



OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, DEMİRTAŞ SAKARYA MAHALLESİ 7742
ADA 293-472 PARSELLER, 7761 ADA 1-2 PARSELLER, 7760 ADA 35-36
PARSELLER, 7756 ADA 42-44-45-70-71-72 PARSELLER, 7755 ADA 175
PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ DEMİRTAŞ UYGULAMA İMAR PLANI
REVİZYONU PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-161018464

Dilek ALTAN TÜRK
A GRUBU Y.ŞEHİR PL. 1/1000
Dip.No: İTÜ-469-42351
Oda Sicil No:2261

Abdullah ÇALI
Katip ÜYE

Hakan KÖPRÜLÜOĞULLARI
Katip Üye

Osmangazi Belediye Meclisi'nin 07/06/2023 tarih
ve 346 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.

Mustafa DÜNDAR
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20 07 / 2023 tarih ve 912 sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Sakarya Mahallesi 7742 ada 293-472 parseller, 7761 ada 1-2 parseller, 7760 ada 35-36 parseller, 7756 ada 42-44-45-70-71-72 parseller, 7755 ada 175 Parsel 1/1000 Ölçekli Demirtaş Uygulama İmar Planı Revizyonu Planı Değişikliğinin amacı eğim nedeniyle açılmayan yolları düzenlemektir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı olan 7742 ada 293-472 parseller, 7761 ada 1-2 parseller, 7760 ada 35-36 parseller, 7756 ada 42-44-45-70-71-72 parseller, 7755 ada 175 Parsel, Demirtaş Sakarya Mahallesinde bulunmaktadır.

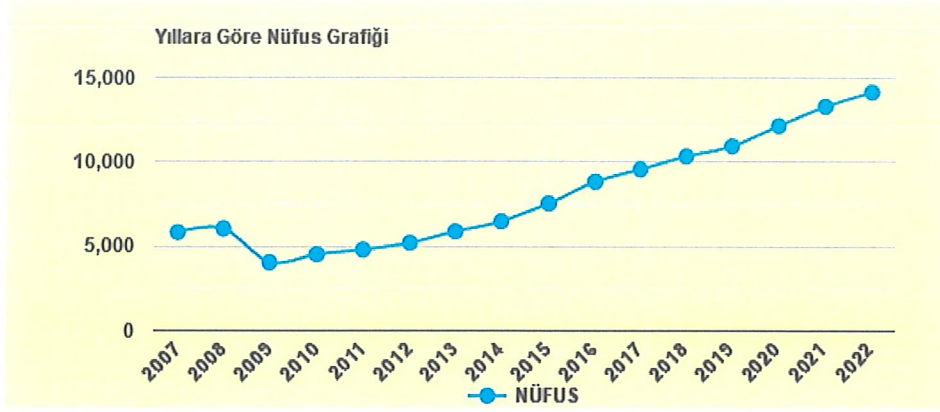


Şekil 1 Uydu Fotoğrafı

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Demirtaş Sakarya Mahallesinin nüfusu 14.150 kişidir. Mahalle Bursa Kent merkezinin kuzeyinde bulunmaktadır.

