

**BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ BAĞLARBAŞI MAHALLESİ 893 ADA
1,2,3,4,5,6,12 PARSELLERE İLİŞKİN HÜRRİYET-ADALET-SOĞUKKUYU-
KARAMAN MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

**ZEM ŞEHİR PLANLAMA**
Mine NORŞON
Y. Şehir Plancısı (A Grubu)
Çırpan Mah. Merinoslu Sk. Aygür Apt. No:38/3
Oda Sicil No: 1359 Osmangazi /BURSA
Tel.: 0.530.693 02 32 - 0.532.781 81 20
Osmangazi V.D.: 3273 722 1120

Katip Üye
HAKAN KÖPRÜLÜOĞULLARI

Katip Üye
Ayşegül SEYRAN

PLAN İŞLEM NUMARASI

UIP- 16409199

Osmangazi Belediye Meclisi'nin 04./03./2020
Tarih ve 196 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Mustafa DÜNDAR
Belediye Başkanı



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin .
25/06./2020. tarih ve 915 sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alınur AKTAS
Büyükşehir Belediye Başkanı



İÇİNDEKİLER

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ VE AMACI	2
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ	
2.1. İl ve İlçesindeki Konumu	2
2.2. Ulaşım Durumu	3
2.3. Mevcut Yapılaşma ve Doku	4
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANININ MÜLKİYET YAPISI	9
4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANININ VE ÇEVRESİNİN MERİ PLAN DURUMU	
4.1. 1/5000 Ölçekli Nazım Plandaki Durumu.....	10
4.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu.....	11
5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	11
6. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANININ ALANI KULLANIM TABLOSU.....	12



2 EM Şehir Planlama - Mine Norşon - Y. Şehir Plancısı (A Grubu)

Çırpan Mah. Merinoslu Sok. Aygür Apt. No:36 D:3, Osmangazi/BURSA

E-mail:mineorson@gmail.com – Osmangazi V.D. 3273 722 1120

Tel: 0 530 693 02 32 – 0 532 781 81 20 – Oda Sicil No: 1359

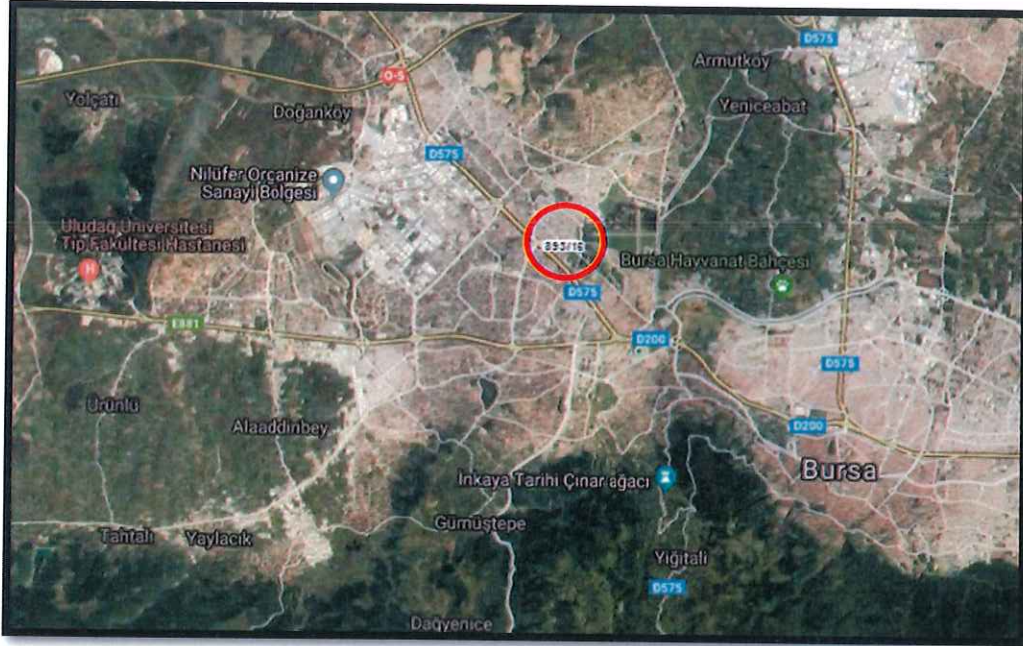
1-PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ VE AMACI

