



TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI
İSTANBUL KENTSEL YENİLEME DAİRESİ BAŞKANLIĞI

BURSA İLİ, YENİŞEHİR İLÇESİ, SUBAŞI MAHALLESİ
129 ADANIN KUZEYİNDEKİ TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../20..... tarih ve
sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ

Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

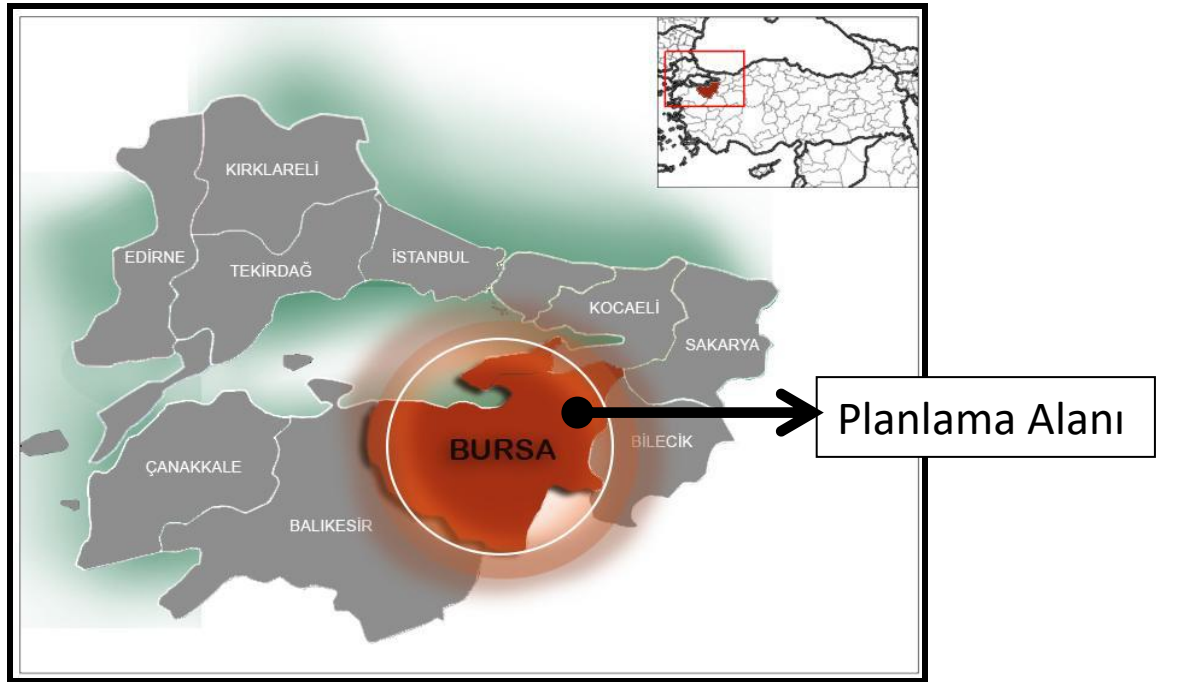
Cumhurbaşkanlığı'nın himayelerinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın koordinesi, Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın destekleriyle 2020 yılı içerisinde yapılacak 100.000 Sosyal Konut Projesi kapsamında Bursa İli, Yenişehir İlçesi sınırları içerisinde 200 adet konut yapılması planlanmaktadır. Bu amaçla İlçe Belediyesi ile yapılan şifahi görüşmeler neticesinde Yenişehir İlçesi Subaşı Mahallesi'nde bulunan tescil harici alan İdaremizce uygun görülmüştür.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama çalışmasının yapıldığı alana ve yakın çevresine ilişkin (planlama alanının büyüklüğü ile kullanım etkisine göre komşuluk ünitesi, mahalle ve ilçe düzeyinde) bilgilerin ve hazırlanan analiz çalışmalarının sunulduğu bölümdür.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Bursa İli Marmara Bölgesi'nde yer almakta olup, kuzey yönünde Marmara Denizi, doğu yönünde Kocaeli ve Bilecik illeri batı yönünde ise Balıkesir İli bitişindedir. Planlama alanı Bursa İl Merkezi'nin 52 km doğu yönünde Yenişehir İlçesi sınırları dâhilindedir.



Bursa İli ve Planlama Alanının Konumu

Yenişehir ilçesi Marmara Bölgesi'nin güneyinde Bursa'nın 55 km. doğusunda kurulmuştur. Köyleriyle birlikte 740 km² yüz ölçüme sahip, doğuda Bilecik, batıda Bursa, kuzeyde İznik, güneyde İnegöl, kuzey batıda Orhangazi ve Gemlik ile komşudur. Yaklaşık nüfusu 52.000 kişi olan Yenişehir, 1 belediye, 10 mahalle, 61 köyü ile toplam 71 yerleşim yerinden oluşmaktadır. Planlama alanı, Subaşı yerleşim yerinin güneyi bitişinde olup, Subaşı yerleşiminin Yenişehir İlçe merkezine uzaklığı 4 km'dir. Yenişehir İlçe merkezinin güney yönünde konumlanmaktadır. Planlama alanının bulunduğu bölge 425 m rakımındadır.



Planlama Alanının Yenisehir İlçesi ve Subaşı Mahallesiindeki Konumu

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Son beş yıllık nüfus değerleri incelendiğinde, %0.3 ile %0.9 arasında değişen değerlerde artışlar yaşandığı ve oran olarak az da olsa sürekliliği olan nüfus artışları yaşandığı görülmüştür.

| Yıl | Yenisehir İlçe Nüfusu | Erkek Nüfusu | Kadın Nüfusu |
|------|-----------------------|--------------|--------------|
| 2019 | 53.921 | 26.761 | 27.160 |
| 2018 | 53.704 | 26.594 | 27.110 |
| 2017 | 53.228 | 26.402 | 26.826 |
| 2016 | 53.061 | 26.337 | 26.724 |
| 2015 | 52.591 | 26.301 | 26.290 |

| Yıl | Subaşı Mah. Nüfusu |
|------|--------------------|
| 2019 | 567 |
| 2018 | 581 |
| 2017 | 570 |
| 2016 | 587 |
| 2015 | 616 |

Subaşı mahallesinde ise, sürekliliği olan artışlar yaşanmamış ve son beş yıl incelendiğinde 2019 yılı nüfusunun 2015 nüfusundan az olduğu tespit edilmiştir.

Subaşı mahallesinin %51.50'si erkek ve %48.50'si kadın nüfusundan oluşmaktadır. Ayrıca nüfusun %32.81'lik kısmı yaşlı nüfus, %19.22'lik kısmı ise genç nüfustur.

Bölgenin ana gelir kaynağı tarımdır. Nüfusun yaklaşık %78'i tarım ile geçinmektedir. Subaşı mahallesi ile birlikte diğer mahalleler de 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 bölgede sanayileşme de gelişme göstermeye başlamıştır.

2004 yılında Yenişehir Belediyesi tarafından kurulan YOSAB (Yenişehir Organize Sanayi Bölgesi) ile sanayileşme canlanmaya başlamış ve Subaşı mahallesi yakınlarında da sanayi alanı oluşturulması ihtiyacı doğmuştur. Bu kapsamda alanın coğrafi konumu, doğal ve fiziksel çevresi dikkate alınarak, toplam 67,6 ha alanda “Yenişehir İlçesi, Subaşı Mahallesi Güneyi, Küçük Sanayi Alanı Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı” onaylanmış, plan kapsamında; “Küçük Sanayi Alanı” bölgeleri oluşturulmuştur. Planlama alanı içerisinde düzenlenen çalışma alanları ve küçük sanayi alanı ile gerçekleşecek istihdam, alanda yukarı yönlü bir nüfus hareketliliği sağlayabilir.

