BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BAŞKÖY TİCARET MERKEZİ AMAÇLI BATI PLANLAMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ....1

I. İŞİN TANIMI....3

II. TANIMLAR....3

III. HUKUKİ DAYANAK....3

IV. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPIM GEREKÇESİ....4

V. İMAR PLANI YAKLAŞIMI....4

VI. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN HEDEFİ....5

VII. İMAR PLANININ KAPSAMI....6

1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ....6

1.1 PLANLAMA ALANININ KONUMU....6

1.2 YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR....8

2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİ....9

2.1 BURSA 2020 YILI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI....9

2.2 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI....12

2.2.1 BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ'NİN 16.10.2008 TARİH 703 SAYILI KARARI İLE ONANMIŞ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI....12

2.2.2 22.10.2015 TARİH VE 1924 SAYILI KARAR İLE ONANAN VE YÜRÜTÜLMESİ DURDURULAN 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ....13

3. PLANLAMA ALANININ ARAŞTIRMA VE ANALİZ SONUÇLARI....14

3.1 BURSA İLİ GENELİ TOPOĞRAFYASI VE JEOMORFOLOJİK DURUM....14

3.2 İKLİM ÖZELLİKLERİ....15

3.2.1 SICAKLIK....15

3.2.2 YAĞIŞ....16

3.2.3. BASINÇ....18

3.2.4 NEM....18

3.2.5 RÜZGAR....18

3.3 BİTKİ ÖRTÜSÜ....20
4. DEMOGRAFİK VE SOSYAL YAPI....23
4.1 BURSA İLİ NÜFUSU....23
5. EKONOMİK YAPI....27
5.1 BURSA İLİNİN EKONOMİK YAPISI....27
5.2 SANAYİ SEKTÖRÜ....34
5.2.1 MOBİLYA SEKTÖRÜNÜN SANAYİ SEKTÖRÜNDEKİ YERİ VE GENEL DURUMU....39
6 ULAŞIM SİSTEMİ VE STRATEJİK YAKLAŞIM....50
7 PLANLAMA ALANI VERİLERİ....56
7.1 EĞİM DURUMU:....56
7.2 PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU:....61
7.3 PLANLAMA ALANI JEOLOJİK DURUM....63
7.4 PLANLAMA ALANI ARAZİSİNİN DURUMU VE YASAL SÜRECİ....63
7.5 ARAZİ KULLANIM DURUMU....65
8.PROJEKSİYONLAR....68
8.1.GELİŞME EĞİLİMLERİ - PROJEKSİYONLAR....68
8.2. ÇALIŞAN VE ZİYARETÇİ SAYILARI....69
8.3. TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN PROJEKSİYONLAR....69
8.3.1.İÇME VE KULLANMA SUYU....70
8.3.2. ATIK SU....71
8.3.3. KATI ATIK....71
9. TİCARET MERKEZİ PLANLAMASI VE KURAMSAL ELE ALIŞ....72
10. PLANLAMA ALANI KURUM GÖRÜŞLERI....82
11. NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ....83
11.1.STRATEJİ/ÇÖZÜM/YÖNTEM....83
11.2. BAŞKÖY TİCARET MERKEZİ İMAR PLANI TASARIM İLKELERİ....83
12. PLANLAMA ALANI TEMEL STRATEJİSİ....84

13. PLAN KARARLARI....85
13.1 KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI....87
13.1.1 TALİ MERKEZ (2.3. DERECE MERKEZLER)....87
13.2 PARK VE YEŞİL ALANLAR....87
13.3 ULAŞIM SİSTEMİ....88
13.4 PLANLAMA ALANI KULLANIM BÜYÜKLÜKLERİ....88

Tablo 1: Bursa Meteoroloji İstasyonu Sıcaklık Normalleri (2011)....16
Tablo 2: Ortalama Toplam Yağış Miktarı (mm)....17
Tablo 3: Ortalama Yerel Basınç (hPa)....18
Tablo 4: Aylık Nem Bilgileri (%)....18
Tablo 5 Bursa İli Rüzgar Yönlerine Göre Ortalama Esme Sayısı (40 Yıllık) *(Kaynak: Bursa İli Çevre Durum Raporu)*....20
Tablo 6 Aylık Maximum Rüzgar Knot (Dk) *(Kaynak: Bursa İli Çevre Durum Raporu)*....20
Tablo 7: Bursa İli Orman Envanteri *(Kaynak: Bursa Orman Bölge Müdürlüğü)*....22
Tablo 8: İl Arazisinin Genel Dağılımı *(Kaynak:Bursa Tarım İl Müdürlüğü-2009)*....23
Tablo 9: Bursa İli Nüfus Değerleri *(Kaynak-TÜİK)*....24
Tablo 10: Bursa İlçeleri Nüfus Büyüklükleri *(Kaynak: TUİK ADNKS 2011)*....25
Tablo 11: 2011 Yılı İlçelere Göre Nüfus Ve Nüfus Yoğunlukları *(Kaynak: TUİK)*....26
Tablo 12: Katma Değer Tablosu (000.000 TL) 2006 Kaynak: DPT....28
Tablo 13: Bursa Yıllara Göre Aktivite Oranı - Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu....29
Tablo 14: Bursa İlinde Bazı Sektörlerin Cari Fiyatlarla Sektör Payları ve Gelişme Hızı Kaynak:TÜİK....30
Tablo 15: İlçe Genelinde Çalışanların Sektörel Dağılımı-2000 Kaynak: Tüik....31
Tablo 16: Bursa İlçeleri'nin Türkiye'deki İlçelere Göre Gelişmişlik Seviyesi Kaynak: DPT 2004....32

Tablo 17: İlçelere Göre İstihdam Dağılımı Kaynak: TUİK 2000.....33

Tablo 18: Bursa İlinde İlçeler Bazında Sanayi Alt Sektör Dağılımı-2000 Kaynak: TÜİK.....37

Tablo 19: Bursa Mobilya Sektörünün Sanayi Sektörü İlk 250 firma İçerisindeki Oranı.....46

Tablo 20 Bursa merkez ilçeler toplamı nüfus projeksiyonu.....68

Tablo 21: Planlama Alanı nüfus projeksiyonlarına göre içme ve kullanma suyu ihtiyacı.....70

Tablo 22: Planlama Alanı nüfus projeksiyonlarına göre oluşabilecek atık su miktarı.....71

Tablo 23: Planlama Alanı nüfus projeksiyonlarına göre oluşabilecek katı atık miktarı.....71

Tablo 24 Planlama Alanı Alan Kullanım Dağılımı.....89

Harita 1: Planlama Alanının Ülkesindeki Yeri.....7

Harita 2: Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri.....7

Harita 3: Bursa İli İdare Yapısı, İl ve İlçe Sınırları.....8

Harita 4 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü.....9

Harita 5: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri.....11

Harita 6: Planlama Alanının 16.10.2008 Tarih ve 703 Sayılı Kararı İle Onanmış 1/25.000 Ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Yeri.....12

Harita 7: Planlama Alanının 22.10.2015 Tarih ve 1924 Sayılı Karar ile Onanmış 1/25.000 Ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Değişikliği.....13

Harita 8: Türkiye'deki Yıllık Ortalama Sıcaklık Dağılımı(°C).....15

Harita 9 Türkiye'de Yıllık Ortalama Yağış Dağılımı (mm).....17

Harita 10 Marmara Bölgesi ve Bursa İli Bitki Örtüsü Haritası.....21

Harita 11: Mobilya İmalatı Kümelenme Özellikler.....49

Harita 12: Bursa İlinin Ulaşım Sistemi - Kaynak: Karayolları Genel Müdürlüğü-2010.....52

Harita 13: Gebze-İzmir Otoyolu Projesi.....53

Harita 14: Bilecik –Bursa-Bandırma Hızlı Demiryolu Projesi.....54

Harita 15 Planlama Alanının Bursa Ana Ulaşım Sistemindeki konumu 55

Harita 16 Planlama Alanı Eğim Analizi 57

Harita 17 Uluabat Gölü Koruma Bölgeleri Sınırları 59

Harita 18: Planlama Alanının Eğim Yönünü Gösterir Şema 60

Harita 19 Planlama Alanı Mülkiyetin Toplam Büyüklüğü 62

Harita 20 Planlama Alanı Arazi Kullanımı 66

Harita 21 Planlama Alanı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 86

Harita 22: Planlama Alanı Bağlantı Kavşakları 88

Grafik 1: Bursa Meteoroloji İstasyonu Sıcaklık Normalleri (2011) 16

Grafik 2: Bursa İli Nüfusunun Yıllara Göre Değişimi 24

Grafik 3: 2000-2004 Döneminde Toplam Sektörel İhracat Oranları 36

Grafik 4: Planlı Sanayi Alanları Dağılım Grafiği 38

Grafik 5: Sanayi Alanlarının İlçelere Dağılım Oranları 38

Grafik 6 Dünya Mobilya Sektörü İhracatında Başlıca Ülkeler 41

Grafik 7 Türkiye Mobilya İhracatı Kaynak: TÜİK 44

Resim 1 Planlama Fotoğraf Analizi: 67

ÖNSÖZ

Ülkemizde, 1960 sonrası büyük bir ivmeyle artış gösteren sanayileşme ile birlikte, başta batı kentleri ağırlıklı olarak yığılma ekonomilerinin yarattığı bir yapı ortaya çıkmıştır. Bu süreçte batı kentlerimiz büyük göçler alarak nüfus yığılmaları ile şekillenirken, ekonomik olarak da üretim sektörlerinde yaratılan değer ile zenginleşme sürecini de beraberinde yaşamışlardır. Artan refah düzeyi, eğitim olanakları, dünyaya entegre olma süreçlerinin ortak bir yansıması olarak sosyal refah seviyesinde de büyük bir değişim ve gelişim ortaya çıkmıştır.

Özellikle kentsel yaşam alanını paylaşan insanların ekonomik gelişmişlik düzeyine de bağlı olarak sosyal, kültürel, sportif olanakları yaşamlarının bir parçası haline getirme isteği giderek artmıştır.

Ekonomik seviyenin üst seviyelerde olduğu kesim, sosyal olanakları öncelikle kullanırken, bu olanakların giderek yaygınlaşması, ekonomik olarak da daha ulaşılabilir sınırlar içine yaklaşması ile nüfus artan oranlarda bu olanaklardan yararlanma imkânı bulmuştur. Artan refah seviyesi ile de bağlantılı olarak tüketim alışkanlıklarında da artış meydana gelmiştir.

Bu noktada, bireysel ve yaşamsal ihtiyaçlar üretimde bu ihtiyaçları karşılayan sektörlerin hayat bulmasına ve gelişmesine neden olmuştur. Özellikle yaşam alanlarının vazgeçilmezi olan mobilyalar, günümüzün malzeme bilgisi ile de şekillenerek, dinamik, ergonomik, yaratıcı her zevk ve bütçeye uzananan geniş bir yelpaza sunmaktadır.

Bursa, bu açıdan ülkemizin önde gelen mobilya sektör temsilcilerini bünyesinde barındıran bir şehirdir. Geçmişin birikimlerinin eklemlenmesi ile büyük bir gelişme gösteren sektör artık sadece şehrin ihtiyaçlarını karşılayan değil, bölgesi, ülkesel ihtiyaçlarını karşılar durumdadır. Bu ivme ihracatın artması ile daha da ivme kazanacaktır.

Coğrafyanın yarattığı bu olanak sayesinde Bursa adını mobilya ile de duyururken, tanıtım ve pazar payını arttıran merkezler açısından istenilen seviyede değildir. Bu değerin bölgeyi kullanan kullanıcılar tarafından bilinmesi, farkındalık oluşturulmasına ait tüm girişimler, sektörün devamlılığının sağlanması ve katma değer yaratılmasını olumlu yönde etkileyeceği önemli bir gerçektir.

Bursa'nın İnegöl ilçesinde başlayan mobilya serüveni 1500 lü yıllarda kalyon küreği üretimi ile başlamış, 1960 lı yıllarda sandalye üretimi ile mobilyacılığın ilk temelleri atılarak, günümüzde önemli bir noktaya gelmiştir.

Bu noktada, mobilya sektörünün tanıtım ve pazarlama hedeflenen noktaya gelebilmesi için Bursa'nın coğrafi konumu büyük bir imkan yaratmaktadır. Son zamanda gelişen ulaşım olanakları Bursa'yı İstanbul'a 90 dakikalık bir yakınlığa ulaştırmıştır. Yine Balıkesir, Çanakkale illeri de sektörün pazar alanını oluşturmaktadır. Mobilya sektörünün en önemli pazarı yurt içi satışlarının olduğu dikkate alındığında, hem üretime hem pazara en yakın konum olarak Bursa Merkez alanı büyük bir olanaktır.

Bu noktadan bakıldığında planlamanın en önemli adımlarından biri olan yer seçiminin kentin ulaşım, altyapı ve coğrafi veriler açısından en uygun olduğu alanın belirlenmesi ve üst ölçekli planlama dayanağı olan 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı koşulları açısından da uygunluk taşımak temel alınmıştır.

Planlama alanı, yapılan uzun araştırma ve çalışmalar sonucunda belirlenmiştir. Yer seçiminde, Bursa'nın tek merkezli yapısının giderek gelişen alt odaklar yaratılarak, nüfusun hizmetlere erişilebilirliklerinin üst noktaya taşıması temel alınmıştır. Kent içinde dağınık durumda bulunan sektörün belirlenen bir bölgede toplanması, kentin uzmanlaşmış sektöre ulaşmasını kolaylaştırırken, ulaşım olanakları da sektörün pazar payının artmasına neden olmaktadır. Plan deseninde bölgesel kümelenme temel alınarak, parsel deseninde sektörün yapılaşma koşulları, alt ölçekli planlama da referans oluşturması sağlanmıştır.

Bu temel yaklaşımlardan hareketle; ulaşılabilirlik, sektörün mekansal ihtiyaçları, kullanıcı talepleri, nitelikli bir çevrede hizmet sunmayı hedefleyen bir yaklaşımla; "Bursa Başköy Ticaret Merkezi"nin öncelikli olarak üst ölçekli plan kararları ve alınan kurum görüşlerine uygun olarak kümelenmeyi olanaklı kılma stratejileri ile şekillendirilmesi hedeflenmektedir.

Bu çerçevede Bursa Başköy Ticaret Merkezi için "sürdürülebilir, yaşanabilir bir çevre oluşturulması ile sektörün devamlılığının sağlanması, turistik, tarihsel kimliğinin korunması, koruma kullanma dengesinin sağlanması ve Türkiye'nin doğal kaynaklarını kullanma ve turistik kalkınma hedeflerine uygun olarak belirlenen planlama ilkeleri doğrultusunda sağlıklı gelişme ve koruma hedeflerini sağlamak" amaçlanmıştır.

I. İŞİN TANIMI

Bursa 1/100.000 ölçekli 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı planlama kararlarına uygun olarak planlama alanına ilişkin; Bursa İli, Nilüfer İlçesi sınırları dahilinde Başköy Ticaret Merkezi Amaçlı Batı Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanması işidir.

Üst ölçekli planlarda sınırları belirlenen söz konusu plan kapsamında, yaklaşık 129.8 ha alanda, yasa ve yönetmeliklere uygun olarak gerekli planlama çalışmasının yapılmasını kapsamaktadır.

II. 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 bu bölümde planlamaya veri olan bilgilere gereği kadar yer verilecektir.

III. 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,

“i) Nazım imar planı: Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanış biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı,”

...

"İmar planı değişiklikleri

MADDE 26 – (1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır."

hükümleri uyarınca hazırlanmıştır.

Plan Değişikliği Yapımı sürecinde başta 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili tüm yönetmelikleri gereği çalışma yapılacaktır. Planlama "Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik"te belirtilen tanımlar, esaslar ve standartlar çerçevesinde yapılacaktır.

Plan değişikliği kapsamında konusu ve ilgisine göre diğer kanun ve yönetmelik hükümleri de dikkate alınmıştır.

IV. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPIM GEREKÇESİ

Bursa Başköy tapulama sahasında; Hukuksal bir gereklilik olarak hazırlanan Bursa 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni planı çerçevesinde, bu planın kararlarına uygun olarak 1/25.000 ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. plan kararlarının bölgeye aktarılabilmesı, planın kurgusunu oluşturan, sektöre uyumunu sağlayacak yöntemlerin ve araçların belirlenebilmesi, yapılan projeksiyon ile uyumlu olarak bölge yatırımlarına yön verecek özel ve kamusal yatırım programlarının oluşturulabilmesı için hukuk kararları da dikkate alınarak yasal zeminin oluşturulması 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin hazırlanmasının ana gerekçesini oluşturmaktadır.

V. İMAR PLANI YAKLAŞIMI

Yerleşmelerin uygulama planlarına da esas teşkil edecek üst ölçekli planları bir ya da birkaç sorunu ya da sorunlar yumağını çözmek üzere kurum ve kuruluş veya kişilere önerilen, toplumsal gelişme süreçlerine müdahale amacını taşıyan daha çok politika veya strateji bazen de taktik kararları özetleyen dökümanlardır.

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:

1. Üst ölçekli plan kararlarına uyumu sağlamak.

2. Nazım planlar arasında birliktelik oluşturarak planlama çalışmalarını yönlendirmek.

3. Planların kurumların öncelikleri ışığında program ve proje paketlerini geliştirerek planlama ve uygulama arasındaki bağlantıları kurmaktır.

VI. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN HEDEFİ

Planlama alanında, mobilya sektörünün satış, pazarlama olanaklarını en iyi kullandıkları mekanların yaratılması, sektörün kümelenmesi ile sadece kent için değil yakın iller içinde bir çekim ve cazibe merkezinin olması hedeflenmiştir.

Kullanıcıların, tüm ihtiyaçlarına cevap veren, ulaşılabilirliklerin ve alan içindeki ulaşım bağlantılarının gerekli konforu sunduğu, sektörün tanıtım ve pazarlama açısından çağın gerekliliklerine uygun dizayn edilmiş mekanlarda ticari faaliyetlerden yararlanılması hedeflenmektedir.

Planlama çalışmasında; Bölgenin tüm kullanıcılarının, sosyal ve kültürel gereksinimlerinin 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 kapsamında arazi kullanımı, 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 ve geliştirilmesi,

Planlama ile genel olarak bölge planı kararlarına uygun olarak, bugünkü ve gelecek kuşakların sağlık ve yaşam düzeyinin geliştirilmesi yönünde; turizm, spor, dinlenme faaliyetlerinin tamamındaki eylemleri içeren mekânın sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşması, ayrıca yapılaşmanın arazinin ve doğal kaynakların en uygun şekilde;

Korunması,

Kullanılması,

Geliştirilmesi, hedeflenmiştir.

Üst ölçekli planların 20-25 yıllık uzun vadeli bir zaman aralığı için hazırlandıkları dikkate alınarak, Bursa Başköy Ticaret Alanı imar plan çalışmalarına uygun olarak projenin tamamlanması için hedef yılı, 2030 olarak belirlenmiştir.

VII. İMAR PLANININ KAPSAMI

Planlama kapsamı; Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan kararları da göz önünde bulundurularak bu kararlar doğrultusunda plan kararları alınarak "Tali Merkez (2. 3. Derece Merkezler)" olarak düzenlen yaklaşık 129.8 ha. lık 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.

Yasal olarak yürürlükte bulunan üst ölçekli planlar ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve Yönetmelikleri doğrultusunda alt ölçekli planlarının yapımı zorunluluğunun yasal olarak da yerine getirilmesi gerekmektedir.

Bursa İli, Nilüfer İlçesi sınırları dahilinde Planlama Bölgesinin üst ölçekli plan kararları, yasa ve yönetmelikler doğrultusunda 1/25000 Ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Değişikliği işinin; imar mevzuatına, çevre ve şehircilik ilke ve esaslarına uygun olarak yapılmasını kapsar.

