



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YENİŞEHİR İLÇESİ, YENİGÜN MAHALLESİ
476 ADA 261-262-263-264-265 PARSELLERE İLİŞKİN
YENİŞEHİR 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
___/___/2020 tarih ve _____sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Yenişehir İlçesi, Yenigün Mahallesi, 476 ada 261-262-263-264-265 parselleri kapsayan alanda nazoö imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Planlama alanı toplam büyüklüğü 1972.58 m²'dir.

Plan değişikliğine konu parsellerin; bir kısmı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Tali İş Merkezi" bir kısmı ise 300 ki/ha Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı olarak planlıdır. Taşınmazların tamamının "Ticaret-Konut Alanı" olarak düzenlenmesi amacı ile plan değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Yenişehir İlçesi Bursa İli'nin doğusunda bulunmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan alan Yenigün Mahallesi sınırları içinde kalmakta olup Yenigün Mahallesi Yenişehir kent merkezinde yer almaktadır. Taşınmazlar Yenişehir kent merkezinin 1 km kuzeyinde yer almaktadır. Plan değişikliği hazırlanan alan Derviş Eroğlu Bulvarına cepheli durumda bulvarın kuzeyinde kalmaktadır.

Plan değişikliği kapsamında kalan parsellerin büyüklükleri ise aşağıdaki tabloda verilmiştir.

ADA	PARSEL	ALAN (M2)
476	261	298.8
	262	288.2
	263	352.3
	264	390.8
	265	289.7

Plan değişikliği hazırlanan alanın yakın çevresine bakıldığında, genel itibari ile konut ve ticaret-konut kullanımının ağırlıkta olduğu görülmektedir. 264 ve 265 parsellerin taşınmazların cephe aldığı yol boyunca Ticaret-Konut kullanımının ağırlıklı olduğu bölgeler oluşmuştur.

Alana ilişkin uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir.



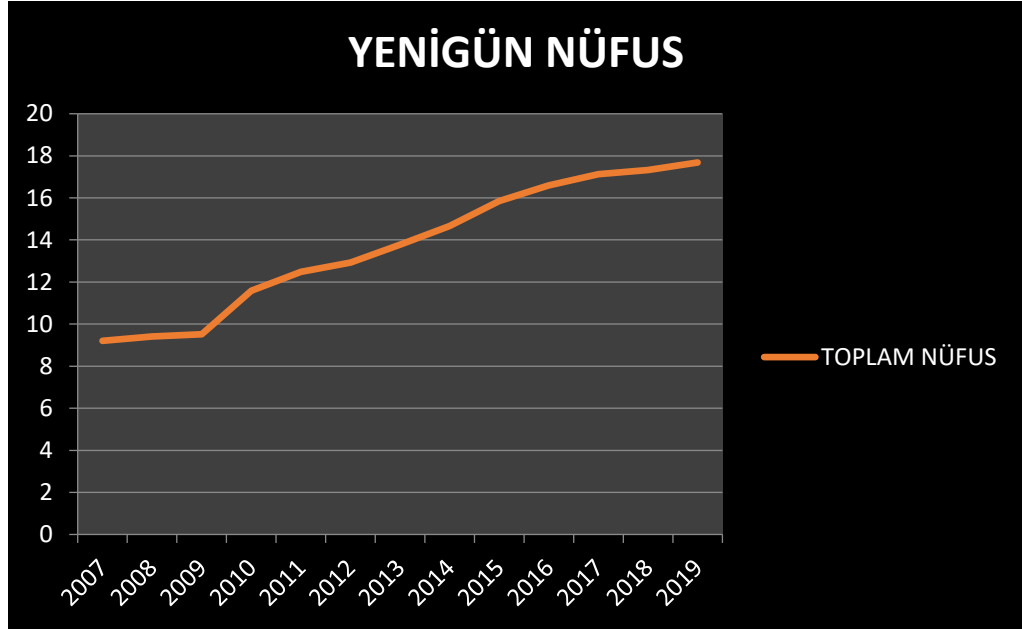
Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa İli Yenişehir İlçesinin 2019 yılı toplam nüfusu, 53921 kişidir. Yenigün Mahallesi 2019 yılı nüfusu ise 17.683 kişidir. Yenigün Mahallesi Yenişehir kent merkezininde yer almakta olup nüfus eğilimi seneler içerisinde artma eğilimindedir. 2009-2015 yılları arasında hızlı bir artış göstermiş 2015 yılı sonrasında nüfus artış hızı biraz daha düşük olduğu görülmektedir. Yenigün Mahallesinin 2007-2019 yılları arasındaki nüfus değerleri ve nüfus grafiği aşağıdaki gibidir.