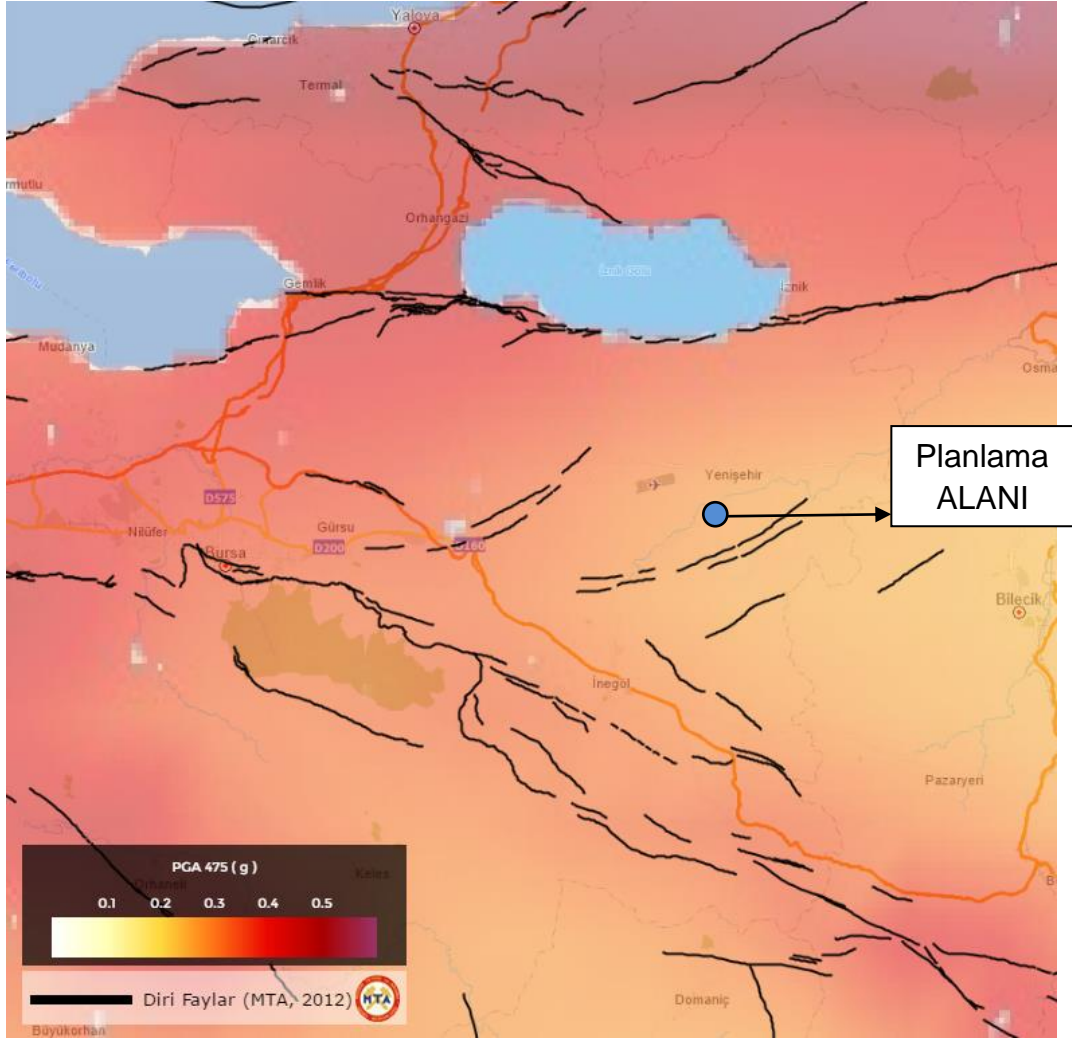
Küçük Sanayi Alanı olarak düzenlenen alanda yaklaşık 335 parsel yapılacağı varsayılarak yapılan tahminde uzun vadede ortalama 3,350 çalışan olacağı düşünülmüştür. Planlama alanındaki Belediye Hizmet Alanı ve Ticaret Alanı da göz önünde bulundurulduğunda planlama alanı bütününde ortalama 3500 kişi olacağı tahmin edilmektedir.

2.3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.3.1. Depremsellik

Planlama alanı, 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 çok düşük seviyelerdedir. Harita üzerine planlama alanının şematik olarak işaretlenmiş hali aşağıdaki haritada gösterilmiştir.

Ayrıca yine AFAD tarafından hazırlanan haritada, fay hatlarına yakınlık olarak da analiz edilen alanın yakın çevresinde yer alan ve etki alanında kaldığı diri fay hattı bulunmamaktadır.



Planlama Alanının Fay Hatlarına Yakınlığı

2.3.2. Jeolojik Yapı

19.01.2018 tarihinde Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu'na göre;

- 7269-1051 sayılı Afetler Kanununa göre alınmış herhangi bir "Afete Maruz Bölge Kararı" yoktur,
- Alanın tamamı "Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1)" olarak değerlendirilmiştir,
- İnceleme tarihlerinde heyelan, akma vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir,
- Eğimin %20'den büyük olduğu bölgelerde güvenli şev açısı, şev yüksekliği, şeve olan güvenli mesafe ve alınacak önlemler belirlenmelidir,
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik ve Deprem Bölgelerinde Yapılacak Olan Binalar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Alana ilişkin hazırlanan ve 19.01.2018 tarihinde Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu'nun Sonuç ve Öneriler kısmında;

SONUÇ VE ÖNERİLER

- 1. İnceleme alanı Bursa ili, Yenişehir İlçesi, Subaşı Mahallesi, Erenler Mevkii 4 adet 1/5000 ölçekli H23D03B - H23D03C - H23D04A - H23D04D ve 7 adet 1/1000 ölçekli H23D03B3C - H23D03C2B - H23D03C2C - H23D04A4D - H23D04D1A - H23D04D1B - H23D04D1D paftalarını kapsayan 65.5 hektarlık yerleşim alanının imar planına esas jeolojik - jeoteknik etüd raporunu Yenişehir Belediyesi adına hazırlayarak yerleşime uygunluk değerlendirmesinin yapılması amaçlanmaktadır.*
- 2. Çalışma alanının 1/100.000 ölçekli 10.03.2014 tarihli ve 3751 sayılı Çevre düzeni planı bulunmaktadır. İnceleme alanı ile ilgili Nazım ve Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. 1/100000 ölçekli planlama çalışmalarında inceleme alanı "Diğer tarım alanı" kapsamında kalmaktadır. İmar planına esas çalışmalardan sonra inceleme alanının küçük sanayi sitesi ve belediye rekreasyon alanı olarak değerlendirilmesi düşünülmektedir.*
- 3. İnceleme alanı yaklaşık % 5-50 arasında bir topoğrafik eğime sahiptir. Eğim haritası jeoloji ve yerleşime uygunluk haritasıyla beraber aynı harita üzerine işlenmiştir.*
- 4. İnceleme alanında Triyas yaşlı Nilüfer formasyonuna ait birimler bulunmaktadır. İnceleme alanının jeolojisini yüzeyde ayrıışmış bozuşmuş yapıda, derinlere doğru masiflik derecesi artan metamorfik şist birimler ve yer yer kristalize kireçtaşları yayılım göstermektedir.*
- 5. İnceleme alanında 09.07.2017 - 19.09.2017 tarihleri arasında TMS-750 tipi zemin sondaj makin esi ile derinlikleri 6 - 9 metre arasında değişen 19 adet zemin sondajı açılmış ve numuneler alınmıştır. Sondaj çalışmasında devamlı karot alınarak ilerleme sağlanmıştır.*
- 6. Zemin fiziksel ve indeks özelliklerini belirlemek, zemin sınıfı tanımlaması yapmak ve mühendislik özelliklerini belirlemek amacıyla sondaj çalışmaları sırasında alınan karot numunelerine Pusula Deney Laboratuvar Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti. zemin laboratuvarında zemin mekaniği deneyleri yapılmıştır. Söz konusu örneklerde; elek analizi, atterberg limitleri, su içeriği, zemin sınıfı tayini, tabi birim ağırlık, nokta yükleme deneyleri yapılmıştır.*
- 7. Yapılan laboratuvar deneyleri sonucunda Likit Limit değerleri (LL): N. P. - 33-46 aralığında, Plastik Limit değerleri (PL):18-23 aralığında, Plastisite İndisi (PI): N.P. - 15-23 aralığında olup kuru dayanımı orta, plastisite derecesi orta-yüksektir. Kıvam indisi (Ic): 0.95 - 1.89 olup sert-çok sert tanım aralığındadır. Sıkışma indisi (Cc): 0,20 / 0,32 aralığında olup orta sıkışabilirliktedir. Zemin sınıfı olarak CI, CL, GC, GW ve GM tanımlanmıştır.*
- 8. İnceleme sahasında 21.07.2017 ve 22.07.2017 tarihlerinde 6 lokasyonda karşılıklı atışlı Sismik Kırılma ve 4 lokasyonda Mikrotremör ve 1 lokasyonda rezistivite çalışmaları yapılmıştır.*

İnceleme alanında alınan ölçümlerde zemin hâkim titreşim periyotları 0,19 ve 0,37sn olarak hesaplanmış olup zemin sınıfı C/B gruplarını temsil etmektedir.

İnceleme alanında zemin büyümesi 0,84 - 2,34 olup Ansal vd.'ne göre zemin büyüme tehlike düzeyi A(düşük) aralığındadır.

Burada verilen hakim periyot değerleri çalışma alanında yer alan birimleri salınım durumları ile ilgili genel öngörüm amacını taşımaktadır. Çalışma alanında yapılacak yapıların yapı öz periyotları ve yapı periyodu amplifikasyon uç değerleri hesaplanan zemin hâkim titreşim periyoduna göre seçilmeli ve herhangi bir deprem sonucunda yatay deprem yüklerinin oluşturacağı salınım durumunda yer ile yapının rezonansa geçmesinin engellenmesi gerekmektedir.

9. Afet Bölgeleri Y.Y.H.Y. ile Deprem B.Y.B.H. Yönetmeliği ne göre inceleme alanında zemin grubu B-C, yerel zemin sınıfı Z2, bu birimlerin spektrum karakteristik periyotları $T^A=0.15$ $T^B=0,40$ 'tır. Zemin etüdü çalışması esnasında tekrar incelenmelidir.
10. İnceleme alanı içerisindeki derelerle ilgili planlama öncesi DSİ görüşü alınmalı, görüş doğrultusunda uygulama yapılmalıdır. Mevsimsel yağışlarla oluşabilecek yüzey sularına karşı drenaj önlemleri alınmalıdır.
11. Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanmış ve Bakanlar Kurulunun 18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe girmiş olan Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre inceleme alanını 1. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır. İnceleme alanının taşıdığı Jeolojik ve Morfolojik özellikleri ile bölgenin 1. Derece Deprem Kuşağı'nda bulunması da göz önüne alındığında **"Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik", "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Olan Binalar Hakkında Yönetmelik" şartlarına uyulmalıdır.**

Planlama çalışmalarından sonra yapılaşmaya açılacak bütün alanlarda Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 18.08.2005 tarihli ve 847 sayılı, Zemin ve Temel Etüdü Raporu Genel Formatı çerçevesinde parsel bazında jeofizik-jeolojik-jeotekni etütler yapılmalıdır.

