



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YENİŞEHİR İLÇESİ, ÇAYIR MAHALLESİ 2 ADA 2 PARSEL İLE 12 ADADA BULUNAN MUHTELİF PARSELLERE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
AÇIKLAMA RAPORU	
Dosya No:	PİN:
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ___/___/2019 tarih ve _____sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Alinur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı

BURSA İLİ, YENİŞEHİR İLÇESİ, H23A23C PAFTA, ÇAYIR MAHALLESİ, 2 ADA 2
PARSEL İLE 12 ADADA BULUNAN MUHTELİF PARSELLERE İLİŞKİN 1/5000
ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:

Söz konusu alanda plan değişikliği yapılmasındaki amaç; Çayır Mahallesi 12 adada bulunan ve İlköğretim Tesisleri olarak planlı olan alanın yönetmeliğin eğitim tesisi alanına ilişkin asgari büyüklüğü sağlayamamasıdır. Bunun yanı sıra eğitim alanı yoğun konut ve ticaret alanı ile çevrilidir. Gerek bölgedeki otopark alanına ilişkin ihtiyaçların karşılanması gerek eğitim alanının ilgili yönetmeliklerde belirtilen asgari büyüklüğün sağlanarak daha nitelikli eğitim alanlarının oluşturulması amacı ile plan değişikliği hazırlanmıştır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Yenişehir İlçesi Bursa İli'nin doğusunda bulunmaktadır. İmar planı hazırlanan alan Çayır Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Plan değişikliği hazırlanan 12 ada içerisinde yer alan parseller Yenişehir İlçe Merkezinin yaklaşık 250 m güneybatısında yer almaktadır. Söz konusu imar adası kuzey yönünde Çayır Sokak, doğu yönünde Değirmen Sokak, güney yönünde Tahıl Caddesi, batı yönünde Hacı İsa Sokak ile çevrilidir.

Plan değişikliğine konu 2 ada 2 parsel ise 12 adanın 435 metre güneyinde yer almaktadır. Planlama alanı toplamda 17430.23 m² büyüklüğündedir.



Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü

Plan değişikliğine konu parseller aşağıdaki gibidir.

ADA	PARSEL	BÜYÜKLÜK (M2)
TESCİL HARİCİ ALAN		140.06
TESCİL HARİCİ ALAN		241.8
12	57	191.19
12	58	146.64
12	59	122.69
12	60	326.21
12	61	226.45
12	62	217.47
12	75	43.63
12	88	325.147
12	5	1462.11
12	77	5.3
12	73	8.8
12	9	280.77
12	13	299.75
12	14	447.32
12	18	319.73
12	20	191.5
12	21	426.39
12	44	406.79
12	68	370.16
12	67	251.29
12	66	740.02
12	49	177.87
12	50	322.35
12	93	42.06
12	3	198.45
2	2	14456
TOPLAM		22387.947

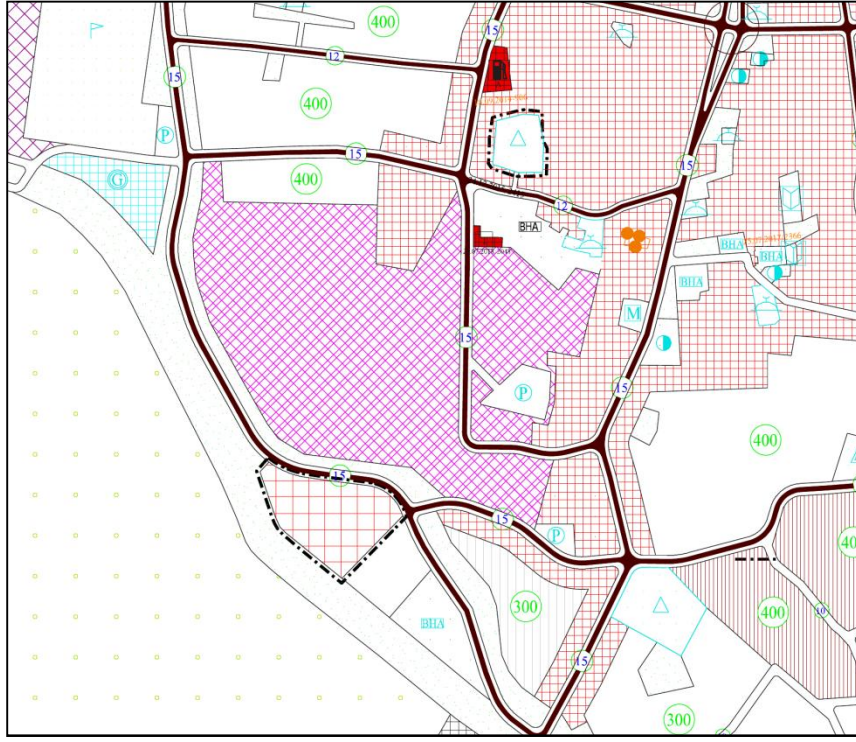
PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

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

Yükseklik Durumu: Plan değişikliğine konu alanlarda yükseklik kuzey yönüne doęru artmaktadır. Alanda ortalama kot 223 m olarak belirlenmiřtir.

