

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, AHMETYESEVİ MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

4089 Ada 26-27 Parseller

Hazırlayan:
A.İsmet BETİN

Pafta No: H-21-B-24-C-2-B
H-21-B-24-C-2-C

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

PLANLAMA ALANI KONUMU:

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne konu bölge, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ahmetyesevi Mahallesi, 4089 ada 26 ve 27 parsellerdir.



Şekil 1. Planlama alanı uydu görüntüsü

Planlama Alanı Balat İmar planı doğusunda, Geçit Mahallesi'nin güneyinde Bursa Mudanya Devlet Karayolunun batısında, devlet karayoluna paralel 10 metre genişliğindeki yolda kalmaktadır.

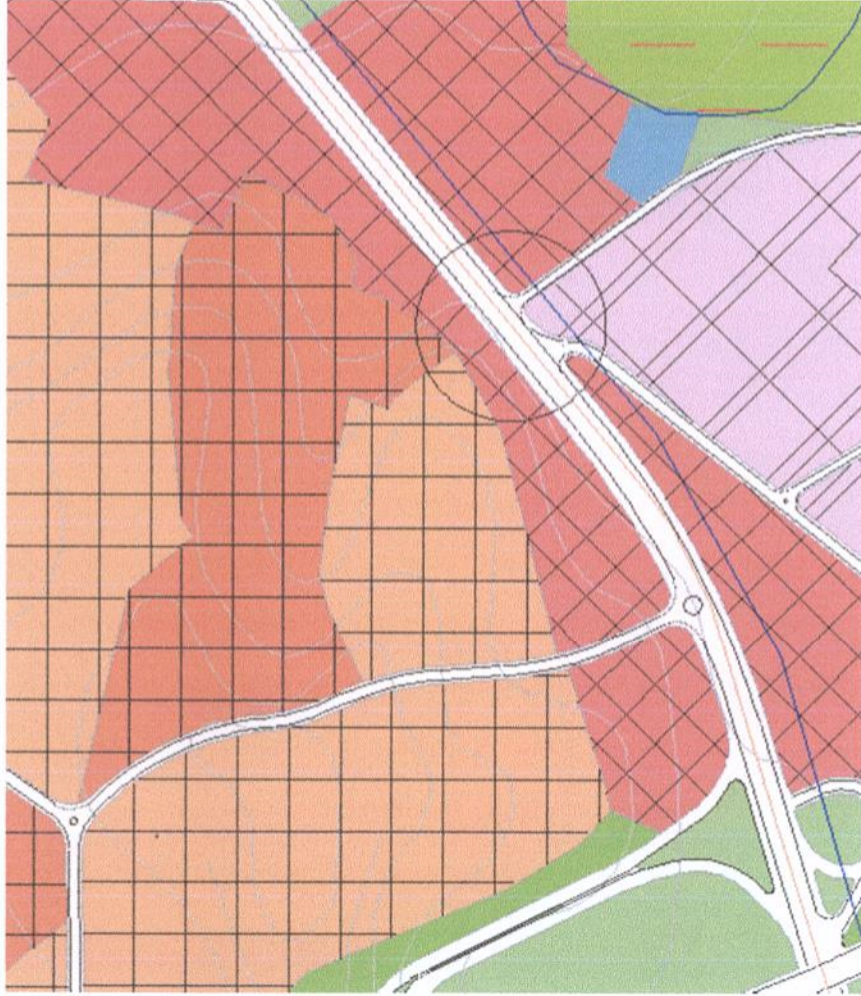
MEVCUT PLAN KARARLARI:

Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu 4089 ada 26 ve 27 parseller, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.03.2006 tarihli kararı ile onaylanan 1/25.000

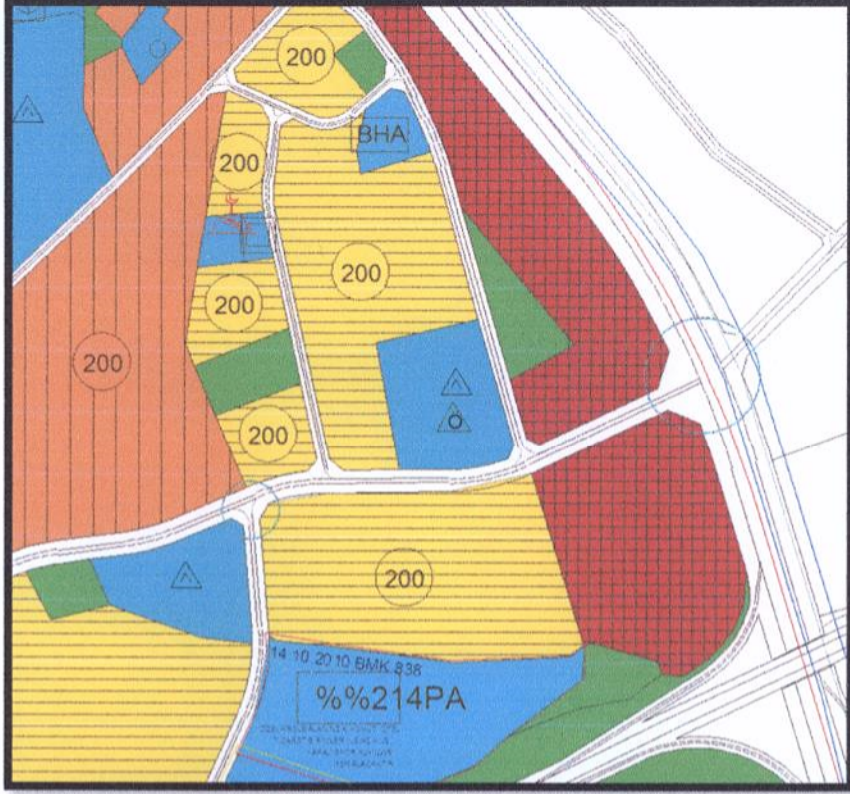
ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında, tali iş merkezinde kalmaktadır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 23.07.2015 tarihli ve 1428 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında imar planı değişikliğine konu 4089 ada 26 ve 27 parseller, tali iş merkezi Alanı'nda kalmaktadır.

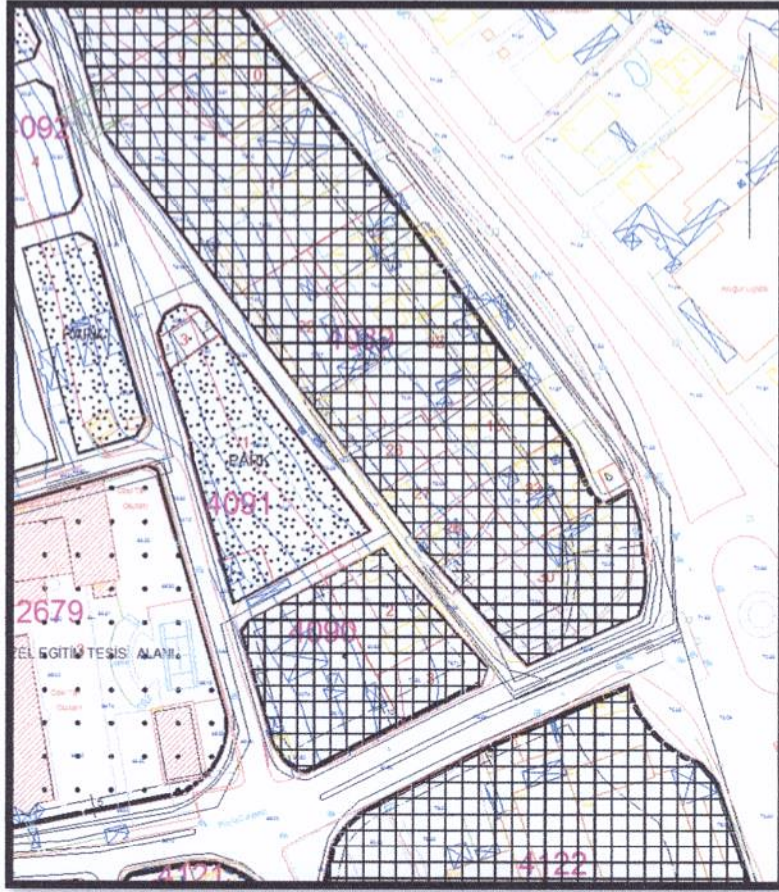
1/1000 ölçekli Balat Uygulama İmar Planında: "E=1.50, Y ençok =18.50 m, yapılaşma ile "Ticaret Alanında" yer almaktadır.



