

TURGUT YALKI

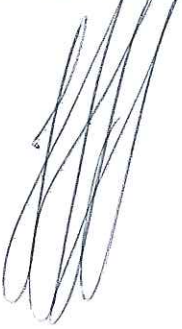
A GRUP ŞEHİR PLANCISI

Karne Seri No: 0494 Dosya No. 35 Geçerlilik Tarihi: 12.06.2017

Çekirge Vergi Dairesi : 118 639 30786 - 933 009 372

BURSA – OSMANGAZİ BELEDİYESİ
MEHMET AKİF (MUTLULAR) 1619 ADA 105 PARSEL
1/10000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
1619 ADA 115 PARSEL PLAN DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU

Katip Üye
Ali Sait ADILOĞLU



Katip Üye
Ahmet YILDIZ



Osmangazi Belediye Meclisinin 09.../11.../2016
gün ve 910...sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Mustafa DÜNDAR
Belediye Başkanı



PLAN İŞLEM NUMARASI:UİP- 3076,4

Büyükşehir Belediye Meclisince
23.../12.../2016 gün ve
2655...sayılı karar ile onaylanmıştır.



TURGUT YALKI

A GRUP ŞEHİR PLANCI

Karne Seri No: 0494 Dosya No. 35 Geçerlilik Tarihi: 12.06.2017

Çekirge Vergi Dairesi : 118 639 30786 - 933 009 372

Tarih : 25.08.2016

Sayı : 2016- 18

Konu : LÖSEV Plan Değ. Gerekçe Raporu

1. YAPILAN PLANLAMA ÇALIŞMASININ;

Talep ve yapılan plan çalışmasının türü, ölçeği ;

H22d01d1a Pafta, 1619 Ada, 115 parsel 8192,77 m2 alana sahip olup, taşınmazın maliki LÖSEV Lösemili Çocuklar Sağlık ve Eğitim Vakfıdır. Vakıf anılan araziye çalışma amacına uygun sağlık ve eğitim tesisleri yapmak istemektedir. **(EK -1a-b-c)**

Anılan parsel onaylı imar planında Özel Eğitim Alanı (Spastik Engelliler Öğrenim ve rehabilitasyon Merkezi) sahasında kalmakta iken yapılan başvuru ile Özel Eğitim ve Sağlık Tesisi Alanı (Lösev Sağlık ve Eğitim Arazisi) alanına alınması istenmiştir. Osmangazi Belediye Meclisinin 09.03.2016 tarih ve 243 sayılı kararı ile uygun bulunan plan değişikliği talebi, Büyükşehir Belediye Meclisince de 14.04.2016 tarih ve 759 sayılı kararı ve UİP 3076.3 sayı ile onaylanmış ve askıya çıkarılmıştır. Askı sonucu kesinleşen plan 01.07.2016 tarih ve 49601 sayılı imar durumu belgesinde de görüleceği gibi **(EK-2)** şu anda yürürlüktedir.

2. PLANLAMA ALANININ TANIMI;

Planlama alanının bölgedeki ve Ulusal Koordinat Sistemindeki yeri;



