

**OSMANGAZİ İLÇESİ DEMİRTAŞPAŞA MAHALLESİ 2388 ADA 10-11-13-14  
SAYILI PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ YENİ MERKEZ UYGULAMA  
İMAR PLAN REVİZYONU DEĞİŞİKLİĞİ**

**PLANLAMA ALANININ KONUMU;**

İli: Bursa

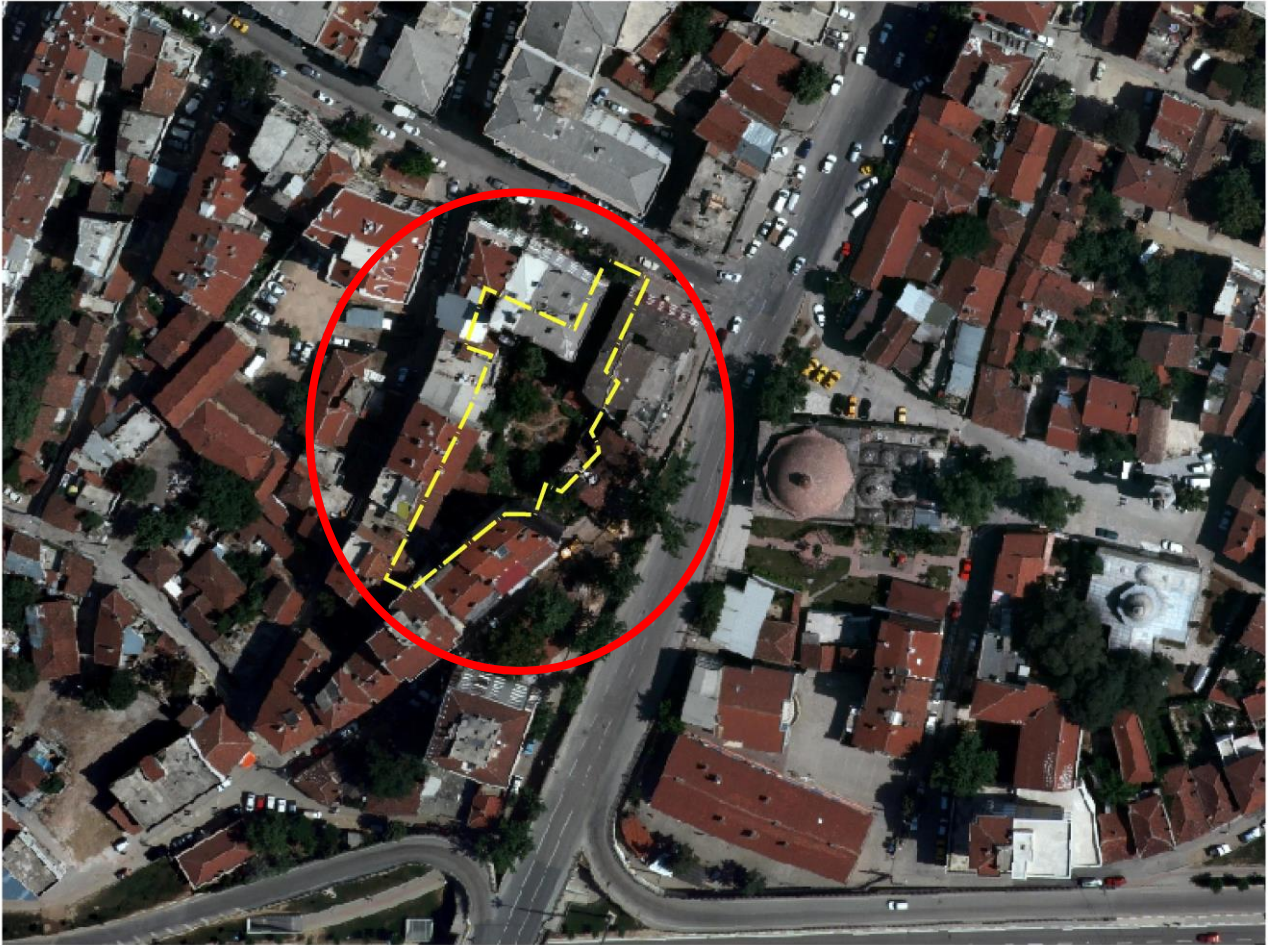
İlçe: Osmangazi

Mahallesi: Demirtaşpaşa

Plan Adı: 1/1000 Ölçekli Yeni Merkez Uygulama İmar Planı Revizyonu

Ada/Parsel: 2388 ada 10-11-13-14 sayılı parseller

Plan değişikliğine konu olan alan 13-14 sayılı parseller yaklaşık 180 m<sup>2</sup> olup, parseller Bursa Büyükşehir Belediye mülkiyetinden, 10-11 sayılı parseller ise özel mülkiyetlerden oluşmaktadır.



