



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

**BURSA İLİ, YENİŞEHİR İLÇESİ, SUBAŞI MAHALLESİ,
MUHTELİF ADA VE PARSELLERE İLİŞKİN YENİŞEHİR İLÇESİ
SUBAŞI MAHALLESİ, GÜNEYİ KÜÇÜK SANAYİ ALANI
AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

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, Subaşı Mahallesi'nin güneyinde muhtelif ada parselleri kapsayan alanda nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Planlama alanı toplam büyüklüğü 39638,16 m²'dir.

Plana konu alanı Yenişehir İlçesi Subaşı Mahallesi, Güneyi Küçük Sanayi Alanı Amaçlı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Subaşı mahallesinden Yenişehir merkezine ulaşımı sağlayan İnegöl-Yenişehir Yolu'na bağlantısını göstermektedir. Planlama alanı Güneyi Küçük Sanayi Alanı Amaçlı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında yol alanı olarak gösterilmiştir. Ancak alanda eğimin oldukça fazla olması sebebiyle uygulama aşamasında karşılaşılabilecek sorunlara istinaden Nazım imar planının kuzeyinden 20 metre genişliğindeki yol bağlantısının düzenlenmesi amacıyla 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Yenişehir İlçesi Bursa İli'nin doğusunda bulunmaktadır. Planı hazırlanan alan Subaşı Mahallesi sınırları içinde kalmakta olup Subaşı Mahallesi Yenişehir kent merkezinin yaklaşık 5 km güneyinde, Bursa merkezin ise 59 km doğusunda konumlanmaktadır.



Plana Konu Alanın Yakın Uydu Görüntüsü



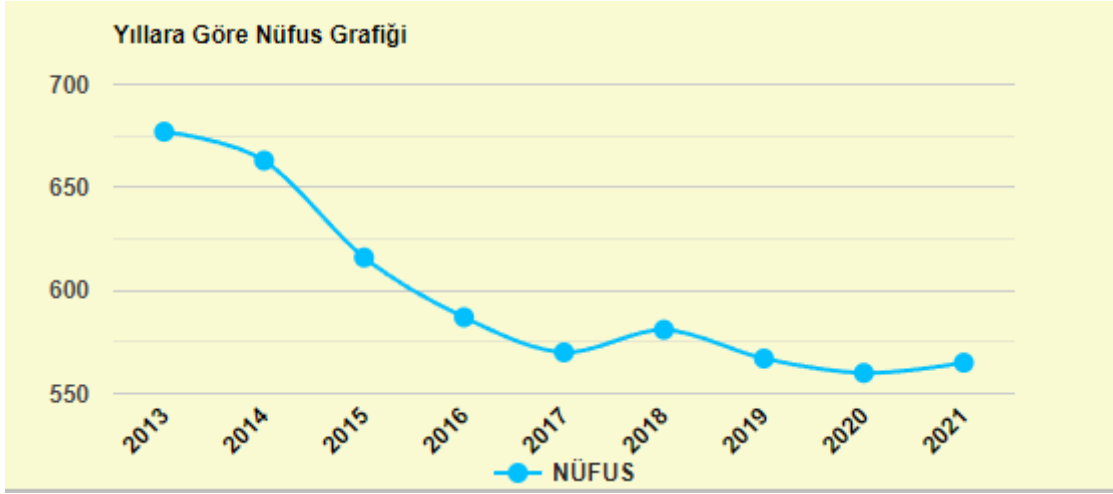
Plana Konu Alanın Uzak Uydu Görüntüsü

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa İli Yenişehir İlçesinin 2020 yılı toplam nüfusu, 54.315 kişidir. Subaşı mahallesi nüfusu ise 565 kişidir. Subaşı mahallesinin yıllara göre nüfus grafiğine bakıldığında nüfusun 2013 yılından 2017 yılına kadar azaldığı 2018 yılında bir miktar arttığı 2019 yılından günümüze kadar tekrar azalma eğilimine girdiği görülmektedir.

