

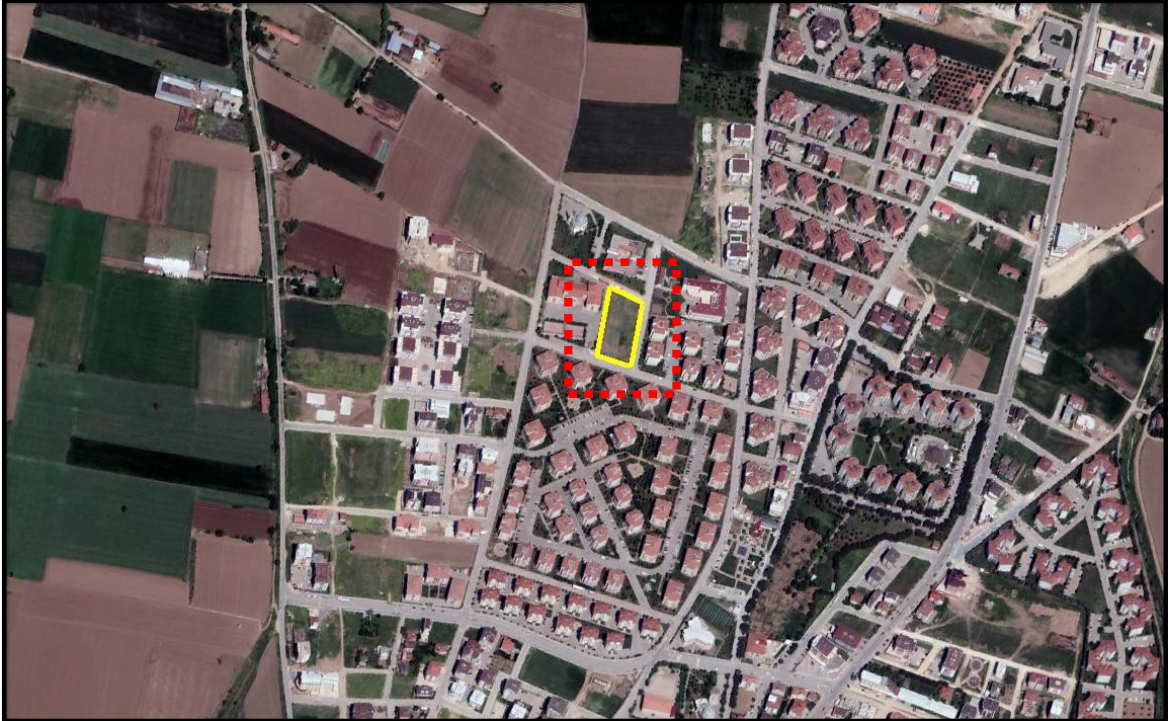
BURSA İLİ, YENİŞEHİR İLÇESİ, YENİGÜN MAHALLESİ, H23A24A PAFTA, 589 ADA 65 PARSELE İLİŞKİN YENİŞEHİR BELEDİYESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ İLÇESİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Konu: Bursa İli, Yenişehir İlçesi, H23A24A4D pafta, 589 ada 65 parsele ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Kapsam: Plan değişikliğine konu 589 ada 65 parselin “Eğitim Alanı” olarak düzenlenmesi. 589 ada 65 parseli kapsayan alanda hazırlanan değişiklik toplamda 5143,04 m² büyüklüğündedir. Söz konusu alan Yenişehir İlçesi, Yenigün Mahallesi sınırları dâhilinde, merkez yerleşim bölgesinde yer almaktadır. 589 ada 65 parselin toplam büyüklüğü 4332,84 m² büyüklüğündedir.

PLANLAMA ALANI KONUMU

Plan değişikliği hazırlanan söz konusu alan Yenişehir Çevre Yolu’nun 733 m güneyinde, Öncü Caddesi’nin 143 m doğusunda kalmakta olup Doğa Sokaka güney yönünde cepheli durumdadır. Yenişehir kent merkezinin ise 3.5 km kuzeyindedir. Parselin batı yönü bitişğinde Toki Orhangazi Ortaokulu yer almaktadır.



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. Arazide ortalama eğim %0-5 aralığındadır.

Yükseklik Durumu:

Alanda yükseklik kuzey yönünde artmakta olup ortalama kot 236 metredir.