MAHALLE	YIL	TOPLAM NÜFUS
YENİGÜN	2007	9.205
	2008	9.411
	2009	9.521
	2010	11.592
	2011	12.492
	2012	12.934
	2013	13.779
	2014	14.659
	2015	15.851
	2016	16.596
	2017	17.12
	2018	17.319
	2019	17.683

Yenigün 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, Orhanlı, 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 Yenigün 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. İskana 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 Postınpuş 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 Mahallesi'nde tarihi höyükler bulunmaktadır.

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

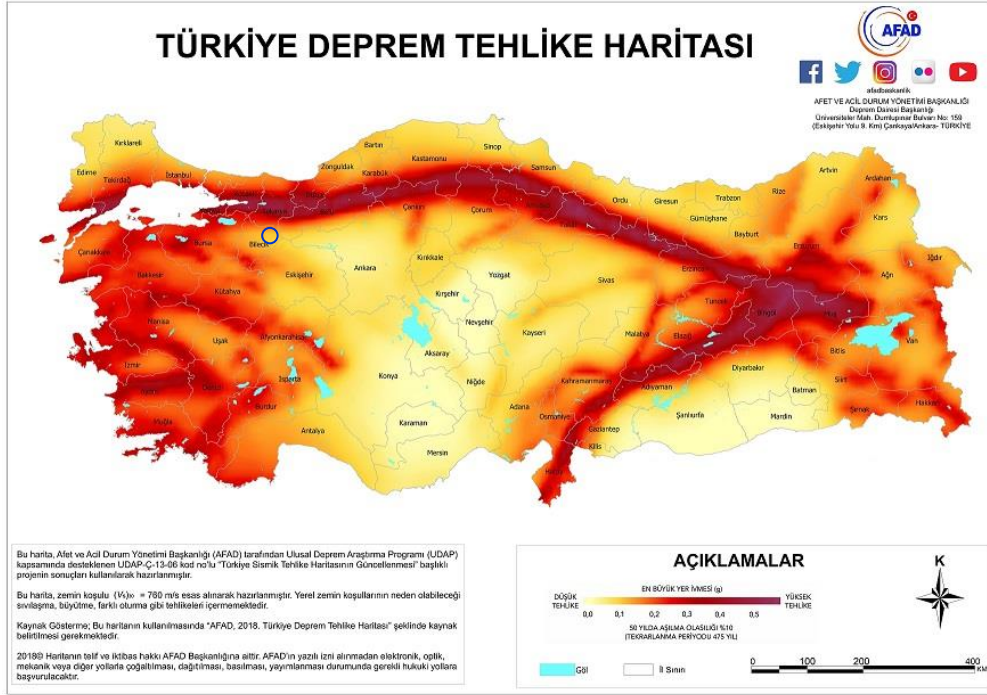
EĞİTİM TESİSLERİ	MEVCUT ALAN M ²	KİŞİ BAŞI M ²
İLKÖĞRETİM	44,081.3	1.46
ORTAÖĞRETİM	59,279.8	1.96
KREŞ+ANAOKULU	2,055.4	0.07

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

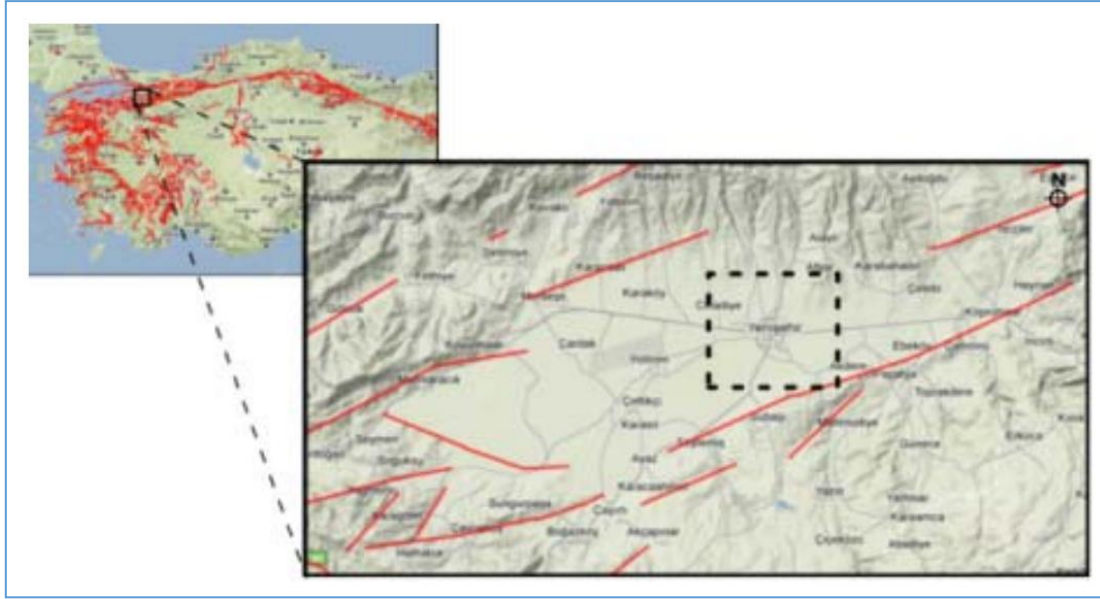
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

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 Mikrobölgeleme Etüt Raporu kapsamında kalmaktadır.

2.4.3. Morfolojik Yapı

Bursa ilindeki tektonik olarak aktif havzalar; İznik Gölü , Gemlik-Bandırma Körfezi arası deniz alanı, 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, İzmit, 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 kuzey yönüne doğru artmaktadır. Alanda yükseklik kuzey 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 değişikliği hazırlanan alan düz bir yapıya sahiptir. Dolayısı ile arazide güneşlenme her noktada aynıdır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliği hazırlanan parsellerde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Alanın yakın çevresinde ağırlıklı olarak Konut Ve Ticaret-Konut alanları yer almaktadır.

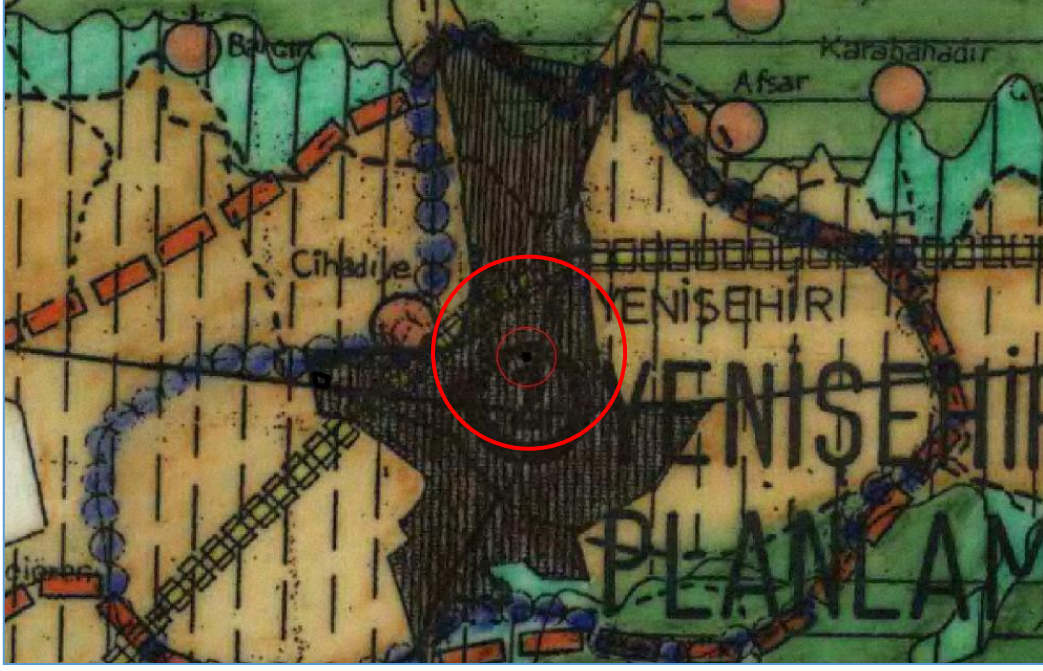
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

