YENİŞEHİR SUBAŞI MAHALLESİ

GÜNEYi

1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

1. ÖNSÖZ 5

1.1. İŞİN TANIMI 7
1.2. TANIMLAR 7
1.3. HUKUKİ DAYANAK 7
1.4. PLANLAMANIN HEDEFİ VE PLANLAMA YAKLAŞIMI 8

2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ KONUMU 9

2.1. PLANLAMA ALANININ ÜLKESİNDEKİ YERİ 9
2.2. PLANLAMA ALANININ BÖLGESİNDEKİ YERİ 10
2.3. BÖLGENİN YÖNETİMSEL YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ 10
2.4. PLANLAMA ALANI KONUMU 12

3.COĞRAFİ YAPI 14

3.1 PLANLAMA ALANI COĞRAFI YAPISI 15

4.BÖLGESEL NÜFUS VE EKONOMİK YAPI 15

4.1. BÖLGESEL NÜFUS YAPISI 15
4.2. PLANLAMA ALANI NÜFUS YAPISI 18
4.3. BÖLGESEL EKONOMİK YAPI VE GELİŞME EĞİLİMLERİ 19
4.3.1 KÜÇÜK SANAYİ ALANLARININ ÜLKE VE BÖLGEDEKİ EKONOMİK YAPISI VE GELİŞME EĞİLİMLERİ ... 24

5. PROJEKSİYON 28

5.1 NÜFUS PROJEKSİYONU 28
5.2 PLANLAMA ALANI ÇALIŞAN SAYISI 29

6. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI 29

6.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLAN DURUMU 29
6.2 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU 31

7. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ARAŞTIRMALAR 31

7. 1 EĞİM ANALİZİ 31

8.SENTEZ VE YERLEŞEBİLİRLİK 33

9. PLANLAMA ALANI KURUM GÖRÜŞLERİ 34

10.PLAN KARARLARI 35

10.1. KIRSAL YERLEŞİM ALANI 39
10.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI 39
10.2.1. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI 39
10.2.2. TİCARET ALANLARI VE TOPLU İŞYERLERİ ALANI 39
10.2.3. BELEDİYE HİZMET ALANLARI 39
10.3. KENTSEL, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI 39
10.3.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARI 40
10.3.1.1 EĞİTİM ALANLARI 40
10.3.2. İBADET ALANLARI 40
10.3.3. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI 41
10.3.3.1 SPOR ALANI 41
10.3.4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR 41
10.3.4.1 PARK VE YEŞİL ALAN 41
10.3.4.2 REKREASYON ALANI 41
10.4. KARAYOLLARI 41

11. ALAN KULLANIM DAĞILIMI 42

Haritalar İndeksi

Harita 1: Planlama Alanının Ülkesindeki Yeri 9
Harita 2: Planlama Alanının Bursa İli İçerisindeki Yeri 10
*Harita 3:Bursa İli'nin TR41 Bölgesindeki Konumu (Kaynak: *BEBKA, "Bursa, Eskişehir, Bilecik Bölge Planı 2014-2023", 12) 10*
Harita 4: Planlama Alanının Yenişehir İlçesi İçerisindeki Yeri 11
Harita 5: Planlama Alanı Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü 12
Harita 6: Planlama Alanı Yakın Uydu Görüntüsü 13
Harita 7: Planlama Alanı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Durumu 30
Harita 15: Planlama Bölgesi Eğim Analizi 32

Harita 18: 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı..... 38

Tablolar İndeksi

Tablo 1: Bursa İli Yıllara Göre Nüfus Değişimi (TUİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi)..... 15
Tablo 2: Bursa İli İlçeleri 2015 Yılı Nüfus Verisi (TUİK ADNKS)..... 16
Tablo 3: Bursa İli İlçeleri 2000 Yılı Nüfus Yoğunluğu Verileri..... 16
Tablo 4: Yenişehir İlçesi 1965-2015 Yılları Kır-Kent Nüfus Verileri (TUİK)..... 17
Tablo 5: Yıllara Göre Gökçesu Kırsal Yerleşim Alanının Nüfus Değişimi..... 19
Tablo 6: TR 41, 2004-2013; İstihdamın Sektörel Dağılımı..... 20
Tablo 7: TR 41, Temel İşgücü Göstergeleri, 2004-2013..... 20
Tablo 8: TR 41 İstihdamın Sektörlere Göre Dağılımı..... 21
Tablo 9: Çalışanların Sektörel Dağılımı–2000– Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu..... 23
Tablo 10: Küçük Sanayi Siteleri Doluluk Oranları..... 27
Tablo 11: Planlama Alanı Kentsel, Sosyal, Teknik Altyapı Tablosu..... 40
Tablo 12: 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Kullanım Dağılımı..... 42

Grafikler İndeksi

Grafik 1: Bursa İli 2009 Yılı Kentleşme Oranları..... 18
Grafik 2: Bursa İli Kır-Kent Nüfus Dağılımı..... 18
Grafik 3: Kişi başına gayri safi katma değer($)..... 19
Grafik 4: Yıllar İtibarıyla İstihdam Oranı (TR 41) Yıllar İtibarıyla İşssizlik Oranı (TR 41)..... 21

1. ÖNSÖZ

Bursa İli, Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara bölümünde, Uludağ'ın kuzeybatı eteğinde ve Marmara Denizi kıyısı boyunca uzanan Mudanya Dağlarının denizden ayırdığı bir ovanın güney kesiminde kurulmuştur. Kuzeyinde Marmara Denizi ve Yalova, Kuzeydoğuda Kocaeli ve Sakarya, Doğuda Bilecik, Güneyde Kütahya ve Balıkesir illeri ile çevrilidir. Bursa, gerek tarih boyunca gerekse günümüzde, tarihi dokusu, ticaret ve sanayi merkezi oluşu nedeni ile ülke içinde oldukça önemli bir yere sahiptir.

Bursa İli, ikibin yılı aşan zengin bir geçmişle sahip olduğu değerlerle ülke ekonomisine büyük katkısı olan bir ildir. Özellikle Cumhuriyet dönemi itibari ile yaratmış olduğu ekonomik potansiyel ile birlikte Türkiye ekonomisinin önemli itici güçlerinden biri olmuştur. 1923 yılında Cumhuriyet'in ilanından sonra Bursa'nın ekonomik yapısında önemli gelişmeler kaydedilmiştir.

Türkiye'de 1960 yılında başlayan planlı kalkınma döneminde sanayinin "lokomotif sektör" olduğu saptanmış ekonomik kalkınmanın ve büyümenin sağlanması için sanayileşmeye önem verilmesi hedef olarak belirlenmiştir. 1960 sonrasında büyük bir ivme ile artış gösteren sanayileşme başta ülkemizin batı kentleri ağırlıklı olarak yığılma ekonomilerinin ortaya çıktığı bir yapı ortaya çıkartmıştır. Bursa İmalat sanayinin gelişimi de 1960 sonrası dönemde artış göstermiştir. 1587 yılından itibaren ipekböceği yetiştiriciliği ve ipekli kumaş dokumacılığı ile başlayan Bursa'nın ticari etkinlikleri sanayi ile bütünleşerek gelişmiş olup günümüzde Bursa İli güçlü sanayisine bağlı olarak yaratmış olduğu katma değer ve istihdam açısından ülke ekonomisi için tartışılamayacak bir öneme sahiptir.

Kentin mevcut imalat sanayi dağılımı; Organize Sanayi Bölgeleri, Sanayi Bölgeleri, Küçük Sanayi Siteleri ve diğer küçük sanayi alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları ve serbest bölge olarak sınıflandırılabilir.

Planlama alanı Bursa İli, Yenişehir İlçesi, Subaşı mahallesi sınırları dahilinde olup, Yenişehir İlçe merkezinin yaklaşık olarak 4 km güney yönündedir. Alanın kuzeybatı bitişiğinde Subaşı köy yerleşim alanı bulunmaktadır. Planlama alanına ilişkin alınan kurum görüşleri, alanın coğrafi konumu, doğal ve fiziksel çevresi dikkate alınarak toplam 112.2 ha alanda "Yenişehir Subaşı Mahallesi Güneyi, 1/25000 Ölçekli Nazım

İmar Planı" hazırlanmıştır. Plan kapsamında; planlama alanında "Küçük Sanayi Alanı" ve hizmet etki alanı içerisinde kalan alanlara hizmet edecek donatı alanları ile ticaret alanları düzenlenmiştir.

Günümüzde Bursa'da faaliyet gösteren 15 adet küçük sanayi sitesi bulunmaktadır. Bunlardan 9 adet küçük sanayi sitesinin doluluk oranı %80 üzerindedir. Küçük Sanayi Alanları; benzer iş kollarında çalışan işletmelerin aynı sitede toplanmasıyla, bölgesel ihtiyaçların daha kolay ve ekonomik olarak karşılanabilmesi, işyerlerine yeni teknolojilerin sokulmasının kolaylaşmasını ve böylece kalkınma hamlesine en ufak işletmeden başlayarak destek sağlanmasını kolaylaştırır. Söz konusu bu gerekçeler Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın da küçük sanayi alanlarını kurma amaçlarındandır. (TR 41 Bursa Eskişehir Bilecik Bölge Planı 2010-2013)

Ancak zaman içerisinde değişen toplumsal ve ekonomik şartlar yerleşim alanlarını da etkilemektedir. Kentlerin gelişimi ile birlikte pek çok sanayi siteleri de yerleşim alanları içinde kalmıştır. Yerleşmeler sistemi içerisinde kent sisteminden farklı bir sisteme sahip olan sanayi alanlarına yönelik planlı ve eşgüdümlü, planlama disiplini ve kademelenmesi içerisinde oluşturulacak fiziksel bir planlama gereksinim haline gelmektedir. Türkiye'de aktif olarak 858 sanayi sitesi bulunmaktadır. Dolayısı ile küçük sanayi alanları Türk sanayinin önemli bir bölümünü teşkil etmektedir. Yukarıda bahsedilen söz konusu bu dinamikler ile birlikte Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 2017 yılı itibari ile Sanayi Sitelerine yönelik yapmış olduğu tespit, çalışmalar ve belirlemiş olduğu hedef de planın gerekçelerinden biridir. Yapılan çalışmalar sonucunda Sanayi Sitelerinden 135 inin yerleşim sistemleri içerisinde kaldığı tespit edilmiştir. Bu alanların yerleşim alanları içerisinde kalması nedeni ile sanayi sitelerinin şehrin makul mesafesi dışına taşınmasına yönelik çalışmalar yapılmış olup 2019 yılına kadar taşınması öncelikli olarak öngörülen 10 sanayi sitesi belirlenmiştir. Bu 10 sanayi sitesi içerisinde Bursa Yenişehir Sanayi Sitesi de mevcuttur. Yukarıda bahsedilen küçük sanayi alanlarının, sanayideki payının önemi, ile birlikte taşınmasına yönelik belirlenen hedef de planlamanın gerekçelerinden biridir.

Günümüzde sanayileşme, ülkelerin gelişmişlik düzeylerinin en önemli göstergelerinden biridir. Hızlı sanayileşme süreci sanayileşen ülkelerin ekonomik alanda hızla kalkınmasını sağlamakla birlikte, sahip olduğu geniş alt sektör yelpazesi ile diğer sektörlerin de gelişmesine önemli katkı sağlamaktadır. Günümüzde köylerin

%38'inin geçim kaynakları arasında sanayi yer almaktadır. Gençlerin köyü terk etmemelerine bir çözüm olarak sanayi tesislerinin arttırılması görülmektedir. Söz konusu durum göz önünde bulundurularak planlama alanı bitişiği ve yakın civarında bulunan kırsal yerleşim alanlarındaki nüfus için de istihdam kaynağı olacağı ve çevresindeki donatı alanlarının yakın çevresine hizmet edeceği hedeflenmesi planın bir diğer gerekçesini oluşturmuştur.

Planın ikinci önemli ilkesi ise planlamanın sağlıklı yapılabilmesi için verilerin güncellenmesi, verilerin günümüz teknolojisi kapsamında sorgulanabilir, yenilenebilir formatlarda sunularak, "CAD" ve "GIS" ortamında kullanılmasını sağlamaktır.

1.1. İŞİN TANIMI

112,2 hektar alanda "Yenişehir, Subaşı Mahallesi Güneyi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı"nın yapılması işidir.

1.2. TANIMLAR

Açıklama Raporu; Plan yapımına esas olacak verilerin derlendiği ve çeşitli metotlarla planlamada kullanılacak verilerin yer aldığı ve bu verilere dayanarak alınan kararların kullanılır hale getirildiği rapordur.

Bu rapor plan kararlarına esas teşkil eden verilere değinecek bu bölümde planlamaya veri olan bilgilere gereği kadar yer verilecektir.

1.3. HUKUKİ DAYANAK

5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu *(23 Temmuz 2004 tarih ve 25531 RG)*

***"Madde 7-** Büyükşehir belediyesinin görev, yetki ve sorumlulukları şunlardır:*

b) Çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plâna uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar plânlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon plânlarını ve imar ıslah plânlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmayan ilçe ve ilk kademe belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmak veya yaptırmak." şeklinde tanımlanmaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği (14 Haziran 2014 tarih ve 29030 RG)

"k) Nazım imar planı: Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanış biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı,"

…

şeklinde tanımlanmaktadır.

5215 Sayılı Belediye Kanunu *(09 Temmuz 2004 tarih)*

"Madde 18- Belediye meclisinin görev, yetki ve sorumlulukları şunlardır:

……..