Plan değişikliği; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, 893 Ada 1-2-3-4-5-6-12 sayılı müstakil parsellerin maliklerinin talebiyle hazırlanmıştır. Plan Değişikliğine konu parselleri de kapsayan İslah İmar Planı 12.12.1986 tarihinde tasdik edilmiştir. Bu plan ile parsellerden %35 oranında terk alınmıştır. Meri Uygulama İmar Planında ise parsellerin yapılaşma değerleri Ayrık nizam, KAKS: 0.90 , önden 5 m., komşu parsellerden 3 m. çekme mesafeleri olan konut alanı şeklindedir. Parsel alanları küçük olduğundan çekme mesafelerinin meri uygulama imar planda önerildiği şekliyle bırakılması durumunda parsellerin müstakil parsel olmasına rağmen parsellerde tevhid işlemi zorunlu hale geldiğinden nereden dolayı müstakil yapılaşma sağlanamadığından parsel maliklerinin mağduriyeti oluşmaktadır. Plan değişikliğinin gerekçesi; Parsellerde tevhid zorunluluğu olmadan müstakil olarak Meri Uygulama İmar Planında çevre yapı adalarının yapılaşma değeri olan Bitişik nizam, 2 kat konut alanı şeklinde plan değişikliği talep edilmektedir.

2-PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2-1.Plan Değişikliğine Konu Alanının İl ve İlçesindeki Konumu

Planlama alanını oluşturan parseller, Bursa ilinin Merkez İlçelerinden Osmangazi İlçesinin orta noktalarında yer alan Bağlarbaşı Mahallesinde, Bağlarbaşı Mahallesinin de doğu sınırında yer almaktadır. Ayrıca parseller batı-doğu yönüne doğru azalan az derecede eğimli bir yapıya sahiptir.



2 EM Şehir Planlama - Mine Norşon - Y. Şehir Plancısı (A Grubu)

Çırpan Mah. Merinoslu Sok. Aygür Apt. No:36 D:3, Osmangazi/BURSA

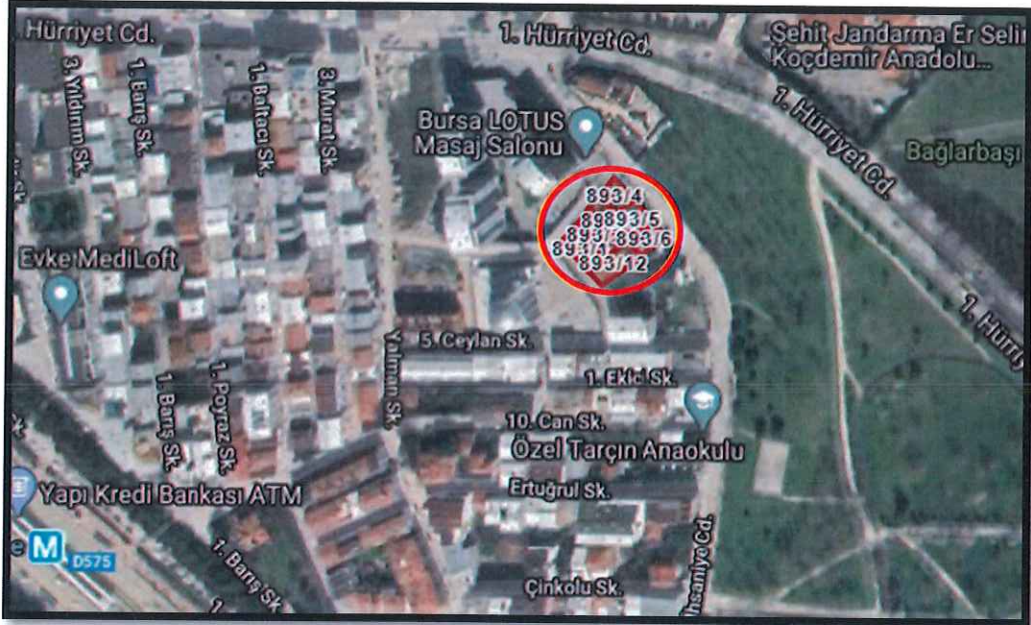
E-mail:minenorson@gmail.com - Osmangazi V.D. 3273 722 1120

