

# 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 : 17.02.2017

Sayı : 2017 - 04

Konu : Barida Mak.San.Tic. Ltd. Şti Plan Değ. Gerekçe Raporu

## BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ KAYAPA SANAYİ BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI 6103 ADA 134 PARSEL PLAN DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

### 1. YAPILAN PLANLAMA ÇALIŞMASININ;

#### Talep ve yapılan plan çalışmasının türü, ölçeği ;

Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Kayapa Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında kalan 6103 ada 134 parsel maliki;

**"Arazinin doğal kotları ile Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin kotlara ilişkin hükümleri arasındaki uyumsuzlıktan doğan uygulama sorunlarının çözülebilmesi"** amacıyla planda parselinin içinde kaldığı kullanım kararında plan değişikliği yapılması talep edilmiştir.



RESİM 1- KAYAPA SANAYİ BÖLGESİNİN BURSA GENELİNDE KONUMU

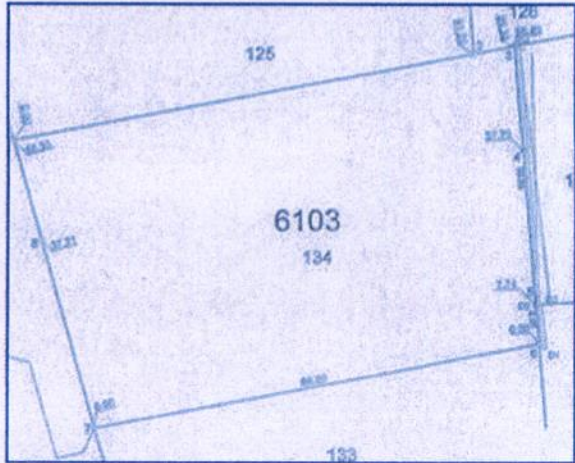
## 2. PLANLAMA ALANININ TANIMI;

Planlama alanının bölgedeki ve Ulusal Koordinat Sistemindeki yeri;



RESİM 2- KAYAPA SANAYİ BÖLGESİNİN GENEL GÖRÜNÜMÜ VE PLANLAMA ALANI

6103 ada 134 parsel Resim 2 de görüleceği gibi Nilüfer, Kayapa Sanayi Bölgesi sınırları içindedir.

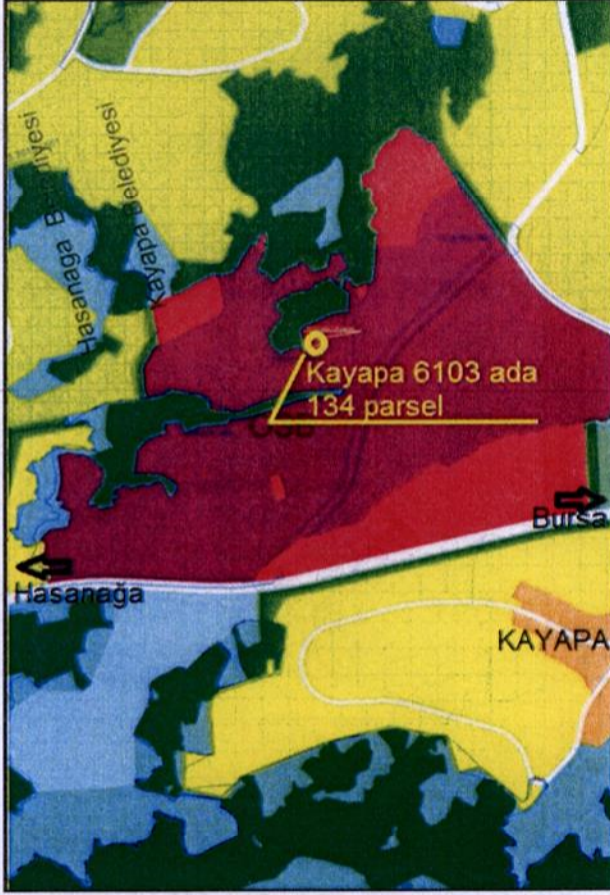


NoktaNo	Y	X
399658.94	4450350.71	
399745.76	4450300.89	
399750.75	4450306.33	
399758.21	4450347.72	
399760.33	4450317.74	
399760.87	4450310.02	
399874.28	4450264.42	
399884.35	4450338.81	
D1	399751.41	4450309.02
D2	399760.86	4450317.88
D3	399760.19	4450317.88
D4	399758.83	4450368.45

RESİM 3- PARSELİN APLİKASYON KROKİSİ VE KÖŞE KOORDİNATLARI

Tapunun, H21c07a3b pafta , 6103 ada 134 parselde kayıtlı 5445,15 m2 alanlı parselin tamamı Barıda Makine Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.ne aittir. Parselin alanının tamamı planlama alanıdır. Arazi koordinatları RESİM 3 deki tabloda gösterilmiştir.

