

PLAN TADİLATI AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı tadilatı Bursa İli, Osmangazi İlçesi, H21B-24B 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, Nilüferköyü yerleşim alanını merkezine 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:

1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planında düşük yoğunlukta (brüt 50kişi/ha.) yoğunlukta konut gelişme alanında kalmaktadır.

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



1/5000 ölçekli mevcut plan durumu

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 yeraltı suyu 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 etüdlerinde temel kazısı derinliği şişme özelliği oturma, taşıma gücü sınırlama analizleri hesapları yapılmalı ve yeraltı suyu 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 Tadilatı Gerekçesi:

Parsel maliki parselinin 15m. genişliğinde Bademli üst geçitli kavşağa ulaşan ana yol üzerinde yer aldığını, önünde otopark alanının bulunduğunu ve bu bölgede ticaret kullanımına ihtiyaç duyulduğunu belirterek konut imarlı parselinin ticaret alanı olarak planlanmasını talep etmiştir.

Planlama:

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı tadilatı ile Nilüferköy, 7612 ada, 8 nolu parsel ticaret alanı olarak planlanmıştır. Planlanan ticaret alanı 1816m²'dir.

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



1/5000 ölçekli öneri plan durumu

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı tadilatı yoğunluk düşürücü nitelik taşıdığından, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında cephe aldığı güneyindeki yol kenarında cep otoparkı ayrılmış bulunduğundan İmar Mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.