

**BURSA İLİ, YENİŞEHİR İLÇESİ, GÜNDOĞAN MAHALLESİ**  
**373 ADA 50 PARSEL 1/5000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**AÇIKLAMA RAPORU**

**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI**

Bursa İli, Yenişehir İlçesi, Gündoğan Mahallesi, 373 ada 50 parselle ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu alanda plan değişikliği yapılmasındaki amaç; 373 ada 50 parsel üzerinde 17.165,5 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki, "Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı" olarak planlı olan alanın hizmet etki alanı içerisindeki eğitime yönelik ihtiyaçların karşılanabilmesi amacı ile yüzölçümü ve konumu değiştirilmeden "İlkokul Alanı Ve Ortaokul Alanı" planlanmasıdır.

**PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ**

Yenişehir İlçesi Bursa İli'nin doğusunda bulunmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan alan Gündoğan Mahallesi sınırları içinde Yenişehir ilçe merkezinin yaklaşık 1 km güneybatısında, İnegöl Caddesi'nin yaklaşık 1 km doğusunda, Bilecik Caddesi'nin yaklaşık 725 m güneyinde Donatım Caddesi'nin 150 m doğu cephesinde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alanın toplam büyüklükleri 17136,60 m<sup>2</sup> 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 güney yönüne doğru artmaktadır.

**Yükseklik Durumu:** Alanda yükseklik güney yönüne doğru artmaktadır. Alanda ortalama kot 220 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 MEVCUT DURUMU

**Mevcut Arazi Kullanım Durumu:** Plan değişikliği hazırlanan söz konusu parselde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

## 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 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, 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.

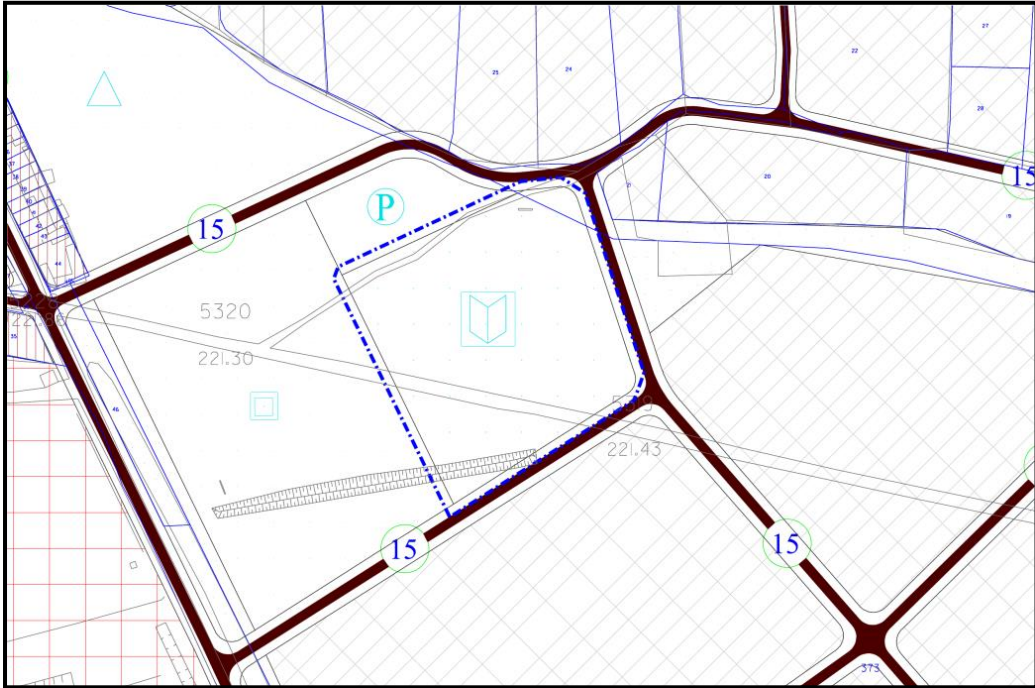
12. Bu raporda verilen tüm zemin parametreleri zemin karakterizasyonu amacı ile değerlendirilmeli ve bu verilerden hareketle zemin taşıma gücü hesapları yapılarak imar alanı için genelleme yapılmamalıdır.

### PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN KURUM GÖRÜŞÜ

Yenişehir Kaymakamlığı 30.10.2017 tarihli E.1649 sayılı kurum görüşü "İlçemiz Gündoğan Mahallesi 373 ada 50 nolu parselin yaklaşık 17.137,00 m<sup>2</sup> si 1/1000 ölçekli Yenişehir Uygulama İmar Planında 'Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı' içinde kalan bu alanın 'eğitim Tesis Alanına' dönüştürülmesi açısından bir sakınca olup olmadığı ilgi yazınız ile sorulmuş olup; Kaymakamlığımızca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." bu şekilde belirtilmiştir.