### 3- PLANLAMA ALANININ YÜRÜRLÜKTE BULUNANA İMAR PLANLARI İLE İLİŞKİSİ;



RESİM 4- PLANLAMA ALANININ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZİM PLANDAKİ KONUMU



RESİM 5- PLANLAMA ALANININ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM PLANDAKİ KONUMU

**a- 1/25000 Ölçekli Bursa Metropolitan Alanında Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı**  
Planlama alanı, RESİM 4- te onaylı plan örneği gösterilen Bursa Metropolitan Alanında Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında Sanayi Alanında kalmaktadır. Bölge sanayi alanı olarak yapılaşmış ve boş parsellerde bu amaca uygun yapılaşma devam etmektedir

**b- 1/5000 Ölçekli Nilüfer Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı**

RESİM 5- te gösterilen planlama alanı onaylı bulunan Nilüfer Belediyesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Sanayi" kullanımında kalmaktadır. Çevresindeki adalar da sanayi kullanımındadır ve RESİM 2 ve 7- de çevresindeki yapılaşmaları görmek mümkündür. 5000 ölçekli plana atanmış bu alanlar 25000 ölçekli bir üst plan ile uyumludur.

**c- 1/1000 Ölçekli Kayapa Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı**

RESİM 6- Planlama alanı onaylı bulunan 1/1000 Ölçekli Kayapa Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planındaki konumunu göstermektedir.

# TURGUT YALKI

## A GRUP ŞEHİR PLANCI

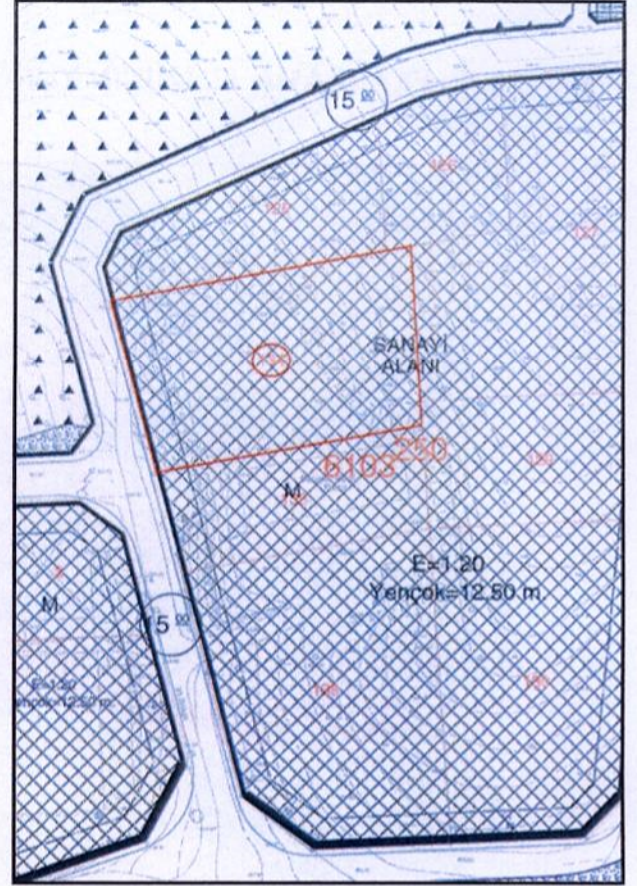
Karne Seri No: 0494 Dosya No. 35 Geçerlilik Tarihi: 12.06.2017  
Çekirge Vergi Dairesi : 118 639 30786 - 933 009 372

6103 ada 34 parsel, 1/1000 Kayapa Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planında "Sanayi Alanı" kullanımındadır. Uygulama imar planında belirtilen kullanım kararları, bir üst ölçekli plan olan 5000 ölçekli nazım imar planı ile uyumludur.

Böylece 6103 ada 34 parselde önerilen kullanım kararı planlama kademesine uygun olarak belirlenmiştir.



