

**BURSA İLİ, YENİŞEHİR İLÇESİ, YENİGÜN MAHALLESİ**  
**381 ADA 147 PARSEL YENİŞEHİR BELEDİYESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**AÇIKLAMA RAPORU**

**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI**

Bursa İli, Yenişehir İlçesi, Yenigün Mahallesi, 381 ada 147 parselle ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu alanda plan değişikliği yapılmasındaki amaç; 381 ada 147 parsel üzerinde 3197,71 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki, "İlköğretim Tesisleri Alanı" olarak planlı olan alanın hizmet etki alanı içerisindeki donatı alanına yönelik ihtiyaçların karşılanabilmesi amacı ile yüzölçümü ve konumu değiştirilmeden "Eğitim Alanı" olarak planlanmasıdır.

**PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ**

Yenişehir İlçesi Bursa İli'nin doğusunda bulunmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan alan Yenigün Mahallesi sınırları içinde Yenişehir İlçe merkezinin yaklaşık 1,3 km kuzeybatısında, Osmangazi Caddesi üzerinde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu parsel 2488,2 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 224 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 yapılarda (>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 KURUM GÖRÜŞÜ

Planlama alanına ilişkin kurum görüşü bulunmakta olup aşağıdaki gibidir;

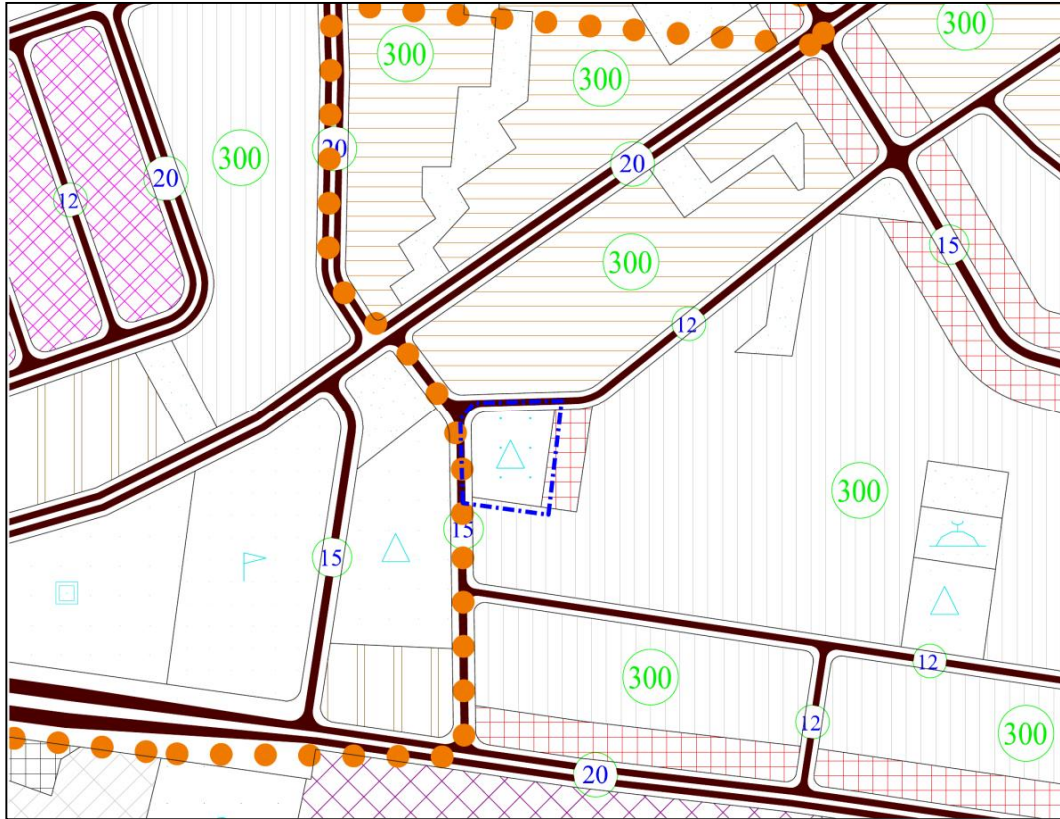
T.C. BURSA VALİLİĞİ İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 30.01.2018 tarih ve 2097222 sayılı yazısında; "İlimiz Yenişehir İlçesi, Yenigün Mahallesi, mülkiyeti Maliye Hâzinesine ait, Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu Genel Müdürlüğüne tahsisli, imar planında "Sağlık Meslek Lisesi" olarak ayrılan, 381 ada, 147 parselde kayıtlı, 2.488,20 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazın "Halk Eğitim Binası yapılmak üzere" Valiliğimizin (Bursa Defterdarlığı) 23/06/2017 tarih ve 12017 sayılı yazısı ile Bakanlığımız adına tahsisi talep edildiği. Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu Genel Müdürlüğü'nün 09/05/2017 tarih ve 3338607 sayılı yazısıyla tahsisinin kaldırılmasına muvafakat verildiği ve taşınmazın Bakanlığımıza tahsisinin uygun görüldüğüne ilişkin Bakanlığımızın yazısı ve eki Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün 28/12/2017 tarih ve 38243 sayılı yazısı yazımız ekinde gönderilmiştir.

Yukarıda ada, parsel bilgileri yazılı taşınmaza "Halk Eğitim Merkezi" binası yapılması planlandığından Bakanlığımızın ilgi yazısındaki açıklamalar doğrultusunda plan tadilatı yapılması hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim." denilmektedir.

## PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

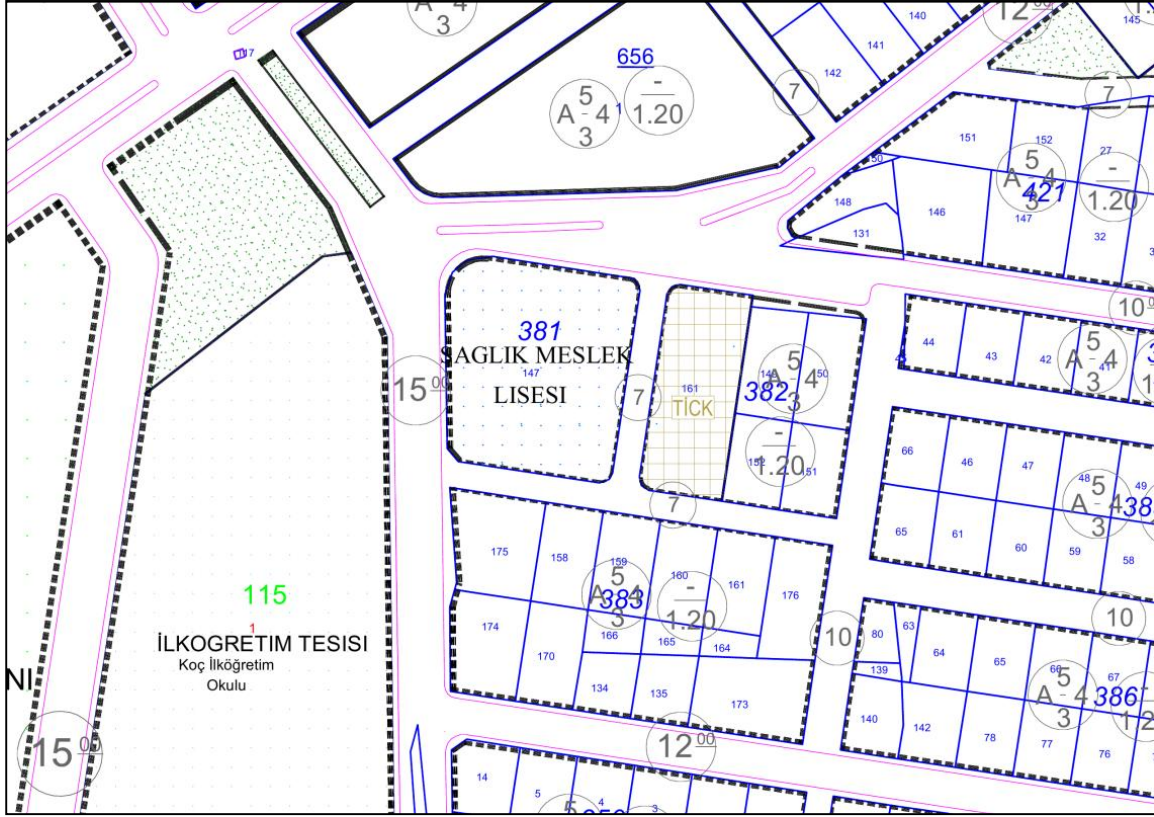
Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu: Plan değişikliğine konu alan 1/5000 Ölçekli Yenişehir İlçesi Nazım İmar Planında "İlköğretim Tesisleri Alanı" olarak planlıdır.



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 "Sağlık Meslek Lisesi Alanı" olarak planlıdır.



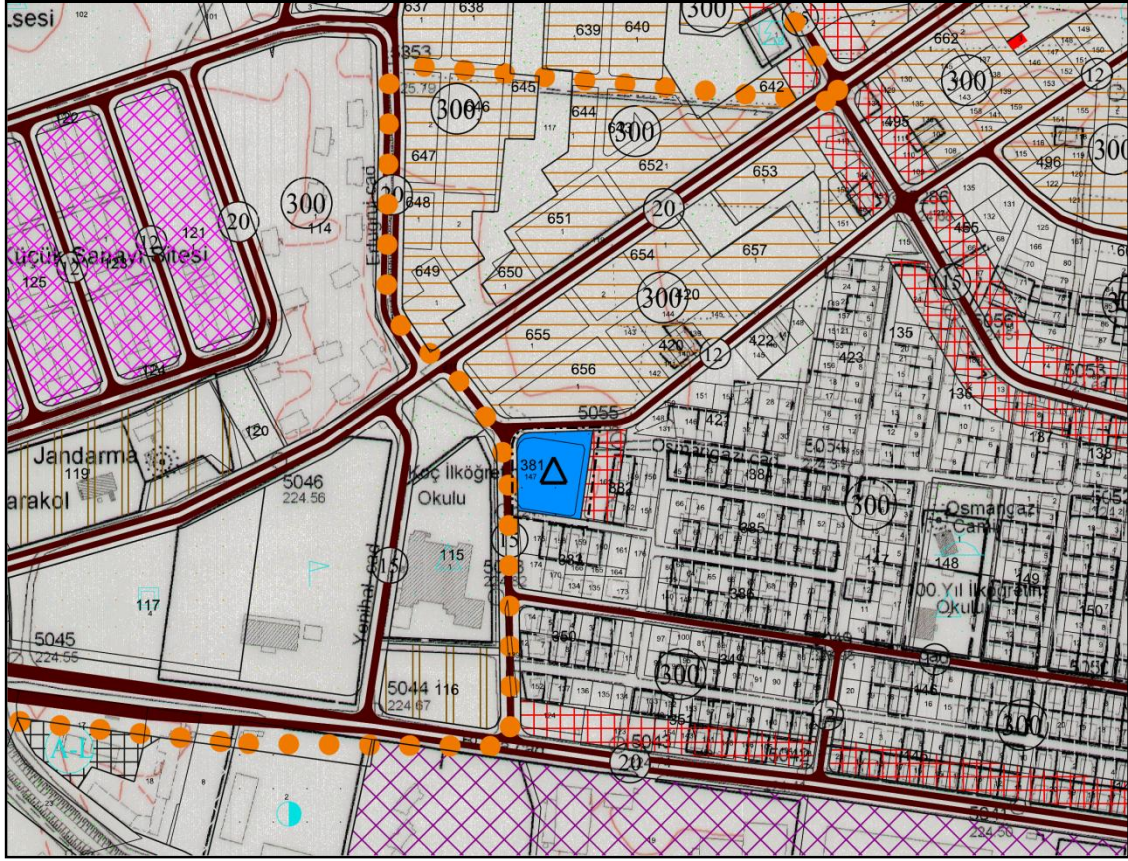
Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

#### UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ:

Plan değişikliği hazırlanan alan onaylı nazım imar planında "İlköğretim Tesisleri Alanı" olarak planlıdır. Hazırlanan plan değişikliği ile 381 ada 147 parselin ilköğretim Alanı olarak planlı olan alan "Eğitim Alanı" alanı olacak şekilde düzenlenmiştir.

İmar 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. Bölge içerisinde Halk Eğitim Merkezi'ne ihtiyaç duyulmakta olup söz konusu ihtiyacın giderilmesi amacı ile plan değişikliği hazırlanmıştır. İlköğretim alanı olarak planlı olan alan Eğitim Alanı olarak planlanmıştır.

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		ÖNERİ	
	ALAN	ORAN	ALAN	ORAN
İLKÖĞRETİM ALANI	3197.71	100%	0	0%
EĞİTİM ALANI	0	0%	3197.71	100%
TOPLAM ALAN	3197.71	100%	3197.71	100%