"c) Belediyenin imar planlarını görüşmek ve onaylamak, Büyükşehir ve İl Belediyelerinde İl Çevre Düzeni Planını kabul etme." şeklinde tanımlanmaktadır.

…….

Planlama çalışmasının kapsamında konusu ve ilgisine göre diğer kanun ve yönetmelik hükümleri de dikkate alınmıştır.

1.4. PLANLAMANIN HEDEFİ VE PLANLAMA YAKLAŞIMI

Bu çalışmada; bölge ekonomisine ve istihdama katkı sağlayacak Küçük Sanayi Alanı ile bölgede yaşayanların ve hizmet etki alanındaki yaşayanların sosyal ve kültürel gereksinimlerini karşılayacak; donatı alanları ile çalışma alanları düzenlenmiştir.

Yerleşim alanları içerisinde kalan sanayi siteleri için alternatif daha sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturmak, devamlılığı olan bir ulaşım ağı sağlamak, sanayicilerin daha verimli ve geniş alanlarda üretim yapabilecekleri, üretim türlerine uygun alanların sağlanabileceği bir fiziki planlama gereksinimine cevap veren bir planlama hedeflenmektedir.

Koruma -kullanma dengesini kuracak, yerleşmelerin dağınık düzenine bir çözüm getirmek, hizmetlerin daha rasyonel götürülmesini sağlamak hedeflenmiş olup bu amaç doğrultusunda; bölgenin ekonomik, demografik, fiziksel özelliklerine ilişkin araştırmalara ve verilere dayalı olarak planın hazırlanması hedeflenmiştir.

Plan kapsamında arazi kullanımı, yerleşme ve yapılaşmanın plan, fen, sanat, sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşmasını temin etmek, sanayi kuruluşlarının planlı bir şekilde gelişerek çevre kirliliğinin önüne geçmek, doğal çevrenin zarar görmesini engellemek, doğal çevrenin korunması, yaşatılması ve geliştirilmesi,

Planlama ile genel olarak, bugünkü ve gelecek kuşaklara yönelik çalışma, dinlenme, eylemleri ile doğal kaynaklarının en uygun şekilde; *Korunması, Kullanılması, Geliştirilmesi, hedeflenmiştir*.

2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ KONUMU

2.1. PLANLAMA ALANININ ÜLKESİNDEKİ YERİ

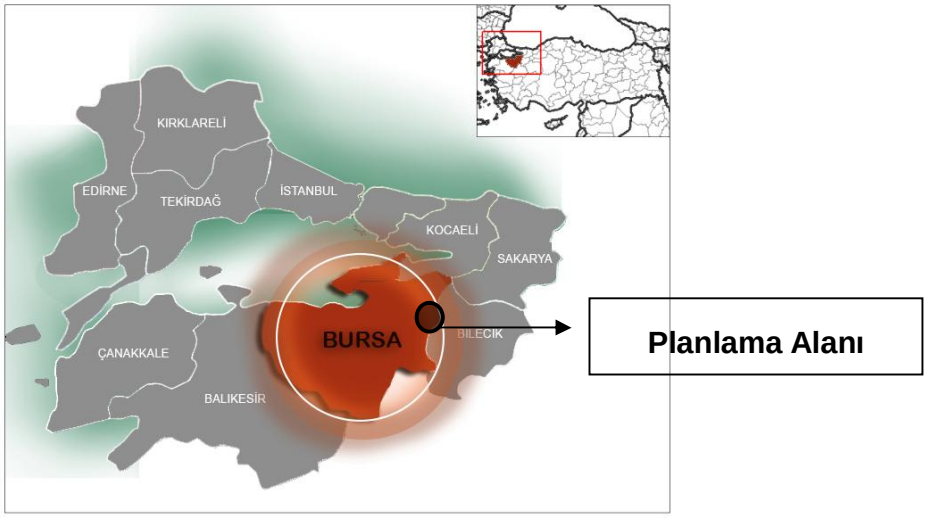
Planlama alanı Bursa İli'nde yer almaktadır. Bursa ili Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölümü'nde yer almaktadır. Bursa, coğrafi olarak kuzeyinde Marmara Denizi, Yalova ve Kocaeli illeri, batısında Balıkesir, doğusunda Bilecik ve güneyinde Kütahya illeri ile sınırlanmaktadır.



Harita 1: Planlama Alanının Ülkesindeki Yeri

2.2. PLANLAMA ALANININ BÖLGESİNDEKİ YERİ

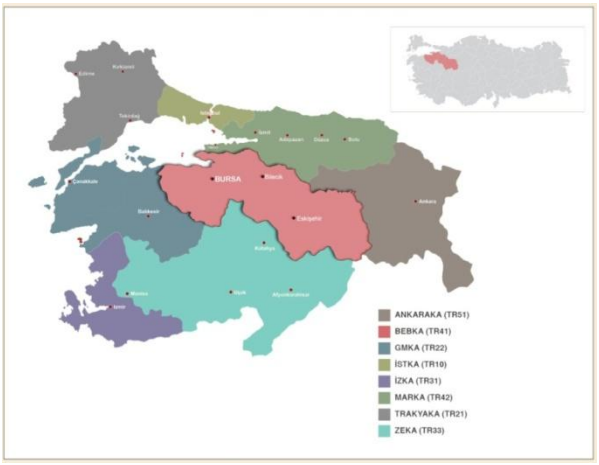
Bursa İli Marmara Bölgesi'nde yer almakta olup, kuzey yönünde Marmara Denizi, doğu yönünde Kocaeli ve Bilecik İlleri batı yönünde ise Balıkesir İli bitişiğindedir. Planlama alanı Bursa İl Merkezi'nin 52 km doğu yönünde Yenişehir İlçesi sınırları dâhilindedir.



Harita 2: Planlama Alanının Bursa İli İçerisindeki Yeri

2.3. BÖLGENİN YÖNETİMSEL YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ

Bursa İli; İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırmasına göre Eskişehir, Bilecik Kocaeli, Sakarya, Düzce, Bolu ve Yalova illeri ile birlikte TR4 Doğu Marmara Bölgesi'ni, Eskişehir ve Bilecik illeri ile birlikte TR41 Bursa Alt Bölgesi'ni oluşturmaktadır.

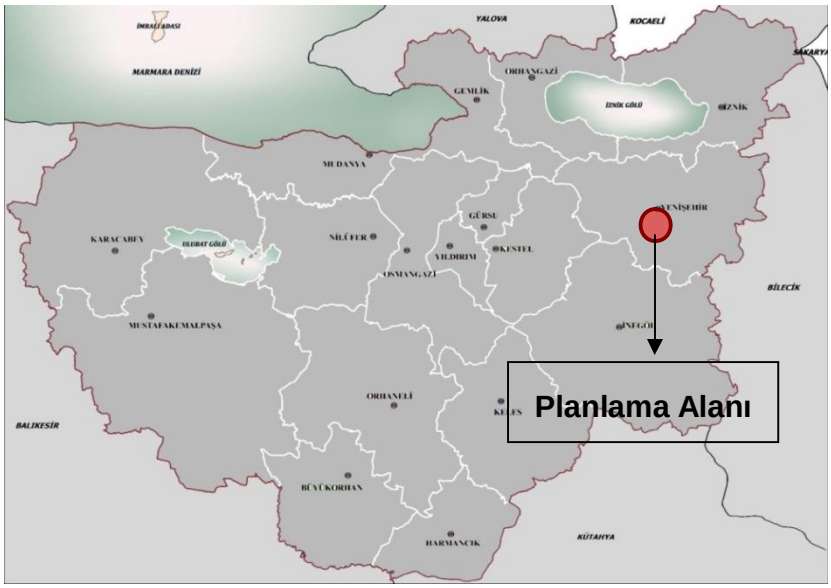


*Harita 3:Bursa İli'nin TR41 Bölgesindeki Konumu (Kaynak: *BEBKA, "Bursa, Eskişehir, Bilecik Bölge Planı 2014-2023", 12)*

6 Aralık 2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren

6360 Sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun uyarınca Bursa Büyükşehir Belediyesi sorumluluk ve yetki sınırları il sınırı olarak tanımlanmış ve ilde faaliyet gösteren belde ve ilk kademe belediyeleri aynı kanun uyarınca bağlı bulundukları ilçelerin yerel yönetimlerine geçmiştir. Bu bağlamda, idari olarak 17 ilçe ve Bursa Büyükşehir Belediyesi ile birlikte 18 belediyeden oluşmaktadır.

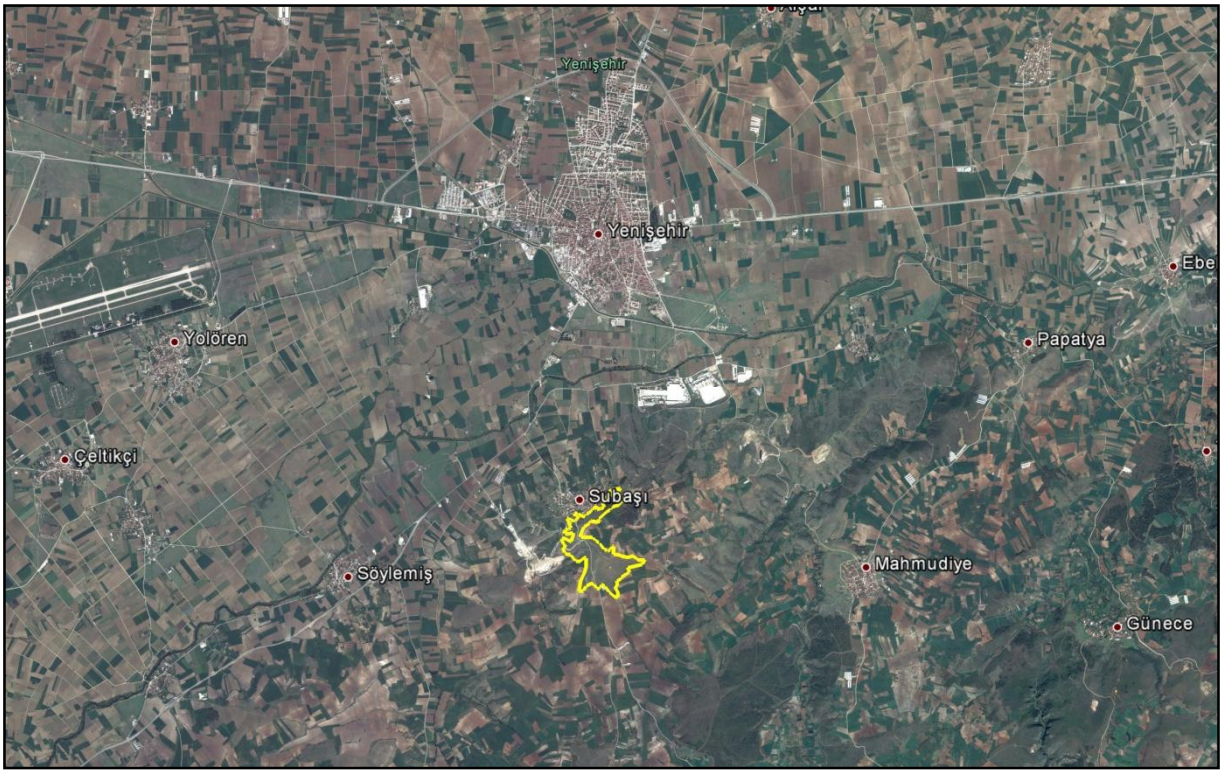
Planlama alanı Bursa İl sınırlarında Yenişehir Belediyesi sınırları dâhilindedir. Yenişehir ilçesi 40-41 derece kuzey paralelleriyle, 29-30 derece doğu meridyenleri arasında Marmara Bölgesi'nin güneyinde Bursa'nın 55 km. doğusunda kendi ismini taşıyan ovanın doğuya yakın orta kısmında kurulmuştur. Köyleriyle birlikte 740 km. karelik yüz ölçüme sahip, doğuda Bilecik, batıda Bursa, kuzeyde İznik, güneyde İnegöl, kuzey batıda Orhangazi ve Gemlik ile komşudur. Bursa, Bilecik, İnegöl, İznik, Orhangazi ve Gemlik'e karayolu ile bağlıdır. 52bin civarı nüfusun yaşadığı Yenişehir, 1 belediye, 10 mahalle, 61 köyü ile toplam 71 yerleşim yeri mevcuttur. Denizden yüksekliği 250 metredir. Bursa şehir merkezine uzaklığı 52 kilometredir. Marmara iklimi özelliklerini taşır. Planlama alanı Subaşı yerleşim yerinin güney bitişiğinde olup, Subaşı yerleşiminin Yenişehir İlçe merkezine uzaklığı 4 km'dir. Yenişehir İlçe merkezinin güney yönünde konumlanmaktadır.