U

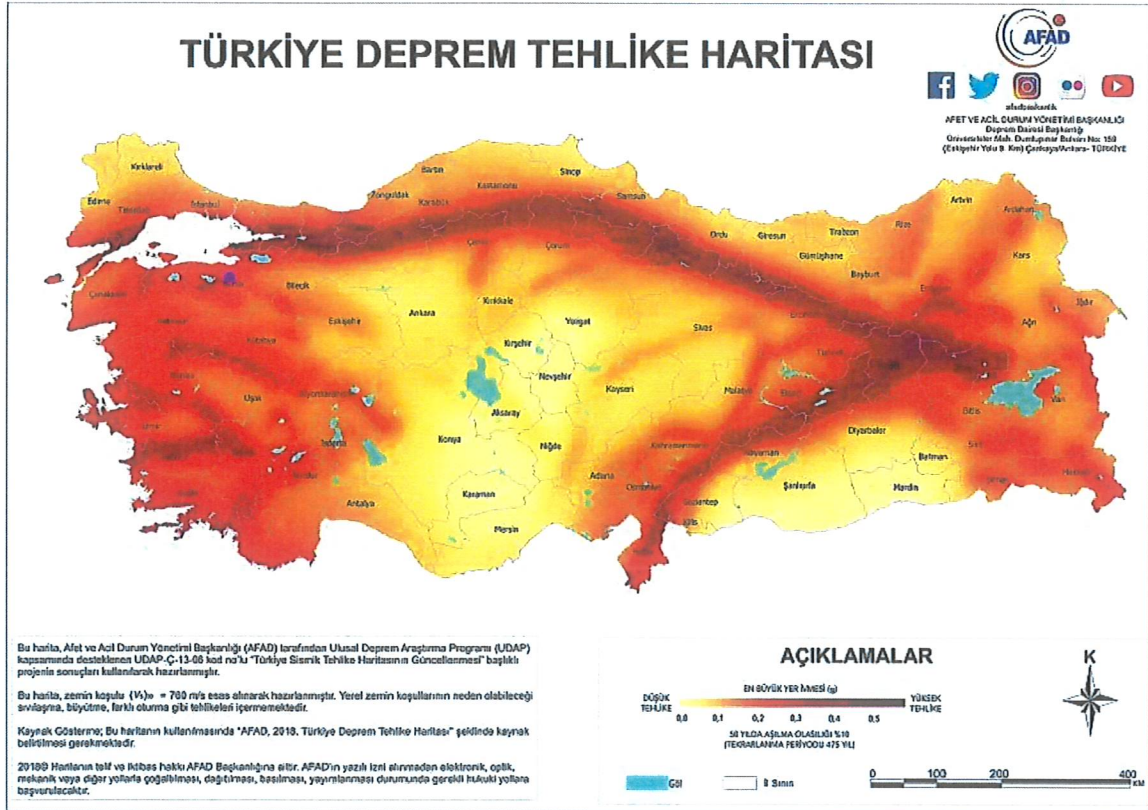


Şekil 2 Yıllara göre Nüfus

2.3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.3.1. Depremsellik

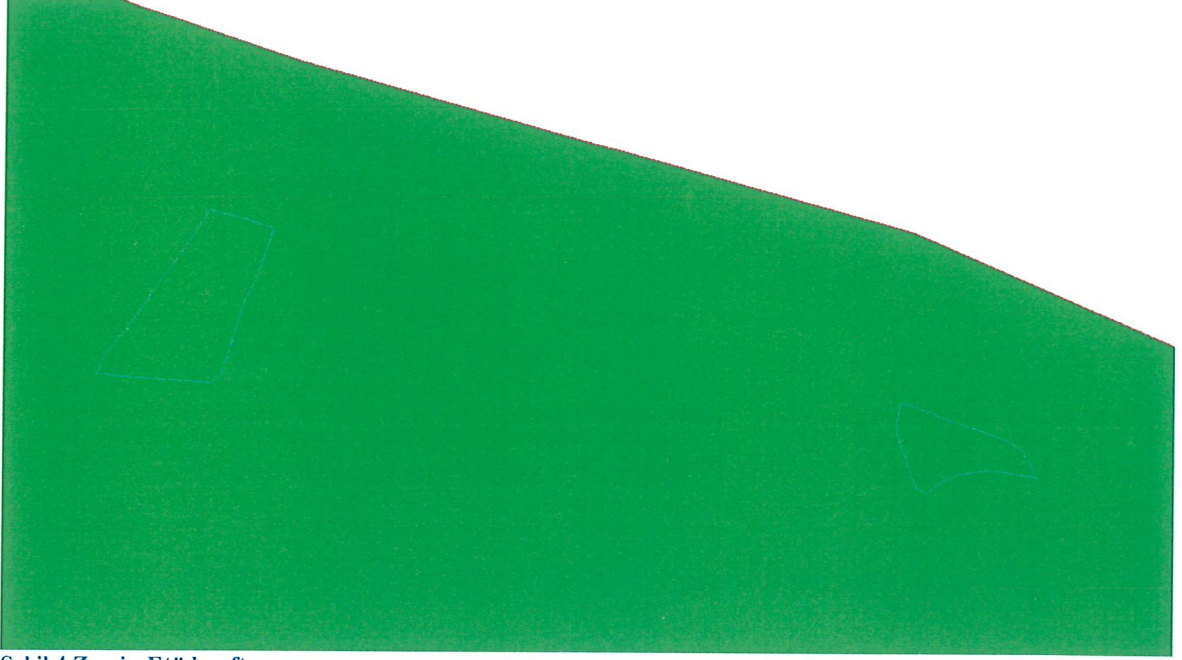
Planlama alanının, Planlama Alanı, İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Türkiye Deprem Tehlike Haritası'na göre Yüksek Tehlikeli bölgededir.



Şekil 3 AFAD 2018 Türkiye Deprem Tehlike Haritası

2.3.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanı olan Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Sakarya Mahallesi 7742 ada 293-472 parseller, 7761 ada 1-2 parseller, 7760 ada 35-36 parseller, 7756 ada 42-44-45-70-71-72 parseller, 7755 ada 175 Parsel ZON I (Yerleşime uygun alanlar) içinde bulunmaktadır.



