

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, ALTINOVA MAHALLESİ

ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ ARAZİSİ

3198 ADA

**91,92,93,94,95,96,97,98,99,100,101,102,103,104,105,106,107,108,109,
110,111,112,113,114,115,116 ve**

A.İSMET BETİN

ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI

T.C Kimlik No:30577273712 Oda Sic.No:1538

Viracı Mh.Bursa Cd. No.69/1

Tel:0.224 613 88 33 MUSTAFAKEMALPAŞA

672,764,782,788,791 PARSELLER

4/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Hazırlayan: A.İsmet BETİN

Pafta No: H-22d-02a-3a / H-22d-02a3d

Katip Üye

Ali Salt ADILOĞLU

Katip Üye

Mehmet BAYRAM

**Osmangazi Belediye Meclisinin 06.04/2017
gün ve 274 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.**

Mustafa DÜNDAR
Belediye Başkanı

PLAN İŞLEM NUMARASI: UİP-718,20

Büyükşehir Belediye Meclisince

**26... / 04 / 2017. gün ve
117T... sayılı karar ile onaylanmıştır.**

Recep ALTEPE

Makine Mühendisi

Büyükşehir Belediye Başkanı

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PLANLAMA ALANI TANIMI:

İmar Planına konu alan, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi, , H22d02a3a H22d02a3d paftaları , 3198 ada 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116 ve 672, 764, 782, 788, 791 parseller de olan Orman Bölge Müdürlüğü arazisidir.



Planlama Alanı Altınova mahallesinde yer almakta olup, söz konusu alanın doğusunda Bursa Uluslararası Fuar ve Kongre Merkezi, batısında Yeni Yolova Yolu, kuzeyinde Buttim Kültür Merkezi yer almaktadır.

MEVCUT PLAN KARARLARI:

İmar Planı Değişikliğine konu alan, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.03.2006 tarihli kararı ile onaylanan 1/25.000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında, Kentsel Sosyal donatı alanında kalmaktadır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.07.2008 tarihli kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planında imar planı değişikliğine konu söz konusu alan Resmi Kurum işlevlidir. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında ise söz konusu alan ; Resmi Kurum Alanı (Orman Bölge Müdürlüğü) ve ağaçlandırılacak alan işlevlidir.Bu plana göre yapılan İmar Kanunu'nun 18.madde uygulamasını Orman Genel Müdürlüğü'nün açtığı dava sonucu iptal edilmiştir.

Orman Bölge Müdürlüğü içinde

Bölge Müdürlüğü'nün kuzeyinde fidanlık kesiminde;

tek katlı

- Ambar

-Hangar

- Soğuk hava deposu

- İki adet lojman

- Fidanlık Müdürlüğü binası yer almaktadır.

Bölge Müdürlüğü alanının orta bölümünde

- İdari bina

- Lojman binaları

- Sosyal tesis

-Sulama havuzu

- Depo yer almaktadır.

Bölge Müdürlüğü'nün güney kısmında ise

- Helikopter mürettebat ofisi

- Lojmanlar (4 adet)

- Labratuvar

- Yangın ek müdahale binası (2 adet) yer almaktadır.

Bu binaların inşaat alanı toplam 20 391.54 m² 'dir.

Ambar	=	523.79 m ²		
Soğuk Hava Deposu	=	223.63 m ²		
Garaj	=	67.85 m ²		
Hangar	=	312.08 m ²		
Naylon Sera	=	143.70 m ²		
Naylon Sera	=	93.77 m ²		
İki katlı Lojman	=	264.17 m ²	(264.17*2)	= 528.34 m ²
Lojman	=	191.59 m ²		
Fidanlık Müdürlüğü	=	221.05 m ²		
Sulama Havuzu	=	58.76 m ²		
İki katlı Lojman	=	704.41 m ²	(704.41*2)	= 1408.82 m ²
Beş katlı İdari Bina	=	1396.08 m ²	(1396.08*5)	= 6980.40m ²
Üç katlı Sosyal Tess	=	802.00 m ²	(802*3)	= 2406 m ²
Beş katlı Lojman	=	255.76 m ²	(255.76*5)	=1278.80m ²
Depo	=	106.09 m ²		
Beş katlı Lojman	=	257.15 m ²	(257.15*5)	=1285.75m ²
Beş katlı Lojman	=	457.06 m ²	(457.06*5)	=2285.30m ²
Laboratuvar	=	121.67 m ²		
Lojman	=	220.61 m ²		
Lojman	=	163.06 m ²		
Beş katlı Lojman	=	199.05 m ²	(199.05*5)	995.25 m ²
Lojman	=	131.40 m ²		
Helikopter				
Mürettebat Evi	=	89.19 m ²		
İki katlı Yangın Ek				
Müdahale Binsı	=	194.66 m ²	(194.66*2)	=389.32 m ²
Yangın Ek				
+ Müdahale Binsı	=	165.32 m ²	+	
		7363.90 m ²		20391.54 m ²
MEVCUT TOPLAM İNŞAAT ALANI = 20391.54 m ²				
ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ ALANI = 217119.67 m ²				
EMSAL=20391.54 / 217119.67=0.093 = 0.10				

