

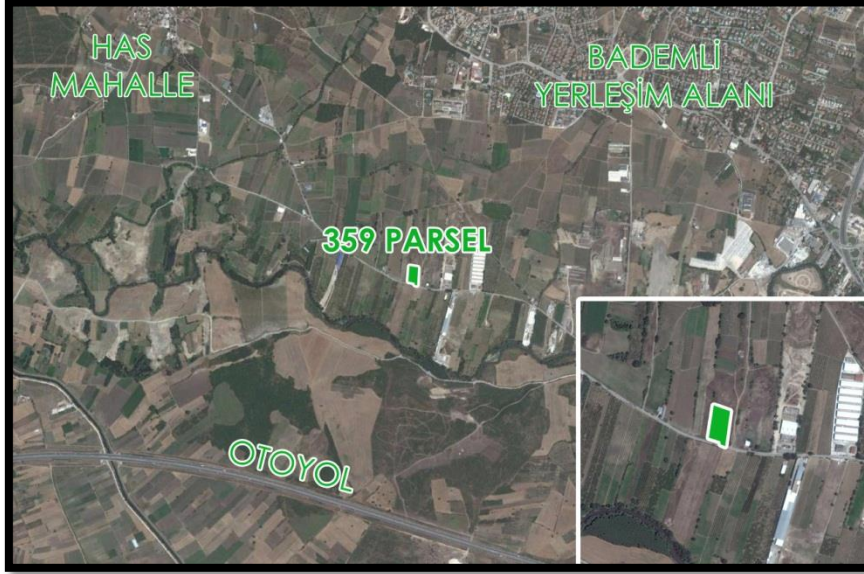


PLAN TADİLATI AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı tadilatı Bursa İli, Mudanya İlçesi, Hasköy Mahallesi, Karaormanlar Mevkii, H21B-24A pafta, 359 nolu parselin bulunduğu kısmı kapsamaktadır.

Konum:



Alan Bursa İli, Mudanya İlçesi, Hasköy Mahallesi, Karaormanlar Mevkii sınırları içerisinde kalmaktadır.

Kuzeydoğusunda Bademli Mahallesi, batısında Ülkü ve Dedeköy Mahalleleri, kuzeybatısında ise Mudanya İlçesi yer alır.

Alanın kuzeybatısındaki Hasköy yerleşim alanına mesafesi 2km, doğusundaki Bademli- Mudanya yoluna mesafesi 2,7km.'dir. Parselin kadastral yola cephesi bulunmaktadır.

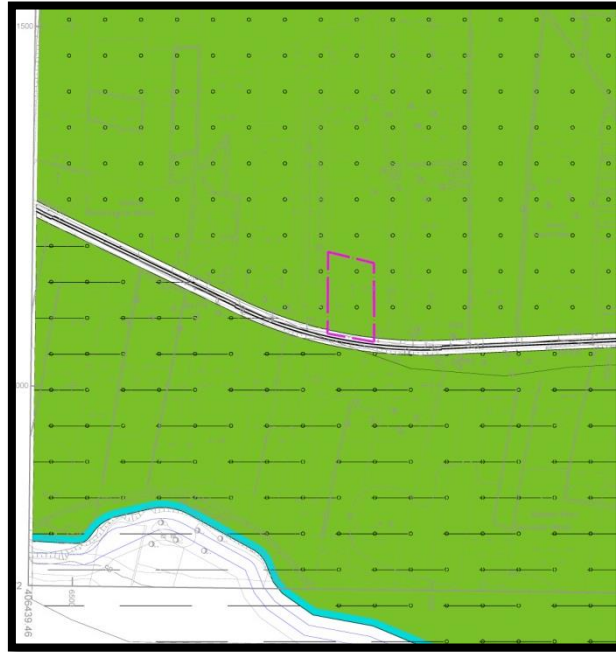
Mevcut Plan Durumu:

1/5000 ölçekli Mudanya Nazım İmar Planında söz konusu parsel "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" da kalmaktadır.

Alandaki yapılaşma koşulları şöyledir:

- Bu alanda yer alan ve imar mevzuatına uygun yapılar faaliyet ve konumunun gerektirdiği önlemleri almak koşulu ile ekonomik ömrü tamamlanıncaya kadar faaliyetine devam edecektir. Bu alanlardaki imar uygulaması yapılaşmada olsa boş parsellere yeni yapı yapılamaz.

- Mevcut ve proje kapsamındaki sulama alanları içinde kalan yerlerde tarla balıkçılığına, tavuk kümesi ve soğuk hava deposuna, sulama bütünlüğünün bozulmaması açısından izin verilemez ancak bu alanlarda tarımsal faaliyetinin gerektirdiği depolama ve diğer yapılaşmalar, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 3.maddesinin (k) bendinde "Tarımsal Amaçlı Yapılar" başlığı altında belirtilen şartlar doğrultusunda İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün uygun görüşü, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün uygun görüşü ve planlama bütünlüğü ile ilke ve esasları çerçevesinde belirlenir. Bu kullanımlara ilişkin imar planları ile ilgili idarece Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik Hükümleri kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesi uyarınca yapılıp onanır.
- Bu alanlarda oluşturulacak parseller; planda gösterilen bir yoldan cephe almak, parsel büyüklüğü en az 20.000m² olan, komşu parsellerden en az 10m., yapı yaklaşma sınırı koymak, temel kazısı gerektirmeyen sökülüp takılabilir cinsten olan ve parselin %10'undan fazla alan kaplamamak koşulu ile tek katlı geçici yapı yapılabilir.