Şekil 4 Zemin Etüd paftası

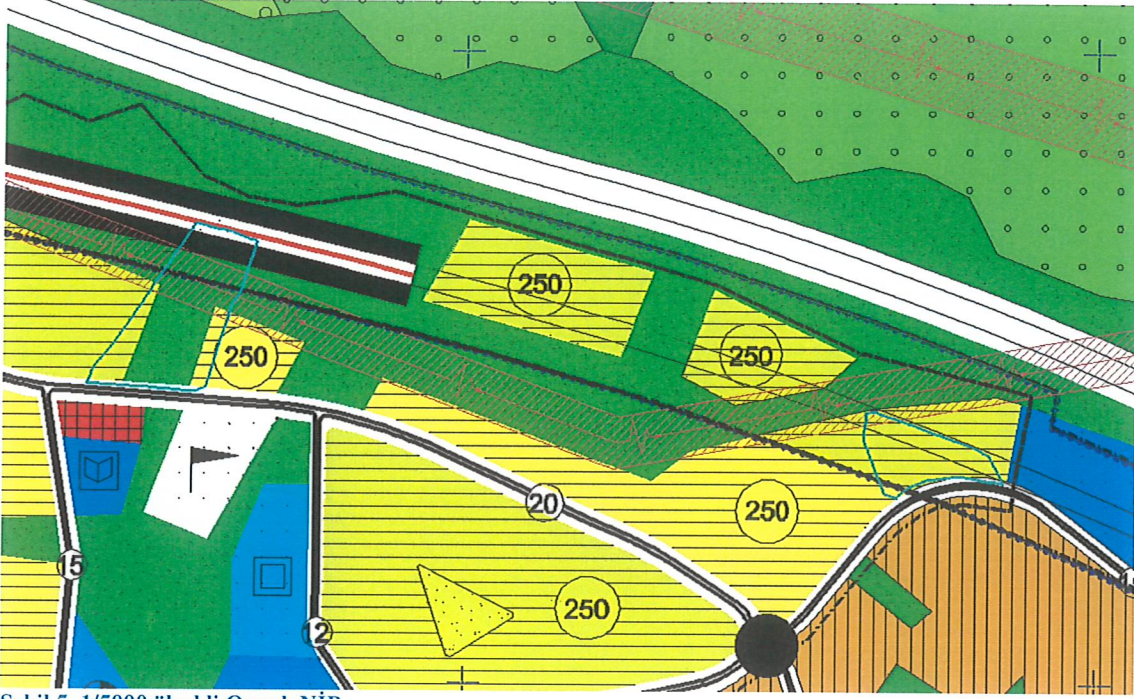
2.4. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Demirtaş Sakarya Mahallesi 7742 ada 293-472 parseller, 7761 ada 1-2 parseller, 7760 ada 35-36 parseller, 7756 ada 42-44-45-70-71-72 parseller, 7755 ada 175 Parselde plan değişikliği talep edilen kısımlar özel mülkiyetlidir.

2.5. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.5.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

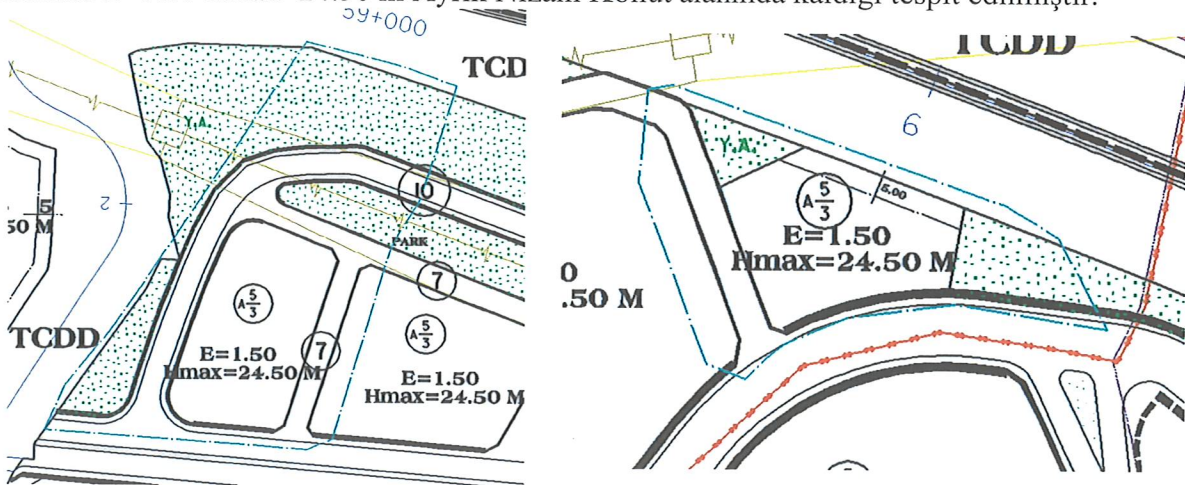
1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Demirtaş Sakarya Mahallesi 7742 ada 293-472 parseller, 7761 ada 1-2 parseller, 7760 ada 35-36 parseller, 7756 ada 42-44-45-70-71-72 parseller, 7755 ada 175 Parsel kısmen 250 kişi/h Gelişme Konut Alanlarında kısmen Parklar Ve Dinlenme Alanlarında kaldığı tespit edilmiştir.



