

BURSA İLİ, YENİŞEHİR İLÇESİ, YENİGÜN MAHALLESİ
133 ADA 132 PARSELE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:

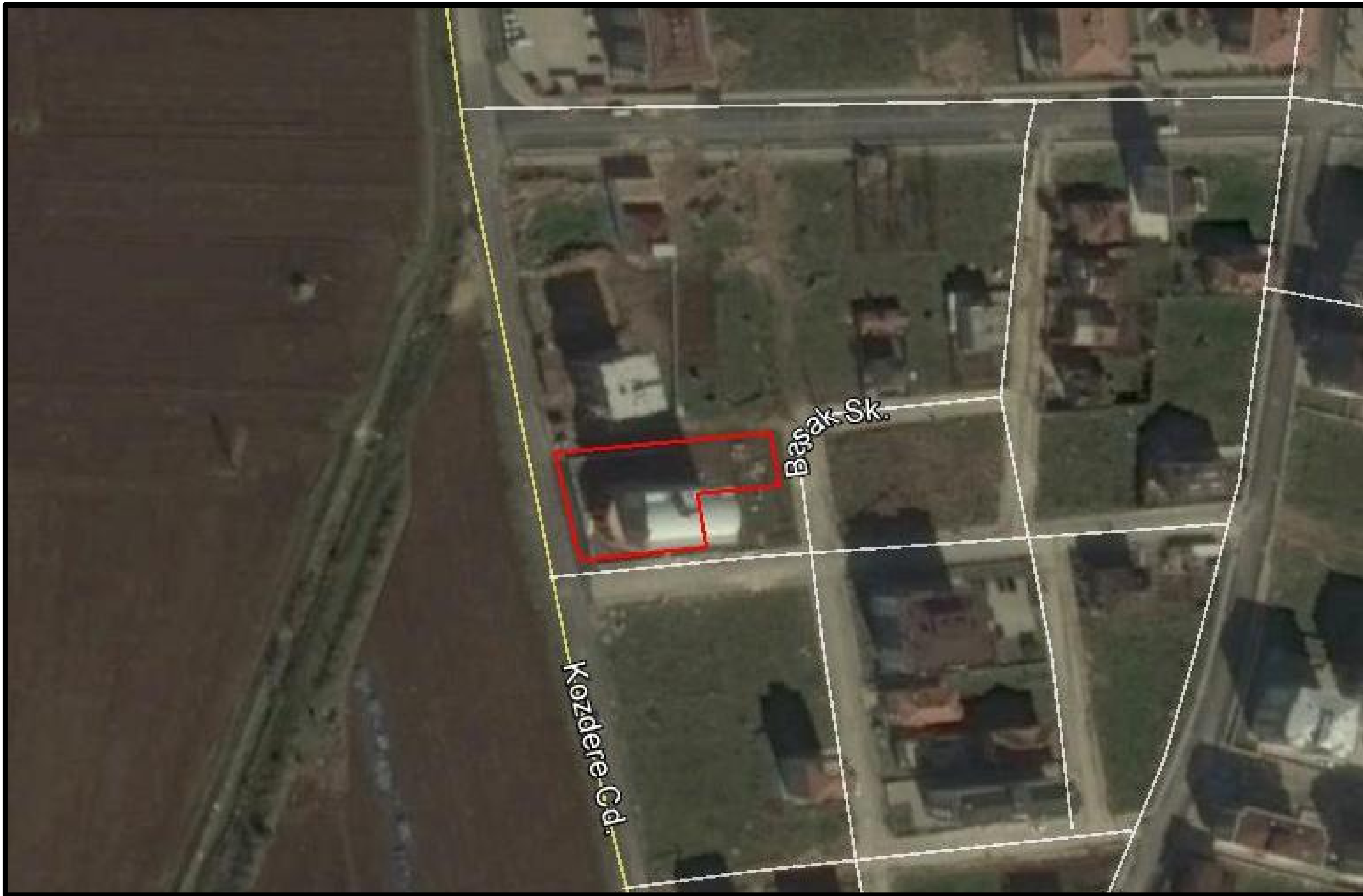
Bursa İli, Yenişehir İlçesi, Yenigün Mahallesi 133 Ada 132 Parsele ilişkin hazırlanan plan değişikliğinin amacı; söz konusu parselde yer alan ve 2012 ile 2016 yıllarında ruhsatlandırılan yapının öğrenci yurdu olarak kullanılacak olması nedeni ile onaylı plandaki yapılaşma kararlarının, yapıda yürütülecek faaliyete uygun olarak düzenlenmesidir.

