



OSMANGAZI
BELEDİYESİ

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, DEMİRTAŞ MAHALLESİ
DEMİRTAŞ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
424 ADA 13 NOLU PARSELİN GÜNEYBATISINDAKİ ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 161085627

Gülay BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dia. No: 10173 Ç26 Sicil No: 254
KENTSEL PLANLAMA
Proje Tadın, Çoğaltma ve Tanımlama İşleri San. Tic. A.Ş.
Cumhuriyet Mh. 1. Etap Fatih Çarşısı 3. B. Kat: 1 Daire 2 Nolu/BURSA Tel: 0274 220 44 44-244 w: 44
E-posta: kentsel@kentselplanlama.com.tr
Nispetiye V.D. 544 004 7170

Özge KAYA
Katip Üye

Ali METİN
Katip Üye

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
05/03/2025 tarih ve 155 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Erkan AYDIN
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20/05/2025 tarih ve 575 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı





İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM.....	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	4
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI.....	4
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI.....	4
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI.....	6
2.4.1. Depremsellik.....	6
2.4.2. Morfolojik Yapı.....	7
2.5. ARAZİ KULLANIMI.....	7
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ.....	7
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI.....	8
2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP.....	8
2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	8
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	9
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	9
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	10
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ.....	10
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	10
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI.....	10

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-C pafta, 424 ada 13 nolu parselin güneybatısında planlanan trafo alanını kapsamaktadır.

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

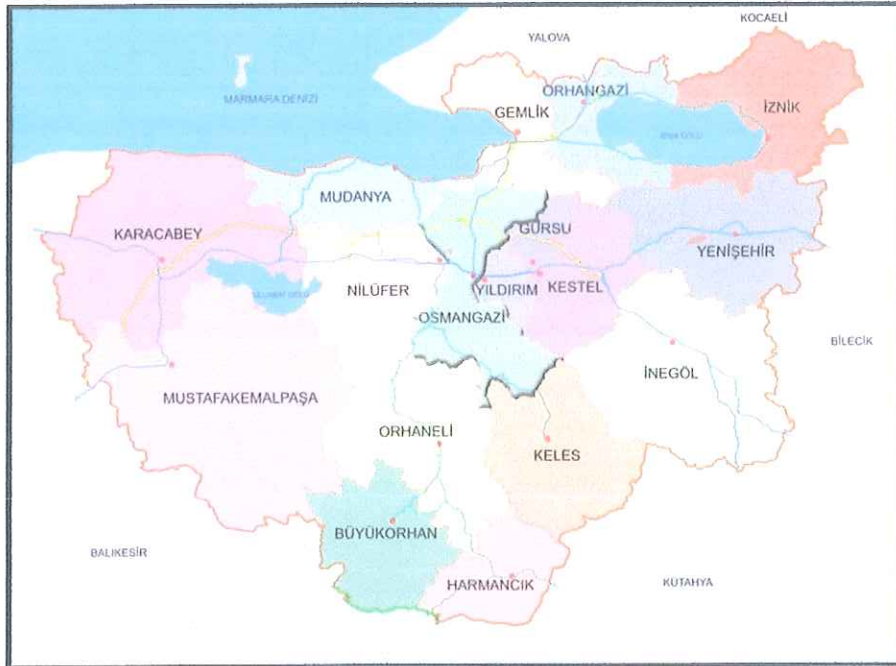
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

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-Gürsu-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. 1165,2km²'lik 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.

Planlama alanı Osmangazi İlçesi'nin kuzeydoğusunda Demirtaş Mahallesi'nde mahalle alanının güney kısmında kalmaktadır.



Bursa İli İdari Yapı

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

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

Planlama alanı, kuzeydoğusunda yer alan Mümin Canbaz Ortaokulu'na 420m Timurtaspaşa Cami'ne yaklaşık 550m mesafededir.

