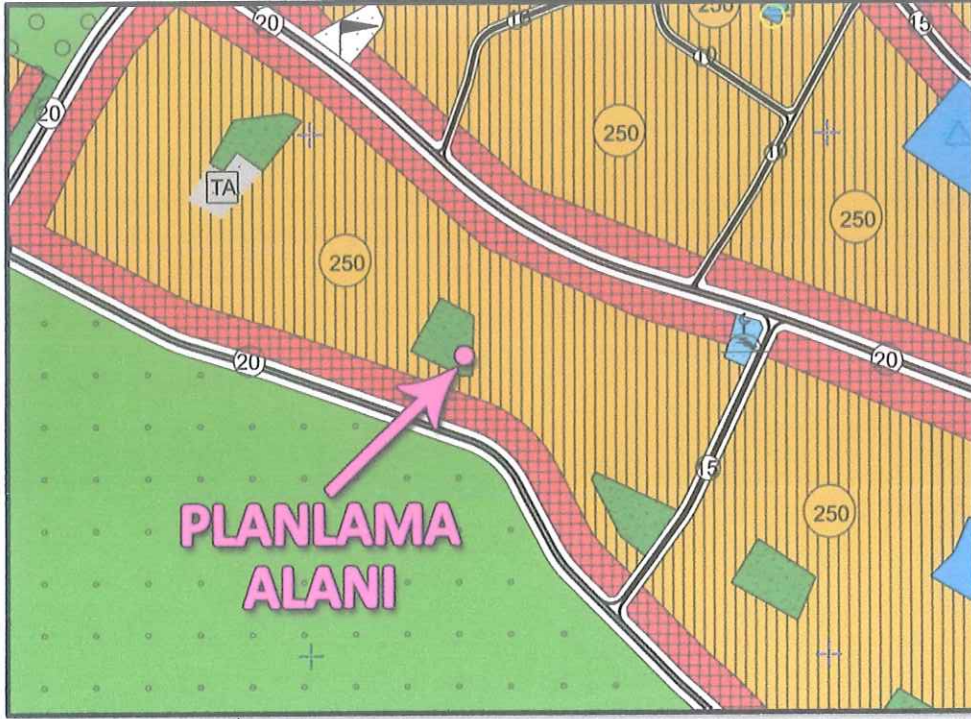
Planlama alanı, onaylı 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "OrtaYoğunluklu Meskun Konut Alanları'nda" kalmaktadır.



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

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

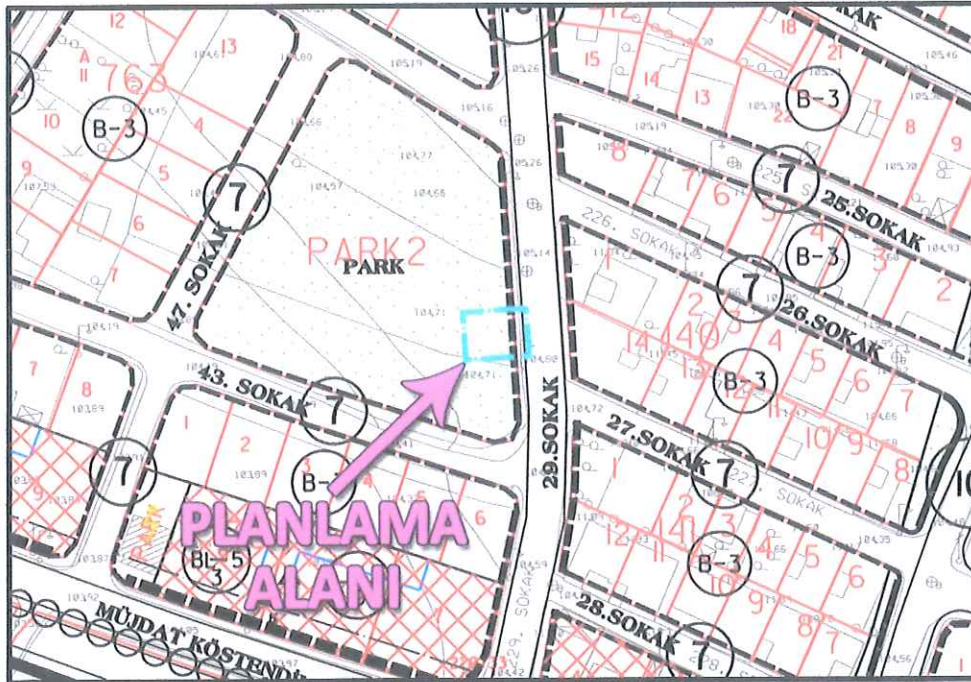
Planlama alanı, 1/5000 Ölçekli Demirtaş Belediyesi Nazım İmar Planı'nda "Parklar ve Dinlenme Alanları'nda" kalmaktadır.