Açıklanan amaç ve gerekçe neticesinde Bursa İli, Yenişehir İlçesi, Yenigün Mahallesi 133 Ada 132 Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Yenişehir İlçesi Bursa İli'nin doğusunda bulunmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan alan Yenigün Mahallesi sınırları içinde Yenişehir ilçe merkezinin yaklaşık 1.2 km kuzeyinde, Kozdere Caddesi ile Kayı Boyu Sokak'ın kesiştiği noktada konumlanmaktadır.

Plan değişikliğine konu alan 2100,45 m² büyüklüğündedir.



Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü

PLANLAMA ALANININ JEOLojİK DURUMU

Plan değişikliğine konu alanı da kapsayan Yenişehir ilçesi geneline ilişkin 29.03.2000 tarihinde onaylanan jeolojik etüt raporunun sonuç ve önerileri şu şekildedir:

.....

9.a. Organize Sanayi Bölgesi olarak belirlenen saha şist ve mermerlerin temeli oluşturduğu kesimler, "Yerleşime Uygun Alan – Zon-I" olarak tanımlanmıştır. Bu zonun alt kısımlarında yüzeyleyen Neojen birimleri Zon-II'ye dahil edilmiştir.

9.b. Yenişehir mevcut yerleşim alanının kuzeyinde yaygın olan Kuvaterner ve Neojen yaşlı siltli ya da az çakıllı kumlu siltli killer yüksek şişme potansiyeline sahip olmaları ve ayrıca bölgenin depremselliği dikkate alındığında Zon-II "Önlem Alınmadan Yapılaşmaya İzin Verilmeyecek Alanlar" olarak tanımlanmıştır. Burada hafif yapılarda (<3 kat) sığ, yüzeysel temellerden kaçınmalı, çok katlı yapılarında (>4 kat) deprem yüzey dalgaları dikkate alınarak derin temeller tercih edilmelidir. İmar alanı genelinde bina yüksekliğinin bodrum artı beş kat ile sınırlandırılmasının yararlı olacağı kanaatindeyiz.

9.c. Mevcut yerleşim alanının temelinde, killeri arasında bant ve mercekler şeklinde oluşan çakıllı siltli kumlar dinamik yükler altında ($M_s > 7$ deprem sırasında) yüksek sıvılaşma potansiyeline sahiptir. Bu nedenle bu kısımlar Zon-III "Ayrıntılı Etüt Gerektiren Alanlar" olarak tanımlanmıştır. Ayrıca bu zon içinde Zon IIIA "Yüzey Deformasyon Olasılığı Az" ve Zon IIIB "Yüzey Deformasyon Olasılığı Yüksek" olmak üzere iki alt zon belirlenmiştir. Bu zonda "Zon III" yer alan parsellerde, parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde özellikle zeminin sıvılaşma potansiyeli ayrıntılı olarak incelenmelidir.

10. Zon I, Zon II ve Zon III'de temel ve üst yapı tasarımları "Deprem Teknik Şartnamesi"ne uygun olarak yapılmalıdır.

11. Okul, hastane, itfaiye, belediye, postane, kaymakamlık, askeri tesisler v.b. önemli yapılarda, kat durumuna bakılmaksızın ayrıntılı zemin etüdü yapılması önerilmektedir. Bu tür yapılar için kesinlikle görsel etütler ile yetinilmemelidir.

12. Bu raporda verilen tüm zemin parametreleri zemin karakterizasyonu amacı ile değerlendirilmeli ve bu verilerden hareketle zemin taşıma gücü hesapları yapılarak imar alanı için genelleme yapılmamalıdır.

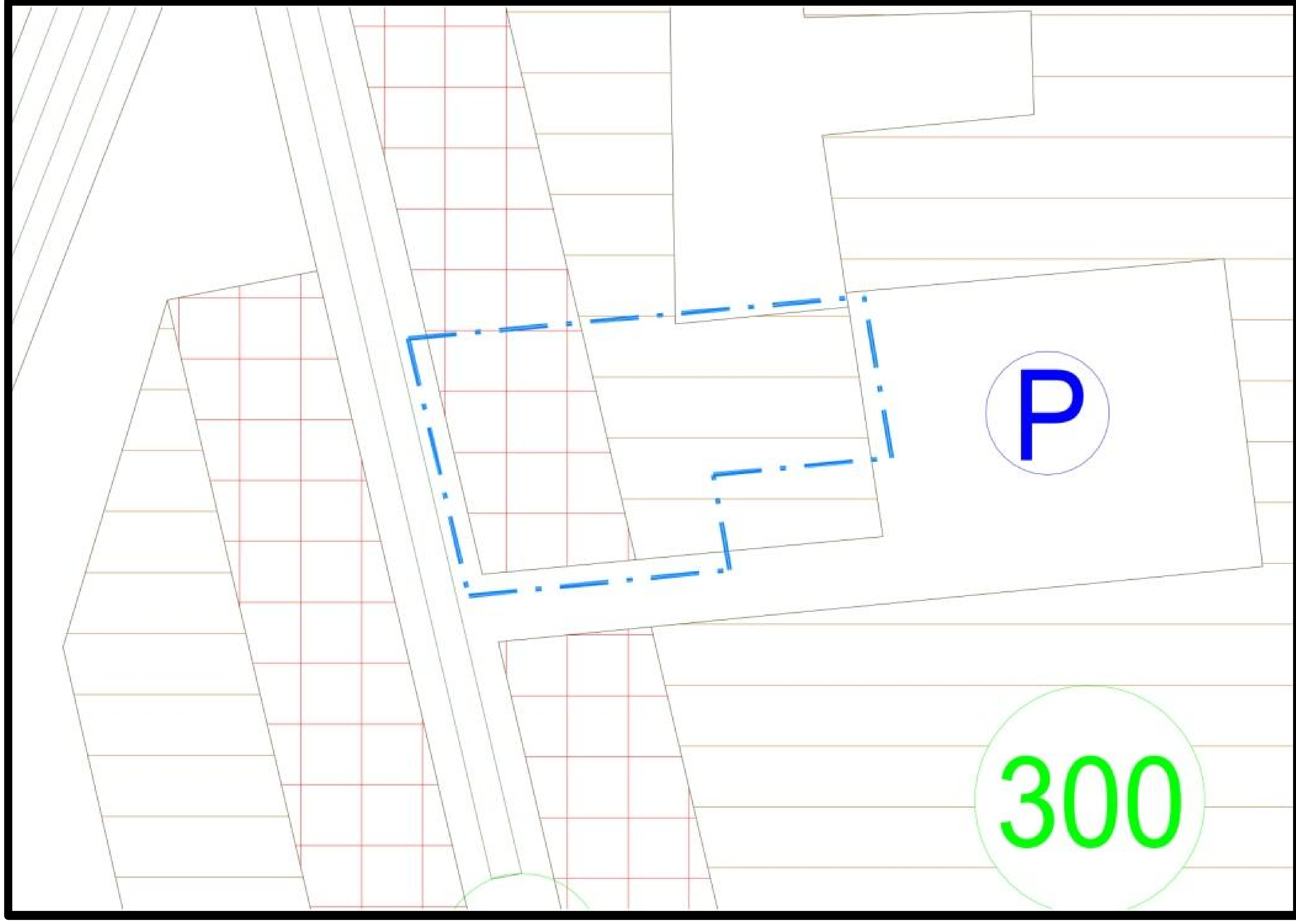
PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Plan değişikliğine konu alan;

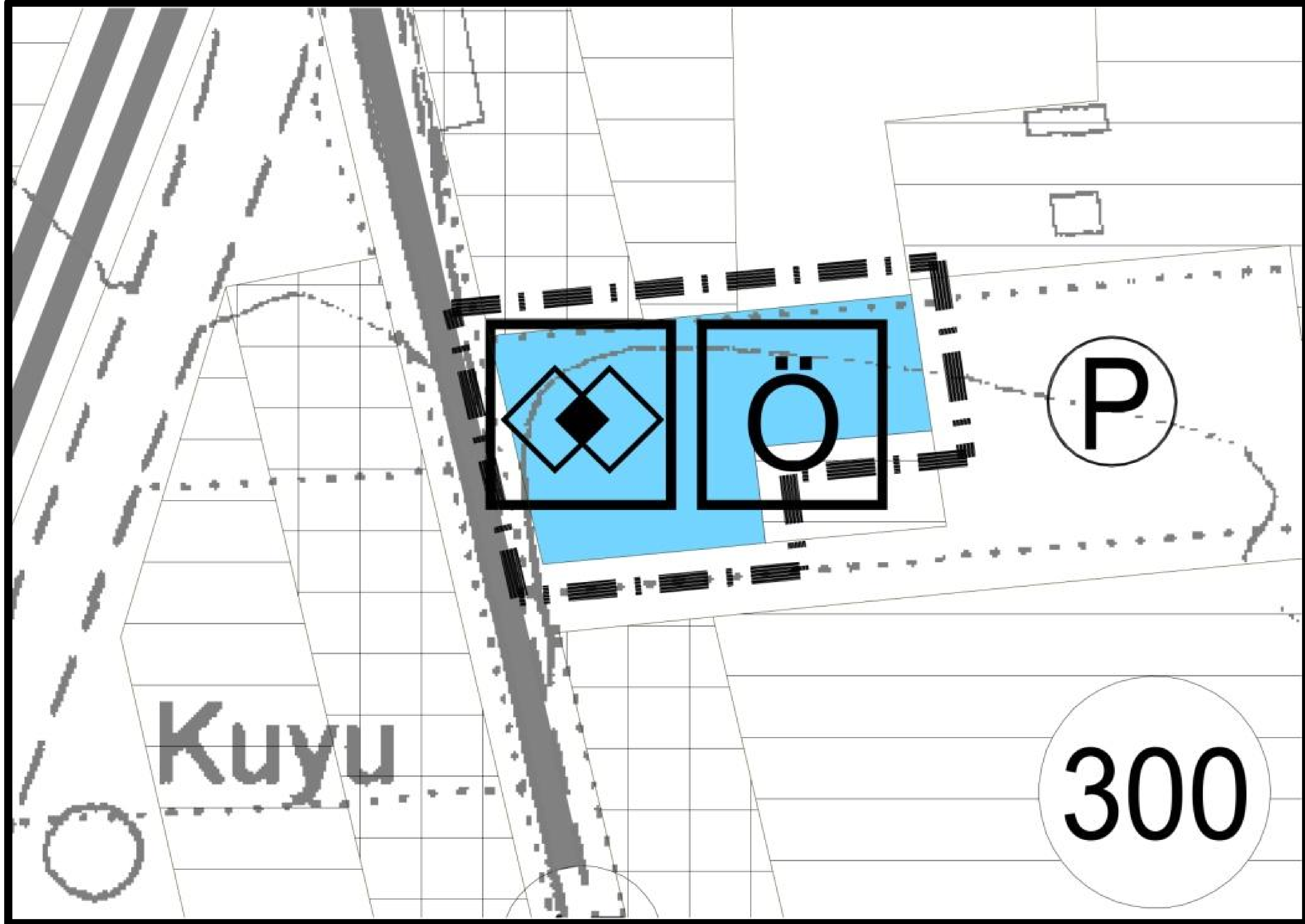
- 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Tali İş Merkezi" ve "Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" olarak planlıdır.

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Bursa İli Yenişehir İlçesi Yenigün Mahallesi 133 ada 132 parselde parselde yer alan ve 2012 ile 2016 yıllarında ruhsatlandırılan yapının öğrenci yurdu olarak kullanılacak olması nedeni ile onaylı plandaki yapılaşma kararlarının, yapıda yürütülecek faaliyete uygun olarak düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Hazırlanan plan değişikliği ile, 133 ada 132 parselin “Tali İş Merkezi” ve “Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı” olan kullanım kararı “Özel Sosyal Tesis Alanı (Özel Öğrenci Yurdu)” olarak değiştirilmiştir.

Hazırlanan plan değişikliği sonrasında oluşan alan dağılımı ve onaylı plandaki alan dağılımının karşılaştırması aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN(m ²)	ORAN(%)	ALAN(m ²)	ORAN(%)
ORTA YOĞUNLUKTA GELİŞME KÖNUT ALANI	1144,87	54,5	-	-
TALİ İŞ MERKEZİ ALANI	955,58	45,5	-	-
ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI	-	-	2100,45	100
TOPLAM ALAN	2100,45	100,00%	2100,45	100,00%

Plan değışikliğı sınırları içerisinde başka herhangi bir düzenleme yapılmamış olup belirtilmeyen hususlarda onaylı plan hükümleri geçerlidir.