Harita 4: Planlama Alanının Yenişehir İlçesi İçerisindeki Yeri

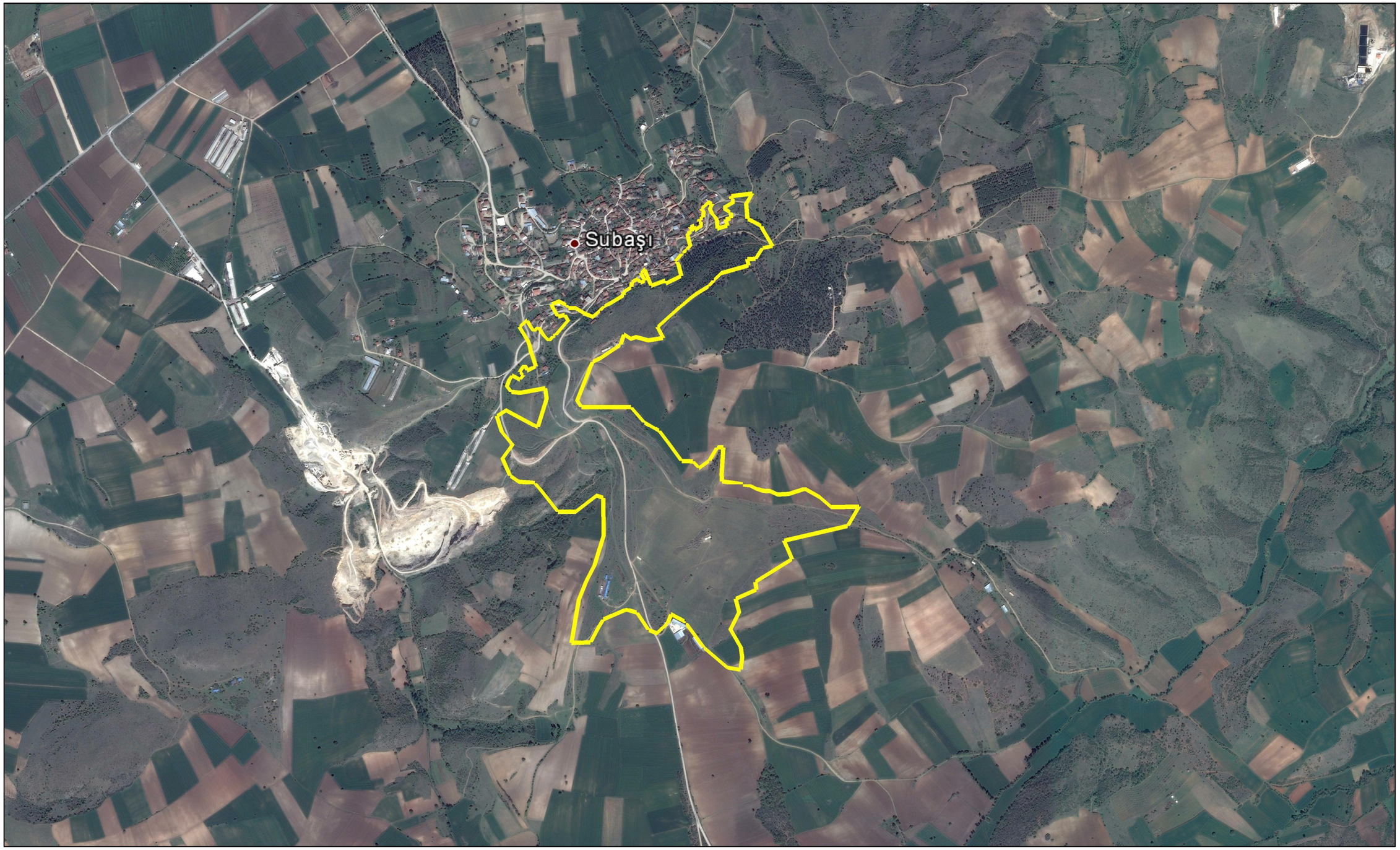
2.4. PLANLAMA ALANI KONUMU

Planlama alanı Yenişehir İlçe merkezine kuş uçuşu 4 km mesafede güney yönünde bulunmaktadır. Bölge Subaşı mahallesindedir. Çevresinde tarım alanları bulunmaktadır. Yakın çevresinde Söylemiş ve Mahmudiye köyleri bulunmaktadır.



Harita 5: Planlama Alanı Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü

Bu bölge karadeniz bölgesi gibi yüksek bir bölgedir. Planlama alanı 425 m. rakımındadır.



Harita 6: Planlama Alanı Yakın Uydu Görüntüsü

3.COĞRAFİ YAPI

Bursa İli Türkiye'nin kuzeybatısında, 40° 10.8' kuzey enlemi, 29° 01.8' doğu boylamında yer almaktadır. Bursa İlinin rakımı 155 metredir. Uludağ'ın kuzeybatı eteklerinde şehrin adını taşıyan ovanın güney kenarında yer alır.

Marmara Bölgesi topografyası, komşusu bulunduğu diğer üç bölgenin topografyaları ile ortak özellikler taşımaktadır. Bu ortak özellikler, Karadeniz bölgesinin doğu-batı yönlü rölyefi ile kuzey ve güneye doğru dik meyilleri, yine Ege Bölgesinin doğu-batı yönlü rölyefi ve aralarındaki çukur alanları, İç Anadolu bölgesinin parçalar halinde beliren yüksek ve alçak alanları şeklindedir.

Bursa İli'nin yeryüzü şekillerini, birbirinden eşiklerle ayrılmış çöküntü alanları, yüksek olmayan dağlar, ovalar oluşturur. Toprakların %48'e yakını platolardan oluşmaktadır. %35'ini dağların kapladığı Bursa İli topraklarında ovaların payı %17'dir.

Bursa İli, 2453 m yüksekliği ile Bursa Ovası'nın su kaynağı durumunda olan Uludağ'ın kuzeybatı eteklerinde Bursa Ovası'nın güney kenarında yer alır. Şehrin kurulmuş olduğu eğimli zeminin yükseltisi ova kesiminde 100 metreye kadar iner, Uludağ'ın ilk yamaçları önünde 300 metre üstüne çıkar. Şehrin büyük kısmı, dik yamaçlar üzerindeki sert traversten taraçalar veya sellerin yaydığı birikinti şevi üzerinde, doğu-batı doğrultusunda uzanır. Şehrin kuzey-güney doğrultusunda genişliği fazla değildir. Uludağ'ın kuzey yamacından inen sel yataklarının derin vadileri şehri doğudan batıya dörde böler.

Bursa topraklarının %35'ini kaplayan dağlar genellikle doğu–batı yönünde uzanmaktadır. Bu dağların yükseklikleri 1.000 metre ile 2.543 metre arasında değişmektedir. Dağların yüksekliklerine göre bitki örtülerinin de değiştiği görülür. İldeki önemli yükseltiler; Uludağ, Katırlı Dağları, Samanlı Dağları, Mudanya Dağları, Karadağ'dır.

Bölgenin başlıca ovaları Bursa, İnegöl, Karacabey, Mustafakemalpaşa, Yenişehir, İznik ve Orhangazi Ovalarıdır. Bursa İl'inde başlıca çöküntü alanlarını İznik ve Uluabat oluşturmaktadır.

3.1 PLANLAMA ALANI COĞRAFI YAPISI

Bölge Marmara Bölgesi'nin doğusunda, Batı Karadeniz Bölgesi'nin batısında olduğundan iklim olarak gösterdiği özelliklere yurdumuzun dört ana iklim bölgesinden olan Akdeniz iklimler bölgesinin Marmara iklimi altındadır. Aynı zamanda Marmara ile Batı Karadeniz iklimi arasında bir geçiş özelliği taşımaktadır. Bu sebeple yazlar sıcak, kışlar yağışlı ve serin-ılıman geçer. Yıllık yağış ortalaması 500-600 metreküp arasındadır. Hakim rüzgar genellikle kuzey-güney doğu (poyraz) olup, bahar aylarında ise lodos ve güney doğu rüzgarları olmaktadır.

4.BÖLGESEL NÜFUS VE EKONOMİK YAPI

4.1. BÖLGESEL NÜFUS YAPISI

TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2015 verilerine göre, Bursa'nın il toplam nüfusu 2.842.547 olup Türkiye toplam nüfusunun %3,61'ini oluşturmaktadır. Bursa İli yıllık ortalama nüfus artış hızı %12.2'dir.

Yıllara sari süreç incelendiğinde Bursa İli nüfusunun her yıl artış gösterdiği gözlemlenmektedir.

Aşağıdaki tabloda Bursa İli'nin 1965-2015 yılları arasındaki nüfus verileri görülmektedir.

Tablo 1: Bursa İli Yıllara Göre Nüfus Değişimi (TUİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi)

YIL	BURSA	TÜRKİYE
1965	755.504	31.391.421
1970	847.884	35.605.176
1975	961.639	40.347.719
1980	1.148.492	44.736.957
1985	1.324.015	50.664.458
1990	1.603.137	56.473.035
2000	2.125.140	67.803.927
2007	2.439.876	70.586.256
2008	2.507.963	71.517.100
2009	2.550.645	72.561.312
2010	2.605.495	73.722.988
2011	2.652.126	74.724.269
2012	2.688.171	75.627.384
2013	2.740.970	76.667.864
2014	2.787.539	77.695.904

2015	2.842.547	78.741.053

Türkiye İstatistik Kurumunun (TUİK) 2015 yılında yapmış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre Bursa İlçeleri nüfus dağılımına bakıldığında Yenişehir İllçe nüfusu ve nüfus yoğunluğunun merkez ilçelere göre düşük olduğu görülmektedir.

Tablo 2: Bursa İli İlçeleri 2015 Yılı Nüfus Verisi (TUİK ADNKS)

İLÇE	NÜFUS
Büyükorhan	10,774.00
Gemlik	105,484.00
Gürsu	79,540.00
Harmancık	6,574.00
İnegöl	249,091.00
İznik	42,467.00
Karacabey	80,573.00
Keles	12,773.00
Kestel	54,959.00
(Mudanya	83,174.00
Mustafakemalpaşa	99,781.00
Nilüfer	397,303.00
Orhaneli	20,371.00
Orhangazi	76,669.00
Osmangazi	826,742.00
Yenişehir	52,591.00
Yıldırım	643,681.00

Tablo 3: Bursa İli İlçeleri 2000 Yılı Nüfus Yoğunluğu Verileri

YIL	BÖLGE ADI	Nüfus yoğunluğu
2000	Nilüfer	371
2000	Osmangazi	1995
2000	Yıldırım	7463
2000	Harmancık	24
2000	İnegöl	181
2000	İznik	75
2000	Karacabey	62
2000	Keles	28
2000	Kestel	103
2000	Mudanya	162
2000	Mustafakemalpaşa	61
2000	Orhaneli	38
2000	Orhangazi	116
2000	Yenişehir	70

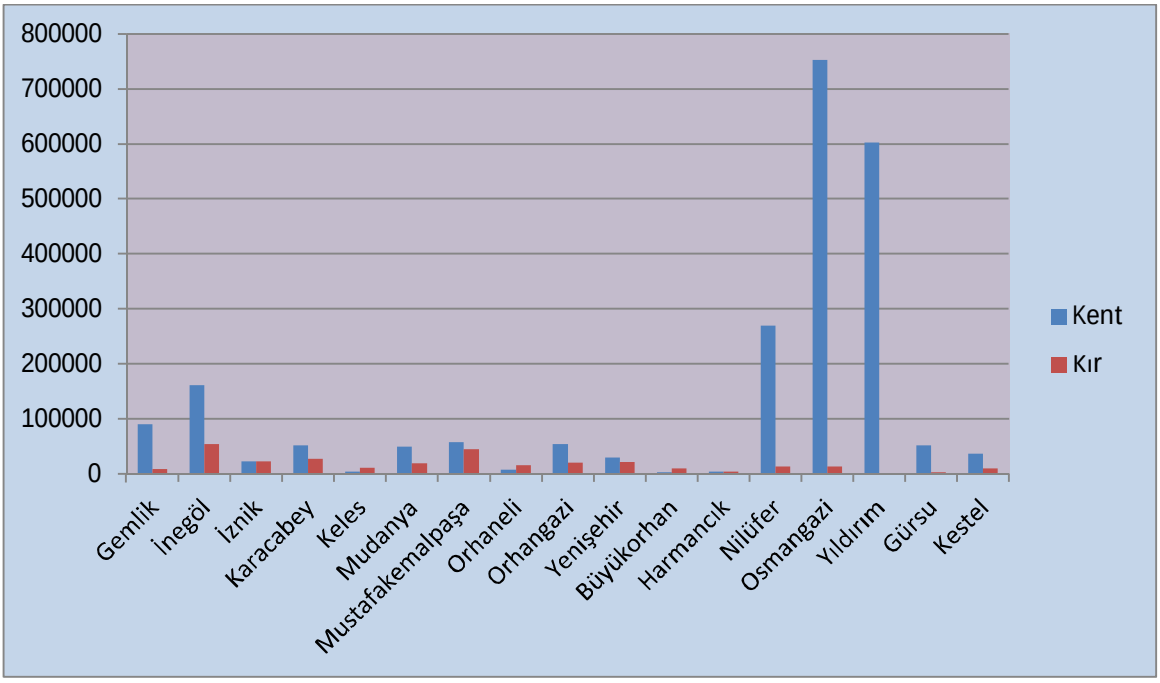
Türkiye İstatistik Kurumunun (TUİK) yapmış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sisteminden elde edilen veriler incelendiğinde 1965-2000 yılları arasında kırsal kesimde

yaşayan nüfusun kentte yaşayan nüfusa oranla daha fazla olduğu görülmekle beraber; 1965 ile 2015 yıllları arasındaki süreçte 2000 yılı sonrası bu oran değişmiş olup kırsal nüfusun azalma eğilimi içerisinde olduğu anlaşılmaktadır. Yenişehir İlçesi nüfus yapısı aşağıdaki tablodaki gibidir.

