

BURSA İLİ, YENİŞEHİR İLÇESİ, ULUCAMI MAHALLESİ
209 ADA 32, 33, 34, 36, 37, 38, 76 VE 80 PARSELLERE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

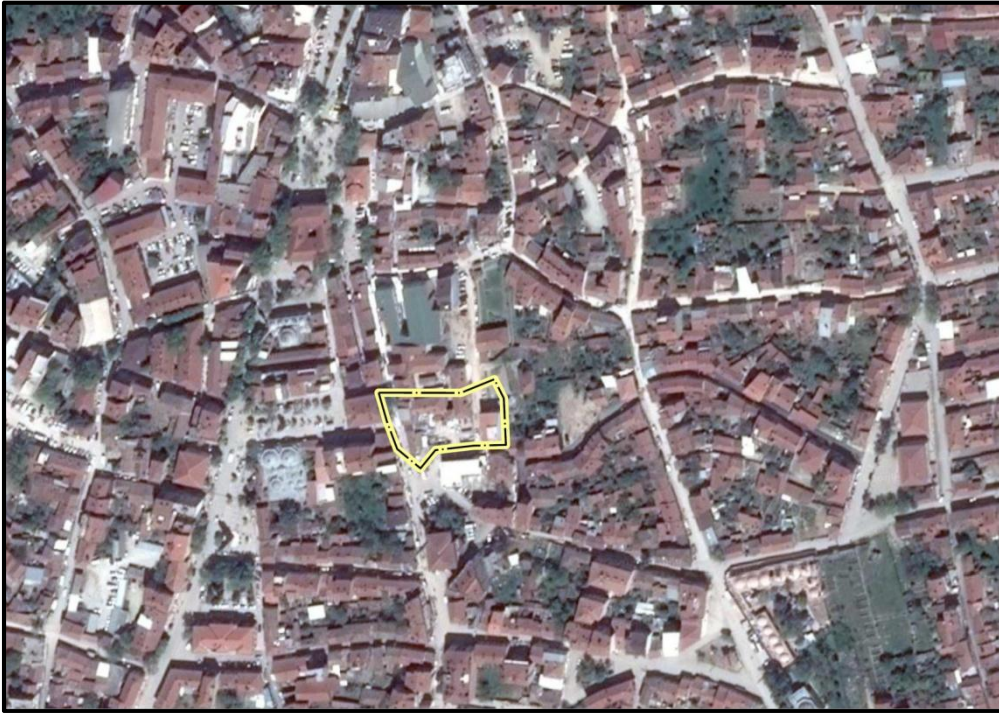
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:

Bursa İli, Yenişehir İlçesi, Ulucami Mahallesi 209 Ada 32, 33, 34, 36, 37, 38, 76 ve 80 Parsellere ilişkin hazırlanan plan değişikliğinin amacı söz konusu taşınmaz üzerinde Yenişehir Belediyesi Kütüphanesi bulunması ve 76 parselin alan kullanımının "Belediye Hizmet Alanı" olarak değiştirilmesi ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kararları ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararlarının uyumluluğunun sağlanmasıdır. Bu kapsamda Ulucami Mahallesi 209 Ada 32, 33, 34, 36, 37, 38, 76 ve 80 parsellere yönelik nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Yenişehir İlçesi Bursa İli'nin doğusunda bulunmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan alan Ulucami Mahallesi sınırları içinde, Yenişehir ilçe merkezinde ve Bilecik Caddesi'nin yaklaşık 300 m güneyinde, Ulucami Sokak ve Karabacak Sokak arasındaki Hacı Arif Sokak ve Eski Karacaali Sokak üzerinde yer almaktadır.

Plan değişikliğine konu alan 1458,95 m² büyüklüğündedir.



Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü

PLANLAMA ALANININ JEOLJİK 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 yüzeylenen 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 kaçınılmalı, çok katlı yapılarıda (>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, killer arasında bant ve merccekler 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;

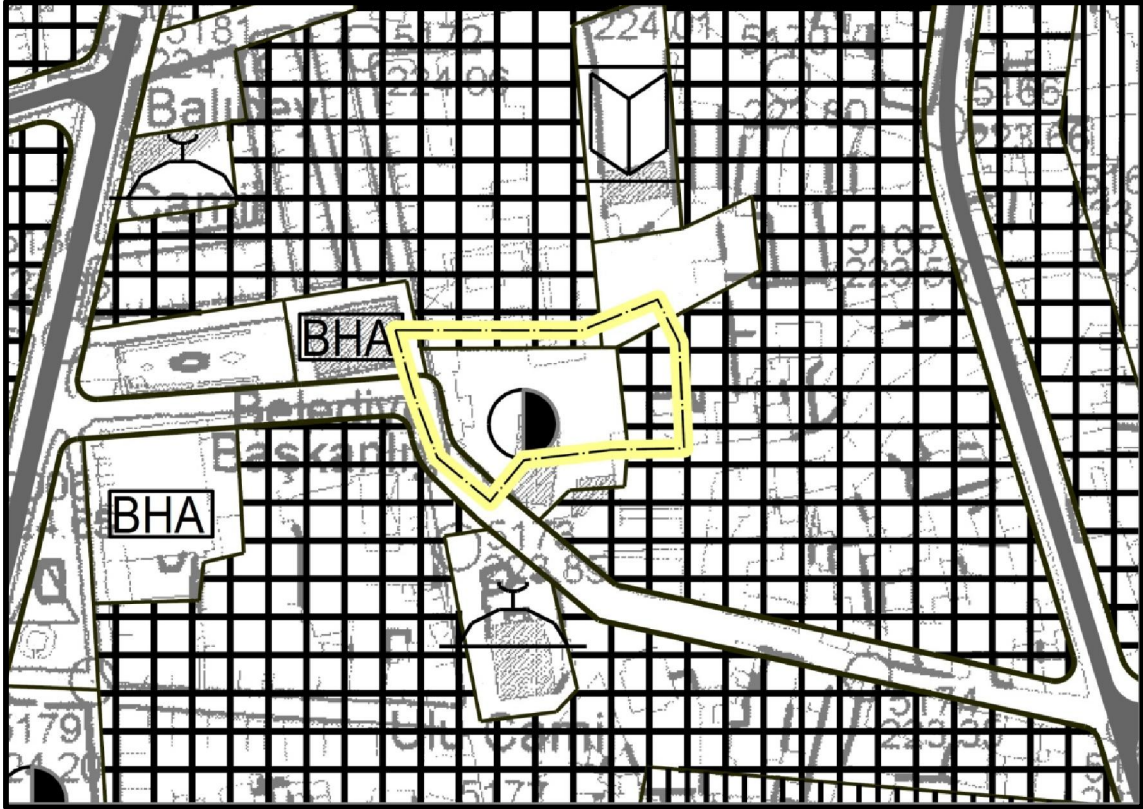
- 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "**Resmi Kurum Alanı**", "**Tali İş Merkezi Alanı**" ve "**Parklar ve Dinlenme Alanı**" olarak planlıdır.

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

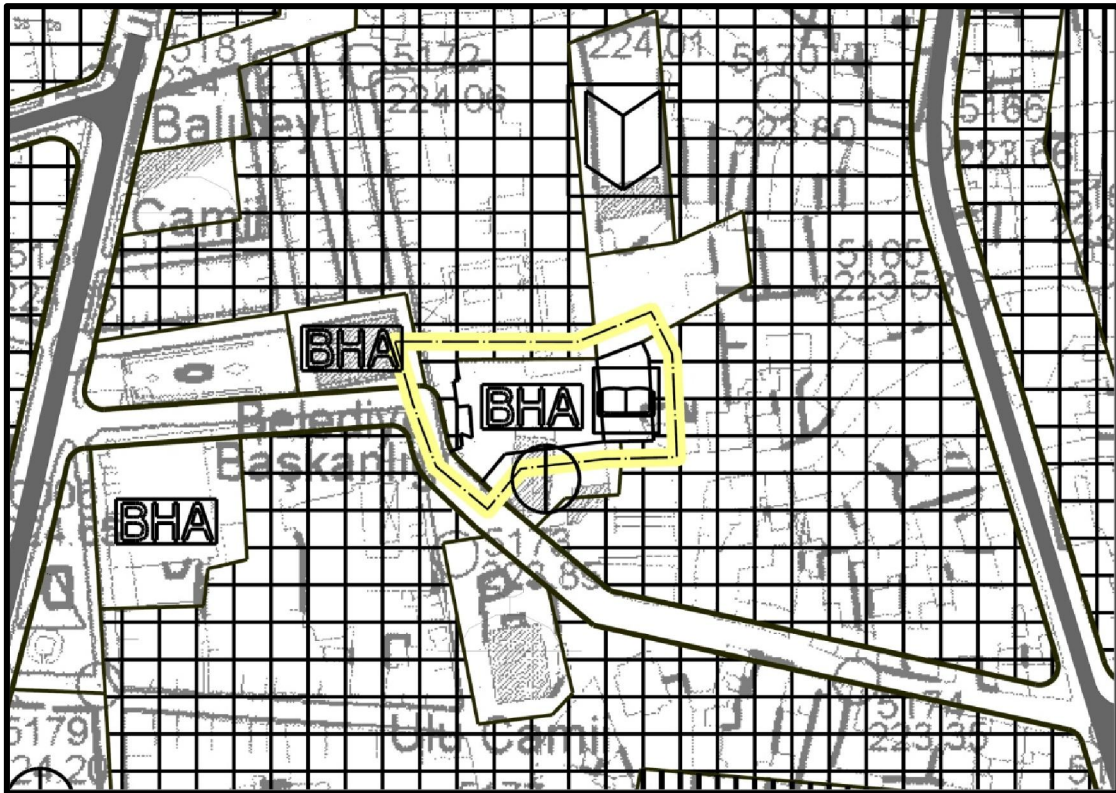
Bursa İli, Yenişehir İlçesi, Ulucami Mahallesi 209 Ada 32, 33, 34, 36, 37, 38, 76 ve 80 Parsellere ilişkin hazırlanan plan değişikliğinin amacı söz konusu taşınmaz üzerinde Yenişehir Belediyesi Kütüphanesi bulunması ve 76 parselin alan kullanımının "Belediye Hizmet Alanı" olarak değiştirilmesi ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kararları ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararlarının uyumluluğunun sağlanmasıdır. Bu kapsamda Ulucami Mahallesi 209 Ada 32, 33, 34, 36, 37, 38, 76 ve 80 Parsellere yönelik nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği ile parselin bulunduğu 80 parselin alan kullanımı "**Kültürel Tesis Alanı**" olarak, 76 parsel üzerindeki kullanım kararı, bölge ihtiyaçları doğrultusunda "**Belediye Hizmet Alanı**" olarak değiştirilmiştir. Ayrıca, 32, 33, 34 ,36,

37 ve 38 parsellerin resmi kurum olan kullanım kararı da, fiili duruma ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kararlarına göre yeniden düzenlenerek **"Ticaret-Konut Alanı"** olarak değiştirilmiştir.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

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

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
TALİ İř MERKEZİ	234,10	16,04	-	-
TİCARET-KONUT ALANI	-	-	161,47	11,08
BELEDİYE HİZMET ALANI	-	-	962,41	65,96
RESMİ KURUM ALANI	1216,00	83,34	-	-
KÜLTÜREL TESİS ALANI	-	-	335,07	22,96
PARK ALANI	8,85	0,62	-	-
TOPLAM ALAN	1458,95	100,00%	1458,95	100,00%