



**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI**  
**ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, DEMİRTAŞ SAKARYA  
MAHALLESİ,**

**7762 ADA KISMEN 1-2-3-4 PARSELLERE İLİŞKİN  
1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI**

**AÇIKLAMA RAPORU**

**Dosya No: 2020/150**

**PİN: NİP-**

Şehir Planlama Şube Müdürlüğünce  
hazırlanmıştır.

**Gökhan ÖZTÜRK**  
Sosyolog

**Öktay BİLGİN**  
Mimar

**Esin Minçioğlu**  
Şehir Plancısı  
Oda Tescil No: 1611227  
Yeterlilik Grubu: 2019/2020 No: 17300  
V.N. 329 10229120 Nilüfer  
Tel: 0537 719 02 38

**Birben DURMACALIŞ**  
Yüksek Restorator Mimar

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
22/10/2020 tarih ve 1487 sayılı kararı  
ile onaylanmıştır.

**Alinur AKTAŞ**  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Planlama alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kırcaali Mahallesi'nde yer almaktadır. 6360 sayılı yasa sonrasında Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları il mülki sınırları olmuş ve 7 ilçeden 17 ilçeye genişlemiştir. Osmangazi İlçesi Bursa kentinin ticari ve tarihi merkezi konumundadır. Planlama alanı, Osmangazi İlçesinin kuzeyindeki gelişme alanı niteliğindeki Demirtaş Sakarya mahallesi'nde yer almaktadır.