YIL	TOPLAM
	NÜFUS
2013	677
2014	663
2015	616
2016	587
2017	570
2018	581
2019	567
2020	560
2021	565

Subaşı Mahallesi Yıllara Göre Toplam Nüfus



Subaşı 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 Subaşı 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. Subaşı mahallesinden ise İznik ilçesi, 27 km, İnegöl ilçesi 31 km, Bilecik ise 45 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 ²	KİŞİ BAŞI M ²
İLKÖĞRETİM	44,081.3	1.46
ORTAÖĞRETİM	59,279.8	1.96
KREŞ+ANAOKULU	2,055.4	0.07

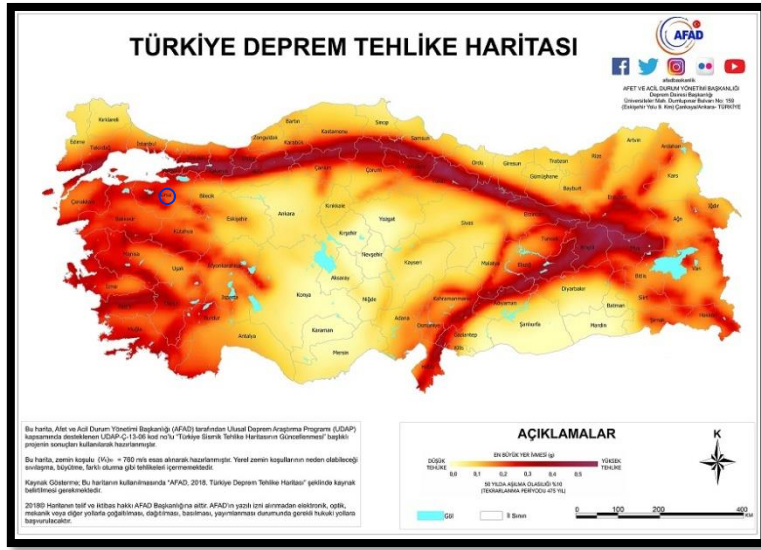
Yenişehir İlçesi'nde Yer Alan Eğitim Tesislerinin Mevcut Nüfus ve Standartlara Göre İncelenmesi

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

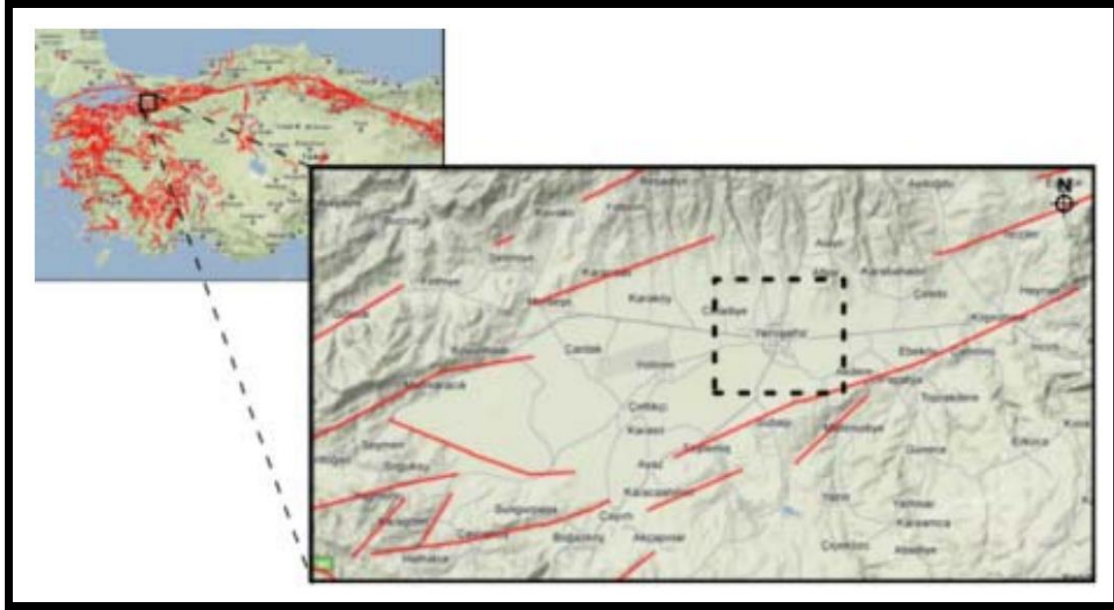
2.4.1. Depremsellik

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; 19.01.2018 tarihinde onaylanan Bursa İli Yenişehir İlçesi Subaşı mahallesi Erenler mevkii 1/5000 ölçekli nazım imar Planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar 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. Alanda yükseklik güney yönüne doğru artmaktadır. En yüksek kot 357 m em düşük kot 274 m olarak belirlenmiştir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Alanda arazi yapısı incelendiğinde yükseklik güney yönüne doğru artmaktadır. Dolayısı ile arazide güneşlenme kuzey yönündedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan hazırlanan parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

