



**BURSA İLİ, YENİŞEHİR İLÇESİ, ÇAYIR MAHALLESİ, 560 ADA,
92-93 PARSELLERE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../..... tarih ve sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

**BURSA İLİ, YENİŞEHİR İLÇESİ, ÇAYIR MAHALLESİ H23A23C PAFTA, 560 ADA 92-93
PARSELLERE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ YENİŞEHİR BELEDİYESİ NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:

Yenişehir Belediyesi mülkiyetindeki, Çayır mahallesi 560 ada 92 ve 93 nolu parseller onaylı nazım imar planında “Belediye Hizmet Alanında” kalmaktadır. 91 nolu parselde Pazar Yeri yapılması planlandığından, kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, bölge sakinlerinin eğlenme ve dinlenme ihtiyaçlarının da karşılanabilmesi amacıyla 560 ada, 92 nolu parselin “Rekreasyon Alanı” olarak ve 560 ada 93 nolu parselinde “Ticaret Alanı” olarak planlanmasına ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Yenişehir İlçesi Bursa İli'nin doğusunda bulunmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan alan Çayır Mahallesi sınırları içinde Bursa caddesinin 300 m güneyinde yer almaktadır. Parseller Cumhuriyet caddesinin 130 m batısında yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alan 1122,83 m² büyüklüğündedir. Plan değişikliğine konu 560 ada; 92 parsel 752,61 m², 93 parsel 189,62 m² büyüklüğündedir.



Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

Eğim Durumu: Söz konusu alanın eğim durumuna bakıldığında arazide ortalama eğim %0-5 aralığındadır. Eğim kuzey doğu yönüne doğru artmaktadır.

Yükseklik Durumu: Alanda yükseklik kuzey doğu yönüne doğru artmaktadır. Alanda ortalama kot 229 m olarak belirlenmiştir.

Yönlendirme Durumu: Alanda arazi yapısı incelendiğinde yükseklik hemen hemen her yönde aynıdır. Plan değişikliği hazırlanan alan düz bir yapıya sahiptir. Dolayısı ile arazide güneşlenme her noktada aynıdır.

PLANLAMA ALANININ JEOLJİK DURUMU

Plan değişikliğine konu alana 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 al

ındığında Zon-II "Önlem Alınmadan Yapılaşmaya İzin Verilmeyecek Alanlar" olarak tanımlanmıştır. Burada hafif yapılarda (<3 kat) sığ, yüzeysel temellerden kaçınılmalı, çok katlı yapılarda (>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 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.

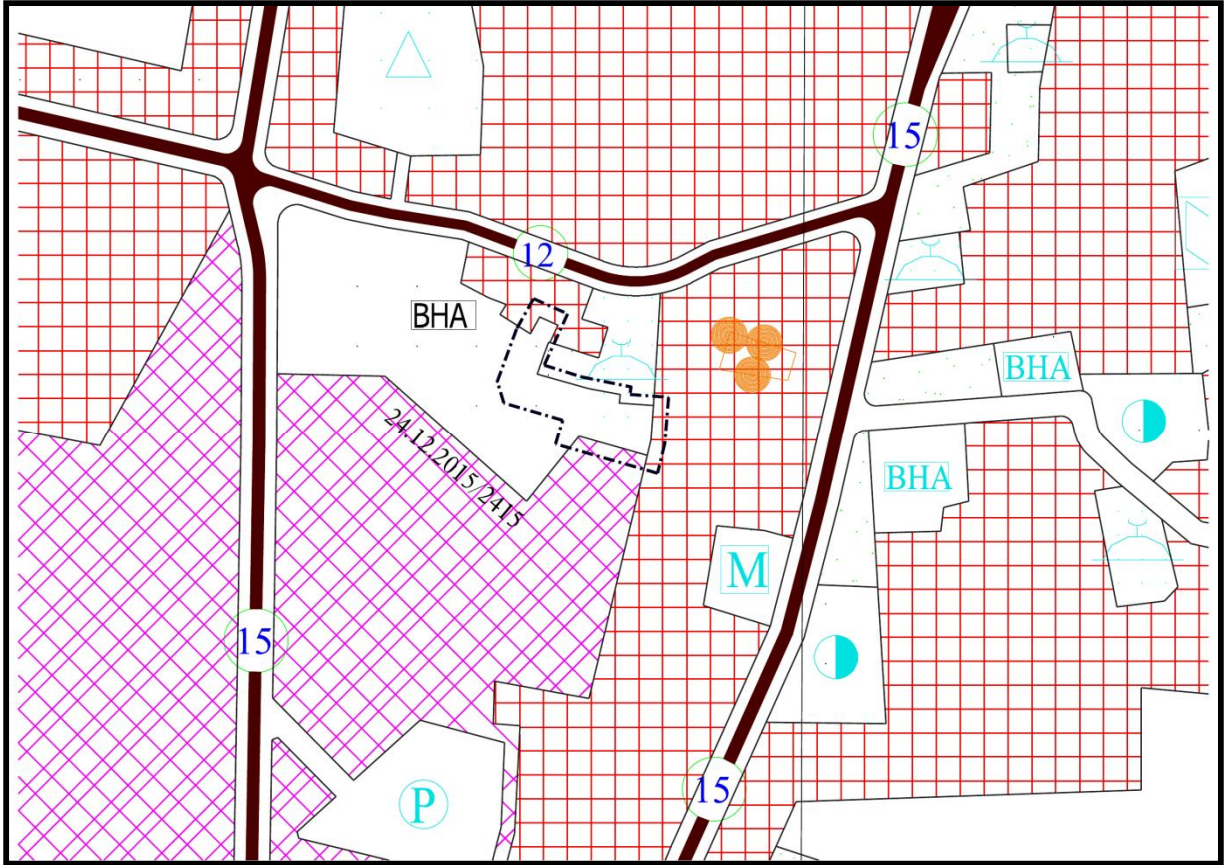
10. Zon I, Zon II ve Zon III'de temel ve üst yapı tasarımları "Deprem Teknik Şartnamesi"ne uygun olarak yapılmalıdır.