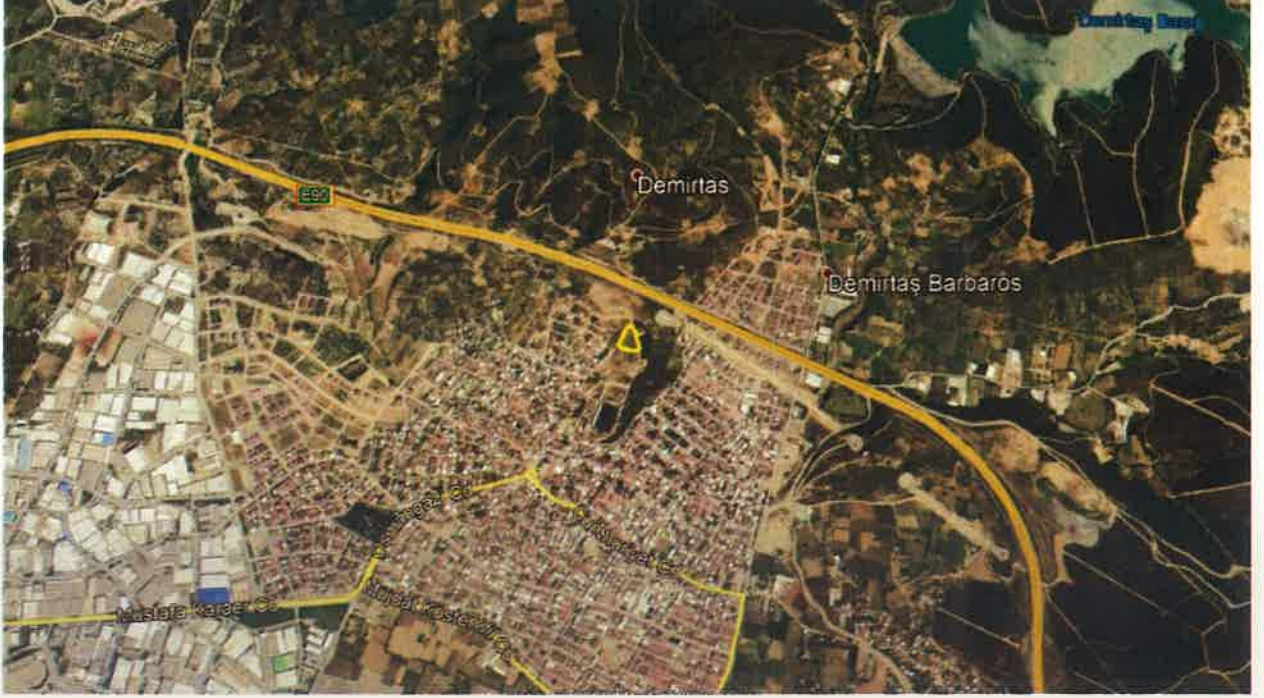


Resim 1: Bursa İdari Sınırları

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 07.07.2020 tarih ve 477454 sayılı yazısı ile Osmangazi İlçesi Demirtaş Sakarya Mahallesi kısmen 1-2-3-4 sayılı parsellerinin 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescillenmiş ve nazım imar planlarına işlenmesi için tarafımıza iletilmiştir. Konu Bursa Büyükşehir Belediye Meclisine havale edilerek Osmangazi İlçesi Demirtaş Sakarya Mahallesi sınırları içindeki alanın 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırlarının işlenmesi için hazırlanmıştır.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Marmara bölgesinin güneydoğusunda yer alan Bursa kentinde yer almaktadır. Bursa kenti 17 İlçeden oluşmakta olup, nüfus ve yoğunluk bakımından en büyük ilçesi planlama alanının da yer aldığı Osmangazi İlçesidir. Planlama alanı Bursa il sınırları içerisinde, Osmangazi ilçe merkezinin kuzeyinde Demirtaş mahallesi hudutlarında yer almaktadır. Demirtaş Bölgesi ise, Sanayi alanlarının varlığı ve İstanbul yolu üzerinde yer alması ile Osmangazi ilçesinde gelişim aksında yer alan bölgelerden biridir.



Resim 2: Planlama Alanı Genel Görünümü

### 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

5501,17 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki planlama alanı Osmangazi İlçesi, Demirtaş Sakarya Mahallesi içerisinde 7762 ada kısmen 1-2-3-4 parselleri içine almaktadır.

Plana konu alan Yamaç Caddesi ve Dumlupınar Caddesi kesişiminde yer almaktadır. Demirtaş Stadyumu Kuzeyinde ve Çevre Yolu güneyinde yer almaktadır.





Resim 3: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

## 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Planlama Alanı Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Sakarya Mahallesi'nde yer almaktadır. Marmara Bölgesinin güneydoğusunda yer alan Bursa kenti ülkemizin 4. büyük kenti olup, 2019 yılı nüfusu 3.056.120 kişidir. Kentin en büyük ilçesi olan Osmangazi İlçesi nüfusu 876.048 kişidir. Bu nüfusun %50.22'si (439.958 kişi) erkek bireylerden oluşurken, %49.78'i (436.090 kişi) ise kadın nüfustur. Planlama alanın içinde kaldığı, kentin gelişim alanlarından Demirtaş Sakarya Mahallesi 2019 yılı nüfusu ise, ticari merkezi konumundaki Kırcaali Mahallesi'nin 2019 yılı nüfusu ise; 10938 kişidir.

Yıllar	Erkek Nüfus	Kadın Nüfus	Toplam Nüfus
2014	408.505	404.757	813.262
2015	415.625	411.117	826.742
2016	423.478	418.278	841.756
2017	430.234	426.536	856.770
2018	432.431	430.085	862.516
2019	439.958	436.090	876.048

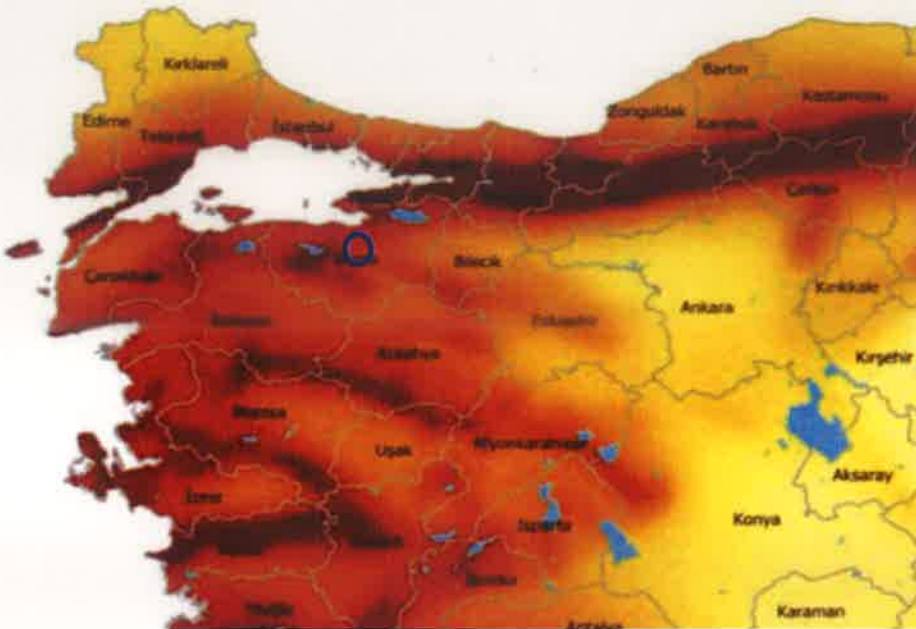
Tablo1: Osmangazi İlçesi Yıllara Göre Nüfus Büyüklükleri (TÜİK)