**Resim 1: Alana ilişkin uydu görüntüsü**

Söz konusu alan Osmangazi İlçesi, Demirtaşpaşa Mahallesinde, Celal Bayar Caddesine cephesi olan , Demirtaşpaşa İlköğretim Okulunun yaklaşık 110 mt. güney batısında Timurtaş Hamamı'nın ( Gazhane ) yaklaşık 60 mt. batısında yer almaktadır.

## YAPILAN İNCELEME VE ARAŞTIRMALAR;

### a. Demografik analizler

Osmangazi ilçe geneli itibariyle 2000 yılı nüfusu 642337 kişi, yüzölçümü 11710.4 hektardır. Osmangazi' de Kent nüfusunun belediye nüfusuna oranı (%96) dır. Osmangazi, Bursa İlinde Merkez Batı bölgesinde Kent Nüfusunun toplam nüfusa oranının (%95) üstünde, tüm il bazında (%77) ve Ülkedeki oranında (%64.90) üstündedir.

Planlama için nüfus kabulü, 2025 yılı için ortalama 642.918 kişi alınmıştır.

### b. Sektörel hareketlilik ve değerlendirmeler

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'den sonra 5. nci sıradadır.

Bursa İli'nin 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. il genelinde ve planlama bölgesinde; istihdamın sektörlere göre dağılımı aşağıdaki tablolarda verilmiştir: Sektörler; Tarım, Sanayi ve Hizmetler sektörü olarak üç ana kategoride incelenmiştir.

**Tablo 1: Bursa İlinde Sektörel Dağılım**

Sektörler / Yıllar	1980	%	1990	%	2000	%
Tarım	257.699	51,98	265.520	40,08	277.075	33,56
Sanayi	114.684	23,13	207.164	31,27	270.059	32,71
Hizmetler	123.430	24,89	189.833	28,65	278.397	33,72
Toplam (çalışan sayısı)	495.813	100,00	662.517	100,00	825.531	100,00
İl Nüfusu	658.455		1.225.089		2.125.140	
Çalışan Nüfus %	75,30		54,08		38,85	

Kaynak: TÜİK

Tarım sektörü; 1990'da, 1980 yılına göre; 1.03 oranında gelişme, 2000'de 1.07 oranında gelişme sağlamıştır. Sanayi sektörü 1990'da 1,8 oranında gelişme, 2000'de 2,3 oranında gelişme sağlamıştır. Hizmetler sektörü, 1990 yılında 1,5 oranında, 2000'de ise 2,2 oranında gelişme sağlamıştır

### **c. Doğal afet hareketlilik ve değerlendirmeler**

Planlama alanı ve yakın çevresi Bayındırlık ve İskan Bakanlığı “Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası” na göre I. Derece deprem bölgesi sınırında yer almaktadır (harita) Bu nedenle tüm deprem hesaplarında zeminin alüvyonsal özellikleri nedeniyle I. Derece Deprem Bölgesine ait katsayıların kullanılması gereklidir bulunmuştur.

Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)’ nın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük arasında iki kola ayrılmaktadır.

Afetler yasasına göre alanda olası deprem, su baskını, yer kayması ve kaya düşmesi riski ve tehlikesi değerlendirilmiştir.

Planlama alanı genelde düz bir topografya ya sahiptir ve mevcut yerleşim alanlarında heyelan ve/veya kaya düşmesi gibi riskler mevcut değildir. Aynı zamanda çalışma alanında herhangi bir su baskını tehlikesi de mevcut değildir. Ancak daha önceki bölümlerde tartışılan bölgenin sismik aktivitesi yüksek olup, çalışma alanı 1 ve 2.nci derece deprem bölgesi sınırında yer almaktadır.

Afetler yasası kapsamında verilen afet durumunda deprem hariç hiç birisi bölgede gözlenmemektedir. Ancak sahadan geçen çok sayıda sulu ve kuru derenin mevcut olması nedeniyle bölgede su baskını tehlikesi olmamakla birlikte bu derelerin durumu DSİ tarafından verileri plana yansıtılmıştır.