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 ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

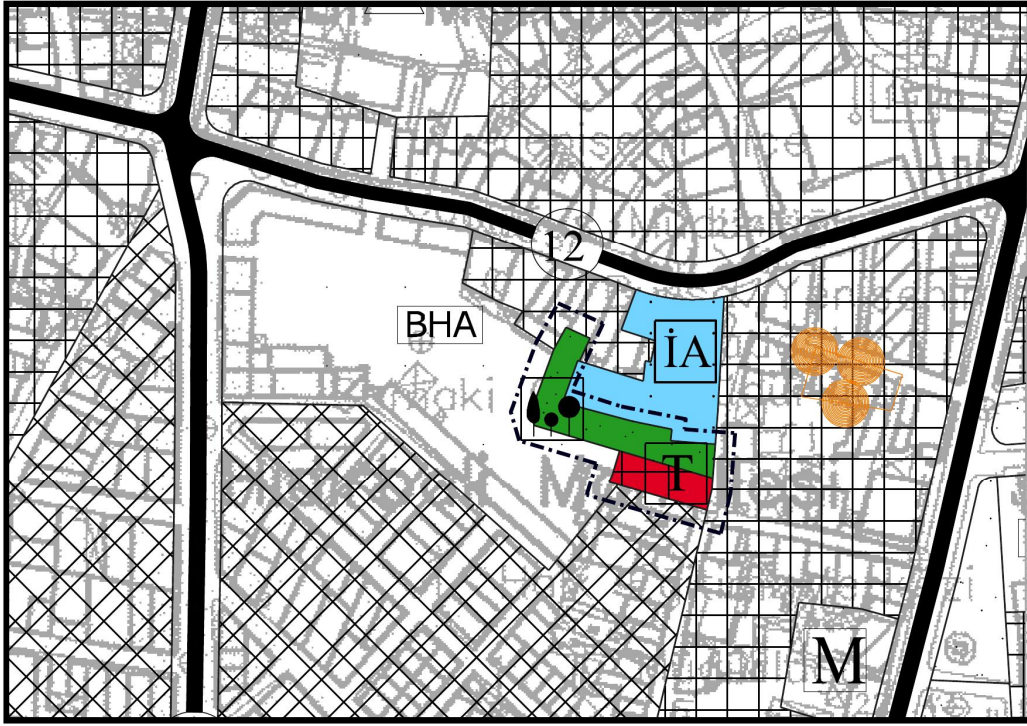
Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu: Plan değişikliğine konu alan 1/5000 Ölçekli Yenişehir İlçesi Nazım İmar Planında "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlı durumdadır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ:

Hazırlanan plan değişikliği ile 560 ada 92 parselin mevcut durumda Belediye Hizmet Alanı olarak planlı olan 789,02 m2 büyüklüğündeki alan Rekreasyon Alanı olarak planlanmıştır. 93 parselin mevcut durumda Belediye Hizmet Alanı olarak planlı olan 334,81 m2 büyüklüğündeki alan Ticaret alanı olarak planlanmıştır. Alanda başka bir değişiklik yapılmamıştır.



Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Hazırlanan plan değişikliği sonrasında oluşan alan dağılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI		ÖNERİ	
	ALAN	ORAN	ALAN	ORAN
BELEDİYE HİZMET ALANI	1123.83	100.0%	0	0.0%
TİCARET	0	0.0%	334.81	29.8%
REKRASYON	0	0.0%	789.02	70.2%
TOPLAM	1123.83	100.0%	1123.83	100.0%