1/5000 ölçekli mevcut plan durumu

Mülkiyet Durumu:

Söz konusu parsel özel mülkiyettedir. Tapu alanı 5400m²'dir.

Jeolojik Durum:

Söz konusu parsel Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne 25.01.2016 tarihinde onaylanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüd Değerlendirme Raporuna göre: Önemli Alan 5. 1 (Ö.A-5.1) olarak nitelendirilen alanda kalmaktadır.

Söz konusu rapora göre:



- İnceleme alanının tamamı Kuvaterner Yaşlı Alüvyon birimlerinden oluşmaktadır. Bu birimler zeminde farklı heterojen bir dağılım özelliği gösterirler. Zeminde yaklaşık 3.00m. derinlikte yer altı suyuna rastlanılmıştır. İnceleme sahası %0- %5 arası eğime sahiptir.
- İnceleme alanında alındı yapılan sondajlardan alınan SPT örneklerinin birleştirilmiş zemin sınıflamasına göre CH grubu yüksek plastisiteli kil, CI grubu orta plastisiteli kil, CL grubu, orta plastisiteli kil: CL grubu düşük plastisiteli kil:GC grubu Killi Çakıl, GP- GM grubu Üniform Çakıl Siltli çakıllardan oluştukları belirlenmiştir. İnceleme alanındaki zemin ortamlarının şişme potansiyelleri genellikle, düşük- orta- yüksek: oturma değerleri ise kabul edilebilir sınır değerlerindedir. Bu sebeplere göre Önlemleri Alan 5.1 (Ö.A- 5.1): Önlem Alınabilecek nitelikte şişme, Oturma açısından sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiştir.
- Çalışma yapılan alanda gözlenen killerin şişme derecesi orta yüksek- yüksek olarak bulunmuştur. Ancak parsel bazındaki çalışmalarda killerin oturma- şişme gibi mühendislik problemleri detaylı incelenmelidir. Yüzey sularına bağlı olarak killerde meydana gelmesi muhtemel şişme- büzülme olayı sonucu eğimin yüksek olduğu alanlarda bir yüzey akması ve açıkta bırakılan temellerde göçme gibi risklere karşı önlemle alınmalıdır.
- Bitişik parsellerde kazıdan etkilenebilecek yapı veya tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı veya tesislerin korunması için gerekiyorsa her türlü temel ve yapılmadan önce istinat duvarları ve iksa sistemleri ile desteklenmelidir.
- Tüm birimler içerisinde yanal ve düşey yönde heterojen bir yapı gösterebileceğinden yapı temellerinin aynı karakterdeki jeolojik seviye içinde kalması sağlanmalı; yapı- zemin etkileşimine uygun olarak tasarım geliştirilerek oturma, farklı oturma vb. riskleri yok edecek, yapıdaki olası oturumları uniform olacak şekilde düzenleyecek temel sistemi belirlenmelidir.
- Söz konusu alanda alınacak tüm önlemler uzman mühendislerin görüşü doğrultusunda ve Belediyenin kontrolünde yapılması gerekmektedir.
- Bölgenin I. derece deprem kuşağı içinde bulunması nedeniyle yapılacak tüm yapılar için zemin etüd çalışması yapılmalı ve rapor içerisinde etki derinliği boyunca zeminin oturma, farklı oturma, sıvılaşma, şişme taşıma gücü, zemin büyütmesi ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenmeli, bunların yanı sıra temel derinliği ve temel tipi belirlenmelidir. Zemin hakim titreşim periyodu tekrar hesaplanıp, yapılaşma sırasında yapı- zemin arasındaki rezonansa dikkat edilmelidir. Bu çalışmalar doğrultusunda gerekli önlemler alındıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir. Parseldeki yapılaşmada alınması gereken önlemler ilgili zemin etüdü raporunda belirtilmiştir.



Plan Tadilatı Gerekçesi:

Mülkiyet sahibi Hasköy yerleşim alanında yaşamaktadır ve söz konusu parsel üzerinde tarım ve hayvancılık amaçlı tesis (Tarımsal Depo) gerçekleştirmek üzere plan tadilatı yapılmasını talep etmiştir.

Planlama:

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı tadilatı ile söz konusu parsel "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (Tarımsal Depo)" olarak planlanmıştır.



1/5000 ölçekli öneri nazım plan durumu

Söz konusu parselde gerçekleştirilecek olan tesis bölgedeki tarımsal faaliyetleri destekleyici nitelik taşımaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.