



**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI**  
**ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, YENİŞEHİR İLÇESİ, CİHADİYE MAHALLESİ**  
**113 ADA 16 PARSELE İLİŞKİN**  
**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

**AÇIKLAMA RAPORU**

Dosya No:

PİN:



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
\_\_\_/\_\_\_/2022 tarih ve \_\_\_\_\_sayılı kararı  
ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Yenişehir İlçesi, Cihadiye Mahallesi, 113 ada 16 parseli kapsayan alanda nazım imar planı hazırlanmıştır. Planlama alanı toplam büyüklüğü 5178.79m<sup>2</sup>'dir.

Plana konu parsel; 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında kapsamı dışında kalmaktadır. Taşınmazın tamamının "Sosyal Tesis Alanı" olarak düzenlenmesi amacı ile plan hazırlanmıştır.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

### 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Yenişehir İlçesi Bursa İli'nin doğusunda bulunmaktadır. Planı hazırlanan alan Cihadiye Mahallesi sınırları içinde kalmakta olup Cihadiye Mahallesi Yenişehir kent merkezinin batısında yer almaktadır. Plan hazırlanan alan Yenişehir kent merkezinin kuzey batısında kalmaktadır.



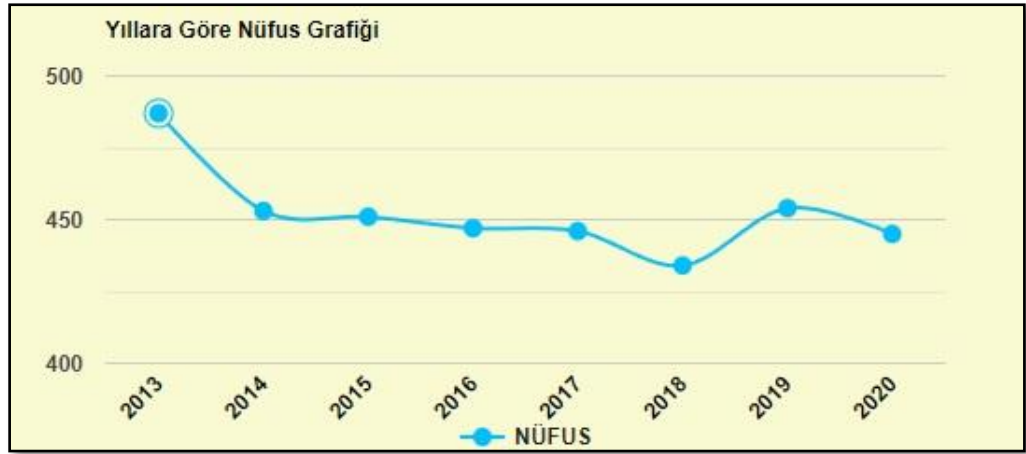
*Plana Konu Alanın Uydu Görüntüsü*

## 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa İli Yenişehir İlçesinin 2020 yılı toplam nüfusu, 54.315 kişidir. Cihadiye Mahallesi nüfusu ise 445 kişidir. Cihadiye Mahallesi Yenişehir kent merkezinin batı yönünde yer almakta olup kent merkezindeki mahalle nüfuslarına göre nüfusu daha düşüktür. Cihadiye Mahallesinin yıllara göre nüfus grafiğine bakıldığında nüfusun 2019 yılı haricinde doğrusal bir şekilde sürekli bir azalma eğilimi gösterdiği görülmektedir. 2019 yılında diğer senelerden farklı olarak artma eğilimi göstermiştir. 2020 yılında yine bir azalma eğilimi göstermiştir.

YIL	TOPLAM
	NÜFUS
2013	487
2014	453
2015	451
2016	447
2017	446
2018	434
2019	454
2020	445

*Cihadiye Mahallesi Yıllara Göre Toplam Nüfus*



*Cihadiye Mahallesi Yıllara Göre Toplam Nüfus*

Yenişehir İlçe ekonomisi, tarım ve hayvancılığa dayanmakla birlikte, 2004 yılında Yenişehir Belediyesi tarafından kurulan YOSAB (Yenişehir Organize Sanayi Bölgesi) ile sanayileşme canlanmaya başlamıştır. Özellikle tarımsal ürün ihracatında Bursa'nın ilk sırada gelen ilçesidir. Domates ve biber yetiştiriciliği dünyaca ünlüdür.