Uydu Resim1 - 1619 ada 115 parselin kent içindeki konumu

TURGUT YALKI

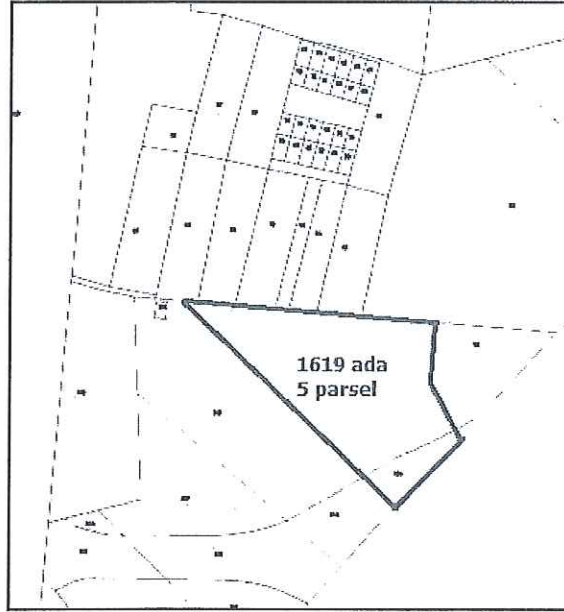
A GRUP ŞEHİR PLANCISI

Karne Seri No: 0494 Dosya No. 35 Geçerlilik Tarihi: 12.06.2017

Çekirge Vergi Dairesi : 118 639 30786 - 933 009 372



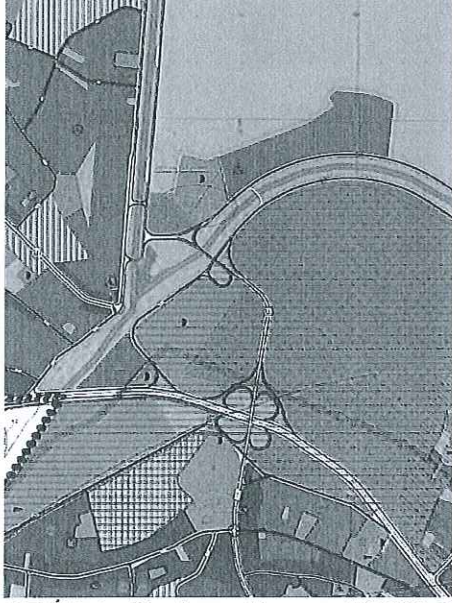
Uydu Resim 2 - 1619 ada 115 parselin Mehmet Akif Mahallesiindeki konumu



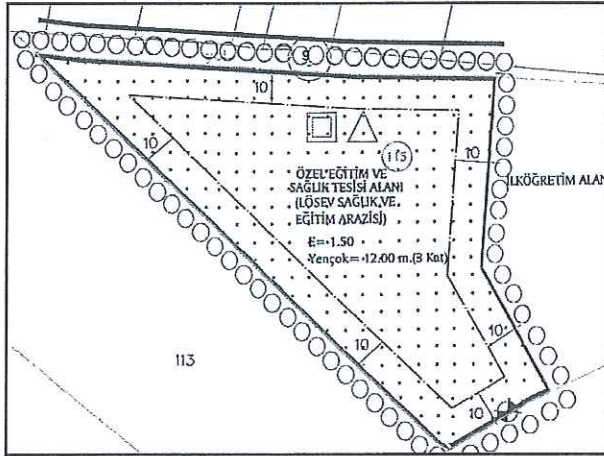
Resim 3- 1619 ada 115 parselin Mehmet Akif Mahallesiindeki konumu

1619 Ada, 115 parselden oluşan planlama alanı, Osmangazi İlçesi, Mehmet Akif Mahallesi (Eski Mutlular Mahallesi) sınırları içinde yer almaktadır. Avrupa Konseyi Bulvarının Acemler Kavşağı yakınında ve bulvarın kuzeyinde kalmaktadır. parselin doğusunda Gazi Osman Paşa İlköğretim Okulu bulunmakta, batısında ise kavşağın Yunuseli mahallesine giden bağlantı yolları ve Alman kanalı bulunmaktadır.

Parselin tamamı LÖSEV Lösemili Çocuklar sağlık ve Eğitim Vakfı adına kayıtlıdır ve alanı 8.192,77 m2 dir. Parsel ülke koordinatlarına göre H22d01d1a sayılı hali hazır paftanın 4454700-4454600 "X" koordinatları ile, 416100-416400 "Y" koordinatları arasında kalmaktadır

3- PLANLAMA ALANININ YÜRÜRLÜKTE BULUNANA İMAR PLANLARI İLE İLİŞKİSİ;**a- 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi İmar Planı***RESİM 4- Planlama Alanının 1/5000 ölçekli Nazım Plandaki konumu*

Planlama alanı 1/5000 Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planında Alanında Sosyal Donatı-Eğitim sahasında kalmaktadır. **(EK-3)** Mevcut uygulama imar planı ve öneri uygulama imar planı kararları 5000 ölçekli planın kararları ile uyumludur.

B- Mehmet Akif Mahallesi (Mutlular) 1619 Ada, 115 Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Değişikliği*RESİM 5- Planlama Alanının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonundaki durumu*

Planlama alanı Osmangazi Belediyesi Mehmet Akif Mahallesi(Mutlular) 1619 ada 115 parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu değişikliği planında ile Özel Eğitim ve Sağlık Tesisi Alanı (Lösev Sağlık ve Eğitim Arazisi) sahasında kalmaktadır. Plan Osmangazi Belediye Meclisinin 09.03.2016 tarih ve 243 sayılı kararı ile uygun bulunmuş, Büyükşehir Belediye Meclisince de 14.04.2016 tarih ve 759 sayılı kararı ve UİP 3076.3 sayı ile onaylanmış ve yürürlüğe girmiştir. Plan kullanım kararında da görüleceği gibi Lösev Sağlık ve Eğitim amaçlı yapılanmayı öngörmektedir. **(EK-4)** Onaylı plan 1.50 emsal, 12.00 m (3 kat) bina yüksekliği ve parsel sınırlarından 10.00 ar metre çekme mesafelerini kullanarak yapılaşmaya izin vermektedir.

4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU;

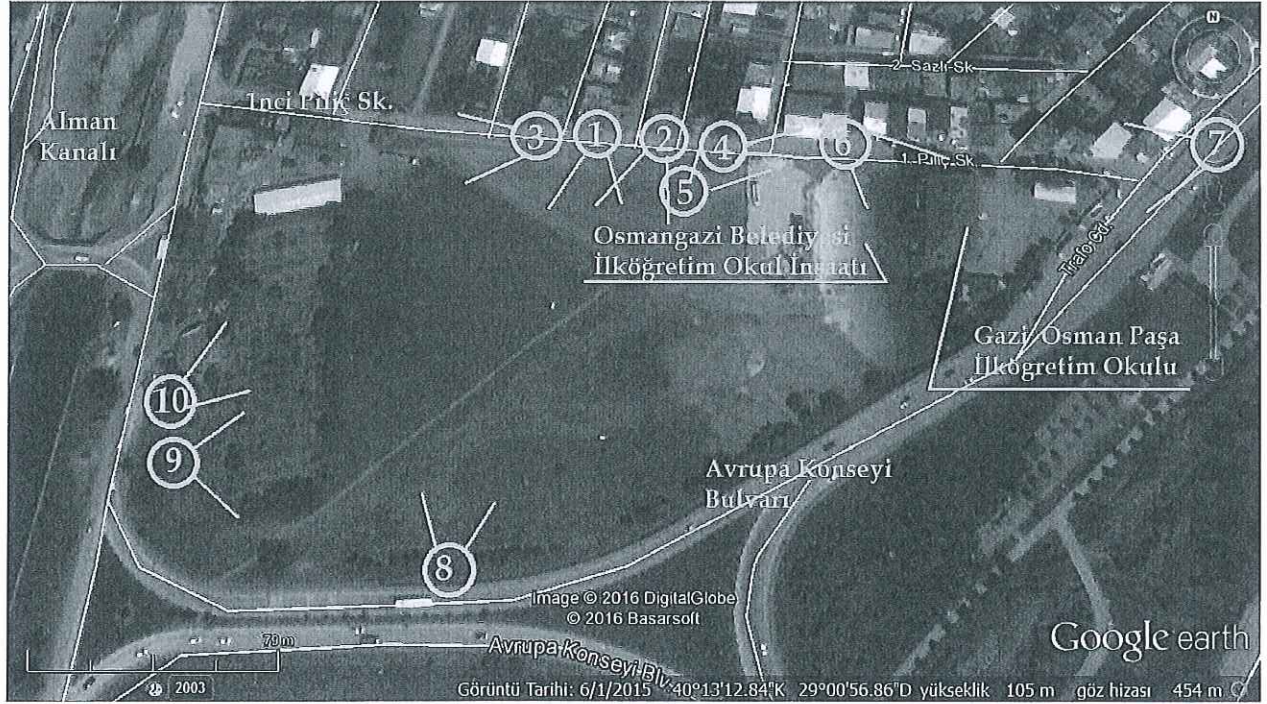
Aşağıdaki uydu görüntüsü ve planlama alanı ve çevresinde çekilmiş fotoğraflarda görüleceği gibi planlama alanını oluşturan 1619 ada 115 parsel tamamen boştur. Parselin doğusunda Gazi Osmanpaşa İlk öğretim okulu bulunmaktadır.

TURGUT YALKI

A GRUP ŞEHİR PLANCI

Karne Seri No: 0494 Dosya No. 35 Geçerlilik Tarihi: 12.06.2017

Çekirge Vergi Dairesi : 118 639 30786 - 933 009 372



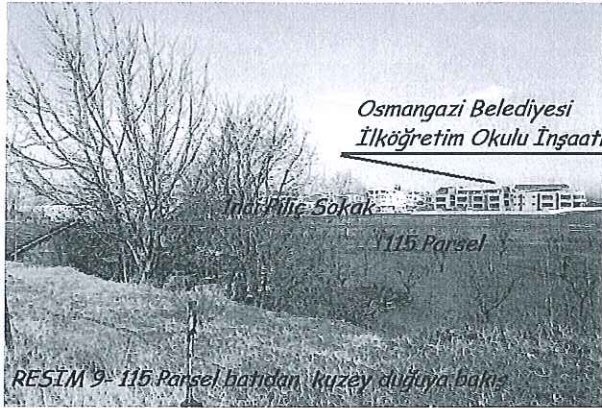
Uydu Resim 6- 1619 ada 115 parsel ve çevre fotoğraflarının çekim yerleri



TURGUT YALKI

A GRUP ŞEHİR PLANCISI

Karne Seri No: 0494 Dosya No. 35 Geçerlilik Tarihi: 12.06.2017
Çekirge Vergi Dairesi : 118 639 30786 - 933 009 372



Çevre fotoğrafları (Resim 1-10)

5- PLANLAMA ALANININ JEOLJİK VE JEOTEKNİK DURUMU

Büyükşehir Belediyesince kent bütünün kapsayan alanda yapılan genel jeolojik ve jeofizik çalışmaları yapmış ve parseli ilgilendiren yerleşime uygunluk haritası, Jeolojik ve Jeoteknik raporun ilgili bölümlerini Büyükşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı, İmar Uygulama Şube Müdürlüğü'nün 22.01.2016 tarih ve 76253715-310,06-E.12429 sayılı yazısı **(EK-5)** ile tarafımıza vermiştir.

Konunun detayları raporda yazılı olup özet olarak alan "Turuncu Bölgede, Alüvyon birimi olarak tanımlanan alanda" kalmakta olup, tüm çalışma alanında "Yerleşime Uygun Olmayan alanlar" olarak tarif edilecek alanlara rastlanmadığı belirtilmiştir. Bu durumda parsel yerleşime uygun alan kapsamındadır. Sonuçta bu çalışma 1/5000 ölçeğinde yürütüldüğünden, bu rapor veri ve değerlendirmeleri parsel ölçeğinde zemin mühendisliği ve temel tasarımına esas olarak kullanılamaz. Bu tür değerlerin elde edilmesine ilişkin çalışmalar, mevzuat gereği bir parselde yapılacak inşaat için, ruhsat alınmadan önce zemin mekaniği ile ilgili

Çekirge Mah. Çekirge Cd. No:103 Urgancıoğlu Apt. A Bl. D.3 Osmangazi BURSA

GSM- 0.532. 737 2413 TLF- 0.224.234 9975 (PBX) FAKS: 0.224.234 99 40 e-mail: turgutyalki@gmail.com

jeolojik ve jeoteknik araştırmalar yapılacağından bu etapta parsel bazında jeolojik ve jeofizik etüt yapılmasına gerek yoktur.

Alınacak önlemler ve dikkat edilecek hususlar raporumuz ekinde yer almaktadır.

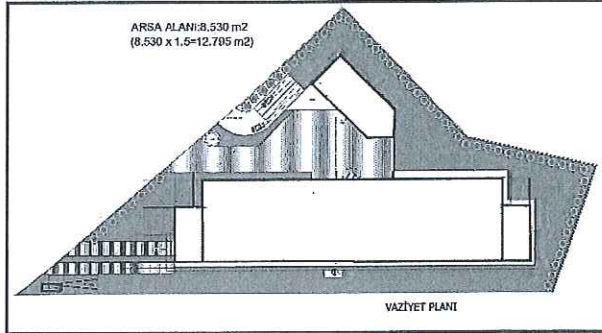
6- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÇALIŞMASININ AMAÇ VE KAPSAMI

