İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YENİŞEHİR İLÇESİ, KURTULUŞ MAHALLESİ
512 ADA 22 PARSELE İLİŞKİN YENİŞEHİR
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:	**PİN:**
	TUER PLANLAMA LTD. ŞTİ.
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin …../……/.2021 tarih ve …….. sayılı kararı ile onaylanmıştır.	**Alinur AKTAŞ** Büyükşehir Belediye Başkanı

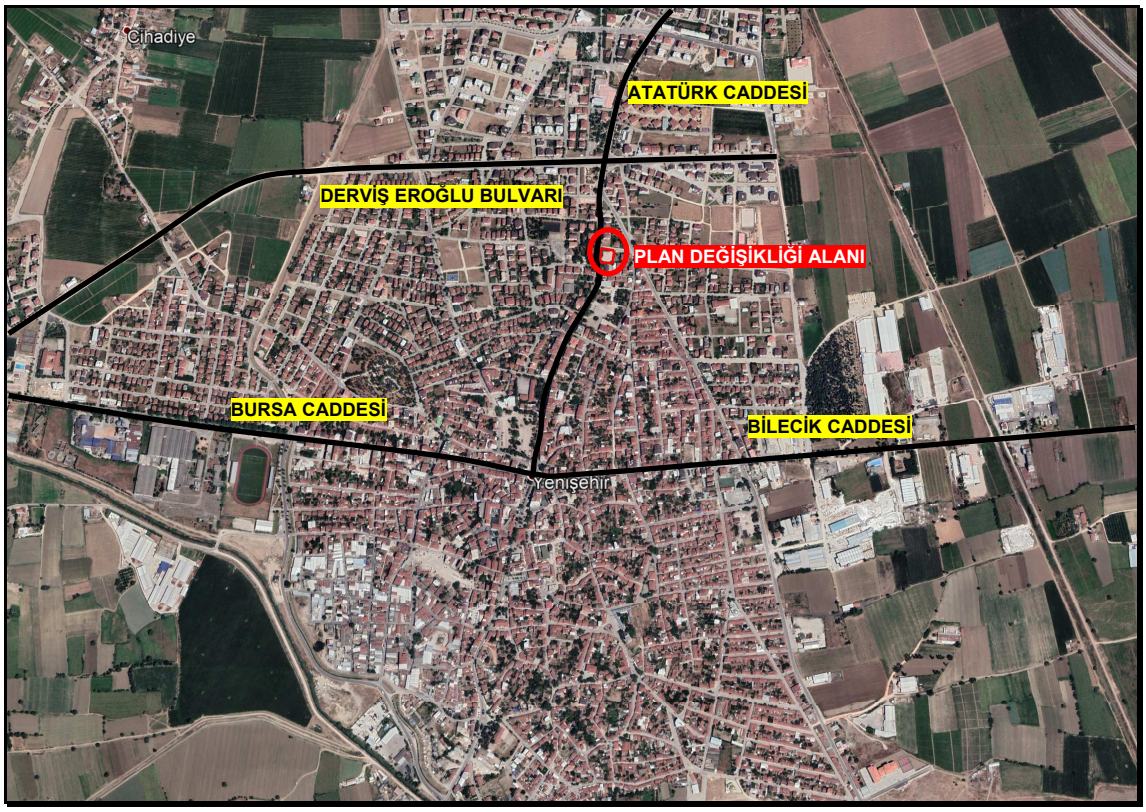
1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli Yenişehir İlçesi Kurtuluş Mahallesi mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 512 ada 22 parsel üzerinde Yenişehir İlçe Müftülüğü binası yapılmak üzere Diyanet İşleri Başkanlığı'na tahsis edilmiştir. İlçe Müftülüğü'nün talebi ile Diyanet İşleri Başkanlığı'na tahsis edilen 512 ada 22 parsel üzerine ilçe müftülük hizmet binası yapılabilmesi için imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği hazırlanan 512 ada 22 parsel Bursa İli, Yenişehir İlçesinde yer almaktadır. Yenişehir İlçesi Bursa İli'nin doğusunda bulunmaktadır. İmar planı hazırlanan alan Kurtuluş Mahallesi sınırları içerisindedir. Plan değişikliği hazırlanan parsel Yenişehir kent merkezinin 600 m kuzeyinde, Derviş Eroğlu Bulvarının 250 m güneyinde, Atatürk Caddesine cepheli durumdadır. Parselin yakın çevresinde genel itibari ile konut alanları ve çalışma alanları yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alan 1082,04 m^2 büyüklüğündedir.



Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Demografik Yapı:

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

Türkiye İstatistik Kurumunun (TUİK) 2019 yılında yapmış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre Yenişehir İlçe nüfusu 53.291 kişidir. Türkiye İstatistik Kurumunun (TUİK) 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 Kurtuluş Mahallesinin 2019 yılı nüfusu ise 7.120 kişidir. Kurtuluş 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

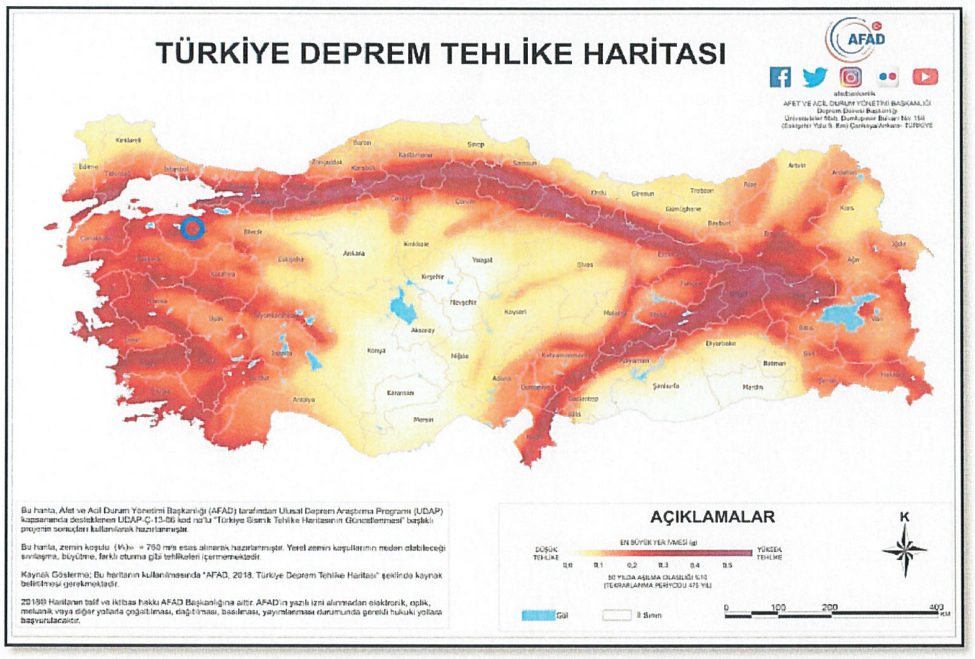
Yenişehir, kuzeyindeki İznik ilçesinden 25 km, güneyindeki İnegöl ilçesinden 27 km, doğusundaki Bilecik ilinden 45 km ve batısındaki Bursa ilinden 52 km uzaklıktadır. Her dört şehirden de Yenişehir'e tarifeli otobüs seferleri yapılmaktadır. Bursa kent merkezinden Yenişehir İlçesine minibüsler ile erişim 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. JEOLOJİK 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 Mikro bölgeleme Etüt Raporu" kapsamında kalmaktadır.

2.4.3.Morfolojik Yapı

Planlama alanının bulunduğu alan düz bir yapıya sahiptir.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanında eğim %0-3 arasındadır. Yükseklik değişmesi görülmemiştir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanı düz bir yapıya sahip olduğundan güneşleme durumu her yerde aynıdır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı içerisinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

