

**NİLÜFER İLÇESİ**  
**AHMET YESEVİ MAHALLESİ**  
**4122 ADA 5 PARSEL**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ**  
**BALAT UYGULAMA İMAR**  
**PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**AÇIKLAMA RAPORU**

**TUER PLANLAMA**

## İÇİNDEKİLER

<b>TEMEL YAKLAŞIM .....</b>	<b>4</b>
<b>1.GİRİŞ .....</b>	<b>8</b>
1.1.İŞİN TANIMI.....	8
1.2.TANIMLAR.....	8
1.3.HUKUKİ DAYANAK .....	8
1.4.İMAR PLANI YAPIM GEREKÇESİ.....	9
1.5.İMAR PLANI YAKLAŞIMI .....	10
1.6.İMAR PLANININ HEDEFİ.....	11
1.7.İMAR PLANININ KAPSAMI.....	11
<b>2.PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ.....</b>	<b>13</b>
2.1.PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	13
2.2.YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR.....	15
<b>3.PLANLAMA ALANININ ARAŞTIRMA VE ANALİZ SONUÇLARI.....</b>	<b>17</b>
3.1.BURSA İLİ GENELİ TOPOĞRAFYASI VE JEOMORFOLOJİK DURUM .....	17
3.2.İKLİM ÖZELLİKLERİ.....	18
3.2.1.Sıcaklık.....	18
3.2.2.Yağış .....	18
3.2.3 .Rüzgar .....	19
3.3.BİTKİ ÖRTÜSÜ .....	19
<b>4.DEMOGRAFİK VE SOSYAL YAPI .....</b>	<b>20</b>
4.1.BURSA İLİ NÜFUSU .....	20
<b>5.EKOMOMİK YAPI .....</b>	<b>23</b>
<b>6.ULAŞIM SİSTEMİ VE STRATEJİK YAKLAŞIM .....</b>	<b>26</b>
<b>7.PLAN HİYERARŞİSİ GELİŞİM SÜRECİ VE PLANLAMA VERİLERİ.....</b>	<b>29</b>
7.1.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI .....	29
7.2.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI .....	29
7.3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI .....	30
7.3.1.Kentsel Dönüşüm Öncesi : .....	30
7.3.2. Mevcut Plandaki Kullanım Kararları : .....	31
7.4.PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU .....	32
7.5.PLANLAMA ALANI JEOLojİK DURUM.....	33
<b>8.PROJEKSİYONLAR .....</b>	<b>34</b>
8.1.GELİŞME EĞİLİMLERİ - PROJEKSİYONLAR.....	34
<b>9.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI.....</b>	<b>36</b>

9.1.PLAN ALANI KULLANIM BÜYÜKLÜKLERİ .....	39
9.2.PLAN NOTLARI .....	39

### **Haritalar Listesi**

Harita 1 Planlama Alanının Ülkesindeki Yeri.....	13
Harita 2 Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri .....	14
Harita 3 Bursa İli İdare Yapısı, İl ve İlçe Sınırları .....	14
Harita 4 Nilüfer İlçesi Mahalle Sınırları.....	15
Harita 5 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü.....	16
Harita 6 Planlama Alanının Bursa Ana Ulaşım Sistemindeki Konumu .....	28
Harita 7 Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Yeri .....	29
Harita 8 Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Durumu .....	30
Harita 9 Kentsel Dönüşüm Öncesi 1/1000 Ölçekli Balat Uygulama İmar Planı Kararları.....	31
Harita 10 Kentsel Dönüşüm Öncesi 1/1000 Ölçekli Balat Uygulama İmar Planı Kararları.....	32
Harita 11 Planlama Alanı Yakın Çevresi Mülkiyet Sahipliliği.....	33
Harita 12 Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	38

### **Tablolar Listesi**

Tablo 1 Bursa İli Nüfus Değerleri (Kaynak-TÜİK) .....	20
Tablo 2 2016 Yılı İlçelere Göre Nüfus ve Nüfus Yoğunlukları ( TÜİK).....	21
Tablo 3 Bursa Merkez İlçeler Toplamı Nüfus Projeksiyonu .....	34
Tablo 4 Planlama Alanı Alan Kullanım Dağılımı.....	39

### **Grafikler Listesi**

Grafik 1 Bursa İli Nüfusunun Yıllara Göre Değişimi .....	21
--	----

## TEMEL YAKLAŞIM

Ülkemizde, 1960 sonrası büyük bir ivmeyle artış gösteren sanayileşme ile birlikte, batı kentlerimiz büyük göçler alarak nüfus yığılmaları ile şekillenmiştir. Bu yığılma ile oluşan yapılarımız; büyük oranda yeterli denetimden uzak, mevzuat koşullarının teknolojik gelişme ve standartlardaki yetersizliklerden hareket ederek hayat bulmuştur. Mevcut yapılarımızın yapım yılları ile aradan geçen zamanın yıpranma faktörleri de değerlendirme kriterlerinde ilk sıralarda yer almaktadır. Bu şartların tümü değerlendirildiğinde mevcut binalarımız bugüne ve geleceğe yeterince hitap etmemektedir. Dahası çoğunun iyileştirilerek getirilebileceği seviye yeterli olmayabilir. Bu nedenle, belirtilen standartlara ulaştırılabilecek yapısal yenileme sistemin koşulları oluşturulmalıdır.

Bugün ki standartlar ise; yalnızca taşıyıcı sistem ile ilgili olmayıp, Bina Enerji Performans yönetmeliği, Yangın yönetmeliği, hatta teknolojik ilerleme ve gelişmeler ile fonksiyonellik açısından da ele alınmaktadır.

Kentsel Dönüşüm, yaşanılan binaların bugün ki ihtiyaçlara cevap vermemesi nedeniyle önemli bir ihtiyaçtır. Değişim karşısında insanları ve binaları karşılaştırmakta fayda vardır. İnsan, değişim karşısında direnç gösterme veya uyum sağlamak gibi aktif bir cevap verebilme yeteneğine sahip iken binaların benzer şekilde aktif bir cevabı yoktur. Ya olduğu gibi kabul ederek binaları kullanmaya devam etmeyi ve masraf yapmamayı, ya bina kullanım üstyapısında küçük ve ekonomik bazı değişiklikler ile kullanımı sürdürmeyi, ya da köklü ve daha ağır ekonomik koşullar içeren değişime yönelmek gibi 3 ayrı yöntemi izlemek söz konusudur. Ev veya işyerlerinde yapılan ufak tadilatlar ve değişiklikler (hareketli mobilya değişikliği, duvar veya zemin kaplaması yapılması, priz değiştirilmesi gibi) yapıyı kullanan insanlar çok fazla rahatsız olmadan kolayca yapılabilmektedir. Değişiklikler duvar ve zemin kaplaması altına kaydıığında ise yapıyı kullanırken bu değişikliklerin yapılması oldukça güç olmaktadır. Eşyalı bir binada yaşam sürdürülürken yapılan sıva altı tesisatta, kapı ve pencereler ile sabit mobilyaların değişiminde, tezgâh, seramik ve vitrifiye değişikliği gibi değişiklikler mekân yaşantısını ve hatta komşuları



olumsuz yönde etkilemektedir. Bina güçlendirme gibi daha da temel iyileştirme gibi bir değişime gidilmesi ise bina terk edilmeden yapılması çok zordur ve masrafı da fazladır ( Cenk ÖCAL, Hüseyin Hakan İNCE, 2012).

Ülkemizde binaların altyapı değerlendirmesi konusu ele alındığında, Yığma ve Betonarme binalar için 1997 yılı önemli bir milattır. 1997 yılında Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik (ABYYHY, 1997) yayınlanmış ve 1998 yılında yürürlüğe girmiştir ve son olarak 2007 yılında Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik olarak (DBYBHY, 2007) güncellenmiştir. ABYYHY (1997) öncesi projelendirilen ve inşa edilen binalar, bugünkü standartlara göre birçok yetersizlikler içermektedir. ABYYHY (1997)'ye göre 1998 yılı sonrası istenen proje şartları ağırlaştırılmıştır. Örneğin depreme karşı etriye donatısı sıklaştırması getirilmiştir. Bu yönetmelik öncesi ile sonrası bir inşaatda kullanılan inşaat demiri miktarında %50'yi bulan oranlarda artış meydana gelmiştir. Ancak artış, sadece miktarsal olmayıp, depreme dayanıklı yapı tasarımındaki değişikliklerle birlikte donatının doğru yerde kullanımı imkânını arttırmıştır.

ABYYHY (1997) öncesi hazır beton yaygınlaşmamış olduğundan inşaatlarda genelde elle beton dökümü yapılmıştır ve St.420 nervürlü inşaat demiri yerine St.220 düz inşaat demiri kullanılmıştır. Üstelik sıkı bir denetime tabi tutulmadan, o günün şartlarında işçilik hataları ile gerçekleştirilen bu binalar malzeme ve yerindeki uygulaması açısından bugünkü standartlara göre kesinlikle yetersizdir. Beton mukavemet ihtiyacının azlığı nedeniyle geçirimli betonlar içindeki yetersiz pas payına sahip donatılar da betonun korozyona karşı korumasından uzaklaşarak paslanmaya maruz kalmıştır. Bina yapımında kullanılan bu temel malzemelerdeki mukavemet ve aderans yetersizlikleri nedeniyle de binaların deprem dayanımı genel olarak yetersizdir. Zaman içerisinde kullanım amacı değişikliği, hatalı projelendirme ve imalat hataları da önemli bir risk oluşturmaktadır. Özellikle farklı kat yüksekliklerine sahip binaların, depremde birbirlerine çekiçleme etkisi yapması olasılığı fazladır. Bu eski betonarme yapıların olası bir depremde en azından orta derecede hasar görmeleri beklenebilir. Ruhsatsız binalar yeniden imara tabi tutulurken bu eski

yapıların güçlendirilebilecek olanları güçlendirilmeli, mümkün değilse yıkılarak yeniden yapılmalıdır.

Tüm bu olumsuzluklar göz önüne alındığında 1997 yılı ve öncesi yapılan binaların büyük bir çoğunluğunun riski çok yüksektir. ABYYHY (1997) sonrası projelendirilen ve yapılan binalar ise 2001 yılında yürürlüğe giren ve 2010 yılından itibaren tüm Türkiye'de uygulanmaya başlanan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un (YDHK, 2001) yürürlüğe girmesine değin belli bir iyileşmeyi sağlamış olsa da proje, malzeme ve denetimdeki yetersizlikler nedeniyle Yapı Denetimli binalar seviyesinde değildir.

Kentsel dönüşüm bir kentin günümüz yaşam standartlarının gerisinde kalan tüm alanlarda karşılaşılan sorunları çözmek için ekonomik, toplumsal ve mekansal anlamda gerçekleştirilen her türlü müdahaleyi kapsamaktadır. Kentsel dönüşüm kavramı; yeniden canlandırma, koruma, yenileme, sağlıklılaştırma gibi müdahale yöntemlerini de içinde barındırmaktadır. Dönüşüm alanları; gecekondular ve aşırı yoğunlukta kaçak apartman alanları, doğal afet (deprem, sel, heyelan vb.) riski yüksek olan alanlar ile eski fabrika veya limanlar gibi kentsel çöküntü alanları, tarihi yapı stokunun yoğun olduğu ve köhneme sürecine girmiş kent merkezi alanlar ve ekonomik ömrünü doldurmuş kentsel alanlar olarak tanımlanabilir (Çatalbaş, 2011).

Kentsel dönüşüm, ekonomik, fiziksel, işlevsel ya da çevresel açılardan bozulmuş bir kentsel alanın, devletin bilinçli müdahalesi sonucu, koşullarının bütünlüklü yaklaşımlarla iyileştirilmesine yönelik olarak uygulanan politika, plan, program ve projelerin tümünü kapsayan bir uygulama sürecidir (Aydın, 2011). Kentsel dönüşüm projeleri, medeniyetlerin değişen sosyal ihtiyaçlara uyum sağlama projeleridir. Böylelikle toplumun sosyal yapısı olumlu yönde değişebilir ve özgüveni artabilir. Bu şekildeki yapılar, toplumun ekonomik gücü ve gelişmişliğinin göstergesidir.

Günümüzde kentlerdeki çarpık ve kaçak yapılaşma çok büyük boyutlara ulaşmış olup, bugüne kadar bu konuya yönelik olarak çıkarılan yasalarla bu durumun önüne geçilememiştir. Mevcut yapı stokunun yangın, su baskını, deprem gibi afetlerden zarar görme riskinin yüksek oluşu kentsel dönüşüm

projelerinin kısa vadede sonuçlanacak şekilde uygulanmasını gerekli kılmaktadır.

Plan Değişikliğinde; yapıların fiziksel olarak dayanımsız olduğu **RİSKLİ YAPI TESPİTİ** ile “**İSPATİ**” temel alınarak, planlama stratejisi şekillendirilmiştir.

Mekansal ihtiyaçlar, kullanıcı talepleri, nitelikli bir çevre ve sosyal olanaklar sunmayı hedefleyen bir yaklaşımla; Plan değişikliğine konu olan alandaki yapıların, depreme dayanımlı, ısı ve ses yalıtımı ile çevreci, kullanıcıların sosyal ihtiyaçlarına öncelik vermesi, artan araç sahipliği ile doğru orantılı olarak parsel içi parklanma olanaklarının artırılması sağlamak amaçlanmıştır. Bu doğrultuda ana planın nüfus kapasite kullanım oranları da planlama ilkeleri doğrultusunda irdelenmiştir.

## 1.GİRİŞ

### 1.1.İŞİN TANIMI

Planların kademeli birlikteliği ilkesinden hareketle; Bursa 1/100.000 ölçekli 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı planlama kararlarına, Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına ve 1/5.000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak **28.676,80 m<sup>2</sup>** alanda, yasa ve yönetmeliklere uygun olarak “**Nilüfer İlçesi, Ahmet Yesevi Mahallesi, H21B24C2C pafta, 4122 Ada 5 Parsel 1/1000 Ölçekli Balat Uygulama İmar Planı Değişikliği**” hazırlanması 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 ve planlamaya veri olan bilgilere gereği kadar yer verilecektir.

### 1.3.HUKUKİ DAYANAK

Bu Plan;

- 5216 Sayılı **Büyükşehir Belediye Kanunu**'nun 7. Maddesi,
- 14.06.2014 tarihili Resmi Gazete 29030 sayı ile yayımlanan **Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği**,

“Uygulama imar planı: Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri

ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı hâlihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı,"

- 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı **Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun,**

Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere, iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasların belirlenmesi olarak tanımlanmaktadır. Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nde "Bir alanın riskli alan olarak tespit edilebilmesi için alanın büyüklüğünün asgarî 15.000 m<sup>2</sup> olması gerekir; ancak, Bakanlıkça uygulama bütünlüğü bakımından gerekli görülmesi halinde, parsel veya parsellerin büyüklüğüne bakılmaksızın ve 15.000 m<sup>2</sup> şartı aranmaksızın riskli alan tespiti yapılabilir" olarak belirtilmektedir."

hükümleri uyarınca hazırlanmıştır.

Plan Yapımı sürecinde başta 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili tüm yönetmelikleri gereği çalışma yapılacaktır. Planlama "**Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği**"nde belirtilen tanımlar, esaslar ve standartlar çerçevesinde yapılacaktır.

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

#### **1.4.İMAR PLANI YAPIM GEREKÇESİ**

Planların kademeli birlikteliği ilkesinden hareketle; Bursa 1/100.000 ölçekli 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı planlama kararlarına, Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına ve 1/5.000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak **28.676,80 m<sup>2</sup>** alanda, yasa ve yönetmeliklere uygun olarak plan değişikliği hazırlanmıştır.

Plan Değişikliğinde; yapıların fiziksel olarak dayanımsız olduğu **RİSKLİ YAPI TESPİTİ** ile "**İSPATI**" temel alınarak, planlama stratejisi şekillendirilmiştir.

Nilüfer İlçesi, Ahmet Yesevi Mahallesi, H21B24C2C pafta, 4122 Ada 5 Parsel 1/1000 Ölçekli Balat Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde mekansal ihtiyaçlar, kullanıcı talepleri, nitelikli bir çevre ve sosyal olanaklar sunmayı hedefleyen bir yaklaşımla; Ana plan kararlarının bütünlüğü içinde; verilen kararların planlama bütününden aykırılık oluşturmaması, plan kapasite nüfusları açısından karşılanabilirlik, fonksiyonlar açısından uyum, ulaşım ve altyapı açısından ana kararları olumsuz etkilemeyecek düzenlemenin yapılmaması bölgesel gerekçeleri oluştururken, plan değişikliğine konu olan alandaki yapıların, depreme dayanımlı, ısı ve ses yalıtımı ile çevreci, kullanıcıların sosyal ihtiyaçlarına öncelik vermesi, artan araç sahipliği ile doğru orantılı olarak parsel içi parklanma olanaklarının artırılması sağlamak temel gerekçeleri oluşturmaktadır.

### **1.5.İMAR PLANI YAKLAŞIMI**

Uygulama planları genel olarak; yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren tatbikat kararlarını özetleyen dokümanlardır.

Bu noktada temel yaklaşım, ele alınan sorunları çözmek üzere geliştirilen politika, strateji, taktik ve teknik müdahale kararlarını hayata geçirebilmektir.

Bu çerçevede planlama çalışmalarında beklenenleri genel olarak üç grupta toplayabiliriz:

- Planın ana kullanım kararlarına uyumlu olmak,

- Kentlerin yıpranan dokularının yenilenmesinin yapı, malik, çevre, finansman, altyapı, mülkiyet arasında birliktelik oluşturarak uygulama planı yönlendirmek.
- Kamusal ihtiyaçların; yasa ve yönetmelikler, planın kullanım oranları bazında tespiti ve nüfusun farklılaşan ihtiyaçları ve farklılaşan erişilebilirlikler açısından tespitini yapma önceliği ile planlama ve uygulama arasındaki bağlantıları kurmaktır.

### 1.6.İMAR PLANININ HEDEFİ

Planlama alanında, yapıların fiziksel olarak dayanımsız olduğu **RİSKLİ YAPI TESPİTİ** ile “**İSPATİ**” temel alınarak, daha güvenli, daha çevreci, daha sosyal alanlı ve ulaşım altyapısının önemli bir basamağını oluşturan otopark alanlarının en üst seviyeye çıkartılması ana hedefler olarak belirlenmiştir.

Kullanıcıların, tüm ihtiyaçlarına cevap veren, gerekli konforu sunduğu, çağın gerekliliklerine uygun dizayn edilmiş mekanlarda yaşamın sürdürülmesi, ısı yalıtım, enerji verimliliği ilkeleri ile hem bireysel kullanıcıların ekonomik yaşamlarına katkı sunulması hem de küresel olumsuzlukların bertarafının sağlanması yönünde katkı konulması hedeflenmektedir.

Plan değişikliğinde; tüm kullanıcılarının, sosyal ve kültürel gereksinimlerini karşılanmasını, bu gereksinimleri için fonksiyon, yapı düzeni ve ulaşım koşullarının düzenlenmesi, fen ve sağlık kurallarına uygun güvenli bir çevrenin oluşturulması, yakın çevre doğal kaynak alanlarına maksimum özen gösteren ve bölgeyi geliştirerek daha iyi bir çevre yaratılması ana hedefler arasında yer almaktadır.

Yapılan çalışmalarda genel hedef aşağıdaki şekilde ifadelendirilmiştir.

Plan değişikliğinde; yerleşme ve yapılaşmanın plan, fen, sanat, sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşmasını temin etmek, afet etkilerinin azaltılması ve doğal, kültürel çevrenin ve ekolojik sistemlerin korunması, yaşatılması hedeflenmiştir.

### 1.7.İMAR PLANININ KAPSAMI

Plan değişikliği kapsamı; Bursa 1/100.000 ölçekli 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı planlama kararlarına, Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar

Planı kararlarına, 1/5.000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kararlarına ve 1/1000 Ölçekli Balat Uygulama İmar Planı sınırları içinde, Nilüfer İlçesi, Ahmet Yesevi Mahallesi, H21B24C2C pafta, 4122 Ada 5 Parsel ve yakın çevresi için toplamda **28.676,80 m<sup>2</sup>** bir alanı kapsamaktadır.

Planlamanın sağlıklı yapılabilmesi verilerin güncel ve sağlıklı olması ile doğru orantılıdır. Bu kapsamda planlama için gerekli verilerin temini de bu işin kapsamındadır. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği işinin tamamında, imar mevzuatına, çevre ve şehircilik ilke ve esaslarına uygun olarak yapılmasını kapsar.



## 2.PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

### 2.1.PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanının yer aldığı 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.

Planlama alanı Bursa Merkez alanının Mudanya Yolu İstikametinde, Nilüfer ilçesi batı yerleşim bölgesindeki Ahmet Yesevi Mahallesi dahilinde, Nilüfer Belediye sınırları içerisinde yer almaktadır. H-21-b-3 - 1/25.000 paftasında yer alır.



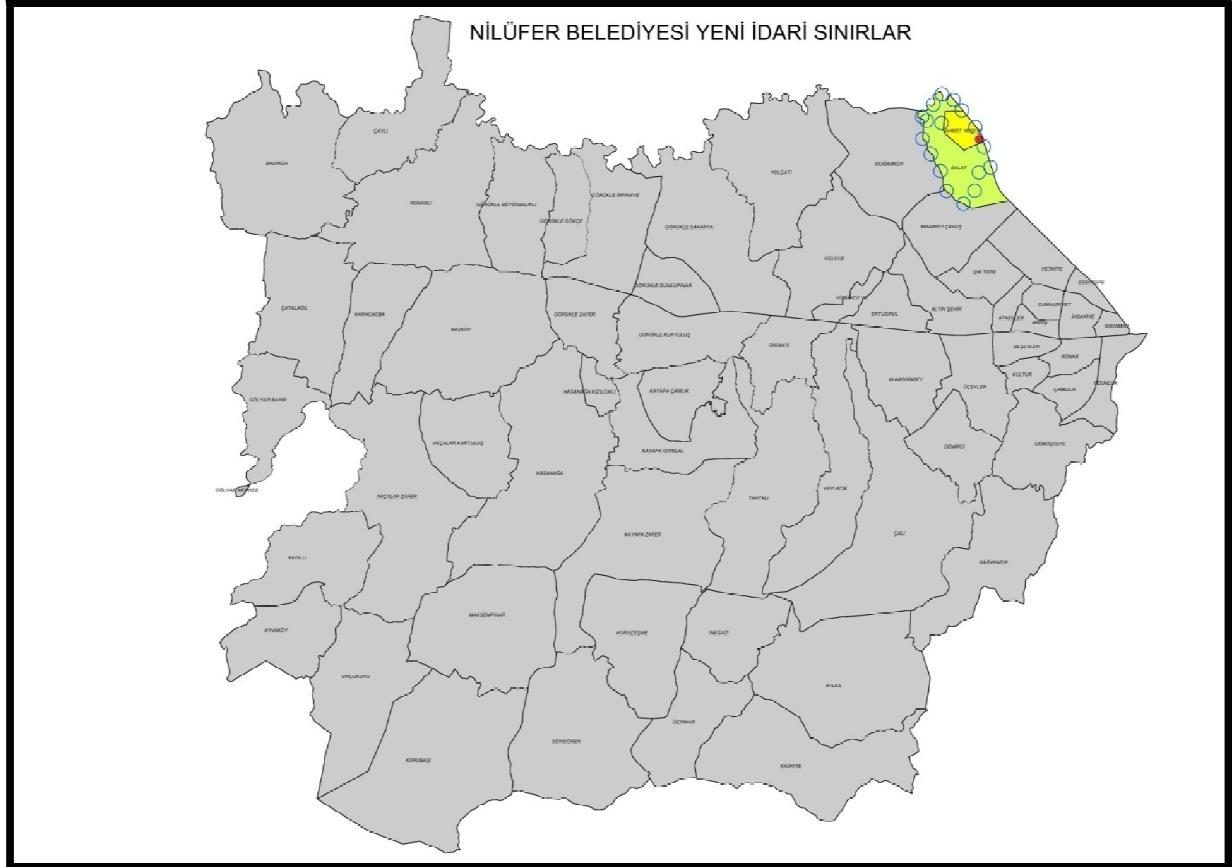
Harita 1 Planlama Alanının Ülkesindeki Yeri



## 2.2.YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR

Bursa İli konumu itibariyle ana ulaşım güzergâhları üzerinde yer almaktadır. Kent coğrafi konumu sebebi ile kara ulaşımında önemli bir yere sahiptir.

Planlama alanı; Marmara Bölgesi sınırları içinde yer alan ve Türkiye'nin 4. büyük şehri konumundaki Bursa İli'nin, Nilüfer İlçesi, Ahmet Yesevi Mahallesi tapulama sınırları içindedir.



Harita 4 Nilüfer İlçesi Mahalle Sınırları

Plan değişikliği hazırlanan alan ise Bursa Çevre Yolu'nun 260 m kuzeybatısında, doğudan Sanayi Caddesi üzerinde, kuzeyden ise Piknik Caddesi üzerinde yer almaktadır.

Planı sınırları, Nilüfer İlçesi, Ahmet Yesevi Mahallesi, H21B24C2C pafta, 4122 Ada 5 Parseli (27925.77 m<sup>2</sup>) ve yakın çevresi ile birlikte 28.676,80 m<sup>2</sup> bir alanı kapsamaktadır.



*Harita 5 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü*



### 3. PLANLAMA ALANININ ARAŞTIRMA VE ANALİZ SONUÇLARI

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.

#### 3.1. BURSA İLİ GENELİ TOPOĞRAFYASI VE JEOMORFOLOJİK DURUM

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 sevi 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.

### **3.2.İKLİM ÖZELLİKLERİ**

#### **3.2.1.Sıcaklık**

Genel olarak güneşlenme ve yükselti ile ilişkili olan sıcaklık dağılımı açısından Türkiye'deki yıllık ortalama sıcaklık dağılımı haritası üzerinden Bursa İli incelendiğinde; Marmara Bölgesi içinde yer alan ilin genellikle bölgedeki benzer sıcaklık karakteristiğine (9-11°C, 11-13°C, 13-15°C) sahip olduğu görülmemektedir.

Bursa İli'nde en soğuk ay olan Aralık ayında tespit edilen sıcaklık ortalaması 1,7 °C,en sıcak ay olan Temmuz ayında ise ortalama sıcaklık 30,7 °C olarak belirlenmiştir. Kaydedilen en düşük ve en yüksek sıcaklıklar -4,4°C ve 41,5°C' dir.

#### **3.2.2.Yağış**

Marmara ve Ege Bölgesi'ndeki yükseltilerin diğer bölgelere göre daha düşük olması, sıradağların Ege Denizi'ne dik uzanması ve nemli havanın daha iç kesimlere nüfuz edebilmesi sebebiyle bu bölgelerde görülen yağış miktarı diğer bölgelere nazaran daha azdır. Marmara Bölgesi'nde yer alan Bursa İl'inde ise yıllık ortalama yağış miktarı (1951-2005 yıl aralığı için) 700 mm' dir.

Yağışların uzun yıllar mevsimsel ortalamasında kış ve ilkbahar yağışlarında değişim gözlenmezken yaz ve sonbahar yağışlarında artan eğilim görülmektedir. En az yağış alan yaz ayının uzun yıllar ortalaması 65 mm iken kış ayı ortalaması 265 mm'dir ve yağış her mevsimde görülmektedir. Bursa sınırları içerisinde bulunan ve yükseltisi 2500 m olan Uludağ'ın etkisiyle kar yağışları da gözlenmekte ve Ocak ayı içerisinde ortalama 5 gün kar yağışlı olarak geçmekte olup bunun 4 günü örtü bırakmaktadır.

Bursa'da yağış genellikle batıdan doğuya doğru azalır, zira batıdan gelen nemli hava kitleleri yağışlar bırakarak, gittikçe daha az nemli olarak doğuya doğru devam ederler. Bursa İli'nde en çok kış ve ilkbahar aylarında yağmur yağmaktadır.

### 3.2.3 .Rüzgar

Yapılan 40 yıllık ortalama değerlere göre, en kuvvetli rüzgar yönü, birinci derecede batı, ikinci derecede güneybatı ve üçüncü derecede güney yönlerden esmektedir. Birinci derece hâkim rüzgar yönünde ortalama rüzgar hızı 19.2 m/sn, ikinci derece hâkim rüzgar yönünde ortalama rüzgar hızı 16,6 m/sn ve üçüncü derece hâkim rüzgar yönünde ortalama rüzgar hızı 15.7 m/sn'dir.

Bursa İlinde yıllık ortalama rüzgar hızı 1.7 m/sn'dir. En hızlı rüzgar yönü W olup 19.2 m/sn şiddetindedir. Yıllık ortalama fırtınalı gün sayısı, Şubat ayında 4.0 olarak tespit edilmiştir. Bursa İlindeki en çok esen rüzgar yönleri sırasıyla; NE-E-ENE'dir.

### 3.3.BİTKİ ÖRTÜSÜ

Bursa, doğal bitki örtüsü açısından zengin bir ildir. İl alanının yaklaşık % 40'ı ormanlarla kaplıdır. Ormanların büyük ölçüde tahrip edildiği güney kesimdeki platolarda bitki örtüsü genellikle step (bozkır) görünümündedir.

Bursa İli'nin bitki örtüsü çeşitlilik göstermektedir. Marmara Denizi kıyısında özellikle Zeytinbağı, Mudanya, Gemlik, Umurbey yerleşmeleri civarı ile İznik Gölü çevresinde zeytinlik alanlara rastlanmaktadır. İl'in özellikle güneye bakan bölümünde Uludağ ve Milli Park plan hudutları içinde, Orhaneli ve Keles İlçeleri çevrelerinde yoğun ve süreklilik gösteren orman alanları bulunmaktadır. Ayrıca Karacabey ve M.Kemalpaşa ovalarında büyük mera alanları da dikkati çeken diğer bir unsurdur.

Tarım arazisi açısından zengin olan Bursa İli'nde ürünlerin ve ağaç türlerinin zenginliği bu alanları değerli kılmaktadır. Metropoliten alanda bitki örtüsü, bölgenin alçak yerlerinde maki türleridir. Yükseklerde özellikle Mudanya Dağları kesiminde ise kayın, gürgen, meşe, köknar ve çınar ağaçlarının oluşturduğu nemcil ormanlar görülmektedir. Uludağ'da 1600 metreden daha yüksek kesimlerde saf Uludağ Göknarı ormanları yer alır.

#### 4.DEMOGRAFİK VE SOSYAL YAPI

##### 4.1.BURSA İLİ NÜFUSU

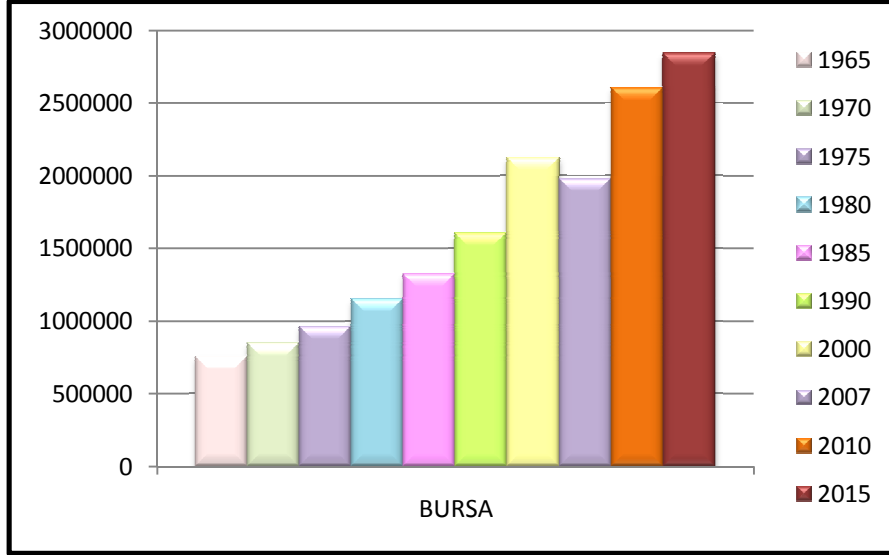
Türkiye İstatistik Kurumunun (TÜİK) 2015 yılında yapmış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre Bursa İli'nin toplam nüfusu 2.842.547 kişidir. 1965-2015 yılları arasındaki nüfus değerlerine bakıldığında Bursa İli nüfusunun arttığı görülmektedir. 1965 yılında 755.504 olan Bursa nüfusu 2015 yılı itibari ile 2.842.547 olmuştur. Başka bir deyiş ile Bursa İli nüfusu 1965-2015 yılları arasında yaklaşık olarak 4 kat artmıştır. Bursa ilindeki kentsel nüfus oranı 2010 yılı için %89, kırsal nüfus oranı ise %11'dir.

Nüfusun kentte yaşayan ve kırsal alanda yaşayan oranına bakıldığında da, Bursa İli kentleşme oranının 1970'li yıllara kadar kırsal bir karaktere sahip olduğu görülmektedir. Bursa İli'nde 1975 yılından sonra kent nüfusu (%53) köy nüfusunu (%47) geçmiştir. Bu oran 1955 yılından itibaren başlayan sanayileşme süreci ile değişim göstermiş ve 1955 yılından itibaren kentsel nüfus oranı Türkiye ortalamasının üzerinde bir değere ulaşmıştır. 1985 yılından itibaren ise kentsel nüfus oranının, kırsal nüfus oranını geçtiği görülmektedir. Türkiye genelinde ise kentsel nüfusun oranının % 50'nin üzerine çıkması 1985 yılında olmuştur. Bu da gösteriyor ki Bursa İli kentleşme sürecini Türkiye'den daha önce yakalamıştır. Geçmişten bugüne kentsel nüfus oranı Türkiye genelinden fazla olan Bursa İli 1960'dan sonraki hızlı artışında etkisiyle kentleşme sürecine daha erken girmiştir.

BURSA	İL	İL/İLÇE MERKEZİ	BELDE/KÖY
1965	755.504	335.048	420.456
1970	847.884	416.662	431.222
1975	961.639	507.106	454.533
1980	1.148.492	636.91	511.582
1985	1.324.015	840.094	483.921
1990	1.603.137	1.157.805	445.332
2000	2.125.140	1.630.940	494.2
2007	1.980.459	1.979.999	459.877
2010	2.604.925	2.308.504	296.421
2015	2.842.547	2.842.547	0

Tablo 1 Bursa İli Nüfus Değerleri (Kaynak-TÜİK)





Grafik 1 Bursa İli Nüfusunun Yıllara Göre Değişimi

Bursa ilçeleri için 2016 yılı verilerine göre nüfus yoğunlukları incelendiğinde; 5.907 kişi/km<sup>2</sup> ile Yıldırım İlçesi en yoğun, 16 kişi/km<sup>2</sup> ile Harmancık İlçesi en az yoğun ilçedir.

İlçe	Nüfus (Kişi)	Alan (km2)	Yoğunluk
Büyükorhan	10.421	505	21
Gemlik	107.139	401	267
Görsu	84.326	106	796
Harmancık	6.551	400	16
İnegöl	255.032	1.118	228
İznik	42.530	753	56
Karacabey	81.629	1.158	70
Keles	12.452	617	20
Kestel	57.818	396	146
Mudanya	86.426	369	234
Mustafakemalpaşa	99.753	1.641	61
Nilüfer	415.818	552	753
Orhaneli	19.656	838	23
Orhangazi	77.297	506	153
Osmangazi	841.756	621	1.355
Yenişehir	53.061	720	74
Yıldırım	649.731	110	5.907
Toplam	2.901.396	10.811	268

Tablo 2 2016 Yılı İlçelere Göre Nüfus ve Nüfus Yoğunlukları ( TÜİK)

Bursa İli, ilçeleri içinde nüfus yoğunluğu karşılaştırıldığında Büyükorhan, Harmancık, İznik, Karacabey, Keles, Mustafakemalpaşa, Orhaneli ve Yenişehir ilçeleri dışındaki tüm ilçeler Türkiye geneli ortalamasının üzerindedir. Yıldırım ve

Osmangazi İlçeleri yoğunluğu ise en yoğun, İstanbul İli ortalama değerinden daha yüksek yoğunlukta olduğu görülmektedir. Planlama alanının da içinde bulunduğu Nilüfer İlçesi 753 kişi/km<sup>2</sup> yoğunluk ile ilk 4 ilçe içerisinde yer almaktadır.

Bursa İli'nin ortalama hane halkı büyüklüğü 1960 yılından bu yana azalmaktadır. 1960 yılında 5.12 olan hane halkı büyüklüğü 57 yıl sonra 3.30 olmuştur.

## 5.EKOMOMİK YAPI

Bursa Türkiye'nin genel ekonomik yapısı içinde öteden beri önemli bir yere sahiptir. Sanayi, turizm ve tarım sektörlerindeki katkısı Bursa'yı ülke ekonomisi içinde önemli bir konuma getirmiştir.

Bursa, güçlü sanayisine bağlı olarak yaratmış olduğu katma değer ve istihdam açısından ülke ekonomisi için tartışılmayacak bir öneme sahiptir. Bu yönüyle yaratılan katma değer dikkate alındığında Bursa'nın İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra dördüncü sırada yer almaktadır. Bursa'nın GSYİH'ya olan katkısının TÜİK tarafından en son açıklanan 2001 yılında (kriz yılı) %3.6 olduğu düşünülürse, günümüzde bu oranın %4'ü aştığı bilinmektedir. 2008 yılı Türkiye cari fiyatlarla GSYİH 731.358 milyar dolar olup bu rakamın ortalama % 4'ünün Bursa tarafından gerçekleştirildiği tahminiyle, 29.254 milyar dolarının Bursa İli'nde yaratılan katma değerden kaynaklandığı sonucuna varırız.

TÜİK, 2017 yılında Türkiye geneli için kişi başına geliri 25.780 dolar olarak açıkladı.

İllerin ve bölgelerin sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralaması araştırması sonuçlarına göre; sosyo-ekonomik gelişmişlik düzeyi itibariyle Bursa, İstanbul, Ankara, İzmir ve Kocaeli'nden sonra 5. sırada yer almaktadır.

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

Bursa İli'nde il nüfusunun çalışanlara oranı yerleşmenin aktivite oranını vermektedir. Buna göre Bursa İli'nin aktivite oranı %48,6'dır. İşgücüne katılma oranı erkek nüfus için %66,6, kadın nüfus için %33,4'dür. İl genelinde bağımlılık oranı %30,2 'dir.

Hizmetler sektöründe %74 oranındaki payı İstanbul almaktadır. Bursa %10 oranında bir payla ikinci büyük payın sahibidir.

Bursa özellikle sanayi sektöründe yaratılan çok çeşitli ve zengin üretim

değerleri ile gerek bölge gerekse ülke ekonomisi açısından önemli bir ekonomik güce sahip bulunmaktadır. 2008 yılı sonuçlarına göre Bursa İlinde işsizlik oranı %10.8'dir. % 44.8'lik istihdam oranı ile Türkiye genelinde 34., %50.2'lik işgücüne katılma oranı ile ülke genelinde 31. Sırada yer almaktadır.

Bursa'da başta tekstil, otomotiv, makine, gıda ve deri sanayileri olmak üzere, pek çok çeşitteki imalat sektörleri, Bursa'nın ticaret ve sanayi hayatında önemli etkinlikler meydana getirmektedir.

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. Türkiye'de kurulan 11 adet sentetik iplik fabrikasının 8'i, Bursa'da bulunmaktadır. Bursa'da diğer önemli sanayi dalları, otomobil ve muhtelif yedek parça üretimini içine alan otomotiv endüstrisidir. Bugün Bursa'mızda iki adedi binek tipi otomobil, bir adet minibüs, az sayıda kamyonet ve de otobüs üretiminin gerçekleştirildiği 4 adet otomobil 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 sanayisidir. Makine sanayisinde faaliyette bulunan kuruluşların çoğu, döküm ameliyesinden, nihai kullanım safhasına kadar geniş bir işlem sürecine sahip bulunmaktadır. 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.

Bursa'nın ticaret, sanayi, tarım, turizm ve hizmet sektörlerinde meydana gelen hızlı gelişmeler, istihdamda da önemli artışlar meydana getirmiştir. Bursa'dan gerçekleşen ihracatta, tekstil dokuma, konfeksiyon, otomotiv, makine ve madeni eşya, gıda, deri konfeksiyon sektörlerine ait olanlar, ilk sıraları oluşturmaktadır. Bursa ekonomisinin bu etkin güce kavuşmasında, Bursa'daki Organize Sanayi Bölgeleri'nin çok büyük rolü bulunmaktadır.

Bursa, Türk İmalat Sanayi üretimine yapmış olduğu yaklaşık % 5.75' lik üretim katkısı ile İstanbul ve Kocaeli illerinden sonra gelmektedir.

Bursa, Türkiye'nin ilk büyük 500 sanayi kuruluşundan 9' una (%2) ve ilk 100 büyük sanayi kuruluşundan da 2'sine ev sahipliği yapmaktadır. Bursa ilinde Sanayi sektöründe çalışanların sayısı 273.448 iken, bu sayının 227.151'ini imalat sanayinde çalışanlar oluşturmaktadır. Bu da yaklaşık olarak sanayi sektöründe çalışanların %83'üne denk gelmektedir.

İstanbul gibi büyük bir ticaret merkezine yakın bir konumda olup, transit karayolu taşımacılığına imkân vermektedir. 1982 yılında ilk çalışmasına başlayan Türkiye'nin de ilk özel limanı olan Gempport, Bursa ilinin ulusal ve uluslar arası ticaretinde önemli paya sahiptir. 11.087 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü ile Türkiye'nin yüzölçümü açısından 28. büyük ilidir; ancak nüfus açısından ülkenin 4. büyük ilidir.

Sanayi alanları dağılımında organize sanayi alanları %41 ile en yüksek payı almaktadır. (Organize sanayi bölgeleri alanlarına planlama çalışması devam eden Tekstil Boyahaneleri OSB alanı 191 ha olarak dahildir) Sanayi bölgelerinin oranı %26'dır. %18 ile 3. Sırada yer alan konut dışı kentsel çalışma alanları ise sanayi dışı kullanımlara da olanak sağladığından bütünüyle sanayi alanı potansiyeli taşımamaktadır.

Sanayi alanlarının ilçelere dağılımlarında Nilüfer sanayi alanlarının en yoğun olduğu (%31) ilçe konumundadır. Osmangazi, Yıldırım, İnegöl, Kestel, Gürsu, Gemlik, Orhangazi, Yenişehir, Karacabey ve Mustafakemalpaşa sanayi gelişiminin olduğu ilçelerdir.

## 6. ULAŞIM SİSTEMİ VE STRATEJİK YAKLAŞIM

Ülkemizin 4.büyük kenti olan Bursa, ülkenin ve Güney Marmara alt bölgesinin önemli ulaşım akslarının üzerinde yer almaktadır. Ulaşım topografik sınırlayıcılarında etkisi ile karayolları boyunca yerleşmeler şekillenmiştir.

Bursa, Doğu Marmara alt bölgesinin önemli ulaşım akslarının merkezi durumundadır. Bursa, coğrafi bakımdan İç Batı Anadolu'nun İstanbul'a ve dolayısıyla Avrupa'ya açılımında stratejik bir konuma sahiptir. Aynı şekilde dış ülkelerden ve İstanbul'dan İç batı Anadolu ve Ege'ye geçecek olan malların dağılım merkezi Bursa olmaktadır. Ancak ulaştırma hizmetlerinde böylesine önemli bir fonksiyonu olmasına ve ucuz taşımacılık imkânlarına sahip bulunmasına rağmen, pahalı ve ülkenin bugünkü ekonomik yapısına uygun olmayan karayolu taşımacılığı Bursa'nın ulaşım sistemleri arasında ilk sırayı teşkil etmektedir.

Bursa ağırlıklı olarak karayolu ulaşım ağının yükünü bölge ve ülke ölçeğinde taşımaktadır. İstanbul-İzmir Devlet Yolu bağlantısı Bursa'ya önemli bir karayolu trafik yükü getirmektedir.

Bursa'nın mal akışı bakımından ülkesel ve bölgesel ölçekteki bir diğer ulaşım sistemi de Mudanya ve Gemlik ilçelerinde yer alan limanlardan sağlanan deniz ulaşımıdır. Önemli bir sanayi kenti olan Bursa'da havaalanı kargo taşımacılığı için kullanılamamaktadır. Son zamanlarda alınan kararlar ile Yenişehir havaalanından sivil amaçlı kargo taşımacılığı yapılmaktadır. Hava taşımacılığının eksikliği Bursa ve hatta Marmara Bölgesi için önemli bir handikaptır.

Trafik yoğunluğunun en fazla olduğu ulaşım aksı, Yalova - Orhangazi - Gemlik - Bursa - Karacabey - Mustafa Kemalpaşa devlet yolu ile Bursa-Mudanya, Bursa-İnegöl ve Eskişehir-Afyon yollarıdır. Metropoliten Alan Basamağında, Kestel-Görükle ve Ovaakça - Santral Garaj aksları büyük bir trafik yükü yaratmaktadır. Ankara-Bursa ve İstanbul-İzmir Devlet Karayolları günümüzde yerleşik doku içerisinde kalmıştır. Bu nedenle ulaşım aksları kent içi trafiğine hizmet etmektedir.

Bursa İli'nde kara ulaştırması sektöründe 2 büyük kamu yatırımı planlanmıştır. Bunlar İstanbul-Bursa-İzmir Otoyolu ile Bilecik- Bursa- Bandırma Hızlı Demiryolu Projesi'nin Bursa geçiştir. Gebze - İzmir Otoyolu ile İstanbul - İzmir arasındaki ulaşımı 3,5 saate indirmesi, tamamlanan kısmı ile Bursa İstanbul arasının ise 90 dk. ık bir saate inmesi ile Bursa İstanbul Metropolü arasındaki fiziki sınırlar daha da kalkmıştır.



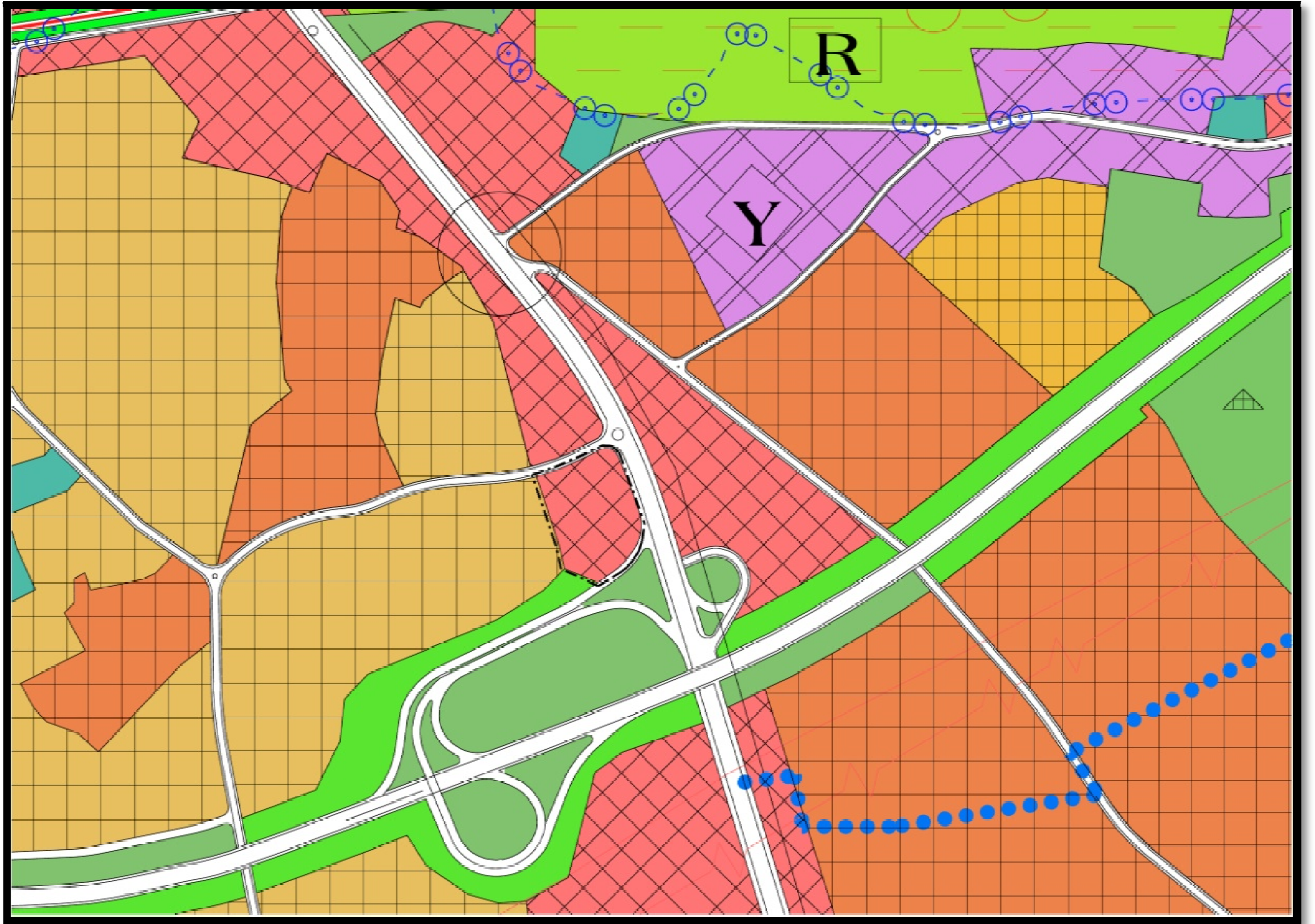


## 7. PLAN HİYERARŞİSİ GELİŞİM SÜRECİ VE PLANLAMA VERİLERİ

### 7.1.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında **Diğer Ticaret Alanlarında** kalmaktadır.

Üst ölçekli plan kararları açısından hazırlanan plan değişikliği irdelendiğinde alınan plan değişikliği kararları tümü ile üst ölçekli kararlar ile uygunluk taşımaktadır.



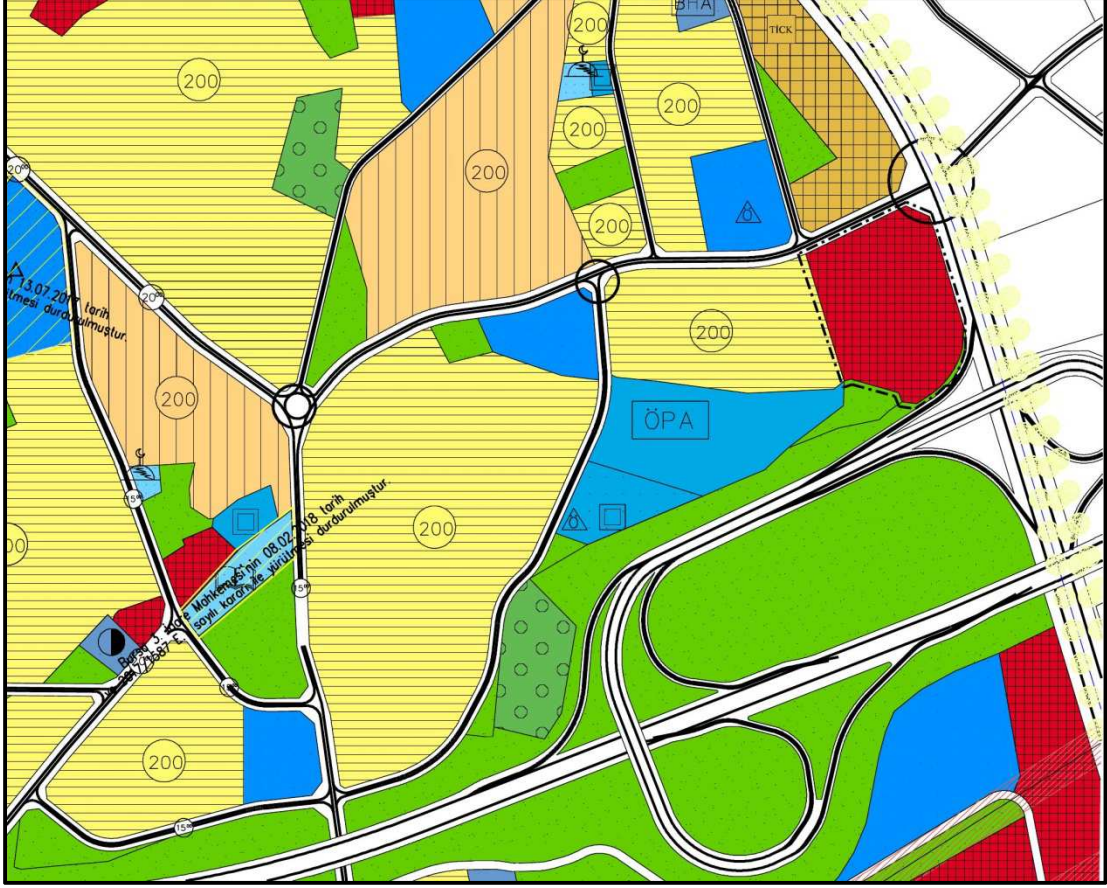
Harita 7 Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar  
Planındaki Yeri

### 7.2.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında; Plan değişikliği yapılan, 4122 ada 5 parsel **Ticaret Alanında** ve 5 parselin güney batısı ise yeşil alanda kalmaktadır.

Hazırlanan plan değişikliğinde 1/5000 ölçekli plan kararları açısından

incelendiğinde, mekansal planlar yapım yönetmeliğinin getirdiği kararlar doğrultusunda Ticaret Alanının kapsadığı alanda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği de hazırlanmıştır.



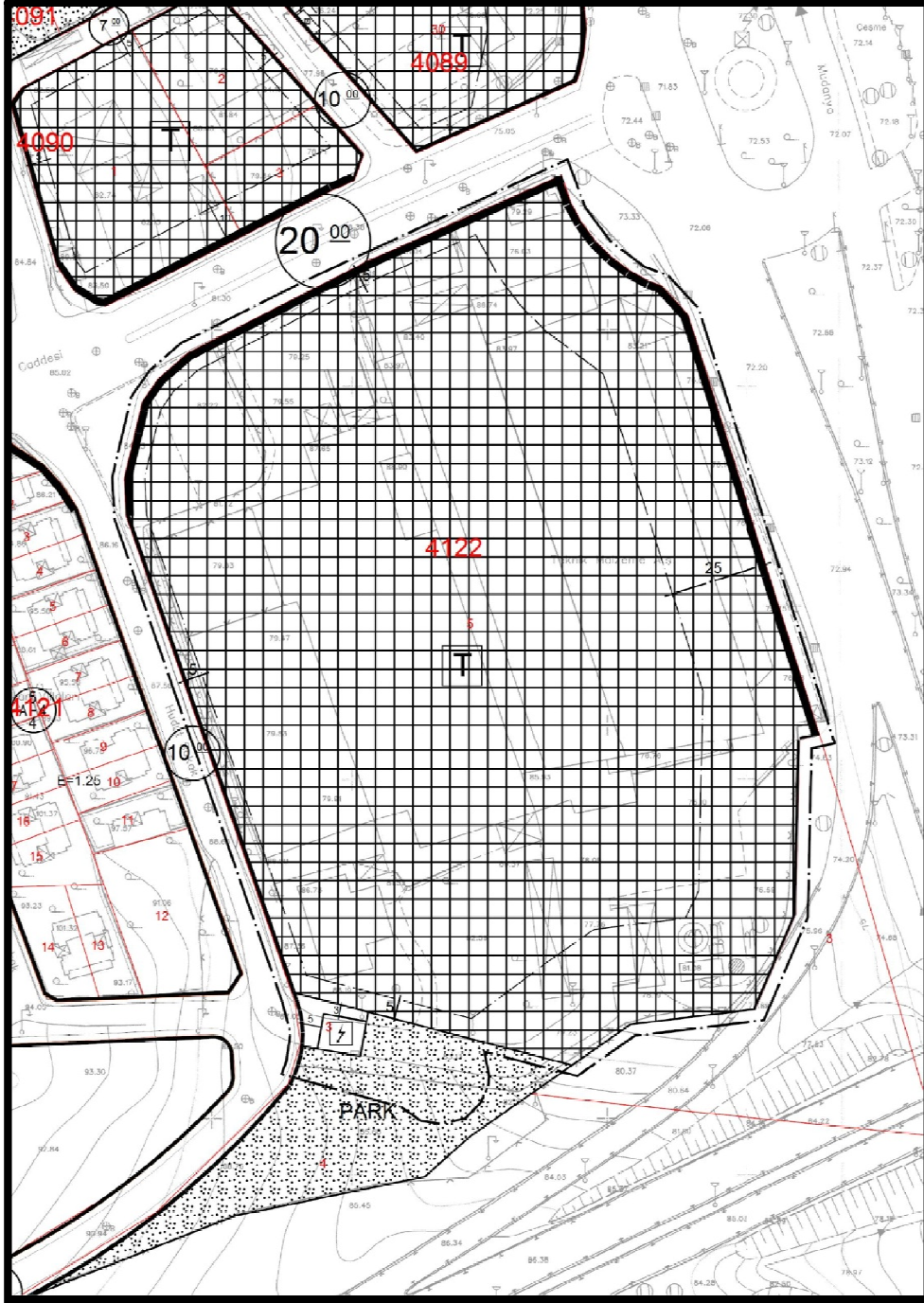
Harita 8 Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Durumu

### 7.3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI

#### 7.3.1.Kentsel Dönüşüm Öncesi :

Plan değişikliği hazırlanan Ahmet Yesevi Mahallesi 4122 ada 5 parselde kentsel dönüşüm öncesi 1/1000 Ölçekli Balat Uygulama İmar Planında TAKS= 0.40, KAKS=1.50, Yençok= 12,50 m yapılaşma koşulları ile Ticaret Alanında kalmakta, 5 parselin güney batısı ise Trafo ve Park Alanında kalmak idi.

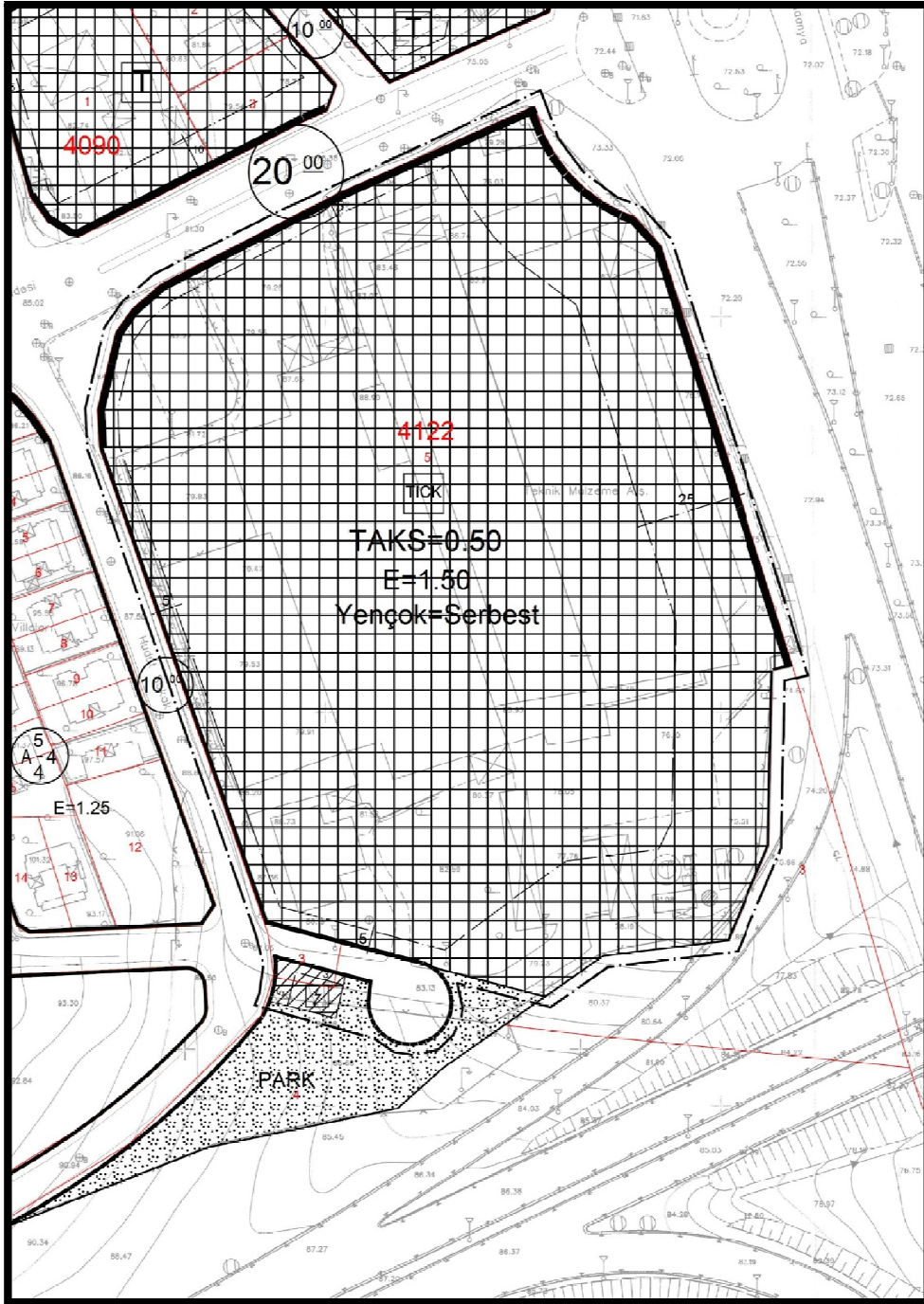




Harita 9 Kentsel Dönüşüm Öncesi 1/1000 Ölçekli Balat Uygulama İmar Planı Kararları

### 7.3.2. Mevcut Plandaki Kullanım Kararları :

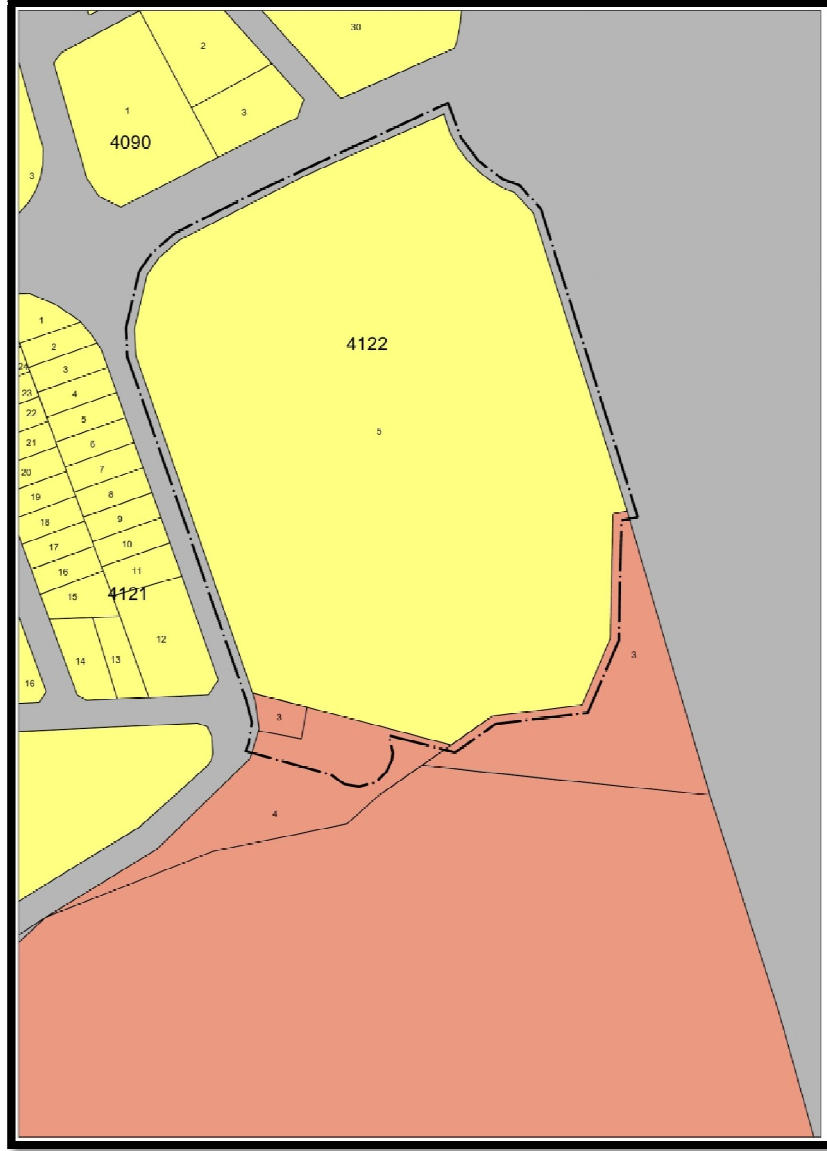
Plan değişikliği hazırlanan Ahmet Yesevi Mahallesi 4122 ada 5 parselde 2017 yılı 1/1000 Ölçekli Balat Uygulama İmar planına bakıldığında TAKS= 0.50, E=1.50, Yençok=Serbest yapılanma koşulu ile Ticaret-Konut Alanında kalmaktadır. 5 parselin güneybatısı araçların dönüş yapması için küldesak ve trafo alanı planlıdır.



Harita 10 Kentsel Dönüşüm Öncesi 1/1000 Ölçekli Balat Uygulama İmar Planı Kararları

#### 7.4.PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU

Parselin mülkiyet sahipliğine bakıldığında parselin özel mülkiyetten oluştuğu görülmektedir. 4122 Ada 5 Parselin alanı **27925.77 m<sup>2</sup>**. dir



*Harita 11 Planlama Alanı Yakın Çevresi Mülkiyet Sahipliliği*

### 7.5.PLANLAMA ALANI JEOLJİK DURUM

Planlama alanını oluşturan parseller 17.01.2001 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğüne onaylanan "Nilüfer İlçesi Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik Etüt Raporu" kapsamında kalmaktadır. Söz konusu Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik Etüt Raporuna göre plan değişikliğine konu alan "Pembe bölgede, Neojen birimi olarak tanımlanan alanlarda" kalmaktadır.

## 8.PROJEKSİYONLAR

Plan değişikliği ile alınan kararların Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26.Maddesi'nin (7) bendi gereği kentsel teknik altyapı için projeksiyonlar yapılmıştır.

*“(7) Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır.”*

### 8.1.GELİŞME EĞİLİMLERİ - PROJEKSİYONLAR

Planlama çalışmalarında tüm kullanıcı taleplerinin belirlenmesi ve bu taleplere göre mekânların planlanması, altyapı ve mekansal ihtiyaçlar paralelinde kullanıcı yoğunluğunun tespiti gerekmektedir. Kullanıcı miktarı altyapı yatırımları başta olmak üzere, mekânsal kararları yönlendirici bir faktör olmaktadır.

Nüfus projeksiyonları için üç farklı yöntem kullanılmıştır. Bu yöntemler; En Küçük Kareler Yöntemi (Doğrusal, Logaritmik), Bileşik Faiz Yöntemi ve Üssel Artış Yöntemi'dir. Bu yöntemler ile 2010, 2015, 2020, 2025 ve 2030 yılları için yerleşmelerin nüfusları tahmin edilmektedir. Her yıl için elde edilen 4 farklı sonucun ortalamaları alınarak üç yönetimin de hesaba katıldığı bir tahmin yapılmaktadır.

Nüfus projeksiyonu yapılırken Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım ilçelerinin nüfuslarının toplamı dikkate alınmıştır. Çünkü bu üç yerleşim, Bursa kent merkezini oluşturan merkez ilçelerdir ve nüfus hareket dinamikleri birbirlerinden bağımsız değildir.

Yıllar	En Küçük Kareler		Bileşik Faiz	Üssel Artış	Ortalama
	Doğrusal	Logaritmik			
2010	1,950,365	2,515,030	1,937,550	1,946,651	2,087,399
2015	2,156,231	3,107,886	2,402,119	2,424,738	2,522,744
2020	2,362,097	3,840,494	2,978,078	3,020,242	3,050,228
2025	2,567,962	4,745,797	3,692,136	3,761,998	3,691,973
2030	2,773,828	5,864,502	4,577,405	4,685,926	4,475,415

Tablo 3 Bursa Merkez İlçeler Toplamı Nüfus Projeksiyonu

Nüfus projeksiyonlarına göre; Bursa kent merkezinin nüfusu, nüfus artış hızı 1985-

2007 yılları arasında olduğu gibi devam ederse, 2030 yılında ortalama 4.475.415 olacaktır. Bu nüfus 2007 nüfusunun 2,7 katıdır. Gürsu ilçesinin nüfusu 2030 yılında ortalama 203.635 olacaktır. Bu nüfus yerleşimin 2007 nüfusunun 4 katıdır. Kestel ilçesinin ise 2030 yılında ortalama nüfusu 93.814 olacak olup yerleşimin nüfusu 2,1 kat artmış olacaktır.

Sonuç olarak; 2030 yılında Bursa yerleşiminin toplam nüfusu yaklaşık olarak 4.773.000 olacaktır.



## 9. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Plan değişikliği hazırlanırken; planlama alanının konumu, yakın çevre verileri, planlama alanına ilişkin yapılan araştırmalar ve projeksiyonlar göz önünde bulundurularak plan kararları üretilmiştir. Alınan plan kararlarının plan bütünlüğünü ve sürekliliğini bozmayacak nitelikte olması , plan bütününde diğer alanlarla sürekliliği, bütünlüğü, uyumu sağlanması hedeflenmiştir. Plan değişikliği hazırlanan alan Balat Uygulama İmar Planı kapsamında olup planın yapıldığı tarih olan 2001 yılından günümüze kadar plandaki değişim incelendiğinde süreç içerisinde plan bütününde Ticaret-Konut Alanı ve Ticaret Alanına doğru olan değişimler sonucunda plan nüfusunda azalma gerçekleşmiştir. Dolayısı ile nüfustaki söz konusu değişim tüm altyapı ve donatı dengesini doğrudan etkilemektedir.

Nilüfer İlçesi, Ahmet Yesevi Mahallesi, 4122 Ada, 5 parsel Bursa'nın en önemli akslarından olan Sanayi Caddesi (Mudanya Caddesi)'ne cepheli durumdadır. Alanın yakın çevresi gerek yapılaşma gerek eğitim gerekse sosyo-kültürel açıdan gelişmiş merkez konumunda bir alandır. Kentin değişen ve büyüyen yapısı nedeniyle alanda planlı olarak gelişen ancak zamanla yıpranmış, işlevini yerine getiremeyen sosyo-ekonomik ve fiziksel açıdan çöküntü süreci yaşamakta olan alanların ortadan kaldırılarak tekrar hayata döndürülmesi, canlandırılması amaçlanarak söz konusu alanda ticari aktivitelere (büyük mağazacılık, dekorasyon, elektronik, eğlence, sağlık ve güzellik) katkı sağlanması ve bölgeye canlılık getirecek fonksiyonlara ihtiyaç duyulmuştur.

Bu bağlamda, 4122 ada 5 parselde caddenin genel görsel imajını destekleyecek ve örnek teşkil edecek bir yapı inşa edilmesi düşünüldüğünden parsel de fonksiyon değişikliği yapılarak yeni durumda TAKS= 0.50, Yençok= Serbest olacak şekilde Ticaret Konut Alanı düzenlenmiştir.

4122 ada 5 parselin güneybatısındaki park ve trafo alanı 7 m kadar güneybatı yönüne kaydırılarak araçların dönüş yapması için küldesak düzenlenmiştir.

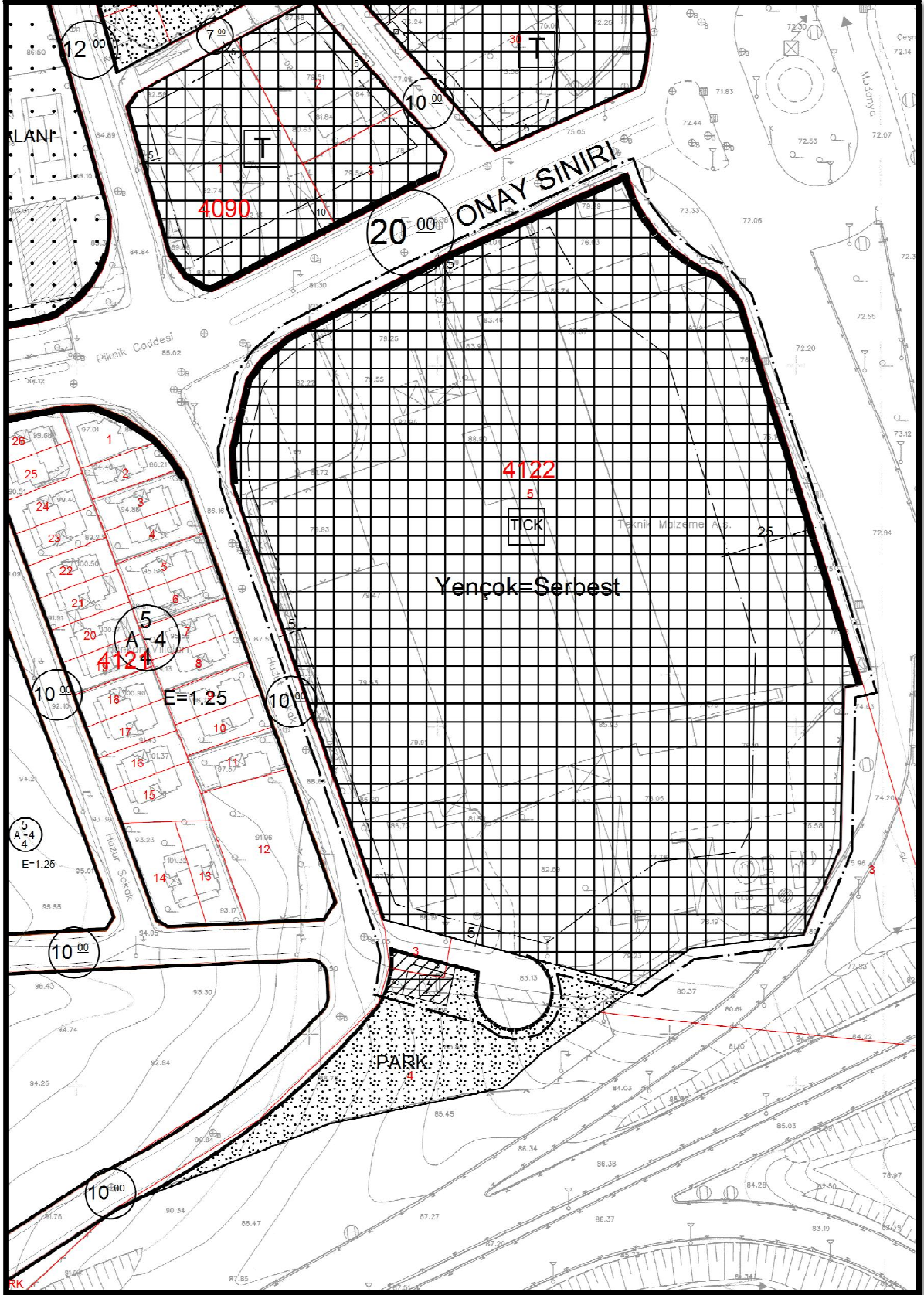


Plan değişikliği hazırlanan parsellerde daha önceden Riskli Yapı Tespiti yapılarak Kentsel Dönüşümün desteklenmesi amacıyla 0,50 ilave emsal artışı yapılarak plan değişikliği onaylanmıştır.

Onaylı 1/1000 Ölçekli Ataevler Mevzii İmar planı kapsamında 4122 ada E= 1.50 emsal değerine sahip 5 parsel (27925,77 m<sup>2</sup>) in kentsel dönüşüm öncesi inşaat alanı hesaplandığında  $27.925,77 \times 1.50 = 41.888,55 \text{ m}^2$  inşaat alanı bulunmaktadır.

İlave emsal artışı sonucunda;

Kentsel Dönüşüm Sonrası E= 2.00 Ticaret+Konut alanı olarak düzenlenen alanın emsal değeri hesaplandığında  $27.925,77 \times 2.00 = 55.851,54 \text{ m}^2$  ticaret-konut inşaat alanı meydana gelmiştir. Artan 13.962,99 m<sup>2</sup> inşaat alanı artmıştır. Sonuç itibarı ile artan inşaat alanının tamamı ticaret alanında kullanılacaktır.



Harita 12 Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

## 9.1.PLAN ALANI KULLANIM BÜYÜKLÜKLERİ

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI		ÖNERİ	
	ALAN(M2)	ORAN(M2)	ALAN(M2)	ORAN(M2)
TİCARET ALANI	27925.77	97.38	0	0.00
KONUT+TİCARET	0	0.00	27925.77	97.38
PARK ALANI	540.28	1.88	0	0.00
TRAFO ALANI	210.75	0.73	210.75	0.73
YOL ALANI	0	0.00	540.28	1.88
NET ALAN	28676.8	100.00	28676.8	100.00

Tablo 4 Planlama Alanı Alan Kullanım Dağılımı

## 9.2.PLAN NOTLARI

**1-**Yapı çekme mesafeleri ve Yençok sağlamak kaydıyla 16.02.2017 tarih 2017/03, 16.02.2017 tarih 2017/03, 16.02.2017 tarih 2017/5, 17.01.2017 tarih 2017/5 sayılı ruhsatlarda ve bunlara ilave belediyesinden ön oluru alınmış projeler dahil otopark hesabına esas 150.032,55 m<sup>2</sup> toplam yapı inşaat alanı 81.294,21 m<sup>2</sup> bağımsız bölüm alanlarını aşamaz.

**2-**Nüfus artışından kaynaklı donatı ihtiyaç bulunması durumunda, ruhsat vermeye yetkili Belediyelerin Meclisi tarafından, donatı alanları elde edilmesine yönelik uygulama yöntemi hakkında karar alınarak, bu doğrultuda uygulama yapılacaktır.

### Kaynakça

1. Nilüfer ARDA (TAŞAN), 1999 **Bursa'nın Kentsel Gelişim Sürecinde Merkez Yapısının Analizi**, T.C. Uludağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Yönetimi Ana Bilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Danışman: Prof. Dr. Hasan ERTÜRK
2. 1/5.000 ölçekli Nilüfer Nazım Plan, Plan Notları, Plan Açıklama Raporu,
3. TÜİK Verileri,
4. Planlama Ofisi Saha Çalışmaları,