Bursa kenti; Türkiye'nin ilk organize sanayi bölgesinin de yer aldığı 13 sanayi, 19 küçük sanayi bölgesine, 1 serbest bölge ve 1 teknoloji geliştirme merkezine sahiptir. Türkiye'nin ikinci büyük ihracatçı birliklerine sahip olan Bursa'da üretim tekstil, otomotiv, otomotiv yan sanayi, hazır giyim, konfeksiyon, makine ve metal sanayi, kuru-yaş ve dondurulmuş gıda, tarım ve hizmetler sektöründe yoğunlaşmıştır. Türkiye'nin en önemli otomotiv fabrikaları Bursa'da yer almaktadır. 2010 yılı ve 2017 yılı ihracat rakamları karşılaştırıldığında Bursa kentinin ihracattaki payının %26 arttığı görülmektedir. 2010 yılında 11,2 milyar \$ ve 2017'de 14,1 milyar \$'lık ihracat ile Türkiye'de İstanbul'un ardından ikinci sıradadır. Bursa kentinde 2017 yılı kişi başı GSYH 11.980\$ ile ilk 10 il arasında yer alarak Türkiye ortalamasının üstündedir (Kaynak:bebka.gov.tr).

## 2.3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

### 2.3.1. Depremsellik

Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre 0,2-0,3 aralığında tehlikeli alan içerisinde yer almaktadır (Resim 1). Belirlenen tehlike aralığı en büyük yer ivmesinin 50 yılda aşılma olasılığına göre hesaplanarak değerlendirilmiştir.

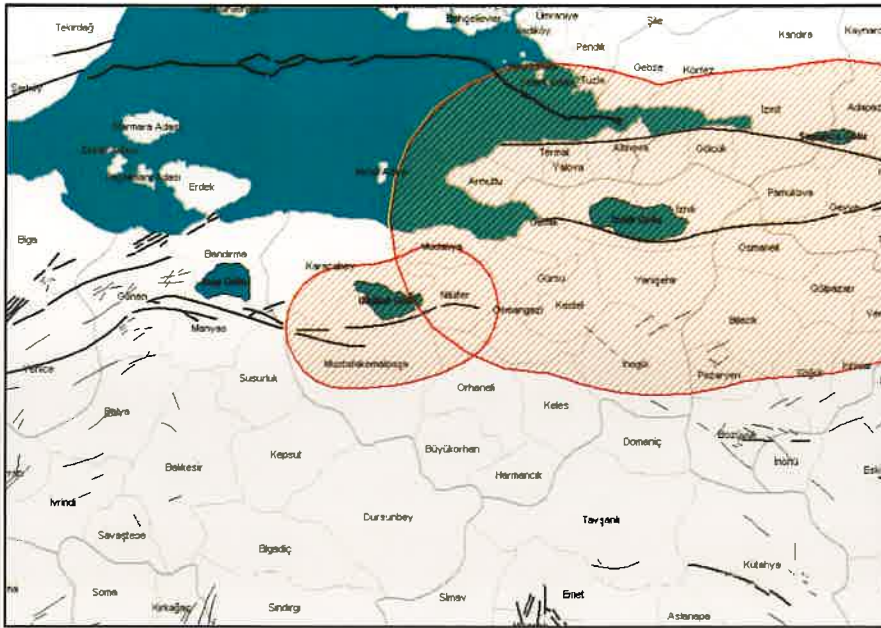


Resim 4: Planlama Alanı Depremsellik Durumu (AFAD)



Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzeyde kalan kısmı Adapazarı-İzmit-Yalova istikametini takiben Marmara Denizine doğru devam etmektedir. Bu kol üzerinde 17 Ağustos 1999 da meydana gelen 7.4 büyüklüğündeki Gölcük depremi Bursa'da hissedilmiştir. Bu depremin inceleme alanındaki maksimum yatay ivmesi Afet İşleri Genel Müdürlüğü –Deprem Araştırma Dairesi (DAD) verilerine göre 54 Mg civarında olmuştur. Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzey kolunun Bursa Merkeze uzaklığı yaklaşık 70 km'dir.

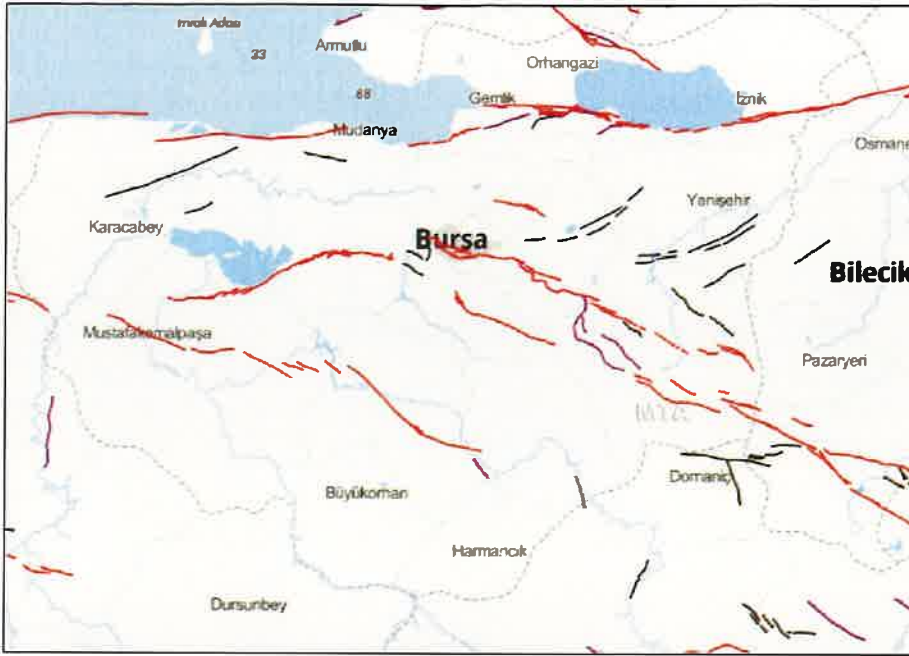
Kuzey Anadolu Fayı'nın güney kolunu oluşturan ve İzmit Gölü'nün hemen güneyinden geçen ve Gemlik Körfezi'nden Marmara Denizi'nin içlerine doğru devam eden hat üzerinde meydana gelebilecek olası bir depremde planlama alanının yoğun bir şekilde etkilenebileceği yapılan analizlerin sonucunda tespit edilmiştir. Kuzey Anadolu Fayı'nın güney kolunun inceleme alanına uzaklığı yaklaşık 25 km'dir. Bu nedenle bu kol üzerinde gelişebilecek bir depremin etkisi inceleme alanında çok daha fazla olacaktır. (Kaynak: Merkez Planlama Bölgesi Açıklama Raporu)



Resim 5 : Kuzey Anadolu Fay Zonu

KAF'ın güney kolu haricindeki fay zonları ise batıda Bursa fay zonu, güneydoğuda ise İnönü-Eskişehir fay zonu'dur. Bursa Yerleşiminin güney kesiminden geçen ve İnönü-Eskişehir fay zonunun devamı niteliğindeki fay hattı inceleme alanı için ciddi tehlike oluşturmaktadır. Aletsel verileri de göz önüne aldığımızda (21 Ekim 1983, İnegöl depremi, M=4,9) bu fayların inceleme alanını tehdit ettiğinin ve daha büyük depremlerin meydana gelebileceğinin işaretidir.