Tel: 0 530 693 02 32 - 0 532 781 81 20 - Oda Sicil No: 1359

Resim 1: Planlama Alanının Bursa Kent Bütünü İçindeki Yeri



Resim 2: Planlama Alanının Osmangazi İlçesi İçindeki Yeri



Resim 3: Planlama Alanının Bağlarbaşı Mahallesi İçindeki Yeri



2 EM Şehir Planlama – Mine Norşon – Y. Şehir Plancısı (A Grubu)

Çırpan Mah. Merinoslu Sok. Aygür Apt. No:36 D:3, Osmangazi/BURSA

E-mail: minenorson@gmail.com – Osmangazi V.D. 3273 722 1120

Tel: 0 530 693 02 32 – 0 532 781 81 20 – Oda Sicil No: 1359

2-2.Ulaşım Durumu

Planlama alanını oluşturan parsellere, Mudanya Bulvarı üzerinde bulunan Esentepe Kavşağından ayrılan 1. Hürriyet Caddesi ile ulaşılmaktadır. Parseller 1.Hürriyet Caddesine ve batı yöndeki sokağa cepheli konumdadır. Bölgedeki önemli röper noktalarından olan Esentepe Kavşağının yaklaşık 600 metre güney-batısında bulunmaktadır.

2-3.Mevcut Yapılaşma ve Doku:

Plan değişikliği önerisinde bulunulan parselin bulunduğu alan 2.derece kent merkezi sayılabilecek alandır. Bölgede yapılaşmış alanlarda doluluk üst seviyededir ve yapılar 2-5 katlı betonarme yapı cinsinde, orta yaşlıdır. Oldukça farklı tip ve yapıda binanın içi içe geçtiği alanda yapılaşma Organik dokuda ve genelde bitişik nizamadır. Genel olarak parsellerin bulunduğu alan az eğimli arazi dokusuna sahiptir.



2 EM Şehir Planlama - Mine Norşon - Y. Şehir Plancısı (A Grubu)

Çırpan Mah. Merinoslu Sok. Aygür Apt. No:36 D:3, Osmangazi/BURSA

E-mail:minenorson@gmail.com - Osmangazi V.D. 3273 722 1120

Tel: 0 530 693 02 32 - 0 532 781 81 20 - Oda Sicil No: 1359

BURSAİLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, BAĞLARBAŞI MAHALLESİ 893 ADA 1-2-3-4-5-6-12 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Öznitelik Bilgisi	
Taşınmaz No	19104913
İl	Bursa
İlçe	Osmangazi
Mahalle/Köy	Bağlarbaşı
Ada	893
Parsel	1
Tapu Alanı	235,30
Nitelik	Arsa
Mevkii	-
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	H21c05b3a

Öznitelik Bilgisi	
Taşınmaz No	19104914
İl	Bursa
İlçe	Osmangazi
Mahalle/Köy	Bağlarbaşı
Ada	893
Parsel	2
Tapu Alanı	255,18
Nitelik	Arsa
Mevkii	-
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	H21c05b3a



2 EM Şehir Planlama - Mine Norşon - Y. Şehir Plancısı (A Grubu)

Çırpan Mah. Merinoslu Sok. Aygür Apt. No:36 D:3, Osmangazi/BURSA

E-mail:minenorson@gmail.com - Osmangazi V.D. 3273 722 1120

Tel: 0 530 693 02 32 - 0 532 781 81 20 - Oda Sicil No: 1359

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, BAĞLARBAŞI MAHALLESİ 893 ADA 1-2-3-4-5-6-12 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Öznitelik Bilgisi	
Taşınmaz No	19104915
İl	Bursa
İlçe	Osmanğazi
Mahalle/Köy	Bağlarbaşı
Ada	893
Parsel	3
Tapu Alanı	239,52
Nitelik	Arsa
Mevkii	-
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	H21c05b3a

Öznitelik Bilgisi	
Taşınmaz No	19104916
İl	Bursa
İlçe	Osmanğazi
Mahalle/Köy	Bağlarbaşı
Ada	893
Parsel	4
Tapu Alanı	161,65
Nitelik	Arsa
Mevkii	-
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	H21c05b3a

Öznitelik Bilgisi	
Taşınmaz No	19101104
İl	Bursa
İlçe	Osmanğazi
Mahalle/Köy	Bağlarbaşı
Ada	893
Parsel	5
Tapu Alanı	175,92
Nitelik	Arsa
Mevkii	-
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	H21c05b3a