Bursa-Eskişehir-Bilecik Bölge Planı'na göre Bursa ilinde Karacabey, Mustafakemalpaşa, Kestel, Gürsu, Gemlik, Orhangazi, İznik, Yenişehir, Orhaneli,

Keles, Büyükorhan ve Harmancık ilçeleri, Tarımsal Gelişme Odakları olarak belirlenmiştir. Tarımsal gelişme odaklarında tarımsal verimliliğin artırılması, iyi tarım, örtü altı ve organik üretimin geliştirilerek katma değerin artırılması, modern tarım teknikleri kullanımının yaygınlaştırılması, tarımsal ürün çeşitliliğinin artırılması öngörülmüştür. Bu alanlarda tarımsal karakterin varlığını sürdürmesi tarımsal sanayinin gelişme eğilimi sağlayacak faktörlerdendir. Bu alanlarda tarımsal ürünlerin nihai ürün haline getirilmelerini sağlayan entegre tesislerin kurulması olasıdır. Buna istinaden, tarıma dayalı organize sanayi bölgesi, küçük sanayi siteleri ve gıda ağırlıklı kırsal işletmeler ile bunların depolanmasına yönelik kullanımların bu alanlarda geliştirilmesi desteklenebilir.

### 2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Yenişehir İlçesi Cihadiye Mahallesi teknik altyapısında, elektrik, su ve doğalgaz iletim hatları bulunmaktadır.

Yenişehir İlçesi ulaşım altyapısına bakıldığında ilçede Karayolu Ulaşımı ve Havayolu ulaşımı bulunmaktadır. Yenişehir, kuzeyindeki İznik ilçesinden 25 km, güneyindeki İnegöl ilçesinden 27 km, doğusundaki Bilecik ilinden 45 km ve batısındaki Bursa ilinden 52 km uzaklıktadır. Her dört şehirden de Yenişehir'e tarifeli otobüs seferleri yapılmaktadır. Bursa Yenişehir Havalimanı'nda sivil havacılık tarifeli uçak seferleri ve kargo taşımacılığı yapılabilmektedir.

Bursa'nın 52 km doğusunda yer alan ve Osman Gazi döneminde Osmanlı topraklarına katılan ilçe, Osman Gazi tarafından gazilerine kılıç hakkı adıyla yurtluk olarak verilmiştir. İskâna açılan yerde kurulan kent Yenişehir adını almıştır.

Osmanlı döneminden kalan zengin tarihi eserlere sahiptir. Yenişehir'de Osman Gazi' nin yaptırdığı saraydan arda kalan Saray Hamamı, I. Murad döneminden kalma Postnpuş Baba Zaviyesi. 14. yüzyılda inşa edilen Voyvoda Cami (Çınarlı Cami), 16. yüzyılda yapılmış olan Koca Sinan Paşa Külliyesi, Bali Bey Cami. Orhan Bey tarafından yaptırılan Ulu Cami, Süleyman Paşa Külliyesi, 1645'te Yenişehirli Hüseyin Paşanın yaptırdığı Çifte Hamam, Yarhisar Köyü Orhan Cami ve Saat Kulesi görülmeye değer tarihi yapılardır. Ayrıca Yenişehir'e bağlı Barcın Mahallesinde tarihi höyükler bulunmaktadır.

Yenişehir İlçesinde standartlara göre incelendiğinde; ilköğretim, ortaöğretim ve kreş tesislerinde imar mevzuatında belirlenen standartların altında olduğu bulunmuştur.