476 ada 261-262-263-264-265 parseller özel şahıslara ait mülkiyetlerdir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

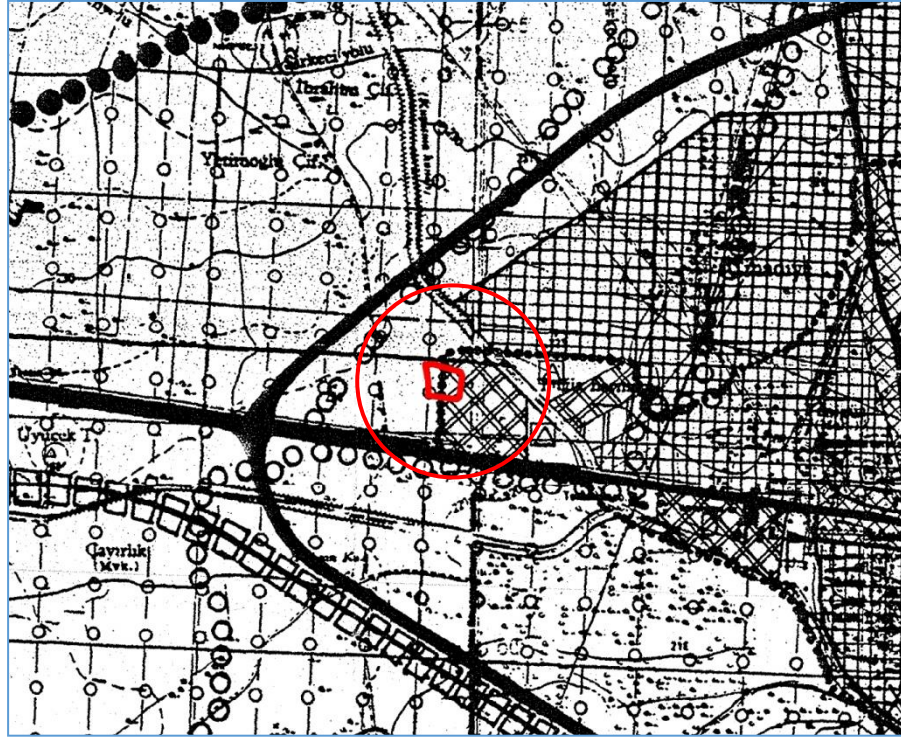
Plan değişikliği hazırlanan alan Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Planlama kararlarına göre kentsel gelişmenin yönlendirilebileceği alanlar" kapsamında kalmaktadır.



Onaylı 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

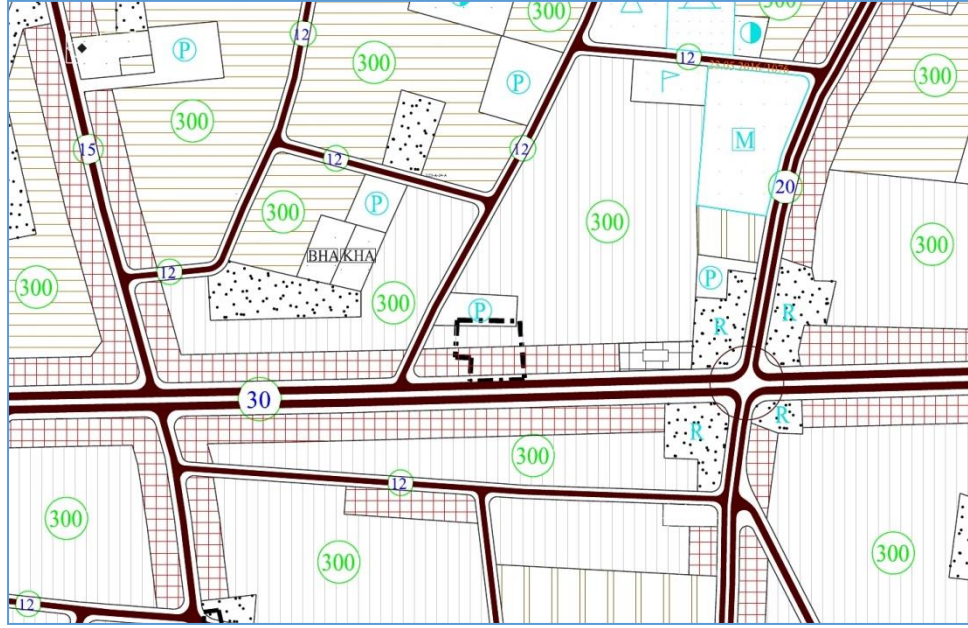
Plan değişikliğine konu alan, 1/25000 Ölçekli Yenisehir Çevre Düzeni Planında, "Mevcut Konut Alanları " olarak planlıdır.



Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

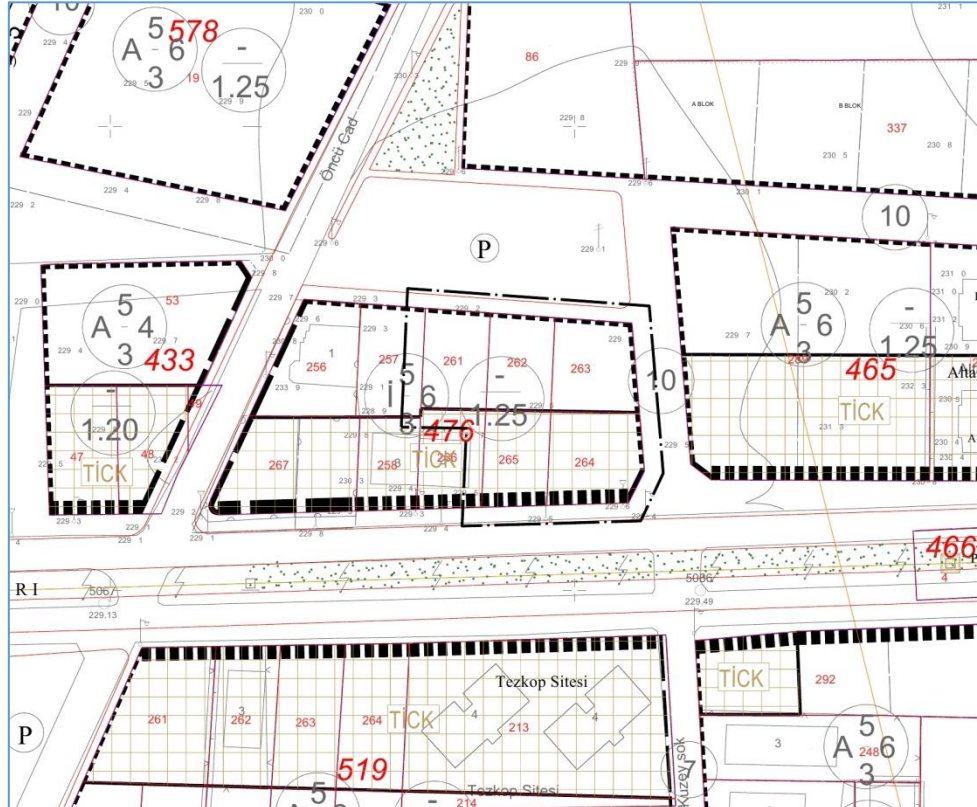
Plan değişikliğine konu alan 1/5000 Ölçekli Yenişehir İlçesi Nazım İmar Planında "Tali İş Merkezleri" ile 300 ki/ha Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı" olarak planlıdır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliği hazırlanan 476 ada 261-262-263 parseller E=1.25, İki Nizam 6 Kat yapılaşma koşulları ile Konut Alanı, 264-265 parseller ise E=1.25, İki Nizam 6 Kat yapılaşma koşulları ile "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlıdır.



3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

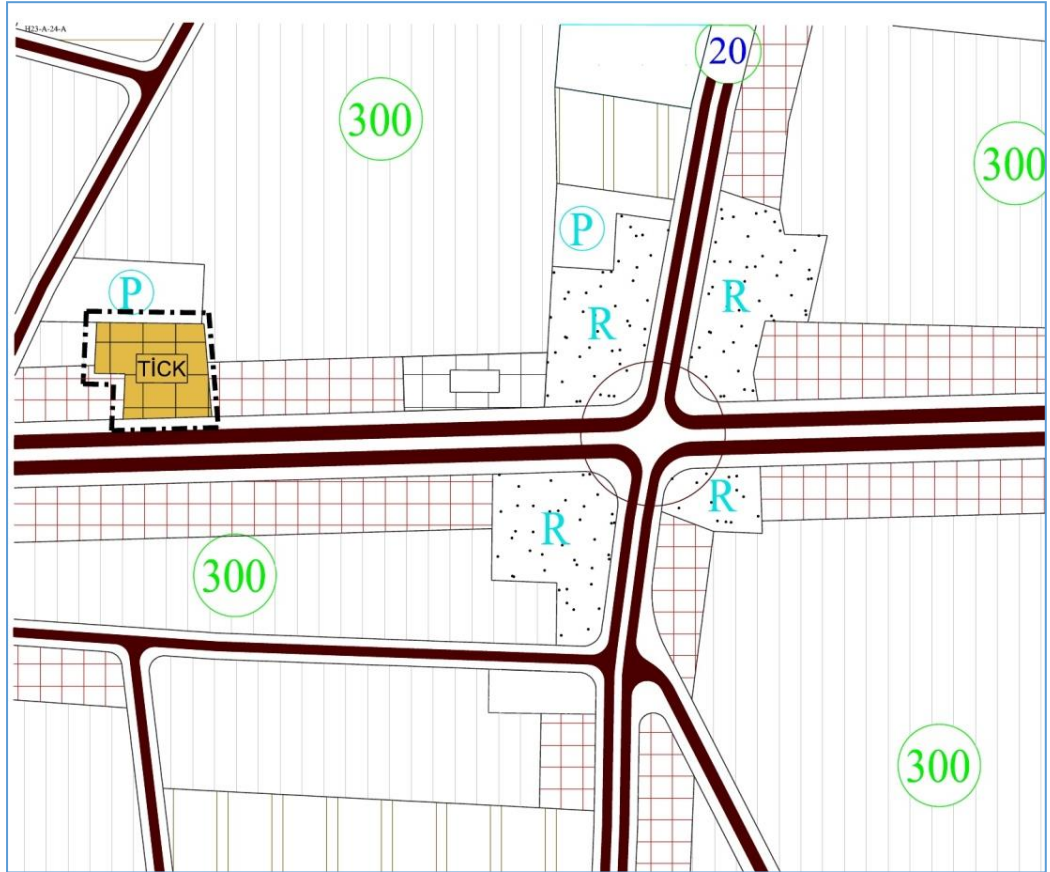
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Yenişehir İlçesi, Yenigün Mahallesi, 476 ada 261-262-263-264-265 parsellere ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Söz konusu parsellerin bir kısmı Tali İş Merkezi bir kısmı ise Konut Alanı olarak planlıdır. Taşınmazların malikinin bir olması nedeni ile parsellerde birlikte uygulama yapmak ana hedeftir. Bu kapsamda taşınmazların tamamı Ticaret-Konut Alanı olarak planlanmıştır.

3.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Plan değişikliği hazırlanan taşınmazların tamamı Ticaret-Konut Alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu alanın Ticaret-Konut Alanı olarak planlanması nedeni ile bölgede herhangi bir yoğunluk artışı söz konusu değildir.

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



Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Hazırlanan plan değişikliği sonrasında oluşan alan dağılımı ve onaylı plandaki alan dağılımının karşılaştırması aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN (M2)	ORAN (%)	ALAN (M2)	ORAN (%)
TİCARET-KONUT ALANI	0	0.00%	1972.58	100.00%
TALİ İŞ MERKEZLERİ	1031.32	52.28%	0	0.00%
300 Kİ/HA MESKUN KONUT ALANI	941.26	47.72%	0	0.00%
TOPLAM	1972.58	100.00%	1972.58	100.00%