### **d. Planlama alanı ile ilgili tarih ve tarihi ve doğal miras araştırmaları**

Bölge sahip olduğu tarihi ve turistik alanlar barındırdığı doğal güzellikler görsel değerler olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu alanlar kent merkezinde bulunan Ulucami ve Bedesten alanı, camiler, Bursa Kalesi ve Osmangazi Türbesi başlıca tarihi mekanları oluşturmaktadır. Bölgede bulunan Bursa Kalesi Tophane alanı kent içindeki en hakim görüş noktası olarak karşımıza çıkmaktadır. Bölgenin kuzey doğusunda bulunan İsmetiye kırsal yerleşiminin doğusunda bulunan tepe noktaları çevreye hakim görüş noktalarıdır. Ayrıca bölgenin kuzey kesimi düz tarım alanlarının bulunduğu doğal yapıda alanlardır.



## MEVCUT ONAYLI İMAR PLAN KARARLARI

### 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

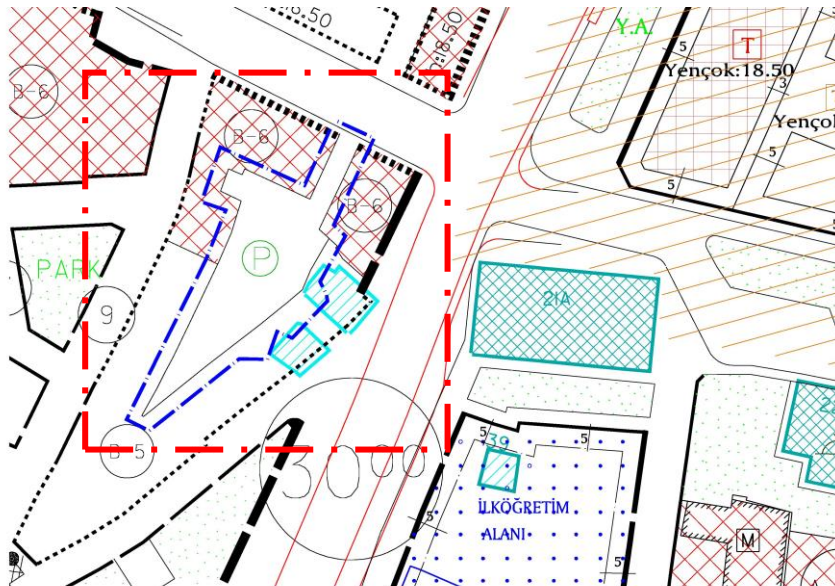
Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 17.07.2008 tarih 487 sayılı karar ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planında “Merkezi İş Alanında” kalmaktadır.



Resim 2: Onaylı 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı

### 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Osmangazi Belediye Meclisi'nin 11.11.2005 Gün ve 1032 Sayılı Kararı ile Uygun Görülmüştür. Büyükşehir Belediyesi Başkanlığınca 15.12.2005 Gün ve 741 Sayılı Kararı ve 16021035/323 Sayı ile Onaylanmıştır. 1/1000 Ölçekli Yeni Merkez Uygulama İmar Planında 2388 ada 10-11-14 sayılı parseller kısmen “Otopark Alanında” kısmen de “ Bitişik Nizam 5 Katlı Konut Alanında ”, 2388 ada 13 sayılı parsel “Bitişik Nizam 5 Katlı Konut Alanında ” kalmaktadır.



