


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

1/1000 ÖLÇEKLİ DOBRUCAKÖY MAHALLESİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİĞİLİĞİ AÇIKLAMA ROPORU

Katip Üye
Ali Sait ADILOĞLU

(sayfa 4)

Katip Üye
Ahmet YILDIZ

Osmangazi Belediye Meclisinin 06.12.2017
gün ve 723 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Mustafa DÜNDAR
Belediye Başkanı

PLAN İŞLEM NUMARASI:UİP-17115,3

Büyükşehir Belediye Meclisince
24.01.2018 gün ve
214 sayılı karar ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Dobruca Mahallesi, H22-D-06-A-4-A pafta, 7918 ada, 54 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır.

Konum:



Söz konusu parsel, Bursa kentsel yerleşim alanının güney ucunda, Uludağ'ın yamaçlarındaki Dobruca Mahallesi'nin konut alanları içinde yer almaktadır.

Parselin doğusunda ve güneyinde 2-3 katlı mahalle olan eski köy yerleşimine ait konut binaları yer almaktadır. Batısında mezarlık alanı ve tarım arazileri mevcuttur.

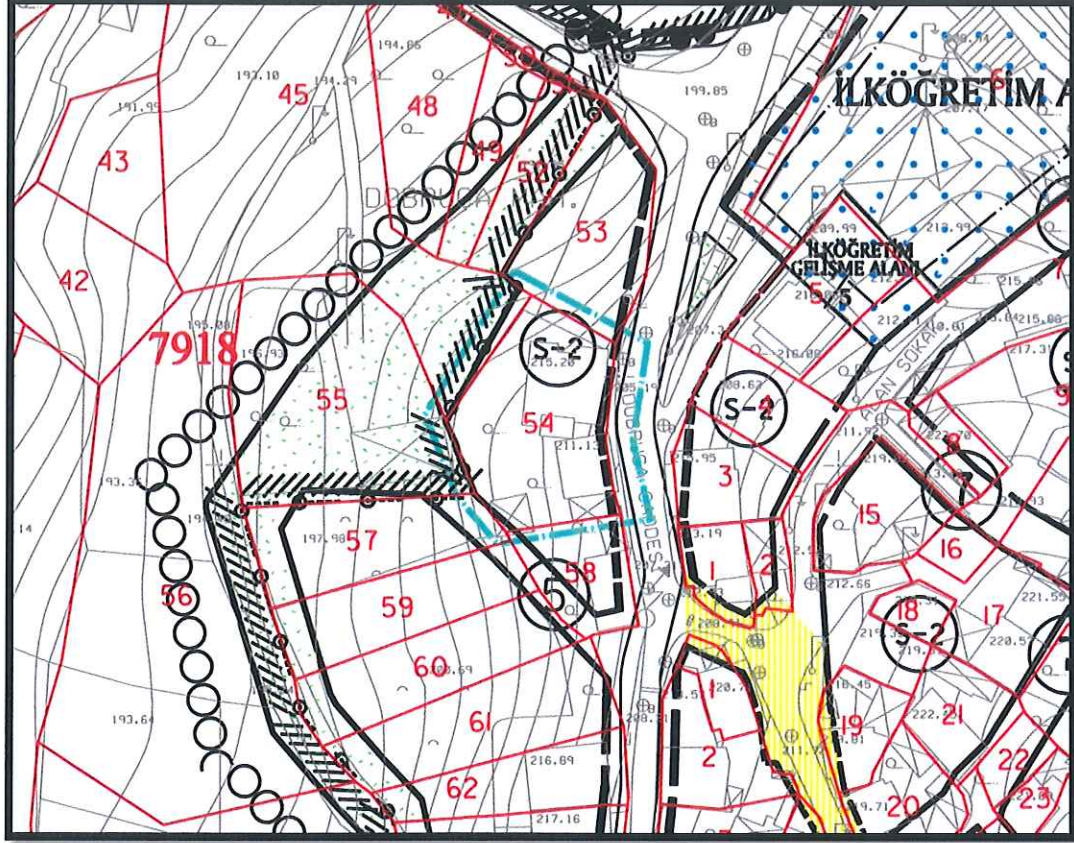
Parsele, Dobruca Mahallesi'ne ulaşan Dobruca Caddesi ile ulaşılmaktadır. Parsel doğu sınırından Dobruca Caddesi'ne cephelidir.