EĞİTİM TESİSLERİ	MEVCUT ALAN M <sup>2</sup>	KİŞİ BAŞI M <sup>2</sup>
İLKÖĞRETİM	44,081.3	1.46
ORTAÖĞRETİM	59,279.8	1.96
KREŞ+ANAOKULU	2,055.4	0.07

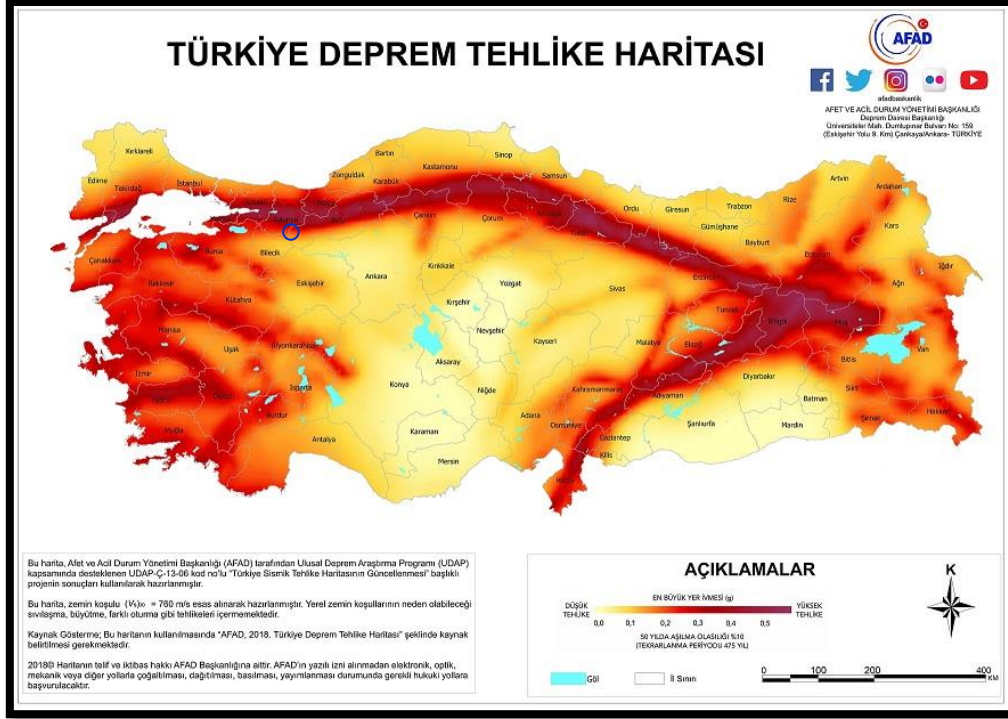
*Yenişehir İlçesi'nde Yer Alan Eğitim Tesislerinin Mevcut Nüfus ve Standartlara Göre İncelenmesi*



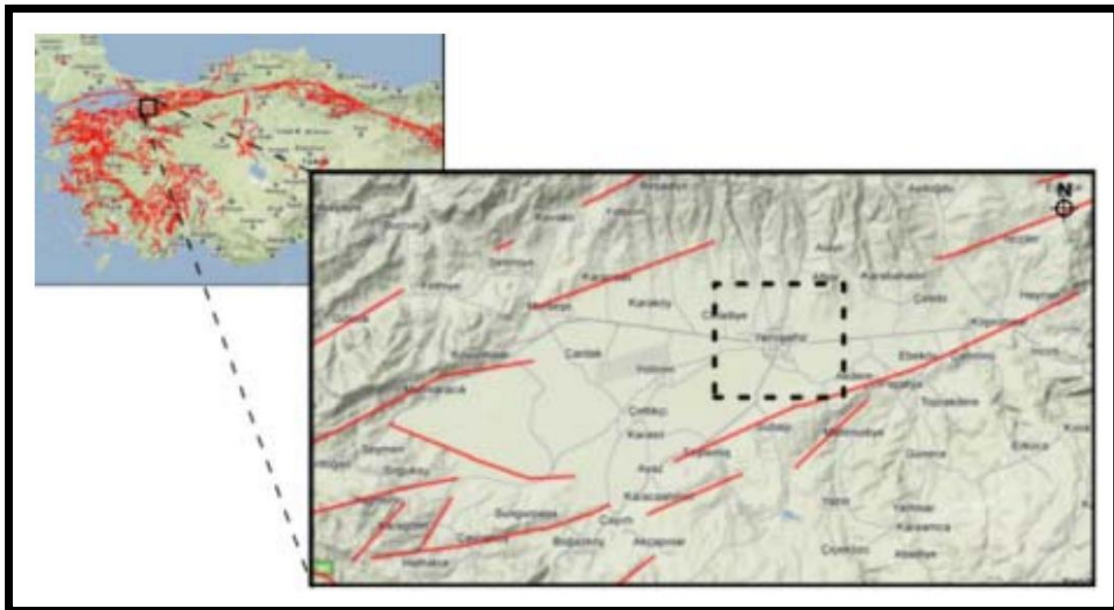
## 2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

