



OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, DEMİRTAŞ-CUMHURİYET MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ DEMİRTAŞ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
208 ADA 11 PARSEL VE 239 ADA 16 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 161041922



MIA ŞEHİR PLANLAMA LTD. ŞTİ.
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı,
Karya Otel Üçüncü İş Merkezi, No: 70/A, A
Blok, K: 1 D: 8 NİĞİFER BURSA
NİĞİFER VD. Vergi No: 02 1035389
Mersis No: 02110353890001
Tel/Fax: 0224 413 14 76 Gsm: 0537 780 91 54

Murat İLKME
Şehir Plancısı
Oda Sicil No: 3322
Dip. No: 1183 (D.E.Ü)

TURGUT YALÇIN
A GRUBU ŞEHİR PLANCI
Oda Sicil No: 270 BÜYÜKŞEHİR BURSA
Dip. No: 13901
Konak Mah. Merkez Sok. No: 43 KAT:1
Tel: 0 224 234 69 75 Faks: 0 224 234 69 40 NİĞİFER/BURSA



ŞEHİR PLANLAMA
LTD. ŞTİ.
MURAT İLKME

Hakan KÖPRÜLUOĞULLARI
Katip Üye

Abdullah ÇALI
Katip Üye

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
03.01.2024 tarih ve 24 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Mustafa DÜNDAR
Osmangazi Belediye
Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20.10.2024 tarih ve 257 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU
Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı



1. AMAÇ VE KAPSAM

İmar Planı Değişikliğine konu bölge Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş – Cumhuriyet Mahallesi, 208 ada 11 parsel ile 239 ada 16 parseldir. 208 ada 11 parsel tapuda “arsa” vasfında olup 974,61 m² yüzölçümüne sahiptir. 239 ada 16 parsel tapuda “arsa” vasfında olup 954,03 m² yüzölçümüne sahiptir. **Toplam imar planı değişikliği alanı 1928,64 m²’dir.**

İmar Planı Değişikliğine konu bölge 1/1000 ölçekli Demirtaş Uygulama İmar Planı Revizyonu dahilinde yer almaktadır. 208 ada 11 parsel; İkiz nizam 3 katlı, Hmax:9,50 metre, yoldan 5 metre, komşu parsellerden 3 metre yapı yaklaşma mesafeli, kütle tarifli konut alanında, 239 ada 16 parsel; blok nizam 3 katlı, Hmax:9,50 metre, yoldan 5 metre, komşu parsellerden 3 metre yapı yaklaşma mesafeli, kütle tarifli konut alanında kalmaktadır. Plan notları 18.maddesinde; “**18.Madde Uygulaması Yapılmış Blok Nizam Parsellerde Planda Gösterilen Kütle Düzenine Uyulur.**” hükmü yer almaktadır.

1/1000 ölçekli Demirtaş Uygulama İmar Planı Revizyonunda 208 11 parsel üzerinde; 64,72 m² - 77,43 m² - 132,76 m² - 64,01 m² olmak üzere **toplam 338,92 m² alanlı 4 kütle**, 239 ada 16 parsel üzerinde 348,63 m² - 104,89 m² olmak üzere **toplam 453,52 m² alanlı 2 kütle** tariflenmiştir. **İki parseldeki toplam kütle tanımı 792,44 m²’dir.**

Aşağıda belirtilen gerekçelerle 208 ada 11 parsel ve 239 ada 16 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması zorunluluğu oluşmuştur.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 24.maddesinde “**Uygulama imar planlarında yapılaşma koşullarına ilişkin olarak; ayrık, bitişik, blok yapı nizamı ile Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS), Kat Alanları Kat Sayısı (KAKS), emsal, bina yüksekliği, yapı yaklaşma mesafeleri belirlenir.**” hükmü yer almaktadır. Hükümden de anlaşılacağı üzere Uygulama İmar Planında ayrık, bitişik ve blok nizam tarifi bulunmakta olup ikiz nizam kaldırılmıştır. Mer’i Uygulama İmar Planında 208 ada 11 parselde ikiz nizam tarifi bulunmaktadır.

1615-38 nolu Lisanslı Harita Kadastro Mühendislik Bürosu tarafından 13.6.2023 tarihinde hazırlanan Aplikasyon Krokisinde belirtildiği üzere “**...208 ada 4 nolu parseldeki bina ve duvar T:2,60 m² 208 ada 11 parselde tecavüzlüdür.**” Mer’i Uygulama İmar Planında 208 ada 11 parselde bu kısımda 208 ada 4 parselde bitişik kütle tarifi yapılmıştır. Kütle tarifine uygun yapılması durumunda 208 ada 4 parseldeki bina ve duvarın tecavüzlü kısımlarının yıkılması gerekmekte olup binada aktif kullanım söz konusu olduğundan yıkımın yapılması mümkün değildir.

208 ada 4 ve 8 parsellerin 208 ada 11 parselde bakan güney cephesinde mevcut durumda cam açılmış durumdadır. 208 ada 11 parselde mer’i Uygulama İmar Planındaki kütleler yapılması durumunda bu cephe kapanacak olup ilgili dairelerin mağduriyeti oluşacaktır.

Mer'i Uygulama İmar Planında 208 ada 11 parselde farklı zemin oturma alanlarına ait 4 adet, 239 ada 16 parsel üzerinde 2 adet kütle tarifi yapılmıştır. Bu durum mimari ve statik açıdan yapılacak binalarda sıkıntılara sebep olmaktadır.