Söz konusu alan, güneyinden geçen Müjdat Köstendil Caddesi'ne 140m doğusundan geçen Demirtaşyolu Caddesi'ne yaklaşık 650m mesafededir. Kuzeyinden geçen 1228. Sokak'tan cephe almaktadır.



Planlama Alanı Konumu

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2023 yılı sonuçlarına göre Bursa İl'i'nin toplam nüfusu 3.214.571 kişidir. Bu nüfus, 1.605.941 erkek ve 1.608.630 kadından oluşmaktadır. Nüfusun %49,96'sı erkek, %50,04'ü kadındır.

Osmangazi ilçesinin nüfusu 2023 yılına göre 885.273 kişidir. Bu nüfusun 443.313'ü erkek, 441.960'ı kadından oluşmaktadır. Toplam nüfusun %50,08'si erkek, %49,92'si kadındır.

Osmangazi İlçesi 885.273 olan nüfusuyla Bursa ilinin nüfus bakımından en büyük ilçesi olup il nüfusundaki oranı %27,54 civarındadır. Bursa ilinde Osmangazi ilçesini sırasıyla Yıldırım ve Nilüfer ilçeleri takip etmektedir.



Yıl	Osmangazi Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	885.273	443.313	441.960
2022	891.250	446.730	444.520
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
2014	813.262	408.505	404.757
2013	802.620	403.098	399.522

Planlama alanının yer aldığı Demirtaş Mahallesi'nin 2023 yılına göre nüfusu 22.825kişidir.

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.

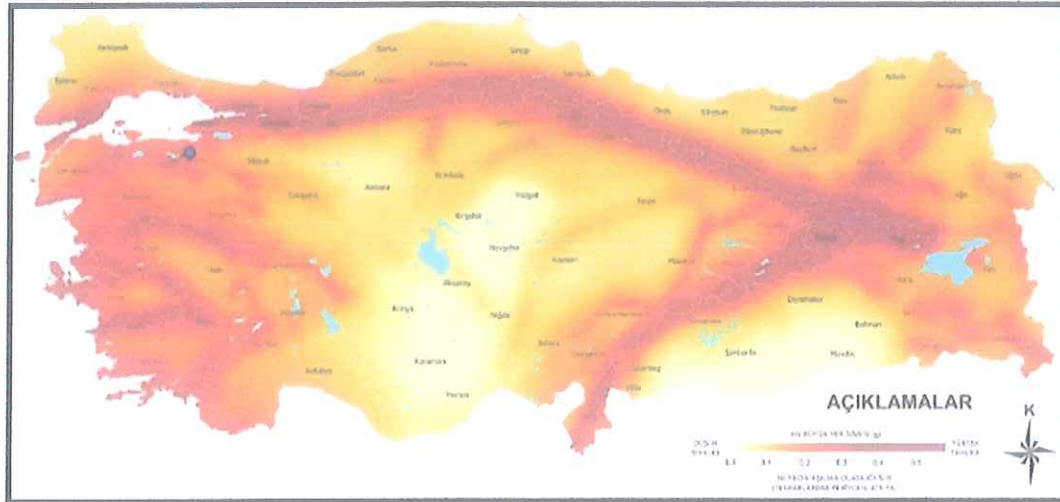


2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama çalışması teknik alt yapı amaçlıdır.

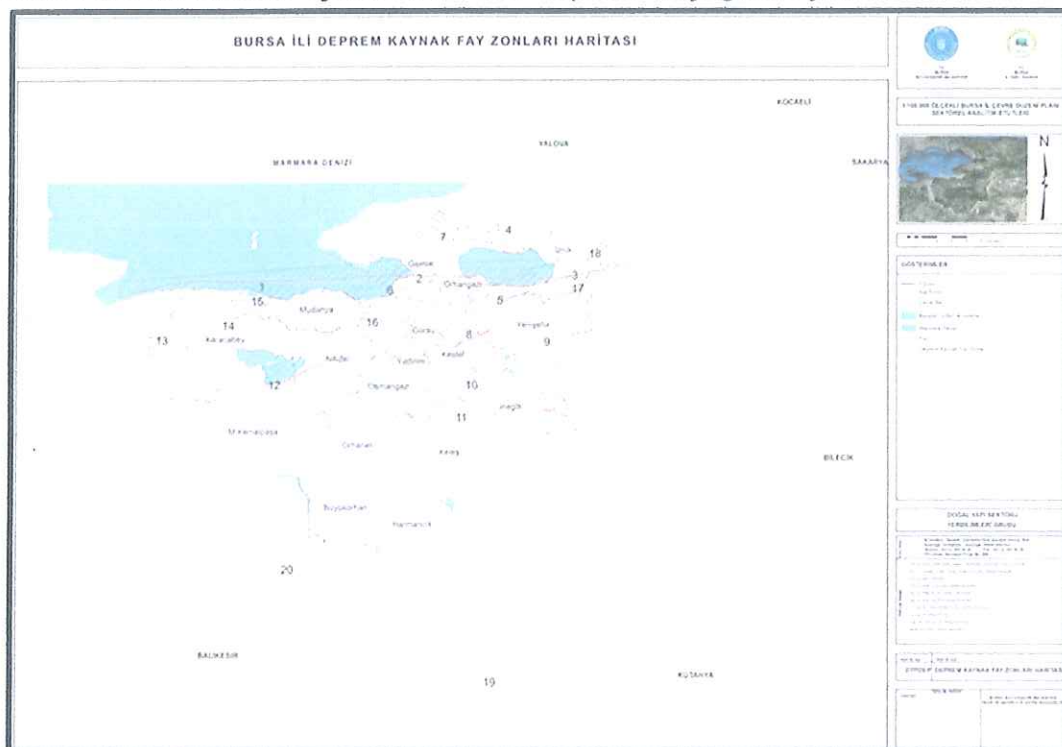
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

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 105m'dir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Osmangazi İlçesi, Demirtaş Mahallesi, 424 ada 13 nolu parselin güneybatısındaki otopark alanında önerilen trafo alanının yakın çevresinde 3-4 katlı konutlar yer almaktadır.

Mevcut durumda üzeri boştur.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliği yapılan alan kamu mülkiyetine aittir.