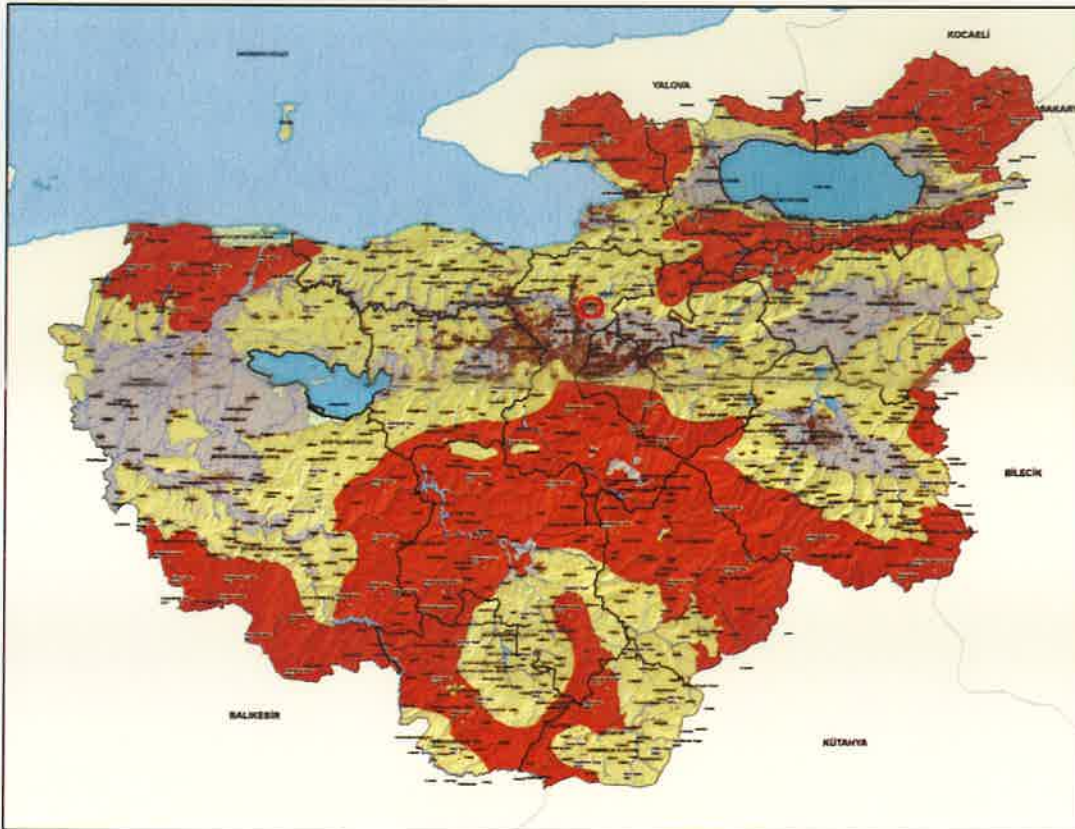
KAF'ın güney kolunun ürettiği en son büyük depremin yüzyıllar önce olduğu, Bursa fayı ya da alt fay zonunun ise yüzyılı aşkın bir süre önce yıkıcı deprem meydana getirdiği bilinmektedir. Olabilecek bir depremin olası yeridir. Bursa ve çevresinin diri fayları MTA tarafından hazırlanan 1/25 000 ölçekli jeoloji haritasında da sunulmuştur.



Resim 6: Bursa Diri Fay Haritası (MTA)

### 2.3.2. Morfolojik Yapı

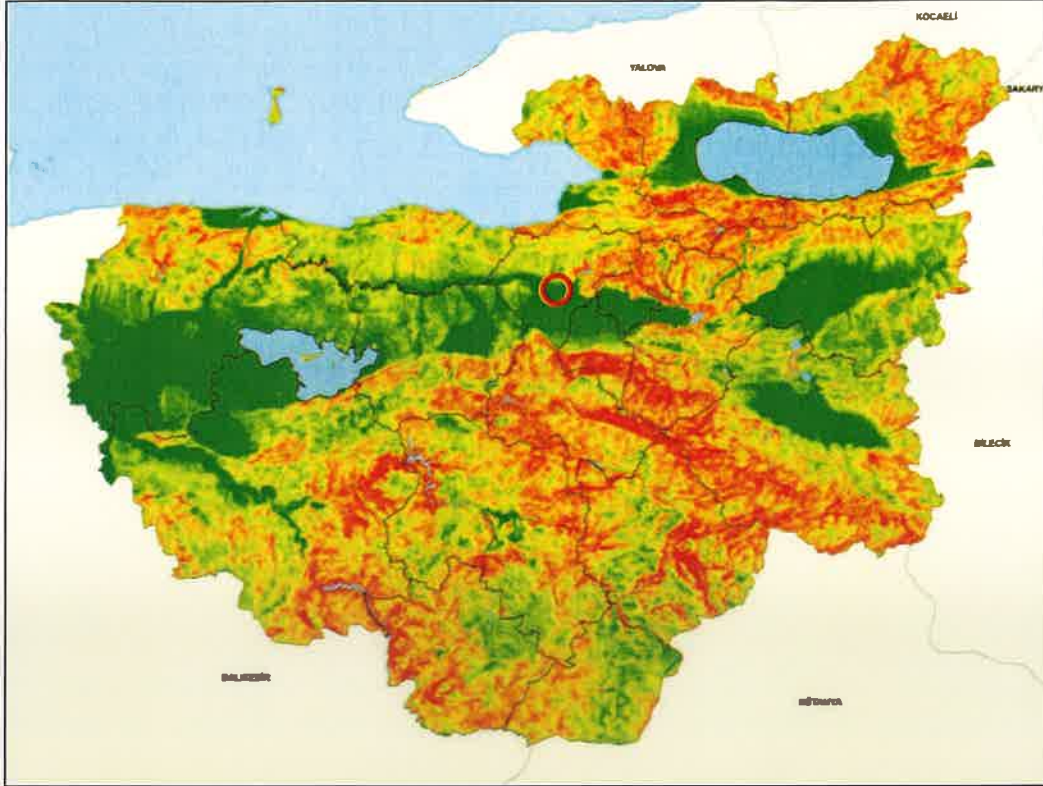
Planlama alanı, gündeyinde Bursa ovası bulunmakta kuzeyine doğru ise platoların yer aldığı görülmektedir (Harita 3). Planlama Alanı ile Bursa kent merkezi arasında Bursa Ovası yer almaktadır.



