BURSA İLİ, YENİŞEHİR İLÇESİ, H23A23C PAFTA, 118/119/120 ADALAR 1/1/1 PARSELLER İLE PARK ALANLARINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ YENİŞEHİR UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Konu: Bursa İli, Yenişehir İlçesi, H23A23C pafta, 118/119/120 adalar 1/1/1 parseller ile park alanlarına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Kapsam: Plan değişikliği hazırlanmasındaki amaç alan içerisinde ihtiyaçlar doğrultusunda Resmi Kurum Alanı düzenlenmesi gerekliliğidir. Planlama alanı içerisinde Resmi Kurum Alanı düzenlenmesi amacı ile plan değişikliğine konu parseller ve yakın çevresindeki park alanlarına ilişkin düzenleme yapılmıştır.

PLANLAMA ALANI KONUMU

Plan değişikliği hazırlanan söz konusu alan Yenişehir İlçe Merkezinin yaklaşık 1,7 km batısında, Bursa-Yenişehir Karayolu'nuın kuzeyinde konumlanmaktadır. Alanın yakın çevresi arazi kullanımına bakıldığında kuzey yönünde ağırlıklı olarak küçük sanayi işlevine sahip kullanımlar ağırlıktadır. Alanın doğu yönünde konut alanları, güney yönünde ise tarım alanları bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu 118 ada 1 parsel 1,241.88 m2, 119 ada 1 parsel 12,183.47 m2, 120 ada 1 parsel ise 90.04 m2'dir.



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. Eğim %0-5 aralığındadır.

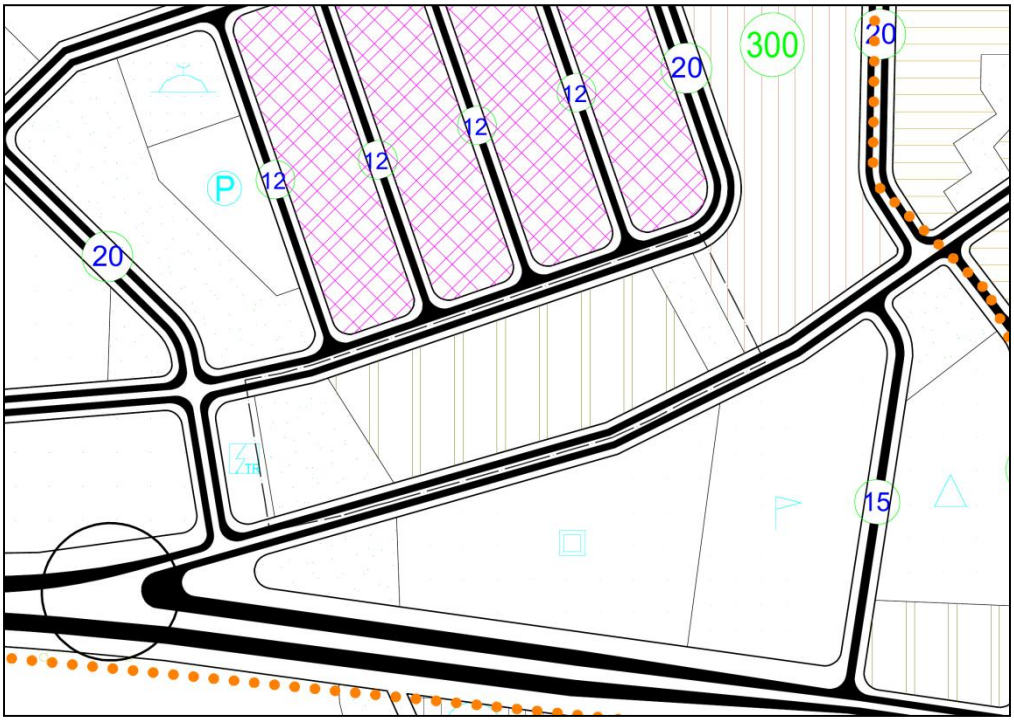
Yönlendirme Durumu:

Planlama Alanı %0-5 dilimindeki eğim aralığında kaldığından dolayı hakim bir yönlendirme yönü bulunmamaktadır. Genel olarak parsel doğu yönünde yükselmekte olmasına rağmen eğimin çok düşük olması arazinin düz olmasından dolayı güneşlenme hemen hemen her nokta aynıdır.

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

Planlama Alanı 1/5000 Plan Durumu:

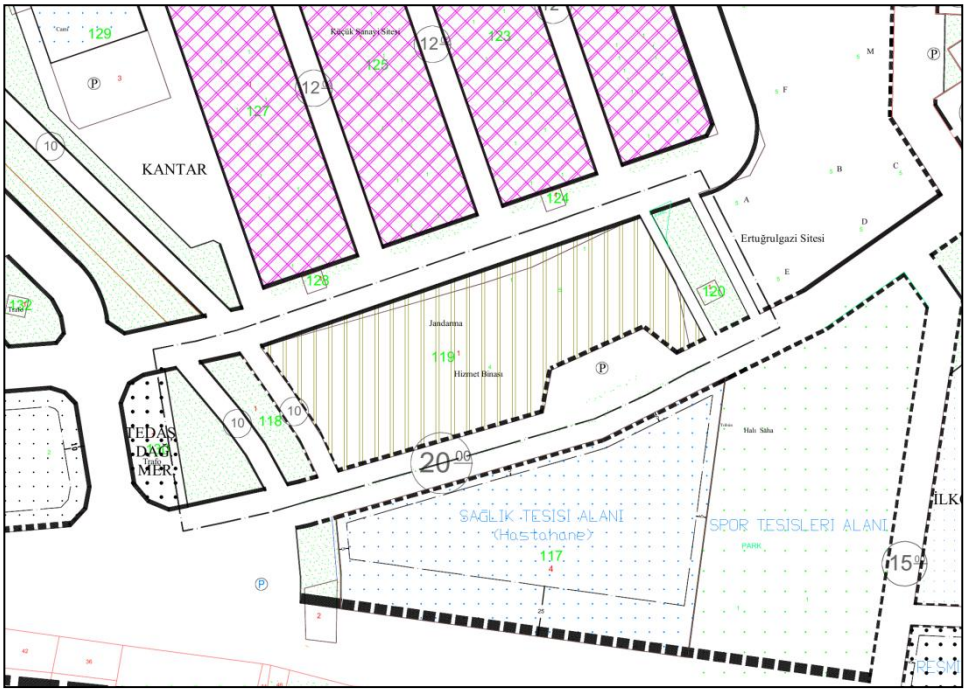
1/5000 Ölçekli Yenişehir İlçesi Nazım İmar Planında plan değişikliğine konu alan, “Park Alanı”, “Askeri Alan” olarak planlı durumdadır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu:

Plan değişikliği hazırlanan alan onaylı 1/1000 Ölçekli Yenişehir Uygulama İmar Planında Park Alanı, Askeri Alan, Otopark Alanı, Trafo Alanı ve yol olarak planlıdır.

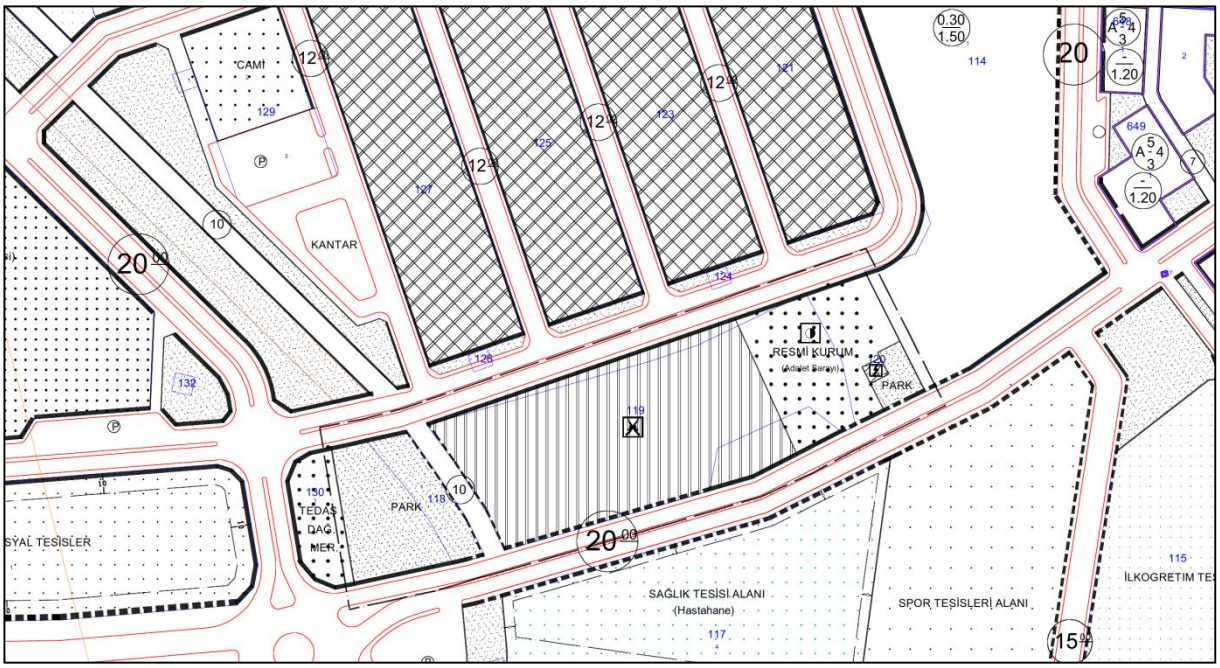


Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ:

Plan değişikliği hazırlanan alanda ihtiyaçlar doğrultusunda Resmi Kurum düzenlenmesi amacı ile imar hatlarında düzenlemeler yapılmıştır. Mevcut durumda planlama alanının doğu sınırında Park Alanı olarak planlı olan alan ve Askeri Alanın bir bölümü Resmi Kurum Alanı olarak düzenlenmiştir.

Yapılan düzenleme sonucunda park alanı büyüklüğünü korumak amacı ile planlama alanının batı yönünde bulunan park alanları büyütülerek daha bütüncül ve nitelikli bir park alanı elde etmek amaçlanmıştır. Yapılan düzenlemeler aşağıdaki gibidir.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Alanda başka herhangi bir değişiklik yapılmamış olup, yapılan düzenlenme sonucunda ortaya çıkan alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI		ÖNERİ	
	ALAN	ORAN	ALAN	ORAN
ASKERİ ALAN	13216.98	63.35%	11604.34	55.62%
PARK ALANI	4185.58	20.06%	4186.16	20.06%
RESMİ KURUM ALANI	0	0.00%	4247.66	20.36%
TRAFO	90.04	0.43%	90.04	0.43%
YOL	3372.052	16.16%	736.452	3.53%
TOPLAM	20864.65	100.00%	20864.65	100.00%