Mer'i Uygulama İmar Planında kütle tarifi yapılan parseller incelendiğinde tariflenen kütlelerin standart büyüklüğünün olmadığı, farklı ebat ve hacimlerde kütle tarifinin yapıldığı görülmektedir.

Yukarıda belirtilen teknik gerekçeler doğrultusunda, plan bütünlüğünü bozmayacak şekilde 208 ada 11 parsel ve 239 ada 16 parsel için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde 208 ada 11 parselin mer'i Uygulama İmar Planındaki ikiz nizam yapılaşma tarifi blok nizama çevrilmiş, 208 ada 11 parselde 202,19 m² ve 136,73 m² olmak üzere toplam 338,92 m² alanlı 2 kütle, 239 ada 16 parselde 453,52 m² alanlı tek kütle tarifi yapılmıştır. İki parseldeki toplam kütle alanı 792,44 m² olup mer'i Uygulama İmar Planındaki kütle alanları hem parsel bazında hem de toplamda korunmuş, herhangi bir artış yapılmamıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde 208 ada 11 parsel ve 239 ada 16 parselde yapılaşma koşulları Blok nizam, 3 katlı, Yençok 9,50 metre, yollardan 5 metre, komşu parsellerden 3 metre yapı yaklaşma mesafesi ve kütle tarifi yapılmıştır. Hazırlanan Uygulama İmar Planında inşaat alanında, nüfusunda, kat adedinde, bina yüksekliğinde herhangi bir artış yapılmamış, mimari ve statik açıdan sıkıntıya sebep olan kütle tariflerinde değişiklik yapılmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU



Bursa 40° batı boylamları ile 29° kuzey enlemleri arasında Marmara Denizi'nin güneydoğusunda yer almaktadır. Doğuda; Bilecik ve Adapazarı, kuzeyde; İzmit, Yalova, İstanbul ve Marmara Denizi güneyde Eskişehir ve Kütahya, batıda ise Balıkesir illeriyle çevrilidir.



Osmangazi İlçesi Bursa kent merkezinde konumlanmaktadır.

Osmangazi, Uludağ'ın eteklerinde, doğuda Gökdere Vadi-si'yle başlar; batıda Nilüfer Deresi ve Yeni Mudanya Yolu, kuzeyde Katırlı Dağları, Nilüfer Çayı ve Bursa Ovası'nı içine alan topraklara sınır oluşturan bölgeyi kapsamaktadır.

Plan değişikliğine konu parsel; Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Demirtaş – Cumhuriyet Mahallesi sınırları kapsamında kalmaktadır. İmar Planı Değişikliğine konu bölge Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş – Cumhuriyet Mahallesi, 208 ada 11 parsel ile 239 ada 16 parseldir. 208 ada 11 parsel tapuda “arsa” vasfında olup 974,61 m² yüzölçümüne sahiptir. 239 ada 16 parsel tapuda “arsa” vasfında olup 954,03 m² yüzölçümüne sahiptir. **Toplam imar planı değişikliği alanı 1928,64 m²'dir.**



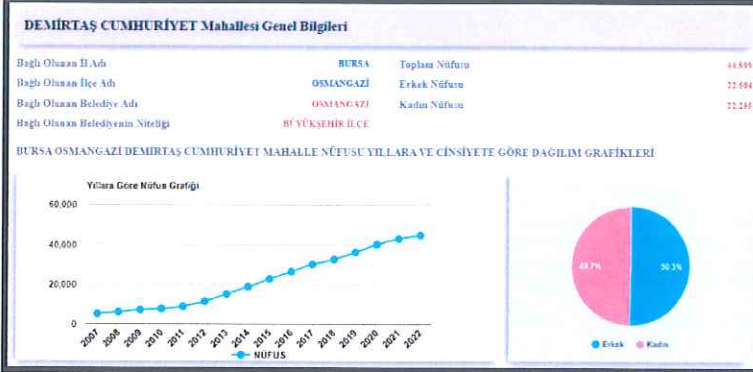
İmar Planı Değişikliğine konu bölge konum olarak Çevreyolu Caddesi'nin güneyinde 234.sokak ile 1230.sokağın kesişimde yer almaktadır. Bölgenin güneyinde Pazar Alanı yer almaktadır.

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre Bursa İli'nin nüfusu 3.194.720 kişi olup bu nüfusun 1.595.869 kişisi erkek, 1.598.851 kişisi kadınlardan oluşmaktadır.



Osmangazi İlçesi'nin ADNKS verilerine göre 2022 yılı nüfusu 891.250 kişidir. Nüfusun %49,90'u kadın, %50,10'u erkektir. ADNKS verilerin tutulmaya başlandığı 2007 yılında toplam nüfus 736.034 kişi iken yıllar içinde lineer bir artış göstermiştir.



Planlama Alanının yer aldığı Demirtaş-Cumhuriyet mahallesinin ADNKS verilerine göre nüfusu 44.899 kişidir. Nüfusun %49,70'i kadın, %50,30'u erkektir. ADNKS verilerinin tutulmaya başlandığı 2007 yılında toplam nüfus 5197 kişi iken yıllar içinde lineer bir artış göstermiştir.

Bursa, Türkiye'nin genel ekonomik yapısı içinde eski dönemlerden beri önemli bir yere sahiptir. Gerek sanayi üretiminin niteliği, tarımsal üretim oranları, gerekse ticaret hayatının canlılığı Bursa'yı ülke ekonomisi içinde önemli bir konuma getirmiştir. Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra dördüncü sırada yer almaktadır. İşyeri ve çalışan sayılarına göre Bursa, Marmara Bölgesi'nde İstanbul'dan sonra 2. sırada bulunmaktadır. Bursa İlinde istihdam edilenlerin sayısında 1980-2000 döneminde sürekli bir artış görülmektedir. Bu dönemde istihdam edilen nüfusun yıllık artış hızı binde 25,5'tir. Erkek nüfusun işgücüne katılım oranı kadın nüfusun işgücüne katılım oranına göre daha yüksek olarak Türkiye'deki genel yapıya uygun bir durum göstermektedir.