Şekil 5 1/5000 ölçekli Onaylı NİP

2.5.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Demirtaş Sakarya Mahallesi 7742 ada 293-472 parseller, 7761 ada 1-2 parseller, 7760 ada 35-36 parseller, 7756 ada 42-44-45-70-71-72 parseller, 7755 ada 175 parselde plan değişikliği talep edilen kısımlarının Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 19.07.2012 gün ve 764 sayılı kararı ve 16021149/707 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Demirtaş Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında kısmen yeşil alanda, kısmen park alanında, kısmen yolda, kısmen E=1.50 Hmax=24.50 m Ayırık Nizam Konut alanında kaldığı tespit edilmiştir.



Şekil 6 1/1000 ölçekli Onaylı UİP

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

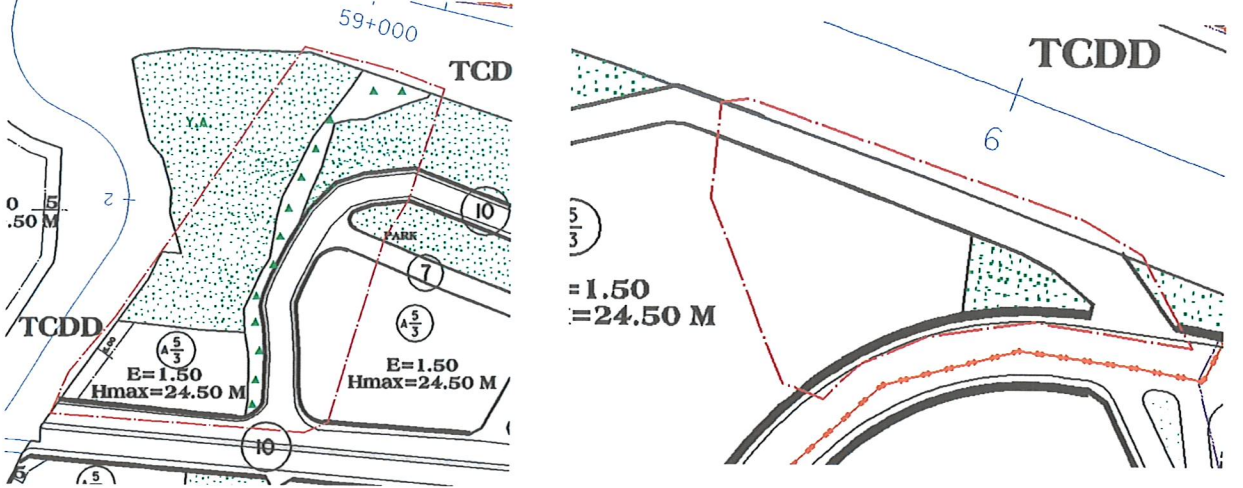
Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Sakarya Mahallesi 7742 ada 293-472 parseller, 7761 ada 1-2 parseller, 7760 ada 35-36 parseller, 7756 ada 42-44-45-70-71-72 parseller, 7755 ada 175 Parsel 1/1000 Ölçekli Demirtaş Uygulama İmar Planı Revizyonu Planı Değişikliğinin amacı eğim nedeniyle açılmayan yolları düzenlemektir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Müdürlüğümüzce yapılan değerlendirmede plan değişikliği uygun görülmüştür.

3.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Demirtaş Sakarya Mahallesi 7742 ada 293-472 parseller, 7761 ada 1-2 parseller, 7760 ada 35-36 parseller, 7756 ada 42-44-45-70-71-72 parseller, 7755 ada 175 parselde kısmen yeşil alanda, kısmen yolda, kısmen $E=1.50$ $H_{max}=24.50$ m Ayırık Nizam Konut alanında, kısmen Orman alanında kalacak şekilde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.



Şekil 7 1/1000 ölçekli Plan Değişikliği Önerisi

	MEVCUT	ÖNERİ
Konut Alanı	5366	4783
ORMAN	0	980
YEŞİL ALAN	5801	4286
YOL	2241	3359
TOPLAM=	13408	13408

Şekil 8 Arazi Kullanımı