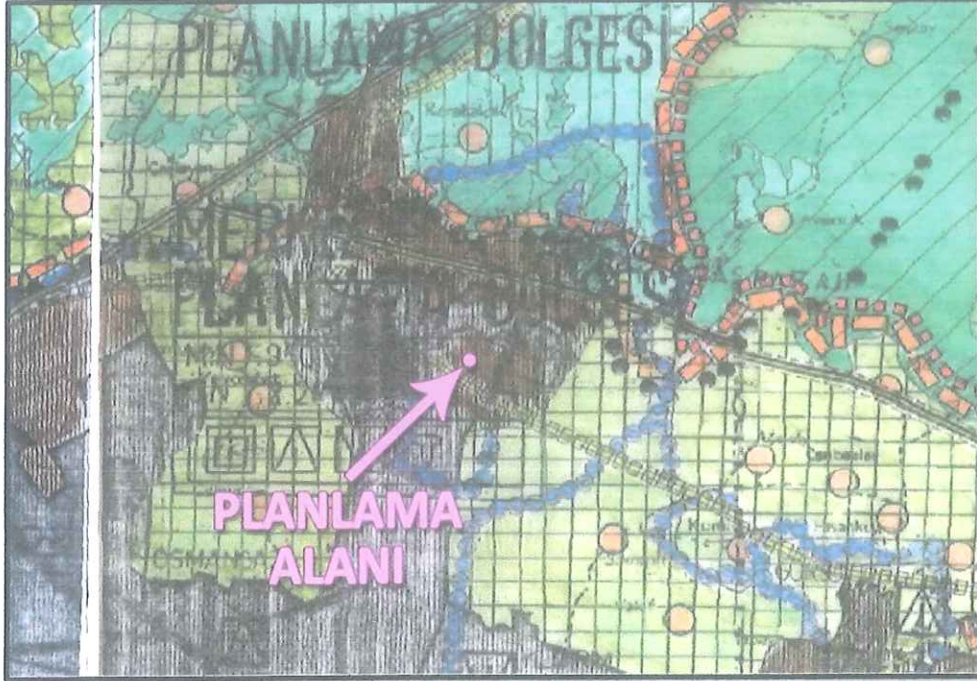
Planlama Alanının Mülkiyet Durumu



2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

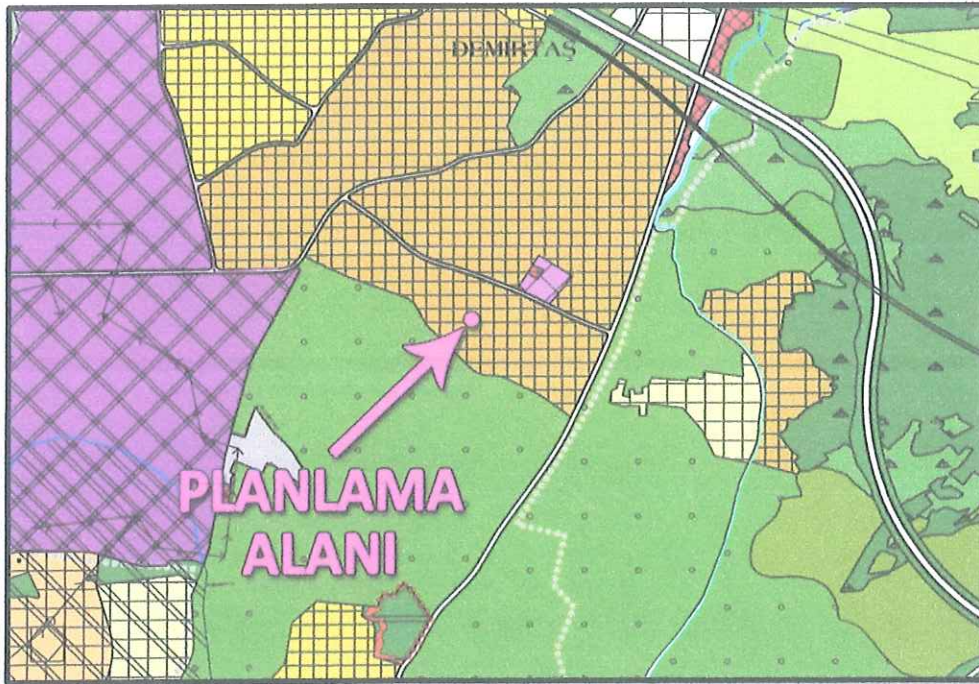
Planlama alanı, 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşim Alanları'nda" kalmaktadır.



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 "Meskûn 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

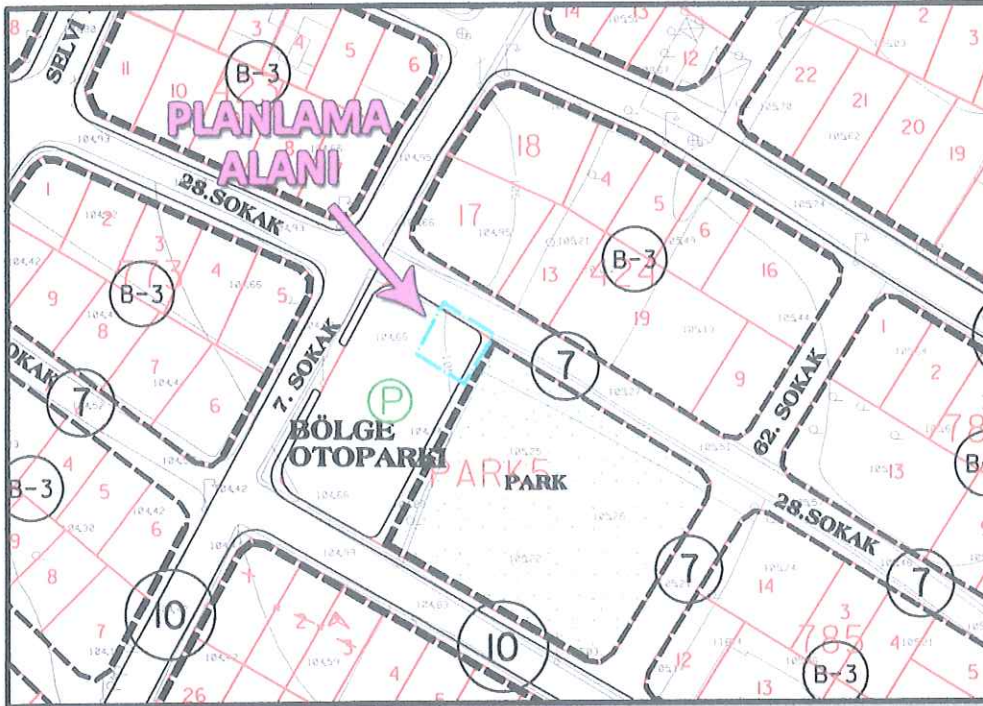
Planlama alanı, 1/5000 Ölçekli Demirtaş Belediyesi Nazım İmar Planı'nda "Parklar ve Dinlenme Alanları'nda" kalmaktadır.



Planlama Alanının Mevcut 1/5000 Ölçekli Osmangazi 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 "Bölge Otoparkı"nda kalmaktadır.



Planlama Alanının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

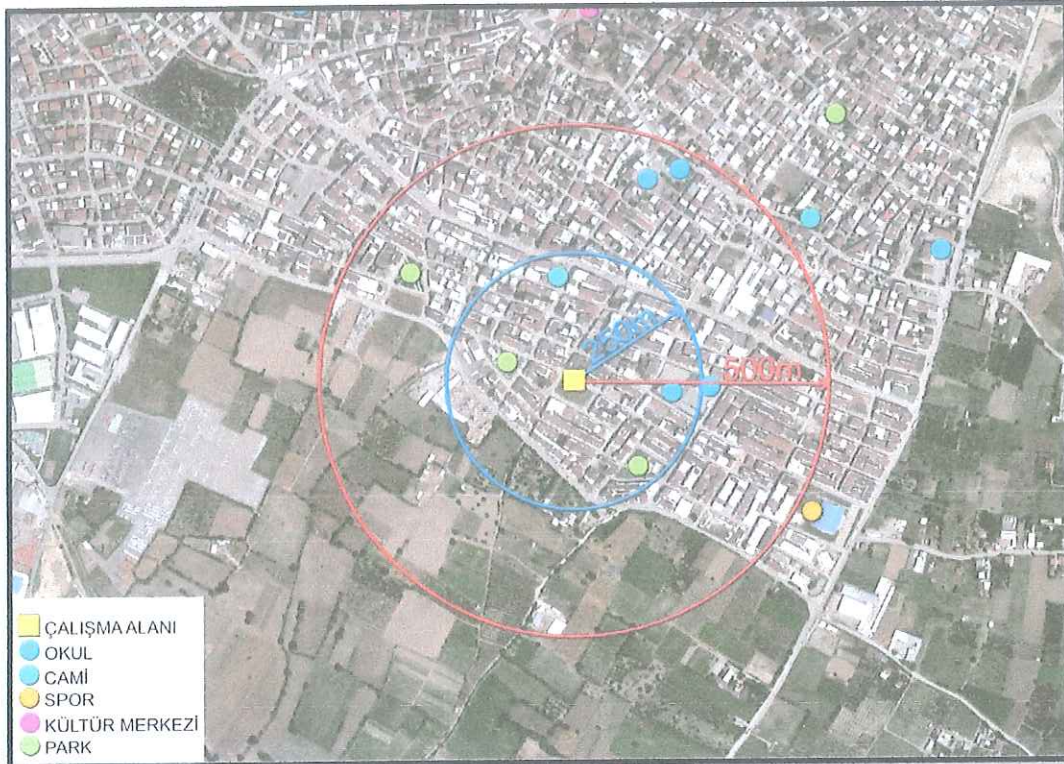
Plan değişikliği yapılan alanda, UEDAŞ tarafından bölgedeki enerji ihtiyacını karşılayacak trafo alanı planlanması talep edilmiştir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanının çevresinde minimum 500m yürüme mesafesi içinde 1 adet cami alanı, 4 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 kuzeyinden geçen imar yolu ile sağlanmaktadır.



Planlama Alanının Yakın Çevresindeki Sosyal Donatı Alanları

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

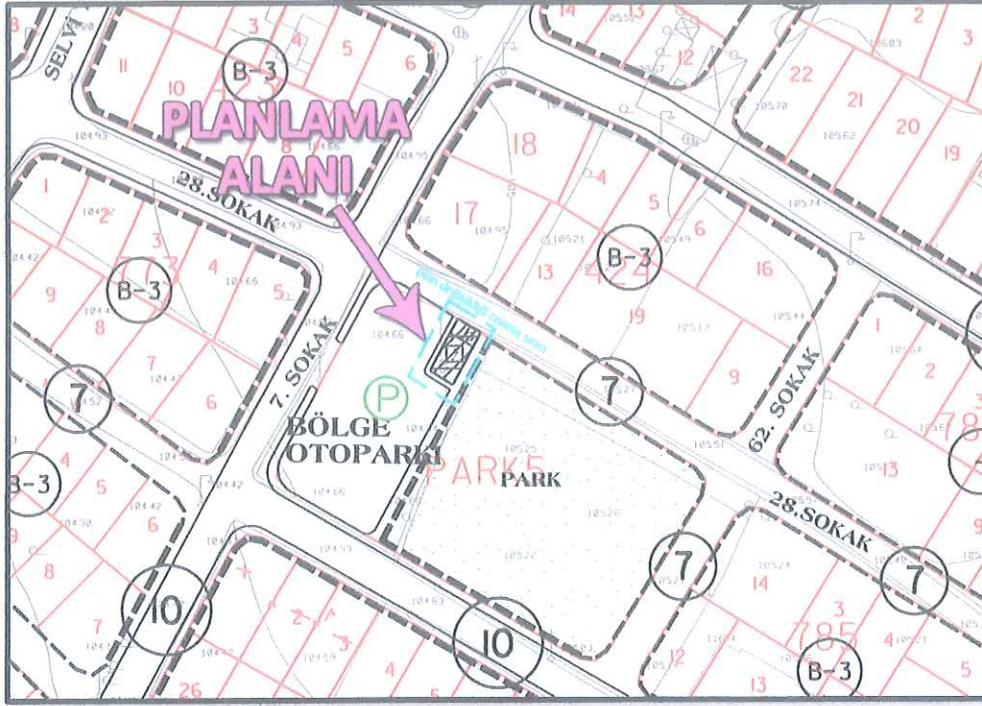
Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Demirtaş Uygulama İmar Planı Revizyonu Değişikliği ile;

Osmangazi İlçesi, Demirtaş Mahallesi, H22-A-22-C-2-C pafta, 424 ada 13 nolu parselin güneybatısındaki bölge otopark alanının kuzeydoğu köşesinde, yaklaşık 5m x 11m ebadında, kuzeyindeki 7m genişliğindeki yaya yoluna 3m çekme mesafesi bırakılarak, 55m² yüzölçümünde bir adet trafo alanı planlanmıştır.



Alan Kullanım Tablosu

Alan Kullanımı	Mevcut Plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)
Trafo Alanı	-	55
Park Alanı	55	-
Toplam	55	55



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.