Plan değişikliği önerilen alan, Bursa kent merkezine 6km kuzey doğusundaki Çekirge Devlet Hastanesi'ne 2km Dobruca İlkokulu'na 50m mesafedir.

Mevcut Plan Durumu:

Plan değişikliği hazırlanan 7918 ada, 54 nolu parsel, 1/1000 ölçekli Doburcaköy Mahallesi Koruma Amaçlı İmar Planı'nda serbest nizam 2 kat (S-2) konut alanında kalmaktadır.

Plandaki yapılaşma emsali TAKS= Serbest, KAKS=0,60'dır.



1/1000 ölçekli mevcut plan durumu

Mülkiyet Durumu:

Söz konusu parsel özel mülkiyettedir. Tapudaki vasfı köy içinde, samanlık olarak yazılıdır. Tapu alanı 737,60m²'dir. İki hisselidir.

Jeolojik Durum:

Söz konusu parsel 17.01.2001 Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylanan Osmangazi İlçesi, jeolojik-jeoteknik etüd raporuna göre Neojen Birimi olarak tanımlanan Pembe Bölgede kalmaktadır.

Adı geçen raporda bölgenin özelliklerine göre alınması gereken önlemler şöyle belirtilmiştir.

Neojen2 (Ne2):

Zemin değerlendirme paftasında pembe renk olarak lekelenmiş ve Büyükşehir sınırlarının az bir kısmına karşılık gelmektedir. Bu alanla ilgili olarak; bu alanda yapılan; temel sondajları, laboratuvar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır:

- Jeolojik olarak, bu alanlardaki neojen heterojen özellik göstermekte olup, yanarda ve düşeyde sık sık tedrici geçişler göstermektedir.
- Sahada ölçülen penetrasyon değerleri; N=17-30 arasında değişmektedir.
- Sahada yeraltı su seviyesine rastlanılmamıştır. Ancak yer yer mercekli su seviyelerine 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 periyodu $T_0 = 0.17 - 0.35$ sn arasındadır.
- Parsel ölçeğinde az katlı yapılarda şişme problemi incelenmeli ve önlemleri alınmalıdır.
- Sahada vadi tabanı şeklinde oluşmuş düşük kotlarda, yüzeysel suların göllenmesini engelleyecek önlemlerin (yağmur suyu toplama sistemleri vb.) alınmasında yarar vardır.
- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadır.
- Zemin grubu C3, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır.
- Zemin profilinin üst 5m. ile 10m. kalınlığındaki kesimi sıkışabilir nitelikteki katı killerden oluşmaktadır. 7 kat ve üst yapılarda lokal zemin koşullarına, zemin büyütmelerine ve bodrum durumuna bağlı olarak oturma sorunu ortaya çıkacağından söz konusu kat üstünde yapılacak yapılarda özel temel sistemi ve zemin iyileştirme metotları gerekebilecektir.
- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüd yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

Plan Değişikliği Gerekçesi:

Parsel malikleri, adı geçen parseldeki hisselerini ayırmak üzere Osmangazi Belediyesi'ne müracaat etmiş ve işlemle ilgili belediyeden alınan 10.02.2017 tarihli imar durumu belgesinde söz konusu parselin, kuzeybatısındaki 45 nolu parsel ile güneybatısında 57 nolu parsel ile tevhid yapılması gerektiği belirtilmiştir.

Parsel malikleri 45 nolu parselin mezarlık alanı olması nedeniyle tevhid edilmesinin mümkün olmadığını ve 57 nolu parselden ise çok az miktarda olan alanın tevhid edilmesine gerek bulunmadığını belirterek parseldeki tevhid işlemlerini ortadan kaldıracak şekilde plan değişikliği hazırlanmasını talep etmiştir.