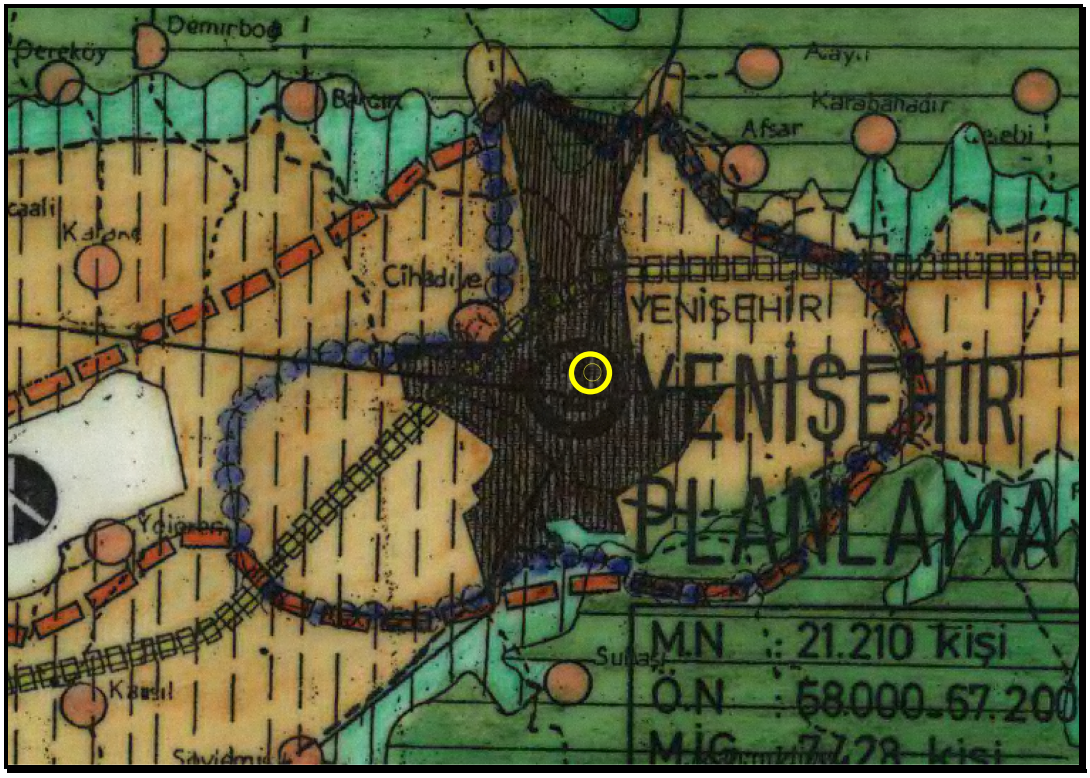
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 575 ada 43 parsel Maliye Hazinesine ait bir mülkiyettir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1.1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

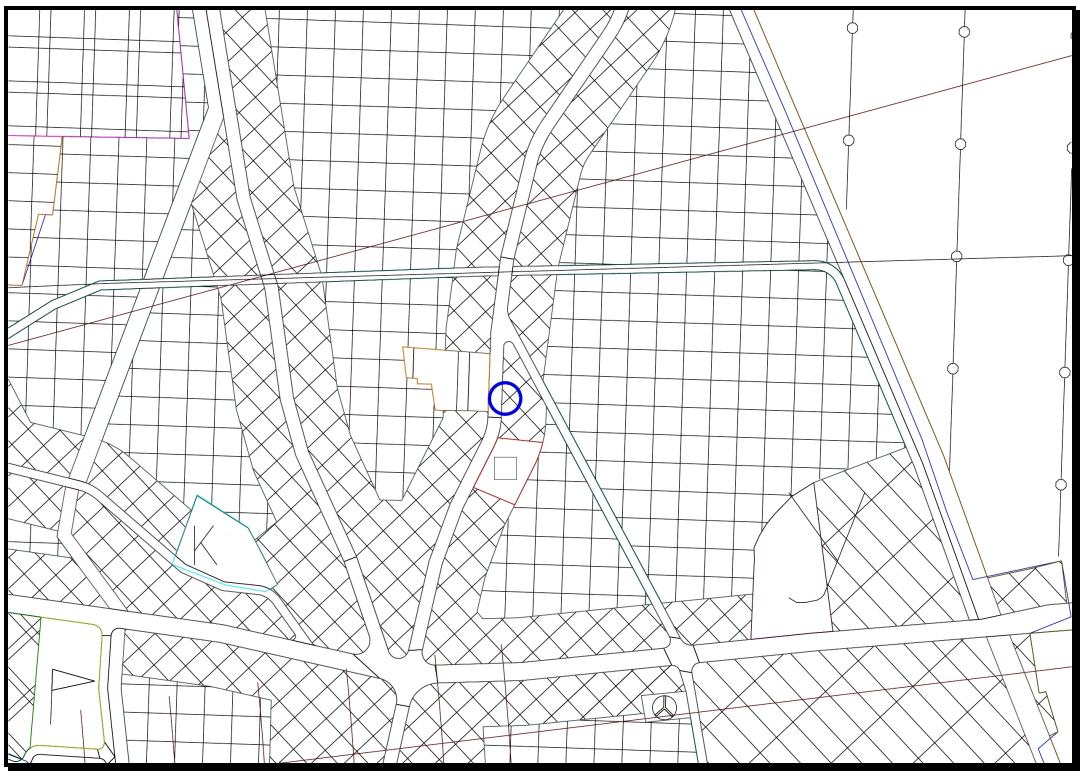
Planlama alanı mevcut 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Yerleşim Alanları lejantı altında "Planlama Alanı" olarak planlı durumdadır.



Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.7.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

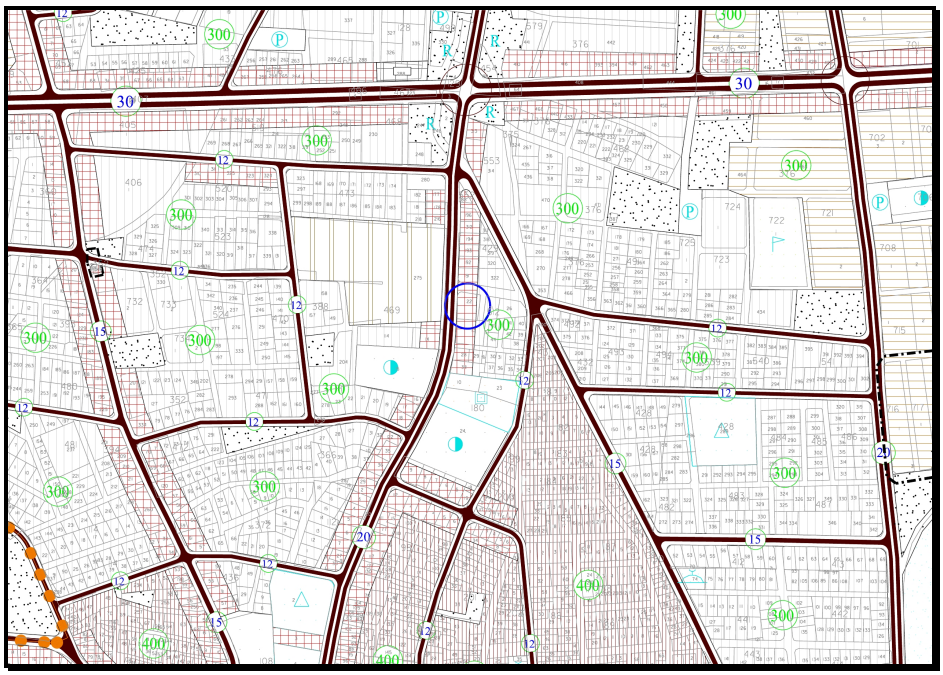
Plan değişikliği hazırlanan alan onaylı 1/25000 Ölçekli Yenişehir Çevre Düzeni Planında "Ticaret Alanı" olarak planlıdır.



Onaylı 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.7.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

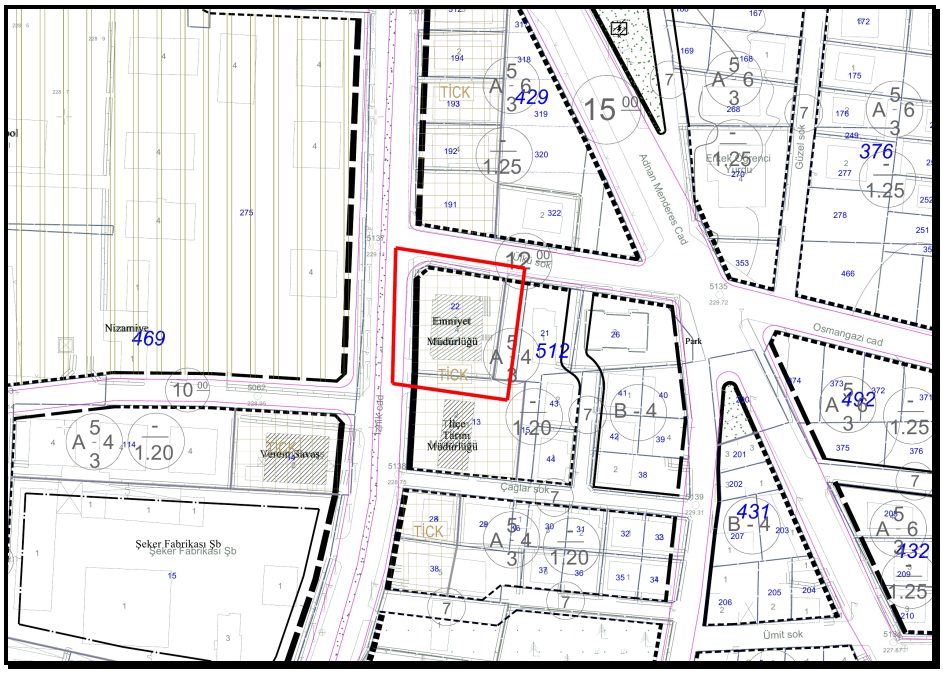
Planlama alanı Yenişehir 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Ticaret Alanı” ve “300 kişi/ ha Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı” olarak planlı durumdadır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

2.7.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı Onaylı 1/1000 Ölçekli Yenişehir Uygulama İmar Planı kapsamında “Ticaret Konut Alanı” ve TAKS= Serbest KAKS= 1.20 yapılaşma koşulları ile ayrık nizam 4 katlı “Konut Alanı” nda yer almaktadır.

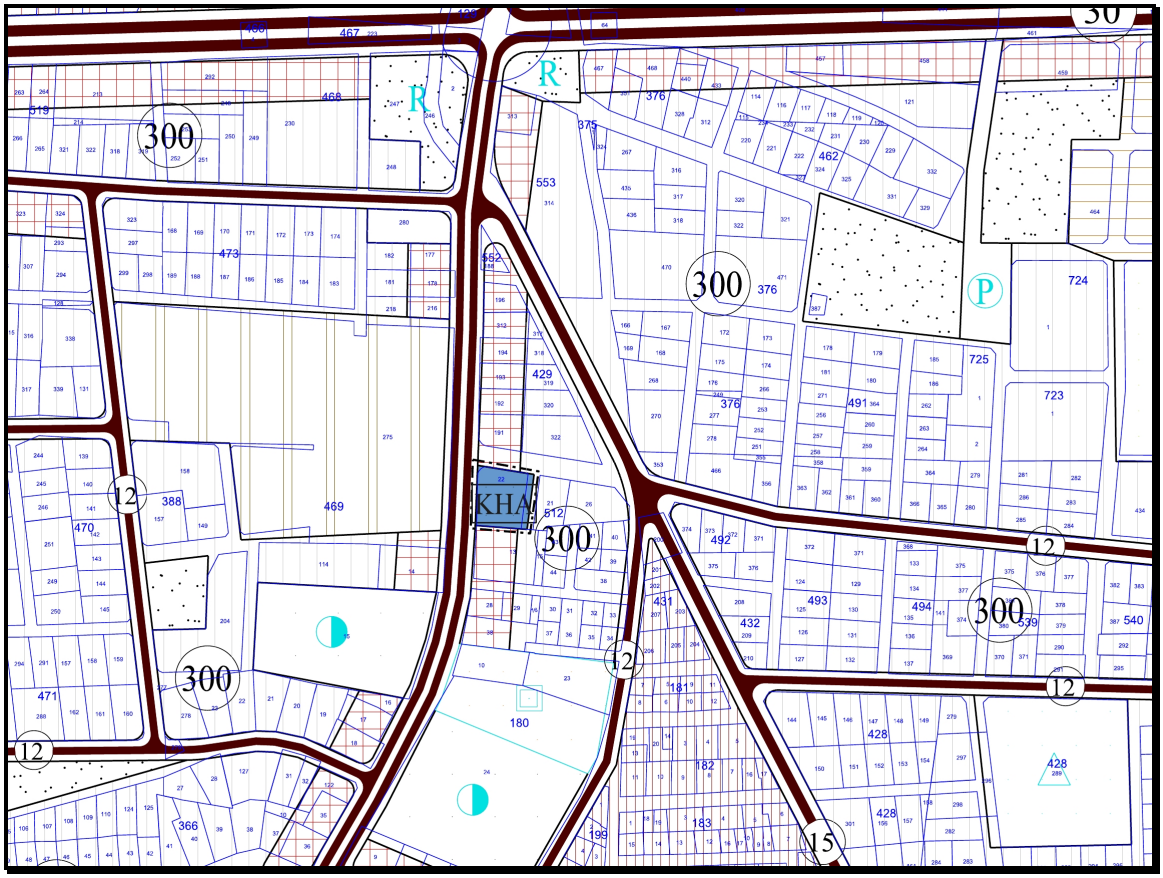


Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Plan değişikliği hazırlanan 512 ada 22 parsel Yenişehir 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Ticaret Alanı” ve “300 kişi/ ha Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı” olarak planlıdır. Taşınmaz Maliye hazinesine ait bir parseldir. Söz konusu parsel üzerinde Müftülük Binası inşa etmek için diyanet işlerine tahsis edilmesi doğrultusunda hazırlanan imar planı değişikliğinde Ticaret Alanı ve Konut Alanında yer alan söz konusu alan “**Kamu Hizmet Alanı**” olarak düzenlenmiştir.



Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Yapılan plan değişikliği sonrasında ortaya çıkan alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
KAMU HİZMET ALANI	0	0.00%	1082.04	100.00%
300 KİŞİ/HA ORTA YOĞUNLUKLU MESKUN KONUT ALANI	225.89	20.88%	0	0.00%
TİCARET ALANI	856.15	79.12%	0	0.00%
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ HAZIRLANAN ALAN	1082.04	100.00%	1082.04	0.00%