7269-1051 sayılı Afetler Kanununa göre alınmış herhangi bir "Afete Maruz Bölge Kararı" yoktur.

12. İnceleme alanının yerleşime uygunluğu;

Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1): önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar

İnceleme alanının tamamı Nilüfer formasyonuna ait kristalize kireçtaşı ve şist birimlerinden oluşmaktadır. Laboratuvar deneylerinden elde edilen sonuçlarda numuneler sert, çok sert kıvamlı ve orta ve yüksek plastiktir. İnceleme alanında % 5-50 arasında eğim mevcuttur. İnceleme alanında inceleme tarihinde; heyelan, akma vb. kütle hareketi gözlenmemiştir.

Ancak eğimin %5-50 arasında olması nedeni ile bu alanlarda yapılacak kazılar sonrası oluşacak şevlerde stabilite sorunları ile karşılaşılabilmesi ve muhtemel stabilite sorunlarının mühendislik önlemler i ile ortadan kaldırılabilmesi kanaatine varıldığından, inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından Ö.A.2.1 olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

- Yapılaşma öncesi, parsel bazında temel ve zemin etütlerinde, şişme, oturma, farklı oturma, taşıma gücü ayrıntılı olarak irdelenmeli, alınabilecek önlemler belirlenmeli ve gerekli görülmesi halinde zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalı ve yapı temelleri yapay dolguya oturtulmamalıdır.
- Eğimin %20 den büyük olduğu kesimlerde inceleme alanında yapı tasarımına esas zemin etütlerinde yamaç boyunca, bina yükü de dahil edilerek stabilite analizleri yapılarak, oluşturulacak kazılarda güvenli şev açısı, şev yüksekliği, şeve olan güvenli mesafe ve alınacak önlemler belirlenmelidir.

- Farklı oturmalarla karşı yapılar homojen zeminlere oturtulmalı, uygun temel sistemleri seçilmeli ve gerekli iyileştirmeler yapılmalıdır.
- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğine uygun projelendirilmiş istinat yapıları, ankraj projeleri, zemin ıslahı vb. önlemlerle şevler desteklenmelidir. Bu çalışmalar doğrultusunda kazı güvenliği için gerekli önlemler alındıktan sonra kazıya başlanmalı ve kontrolsüz kazı yapılmamalıdır.
- Zemin etüt aşamasında kireçtaşı birimin bulunduğu kesimlerde karstik boşluk vb. durum incelenmelidir.
- Zemin etüt aşamasında yeraltı suyu ve sızıntı suların varlığı araştırılmalı, tespit edilmesi halinde gerekli drenaj önlemleri alınmalıdır.
- Stabilite problemlerine karşın zemin etütlerinde ayrıntılı incelenmeli ve alınacak önlemler projelendirilmelidir.
- Yapı yükleri, farklı ve ani oturma olmayacağı, şişme-oturma-taşıma gücü < vb. sorunların yaşanmayacağı veya bu sorunlara yönelik gerekli önlemlerin alındığı jeolojik birimlere taşıtılmalıdır.
- Yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey sularının uzaklaştırılmasına yönelik drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, oturma, farklı oturma, şişme, zemin grubu, zemin sınıfı, zemin hâkim titreşim periyodu, zemin büyütmesi vb.) ile stabilite analizleri yapı tasarımına esas parsel bazı zemin etütleri ile ayrıntılı olarak irdelenmeli, olası stabilite sorunlarına karşı alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir. Yapı yükleri ayrılmış üst seviyelere rastlanması durumunda şist kireçtaşı birimine oturtulmalıdır. Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.
- Parselde oluşturulacak her türlü kazı şevi, yolu, komşu parselleri ve yapılaşmayı tehdit etmeyecek şekilde açılmalı ve uygun istinat yapıları ile korunmalıdır.
- Yapılaşmayı etkileyecek mühendislik sorunlarına yönelik önlemler, uzman mühendisler tarafından projelendirilmeli ve bu projeler Belediyesi kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüksekliklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, oturma, farklı oturma-şişme, şişme, zemin grubu, zemin sınıfı, zemin hâkim titreşim periyodu, zemin büyütmesi vb.) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir. Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.
- Yürürlükte olan "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.
- Yürürlükte olan "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" esaslarına uyulmalıdır.

13. Şist ve kireçtaşı birimlerinde ayrıışmış üst seviyeleri kaldırılarak yapı temellerinin şist ve kireçtaşı birimine oturtulmasına dikkat edilmelidir. Farklı oturma (şist-kireçtaşı) durumu zemin etüt aşamasında incelenmelidir.
14. İnceleme alanı Bursa İli, Yenişehir İlçesi, Subaşı Mahallesi, Erenler Mevkii 4 adet 1/5000 ölçekli H23D03B - H23D03C - H23D04A - H23D04D ve 7 adet 1/1000 ölçekli H23D03B3C - H23D03C2B - H23D03C2C - H23D04A4D - H23D04D1A - H23D04D1B - H23D04D1D paftalarını kapsayan 65 hektarlık yerleşim alanının 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine esas ve 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı değişikliğine Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu olup, zemin etüd raporu yerine kullanılamaz.

denmektedir.

| | |
|---------------------------|--|
| İLİ | BURSA |
| İLÇESİ | YENİŞEHİR |
| BELDE | --- |
| KÖY / MAH. | SUBAŞI MAHALLESİ |
| MEVKİİ | ERENLER |
| PAFTA | H23D03B - H23D03C - H23D04A - H23D04D 1/5000 ÖLÇEKLİ 4 ADET VE H23D03B3C - H23D03C2B - H23D03C2C - H23D04A4D - H23D04D1A - H23D04D1B - H23D04D1D 1/1000 ÖLÇEKLİ 7 ADET |
| PLAN/RAPOR TÜRÜ ÖLÇEĞİ | 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORU |

Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

KOMİSYON

17.10.2018
G. ÇİRSAN
Jeolojik Mühendisi
17.10.2018

17.10.2018
Himmet DAĞLI
Jeolojik Mühendisi
17.10.2018

17.10.2018
Fatih Z
Jeolojik Mühendisi
17.10.2018

17.10.2018
Himmet DAĞLI
İmar ve Planlama Şb. Md. V.
Şb. Md.

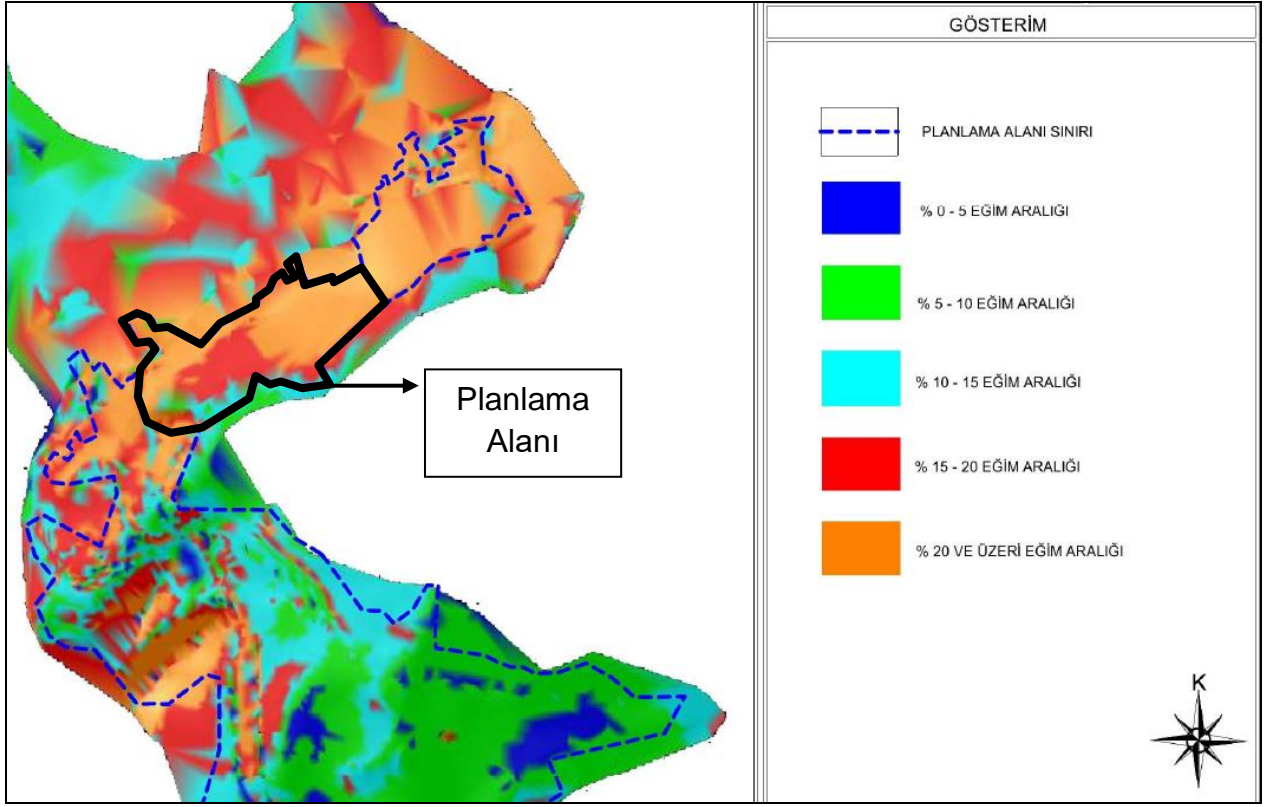
19.10.2018
Selçuk Z. NAMLI
Çevre ve Şehircilik Md. Yrd.
Md. Yrd.