Resim 7: Bursa İli Jeomorfoloji Haritası (Çevre Düzeni Planı Doğal Yapı Sentez Raporu)

### 2.3.2.1. Eğim Durumu

Planlama Alanı güneyi ve doğusunda Bursa Ovası bulunmaktadır. Demirtaş Sakarya Mahallesi de eğimin 0-2 aralığında oldukça düşük ve düz bir alan üzerinde yer aldığı Çevre Düzeni Planı Doğal Yapı Sentez Raporu Analizlerinde ortaya konmaktadır. Alanın kuzeyine gidildikçe eğim artmaktadır. Planlamaya konu alanın çevresi oldukça düz bir alan olmasına rağmen, planlama alanında eğimin giderek arttığı ve yükselti şeklinde olduğu tespit edilmiştir.

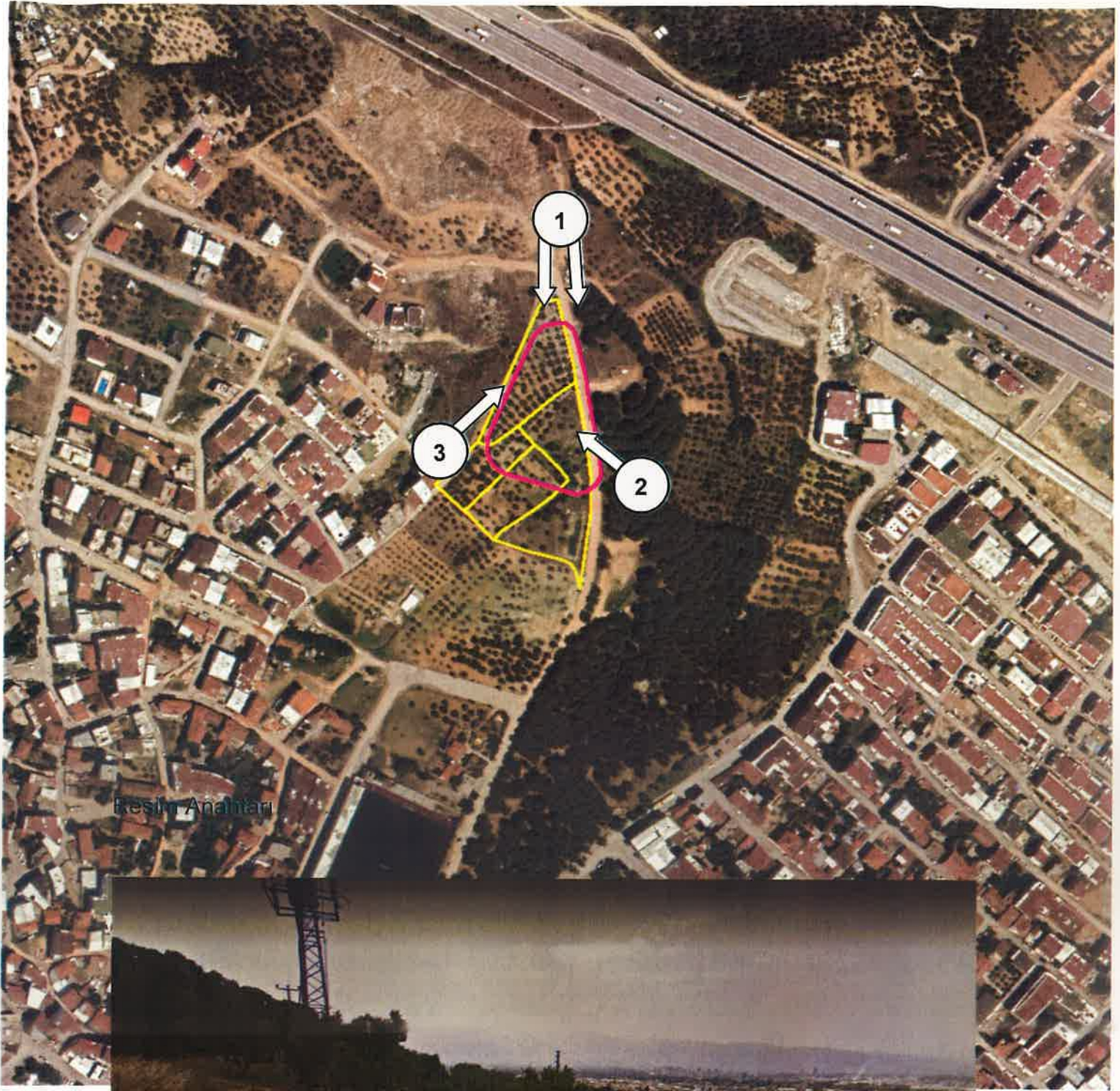


Resim 8: Bursa İli Eğim Haritası (Çevre Düzeni Planı Doğal Yapı Sentez Raporu)