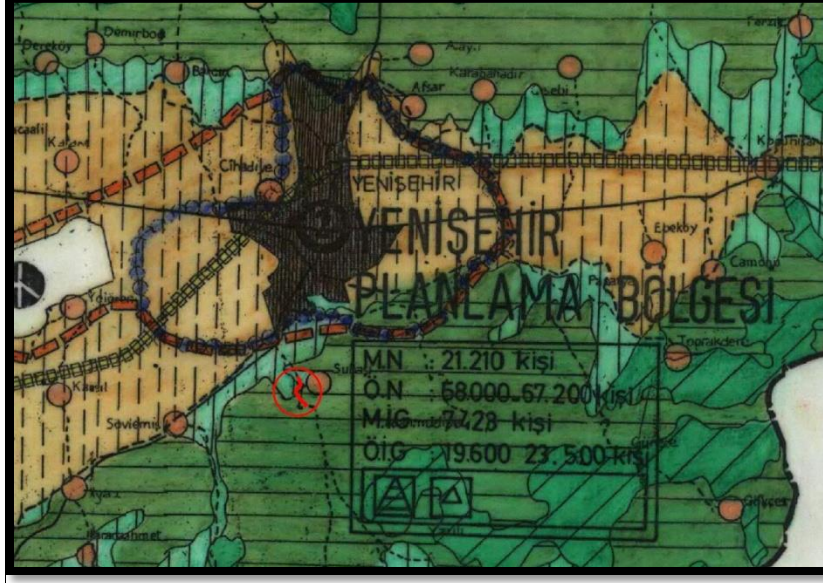
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı içerisinde bulunan parseller özel mülkiyet ve maliye hazinesine aittir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

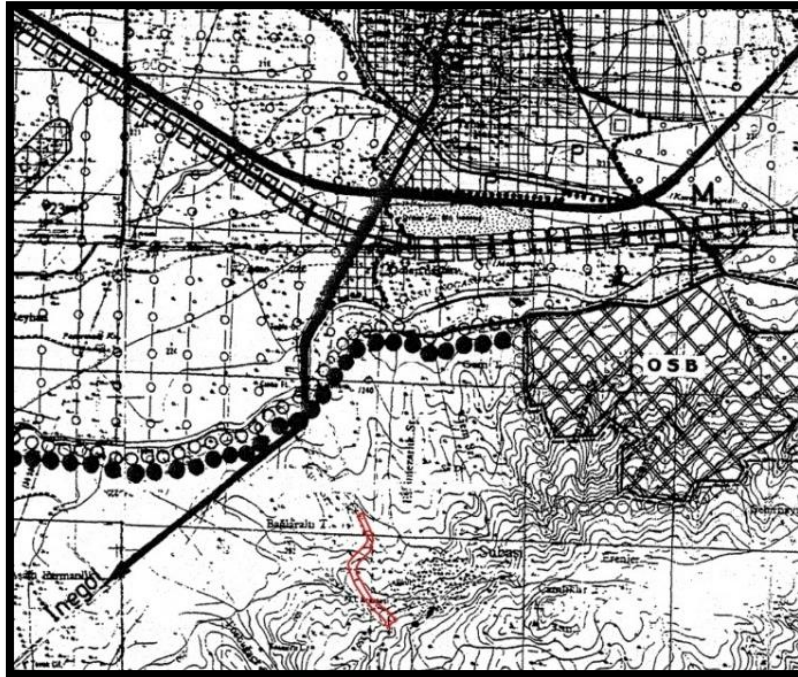
Planı hazırlanan alan Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında diğer tarım alanı ve yol alanı kapsamında kalmaktadır.