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onanmıştır.

ONAY
19.10.2018
Halit TURGUT
Çevre ve Şehircilik Md.
Md.

Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası

2.3.2.1. Eğim Durumu



Planlama Alanı Eğim Haritası

2.4. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı arazi kullanımına bakıldığında bölge içerisinde herhangi bir yapılaşma mevcut değildir.

2.5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama Alanının tamamı Tescil Harici Alandır.

2.6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.6.1.1/100000 Ölçekli ÇDP

Onaylı Bursa 2020 yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda planlama alanı; "Diğer Tarım Alanları" olarak planlı durumdadır.

Çevre Düzeni Planı kapsamında "Metropolitan Alan Planlama Bölgeleri" belirlenmiştir. Bunlardan Yenişehir Planlama Bölgesi Yenişehir Belediyesi belediye sınırı ile yine Yenişehir'de yapılacak olan havaalanı arasında kalan etkileşim alanı olarak belirlenmiştir. Planlama alanı Çevre Düzeni Planı'nda belirlenmiş olan Yenişehir Planlama Bölgesi dahilinde olmayıp planlama bölgesi dışında kalan alanlar kapsamındadır. Bu alanlar; gelişme potansiyeli düşük olan, çevresi ile etkileşim içinde bulunmayan bu nedenle kendi ihtiyacı ve bu planın ilke ve hedefleri doğrultusunda uygulama yapılacak ve gerektiğinde alt ölçekte karar üretilebilecek alanlar olarak tanımlanmıştır. Planlama Alanı etrafı Diğer Tarım Alanları ile çevrili olup kuzeyinde Subaşı kırsal yerleşim alanı bulunmaktadır. Planlama alanının çevre düzeni planındaki konumu aşağıdaki haritadaki gibidir.



Planlama Alanının Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Durumu

2.6.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

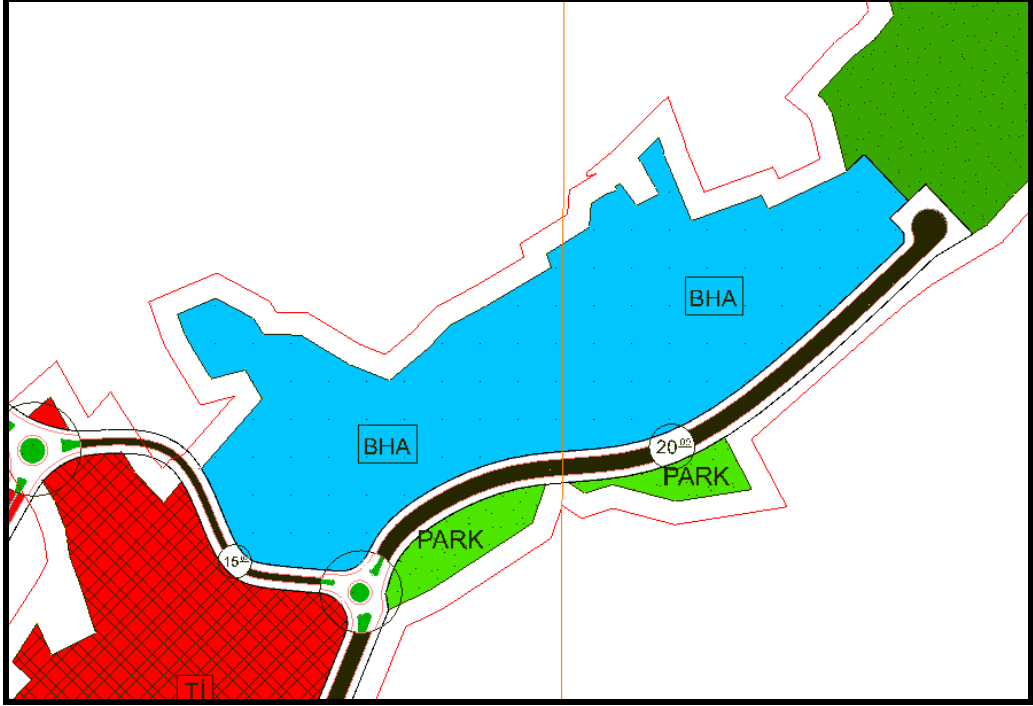
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.10.2017 tarih ve 3129 sayılı kararıyla onaylanan "1/25000 Ölçekli Subaşı Mahallesi ve Güneyi Nazım İmar Planı"nda kısmen 'Belediye Hizmet Alanı'nda ve kısmen de 'Park Alanı'nda kalmaktadır.



Meri 1/25.000 Ölçekli Ölçekli Subaşı Mahallesi ve Güneyi Nazım İmar Planı

2.6.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

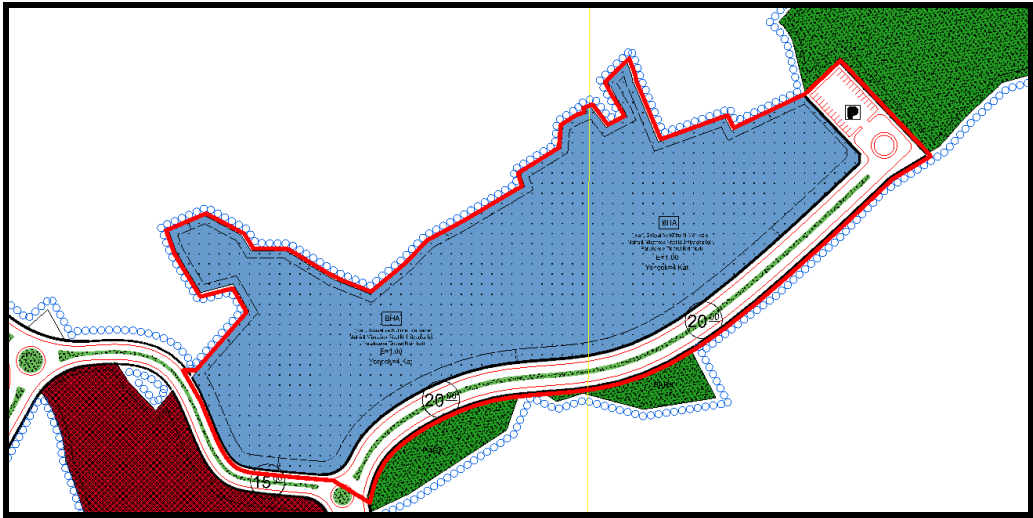
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.10.2017 tarih ve 3129 sayılı kararıyla onaylanan "1/5000 Ölçekli Subaşı Mahallesi Güneyi Küçük Sanayi Alanı Amaçlı Nazım İmar Planı"nda kısmen 'Belediye Hizmet Alanı'nda, kısmen 'Yol Alanı'nda ve kısmen de 'Park Alanı'nda kalmaktadır.



Meri 1/5.000 Ölçekli Ölçekli Subaşı Mahallesi Güneyi Küçük Sanayi Alanı Amaçlı Nazım İmar Planı

2.6.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan, 1/1000 ölçekli meri uygulama imar planında kısmen Belediye Hizmet Alanı, kısmen Yol Alanı ve kısmen de Genel Otopark Alanı olarak planlanmıştır.



Meri 1/1000 Ölçekli Subaşı Mahallesi Güneyi Küçük Sanayi Alanı Amaçlı Uygulama İmar Planı