1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

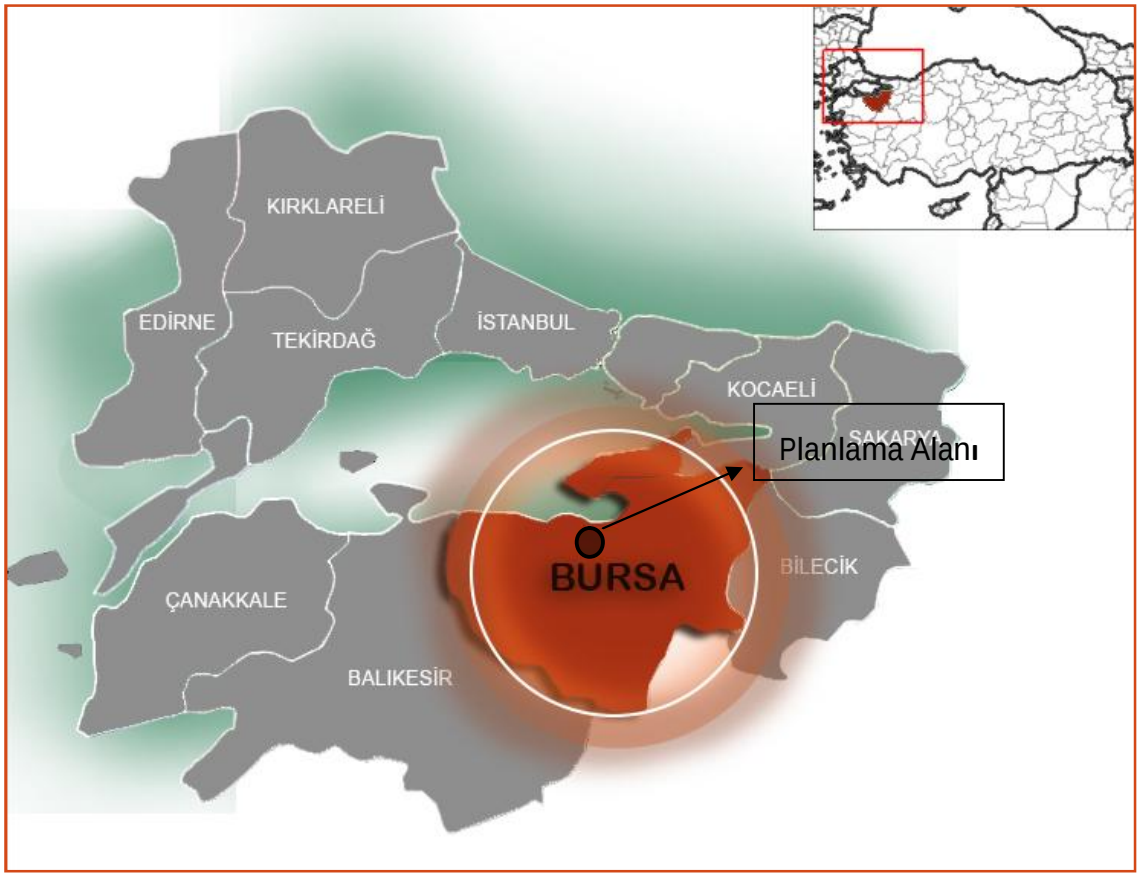
1.1 PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanının yer aldığı Bursa İli 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.

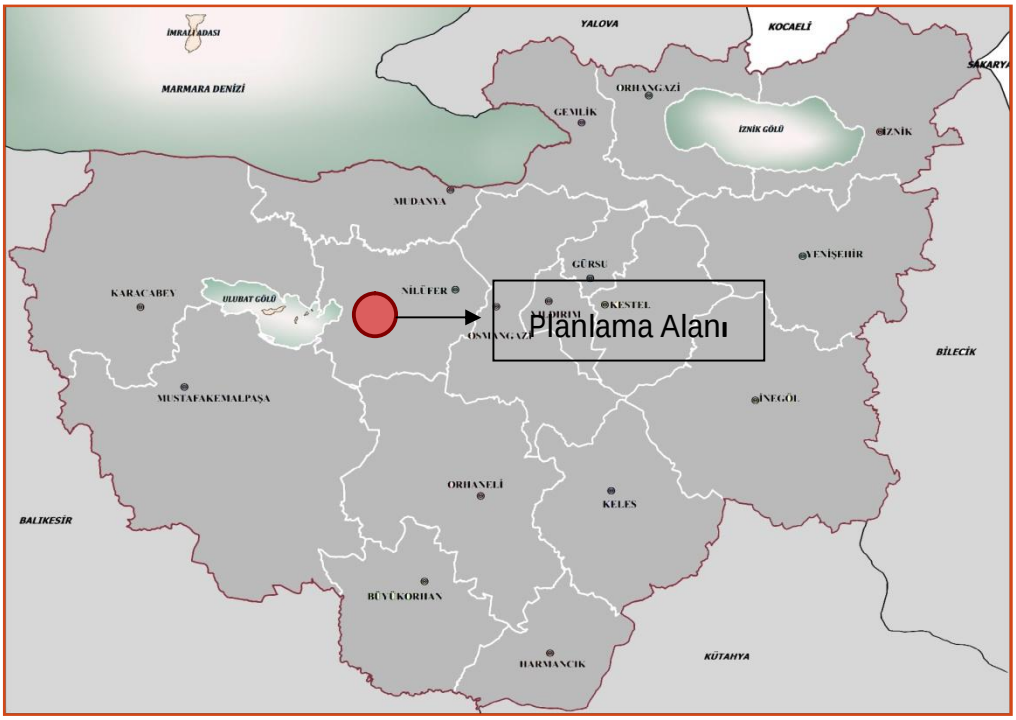
Planlama alanı Bursa Merkez alanının İzmir Yolu istikametinde İstanbul-İzmir yolu otoyol bağlantı kavşağının çıkış noktasında yer almaktadır. Başköy Ticaret Bölgesi, Bursa İli, Nilüfer ilçesi belediye sınırları içerisinde yer almaktadır. Bursa il merkezinin batısında, merkeze 22 km. mesafedir. H-21-c1 - 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

1.2 YÖNETIM YAPISI, IDARI BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR

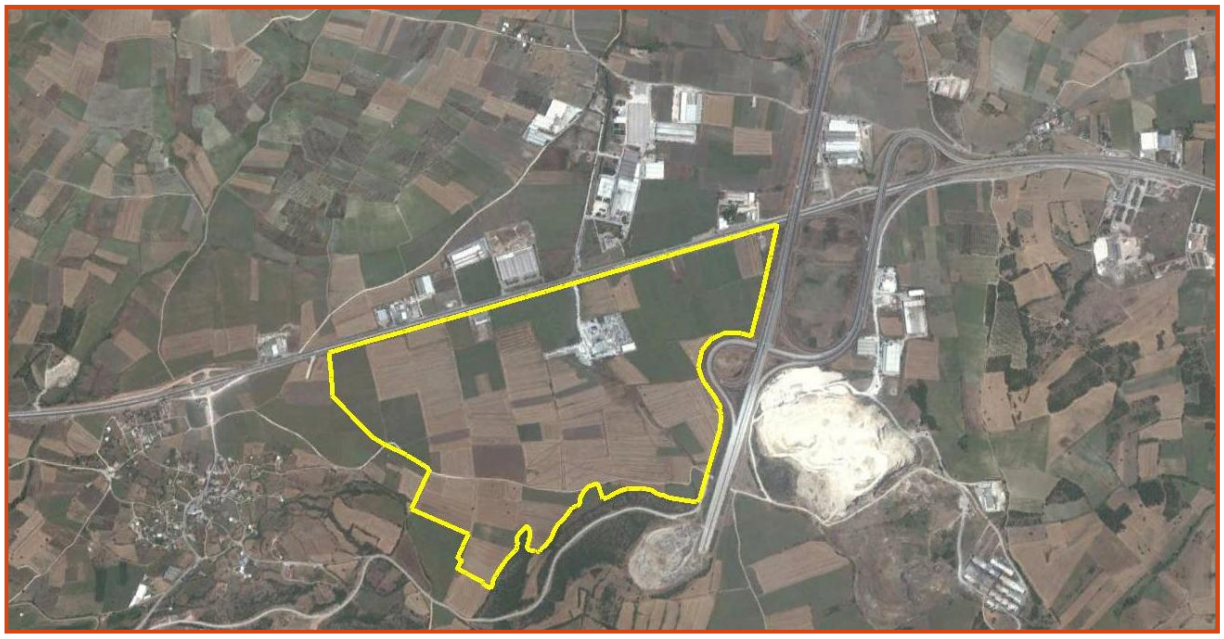
Bursa İli konumu itibariyle ana ulaşım güzergâhları üzerinde yer almaktadır. Kent coğrafi konumu sebebi ile kara ulaşımında önemli bir yere sahiptir.

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

Plan değişikliği hazırlanan alan ise kent merkezine ulaşan ana arterler ile kenti çevre illere bağlayan ulaşım güzergâhlarının bağlantı noktası üzerinde yer almasının vermiş olduğu stratejik bir konuma sahiptir. Planlama alanı Bursa Çevre Yolu ile İzmir-Bursa Yolu'nun kesişme noktasında konumlanmaktadır. Bursa otobanının, Bursa İzmir Karayoluna bağlantı yaptığı kavşak noktasının batısında, karayolunun güney yönünde yaklaşık 2 km boyunca devam eden hat içerisinde kalan parselleri kapsamaktadır.

Söz konusu alanın kuzeyinde yapılan İstanbul-Bursa-İzmir Otoyol Projesinin tamamlanması ile birlikte kent, Marmara ve Ege illeri ile bağlantının sağlandığı önemli bir ulaşım odağı haline gelecektir. Ülke genelinde ulaşım ağının genellikle karayolu ve demiryolu ağırlıklı olduğu düşünüldüğünde İstanbul-Bursa-İzmir Otoyolu'nun yakında bulunması alanda düzenlenen ticari işlev için önemli bir rol oynamaktadır. Dolayısı ile alanın konumu yapılması planlanan

''Mobilya Teşhir ve Satış Merkezi'' ne ürün tedariki ve müşterinin ürünlerinin taşınması anlamında büyük ölçekte kolaylık ve avantajlı bir durum sağlayacaktır. Bunun yanı sıra yapılacak olan Mobilyacılar Çarşı'nın Bursa İli ile sınırlandırılmadığı, mobilya sektöründe ihtisaslaşmış bir kümeleşme örneği olacağı göz önünde bulundurulduğunda Türkiye'nin farklı alanlarından pek çok tüketiciye farklı ürünlere tek çatı altında ulaşma imkanı sağlayacaktır. Bu nedenle alanın konumu tüketici açısından erişimi kolay bir alan olacaktır.



Harita 4 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

2. PLAN HIYERARŞISI VE GELIŞIM SÜRECI

2.1 BURSA 2020 YILI 1/100.000 ÖLÇEKLI ÇEVRE DÜZENI PLANI

Plan değişikliği hazırlanan alan, Bursa 2020 yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Batı Planlama Bölgesi" sınırlarında kalmaktadır.

Bursa 2020 yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, plan, plan notları ve plan raporu ile bir bütün olarak hazırlanmıştır. Plan kararlarında planlama alanı "kentsel gelişmenin yönlendirilebileceği alanlar" olarak gösterilmektedir. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planın plan notlarına aşağıda yer verilmektedir.

"6.1.1.4. BATI PLANLAMA BÖLGESİ

6.1.1.4.1. Planlama Bölgesi 2020 yılı tahmini nüfusu en fazla 400.000 kişidir.

6.1.1.4.2. Batı Planlama Bölgesi Bursa kentinin gelişme yönüdür.

6.1.1.4.3. Bölge içinde Bursa İli'ne hizmet edecek rekreasyon alanları Uluabat Gölü çevresinde oluşturulacaktır.

6.1.1.4.4. Uluabat Gölü'nün Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü tarafından belirlenecek koruma kuşaklarında, bu plan hükümlerinin 5.12.11. ve 6.1.f. maddeleri geçerlidir.

6.1.1.4.5. Gölyazı yerleşiminin tarihi ve doğal değerleri korunacak, önerilen rekreasyon alanların koruma kararlarını desteklenecektir.

6.1.1.4.6. Bu alan içinde kalan Çayırköy Ovası korunacak ve bu ovayı sulayacak göletler için çevre kirliliğini önleyici tedbirler alınacaktır.

6.1.1.4.7. Mutlak tarım arazileri, dikili tarım arazileri ve özel ürün arazileri korunacaktır.

6.1.1.4.8. Organize deri sanayi bölgesinin plansız gelişime neden olmaması için çevresindeki köy yerleşimlerinin yapısını bozmayacak ve sadece bu yerleşimlerin ihtiyacına yönelik konut alanları oluşturulacaktır.

6.1.1.4.9. Bu planlama bölgesinden geçen otoyolu, karayolu ve demiryolu güzergahlarının istenmeyen gelişmelere neden olmaması için, hazırlanacak uygulama projeleri 1/100.000 ölçekli Ulaşım Ana Planına aykırı olmamak koşulu ile ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda yönlendirilecektir.

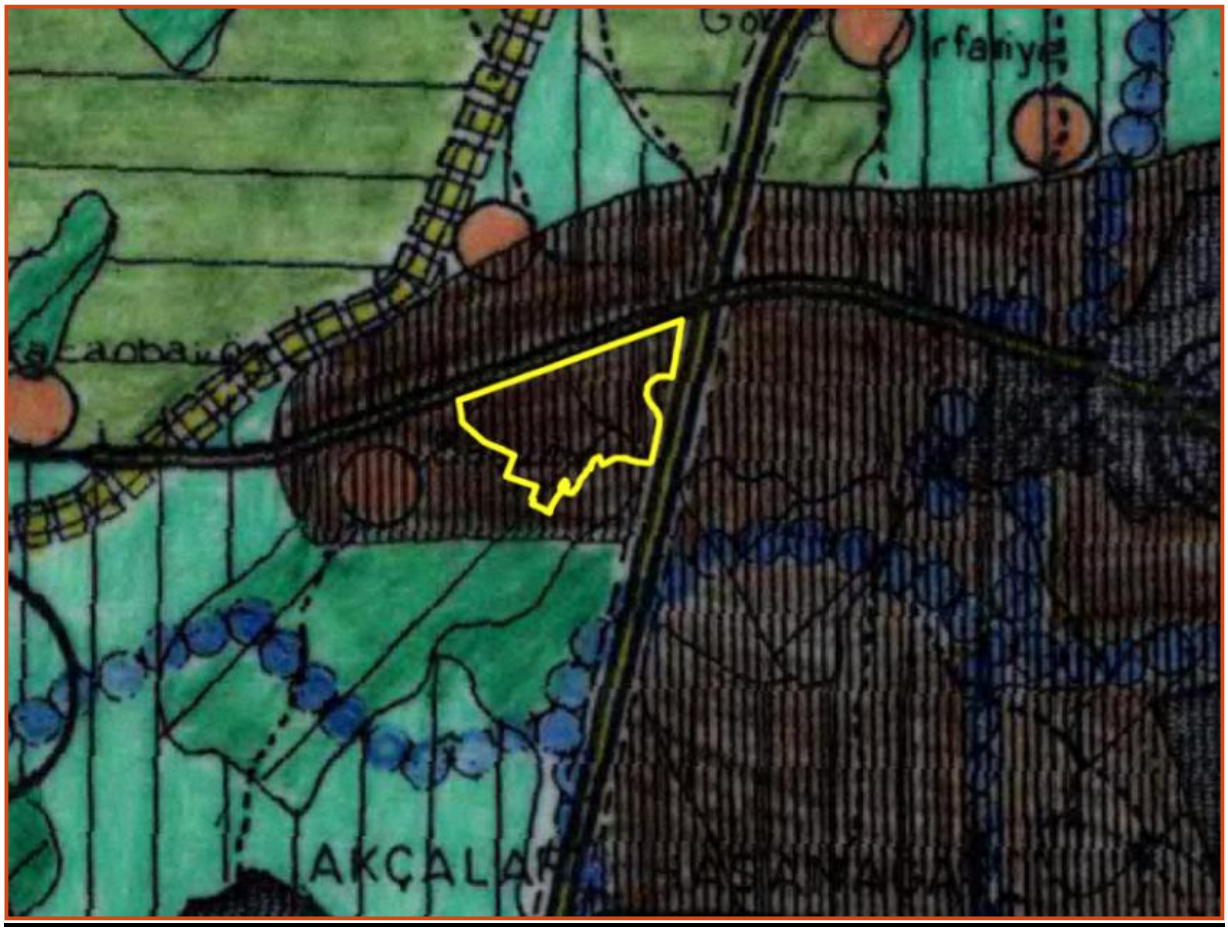
6.1.1.4.10. Noktasal olan ya da organize olamayan, çevre tedbirleri oluşturulmayan sanayi alanlarında kirletici sanayi ye izin verilmeyecek ve bu nitelikte olanlar tasfiye edilecektir.

6.1.1.4.11. Planlama alanlarında Bursa metropolüne hizmet edecek çalışma ve konut alanları oluşturulacaktır.

6.1.1.4.12. Planlama alanı içinde bölgeyi etkileyecek noktasal konut alanı (Kayapa konut alanı gibi) kararları irdelenecektir. Yeni konut alanlarının oluşması ile ilgili olarak bu planın 6.2.1. maddesi geçerlidir.

6.1.1.4.13. Planlama alanında bulunan belediyelerin noktasal sanayi kararları oluşturmaları ile ilgili altyapı ve çevresel sorunlar bulunmaktadır. Bu sorunları gidermek tarım, sanayi, konut ilişkilerini en iyi şekilde sağlayabilmek için yeni bir sanayi ve küçük sanayi planlaması yapılacaktır. Bu kapsamda planlama bölgesindeki ana hedef, öneri sanayi ve küçük sanayi nin organize nitelikte olmasıdır." denilmektedir.

Hazırlanan planın, plan kararları sadece Batı Planlama Bölgesi özelinde değerlendirilmemelidir. Bu noktada "Merkez Planlama Bölgesi" kararları da planlama alanı kararlarını yönlendirmektedir. Bu kararlardan planlama kararını yönlendiren en önemli hüküm "6.1.1.5.5. Yerleşme merkezinin desantralizasyonu esastır."hükmüdür. Bu ana kararlar merkez alanının alt merkezler yaratma, hizmet odaklarını dağıtma çabasının ana göstergesidir.



Harita 5: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

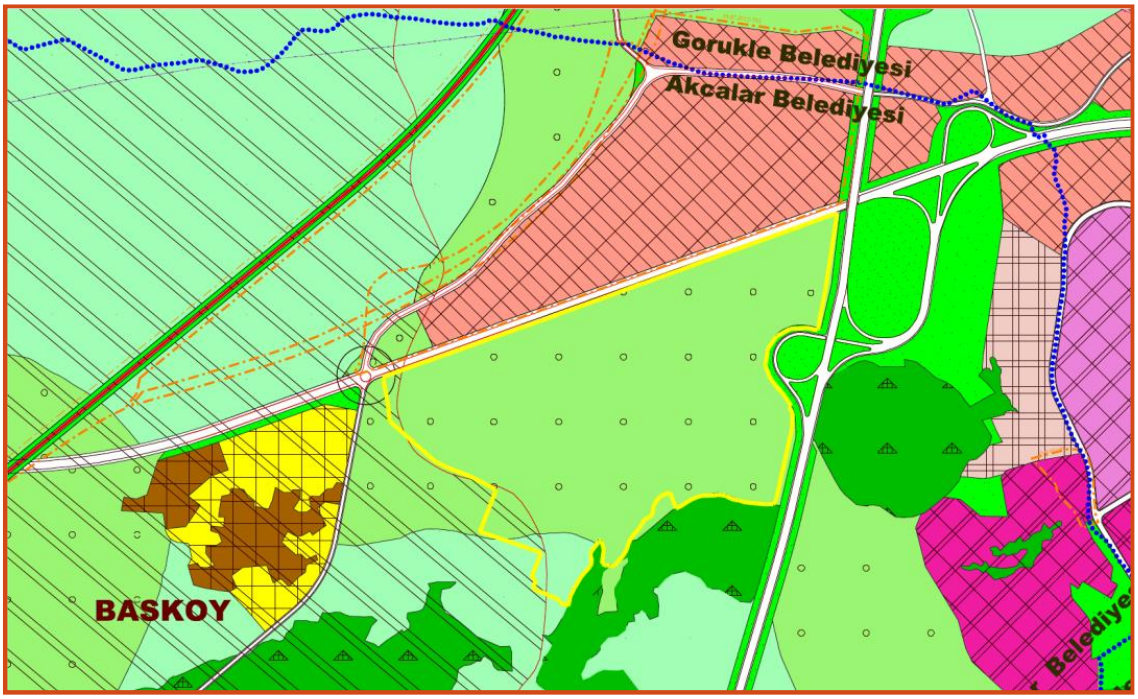
2.2 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

2.2.1 BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ'NİN 16.10.2008 TARİH 703 SAYILI KARARI İLE ONANMIŞ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

1/25.000 Ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2008 tarih ve 703 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Plan değişikliği hazırlanan alan söz konusu planda; "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" ile "Diğer Tarım Alanı" olarak planlıdır.