Onaylı plandaki yapılaşmaya ilişkin kararlar LÖSEV in görevleri arasında olan sağlık ve eğitim görevlerine ilişkin kullanımlarına aittir. Mevcut plan verileri ile projelendirmeye gidildiğinde neredeyse çekme mesafeleri içindeki alanın tamamını kapsayacak bir yapılaşmaya gidilmesine rağmen plan ile verilen yapılaşma alanı kullanılamamakta, bu nedenle Bursa ve yakın çevresindeki LÖSEV kapsamına giren hasta çocuklara yetecek sayıda yatak sayısına ulaşılamamaktadır. Plan ile verilen yapılaşma haklarını koruyarak bölgedeki ihtiyaca cevap verecek tedavi ünitesini sağlamak, bunu yaparken de yoğun yapı kitlesi yerine yeşil alanların olabildiğince daha fazla olduğu doluluk oranını sağlamak amacıyla plan değişikliğine gidilmesi zorunlu olmuştur.

7- PLANDA YAPILMASI İSTENİLEN DEĞİŞİKLİK:

Parsel alanı 8.197,72 m² dir ve onaylı plan ile verilen 1.50 emsal ile 12.795,00 m² inşaat alanı oluşmuştur. Yapılan mimari çalışmalar sonucunda planın verilmiş bina yüksekliği, yan bahçe mesafe hakları ile oluşmuş bulunana inşaat hakkı kullanılamamaktadır. Nitekim ilk başvuruda da görüleceği gibi 2.00 emsal ile 7 kat inşaat hakkı istenmiştir.

Bilindiği üzere LÖSEV kar amaçlı bir kuruluş olmayıp Bakanlar Kurul Kararı ile kamu yararına çalışan bir kurumdur. Amaç ve görevleri gereği yaptığı hizmetler toplum sağlığı ile yakından ilgilidir. Bu görevleri yaparken kullanacağı araç, gereç ve makinelerin yerleşeceği mekanların özel boyut ve büyüklükleri vardır. Sağlık alanında kullanılan araçların teknolojileri çok güçlü bir değişime tabidir ve bu gün kullanılan araç ve gereçler yarın daha da gelişmekte ve farklı özellikte mekanlara ihtiyaç duymaktadır. Bu nedenle mekan kullanımının kurumun gerek bugün, gerekse ileride ihtiyaç duyacağı mekanları sağlayabilmek ve sadece kendileri tarafından amaçlarına uygun kullanılmasını sağlamak amacıyla bu inşaat hakları talep edilmiştir.



Yapılan mimari çalışmalarda bu talebimizin haklılığı ortaya çıkmış, ancak plan değişikliği çalışmaları sırasında Osmangazi Belediyesinin bina yüksekliği konusundaki görüşlerine uyarak proje belediye Meclisinde verilen haklar ile yeniden ele alınmıştır. Yapılan çalışmada bina çekme mesafeleri, emsal ve planın diğer notlarını değiştirmeden sadece 4 kat - 16.00 m. bina yüksekliği değiştirilmesi halinde Bursa ve yakın çevresindeki LÖSEV kapsamına giren hasta çocuklara yetecek sayıda yatak sayısına ulaşılacağı, binaların toparlanması ile daha geniş

bir bahçe ve yeşil alan elde edileceği görülmüştür. Bu gerekçe doğrultusunda yürürlükteki planın;

1. Plan hükümleri arsanın LÖSEV mülkiyetinde olması halinde geçerlidir.
 2. Planlana alan içinde; LÖSEV in amacına uygun eğitim, sağlık, rehabilitasyon, dinlenme, sosyal ve kültürel tesisler yer alabilir.
 3. Çekme mesafeleri içinde; bina derinliği ve cephe boylarını belirleyen Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 7.04 ve 7.06 maddeleri, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 27nci madde hükümleri aranmaksızın yapı yapılabilir.
 4. Kot plan üstünde belirtilen noktadan alınacaktır.
 5. Belirtilmeyen hususlarda onaylı imar planı hükümleri geçerlidir.
- kararları ile tüm cephelerden 10.00 ar metre bina yaklaşma sınırları aynı kalmak üzere , imar planı değişiklik önerisinde parsel üzerine

ÖZEL EĞİTİM VE SAĞLIK ALANI
(LÖSEV SAĞLIK VE EĞİTİM ARAZİSİ)
E : 1.50
Yençok=16.00 m (4 Kat)

