

**NİLÜFER İLÇESİ**  
**İHSANİYE MAHALLESİ**  
**2180 ADA 2 PARSEL**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ**  
**FETHİYE-İHSANİYE**  
**REVİZYONU UYGULAMA İMAR PLANI**  
**DEĞİŞİKLİĞİ**  
**AÇIKLAMA RAPORU**

**TUER PLANLAMA**

## İÇİNDEKİLER

<b>TEMEL YAKLAŞIM .....</b>	<b>5</b>
<b>1.GİRİŞ .....</b>	<b>9</b>
1.1.İŞİN TANIMI.....	9
1.2.TANIMLAR .....	9
1.3.HUKUKİ DAYANAK .....	9
1.4.İMAR PLANI YAPIM GEREKÇESİ.....	10
1.5.İMAR PLANI YAKLAŞIMI .....	11
1.6.İMAR PLANININ HEDEFİ.....	12
1.7.İMAR PLANININ KAPSAMI.....	13
<b>2.PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ.....</b>	<b>14</b>
2.1.PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	14
2.2.YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR.....	16
<b>3.PLANLAMA ALANININ ARAŞTIRMA VE ANALİZ SONUÇLARI.....</b>	<b>18</b>
3.1.BURSA İLİ GENELİ TOPOĞRAFYASI VE JEOMORFOLOJİK DURUM .....	18
3.2.İKLİM ÖZELLİKLERİ.....	19
3.2.1.Sıcaklık.....	19
3.2.2.Yağış .....	19
3.2.3 .Rüzgar .....	20
3.3.BİTKİ ÖRTÜSÜ .....	20
<b>4.DEMOGRAFİK VE SOSYAL YAPI .....</b>	<b>21</b>
4.1.BURSA İLİ NÜFUSU .....	21
4.2. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİ NÜFUS YAPISI.....	23
<b>5.EKOMOMİK YAPI .....</b>	<b>25</b>
<b>6.ULAŞIM SİSTEMİ VE STRATEJİK YAKLAŞIM .....</b>	<b>28</b>
<b>7.PLAN HİYERARŞİSİ GELİŞİM SÜRECİ VE PLANLAMA VERİLERİ.....</b>	<b>31</b>
7.1.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI .....	31
7.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI .....	32
7.3.1989-2002-2005-2017 YILI ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ FETHİYE-İHSANİYE UYGULAMA İMAR PLANININ 30 YILLIK PLANLAMA SÜRECİNİN İNCELEMESİ .....	32
7.3.1.Planların Konut-Ticaret Kullanım Alanlarının Karşılaştırması .....	32
7.3.2.Planların Donatı Alanları Dağılımının Karşılaştırması .....	40
7.4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖNCESİ UYGULAMA İMAR PLANI KULLANIM KARARLARI .....	42
7.5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI KULLANIM KARARLARI .....	42
7.6.PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU .....	43

<b>8.PROJEKSİYONLAR .....</b>	<b>45</b>
8.1.GELİŞME EĞİLİMLERİ - PROJEKSİYONLAR.....	45
8.2.KULLANICI SAYILARI.....	46
8.3.TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN PROJEKSİYONLAR.....	46
8.3.1.İçme ve Kullanma Suyu .....	47
8.3.2.Atık Su .....	47
8.3.3.Katı Atık .....	47
<b>9.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI.....</b>	<b>49</b>
9.1.PLAN ALAN KULLANIM BÜYÜKLÜKLERİ .....	51
9.2.PLAN NOTLARI .....	51

### **Haritalar Listesi**

Harita 1 Planlama Alanının Ülkesindeki Yeri.....	14
Harita 2 Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri .....	15
Harita 3 Bursa İli İdare Yapısı, İl ve İlçe Sınırları .....	15
Harita 4 Nilüfer İlçesi Mahalle Sınırları .....	16
Harita 5 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü.....	17
Harita 6 Planlama Alanının Bursa Ana Ulaşım Sistemindeki Konumu .....	30
Harita 7 Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Yeri.....	31
Harita 8 Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Durumu .....	32
Harita 9 Kentsel Dönüşüm Öncesi Onaylı 1/1000 Ölçekli Fethiye İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı Kararları.....	42
Harita 10 Onaylı 1/1000 Ölçekli Fethiye İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı Kararları .....	43
Harita 11 Planlama Alanı Mülkiyet Durumu .....	44
Harita 12 Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	50

### **Tablolar Listesi**

Tablo 1 Bursa İli Nüfus Değerleri (Kaynak-TÜİK) .....	21
Tablo 2 2016 Yılı İlçelere Göre Nüfus ve Nüfus Yoğunlukları ( TÜİK).....	22
Tablo 3 10 Yıllık TÜİK Mahalle Nüfus Verileri .....	23
Tablo 4 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Uygulama İmar Planları İlk Plan ve Plan Revizyonları Karşılaştırması .....	35
Tablo 5 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Uygulama İmar Planları İlk Plan ve Plan Revizyonları Konut Alanları Özelinde Karşılaştırması .....	37
Tablo 6 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Uygulama İmar Planları İlk Plan ve Plan Revizyonları Konut-Ticaret Alanları Özelinde Karşılaştırması .....	38

Tablo 7 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Uygulama İmar Planları İlk Plan ve Plan Revizyonları Ticaret Alanları Özelinde Karşılaştırması.....	39
Tablo 8 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Uygulama İmar Planları İlk Plan ve Plan Revizyonları Donatı Alanları Özelinde Karşılaştırması.....	40
Tablo 9 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Uygulama İmar Planları İlk Plan ve Plan Revizyonları Donatı Alanları Özelinde Karşılaştırması.....	41
Tablo 10 Bursa Merkez İlçeler Toplamı Nüfus Projeksiyonu.....	45
Tablo 11 Planlama Alanı Nüfus Projeksiyonlarına Göre İçme Ve Kullanma Suyu İhtiyacı.....	47
Tablo 12 Planlama Alanı Nüfus Projeksiyonlarına Göre Oluşabilecek Atık Su Miktarı.....	47
Tablo 13 Planlama Alanı Nüfus Projeksiyonlarına Göre Oluşabilecek Katı Atık Miktarı .....	48
Tablo 14 Planlama Alanı Alan Kullanım Dağılımı.....	51

## 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 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına ve 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak 2.060,00 m<sup>2</sup> alanda, yasa ve yönetmeliklere uygun olarak “Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi, H21C05C1D pafta, 2180 Ada 2 Parsel, 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyonu 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 usûl 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 asgari 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 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına ve 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak 2.060,00 m<sup>2</sup> alanda, yasa ve yönetmeliklere uygun olarak plan değişikliği hazırlanmıştır.

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

Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi, H21C05C1D pafta, 2180 Ada 2 Parsel, 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyonu 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 arttırılması 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 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kararlarına ve 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı sınırları içinde, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi, H21C05C1D pafta, 2180 Ada 2 Parsel, için 2.060,00 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

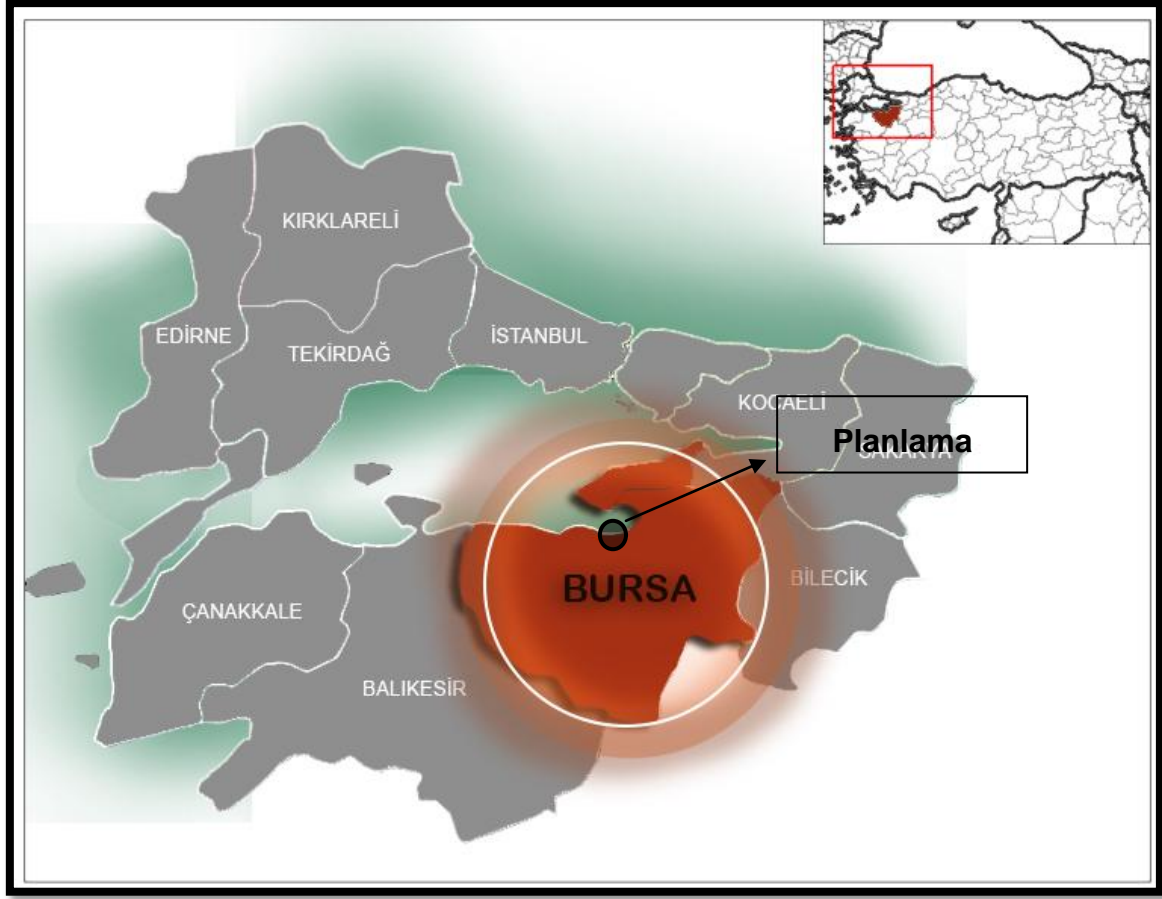
### 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

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.

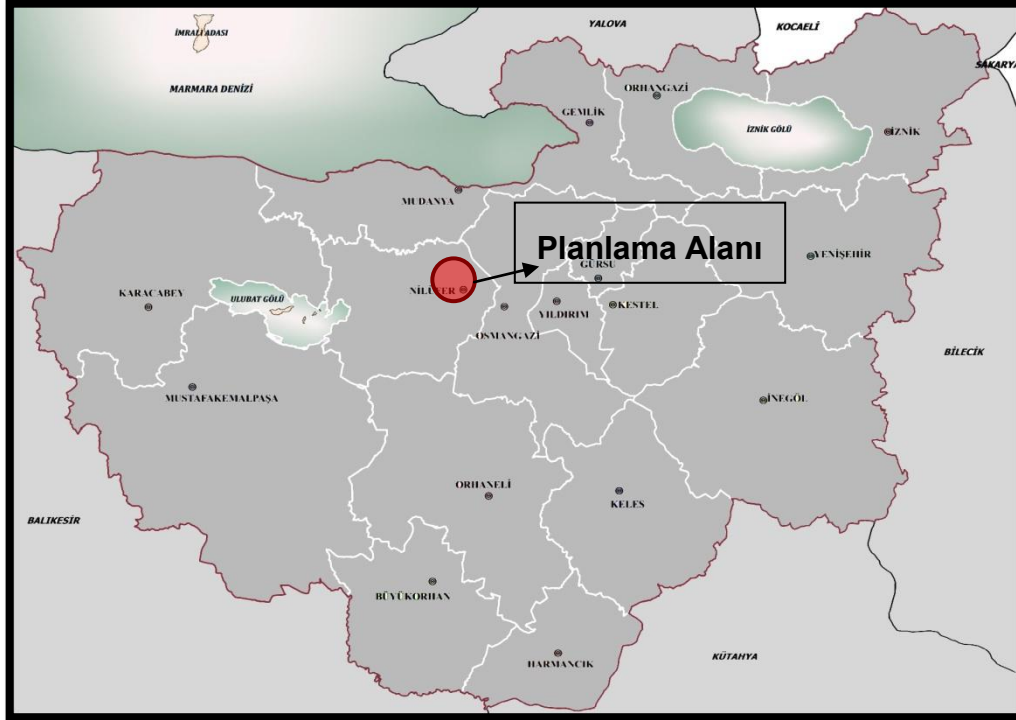
Planlama alanı Bursa Merkez alanının İzmir Yolu istikametinde Nilüfer merkez alanında Fatih Sultan Mehmet Bulvarı çevresinde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu olan alan, Bursa İli, Nilüfer ilçesi belediye sınırları içerisinde yer almaktadır. H-21-c1 - 1/25000 paftasında yer alır.