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

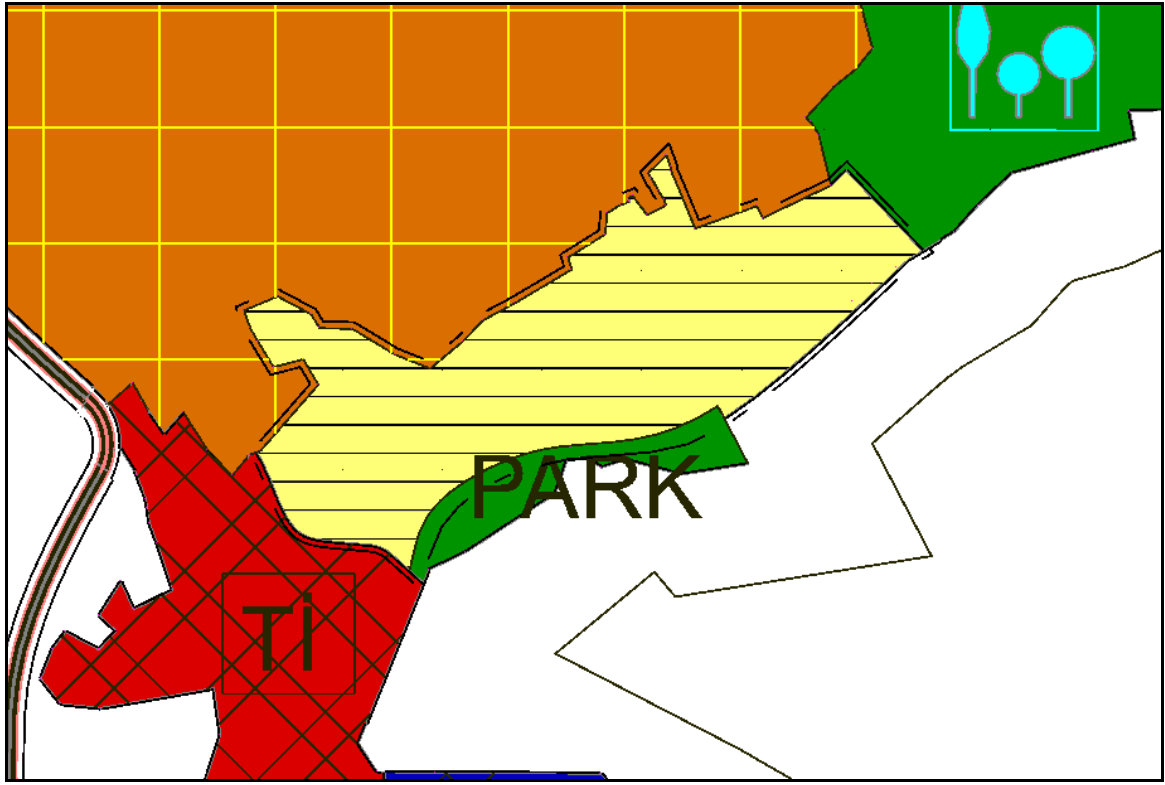
Cumhurbaşkanlığı'nın himayelerinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın koordinesi, Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın destekleriyle 2020 yılı içerisinde yapılacak 100.000 Sosyal Konut Projesi kapsamında Bursa İli, Yenişehir İlçesi sınırları içerisinde 200 adet konut yapılması planlanmıştır.

Diğer taraftan, plan değişikliğine konu alanın kuzeyinde Subaşı Mahallesi yerleşkesi bulunmakta ve meri imar planları bütünsel olarak incelendiğinde, alt ölçekli imar planlarının küçük sanayi alanlarının artırılması amacıyla hazırlandığı anlaşılmaktadır.

Yenişehir ilçe merkezine en yakın mahalle olması nedeniyle, meri planlar ile belirlenen küçük sanayi sitesi fonksiyon alanlarının rağbet göreceği ve köy yerleşkesinde bu alanlarda istihdam edilecek nüfusun barınma ihtiyacının karşılanamayacağı da aşikârdır. Bu nedenle bahse konu küçük sanayi sitesi amaçlı imar planı bölgesine hizmet edecek konut alanlarının planlanması gerekliliği doğmuştur.

Yukarıda bahsedilen nedenler kapsamında; sosyal konut projesi için yer seçimi çalışmalarını, halihazırda konut ihtiyacı olan bölgeler üzerinde yoğunlaştırmış, aynı zamanda meri plan bakımından konut alanına ihtiyaç duyulan 1/25000 Ölçekli Subaşı Mahallesi ve Güneyi Nazım İmar Planı bölgesinde konut alanı ayrılması gerektiği ile örtüştürülerek, bahse konu tescil harici alanda plan değişikliği çalışmalarına başlanmıştır.

3.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI



1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

1/25000 ölçekli meri nazım imar planında Belediye Hizmet Alanı'nda kalan planlama alanı; 2020 yılı içerisinde yapılacak 100.000 Sosyal Konut Projesi kapsamında, 200 adet konut ve bu konutların ihtiyaç duyacağı fonksiyonlar ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği tarafından belirlenen büyüklükte donatı alanlarının yapılması amacıyla Kentsel Gelişme Alanı olarak planlanmıştır.

Alan Kullanım Tablosu

| FONKSİYON | MERİ PLAN | TEKLİF PLAN |
|-----------------------|------------------------|------------------------|
| | ALAN (m ²) | ALAN (m ²) |
| KENTSEL GELİŞME ALANI | 0 | 66,744 |
| BELEDİYE HİZMET ALANI | 66,744 | 0 |

4. KURUM GÖRÜŞLERİ



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Metropolitan Planlama Şube Müdürlüğü



Sayı : 78058637-115- E.6243
Konu : Bursa İli, Yenişehir İlçesi
200/100000 Toplu Konut Projesi

10.01.2020

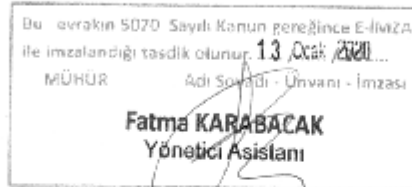
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı'na

İlgi: 31.12.2019 tarihli ve E.150715 sayılı yazınız

İlgi yazıda, Bursa İli, Yenişehir İlçesi, Subaşı Mahallesi'nde yapılması planlanan 200 adet konut projesine ilişkin, İlgi yazı ekindeki krokide sınırları belirtilen alana yönelik yapılacak çalışmalarda kullanılmak üzere, 1/100000, 1/25000, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar ile plan açıklama raporları talep edilmektedir.

İlgi yazı ekinde koordinatları verilen alan; Bursa 2020 Yılı 1/100000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planında Diğer Tarım Alanında; Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.10.2017 tarih ve 3129 sayılı kararıyla onaylanan Subaşı Mahallesi Güneyi 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Belediye Hizmet Alanında ve Rekreatyon Alanında kalmaktadır. Bursa 2020 Yılı 1/100000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı, 1/25000 Ölçekli Subaşı Mahallesi ve Güneyi Nazım İmar Planı, 1/5000 Ölçekli Subaşı Mahallesi Güneyi Küçük Sanayi Alanı Amaçlı Nazım İmar Planı ve Plan Açıklama Raporları yazımız ekinde yer almaktadır.

Bilgilerinize arz olunur.



Murat AKDAŞ
Belediye Başkanı a.
İmar ve Şehircilik Dairesi
Başkanı
e imzalar

EKLER:

- Ek-1, Bursa 2020 Yılı 1/100000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı ve Plan Açıklama Raporu
- Ek-2, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.10.2017 tarih ve 3129 sayılı kararı
- Ek-3, Subaşı Mahallesi Güneyi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Açıklama Raporu
- Ek-4, Subaşı Mahallesi Güneyi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Açıklama Raporu

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre imzalanmıştır. Aşağı görmek için <https://e-belediye.bursa.bel.tr/xo/uzeyrak/c.aspx?adresno=3c506e05-0371-478e-9623-1d53c9b1e692> koduna giriniz ya da varsa belge kancasından okutunuz.

Zafer Nisli, Ankara Yolu Cad. B Blok Kat:2 No: 1 16240
OSMANGAZI - BURSA
Telefon : 444 1669
e-posta: iletisim@bursa.bel.tr Elektronik
Ad: www.bursa.bel.tr



Bilgi için: Murat YÜN
Yüksek. Şube Planlama
Telefon

Ref No: 15067438



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Metropolitan Planlama Şube Müdürlüğü



Sayı : 78058637-115.01.01- E.32470
Konu : Bursa İli, Yenişehir İlçesi
200/100000 Toplu Konut Projesi

21.02.2020

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı'na

- İlgi: a) 31.12.2019 tarihli ve E.150715 sayılı yazınız
b) BUSKİ Genel Müdürlüğü'nün 14.02.2020 tarih ve E.7604 sayılı yazısı

İlgi (a) yazıda, Bursa İli, Yenişehir İlçesi, Subaşı Mahallesi'nde yapılması planlanan 200 adet konut projesine ilişkin, yazı ekindeki krokide sınırları belirtilen alana yönelik yapılacak çalışmalarda kullanılmak üzere, 1/1000 ve 1/5000 ölçekli onaylı halihazır haritalar talep edilmektedir.

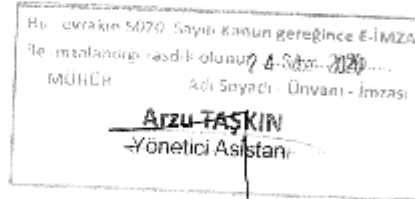
İlgi (a) yazı ekinde koordinatları verilen alana ilişkin BUSKİ Genel Müdürlüğü'nün İlgi (b) yazısı ekte yer almakta olup bilgilerinize arz olunur.

Murat AKDAŞ
Belediye Başkanı a.
İmar ve Şehircilik Dairesi
Başkanı

e imzalar

EK:

- Ek-1. BUSKİ Genel Müdürlüğü'nün 14.02.2020 tarih ve E.7604 sayılı yazısı
Ek-2. CD (1 adet)



Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre imzalandı. Aşağıya tıklayarak belgeyi onaylayabilirsiniz. <https://e-bes.bursa.bel.tr/onlineevrak/olusgu/adresine/8be9887b-706b-4d54-a108-83a389116d00> kodunu giriniz ya da Bursa belgesi kontrolünü oluşturunuz.