RESİM 6- 1/1000 ÖLÇEKLİ KAYAPA SANAYİ BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI-PARSELİN KONUMU



RESİM 7- Parselin 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANDAKİ KONUMU

#### 4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU VE ÇEVRE FOTOĞRAFLARI



RESİM 8 - PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİNİN UYDU GÖRÜNTÜSÜ

# TURGUT YALKI

## A GRUP ŞEHİR PLANÇISI

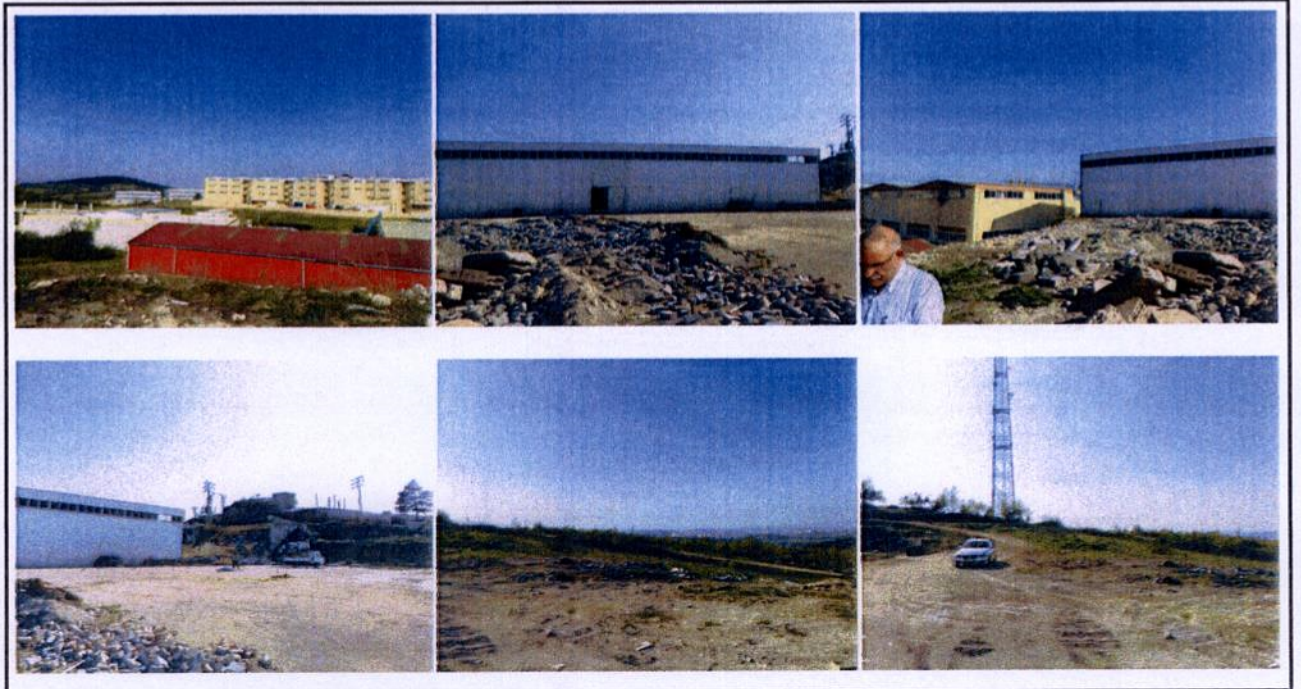
Karne Seri No: 0494 Dosya No. 35 Geçerlilik Tarihi: 12.06.2017

Çekirge Vergi Dairesi : 118 639 30786 - 933 009 372



RESİM 9 - 6103 ADA, 133 PARSEL YAKIN ÇEVRESİNİN UYDU GÖRÜNTÜSÜ

### PLANLAMA ALANI FOTOĞRAFLARI



RESİM 10- PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ FOTOĞRAFLARI

# 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

### 5- PLANLAMA ALANININ JEOLJİK VE JEOFİZİK DURUMU

Büyükşehir Belediyesince kent bütünün kapsayan alanda yapılan genel jeolojik ve jeofizik çalışmalarında, imar durumunda da görüleceği gibi parsel neojen zeminde kalmaktadır. Mevzuat gereği bir parsel için yapılacak inşaat için, ruhsat alınmadan önce zemin mekaniği ile ilgili jeolojik ve jeofizik araştırmalar yapılmaktadır. Bu nedenle bu etapta parsel bazında jeolojik ve jeofizik etüt yapılmasına gerek yoktur. Büyükşehir Belediyesi İmar Uygulama Şube Müdürlüğünden almış olduğumuz 07.02.2017 tarih ve 76253715-310.06-E.21724 sayılı yazıda "Kayapa Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik, Jeoteknik Etüt Raporu" nun 18.02.2009 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onaylandığını, bu rapora göre plan değişikliğine konu olan alanın "Önlemlenilen Alanlar-(ÖA-2) olarak tanımlandığı belirtilmiştir. diğer taraftan anılan parsel için inşaat ruhsatı alınacağından, yer sahiplerince 02.11.2016 tarihinde inşaat yapımına yönelik yapılan Jeolojik, Jeoteknik Etüt sonucu parselde inşaat aşamasında uyulacak esaslar daha detaylı olarak belirtilmiştir. Nilüfer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Zemin Etüt Bürosunca 22.11.2016 tarih ve 310.06.861 sayı ile onaylı raporun sonuç bölümünde belirtilen hususların yerine getirilmesi kaydıyla parselde inşaat yapımına engel bir durumun olmadığı tespit edilmiştir.

RAPOR SONUCU	
1- Proje Adı-Yeri	Burida Makina San. Tic. Ltd. Şti. Kayapa/ Nilüfer/BURSA
2- Pafta/Ada/Parsel	H21c07a3b/6103/134
3- Bina kat sayısı (B kat dahil)/Blok sayısı	6 Kat /1 Blok
4- Yapım Boyutları	75.50m x 46.43m
5- Temel Zeminin Jeolojik Özellikleri	Kumlu siltsi kıl, çakıllı kumlu kıl, çakıllı kumlu kum-altıre kumtaşı, Kireçtaşı
6- ±0.00 kotundan Önerilen Temel Kazı Derinliği (Cirobeton ve Granitler altı. Dahil)	Df=-10.30m(üst kısım) /-18.30m(alt kısım)
7- Önerilen Temel Altı İslah Sistemleri	0.20m. granitler malzeme(killi birimler için)
8- Önerilen Temel Sistemi	Mitomadi+Tekil Soket Temel
9- Zemin Emniyet Gerilmesi	Qm:1.80 kg/cm <sup>2</sup>
10- Zemin Grubu - Sınıfı	B/3 - Z/2
11- Deprensellik	Ta: 0.15 Tb: 0.40
12- Yatak Katsayısı	3500 t/m <sup>2</sup>
13- Oturma	Si=2.48cm(koberzyonlu birimler için)
14- Streslenme Riski	-
15- Kazı İksa Sistemleri	Yapılacak bina kenarlarında yeterli kadar çekme mesafesi bulunduğundan temeller mutlaka yeterli derinlikte kazılmalıdır. Üst kısımları için 3.50-4.0m (her arası ana ana, alt kısımları için ise kazıların y/d:1/3 pervajı ile yapılması yeterli olacaktır.
16- Açıklamalar	Yüzeysel suları ve stabilite bozukluklarına karşı kazı yapıldığı sürece uygun korumalar ve kontroller yapılmalıdır. Temel inşaatı geri döngüler ve perdeler sürekli tamamlanmalıdır. Kazılar mutlaka yağışsız ortamda yapılmalıdır.