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

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı, onaylı 1/1000 Ölçekli Demirtaş Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda "Park Alanı'nda" kalmaktadır.



Planlama Alanının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

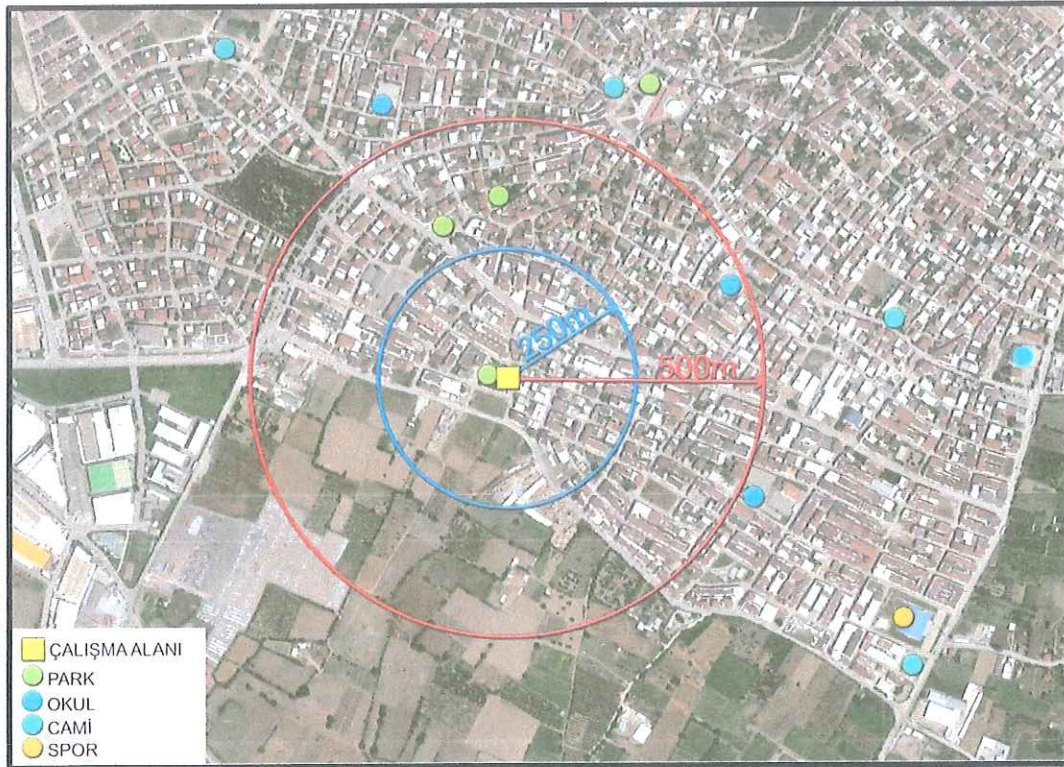
BURSAGAZ tarafından bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanması amacı ile Demirtaş Mahallesi, 140 ada 14 nolu parselin batısındaki park alanında doğalgaz regülatör alanı ayrılması için plan değişikliği hazırlanması talep edilmiştir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanının çevresinde minimum 500m yürüme mesafesi içinde 1 adet okul alanı ile 3 adet park alanı mevcuttur.

