

**BURSA İLİ, KARACABEY İLÇESİ, HAMİDİYE MAHALLESİ,
32 PAFTA, 152 ADA, 51 NOLU PARSELE AİT
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

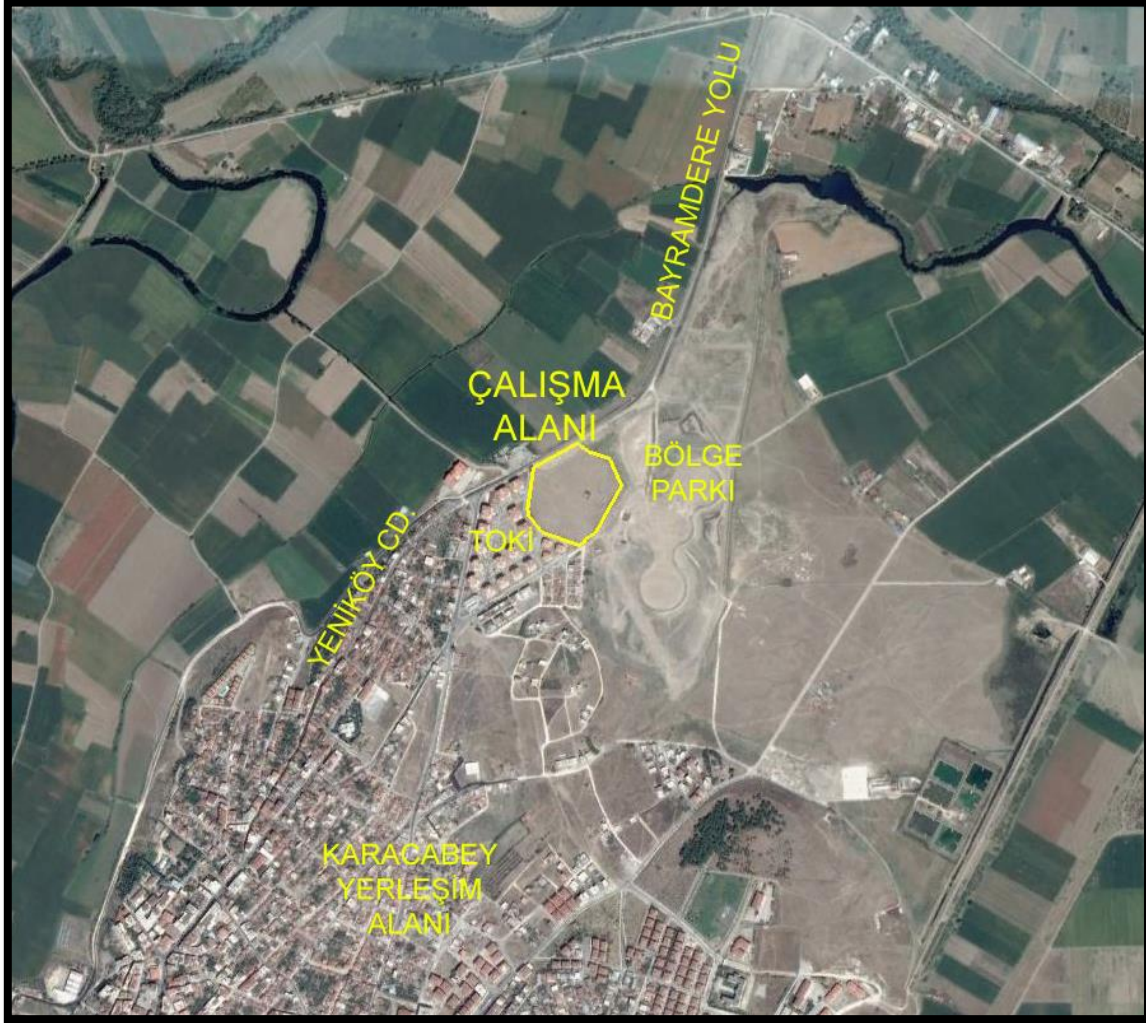
MART, 2017

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Bursa İli, Karacabey İlçesi, Hamidiye Mahallesi, 32 pafta, 152 ada, 51 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır.

Konum:

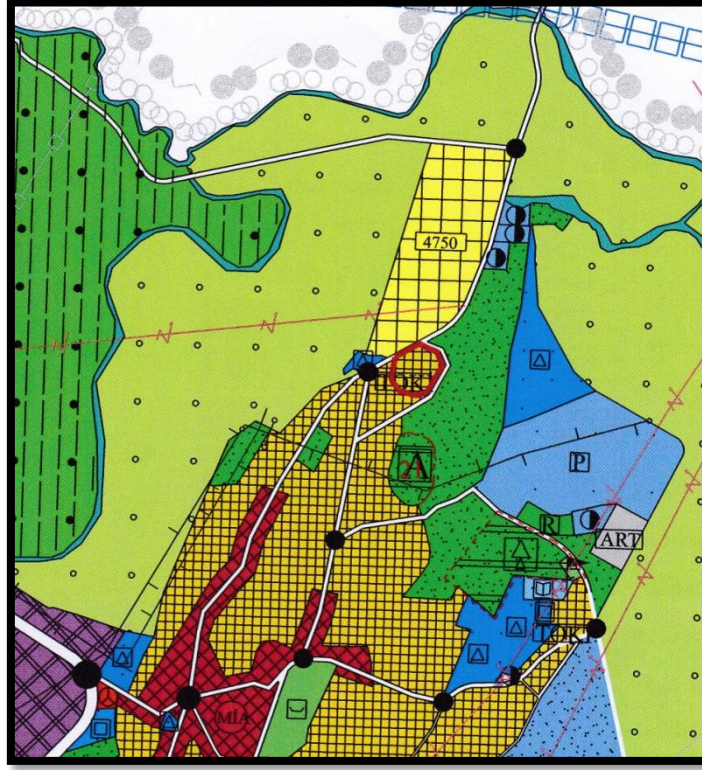


Söz konusu alan Karacabey yerleşim alanının 2,5km kuzey doğusunda yer almaktadır. 51 nolu parselin batısında Karacabey TOKİ konut alanı, doğusunda ise büyük ölçekli bölge parkı bulunmaktadır. Parsel Bursa kent merkezine 65km mesafededir.

Parsel alanı Karacabey-Yeniköy asfaltına cephelidir.

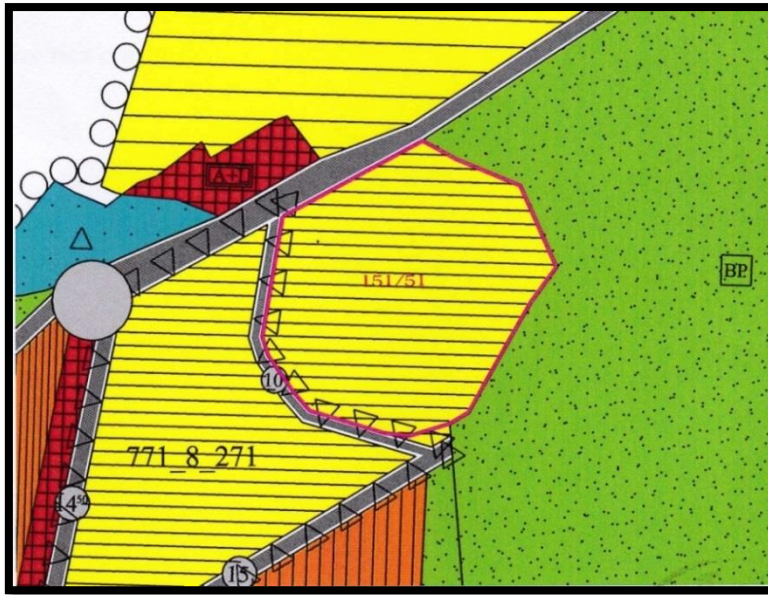
Mevcut Plan Durumu:

Onaylı 1/25000 ölçekli Karacabey Çevre Düzeni Planında söz konusu parsel "konut gelişme alanı" olarak planlanmıştır.



1/25000 ölçekli mevcut plan durumu

Parsel 1/5000 ölçekli Karacabey Nazım İmar Planında orta yoğunlukta (brüt 200-350 kişi/ha) konut gelişme alanında kalmaktadır.



1/5000 ölçekli onaylı plan durumu

Parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

Jeolojik Durum:

Parsele ilişkin hazırlanan 04.12.2012 tarihinde Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan imar planı değişikliğine esas jeolojik- jeoteknik etüd raporuna göre:

Alanın tamamı düşük- yüksek şişme potansiyeline sahip birimlerden oluştuğu, taşıma gücü problemleri olabileceği ve I. derece deprem bölgesinde yer aldığı için "Önlemlili Alan 5" (ÖA5) olarak değerlendirilmiştir.

İnceleme sahası % 0- 10 arası eğime sahiptir. Bu alanlarda yapılaşmaya gidilirken eğimin nispeten düşük olduğu kesimlerde yapılacak hafriyatla, nispeten yüksek olduğu kesimlerde kademeleri hafriyatla eğimin düzleştirilmesi, hafriyat sonucu oluşan şevler kesinlikle açıkta bırakılmadan tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.

Yağışlarla (kar, yağmur, vb. oluşabilecek yüzey ve yeraltı suları uygun drenaj sistemleriyle ortamdan uzaklaştırılmalı, inşaat temelleri mümkün olduğu kadar sağlam zemine oturtulmalıdır. Yapılacak yapılarda radye temel sisteminin kullanılması tavsiye edilmektedir.

Bina temelleri homojen birim üzerine oturtulmalı farklı iki birim üzerine oturtulmamalıdır. Ayrıca hafriyat sırasında meydana gelebilecek stabilite problemlerine karşı gerekli tedbirler alınmalıdır.

Ancak yapılan bu değerlendirmeler genel karakteristik özelliklerinin belirlemeye yönelik yönelik olup yapılacak parsel bazı zemin etüdlерinde ayrıntılı olarak incelenmelidir.

Zemin etüd aşamasında şişme ve oturma durumu irdelenmeli, gerekli önlemler alındıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.