### 2.4. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı, Osmangazi İlçesi kuzeyinde, Yalova Yolu doğusunda ve Çevre yoluna çok yakın bir konumdadır. Planlama alanı sanayi sonrası hızlı nüfus artışı sonucu plansız gelişen bölgelerden biri olan Demirtaş Sakarya mahallesinde yer almaktadır. Planlama alanında yerinde yapılan tespitlerde yer yer zeytin ağaçları ve çeşitli ağaç cinslerinin alan içinde yer aldığı görülmüştür.





Resim 1-1

*[Handwritten signature]*





Resim 1-2



Resim 2





Resim 3

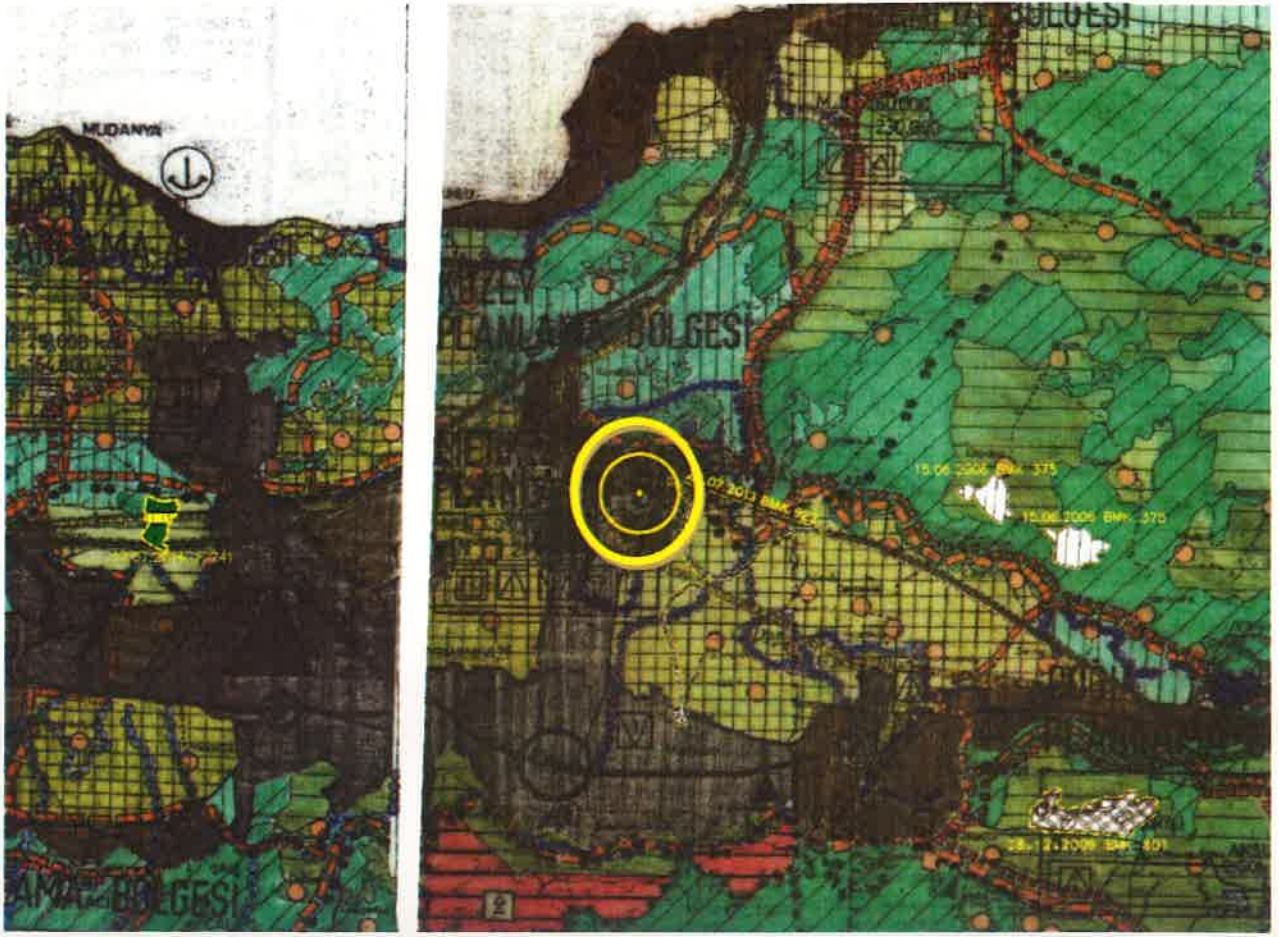
## 2.5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanında, yer alan 7216 ada 1-2-3-4 parseller şahıs mülkiyetindedir.