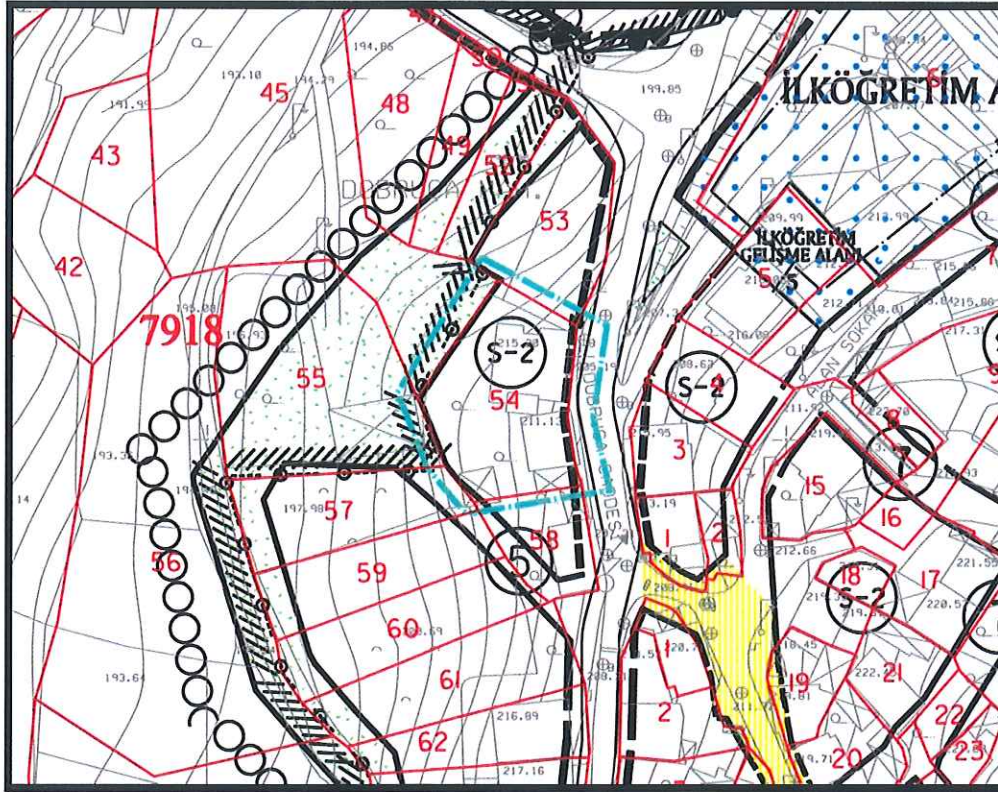
Planlama:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile Dobruca Mahallesi, 7918 ada, 54 nolu parselin imar sınırları kendi mülkiyet sınırları dikkate alınarak düzenlenmiştir.

Mevcutta mezarlık alanı olan 45 nolu parselden, konut alanı olarak tevhid edilmesi gereken kısım park alanı olarak düzenlenmiş, 57 nolu parselden tevhid edilmesi gereken, plandaki çizgi kalınlığı altında kalan 1m²'nin altındaki kısım 54 nolu parselin mülkiyet hudutlarına göre düzeltilmiş ve tevhid işlemi ortadan kaldırılmıştır. Ayrıca 54 nolu parselin kuzey doğu köşesinde yine 1m²'nin altındaki ihdas işlemi kaldırılacak şekilde cephe hattında düzeltme yapılmıştır. Planlanan konut alanı 733m²'dir.

Alan kullanım tablosu

Alan kullanımı	Mevcut (m ²)	Öneri (m ²)
Konut alanı	774	733
Park (mezarlık)	--	40
Yol	7	8
Toplam	781	781



1/1000 ölçekli öneri plan durumu

Hazırlanan plan değişikliği yoğunluk artırıcı, sosyal donatı alanlarını azaltıcı nitelik taşımadığından 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