### 2.4.1. Depremsellik

Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete’ de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Deprem Tehlike Haritası” na göre deprem tehlike durumu aşağıdaki haritada gösterilmiştir. Planlama alanı haritaya göre 0.1-0.2 Aralığında düşük tehlikeye daha yakındır.



Yenişehir havzası kuzeyde İznik ve güneyde İnegöl havzaları arasında yer alır. Sözü edilen bu havzalar, Kuzey Anadolu Fay Zonunun aktivitesi neticesinde oluşmuştur. Yenişehir İlçesi yerleşim alanı kuzeyinde kalan planlama alanı üzerinde aktif bir fay hattı bulunmamaktadır.



## 2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanı; 20.09.2019 tarihinde onaylanan Bursa İli Yenişehir İlçesi İmar Planına Esas Mikro bölgeleme Etüt Raporu kapsamında kalmaktadır.

## 2.4.3. Morfolojik Yapı

Bursa ilindeki tektonik olarak aktif havzalar; İznik Gölü, Gemlik-Bandırma Körfezi arası denizalanı, Yenişehir ovası, Bursa Ovası, Çayırköy Ovası, Uluabat Havzası, İnegöl Ovası'dır. Bu çöküntü alanlarını tamamı aktif faylar ile oluşturulan havzalardır. Bu alanların arasında ise bölgesel tektonizmanın etkisi ile yükselen alanlar; Mudanya Yükselimi, Uludağ Yükselimi, Güney Bursa yükselimi, Gemlik Yükselimi ve Armutlu yükselimidir.

Marmara Bölgesi doğusu ve güneyinde Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzey, orta ve güney kolunun hareketliliği, Geç Miyosen-Pliosen'den beri Bursa İli arazisi şekillendirmektedir. Buradaki tektonik yükselim ve havza yapılarının gelişimine katkı vermektedir. Bu nedenle Bursa İlinde havza-blok strüktürüne fazla sayıda rastlanır. Bunun yanında, ana morfolojik birimlerden dağ, plato ve ovalar ile taban düzlüklerine rastlanır. Bunlardan; dağlar ilin % 40'ını, platolar ilin % 30'unu, ovalar (Bursa, Yenişehir, İnegöl, Mustafakemalpaşa, Karacabey, Orhangazi, İznik, Gemlik, Gençali, Kocaçay, Çalı ovaları; Kocaçay, Sölöz, Karadere delta ovaları ve Nilüfer Çayı taban düzlüğü) ilin % 26'sını kaplar. Planlama alanı da Yenişehir Ovası içerisinde kalmaktadır. Yenişehir Ovası genel itibari ile düz bir yapıya sahiptir.

### 2.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama Söz konusu alanın eğim durumuna bakıldığında arazide ortalama eğim %0-5 aralığındadır. Eğim batı yönüne doğru artmaktadır. Alanda yükseklik batı yönüne doğru artmaktadır. Alanda ortalama kot 229 m olarak belirlenmiştir.

### 2.4.3.2. Yönelim Durumu

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

## 2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan hazırlanan parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

## 2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Cihadiye Mahallesi 113 ada 16 parsel Yenişehir Belediyesi mülkiyetindedir.