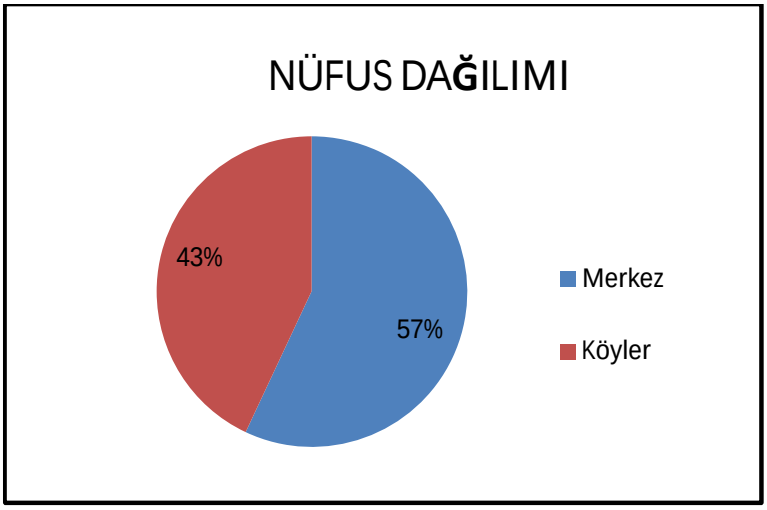
Tablo 4: Yenişehir İlçesi 1965-2015 Yılları Kır-Kent Nüfus Verileri (TUİK)

YIL	NÜFUS		
	ŞEHİR	KÖY	TOPLAM
1965	11352	33056	44408
1970	14522	31762	46284
1975	15188	31186	46734
1980	16999	31522	48521
1985	18814	31297	50111
1990	21210	31507	52717
2000	26068	28767	54835
2007	28454	22773	51227
2008	29128	22559	51687
2009	29275	22145	51420
2010	30194	21320	51514
2011	31203	20876	52079
2012	31643	20194	51837
2013	52132		52132
2014	52215		52215
2015	52591		52591

Bursa İli, 1960'lardan bu yana hızlı bir nüfus artışı ve yüksek kentleşme oranına sahiptir. 2000 yılı verilerine göre, Bursa kentsel nüfus sıralamasında 81 il arasında 4.sırada yer almaktadır. Aşağıdaki grafikte TUIK 2009 yılı verilerinden elde edilen bilgilere bakıldığında Bursa ilçeleri kent-kır oranlarına bakıldığında Keles ve Orhaneli İlçeleri dışında diğer ilçelerin kentleşme oranlarının yüksek olduğu görülürken Yenişehir İlçesi'nde kentsel ve kırsal alanda yaşayan nüfus oranlarının birbirine yakın olduğu görülmektedir.



Grafik 1: Bursa İli 2009 Yılı Kentleşme Oranları



Grafik 2: Bursa İli Kır-Kent Nüfus Dağılımı

4.2. PLANLAMA ALANI NÜFUS YAPISI

Planlama alanı Subaşı Mahallesi sınırları dahilindedir. Bu nedenle Subaşı mahallesi nüfus değişimi incelenmiştir. 1965-2012 yılları arasındaki süreç incelendiğinde TUİK'ten elde edilen verilere göre Subaşı Köyü nüfusu zaman içerisinde azalma eğilimi göstermektedir. Planlama alanı içerisinde düzenlenen çalışma alanları ve küçük sanayi alanı ile yaratılacak istihdam alanda bir nüfus hareketliliğini sağlayabilir.

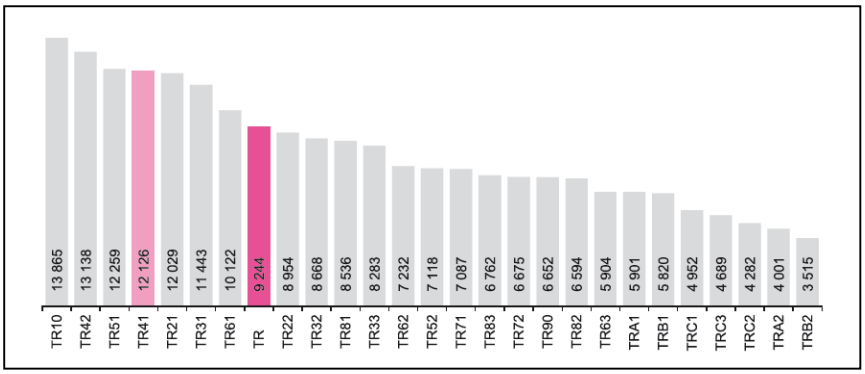
Tablo 5: Yıllara Göre Gökçesu Kırsal Yerleşim Alanının Nüfus Değişimi

YIL	TOPLAM	KADIN	ERKEK
2012	673	327	346
2011	739	362	377
2010	774	378	396
2009	827	403	424
2008	844	415	429
2007	836	422	414
2000	1243	607	636
1990	1297	622	675
1985	1353	672	681
1980	1343	672	671
1975	1324	663	661
1970	1229	613	616
1965	1420	682	738

4.3. BÖLGESEL EKONOMİK YAPI VE GELİŞME EĞİLİMLERİ

Bursa, İstatistiki Bölge Birimleri sınıflandırılması içinde Bursa Alt Bölgesi olarak belirlenmiş olan TR 41 alt bölgesinde yer almaktadır. İBBS Düzey 2'de TR41 Bölgesi olarak adlandırılan, İç Anadolu Bölgesi ile Marmara Bölgesini birbirine bağlayan bölge Bursa, Eskişehir ve Bilecik illerinden oluşmaktadır. Türkiye nüfusunun %5,3'ü TR41 Bölgesinde yaşamaktadır.

2011 yılında kişi başına gayri safi katma değer TR41 (Bursa, Bilecik, Eskişehir) bölgesinde 12.126 dolar olarak gerçekleşmiştir. Bu değer 9.244 dolar olan Türkiye değerinin üzerindedir. (TÜİK)



Grafik 3: Kişi başına gayri safi katma değer($)

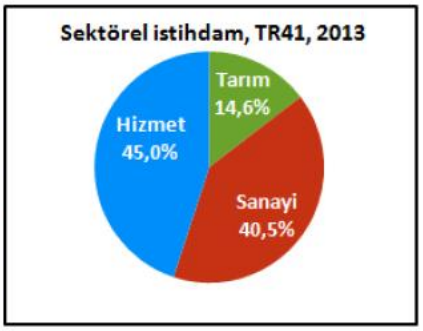
İstihdamın sektörlere göre dağılımı incelendiğinde, TR41 Bölgesinde hizmet

sektörünün istihdamdaki payı %45, sanayi sektörünün payı %40,5 iken tarım sektörünün payı %14,6'dır. Bölge, sanayi sektörünün toplam istihdamdaki payı en yüksek Düzey 2 Bölgesi iken, tarım sektörünün toplam istihdamdaki payı düşük olan bölgeler arasındadır.

Tablo 6: TR 41, 2004-2013; İstihdamın Sektörel Dağılımı

		(Bin kişi)			(%)		
Yıllar	Toplam	Tarım	Sanayi	Hizmet	Tarım	Sanayi	Hizmet
2004	1 051	221	436	395	21,0	41,4	37,6
2005	1 113	169	491	452	15,2	44,2	40,6
2006	1 114	161	516	438	14,4	46,3	39,3
2007	1 142	181	528	433	15,8	46,2	37,9
2008	1 151	152	490	509	13,2	42,6	44,2
2009	1 110	131	453	526	11,8	40,8	47,4
2010	1 140	126	501	513	11,0	44,0	45,0
2011	1 237	150	536	551	12,1	43,3	44,5
2012	1 301	159	553	589	12,2	42,5	45,3
2013	1 385	202	561	623	14,6	40,5	45,0

Kaynak: Hanehalkı İşgücü Araştırması, TÜİK



TR41 Bölgesinde istihdamın yıllar itibarıyla sektörel yapısındaki değişim incelendiğinde, hizmet sektörünün payının 2004 yılında %37,6'dan 2013 yılında %45'e çıktığı görülürken, tarım sektörünün payının %21'den, %14,6'ya düştüğü gözlenmektedir. Sanayi sektörünün payı ise 2004'de %41,4'den 2013 yılında %40,5'e gerilemiştir. Bölgenin sektörel istihdam yapısında 2006-2007 yılları sanayi sektörü, 2009 yılı ve sonrası ise hizmet sektörü payının en yüksek olduğu yıllardır.

TR 41 bölgesinin temel iş gücü göstergelerine bakıldığında; Türkiye'deki toplam işgücünün %5.3'ünü, toplam istihdamın %5.4'ünü ve toplam işsizliğin %3.8'lik kısmını TR 41 bölgesi oluşturmaktadır.

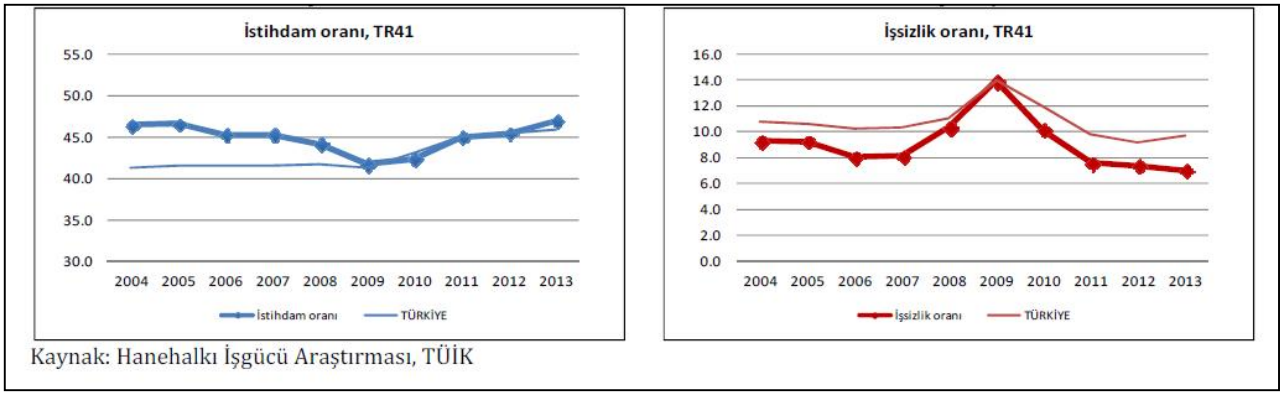
Tablo 7: TR 41, Temel İşgücü Göstergeleri, 2004-2013

(Bin kişi)

Yıllar	15 ve daha yukarı yaştaki nüfus	İşgücü	İstihdam edilenler	İşsiz	İşgücüne katılma oranı (%)	İstihdam oranı (%)	İşsizlik oranı (%)	İşgücüne dahil olmayan nüfus
2004	2 264	1 159	1 051	107	51,2	46,4	9,3	1 105
2005	2 388	1 225	1 113	113	51,3	46,6	9,2	1 162
2006	2 465	1 212	1 114	97	49,2	45,2	8,0	1 253
2007	2 524	1 242	1 142	101	49,2	45,2	8,1	1 282
2008	2 608	1 283	1 151	132	49,2	44,1	10,3	1 325
2009	2 662	1 289	1 110	179	48,4	41,7	13,9	1 373
2010	2 694	1 268	1 140	128	47,1	42,3	10,1	1 426
2011	2 753	1 339	1 237	102	48,6	44,9	7,6	1 414
2012	2 866	1 404	1 301	103	49,0	45,4	7,4	1 462
2013	2 956	1 490	1 385	105	50,4	46,9	7,0	1 466

Kaynak: Hanehalkı İşgücü Araştırması, TÜİK

Bölgenin 2013 yılı istihdam oranı %46.9 ile Türkiye ortalamasının (%45.9) üzerindedir. İşsizlik oranı ise %7 olup Türkiye ortalaması olan %9.7'nin oldukça altındadır. 2013 yılında İşsizlik oranı Bursa İli için %6.6 değeri olup, bu oranla en az işsizlik oranına sahip 27. İl konumundadır. Yine 2013 yılında Bursa İlinde istihdam edilenlerin oranı %48 olup Türkiye genelinde istihdam edilenlerin oranından (%45.9) yüksektir.



Grafik 4: Yıllar İtibarıyla İstihdam Oranı (TR 41) *Yıllar İtibarıyla İşssizlik Oranı (TR 41)*

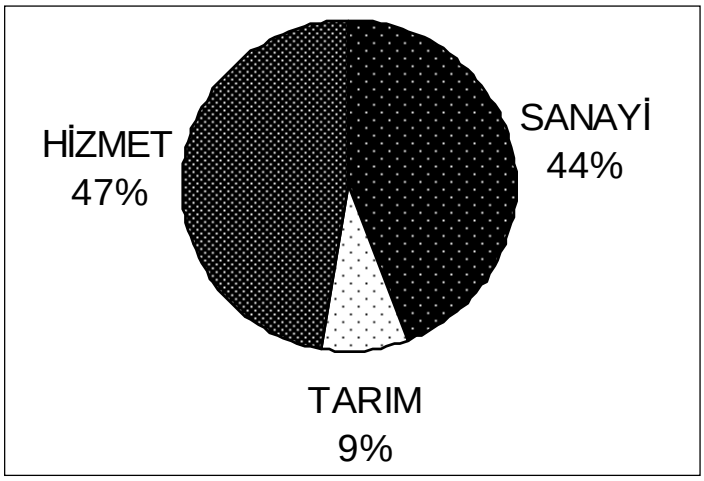
Tablo 8: TR 41 İstihdamın Sektörlere Göre Dağılımı

[15+ yaş]

	(NACE Rev. 2)						
	Toplam	Tarım	Sanayi[1]	Hizmetler	Tarım	Sanayi[1]	Hizmetler
	(Bin)				(%)		
TR Türkiye							
2011	24 110	6 143	6 380	11 587	25,5	26,5	48,1
2012	24 821	6 097	6 460	12 264	24,6	26,0	49,4
2013	25 524	6 015	6 737	12 771	23,6	26,4	50,0
TR41 Bursa, Eskişehir, Bilecik							
2011	1 237	150	536	551	12,1	43,3	44,5
2012	1 301	159	553	589	12,2	42,5	45,3
2013	1 385	202	561	623	14,6	40,5	45,0

Not. 1. Rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.
2. İkibin kişiden az gözlem değerlerinde örneklem büyüklüğü güvenilir tahminler için yeterli değildir.
(1) İnşaat sektörü, sanayi sektörü içinde değerlendirilmiştir.

2006 yılında Bursa, Eskişehir, Bilecik Bölgesinde istihdamın % 45,2'si (541 bin) sanayide, % 37,6'sı (451 bin) hizmetler sektöründe, % 17,3'ü (207 bin) tarım sektöründe sağlanmaktadır. % 45,2 istihdam oranıyla Bölge, sanayide istihdamını en fazla sağlayan tek bölgedir. Diğer tüm bölgelerde istihdam en fazla hizmetler sektöründe sağlanmaktadır.



Bursa ili sektörel dağılıma göre GSYİH Kaynak: Tuik 2001

Bursa ili Türk ekonomisinin en gelişmiş sektörleri olan otomotiv, makine, tekstil ve gıda sanayi sektörlerinde söz sahibidir. Sanayi sektöründe İstanbul tüm Türkiye'de olduğu gibi Marmara Bölgesinde de en büyük (%74) payı almıştır. Bursa %14'le İstanbul'dan sonra ikinci sırada yer almaktadır. İl genelinde sektörel faaliyet oranı 45,7'dir.

Bursa'nın bugünkü ekonomik yapısı içerisinde, ülke ekonomisini temsil eder mahiyetteki temel sektörlerin başında tekstil gelmektedir. Tekstil sektörü geçmişten günümüze, Bursa'nın geleneksel endüstri dokusunda, odak sayılabilecek bir görünüm sergilemektedir. Bursa'da diğer önemli sanayi, otomobil ve muhtelif yedek parça üretimini içine alan otomotiv endüstrisidir. Bursa'da iki adedi binek tipi otomobil, minibüs, kamyonet ve otobüs üretiminin gerçekleştirildiği üretim fabrikası mevcuttur. Bursa'da motorlu kara taşıtları için çok sayıda parça ve aksesuar imalatı yapılmaktadır. Bursa'da sanayiye yön veren bir başka önemli sektör de makine imalat sanayidir. Yine Bursa sanayisi açısından özel önem taşıyan bir başka sektör gıda endüstrisidir. Bursa'da gıda endüstrisine ilişkin olarak hemen her dalda faaliyet gösteren firmalar mevcuttur. Özellikle meyve suyu, konserve, konsantre salça üretiminde Bursa'da mevcut kapasiteler, Türkiye genelinde önemli paya sahiptir.

Bursa'nın ticaret, sanayi, tarım, turizm ve hizmet sektörlerinde meydana gelen hızlı gelişmeler, istihdamda da önemli artışlar meydana getirmiştir. Özellikle çok çeşitli kumaş, konfeksiyon, suni ve sentetik iplik, havlu bornoz, pamuk ipliği, makine, otomobil ve yedek parça, çeşitli gıda maddeleri, yaş meyve ve sebze, deri konfeksiyon, tütün zeytin gibi maddeler ihracatın en önemli kalemlerini

oluşturmaktadır.

Bursa İli Türkiye'nin ilk organize sanayi bölgesinin kurulduğu yer olduğundan, bu konuda ülke genelinde organize sanayi bölgesinin kurulmasına öncülük etme özelliğine sahiptir.

Aşağıdaki tabloda Bursa ili genelindeki 2000 yılı istihdamının ilçe bazında sektörel dağılımı görülmektedir. Bu tabloya göre Yenişehir ilçesinde istihdamın ağılıklı olarak hizmetler sektöründe yoğunlaştığı görülmektedir.

Tablo 9: Çalışanların Sektörel Dağılımı–2000– Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

2000 Yılı	TARIM	%	SANAYİ	%	HİZMETLER	%	TOPLAM
Bursa Merkez	277075	33.56	273448	33.12	275008	33.31	825531
Mudanya	155	2.72	1938	34.04	3601	63.24	5694
Büyükorhan	176	19.78	213	23.93	501	56.29	890
Gemlik	536	3.10	7131	41.27	9613	55.63	17280
Gürsu	377	6.46	2994	51.28	2467	42.26	5838
Harmancık	109	13.37	224	27.48	482	59.14	815
İnegöl	614	2.13	16414	56.96	11789	40.91	28817
İznik	1236	23.49	1255	23.85	2770	52.65	5261
Karacabey	1040	9.72	4292	40.11	5369	50.17	10701
Keles	69	9.04	140	18.35	554	72.61	763
Kestel	262	2.93	5180	57.95	3496	39.11	8938
M.Kemalpaşa	878	7.17	4132	33.76	7230	59.07	12240
Orhaneli	108	5.64	682	35.61	1125	58.75	1915
Orhangazi	621	5.36	5720	49.38	5242	45.26	11583
Yenişehir	1449	19.25	2061	27.39	4016	53.36	7526

Bölgedeki tarımsal yapı incelendiğinde çalışanların dağılımında Bursa Merkez (Yıldırım, Nilüfer, Osmangazi ilçeleri) en çok payı almaktadır. Diğer ilçeler arasında en yüksek dağılım yoğun tarımsal üretim gerçekleştiren İznik, Büyükorhan ve Yenişehir'dir. Bursa İlinin topografik koşullarının ve verimli topraklarının tarımsal üretime katkı sağlamasının bu oranda rolü büyüktür. Yerleşmelerdeki tarıma elverişli düzlük alanların varlığı ve tarımsal üretimde verimli toprak örtüsünün bulunmasına ek olarak, ikliminde uygun şartları sağlaması ile birlikte çok çeşitli tarım ürünlerinin yetiştirilmesi mümkün olmaktadır.

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 arttırılması, 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.

4.3.1 KÜÇÜK SANAYİ ALANLARININ ÜLKE VE BÖLGEDEKİ EKONOMİK YAPISI VE GELİŞME EĞİLİMLERİ

Küçük sanayi siteleri en az 20 adet işletmeden oluşan, daha çok imalat ve tamiratla uğraşan işletmelerin yer aldığı, altyapı hizmetleri ile idare, çıraklık okulu gibi sosyal donatıların da yer aldığı işyeri topluluklarıdır. Genellikle aynı üretim kolunda, çeşitli mal ve hizmet imalatına yönelik atölye ve küçük fabrika ünitelerine çeşitli olanaklar sağlar. Bir diğer bakışla, esnaf ve sanatkârların toplandığı dükkân şeklindeki sanayi çarşıları da çok küçük ölçekli sınaî altyapı organizasyonları olarak ele alınabilir. Ortak özellik, satış hacmi, istihdam yapısı ve üretim yelpazesi ile sınırlı, küçük ölçek ve boyutlu atölyeleri içermesidir.

Yukarıda genel tanımı verilen küçük sanayi sitelerinin temel amacı, sanayi sektörünün geliştirilmesi ve bu sektörün mekân taleplerine yanıt verilebilmesidir.

Sanayi bölgelerinin ortaya çıkışı, büyük ölçüde sanayi devriminin sonuçlarından kaynaklanmaktadır. Sanayi devriminin yarattığı, sosyal ve ekonomik devinim ve gelişim, kentlerin dışında mekân arayışını hızlandırmış bu da yeni politikalar geliştirilmesi ihtiyacını ortaya çıkarmıştır. Bu bağlamda hızla sanayileşen Batı Avrupa ve ABD'de 19. Yüzyılın sonlarında yeni politika ve uygulamaların getirilmesi zorunlu olmuştur. Sanayi- Organize Sanayi Bölgeleri, Küçük Sanayi Siteleri ve Teknoparkların gelişmesi ile ortaya çıkan yeni alan ve mekân talepleri ihtiyacı, "Organize Sanayi Bölgeleri" veya "Küçük Sanayi Siteleri" oluşumuna yol açmıştır. (Organize Sanayi Bölgeleri, Küçük Sanayi Siteleri Teknoparklar, Yayın No: MMO/584)

Organize Sanayi Bölgeleri ve Küçük Sanayi Siteleri uygulamasının birçok ülke tarafından benimsenmesinin temel nedeni, bir sanayileşme yöntemi ya da aracı olarak görülmesidir. Birçok ülke, bölgeler arasında sanayileşmenin farklılığından dolayı, dengeli ve tutarlı bir kalkınma politikası izlemeyi arzu etmekte, bu nedenle de çeşitli önlemler almaktadır. Gelişmiş ve gelişmekte olan birçok ülkede sanayileşmenin, dolayısıyla ekonomik kalkınmanın bölgeler arasındaki dengesiz dağılımı, ciddi bir sorun olmakta ve bu sorun önemli sosyal olaylara yol açmaktadır. Organize sanayi ve benzerlerinin bölgesel dağılımının görece dengeli olması ve yaratılan katma değerin daha adilane oluşumu bir ölçüde bu sorunları hafifletmektedir. (Organize Sanayi Bölgeleri, Küçük Sanayi Siteleri Teknoparklar, Yayın No: MMO/584)

Planlı kalkınma döneminde organize sanayi bölgeleri uygulaması hızla yaygınlaştırılırken, küçük sanayi sitelerinin kurulup geliştirilmesi de buna paralel bir ivme göstermiştir. Bu süreçte küçük sanayi, büyük sanayiye yardımcı ve ona destek olan bir "yan sanayi" sektörü olarak ele alınmıştır. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı bünyesindeki "düşük faizli uzun vadeli kredi desteği", 1965'ten bu yana küçük sanayi sitelerinin yaygınlık kazanmasının temel nedeni ise, kent içinde dağınık ve elverişsiz koşullardaki iş yerlerinde faaliyette bulunan küçük sanayicilerin organize olma ve kaynaklardan yararlanma isteğidir. Burada benzeri olanaklardan yararlanan, altyapısı sağlanmış, ortak ticari ve hizmet alanlarını kullanabilen bir kompleksin hazır olması söz konusudur. (Organize Sanayi Bölgeleri, Küçük Sanayi Siteleri Teknoparklar, Yayın No: MMO/584)

KSS (Küçük Sanayi Siteleri) uygulamasıyla, ana sanayi-yan sanayi ilişkilerinin

geliştirilmesi ve daha yüksek katma değer yaratılması gibi ana amaçların yanı sıra, yoğun sanayileşmenin ortaya çıkardığı çarpık kentleşme ve çevre kirliliğinin önlenmesi de öngörülmektedir. Diğer taraftan bölgedeki küçük sanayici, esnaf ve sanatkârların toplu ve düzenli bir biçimde faaliyet göstermeleri ve daha verimli üretim yapabilmeleri, tarım arazilerinin korunması, geri kalmış yörelerde sanayi altyapısının hazırlanarak sanayinin teşvik edilmesi gibi hedefler de bu projelerin uygulama kriterleri arasında yer almaktadır. Küçük sanayi siteleri, aynı zamanda "mesleki eğitimin" de yoğunlaştığı birer merkez gibi düşünülmüştür. (Organize Sanayi Bölgeleri, Küçük Sanayi Siteleri Teknoparklar, Yayın No: MMO/584)

Küçük sanayi siteleri, 1965'ten sonra Türkiye genelinde giderek yaygınlık kazanmıştır. Burada devlet desteklerinin özellikle bu alanlara akıtılması önemli rol oynanmıştır. Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, bünyesindeki Küçük Sanatlar ve Sanayi Bölgeleri ve Siteleri Genel Müdürlüğü'nü, küçük sanayi sitelerinin imar planlarına uygun olarak kurulması ve bu sitelerin üstyapı ve altyapıları için kredi sağlanması ve inşaatların denetlenmesi ile görevlendirmiştir. Devletin sağlandığı destekler ve küçük sanayicilerin talepleri sonucunda KSS'leri sayısı hızla artmıştır. (Organize Sanayi Bölgeleri, Küçük Sanayi Siteleri Teknoparklar, Yayın No: MMO/584)

2012 yılı başlarında **105.908** işyerinin yer aldığı **469** adet devlet destekli küçük sanayi sitesi oluşumu tamamlanmıştır. KSS'lerin istihdam kapasitesi **596.800** kişi olarak tahmin edilmektedir. Ancak şu andaki fiili işgücü 480.000 kişi civarında olmaktadır. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı kredi desteği olmaksızın kurulan KSS'lerin sayısı, destekle kurulanların iki katı kadardır. KSS'lerin 298'inde çıraklık okulu veya eğitim merkezi de bulunmaktadır. 1965 yılında 0,8 milyar TL'lik bir harcama ile yatırımına başlanan KSS'lerin giderek büyüyen yatırımlara dönüştüğü görülmektedir. 1982 yılında 6,3 milyar TL'lik harcama, 1992 yılında 298 milyar TL'ye ulaşmış, 2002 yılında ise 42.410 milyar TL KSS yatırım harcaması yapılmıştır. (Organize Sanayi Bölgeleri, Küçük Sanayi Siteleri Teknoparklar, Yayın No: MMO/584)

