YENİŞEHİR İLÇESİ, SUBAŞI MAHALLESİ GÜNEYİ KÜÇÜK SANAYİ ALANI AMAÇLI

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI, ASKI İTİRAZI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1.1. İŞİN TANIMI 3
1.2. İTİRAZ BAŞVURUSU 3
1.3. NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ 3

1.1. İŞİN TANIMI

65,4 hektar alanda "Yenişehir İlçesi, Subaşı Mahallesi Güneyi Küçük Sanayi Alanı Amaçlı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planına yapılan askı itirazı kapsamında imar planı alan kullanımlarının bütüncül bir şekilde uygulanabilmesi amacıyla plan müellifi tarafından yapılan askı itirazına istinaden 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanması işidir.

1.2. İTİRAZ BAŞVURUSU

Bursa İli, Yenişehir İlçesi, Subaşı Mahallesi güneyinde kalan alanda hazırlanan "Yenişehir Subaşı Mahallesi ve Güneyi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı" ile "Yenişehir İlçesi Subaşı Mahallesi Güneyi Küçük Sanayi Alanı Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı" Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 26.07.2017 tarih, 2467 sayılı karar ile onaylanmıştır. 15.08.2017-15.09.2017 tarihleri arasında askıya çıkmıştır.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında, planlama alanı doğusunda düzenlenen Küçük Sanayi Alanı içerisinden 1. ve 2. Derece yollar geçmektedir. Bölge içerisinde sanayi tesislerinin toplu olarak bir arada bulunabilecekleri bütüncül bir alanın oluşturulabilmesi için söz konusu yolların kaldırılarak alanın tamamının Küçük Sanayi Alanı olarak düzenlenmesini,

1/25.000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planlarında; planlama alanının kuzeybatısında düzenlenen "Ticaret Alanı"nın Küçük Sanayi Alanı olarak düzenlenmesi talep edilmiştir.

Yukarıda bahsedilen gerekçeler doğrultusunda askıda bulunan 1/25.000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planlarına itiraz edilmiştir.

1.3. NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Planlama alanı, Yenişehir İlçesi, Subaşı Mahallesi sınırları dahilinde olup, 65,4 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.

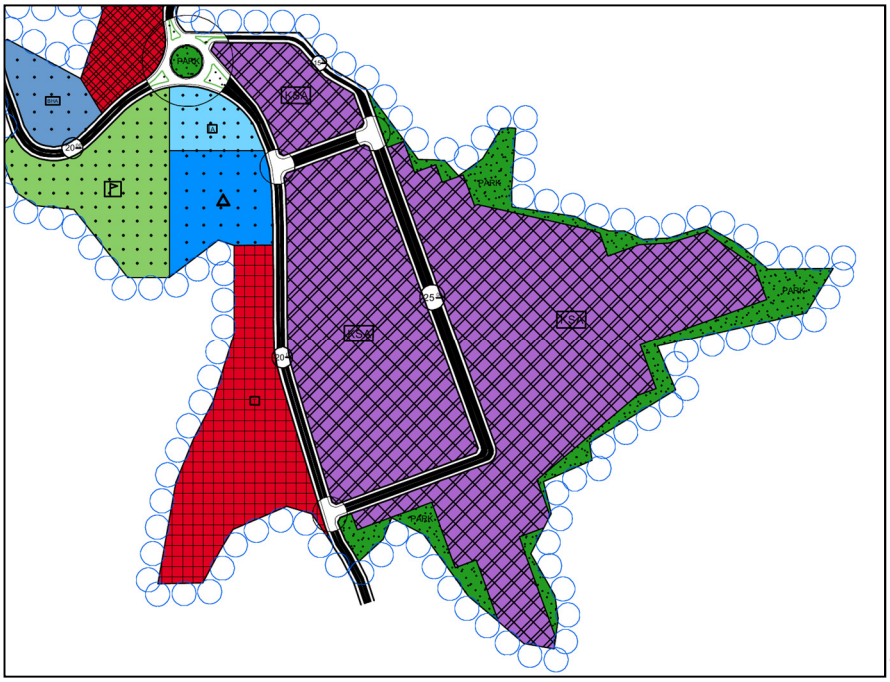
Söz konusu bölge tescil harici bir alan niteliğindedir. Planlama alanında genel itibari ile eğimin yüksek olduğu alanlarda rekreasyon alanı, spor alanı, park ve dinlenme alanları düzenlenerek kullanımların coğrafyaya uygunluğunun sağlanması hedeflenmiştir. Alanın kuzeydoğusunda rekreasyon alanı, belediye 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.

Askı itirazı yapılan Nazım İmar Planı; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 26.07.2017 tarih, 2467 sayılı karar ile onaylanmıştır. 15.08.2017-15.09.2017 tarihleri arasında askıya çıkan imar planına yapılan itiraz alanın güney bölümünde yer alan KSA, Ticaret Alanı ve Park Alanlarının bulunduğu bölgenin revize edilmesini kapsamaktadır.

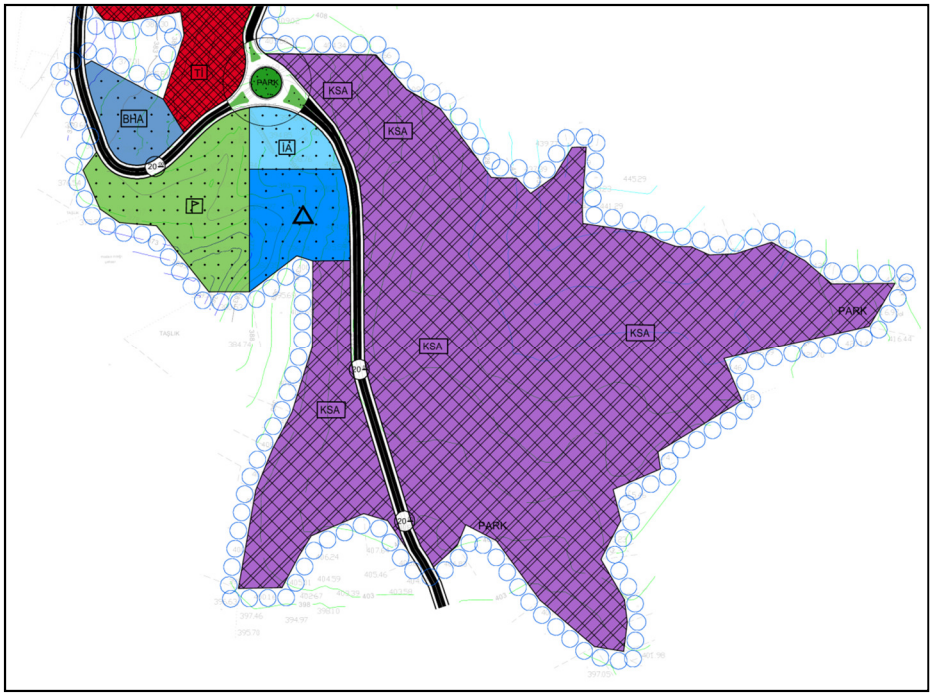
Bölgenin güneyinde KSS, ticaret ve park alanı olarak 3 ayrı kullanım bulunması ve KSS içerisinden toplayıcı bir yol aksı önerilmesi, bölgede yapılması düşünülen toplu uygulama ve avan proje açısından sınırlama getirmektedir.

Ulaşım, yeşil alanlar ve ticari birimlere yönelik alanlar uygulama esnasında avan proje doğrultusunda oluşturulacak sanayi sitesi içerisinde çözülecektir. Proje maliyeti, sanayicilerin daha verimli ve geniş alanlarda üretim yapabilmesi, üretim türlerine uygun alanların sağlanabileceği bir fiziki planlama gereksinimine cevap vermek adına söz konusu plan değişikliği gerekmiştir. Bu doğrultuda Ticaret Alanı ile Park ve Yeşil Alanlar da Küçük Sanayi Alanı olarak düzenlenmiştir.



,,,,,,

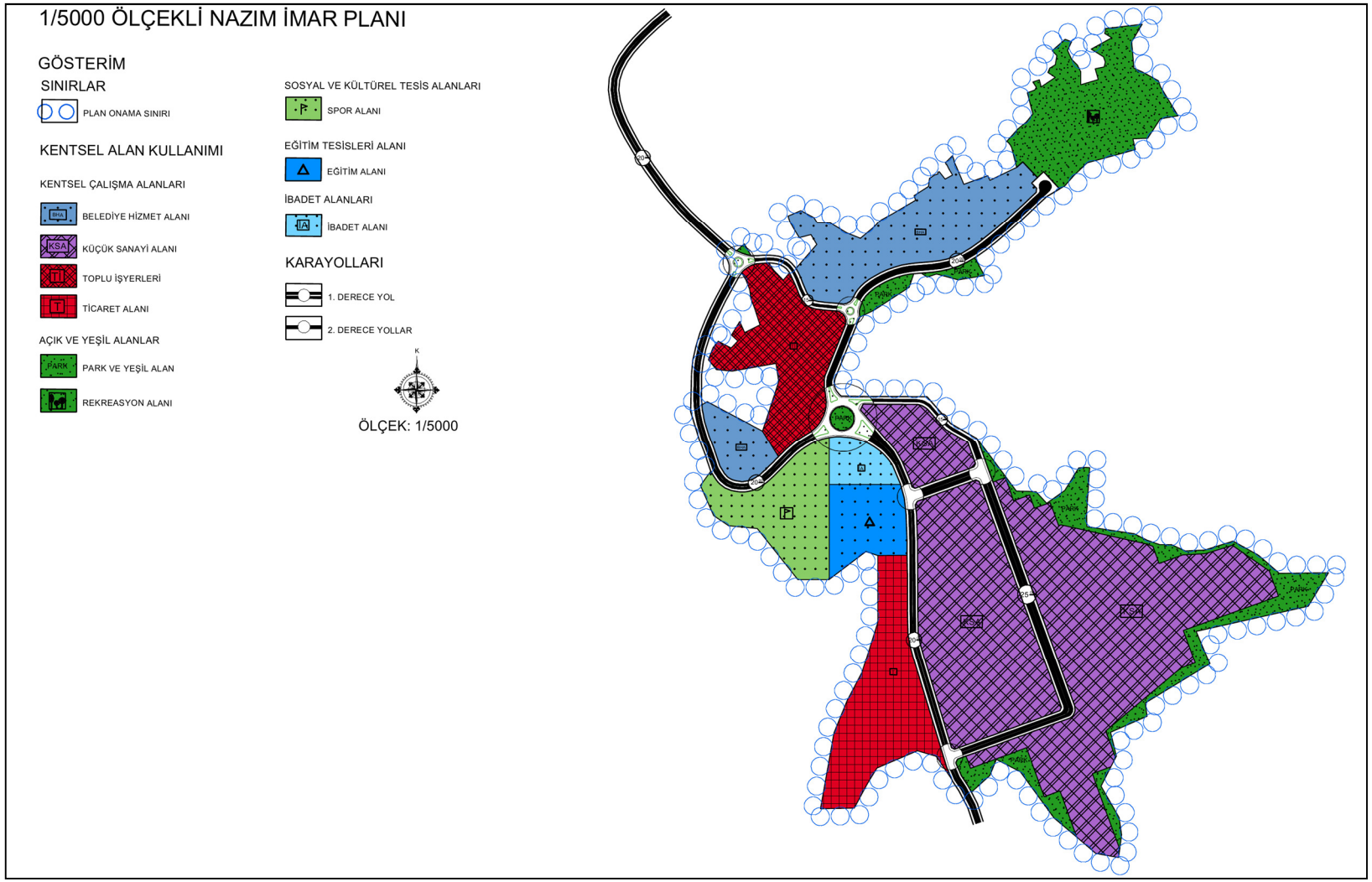
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 26.07.2017 tarih, 2467 sayılı karar ile onaylı Nazım İmar Planı (ASKI PLANI)- Güney Bölümü



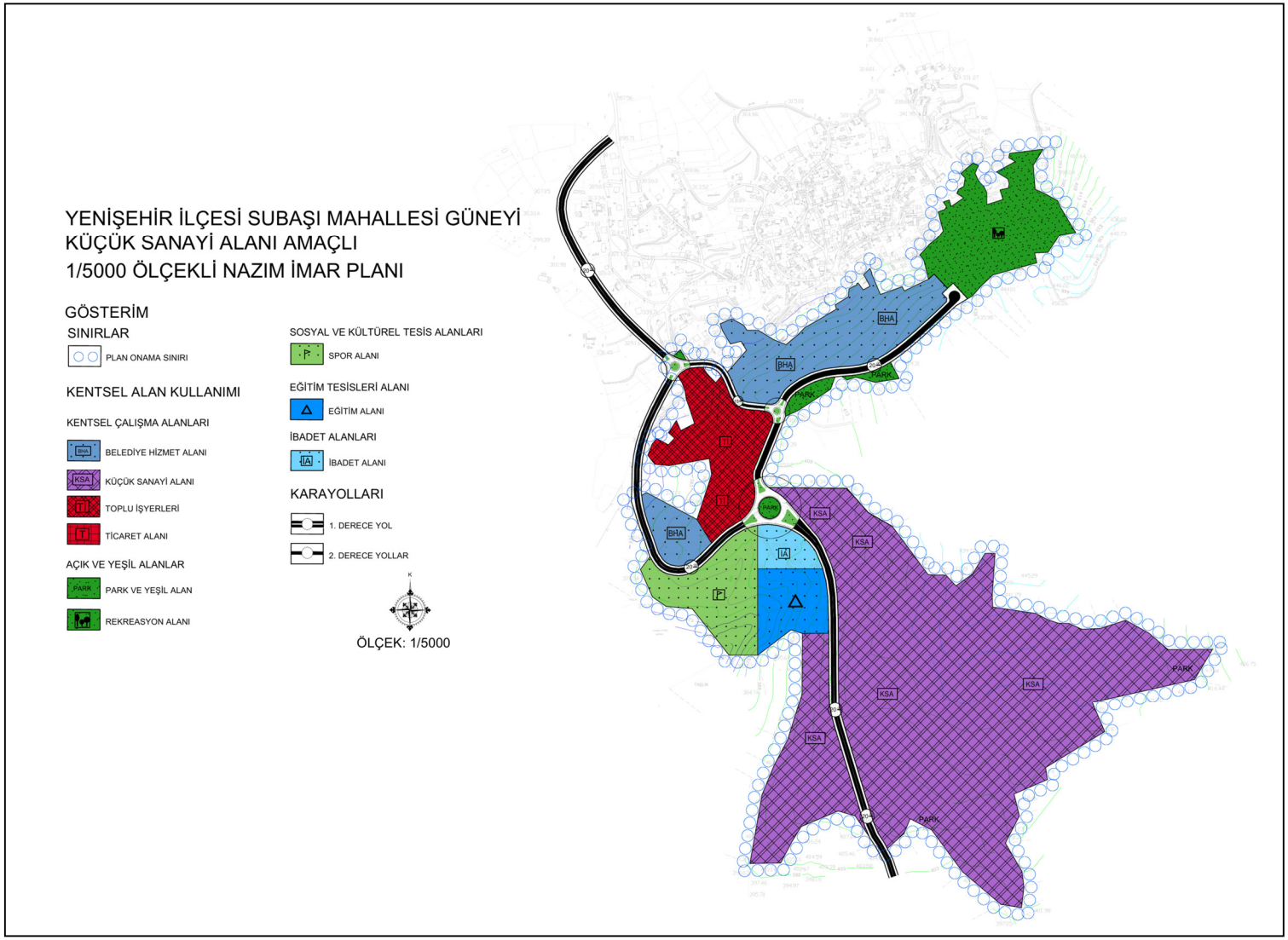
Askı İtirazı Sonrası Yapılan Değişiklik Yapılan Bölge (Güney Bölümü)

Hazırlanan plan değişikliği doğrultusunda askı itirazı öncesi ve sonrasında oluşan alan dağılımı sunulmuştur. Bölge güneyinde yer alan ticaret ve park alanları kurgusunun uygulama aşamasında birlikte çözülmesi hedeflendiğinden gerçek manada herhangi bir donatı azalması yaşanmayacaktır.

KULLANIM FONKSİYONU	ASKI İTİRAZI ÖNCESİ		ASKI İTİRAZI SONRASI		FARK
	ALAN (M2)	ORAN(%)	ALAN (M2)	ORAN(%)	
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	256413,01	39%	371467,87	57%	115054,86
BELEDİYE HİZMET ALANI	68804,01	11%	68804,01	11%	0
TOPLU İŞYERİ ALANI	44762,58	7%	44762,58	7%	0
TİCARET	51289,31	8%	0	0%	-51289,31
EĞİTİM ALANI	21437,87	3%	21437,87	3%	0
İBADET ALANI	10059,9	2%	10059,9	2%	0
SPOR ALANI	35432,8	5%	35432,8	5%	0
PARK VE YEŞİL ALAN	45461,22	7%	7578,75	1%	-37882,47
REKREASYON ALANI	52319,03	8%	52319,03	8%	0
1. VE 2. DERECE YOLLAR	69018,95	11%	43135,87	7%	-25883,08
TOPLAM ALAN	654998,68	100%	654998,68	100%	0



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 26.07.2017 tarih, 2467 sayılı karar ile onaylı Nazım İmar Planı (ASKI PLANI)



ASKI İTİRAZI SONRASI DÜZENLENEN ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