Öznitelik Bilgisi	
Taşınmaz No	19104917
İl	Bursa
İlçe	Osmanğazi
Mahalle/Köy	Bağlarbaşı
Ada	893
Parsel	6
Tapu Alanı	159,18
Nitelik	Arsa
Mevkii	-
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	H21c05b3a

Öznitelik Bilgisi	
Taşınmaz No	19104921
İl	Bursa
İlçe	Osmanğazi
Mahalle/Köy	Bağlarbaşı
Ada	893
Parsel	12
Tapu Alanı	273,07
Nitelik	Arsa
Mevkii	-
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	H21c05b3a



2 EM Şehir Planlama - Mine Norşon - Y. Şehir Plancısı (A Grubu)

Çirpan Mah. Merinoslu Sok. Aygür Apt. No:36 D:3, Osmanğazi/BURSA

E-mail:minenorson@gmail.com - Osmanğazi V.D. 3273 722 1120

Tel: 0 530 693 02 32 - 0 532 781 81 20 - Oda Sicil No: 1359

BURSAİLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ,BAĞLARBAŞI MAHALLESİ 893 ADA 1-2-3-4-5-6-12 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



Değişikliğe konu parseller



2 EM Şehir Planlama - Mine Norşon - Y. Şehir Plancısı (A Grubu)

Çırpan Mah. Merinoslu Sok. Aygür Apt. No:36 D:3, Osmangazi/BURSA

E-mail:minenorson@gmail.com - Osmangazi V.D. 3273 722 1120

Tel: 0 530 693 02 32 - 0 532 781 81 20 - Oda Sicil No: 1359



Değişikliğe konu parseller



2 EM Şehir Planlama - Mine Norşon - Y. Şehir Plancısı (A Grubu)

Çırpan Mah. Merinoslu Sok. Aygür Apt. No:36 D:3, Osmangazi/BURSA

E-mail:minenorson@gmail.com - Osmangazi V.D. 3273 722 1120

Tel: 0 530 693 02 32 - 0 532 781 81 20 - Oda Sicil No: 1359

BURSAİLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, BAĞLARBAŞI MAHALLESİ 893 ADA 1-2-3-4-5-6-12 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



Çevre yapı adalarındaki bitişik nizam konut yapılaşmaları



2 EM Şehir Planlama – Mine Norşon – Y. Şehir Plancısı (A Grubu)

Çırpan Mah. Merinoslu Sok. Aygür Apt. No:36 D:3, Osmangazi/BURSA

E-mail:minenorson@gmail.com – Osmangazi V.D. 3273 722 1120

Tel: 0 530 693 02 32 – 0 532 781 81 20 – Oda Sicil No: 1359

3-PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET YAPISI

Mülkiyet Analizi

Planlama Alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, H21C05B3A pafta, 893 ada, 1-2-3-4-5-6-12 numaralı parselleri kapsamaktadır. Parsellerin toplam alanı 1499,82 m² dir.

Planlama alanı sınırları içinde 8 adet parsel bulunmaktadır, Bu parsellerin 7 tanesi özel şahıs mülkiyetinde, bir tanesi ise artık parsel konumunda, tek başına yapılaşmanın gerçekleştirilemeyeceği durumda olup Belediye mülkiyetindedir.

Kat analizi

Planlama alanını oluşturan parsellerden 1-4-12 parseller boş durumda olup 2-3-6 parseller üzerinde zemin+1 normal katlı, 5 parsel üzerinde 1 katlı konut amaçlı kullanılan bina mevcuttur.