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. sıradadır. Bursa ilinin 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.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan Değişikliğine konu parseller 19.7.2012 onay tarihli 1/1000 ölçekli Demirtaş Uygulama İmar Planı Revizyonu dahilinde kalmaktadır. İmar Planı dahilinde bölgede gerekli sosyal ve teknik donatı alanları ayrılmış durumdadır. Yapılan İmar Planı Değişikliği parsellerin yapı nizamı ve kütle tarifi ile ilgili olup herhangi bir nüfus artışı getirmeyecektir. Belirtilen sebeple bölgedeki teknik ve sosyal altyapı alanlarına herhangi bir olumsuz etkisi olmayacaktır.

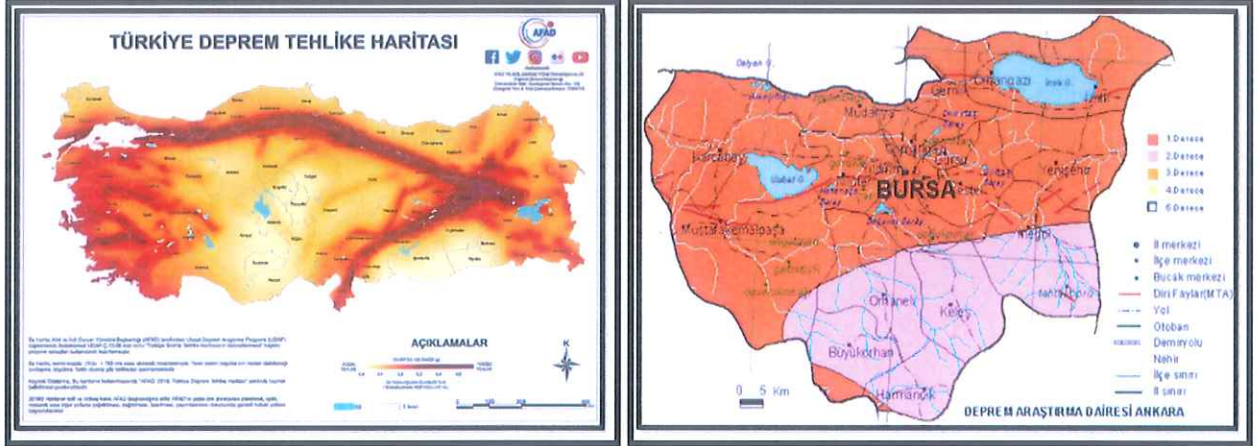
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

Depremler, iç dinamik süreçlerle yer kabuğu içerisinde meydana gelen deformasyonların yarattığı ve jeolojide fay olarak tanımlanan kırılmalar sonucu oluşan yer sarsıntılarıdır. Depremin büyüklüğü (magnitüd), kırılma (faylanma) esnasında açığa çıkan enerjinin miktarına bağlıdır. Kırılma yoluyla boşalan enerji, kırılma merkezinden uzaklaştıkça genelde düzenli olarak azalır. Ancak, bazen yerel jeolojik özelliklerden kaynaklanan olumsuz zemin koşulları bu durumu bozan unsur oluşturur ve kaynaktan uzak olunmasına rağmen depremin yıkıcı etkisinin beklenilenden fazla olmasına yol açar. Bu nedenle herhangi bir bölgenin deprem potansiyeli değerlendirilirken depreme yol açan fayların (aktif fay) ve yerel zemin özelliklerinin iyi bilinmesi gerekmektedir.