Planlama alanı, bulunduğu bölgedeki teknik altyapı hizmetlerinden(su, elektrik, ulaşım, doğalgaz, kanalizasyon vb.) yararlanabilecek konumdadır.

Planlama alanına ulaşım doğusundan cephe aldığı imar yolu ile sağlanmaktadır.



Planlama Alanının Yakın Çevresindeki Sosyal Donatı Alanları



3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

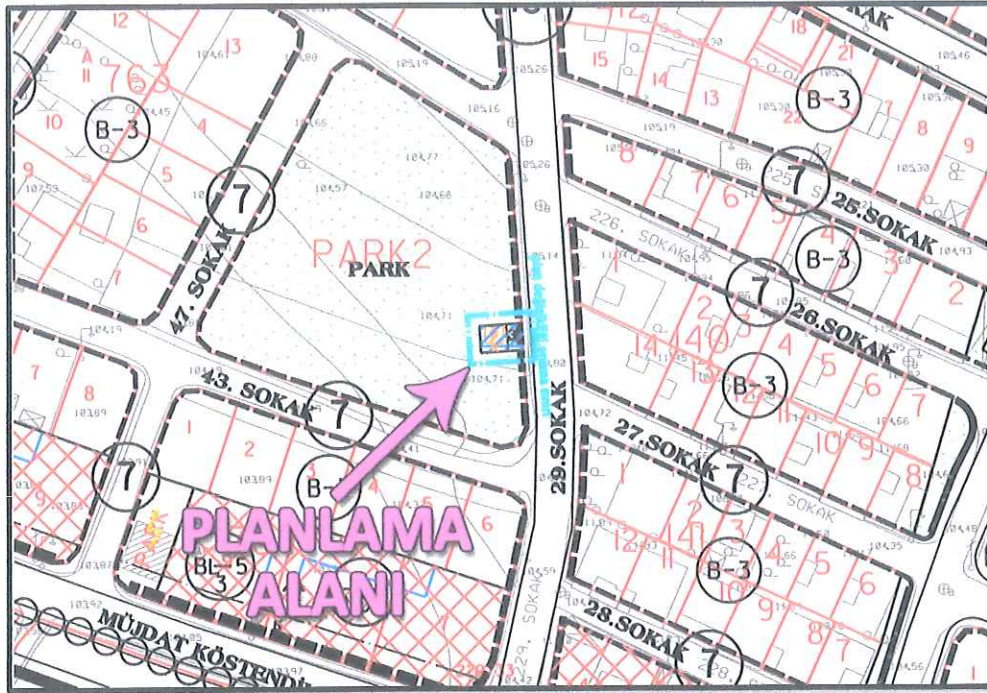
Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Demirtaş Uygulama İmar Planı Revizyonu Değişikliği ile;

Osmangazi İlçesi, Demirtaş Mahallesi, H22-A-22-C-2-D pafta, 140 ada 14 parselin batısında planlanmış park alanının, doğu cephesinde, 10m genişliğindeki imar yoluna cepheli konumda, 5mx8m ebadında 40m² yüzölçümünde bir adet “doğalgaz regülatör alanı” planlanmıştır.

Planlanan doğalgaz regülatör alanı doğusundan cephe aldığı imar yolundan 3m inşaat çekme mesafesi bırakılmıştır.

Alan Kullanım Tablosu

Alan Kullanımı	Mevcut Plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)
Doğalgaz Regülatör Alanı	-	40
Park Alanı	40	-
Toplam	40	40



1/1000 Ölçekli Öneri Plan Değişikliği

Plan değişikliği, teknik altyapı ihtiyacının karşılanması amacıyla ilgili Kurumun talebi doğrultusunda hazırlandığından İmar Mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.