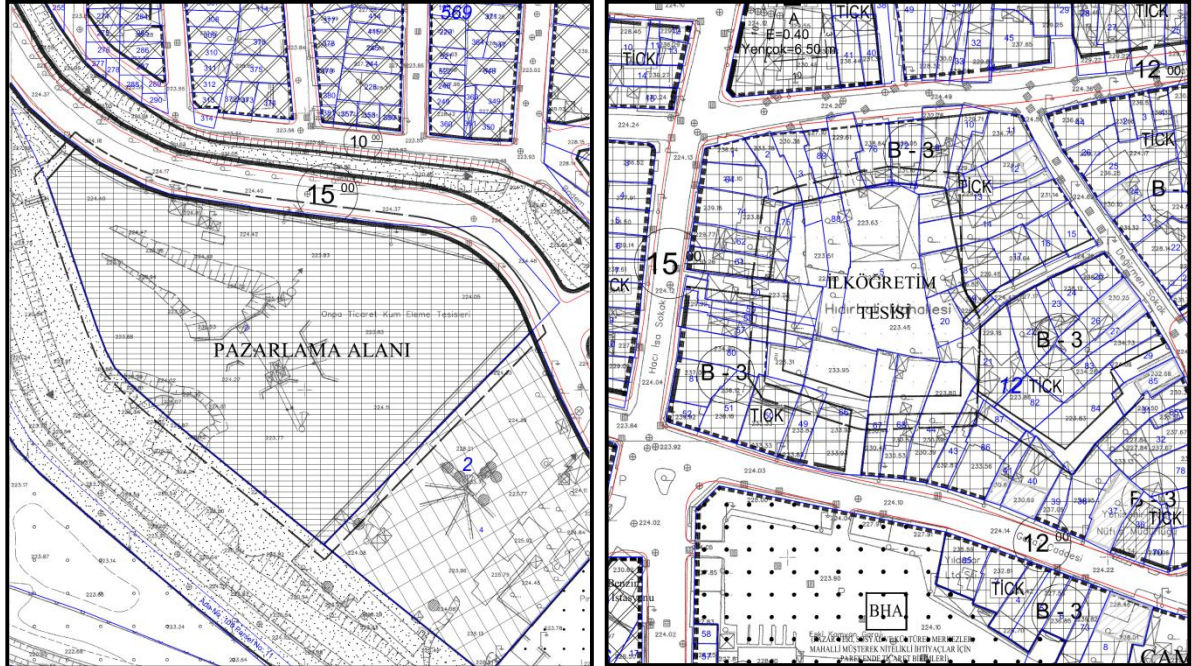
Yönlendirme Durumu: Alanda arazi yapısı incelendiğinde yükseklik hemen hemen her yönde aynıdır. Plan değişikliği hazırlanan alan düz bir yapıya sahiptir. Dolayısı ile arazide güneşlenme her noktada aynıdır.

Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu: 1/5000 Ölçekli Yenişehir Nazım İmar Planında ki yerine bakıldığında, 12 adada plan değişikliğine konu alan “İlköğretim Tesisleri Alanı” olarak, 2 ada 2 parsel ise “Pazarlama Alanları” olarak planlıdır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu: 1/1000 Ölçekli Yenişehir Uygulama İmar Planında 12 adada plan değişikliğine konu alan "İlköğretim Tesisi" ve yol olarak planlı durumdadır. Plan değişikliğine konu 2 ada 2 parsel ise "Pazarlama Alanı" olarak planlı durumdadır.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

PLANLAMA ALANI KURUM GÖRÜŞLERİ:

T.C. İçişleri Bakanlığı İller İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 06.09.2019 tarih ve 15246 sayılı yazısında; "...ülke genelinde çocuk trafik eğitim parkı bulunmayan veya standartları karşılamayan illerimiz tarafından ekli listede belirtilen özelliklere haiz olacak şekilde gerekli arsa temininin sağlanmasına yönelik çalışmaların ivedilikle başlatılarak neticeden en kısa sürede Bakanlığımıza bilgi verilmesini rica ederim." denilmektedir.

T.C. Yenişehir Kaymakamlığı İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 05.11.2019 tarih ve 21796356 sayılı yazısında; "...İlköğretim Tesis Alanı'nda kalan söz konusu parseller üzerinde çok sayıda yapı olduğu tespit edildiği belirtilmekte olup, 3.505 m² yüzölçümlü "İlköğretim Tesis" alanının plan değişikliği ile "Otopark Alanı" fonksiyonuna alınması ile mülkiyeti Hazineye ait, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "Belediye Hizmet Alanında" kalan 2 ada, 2 parselin eşdeğer alan olarak Resmi Eğitim Alanına alınması koşuluyla Bakanlığımızca da uygun bulunan plan değişikliklerinin onaylanması durumunda güncel planın sayısal olarak Bakanlığımıza iletilmesi talebine ilişkin Bakanlığımızın ilgi (b) görüş yazısı ekte gönderilmiştir." denilmektedir.