## 2.6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.6.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

Planlama alanının plan kararları incelendiğinde; onaylı 1/100000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planında “Planlama Alanı” fonksiyonunda kaldığı görülmektedir. Plan hükümlerinde; “Planlama Alanı: Mevcut yerleşim alanını ve onaylı uygulama imar plan kararlarını kapsayan, yerleşimin makro formunu ve gelişmesini şematik olarak belirleyen alanlardır.” şeklinde tanımlanmıştır.



Resim 9: Planlama Alanının 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Durumu

### 2.6.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı; onaylı 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında "Ağaçlandırılacak Alan"da kalmaktadır.





Resim 10: Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Durumu

### 2.6.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Hanlar bölgesi içerisindeki planlama alanı, onaylı 1/5000 ölçekli Demirtaş Nazım İmar planında, “Ağaçlandırılacak Alan ve Yol Alanı” içerisinde kalmaktadır.



Resim 11: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Demirtaş Nazım İmar Planında Durumu

### 3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

#### 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 07.07.2020 tarih ve 477454 sayılı yazısı eki 24.06.2020 tarih ve 9597 sayılı Kararı ile iletilen Osmangazi İlçesi, Demirtaş Sakarya Mahallesi 7762 ada kısmen 1-2-3-4 parsellerin 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı Sınırları doğrultusunda, Bursa İli Osmangazi İlçesi, Demirtaş Sakarya Mahallesi, 7762 ada kısmen 1-2-3-4 parsellerde 3. Derece Arkeolojik Sit Alanının işlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünce yapılan incelemelerde, söz konusu alanda Bizans dönemine tarihlenen yoğun miktarda pişmiş toprak kiremit, seramik ve kemik parçaları tespit edilmiş ve bu nedenle söz konusu alanın nekropol olabileceği değerlendirilmesi yapılmıştır. Söz konusu alan Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı ile 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescillenmiş ve planlara işlenmek üzere Kurumumuza iletilmiştir.



### 3.2. PLAN ÖNERİSİ

Osmangazi İlçesi, Demirtaş Sakarya Mahallesi'nde yer alan planlama alanı onaylı 1/5000 ölçekli Demirtaş Nazım İmar Planında "Ağaçlandırılacak Alan ve Yol Alanı" içerisinde kalmaktadır. Önerilen koruma amaçlı nazım imar planı ile 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescillenen alan sınırları, nazım imar planlarına işlenmektedir.

Alan Kullanım Tablosu:

	Plan Değişikliği Öneri Alan
3. Derece Arkeolojik Sit Alanı	5501,17 m <sup>2</sup>
TOPLAM	5501,17 m <sup>2</sup>



Resim 12: Öneri 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı

Plan Notu:

- 1- Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından aynen uygun bulunması halinde uygulamaya geçilir.