



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YENİŞEHİR İLÇESİ, YENİGÜN MAHALLESİ
575 ADA 43 PARSELE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:



Müellif Kaşe İmza

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

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli Yenişehir İlçesi Yenigün Mahallesi 575 ada 43 parsel meri planda Resmi Kurum Alanı olarak planlıdır. Söz konusu taşınmazın kamulaştırılmasına ilişkin dava açılmış ancak ilgili Belediyesi tarafından kamulaştırılmamış olup yakın dönemde kamulaştırılması söz konusu değildir. Parselin “Ticaret-Konut Alanı” ile “Park ve Yeşil Alan” olarak planlanması amacı ile plan değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği hazırlanan 575 ada 43 parsel Bursa İli, Yenişehir İlçesinde yer almaktadır. Yenişehir İlçesi Bursa İli'nin doğusunda bulunmaktadır. İmar planı hazırlanan alan Yenigün Mahallesi sınırları içerisindedir. Plan değişikliği hazırlanan parsel Yenişehir kent merkezinin 1.2 km kuzeyinde kalmaktadır. Taşınmaz kuzey, güney, doğu ve batı yönlerinden taşıt yollarına cepheli durumdadır. Parselin yakın çevresinde genel itibari ile konut alanları mevcuttur.



Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Demografik Yapı:

Türkiye İstatistik Kurumunun (TÜİK) Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre Bursa İlçeleri nüfus verilerine bakıldığında Yenişehir İlçe nüfusu sayısının ve nüfus yoğunluğunun merkez ilçelere göre düşük olduğu görülmektedir.

Türkiye İstatistik Kurumunun (TÜİK) 2019 yılında yapmış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre Yenişehir İlçe nüfusu 53.291 kişidir. Türkiye İstatistik Kurumunun (TÜİK) yapmış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sisteminden elde edilen veriler incelendiğinde 1965-2000 yılları arasında kırsal kesimde yaşayan nüfusun kentte yaşayan nüfusa oranla daha fazla olduğu görülmekle beraber; 1965 ile 2019 yılları arasındaki süreçte 2000 yılı sonrası bu oran değişmiş olup kırsal nüfusun azalma eğilimi içerisinde olduğu anlaşılmaktadır.

Plan değişikliği hazırlanan alanın dahil olduğu Yenigün Mahallesinin 2019 yılı nüfusu ise 17.683 kişidir. Yenigün Mahallesi Yenişehir kent merkezinde yer alan mahallelerden olup gelişmekte olan bir bölgedir. Bölge genel itibari ile konut alanları ve donatı alanları olarak planlı olması nedeni ile seneler içerisinde nüfusunun da atma eğilimi içerisinde olması beklenmektedir.

Ekonomik Yapı:

İlçenin ana gelir kaynağı tarımdır. Toplam nüfusun %78,7 si tarım ile geçinmektedir. Tüm köyler tarımsal üretim ile geçimini sağlamakta olup bunun yanında ilçe merkezi nüfusunun da 10.789 kişisi tarımsal üretim ile geçimini sağlamaktadır. Arazisinin yaklaşık % 65'inde tarım yapılabilen ilçede sanayileşme de gelişme göstermeye başlamıştır. Özellikle 2004 yılında tüzel kişiliğini kazanan ve toplam 173,5 ha alanı olan Organize Sanayi Bölgesi kurulmuştur. 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.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