Planın Plan Notlarında;

"3.3.3.6.Desantralizasyon ile kentin daha optimum yapılandırılması, merkezi iş alanlari ile bu alanlarin kademelendirilmesi, ulaşım, kentsel çalışma alanlarında alternatif farklılığın sağlanması," ifade edilmiştir.

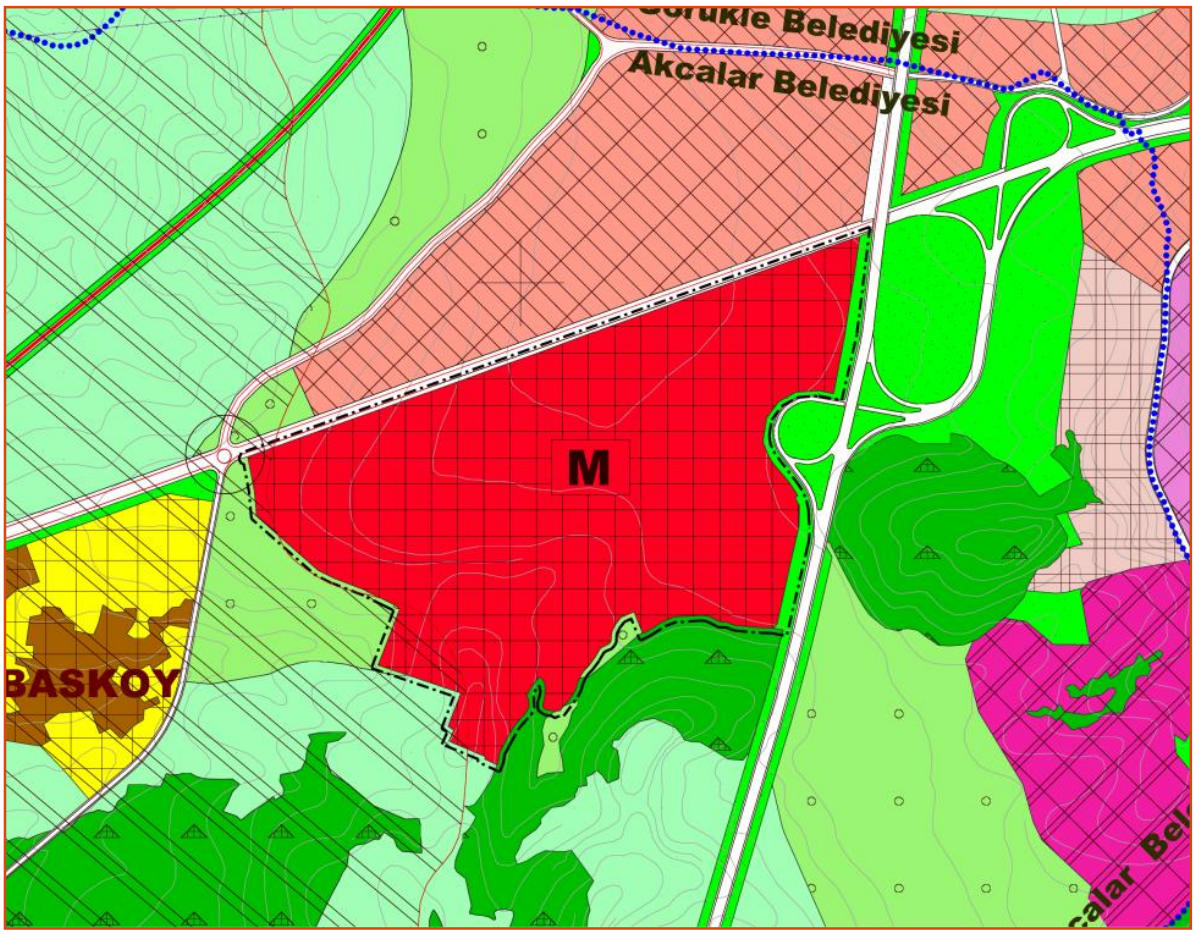


Harita 6: Planlama Alanının 16.10.2008 Tarih ve 703 Sayılı Kararı İle Onanmış 1/25.000 Ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Yeri

2.2.2 22.10.2015 TARİH VE 1924 SAYILI KARAR İLE ONANAN VE YÜRÜTÜLMESI DURDURULAN 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan değişikliği hazırlanan alana ilişkin, hazırlanmış olan ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.10.2015 tarih ve 1924 sayılı kararı ile onanan 1/25.000 Ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Değişikliği, parsel maliklerince açılan dava sonucunda Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 2016/453 E. sayılı ve 10.02.2017 tarihli ara kararı ile "Yürütülmesinin Durdurulmasına" karar verilmiştir.

Yürütülmesi Durdurulan plan değişikliğinde bölge "Tali Merkez (2. 3. Derece Merkezler) olarak planlıdır.



Harita 7: Planlama Alanının 22.10.2015 Tarih ve 1924 Sayılı Karar ile Onanmış 1/25.000 Ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Değişikliği

Alınan kararda aşağıda özet olarak gerekçeler sıralanmıştır.

- Üst ölçekli plan kararlarına uyumlu olduğu,

- Plan kararı olarak verilen ticaret alanı kararının, tarım alanlarının kullanımına ilişkin verilen "mobilya satış ve teşhir yeri" amacının aşar nitelikte olduğu, konut kullanımının da yer alabileceği,
- BHA'içinde kalan mülkiyet sahiplerinin mağdur olabileceği,
- Uluabat Gölünün koruma alanı bütünlüğünü bozabileceği

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, iç 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 şevi 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.

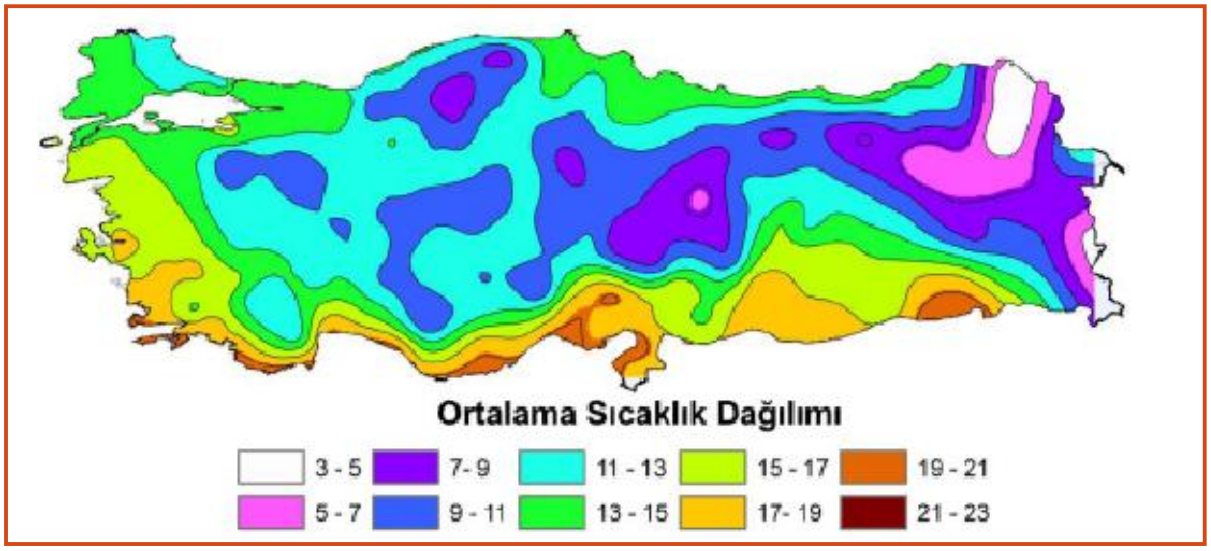
Bursa topraklarının %35'ini kaplayan dağlar genellikle doğu–batı yönünde uzanmaktadır. Bu dağların yükseklikleri 1.000 metre ile 2.543 metre arasında değişmektedir. Dağların yüksekliklerine göre bitki örtülerinin de değiştiği görülür. İldeki önemli yükseltiler; Uludağ, Katırlı Dağları, Samanlı Dağları, 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 SICAKLIK

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 görülmekmektedir.



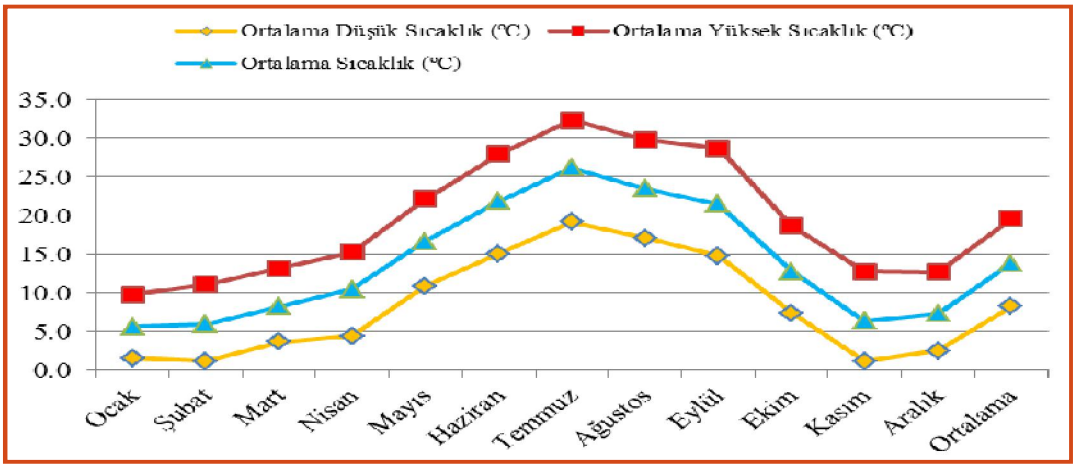
Harita 8: Türkiye'deki Yıllık Ortalama Sıcaklık Dağılımı(°C)

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.

Aylar	Ortalama Düşük Sıcaklık (ºC)	Ortalama Yüksek Sıcaklık (ºC)	Ortalama Sıcaklık (ºC)
Ocak	1.6	9.8	5.6
Şubat	1.2	11.1	6
Mart	3.7	13.2	8.3
Nisan	4.4	15.3	10.5
Mayıs	10.9	22.2	16.7

Haziran	15.1	28	21.9
Temmuz	19.2	32.4	26.2
Ağustos	17.1	29.8	23.5
Eylül	14.8	28.7	21.5
Ekim	7.4	18.7	12.8
Kasım	1.2	12.8	6.4
Aralık	2.5	12.7	7.3
Ortalama	8.3	19.6	13.9

Tablo 1: Bursa Meteoroloji İstasyonu Sıcaklık Normalleri (2011)



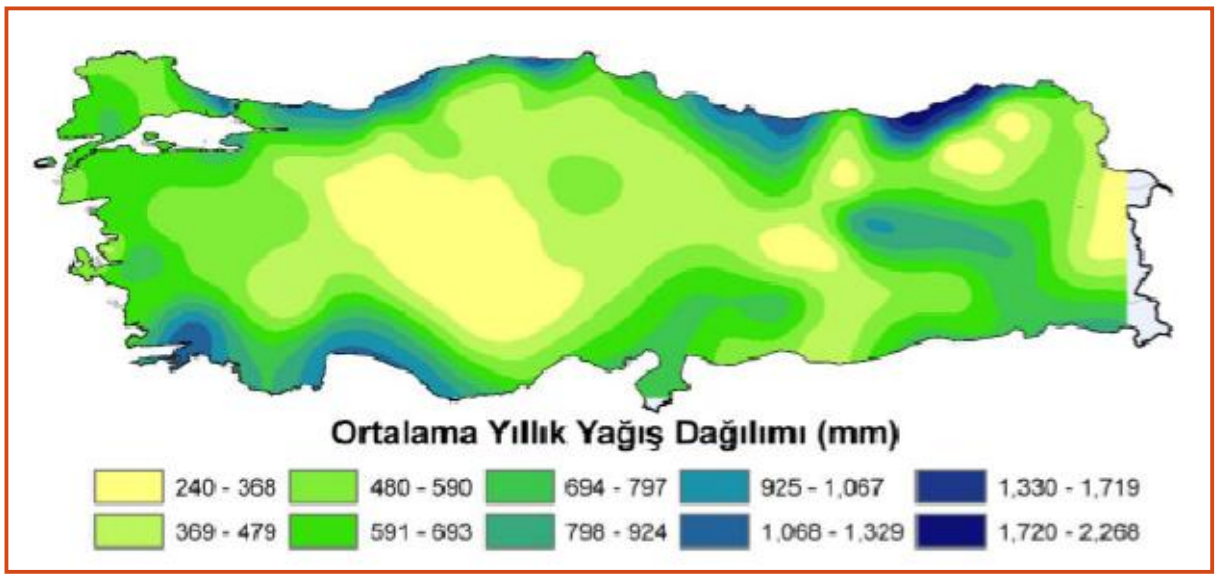
Grafik 1: Bursa Meteoroloji İstasyonu Sıcaklık Normalleri (2011)

3.2.2 YAĞIŞ

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.



Harita 9 Türkiye'de Yıllık Ortalama Yağış Dağılımı (mm)

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'da ortalama toplam yağış miktarı Tablo 20'de verilmektedir. Bursa İli'nde en çok kış ve ilkbahar aylarında yağmur yağmaktadır.

Yıl	Aylar												Yıllık Ortalama
	I	II	III	VI	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	
2011	72.4	18.4	67.4	76.8	27.3	14	5.2	29.3	32.8	112.8	1.6	120.7	578.7

Tablo 2: Ortalama Toplam Yağış Miktarı (mm)

3.2.3. BASINÇ

Bursa'da yıllık ortalama yerel basınç 1004.8hPa'dır. Bursa'da en yüksek yerel basınç değeri 1012.9 hPa olan Kasım ayında ölçülmüştür.

Yıl	Aylar												Yıllık
	I	II	III	VI	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Ortalama
2011	1007.8	1004.9	1009.8	1002.2	1003.2	1000.7	997.5	1000.4	1002.6	1007.5	1012.9	1008.3	1004.8

Tablo 3: Ortalama Yerel Basınç (hPa)

3.2.4 NEM

Bursa'da yıllık ortalama bağıl nem %72 olmakla birlikte Ocak ayında bu oran %83 ile en yüksek değere ulaşmaktadır.

Yıl	Aylar												Yıllık Ortalama
	I	II	III	VI	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	
2011	83	76	77	79	77	65	57	62	63	76	71	73	72

Tablo 4: Aylık Nem Bilgileri (%)

3.2.5 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.

40 yıllık ortalama değerlere göre; yıl içinde Ocak ayında hâkim rüzgâr yönü doğuya doğru 3,4 m/sn, Şubat ayında doğuya doğru 3,3 m/sn, Mart ayında kuzeydoğu yönünde 3,6 m/sn, Nisan ayında batı güney batıya doğru 2,7 m/sn, Haziran ayında kuzeydoğuya doğru 2,8 m/sn, Temmuz ayında kuzeydoğuya doğru 3,4 m/sn, Ağustos ayında kuzeydoğuya doğru 3,3 m/sn, Eylül ayında kuzeydoğuya doğru 3,0 m/sn, Ekim ayında kuzeydoğuya doğru 3,1 m/sn, Kasım ayında doğuya doğru 2,5 m/sn, Aralık ayında doğuya doğru 3,4 m/sn hızla esmiştir. Yılın ilk aylarında hakim rüzgar yönünün kuzey ile kuzeydoğu arasında olduğu, bu arada güneybatı yönünde rüzgarın kuvvetlendiği ve Mayıs ayındaki hakim rüzgar yönünün batıya doğru olduğu görülmektedir. Haziran ile Kasım ayları arasında hakim rüzgar yönü kuzeydoğu yönündedir ve Aralık ayında doğu yönünde olmaktadır. Yılın 4 ayı hakim rüzgar yönü doğu yönünde, 6 ayı kuzeydoğu yönündedir. Yalnızca bahar aylarında hakim rüzgar yönü güneybatı yönüne kaymaktadır.

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.

Rüzgar Yönü	Aylar												**Yıllık** Ortalama
	I	II	III	VI	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	
N	135	152	196	199	209	315	398	412	299	194	144	141	2794
NNE	213	225	307	210	216	257	483	463	385	288	201	189	3437
NE	424	372	367	256	267	424	641	636	493	455	364	387	5066
ENE	339	309	244	190	191	263	334	343	285	347	296	323	3464
E	560	395	253	170	194	220	210	206	181	299	440	582	3710
ESE	422	251	159	82	85	87	68	58	82	109	232	414	2049
SE	116	100	54	38	49	41	44	44	48	72	86	109	801
SSE	66	55	36	30	31	34	31	26	39	56	53	68	523
S	139	129	87	78	65	52	45	45	58	73	130	136	1047

SSW	146	141	138	134	121	98	51	69	118	117	140	181	1454
SW	252	259	327	333	326	254	209	218	215	233	242	228	3096
WSW	183	212	323	348	320	187	149	131	159	181	187	162	2542
WSW	182	224	336	341	369	245	150	111	152	222	218	169	2719
WNW	79	93	177	211	191	143	92	69	80	110	117	94	1456
NW	59	86	125	240	233	232	155	155	154	132	108	91	1770
NNW	53	53	132	199	237	260	221	200	190	129	73	62	1809

Tablo 5 Bursa İli Rüzgar Yönlerine Göre Ortalama Esme Sayısı (40 Yıllık) *(Kaynak: Bursa İli Çevre Durum Raporu)*

Yıl	Aylar												**Yıllık** Ortalama
	I	II	III	VI	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	
2011	27	28	27	35	26	28	23	23	24	26	27	36	28

Tablo 6 Aylık Maximum Rüzgar Knot (Dk) *(Kaynak: Bursa İli Çevre Durum Raporu)*

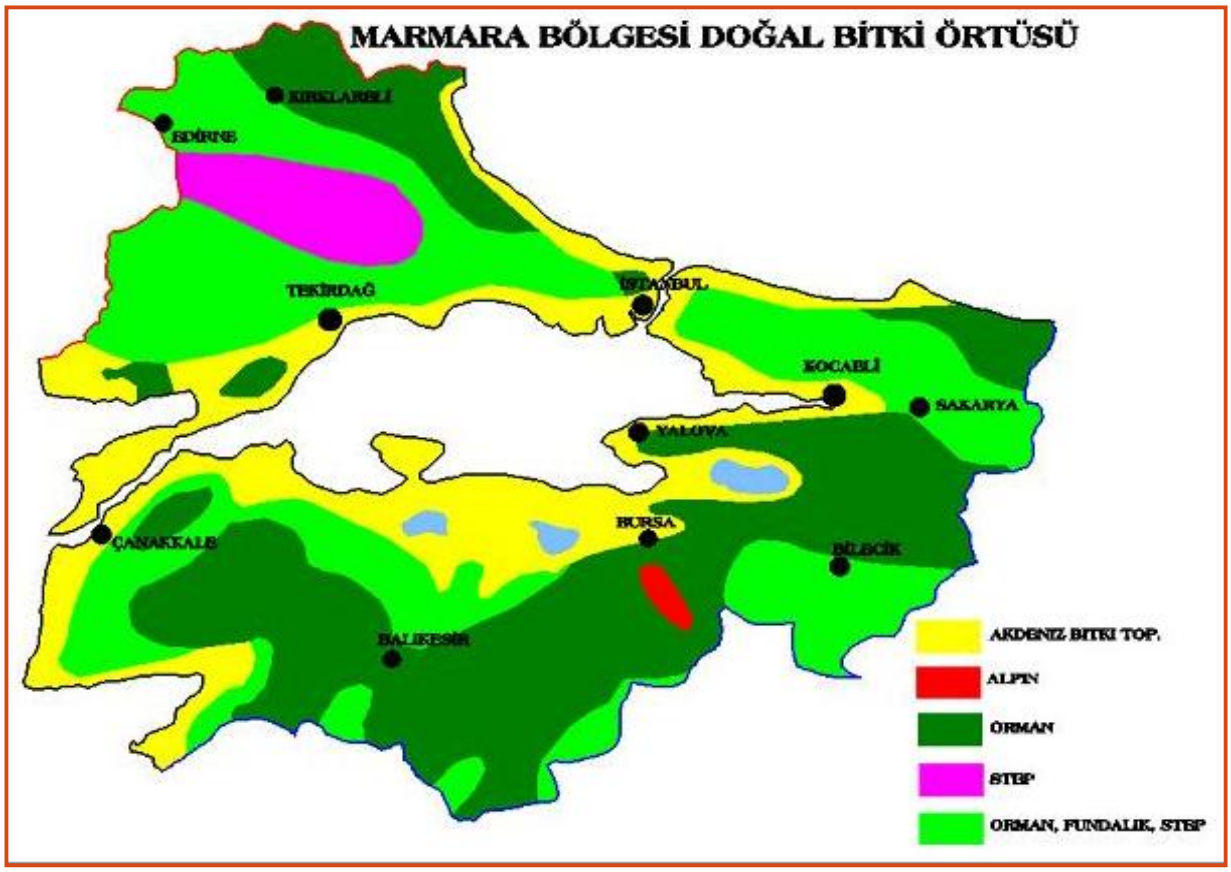
3.3 BITKI ÖRTÜSÜ

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 yernvbn

blerinde maki türleridir. Yükseklerde özellikle Mudanya Dağları kesiminde ise kayın, gürgen, meşe, köknar ve çınar ağaçlarının oluşturduğu nemcil ormanlar görülmektedir.



Harita 10 Marmara Bölgesi ve Bursa İli Bitki Örtüsü Haritası

Doğu Marmara bölümü coğrafi alanının %39'u ormanlarla kaplıdır. Bursa İli, Marmara Bölgesi'nde orman zenginliği en başta gelir. İl'in genel alanı 1.081.954 hektardır. Bu alanın 490.325 hektarı (%45,3) ormanlık alan olup geri kalan 591.629 hektarı ise (%54,7) açıklık alandır. Bursa İli Orman Bölge Müdürlüğü'nün 2005 yılı verilerine göre ormanların genel durumu aşağıda verilmiştir.

Alçaklardaki ormanlar daha çok gürgen, ıhlamur, kestane ve kızılağaçlardan oluşur. Daha yükseklerde kayın, meşe, göknar ve karaçam ormanları vardır. Uludağ'da 1600 metreden daha yüksek kesimlerde saf Uludağ göknarı ormanları yer alır.

Bursa İli Orman Alanı	490.325 Ha.
Koru Orman Alanı	352.464 Ha. (% 71,9)
Normal Koru Orman Alanı	238.096,5 Ha.
Bozuk Koru Orman Alanı	114.367,5 Ha.
Baltalık Orman Alanı	137.861 Ha. (%28,1)
Normal Baltalık Orman Alanı	61.840 Ha.
Bozuk Baltalık Orman Alanı	76.021 Ha.
Toplam Verimli Orman	299.936,5 Ha.
Toplam Bozuk Orman	190.388,5 Ha.
Açıklık Alan	591.629 Ha.
İbreli Orman Serveti	19.088.893 m^3 (% 54)
Yapraklı Orman Serveti	16.571.419 m^3 (% 46)
Toplam Ağaç Serveti	35.660.312 m^3
Baltalık Orman Serveti	6.125.433 Ster

Tablo 7: Bursa İli Orman Envanteri *(Kaynak: Bursa Orman Bölge Müdürlüğü)*

Bursa İli ormanlarının ekolojik yapısını üç bölüm halinde inceleyebiliriz.

a) Kuru Orman (Maki-Kızılçam) Bölümü: Özellikle dağların güneye bakan yamaçlarının eteklerinde, tektonik kökenli oluklarda ve vadilerin taban kesimlerinde yer alır. Yağış miktarı topraktaki karbonatları yıkamaya yetmediği için genellikle kireçli ve hafif alkalen reaksiyon gösteren topraklardan oluşur. Gemlik Körfezi kıyıları ve İznik gölünün kuzey kıyıları ile Samanlı dağlarının kuzey etekleri maki florası için, Orhaneli, Mustafakemalpaşa ve Karacabey mıntıkaları da kızılçam türü için en iyi yetişme ortamıdır.

b) Nemli Orman Bölümü: Bu bölüm dağların kuzeye bakan yamaçları boyunca yer alır. Yağış fazladır. Kırmızımsı-Sarımsı asit reaksiyon gösteren topraklar yoğundur. Özellikle kışın

yaprağını döken geniş yapraklı ormanlar (kayın, kestane, ıhlamur, meşe) ile iğne yapraklı (göknar) ormanlarını bu bölümde sayabiliriz. İznik gölünün güneyindeki Katırlı Avdan dağları, Uludağ ve Samanlı dağlarının kuzey etekleri bu bölümde yer alır.

c) Yarı Nemli Orman (Meşe-Karaçam) Bölümü: Samanlı dağları ile Uludağ güney bölümü bu kısımda yer alır. Güneş ışınları dik ve dike yakın geldiği için buharlaşma fazladır. Bu nedenle bu bölümde nispeten kuraklığa dayanan ağaçlar yer alır. Meşe ve Karaçam ormanlık alanlarını bu bölümde sayabiliriz.

Arazinin Kullanım Durumu	Alanı (Ha)	Toplam Araziye Oranı (%)
Tarım Arazisi	397.323	36,72
Orman ve Fundalık	490.311	45,32
Çayır Mera *	24.597	2,27
Tarım Dışı Arazi **	65.885	6,09
Su Yüzeyleri	52.538	4,86
Doğal Su Yüzeyleri	48.895	
Akarsu Yüzeyleri	1.466	
Gölet Yüzeyleri	215	
Baraj Rezervuar Yüzeyleri	1.962	
Meskun Araziler***	51.300	4,74
T O P L A M	1.081.954	100,00

Tablo 8: İl Arazisinin Genel Dağılımı *(Kaynak:Bursa Tarım İl Müdürlüğü-2009)*

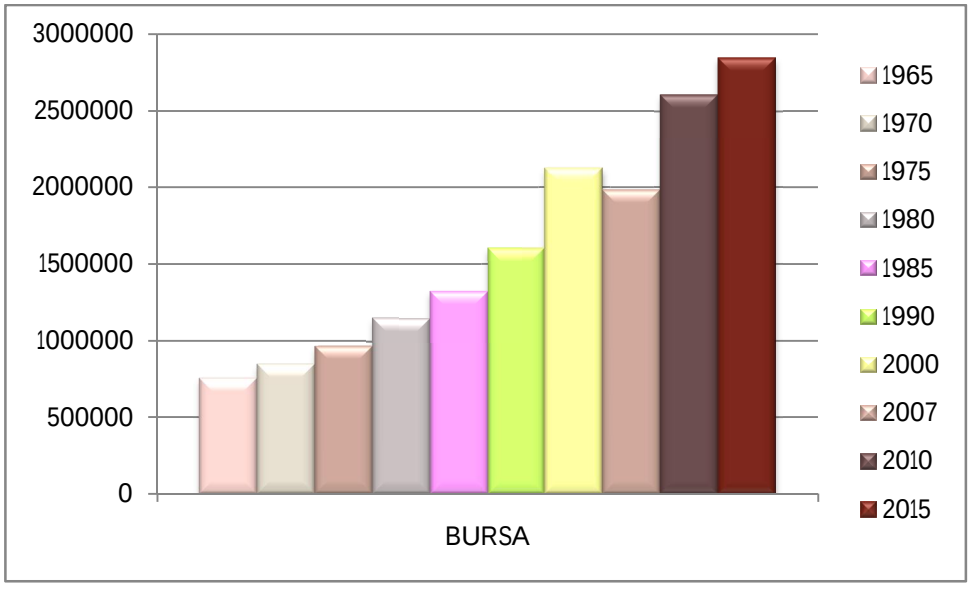
4. DEMOGRAFIK VE SOSYAL YAPI

4.1 BURSA ILI NÜFUSU

Türkiye İstatistik Kurumunun (TUİK) 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	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	2842547	0

Tablo 9: Bursa İli Nüfus Değerleri *(Kaynak-TÜİK)*



Grafik 2: Bursa İli Nüfusunun Yıllara Göre Değişimi

Bursa il bütününde kır nüfusu, kent nüfusuna göre oldukça düşüktür. Bursa ili Türkiye genelinin oranından daha yüksek kentsel nüfus ağırlıklı bir yapıya sahiptir. 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.

İlçeler arasında toplam nüfus büyüklüğü en fazla olan merkez ilçelerden Osmangazi (789.975) İlçe'sidir. Osmangazi'yi 626.669 kişi ile Yıldırım merkez ilçesi ve 316.753 kişi ile Nilüfer merkez ilçesi izlemektedir. Bursa İli 2011 yılı nüfus büyüklükleri ilçe bazında tablo 11'deki gibidir.

Bursa	İl/İlçe merkezi			Belde/Köy			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Büyükorhan	2,967	1,453	1,514	9,289	4,532	4,757	12,256	5,985	6,271
Gemlik	93,464	47,399	46,065	8,126	4,335	3,791	101,590	51,734	49,856
Gürsu	58,081	29,208	28,873	2,803	1,377	1,426	60,884	30,585	30,299
Harmancık	3,943	1,913	2,030	3,589	1,729	1,860	7,532	3,642	3,890
İnegöl	172,406	86,586	85,820	53,066	26,580	26,486	225,472	113,166	112,306
İznik	22,661	11,198	11,463	21,349	10,534	10,815	44,010	21,732	22,278
Karacabey	54,296	27,093	27,203	25,440	12,587	12,853	79,736	39,680	40,056
Keles	3,570	1,835	1,735	10,757	5,190	5,567	14,327	7,025	7,302
Kestel	38,457	19,219	19,238	9,967	4,839	5,128	48,424	24,058	24,366
Mudanya	54,301	26,638	27,663	19,338	9,638	9,700	73,639	36,276	37,363
Mustafakemalpaşa	55,567	27,588	27,979	45,160	22,287	22,873	100,727	49,875	50,852
Nilüfer	303,142	150,683	152,459	13,611	6,770	6,841	316,753	157,453	159,300
Orhaneli	7,744	3,871	3,873	15,355	7,440	7,915	23,099	11,311	11,788
Orhangazi	56,703	28,494	28,209	18,651	9,230	9,421	75,354	37,724	37,630
Osmangazi	775,951	388,525	387,426	13,624	6,773	6,851	789,575	395,298	394,277
Yenişehir	31,203	15,573	15,630	20,876	10,269	10,607	52,079	25,842	26,237
Yıldırım	625,348	313,701	311,647	1,321	628	693	626,669	314,329	312,340
Toplam	2,359,804	1,180,977	1,178,827	292,322	144,738	147,584	2,652,126	1,325,715	1,326,411

Tablo 10: Bursa İlçeleri Nüfus Büyüklükleri *(Kaynak: TUİK ADNKS 2011)*

Bursa, nüfus yoğunluğu açısından Türkiye'de km^2 başına 100 kişi üzerinde yoğunluğu bulunan iller arasındadır. Türkiye'de 1927 yılında km^2'ye 35 kişi düşerken, 2000 yılı nüfus sayımı sonuçlarına göre 88 kişi/km^2 olmuştur. 2011 yılı nüfus sayımına göre Bursa İl'inde km^2 başına düşen yoğunluk 243 kişiye yükselmiştir. Bu 95 kişi/km^2'ye ulaşan ülke ortalamasına göre son derece yüksektir. Bursa ilçeleri için 2011 yılı verilerine göre nüfus yoğunlukları incelendiğinde; 9.792 kişi/km^2 ile Yıldırım en yoğun, 18 kişi/km^2 ile Harmancık en az yoğun ilçedir. Nilüfer ilçesi ise 639 kişi/km^2 ile Bursa İl ve Türkiye ortalamalarının üzerinde yer almaktadır.

Bursa	Toplam	Yüz Ölçüm (Km²)	Yoğunluk (Kişi/Km²)
Büyükorhan	12,256	521	24
Gemlik	101,590	376	270
Gürsu	60,884	110	553
Harmancık	7,532	411	18
İnegöl	225,472	1,032	218
İznik	44,010	737	60
Karacabey	79,736	1,284	62
Keles	14,327	658	22
Kestel	48,424	431	112
Mudanya	73,639	347	212
Mustafakemalpaşa	100,727	1,771	57
Nilüfer	316,753	496	639
Orhaneli	23,099	799	29
Orhangazi	75,354	476	158
Osmangazi	789,575	592	1,334
Yenişehir	52,079	786	66
Yıldırım	626,669	64	9,792
Toplam	2.652.126	10,891	244

Tablo 11: 2011 Yılı İlçelere Göre Nüfus Ve Nüfus Yoğunlukları *(Kaynak: TUİK)*

Bursa İli'nin ortalama hane halkı büyüklüğü 1960 yılından bu yana azalmaktadır. 2000 yılı verilerine göre 545.391 hane bulunmaktadır. Bu verilere göre Bursa İli hane halkı büyüklüğü 3.90'dır. 1960 yılında 5.12 olan hane halkı büyüklüğü 40 yıl sonra 3.90 olmuştur. İlçeler

bazında yapılan değerlendirmede İnegöl İlçesi 4.44'lik ortalama hane halkı büyüklüğü ile en yüksek değere sahiptir. Bu değeri 4.26 ile Gürsu, 4.25 ile Yenişehir İlçesi takip etmektedir. Mudanya İlçesindeki hane halkı büyüklüğü ise 3.58 kişi ile Bursa İlinin en küçük değerine sahip ilçesidir.

5. EKONOMIK YAPI

5.1 BURSA ILININ EKONOMIK YAPISI

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 tartışılamayacak 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 tarafından en son açıklanan rakamlar ışığında 2008 yılında kişi başına düşen gelirin, Bursa'da yaklaşık 11.665 dolar seviyesinde olduğunu tahmin ediyoruz. TÜİK, 2008 yılında Türkiye geneli için kişi başına geliri 10.436 dolar olarak açıkladı. DPT tarafından en son 2003 yılında açıklanan illerin 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.

Katma değer miktarını değerlendirdiğimizde Bursa bölge içinde 3.sırada yer almaktadır. Ülke içinde de 4. sıradadır. Katma değeri ülke genelinde en yüksek olan 6 il (İstatistiki Bölge Birimleri) şöyledir;

İBBS2/İktisadi faaliyet kolları		Kişi başına GSKD (TL)					
		2004	SIRA	2005	SIRA	2006	SIRA
TR10	İstanbul	11,481	1	12,902	1	14,914	1
TR21	Tekirdağ, Edirne, Kırklareli	9,164	6	10,734	5	12,504	5
TR31	İzmir	9,385	5	10,541	6	12,099	6
TR41	Bursa, Eskişehir, Bilecik	9,852	4	11,482	3	13,509	3
TR42	Kocaeli, Sakarya, Düzce, Bolu, Yalova	10,320	2	11,785	2	13,862	2
TR51	Ankara	9,934	3	11,117	4	13,047	4

Tablo 12: Katma Değer Tablosu (000.000 TL) 2006 Kaynak: DPT

DPT tarafından en son 2003 yılında açıklanan illerin 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 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.

Marmara Bölgesi'nde daha öncede belirtildiği gibi İstanbul, Bursa, Kocaeli, Adapazarı, Bilecik, Yalova illerinden oluşan Kocaeli'nin etkilendiği, etkilediği bir etkileşim alanı oluşmuştur. Ve bölgeyi karakterize eden sanayi sektöründe olduğu gibi, hizmetler sektörü de İstanbul tarafından temsil edilmektedir. Hizmetler sektöründe %74 oranındaki payı İstanbul almaktadır. Bursa %10 oranında bir payla ikinci büyük payın sahibidir. Sırası ile Kocaeli, Bilecik, Yalova, Adapazarı diğer payların sahibidir. Metropoliten etkileşim alanını oluşturan bu illerin yıllara göre toplam istihdamları ve artış yüzdeleri tabloda belirtilmiştir. İl trendlerindeki ortak özellik 1975 yılından sonra tarımsal istihdam paylarının düşmekte olmasıdır. İller arasında imalat, istihdam payındaki en büyük artışı Bursa ve Bilecik sağlamıştır. Hızlı kentleşme süresince en hızlı büyümesi beklenen istihdam kollarının başında inşaat sektörü gelir. Bu sektörün istihdam payının tüm illerde kabaca iki katına çıktığı söylenebilir.

Bölge içinde İl merkezi ve İlçe merkezleri toplamı içinde tarım sektörünün zayıf olduğu görülmektedir. Özellikle İstanbul ve Kocaeli bu özelliği açıklıkla yansıtmaktadırlar. Adapazarı, Bilecik ve Yalova illerinin hizmetler sektörü sanayi sektörüne nazaran çok daha güçlüdür. İl toplamında bu iller incelendiğinde sektörler bakımından tarım ağırlıkta olduğu görülmektedir. Başta Bilecik ve Adapazarı'Nin tarım sektöründe etkin olduğu görülmektedir.

İşgücünün istihdamı açısından bakıldığında; 1980 yılında İl genelindeki istihdam 495.813 iken, 2000 yılında yüzde 66 artışla 825.531'e yükselmiştir. il genelinde istihdamın yıllara göre dağılımı aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

	NÜFUS	ÇALIŞAN SAYISI	AKTİVİTE ORANI
1980	1.148.492	513.025	60.4
1985	1.324.015	564.223	56.7
1990	1.603.137	693.836	56.3
2000	2.125.140	910.349	53.7

Tablo 13: Bursa Yıllara Göre Aktivite Oranı - Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Bursa İlinde sektörel yapısı; 1980 ve 1990 döneminde ilçeler itibarı ile tarımsal yapı ve üretim şekli incelendiğinde; Karacabey'in meyve ve baklagil üretimi dışında diğer tüm ürün

cinslerinde ilin en büyük üreticisi konumunda olduğu görülecektir. Tarımsal artı değer olarak da son on yıl içinde artış gösteren bu ilçe, bu alanda da yüzde 36 gibi çok yüksek bir değere sahiptir. Karacabey'in yanında kıyı bölgeleri olan Mudanya, Gemlik, İznik ve Orhangazi gibi ilçeler meyve üretimindeki (özellikle zeytincilikte) üstünlüklerini korumaktadırlar. İlde polikültür tarım yapılmaktadır. Bursa ilinin büyük tüketim merkezlerine yakınlığından dolayı pazarlama imkânlarının uygun olması, dış ülke pazarlarına yönelik yoğun bir ürün ihracının bulunması, çiftçinin genel yapısının olumlu katkısının sonucu olarak meyve, sebze ve tarla bitkilerinden standart ve yüksek verimli tür ve çeşit üretimlerinin yoğun olduğu entansif bir tarım uygulanmaktadır.

Sektör Payı (%)						
Yıllar	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Tarım	13,6	17,1	8,9	13,8	13,9	11,2
Sanayi	39,2	34,7	36	32,1	33,3	36,5
Ticaret	14,2	14,2	15	13,6	13,1	13,6
Ulaştırma	10,6	11,1	13,3	12,9	13,4	13
Gelişme Hızı (%)						
Tarım	91,6	121	-5,2	191,3	49	30,1
Sanayi	106,8	55,8	88,9	67,7	52,9	77,9
Ticaret	108,4	76,3	92,3	69,9	42,2	68,5
Ulaştırma	106,4	84,2	118,6	81,8	53,6	58,1

Tablo 14: Bursa İlinde Bazı Sektörlerin Cari Fiyatlarla Sektör Payları ve Gelişme Hızı

Kaynak:TÜİK

2000 Yılı	TARIM	%	SANAYİ	%	HİZMETLER	%	TOPLAM
Bursa	277075	33.56	273448	33.12	275008	33.31	825531
Mudanya	155	2.72	1938	34.04	3601	63.24	5694
Büyükorhan	176	19.78	213	23.93	501	56.29	890
Gemlik	536	3.1	7131	41.27	9613	55.63	17280
Gürsu	377	6.46	2994	51.28	2467	42.26	5838
Harmancık	109	13.37	224	27.48	482	59.14	815
İnegöl	614	2.13	16414	56.96	11789	40.91	28817
İznik	1236	23.49	1255	23.85	2770	52.65	5261
Karacabey	1040	9.72	4292	40.11	5369	50.17	10701
Keles	69	9.04	140	18.35	554	72.61	763
Kestel	262	2.93	5180	57.95	3496	39.11	8938
M.Kemalpaşa	878	7.17	4132	33.76	7230	59.07	12240
Orhaneli	108	5.64	682	35.61	1125	58.75	1915
Orhangazi	621	5.36	5720	49.38	5242	45.26	11583
Yenişehir	1449	19.25	2061	27.39	4016	53.36	7526

Tablo 15: İlçe Genelinde Çalışanların Sektörel Dağılımı-2000 Kaynak: Tüik

İL	İLÇE	858 İLÇE İÇİNDE GELİŞMİŞLİK SIRASI	İL İÇİNDEKİ GELİŞMİŞİLİK DÜZEYİ
BURSA	Büyükşehir	1	1
BURSA	Gemlik	45	2
BURSA	Orhangazi	69	3
BURSA	İnegöl	79	4
BURSA	Karacabey	96	5
BURSA	Mudanya	114	6
BURSA	M.Kemalpaşa	134	7
BURSA	Gürsu	138	8
BURSA	Yenişehir	194	9
BURSA	Kestel	222	10
BURSA	İznik	244	11
BURSA	Orhaneli	354	12
BURSA	Harmancık	452	13
BURSA	Büyükorhan	549	14
BURSA	Keles	571	15

Tablo 16: Bursa İlçeleri'nin Türkiye'deki İlçelere Göre Gelişmişlik Seviyesi Kaynak: DPT 2004

Bursa ilinde istihdamın sektörel dağılımı dengeli bir durum göstermektedir. Bu durumu; verimli tarım topraklarının çokluğu ile ülke geneline hizmet veren tarım sektörünün gelişmesine, otomotiv, tekstil sanayi üretiminde gibi ülke genelinde markalaşmış bir il olması sanayi sektöründe gelişmeye, hızlı metropolleşme niteliği gösteren bir kent olması ile de hizmetler sektörünün aynı anda gelişmesi ile ilişkilendirebilmekteyiz.

Marmara Bölgesindeki istihdam ve işsizlik oranlarının dağılımına baktığımızda, en yüksek işsizlik ve en düşük istihdam oranı Kocaeli'nde karşımıza çıkmaktadır. Bursa ili ise en düşük işsizlik ve en yüksek istihdam oranı ile bölge içinde ilk sırayı almaktadır. Ancak Bursa; Türkiye genelinde istihdam ve işgücü artan kentler arasında yer almasına rağmen, işsizliği artan kentler arasında yer almaktadır.

2000 Yılı	İŞSİZLİK ORANI %	TARIM SEKTÖRÜ İSTİHDAMI %	SANAYİ SEKTÖRÜ İSTİHDAMI %	HİZMETLER %
Bursa	9.31	33.56	33.12	33.31
Mudanya	14.09	2.72	34.04	63.24
Büyükorhan	15.47	19.78	23.93	56.29
Gemlik	16.73	3.1	41.27	55.29
Gürsu	16.82	6.46	51.28	42.26
Harmancık	10.61	13.37	27.48	59.14
İnegöl	12.48	2.13	56.96	40.91
İznik	13.8	23.49	23.85	52.65
Karacabey	16.68	9.72	40.11	50.17
Keles	15.5	9.04	18.35	72.61
Kestel	17.63	2.93	57.95	39.11
M.Kemalpaşa	14.15	7.17	33.76	59.07
Orhaneli	16.08	5.64	35.61	58.75
Orhangazi	16.69	5.36	49.38	45.26
Yenişehir	12.27	19.25	27.39	53.36

Tablo 17: İlçelere Göre İstihdam Dağılımı Kaynak: TUİK 2000

5.2 SANAYI SEKTÖRÜ

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.

Sanayi Bölgesi planı ile kurulmuş olan Serbest Bölge 825 dönümlük bir arazide bakanlar kurulunun 2000/538 sayılı sınır kararnamesinin onaylanmasıyla inşaat çalışmalarına başlanarak ve 11 ay gibi kısa sürede tüm altyapısı tamamlanarak Mayıs 2001'de ticari faaliyetine başlamıştır. 2006 yılı itibariyle Bursa Serbest Bölgesi'nde yaklaşık 180 firma Faaliyet Ruhsatı almıştır ve bu firmalardan 124 tanesi alım satım ve 56 tanesi üretim ruhsatıdır. Bölge'de, sanayi ve ticaret açısından çok stratejik bir noktada olmasında dolayı her gün yabancı yatırımcı sayısı artmakta ve Bölge ekonomisine çok büyük bir katkı getirerek istihdamı arttırmaktadır.

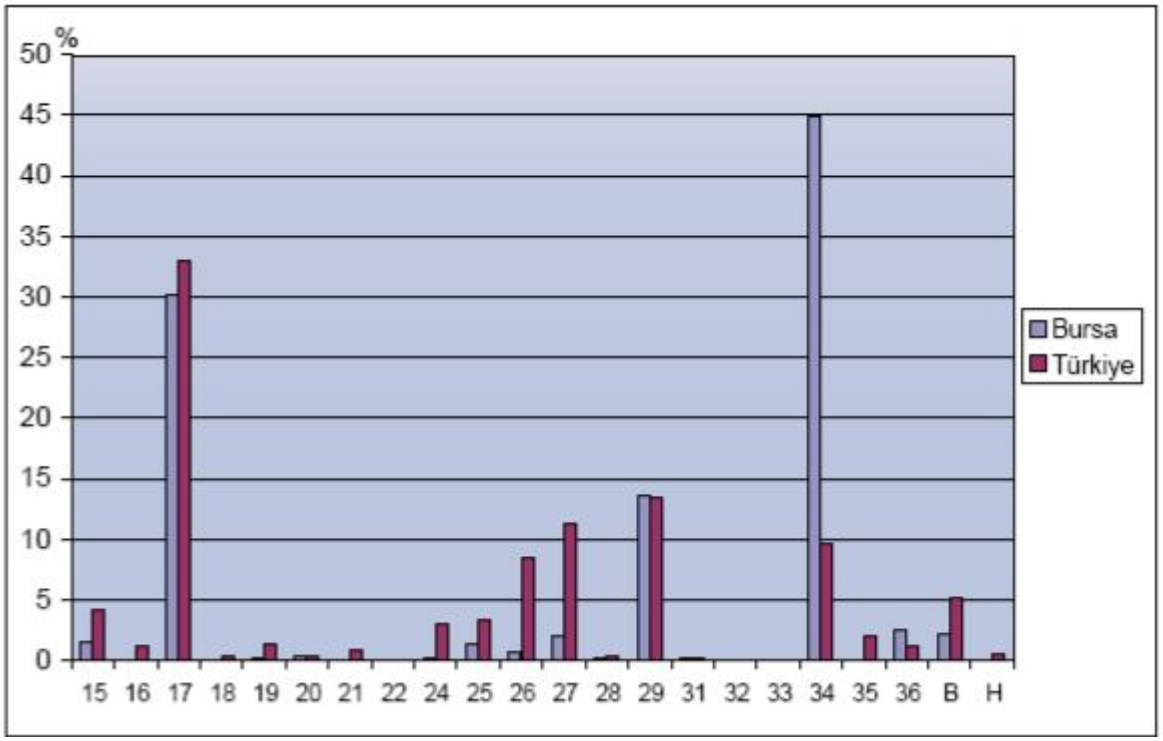
Bursa İmalat Sanayi'nin bileşimini ağırlıklı olarak tekstil, otomotiv ana ve yan sanayi, makine, metal eşya sanayileri etmektedir. DİE verilerine göre Bursa'da 78 binin üzerinde işyeri bulunmakta ve bu sayı Türkiye genelinin yüzde 4'üne tekabül etmektedir. Sınaî üretim yapan çeşitli ölçeklerde atölye, imalathane, fabrika sayısı yaklaşık 30.000; ticaret ile uğraşan işyeri sayısı da 48.000 civarındadır. Tekstil ve Konfeksiyon firmalarının oranı % 23,7; İnşaat firmalarının oranı % 19; Gıda ve Tarım sektörünün oranı % 13; Otomotiv firmalarının oranı ise 7,2'dir. Ayrıca Gemlik'te kurulan Bursa Serbest Bölgesi (BUSEB), halen 183 firmanın faaliyet gösterdiği ve 2004 sonu itibariyle toplam 3.711 kişiye istihdam sağlayan modern bir endüstri merkezi niteliğini taşımaktadır.

Ulutek Teknoloji Geliştirme Bölgesi, Uludağ Üniversitesi Görükle Yerleşkesi üzerinde 471 bin 230 metrekare alanda kuruldu. Ulutek Teknoloji Geliştirme Bölgesi'nde, otomotiv, tekstil, gıda, yazılım, iletişim, bioteknoloji, mekatronik, ileri malzemeler / nano teknoloji, enerji, iletişim, kimya, çevre, ziraat ve hayvancılık konularında AR-GE çalışması yapılıp, teknoloji geliştirilecek.

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 kurulusundan 9' una (%2) ve ilk 100 büyük sanayi kurulusundan da 2'sine ev sahipliği yapmaktadır.

Bursa ilinde OSB bölgelerinde tüketilen elektriğin %30-35'i otomotiv makine sektörü kullanmaktadır. Yüksek katma değerli ürünler üreten Bursa motorlu kara taşıtı imalatı sektörünün öne çıktığı bir iki ilden biridir. 2004 yılında gerçekleşen yabancı yatırımlarla gıda ürünleri ve imalatı ve tekstil ürünleri imalatı öne çıkan sektörler arasındadır. Motorlu kara taşıtı, römork ve yarı römork imalatı ise teşviklerle yine aynı dönemde öne çıkan sektör olmuştur.



Grafik 3: 2000-2004 Döneminde Toplam Sektörel İhracat Oranları

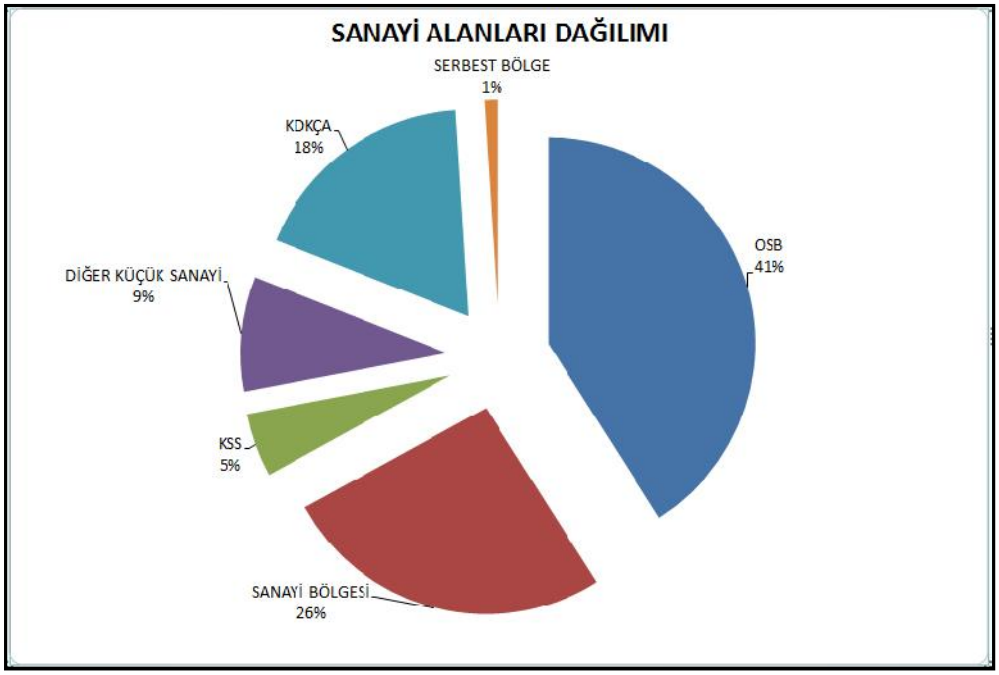
Bursa işgücü piyasaları ilin sanayileşmesi sayesinde önemli oranda yapısal bir değişim göstermiştir. Bilindiği gibi Bursa sanayinin gelişiminde ilk adım olarak sayılan konserve fabrikaları olmuştur. Ancak sanayinin asıl gelişimine uygun işgücündeki değişmeler 1930'lu yıllardan sonra çimento ve tekstil fabrikaların açılmasıyla olmuştur. 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 Gemport, Bursa ilinin ulusal ve uluslar arası ticaretinde önemli paya sahiptir. 11.087 km2'lik yüzölçümü ile Türkiye'nin yüzölçümü açısından 28. büyük ilidir; ancak nüfus açısından ülkenin 4. büyük ilidir.

2000 Yılı	Madencilik ve Taş Ocağı	%	İmalat Sanayi	%	Elektrik, Gaz, Su	%	İnşaat	%	Toplam
Bursa	2046	0.75	227151	83.07	3389	1.24	40862	14.94	273448
Mudanya	9	0.46	1425	73.53	34	1.75	470	24.25	1938
Büyükorhan	2	0.94	68	31.92	37	17.37	106	49.77	213
Gemlik	66	0.93	5599	78.52	86	1.21	1380	19.35	7131
Gürsu	5	0.17	2200	73.48	44	1.47	745	24.88	2994
Harmancık	70	31.25	87	38.84	20	8.93	47	20.98	224
İnegöl	18	0.11	14816	90.26	86	0.52	1494	9.1	16414
İznik	8	0.64	827	65.9	37	2.95	383	30.52	1255
Karacabey	13	0.3	3443	80.22	26	0.61	810	18.87	4292
Keles	55	39.29	50	35.71	13	9.29	22	15.71	140
Kestel	16	0.31	4368	84.32	37	0.71	759	14.65	5180
M.Kemalpaşa	141	3.41	3249	78.63	46	1.11	696	16.84	4132
Orhaneli	232	34.02	186	27.27	131	19.21	133	19.5	682
Orhangazi	77	1.35	4647	81.24	42	0.73	954	16.68	5720
Yenişehir	14	0.68	1542	74.82	27	1.31	478	23.19	2061

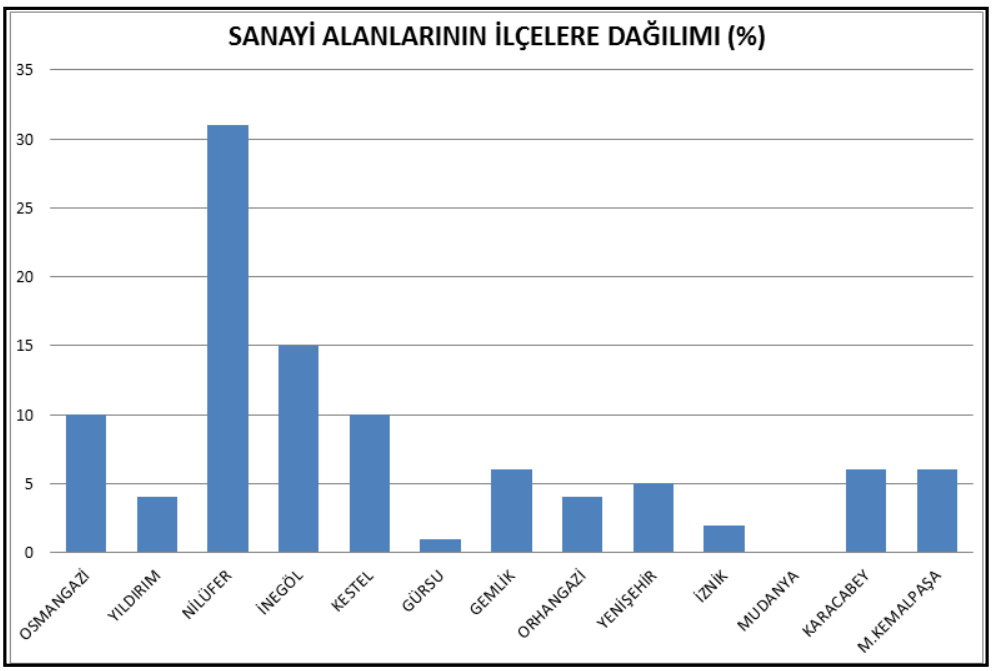
Tablo 18: Bursa İlinde İlçeler Bazında Sanayi Alt Sektör Dağılımı-2000 Kaynak: TÜİK

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.



Grafik 4: Planlı Sanayi Alanları Dağılım Grafiği

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. İznik ve dağ yöresi olarak tanımlanan güney ilçeler sanayinin gelişmediği ilçelerdir. Dağ yöresinde ulaşım ve topoğrafik özelliklere bağlı olarak sanayi gelişimi gerçekleşmemiştir.



Grafik 5: Sanayi Alanlarının İlçelere Dağılım Oranları

5.2.1 MOBİLYA SEKTÖRÜNÜN SANAYI SEKTÖRÜNDEKI YERİ VE GENEL DURUMU

Mobilya, dünyada belli başlı ekonomik sektörlerden biridir ve sektör hem ana unsurları hem de yardımcı ve yan unsurları ile birlikte yıllık ortalama 437 milyar dolarlık bir değer üretmektedir. Dünya mobilya üretimi son on yılda değerini iki katına çıkartmış, 2004 yılında yaklaşık 220 milyar ABD doları değerinde iken 2013 yılında 437 milyar dolara kadar ulaşmıştır. Dünya mobilya üretiminin 150 milyar dolarlık bölümü üretici ülkelerde tüketiciye sunulurken, 70 milyar doları aşan bölümü uluslararası ticarete konu olmuştur. 2050 yılında mobilya pazarının 1 trilyon ABD dolarını geçeceği tahmin edilmektedir.

Dünya genelinde daha önce dünya mobilya üretiminde Avrupa üretimin merkezi iken, son 18-20 yılda mobilya üretim ağırlığının Çin merkezli olmak üzere doğuya kaydığı görülmektedir. Ancak, Almanya, İtalya ve Polonya gibi ülkeler mobilya sektörü açısından hala önemini devam ettiren ülkelerdir. Mobilya üretiminde Çin açık ara önde olup, ABD, İtalya, Almanya dünya mobilya üretiminin yarısından fazlasını gerçekleştirmektedir. Diğer üreticiler olarak Japonya, Fransa, Kanada, İspanya ve Polonya'nın dünya mobilya üretiminde önemli rol oynadığı dikkat çekmektedir.

Dünya mobilya sektörünün %35'i ev içi mobilya ve döşeme, ofis ve dış mekânlar için mobilya üreten üretici firmalardan oluşmaktadır. Bu alanda etkinlik gösteren dernek ve birlikler, fuarlar, ofisler ve sergiler %30'luk bir dilimi meydana getirmektedir. Aydınlatma ve aydınlatma malzemesi üreticileri ile birlikte ev eşyası üreticileri sektörde %27 oranında yer alırken; yardımcı malzeme, yarı mamul ve aksesuar üreticileri sektörde %6 oranında temsil edilmektedir.

2014 yılında dünya mobilya tüketimi %3,3 oranında artış göstermiştir. Batı Avrupa ülkelerinde ise tüketimde sadece %0,5 oranında sınırlı bir büyüme görülmüştür. Mobilya tüketimindeki büyümenin daha fazla olması beklenmektedir. Batı Avrupa'da %2,4, Rusya Federasyonu'nda %2,4, Güney Amerika'da %2,75 oranlarında büyüme tahmin edilmektedir. En büyük büyüme oranları ile Orta Doğu ve Afrika ülkelerinde %3,9 oranında ve Asya-Pasifik bölgesinde %5,2 oranında olacağı tahmin edilmektedir. 2014 yılında, kişi başına milli gelir oranı yüksek olan ülkelerdeki tüketicilerin orta ve düşük milli gelir oranına sahip ülkelere göre ortalama 5 kat fazla mobilya harcaması yaptığı görülmüştür.

Son 10 yıl içerisinde, mobilya ticareti sürekli olarak imal edilen ürünlerin toplam ticaretinin %1'i oranında artış göstermiştir. Finansal krizler, son yıllarda küresel mobilya ithalatındaki düşüşün yol açtığı Çin'in iç pazarındaki mobilya tüketim ve ithalatının artışıyla birleşmiş, bu durum 2003 - 2007 yılları arasında %27,8 olan mobilya ithalatı artış oranını bir anda %30,6'ya yükseltmiştir. Ancak daha sonra 2007 - 2009 yılları arasında etkisi düşmüş ve bundan sonra bu maksimum düzeyin altında kalmıştır.

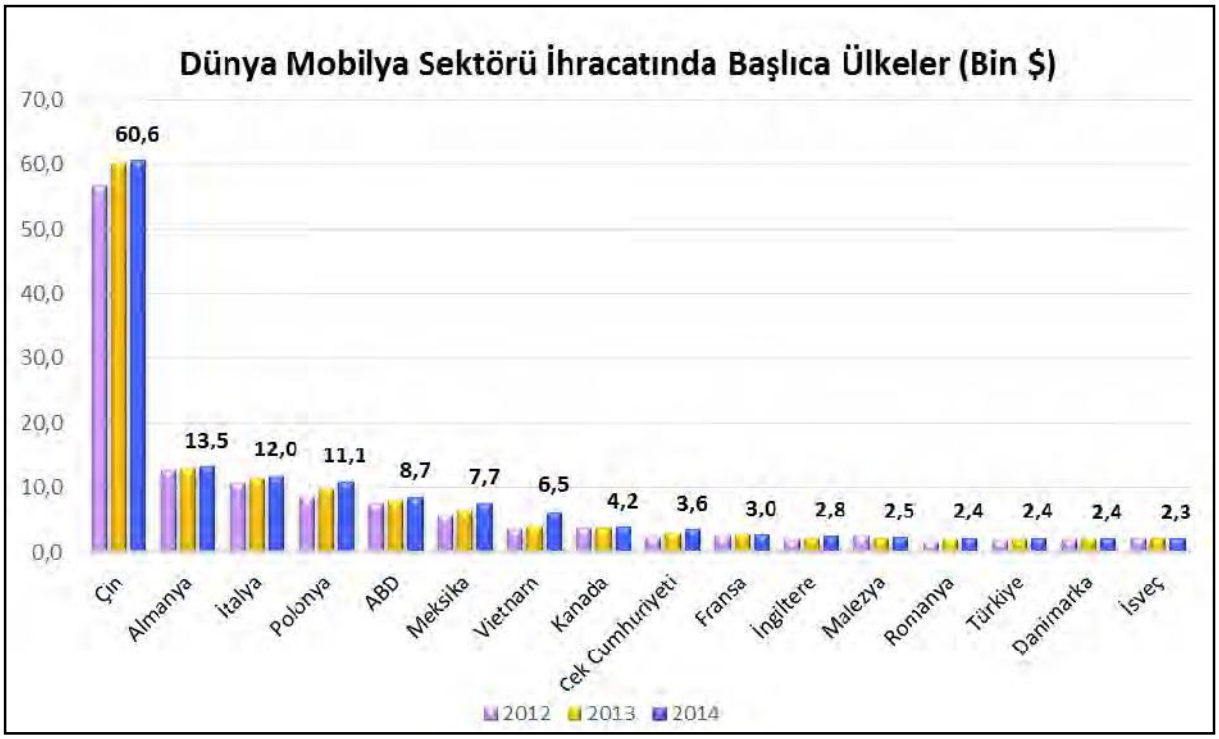
Dünyada en fazla mobilya ithal eden ülkeler, finansal krizler esnasında mobilya ithalatını azaltmıştır.

2013 yılına gelindiğinde, Avrupa'da yavaş bir gelişme olurken, ABD ve Kanada ekonomik kriz öncesindeki düzeyine ulaşmış hatta aşmıştır. Dünya mobilya sektörü istihdam anlamında da dikkate değer bir sayıya sahiptir. Bütün dünyada üretilen mobilya ile birlikte 260.000 kişilik istihdamla sektör her geçen gün alanını genişletmektedir. Mobilya sektörünü daha gelişkin hale getirmek açısından çeşitli ülkelerde çok sayıda fuarlar düzenlenmektedir. Yapılan bu fuarlarla birlikte hem üretilen mobilyalar tasarım, çeşitlilik vs. bağlamında değerlendirilmekte hem de sektörün durumuna ilişkin birinci elden, üreticilerden doğrudan haberdar olunmaktadır. Her yıl dünya genelinde düzenlenen ortalama 60 uluslararası fuarın başını her yıl 10 fuarla İtalya çekmektedir. İtalya'nın ardından her yıl 9 fuar düzenleyen Çin Halk Cumhuriyeti ve 6 fuar düzenleyen Almanya gelmektedir. Ayrıca Türkiye'de her yıl düzenlediği 2 fuarla bu sektördeki faaliyetlerini etkinleştirmeye çalışmaktadır. AB ülkeleri bağlamında mobilya üretimi ve ticareti konusu dünyanın pek çok bölgesine kıyasla son derece gelişmiş bir husustur. AB'nin bu sektördeki uzmanlığı dünyanın diğer ülkelerinden çok daha fazla olmakla birlikte özellikle mutfak mobilyaları ve döşenmiş mobilya konusunda liderliği ellerinde bulundurmaktadırlar. Bilhassa Almanya ve İtalya, hem üretim hem ithalat ve hem de tüketim konusunda diğer Avrupa ülkelerine kıyasla daha ön planda bulunmaktadırlar.

Dünya Mobilya İhracatı: Dünya mobilya ihracatı 2011 yılında 149,1 milyar $ düzeyinde iken, 2014 yılında 177,5 milyar $'a yükselmiştir. Dünyanın en büyük mobilya ihracatçıları Çin, Almanya, İtalya, Polonya ve ABD'dir. Türkiye ise 2014 yılında 228 ülke arasından dünyanın en fazla mobilya ihracatı yapan 15. Ülkesi olarak başarıyla yerini almıştır.

Dünya Mobilya İthalatı: Dünya mobilya ithalatı 2011 yılında 148,2 milyar $ değerinde iken, 2014 yılında 170,7 milyar $'a çıkmıştır. 2014 yılında dünyanın en büyük mobilya ithalatçısı

ABD olmuştur. Dünya mobilya ithalatının %26,7'sini yapan ABD'yi sırasıyla Almanya, İngiltere ve Fransa takip etmiştir.



Grafik 6 Dünya Mobilya Sektörü İhracatında Başlıca Ülkeler

Türkiye'de mobilya sektörü diğer sektörlere göre en eski ve devamlı sektörlerden biridir. Çünkü ülkemizde uzun yıllar boyunca daha çok atölye tarzı küçük yerlerde varlığını devam ettiren bu sektör, aynı şekilde lokal olarak hayatını devam ettirmiştir. Bir diğer açıdan bakıldığında; mobilya atölyelerinin birbirinden bağımsız ve küçük olması hem aralarındaki ilişkiyi sınırlı hale getirmiş ve teknolojik gelişmeyi bir nevi yavaşlatarak el emeğinin yoğun olduğu bir sektör olmasına sebebiyet vermiştir. Bir bakıma, ihtiyaç için üretilen küçük ev eşyaları ve yalnızca iç piyasada sunulan mobilyalar sektörün büyük çoğunluğunu oluşturmuştur.

Türk mobilya endüstrisi, çoğu geleneksel yöntemlerle çalışan atölye tipi, küçük ölçekli işletmelerin ağırlıkta olduğu bir görünüme sahiptir. Buna karşın son yıllarda orta ve büyük ölçekli işletmelerin sayısı hızla artmaya başlamıştır.

Türkiye'de mobilya sektörü, pazarın yoğunlaştığı ve/veya orman ürünlerinin yoğun olduğu belirli bölgelerde toplanmıştır. 2014 yılı SGK verilerine göre mobilya sektörü imalat sanayi içinde 20.867 işletme ile dördüncü, yarattığı 165.118 kişilik istihdam ile yedinci sırada yer

almaktadır. Mobilya sektörünün Türkiye'de yoğunlaştığı iller incelendiğinde; en fazla İstanbul, Kayseri, Bursa, Ankara ve İzmir'de mobilya üretiminin yapıldığı dikkat çekmektedir. Bunun dışında Bolu, Eskişehir, Sakarya, Zonguldak, Trabzon, Balıkesir, Antalya ve Burdur'da da mobilya üretimi yapılmaktadır.

İstanbul'da mobilya sektörü muhtelif yerlere dağılmış olmakla beraber, en önemli iki merkez İkitelli Organize Sanayi Bölgesi'ndeki Masko (778 mağaza) ve küçük sanayi sitesindeki Modoko (350 mağaza)'dur. Ankara mobilya üretiminde her zaman için önemli bir merkez olmuştur. Ankara'da mobilya sektörü Siteler semtiyle özdeşleşmiştir. Siteler 1960'lı yıllarda Marangozlar Odasının önderliğinde kurulmuş olup, bugün 5.000 dönüm arazi üzerinde faaliyet gösteren büyük bir organize sanayi bölgesidir. Bölge küçük ve orta ölçekli mobilya üretimi yapan birçok işletmeyi barındırmaktadır. Sitelerdeki kayıtlı firma sayısının 10.000'i aştığı sanılmaktadır. Ancak bu işletmeler emek yoğun işletmeler olup, büyük ölçekli üretim yapan firma sayısı azdır. Büyük ormanlık alanlara sahip olan ve bunun sonucu olarak ağaç sanayiinin hızlı bir gelişme gösterdiği Bursa-İnegöl Bölgesi de gelişme dinamiği yüksek bir bölgedir. Tarihi İpek Yolu üzerinde bulunmasının getirdiği ticari hareketliliği ve hammadde kaynaklarına yakın olmasının avantajını iyi değerlendiren İnegöl bugün artık mobilyasıyla da anılmaktadır. Bölgenin ihracatta yakaladığı başarı, Bursa-İnegöl'ün mobilyada önemli bir uluslararası merkez olma yolunda olduğunu göstermektedir. Kayseri'de mobilya sektörünün yükselişi kanepe, koltuk ve yatakla başlamıştır. Teknolojik gelişmeler ve yeni yatırımlarla bugün mobilyanın her dalında üretim yapan firmaları ile Kayseri, Türkiye'nin önemli bir mobilya merkezi haline gelmiştir. Şehir sektörün en büyüklerini içerisinde barındırmaktadır. Kayseri Marangozlar Mobilyacılar ve Döşemeciler Odası verilerine göre ise sektörde faaliyet gösteren firma sayısı 3.500 bulmaktadır. TÜİK verilerine göre, firma başına düşen 11,5 kişilik istihdam düzeyi ile bölgede Türkiye ortalamasının çok üzerinde bir oranla eleman istihdam edilmektedir. Firma başına düşen eleman sayısının yüksekliği de göstermektedir ki şehir büyük ölçekli, fabrikasyon tarzda üretim yapan, firmaların yoğunlaştığı bir bölgemizdir. Kayseri daha çok ev mobilyası (koltuk, kanepe ve oturma grubu gibi) ihracatı yapmaktadır. İzmir'de ise, Karabağlar ve Kısıkköy sektörün yoğunlaştığı bölgeler olup, sahip olunan liman ve ulaşım kolaylığı sayesinde sektör ihracatta önemli atılımlar içerisindedir.

Bu çerçevede; 2012 yılında yaklaşık 16,3 milyar $ değerinde mobilya üreten Türkiye'nin toplam 12,3 milyar $ değerinde tüketim yaptığı tahmin edilmektedir. Türkiye nüfusunun

genç olması, yeni evlilikler, kişi başına düşen milli gelirin iyileşmesi yanında sektörün iç piyasaya yönelik olması dikkate alındığında 2015 yılına kadar yurt içinden önemli miktarda talep gelmesi beklenmektedir. 2014 yılı sonunda ise; Türkiye'de 19 milyar $ değerinde mobilya üretiminin yapıldığı ve tüketimin de 14 milyar $'a yükseldiği tahmin edilmektedir.

Üretim miktarı ölçümlerinde net resmi bir rakam olmamakla birlikte üretici firma sayısı, üretim miktarları, satış fiyatları, ihracat rakamları ile birlikte değerlendirildiğinde inşaat sektörünün büyüklüğü ve sektördeki kayıt dışılık dikkate alındığında; yıllar itibarıyla mobilya sektöründe üretim kademeli olarak artış eğilimi sergilemiştir. 2014 yılında %7 oranında artan sanayi üretimi 2015 yılında %8 oranında artış kaydetmiştir. Artan üretime karşın kapasite kullanımının son yıllarda nispeten yatay seyrettiği görülmektedir. 2013 yılında %71,4 olan kapasite kullanım oranı, 2014 yılında %71,8 olarak kaydedilmiştir. 2015 itibarıyla ise kapasite kullanım oranı %72,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Önceki yıllarda sektörün kapasite kullanımında görülen mevsimselliğin son yıllarda oldukça azaldığı dikkat çekmekte, buna bağlı olarak sektörde mevsimsel istihdamın oldukça azaldığı görülmektedir.

Kapasite kullanım oranının yatay seyri ve üretim artışı birlikte değerlendirildiğinde üretim değerindeki artışın verimlilik artışından ziyade, yeni açılan işletmeler ve enflasyondan kaynakladığı düşünülmektedir.

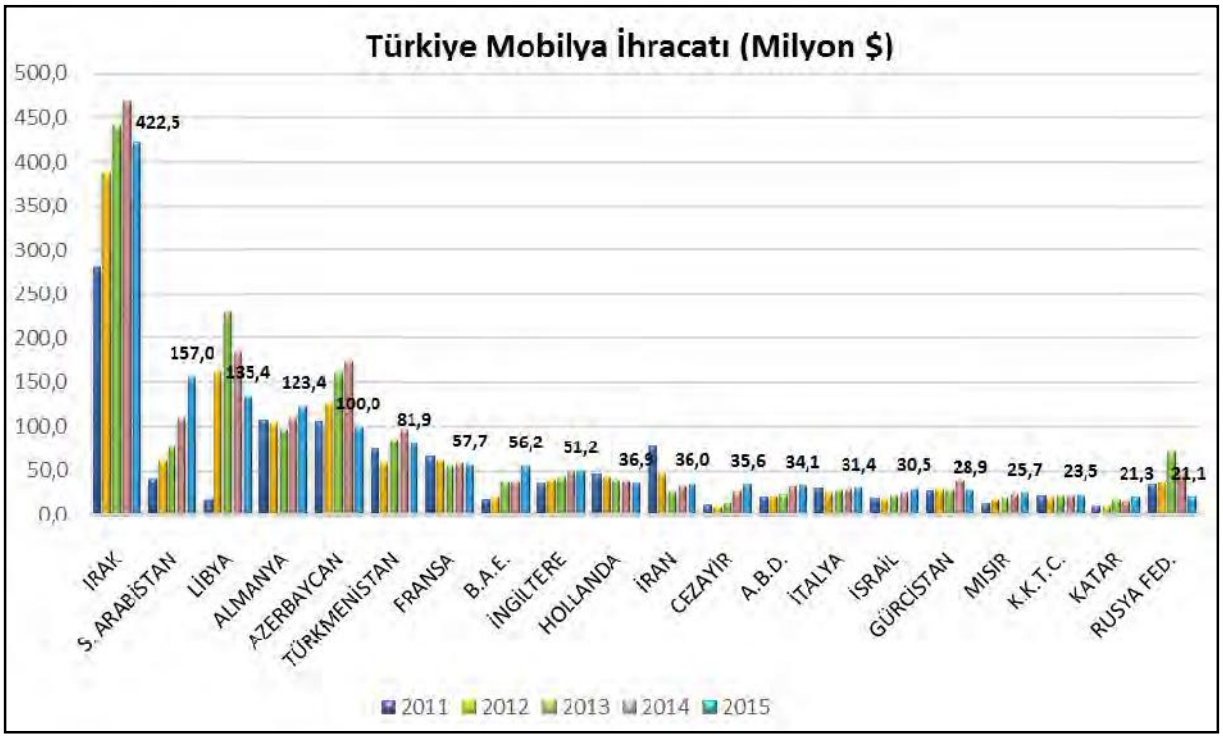
Yurt içinde tüketicilerin mobilya değiştirme sıklığına ilişkin yapılan anketler tüketicilerin %85'inin 3 ile 10 yıl arasında mobilya değiştirdiğine işaret ederken, ilk 3 yılda mobilyasını değiştirenlerin oranı %5 olarak değerlendirilmektedir. Mobilya satın alma nedenine ilişkin yapılan anketlerde ise, yenileme amaçlı mobilya alımlarının ilk sırada olduğu görülmektedir.

23 Mayıs 2015 tarihinde mobilya ithalatına %50 oranında ek gümrük vergisi getirilirken, söz konusu düzenlemenin gerçekleşeceği beklentisi 2015'in başından itibaren mobilyada tüketici fiyatlarının yükselmesine neden olmuştur. Gümrük vergisi üzerinden %18 oranında KDV alındığından toplam maliyet artışı %59 düzeyinde gerçekleşmiştir. Buna paralel olarak; sadece ithal ürünlerde değil yerli ürünlerde de yüksek oranda fiyat artışına gidilmiştir. Mobilya fiyatları endeksinde Kasım 2015 itibarıyla bir önceki yılın aynı ayına göre ortalama artış oranı %36 düzeyinde gerçekleşirken, Ocak 2010 ile Kasım 2015 arasında ise mobilya enflasyonu %105 düzeyinde hesaplanmıştır. Ev mobilyaları alt segmenti başta olmak üzere

mobilya sektöründe fiyat duyarlılığının düşük olduğu düşünülmektedir. Bunun bir sonucu olarak da işletmeler maliyet artışlarını fiyatlara yansıtmada sıkıntı yaşamamaktadırlar.

Türkiye'nin mobilya ihracatı son beş yıldır sürekli artış göstermektedir. Türkiye 2011 yılında 1,4 milyar $ değerinde mobilya ihraç ederken, 2015 yılına gelindiğinde ihracatını 1,9 milyar $'a kadar yükseltmeyi başarmıştır.

2015 yılında Türkiye'nin mobilya sektöründen en fazla ihracat yaptığı ülke Irak olmuştur. Sektör ihracatında ikinci sırayı Suudi Arabistan almış, Bu ülkeleri sırasıyla Libya, Almanya ve Azerbaycan takip etmiştir.



Grafik 7 Türkiye Mobilya İhracatı Kaynak: TÜİK

Sadece 2014 yılına bakıldığında bile Türkiye'nin, dünya mobilya sektörünün 177,5 milyar $'lık ihracatından 2,4 milyar $'la yaklaşık %1,4 oranında pay aldığını ve dünyanın en büyük 14. mobilya ihracatçısı olarak gücünü açıkça ortaya koyduğunu görüyoruz.

Biliyorsunuz ki; Türk mobilya sanayi, katma değeri yüksek bir sektördür. Üretim aşamasında hammaddelerinin hemen hemen tamamını kendi ülkesinden sağlayan mobilya sanayi, döşemede kullanılan tekstil malzemeleri, ahşap malzemeler, metal ve cam malzemeler gibi tüm ihtiyacını yurt içi pazardan karşılamaktadır. Bu açıdan bakıldığında; özgün ve modern

tasarımlarla dünya mobilya pazarında daha fazla söz sahibi olabilecek kadar büyük bir potansiyel taşıyan mobilya sektörünün bu gücünün net olarak görülebilmesi için;

• Sektörün önündeki hammadde ve enerji maliyetleri konularındaki sorunların acilen giderilmesi,

• Özgün tasarımlı, kaliteli ve dünya standartlarını yakalamış koleksiyonların üretilmesinin sağlanması,

• Tasarım yarışmalarının desteklenmesi,

• Ar-Ge ve patent konusunda sektörün gelişimine fayda sağlayacak çalışmalar yapılması,

• Uluslararası standartlar ve kalite koşullarına uyum sağlayabilmek için insan sağlığı ve çevre koşullarına uluslararası kurallar dahilinde uyum sağlanması, bu kriterlere uygun üretim yapılması ve bunların ölçümü için gerekli laboratuvarların kurulması,

• Yeterli sermayeye ulaşım için uygun şartlarda kredilerin temini ile olası krizlerde kredi faiz oranlarının sabit kalmasının sağlanması,

• Eximbank kredilerinde mobilya üretimi ve ihracatı yapan firmalara kolaylıklar sağlanması,

• Mobilya sektöründe istihdam edilen işgücünün eğitim düzeyinin artırılması yönünde çalışmalar yapılması ve mobilya sektörüne istihdam sağlayacak üniversitelerin ilgili bölümlerine destek verilmesi yönünde politikalar geliştirilmesi,

• İş gücü maliyetlerini düşürmek için SSK primlerinin Avrupa Birliği ülkeleri seviyesine çekilmesi,

• Türk mobilya sektörünün yurt dışındaki tanıtımı için faaliyetler düzenlenmesi,

• Sektörün ihracat ve dış pazarlar hakkında daha fazla bilgi edinmesini sağlayabilmek için dış pazarlar ve sektörel bilgilerin firmalara iletilmesi,

• İhracatın artırılması için yurtdışı fuar katılımları ve ticaret heyeti gibi faaliyetlerin sürekli olarak yapılmasının ve kolay katılım koşullarının sağlanması

• Üniversitelerin mobilya tasarımı ile ilgili bölümlerine destek verilmesi, gerekmektedir.

Ayrıca, sektörün uluslararası pazarlara açılırken öncelikle küçük işletmelerin güçlerini birleştirerek ya da gerçekten birleşerek büyük ve profesyonel üretim yapabilen işletmelere dönüşmesi önem taşımaktadır.

2020 yılı itibariyle 500 milyar $'lık bir hacme ulaşması beklenen dünya mobilya pazarından Türkiye'nin payına düşeni alabilmesi için, mevcut sorunlarını çözmesi ve uluslararası rekabet gücünü artırması bir zorunluluktur.

Bursa Marmara bölgesinin İstanbul'dan sonra gelen ikinci büyük şehri, Türkiye'nin ise en önemli sanayi kentlerindendir. Bursa ili turizmi, sanayisi, otomotivi ve mobilya sektörü ile marka kent olma yolunda ilerlemektedir.

Hazırlanan plan değişikliği ile söz konusu alanda, yarattığı ''katma değer'' ile ülke ve Bursa İli genelinde stratejik bir önem taşıyan mobilyacılık alanında ihtisaslaşan bir kümeleşme örneğini teşkil edecek olan Mobilyacılar Çarşı'nın hayata geçirilmesi amaçlanmıştır.

Bursa İlindeki büyük firmalara bakıldığında 2010 yılında yapılan araştırma sonuçlarına göre Bursa'nın 250 büyük firması otomotiv ana ve yan sanayi, tekstil ve konfeksiyon, gıda tarım ve hayvancılık, makine ve metal, inşaat, plastik kauçuk ve sünger, elektrik ve elektronik, ağaç orman ürünleri ve mobilya sektörlerinden oluşmaktadır. Mobilya sektörü %2,40 'lık bir dilimi oluşturmaktadır.

SEKTÖR	FİRMA	ORAN
OTOMOTİV ANA VE YAN SANAYİ	65	26.00%
TEKSTİL VE KONFEKSİYON	52	20.80%
GIDA TARIM VE HAYVANCILIK	39	15.60%
MAKİNE VE METAL	26	10.40%
İNŞAAT	12	4.80%
PLASTİK KAUÇUK VE SÜNGER	10	4.00%
ENERJİ ELEKTRİK VE ELEKTRONİK	9	3.60%
AĞAÇ-ORMAN ÜRÜNLERİ VE MOBİLYA	6	2.40%
TOPLAM	250	100.00%

Tablo 19: Bursa Mobilya Sektörünün Sanayi Sektörü İlk 250 firma İçerisindeki Oranı

Ülkemizde mobilya sektöründe endüstriyel üretim 1970li yıllarda başlamıştır ancak mobilya sektörü Türkiye'nin en eski ve en gelişen sektörlerinden biridir.

Mobilya Sanayi, ihracatta yerli kaynakları en çok kullanan ve ithal ürünlere bağımlılığı en az olan sektörlerden biri olarak oluşturduğu ‘’katma değer’’ ile ülke ekonomisi açısından özel bir önem taşımaktadır.

Mobilya sanayi hızlı bir küreselleşme süreci yaşamaktadır. Mobilya özellikleri bakımından tüm dünya kültürleri tarafından kullanıldığından, ekonomik ölçekte ve dünya standartlarında üretim yapılan tesislerin kurulduğu, bayilik teşkilatlarıyla ülke sathına ve dünyaya ürün satar konuma ulaşmış bir sektördür. Son dönemlerdeki bu küreselleşme süreci mobilya sanayinin de hızlı bir dönüşüm geçirmesine ve eskiye oranla daha fazla bilgi ve sermaye yoğun bir sektör olmasını açıkça gerektirmiştir. Ancak ülkemizdeki mobilya ve ahşap sanayi, genelde küçük ölçekli aile işletmelerinden ve küçük atölyelerden oluşmasının yanı sıra %85lere varan kayıt dışılık nedeniyle kesin bir envanteri çıkarılamayan sektörün atıl yatırım, kapasite kullanımı, ölçeksel imalat miktarları ve bilgi birikimi yetersizlikleri ve branşlaşmama gibi nedenlerden ötürü mobilya sektörünün maliyet ve kalite sorunları bulunmaktadır. Dolayısıyla mobilya sektörünün Ar-Ge ve tasarım ağırlıklı geleceğe yönelik projeksiyonlar ve kurumsallaşmaya yönelik açılımlarım yapılması sektörü daha güçlü kılacaktır.

Türkiye mobilya sektörü pazarın yoğunlaştığı veya orman ürünlerinin yoğun olduğu belirli bölgelerde toplanmıştır. Mobilya üretimi yapan işletmelerin sıklaştığı illerden biri de Bursa İlidir.

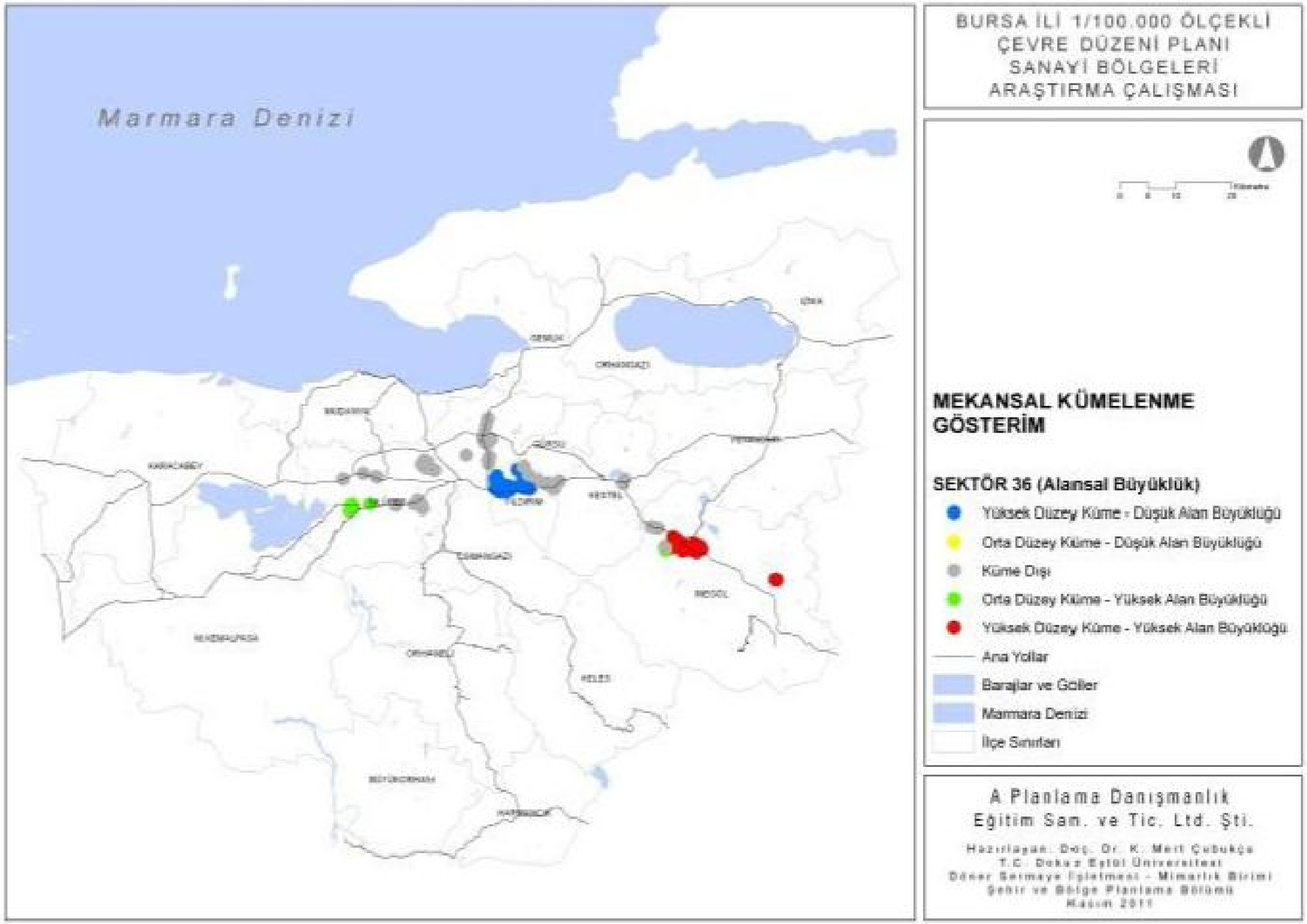
Bursa’da mobilyacılık sektöründe ön plana çıkan bölgelerden biri İnegöl bölgesidir. Bursa İnegöl bölgesi tarihi İpek Yolu üzerinde olması ve hammadde kaynaklarına yakın olması sebebi ile mobilyacılıkta nemli rol oynamaktadır. İnegöl Mobilya ve Ağaç İşleri İhtisas Organize Sanayi Bölgesi üretim anlamında önemli bir rol üstlenmektedir. Bunun yanı sıra İnegöl’de dünyada dokuzuncu, Türkiye’nin ise ilk Mobilya Test Laboratuarı kurulmuştur. Sektördeki bu gibi ileri teknolojiyi özümsemek ve kullanmak Bursa’nın dünya ve Türkiye çapındaki firmaların üretim merkezlerinden biri olması yönündeki potansiyelini artırmaktadır.

Bursa İli, 1/100.000 ölçekli analiz ve araştırmanın mekansal kümelenme sonuçlarında inegöl ilçesinde kumelenme ve büyük alan kullanımı göze çarparken, Bursa Merkez alanında kümelenme ve düşük alan büyüklüğü göze çarpmaktadır. Bu noktada üretim olarak

kümelenmenin sektörün tanıtımını ve pazarlanmasını arttıracak çözüm araçlarının geliştirilmesi de hiç kuşkusuzu ki büyük önem taşımaktadır.

Pazarlama olanakları açısıdan merkez arayışları; nüfus yoğunlukları, ulaşım imkanları, yakın çevre şehirler ve İstanbul Metropolü ile sağlanacak bağlantı imkanları açısından Bursa merkez alanını ön plana çıkarmaktadır. Sektörün üretim üssü olan İnegöl merkez alanında tanıtım, satış ve pazarlama anlamında önemli gelişmeler bulunmaktadır. Ancak Bursa Metropol alanının çok daha geniş bir hinterland olanaklarına sahip olduğu, bunu sektörün tanınırlı ve satış imkanlarının artması anlamında çok daha üst seviyelere çıkaracak bir fırsattır.

Bu nokta merkez lokasyonuna en yakın ulaşım avantajları sunan tarımsal ürün deseni açısından özel masül ürün bulunmayan, su kaynakları, orman ve koruma alanaları açısından da duyarlı bir yaklaşımla en uygun lokasyonların tespit edilerek mobilya sektörünün tanıtımının yapılacağı satış pazarlama imkanlarını en üst seviyeye taşıyacak mekansal alanlara ihtiyaç bulunmaktadır. Sektörün büyük alan kullandığı bu nedenlerle mekansal olarak kent içinde bu nitelikte alanların bulunmadığı da önemli bir gerçektir.



Harita 11: Mobilya İmalatı Kümelenme Özellikler

6 ULAŞIM SISTEMI VE STRATEJIK YAKLAŞIM

Ülkemizin 4.büyük kenti olan Bursa, ülkenin ve Güney Marmara alt bölgesinin önemli ulaşım akslarının üzerinde yer almaktadır. Ulaşım, topografik sınırlayıcıların da 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 ulaşım hizmetlerinde, civar illere olan yolcu taşımacılığından daha fazla oranda Bursa üzerinden dış ülkelere gönderilen mallar ve aynı şekilde dış ülkelerden Bursa'ya ve civar illere (öncelikle Eskişehir, Bilecik, Kütahya, Afyon) gönderilen mallar önem arz etmektedir.

Bursa'nın mal akışı bakımından ülkesel ve bölgesel ölçekteki bir diğer ulaşım sistemi de Mudanya ve Gemlik ilçelerinde yer alan limanlardan sağlanan deniz ulaşımıdır. Bursa ve çevre illerde yaratılan ekonomik değerler karayolu ile çevre il ve ilçelere taşınmakta ancak dış ülkelerden gelen taleplerinin karşılanmasında ihtiyaca cevap vermeyen Mudanya ve Gemlik limanları kullanılmaktadır. Bu limanlar daha ziyade yük taşımacılığı açısından önem taşımaktadır. Bu taşımacılık Bursa'ya ayrıca bir karayolu ulaşım yükü oluşturmaktadır.

Özellikle Gemlik'te yer alan GEMPORT limanı ülke ve bölgesel ölçekte bir liman olma yolundadır. Bu limanlar Bursa ve yakın bölgede üretilen sanayi ürünlerinin ihracat ve ithalat kapılarıdır. Özellikle İç Batı Anadolu İllerinden olan Eskişehir-Afyon-Kütahya-Bilecik ve Bozüyük'teki sanayi tesislerinin hammadde girdi ve çıktıları bu limanlar sayesinde yapılmaktadır. Ayrıca Bursa ve İnegöl Organize Sanayi Bölgeleri'nde yer alan fabrikaların ithalat ve ihracat işlemleri için bu limanlardan yararlanılmaktadır.

Deniz ulaşımında, yolcu taşımacılığı açısından Bursa ilinin ülkesel ve bölgesel ölçekteki ilişkisi ağırlıklı olarak ülkenin en büyük metropoliten kenti olan İstanbul ile olmaktadır.

Buradaki yolculuk amacı ise özellikle tekstil sektöründeki ilişkiler açısından sanayicilerin günü birlik yolculuk talepleridir. Bu talep ağırlıklı olarak Yalova ilinden deniz otobüsleri ile yapılmaktadır. Otobüslerle karayolu ile İstanbul istikametinde yapılan yolculukların büyük bir kısmı Topçular - Eskihisar arabalı vapur seferleri ile sağlanmaktadır. Karayolu açısından daha kısa bir güzergâha sahip olan Mudanya'dan belli dönemlerde deniz otobüsü seferleri yapılmıştır. Ancak Mudanya'daki hava muhalefeti seferlerin aksamasına neden olduğundan bir süreklilik sağlanamamaktadır. Günümüzde Mudanya - İstanbul arasında sabah gidiş /akşam dönüş olmak üzere tek sefer yapılmaktadır.

Bursa'da yer alan diğer bir ulaşım sistemi de havayoludur. 1946 yılında açılan havaalanının teknik özellikleri, büyük uçakların iniş kalkışı için uygun olmadığından ulaşım sektörü açısından önemli bir işlevi bulunmamaktadır. Önemli bir sanayi kenti olan Bursa'da mevcut havaalanı kargo taşımacılığı için kullanılamamaktadır. Son zamanlarda alınan kararlar ile Yenişehir havaalanından sivil amaçlı kargo taşımacılığı yapılmaktadır. Sivil kullanımlara yönelik iyileştirmeye ilişkin apron ve benzeri tesislerin yapım işlerine ait ihaleler de yapılmıştır. Hava taşımacılığının eksikliği Bursa ve hatta Marmara Bölgesi için önemli bir handikaptır.

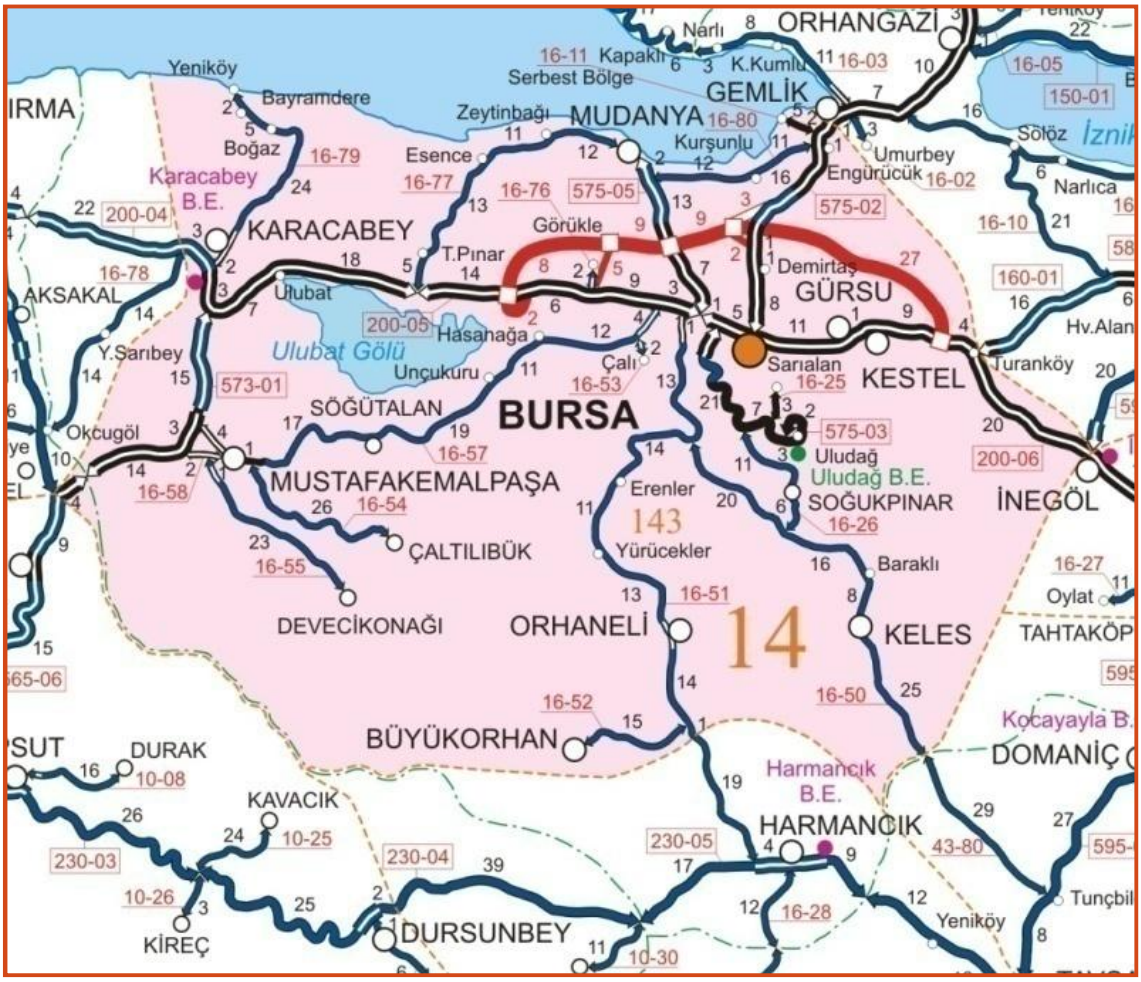
Trafik yoğunluğunun en fazla olduğu ulaşım aksı, Yalova - Orhangazi - Gemlik - Bursa - Karacabey - Mustafa Kemalpaşa devlet yolu ile Bursa – Mudanya, Bursa – İnegöl ve Eskişehir - Afyon yollarıdır.