Zafer Mah. Anadolı Yolu Cd. B Blok Kat:2 No: 1 16010
OSMANGAZİ - BURSA
Telefon: 444 1600
e-posta: imzalar@bursa.bel.tr Etki tarihi:
[Ag.osga.bursa.bel.tr](http://ag.osga.bursa.bel.tr)



Bilgi için: Murat YÜN
Yüksek Şehircilik Dairesi
Başkanı

Ref.No:182216610



T.C.
YENİŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 50380942-115.99-E.153
Konu: Bursa İli Yenisehir İlçesi 200 Adet Toplu
Konut Projesi

13.01.2020

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINA
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı

İlgi : 30.12.2019 tarihli ve 34559729-754[16.11.01]-E.150715 sayılı yazınız.

Cumhurbaşkanlığının himayelerinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın koordinesi Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın destekleriyle 2020 yılı içerisinde yapılacak olan Sosyal Konut Projesi kapsamında İlçemiz sınırları içerisinde 200 adet konut yapılması planlanmaktadır.

Bu kapsamda; İlçemizin Subaşı Mahallesinde belirtilen sınırlar içerisinde yapılacak çalışmalarda kullanılmak üzere 1/5000 ve 1/1000 ölçekli onaylı halihazır haritaları, imar planına esas jeolojik etüd raporları, mer'i 1/100.000, 1/25.000, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar ile plan açıklama raporları, mülkiyet sınırlarını gösterir güncel kadastral haritası ve planlama sürecini etkileyecek tüm bilgi ve belgeler ile Kurum görüşümüzün bildirilmesi istenmektedir.

İmar Planlarında gösterilen Alanlar Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altında Tescil Harici Alanlardır. Bu sebeple mülkiyet sınırları tespiti henüz gerçekleşmemiştir. Milli Emlak Müdürlüğü tescil işlemlerini gerçekleştirmesi halinde bahse konu taşınmazlar ihdas edilerek mülkiyetleri Maliye Hazinesi adına tescil edilecektir. Tescil işlemine müteakip mülkiyet sınırlarının tespiti mümkün olacaktır.

Bahse konu tescil Harici Alanlar İmar planlarında "Belediye Hizmet Alanı" ve "Rekreasyon Alanı" olarak tanımlanmaktadır. 1/25.000 Ölçekli ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planlarının Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince "Konut Alanı" olarak İmar Plan Değişikliklerinin onaylanmasına müteakip Belediye Meclisimizce de 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği onaylanması durumunda söz konusu alanların "Toplu Konut Alanı" olarak planlanması idaremizce uygun görülmektedir.

Bu kapsamda istenilen bilgi ve belgeler yazımız ekinde CD içerisinde gönderilmekte olup, gerekli işlemlerin sonuçlanması hususunda gereğini arz ederim.

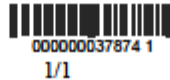


Mesut BEDEL
Belediye Başkanı V.

Ek: CD (1 Adet)

* Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge doğruluğu adresi: <http://belgedogrulama.skya.bursa-yenisehir.bel.tr/?guid=CA3F91CD-EE37-486A-8E11-B32883323E9E>

Cumhuriyet Cd. No 14 / A - B Yenisehir/ BURSA
KEP: bursa.yenisehir.bel.tr
Telefon: 0224 773 0016 Fax: 0224 773 0022
E-Posta: info@bursa-yenisehir.bel.tr
<http://www.bursa-yenisehir.bel.tr>



1/1

Ayrıntılı Bilgi İçin İrtibat:
Gülşah YAĞIZ (Mimar)
Telefon: 224 773 00 16



T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü



Sayı : 48376342-754-59639
Konu : İmar İşleri

ACELE
25.01.2020

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI
İSTANBUL KENTSEL YENİLEME DAİRESİ BAŞKANLIĞINA
(Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Halkalı Atakent Mahallesi 221 Sok. No:5 34307 Halkalı
Küçükçekmece / İSTANBUL.)

İlgi : 31.12.2019 tarihli ve 150715 sayılı yazınız

İlgi yazıda; Cumhurbaşkanlığı'nın himayelerinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın koordinesi, ve Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın destekleriyle 2020 yılı içerisinde yapılacak 100.000 Sosyal Konut Projesi kapsamında Bursa İli, Yenişehir ilçesi sınırları içerisinde 200 adet konut yapılması planlandığı bu kapsamda; ekli krokide sınırları belirtilen alana yönelik yapılacak çalışmalarda kullanılmak üzere imar planına yönelik Kurum görüşünüzün bildirilmesi istenmektedir.

Yapılan incelemede planlama alanının dereler, dere taşkın etki alanları ve Kurumumuz projeleri ile ilgisinin bulunmadığı tespit edilmiştir.

Gerek imar çalışmaları sırasında gerekse yapı inşaatı aşamasında gerek personel gerek işletme kaynaklı her türlü sıvı atıkların tabii zemin ile temasının kesilmesi, sızdırmazlık sağlanarak depolanması, yeraltısuyu kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, sonradan tespit edilebilecek çeşme, pınar, kaynak vb.'nin korunması için gereken tedbirlerin alınması, "Yeraltısularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" ve "Su Kirliliği Kontrollü Yönetmeliği" hükümlerine tam riayet edilmesi gerekmektedir.

Gereğini arz ederim.

Hayati ÇELENK
Bölge Müdürü

EK/EKLER :
- Harita (1 adet)

Güvenli Elektronik İmza
Aşılma Yürürlüğü
Ömer Faruk YILDIRIM
İmarat Mühendisi

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Orijinal elektronik belge adresi: <https://evrak.dsgn.ula.dsi.gov.tr> Doğrulama Kodu: ARGH-JS14-OE32-0806

Adres : DSI 1. Bölge Müdürlüğü Ankara Asfaltı Duşanmı 16372 Yıldırım /
BURSA
Telefon : (224) 360 50 00 Belgeçeper (Fnx) : (224) 360 50 23
Kep Adresi : dsi.1blgmud@tsg01.kep.tr Elektronik Ağ: www.dsi.gov.tr

Bilgi İçin:
Ömer Faruk YILDIRIM Mühendis
Telefon : 224 3605000
e-posta : omerfaruky@dsi.gov.tr

T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

Sayı : 97140558-304.02-E.201467

28.02.2020

Konu : Kurum Görüşü (Bursa ili, Yenişehir İlçesi
200/100000 Konut Toplukonut Projesi.)

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞINA
(İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 31.12.2019 tarihli ve 45521387-E.150715 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda belirtilen, Yenişehir İlçesi, Subaşı Mahallesinde 200 adet konut yapılmasına ilişkin Müdürlüğümüzün görüşü sorulmaktadır.

Söz konusu alan ile ilgili **2863 Sayılı Kanun kapsamında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınması koşuluyla bir sakınca bulunmamaktadır**, 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca Müdürlüğümüz tarafından düzenlenen rapor ekte gönderilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Yalçın BULUT
Vali Yardımcısı

Ek : Rapor (1 Adet)

null

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Osmangazi Mah. 2.Osmangazi Cad. No:18 16020 Osmangazi/Bursa KEP Adresi:
bursakulturturizm@hs01.kep.tr
Tel No: 0 224 220 70 19 - 220 99 26 Faks No: 0 224 220 42 51
E-Posta: ictm16@ktb.gov.tr Web sitesi: <https://bursa.ktb.gov.tr>

Bilgi için:Nazlı SELÇUK
Memur
Telefon No:(224) 220 99 26



RAPOR

1. İşletmeyi Yapacak Olanın Adı : Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı
2. İşletmenin Mevkii : Bursa İli, Yenişehir İlçesi, Subaşı Mahallesi
3. Deniz, Göl, Akarsuya Olan Uzaklığı : Göksu Çayına 1.87km., Yaban Dereye 1.91 km. Orhaniye
Göletine 4.5km.
4. Arazinin Mülkiyet Durumu : Hazine
5. Arazinin Bitki Örtüsü Durumu : Boş arazi
6. Karayolu, Deniz Yolu, Köprü, Baraj ve Elektrik Hattı Gibi Tesislere Olan Yakınlığı : Yenişehir İlçesine 4km., Subaşı Mahallesi 400 m.
7. Talep Edilen İşletme Alanın Büyüklüğü : 55097 m²
8. Tarihi Eserler ile Turistik Tesislere Olan Yakınlığı, Doğal ve Tarihi Sit Alanları İçinde Kalıp Kalmadığı ve Turizme Zarar Verip Vermeyeceği : Çevresinde herhangi bir turistik tesis ve turizm amaçlı alan bulunmamaktadır. Talep edilen faaliyet çeşidi turizme zarar verebilecek konumda değildir.

SONUÇ VE KANAAT : 10/07/2018 tarihli ve 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın görev ve yetkilerini düzenleyen 277 nci maddesinin birinci fıkrası ile hüküm altına alınan; milli, manevi, tarihi, kültürel ve turistik değerleri araştırmak, geliştirmek, korumak, yaşatmak, değerlendirmek, yaymak, tanıtmak, benimsetmek ve bu suretle milli bütünlüğün güçlenmesine ve ekonomik gelişmeye katkıda bulunmak; turizmi, milli ekonominin verimli bir sektörü haline getirmek için yurdun turizme elverişli bütün imkanlarını değerlendirmek, geliştirmek; kültür ve turizm alanlarında her türlü yatırım, iletişim ve gelişim potansiyelini yönlendirmek; şeklindeki düzenlemeleri çerçevesinde Müdürlüğümüzce 05.02.2020 tarihinde yerinde yapılan inceleme ve değerlendirmeler sonucu;

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı tarafından Bursa İli, Yenişehir İlçesi, Subaşı Mahallesi'nde yapılması planlanan 200 adet konut ile ilgili olarak; 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş herhangi bir turizm alanı, bölgesi veya merkezi kapsamında kalmadığından ve Bakanlığımızın anılan yere ilişkin herhangi bir tasarrufu olmadığından bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.

Hakan ATAĞ
Kültür ve Turizm Uzmanı

05.02.2020
Atağ

ONAY
... / 02 / 2020

Dr. Abdullah DAMAR
İl Kültür ve Turizm Müdürü V.



Tarih : 20.01.2020
Sayı : GDN.2020.T.KAR.6248

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı'na

Konu : Bursa İli Yenişehir İlçesi 200 /100000 Konut Toplu Konut Projesi hk.
İlgi : 31.12.2019 Tarih ve 34559729-754[16.11.01]-E.150715 Sayılı Yazınız.

İlgi yazınız ile Cumhurbaşkanlığının himayelerinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın koordinesinde, Hazine ve Maliye Bakanlığının destekleriyle 2020 yılı içerisinde yapılacak 100.000 Sosyal konut projesi kapsamında Bursa İli, Yenişehir İlçesi Subaşı Mahallesi sınırları içerisinde 200 adet konutun yapılması planlanmaktadır. belirtilen proje alanına yönelik kurumumuzdan sayısal projeler ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8. Maddesinin 2. Fıkrası uyarınca görüş talep edilmektedir.

Bahse konu Bursa İli Yenişehir İlçesi Şirketimiz dağıtım lisans sınırları dışında yer almaktadır.

Gereğini bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,

Burak ADANUR
İşletme Müdürü

M. Salih AYAYDIN
Şirket Müdürü



BOTAS
BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş.
Etüt ve Proje Daire Başkanlığı

Sayı : 26106802-045.99-E.2186838
Konu : Diğer (Görüşler)

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞINA
(İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı)

İlgi : Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) (İmar Planlama Şube Müdürlüğü)'nın 31/12/2019
Tarih ve 150715 Sayılı Yazısı

Bursa ili Yenişehir ilçesi Subaşı Mahallesinde 200 adet konut yapılması planlandığından
görüş talep edilen ilgi yazınız ve ekindeki belgeler incelenmiştir.

İlgi yazınız ekinde koordinatları verilen alanda, Kuruluşumuza ait mevcut veya planlanan
boru hattı ve tesis bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi arz ederiz.

[E-İmzalı]
Ali İhsan DURMAZ
Müdür V.

[E-İmzalı]
Argun AKYAZI
Daire Başkan V.

| | | |
|-----------------|---|---|
| Adres | : Bilkent Plaza A-2 Blok 06800 Bilkent/ANKARA | Bilgi için : Temel KARAARSLAN |
| Telefon | : (312) 297 2000 | Faks : (312) 266 0733-34 |
| İnternet Adresi | : www.botas.gov.tr | Telefon : (312) 297 2946 |
| | | e-posta : temel.karaarslan@botas.gov.tr |



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
Bursa Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

Sayı : 35546553-169,99-E.139122

13.02.2020

Konu : Bursa İli, Yenişehir İlçesi, Subaşı
Mahallesi, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli
200 Adet Konut Yapılması Hakkında

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : 31.12.2019 tarihli ve 45521387-150715 sayılı yazınız.

Bursa İli, Yenişehir İlçesi, Subaşı Mahallesi sınırları içinde 100.000 Sosyal Konut Projesi kapsamında 200 adet konut yapılması planlandığından kurum görüşünün istendiği ilgil yazı ve ekleri doğrultusunda gerekli değerlendirme yapılmıştır.

Yapılan arşiv taraması sonucunda; Kurulumuz kararları ile daha önceden tescil edilmiş olan herhangi bir arkeolojik, kentsel, tarihi sit alanı, korunması gerekli kültür varlığı kaydı bulunmadığı, herhangi bir koruma alanında kalmadığı tespit edilen; yapılan arazi yüzey incelemesi sonucunda da 2863 sayılı yasa kapsamında korunması gerekli kültür varlığı niteliğinde değerlendirilebilecek kalıntı veya buluntuya rastlanmamış olan Bursa İli, Yenişehir İlçesi, Subaşı Mahallesi sınırları içinde 100.000 Sosyal Konut Projesi kapsamında 200 adet konut yapılması planlanan alana yönelik mevzuatımız açısından sakınca bulunmamaktadır.

Bununla birlikte; alanda yapılacak uygulamalar sırasında herhangi bir korunması gerekli kültür varlığı niteliğinde kalıntı veya buluntuya rastlanması halinde 2863 sayılı Yasa'nın "Haber verme zorunluluğu" başlıklı 4. maddesi hükümleri uyarınca ilgili Müze Müdürlüğüne veya Müdürlüğümüze başvurularak görüş alınması gerekmektedir.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

e-imzalıdır

Erda ÇETİNDAG
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

On iki saat 57'30 saatli karar gereğince E-imza ile onaylandı. Tesdik çıktı : 13 Şubat 2020

MÜHÜR

Adı Soyadı - İmzası
Cemal DEMİRDİL EK

Not: 2017 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.
Tarih: 13.02.2020, E-imza: 35546553-169,99-E.139122
Çapın Mahallesi Çapın Sokak No: 2 K:1 16050 Osmangazi / Bursa
Tel: (0224) 220 14 37 Fax No: (0224) 220 16 06
mmsakimil@kultuz.gov.tr E-posta Adresi : bursakoruma@kultuz.gov.tr

Bilgi için Makam GT:ZER
Makam: 2
Telefon: No: (224) 220 14 37



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

Sayı : 17098436-252.01.03-E.5835
Konu : Bursa İli, Yenişehir İlçesi, Toplu
Konut Projesi Hk.

30.01.2020

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞINA
(İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı)

- İlgi : a) 31.12.2019 tarih ve E.150715 sayılı yazımız.
b) İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğünün 22.01.2020 tarih ve E.4243 sayılı yazısı.
c) Çed ve Çevre İzinlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğünün 21.01.2020 tarih ve E.4062 sayılı yazısı.
ç) Osmangazi Emlak Müdürlüğünün 28.01.2020 tarih ve E.5463 sayılı yazısı.

Cumhurbaşkanlığı'nın himayelerinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın koordinesi, Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın destekleriyle 2020 Yılı içerisinde yapılacak 100.000 Sosyal Konut Projesi kapsamında Bursa İli, Yenişehir İlçesi sınırları içerisinde 200 adet konut yapılmasının planlandığı, bu kapsam istenilen bilgi ve belgeler ile kurum görüşümüzün Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8. maddesinin 2. fıkrası uyarınca iletilmesi ilgi (a) yazımız ile istenilmektedir.

İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğünün ilgi (b) yazısında; "Şube Müdürlüğümüzde yapılan inceleme sonucunda söz konusu alan 3621 sayılı kıyı kanunu ve kıyı kanununun uygulanmasına dair yönetmelik kapsamında kıyı kenar çizgisi tespiti zorunlu alanlar içerisinde kalmamaktadır. Ayrıca söz konusu alanda imar planına esas jeolojik etüd raporları mevcut olup Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından iletilecektir." denilmektedir.

Çed ve Çevre İzinlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğünün ilgi (c) yazısında; "Söz konusu proje için; 2872 sayılı Çevre Kanununa istinaden çıkarılan ve 25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren, Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliğinin;-Seçme, Eleme Kriterleri Uygulanacak Projeler Listesi (EK-II) Listesinin 33-Toplu konut projeleri (200 konut ve üzeri) kapsamında (Değişik:RG-26/5/2017-30077) kalması nedeniyle; proje sahibi tarafından anılan Yönetmeliğin 16. maddesi uyarınca Bakanlığımızca yetkilendirilmiş kurum ve kuruluşlara Yönetmeliğin EK-4'ünde yer Proje Tanıtım Dosyasının Hazırlanmasında Esas alınacak Seçme Eleme kriterlerine göre hazırlanan Proje Tanıtım Dosyası ÇED Gerekli Değildir/Gereklidir Belgesi alınması için adresinden yayınlanmakta olan Çevrimiçi ÇED Süreci Yönetim Sistemi <http://eced.csb.gov.tr> (e-ÇED) üzerinden Bakanlığımıza/Valiliğimize (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) başvuruda bulunulması gerekmektedir." denilmektedir.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Elektronik Doğrulama Kodu : YLAUJOBUC Evrak Takip Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Stadyum Cad. Kapalı Spor Salonu Karşısı No: 40 16050 Osmangazi /
BURSA
Ayrıntılı bilgi için irtibat: Tel: 224 2715110 Fax: 224 2715109
web: bursa@csb.gov.tr

Bilgi için: Kamil Caner
ZİVLAK
Şehir Plancısı (Sözleşmeli)
Telefon No: (224) 271 51 10





T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

Sayı : 17098436-252.01.03-E.5835
Konu : Bursa İli, Yenişehir İlçesi, Toplu
Konut Projesi Hk.

30.01.2020

Osmangazi Emlak Müdürlüğü'nün ilgi (ç) yazısında; "Yenişehir Kaymakamlığı'ndan (Milli Emlak Şefliği) alınan 28.01.2020 tarih ve 4953 sayılı yazıda; Yenişehir İlçesi Subaşı Mahallesi'nde ekli krokide işaretlenen alanda 200 adet konut yapılmasının uygun görüldüğü bildirilmiştir." denilmektedir.

Ayrıca, Bursa İli, Yenişehir İlçesi sınırları içerisindeki 200 adet konut yapılması planlanan alan, Bakanlığımız Sit Alanları Yönetim Sistemi (SAYS) ile Valiliğimiz (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) arşivinde incelenmiş olup söz konusu alanda Doğal Sit kaydının bulunmadığı tespit edilmiştir.

Bilgilerinizi arz ederim.

Cemaladdin BAŞARAN
Vali a.
Çevre ve Şehircilik İl Müdür V.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : YLUJOBUC Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Stadyum Cad. Kapalı Spor Salonu Karşısı No: 40 16050 Osmangazi /
BURSA
Ayrıntılı bilgi için irtibat: Tel: 224 2715110 Fax: 224 2715109
web: bursa@csb.gov.tr

Bilgi için: Kamil Caner
ZIVLAK
Şehir Plancısı (Sözleşmeli)
Telefon No: (224) 271 51 10





T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü



Sayı : 45706566-230.99-E.167444
Konu : Alternatif Alan (Toki-200 Konut)

15.01.2020

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) İmar Planlama Şube Müdürlüğünün 31.12.2019 tarihli ve 34559729-754[16.11.01]-E.150715 sayılı yazısı.
b) Bakanlığımızın 26.04.2018 tarih ve E.1290401 sayılı Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Uygulama Talimatı.

İlgi (a) yazı ile, Bursa İli, Yenişehir İlçesi, Subaşı Mahallesinde 200 adet konut yapılması amaçlı tarım dışı kullanılması/planlanması konusunda kurum görüşümüz istenmektedir.

İlgi (b)'de kayıtlı Bakanlığımızın talimatının 10. Maddesi 2. Fıkrasında; *"Tarım dışı amaçlı arazi kullanımı için öncelikli alternatif alan, yapılacak faaliyet için talep edilen il (büyükşehirlerde ilçe, diğer illerde merkez), ilçe ve/veya köyde mevcut planlı alanlardır. Bu nedenle, alternatif alan değerlendirmesi yapmadan önce konut, spor tesisi, ticari tesis, sağlık tesisi, eğitim tesisi, ibadet yeri taleplerinde belediye başkanlığı ve/veya köy muhtarlığından, sanayi tesisi taleplerinde ilçede veya ilde bulunan organize sanayi bölgesi yönetiminden; planlı alanda, söz konusu faaliyetin yapılabileceği uygun alan bulunup bulunmadığı sorulacaktır."* hükmü bulunmaktadır.

Tarım dışı amaçlı kullanım talebi ile ilgili 5403 sayılı Kanun ve ilgi (b) talimat gereği yapılan alternatif alan araştırması kapsamında; **"200 adet konut "** olarak kullanılması için **Yenişehir İlçe sınırları dahilindeki** Güncel İmar Planlarımızda talep konusuna uygun ve halihazırda kullanılmayan alanların bulunup bulunmadığının tarafımıza ivedi olarak bildirilmesi hususunda;

Gereğini arz ederim.

Hamit AYGÜL
İl Müdürü

Dağıtım:

Gereği:

Yenişehir Belediye Başkanlığına
(İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü)

Bilgi:

Çevre ve Şehircilik Bakanlığına
(Toplu Konut İdaresi Başkanlığı)

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : QCPUNGTE Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ve-orman-bakanligi-ebys>
Adalet Mah. 1.Hürriyet Cad No:98 Osmangazi Bursa
Tel: (0224) 246 42 30 Faks:(0224) 247 43 24

Bilgi için: Engin ÖZTÜRK
Mühendis





T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
2. Bölge Müdürlüğü

Sayı : 25766643-045.01-E.424810
Konu : Bursa İli Yenişehir İlçesi 200 Konut
Toplu Konut Projesi Kurum Görüşü

06.02.2020

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 31.12.2019 tarihli ve 34559729-150715 sayılı yazısı.

İlgide kayıtlı yazıda; Bursa ili, Yenişehir ilçesi, Subaşı Mahallesi sınırları içerisinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 200 adet konut yapılmasının planlandığı belirtilerek kurum görüşümüz istenilmektedir.

Bölge Müdürlüğümüz teknik personellerince dosya üzerinde yapılan incelemede; mezkur alanının, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ve 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu ile tanımlanan korunan alanlar içerisinde kalmadığı, söz konusu alan içerisinde 04.04.2014 tarih ve 28962 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında sulak alanların bulunmadığı, ayrıca yaban hayatı ve biyolojik çeşitlilik yönünden bu alanlarda izlenen ve koruma altına alınan tür bulunmadığı hususları tespit edilmiştir.

Buna göre; ekolojik dengenin korunmasında gerekli hassasiyetin gösterilmesi, mer'i mevzuat uyarınca ilgili diğer kurum/kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması şartı ile ilgi yazı ekinde koordinatları verilen alanda söz konusu konut projesinin gerçekleştirilmesinde Doğa Koruma ve Milli Parklar Bursa 2. Bölge Müdürlüğümüzce sakınca görülmemektedir.

Gereğini bilgilerinize arz/rica ederim.

Hakan MUMCUOĞLU
Bölge Müdürü V.

Dağıtım:

Gereği:

Toplu Konut İdaresi Başkanlığına

Bilgi:

Bursa Şube Müdürlüğüne

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Bvrak Doğrulama Kodu : TRAXRFHV Bvrak Takip Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ve-orman-bakanligi-ebys>
Fatih Sultan Mehmet Bulvarı No:133
Telefon No : (224) 241 72 00 Belgegeçer No : (224) 241 72 02

Bilgi için: Cem EMİNOĞLU
Mühendis





TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı
Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü

Serimge: 5 Milyar TL
Yerli D. İhtis
Vergi No: 879 000 4311
ASD: 1887 ATD188/08

Sayı : 92914634-754-E.64536

17.02.2020

Konu : Bursa, Yenişehir, Subaşı Mahallesi,
Toplu Konut Projesi


T.C
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINA
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı
Haıkalı Atakent Mahallesi 221 Sok. No:5 34307 Halkalı Küçükçekmece/İSTANBUL


İlgi : T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 31.12.2019
tarihli ve 150715 sayılı yazısı.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Bursa ili, Yenişehir ilçesi, Subaşı Mahallesi sınırları içerisinde
bulunan alanda Cumhurbaşkanlığı'nın himayelerinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının
koordinesi, Hazine ve Maliye Bakanlığının desteğiyle 2020 yılı içerisinde yapılacak olan 200
adet konut yapılması amaçlı imar planı çalışmalarına ilişkin Teşekkülümüz görüşü talep
edilmektedir.

Teşekkülümüzce yapılan incelemeler neticesinde, ilgi yazı konusu alan içerisinde
mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisimizin bulunmadığı tespit edilmiştir.

Bilgilerinize arz ederiz.

 e-imzalıdır
Fatih KÖKSAL
Genel Müdür Yardımcısı V.

 e-imzalıdır
Orhan KALDIRIM
Genel Müdür

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre; bu belge elektronik imza ile imzalıdır.

Elektronik Gözetim Kodu : HWZGK7HQGNYNQFEPK12G Elektronik Takip Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/teiz-esys>
Nesuh Akar Mah. Türk Ocakları Cad. No:12 (06520) Balgat/Çankaya/ANKA/AA

Bilgi için: Serim DİLİKÇİ
Mühendis
Telefon No: (312) 203 85 53

**ULUDAĞ
ELEKTRİK
DAĞITIM**



ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Emlak Kamulaştırma Yönetmeliği

Sayı : -
Konu : Bursa, Yenişehir, 200 Adet Konut TOKİ hk.

T.C
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAŞKANLIĞI
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı'na
(TOKİ Halkalı Atakent Mah. 221 Sok. No:5 34307)
Halkalı Küçükçekmece/İSTANBUL

İlgi : 31.12.2019 tarihli ve E.150715 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile 2020 yılı içerisinde yapılacak 100.000 Sosyal Konut Projesi kapsamında Bursa İli, Yenişehir İlçesi sınırları içerisinde 200 adet konut yapılması planlandığı, yazı ekinde sınırları belirtilen alana yönelik yapılacak çalışmalarda kullanılmak üzere; 1/100.000, 1/25.000, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar yapılacağı belirtilerek Şirketimizin görüşü istenmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde yazı ekindeki CD 'de belirtilen alandan Şirketimize ait 34,5 kV 'luk enerji nakil hattının ve özel müşterilerimize ait 34,5 kV 'luk enerji nakil hattının geçtiği tespit edilmiştir. Yatay ve dikey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu Yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir.

Söz konusu çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, enerji nakil hattının güzergahındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş olan ittifak hakları ve direk yerlerinin korunarak söz konusu alanda 200 adet konut ve imar planları çalışması yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini arz ederiz.

Dursun Göktaş DEMİRKIRAN
Emlak Kamulaştırma
Yönetmeni

e-imzalıdır

Hüsnü Bora ÖZÇELİK
Yatırım Direktörü

e-imzalıdır

EKLER :
Elk.Kuv.Akım.Tes.Yön.44.Madd.