Yönlendirme Durumu:

Planlama Alanı %0-5 dilimindeki eğim aralığında kaldığından dolayı hakim bir yönlendirme yönü bulunmamaktadır. Genel olarak parsel kuzey yönünde yükselmekte olmasına rağmen eğimin çok düşük olması, arazinin düz bir yapıya sahip olmasından dolayı güneşlenme hemen hemen 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 alındığında Zon-II "Önlem Alınmadan Yapılaşmaya İzin Verilmeyecek Alanlar" olarak tanımlanmıştır. Burada hafif yapılarda (<3 kat) sığ, yüzeysel temellerden kaçınmalı, 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 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 sınılaşma 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

Planlama Alanı Mülkiyet Durumu:

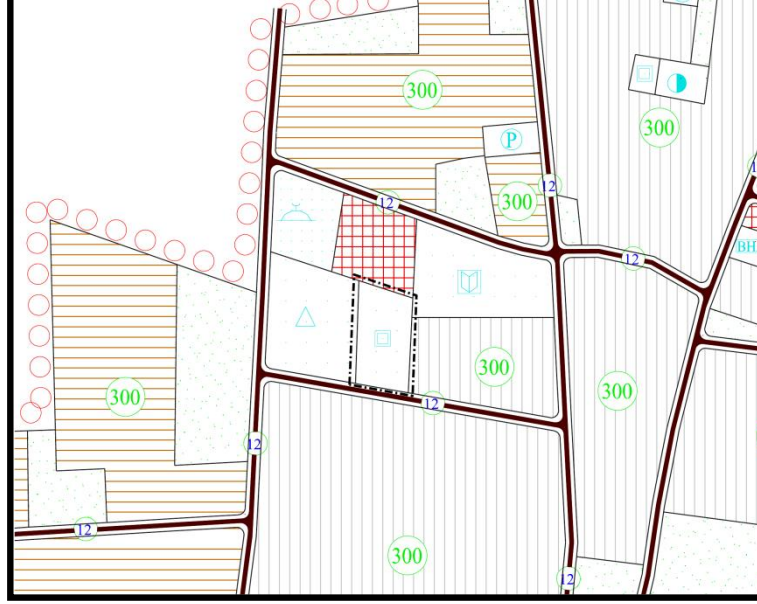
Plan değişikliği hazırlanan 589 ada 65 parselin mülkiyeti T.C. Toplu Konut İdaresi'ne ait olup TOKİ ile Yenişehir Belediyesi arasında yapılan protokol kapsamında taşınmaz Yenişehir Belediyesi tarafından satın alınacaktır.

Planlama Alanı Arazi Kullanımı:

Plan değişikliği hazırlanan alanda mevcutta yapı bulunmamaktadır.

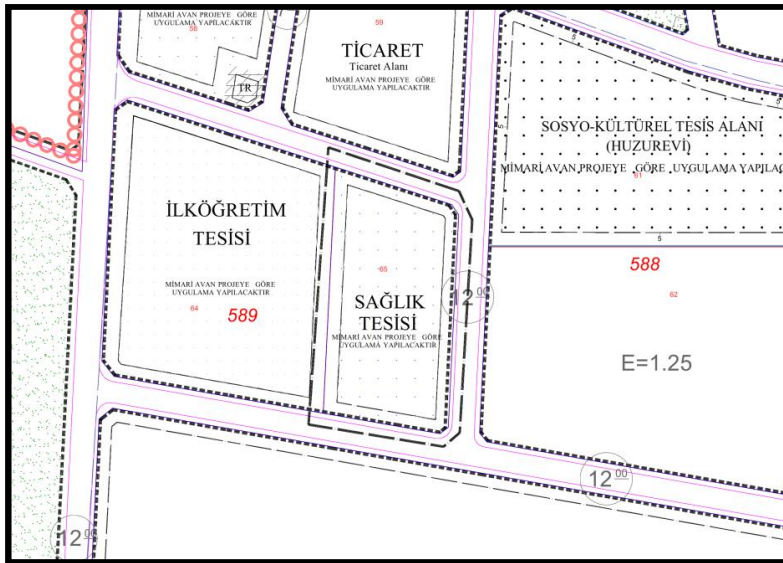
PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu: Plan değişikliğine konu 589 ada 65 parsel onaylı Yenişehir Nazım İmar Planı'nda "Sağlık Tesisleri Alanı" olarak planlıdır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu: Plan değişikliğine konu 589 ada 65 parsel onaylı Yenişehir Uygulama İmar Planı'nda "Sağlık Tesisleri Alanı"nda yer almaktadır.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

PLANLAMA ALANI KURUM GÖRÜŞLERİ:

589 ada 65 parselde T.C. Yenişehir Kaymakamlığı, İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün talepleri doğrultusunda plan değişikliği hazırlanmış olup plan değişikliğine istinaden T.C. Bursa Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü'ne kurum görüşü sorulmuştur.

T.C. Yenişehir Kaymakamlığı, İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 04.01.2018 tarih 204955 sayılı yazısında;

"İlçemiz Yenigün Mahallesiinde artan nüfus yoğunluğu, okul öncesi zorunlu hale getirilmesi çalışmaları ve İlçemizde anaokulu/ ilkokul yetersizliğinden dolayı bir anaokulu/ İlkokula ihtiyaç bulunmaktadır.

Belirtilen anaokul/ilkokul ihtiyacına binaen Yenigün Mahallesi 589 ada, 65 parselde kayıtlı 4.332,84 m²'lik taşınmazın kamulaştırılarak Milli Eğitim Bakanlığına tahsis edilmesi hususunda, ..." şeklinde belirtilmiştir.

T.C. Bursa Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü'nün 60429939/754 sayılı yazısında;

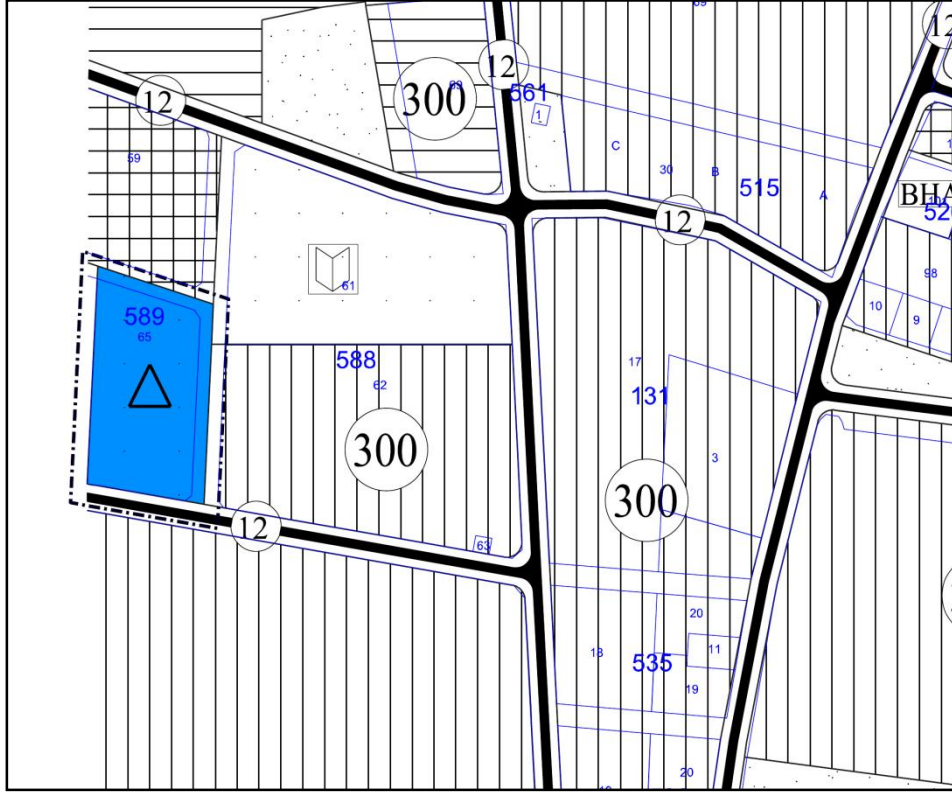
"... Konuyla ilgili Müdürlüğümüzce yapılan değerlendirme sonucunda; 2018 yılı yatırım programında yer alan Yenişehir Aile Sağlığı Merkezi, İlçe Sağlık Müdürlüğü ve 112 Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonu yatırımına Sağlıklı Hayat Merkezi eklenerek Bakanlığımızdan revizyon talep edilmiştir. Bu nedenle Yenişehir İlçesindeki yatırımın tek arsa üzerinde yapılması planlandığından ve 589 ada 65 parselin mülkiyetinin TOKİ'ye ait olması sebebiyle söz konusu taşınmazın imar planında "Sağlık Tesis Alanı"ndan çıkartılmasında Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır..." denilmektedir.

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ:

589 ada 65 parselde İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün talebine istinaden ve plan değişikliğine ilişkin İl Sağlık Müdürlüğü'nün kurum görüşü doğrultusunda plan değişikliği hazırlanmıştır.

Planlama alanı yakın çevresindeki anaokulu ve ilkokul alanlarına yönelik ihtiyaçların karşılanabilmesi amacı ile Sağlık Tesis Alanı olarak planlı 589 ada 65 parsel "Eğitim Alanı" olarak düzenlenmiştir. İmar hatlarının kadastral hatlara oturtulmuştur. 589 ada 65 parsel batı yönünde bitişik olan İlköğretim Tesisleri Alanı büyüklüğündeki değişim

imar hatlarının kadastral hatlara oturtulmasından kaynaklanmaktadır. Burada amaç alana batı yönünde bitişik durumda planlı olan İlköğretim Tesisleri Alanına müdahale etmek değil imar hatları ile kadastral hatlar arasındaki uyumsuzluğu gidermektir. Alanda başka bir değişiklik söz konusu değildir.



Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Yapılan düzenlenme sonucunda ortaya çıkan alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI		ÖNERİ	
	ALAN	ORAN	ALAN	ORAN
EĞİTİM ALANI	0	0.00%	5143.04	100.00%
SAĞLIK TESİSİ ALANI	4991.83	97.06%	0	0.00%
İLKÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI	151.21	2.94%	0	0.00%
TOPLAM	5143.04	100.00%	5143.04	100.00%