Omer KÜÇÜKTAŞKIRAN  
İng. Yük. Müh.  
Ods Sicil No:17079/236

Muhammet BOZ  
Jeoloji Mühendisi  
Ods Sicil No:3596  
Diploma No:1156

İNŞAAT MÜHÜRÜ  
H21C07A3B  
6103  
134  
11.11.16  
2016-081

Görsel/ARZULU  
Jeoloji-Mühürü

İNŞAAT MÜHÜRÜ  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü  
Nilüfer

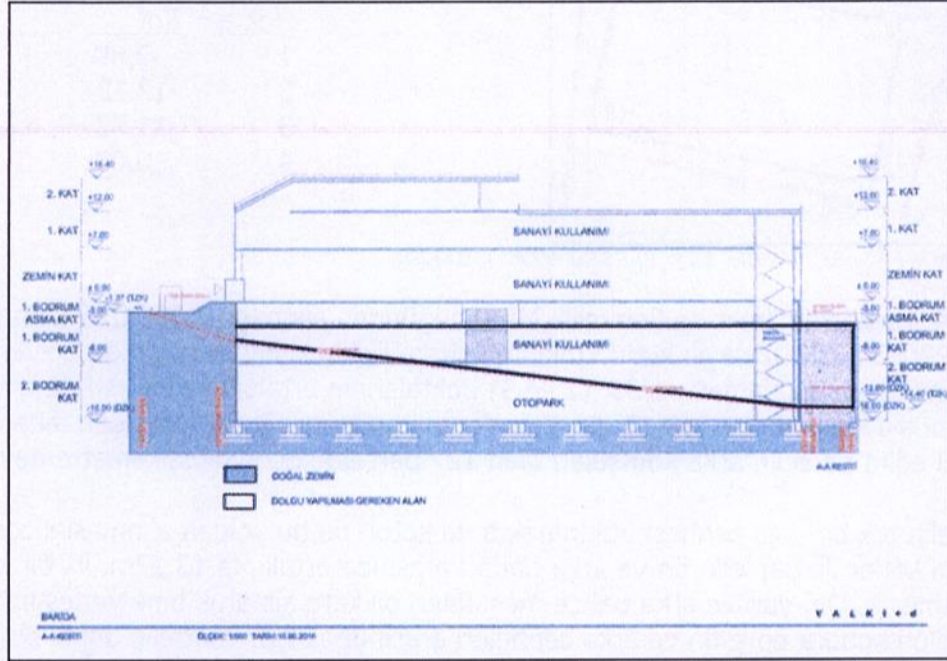
RESİM 11-ZEMİN ETÜT RAPORU SONUÇ VE ONAY BÖLÜMÜ.

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

Tlf:0.224.234 9975 (PBX) Faks: 0.224.234 99 40 e-mail: [turgutyalki@gmail.com](mailto:turgutyalki@gmail.com)



Bu uygulamaya göre doğal zemindeki oldukça farklı kotlardan dolayı ortaya çıkan katların bir kısmının arka bahçesine isabet eden kısımlarının toprak ile doldurulması ve parsel sınırına 13.00m. yüksekliğinde bir istinat duvarının yapılması, otopark olarak kullanılmayacak ancak resmîyette otopark olarak gözükmeye gereken ışksız katların oluşması gibi gereksiz milli servet harcaması oluşturan ve ekonomik olmayan bir durum ortaya çıkmaktadır.



RESİM 13 - ARAZİ DOĞAL KOTLARI İLE BİNA İLİŞKİSİNİ GÖSTERİR DİKİNE KESİT

Parselde inşa edilecek fabrika binasının mimari proje çalışmasında, yola dik olarak alınan kesitte, arazinin doğal kotları, yapılması tasarlanan bina ve dolgu alanı ilişkisi siyah hat ile belirtilmiştir. Siyah çizgilerle belirlenmiş alan, Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 7.08.2 Maddesi ayrık yapı nizamına tabi bölgelerde kot verilmesine ilişkin hükme göre düzenlenmiş yan ve arka bahçelerde dolgu yapılacak alanları göstermektedir. Bu durumda parselin arka komşusu ile olan sınırına 134 parsel tarafında 13.00 m. yüksekliğinde dolguyu tutacak bir duvar yapılması gerekmektedir. Diğer taraftan komşu 127 parsel tarafında aynı eğim, parselin cephe alacağı yola kadar devam etmektedir. 127 parsel yapacağı inşaat için 0.00 kotunu yoldan alacağı için, 127 parselin de arkasında da 134 parseldeki duvara eş değer veya yakın bir yükseklikte duvar yapılması ile 25-30,00 m. yüksekliğinde istinat duvarı inşa edilmesi zorunlu hale gelmektedir. Böyle bir duvarın inşası ekonomik olmadığı gibi statik açıdan gelebilecek önlemler ile parsellerde yapılacak inşaatları zorlayacak niteliktedir.

134 parsel neden bodrum katları kullanmak istemektedir?

Birinci neden, parsel maliki şirket makine üreten bir kuruluştur.

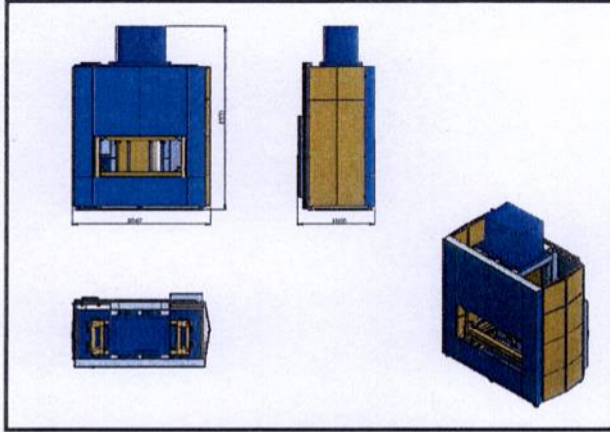
RESİM 12-13-14 firmanın ürettiği üç makinenin broşürlerindeki tanıtım resimlerinden alınmıştır. Üretilen makineler için 5.00 m. temiz yükseklik ile makine üstünde gerekli çalışma alanı ve tavandan geçecek tesisatların ihtiyaç duyacağı yükseklik dikkate alınınca 8.00 metre kat yüksekliği zorunlu hale gelmektedir. Böylece 5.00 m. lik birinci kat, 7,00 m.lik zemin kat, 8.00 m. lik iki adet bodrum kat yapılarak binanın makine üretimine uygun hale gelmesi sağlanacaktır. 2nci önemli neden arazinin doğal eğimi nedeniyle binanın belirtilen yükseklikleri ile arka cepheden doğal ışık alabilme olanağı çıkmaktadır.

# TURGUT YALKI

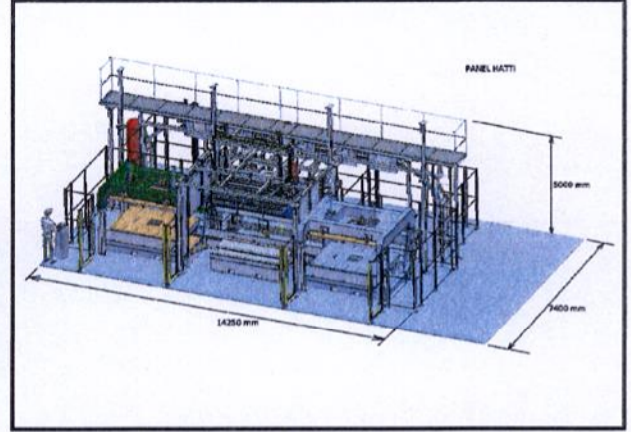
## A GRUP ŞEHİR PLANCISI

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

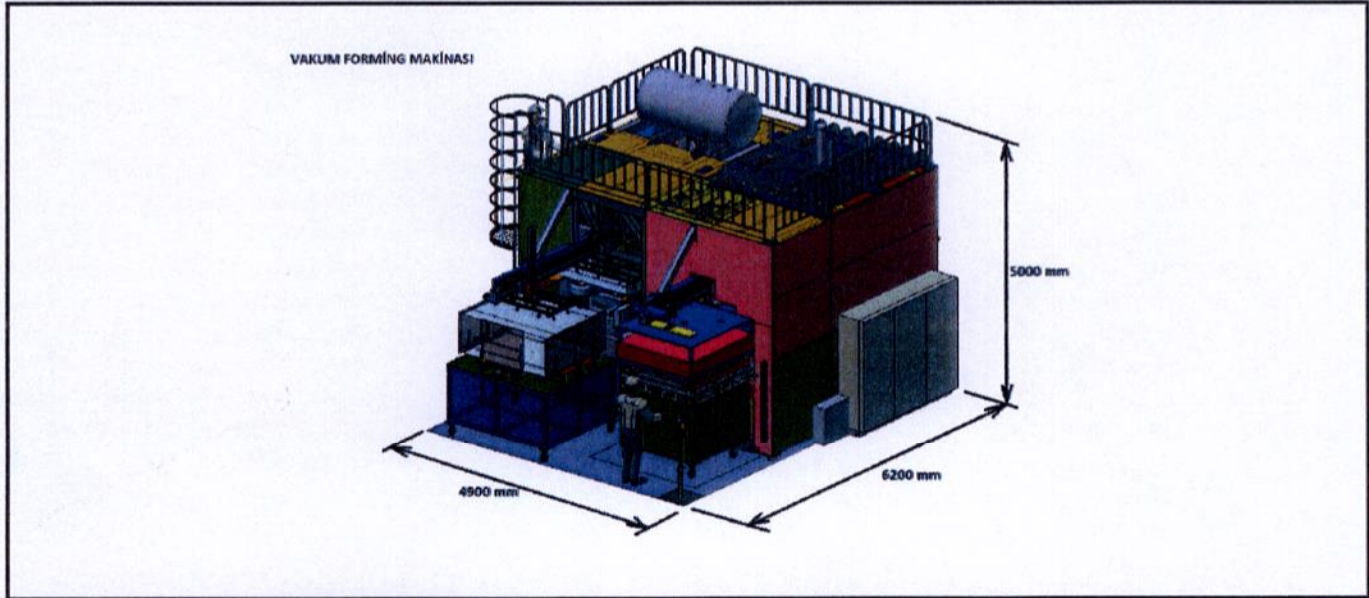
Çekirge Vergi Dairesi : 118 639 30786 - 933 009 372



RESİM 14-YAKIT DEPOSU SOĞUTMA HATTI. Makinenin yüksekliği 4,50m.dir



RESİM 15-PANEL HATTI. Makinenin yüksekliği 5,00m.dir



RESİM 16-VAKUM FORMING MAKİNESİ. Makinenin yüksekliği 5,00m.dir

3ncü neden ise yukarıda bahsettiğimiz yönetmeliğin getirdiği dolgu olgusunun oluşturduğu gereksiz inşaat maliyeti ve yüksek istinat duvarlarının oluşturacağı olumsuz katkılar olmuştur. İmar Yönetmeliğinin 7.08.1-6 ncı maddesi tek yola cephesi olan, yol kotu ile arka bahçesi arasındaki aşırı meyilli arazilerde uygulanacak yöntemi şu şekilde belirtmiştir;

"MADDE 7.08-1

6) Tek yola cepheli parsellerde, yol kotu ile arka bahçenin tabii zemin kotu arasındaki farktan dolayı ikiden fazla görünen bodrum kat çıkıyorsa, plan çalışması yapılır ve parselin nereden kot alacağı, nasıl bir kitle seçimi yapılacağı teknik komisyon (ilgili belediyesinin imar komisyonu üyelerinden oluşan) tarafından belirlenir."

Yapılacak Plan değişikliği çalışması ile, doğal verilerden oluşan bu olumsuz durumun ortadan kaldırılması için, Yönetmeliğin 7.08.1-6 ncı maddesindeki olanaklardan yararlanmak ve yapılacak tesisin üreteceği makineler için gerekli kullanılabilir mekanları oluşturmanın mümkün olacağı anlaşılmıştır. Bunun içinde yapılacak çalışmaya planın hiçbir kararı değiştirilmeden "Parselin arka bahçesinde tabii zemin kotundan dolayı ortaya toprağa gömülü olmayan bodrum katlar ortaya