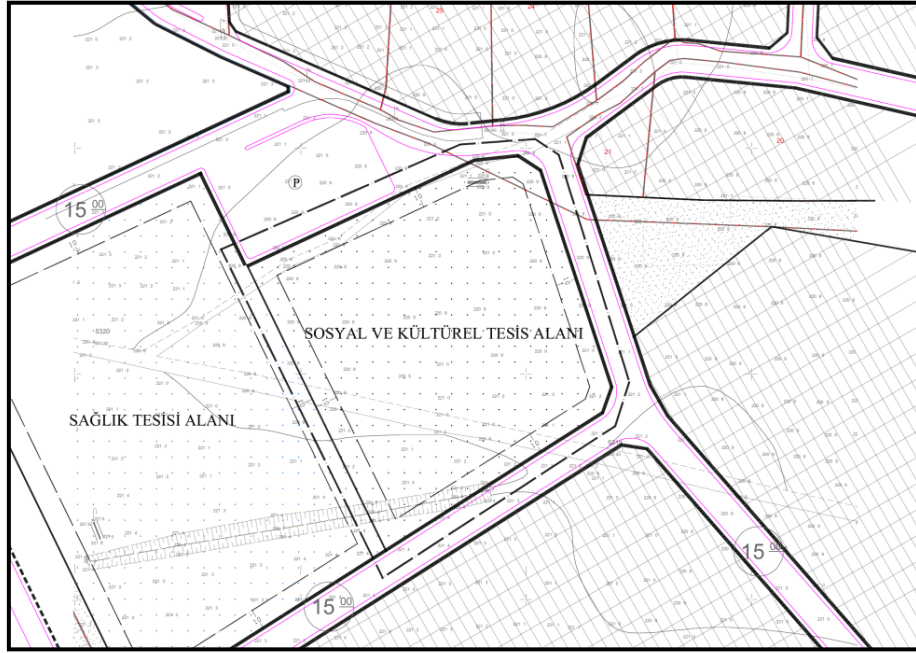
### PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

**Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu:** Plan değişikliğine konu alan 1/5000 Ölçekli Yenişehir İlçesi Nazım İmar Planında "**Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı**" olarak planlıdır.



*Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu*

**Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu:** Plan değişikliğine konu alan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında “**Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı**” olarak planlıdır.



*Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu*

### **NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ:**

Plan değişikliği hazırlanan alan onaylı nazım imar planında “Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı” olarak planlıdır. Hazırlanan plan değişikliği ile 373 ada 50 parselin Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı olarak planlı olan 17.165,5 m<sup>2</sup>’si "Eğitim Alanı" olacak şekilde düzenlenmiştir.

Nazım imar planlarında bölgenin ihtiyacına yönelik gerekli olan altyapılara ilişkin standartların sağlanması gerekmektedir. Söz konusu sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçları imar planı ilkeleri gereği kamu yararı amacıyla yapılır.

Planlama alanının yakın çevresinde bulunan mevcut eğitim tesislerinin yeterliliğine yönelik tespitlerin yapılabilmesi için alt ölçekli uygulama imar planı incelenmiştir. Mevcut Uygulama İmar Planı bütününe yönelik yapılan analiz sonucunda; eğitim tesislerine yönelik ihtiyaçların, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nde belirtilen standartları sağlamakta yetersiz kaldığı görülmüştür. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nde eğitim tesislerinden; ilkokul ve ortaokul alanlarına yönelik yürüme mesafeleri sırası ile 500 m ve 1000 m olarak belirlenmiştir;

*“İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben **500 metre**, ortaokullar takriben **1.000 metre**, liseler ise takriben **2.500 metre** mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.”*

Yönetmelikte belirlenen mesafeler dikkate alındığında; planlama alanı yakın çevresi incelendiğinde ilk 500 m ve 1000 m içerisinde Eğitim Alanı mevcut olmadığı tespit edilmiştir.



Söz konusu gerekçe göz önünde bulundurularak mevcut durumdaki “Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı” kullanımı “Eğitim Alanı” olarak revize edilmiş olup, alana ilişkin yüzölçümü ve konuma ilişkin bir değişiklik yapılmamıştır. Söz konusu Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı 3194 Sayılı İmar Kanunu’nda belirtilen Düzenleme Ortaklık Payına tabi alanlardan değildir. Mevcut kullanımın değiştirilmesindeki amaç, hitap ettiği hizmet etki alanı içerisindeki eğitim tesislerine yönelik ihtiyacın kamu yararı gözetilerek karşılanabilmesidir.

Hazırlanan plan değişikliği ile 373 ada 50 parselin 17.165,5 m<sup>2</sup>’si "Eğitim Alanı" olacak şekilde düzenlenmiştir. Plan değişikliğine konu alanda yukarıda açıklananlar dışında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.



*Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği*

Plan değişikliği 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(%)
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI	17.165,5	100,00%	0	0,00%
EĞİTİM ALANI	0	0,00%	17.165,5	100,00%
TOPLAM ALAN	17.165,5	100,00%	17.165,5	100,00%

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