Parsellerin yapılaşma durumunun hava fotoğrafı



2 EM Şehir Planlama – Mine Norşon – Y. Şehir Plancısı (A Grubu)

Çırpan Mah. Merinoslu Sok. Aygür Apt. No:36 D:3, Osmangazi/BURSA

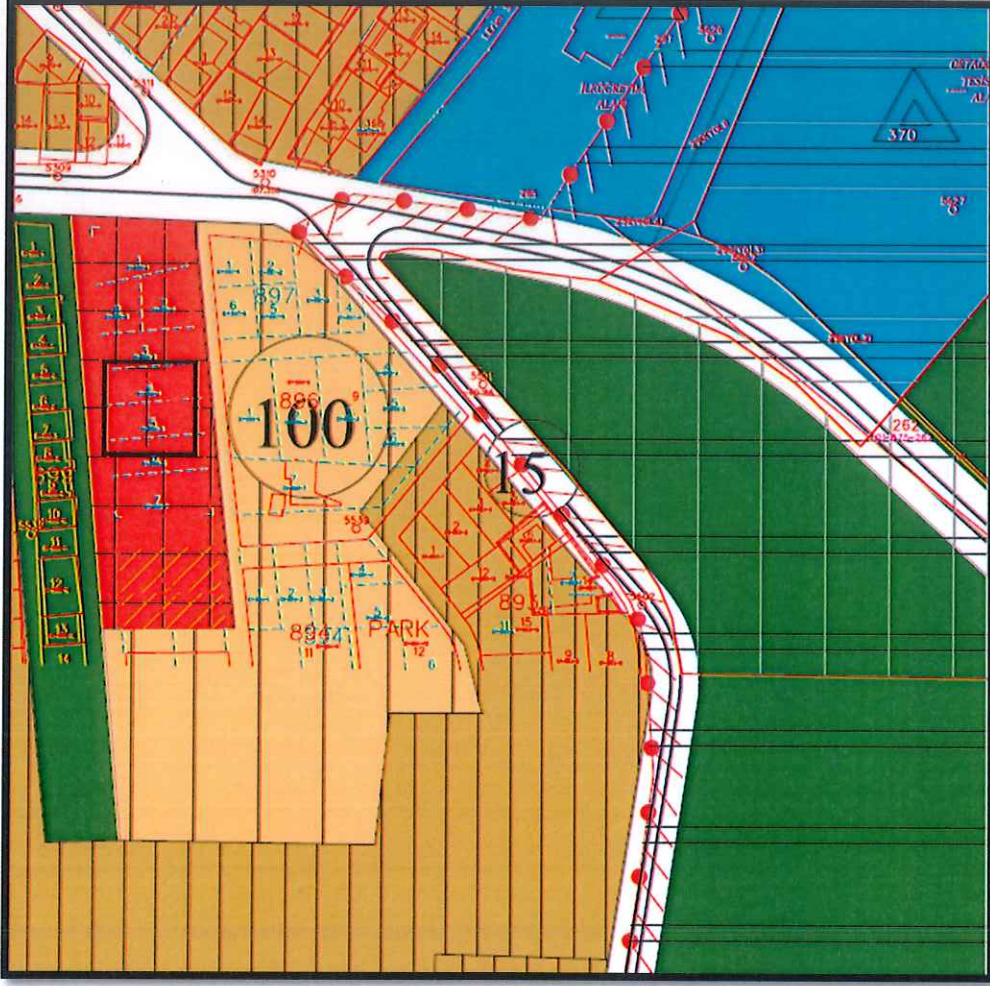
E-mail:mineorson@gmail.com – Osmangazi V.D. 3273 722 1120

Tel: 0 530 693 02 32 – 0 532 781 81 20 – Oda Sicil No: 1359

4-PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

4-1.Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım Planında ki Durumu:

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında plan değişikliğine konu parseller "Konut" tanımlı alanda kalmaktadır.



Meri 1/5000 Ölçekli Nazım Planı Örneği

4-2.Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plandaki Durumu:

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/1000 Ölçekli Hürriyet-Adalet-İstiklal-Soğukkuyu-Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planında Bağlarbaşı Mahallesi, 893 ada 1-2-3-4-5-6-12 parseller Ayrık Nizam KAKS:0.90 konut alanı olarak tanımlıdır.