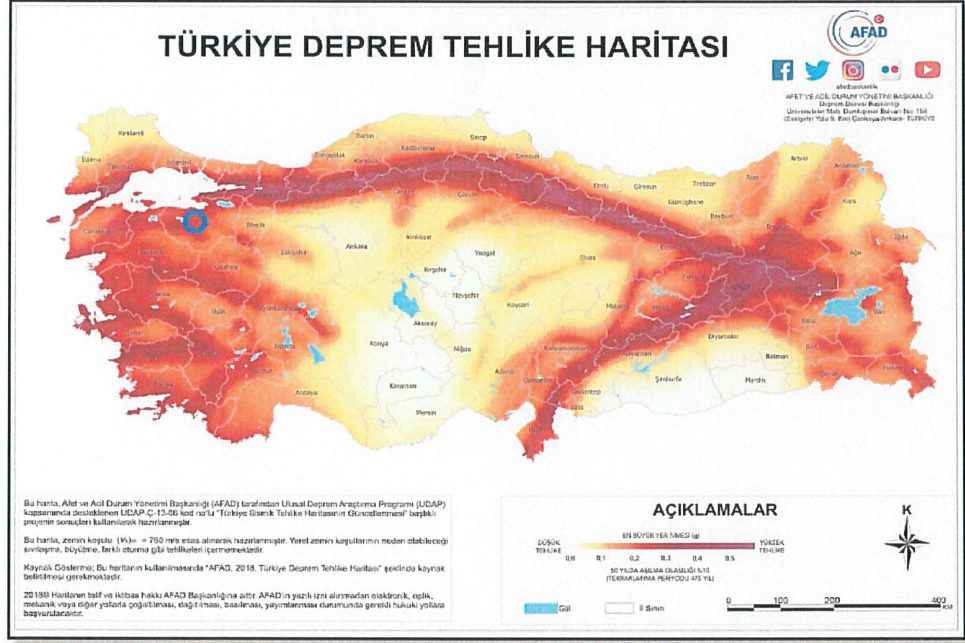
Yenişehir, kuzeyindeki İznik ilçesinden 25 km, güneyindeki İnegöl ilçesinden 27 km, doğusundaki Bilecik ilinden 45 km ve batısındaki Bursa ilinden 52 km uzaklıktadır. Her dört şehirden de Yenişehir'e tarifeli otobüs seferleri yapılmaktadır. Bursa kent merkezinden Yenişehir İlçesine minibüsler ile erişim mümkündür. Bursa'nın uluslararası havaalanı Yenişehir sınırları içindedir.

Alanda bulunan yapılar içme suyu ihtiyaçlarını şehir şebekesinden sağlamaktadır. Ayrıca planlama alanında atık su, doğalgaz, elektrik, telekom ve yağmursuyu alt yapı şebekeleri bulunmaktadır.

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 0.3-0.4 aralığında orta tehlikeye daha yakındır.



Türkiye Deprem Tehlike Haritası

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanının 20.09.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce onaylanan "Bursa İli Yenişehir İlçesi İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" kapsamında kalmaktadır.

2.4.3. Morfolojik Yapı

Planlama alanının bulunduğu alan düz bir yapıya sahiptir. Her ne kadar güneye doğru yükseklik artsa da arazi düz bir yapıya sahiptir.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanında eğim %0-5 arasındadır. Yükseklik güney yönüne doğru artmaktadır.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanda yükseklik güneye doğru artmaktadır dolayısı ile bakı yönü kuzey yönüdür. Ortalama kot 232.5 m olarak belirlenmiştir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı içerisinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 575 ada 43 parsel şahıs mülkiyetidir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1.1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

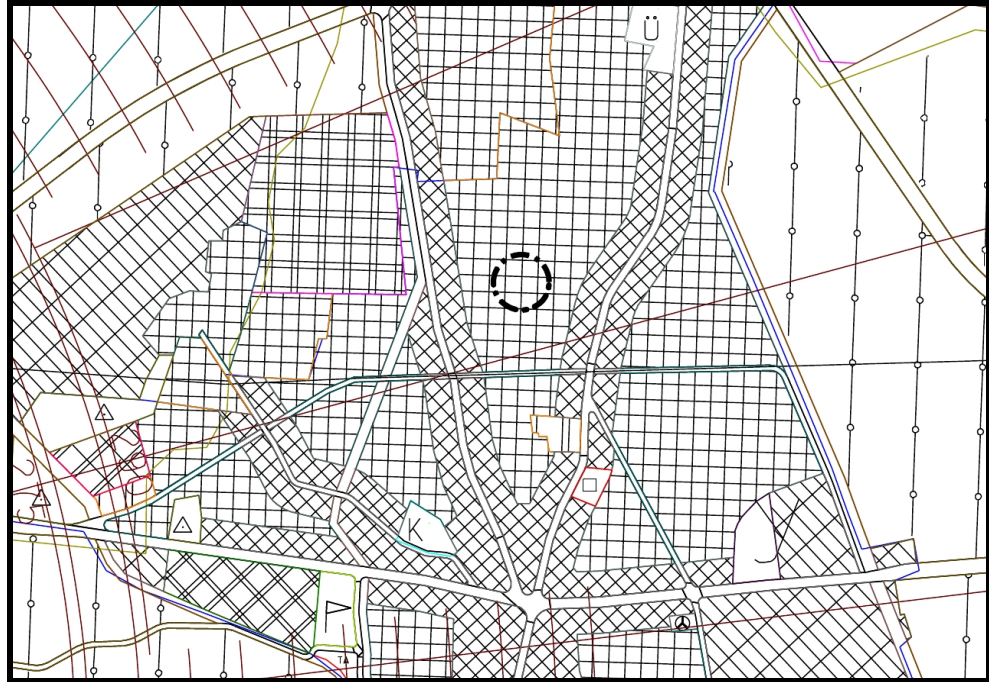
Planlama alanı mevcut 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Yerleşim Alanları lejantı altında “Planlama Alanı” olarak planlı durumdadır.



Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.7.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

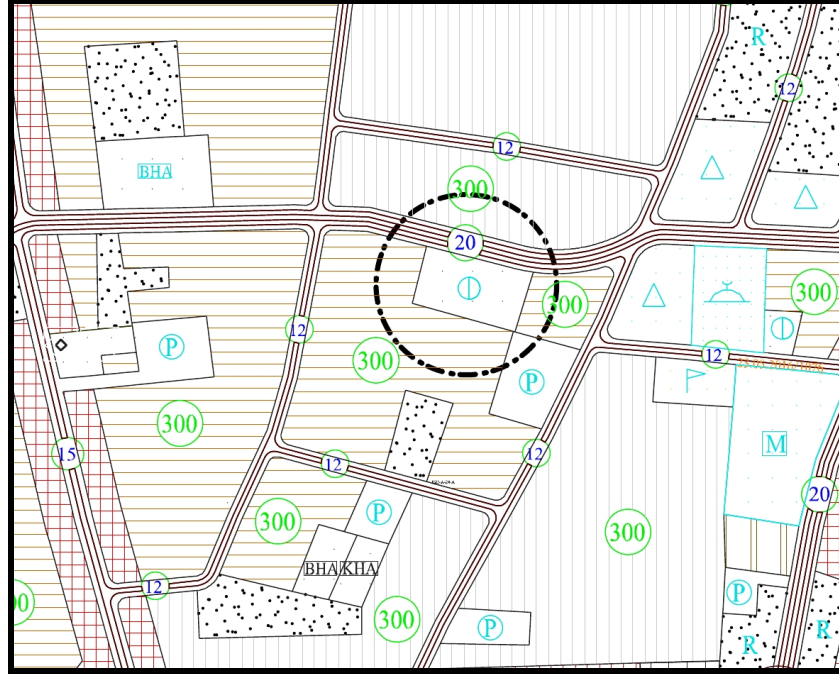
Plan değişikliği hazırlanan alan onaylı 1/25000 Ölçekli Yenisehir Çevre Düzeni Planında “Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı” olarak planlıdır.



Onaylı 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.7.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

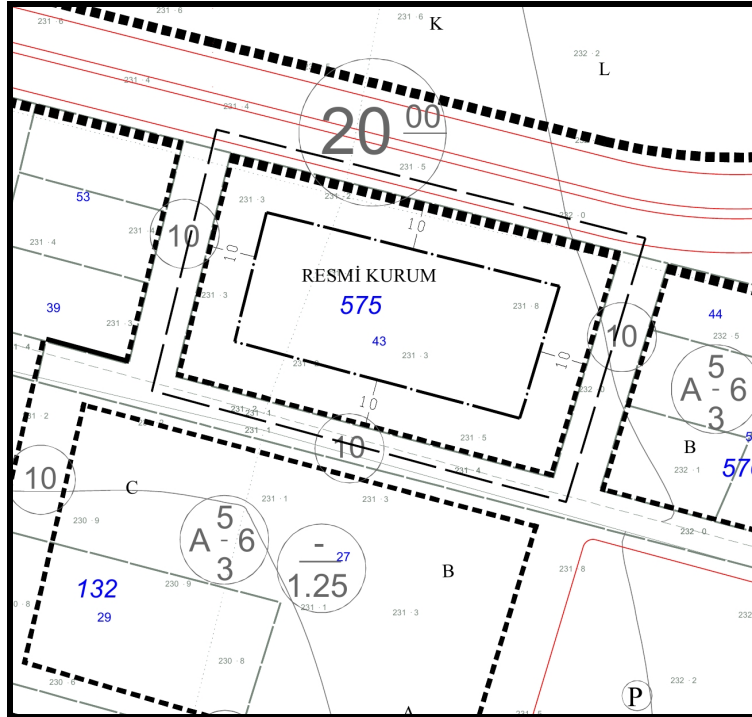
Planlama alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Resmi Kurum Alanları” olarak planlı durumdadır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

2.7.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Resmi Kurum Alanı olarak planlı durumdadır.

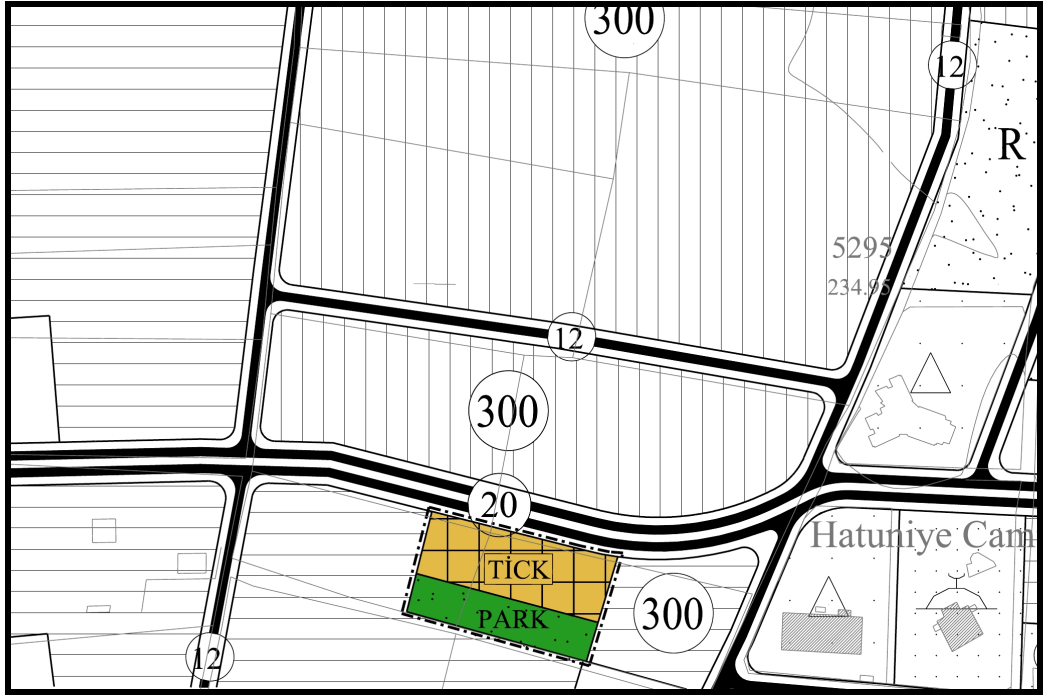


Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Plan değişikliği hazırlanan 575 ada 43 parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planında Resmi Kurum Alanı olarak planlıdır. Taşınmaz uygulama görmüş ve arsa vasfını kazanmıştır. Ancak taşınmaz yıllara sari süreç içerisinde kamulaştırılmamıştır. İlgili kurumların kamulaştırma programında da bulunmamaktadır. Söz konusu durumdan kaynaklı sorunun çözülmesi amacı ile taşınmaz “Ticaret-Konut Alanı” olarak planlanmıştır. Bölgedeki nüfus artışının ihtiyacına yönelik teknik ve sosyal altyapı alanının karşılanması amacı ile taşınmazın güneyinde artan nüfusa karşılık “Park ve Yeşil Alan” planlanmıştır. Donatı Alanı Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, “Asgari Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar Ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu”nda belirtilen büyüklükler doğrultusunda hesaplanmıştır. Bölgede yaklaşık 51 kişi nüfus artışı olacaktır. 51 kişi nüfus için gerekli donatı alanı 1156 m²’dir. Bu kapsamda plan değişikliği hazırlanan toplam 4480,5 m² alanın 1537,9 m²’si Park ve Yeşil Alan olarak planlanmıştır.



Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI		ÖNERİ	
	ALAN	ORAN	ALAN	ORAN
TİCARET-KONUT ALANI	0	0.00%	2942.5	65.67%
PARK VE YEŞİL ALAN	0	0.00%	1537.9	34.32%
RESMİ KURUM ALANI	4480.54	100.00%	0	0.00%
TOPLAM ALAN	4480.54	100.00%	4480.54	100.00%