## 2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

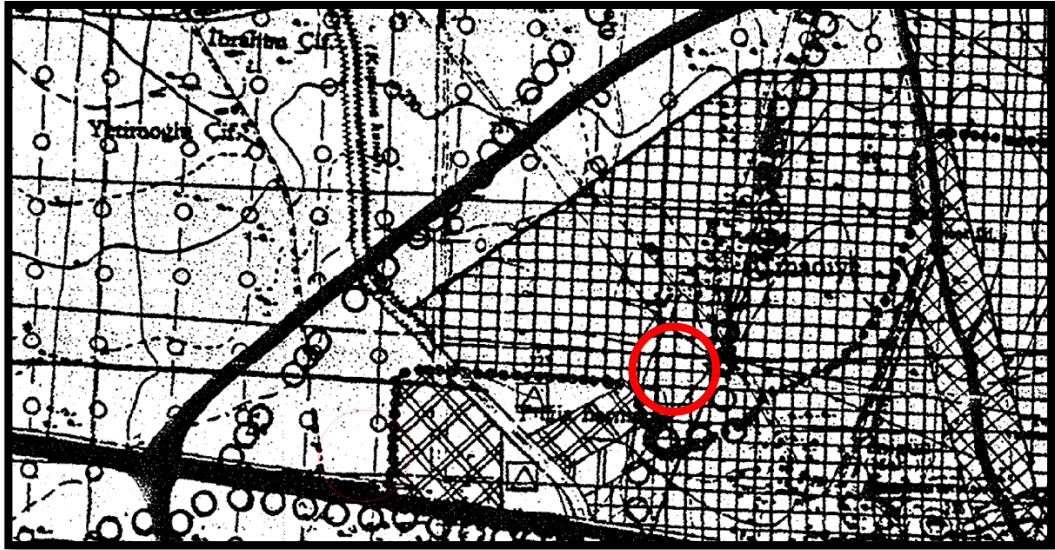
Planı hazırlanan alan Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Planlama kararlarına göre kentsel gelişmenin yönlendirilebileceği alanlar" kapsamında kalmaktadır.



*Onaylı 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu*

### 2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plana konu 113 ada 16 parsel alanı, 1/25000 Ölçekli Yenişehir Çevre Düzeni Planında, "Gelişme Konut Alanları" olarak planlıdır.



*Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu*



### **2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı**

Plana konu 113 ada 16 parsel alanına ilişkin onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır. Plana konu alanın doğu tarafı "Ticaret Alanı", "Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı" , güney tarafı ise aynı şekilde "Ticaret Alanı", "Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı" olarak planlı durumdadır.

### **2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı**

Plana konu 113 ada 16 parsel alanın onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. Plana konu alanın doğu tarafı "Ticaret-Konut Alanı", "Konut Alanı" , güney tarafı ise aynı şekilde "Ticaret-Konut Alanı", "Konut Alanı" olarak planlı durumdadır.

## **3. PLAN**

### **3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ**

Cihadiye Mahallesi 113 ada 16 parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı sınırına bitişik konumdadır ancak plan sınırları dışında kalmaktadır. Söz konusu alanının doğusu 15 metre ve 12 metre araç yolu ile bağlantı sağlanmaktadır. Alanın doğu tarafı "Ticaret-Konut Alanı", "Konut Alanı" , güney tarafı ise aynı şekilde "Ticaret-Konut Alanı", "Konut Alanı" bulunmaktadır.

Alanın ihtiyaçları ve bölge talepleri doğrultusunda "Sosyal tesis Alanı" olarak planlanması için 1/5000 ölçekli nazım imar planı hazırlanmıştır.

