

**BURSA İLİ, YENİŞEHİR İLÇESİ, CİHADİYE MAHALLESİ H23A23C PAFTA, 152 ADA
42-46-47-48-176 PARSELLERE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ YENİŞEHİR İLÇESİ NAZIM
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

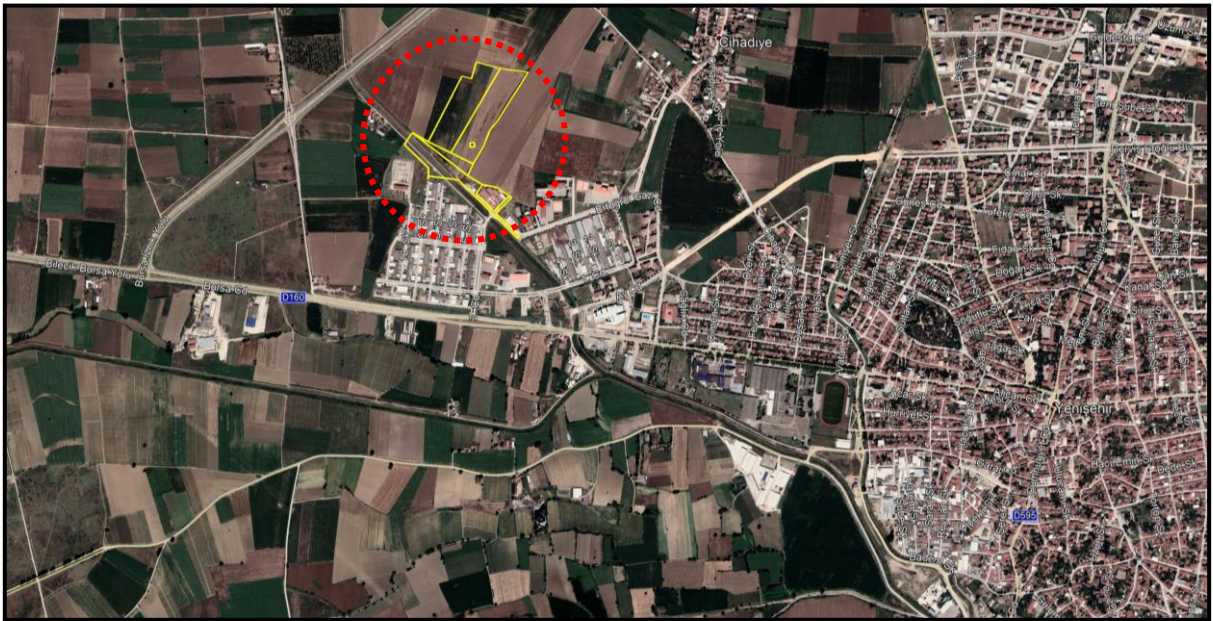
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:

152 ada, 176 parselde kayıtlı, 19.568,62 m² yüzölçümlü, Maliye Hazinesi mülkiyetindeki arsa vasıflı taşınmaz, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda, 313 m²'si "Resmi Kurum (Ziyaretçi Binası) Alanında" diğer kısmı "Yol ve Park Alanı" olarak planlı durumdadır.

Yenişehir Cumhuriyet Başsavcılığı Bakanlık Muhabere Bürosu'nun 08.06.2018 tarih ve 2018/33 Bakanlık Dosyası sayılı yazısı ve Yenişehir Kaymakamlığı Milli Emlak Şefliği'nin 10.09.2018 tarih ve 54365786-000[000]-E.17426 sayılı yazısı ile söz konusu parselin bir kısmının cezaevi için ek bina yapılabilmesi için Adalet Bakanlığına (Ceza ve Tevkif Evleri Genel Müdürlüğü) tahsis edilmesi talep edilmesi nedeni ile bölgedeki ihtiyaçlar doğrultusunda 152 ada 176 parsel ve çevresinde plan değişikliği hazırlanmıştır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Yenişehir İlçesi Bursa İli'nin doğusunda bulunmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan alan Cihadiye Mahallesi sınırları içinde Yenişehir ilçe merkezinin 3 km kuzeybatısında yer almaktadır. Parseller Bursa-Ankara Yolu'nun 330 m kuzeyinde yer almaktadır. Planlama alanı güneyinde küçük sanayi alanı yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alan 19396.72 m² büyüklüğündedir.



PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

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

Yükseklik Durumu: Alanda yükseklik kuzey yönüne doğru artmaktadır. Alanda ortalama kot 225 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 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.

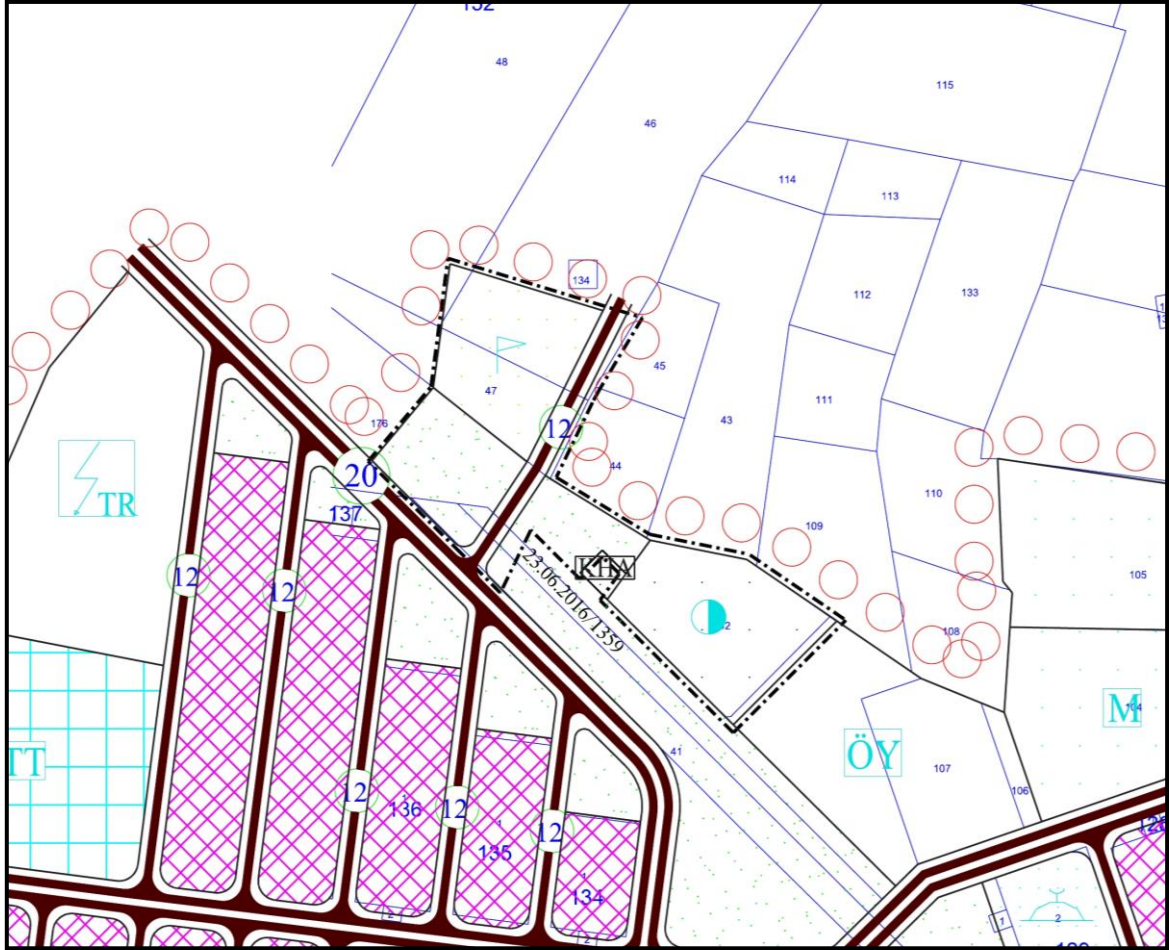
10. Zon I, Zon II ve Zon III’de temel ve üst yapı tasarımları “Deprem Teknik Şartnamesi”ne uygun olarak yapılmalıdır.

