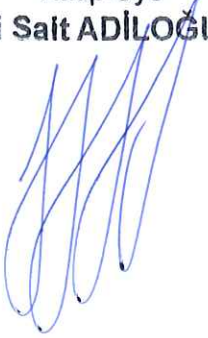


Gülay BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dip.No:10173
Oda Sic.No:254

KENTSEL PLANLAMA
Proje Taahhüt Ticaret Ltd. Şti.
Cumhuriyet Mh. Nilüfer Hatun Cd. Selin Apt. B Blok
No:150 K:1 D:2 Nilüfer / BURSA
Tel:(0224) 243 07 74 - 220 66 66
Nilüfer V.D. 544 004 7170

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ NİLÜFER KÖYÜ İLAVE
UYGULAMA İMAR PLANI H21B24B3A PAFTA 7612 ADA 8 NOLU
PARSELE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN
DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Katip Üye
Ali Salt ADILOĞLU



Katip Üye
Ahmet YILDIZ



Osmangazi Belediye Meclisinin **03.05.2017**
gün ve **302** sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Mustafa DÜNDAR
Belediye Başkanı



PLAN İŞLEM NUMARASI:UİP-617,11

Büyükşehir Belediye Meclisince
15 / 06 / 2017 gün ve
1184 sayılı karar ile onaylanmıştır.

Recep ALTEPE
Makine Mühendisi
Büyükşehir Belediye Başkanı



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, H21-B-24-B-3-A pafta, 7612 ada, 8 nolu parselin bulunduğu kısmı kapsamaktadır.

Konum ve Mevcut Durumu:

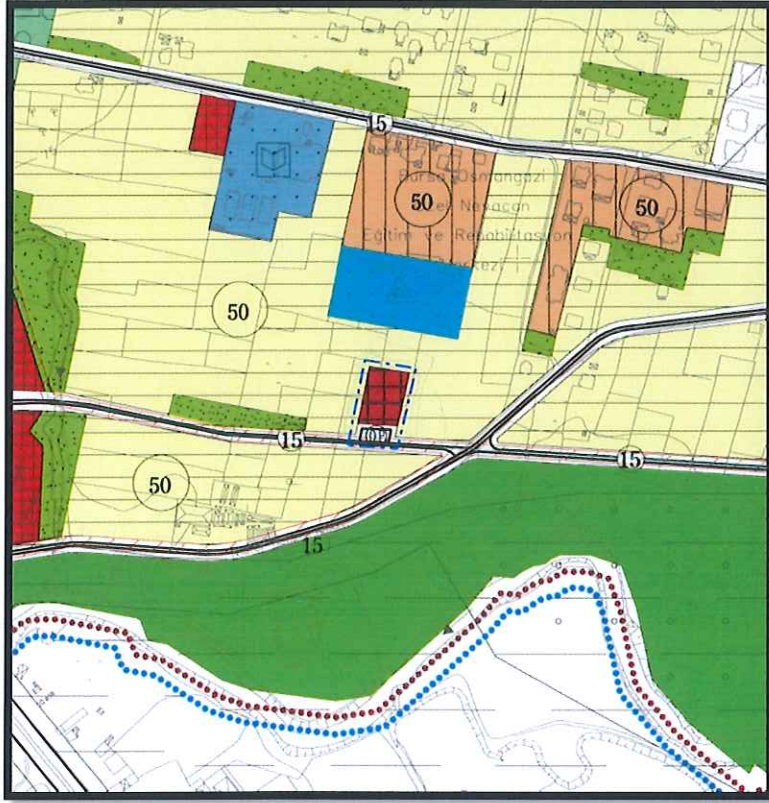


Söz konusu 7612 ada 8 nolu parsel, Bursa kent yerleşim alanının 16km kuzeybatısında, Osmangazi İlçesi, Nilüferköy yerleşim alanının merkezinden 400m güneyinde, Bademli üst geçidine 400m mesafede yer almaktadır.

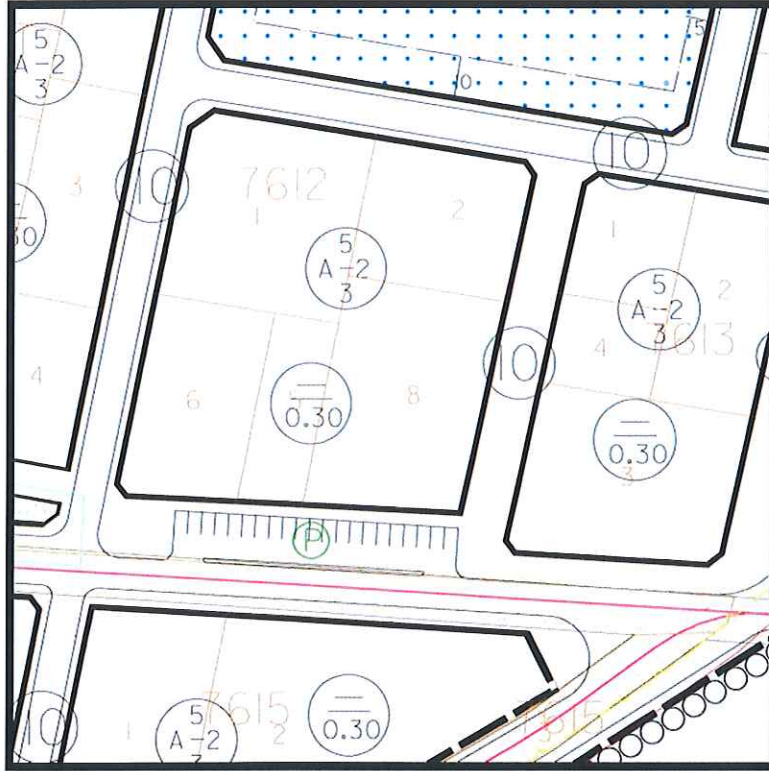
Parsel Bademli üstgeçidine ulaşan ana yola cephelidir. Köy yerleşim alanının konut gelişim bölgesinde yer almaktadır. Parselin üzeri boştur. Yaklaşık 200m kuzeyinde konut binaları mevcuttur.