T.C. Yenişehir Kaymakamlığı Milli Emlak Şefliği'nin 58051 sayılı yazısında; "Konu hakkında Milli Emlak Dairesi Başkanlığından (Osmangazi Emlak Müdürlüğü) alınan 01/11/2019 tarih ve 57529 sayılı yazıda, taşınmazın yukarıda belirtildiği şekilde imar planının değiştirilmesinde herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir." denilmektedir.

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ:

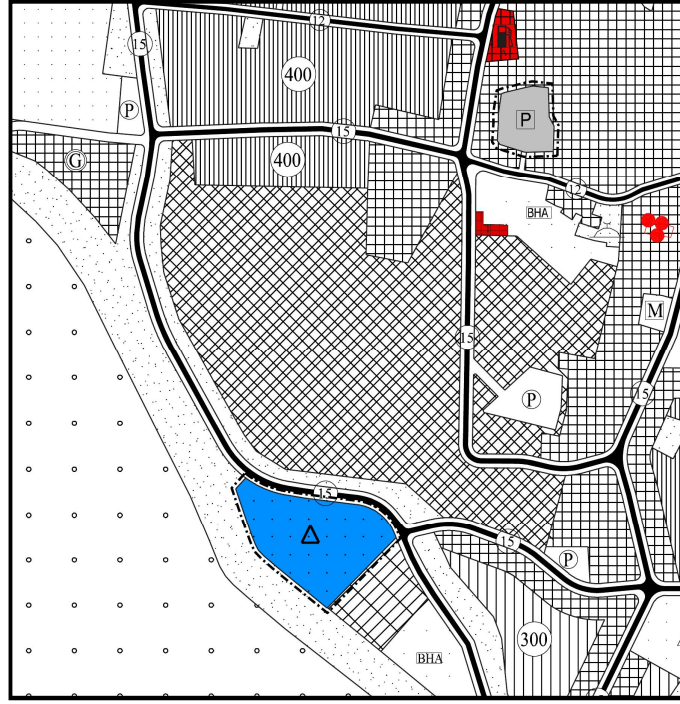
Planlama alanı içerisinde "Eğitim Alanı " ile "Genel Otopark Alanı" düzenlenmiştir.

İçişleri Bakanlığı İller idaresi Genel Müdürlüğü'nce; trafik güvenliğinin sağlanmasına yönelik yürütülen çalışmalar kapsamında, trafik güvenliği konusunda çocukların eğitilmesi ve bilinçlendirilmesine yönelik eğitimlerin yürütülebileceği, temel bilgi ve becerilerin kazandırıldığı, trafik kültürünün edinildiği standartları karşılayabilen çocuk trafik eğitim parkı oluşturulması, çocuk trafik eğitim parkı için gerekli arsa teminin sağlanması talep edilmiştir. Bu kapsamda yaklaşık olarak 4000 m² büyüklüğünde Eğitim Alanına ihtiyaç bulunmaktadır.

Çayır Mahallesi 12 adada bulunan İlköğretim Tesis olarak planlı olan alan ilgili yönetmeliklerde belirtilen asgari büyüklüğü sağlamamakta olup etrafı yoğun konut ve ticaret alanları ile çevrilidir. Parsellerde yapılaşmalar mevcuttur. Söz konusu durumdan kaynaklı sorunun çözülmesi amacı ile Maliye Hazinesi mülkiyetindeki Yenişehir Belediyesine tahsisli 14.456,00 m² yüzölçümlü Çayır Mahallesi 2 ada 2 parselde kayıtlı mevcut durumda Pazarlama Alanı olarak planlı olan taşınmaz Eğitim Alanı olarak planlanmıştır.

Böylelikle 12 ada içerisinde yer alan İlköğretim Tesisi Alanı ile Çocuk Trafik Eğitim Parkı için duyulan Eğitim Alanı ihtiyacının bu alanda karşılanması sağlanmıştır. Yönetmelikte belirtilen asgari niteliklere uygun daha nitelikli bir Eğitim Alanı elde edilmiştir.

12 adada İlköğretim Tesisi olarak planlı olan alan ise Genel Otopark Alanı olarak düzenlenmiştir. Alan içerisinde başka bir değişiklik söz konusu değildir.



Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

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

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN	ORAN	ALAN	ORAN
PAZARLAMA ALANI	13473.08	77.30%	0	0.00%
İLKÖĞRETİM TESİSİ	3906.9	22.41%	0	0.00%
TALİ İŞ MERKEZİ	50.25	0.29%	134.69	0.77%
EĞİTİM ALANI	0	0.00%	13473.08	77.30%
GENEL OTOPARK	0	0.00%	3822.46	21.93%
TOPLAM	17430.23	100.00%	17430.23	100.00%

(Planlama alanı içerisinde Tali İş Merkezlerine ilişkin değişiklik hazırlanmamış olup, genel otopark alanı imar hatları, uygulama imar planındaki hatlara göre düzenlenmiştir. Bu durumdan kaynaklı Tali İş Merkezi Alanı büyüklüğünde değişiklik olmuştur.)