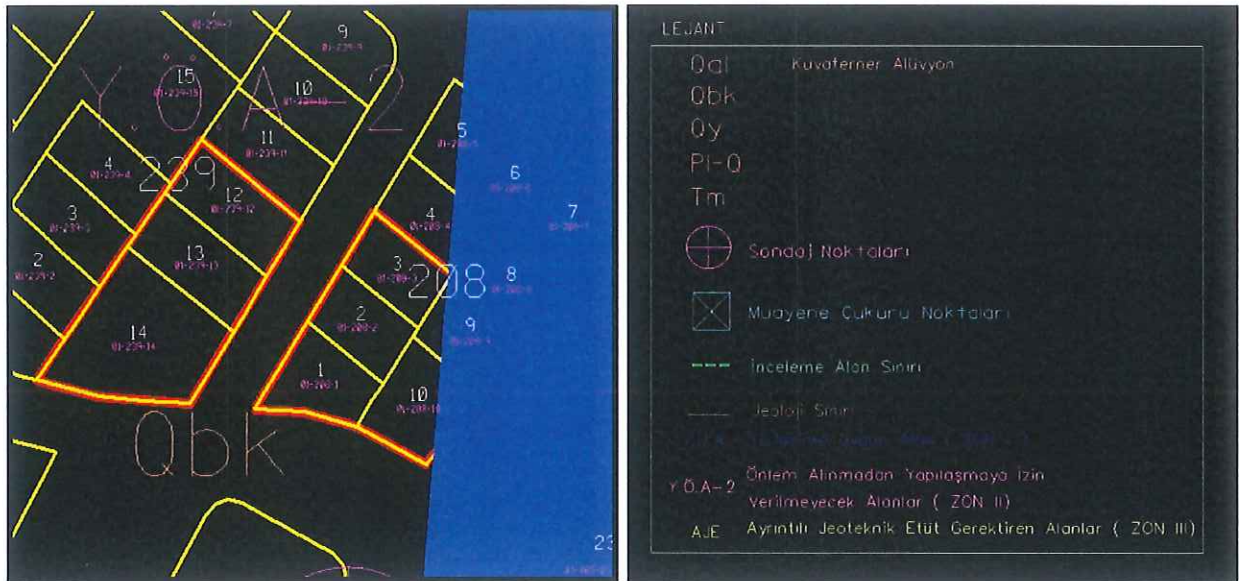


Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmî Gazete 'de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren **“Türkiye Deprem Tehlike Haritasına”** göre 0,2-0,3 Aralığında tehlikeli alan içerisinde yer almaktadır Belirlenen tehlike aralığı en büyük yer ivmesinin 50 yılda aşılma olasılığına göre hesaplanarak değerlendirilmiştir. Bursa İli 1996 yılı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre 1. Derece Deprem Bölgesi içerisinde yer almaktadır.



2.4.2. Jeolojik Yapı

İmar Planı Değişikliğine konu 208 ada 11 parsel ve 239 ada 16 parsel; Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün 04.10.2023 tarih ve 182039 sayılı yazısında belirtildiği üzere Afet İşleri Genel Müdürlüğünce 16.06.2000 tarihinde onaylanan **“Osmangazi İlçesi, Demirtaş Mahallesi İmar Planı Alanı Jeolojik Etüt Raporu”** dahilinde **“Y.Ö.A-2(Önlem Alınmadan Yapılaşmaya İzin Verilmeyecek Alanlar-ZON II)”** alanında yer almaktadır.



7. SONUÇLAR VE ÖNERİLER


Demirtaş Belediyesi imar alanında ve Yeşilşehir'de yapılan jeolojik, morfolojik, hidrojeolojik, depremsellik, mühendislik jeolojisi ve jeoteknik incelemeler sonucu aşağıdaki sonuçlar elde edilmiştir:

1. Demirtaş Belediyesi imar alanında temeli, kuzey kısımlarda, düşük dereceli metamorfik kayalardan oluşan metakumtaşı, metaçakıtaşı, sleyt, fillit ardalması; kuzeybatıya doğru Pliyo-Kuvaterner yaşlı kumtaşı, silttaşı, kıltaşı ardalması; yerleşim alanının güneyinde ve doğusunda ise Kuvaterner alüvyonları ve birikinti koni çökelleri oluşturmaktadır.
2. Gerek metamorfik ve gerekse Pliyo-Kuvaterner birimler temel kaya olarak statik ve dinamik yükler altında güvenli zemin koşullarını oluşturmaktadır. Yamaç eğinlerinin 5-10 derece arasında değiştiği bu kısımda kayda değer şev hareketleri görülmemiştir.
3. Alüvyoner zemin açık kahve, yer yer koyu gri az çakıllı, kumlu, siltli KİL, kumlu ÇAKIL ve çakıllı KUM'lardan oluşmaktadır. Killi birimler katı-çok katı kıvamda, genellikle düşük yer yer yüksek plastisiteye sahip olup az-orta şişme davranışı göstermektedirler. Kumlu ve çakıllı birimler sıkı-çok sıkı olup dinamik yükler altında genelde sıvılaşma davranışı göstermeleri beklenmemektedir. Alüvyoner sahalarda topoğrafik eğim 5 dereceden azdır.
4. İnceleme alanının depremselliği güneyde Bursa fayı ve kuzeyde Gemlik-İznik-Geyve hattını takip eden Geyve-İznik fayı tarafından denetlenmektedir. Demirtaş'ın Bursa fayına uzaklığı yaklaşık 12 km olup Geyve-İznik fayına ise 15-20 km dolayındadır. Her iki fay da Kuzey Anadolu fay sistemi ile ilişkili olup 7-7.5 büyüklüğünde deprem yaratabilecektir. Ancak, depremin yapılar üzerindeki hasar derecesi zemin özelliklerine ve yapıların temel ve üst yapı tasarım ve imalatlarına bağlıdır. Bunun yanı sıra, herhangi bir deprem sırasında, özellikle alüvyoner zeminlerde zemin amplifikasyonları artacağından bu kısımlarda yer alan yapıların daha fazla etkilenmesi beklenmelidir. İnceleme alanında belirlenen normal fayların depremsellik yönünden önemli olmadığı kanaatideyiz. Zira Güney Marmara'nın bu kesiminde etkin olan faylar sağ yanal doğrultu atımlı (Bursa, Geyve-İznik) faylardır.
5. İnceleme alanında yeraltı suyu orta kısımlarda sığ olup, temel hafriyatları sırasında yeraltı suyu sorunu beklenmelidir. Güneye doğru gidildikçe yeraltı suyu seviyesi derinleşmektedir.
6. 1977 yılına kadar zaman zaman sel sorunlarına neden olan Ballidere, sulama ve taşkın kontrolü amaçlı Demirtaş barajının inşası ile derenin akış rejimi kontrol altına alınmıştır. Bu nedenle, Ballidere taşkın alanında sel sorunu beklenmemektedir.
7. Jeolojik, jeoteknik ve jeodinamik değerlendirmeler dikkate alınarak hazırlanan mikrobölgelendirme haritasında başlıca iki zon belirlenmiştir:
 - a. ZON I: Bu bölge "yerleşime uygun alan" olarak tanımlanmıştır. Gerek metamorfikler ve gerekse Pliyo-Kuvaterner birimler taşıma

güçleri ve deprem sırasında davranışları itibariyle sorunsuz olarak kabul edilmişlerdir.