Onaylı 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

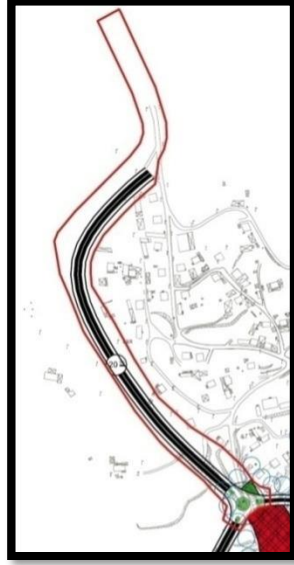
Plana konu alanı, 1/25000 Ölçekli Yenişehir Çevre Düzeni Planı, plan onama sınırları içerisinde yer almamaktadır.



Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

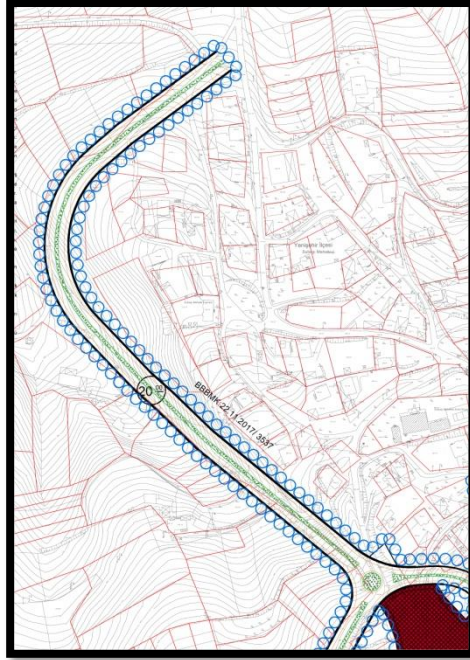
Plana konu alanına ilişkin onaylı Yenişehir İlçesi Subaşı Mahallesi Güneyi Küçük Sanayi Alanı Amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında yol alanı olarak tanımlanmıştır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plana konu alanın onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında yol alanı olarak tanımlanmıştır.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

3. PLAN

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plana konu alanın onaylı Yenişehir İlçesi Subaşı Mahallesi Güneyi Küçük Sanayi Alanı Amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında Yenişehir ilçe merkezi ile alanın ulaşım bağlantısını sağlamak amacıyla yol alanı olarak tanımlanmıştır.

Onaylı Yenişehir İlçesi Subaşı Mahallesi Güneyi Küçük Sanayi Alanı Amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında Yenişehir ilçe bağlantısını göstermek amacıyla tanımlanan yol alanı için topografik eğim gibi etkenler uygulama aşamasında çeşitli zorluklar oluşturacağından bölgenin ilçe merkezi ile olan ulaşım bağlantısını sağlamak amacıyla tekrar düzenlenmiş olup nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Planlama alanı, Onaylı Yenişehir İlçesi Subaşı Mahallesi Güneyi Küçük Sanayi Alanı Amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında bölgeni Yenişehir ilçe merkeziyle olan ulaşım bağlantısını sağlamaktadır. Nazım imar planında yer verilen 20 metre genişliğindeki yol alanı Subaşı mahalle yerleşimin batısında konumlanmaktadır.

Onaylı Yenişehir İlçesi Subaşı Mahallesi Güneyi Küçük Sanayi Alanı Amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında mevcut olarak gösterilmiş yol alanının eğim grafiği aşağıda verilmiştir. Alanın En düşük kotu 296m iken en yüksek kotu 352m olup arada 56m'lik bir kot farkı bulunmaktadır. Mevcut yol alanında maksimum eğim %22, ortalama eğim ise yaklaşık %10 civarındadır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı, Mevcut Yol Bağlantısı Eğim Durumu



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Uygulama aşamasında, bölgenin çok fazla eğimli olması sebebiyle çeşitli zorluklarla karşılaşacağı gerekçesiyle yine aynı genişlikte bölgede bulunan mevcut mülkiyetler dikkate alınarak yol bağlantısı düzenlemiştir.



Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı