

BURSA İLİ-YILDIRIM İLÇESİ
ANKARA YOLU GÜZERGAHI
NAZIM İMAR PLANI
ARAŞTIRMA - DEĞERLENDİRME VE
PLAN RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. BURSA İLİ	2
1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ.....	2
1.2. COĞRAFİ YAPISI	3
1.2.1. İKLİM.....	3
1.2.2. BİTKİ ÖRTÜSÜ	4
1.2.3. TOPOĞRAFİK YAPI.....	4
1.3. NÜFUS YAPISI.....	5
1.4. EKONOMİK YAPISI.....	8
1.5. ULAŞIM	9
1.5.1. KARAYOLU ULAŞIMI.....	10
1.5.2. DENİZ YOLU ULAŞIMI.....	10
1.5.3. HAVA ULAŞIMI	11
1.6. DEPREM DURUMU	11
2. YILDIRIM İLÇESİ.....	12
2.1. KONUMU VE BÜYÜKLÜĞÜ	12
2.2. COĞRAFİ YAPISI	12
2.2.1. İKLİM.....	12
2.2.2. BİTKİ ÖRTÜSÜ	13
2.2.3. TOPOĞRAFİK YAPI.....	13
2.3. NÜFUS YAPISI.....	13
2.4. EKONOMİK YAPISI.....	16
2.5. ULAŞIM	17
2.6. DEPREM DURUMU	18
3. PLANLAMA ALANI	19
3.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE TANIMI.....	19
3.2. TARİHSEL GELİŞİMİ	19
3.3. DOĞAL YAPI	20
3.3.1. İKLİM.....	20
3.3.2. BİTKİ ÖRTÜSÜ	20
3.3.3. JEOLJİK DURUM	21
4. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	23
5. ANKARA YOLU GÜZERGAHI NAZIM İMAR PLANI PLAN KARARLARI	24

5.1.	GEREKÇE	24
5.2.	PLAN KARARLARI	25
5.2.1.	TİCARET+KONUT ALANLARI.....	25
5.2.2.	TİCARET+TURİZM+KONUT ALANLARI.....	26
5.2.3.	KONUT ALANLARI	26
5.2.4.	YEŞİL ALANLAR.....	26
5.2.5.	EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	27
5.2.6.	SAĞLIK TESİSLERİ ALANI.....	27
5.2.7.	İBADET ALANI	27
5.2.8.	SPOR TESİSİ ALANI	27
5.2.9.	KAMU HİZMET ALANLARI-BELEDİYE HİZMET ALANI.....	27
5.2.10.	AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI.....	27
5.2.11.	ULAŞIM VE OTOPARKLAR	28
5.3.	NÜFUS.....	28

BURSA İLİ-YILDIRIM İLÇESİ ANKARA YOLU GÜZERGAHI UYGULAMA İMAR PLANI ARAŞTIRMA - DEĞERLENDİRME VE PLAN RAPORU

1. BURSA İLİ

1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

Marmara Denizi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa, doğuda Bilecik, Adapazarı, kuzeyde Kocaeli, Yalova ve Marmara Denizi, güneyde Kütahya, batıda Balıkesir illeriyle çevrilidir. Denizden yüksekliği 155 metre olan Bursa'nın yüzölçümü göller dahil 10.882 km²'dir.



Bursa'nın ülke ve bölgedeki yeri

Bursa ili idari olarak 17 ilçeye bölünmüş durumdadır. Bunlar; Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım, Gürsu, Kestel, İnegöl, Yenişehir, İzmit, Orhangazi, Gemlik, Mudanya, Karacabey, Mustafakemalpaşa, Orhanlı, Keles, Büyükşehir, Harmancık'tır.



Bursa ilçeleri

6360 sayılı Yasa gereği Büyükşehir konumundaki illerde İlin mülki sınırları Büyükşehir Belediyesinin sınırları olmuş, İl Özel İdaresi ve Köylerin tüzel kişiliği kaldırılmıştır. Tüzel kişiliği kaldırılan köylerin yerine oluşturulan mahalle muhtarlıklarıyla birlikte ilde toplam 1057 muhtarlık birimi vardır.

1.2. COĞRAFİ YAPISI

1.2.1. İKLİM

Marmara Bölgesi'nde yer alan Bursa İl'inin iklimi genel olarak Akdeniz ikliminden Karadeniz iklimine geçiş özelliklerini yansıtmaktadır. İl ılıman iklime sahip olmasına rağmen bölgelere göre değişkenlik göstermektedir. Kuzeyde Marmara Denizi'nin yumuşak ve ılık iklime karşılık güneyde Uludağ'ın sert iklimi ile

karşılaşılmaktadır. Hakim rüzgar yönü kuzey-doğu(Poyraz) ve güney-batı (Lodos) olarak görülmektedir.

1.2.2. BİTKİ ÖRTÜSÜ

Bursa doğal bitki örtüsü açısından zengin bir ildir. İlin topraklarının yaklaşık yüzde 35 ini dağlar kaplamaktadır. Bursa ilinde dağlar genellikle doğu-batı yönünde uzanan sıradağlar şeklindedir. Bunlar; Orhangazi'nin batısından Gemlik Körfezi'nin batı ucunda bulunan Bozburun'a doğru uzanan Samanlı Dağları, Gemlik Körfezi'nin güney yüzünü kaplayan ve Bursa ovasını denizden ayıran Mudanya Dağları, İznik Gölü'nün güneyi ile Bursa ovasının kuzey kesimleri arasında yer alan Katırlı Dağları, Mudanya Dağları'nın uzantısı olan Karadağ ve Marmara Bölgesi'nin en yüksek dağı olup 2543 metre yüksekliğe ulaşan Uludağ'dır.

Uludağ, bitkisel zenginlik bakımından ender yerlerden biridir. Mart ayında alt kademelerde başlayan uyanma, yaz boyunca zirvede devam etmektedir. Özellikle orman kuşağının üzerinde yer alan ve pek çok kişi tarafından kıraç olarak bilinen dağda, çok zengin ve bu bölgeye özgü nadir bitki türleri yayılış göstermektedir.

- 350m'den itibaren: defne, zeytin, katran
ardıc, fındık, laden, funda, kızılçam, maki ve çalılık alanlar,
- 350–700 m arası: kestane, akçakesme, erguvan, koca yemiş, dağ çileği, zeytin, katırtırnağı, Giritladeni, mazımeşesi, gürgen, kızılçık, alıç, geyikdiken, sırimbağı, yabanidefne, karaağaç, kayın, titrek kavak, karaçam,
- 700–1000 m arası: kestane, kayın, sapsız meşe, titrek kavak, karaçam, ya kızılçık, alıç, geyikdiken, muşmula,
- 1000-1050 metreden itibaren: kayın ormanları 1500 metreye kadar ulaşır.
- 1500–2100 m arası: Uludağ göknarı, bodur ardıç, yaban mersini, ayı üzümü, yabani gül, geyik diken, çoban üzümü, söğüt, karaçam, kayın, gürgen, titrek kavak, sırimbağı, yoğurtotu, kekik, bitotu, misk soğanı, hindiba, bahar yıldızı, çok çiçekli gelincik, yabani elma.

Karaçam ormanları arasında sarıçam, 2100 m'den sonra bodur ardıçlar, 2300 m kadar otsu türler ile temsil edilen Alpin bitkiler hakimdir. Dağın etek bölümlerinde meşe, kestane, çınar, ceviz ağaçlarına, 300–400 m kadar olan kısımda Akdeniz bitkilerine daha yukarlarda nemli orman bitkilerine rastlanır.

1.2.3. TOPOĞRAFİK YAPI

İlin yüzey şekilleri, birbirlerinden eşiklerle ayrılmış çöküntü alanlarıyla, dağlar halindedir. Çöküntü alanlarının başlıcalarını, İznik ve Uluabat Gölleri ile Yenişehir, Bursa ve İnegöl Ovaları oluşturmaktadır.

Bursa topraklarının % 17'sini ovalar oluşturmaktadır. Bunlardan en önemlisi Bursa Ovası'dır. Verimli topraklarıyla Yenişehir, İnegöl, Mustafakemalpaşa, Karacabey, Orhangazi ve İznik ovaları da bitkisel üretimin yoğunlaştığı yerlerdendir.

İl sınırları dahilinde Uluabat (134 km²) ve İznik (298 km²) gölleri bulunmaktadır.

İlin Marmara Denizinde sahip olduğu 135 km kıyı bandının 22 km.lik kısmı su sporlarının kullanımına uygun olup, diğer kısmı değerlendirilememektedir.

İlin en önemli akarsuyu Susurluk Çayı'nın bir kolu olan Nilüfer Çayı'dır. İldeki diğer önemli akarsular ise Mustafakemalpaşa Çayı, Göksu Çayı, Kocadere, Karadere, ve Aksu deresidir.

1.3. NÜFUS YAPISI

TÜİK 2016 yılı ADNKS sonucuna göre, Türkiye'nin nüfusu 79.814.871 iken, Bursa il nüfusu 1.454.059 'ü erkek, 1.447.337 'si kadın nüfus olmak üzere toplam 2.901.396 'dır.

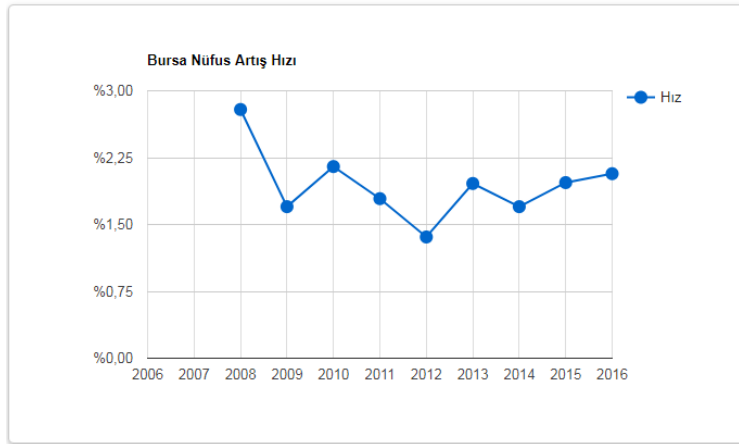
İlimiz nüfus bakımından İstanbul, Ankara ve İzmir' den sonra 4. büyük ildir. Türkiye'nin nüfus artış hızı 2015 yılında binde 13.4; 2016 yılında binde 13.5 olarak gerçekleşmiştir. Bursa İli nüfus artış hızı 2015 yılında binde 19.7, 2016 yılında binde 20.7 olarak gerçekleşmiştir.

Tablo: Yıllara göre Bursa nüfusu

Yıl	Bursa Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2016	2.901.396	1.454.059	1.447.337
2015	2.842.547	1.423.583	1.418.964
2014	2.787.539	1.394.715	1.392.824
2013	2.740.970	1.371.914	1.369.056
2012	2.688.171	1.343.894	1.344.277
2011	2.652.126	1.325.715	1.326.411
2010	2.605.495	1.300.283	1.305.212
2009	2.550.645	1.273.491	1.277.154
2008	2.507.963	1.253.151	1.254.812
2007	2.439.876	1.218.749	1.221.127

(Kaynak:TÜİK)

Tablo : Yıllara göre Bursa ili nüfus artış hızı



Yıl	Bursa Nüfusu	Artış Hızı
2008	2.507.963	% 2.79
2009	2.550.645	% 1.70
2010	2.605.495	% 2.15
2011	2.652.126	% 1.79
2012	2.688.171	% 1.36
2013	2.740.970	% 1.96
2014	2.787.539	% 1.70
2015	2.842.547	% 1.97
2016	2.901.396	% 2.07

Kaynak: TÜİK

İlin sınırları 17 ilçeyi kapsamaktadır. 2015 ve 2016 yılları adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusun ilçelere dağılımı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Tablo: İlçe nüfusları-kadın erkek oranları-nüfus artış hızı

	2015			2016			
Bursa	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Nüfus artış hızı %
Büyükorhan	10774	5333	5441	10421	5155	5266	-3.28
Gemlik	105484	53148	52336	107139	54003	53136	1,57
Gürsu	79540	40144	39396	84326	42636	41690	6.02
Harmanlık	6574	3160	3414	6551	3172	3379	-0.35
İnegöl	249091	125532	123559	255032	128414	126618	2,39
İznik	42467	21051	21416	42530	21119	21411	0.15
Karacabey	80573	40292	40281	81629	40869	40760	1.31

Keles	12773	6236	6537	12452	6086	6366	-2.51
Kestel	54959	27243	27716	57818	28687	29131	5.20
Mudanya	83174	40771	42403	86426	42248	44178	3.91
Mustafakemalpaşa	99781	49565	50216	99753	49619	50134	-0.03
Nilüfer	397303	196893	200410	415818	206658	209160	4,66
Orhaneli	20371	9935	10436	19656	9602	10054	-3.51
Orhangazi	76669	38514	38155	77297	38814	38483	0,82
Osmangazi	826742	415625	411117	841756	423478	418278	1,82
Yenişehir	52591	26301	26290	53061	26337	26724	0,89
Yıldırım	643681	323840	319841	649731	327162	322569	0,94
Toplam	2842547	1423583	1418964	2901396	1454059	1447337	2.07

Kaynak: TÜİK

Tablo incelendiğinde Nilüfer, Gürsu, İnegöl, Mudanya ve Kestel ilçelerinin, il ortalamasının üzerinde nüfus artışı gösterdikleri görülmektedir. Bu ilçeler merkeze yakın ilçeler olup kentin gelişme iskan alanlarının yoğun olduğu ve çalışma alanlarına yakın konumda yer alan ilçelerdir. Nüfus kaybına uğrayan veya durağan nüfusa sahip ilçeler genelde dağ yöresi başta olmak üzere merkeze ve iş alanlarına uzak konumdaki ilçelerdir.

Türkiye’de nüfus yoğunluğu 2016 yılında 102 kişi/km² iken, Bursa ilinde nüfus yoğunluğu 268 kişi/km²’dir. Türkiye de ortalama hane halkı büyüklüğü 3.5 kişi, Bursa da 3,3 kişidir.

Ülkemizde nüfus gelişim süreci incelendiğinde cumhuriyetin ilk yıllarında yoğun olan köy yerleşiminin yerini şehirleşmeye bıraktığı ve 1985 yılından itibaren nüfus yoğunluğunun il ve ilçe merkezlerinde yaşamaya başladığı görülmektedir. Köylerde ikamet eden nüfus azalmaya, şehirlerde ikamet eden nüfus artmaya devam ettiği için aradaki fark giderek büyümektedir.

Bursa ili de benzer bir süreç yaşamıştır. Özellikle sanayileşmenin başladığı yıllardan itibaren kentleşme hızlanmış ve kır-kent nüfus oranları kent lehine hızla değişim göstermiştir.

Bursa İl'i Yaş Grubu ve Cinsiyete Göre Nüfus – 2016 Nüfus Piramidi

Yaş grubu	Türkiye	Oran	Bursa	Oran
'0-4'	6459295	8.09	216490	7.46
'5-9'	6337444	7.94	213785	7.37
'10-14'	6129043	7.68	202936	6.99
'15-19'	6623319	8.30	212389	7.32
'20-24'	6365723	7.98	204615	7.05

'25-29'	6246041	7.83	225362	7.77
'30-34'	6310411	7.91	243594	8.40
'35-39'	6494333	8.14	254988	8.79
'40-44'	5634317	7.06	222362	7.66
'45-49'	4748514	5.95	191726	6.61
'50-54'	4756244	5.96	185516	6.39
'55-59'	3715736	4.66	150933	5.20
'60-64'	3342948	4.19	130673	4.50
'65-69'	2412537	3.02	92693	3.19
'70-74'	1680492	2.11	62701	2.16
'75-79'	1202050	1.51	44370	1.53
'80-84'	809325	1.01	28780	0.99
'85-89'	401758	0.50	13084	0.45
'90+'	145341	0.18	4399	0.15
Toplam	79.814.871	100	2901396	100

Kaynak: TÜİK

İlin nüfus yapısı yaş piramidine göre incelendiğinde genç nüfus oranlarında (0-14 yaş) Türkiye ortalamasının altında olduğu, buna karşılık özellikle 25-65 yaş aralığında Bursa nüfusu ortalamasının Türkiye ortalamasının üzerinde olduğu görülmektedir. Bu da ilin çalışma alanları potansiyeli nedeniyle çalışma çağı nüfusundan göç aldığı şeklinde yorumlanabilir.

1.4. EKONOMİK YAPISI

Bursa ili, Türkiye ortalamasının üzerindeki nüfus artışı ile en hızlı gelişen kentlerimizden biridir. Bu hızlı nüfus artışının en önemli etkeni ilin devamlı olarak göç almasıdır. İlin göç almasındaki en önemli neden ise, Bursa'nın ekonomik açıdan, ticaret ve sanayi açısından çok gelişmiş olmasıdır.

İl Marmara bölgesinde İstanbul'dan sonra ticari potansiyel açısından bölgemizin en büyük ili durumundadır. İlde ağırlıklı olarak tekstil, konfeksiyon makine cihaz v.b. ticareti gelişmiştir. Bu kapsamda ilde ticaretle ilgilenen esnaf ve sanatkârlar ile ticarethane sayıları yüksek düzeylerde dir.

14. yüzyılda dünya ticaret yollarının değişmesine paralel olarak 14. ve 15. yüzyıllarda ipekböcekçiliği yetiştiriciliği ve kumaş dokumacılığı, 17 yüzyılda ticaretin sanayi ile bütünleşmesi, 20 yüzyılda Bursa'da sanayileşmenin ivme kazanmasıdır.

İlde 1910 yılında ilk Anonim şirket kurulmuş, 1937 yılında Sümerbank Suni İpek Fabrikası ile 1938 yılında Merinos Fabrikası kurulmuştur. 1941 yılında

havluculuk kooperatifi, 1889 yılında Bursa Ticaret ve Sanayi Odası, 1961 yılında Organize Sanayi Bölgeleri kurulmuştur.

Bursa ili çalışan kişi sayısı ve işyeri sayısı bakımından İstanbul ve İzmir'den sonra Türkiye'de 3. Sırada, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından 4. sıradadır. Bursa istihdam ettiği çalışan sayısı açısından ülke genelinin yaklaşık %5 lik bir dilime sahiptir.

Bursa İlinde Sanayi İşletmelerinin Sektörel Dağılımı:

Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca hazırlanan 81 il durum raporu verilerine göre 2011 yılında;

Bursa İlinde bulunan sanayi işletmelerinin sektörel dağılımına baktığımızda, %34 ile Tekstil ürünleri imalatının ilk sırada olduğu görülmektedir.

İlde bulunan sanayi işletmelerinin sektörel dağılımına baktığımızda;

%34 ile Tekstil ürünleri imalatı,

%9 Mobilya imalatı,

%8 Gıda ürünleri imalatı,

%8 Başka yerde sınıflandırılmamış makine ve ekipman imalatı

%7 Motorlu kara taşıtı, römork ve yarı römork imalatı,

%34 Diğerleri (Fabrikasyon metal ürünleri imalatı, (makine ve teçhizatı hariç) kauçuk ve plastik ürünleri imalatı, giyim eşyası imalatı, kürkün işlenmesi ve boyanması, kimyasalların ve kimyasal ürünlerin imalatı, diğer metalik olmayan mineral ürünlerin imalatı, ana metal sanayi, diğer madencilik ve taşocakçılığı, elektrikli teçhizat imalatı, , diğer ulaşım araçları imalatı) dır.

Bursa ilinde faaliyet gösteren sanayi işletmelerinin; %50'si mikro ölçekli, %38'i küçük ölçekli %10'u orta ölçekli, %2'si büyük ölçekli işletmelerdir.

1.5. ULAŞIM

İstanbul, Ankara, İzmir üçgeni içinde yer alan İlin köy yolları dahil toplam yol uzunluğu 4.939 km.dir. Bursa, İç Batı Anadolu'dan İstanbul ve Avrupa'ya; İstanbul ve Avrupa'dan İç Batı Anadolu ve Ege'ye açılan yolların bağlantı noktasıdır. Bursa kısmen bölgeler arası bütünleşmeyi sağlayan bir şehir niteliğine sahiptir.

1.5.1. KARAYOLU ULAŞIMI



Bursa ili ana ulaşım bağlantıları

Bursa karayolu bağlantıları açısından İstanbul-Ankara-İzmir bağlantısının düğüm noktasında yer almaktadır. İstanbul, İzmir ve Ankara bağlantılarını sağlayan devlet yolları kentin ana ulaşım iskeletini oluşturmaktadır. Ayrıca yapımı tamamlanan Bursa çevre otoyolu transit geçişler ve ağır vasıtaların kent merkezinden uzaklaştırılarak kent içi trafiğin rahatlamasında önemli bir rol oynamıştır. Yapımı devam eden İstanbul-Bursa-İzmir Otoyolu tamamlandığında Bursa'nın karayolu ulaşımına önemli katkı sağlayacaktır.

Bursa ili karayolu ağının dağılımı tabloda belirtilmiştir.

DevletYolu (Km.)	494
İl Yolu (Km.)	611
Oto Yol (Km)	74
Köy Yolu (Km.)	3.760
Asfalt	2.619
Beton	137
Stabilize	1.004
Toplam	4.939

1.5.2. DENİZYOLU ULAŞIMI

Ülkesel ve bölgesel ölçekteki bir diğer ulaşım sistemi de Mudanya ve Gemlik ilçelerinde yer alan limanlardan sağlanan deniz ulaşımıdır. Özellikle Gemlik ilçe sınırları içinde bulunan ve özel sektöre ait 1 iskele, 4 liman ve Gemlik belediyesine ait 1 iskelesi ile ülke ve bölgesel ölçekte bir liman olma yolundadır. Bu limanlar, Bursa ve yakın bölgede üretilen sanayi ürünlerinin ihracat ve ithalat kapılarıdır.

Bursa (Mudanya)- İstanbul hızlı feribot ile (İDO) ile 2013 yılında seferlere başlanan Bursa Deniz Otobüsleri (BUDO) ile Mudanya-İstanbul hattında yolcu taşınmaktadır.

1.5.3. HAVA ULAŞIMI

Yıllık yolcu kapasitesi 1.500.000 kişi ile uluslararası standartlara sahip Yenişehir Havaalanı bünyesinde, terminal binası, 7 uçak kapasiteli apron, kargo apronu, kaza, yangın ve meteoroloji binası, otopark bulunmaktadır.

Bursa (Gemlik)-İstanbul arasında deniz uçağı ve helikopter ile düzenli olarak seferler yapılmaktadır.

1.6. DEPREM DURUMU

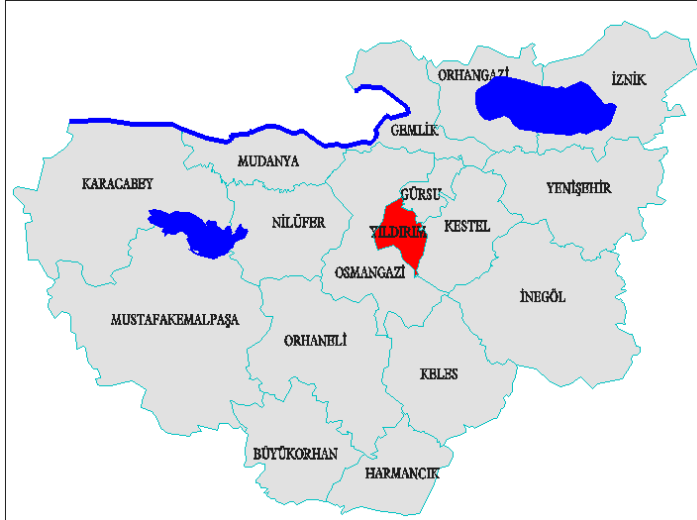
Deprem Araştırma Merkezi tarafından hazırlanan Türkiye Deprem Haritasına göre, Marmara çevresinde aktif fayların bulunması nedeniyle, Bursa 1. Derece deprem kuşağı içinde yer almaktadır. (Harita 5A, Harita 5B) Bursa ilinde en büyük doğal felaket tehlikesi depremdir. Bursa ovası genel olarak Kuzey Anadolu Fayı'nın etkisi altındadır. Batıya doğru sıkışma sonucu kuzey-güney doğrultulu normal faylarla kuzey güney yönünde açılmaya başlamıştır. Diğer bir ifade ile doğu-batı yönlü sıkışma, kuzey-güney yönlü gerilme ile karşılanmaya başlanmıştır. Bursa ilinde yerel küçük fayların yanında, Kuzey Anadolu Fayı ile ilişkili gelişen büyük ölçekli faylar, genç birimlerin depolanmasını denetlemiştir. Bursa ovası Neojen birimleri ve alüvyon birimlerinin altında yer alan kayalarda fay oluşumları beklenmelidir.

Depreme kaynak olabilecek en önemli fay Bursa Fayı'dır. Bursa Fayı; doğuda Derekızık-Burhaniye köyleri ile batıda Uluabat gölü arasında uzanan, D-B gidişli, yaklaşık 45 km. uzunluğunda, sağ yanal ve doğrultu atımlı bir faydır. Bursa Fayı, Uluabat ve Mustafakemalpaşa Alt Fay Zonları ile birlikte, Kuzey Anadolu Fay Sisteminin Marmara bölgesindeki en güney segmentlerini oluşturur. Bursa Fayı, Uludağ Yükseliminin (2245 m.) kuzey eteğinden geçer, yer yer Triyas-Permien yaşlı metamorfitle, Jura yaşlı karbonatları ve Miyosen yaşlı akarsu-göl tortullarını keser ve bunları Kuvaterner yaşlı alüvyonlarla tektonik dokanağa getirir. Genelde fayın kuzey bloğu, güney bloğuna oranla 2 km. kadar düşmüş olup, bu durum, Bursa fayının, önemli miktarda normal bileşeni olduğunu gösterir. Fay sarplığını kuzeye doğru akarak kat eden ve yataklarını derine kazmış olan dereler (Nilüfer çayı gibi), bu derelerin ağzında birikmiş ve gelişimini sürdüren, faya koşut dizilimli kalın (150-200 m.) alüvyon yelpazeleri, sıcaxsu kaynakları, traverten oluşumları ve ötelenmiş dereler Bursa fayının varlığını ve jeolojik olarak aktif olduğunu belirler.

2. YILDIRIM İLÇESİ

2.1. KONUMU VE BÜYÜKLÜĞÜ

Yıldırım ilçesi, Bursa'nın 3 merkez ilçesinden biridir. 1987 yılında Bursa'nın büyükşehir statüsü alması sonucu Bursa merkez ilçenin Osmangazi, Yıldırım ve Nilüfer olarak üçe bölünmesi ile kurulmuştur. 3 merkez ilçenin en doğuda olanıdır.



Bursa ilçeleri ve Yıldırım ilçesinin konumu

Yıldırım ilçesi alan büyüklüğü olarak Bursa ilçelerinin en küçüğüdür ancak nüfus büyüklüğü açısından Osmangazi'den sonra ikinci sırada yer almaktadır. İlçe doğuda Gürsu ve Kestel, diğer yönlerde Osmangazi ile sınırlıdır. İlçenin merkeze uzaklığı 5 km'dir. Rakımı 150-155 m'dir.

İlçe 399 km² alana sahiptir. Kilometrekareye 1600 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek ilçedir.

İlçe güneyinde yer alan Uludağ'ın eteklerinde kurulmuş ve gelişmiştir. İlçenin kuzeyinde ise verimli tarım toprağına sahip Bursa Ovası yer almaktadır. İlçe dağ ile ova arasında doğu-batı yönünde gelişmiştir.

2.2. COĞRAFİ YAPISI

2.2.1. İKLİM

İlçede ılıman Marmara iklimi görülür. Ortalama sıcaklık 14.4 derecedir; ortalama nem oranı %58'dir. En çok yağmur kış aylarında ve mart-nisan aylarında düşer, en az yağış haziran ayında alır. Ortalama 8-10 gün kar yağar. Kar kalınlığı 25–35 cm'dir. İlçenin Uludağ'ın eteklerindeki yüksek kesimlerine daha çok kar yağar ve yerde daha uzun süre kalır. İlçede en çok lodos ve poyraz rüzgarları görülür.

2.2.2. BİTKİ ÖRTÜSÜ

İlçenin yerleşik alanının güney sınırında Uludağ yer almaktadır. Bölgede Uludağ'a özgü orman dokusu ve endemik bitki türleri görülmektedir. İlçenin güney sınırı boyunca uzanan bu alanlar 1. Derece doğal sit alanı statüsünde olup koruma altındadır.

İlçenin kuzey bölümünü tarım alanları teşkil etmektedir. Bu alanlarda tarımsal üretime bağlı bitki örtüsü ve meyve bahçeleri yer almaktadır. Söz konusu alanda yetiştirilen sebze çeşitliliği toprak verimliliği ve zemin suyu seviyesinin düşmesi nedeniyle meyve bahçelerine dönüşmektedir. Bu alanda özellikle şeftali ve armut başta olmak üzere değişik meyve üretimi yapılmaktadır.

İlçenin yerleşik alanı içerisinde yoğun yapılaşma sonucu yaygın bir bitki örtüsü görülmemektedir. Bu alanlarda mezarlıklar ve tarihi mekanlar gibi koruma altındaki alanlar ile özellikle dere yatakları çevresinde yapılan düzenlemelerle oluşturulan açık alanlarda alanın niteliğine bağlı bitki örtüsü varlığından söz edilebilir.

2.2.3. TOPOGRAFIK YAPI

Yıldırım ilçesi Uludağ'ın kuzey eteklerinde kurulmuş bir yamaç yerleşmesi niteliğindedir. Güneyinde Uludağ kuzey bölümünde düz bir topoğrafyaya sahip verimli Bursa Ovası yer almaktadır. İlçe ortasından doğu-batı yönünde geçen Ankara Yoluyla ikiye bölünmüş durumdadır. Ankara yolunun kuzey bölümünün büyük bölümünü ova teşkil etmektedir.

İlçe sınırları içerisinde yer alan başlıca akarsular; ilçenin batı sınırını teşkil eden Gökdere, Kaplıkaya Deresi, Balıklıdere ve Deliçay'dır. İlçe sınırları içinde kurumuş dere yatakları ile altyapıya entegre edilmiş akarsular bulunmaktadır.

2.3. NÜFUS YAPISI

Yıldırım ilçesi, alan olarak en küçük ilçe olmasına karşın nüfus büyüklüğü bakımından Bursa'da ikinci büyük nüfusa sahip ilçedir. İlçe nüfusu Türkiye genelinde birçok ilin nüfusundan büyüktür.

İlçenin nüfus büyüklüğünün oluşmasındaki en önemli etmen büyük alan kullanan kamu kurumlarının (DSİ, karayolları, eski köy hizmetleri vb) Ankara Yolu boyunca bu bölgede yer alması, Duaçınarı bölgesindeki dokuma atölyelerinin kümelenmiş olması ve Bursa'daki 1960 sonrası başlayan ve özellikle 2 büyük otomobil fabrikasının ile gelmesi ve beraberinde gelişen yan sanayi ile çalışmak amaçlı Bursa'ya gelenlere konut yapımı için ucuz arsa olanaklarının bölgede

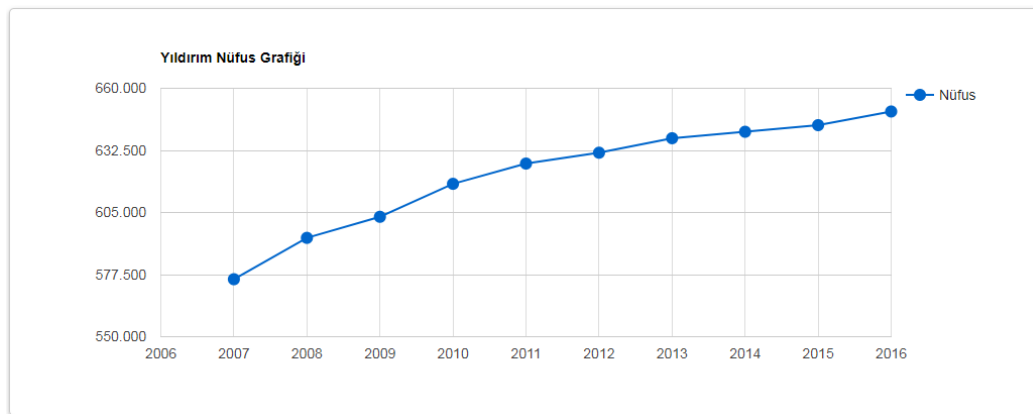
sağlanmış olması gibi etmenlerle özellikle 1970'lerden sonra ilçede hızlı bir nüfus artışı görülmüştür.

İlçede nüfus olarak çoğunluk Artvin, Posof, Ardahan ve Karşılilar yoğun olarak yaşamaktadırlar. Ayrıca yurtdışından Gümülcine, Kırcaali illerinden birçok Türk de Yıldırım'a yerleşmiştir.

Yıldırım ilçesine ait nüfus artışı ile kır ve kent nüfusu değişimi aşağıdaki gibidir.

YIL	TOPLAM	KENT	KIR
1990	325.159	324.377	782
2000	480.266	479.249	1.017
2007	575.450	574.303	1.147
2008	593.768	592.373	1.395
2009	603.100	602.505	595
2010	617.699	617.108	591
2011	626.669	625.348	1.321
2012	631.482	629.961	1.521
2013	637.888	637.888	0
2014	640.746	640.746	0
2015	643.681	643.681	0
2016	649.732	649.731	0

Kaynak: TÜİK



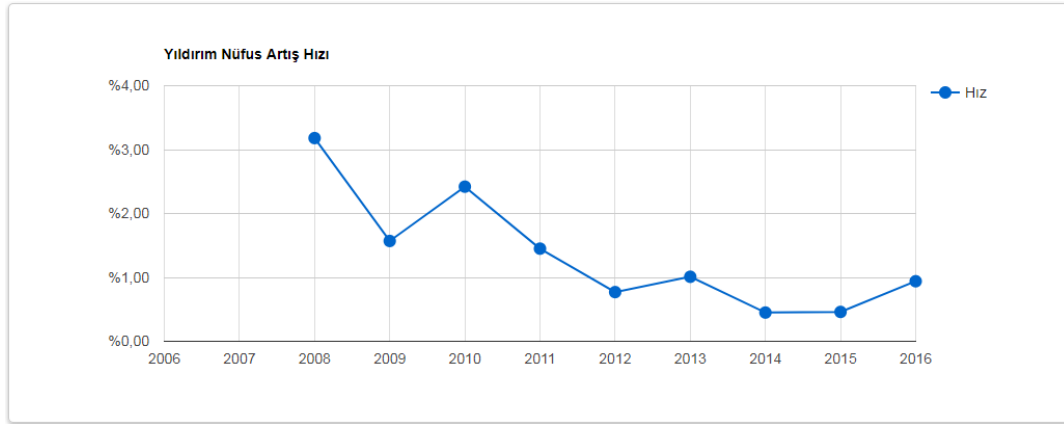
Kaynak: www.nufusu.com sitesinden alınmıştır.

Büyükşehir belediye sınırlarının il sınırı olarak düzenlenmesi sonucu kır nüfusu kentsel nüfus içerisinde yer almaktadır.

Tabloya göre 1990 sonrası günümüze kadar ilçe nüfusu yaklaşık 2 katına çıkmıştır. İlçenin nüfus artış hızı aşağıdaki gibidir.

YILLAR	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016
ARTIŞ HIZI	2.42	1.45	0.77	1.01	0.45	0.46	0.94

Kaynak: TÜİK



Kaynak: www.nufusu.com sitesinden alınmıştır.

İlçe nüfusunda son yıllarda nüfus artış hızı azalmıştır. Bunda iskan alanlarının doluluk oranının artması ve ilçenin gelişme alanının bulunmaması en önemli etmenlerdir.

Yıldırım ilçesi nüfusun cinsiyet dağılımı

	2015			2016		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Yıldırım	643,681	323,840	318,841	649,731	327,162	322,569

Kaynak: TÜİK

Cinsiyet dağılımında Bursa ve Yıldırım ilçesi karşılaştırıldığında oransal olarak önemli bir farklılığın olmadığı söylenebilir. Bunda ıldırım'ın merkez ilçe olması ve nüfus büyüklüğü bakımından il içerisinde belirleyici bir unsur olmasının etkisi olduğu söylenebilir.

Nüfusun yaş gruplarına dağılımı-2016

Yaş grubu	Toplam	Oran (%)
'0-4'	53,605	8.25
'5-9'	51,740	7.96
'10-14'	48,484	7.46
'15-19'	49,570	7.63
'20-24'	47,093	7.25
'25-29'	52,749	8.12
'30-34'	55,341	8.52
'35-39'	57,208	8.80
'40-44'	48,916	7.53
'45-49'	40,656	6.26
'50-54'	39,689	6.11
'55-59'	31,027	4.78
'60-64'	26,535	4.08
'65-69'	18,288	2.81
'70-74'	11,974	1.84
'75-79'	8,344	1.28
'80-84'	5,190	0.80
'85-89'	2,464	0.38
'90+'	858	0.13
Toplam	649,731	100.00

Kaynak: TÜİK

Nüfusun yaş gruplarına dağılımı incelendiğinde Yıldırım ilçesinin nüfus yapısının il nüfus yapısıyla paralellik gösterdiği söylenebilir. Yıldırım ilçesinde de çalışma çağı nüfus oranları ülke ortalamasının üzerinde, genç nüfus oranları ülke ortalamasının altındadır.

2.4. EKONOMİK YAPISI

Yıldırım ilçesi ilde sanayinin planlı gelişmeye başladığı ilçe olarak değerlendirilebilir. Kentin geleneksel sanayi kolu olan tekstil ve dokuma atölyeleri için Duaçınar mahallesinde oluşturulan alan kentin ilk sanayi lekesi olarak değerlendirilebilir. Bölgede konfeksiyon, tekstil ve dokuma faaliyetleri yanında diğer sektörlerde de küçük işletmeler bölgede yer almaktadır.

Bursa'daki hızlı sanayileşme Yıldırım ilçesinde büyük ölçekli sanayi kuruluşlarının yer seçmesi sonucunu doğurmamıştır. İlçede büyük ölçekli sanayi kuruluşlarının sayısı oldukça azdır. Duaçınarı bölgesi dışında ilçe sınırları içerisindeki diğer önemli sanayi bölgesi OTOSANSİT Küçük Sanayi Sitesidir.

Planlı alanlar dışında özellikle ovada Samanlı bölgesinde gelişen kaçak sanayi alanları bölgedeki tarım topraklarının yok olması ve çevredeki tarımsal faaliyetlerin olumsuz etkilenmesine neden olmaktadır.

İlçede ticaret faaliyetleri, ilçenin kent merkezine yakın bölgelerinde ve turizm potansiyeli olan alanlarında yoğunlaşmaktadır. İlçedeki diğer ticaret ve hizmet sektörleri ağırlıklı olarak ana ulaşım aksları boyunca lineer gelişme göstermektedir.

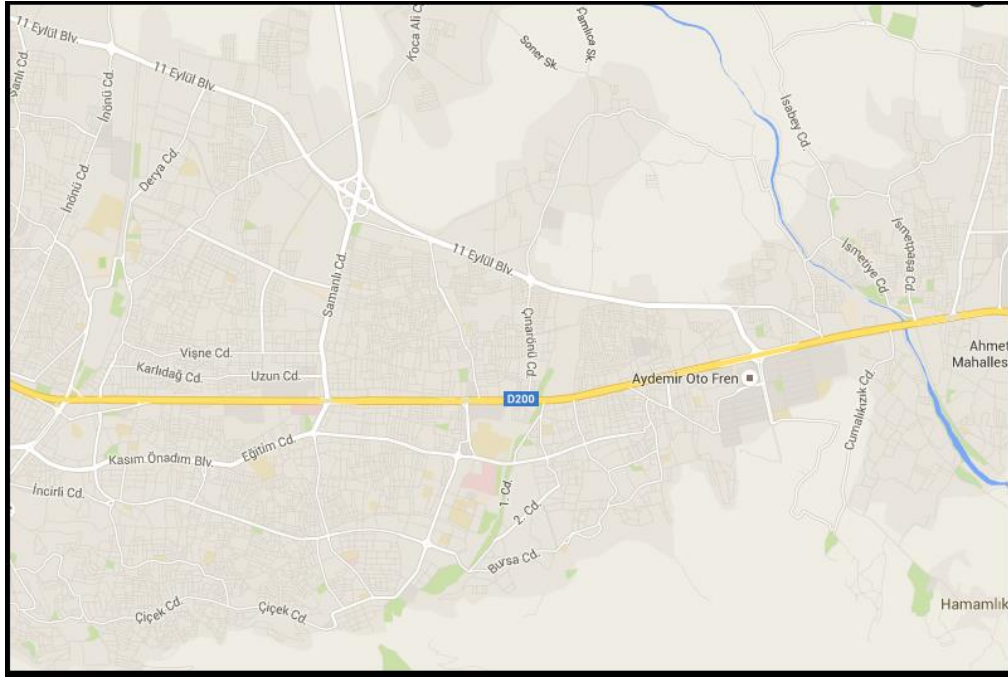
İlçenin kuzey bölümünde yer alan Bursa ovası ilçede tarımsal faaliyetlerin önemli bir sektör olmasında etkilidir. İlçenin tarım ve hayvancılıktaki durumuna bakıldığında ise; buğday, arpa, yulaf ilçede en çok üretilen ürünlerdir. Fasulye ve bakla ile domates, biber vb. sebzeler, şekerpancarı, susam, ayçiçeği gibi endüstriyel bitkiler, dut, ceviz, şeftali, kiraz, ayva, armut gibi meyveler yetiştirilmektedir. Bunun yanı sıra, ilçede küçükbaş hayvancılık, özellikle Uludağ eteklerinde büyükbaş hayvancılık yapılmaktadır. Kümes hayvancılığı ve avcılıkta gelişmiştir.

2.5. ULAŞIM

İlçede ulaşım metro, otobüsler ve dolmuşlar ile sağlanmaktadır. Yıldırım ilçesinin ana ulaşımı karayolu ve raylı sistemlerden oluşmaktadır. İlçenin ana ulaşım aksı ilçenin ortasından geçen Ankara Yolu'dur. Ankara Yoluna paralel ve dikey bağlantılar ile ilçenin ana ulaşım ağı oluşmaktadır.

Ankara Yolunun kuzeyinden geçen yakın çevre yolu ile güneyinden geçen Eğitim Caddesi Ankara Yoluna paralel alternatif ulaşım akslarıdır.

Ankara Caddesi üzerinde Bursaray ile hem doğuya hem batıya ulaşım mümkündür. İncirli Caddesi'nde bulunan nostaljik tramvay ile Cumhuriyet Caddesi'ne gidilebilmektedir. Teferrüç Mahallesi'nde bulunan Teleferik ile Uludağ'a ulaşım mümkündür.

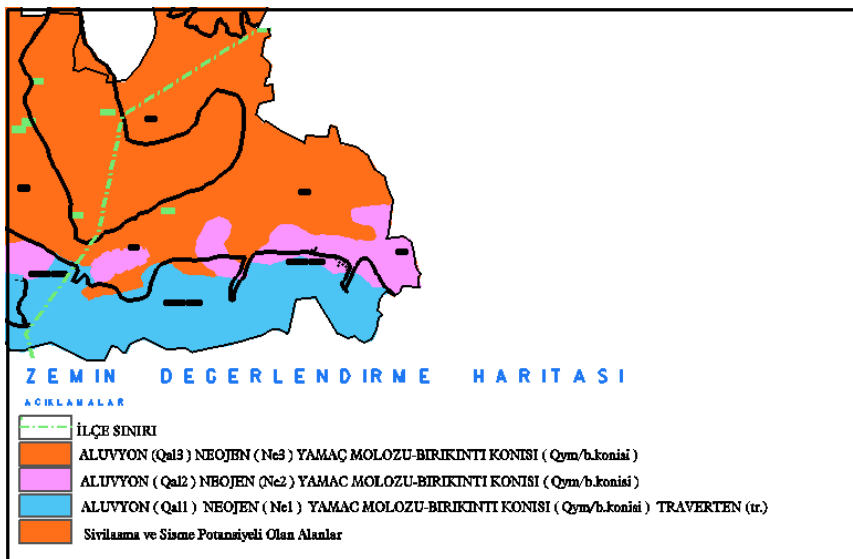


Yıldırım ana ulaşım ağı (www.maps.google.com sitesinden alınmıştır)

2.6. DEPREM DURUMU

Yıldırım ilçesi, Türkiye Deprem Haritasında 1. Derece deprem bölgesi alanı içerisinde kalmaktadır. İlçe, Gemlik körfezinden geçen kuzey Anadolu fay hattının etki alanı içerisinde olması yanında Bursa fayının da etki alanında yer almaktadır.

Bursa Büyükşehir Belediyesince yaptırılan Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırlarındaki alanların zemin değerlendirme raporunda Yıldırım ilçesinin zemin durumu aşağıdaki gibidir.



Bursa Büyükşehir Belediyesi zemin değerlendirme raporundan alınmıştır

Rapora göre ilçenin güney bölümleri mavi, orta bölümleri pembe, kuzeyi turuncu alüvyon neojen zeminde kalmaktadır. Ayrıca ilçenin kuzey bölümünde sıvılaşma ve şişme riski bulunan alan tespit edilmiştir. Renk tanımlaması yapılan alanlara ilişkin zemin özellikleri ilgili raporda belirtilmiştir. Özetle kuzeye gidildikçe zeminin taşıma gücünün azaldığı ve depremde oluşacak hasar riskinin arttığı söylenebilir.

3. PLANLAMA ALANI

3.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE TANIMI

Planlama alanı, Bursa kent içi ana ulaşım aksı olan Ankara Yolunun Yıldırım Belediyesi sınırları içerisinde kalan bölümünde, yolun kuzey ve güneyinde sınırları belediyesince belirlenen alanları kapsamaktadır.

Çalışma alanı, belediyenin batı sınırını da teşkil eden Gökdere'den başlayarak doğuda Erikli Mahallesi'ne kadar uzanmaktadır. Plan sınırı yolun güneyinde Erikli'ye kadar uzanırken, kuzeyinde İhtisas Kavşağında bitmektedir. İhtisas kavşağından doğuya doğru olan bölge Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na afet riskli alan kapsamına alınmış olup planlama çalışmaları Bakanlıkça yürütülmektedir.



Planlama alanı /Google earth'den alınmıştır.)

Planlama alanı büyüklüğü yaklaşık 47 ha'dır.

3.2. TARİHSEL GELİŞİMİ

Planlama alanın yer aldığı Yıldırım İlçesi, Bursa'nın eski yerleşim yerlerinin yanı sıra, kentin yaşadığı yoğun göç olgusu ile özellikle 1970'lerden sonra gelişme

göstermiştir. Alanın kent merkezine yakın olması ve ucuz arsa olanakları, göçle gelen nüfus için alanı cazip bir hale getirmiştir. Planlama çalışmasına konu Ankara Yolunun kentin en önemli ulaşım aksı olması ve ulaşım kolaylıkları yanında büyük alan kullanımı gerektiren kamu kuruluşları (DSİ, Karayolları, Köy hizmetleri, gibi) ile İhtisas hastanesi (eski tıp fakültesi) gibi yatırımların bu yol üzerinde yer alması bölgeye talebi artırmıştır.

Ayrıca kentin sanayi gelişiminin yönlendirilmesi kapsamında Duaçınarı bölgesinde özellikle dokumacıların yer aldığı sanayi sitesi, bölgede yapılaşma talebinin artmasında önemli rol oynamıştır.

Planlama alanı içerisinde yapı yoğunluklarına bakıldığında merkeze yakın konumdaki Gökdere ile İhtisas hastanesi arasındaki bölgede yolun güney bölümünde kat yükseklikleri ve yapı yoğunluklarının daha yüksek olduğu görülmektedir. Yol boyunca doğuya gidildikçe yapı yoğunluklarının düştüğü görülmektedir. 1990'lı yıllara kadar ihtisas kavşağının doğusunda yapı yoğunlukları oldukça düşük durumdadır.

3.3. DOĞAL YAPI

3.3.1. İKLİM

Bursa ilinde genelde hüküm süren Akdeniz İklimi, Karadeniz ve İç Anadolu İklimlerinin etkisiyle bazı değişikliklere uğramıştır. Bursa'da iklimin bir geçiş özelliği göstermesi nedeniyle mevsimden mevsime ya da yıldan yıla bu tip iklimlerden birinin ağır bastığı görülür. Kışlar bazen İç Anadolu ikliminin etkisiyle sert, bazen de Akdeniz ikliminin etkisiyle ılık geçer. Sıcaklık ocak ayından temmuz ayına kadar düzenli olarak artmakta, ağustos ve aralık ayında ise düzenli olarak azalmaktadır. En soğuk aylar olan aralık, ocak ve şubat içerisinde ortalama sıcaklık 5 derecenin altına düşmemektedir. Temmuz ve ağustos en sıcak aylar olup, bu aylarda ortalama sıcaklık 24 derecedir.

Yağışın en çok olduğu mevsim kış mevsimidir. Sonra ilkbahar ve sonbahar gelmektedir. Yağışın en çok aralık ayında, en az ağustos ayında gerçekleştiği tespit edilmiştir. Yağışlı gün sayısı 115.7 gün olup, ortalama olarak yılda 8 gün kar yağışının olduğu gözlemlenmiştir.

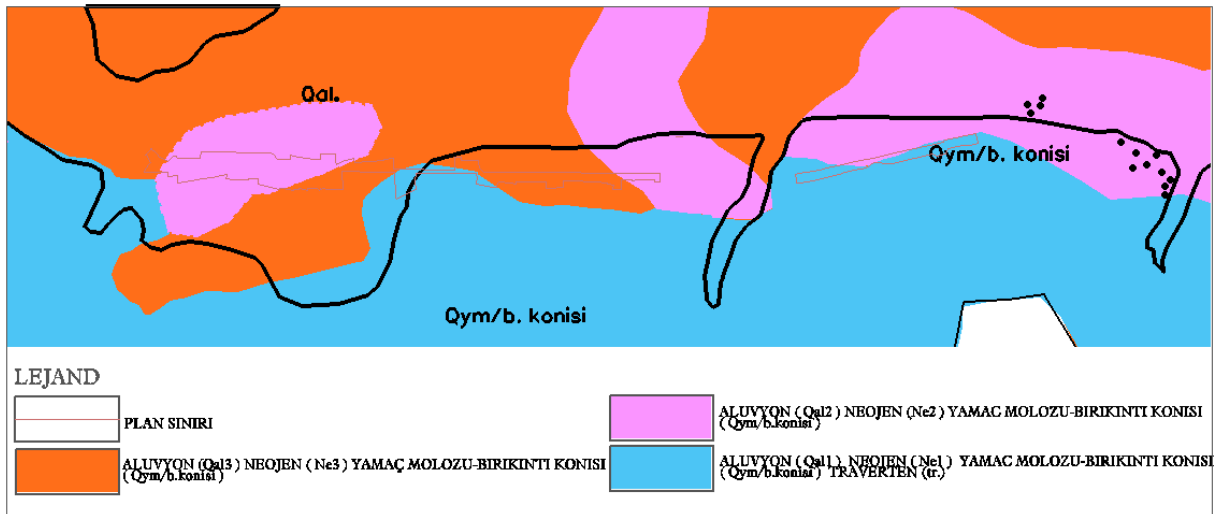
Ortalama rüzgar hızı bütün yönlerde oldukça düşük olup, yönler göre büyük farklılıklar göstermemektedir. Genelde bölgede kuzeydoğudan esen rüzgarların hakim olduğu söylenebilir. Özellikle Lodos bölgede etkili olmaktadır.

3.3.2. BİTKİ ÖRTÜSÜ

Mevcut yapılaşmanın yoğun olduğu planlama alanı içerisinde yaygın bir bitki örtüsüne rastlanılmamıştır.

3.3.3. JEOLJİK DURUM

Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlatılan ve Büyükşehir Belediyesi sınırları içindeki alanların Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik yapısını araştırmaya yönelik çalışma sonuçlarına göre planlama bölgesi içinde 3 farklı zemin özelliğinin olduğu tespit edilmiştir. Rapora göre alanın büyük bir kısmının Alüvyon (Qa12) Neojen (Ne2) Yamaç Molozu, Alüvyon (Qa13) Neojen (Ne3) Yamaç Molozu özelliklerine sahip olduğu belirlenmiştir. Alan küçük bir bölümü Alüvyon (Qa11) Neojen (Ne1) Yamaç Molozu özelliklerine sahiptir. Bu alanların temel sondajları, laboratuvar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları neticelerine göre varılan sonuçlar aşağıdaki gibidir.



Bursa Büyükşehir Belediyesi Zemin Araştırma Raporundan alınmıştır.

QA11:

- Jeolojik olarak killi, bloklu, çakıllı kum birimlerinden oluşmaktadır.
- Genel olarak Büyükşehir sınırları içinde kalan alüvyon zeminlerin taşıma gücü ve yapılaşma yönünden en iyisini temsil etmektedir.
- Bu alanda yapılan arazi penetrasyon değerleri ortalama $N > 50$ olarak tespit edilmiştir.
- Yer altı su seviyesine 8 m. ve altında rastlanmıştır.
- Bu alanlardaki zeminlerin taşıma potansiyeli yüksek olup sıvılaşma özellikleri bulunmamaktadır.
- Zemin hakim titreşim periyodu $T_0 = 0.10 - 0.35$ sn arasındadır.
- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadırlar.
- Zemin grubu B2, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır.
- Bu alanlarda alışlagelmiş temel sistemlerine göre, yapılaşma yönünden herhangi bir sınırlama yoktur. Ancak zemin büyütmesi olabilme riskine karşılık 8-10 kat arası yapılaşma uygun olacaktır.
- Bölge, I. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.

- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

QA12:

- Jeolojik olarak çakıllı, kumlu, siltli, killi birimlerinden oluşmaktadır. Yer yer çok heterojen olarak bloklara da rastlanmaktadır.
- Arazi penetrasyon değerleri; $N=25-40$ arasında değişmektedir.
- Yer altı su seviyesine 7 m. ve altında rastlanmıştır.
- Bu alanlardaki zeminlerin taşıma potansiyeli yüksek olup sıvılaşma özellikleri bulunmamaktadır.
- Zemin hakim titreşim periyodu $T_0=0.17-0.35$ sn arasındadır.
- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadırlar.
- Bu sahalar içinde malzeme ocağı olarak işletilmiş alanlar olup daha sonraları işletilmiş bu alanlar kontrolsüz olarak doldurulmuş, bazıları ise halen doldurulmamış sahaları oluşturmaktadır. Bu alanlarda kat yüksekliğine bakılmaksızın; özel temel sistemleri veya zemin iyileştirilmeleri yapılmadan yapılaşmaya gidilmemesi gerekir. Bu çözüm pahalı metotlar gerektirdiğinden bu tür alanların yeşil saha olarak planlanması uygun olacaktır.
- Zemin grubu C2, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır.
- Bu bölgedeki alüvyon zeminler deprem dalgalarına kaya zeminlere oranla 3 kat daha fazla zemin büyütmesi göstermektedir.
- Bu alanlarda yapılaşmayı sınırlayıcı kesin şartlar mevcut olmamakla birlikte; yapılaşma bodrum durumuna da bağlı olmak koşulu ile 7 kat ve üstü yapılarda oturma problemleri nedeniyle özel temel sistemlerine gerek duyulabilecektir.
- Bölge, I. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

QA13:

- Jeolojik olarak, bu alanlarda alüvyon çok heterojen olup, yatayda ve düşeyde farklı yayılımlar göstermektedir.
- Bu alanlarda, alüvyon genelde ince malzeme yüzdesi daha fazla olan, kumlu, siltli, yüksek pilastisiteli killerden oluşmaktadır.
- Arazi penetrasyon değerleri ortalama $N=10-20$ arasında değişmektedir. Saha içerisinde münferit olarak, $N=4-10$ arasında penetrasyon değerleri elde edilmiş olmakla beraber bu değerler kendi çevresinde bir bütünlük arz etmediğinden genel değerlendirmede pek de dikkate alınmamıştır. Ancak uygulamada buna benzer zemin koşulları karşısında önlemler alınmalıdır.
- Yer altı su seviyesi, 0.50m.-8.50m. arasında değişmektedir.

- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadır.
- Bu alanlar içinde kalan ve farklı özellikler arz eden zeminlerde bulunmaktadır.

Kum-çakıl ocağı olarak işletilmiş alanlar:

Bu sahalar içinde malzeme ocağı olarak işletilmiş alanlar olup daha sonraları işletilmiş bu alanlar kontrolsüz olarak doldurulmuş, bazıları ise halen doldurulmamış sahaları oluşturmaktadır. Bu alanlarda kat yüksekliğine bakılmaksızın; özel temel sistemleri veya zemin iyileştirilmeleri yapılmadan yapılaşmaya gidilmemesi gerekir. Bu çözüm pahalı metotlar gerektirdiğinden bu tür alanların yeşil saha olarak planlanması uygun olacaktır.

4. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Planlama alanına ilişkin onaylı üst ölçekli planlar; 1/100000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı, 1/5000 ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planıdır.

1/100000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında planlama alanı “mevcut kentsel yerleşimler” olarak tanımlanan bölgede kalmaktadır. Alan merkez planlama bölgesi olarak tanımlanan alan sınırı içinde yer almaktadır.

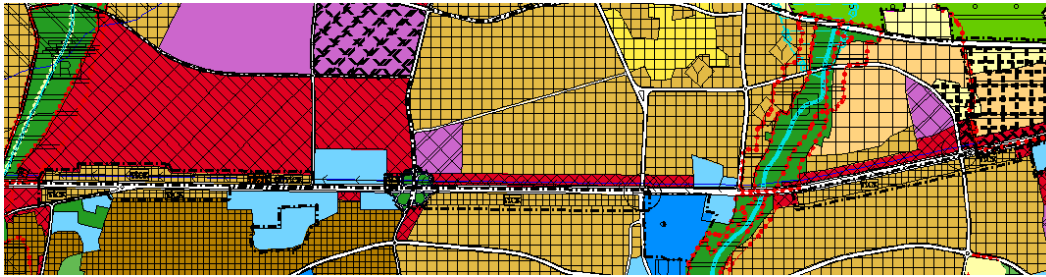


1/100000 ölçekli çevre düzeni planı örneği

Onaylı 1/25000 ölçekli merkez planlama bölgesi nazım imar planında planlama alanı merkezi iş alanları, konut dışı kentsel çalışma alanı ve diğer ticaret alaları olarak tanımlanmıştır. Ankara Yolu ile Kurtuluş Caddesi arasında kalan bölüm MİA, Ankara Yolu kuzeyinde Gökdere ile İhtisas Kavşağı arasında kalan alan KDKÇA, Ankara Yolu boyunca diğer alanlar ticaret alanı olarak tanımlanmıştır.

Bölge için hazırlanan 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile planlama alanı içerisinde ağırlıklı kullanım kararı ticaret+konut alanı olarak belirlenmiştir. Ayrıca bölgede gelen talepler doğrultusunda ticaret+turizm+konut kullanımına yer verilmiştir.

Plan değişikliği kararlarında bölgenin konumu, mevcut kullanım durumu ve yapılaşma talepleri etkili olmuştur. Onaylı 1/25000 ölçekli nazım imar planı Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinden önce yürürlüğe girdiğinden karma kullanımlar yer almamaktadır. Tali iş merkezleri veya diğer ticaret alanları olarak tanımlanan alanlar halihazırda konut ve ticaret kullanımının birlikte olduğu alanlardır. Bu gerekçeyle 1/25000 ölçekli merkez planlama bölgesi nazım imar planı değişikliğinde bölge mevcut kullanımına uygun şekilde ağırlıklı olarak konut+ticaret planlanmıştır.



1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği örneği

1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinde ticaret+konut ve ticaret+turizm+konut alanları için brüt yoğunluk 350 ki/ha olarak önerilmiştir.

5. ANKARA YOLU GÜZERGAHI NAZIM İMAR PLANI PLAN KARARLARI

5.1. GEREKÇE

1/5000 ölçekli Ankara Yolu Güzergahı Nazım İmar Planı, Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 14.06.2017 tarih ve 2016/830 E. Ve 2017/1037 K sayılı kararı ile iptal edilmiştir. İptal kararı ile plan sınırları içerisinde kalan alan plansız duruma düşmüştür.

1/5000 ölçekli nazım imar planı; mahkemenin iptal gerekçelerinin ortadan kaldırılarak bölgenin planlı gelişiminin sürdürülmesi ayrıca, kentsel dönüşüm taleplerinin arttığı bölgede gerek devam eden projelerin ve gerekse yeni taleplerin karşılanması, oluşan ve oluşabilecek mağduriyetlerin giderilmesi ve Ankara Yolu güzergahı boyunca kentsel dönüşüm ile planlı bir gelişimin sağlanması amacıyla, hazırlanmıştır.

5.2. PLAN KARARLARI

Planlama alanı Gökdere Kavşağından başlayarak İhtisas Kavşağına kadar Ankara Yolunun kuzeyi ve güneyi ile İhtisas Kavşağından doğuya doğru yolun güney bölümünü kapsamakta olup Otosansit'e kadar devam etmektedir.

5.2.1. TİCARET+KONUT ALANLARI

Planlama alanı kentin ana ulaşım akslarından olan Ankara Yolu boyunca ağırlıklı olarak yola cepheli alanları kapsamaktadır. Bu nedenle bölgede yapılan önceki plan çalışmalarında ağırlıklı fonksiyon ticaret olarak belirlenmiştir. Ancak gerek mevcut kullanımlar ve gerekse bölgede uygulanan imar planlarında kullanım kararları zeminde ticaret olmak koşuluyla üst katlarda konut veya ticaret kullanımına izin verilmektedir. Kentin ticaret bölgesi olarak tanımlanan bölgelerinin genelinde de benzer uygulamalar söz konusudur.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin yürürlüğe girmesi ile planlama alanları içerisindeki tanımlamalar değiştirilmiş ve karma kullanım alanlarının planlarda belirtilmesi zorunluluğu ortaya çıkmıştır.

Bu doğrultuda iptal edilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı sınırları içerisindeki alan için hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planında Ankara Yolu boyunca ağırlıklı fonksiyon mevcut yapılaşmalar ve talepler dikkate alınarak ticaret+konut alanı olarak planlanmıştır.

İptal edilen nazım planını en önemli iptal gerekçelerinden birisi ticaret+konut alanı olarak planlanan alanlarda nüfus yoğunluğunun belirtilmemiş olduğu ve bölgede yaşayacak nüfusun ve buna bağlı olarak donatı ihtiyacının ne olacağının belli olmadığı hususudur.

Bu hususun giderilmesi amacıyla hazırlanan planlarda ticaret+konut alanı olarak planlanan alanlarda çevredeki nüfus yoğunlukları da dikkate alınarak 350 ki/ha brüt nüfus yoğunluğu önerilmiştir. Önerilen yoğunluk güzergah boyunca aynı olup bölgeler arası farklılıklar 1/1000 ölçekli plan kararları doğrultusunda belirlenecektir.

Planlama alanı içerisinde Ankara Yoluna cepheli alanda sosyal donatı ve teknik altyapı alanları dışındaki alanların büyük bölümü ticaret+konut alanı olarak planlanmıştır.

5.2.2. TİCARET+TURİZM+KONUT ALANLARI

Planlama alanı içerisinde konaklamaya yönelik tesis ihtiyacı ve talepler göz önünde bulundurularak ticaret+turizm+konut alanları planlanmıştır.

Ticaret+turizm+konut alanı olarak planlanan alan halihazırda tapu müdürlüğünün karşısında 1790 nolu imar adasında yer almaktadır.

Ticaret+turizm+konut alanında brüt yoğunluk 350 ki/ha'dır.

5.2.3. KONUT ALANLARI

Planlama alanı Ankara Yolu boyunca büyük bölümü ticaret+konut alanı olarak planlanmış alanlardan oluşmaktadır. Bu nedenle alan içerisinde konut alanı olarak planlanan alanların oranı oldukça düşüktür.

Plan sınırları içerisinde konut alanı olarak planlanan alanın büyük bölümü Şükranıye kavşağı ile Resmi Kurum Alanı olarak planlı ve halihazırda Tapu Kadastro Müdürlüğünün bulunduğu alan arasındaki bölgededir.

Konut alanları çevresindeki planlı konut alanlarının yoğunlukları esas alınarak değerlendirilecektir.

5.2.4. YEŞİL ALANLAR

Planlama alanı ana ulaşım aksı boyunca ve büyük bölümü ticaret alanı olarak planlanmaktadır. Dar bir alanda yapılan planlama çalışmasında alan içerisinde mevcut yeşil alanlara ilave olarak yeni yeşil alanların oluşturulması hedeflenmiştir.

Halihazırda mevcut açık ve yeşil alanlara ilave olarak önerilen alanlar plan üzerinde tanımlanmıştır. Planlama alanının dar bir koridor olması nedeniyle yeşil alanlarda sürekliliğin sağlanması mümkün olmamaktadır. Ancak bölgenin yapı yoğunluğu ve yüksekliklerin fazla olması dikkate alınarak yapı blokları arasında oluşturulan yeşil alanlar ile yapı bloklarının parçalanması hedeflenmiştir. Bu doğrultuda imar adaları arasında açık ve yeşil alanlar oluşturulmuştur.

Yapılması planlanan ihtisas kavşağı kurplarında yapılacak yeşil alan ve peyzaj düzenlemeleri de bölgeye görsel açıdan bir zenginlik katacaktır.

5.2.5. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

Plan çalışması kapsamında DSİ alanının batısındaki mevcut eğitim tesis alanı aynen korunarak plana işlenmiştir.

Planlama alanı sınırları içerisinde yeni bir eğitim tesisi alanı önerilmemiştir.

5.2.6. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

Planlama alanı içerisinde 2 adet özel sağlık tesisi alanı planlanmıştır. Alan içerisinde kamu hastanesi bulunmamaktadır ancak Eski İhtisas Hastanesi plan sınırında yer almaktadır.

Bölge diğer kamu hastanelerine de ulaşılabilir konumdadır.

5.2.7. İBADET ALANI

Planlama alanı içerisinde mevcut cami alanı planda ibadet alanı olarak tanımlanmıştır.

5.2.8. SPOR TESİSİ ALANI

Şükraniye camii kuzeyinde mevcut spor alanı, spor tesisi alanı planda korunmuştur.

5.2.9. KAMU HİZMET ALANLARI-BELEDİYE HİZMET ALANI

Planlama alanı içerisinde mevcut resmi kurum alanları planda kamu hizmet alanı olarak tanımlanmıştır. Alan içerisinde yeni kamu hizmet alanı önerilmemiştir.

Planlama alanı kentin ana ulaşım aksı üzerinde olup kentin önemli kamu kurumları (DSİ, Karayolları, Tapu Müdürlüğü vb) plan sınırı komşuluğunda yer almaktadır.

Planlama alanı içerisinde 1 adet belediye hizmet alanı yer almaktadır.

5.2.10. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI

Planlama alanı içerisinde mevcut ruhsatlı 6 adet akaryakıt ve servis istasyonu korunmuş, ilave yeni istasyon alanı önerilmemiştir.

5.2.11. ULAŞIM VE OTOYOLAR

Planlama alanı kentin ana ulaşım aksı boyunca uzanan bir bölgeyi kapsamaktadır. Dolayısı ile planlama alanının ana ulaşımı Ankara yolundan sağlanmaktadır.

Planlama alanının kuzeyinde ve güneyinde yer alan ana ulaşım akslarından Ankara Yoluna bağlantıları plan üzerinde tanımlanarak süreklilikleri sağlanmıştır.

Ankara yolu güzergahında yer alan hafif raylı sistem planlama alanı için alternatif ulaşım imkanı sunmaktadır.

Ayrıca plan üzerinde kavşak noktaları belirlenmiştir. Projelendirilen ihtisas kavşağı plan üzerine aktarılmıştır.

5.3. NÜFUS

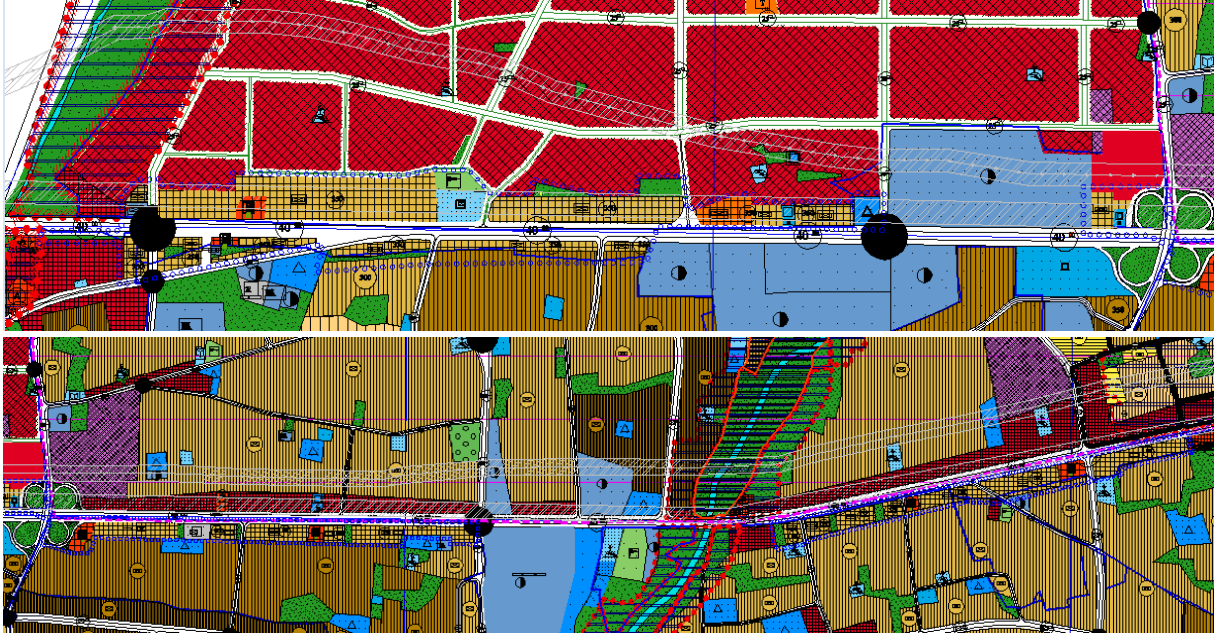
Planlama alanı yaklaşık 47 ha bir alanı kaplamaktadır. Bölge için önerilen brüt yoğunluk 350 ki/ha olup bölgede yaşayacak nüfus yaklaşık 16.450 kişi olarak hesaplanmıştır.

Hesaplanan nüfus maksimum olup bölgede ticaret kullanımının artması ile nüfus miktarı da aşağı düşecektir.

ANKARA YOLU GÜZERGAHI NAZIM İMAR PLANI ARAZİ KULLANIMI

	ÖNERİ PLAN (M ²)
TİCARET+KONUT ALANI	221450
TİCARET+TURİZM+KONUT ALANI	5900
KONUT ALANI	6000
YEŞİL ALAN	19850
AKARYAKIT-LPG İSTASYONU	18880
RESMİ KURUM ALANI	1560
BHA	300
İLKÖĞRETİM ALANI	3400
SAĞLIK TESİSİ ALANI	2500
SPOR TESİSİ ALANI	3600
DİNİ TESİS ALANI	6800
TEKNİK ALTYAPI	4250
YOL+OTOPARK	175510
TOPLAM ALAN	470000

BRÜT YOĞUNLUK=350 KİŞİ/HA
NÜFUS=350*47=16450 KİŞİ



1/5000 ölçekli nazım imar planı örneği

Bilginize arz ederim.