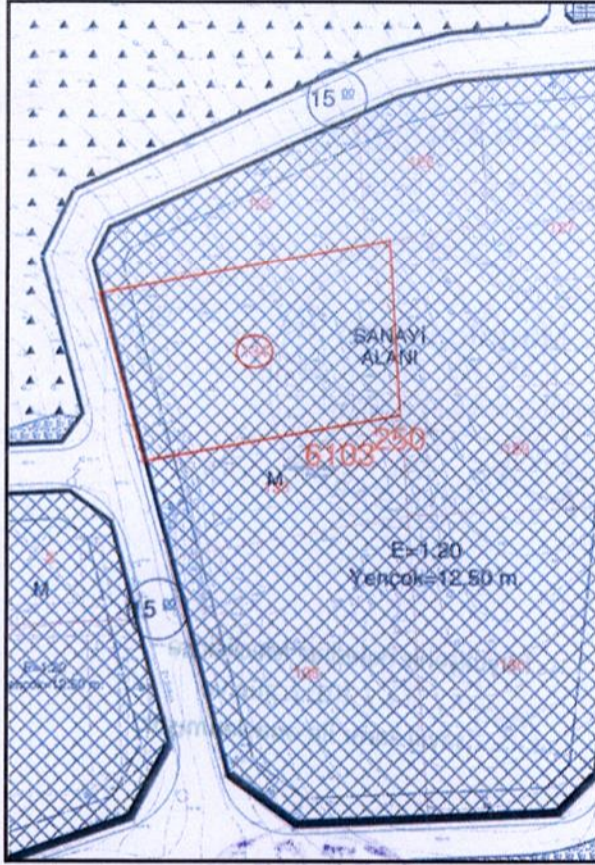
# TURGUT YALKI

A GRUBU ŞEHİR PLANÇISI

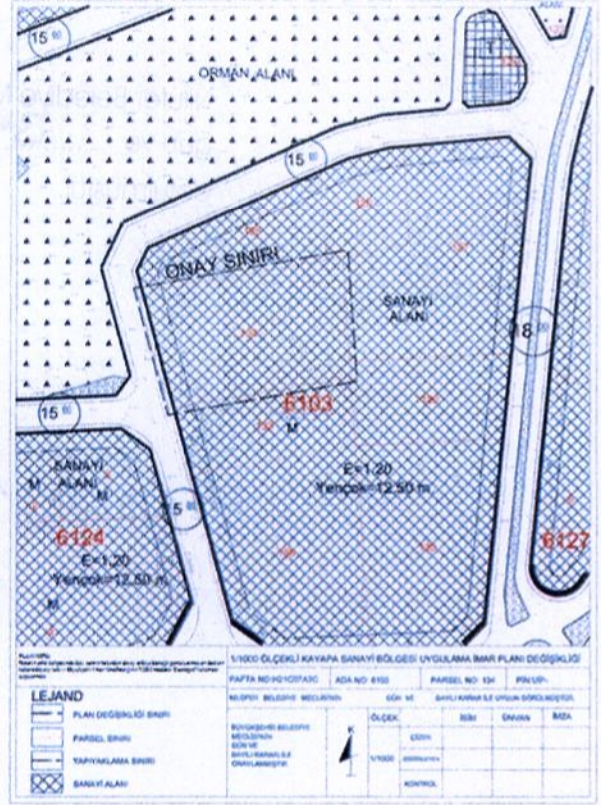
Karne Seri No: 0494 Dosya No: 35 Geçerlilik Tarihi: 12.06.2017

Çekirge Vergi Dairesi : 118 639 30786 - 933 009 372

çıkabilir. Büyükşehir İmar Yönetmeliğinin 7.08.2 maddesi 3 paragraf hükümleri uygulanmaz. "  
notunun eklenmesi yeterli olacaktır.



RESİM 16- PLANLAMA ALANI ONAYLI İMAR PLANI ÖRNEĞİ



RESİM 17- PLANLAMA ALANI ÖNERİ İMAR PLANI ÖRNEĞİ

## 7- PLANDA YAPILMASI İSTENİLEN DEĞİŞİKLİK:

Bu değişiklik yapılırken, planın hiç bir kararı değiştirilmemiştir. Doğal verilerden dolayı ortaya çıkan olumsuz durumu gidermek amacıyla plana;

" 1- Parselin arka bahçesinde tabii zemin kotundan dolayı ortaya toprağa gömülü olmayan bodrum katlar ortaya çıkabilir. Büyükşehir İmar Yönetmeliğinin 7.08.2 maddesi 3 no.lu kısmındaki hükümleri uygulanmaz. " plan notu eklenmiştir.

## 6. SONUÇ

Onaylı İmar Uygulama Planının planlama bütünlüğünü, kararlarını bozmayacak şekilde ve doğal veriler ile yürürlükteki İmar Yönetmeliği hükümlerinin oluşturduğu olumsuzlukları gidermek amacıyla "1/1000 Ölçekli Kayapa Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı 6103 Ada, 134 Parsel İmar Plan Değişikliği" önerisi tarafımdan hazırlanmıştır.

TURGUT YALKI  
A GRUBU ŞEHİR PLANÇISI  
Turgut Yalkı  
Şehir Plançısı  
ODTÜ Dip. No: 1971/3901 - Şehir Planları 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  
Tlf:0.224.234 9975 (PBX) Faks: 0.224.234 99 40 e-mail: [turgutyalki@gmail.com](mailto:turgutyalki@gmail.com)

ODTÜ Dip. No: 1971/3901 - Şehir Planları 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  
Tlf:0.224.234 9975 (PBX) Faks: 0.224.234 99 40 e-mail: [turgutyalki@gmail.com](mailto:turgutyalki@gmail.com)

Üye  
Berna Hacer Bilici

Üye  
Fırat EMİROĞLU

Nilüfer Belediye Meclisince 05.04 / 2017.  
gün ve 393 sayılı kararı ile uygun  
görölmüştür.



Büyükşehir Belediye Meclisince  
18 / 05 / 2017. gün ve  
1327 sayılı karar ile onaylanmıştır.

