

**BURSA İLİ, YENİŞEHİR İLÇESİ, H23A24D PAFTA, 469 ADA 175-176 NOLU
PARSELLERE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ YENİŞEHİR İLÇESİ NAZIM İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

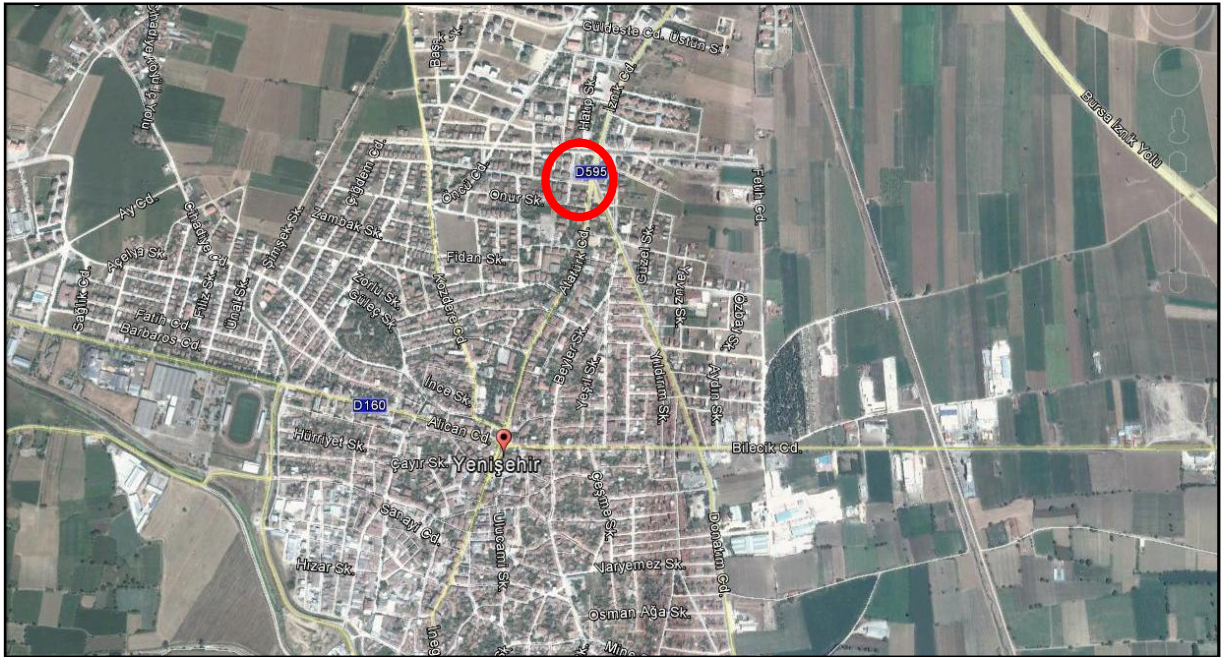
Konu: Bursa İli, Yenişehir İlçesi, H23A24D pafta, 469 ada 175-176 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Kapsam: Plan değişikliği hazırlanan alandaki söz konusu taşınmazlardan 176 parselin “Ticaret-Konut Alanı, konut alanı olarak planlı durumda olan 175 parselin “Ticaret-Konut Alanı” olarak düzenlenmesi

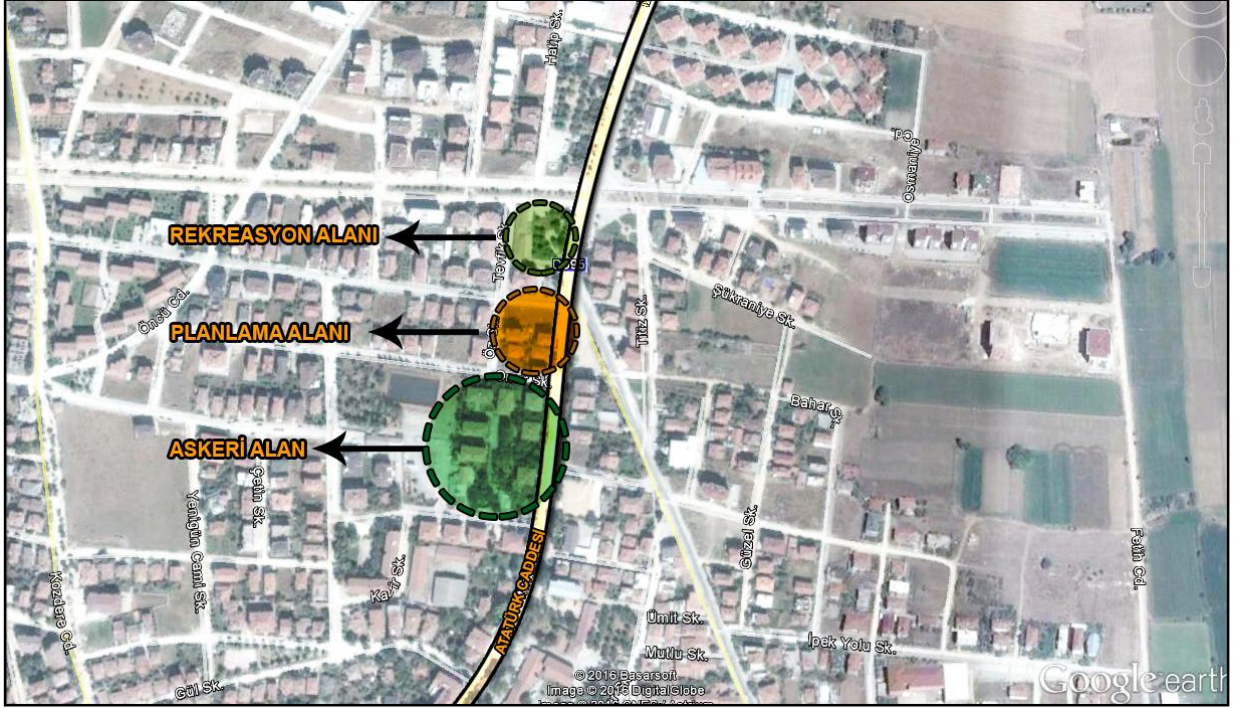
469 ada 175-176 parselleri kapsayan alan toplamda 1119 m² büyüklüğünde olup 175 parsel 509.55 m², 176 parsel 489.50 m² büyüklüğündedir. Söz konusu alan Yenişehir İlçesi, Yenigün Mahallesi sınırları dahilinde, merkez yerleşim bölgesinde yer almaktadır.

PLANLAMA ALANI KONUMU

Plan değişikliği hazırlanan söz konusu alan Yenişehir İlçe Merkezinin yaklaşık 1 km kuzeyinde, Atatürk Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Alanın güneyinde askeri alan bulunmakta olup, yakın çevresi arazi kullanımına bakıldığında ağırlıklı olarak konut ve ticaret işlevli kullanımlar görülmektedir. Alanın kuzeyinde ise rekreasyon alanı bulunmaktadır.



Plan Değişikliği Hazırlanan Alan



Plan Değişikliği Hazırlanan Alan

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

Eğim Durumu:

Söz konusu alanın eğim durumuna bakıldığında eğim çok düşük, düz denilebilecek bir arazi yapısı vardır. Arazide ortalama eğim %0,2 dir.

Yükseklik Durumu:

Alanda eğimin çok az olmasından yükseklik değişmesi görülmemiştir.

Yönlendirme Durumu:

Planlama Alanı %0-1 dilimindeki eğim aralığında kaldığından dolayı hakim bir yönlendirme yönü bulunmamaktadır. Genel olarak parsel kuzey yönünde yükselmekte olmasına rağmen eğimin çok düşük olması arazinin düz olmasından dolayı güneşlenme her nokta aynıdır.

PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

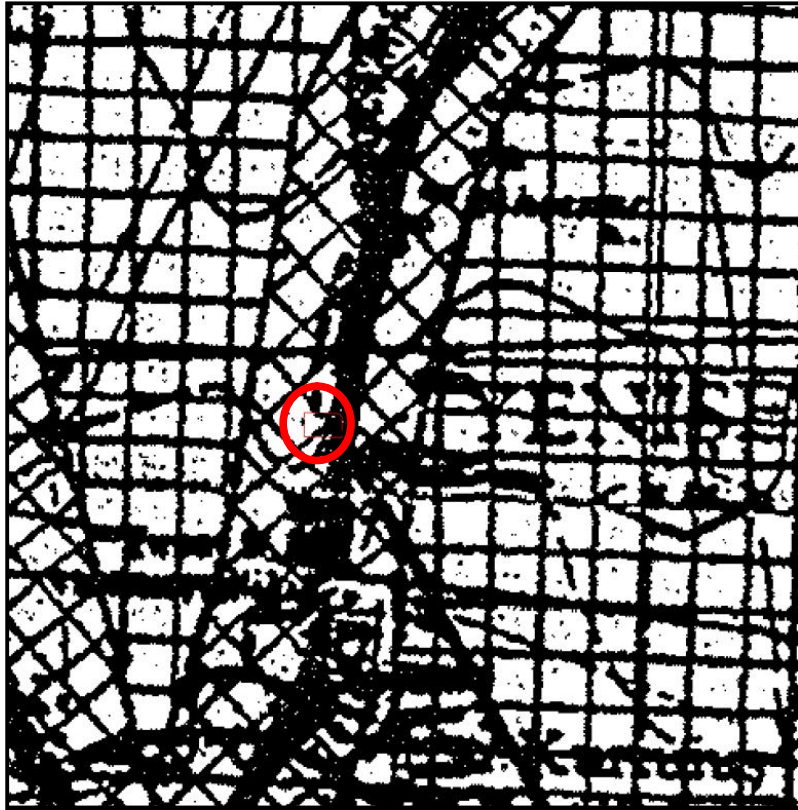
Planlama Alanı Mülkiyet Durumu: Plan değişikliği hazırlanan 469 adalar, 175-176 parsellerin tamamı özel mülkiyetten oluşmaktadır.

Planlama Alanı Arazi Kullanımı: Plan değişikliği hazırlanan söz konusu alandaki 175 ve 176 parsellerde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

Planlama Alanı 1/25000 Plan Durumu:

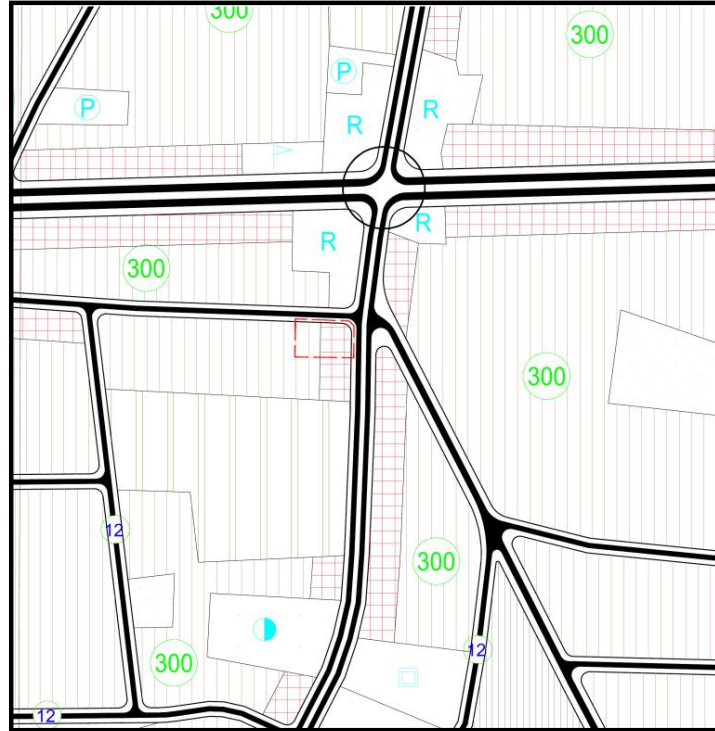
Plan değişikliği hazırlanan parseller 1/25000 Ölçekli Bursa Yenişehir Çevre Düzeni Planında “İkinci ve Üçüncü Derece Merkezler” olarak planlı durumdadır.



Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama Alanı 1/5000 Plan Durumu:

1/5000 Ölçekli Yenişehir İlçesi Nazım İmar Planında plan değişikliğine konu 1119 m² büyüklüğündeki alanın 633,66 m² si “Tali İş Merkezleri Alanı” olarak planlı iken, 485,63 m² si 300 ki/ha “Orta Yoğunluklu Meskun Alanlar” olarak planlı durumdadır. Söz konusu alan kuzeyden 12 m, doğudan ise 20 m genişliğinde taşıt yoluna cepheli durumdadır. Alanın güneyi “Tali İş Merkezi” ve “Askeri Alanlar” olarak, kuzeyi “Rekreasyon Alanları”, batı bitişiği ise 300 ki/ha “Orta Yoğunluklu Meskun Alanlar” olarak planlıdır.



Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu:

Plan değişikliği hazırlanan 469 ada 175 parsel 509.55 m², 176 parsel ise 489.50 m² büyüklüğündedir. Bursa-Yenişehir Onaylı Uygulama İmar Planında, 175 nolu parsel E=1.25 yapılaşma koşulu ile “Ayrık Nizam 6 katlı Konut Alanı” olarak, 176 nolu parsel ise “Ticaret-Konut” alanı olarak planlıdır. 176 parselde zemin katlar ticaret, üst katlar konut amaçlı kullanılmaktadır. Söz konusu alan batı yönünde 7 metre genişliğinde yaya yoluna cepheli iken, kuzey yönünde 12 metre, doğu yönünde ise 20 metre genişliğinde araç yoluna cepheli durumdadır.



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ:

Söz konusu bölge onaylı Bursa İli-Yenişehir İlçesi Nazım İmar Planında; “Tali İş Merkezleri Alanı” ile 300 ki/ha “Orta Yoğunluklu Meskun Alanlar” olarak planlıdır. Alanın yakın çevresi incelendiğinde alanın yakın çevresinde ağırlıklı olarak konut alanı ile ticari kullanımın olduğu alanların bulunduğu görülmektedir.

Hazırlanan plan değişikliğinde toplamda 1119 m² büyüklüğündeki alan içerisinde “Ticaret-Konut Alanı” düzenlenmiştir. Plan değişikliği hazırlanan alana konu olan taşınmazların malikinin bir olması nedeni ile ve planlama alanın çevresinde yer seçmiş olan kullanımlar da göz önünde bulundurularak alanın fiili kullanımına uygun olacak şekilde ihtiyaçlar doğrultusunda kullanım kararı alınmıştır. Parseller tevhid edilerek bir bütün olarak kullanılacaktır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Alanda başka herhangi bir değişiklik yapılmamış olup, belirtilmeyen hususlarda Bursa İli-Yenişehir İlçesi Nazım İmar Planı Sayısallaştırma ve Revizyonu plan hükümleri geçerlidir.

Yapılan düzenlenme sonucunda ortaya çıkan alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI		ONERİ	
	ALAN	YÜZDE	ALAN	YÜZDE
MESKUN KONUT ALANI	485.633	43.39%	0	0.00%
TALİ İŞ MERKEZLERİ ALANI	633.66	56.61%	0	0.00%
TİCARET-KONUT ALANLARI	0	0.00%	1119.29	100.00%
TOPLAM	1119.293	100.00%	1119.29	100.00%