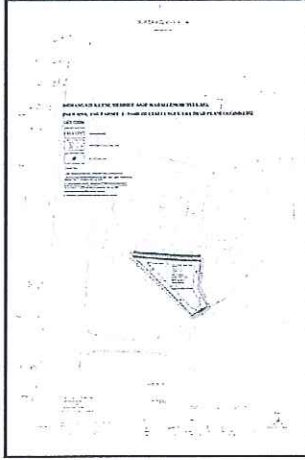
TURGUT YALKI

A GRUP ŞEHİR PLANCISI

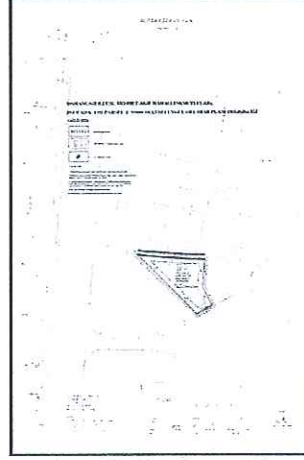
Karne Seri No: 0494 Dosya No. 35 Geçerlilik Tarihi: 12.06.2017

Çekirge Vergi Dairesi : 118 639 30786 - 933 009 372

notu konulmuştur.



Resim 10-Planlama alanı 1/1000 ölçekli onaylı uygulama imar planı (EK-4)



Resim 11-Planlama alanı 1/1000 ölçekli öneri imar planı (EK-6)

Aşağıdaki tabloda onaylı ve öneri planlardaki kullanım alanları ile kat yüksekliklerinin karşılaştırılması gösterilmiştir.

Kullanım Kararı	Onaylı Plan (m2)	Öneri Plan (m2)	Onaylı Plan Bina yüksekliği	Öneri Plan Bina yüksekliği
Özel Eğitim ve Sağlık Tesis Alanı (LÖSEV Sağlık ve Eğitim Arazisi)	8192,77	8192,77	12.00 m / 3 kat	16.00 m / 4 kat

8. SONUÇ

Planlama alanında, onaylı plan yapılaşma kararlarından yüksek ile ilgili karar dışında tüm kararların aynı kaldığı, onaylı plan ile verilen yapılaşma alanını kullanabilmek ve bu sayede kullanıcının kamusal görevini yerine getirebilmesi amacıyla bina yüksekliğine ilişkin değişikliğini içeren Bursa İli, Osmangazi Belediyesi Mehmet Akif Mahallesi(Mutlular) 1619 ada, 115 parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu değişikliği önerisi 25.08.2016 tarihinde tarafımdan hazırlanmıştır.

Osmangazi Belediye Meclisinin 09.11.2016 tarihli oturumunda görüşülmesi sırasında alınan 910 sayılı karar ile önerdiğimiz planın notlar kısmında bulunan 3 ve 4 ncü maddelerinde değişiklik yapılarak;

- " Çekme mesafeleri içinde; bina derinliği ve cephe boylarını belirleyen Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 7.04 ve 7.06 maddeleri, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 27nci madde hükümleri aranmaksızın yapı yapılabilir." şeklindeki 3ncü madde tamamen kaldırılmış,
- " Kot plan üstünde belirtilen noktadan alınacaktır. " şeklindeki 4ncü madde ise " Kot Kıyı Sokaktan alınacaktır" şekli ile değiştirilmiş, planda önerilen koy alınacak nokta tarafımızdan kaldırılmış ve plan Osmangazi Meclisinde yapılan değişiklikler ile kabul edilen hali ile 21.11.2016 tarihinde tarafımızdan imzalanmıştır.

Turgut Yalkı
Şehir Plancısı

ODTÜ Dip. No: 1971/3901 - Şehir Plancıları Oda Sicil No: 271 - Serbest Şehircilik Büro Tescil No: 1661007
Bayındırlık ve İskan Bakanlığı: Karne Grubu:A, Seri No'su No: 0494 - Dosya no: 35 - Geçerlilik Tarihi: 12.06.2017

Çekirge Mah. Çekirge Cd. No:103 Urgancıoğlu Apt. A Bl. D.3 Osmangazi BURSA
GSM - 0.532. 737 2413 TLF- 0.224.234 9975 (PBX) FAKS: 0.224.234 99 40 e-mail: turgutyalki@gmail.com