Yapı temelleri farklı oturmaları önlemek için aynı tip zemine oturtulmalı ve üstteki bozuşma zonu kaldırılmalıdır. Aksi taktirde oturacağı zemin durumuna göre projelendirme yapılmalıdır.

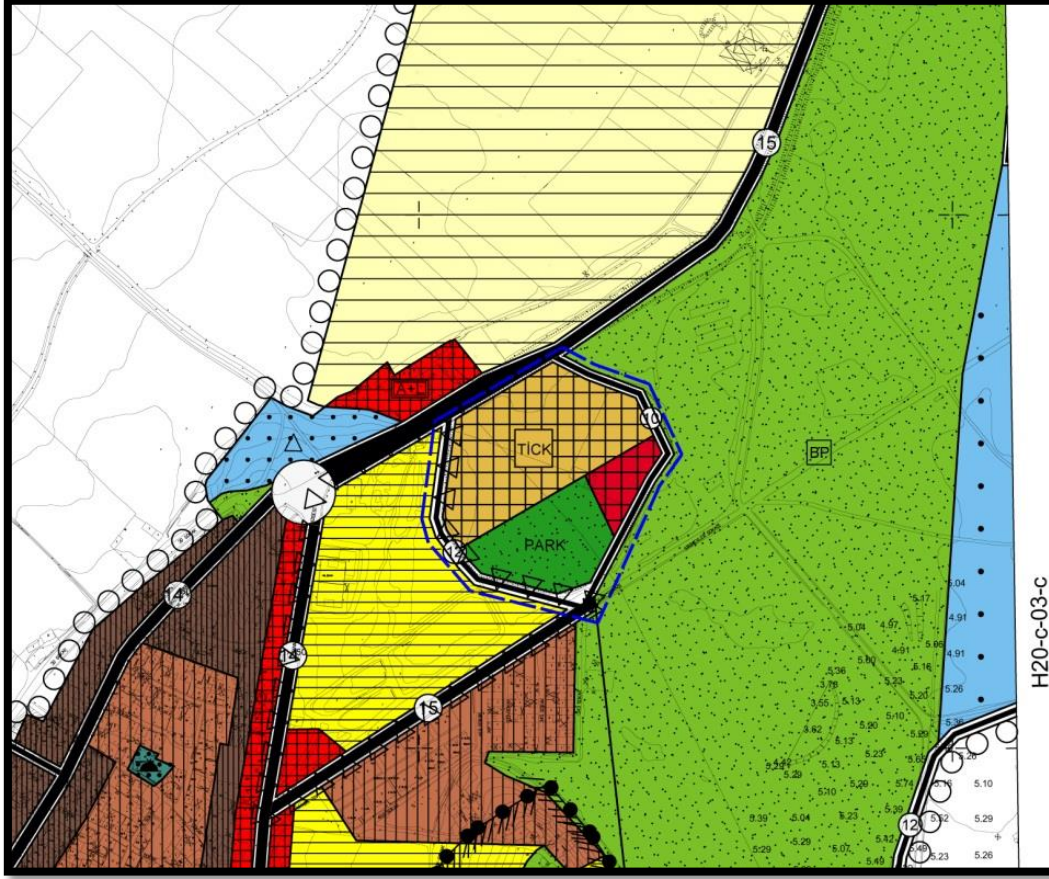
İnceleme alanında yapılaşma parametrelerini belirlemek için parsel bazında zemin etüdü yapılmalıdır.

Planlamanın Amacı:

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planında konut gelişme alanı olarak ayrılmış olan söz konusu parselde yaşayacak nüfusun yeşil alan ihtiyacının ve bölgede yaşayacak nüfusun ticaret hizmetinin karşılanması amacıyla hazırlanmıştır.

Planlama:

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile parselin Yeniköy asfaltına cepheli kısmı konut ve ticaret (TİCK) alanı, güneyindeki bir kısım alan ise yeşil alan ve ticaret alanı olarak planlanmıştır.



1/5000 ölçekli öneri plan

Alan Kullanım Tablosu:

Kullanım Türü	Mevcut Plan Alan (ha.)	%	Öneri Plan Alan (ha.)	%
Konut Alanı	3,44	92,72	-	-
Ticaret+ Konut Alanı	-		1,88	50,67
Ticaret Alanı	-		0,29	7,82
Park Alanı	-		0,90	24,27
Yol Alanı	0,27	7,28	0,63	16,99
Toplam	3,71	100	3,71	100

Yapılan planlamada söz konusu parselin Yeniköy yoluna cepheli kısmında 1,88ha'lık alan konut ve ticaret alanı güneyinde 0,90ha'lık alan park, ve 0,29ha'lık alan ise ticaret alanı olarak planlanmıştır. Planda ayrılan yol alanı ise 0,63ha'dır.



Hazırlanan plan değişikliği ile mevcut nazım imar planındaki konut alanı azaltılmış, azaltılan konut alanında yeşil ve ticaret alanı planlanmıştır.

Yapılan plan değişikliği yoğunluk düşürücü, sosyal donatı alanlarını artırııcı nitelik taşıdığından İmar Mevzuatı ve Őehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.