Mevcut Plan Durumu:

Söz konusu parsel, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 28.12.2016 tarih, 2838 sayılı karar ile onaylanmış olan 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planında ticaret alanında kalmaktadır.



1/5000 ölçekli mevcut plan durumu



1/1000 ölçekli mevcut plan durumu



Onaylı 1/1000 ölçekli Nilüferköy Uygulama İmar Planında söz konusu parsel, ayrık nizam iki kat, KAKS=0.30 yapılaşma emsalinde konut alanında kalmaktadır.

Parselin bulunduğu bölgede onaylı plana göre imar uygulaması yapılmış ve parsel arsa vasfına dönüşmüştür.

Mülkiyet Durumu:

Parsel özel mülkiyettedir. Arsa vasfındadır. Tapu alanı 1816m²'dir.

Jeolojik Etüd:

13.03.2013 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanmış olan "Mudanya Planlama Bölgesi (Nilüferköy) Nazım İmar Planı sınırları dahilinde 1/5000 ölçekli nazım imar planına esas değişikliğine konu parsel: "Kuvaterner Alüvyon birimde ve Y.Ö.A-5 (Mühendislik Problemler Açısından)(Şişme- Oturma, Taşıma Gücü vb. Önlemler Alanlar)"da kalmaktadır.

İnceleme alanında yapılaşma sırasında açığa çıkabilecek olan şevlerde tekniğine uygun istinat önlemleri alınmalıdır. Bu durum zemin etüd raporu aşamasında incelenmelidir. İnceleme alanında inşaat ruhsatına yönelik yapılacak ayrıntılı zemin etüd çalışmasında şişme, kabarma, oturma, taşıma gücü hesaplamaları yapılmalı ve yeraltısu seviyeleri belirlenmelidir. Bu çalışmalar doğrultusunda gerekli önlemler alındıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir. İnceleme alanı yerleşime uygunluk haritasında Ö.A.5 olarak gösterilmiştir.

Parsel bazında yapılacak ayrıntılı- sondajlı zemin etüdlерinde temel kazısı derinliği şişme özelliği oturma, taşıma gücü sivilaşma analizleri hesapları yapılmalı ve yeraltısuyu seviyeleri belirlenmelidir. Bu çalışmalar doğrultusunda gerekli önlemler alındıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.

Nazım imar planına yönelik olarak yapılan bu çalışmada verilen tüm zemin parametreleri zemin karakterizasyonu amacı ile değerlendirilmelidir. İnşaat ruhsat aşamasında yapılaşma kriterlerini belirlemek için ayrıntılı sondajlı zemin etüd raporu hazırlanmalıdır ve parsel bazında inşaat ruhsatına yönelik etüd şeklinde değerlendirilmemelidir.

İnşaat ruhsatı aşamasında yapılaşma kriterlerini belirlemek için ayrıntılı sondajlı zemin etüd raporu hazırlanmalıdır ve bu rapordaki öneri ve uyarılara uyulmalıdır.



Plan Değişikliği Gerekçesi:

Parsel maliki, parselinin Bursa Büyükşehir Belediyesince onaylanan ve ticaret alanı olarak belirlenmiş olan nazım imar planına göre 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin hazırlanmasını talep etmiştir.

Planlama:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile Nilüferköy, 7612 ada, 8 nolu parsel ticaret alanı olarak planlanmıştır. Planlanan ticaret alanına bulunduğu bölgedeki ticaret alanlarına verildiği gibi KAKS=0,50 yapılaşma emsali ve bina yüksekliği Yençok=9,50m yapılaşma koşulu getirilmiştir.

Planlanan ticaret alanı 1816m²'dir.

Ticaret alanı olarak planlanan alanın ön cephesinde otopark alanı mevcuttur ve 15m'lik ana taşıt aksına cephelidir.

Yapılan planlama çalışması ile bu bölgede eksikliği duyulan ticaret kullanımı sağlanmıştır. Konut alanı azaltılmıştır.

Söz konusu parsel ile ilgili aşağıdaki plan notu getirilmiştir.

PLAN NOTU

*Parselde otistik çocuk merkezi yapılabilir. yer alabilir

It



1/1000 ölçekli öneri plan durumu

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yoğunluk düşürücü nitelik taşıdığından, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine uygun şekilde hazırlandığından İmar Mevzuatı'na ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.


Gülay BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dip.No:10173
Oda Sic.No:254