Mevcut Resmi Kurum alanı = 49 193.08 m²

Mevcut Emsal = 0.60

49193.08 m² * 0,60 = 29 515.85 m²

29 515.85 m² / 217 119.67 m² = 0.13

Resmi Kurum alanı içindeki binalar = 16 750.90 m²

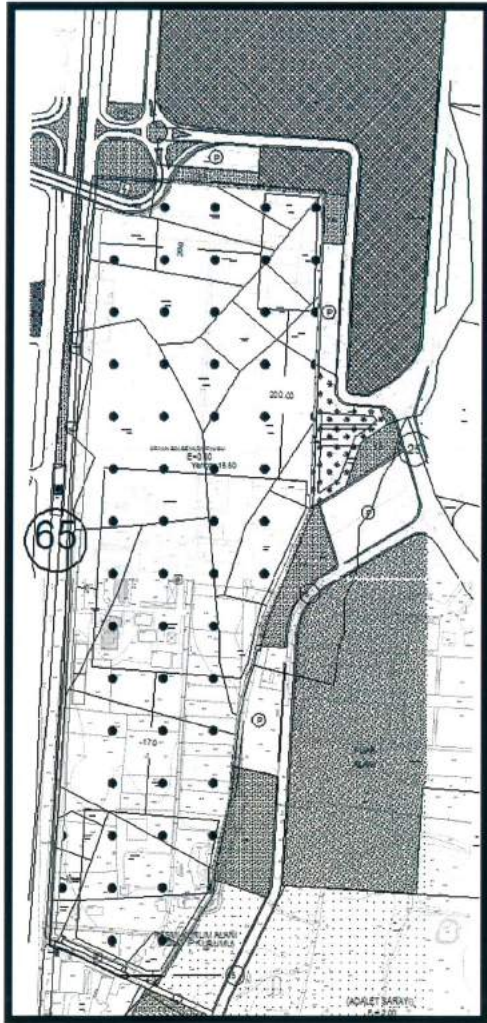
29 515.85 m² - 16 750.90 m² = 12 764.95 m²

20 391.54 m² + 12 764.95 m² = 33 156.49 m²

33 156.49 m² / 217 119.67 m² = 0.1527

İlave yapılacak yapılar için E = 0.15 önerilmiştir.

	MEVCUT	ÖNERİ
RESMİ KURUM	49193.08	217119.67
AGAÇLANDIRILACAK ALN	169403.74	-
OTOPARK	-	522.00
YOL	11050.92	12006.07
TOPLAM	229647.74	229647.74



Ada	Parsel	Tapu Alanı
3198	91	3079.12
3198	92	4655.58
3198	93	4458.37
3198	94	1979.91
3198	95	22236.53
3198	96	2622.47
3198	97	7684.05
3198	98	5136.81
3198	99	2161.17
3198	100	10140.59
3198	101	962.46
3198	102	2130.31
3198	103	2319.78
3198	104	1365.76
3198	105	10460.46
3198	106	29321.44
3198	107	31550.40
3198	108	9400.67
3198	109	31444.82
3198	110	5463.89
3198	111	3994.07
3198	112	12633.14
3198	113	5003.74
3198	114	7325.08
3198	115	7623.60
3198	116	2782.52
Ara toplam		227936.74
-	672	750.00
-	764	52.00
-	782	144.00
-	788	280.00
-	791	485.00
Toplam		229647.74

Öneri Plan

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇELERİ ve PLAN KARARLARI:

Orman Bölge Müdürlüğü'nün Bursa 3.İdare Mahkemesi 'ne açtığı dava sonucunda İmar Kanunu'nun 18. madde Uygulamasının iptal olması neticesinde imar planı değişikliği gündeme gelmiştir.Mahkeme kararı ;

Orman Bölge Müdürlüğü arazisinin tek başına uygulamaya dahil edildiğinden dolayı hukuka aykırılık tespit edilmiştir.

Mahkeme kararı uygulandıktan sonra arazi 31 adet parselden oluşmaktadır.

Söz konusu alan halihazırda Resmi Kurum olarak kullanılmaktadır.

1/ 5000 Ölçekli Nazım İmar Planında alanın tamamı "Resmi Kurum" işlevlidir.

Bu nedenle söz konusu alanda değişiklik yapılarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile alanın tamamı Nazım imar planında olduğu gibi "Resmi Kurum" olarak işlevlendirilmiştir.

Sonuç olarak toplam 229 647 m² olan alanın, 217 119 m² si Resmi Kurum, 522 m² si Otopark, 12 006m² si ise yol olarak planlanmıştır.

İmar Kanunu'nun 18. madde uygulamasının iptal edilmesi ile de plan notu ile Orman Bölge Müdürlüğü arazisi için ; İmar Kanunu'nun 18. madde uygulaması aranmaması için plan notu geliştirilmiştir.

Orman Bölge Müdürlüğü arazisi için aşağıdaki plan notları önerilmiştir.

- Orman Bölge Müdürlüğü Alanı, Bölge Müdürlük, İşletme Müdürlüğü ve ağaçlandırma ile fidanlık alanıdır.
- Orman Bölge Müdürlüğü arazisinin fidanlık bölümünde mevcut inşaatlar haricinde ilave inşaat yapılamaz.Diğer kısımlarında ise mevcut binalara ve işlevlere ilave olarak yangına ,orman koruma ve fidanlık faaliyetçiliğine yönelik bina ve tesisler yapılabilir.
- E = 0.15, Yençok = 15.50 m'dir.
- Var olan yapıların inşaat alanı bu planla oluşacak toplam yapı alanından düşülür.
- Orman Bölge Müdürlüğü arazisi içinde İmar Kanunu'nun 18. maddesinin uygulanması koşulu aranmaz.
- Yeni yapılar için planda belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacak ve izli alan dışında kalan alanlar ağaçlandırma ve fidan alanıdır.

A.İSMET BETİN
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI
T.C Kimlik No:30577273712 Oda Sic.No:1538
Viraca Mh.Bursa Cd. No.69/4
Tel:0.224 613 88 33 MUSTAFAKEMALPAŞA