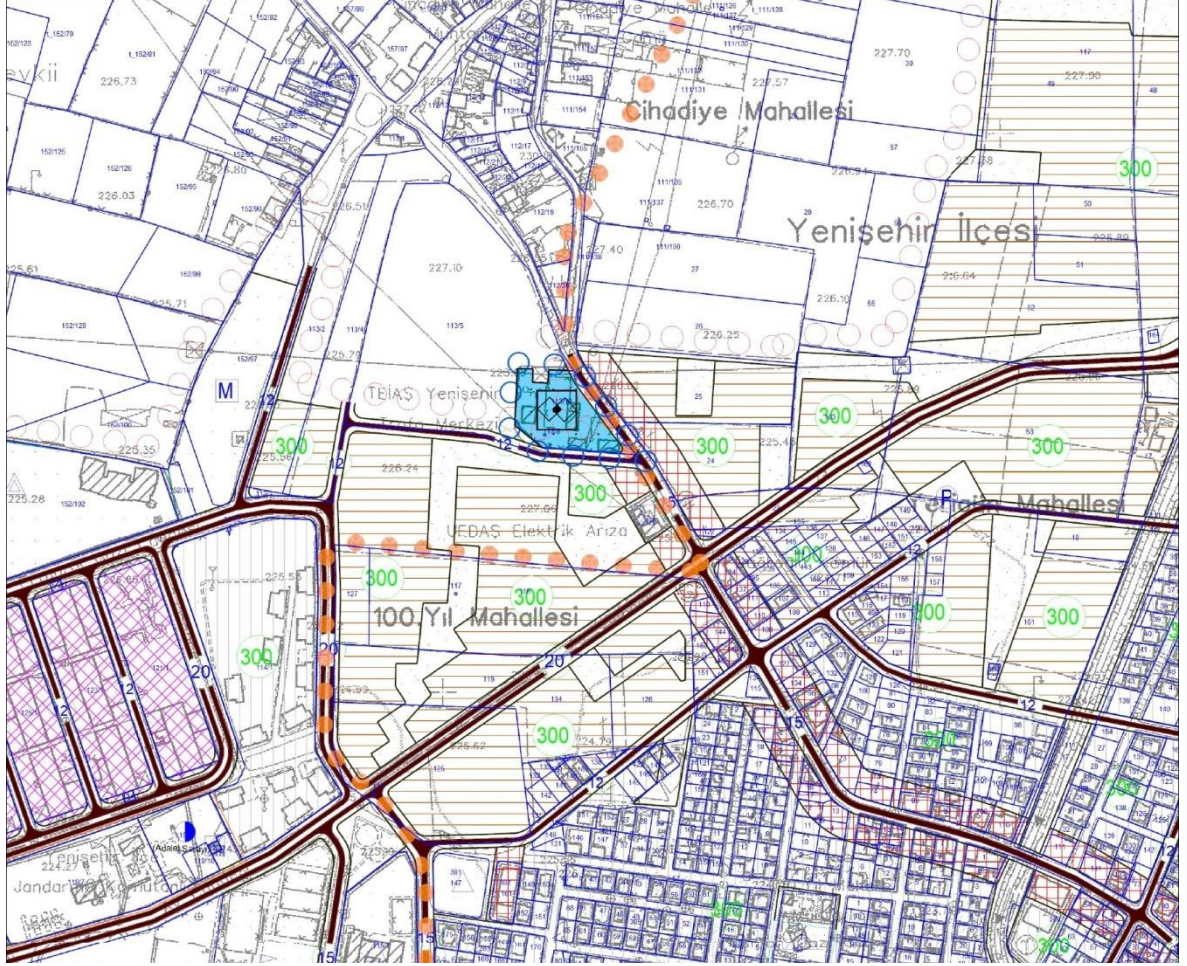
### **3.2. PLAN ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI**

Plan hazırlanan 113 ada 16 parseli kapsayan alanda Sosyal tesis Alanı düzenlenmiştir.

Söz konusu alan Yenişehir ilçe merkezinin Güney-Batısında yer almakta olup onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisine girmemektedir. Ancak Plan Onama Sınırına bitişik konumlanmaktadır. Alan doğuda 15 metre araç yoluna güneyde ise 12 metre genişliğinde araç yolundan cephe almaktadır. Planlama alanının doğu tarafı "Ticaret Alanı", "Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı" , güney tarafı ise aynı şekilde "Ticaret Alanı", "Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı" olarak planlı durumdadır.

Yenişehir Belediyesi talebi doğrultusunda, Onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planının devamlılığını bozmayacak şekilde "Sosyal tesis Alanı" olarak planlanmıştır.





*Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı*

Alan içerisinde başka bir değişiklik yapılmamış olup hazırlanan nazım imar planı alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
PLANSIZ ALAN	4680.44	90.31%	0.00	0.00%
SOSYAL TESİS ALANI	0.00	0.00%	4680.44	90.31%
YOL ALANI	502.30	9.69%	502.30	9.69%
PLAN HAZIRLANAN ALAN	5178.79	100.00%	5182.79	100.00%

#### 4. PLAN NOTLARI:

1- TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR.