YENİŞEHİR İLÇESİ, SUBAŞI MAHALLESİ VE GÜNEYİ

1/25.000 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. İŞİN TANIMI

112,2 hektar alanda "Yenişehir, Subaşı Mahallesi Güneyi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na yapılan askı itirazı kapsamında imar planı alan kullanımlarının bütüncül bir şekilde uygulanabilmesi amacıyla plan müellifi tarafından yapılan askı itirazına istinaden 1/25.000 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.

1/5.000 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 düzenlenmesi, 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

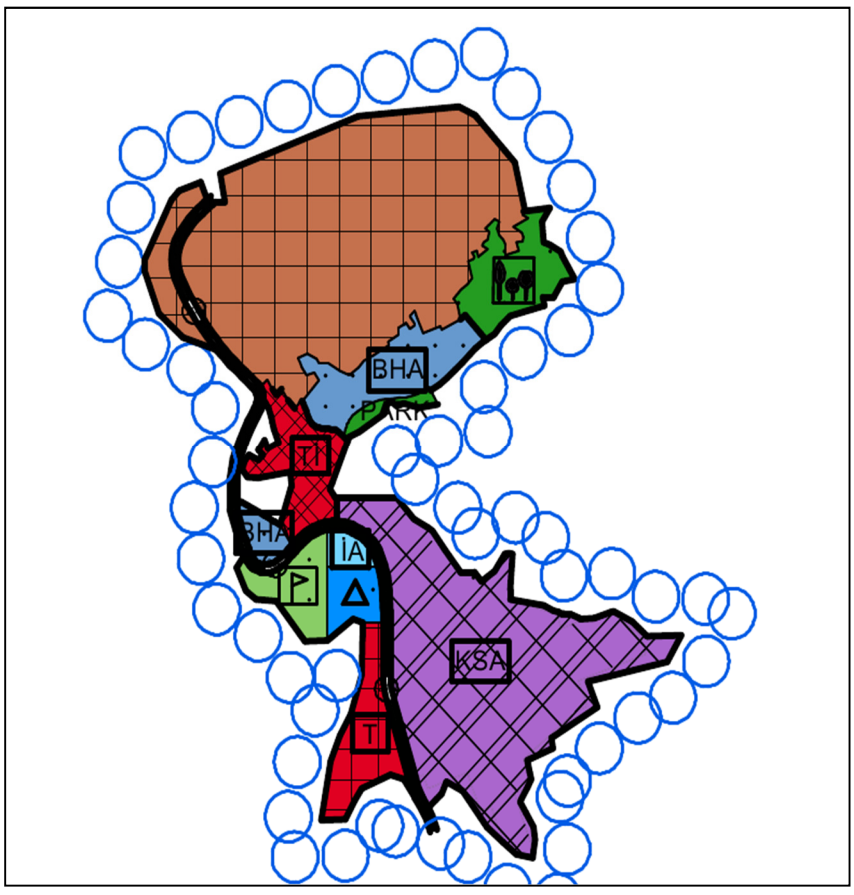
Planlama alanı, Yenişehir İlçesi, Subaşı Mahallesi sınırları dahilinde olup, 112,2 ha alanı kapsamaktadır. Subaşı mahallesi yerleşim alanı genel itibariyle konut ağırlıklı kullanımlar için tercih edilen bir yerleşim konumundadır. Hazırlanan nazım imar planında Subaşı mahallesi yerleşim alanı da göz önünde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

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.

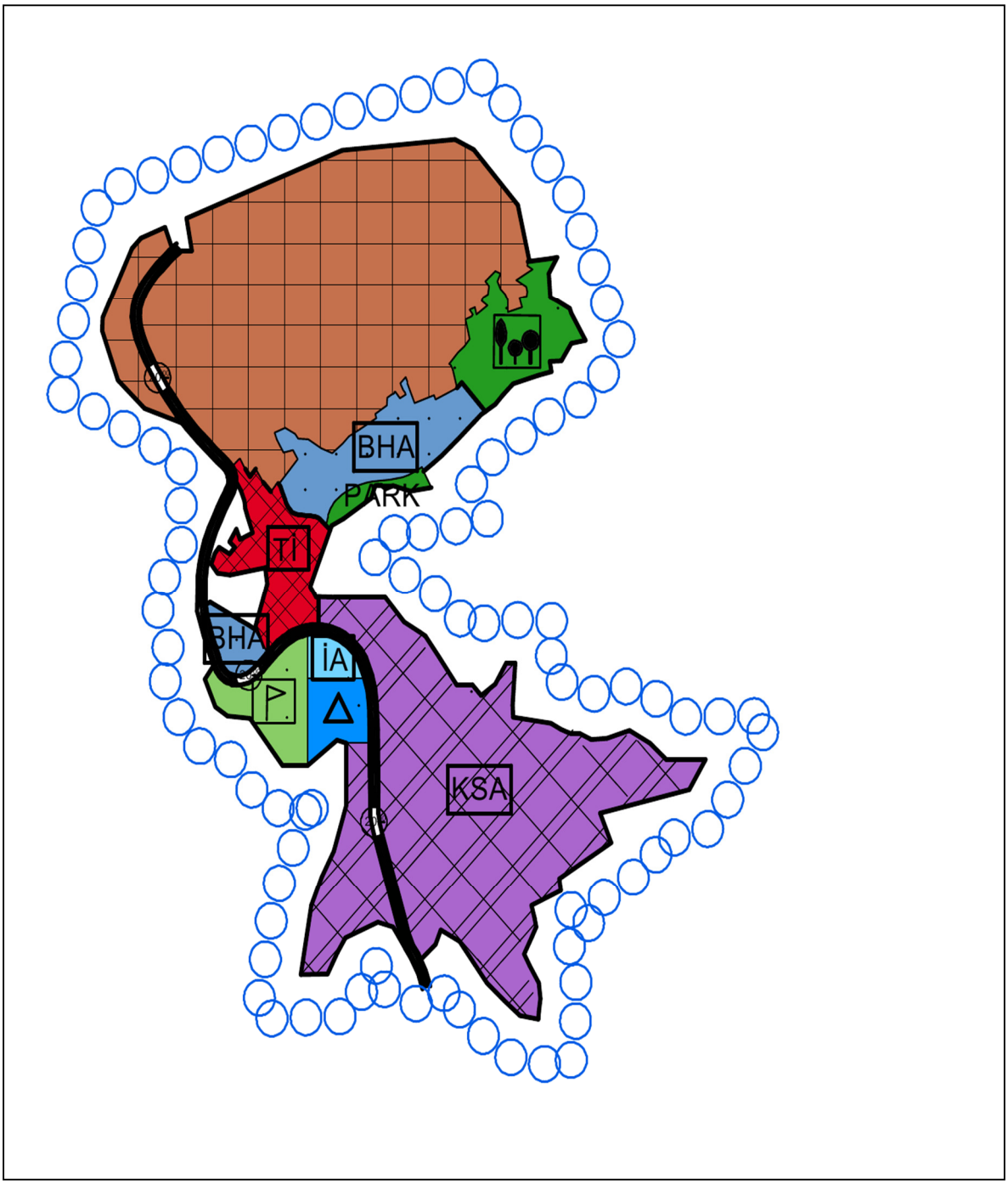
Askı itirazı yapılan Nazım İmar Planı; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 26.07.2017 tarih, 2467 sayılı karar ile onaylanmıştır. 15.08.2017-15.09.2017 tarihleri arasında askıya çıkan imar planına yapılan itiraz alanın güney bölümünde yer alan KSA, Ticaret Alanı'nın bulunduğu bölgenin revize edilmesini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

Bölgenin güneyinde KSA ve ticaret alanı olarak 2 ayrı kullanım bulunması 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 nedenle bölgenin güneyinde bulunan Ticaret Alanı Küçük Sanayi Alanı olarak düzenlenmiştir.



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



Askı İtirazı Sonrası Yapılan Değişiklik Yapılan Bölge

Hazırlanan plan değişikliği doğrultusunda askı itirazı öncesi ve sonrasında oluşan alan dağılımı sunulmuştur.

KULLANIM FONKSİYONU		ASKI İTİRAZI ÖNCESİ		ASKI İTİRAZI SONRASI		FARK
		ALAN (M2)	ORAN(%)	ALAN (M2)	ORAN(%)	
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	KÜÇÜK SANAYİ ALANI	322904.17	28.77%	374193.48	33.34%	51289.31
	BELEDİYE HİZMET ALANI	77020.51	6.86%	77020.51	6.86%	0
	TİCARET ALANI	51289.31	4.57%	0	0.00%	-51289.3
	TOPLU İŞYERİ ALANI	52739.54	4.70%	52739.54	4.70%	0
YERLEŞİM ALANLARI	KIRSAL YERLEŞİM ALANI	467460.77	41.65%	467460.77	41.65%	0
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	EĞİTİM ALANI	21437.87	1.91%	21437.87	1.91%	0
İBADET ALANLARI	İBADET ALANI	10059.9	0.90%	10059.9	0.90%	0
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI	SPOR ALANI	35432.8	3.16%	35432.8	3.16%	0
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK VE YEŞİL ALAN	8508.12	0.76%	8508.12	0.76%	0
	REKREASYON ALANI	53014.75	4.72%	53014.75	4.72%	0
KARAYOLLARI	1. DERECE YOLLAR	22591.71	2.01%	22591.71	2.01%	0
	TOPLAM ALAN	1122459.45	100.00%	1122459.45	100.00%	