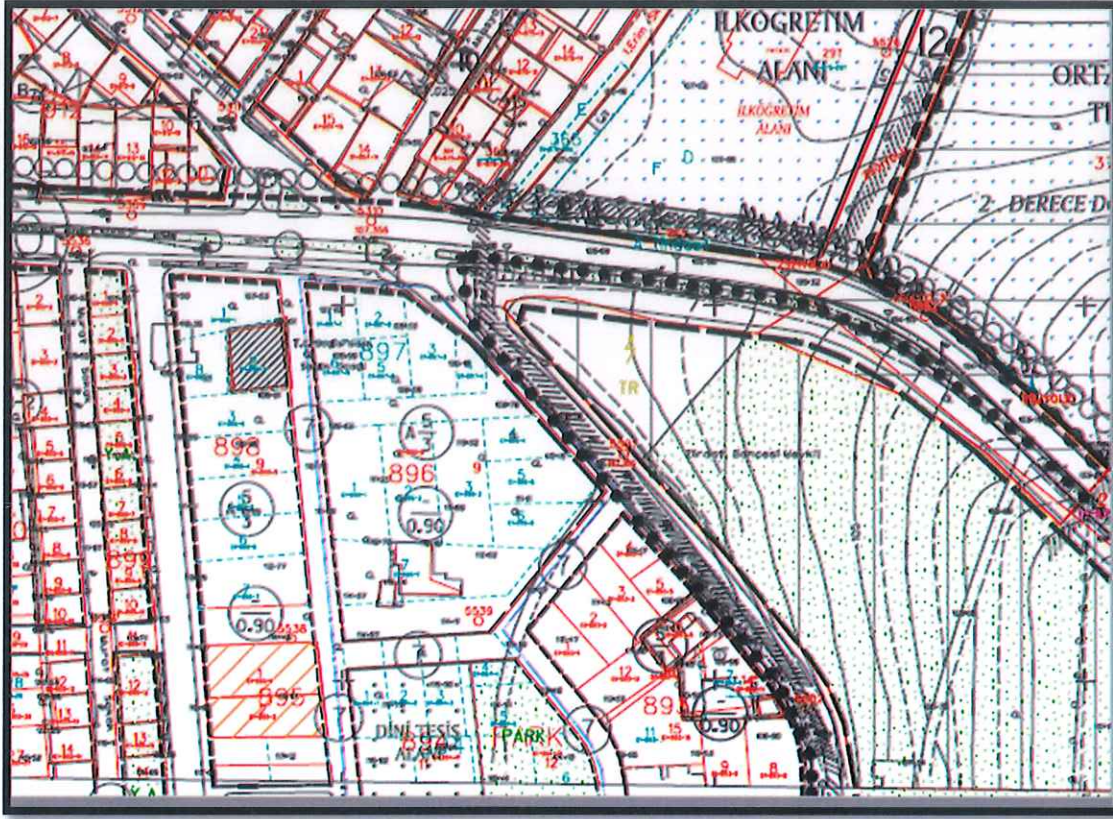
2 EM Şehir Planlama – Mine Norşon – Y. Şehir Plancısı (A Grubu)

Çırpan Mah. Merinoslu Sok. Aygür Apt. No:36 D:3, Osmangazi/BURSA

E-mail:minenorson@gmail.com – Osmangazi V.D. 3273 722 1120

Tel: 0 530 693 02 32 – 0 532 781 81 20 – Oda Sicil No: 1359

MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN



Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Örneği

5- 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Plan değişikliği; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, 893 Ada 1-2-3-4-5-6-12 sayılı müstakil parsellerin maliklerinin talebiyle hazırlanmıştır. Plan Değişikliğine konu parselleri de kapsayan Islah İmar Planı 12.12.1986 tarihinde tasdik edilmiştir. Bu plan ile parsellerden %35 oranında terk alınmıştır. Meri Uygulama İmar Planında ise parsellerin yapılaşma değerleri Ayrıık nizam, KAKS: 0.90 , önden 5 m., komşu parsellerden 3 m. çekme mesafeleri olan konut alanı şeklindedir. Parsel alanları küçük olduğundan çekme mesafelerinin meri uygulama imar planda önerildiği şekliyle bırakılması durumunda parsellerin müstakil parsel olmasına rağmen parsellerde tevhit işlemi zorunlu hale gelmesi nedeni ile müstakil yapılaşma sağlanamadığından parsel maliklerinin mağduriyeti oluşmaktadır. Plan değişikliğinin gerekçesi; Parsellerde tevhit zorunluluğu olmadan müstakil olarak Meri Uygulama İmar Planında çevre yapı adalarının yapılaşma değeri olan Bitişik nizam, 2 kat konut alanı şeklinde plan değişikliği talep edilmektedir.