Günümüzde Türkiye'de aktif olarak 858 sanayi sitesi bulunmakta olup, bu sanayi sitelerinde yaklaşık 212.141 işyeri bulunmaktadır. Bu işyerlerinde 1.063.000 çalışan bulunmaktadır. (https://www.sanayi.gov.tr/haber.html?haberId=d45a43d2-f683-4b9c-a29c-ef87b0d82bec)

Küçük sanayi sitelerinin yasal çerçevesi ise 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'na

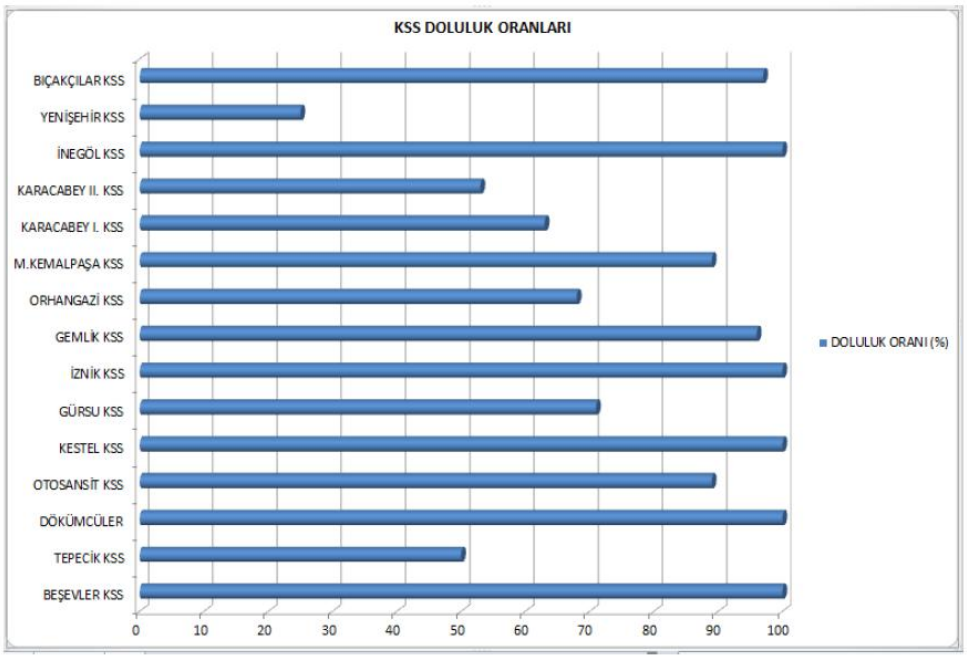
dayanmaktadır. KSS'ler, organize sanayi bölgelerinin devamı niteliğindeki küçük çaplı imalâthaneler, tamirhaneler ve ticarethaneler, toplu olarak bir arada bulunabilecekleri, kent merkezleri dışında bir bölgede toplanmış ve altyapı ve sosyal tesislerle bütünleştirerek kurulmuştur. Böylece bu dağınık küçük işletmelerin disipline edilerek, sağlıklı koşullarda denetimli ve planlı bir üretim ve hizmet yapabilecekleri düşünülmüştür. Küçük sanayi siteleri uygulamalarına da 1960'lar da başlanmıştır. KSS'ler planlı bir dönemin ürünleridir ve gelişmiş sanayinin ihtiyaç duyduğu yan sanayi girdilerinin temin edildiği küçük sanayi işletmelerini kapsamaktadır. Bu nedenle KSS'ler teşvik araçları ile desteklenmiş ve KOBİ faaliyetleri içinde, önemli bir kalkınma hamlesinin yatay gelişmesini sağlayabilecekleri öngörülmüştür. Ayrıca buralara yeni teknolojilerin sokulabileceği, bölgesel ihtiyaçları ekonomik olarak karşılayabilecekleri ve istihdama katkıda bulunabilecekleri düşünülmüştür. (Organize Sanayi Bölgeleri, Küçük Sanayi Siteleri Teknoparklar, Yayın No: MMO/584)

Bursa'da faaliyet gösteren 15 adet küçük sanayi sitesi bulunmaktadır. Bunların dışında Gürsu'da ikinci KSS, Otomotiv Yan Sanayi KSS, Gelişen Mudanya KSS kurulum aşamasında olan KSSlerdir. (1/100.000 Ölçekli Bursa İl Çevre Düzeni Planına Altlık Oluşturacak İmalat Sanayi ve Madencilik Sektorü Analiz Raporu)

Mevcut Küçük Sanayi Sitelerinin doluluk oranı ise aşağıdaki gibidir.

Tablo 10: Küçük Sanayi Siteleri Doluluk Oranları

FAAL KSS DOLULUK ORANLARI				
	İŞYERİ SAYISI	DOLU	BOŞ	DOLULUK ORANI (%)
BEŞEVLER KSS	1150	1150	0	**100**
TEPECİK KSS	50	25	25	**50**
DÖKÜMCÜLER	130	130	0	**100**
OTOSANSİT KSS	2024	1807	217	**89**
KESTEL KSS	45	45	0	**100**
GÜRSU KSS	169	120	49	**71**
İZNİK KSS	43	43	0	**100**
GEMLİK KSS	205	198	7	**96**
ORHANGAZİ KSS	219	150	69	**68**
M.KEMALPAŞA KSS	339	302	37	**89**
KARACABEY I. KSS	535	335	200	**63**
KARACABEY II. KSS	124	66	58	**53**
İNEGÖL KSS	643	643	0	**100**
YENİŞEHİR KSS	316	79	237	**25**
BIÇAKÇILAR KSS	59	57	2	**97**
TOPLAM	**6051**	**5150**	**901**	



Şekil 1: Küçük Sanayi Siteleri Doluluk Oranları

5. PROJEKSİYON

5.1 NÜFUS PROJEKSİYONU

1/100.000 Ölçekli Bursa İl Çevre Düzeni Planına Altlık Oluşturacak çalışmalarda iki farklı yöntem kullanılarak Bursa İli bütünü için nüfus projeksiyonu yapılmıştır. Çalışmalarda iki yaklaşım kullanılmıştır. Bunlardan birinci yaklaşım geleneksel bileşenlerin ayrıştırılmasına dayalı yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, "Kaba Doğum Hızı", "Kaba Ölüm Hızı", "Net İç Göç" senaryo değişkenleri olarak ele alınmış, "Net Dış Göç" eklenerek geniş kent nüfusu tahmin edilmeye çalışılmıştır. İkinci yaklaşımda ise, iktisadi yapı dikkate alınarak, ülkenin ulaşmak istediği orta ve uzun vadeli ekonomik hedeflerle tutarlı sektörel büyüme oranları tespit edilerek bu hedeflere ulaşmak için gerekli istihdam düzeyi ve buna bağlı olarak da nüfusun kestirimi gerçekleştirilmiştir.

Çalışmalarda izlenen iki yöntem birbirine yakın sonuçlar vermiştir. Buna göre 2030 yılı için öngörülen nüfus 3.5 milyon civarındadır.

Onaylı Bursa 2020 yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Yenişehir Planlama Bölgesi; Yenişehir Belediyesi belediye sınırı ile yine Yenişehir'de yapılacak olan havaalanı arasında kalan etkileşim alanı olarak belirlenmiştir. 1998 yılı mevcut nüfusu

21.210 olarak belirlenmiş olup 2020 yılı nüfusu ise 58.000-67.2000 değerleri arasında öngörülmüştür. Yenişehir ilçesi için 1965 ile 2015 yılları arasındaki nüfus hareketleri gözlemlendiğinde bu artışı yakalayabileceği düşünülebilir.

5.2 PLANLAMA ALANI ÇALIŞAN SAYISI

Planlama alanında Küçük Sanayi Alanı, Ticaret Alanı ve Belediye Hizmet Alanı düzenlenmiştir.

Planlama alanı için toplam çalışan sayısı tahmini yapılmaya çalışılmıştır.

Küçük Sanayi Alanı olarak düzenlenen alanda yaklaşık 335 parsel yapılacağı varsayılarak yapılan tahminde uzun vadede ortalama 3350 çalışan olacağı düşünülmüştür.

Planlama alanındaki Belediye Hizmet Alanı ve Ticaret Alanı da göz önünde bulundurulduğunda planlama alanı bütününde ortalama 3500 kişi olacağı tahmin edilmektedir.

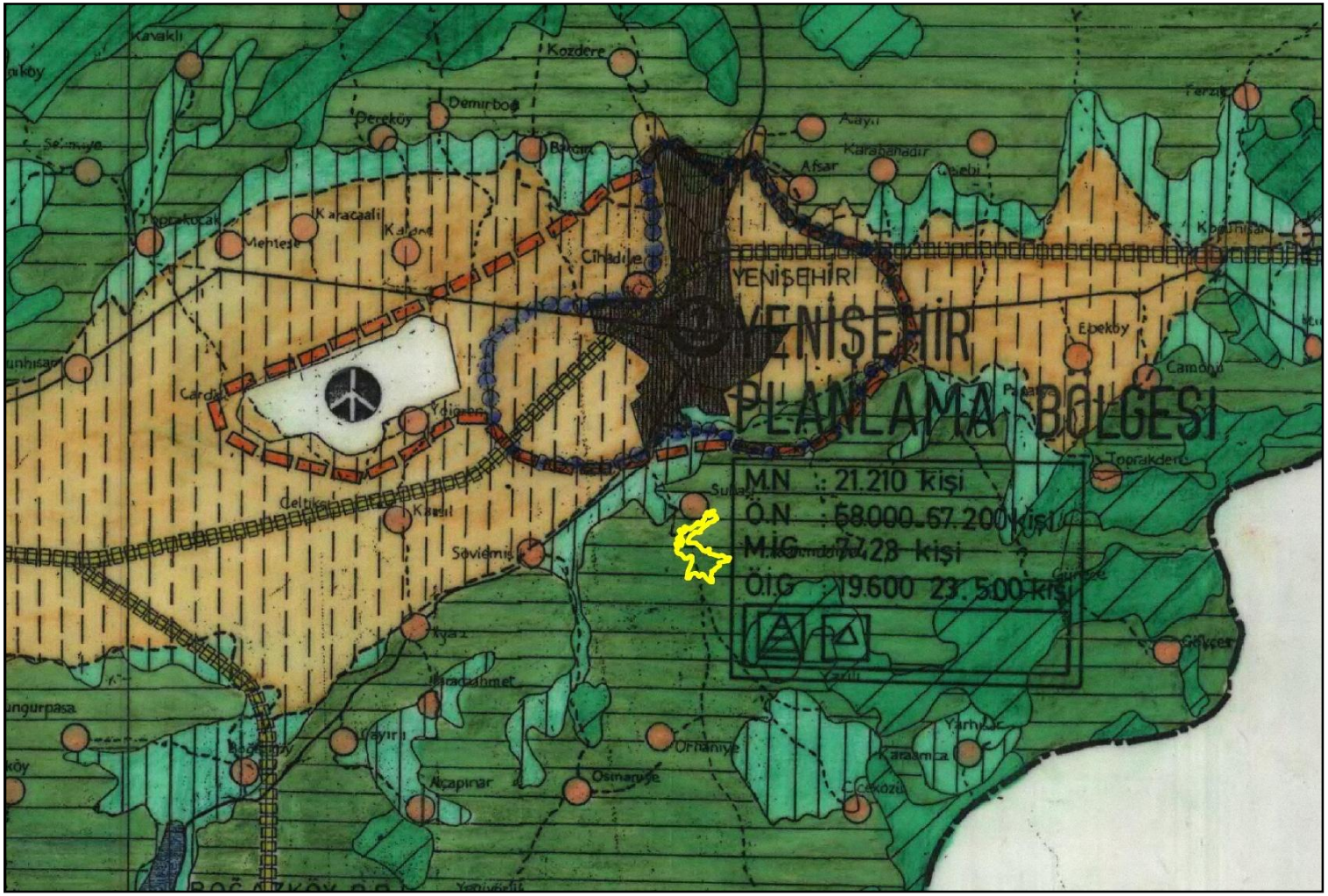
6. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

6.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLAN DURUMU

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

Çevre Düzeni Planı kapsamında "Metropoliten 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 bulunmakta, Yenişehir Planlama Bölgesi'nin ise kuzey yönünde konumlanmaktadır.

Planlama alanının çevre düzeni planındaki konumu aşağıdaki haritadaki gibidir.



Harita 7: Planlama Alanı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Durumu

6.2 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU

Planlama Alanı herhangi bir 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında değildir.

7. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ARAŞTIRMALAR

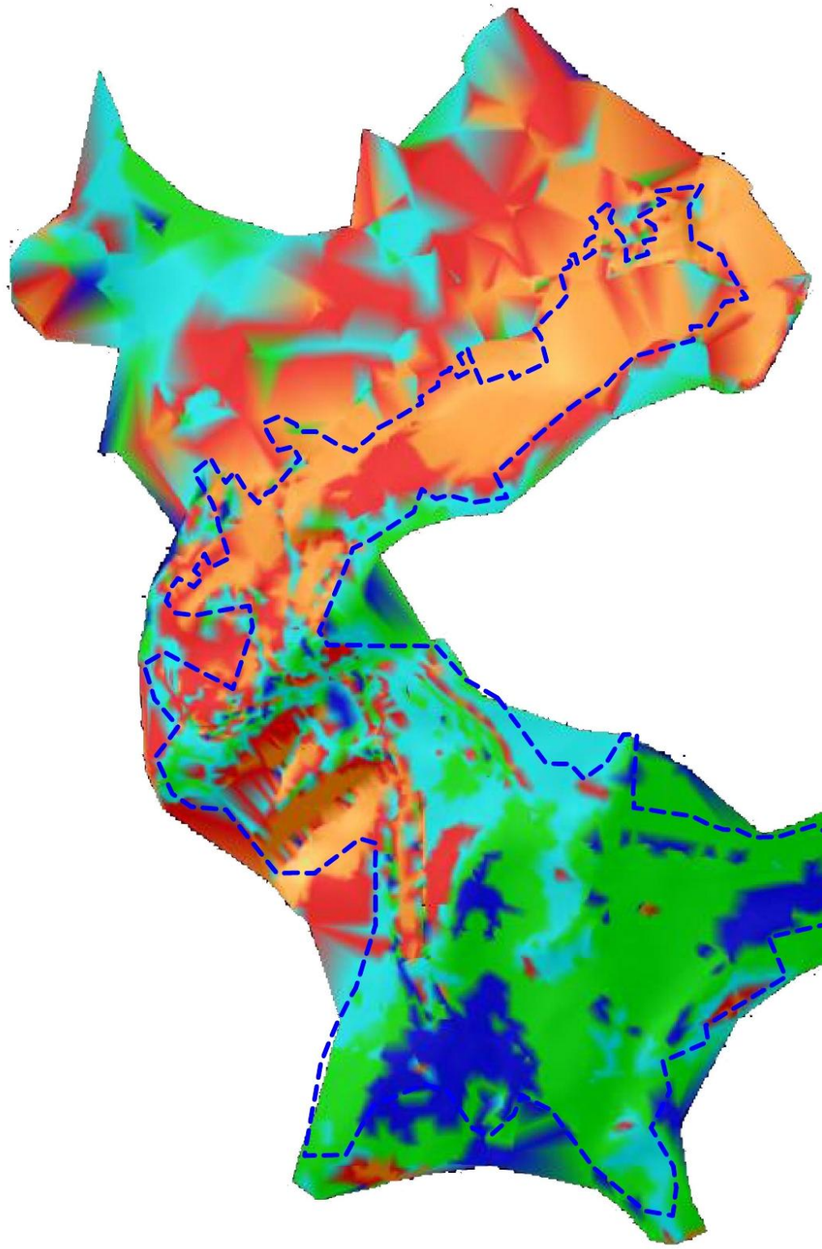
7. 1 EĞİM ANALİZİ

Planlama alanı içerisinde eğim oranı ortalama %0-%30 arasında değişmekte olup yer yer lokal olarak %40'a kadar varan eğimler bulunmaktadır. İnceleme alanının eğim yönü genel olarak güneydoğu yönüne doğru artış göstermektedir. Söz konusu alanın yükseklik rakımı 430 metre seviyesindedir.

Planlama alanının güneydoğu yönündeki alanın eğim değerleri, yerleşim açısından daha uygun niteliktedir.

Planlama çalışması için önemli bir girdi oluşturan eğim analizi çalışması başta ulaşım sisteminin kurulması ve planlama alanı içerisinde çalışma alanlarının ve donatıların yerleşim düzeninin belirlenmesinde önemli bir veri oluşturmaktadır.

YENİŞEHİR İLÇESİ SUBAŞI MAHALLESİ GÜNEYDOĞUSU 1/5000
ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI ANALİTİK ETÜT ÇALIŞMALARI



EĞİM ANALİZİ | ÖLÇEK: 1 /7000

GÖSTERİM

PLANLAMA ALANI SINIRI

% 0 - 5 EĞİM ARALIĞI

% 5 - 10 EĞİM ARALIĞI

% 10 - 15 EĞİM ARALIĞI

% 15 - 20 EĞİM ARALIĞI

% 20 VE ÜZERİ EĞİM ARALIĞI

K

ÇALIŞMA EKİBİ

NİLÜFER TAŞAN (Şehir ve Bölge Plancısı)
RAŞİT TUNA (Şehir Plancısı)
TURGAY ERDOĞDU (Şehir Plancısı)
ÖMER ÖZAN (Şehir Plancısı)
EMRE ASLAN (Şehir Plancısı)
NALAN ALTUNDERE (Şehir Plancısı)
GÜRAY ÇÖPOĞLU (Şehir Plancısı)
NURAN OSMANOĞLU (Harita Teknikeri)

TUER MÜHENDİSLİK PLANLAMA GAYRİMENKUL PROJE DEĞERLENDİRME GELİŞTİRME İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ.
KÜKÜRTLÜ MAH. ERDOĞAN BİNYÜCEL CD. EKER İŞ MERKEZİ D BLOK NO:116
TEL: (0224) 233 67 34 - 233 67 54 FAX: (0224) 233 67 81
WEBMAİL: www.tuerplanlama.com.tr- iletisim@tuerplanlama.com.tr

Harita 8: Planlama Bölgesi Eğim Analizİ

8.SENTEZ VE YERLEŞEBİLİRLİK

Planlama alanı Bursa İli, Yenişehir İlçesi, Subaşı mahallesi sınırları dahilinde olup kırsal niteliğini devam ettirmekte olan Subaşı yerleşimi ile sınır konumdadır. Yerleşim alanının güneyinde yönünde konumlanmaktadır. Yenişehir ilçesinin yaklaşık 4 km güneyindedir.

Bölge için halihazır harita, imar planına esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüd raporu hazırlanmıştır. Coğrafi koşullar, doğal eşikler ve alana ilişkin alınan kurum görüşleri doğrultusunda planlama alanı belirlenmiştir. Bu kapsamda bölge içerisinde planlama çalışmalarına başlanmadan önce ilgili kurum görüşleri, arazinin doğal yapısı, coğrafi özellikleri, topografik yapısı göz önünde bulundurularak yerleşilebilirlik kriterleri belirlenmiştir.

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

Planlama alanı çok eğimli bir yapıya sahiptir. Planlama alanı topografik yapısı incelendiğinde bölgenin güneydoğu yönünde eğimin %0-10 arasında değişmekte olduğu, bu alanların çalışma alanları kullanımı için daha elverişli alanlar olduğu tespit edilmiştir. Alanın eğim değerleri kuzey yönünde en yüksektir. Bölgenin eğimli coğrafyası ve bu coğrafyanın bazı noktalarda yerleşmeyi zorlayan yapısı dikkate alınarak çalışma alanları, ulaşım ve donatı alanlarının mekânsal kararları bu doğrultuda şekillendirilmiştir.

Bölge içerisinde kuzey-güney yönlü planlama alanı boyunca sürekliliği olan stabilize yol mevcuttur. Söz konusu yol Subaşı mahallesi yerleşim alanından geçmekte olup Yenişehir İlçe Merkezine kadar sürekliliği devam etmektedir. Planlama alanı güneyindeki yerleşkeler ile de bağlantıyı sağlamaktadır. Planlama alanında mevcut Subaşı yerleşim alanının devamlılığını sağlamak, yerleşim yeri ile bağlantılı olarak yaşamsal devamlılığı sürdürmek amacı ile ulaşım kurgusu yapılırken mevcuttaki ulaşım bağlantıları da bu kapsamda göz önünde bulundurulmuştur.

Bölgenin tarımsal potansiyeli düşük nitelikte olan alanları planlama alanı olarak belirlenmiştir. Planlama alanı olarak belirlenen alan Onaylı Bursa 2020 yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Diğer Tarım Alanı olarak planlı durumdadır.

Yapılan tüm analiz ve değerlendirmeler sonucunda Subaşı Mahallesi güney

belirlenen planlama alanına ait planlama tasarım ilkeleri belirlenmiştir.

9. PLANLAMA ALANI KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama sürecinden önce alana ilişkin ilgili kurumlara, imar planına esas görüş sorulmuştur.

1- Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü 28.07.2016 tarih ve 48376342-754-500769 sayılı yazında; *"… bahse konu alan İdaremiz mevcut ve mutasavver herhangi bir projesi içerisinde kalmamaktadır. Alan içerisinden mevsimsel akışlı Sarnıç Deresi ve yan kolu geçtiğinden dere akış şartlarının sağlanarak dere eksenlerinden itibaren sağlı sollu 10'ar metre koruma bandı bırakılması gerekmektedir.*

Yapılacak tüm çalışmalarda azami hassasiyet gösterilerek, gerek inşaat aşamasında gerekte inşaat sonrasında oluşabilecek her türlü katı ve sıvı atıkların tabii zemin ile temasının kesilmesi, sızdırmazlık sağlanması ve ilgili tüm yönetmeliklere uygun olarak bertaraf edilmesi ve yeraltısuyu kirlenmesini önleyici bütün tedbirlerin alınması gereklidir." denilmektedir.

2- Bursa Valiliği, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, 21.03.2017 tarih ve 45706566-230.04.02-E.679464 sayılı yazında; *"…Söz konusu talep, Toprak Koruma Kurulu gündemine alınmış ve Kurulun 07.02.2017 tarih ve 98 sayılı toplantısında alınan olumlu karar üzerine dosya değerlendirilmek üzere nihai karar için Bakanlığımıza gönderilmiştir."* denilmekte olup bakanlıkça Toprak Koruma Projesi'ne uyulmak kaydıyla uygun bulunduğu belirtilmiştir.

3- Orman Genel Müdürlüğü Bursa Orman Bolge Müdürlüğü İnegol Orman İşletme Müdürlüğü 18.07.2016 tarih ve 78788513-622.02_E.1571710 sayılı yazında; *"… Yenişehir Orman İşletme Şefliği Subaşı Mahallesi sınırları içinde bulunan Tescil harici (tapusu bulunmayan) kadastrosunda "Taşlık" olarak kayıtlı arazinin kamulaştırma talebiyle ilgili olarak İşletmemiz Müdürlüğünce yapılan inceleme neticesi tanzim edilen 11/07/2016 tarihli İnceleme Raporu ve eki ilişikte sunulmuştur.… İnceleme sonucunda: ilgili taşınmazın; Yenişehir Orman İşletme Şefliği çalışma alanı içinde ve orman sınırları dışında orman sayılmayan yerlerden olduğu tespit edilmiştir." denilmektedir.*

4- Yenişehir Kaymakamlığı Malmüdürlüğü 27.07.2016 tarih ve 54365786/412

sayılı yazında; *"…Bahse konu Hazinenin hüküm ve tasarrufu altında bulunan tescil harici alan ile ilgili Belediyenizce yapılacak olan imar planı çalışmasına esas idaremizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır."* denilmektedir.

5- Bursa Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 28.07.2016 tarih ve 81604477-304/2775 sayılı yazında; *"…2634 Sayılı Turizm Teşvik Kanunu uyarınca, ilan edilmiş herhangi bir turizm alanı, bölgesi veya merkezi kapsamında kalmadığından ve Bakanlığımızın anılan yere ilişkin herhangi bir tasarrufu bulunmadığından bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.*

6- Bursa Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 01.07.2016 tarih ve 27264143/21816 sayılı yazında; *"… rekreasyon ve mesire alanı yapılmadan önce,…, Proje Tanıtım Dosyası hazırlattırılmalı ve ÇED Gerekli Değildir veya ÇED Olumlu Belgesi alınması için http://eced.csb.gov.tr adresinden… Bakanlığımıza/Valiliğimize (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) başvuruda bulunulması gerekmekte; eğitim kampüsü ve spor alanı yapılmadan önce ise Bakanlığımız yazısı uyarınca, proje sahibi tarafından, Bakanlığımızdan (ÇED, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü) görüş alınması gerektiği belirtilmiştir."* denilmektedir.

10.PLAN KARARLARI

Planlama alanı, Yenişehir İlçesi, Subaşı Mahallesi sınırları dahilinde olup, 112,2 ha alanı kapsamaktadır. Subaşı mahallesi yerleşim alanı genel itibariyle konut ağırlıklı kullanımlar için tercih edilen bir yerleşim konumundadır. Hazırlanan nazım imar planında Subaşı mahallesi yerleşim alanı da göz önünde bulundurularak plan kararları şekillendirilmiştir.

Plan kapsamında; çalışma alanları, kırsal yerleşim alanı, sosyal ve kültürel tesis alanları, eğitim alanı, açık ve yeşil alan düzenlenmiştir.

Planlama alanına yönelik yapılan analiz çalışmaları sonucunda bölgenin eğimli bir yapıya sahip olması, kuzey bitişiğinde yerleşim alanı olması, mevcut durumda yerleşim alanına erişimin sağlandığı ulaşım bağlantıları belirlenmesi ile birlikte planın ana kararları şekillendirilmiştir.

Planlama alanı içerisinde ana ulaşım omurgası belirlenmiş olup bu ulaşım akslarına göre çalışma alanları, sosyal ve kentsel altyapı alanları ile donatı alanlarının konum

ve büyüklükleri belirlenmiştir.

Bölgenin eğimli bir yapıya sahip olması nedeni ile eğim koşulları göz önünde bulundurularak ulaşım şeması, imar ada formları belirlenmiştir. Mevcut durumda Yenişehir ilçe merkezi ile Subaşı mahallesi yerleşim alanı arasında ulaşımı sağlayan stabilize bir yol bulunmaktadır. Söz konusu bu yol planlama alanından geçmekte olup, kuzey-güney yönünde planlama alanı boyunca sürekliliği olan bir yoldur. Bu güzergah planlama alanı içerisinden geçerek Subaşı mahallesi yerleşim alanının güneyindeki yerleşim yerleri ile de bağlantısını sağlamaktadır. Bu bağlamda planlama alanının içerisinde kuzey-güney yönünde 20 m genişliğinde ulaşım güzergahı düzenlenmiş olup mevcut yerleşim alanındaki ulaşım ağına entegre edilerek ulaşım kurgusu sağlanmıştır. Bu güzergâh planlama alanı boyunca sürekliliği olması ve yerleşim alanları arasında bağlantıyı sağlaması sebebi ile ana ulaşım aksı olarak belirlenmiştir.

Planlama alanı kuzeyinde bulunan Subaşı yerleşim alanı kırsal karakterini devam ettiren bir yerleşimdir. Yerleşim alanı sınırları kapsamında kalan alan kırsal yerleşim alanı olarak plana işlenmiştir.

Planlama alanında genel itibari ile eğimin yüksek olduğu alanlarda rekreasyon alanı, spor alanı, park ve dinlenme alanları düzenlenerek kullanımların coğrafyaya uygunluğunun sağlanması hedeflenmiştir. Alanın kuzeydoğusunda rekreasyon alanı, belediye hizmet alanı düzenlenerek söz konusu kullanımların Subaşı Mahallesi yerleşim alanında yaşayan nüfusa da hizmet etmesi, bölgeye yakınlığının sağlanması hedeflenmiş olup güneydeki küçük sanayi alanı ile yerleşim alanı arasında bir tampon bölge gibi de düşünülmüştür. Kamusal ihtiyaçların karşılanması ve hizmet sunum kolaylıklarının yaratılması ile çeşitli sosyal ve idari organizasyonların yapılabilmesi, Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli ihtiyaçları karşılayacak, rekratif alanların düzenlenebileceği alanların yaratılması hedeflenmiştir. Söz konusu alanlara doğrudan erişimin sağlanması amacı ile kuzey-güney yönünde ilçe merkezi ile yerleşke arasındaki bağlantıyı sağlayan ana ulaşım aksına bağlanan 20 m genişliğinde bir ulaşım güzergâhı düzenlenmiştir.

Planlama alanında ana ulaşım aksı olarak belirlenen güzergâhın doğusunda eğimin yerleşime daha elverişli olduğu alanda küçük sanayi alanı düzenlenmiştir. Küçük sanayi alanı planlama alanının güneydoğusunda konumlanmakta olup geniş yol

örüntüsüyle erişimin sağlanabileceği bir alan olması ve coğrafyaya uygunluğunun sağlanabilmesi amaçlanmıştır.

Eğitim Alanı, Spor Alanı ve İbadet Alanı erişimin kolay sağlanabilmesi amacı ile planlama alanı merkezinde düzenlenmiştir.

Planlama alanı genelinde coğrafyaya uygunluğun sağlanması, erişilebilir olması, ulaşım kurgusunun olabildiğince geniş yol örüntüsüyle sağlanabileceği bir kurguda olması plan kriterlerini belirlemiştir.

YENİŞEHİRSUBAŞIMAHALLESİ VE GÜNEYİ 1/25000 ÖLÇEKLİNAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLAN ONAMA SINIRI

KENTSEL ALAN KULLANIMI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

KIRSAL YERLEŞİM ALANI

BELEDİYE HİZMET ALANI

KÜÇÜK SANAYİ ALANI

TOPLU İŞYERLERİ

TİCARET ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK VE YEŞİL ALAN

REKREASYON ALANI

KENTSEL VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

EĞİTİM ALANI

İBADET ALANI

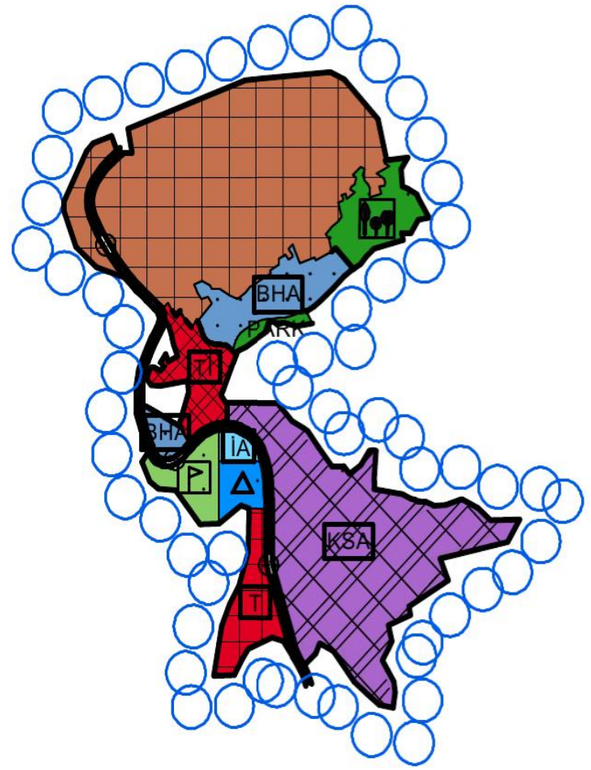
SPOR ALANI

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

1. DERECE YOL

K

ÖLÇEK: 1/25000



Harita 9: 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

10.1. KIRSAL YERLEŞİM ALANI

Planlama alanı kuzeyinde bulunan Subaşı yerleşim alanı kırsal karakterini devam ettiren bir yerleşimdir. Yerleşim alanı sınırları kapsamında kalan alan kırsal yerleşim alanı olarak plana işlenmiştir. Alanın toplam büyüklüğü 467460.77 m2'dir.

10.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

Planlama alanı içinde kentsel çalışma alanı lejandı altında belirlenmiş alanlar; Küçük Sanayi Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Toplu İşyerleri Alanı ve Ticaret Alanını kapsamaktadır.

10.2.1. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

Bu çalışmada; bölge ekonomisine ve istihdama katkı sağlayacak, yerleşim alanları içerisinde kalan sanayi siteleri için alternatif daha sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturmak, devamlılığı olan bir ulaşım ağı sağlamak, sanayicilerin daha verimli ve geniş alanlarda üretim yapabilecekleri, üretim türlerine uygun alanların sağlanabileceği bir fiziki planlama gereksinimine cevap vermek amacı ile Küçük Sanayi Alanı düzenlenmiştir. Planlama alanı kapsamında düzenlenen toplam küçük sanayi alanı 322904.17 m2'dir.

10.2.2. TİCARET ALANLARI ve TOPLU İŞYERLERİ ALANI

Planlama alanı içerisinde gerek bölgenin ticari kullanım ihtiyacına cevap verebilecek gerekse de büyük alan kullanımı gerektiren ticari işletmelerin de yer alabileceği alanların sağlanabilmesi amacı ile Ticaret Alanı ile Toplu İşyerleri alanı düzenlenmiştir. Önerilen toplam Ticaret Alanı 51289.31 m2, Toplu İşyeri Alanı ise 52739.54 m2'dir.

10.2.3. BELEDİYE HİZMET ALANLARI

Planlama alanında kamusal ihtiyaçların karşılanması ve hizmet sunum kolaylıklarının yaratılması ile çeşitli sosyal ve idari organizasyonların yapılabilmesi, Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşıma yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere ile planlama alanı içinde Belediye Hizmet Alanları önerilmiştir. Belediye Hizmet Alanları toplamda 77020.51 m^2 dir.

10.3. KENTSEL, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

Bu başlık altında Eğitim Tesisleri Alanı, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı, İbadet Alanı, Açık

ve Yeşil Alanlar ile Ulaşım değerlendirilmiştir.

Planlama yapılırken, yakın çevresindeki yerleşim alanlarında yaşayan nüfusun ve çalışanların ihtiyaç duyduğu sosyal ve teknik tesis alanları da, ulaşım, yapılaşma baz alınarak hizmet edebilme olanaklarını maksimum seviyede tutacak ve minimum zaman diliminde ulaşılabilecek kriterler göz önünde bulundurularak donatı alanları için yer seçim süreçleri tamamlanmıştır. Alanda donatı alanları, odak noktalar yaratacak şekilde ve bir sürekliliğin parçası olarak düşünülmüştür.

Planlama alanın da önerilen kentsel sosyal alanlar dağılımları aşağıda verilen tablodaki şekli ile gerçekleşmiştir.

Tablo 11: Planlama Alanı Kentsel, Sosyal, Teknik Altyapı Tablosu

KULLANIM FONKSİYONU		ALAN (M2)	ORAN(%)
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	EĞİTİM ALANI	21437.87	1.91%
İBADET ALANLARI	İBADET ALANI	10059.9	0.90%
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI	SPOR ALANI	35432.8	3.16%
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK VE YEŞİL ALAN	8508.12	0.76%
	REKREASYON ALANI	53014.75	4.72%
KARAYOLLARI	1. VE 2. DERECE YOLLAR	22591.7	2.01%
	TOPLAM	1122459.5	100.00%

10.3.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARI

10.3.1.1 EĞİTİM ALANLARI

Planlama alanı içerisinde mevcut bir adet eğitim alanı mevcuttur Planlama alanında kanun ve yönetmeliklerin öngördüğü erişilebilirlikler de dikkate alınmıştır. Planlama Alanı içerisinde önerilen toplam Eğitim Tesis Alanı büyüklüğü 21437.87 m2'dir.

10.3.2. İBADET ALANLARI

Planlama alanı içerisinde bölgedeki ibadet alanı ihtiyacını karşılamak amacı ile bir adet ibadet alanı düzenlenmiştir. Bölge ihtiyaçlarının karşılanması ve erişilebilir olması amacı ile planlama alanının merkezinde düzenlenmiştir. Toplam büyüklüğü 10059.9 m2'dir.

10.3.3. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

10.3.3.1 SPOR ALANI

Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı fonksiyonlarda hizmet verecek alanları bölgeye kazandırmak amacı ile alan içerisinde bir adet Spor Alanı düzenlenmiştir. Bu alanın toplam büyüklüğü 35432.8 m^2'dir. Bu alanlar bireyleri kente kazandırmanın ve yaşam standartlarının artırılmasında en önemli mekânlar durumundadırlar.

10.3.4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

10.3.4.1 PARK VE YEŞİL ALAN

Açık ve Yeşil Alanlar lejandı altında belirlenmiş alanlar; toplumun yararlanması için ayrılan park ve yeşil alanları kapsamaktadır. Planlama alanı içerisinde düzenlenen toplam park ve yeşil alan büyüklüğü 8508.12 m2'dir.

10.3.4.2 REKREASYON ALANI

Planlama alanı içerisinde düzenlenen toplam rekreasyon alanı büyüklüğü 53014.75 m2'dir.

10.4. KARAYOLLARI

Önerilen yolların uygulanabilirlikleri gözden geçirilmiş ve yapılaşma, mülkiyet deseni ve coğrafi koşullar dikkate alınarak ulaşım aksları planlaması tamamlanmıştır.

Bölge içerisinde kuzey-güney yönlü planlama alanı boyunca sürekliliği olan stabilize yol mevcuttur. Söz konusu yol Subaşı mahallesi yerleşim alanından geçmekte olup Yenişehir İlçe Merkezine kadar sürekliliği devam etmektedir. Planlama alanı güneyindeki yerleşkeler ile de bağlantıyı sağlamaktadır. Planlama alanında mevcut Subaşı yerleşim alanının devamlılığını sağlamak, yerleşim yeri ile bağlantılı olarak yaşamsal devamlılığı sürdürmek amacı ile ulaşım kurgusu yapılırken mevcuttaki ulaşım bağlantıları da bu kapsamda göz önünde bulundurulmuştur. Bu bağlamda planlama alanının içerisinde kuzey-güney yönünde 20 m genişliğinde ulaşım güzergahı düzenlenmiş olup mevcut yerleşim alanındaki ulaşım ağına entegre edilerek ulaşım kurgusu sağlanmıştır. Bu güzergâh planlama alanı boyunca sürekliliği olması ve yerleşim alanları arasında bağlantıyı sağlaması sebebi ile ana ulaşım aksı olarak belirlenmiştir.

Ulaşım sisteminin kurgulanmasında çalışma alanları ve donatı alanları ile bir ulaşım modelinin kurgulanmasının yanında eğim özellikleri de dikkate alınarak bir coğrafi alan düzenlenmesi yapılmıştır.

11. ALAN KULLANIM DAĞILIMI

Planlama alan sınırı içerisindeki öneri planın alan dağılım tablosu hazırlanmıştır.

Tablo 12: 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Kullanım Dağılımı

KULLANIM FONKSİYONU		ALAN (M2)	ORAN(%)
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	KÜÇÜK SANAYİ ALANI	322904.17	28.77%
	BELEDİYE HİZMET ALANI	77020.51	6.86%
	TİCARET ALANI	51289.31	4.57%
	TOPLU İŞYERİ ALANI	52739.54	4.70%
YERLEŞİM ALANLARI	KIRSAL YERLEŞİM ALANI	467460.77	41.65%
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	EĞİTİM ALANI	21437.87	1.91%
İBADET ALANLARI	İBADET ALANI	10059.9	0.90%
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI	SPOR ALANI	35432.8	3.16%
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK VE YEŞİL ALAN	8508.12	0.76%
	REKREASYON ALANI	53014.75	4.72%
KARAYOLLARI	1. DERECE YOLLAR	22591.71	2.01%
	TOPLAM ALAN	1122459.45	100.00%