Harita 1 Planlama Alanının Ülkesindeki Yeri



Harita 2 Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri



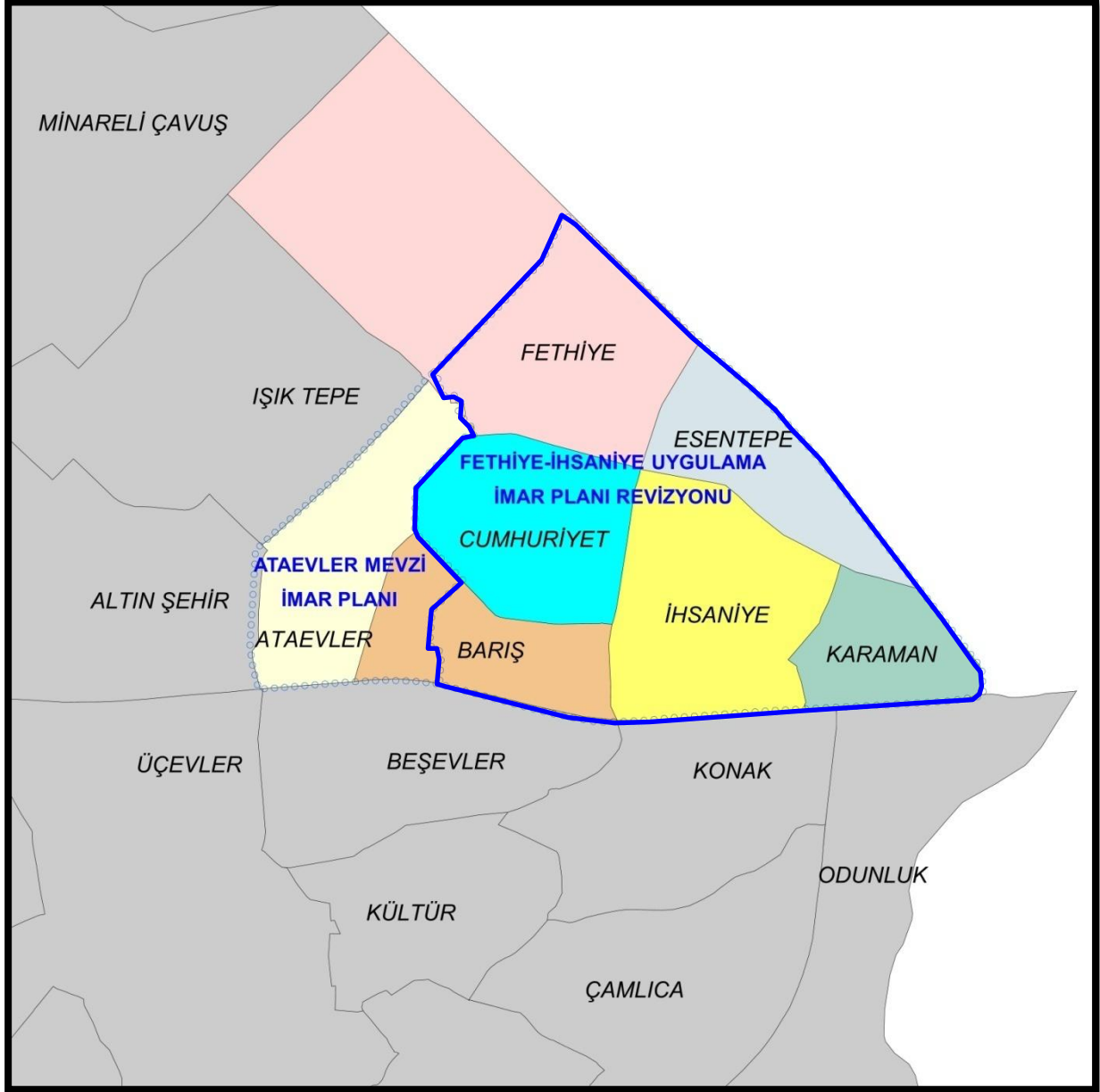
Harita 3 Bursa İli İdare Yapısı, İl ve İlçe Sınırları



## 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, İhsaniye Mahallesi tapulama sınırları içindedir.



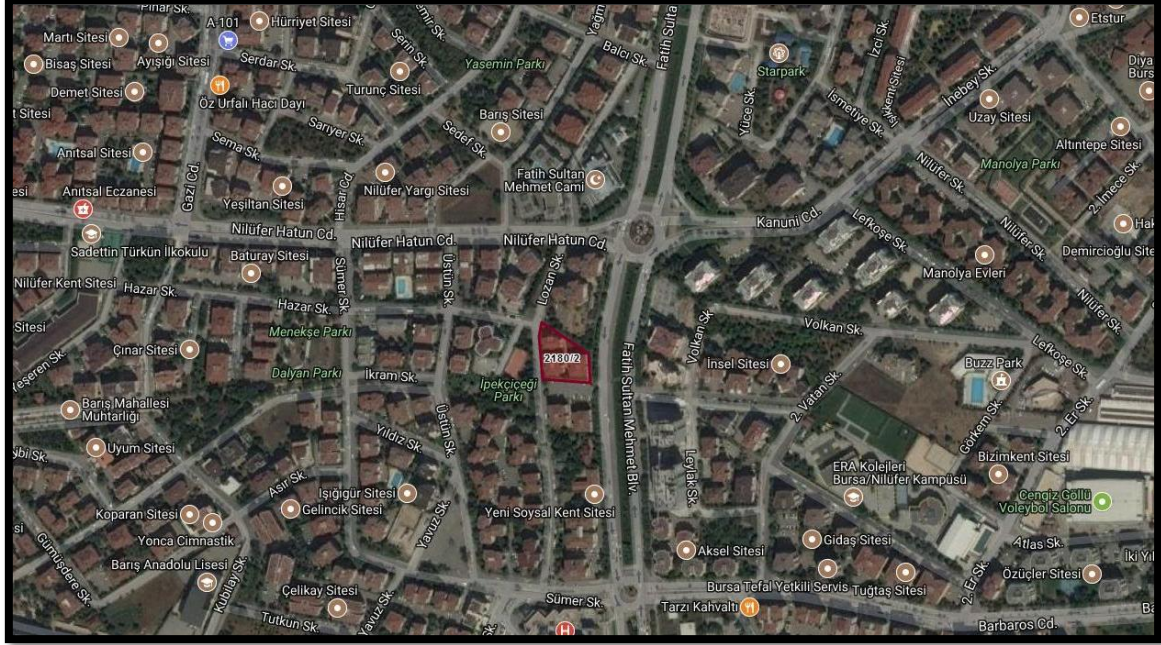
Harita 4 Nilüfer İlçesi Mahalle Sınırları

Plan değişikliği hazırlanan alan ise Nilüfer İlçesinin merkez alanında, Bursa İzmir Yolu'nun 400 m. Kuzeyinde, Acıbadem Hastanesi'nin 230 m. Kuzeyinde, Fatih



Sultan Mehmet Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Bu nedenle alanın konumu tüketici açısından erişimi kolay bir alan olacaktır.

Planı sınırları, Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi, H21C05C1D pafta, 2180 Ada 2 Parsel, için 2.060,00 m2 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 görülmektedir.

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 Göknaarı 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)

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

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. 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.

#### 4.2. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİ NÜFUS YAPISI

Planlama alanı nüfus verilerinin incelenebilmesi amacı ile Nilüfer ilçesi Mahalle sınırları haritaları ile plan sınırları karşılaştırması yapılarak, TÜİK verileri incelemesi yapılmıştır.

Plan değişikliğine konu olan alanın içinde yer aldığı 1/1000 ölçekli Fethiye-İhsaniye Uygulama İmar Planı sınırları içinde Karaman, Esentepe, İhsaniye, Fethiye Mahalleleri olmak üzere 4 mahallenin tümü ile Barış ve Cumhuriyet Mahallelerinin bir kısmı planlama sınırları içinde yer almaktadır. 1/1000 ölçekli Ataevler Uygulama İmar Planı ise, Ataevler Mahallesinin tümü, Barış, Cumhuriyet mahallesi sınırlarının bir kısmını kapsamaktadır.

Bu nedenlerle planlama sınırları nüfus verisi anlatımında iki planlama alanı sınırlarında bir anlatım yapılması daha doğru sonuçlara ulaşılması anlamında uygun görülmektedir.

		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1	ATAEVLER	16490	16232	16172	16157	16115	16099	15916	15825	15845	14802	9643
2	BARIŞ	16490	12232	12355	12380	12389	12525	12512	12519	12648	12665	11427
3	CUMHURİYET	17054	16712	16984	17082	17017	16953	16977	16987	17020	16738	16210
4	ESENTEPE	11999	12173	12610	12818	13177	13395	13422	13463	13641	13644	13412
5	FETHİYE	12380	13059	13488	14250	15095	16371	17558	18408	19010	19677	20605
6	İHSANİYE	24592	24075	26901	27414	28304	28566	28718	28739	29007	29137	28348
7	KARAMAN	11004	11192	11118	11192	11250	11420	11556	11597	11696	11748	11397
	TOPLAM	110009	105675	109628	111293	113347	115329	116659	117538	118867	118411	111042
	FARK	0	-4334	3953	1665	2054	1982	1330	879	1329	-456	-7369

Tablo 3 10 Yıllık TÜİK Mahalle Nüfus Verileri

Plan bütününe kapsayan mahalle nüfusları incelemesi yapılmıştır. Yapılan incelemede Ataevler Bölgesinde Nüfusun 2007 yılından itibaren azalma eğiliminde olduğu görülmektedir. Bunda bölgenin emeklilerin tercih ettiği bir bölge olmasında ve aile büyüklüğü ortalamasında düşüşün büyük bir payının olduğu düşünülmektedir. Bu bölgeler içinde boş parsel rezerv alan bulunmamaktadır. Bölge tümü ile yapılaşmasını plan kararlarına göre tamamlamış durumdadır. 2015 yılından sonar gözlenen azalmanın ise en

büyük etkisi kooperatifler eli ile 1980'li yıllara dayanan bir geçmişinin olması ve yapı stokunun yıpranmışlığı nedeni ile özellikle kentsel dönüşüm süreçleri nedeni ile bölgenin değişime uğradığının bir göstergesi olarak karşımıza çıkmaktadır.

Benzer durum yoğunluğu daha az olmak ile beraber diğer bölgeler içinde de gözlenmektedir.

Bu noktada tüm 7 mahallenin bulunduğu alanlarda yapılaşmasını henüz tamamlamamış boş nitelikli parsel sayısı toplam alan içinde yok denecek kadar azdır. Ayrıca plan kararları ile bitişik nizam yapılaşmış alanların pek çoğunda fiili durum 4 kat olarak gerçekleşmiştir. Bu durumda planın toplam doluluk oranları da dikkate alındığında erişebileceği nüfusun maksimum 2015 yılı nüfusun daha kesin bir veri olmasından hareketle 120.000 bin olacağı ön görülebilir.

Bu nüfus verisi her iki planlama bölgesi olan, 1/1000 ölçekli Fethiye-İhsaniye Uygulama İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Ataevler Uygulama İmar Planı alanının toplamının ulaşacağı maksimum nüfus kapasitedir.



## 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 Gempot, 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.

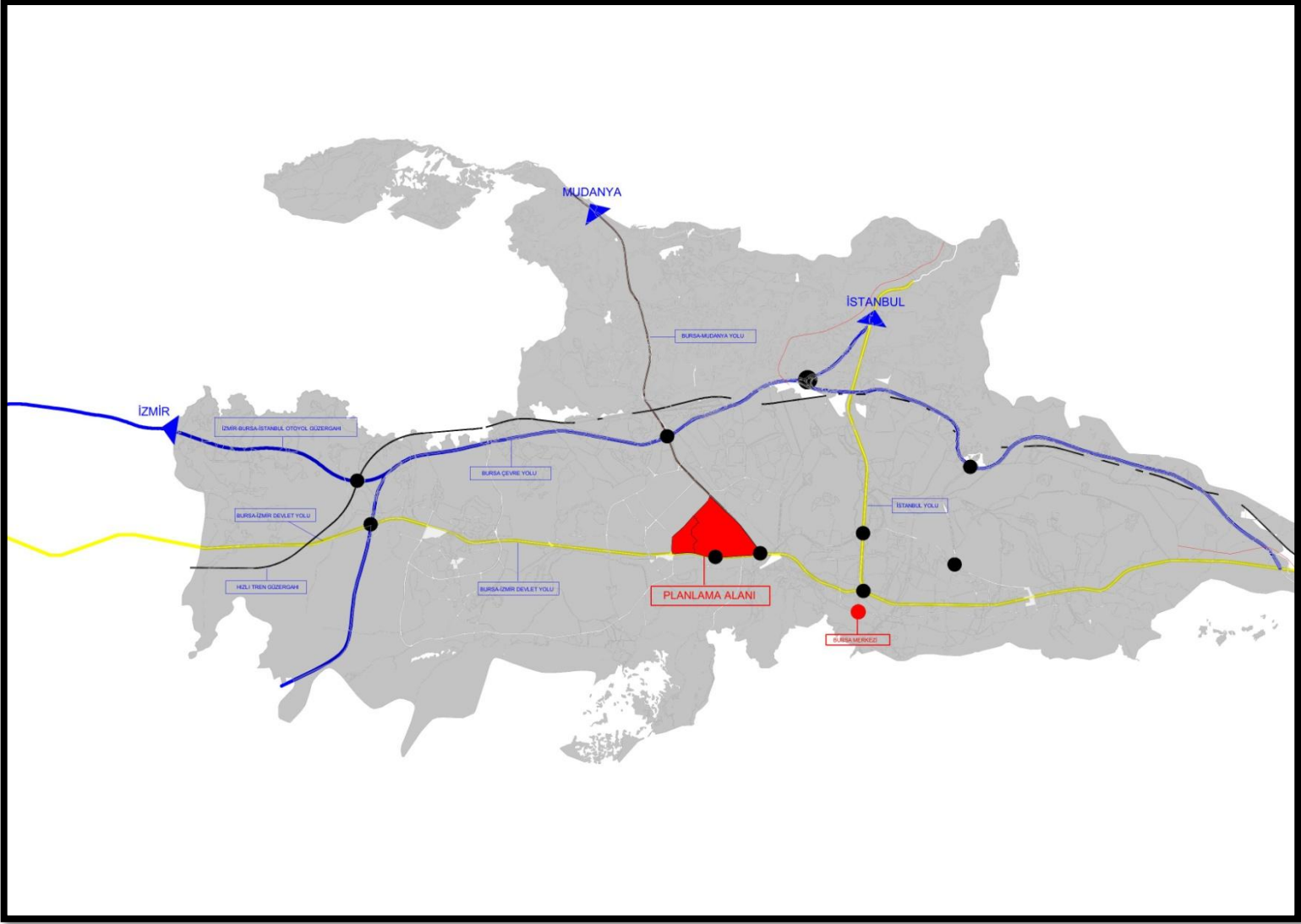
Bursa, Doğu Marmara alt bölgesinin önemli ulaşım akslarının merkezi durumundadır. Bursa, coğrafi bakımdan İç Batı Anadolu'nun İstanbul'a ve dolayısıyla Avrupa'ya açılımında stratejik bir konuma sahiptir. Aynı şekilde dış ülkelerden ve İstanbul'dan İç batı Anadolu ve Ege'ye geçecek olan malların dağılım 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.



---

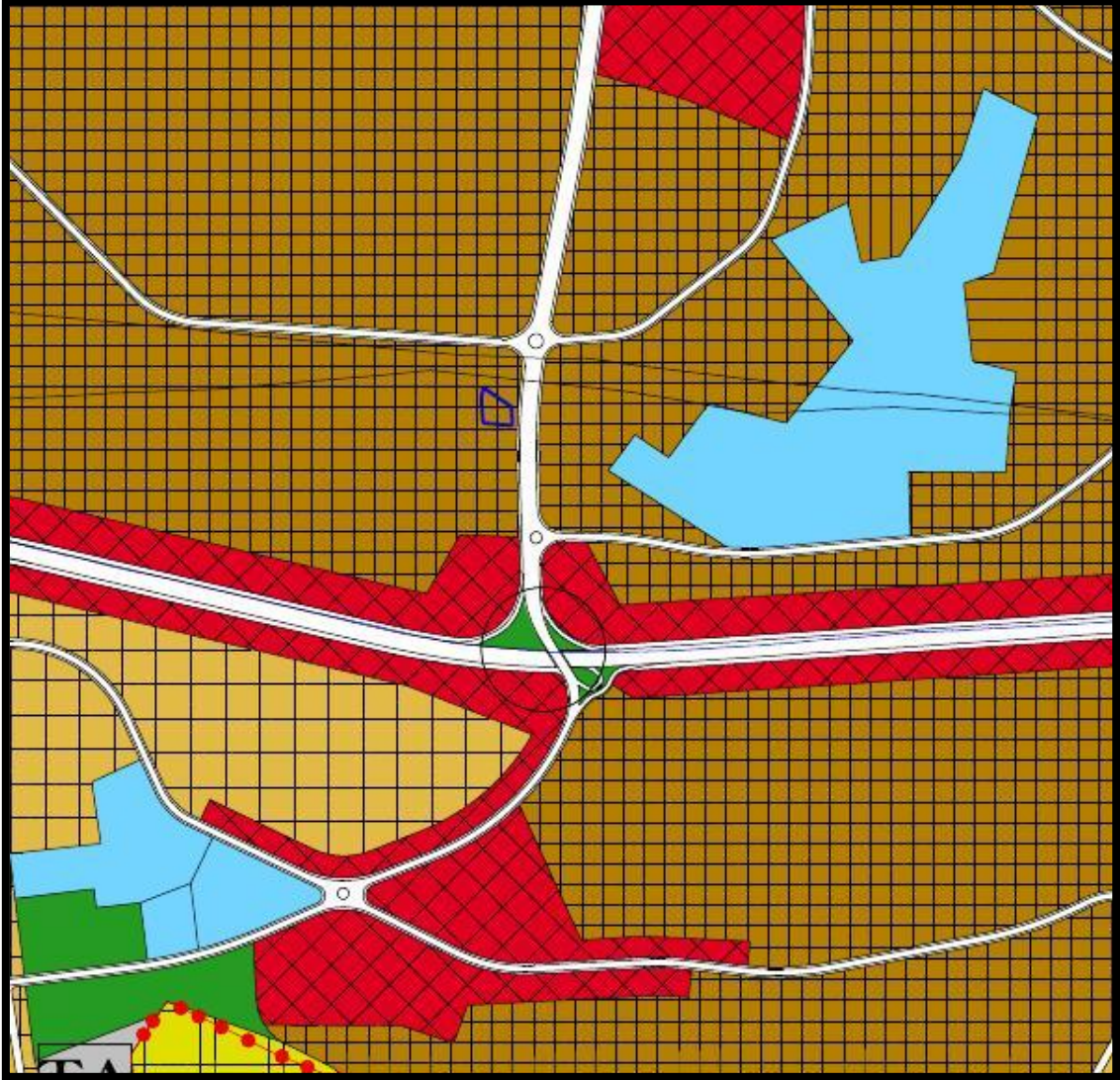


## 7. PLAN HİYERARŞİSİ GELİŞİM SÜRECİ VE PLANLAMA VERİLERİ

### 7.1.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında 350 kişi/ha. **yüksek yoğunlukta meskun konut alanında** kalmaktadır.

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

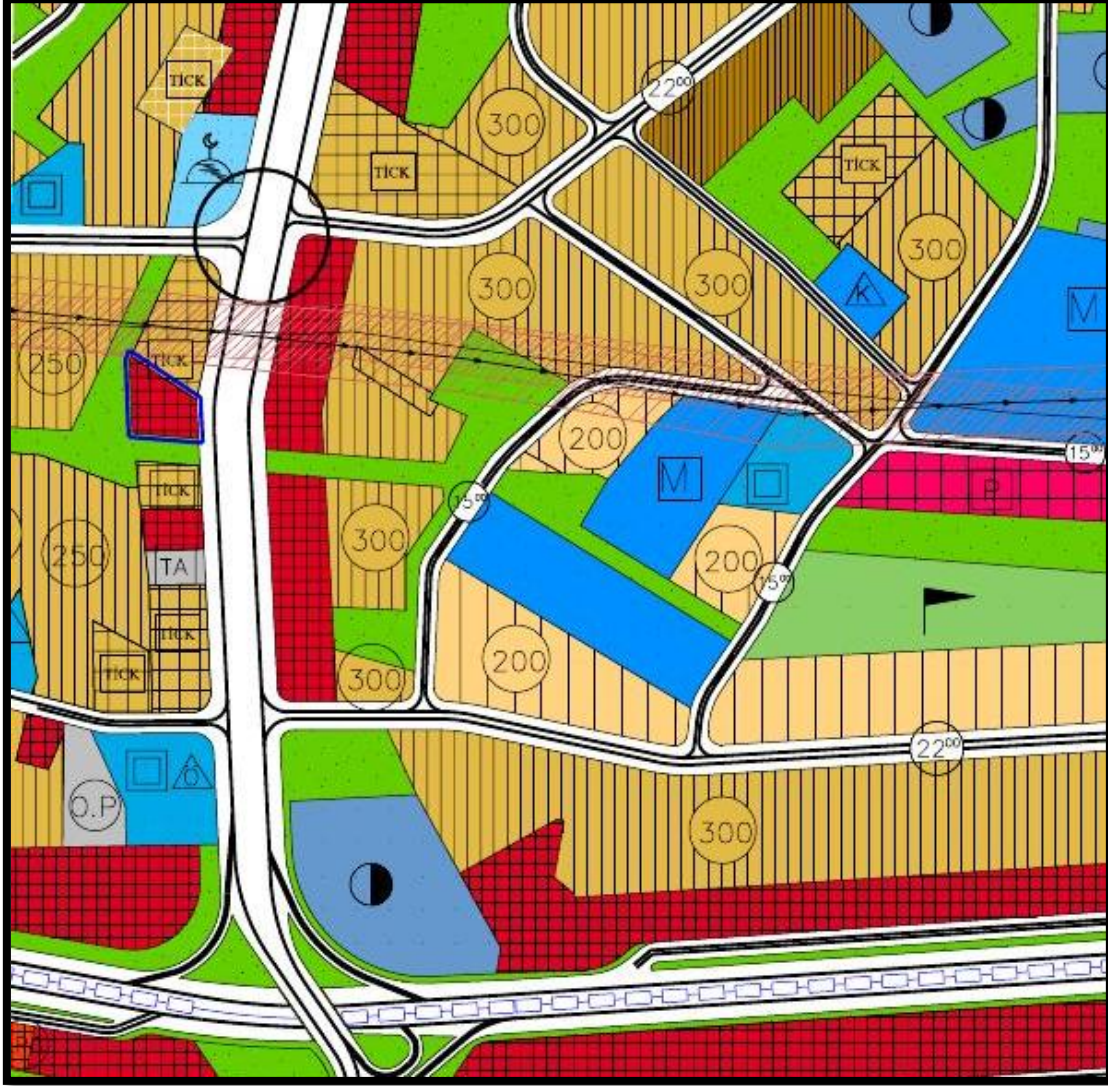


Harita 7 Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Yeri

## 7.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında; Plan değişikliği yapılan, 2180 ada 2 parsel **Ticaret Alanı** olarak planlıdır.

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



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

## 7.3.1989-2002-2005-2017 YILI ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ FETHİYE-İHSANİYE UYGULAMA İMAR PLANININ 30 YILLIK PLANLAMA SÜRECİNİN İNCELEMESİ

### 7.3.1. Planların Konut-Ticaret Kullanım Alanlarının Karşılaştırması

1/1000 ölçekli Fethiye İhsaniye Uygulama İmar Planlarının ilk hazırlanış tarihi



olan 1989 yılından günümüz 2018 yılına kadar geçen yaklaşık 30 yıllık süreç içinde parsel bazında yapılan değişiklikler ve revizyonlar sonucu planların sonuçlanan kararları bir bütün olarak karşılaştırmalı olarak irdelenmiştir. Bu karşılaştırmada konut alanları özelinde, ticaret alanları ve karma kullanımlı alanlar daha da ayrıntılı olarak değişim kararları incelenmiştir.

Yapılan incelemede tüm planların verisinin aynı çerçevede değerlendirilebilmesi için kişi başı nüfus değeri **31.25** m<sup>2</sup> kabulü yapılmıştır.

Buna göre; 2005 ve 2017 yılı plan nüfusları dahi incelense plan nüfusunun azaldığı görülmektedir. 1/1000 ölçekli Ataevler Uygulama İmar Planının toplam plan nüfusunun yaklaşık 29.000 kişi olmasından hareketle her iki planda toplam 163.000 nüfusun yaşaması öngörülmüştür. Oysaki tümü ile doluluk oranına ulaşmış 7 mahalleyi kapsayan bölgede 118.000 kişi yaşamaktadır. Bu değerinde içinde plan kararları ile B-2, B-3 olarak planlanmasına rağmen fiili durumda B-3, B-4, B-5 gerçekleşmiş alanların yoğun olarak bulunduğu da ayrıca bir veri olarak Kabul edilmelidir. Bu durum mevcut nüfus verisini arttırmakta ancak plan nüfusu buna karşılık olarak artmamaktadır. Bu noktada, plan nüfusu ile gerçekleşen nüfus arasında en az %35 gibi kapatılamayacak bir fark bulunmaktadır. Bu tüm altyapı, donatı dengesini doğrudan etkilemektedir.

NİLÜFER İLÇESİ, İHSANIYE MAHALLESİ 2180 ADA 2 PARSEL  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

	1989-RAPOR (NÜFUS KİŞİ:31.25 M2)						2002 (NÜFUS KİŞİ:31.25 M2)					2005(NÜFUS KİŞİ:31.25 M2)					2017 (NÜFUS KİŞİ:31.25 M2)				
KONUT ALANLARI	ADET	ALAN (m²)	EMSAL	İNŞAAT ALANI	NÜFUS	FARK	ADET	ALAN (m²)	EMSAL	İNŞAAT ALANI	NÜFUS	ADET	ALAN (m²)	EMSAL	İNŞAAT ALANI	NÜFUS	ADET	ALAN (m²)	EMSAL	İNŞAAT ALANI	NÜFUS
B-1	0	0,00	0,75	0,00	0	17.652	14	17.651,59	0,75	13.238,69	424	14	17.881,82	0,75	13.411,37	429	0	0,00	0,75	0,00	0
B-2	0	430.198,00	1,50	645.297,00	20.650	-5.403	308	424.794,69	1,50	637.192,04	20.390	306	423.957,04	1,50	635.935,56	20.350	307	401.598,54	1,50	602.397,81	19.277
B-3	0	41.903,00	2,25	94.281,75	3.017	4.876	9	46.779,33	2,25	105.253,49	3.368	9	45.106,49	2,25	101.489,60	3.248	9	42.756,03	2,25	96.201,07	3.078
B-4	0	153.353,00	3,00	460.059,00	14.722	-26.692	34	126.661,09	3,00	379.983,27	12.159	36	126.555,10	3,00	379.665,30	12.149	47	139.241,09	3,00	417.723,27	13.367
B-5	0	156.716,00	3,75	587.685,00	18.806	-2.811	55	153.904,75	3,75	577.142,81	18.469	58	157.211,57	3,75	589.543,39	18.865	58	148.739,77	3,75	557.774,14	17.849
B-6	0	0,00	4,50	0,00	0	1.093	1	1.093,24	4,50	4.919,58	157	1	1.084,06	4,50	4.878,27	156	0	0,00	4,50	0,00	0
E=0.80	0	25.419,00	0,80	20.335,20	651	360	1	25.779,49	0,80	20.623,59	660	1	25.943,64	0,80	20.754,91	664	1	26.702,85	0,80	21.362,28	684
E=1.00	0	139.413,00	1,00	139.413,00	4.461	-8.846	24	130.567,07	1,00	130.567,07	4.178	24	130.781,06	1,00	130.781,06	4.185	27	131.043,66	1,00	131.043,66	4.193
E=1.09	0	0,00	1,09	0,00	0	0	0	0,00	1,09	0,00	0	0	0,00	1,09	0,00	0	1	2.182,25	1,09	2.378,65	76
E=1.10	0	0,00	1,10	0,00	0	2.057	1	2.056,97	1,10	2.262,67	72	1	2.057,08	1,10	2.262,79	72	0	0,00	1,10	0,00	0
E=1.16	0	0,00	1,16	0,00	0	702	1	702,47	1,16	814,87	26	1	708,31	1,16	821,64	26	0	0,00	1,16	0,00	0
E=1.20	0	6.065,00	1,20	7.278,00	233	595	3	6.659,52	1,20	7.991,42	256	3	6.698,13	1,20	8.037,76	257	2	5.992,00	1,20	7.190,40	230
E=1.25	0	1.395.549,00	1,25	1.744.436,25	55.822	-164.805	253	1.230.743,63	1,25	1.538.429,54	49.230	257	1.233.584,52	1,25	1.541.980,65	49.343	262	1.367.214,10	1,25	1.709.017,63	54.689
E=1.26	0	0,00	1,26	0,00	0	1.680	1	1.680,46	1,26	2.117,38	68	1	1.705,90	1,26	2.149,43	69	0	0,00	1,26	0,00	0
E=1.27	0	916,00	1,27	1.163,32	37	993	2	1.909,03	1,27	2.424,47	78	2	1.912,28	1,27	2.428,60	78	1	919,73	1,27	1.168,06	37
E=1.28	0	6.569,00	1,28	8.408,32	269	1.893	3	8.461,81	1,28	10.831,12	347	3	8.443,73	1,28	10.807,97	346	2	6.569,90	1,28	8.409,47	269
E=1.29	0	10.284,00	1,29	13.266,36	425	2.216	4	12.499,87	1,29	16.124,83	516	4	12.494,62	1,29	16.118,06	516	3	10.285,42	1,29	13.268,19	425
E=1.30	0	10.502,00	1,30	13.652,60	437	21.604	4	32.106,37	1,30	41.738,28	1.336	4	32.106,93	1,30	41.739,01	1.336	2	7.691,97	1,30	9.999,56	320
E=1.31	0	8.580,00	1,31	11.239,80	360	10.086	8	18.665,74	1,31	24.452,12	782	8	18.654,45	1,31	24.437,33	782	4	10.059,02	1,31	13.177,32	422
E=1.32	0	16.388,00	1,32	21.632,16	692	740	7	17.128,05	1,32	22.609,03	723	7	17.127,73	1,32	22.608,60	723	6	16.224,81	1,32	21.416,75	685
E=1.33	0	7.092,00	1,33	9.432,36	302	7.518	8	14.610,00	1,33	19.431,30	622	8	14.593,61	1,33	19.409,50	621	5	7.685,05	1,33	10.221,12	327
E=1.34	0	6.356,00	1,34	8.517,04	273	14.184	4	20.539,71	1,34	27.523,21	881	4	20.544,12	1,34	27.529,12	881	2	6.357,48	1,34	8.519,02	273
E=1.35	0	8.214,00	1,35	11.088,90	355	2.682	4	10.895,59	1,35	14.709,05	471	4	10.895,60	1,35	14.709,06	471	1	1.876,94	1,35	2.533,87	81
E=1.36	0	9.742,00	1,36	13.249,12	424	311	3	10.053,37	1,36	13.672,58	438	3	9.871,48	1,36	13.425,21	430	3	10.053,40	1,36	13.672,62	438
E=1.37	0	5.748,00	1,37	7.874,76	252	7.147	4	12.894,62	1,37	17.665,63	565	4	12.888,06	1,37	17.656,64	565	2	5.749,16	1,37	7.876,35	252
E=1.38	0	11.301,00	1,38	15.595,38	499	1	3	11.302,34	1,38	15.597,23	499	3	11.302,49	1,38	15.597,44	499	3	11.302,33	1,38	15.597,22	499
E=1.39	0	0,00	1,39	0,00	0	2.307	2	2.307,38	1,39	3.207,26	103	2	2.348,82	1,39	3.264,86	104	0	0,00	1,39	0,00	0
E=1.40	0	5.650,00	1,40	7.910,00	253	6.459	5	12.108,52	1,40	16.951,93	542	5	12.129,72	1,40	16.981,61	543	2	5.273,06	1,40	7.382,28	236
E=1.41	0	6.829,00	1,41	9.628,89	308	1	2	6.829,74	1,41	9.629,93	308	2	6.829,75	1,41	9.629,95	308	2	6.829,74	1,41	9.629,93	308
E=1.42	0	2.478,00	1,42	3.518,76	113	4.058	2	6.535,65	1,42	9.280,62	297	2	6.532,53	1,42	9.276,19	297	1	2.478,52	1,42	3.519,50	113
E=1.43	0	3.335,00	1,43	4.769,05	153	3.813	3	7.148,24	1,43	10.221,98	327	3	7.149,58	1,43	10.223,90	327	1	3.335,10	1,43	4.769,19	153
E=1.44	0	2.579,00	1,44	3.713,76	119	0	1	2.579,32	1,44	3.714,22	119	1	2.579,32	1,44	3.714,22	119	1	2.579,32	1,44	3.714,22	119
E=1.45	0	0,00	1,45	0,00	0	1.117	1	1.116,86	1,45	1.619,45	52	1	1.124,65	1,45	1.630,74	52	0	0,00	1,45	0,00	0
E=1.46	0	2.578,00	1,46	3.763,88	120	11.970	5	14.548,13	1,46	21.240,27	680	5	14.573,46	1,46	21.277,25	681	1	2.578,70	1,46	3.764,90	120
E=1.47	0	1.921,00	1,47	2.823,87	90	734	2	2.655,41	1,47	3.903,45	125	2	2.644,27	1,47	3.887,08	124	1	1.933,92	1,47	2.842,86	91
E=1.48	0	1.019,00	1,48	1.508,12	48	698	2	1.716,65	1,48	2.540,64	81	2	1.696,58	1,48	2.510,94	80	1	1.019,49	1,48	1.508,85	48
E=1.49	0	0,00	1,49	0,00	0	6.042	1	6.041,90	1,49	9.002,43	288	1	6.047,92	1,49	9.011,40	288	0	0,00	1,49	0,00	0
E=1.50	0	124.629,00	1,50	186.943,50	5.982	-21.780	12	102.848,56	1,50	154.272,84	4.937	12	102.009,57	1,50	153.014,36	4.896	5	46.878,94	1,50	70.318,41	2.250
E=1.51	0	0,00	1,51	0,00	0	6.048	3	6.047,90	1,51	9.132,33	292	3	6.046,90	1,51	9.130,82	292	1	1.139,81	1,51	1.721,11	55
E=1.52	0	0,00	1,52	0,00	0	0	0	0,00	1,52	0,00	0	1	476,98	1,52	725,01	23	0	0,00	1,52	0,00	0
E=1.53	0	0,00	1,53	0,00	0	4.563	2	4.562,58	1,53	6.980,75	223	2	4.561,30	1,53	6.978,79	223	0	0,00	1,53	0,00	0
E=1.54	0	0,00	1,54	0,00	0	0	0	0,00	1,54	0,00	0	1	1.573,16	1,54	2.422,67	78	0	0,00	1,54	0,00	0
E=1.55	0	0,00	1,55	0,00	0	876	1	875,94	1,55	1.357,71	43	1	875,94	1,55	1.357,71	43	0	0,00	1,55	0,00	0
E=1.56	0	0,00	1,56	0,00	0	2.199	1	2.199,30	1,56	3.430,91	110	1	2.199,30	1,56	3.430,91	110	1	2.199,21	1,56	3.430,77	110
E=1.57	0	0,00	1,57	0,00	0	687	1	687,22	1,57	1.078,94	35	1	691,53	1,57	1.085,70	35	0	0,00	1,57	0,00	0
E=1.58	0	2.194,00	1,58	3.466,52	111	1.070	3	3.263,57	1,58	5.156,44	165	3	3.276,53	1,58	5.176,92	166	0	0,00	1,58	0,00	0

NİLÜFER İLÇESİ, İHSANİYE MAHALLESİ 2180 ADA 2 PARSEL  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

E=1.59	0	4.844,00	1,59	7.701,96	246	2.646	2	7.489,71	1,59	11.908,64	381	2	7.491,97	1,59	11.912,23	381	1	4.844,51	1,59	7.702,77	246
E=1.60	0	1.915,00	1,60	3.064,00	98	764	2	2.679,31	1,60	4.286,90	137	2	2.679,28	1,60	4.286,85	137	1	1.891,13	1,60	3.025,81	97
E=1.68	0	0,00	1,68	0,00	0	4.141	2	4.141,02	1,68	6.956,91	223	2	4.156,93	1,68	6.983,64	223	0	0,00	1,68	0,00	0
E=1.69	0	0,00	1,69	0,00	0	1.433	1	1.432,83	1,69	2.421,48	77	1	1.432,83	1,69	2.421,48	77	0	0,00	1,69	0,00	0
E=1.71	0	2.185,00	1,71	3.736,35	120	0	1	2.185,48	1,71	3.737,17	120	1	2.185,48	1,71	3.737,17	120	1	2.185,48	1,71	3.737,17	120
E=1.75	0	295.725,00	1,75	517.518,75	16.561	-268.833	2	26.892,29	1,75	47.061,51	1.506	2	26.886,47	1,75	47.051,32	1.506	3	31.049,09	1,75	54.335,91	1.739
E=1.80	0	0,00	1,80	0,00	0	1.644	1	1.643,50	1,80	2.958,30	95	1	1.622,59	1,80	2.920,66	93	1	2.088,55	1,80	3.759,39	120
E=1.82	0	0,00	1,82	0,00	0	1.522	2	1.522,16	1,82	2.770,33	89	2	1.515,76	1,82	2.758,68	88	0	0,00	1,82	0,00	0
E=1.93	0	0,00	1,93	0,00	0	490	1	490,34	1,93	946,36	30	1	478,21	1,93	922,95	30	0	0,00	1,93	0,00	0
E=1.94	0	0,00	1,94	0,00	0	575	1	575,21	1,94	1.115,91	36	1	566,10	1,94	1.098,23	35	0	0,00	1,94	0,00	0
E=2.00	0	86.394,00	2,00	172.788,00	5.529	-84.155	1	2.238,93	2,00	4.477,86	143	0	0,00	2,00	0,00	0	0	0,00	2,00	0,00	0
E=2.18	0	0,00	2,18	0,00	0	2.634	1	2.634,15	2,18	5.742,45	184	1	2.639,83	2,18	5.754,83	184	0	0,00	2,18	0,00	0
E=2.56	0	1.328,00	2,56	3.399,68	109	-1.328	0	0,00	2,56	0,00	0	0	0,00	2,56	0,00	0	0	0,00	2,56	0,00	0
Özel Proje Alanı (E=1.00)	0	0,00	1,00	0,00	0		0	0	1,00	0,00	0	0	0,00	1,00	0,00	0	1	15.002,88	1,00	15.002,88	480
<b>TOPLAM</b>	<b>0</b>	<b>2.995.911,00</b>		<b>4.770.160,41</b>	<b>152.645</b>	<b>-417.772</b>	<b>825</b>	<b>2.578.138,60</b>		<b>4.014.421,17</b>	<b>128.461</b>	<b>833</b>	<b>2581133,08</b>		<b>4.022.757,33</b>	<b>128.728</b>	<b>773</b>	<b>2493552,95</b>		<b>3.871.114,40</b>	<b>123.876</b>

	1989-RAPOR						2002					2005					2017				
TİCARET -KONUT ALANLA RI	ADET	ALAN (m²)	EMSAL	İNŞAAT ALANI	NÜFUS		ADET	ALAN (m²)	EMSAL	İNŞAAT ALANI	NÜFUS	ADET	ALAN (m²)	EMSAL	İNŞAAT ALANI	NÜFUS	ADET	ALAN (m²)	EMSAL	İNŞAAT ALANI	NÜFUS
B-1		0,00	0,75	0,00	0		0	0,00	0,75	0,00	0	0	0,00	0,75	0,00	0	1	218,22	0,75	163,67	4
B-2			1,50	0,00	0		2	7.265,48	1,50	10.898,22	244	2	7.294,94	1,50	10.942,41	245	18	20435,30	1,50	30.652,95	687
B-4			3,00						3,00			0	0,00	3,00			2	973,43	3,00	2.920,29	65
B-5			3,75	0,00	0		1	1.340,74	3,75	5.027,78	113	1	1.337,78	3,75	5.016,68	112	0	0,00	3,75	0,00	0
E=0.60			0,60						0,60			0	0,00	0,60			1	604,89	0,60	362,93	8
E=1.00			1,00						1,00			0	0,00	1,00			2	4191,20	1,00	4.191,20	94
E=1.25			1,25	0,00	0		5	17.924,85	1,25	22.406,06	502	5	17.926,94	1,25	22.408,68	502	12	28973,93	1,25	36.217,41	811
E=1.30			1,30	0,00	0		1	689,14	1,30	895,88	20	1	677,96	1,30	881,35	20	1	765,05	1,30	994,57	22
E=1.35			1,35						1,35			0	0,00	1,35			1	2774,92	1,35	3.746,14	84
E=1.50			1,50	0,00	0		1	19.276,80	1,50	28.915,20	648	1	19.272,08	1,50	28.908,12	648	8	57769,63	1,50	86.654,45	1.941
E=1.54			1,54						1,54			0	0,00	1,54			1	1577,92	1,54	2.430,00	54
E=1.60			1,60						1,60			0	0,00	1,60			3	12796,74	1,60	20.474,78	459
E=1.75			1,75						1,75			0	0,00	1,75			1	3143,92	1,75	5.501,86	123
E=2.90			2,90	0,00	0		1	1.556,76	2,90	4.514,60	101	0	0,00	2,90			0	0,00	2,90	0,00	0
E=3.00			3,00	0,00	0		22	77.685,93	3,00	233.057,79	5.220	23	80.512,16	3,00	241.536,48	5.410	26	88016,97	3,00	264.050,91	5.915
E=3.19			3,19	0,00	0		1	5.438,02	3,19	17.347,28	389	1	5.438,02	3,19	17.347,28	389	0	0,00	3,19	0,00	0
E=3.23			3,23	0,00	0		1	1.277,43	3,23	4.126,10	92	0	0,00	3,23			0	0,00	3,23	0,00	0
E=3.38			3,38	0,00	0		1	2.004,13	3,38	6.773,96	152	1	1.882,29	3,38	6.362,14	143	0	0,00	3,38	0,00	0
<b>TOPLAM</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0</b>		<b>36</b>	<b>134.459,28</b>		<b>333.962,88</b>	<b>7.481</b>	<b>35</b>	<b>134.342,17</b>		<b>333403</b>	<b>7.468</b>					<b>10267</b>
<b>TOPLAM NÜFUS</b>	<b>152.645</b>						<b>135.942</b>					<b>136.196</b>					<b>134.143</b>				

Tablo 4 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Uygulama İmar Planları İlk Plan ve Plan Revizyonları Karşılaştırması

KONUT ALANLARININ DEĞİŞİMİ						
KONUT ALANLARI	ARTMA/AZALMA	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ DEĞİŞİMİ	KONUT	TİCARET-KONUT	DONATI	AÇIKLAMA
B-1	↓	-17651,59	B2/B4'E DÖNÜŞMÜŞ		KONUTTAN ÖZEL SAĞLIK TESİSİ OLMUŞTUR.	2002 ve 2005'teki B-1 Konut Alanları imar hatları da değişerek B-2 ve B-4 Konut Alanları ile Özel Sağlık Tesisi Alanı olmuştur.
B-2	↓	-23196,15	E=1.25'E DÖNÜŞMÜŞ	B-2 TİCK		2002 ve 2005'teki B-1 Konut Alanlarının bir kısmı B-2 Konut Alanı olmuştur. 2005'teki B-2 Konut Alanları ise B-2 TİCK olmuştur. 1 adet B-2 konut alanı E=1.25 Konut Alanı olmuştur.
B-4	↓	-4023,3	B1 KONUT ALANLARI B4'E DÖNÜŞMÜŞ			Ağırlıklı olarak B-1 Konut Alanları B-4 Konut Alanı olarak düzenlenmiştir. B-4 Konut Alanlarındaki artış buradan kaynaklanmaktadır.
B-5	↓	-5164,98	B4/B3/B2'YE DÖNÜŞMÜŞ		KONUTTAN PARK OLMUŞTUR.	B-5 Konut Alanının bir kısmı donatı alanı, bir kısmı ise B-4, ve B-2 konut alanı olmuştur.
B6	↓	-1093,24	B5'E DÖNÜŞMÜŞ			2002 ve 2005'te B-6 Konut Alanı B-5 Konut Alanı olmuştur.
E=0.80	↑	923,36	E=0.80			İmar hattındaki değişiklikten kaynaklı artış söz konusudur.
E=1.00	↑	476,59	E=1.26			2002 ve 2005'te E=1.26 Konut Alanı olarak planlı olan alan E=1.00 Konut Alanı olmuştur.
E=1.09	↑	2182,25	E=1.00 VE E=1.25, E=1.09 OLMUŞ			2002 ve 2005'te E=1.00 ve E=1.25 Konut Alanı olarak planlı olan alan E=1.09 Konut Alanı olmuştur.
E=1.10	↓	-2056,97	E=1.00'A DÖNÜŞMÜŞ			2002 ve 2005'te E=1.10 Konut Alanı olarak planlı olan alan E=1.00 Konut Alanı olmuştur.
E=1.16	↓	-702,47	E=1.00'A DÖNÜŞMÜŞ			2002 ve 2005'te E=1.16 Konut Alanı olarak planlı olan alan E=1.00 Konut Alanı olmuştur.
E=1.20	↓	-667,52	E=1.25'E DÖNÜŞMÜŞ			1 adet E=1.20 Konut Alanı E=1.25 Konut Alanı Olmuştur.
E=1.26	↓	-1680,46	E=1.00 DÖNÜŞMÜŞ			2002 ve 2005'te E=1.26 Konut Alanı olarak planlı olan alan E=1.00 Konut Alanı olmuştur.
E=1.27	↓	-989,3	E=1.25'E DÖNÜŞMÜŞ			1 adet E=1.27 Konut Alanı E=1.25 Konut Alanı Olmuştur.
E=1.28	↓	-1891,91	E=1.25'E DÖNÜŞMÜŞ			1 adet E=1.28 Konut Alanı E=1.25 Konut Alanı Olmuştur.
E=1.29	↓	-2214,45	E=1.25'E DÖNÜŞMÜŞ			1 adet E=1.29 Konut Alanı E=1.25 Konut Alanı Olmuştur.
E=1.30	↓	-24414,4	E=1.25 VE E=1.80'E DÖNÜŞMÜŞ			2002 ve 2005'te E=1.30 Konut Alanı olarak planlı olan alan E=1.25 ve E=1.80 Konut Alanı olmuştur.
E=1.31	↓	-8606,72	E=1.25'E DÖNÜŞMÜŞ			4 adet E=1.31 Konut Alanı E=1.25 Konut Alanı Olmuştur.
E=1.32	↓	-903,24	E=1.25'E DÖNÜŞMÜŞ			1 adet E=1.32 Konut Alanı E=1.25 Konut Alanı Olmuştur.
E=1.33	↓	-6924,95	E=1.25'E DÖNÜŞMÜŞ			3 adet E=1.33 Konut Alanı E=1.25 Konut Alanı Olmuştur.
E=1.34	↓	-14182,23	E=1.25'E DÖNÜŞMÜŞ			2 adet E=1.34 Konut Alanı E=1.25 Konut Alanı Olmuştur.
E=1.35	↓	-9018,65	E=1.25'E DÖNÜŞMÜŞ			2 adet E=1.35 Konut Alanı E=1.25 Konut Alanı Olmuştur. 1 adet E=1.00 Konut Alanı olmuştur.
E=1.36	-	0	-	-	-	-
E=1.37	↓	-7145,46	E=1.25'E DÖNÜŞMÜŞ			2 adet E=1.37 Konut Alanı E=1.25 Konut Alanı Olmuştur.
E=1.38	-	0	-	-	-	-
E=1.39	↓	-2307,38	E=1.25'E DÖNÜŞMÜŞ			2 adet E=1.39 Konut Alanı E=1.25 Konut Alanı Olmuştur.
E=1.40	↓	-6835,46	E=1.25'E DÖNÜŞMÜŞ			3 adet E=1.40 Konut Alanı E=1.25 Konut Alanı Olmuştur.
E=1.41	-	0	-	-	-	-
E=1.42	↓	-4057,13	E=1.25'E DÖNÜŞMÜŞ			1 adet E=1.42 Konut Alanı E=1.25 Konut Alanı Olmuştur.
E=1.43	↓	-3813,14	E=1.25'E DÖNÜŞMÜŞ			2 adet E=1.43 Konut Alanı E=1.25 Konut Alanı Olmuştur.
E=1.44	-	0	-	-	-	-
E=1.45	↓	-1116,86	E=1.25'E DÖNÜŞMÜŞ			1 adet E=1.45 Konut Alanı E=1.25 Konut Alanı Olmuştur.
E=1.46	↓	-11969,43	E=1.25'E DÖNÜŞMÜŞ			4 adet E=1.46 Konut Alanı E=1.25 Konut Alanı Olmuştur.

E=1.47	↓	-721,49	E=1.25'E DÖNÜŞMÜŞ			1 adet E=1.47 Konut Alanı E=1.25 Konut Alanı Olmuştur.
E=1.48	↓	-697,16	E=1.25'E DÖNÜŞMÜŞ			1 adet E=1.48 Konut Alanı E=1.25 Konut Alanı Olmuştur.
E=1.49	↓	-6041,9	E=1.25'E DÖNÜŞMÜŞ			1 adet E=1.49 Konut Alanı E=1.25 Konut Alanı Olmuştur.
E=1.50	↓	-55969,62		E=1.50 TİCK		2002 ve 2005'teki E=1.50 Konut Alanları ağırlıklı olarak E=1.50 TİCK olmuştur. 1 adet E=1.48 Konut Alanı E=1.25 Konut Alanı Olmuştur.
E=1.51	↓	-4908,09	E=1.25'E DÖNÜŞMÜŞ			2 adet E=1.51 Konut Alanı E=1.25 Konut Alanı Olmuştur.
E=1.52	-	-476,98	E=1.25'E DÖNÜŞMÜŞ			1 adet E=1.52 Konut Alanı E=1.25 Konut Alanı Olmuştur.
E=1.53	↓	-4562,58	E=1.25'E DÖNÜŞMÜŞ			2 adet E=1.53 Konut Alanı E=1.25 Konut Alanı Olmuştur.
E=1.54		-1573,16		E=1.54 TİCK		2002'de E=1.50 konut alanı 2005te 1.54 konut alanı olduktan sonra 2017de E=1.54 TİCK olmuş
E=1.55	↓	-875,94	E=1.25'E DÖNÜŞMÜŞ			1 adet E=1.55 Konut Alanı E=1.25 Konut Alanı Olmuştur.
E=1.56	-	0	-	-	-	-
E=1.57	↓	-687,22	E=1.25'E DÖNÜŞMÜŞ			1 adet E=1.57 Konut Alanı E=1.25 Konut Alanı Olmuştur.
E=1.58	↓	-3263,57	E=1.25'E DÖNÜŞMÜŞ	E=1.50 TİCK		2 adet E=1.58 Konut Alanı E=1.25 Konut Alanı Olmuştur. 1 adet E=1.50 TİCK olmuştur.
E=1.59	↓	-2645,2	E=1.25'E DÖNÜŞMÜŞ			1 adet E=1.59 Konut Alanı E=1.25 Konut Alanı Olmuştur.
E=1.60	↓	-788,18	E=1.25'E DÖNÜŞMÜŞ			1 adet E=1.60 Konut Alanı E=1.25 Konut Alanı Olmuştur.
E=1.68	↓	-4141,02	E=1.25'E DÖNÜŞMÜŞ			2 adet E=1.68 Konut Alanı E=1.25 Konut Alanı Olmuştur.
E=1.69	↓	-1432,83	E=1.25'E DÖNÜŞMÜŞ			1 adet E=1.69 Konut Alanı E=1.25 Konut Alanı Olmuştur.
E=1.71	-	0	-	-	-	-
E=1.75	↑	4156,8	B-2, E=1.75 KONUTA DÖNÜŞMÜŞ			2002 ve 2005'te 1 adet B-2 Konut Alanı olarak planlı olan alan E=1.75 Konut Alanı olmuştur.
E=1.80	↑	445,05	E=1.30, E=1.80 OLMUŞ			E=1.30 Konut Alanı E=1.80 Konut Alanı olmuştur.
E=1.82	↓	-1522,16	E=1.25'E DÖNÜŞMÜŞ			2 adet E=1.82 Konut Alanı E=1.25 Konut Alanı Olmuştur.
E=1.93	↓	-490,34	E=1.25'E DÖNÜŞMÜŞ			1 adet E=1.93 Konut Alanı E=1.25 Konut Alanı Olmuştur.
E=1.94	↓	-575,21	E=1.25'E DÖNÜŞMÜŞ			1 adet E=1.94 Konut Alanı E=1.25 Konut Alanı Olmuştur.
E=2.00	↓	-2238,93	E=1.25'E DÖNÜŞMÜŞ			1 adet E=2.00 Konut Alanı E=1.25 Konut Alanı Olmuştur.
E=2.18	↓	-2634,15	E=1.75'E DÖNÜŞMÜŞ			E=2.18 Konut Alanı E=1.75 Konut Alanı olmuştur.
ÖPA	↑	15002,88			RESMİ KURUM ALANI VE YURT ALANI ÖZEL PROJE ALANI OLARAK DEĞİŞMİŞTİR.	
E=1.25	↑	136470,47	B2, 1.20, 1.27,1.28,1.29,1.30, 1.31,1.32, 1.33, 1.34, 1.35, 1.37, 1.39, 1.40, 1.42, 1.43 1.45, 1.46, 1.47, 1.48 1.49, 1.50, 1.51 1.52, 1.53, 1.55 1.57, 1.58 1.59, 1.60 1.68, 1.69 1.82, 1.93 1.94		1 BHA (5141.75 m2) 1 SPOR ALANI (8086.58 m2) E=1.25 konut alanına dönüşmüş.	Muhtelif yapılanma koşuluna sahip imar adaları ile bazı donatı alanları E=1.25 Konut Alanı olmuştur.
TOPLAM	↓	-114219				TOPLAMDA 10 HA KONUT ALANI AZALMIŞTIR. KONUT ALANLARINDAN TİCARET-KONUT VE TİCARET ALANLARINA DÖNÜŞÜMLERİN OLDUĞU GÖZLEMLENMİŞTİR. ÇOK AZ BİR KISIMDA DONATIYA DÖNÜŞÜM OLMUŞTUR.

Tablo 5 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Uygulama İmar Planları İlk Plan ve Plan Revizyonları Konut Alanları Özelinde Karşılaştırması



TİCARET-KONUT ALANLARININ DEĞİŞİMİ						
TİCARET-KONUT ALANLARI	ARTMA/AZALMA	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ DEĞİŞİMİ	KONUT	TİCARET	TİCARET-KONUT	AÇIKLAMA
B-1	↑	218,22	B-2 KONUT ALANI B-1 TİCK OLMUŞ			2002 ve 2005'teki B-2 Konut Alanı B-1 TİCK olmuştur.
B-2	↑	13169,82	B-2 KONUT ALANI B-2 TİCK OLMUŞ			2002 ve 2005'teki 16 adet B-2 Konut Alanı B-2 TİCK olmuştur.
B-4	↑	973,43	B-2 KONUT ADASI B-4 TİCK OLMUŞ	B-3 TİCARET ALANI B-4 TİCK OLMUŞ		1 adet B-2 Konut Alanı B-4 TİCK olmuştur. 1 adet B-3 Ticaret Alanı B-4 TİCK olmuştur.
B-5	↓	-1340,74		B-5 TİCK B-5 TİCARET OLMUŞ		2002 ve 2005'teki B-5 TİCK, B-5 Ticaret Alanı olmuştur.
E=0.60	↑	604,89		TİCARET ALANI E=0.60 TİCK OLMUŞ		2002 ve 2005'teki E=0.60 Ticaret Alanı E=0.60 TİCK olmuştur.
E=1.00	↑	4191,2	E=1.00 KONUT E=1.00 TİCK OLMUŞ			2002 ve 2005'te E=1.00 Konut Alanı olarak planlı olan alan E=1.00 TİCK olmuştur.
E=1.25	↑	11049,08	E=1.25 KONUT ALANI TİCK OLMUŞTUR.	E=1.00 TİCARETTEN E=1.25 TİCK OLMUŞTUR.		2002 ve 2005'te 6 adet E=1.25 Konut Alanı E=1.25 TİCK olmuştur. 1 adet E=1.00 Ticaret alanı olarak planlı olan alan E=1.25 TİCK olmuştur.
E=1.30	-	-	-	-	-	-
E=1.35	↑	2774,92	E=1.25 KONUT ALANI TİCK OLMUŞTUR.			2002 ve 2005'te 1 adet E=1.25 Konut Alanı E=1.25 TİCK olmuştur.
E=1.50	↑	38492,83	E=1.50 KONUT VE E=1.58 KONUT ALANI E=1.50 TİCK OLMUŞTUR.			2002 ve 2005'teki özellikle yol boyu E=1.50 Konut Alanları ağırlıklı olarak E=1.50 TİCK olmuştur. 1 adet E=1.58 Konut Alanı E=1.50 TİCK Olmuştur.
E=1.54	↑	1577,92	E=1.50 KONUT E=1.54 TİCK OLMUŞTUR.			2002 ve 2005'teki E=1.50 Konut Alanı E=1.54 TİCK olmuştur.
E=1.60	↑	12796,74	E=1.50 KONUT E=1.60 TİCK OLMUŞTUR.			2002 ve 2005'teki E=1.50 Konut Alanı E=1.60 TİCK olmuştur.
E=1.75	↑	3143,92		E=1.25 TİCARETTEN E=1.75 TİCK OLMUŞTUR.	B-2 TİCK, E=1.75 TİCK OLMUŞTUR.	2002 ve 2005'te E=1.25 Ticaret Alanı olarak planlı olan alan E=1.75 TİCK olmuştur. E=1.25 Ticaret Alanı E=1.75 TİCK olmuştur.
E=2.90	↓	-1556,76			E=2.90 TİCK E=3.00 TİCK OLMUŞTUR.	E=2.90 TİCK E=3.00 TİCK olmuştur.
E=3.00	↑	10331,04			E=2.90 TİCK, E=3.19 TİCK VE E=3.38 TİCK E=3.00 TİCK OLMUŞTUR.	E=2.90 TİCK, E=3.19 TİCK ve E=3.38 TİCK alanları E=3.00 TİCK olmuştur.
E=3.19	↓	-5438,02			E=3.19 TİCK E=3.00 TİCK OLMUŞTUR.	E=3.19 TİCK E=3.00 TİCK olmuştur.
E=3.23	↓	-1277,43			E=3.23 TİCK E=3.00 TİCK OLMUŞTUR.	E=3.23 TİCK E=3.00 TİCK olmuştur.
E=3.38	↓	-2004,13			E=3.38 TİCK E=3.00 TİCK OLMUŞTUR.	E=3.38 TİCK E=3.00 TİCK olmuştur.
TOPLAM	↑	87706,93				TOPLAMDA 8.8 HA TİCARET-KONUT ALANI ARTMIŞTIR. AĞIRLIKLIL OLARAK KONUT ALANLARINDAN TİCK LARA DÖNÜŞÜM OLDUĞU GÖZLEMLENMİŞTİR.

Tablo 6 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Uygulama İmar Planları İlk Plan ve Plan Revizyonları Konut-Ticaret Alanları Özelinde Karşılaştırması

TİCARET ALANLARININ DEĞİŞİMİ							
TİCARET ALANLARI	ARTMA/AZALMA	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ DEĞİŞİMİ	KONUT	TİCARET	TİCARET-KONUT	DONATI	AÇIKLAMA
B-1	↑	6685,54				PAZAR ALANI B-1 TİCARET OLMUŞ	2002 ve 2005'teki Pazar Alanı B-1 Ticaret olmuştur.
B-2	↑	1318,11	E=1.25 KONUT ALANI B-2 TİCARET OLMUŞ				2002 ve 2005'teki E=1.25 Konut Alanı B-2 Ticaret olmuştur.
B-3	↓	-990,6		B-3 TİCARET ALANI B-4 TİCK OLMUŞ			2002 ve 2005'teki B-3 Ticaret Alanı B-4 TİCK olmuştur.
B-4	↑	2463,45	B-4 KONUT ALANI B-4 TİCARET OLMUŞ				2002 ve 2005'teki B-4 Konut Alanı B-4 Ticaret olmuştur.
B-5	↑	1340,74			B-5 TİCK ALANI B-5 TİCARET OLMUŞTUR.		2002 ve 2005'teki B-5 TİCK, B-5 Ticaret Alanı olmuştur.
E=0.60	↓	-604,89		TİCARET ALANI E=0.60 TİCK OLMUŞ			2002 ve 2005'teki E=0.60 Ticaret Alanı E=0.60 TİCK olmuştur.
E=0.75	-	0	-	-	-	-	-
E=1.00	↓	-4402,38		E=1.00 TİCARETTEN E=1.25 TİCK OLMUŞTUR. E=1.00 TİCARET ALANI E=2.00 TİCARET OLMUŞTUR.			2002 ve 2005'te 6 adet E=1.00 Ticaret Alanı E=2.00 Ticaret olmuştur. E=1.00 Ticaret ise E=1.25 TİCK olmuştur.
E=1.25	↓	-7307,2	E=1.25 KONUT ALANI TİCARET OLMUŞTUR.	E=1.25 TİCARETTEN E=1.25 TİCK OLMUŞTUR.		E=1.25 TİCARET SAĞLIK TESİSİ OLMUŞTUR.	E=1.25 Konut Alanı Ticaret, E=1.25 Ticaret ise E=1.25 TİCK olmuştur.
E=1.50	-	-	-	-	-	-	-
E=2.00	↑	3358,75		E=1.00 TİCARET ALANI E=2.00 TİCARET OLMUŞTUR.			E=1.00 Ticaret Alanı E=2.00 Ticaret olmuştur.
TOPLAM	↑	1861,52					TOPLAMDA 1861 m2 TİCARET ALANI ARTMIŞTIR.

Tablo 7 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Uygulama İmar Planları İlk Plan ve Plan Revizyonları Ticaret Alanları Özelinde Karşılaştırması

### 7.3.2. Planların Donatı Alanları Dağılımının Karşılaştırması

ALTYAPI/NÜFUS GRUPLARI		150.001-500.000		1989		2002		2005		2017		
		M2/KİŞİ	Asgari Brim Alan(M2)	PLANDAKİ ADET	PLAN TOPLAMI	PLANDAKİ ADET	PLAN TOPLAMI	PLANDAKİ ADET	PLAN TOPLAMI	PLANDAKİ ADET	PLAN TOPLAMI	
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI		Anaokulu	0,60	1.500-3.000			5	12.451,97	5	12.464,67	3	7.531,53
		İlkokul	2,00	5.000-8.000			14	108.947,92	14	108.854,36	14	110.136,16
		Ortaokul	2,00	6.000-10.000			2	12.215,21	2	12.215,21	3	22.331,82
		Gündüzlü Lise	2,00	6.000-10.000			13	141.584,83	12	139.425,99	15	144.542,13
		Yatılı Lise		10.000-15.000								
		Endüstri Meslek Çok Programlı Lise		10.000-25.000								
		Özel Eğitim, Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezleri		2.000-4.000								
		Halk Eğitim Merkezi		3.000-5.000								
TOPLAM					276.254,00	34	275.199,93	33	272.960,23	35	284.541,64	
AÇIK YEŞİL ALANLARI	İLÇE SINIRLARI DAHİLİNDE YAPILAN PLANLAMALARDA	Park	10,00			240	689.503,12	271	738.799,87	268	701.397,42	
		Meydan										
		Semt Spor Alanı										
		Botanik Parkı										
		Mesire Yeri										
		Rekreasyon										
	İl Sınırları Bütününde Yapılan Planlamalarda	Hayvanat Bahçesi	5,00			5	43.569,84	5	43.701,14	6	48.989,62	
		Kent Ormanı										
		Ağaçlandırılacak Alan										
		Fuar, Panayır ve Festival Alanı										
Hipodrum												
TOPLAM					712.323,00	245	733.072,96	276	782.501,01	274	750.387,04	
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI		Aile Sağlık Merkezi	1,50	750-2.000			10	62.124,41	10	64.753,98	19	77.139,66
		Basamak Sağlık Tesisleri		3,000								
		Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi		Ünit Başına (110) m2								
		Doğum ve Çocuk Bakım Evleri		Yatak Başına (130) m2								
		Devlet Hastaneleri										
		İhtisas/Eğitim ve Araştırma Hastaneleri										
		Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Hastaneleri		Yatak Başına (220) m2								
		Sağlık Kampüsleri										
TOPLAM					73.471,00	10	62.124,41	10	64.753,98	19	77.139,66	
SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI		Sosyal Tesis	1,25			2	1.332,19	2	1.321,49	6	4.336,31	
		Kültürel Tesis				3	12.562,06	3	12.560,17	3	14.436,24	
TOPLAM					8.955,00	5	13.894,25	5	13.881,66	9	18.772,55	
İBADET		Küçük ibadet	0,75	1,000			11	16.999,37	11	17.233,16	12	17.887,45
		Orta İbadet		2,500								
		Büyük İbadet Yeri ve Külliyesi		10,000								
TOPLAM					17.220,00	11	16.999,37	11	17.233,16	12	17.887,45	
TEKNİK ALTYAPI		Tır Parkı	1,50			1	3.679,59	1	3.672,56	0	0,00	
		BHA				6	23.248,07	6	23.383,10	10	31.219,55	
		Resmi Kurum Alanı				16	83.158,81	16	84.476,08	10	38.009,93	
		Pazar Alanı				6	30.056,97	6	22.036,56	4	17.240,59	
		Teknik Altyapı				73	12.067,50	65	11.574,05	94	11.489,84	
TOPLAM					146.683,00	102	152.210,94	94	145.142,35	118	97.959,91	
TOPLAM				0	1.234.906,00	305	1.253.501,86	335	1.296.472,39	349	1.246.688,25	

Tablo 8 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Uygulama İmar Planları İlk Plan ve Plan Revizyonları Donatı Alanları Özelinde Karşılaştırması

1/1000 ölçekli Fethiye İhsaniye Uygulama İmar Planlarının ilk hazırlanış tarihi olan 1989 yılından günümüz 2018 yılına kadar geçen süreç içinde parsel bazında yapılan değişiklikler ve revizyonlar sonucu planların sonuçlanan kararları bir bütün olarak karşılaştırmalı olarak donatı alanları özelinde irdelenmiştir. İlk planların sayısal veri tabanları üzerinde olmamış olması koşulları da dikkate alınmıştır. Bu noktada eğitim ve sağlık alanında belirgin bir artışın olduğu gözlenmektedir.



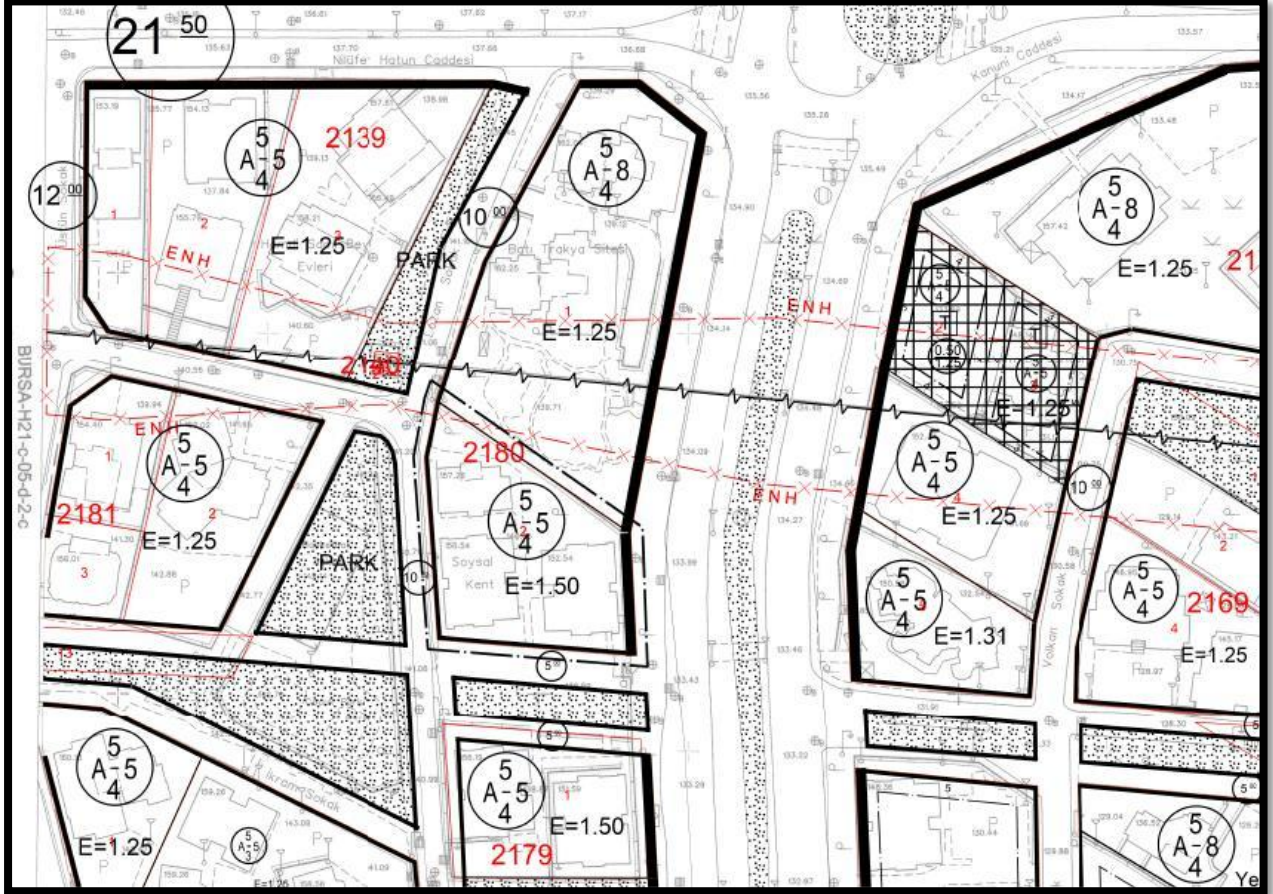
Özel mülkiyete konu olan alanların 3194 sayılı imar kanunu ile belirlenen oranlarda terk ediniminin sağlanması (DOP) ve yinede kanunun belirlemiş olduğu konularda kamusal hizmetlerin verilebilmesi amacı ile kullanım alanlarının kamulaştırma yolu ile ediniminin (KOP) sağlanmasından hareketle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin hükümleri arasında sıralanan donatı alanları tablosu, kamunun bedelsiz edinim alanları özelinde karşılaştırılmıştır. Nilüfer İlçe sınırlarında bölgesel nüfus aralık değerinin 150.000-500.000 kişi aralığında olması verisinden hareketle mekansal planlar yapım yönetmeliğine göre toplam DOP oranı 17.35 m<sup>2</sup> dir.

DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI KARŞILAŞTIRMA TABLOSU								
YIL	1989		2002		2005		2017	
KULLANIM	PLANDAKİ ADET	PLAN TOPLAMI	PLANDAKİ ADET	PLAN TOPLAMI	PLANDAKİ ADET	PLAN TOPLAMI	PLANDAKİ ADET	PLAN TOPLAMI
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI		276.254,00	34	275.199,93	33	272.960,23	35	284.541,64
AÇIK YEŞİL ALANLARI		712.323,00	240	689.503,12	271	738.799,87	268	701.397,42
İBADET		17.220,00	11	16.999,37	11	17.233,16	12	17.887,45
TOPLAM		1.005.797,00	285	981.702,42	315	1.028.993,26	315	1.003.826,51

Tablo 9 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Uygulama İmar Planları İlk Plan ve Plan Revizyonları Donatı Alanları Özelinde Karşılaştırması

#### 7.4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖNCESİ UYGULAMA İMAR PLANI KULLANIM KARARLARI

Plan değişikliği hazırlanan İhsaniye 2180 ada 2 parsel 1/1000 ölçekli Fethiye İhsaniye Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında E= 1.50 yapılaşma koşulu ile Ayrık Nizam 5 Katlı Konut Alanında kalmaktadır. edilmiştir. Parsel doğu, batı ve güney yönlerinden taşıt ve yaya yollarına cepheli durumdadır.



Harita 9 Kentsel Dönüşüm Öncesi Onaylı 1/1000 Ölçekli Fethiye İhsaniye  
Revizyonu Uygulama İmar Planı Kararları

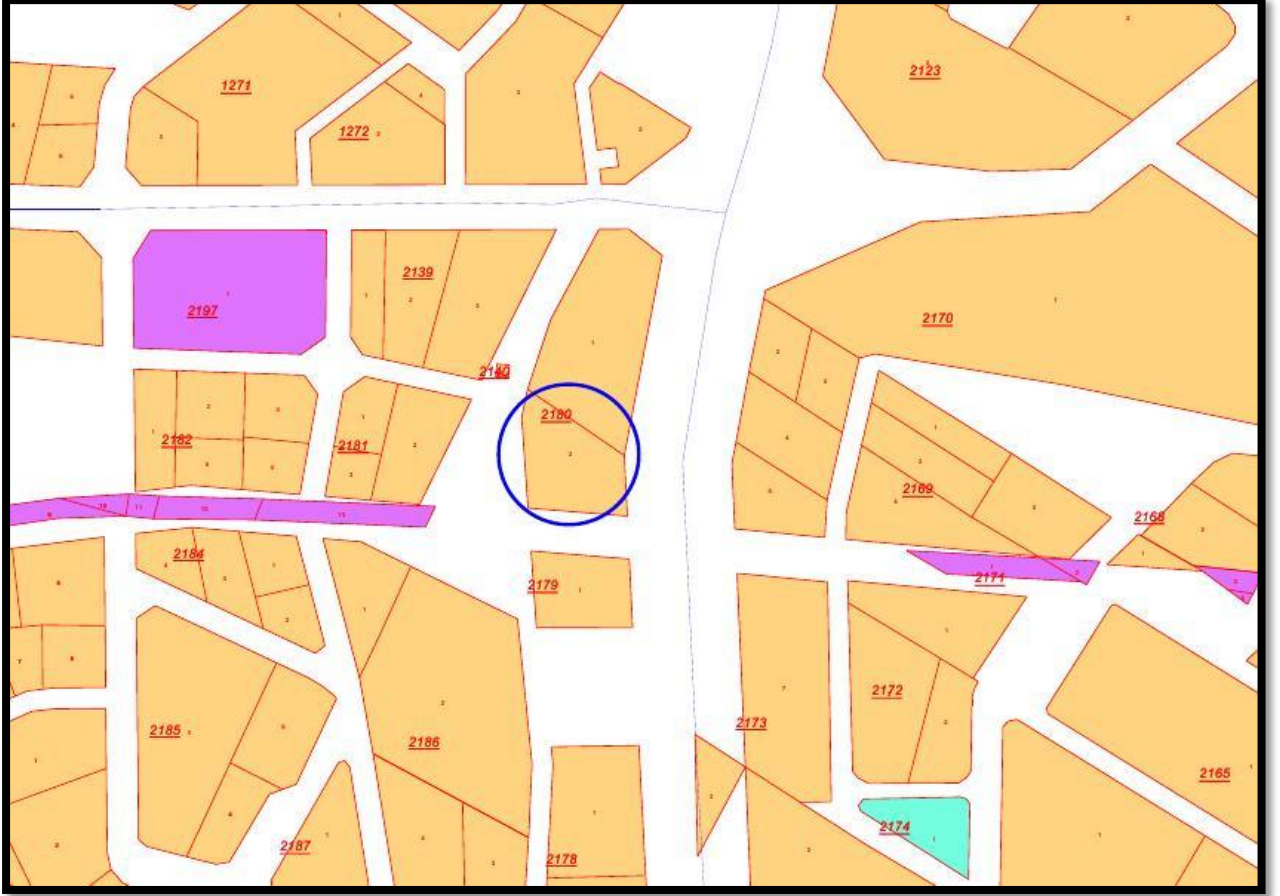
#### 7.5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI KULLANIM KARARLARI

Plan değişikliği hazırlanan İhsaniye 2180 ada 2 parsel 1/1000 ölçekli Fethiye İhsaniye Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında E= 1.50 emsal Blok nizam 13 kat yapılaşma koşulu ile TİCK Alanında kalmaktadır. Parsel doğu, batı ve güney yönlerinden taşıt ve yaya yollarına cepheli durumdadır.

## 7.6.PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU

43 / 51





Harita 11 Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

## 8.PROJEKSİYONLAR

### 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 10 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.

## **8.2.KULLANICI SAYILARI**

Bursa ili Türkiye'nin 4. Büyük ilidir. Jeopolitik açıdan son derece önemli bir noktada yer almaktadır.

Planlamaya konu alan Nilüfer İlçesi, İhsaniye Mahallesi tapulama sahasında yer almaktadır. İl için önemli ticaret akslarından biri olan Fatih Sultan Mehmet Bulvarı üzerinde konumlanmakta olan parsel önemli miktarda ziyaretçiyi ağırlaması planlanmaktadır.

Bu nedenle, ziyaretçi sayısı projeksiyonu yapılırken, ziyaretçi sayısında ulaşılan en üst seviye dikkate alınmıştır. Buna göre; 2030 yılı projeksiyonunda planlama alanında hedeflenen ticari alan kapasitesinden ve yaklaşık işyeri sayısından hareketle ortalama günde 70 kişinin ziyaret etmesi hedeflenmektedir.

## **8.3.TEKNIK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN PROJEKSİYONLAR**

Bölgedeki nüfus hareketlerine göre altyapı alanlarına ait ihtiyaç tespitleri yapılmıştır. Ticaret ve konut alanlarında tam bir gün geçiren kullanıcı için su ihtiyacı 150 lt/kişi/gün, çalışanların 8 saat süre ile alanı kullandıkları dikkate alınarak bu miktarın 75 lt/kişi/gün olacağı, sınırlı bir süre için alanı ziyaret ederek alışverişe gelen ziyaretçilerin kullandıkları miktarın 25 lt/kişi/gün olacağı, olarak kabul edilmiştir.

Planlama alanında toplam 1648 m<sup>2</sup> konut inşaat alanı bulunmaktadır. Bağımsız bölümlerin alansal büyüklüğünden hareketle kişi başına ortalama 31,25 m<sup>2</sup> konut alan değeri üzerinden hesaplanmıştır. Planlama alanında konut alanlarında ortalama 53 yaşıyanın olması öngörülmektedir.

Planlama alanında toplam 2472m<sup>2</sup> ticari alan bulunmaktadır. Bağımsız bölümlerin alansal büyüklüğü ve çalışan sayısının daha alt seviye verilerinden hareketle çalışan başına ortalama 250 m<sup>2</sup> ticari alan değeri üzerinden hesaplanmıştır. Planlama alanında ticari alanlarda 10 çalışanın olması öngörülmektedir. Günlük ziyaretçi kapasitesinin ise 70 kişi olması öngörülmektedir.

### 8.3.1.İçme ve Kullanma Suyu

Planlama Alanında yaşayan, çalışan ve ziyaretçi kapasitesine göre, yaşayan bir kullanıcının su ihtiyacı 150 lt/kişi/gün, çalışarak 1 tam gün geçiren bir kullanıcının su ihtiyacı 75 lt/kişi/gün olarak kabul edilmiştir. Alanı alışveriş amaçlı gününbirlik olarak kullanan bir ziyaretçi için ise bu miktarın 25 lt/kişi/gün olacağı varsayılmıştır. Ziyaretçi nüfus projeksiyonlarına göre, 2030 yılı için Planlama alanı içerisinde ihtiyaç duyulacak içme ve kullanma suyu miktarı verilmiştir. Faaliyetlerin 12 ay ve 365 gün gerçekleştiği kabul edilmiştir.

FAALİYET	2030 YILI NÜFUSU	GÜNKÜK SU İHTİYACI (LİTRE)	YILLIK SU İHTİYACI (M3)
Yaşayan Faaliyetleri	53	7950	2901
Çalışan Faaliyetleri	10	750	273
Ziyaretçi Faaliyetler	70	1750	638

Tablo 11 Planlama Alanı Nüfus Projeksiyonlarına Göre İçme Ve Kullanma Suyu İhtiyacı

Bursa merkez alanında yaşayan 1.562.828 olan kent nüfusu için yıllık yaklaşık 63.500.000 m<sup>3</sup> kullanılmaktadır. Toplam su kapasitesinin çok çok küçük bir kısmı bölgeyi kullanıcılar tarafından tüketilmektedir.

### 8.3.2.Atık Su

Kullanılan suyun bir kısmı buharlaşma, sızma ve kullanma durumuna göre atık su haline gelmektedir. Planlama sınırları içerisinde oluşacak atık su miktarı, hesaplanan içme ve kullanma suyu ihtiyacının %80'i olarak kabul edilmiştir. Buna göre kişi başına atık su miktarı yaşayan ve çalışanlar için 60 lt/kişi/gün, ziyaretçiler için 20 lt/kişi/gün olarak hesaplanmıştır. Nüfus projeksiyonlarına göre, 2030 yılı için Planlama alanı içerisinde oluşabilecek atık su miktarı verilmiştir.

FAALİYET	2030 YILI NÜFUSU	GÜNKÜK ATIK SU MİKTARI (LİTRE)	YILLIK ATIK SU MİKTARI (M3)
Yaşayan Faaliyetleri	53	3180	1160
Çalışan Faaliyetleri	10	600	219
Ziyaretçi Faaliyetler	70	1400	511

Tablo 12 Planlama Alanı Nüfus Projeksiyonlarına Göre Oluşabilecek Atık Su Miktarı

### 8.3.3.Katı Atık

Planlama sınırları içerisinde, planlanan faaliyetler sonucunda katı atık ortaya çıkmaktadır. Alan sınırları içerisinde oluşabilecek katı atık miktarının



hesaplanmasında 2030 yılı projeksiyonları esas alınmıştır. Bu değer ülkemizde istatistiklere bağlı olarak belirlenen, evlerde kişi başına günlük olarak oluşabilecek 1 kg çöp miktarı'nın yarısının olacağı (1 kg/kişi/gün) baz alınarak hesaplanmıştır. 2030 yılı nüfus projeksiyonuna göre bölgede oluşabilecek katı atık miktarları hesaplanmıştır.

FAALİYET	2030 YILI NÜFUSU	GÜNKÜK KATI ATIK MİKTARI (KG)	YILLIK KATI ATIK MİKTARI (TON)
Yaşayan Faaliyetleri	53	26	9.4
Çalışan Faaliyetleri	10	5	1.8
Ziyaretçi Faaliyetler	70	35	12.7

Tablo 13 Planlama Alanı Nüfus Projeksiyonlarına Göre Oluşabilecek Katı Atık Miktarı

## 9. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Planlama Alanı; Nilüfer Belediyesi sınırları içinde İhsaniye mahallesi H21C05C1D pafta 2180 ada 2 parseli kapsamaktadır. Aşağıda belirtilen gerekçeler ve plan notları haricinde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. Maddesi 7. Fıkrasında bahsi geçen “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.” denilmektedir. Söz konusu parsel alanının kavşak noktalarından en az 200 m mesafede konumlanması, bölge genelindeki yol boyu parklanmaların mevcutta yapılıyor olması, ticari bağımsız birim metrekaresinin plan notlarında belirtildiği üzere yüzde 60 ile sınırlı olması sebebiyle yoğun bir ziyaretçi faaliyetini olmayacağı düşünülmektedir.

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 Fethiye-İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar planı kapsamında  $E = 1.50$  emsal değerine sahip konut alanı olarak planlıdır.  $2060,00 \times 1.50 = 3090 \text{ m}^2$  konut inşaat alanı bulunmaktadır.

İlave emsal artışı sonucunda;

Kentsel Dönüşüm Sonrası  $E = 2.00$  Ticaret+Konut alanı olarak düzenlenen alan, plan notlarında belirtilen “Ticaret oranı toplam inşaat alanı oranının %60'ına kadar yapılabilir.” İbaresiyile yeni durumda  $2.060,00 \times 0.8$  ( $E = 2.00 - 1.20$  Ticaret Alanı  $= 0.80$ )  $= 1648 \text{ m}^2$  konut inşaat alanı bulunmaktadır. Bu hesaptan anlaşılacağı üzere inşaat alanı artmasına rağmen Konut alanı azalmakta olduğundan nüfus artışı bulunmamaktadır.

Ayrıca Fethiye-İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı plan bütününe bakıldığında emsal değerleri  $E = 0.75$  ile  $E = 3.00$  aralığında değişmekte olup, Kentsel Dönüşüm Sonrası  $E = 2.00$  Ticaret+Konut alanı olarak düzenlenen alan plan bütünlüğünü bozmadığı, mevcut emsal değeri aralıklarında olduğu



## 9.1.PLAN ALAN KULLANIM BÜYÜKLÜKLERİ

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN (M2)	ORAN(%)	ALAN (M2)	ORAN(%)
KONUT ALANI	2060.00	100.00%	0.00	0.00%
TİCARET-KONUT ALANI	0.00	0.00%	2060.00	100.00%
PARSEL ALANI	2060.00	100.00%	2060.00	100.00%

Tablo 14 Planlama Alanı Alan Kullanım Dağılımı

## 9.2.PLAN NOTLARI

**1-**Yapı çekme mesafeleri ve Yençok sağlamak kaydıyla 19.02.2018 tarih 1039/17 sayılı ruhsatında bulunan otopark hesabına esas 11834,90 m2 toplam yapı inşaat alanı 7983,50 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,