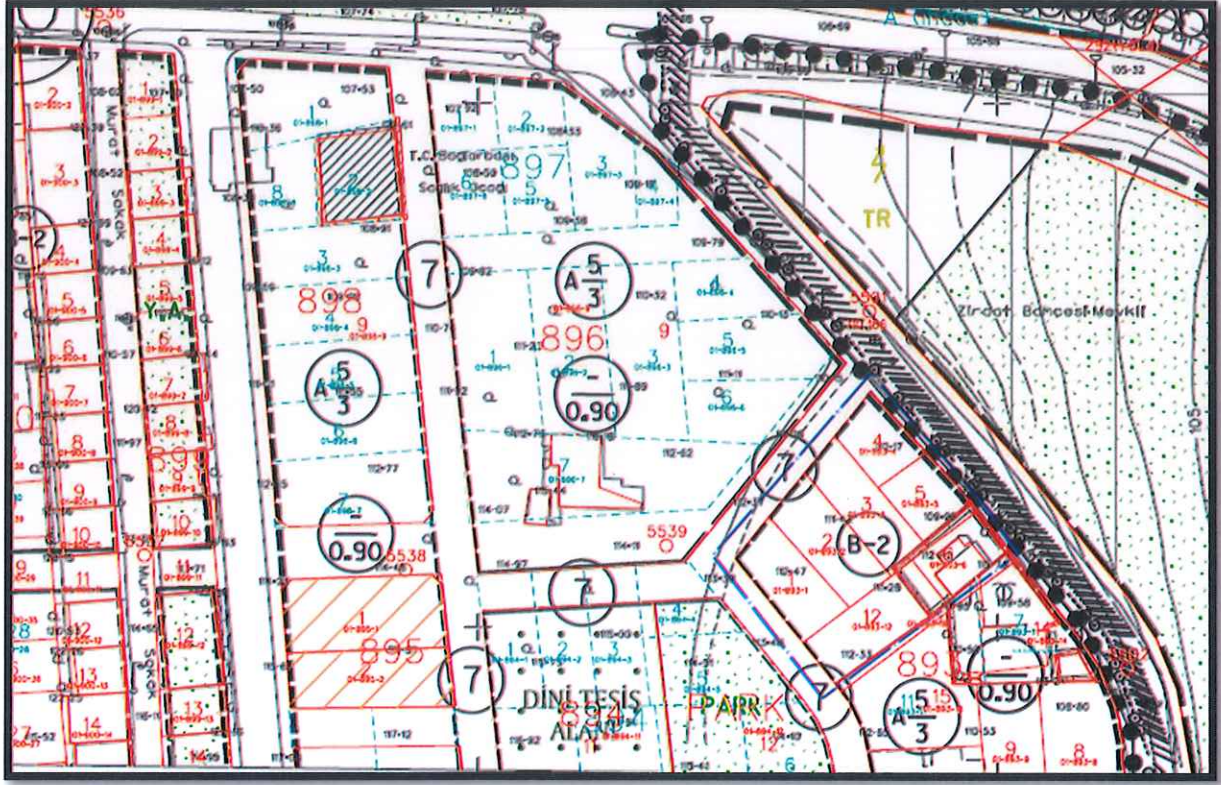


2 EM Şehir Planlama - Mine Norşon - Y. Şehir Plancısı (A Grubu)

Çirpan Mah. Merinoslu Sok. Aygür Apt. No:36 D:3, Osmangazi/BURSA

E-mail:minenorson@gmail.com - Osmangazi V.D. 3273 722 1120

Tel: 0 530 693 02 32 - 0 532 781 81 20 - Oda Sicil No: 1359



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği

PLAN NOTU

İlave bir plan notu oluşturulmamıştır.

6-PLANLAMA ALANI ALAN KULLANIM TABLOSU

FONKSİYON	MEVCUT DURUM	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
KONUT ALANI	1499,82 m ²	0,00
KONUT ALANI	0,00	1499,82 m ²
TOPLAM ALAN	1499,82 m ²	1499,82 m ²

Arz ederim.17.01.2020


2 EM ŞEHİR PLANLAMA
Mine NORŞON
Y. Şehir Plancısı (A Grubu)
Çırpan Mah. Merinoslu Sk. Aygür Apt. No:36/3
Oda Sicil No: 1359 Osmangazi /BURSA
Tel.: 0.530.693 02 32 - 0.532.781 81 20
Osmangazi V.D.: 3273 722 1120



2 EM Şehir Planlama – Mine Norşon – Y. Şehir Plancısı (A Grubu)

Çırpan Mah. Merinoslu Sok. Aygür Apt. No:36 D:3, Osmangazi/BURSA

E-mail: minenorşon@gmail.com – Osmangazi V.D. 3273 722 1120

Tel: 0 530 693 02 32 – 0 532 781 81 20 – Oda Sicil No: 1359