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.

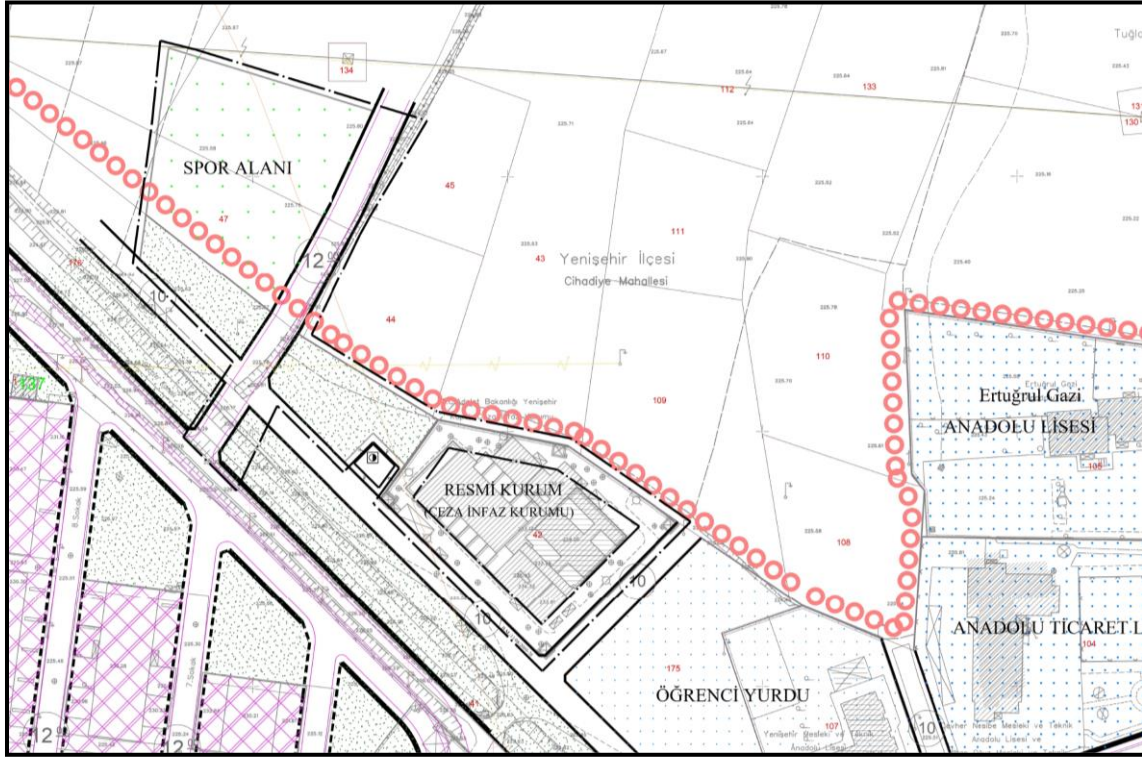
PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu: Plan değişikliğine konu alan 1/5000 Ölçekli Yenişehir İlçesi Nazım İmar Planında "Resmi Kurum Alanı", “Spor Alanları” ile “Park ve Yeşil Alan” olarak planlı durumdadır.



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 “Spor Alanı”, “Park Alanı”, “Resmi Kurum Alanı” ve yol olarak planlıdır.



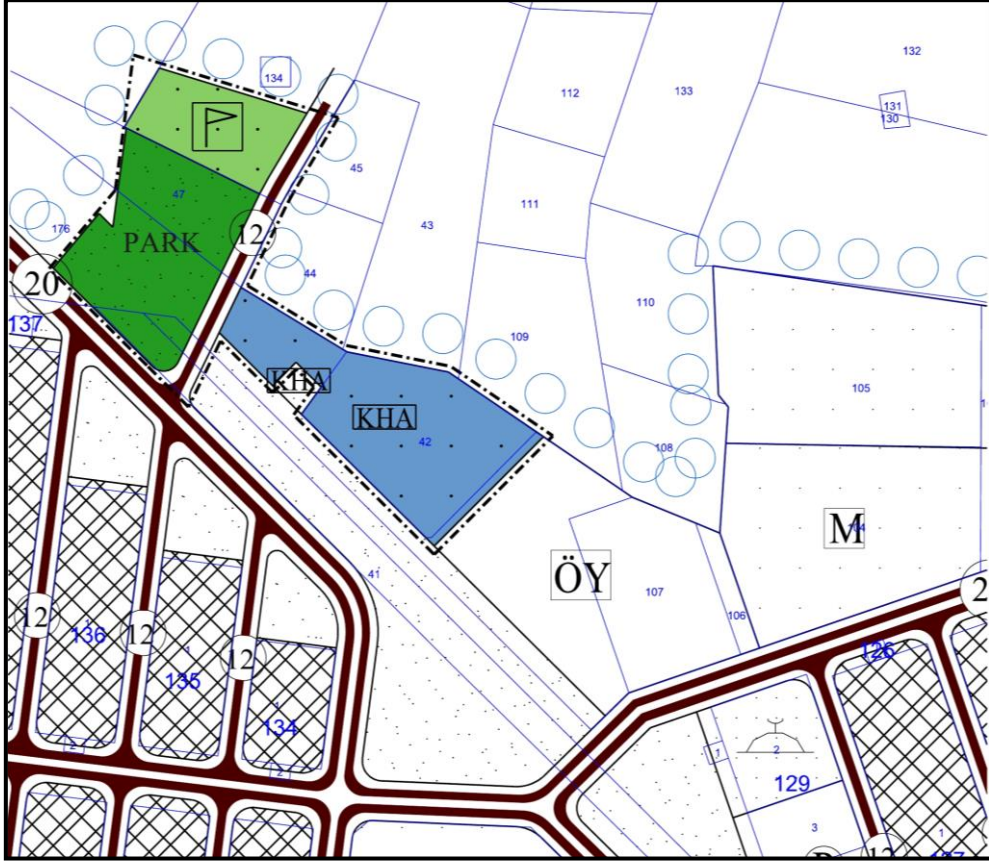
Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ:

Yenişehir Cumhuriyet Başsavcılığı Bakanlık Muhabere Bürosu’nun 08.06.2018 tarih ve 2018/33 Bakanlık Dosyası sayılı yazısı ve Yenişehir Kaymakamlığı Milli Emlak Şefliği’nin 10.09.2018 tarih ve 54365786-000[000]-E.17426 sayılı yazısı ile söz konusu parselin bir kısmının cezaevi için ek bina yapılabilmesi için Adalet Bakanlığına (Ceza ve Tevkif Evleri Genel Müdürlüğü) tahsis edilmesi talep edilmesi nedeni ile bölgedeki ihtiyaçlar doğrultusunda plan değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği ile 152 ada 176 parselin mevcut durumda park alanı olarak planlı olan 1567.75 m2 büyüklüğündeki kısmı Kamu Hizmet Alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu alan 42 parselde planlı Resmi Kurum Alanına kuzeybatı yönünde bitişik konumdadır. Yapılan değişiklik ile 152 ada 176 parselde Kamu Hizmet Alanı düzenlenmiş olup 42 parseldeki Resmi Kurum Alanı olarak planlı olan alan ise Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterimine uygunluk sağlanması amacı ile Kamu Hizmet Alanı olarak revize edilmiştir.

Spor Alanı ve Park Alanı olarak planlanan alanlarda imar hatları kadastral hatlara oturtulmuştur. 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(M2)	ORAN (%)	ALAN (M2)	ORAN (%)
RESMİ KURUM ALANI	6219.12	32.1%	0	0.0%
KAMU HİZMET ALANI	0	0.0%	7785.2	40.1%
SPOR ALANI	5491.42	28.3%	3041.77	15.7%
PARK ve YEŞİL ALAN	5577.48	28.8%	6429.17	33.1%
YOL	2108.7	10.9%	1879.22	9.7%
PLANSIZ ALAN	0	0.0%	261.36	1.3%
TOPLAM ALAN	19396.72	100.0%	19396.72	100.0%