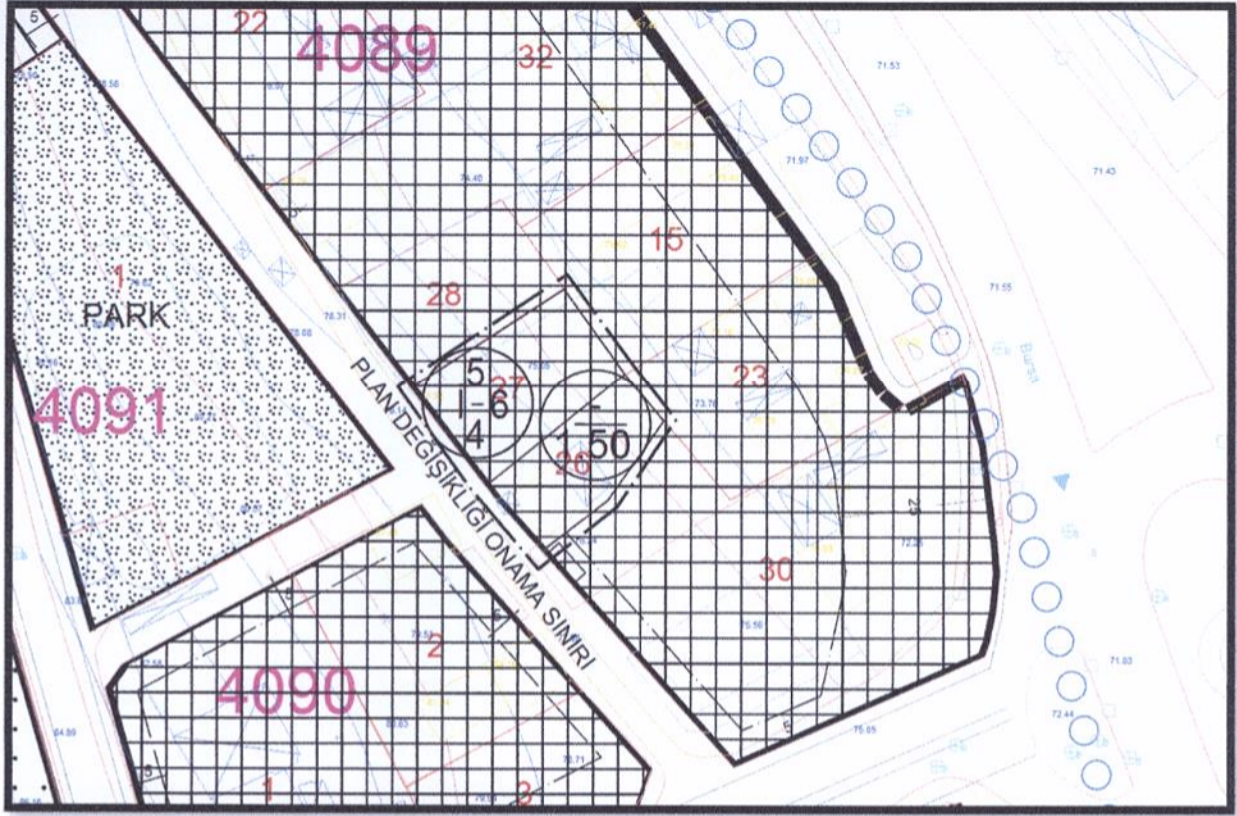
Şekil 2. 1/25000 ölçekli Plan örneği



Şekil2. 1/5000 ölçekli Plan örneği



Şekil 3. 1/1000 ölçekli Plan örneği



Şekil 4. 1/1000 ölçekli Plan değişikliği örneği

YERLEŞİME UYGUNLUK ANALİZİ:

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne konu bölge, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ahmetyesevi Mahallesi, 4089 ada 26-27 parseller ;Alüvyon Qa12 alanda kalmaktadır.

Alüvyon Qa12 Yapısı;

- Jeolojik olarak, çogunlukla çakıllı, kumlu, siltli, killi birimlerden oluşmaktadır. Yer yer çok heterojen olarak bloklara da rastlanmaktadır.
- Arazi penetrasyon değerleri ; N= arasında değişmektedir.
- Bu alanlardaki zeminlerin taşıma potansiyeli yüksek olup sıvılaşma özellikleri bulunmamaktadır.
- Yeraltı su seviyesi 7 m vr altında rastlanmıştır.
- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuvar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
- Zemin hakim titreşim peryodu $T_0=0.17 - 0.35$ sn arasındadır.
- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirini destekler nitelikler taşımaktadır.

- Bu sahalar içinde malzeme ocağı olarak işletilmiş alanlar olup daha sonraları bazı işletilmiş bu alanlar kontrolsüz olarak doldurulmuş bazıları ise halen doldurulmamış sahaları oluşturmaktadır. Bu alanlarda kat yüksekliğine bakılmaksızın; özel temel sistemleri veya zemin iyileştirmeleri yapılmadan yapılaşmaya gidilmemesi gerekir. Bu çözüm pahalı metotlar gerektirdiğinden bu tür alanların yeşil saha olarak planlanması uygun olacaktır.
- Zemin grubu C2, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır.
- Bu bölgelerdeki alüvyon zeminler deprem dalgalarına kaya zeminlere oranla 3 kat daha fazla zemin büyütmesi göstermektedir. (Eyidoğan.H ,2000 Bursa ve Çevresinin Depremselliği ve Beklenen Yer Hareketleri. TMMOB Jeofizik Müh.Odası Güney Marmara Depremleri ve Jeofizik Toplantısı, Bursa)
- Bu alanlarda yapılaşmayı sınırlayıcı kesin şartlar mevcut olmamakla birlikte; yapılaşma bodrum durumuna da bağlı olmak koşulu ile 7 kat ve üstü yapılarda oturma problemleri nedeniyle özel temel sistemlerine gerek duyulabilecektir.
- Bölge, 1.Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.
-

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇELERİ VE PLAN KARARLARI:

Söz konusu parseller de TAKS:0.40 KAKS:1.50, Yençok: 18.50 m imar hakkına sahiptir.

Parselin cephesi dar olduğundan dolayı, bahçe mesafeleri nedeniyle Kaks ya da toplam inşaat hakkı tam olarak kullanılmamaktadır. Birbirine bitişik 26 ve 27 nolu parsellerin arasındaki bahçe mesafeleri kaldırıldığında ise Kaks tam olarak kullanılmaktadır. Ayrıca bu şekil de mimaride ve katlarda olan esneklik sağlanmış olmaktadır.

Söz konusu nedenlerle hazırlanan plan değişikliğinde her iki parselinde muvafakatı alınarak 26 ve 27 nolu parsellerin arasındaki bahçe mesafeleri kaldırılacak şekilde İkiz Nizam, 6 kat olarak önerilmiştir. Ön bahçe mesafesi 5m, yan bahçe mesafesi 4 m olarak değiştirilmiştir.

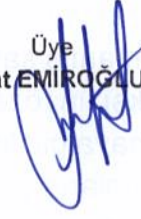
Belirtilmeyen hususlarda Balat Uygulama İmar Planı Hükümleri geçerlidir.

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

Üye
Pelin SEVGI



Üye
Fırat EMİROĞLU



Nilüfer Belediye Meclisince 07/11/2016
gün ve1384..... sayılı kararı ile uygun
görölmüştür.



Büyükşehir Belediye Meclisince
23/12/2016 gün ve
2657 sayılı karar ile onaylanmıştır.



Recep ALTEPE
Makine Mühendisi
Büyükşehir Belediye Başkanı