- b. ZON II: "Önlem alınmadan yapılaşmaya izin verilmeyecek alan" olarak tanımlanmıştır. Bu kısımda alüvyoner zeminler egemen olup deprem sırasında zemin amplifikasyonuna neden olacaklardır. Bu nedenle gerek temel ve gerekse üst yapı tasarımları için "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulmalı, sığ (yüzeysel) temellerden kaçınılmalı, kat sınırlaması (tercihen <3 kat, azami ≤5 kat) getirilmelidir.
8. Demirtaş Belediyesi imar alanında inşa edilecek okul, hastane, sağlık merkezleri, itfaiye, belediye, kaymakamlık, askeri tesisler v.d önemli kamu binalarında, kat durumuna bakılmaksızın, ayrıntılı zemin etüdü yapılmalı ya da mevcut binaların depreme dayanıklılığı belirlendikten sonra gerektiğinde takviye işlemleri gerçekleştirilmelidir. Ayrıca, çok katlı binalarda jeoteknik etüd koşulu aranmalıdır. Yukarıda belirtilen türde yapılar için kesinlikle görsel etütler ile yetinilmemelidir.
9. Yeşilşehir sahasında topoğrafik eğim %0.8 dolayında olup, temeli Bursa ova dolgusunu oluşturan alüvyonlar teşkil etmektedir. Alüvyonlarda yeraltı su seviyesi yüzeye yakın konumdadır. Alüvyoner zeminde genellikle düşük ve yüksek plastisiteli az çakıllı kumlu siltli killer egemen olup yer yer siltli killi kum ve çakıllı kum seviyelerine (bant ve mercerler) rastlanılmaktadır. Killi seviyeler yüksek-çok yüksek şişme potansiyeline sahiptirler. Kumlu seviyelerde sıvılaşma olasılığı yüksek olup, parsel bazında etütlerde özellikle sığ konumda kalın ve suya doygun kumlu seviyeler bulunup bulunmadığı araştırılmalıdır.
10. Jeolojik ve jeoteknik değerlendirmeler ve özellikle sondajlar ve muayene çukurlarından elde edilen veriler dikkate alındığında Yeşilşehir'de yapılacak parsel bazında etütlerde ayrıntılı jeoteknik etütler talep edilmelidir. Ayrıca, çok katlı yapıların planlanması durumunda jeofizik (sismik) etütler zorunlu kılınmalı ve zeminin kayma dalga hızı, zemin amplifikasyonu ve titreşim periyodu belirlenmelidir.
11. Bu raporda verilen tüm parametreler zemin karakterizasyonu amacıyla yönelik olup bu verilerden hareketle zemin taşıma gücü hesapları yapılarak imar alanı için genelleme yapılmamalıdır.

Doç. Dr. Tamer TOPAL


Prof. Dr. Vedat DOYURAN


İLİ	: BURSA
İLÇESİ	: Osmangazi
BELDESİ	: Deniztaş
KÖYÜ	:
MAHALLESİ	:
PAFTA NO	:
ADA NO	:
PARSEL NO	: İmar Planı Alanı

Seftin Ayar
Seftin AYAR
İmar Planlama Ltd. Şti.

Güven KÖZ
Güven KÖZ
Jeol. Müh.

Ali Zeynel
Ali Zeynel DENİZLIOĞLU
Jeofizik Yük. Müh.

Ahmet TEMİZ
Ahmet TEMİZ
Jeoloji Müh.

7269 Sayılı Yasanın
2. Maddesine göre
İncelenmiş ve
ONANMIŞTIR
No: 10/2000
Rüchan YILMAZ
Bakan Adayı
Afet İleri Genel Müdürü



Murat İLKME
10

2.4.3. Morfolojik Yapı

Bursa kent merkezi; kuzeyinde Bursa ovası güneyinde platolar ve Uludağ'ın kolları ile çevrili bir alanda bulunmaktadır. Planlama Alanı Bursa kent merkezinde yerleşim alanı içerisindedir. Bursa İli morfolojisini; yerleşim alanları, barajlar, göller ve akarsular, platolar, ovalar, sazlık-bataklık alanı ve kumsal alanları oluşturmaktadır. Platolar Bursa İli'nin %30'unu, ovalar %26'sını, dağlar %40'ını kaplamaktadır.

Osmangazi İlçesi Bursa kent merkezinde konumlanmaktadır. Osmangazi, Uludağ'ın eteklerinde, doğuda Gökdere Vadi-si'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. İlçenin denizden yüksekliği ortalama 150 metredir.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu parseller +105-106 kotuna oturmakta olup topoğrafik olarak düz ve eğimsiz bir yapıya sahiptir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu 208 ada 11 parsel ve 2309 ada 16 parsel tapuda "arsa" vasfındadır. Mevcut durumda parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma söz konusu değildir.

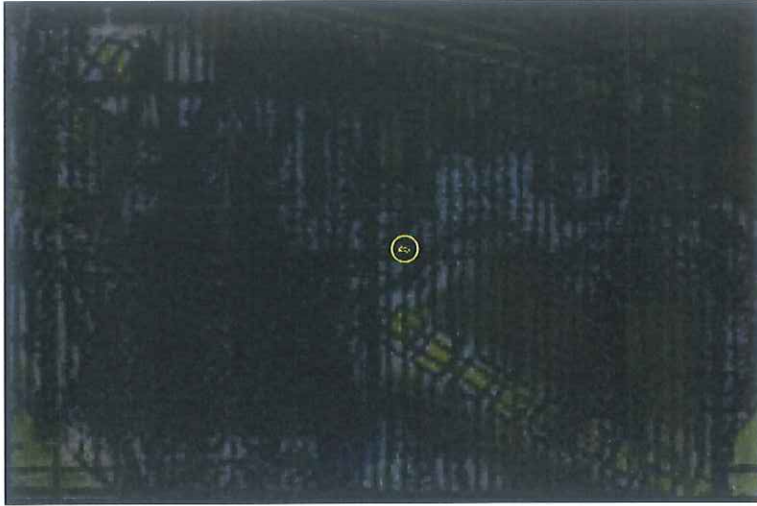


2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

İmar Planı Değişikliğine konu bölge Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş – Cumhuriyet Mahallesi, 208 ada 11 parsel ile 239 ada 16 parseldir. 208 ada 11 parsel tapuda “arsa” vasfında olup 974,61 m² yüzölçümüne sahiptir. 239 ada 16 parsel tapuda “arsa” vasfında olup 954,03 m² yüzölçümüne sahiptir. **Toplam imar planı değişikliği alanı 1928,64 m²’dir.** Her iki parselde **özel mülkiyet** adına kayıtlıdır.

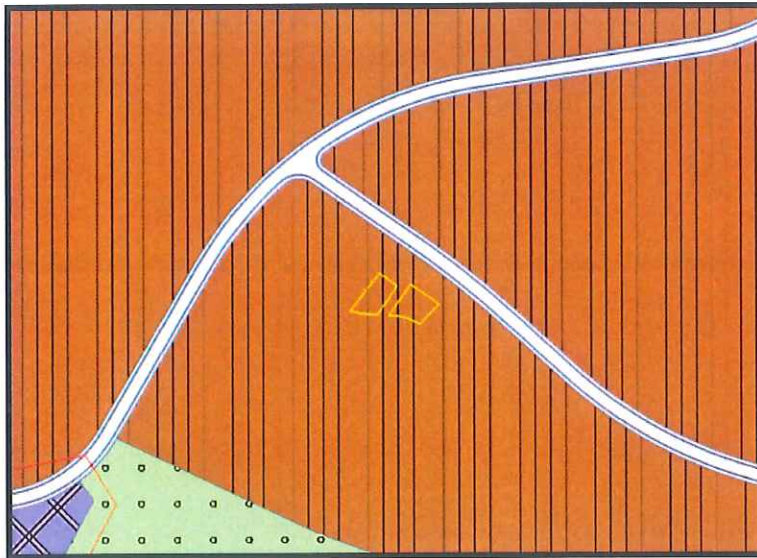
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



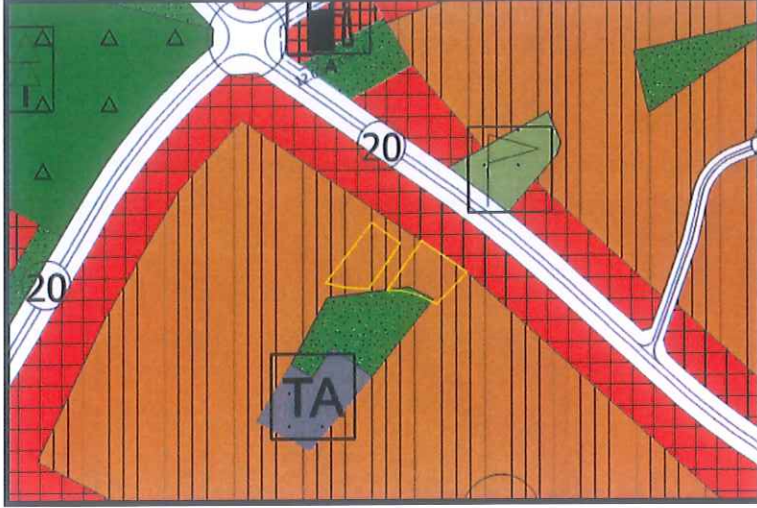
İmar Planı Değişikliği konu parseller; Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları kapsamında “**Mevcut Kentsel Yerleşimler**” olarak tanımlı bölge içerisinde kalmaktadır.

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



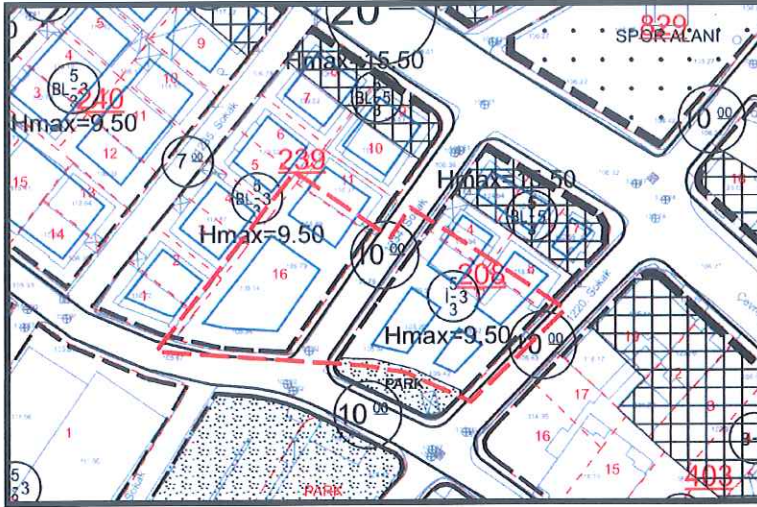
İmar Planı Değişikliğine konu parseller; 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında “**Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı**” olarak planlı durumdadır.

2.7.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



İmar Planı Değişikliğine konu parseller; 1/5000 ölçekli Demirtaş Nazım İmar Planında **“250 kişi/ha Yoğunlukta Meskun Konut Alanı”** olarak planlı durumdadır.

2.7.4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



İmar Planı Değişikliğine konu parseller; 1/1000 ölçekli Demirtaş Uygulama İmar Planı Revizyonu dahilinde yer almaktadır.

208 ada 11 parsel; İkiz nizam 3 katlı, Hmax:9,50 metre, yoldan 5 metre, komşu parsellerden 3 metre yapı yaklaşma mesafeli, kütle tarifli konut alanında, 239 ada 16 parsel; blok nizam 3 katlı,

Hmax:9,50 metre, yoldan 5 metre, komşu parsellerden 3 metre yapı yaklaşma mesafeli, kütle tarifli konut alanında kalmaktadır. Plan notları 18.maddesinde; **“18.Madde Uygulaması Yapılmış Blok Nizam Parsellerde Planda Gösterilen Kütle Düzenine Uyulur.”** hükmü yer almaktadır.



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

İmar Planı Değişikliğine konu bölge Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş – Cumhuriyet Mahallesi, 208 ada 11 parsel ile 239 ada 16 parseldir. 208 ada 11 parsel tapuda “arsa” vasfında olup 974,61 m² yüzölçümüne sahiptir. 239 ada 16 parsel tapuda “arsa” vasfında olup 954,03 m² yüzölçümüne sahiptir. **Toplam imar planı değişikliği alanı 1928,64 m²’dir.**

İmar Planı Değişikliğine konu bölge 1/1000 ölçekli Demirtaş Uygulama İmar Planı Revizyonu dahilinde yer almaktadır. 208 ada 11 parsel; İkiz nizam 3 katlı, Hmax:9,50 metre, yoldan 5 metre, komşu parsellerden 3 metre yapı yaklaşma mesafeli, kütle tarifli konut alanında, 239 ada 16 parsel; blok nizam 3 katlı, Hmax:9,50 metre, yoldan 5 metre, komşu parsellerden 3 metre yapı yaklaşma mesafeli, kütle tarifli konut alanında kalmaktadır. Plan notları 18.maddesinde; “**18.Madde Uygulaması Yapılmış Blok Nizam Parsellerde Planda Gösterilen Kütle Düzenine Uyulur.**” hükmü yer almaktadır.

1/1000 ölçekli Demirtaş Uygulama İmar Planı Revizyonunda 208 11 parsel üzerinde; 64,72 m² - 77,43 m² - 132,76 m² - 64,01 m² olmak üzere **toplam 338,92 m² alanlı 4 kütle**, 239 ada 16 parsel üzerinde 348,63 m² - 104,89 m² olmak üzere **toplam 453,52 m² alanlı 2 kütle** tariflenmiştir. **İki parseldeki toplam kütle tanımı 792,44 m²’dir.**

Aşağıda belirtilen gerekçelerle 208 ada 11 parsel ve 239 ada 16 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması zorunluluğu oluşmuştur.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 24.maddesinde “**Uygulama imar planlarında yapılaşma koşullarına ilişkin olarak; ayrık, bitişik, blok yapı nizamı ile Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS), Kat Alanları Kat Sayısı (KAKS), emsal, bina yüksekliği, yapı yaklaşma mesafeleri belirlenir.**” hükmü yer almaktadır. Hükümden de anlaşılacağı üzere Uygulama İmar Planında ayrık, bitişik ve blok nizam tarifi bulunmakta olup ikiz nizam kaldırılmıştır. Mer’i Uygulama İmar Planında 208 ada 11 parselde ikiz nizam tarifi bulunmaktadır.

1615-38 nolu Lisanslı Harita Kadastro Mühendislik Bürosu tarafından 13.6.2023 tarihinde hazırlanan Aplikasyon Krokisinde belirtildiği üzere “**...208 ada 4 nolu parseldeki bina ve duvar T:2,60 m² 208 ada 11 parselde tecavüzlüdür.**” Mer’i Uygulama İmar Planında 208 ada 11 parselde bu kısımda 208 ada 4 parselde bitişik kütle tarifi yapılmıştır. Kütle tarifine uygun yapılması durumunda 208 ada 4 parseldeki bina ve duvarın tecavüzlü kısımlarının yıkılması gerekmekte olup binada aktif kullanım söz konusu olduğundan yıkımın yapılması mümkün değildir.



208 ada 4 ve 8 parsellerin 208 ada 11 parselde bakan güney cephesinde mevcut durumda cam açılmış durumdadır. 208 ada 11 parselde mer'i Uygulama İmar Planındaki kütleler yapılması durumunda bu cephe kapanacak olup ilgili dairelerin mağduriyeti oluşacaktır.

Mer'i Uygulama İmar Planında 208 ada 11 parselde farklı zemin oturma alanlarına ait 4 adet, 239 ada 16 parsel üzerinde 2 adet kütle tarifi yapılmıştır. Bu durum mimari ve statik açıdan yapılacak binalarda sıkıntılara sebep olmaktadır.

Mer'i Uygulama İmar Planında kütle tarifi yapılan parseller incelendiğinde tariflenen kütlelerin standart büyüklüğünün olmadığı, farklı ebat ve hacimlerde kütle tarifinin yapıldığı görülmektedir.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Yukarıda belirtilen teknik gerekçeler doğrultusunda, plan bütünlüğünü bozmayacak şekilde 208 ada 11 parsel ve 239 ada 16 parselde yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde 208 ada 11 parselin mer'i Uygulama İmar Planındaki ikiz nizam yapılaşma tarifi blok nizamla çevrilmiş, 208 ada 11 parselde 202,19 m² ve 136,73 m² olmak üzere toplam 338,92 m² alanlı 2 kütle, 239 ada 16 parselde 453,52 m² alanlı tek kütle tarifi yapılmıştır. İki parseldeki toplam kütle alanı 792,44 m² olup mer'i Uygulama İmar Planındaki kütle alanları hem parsel bazında hem de toplamda korunmuş, herhangi bir artış yapılmamıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde 208 ada 11 parsel ve 239 ada 16 parselde yapılaşma koşulları Blok nizam, 3 katlı, Yençok 9,50 metre, yollardan 5 metre, komşu parsellerden 3 metre yapı yaklaşma mesafesi ve kütle tarifi yapılmıştır. Hazırlanan Uygulama İmar Planında inşaat alanında, nüfusunda, kat adedinde, bina yüksekliğinde herhangi bir artış yapılmamış, mimari ve statik açıdan sıkıntıya sebep olan kütle tariflerinde değişiklik yapılmıştır.

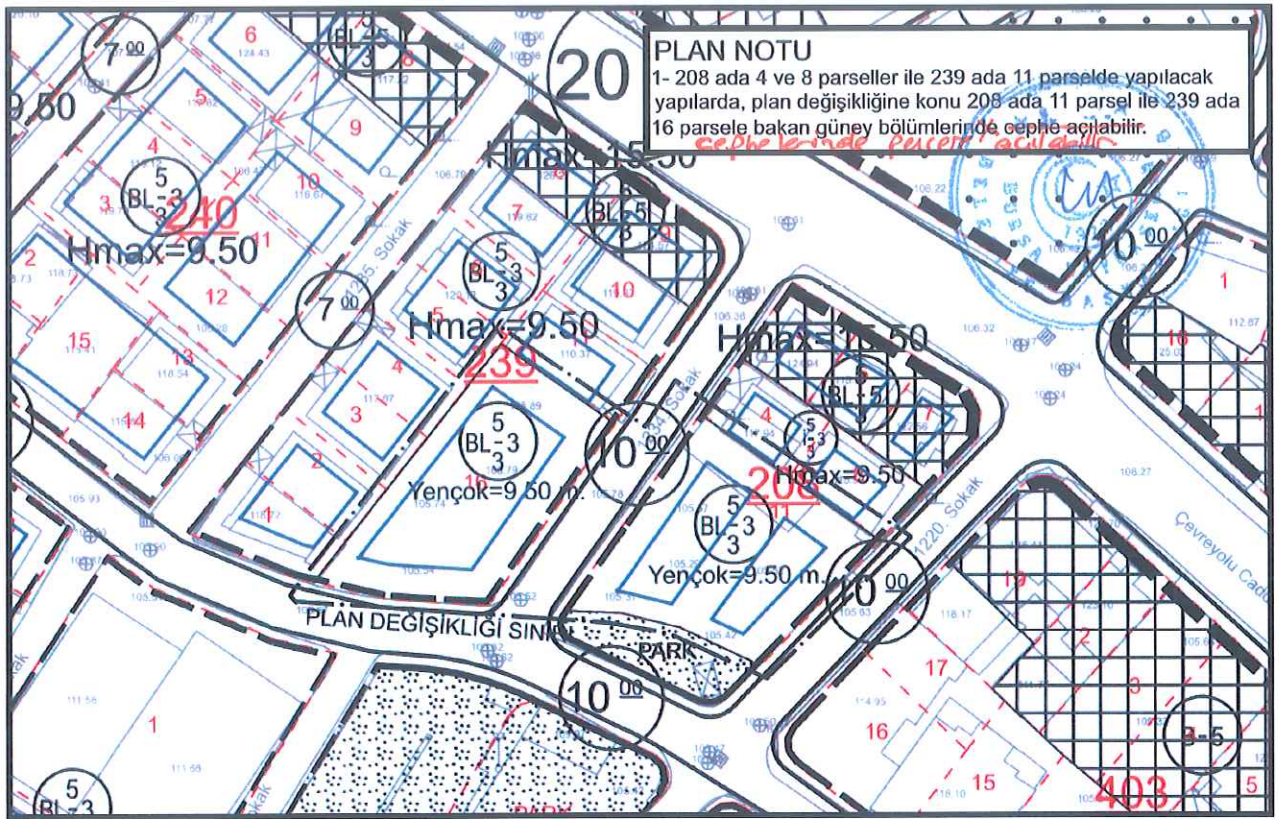
Hazırlanan imar planı değişikliğinde parsellere yönelik aşağıdaki plan notu ilavesi yapılmıştır.

- 208 ada 4 ve 8 parseller ile 239 ada 11 parselde yapılacak yapılarda, plan değişikliğine konu 208 ada 11 parsel ve 239 ada 16 parselde bakan güney bölümlerinde ~~cephe açılabilir.~~ *cephelerinde pencere açılabilir.*



Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve karşılaştırmalı arazi kullanım tablosu aşağıdaki gibidir.

Fonksiyon	Mevcut İmar Planı (m ²)	Öneri İmar Planı (m ²)
KONUT ALANI	1928,64	1928,64
TOPLAM	1928,64	1928,64



Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Şehircilik İlkeleri ve Planlama Esaslarına uygundur.