Resim 3: MEVCUT Onaylı 1/1000 Ölçekli Yeni Merkez Uygulama İmar Planı

## **PLAN KARARLARI**

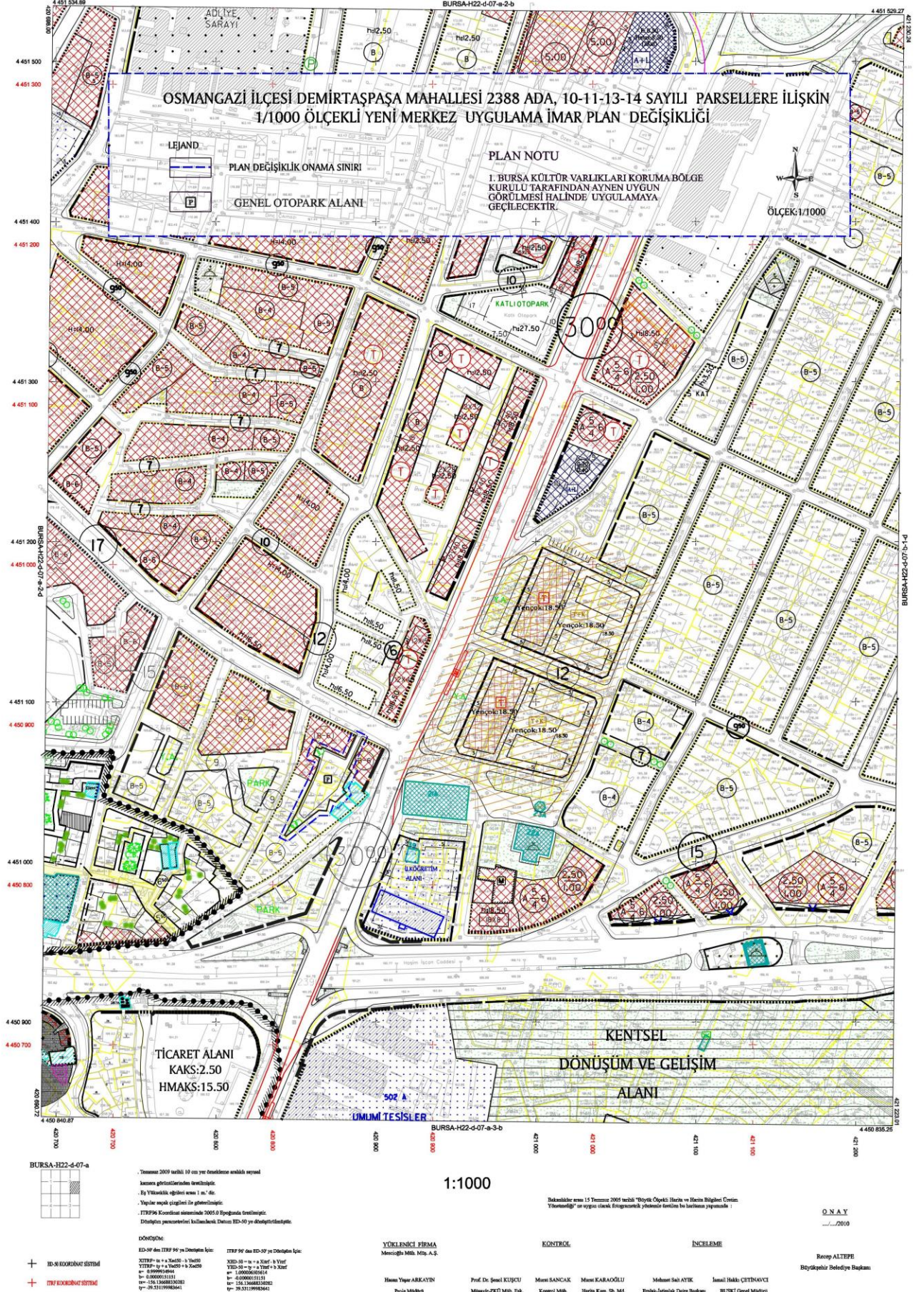
Onaylı 1/1000 Ölçekli Yeni Merkez Uygulama İmar Planı Değişikliğinde k2388 ada 10-11-14 sayılı parseller kısmen “Otopark Alanında” kısmen de “ Bitişik Nizam 5 Katlı Konut Alanında ”, 2388 ada 13 sayılı parsel “Bitişik Nizam 5 Katlı Konut Alanında ”yer aldığı görülmektedir. Osmangazi İlçesi, Demirtaşpaşa mahallesi 2388 ada 13 ve 14 sayılı parsellerin mülkiyeti büyükşehir belediyesine ait olup , 14 sayılı parselin üzerinde tescilli sivil mimari yapı bulunmaktadır. Bursa Büyükşehir Belediyesinin Kültür ve Turizm Dairesi Başkanlığı Tarihi ve Kültürel Miras Şube Müdürlüğünün 07.04.2016 tarih ve E.63643 sayılı yazısı ile 2388 ada 13-14 sayılı parsellerin tevhid ve yola terk işlemlerinin plana uygun şekilde yapılması gerektiği ve bu yüzden 13-14 sayılı parsellerin tevhid edilemeyeceği belirtilerek imar planını kadastro sınırına uygun şekilde yeniden düzenlenmesine, 10-11 sayılı parsellerin “Genel Otopark Alanına” 13-14 sayılı parsellerin “Bitişik Nizam 5 Katlı Konut Alanına” alınmasına ilişkin 1/1000 Ölçekli Yeni Merkez Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmıştır. Ayrıca plan değişikliğine “Bursa Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Tarafından Aynen Uygun Görülmesi Halinde Uygulamaya Geçilecektir” plan notu eklenmiştir.

## **PLAN NOTU**

1. BURSA KÜLTÜR VARLIKLARI KORUMA BÖLGE KURULU TARAFINDAN  
AYNEN UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE UYGULAMAYA GEÇİLECEKTİR



BURSA-H22-d-07-a-2-c



Resim 4: ÖNERİ 1/1000 Ölçekli Yeni Merkez Uygulama İmar Planı Değişikliği