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 içersinde kalmıştır. Bu nedenle ulaşım aksları kent içi trafiğine hizmet etmektedir.

Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü verilerine göre Bursa İl sınırları içerisinde 1.175 km uzunluğundaki yol şebekesinin 34 km'si parke, kalan 1.141 km'si asfalt kaplıdır. Asfalt yollar ise 355 km'si asfalt betonu, 803 km'si ise sathi kaplamadır. Ayrıca İl'de 65 km otoyol, 525 km devlet yolu ve 585 km il yolu bulunmaktadır.

Marmara Bölgesi, ülkenin en yüksek trafik yoğunluğuna sahip bölgesidir. Bursa ili Marmara Bölgesinde pek çok il arasında bağlantıyı sağlayan transit bir noktada yer almaktadır.

Bursa'da karayolu ulaşım ağı iki ana aks üzerinde seyretmektedir. Birincisi lineer büyüme gösteren kentte doğu-batı aksı olan Ankara - İzmir yolu, ikincisi de onu dik kesen ve kuzeye doğru ilerleyen İstanbul yoludur.



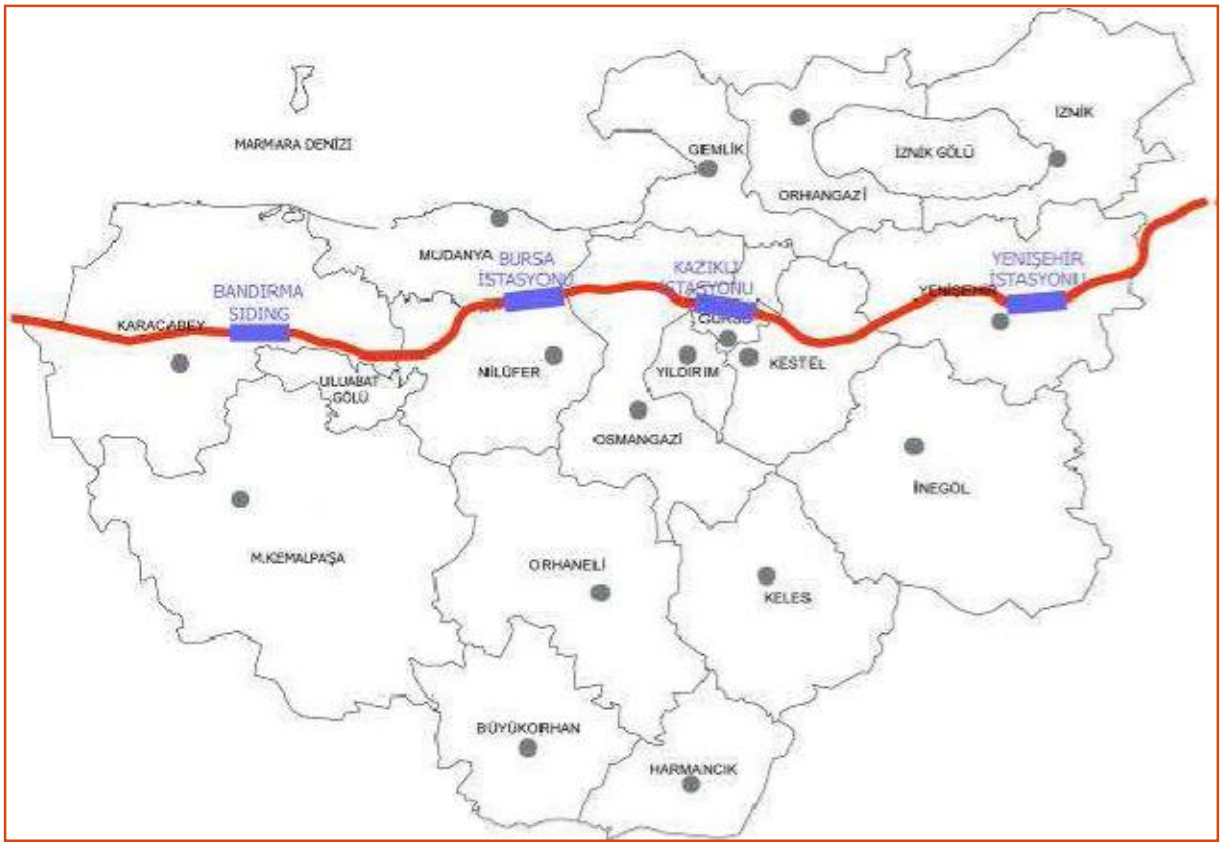
Harita 12: Bursa İlinin Ulaşım Sistemi - Kaynak: Karayolları Genel Müdürlüğü-2010

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 geçişidir.

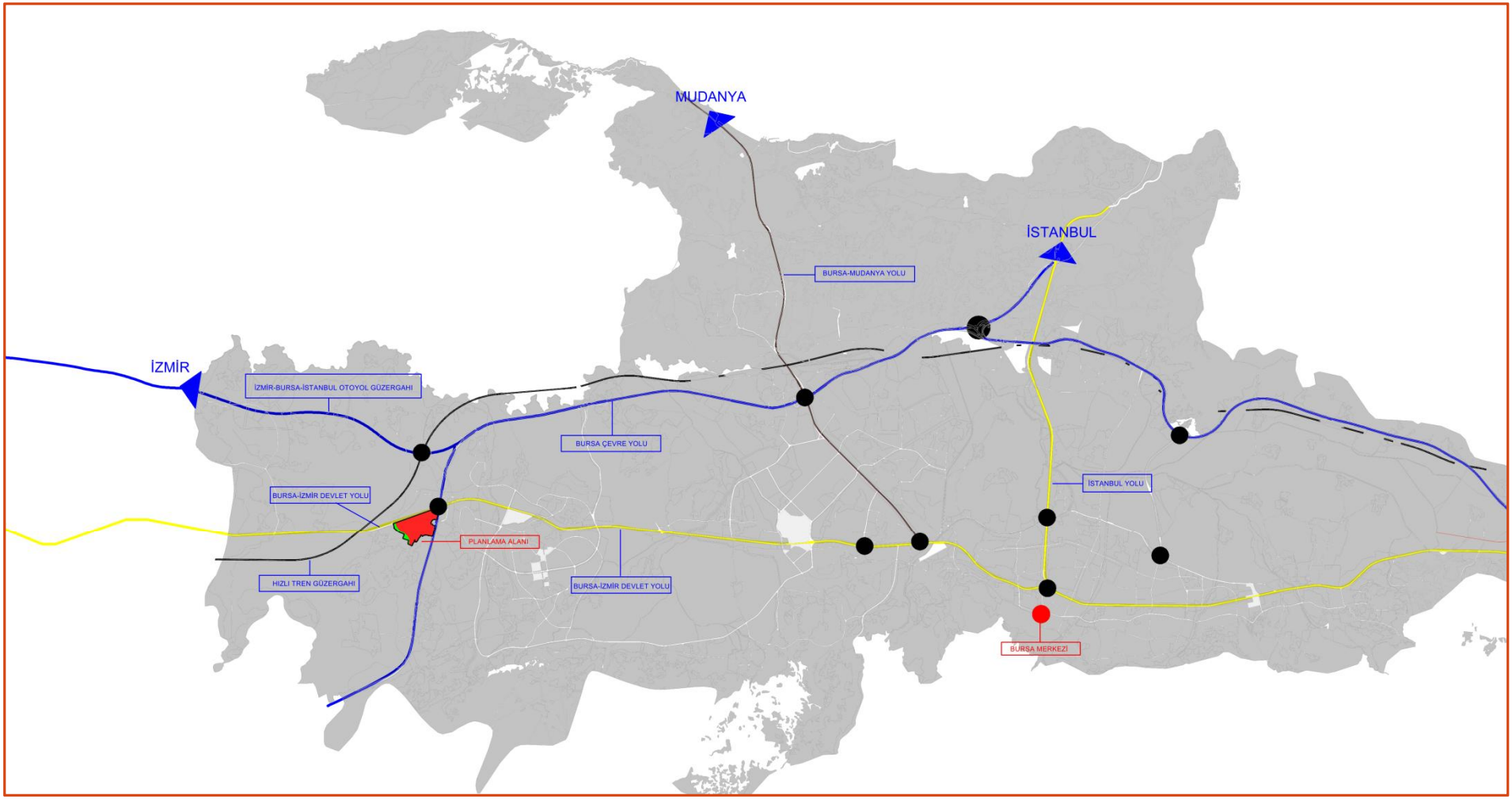
Gebze - İzmir Otoyolu ile İstanbul - İzmir arasındaki ulaşımı 3,5 saate indirmesi, tamamlanan kısmı ile Bursa İstanbul arasının ise 90 dk. lık bir saate inmesi ile Bursa İstanbul Metropolü arasındaki fiziki sınırlar daha da kalkmıştır.



Harita 13: Gebze-İzmir Otoyolu Projesi



Harita 14: Bilecik –Bursa-Bandırma Hızlı Demiryolu Projesi



Harita 15 Planlama Alanının Bursa Ana Ulaşım Sistemindeki konumu

Planlama alanı Bursa-İzmir Devlet karayolu üzerinde, İstanbul-Bursa-İzmir Otoyol hattınının başköy bağlantı kavşağı üzerinde, bursa Merkez alanına 22 km. mesafede yer almaktadır. Bu konumu ile başta İstanbul'dan alıcılar için ulaşılabilirlik en üst seviyededir. Balıkesir, Çanakkale illeri ulaşılabilirlik sınırları içinde yer almaktadır. Bursa-İzmir Otoyolunun tamamlanması ile de İzmir 2 saatlik Bursa erişilebilirliği içinde yer alarak planlanan merkezin hinterlendı içinde yer alacaktır.

Bu açıdan, Bursa için büyük önem taşıyan mobilya sektörün yer seçiminde tüm yukarıda sırlanan gelişmeler de dikkate alınarak, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Başköy tapulama sahaları seçilmiştir. Bu karar, merkez alanı içinde özellikle pik saatlerde yaşanılan trafik yoğunluğunun azalmasına da olumlu katkı sağlayacaktır.

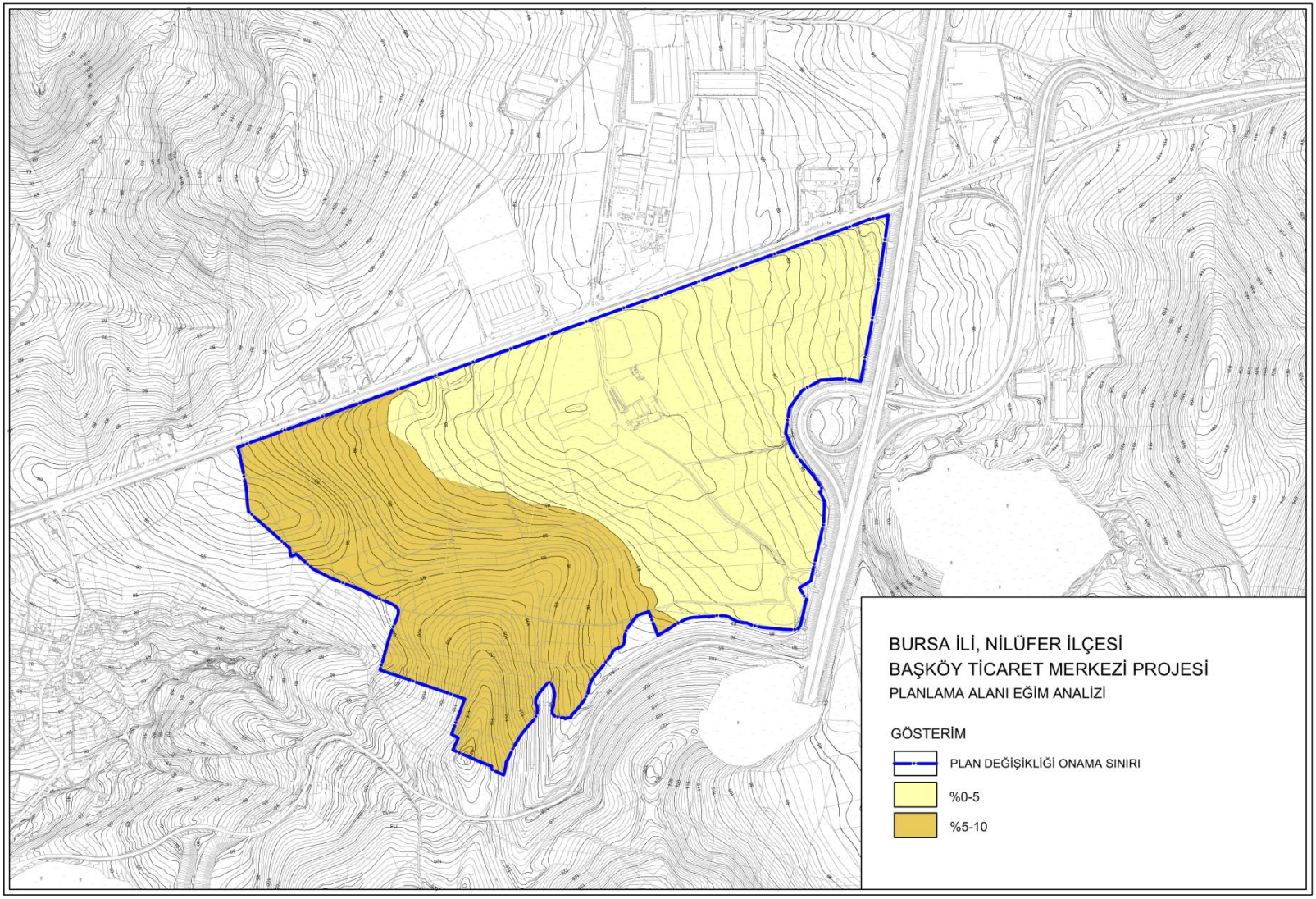
7 PLANLAMA ALANI VERİLERİ

7.1 EĞIM DURUMU:

Söz konusu alanın eğim durumuna bakıldığında eğim çok düşük, düz denilebilecek bir arazi yapısı vardır. Arazide ortalama eğim %0-5 arasındadır.

Alanı cepheli olduğu Bursa-İzmir Karayolunun batı sınır noktasında arazi kotu 92 metre, orta noktasında 81 metre ve doğu sınırında 92 metre olarak tespit edilmiştir. Proje alanın içerisinden geçen dere yatağı yaklaşık olarak 80 metre kotunda olup bu arazinin en düşük noktasıdır. Alanının güneyine doğru gittikçe arazi yükselmeye başlamakta ve en yüksek noktasında da 120 metre kotu tespit edilmiştir.

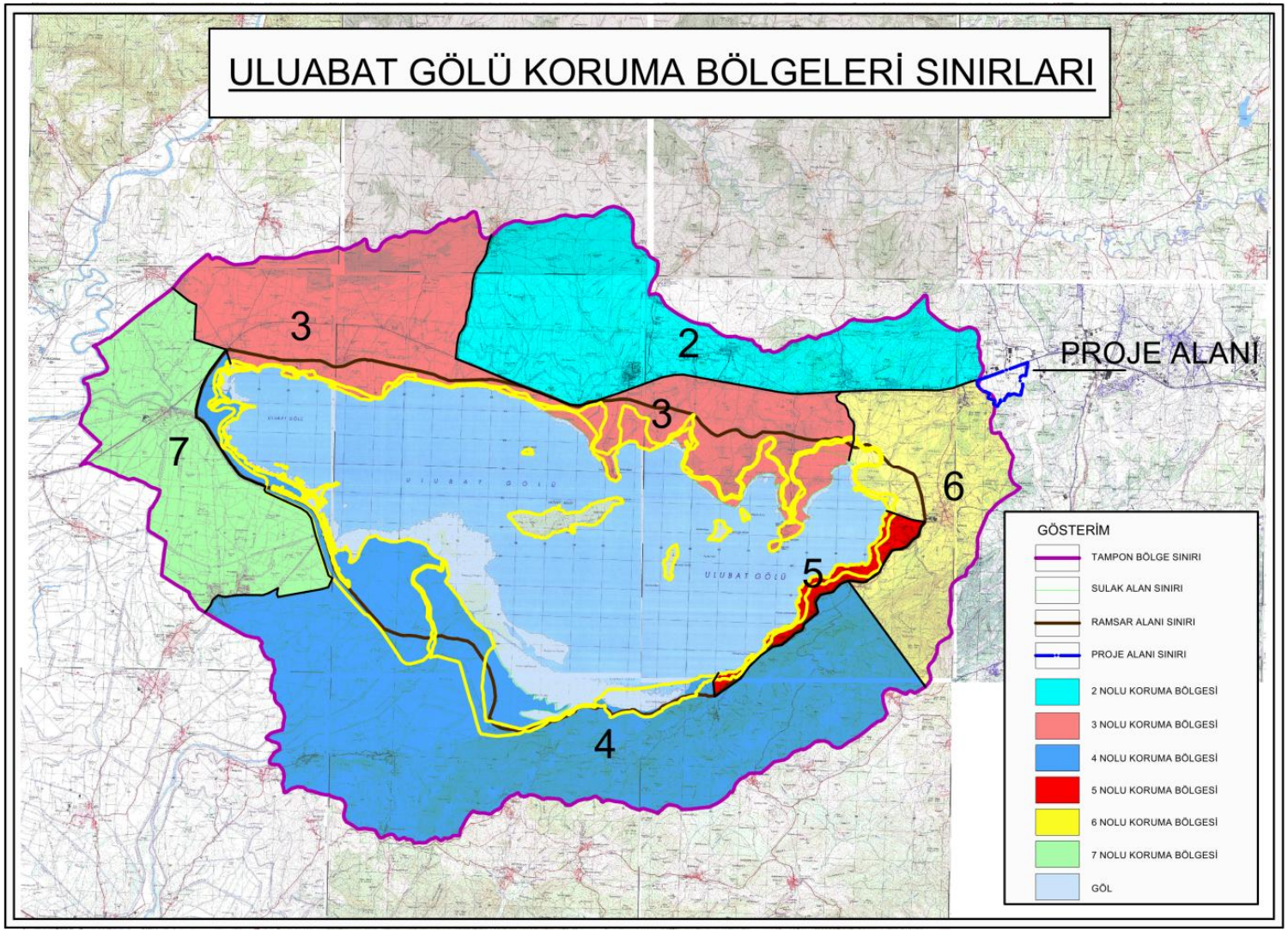
Planlama Alanı %0-10 dilimindeki eğim aralığında kaldığından dolayı hakim bir yönlendirme yönü bulunmamaktadır. Genel olarak parsel kuzey yönünde yükselmekte olmasına rağmen eğimin çok düşük olması arazinin düz olmasından dolayı güneşlenme hemen hemen her noktada aynıdır.



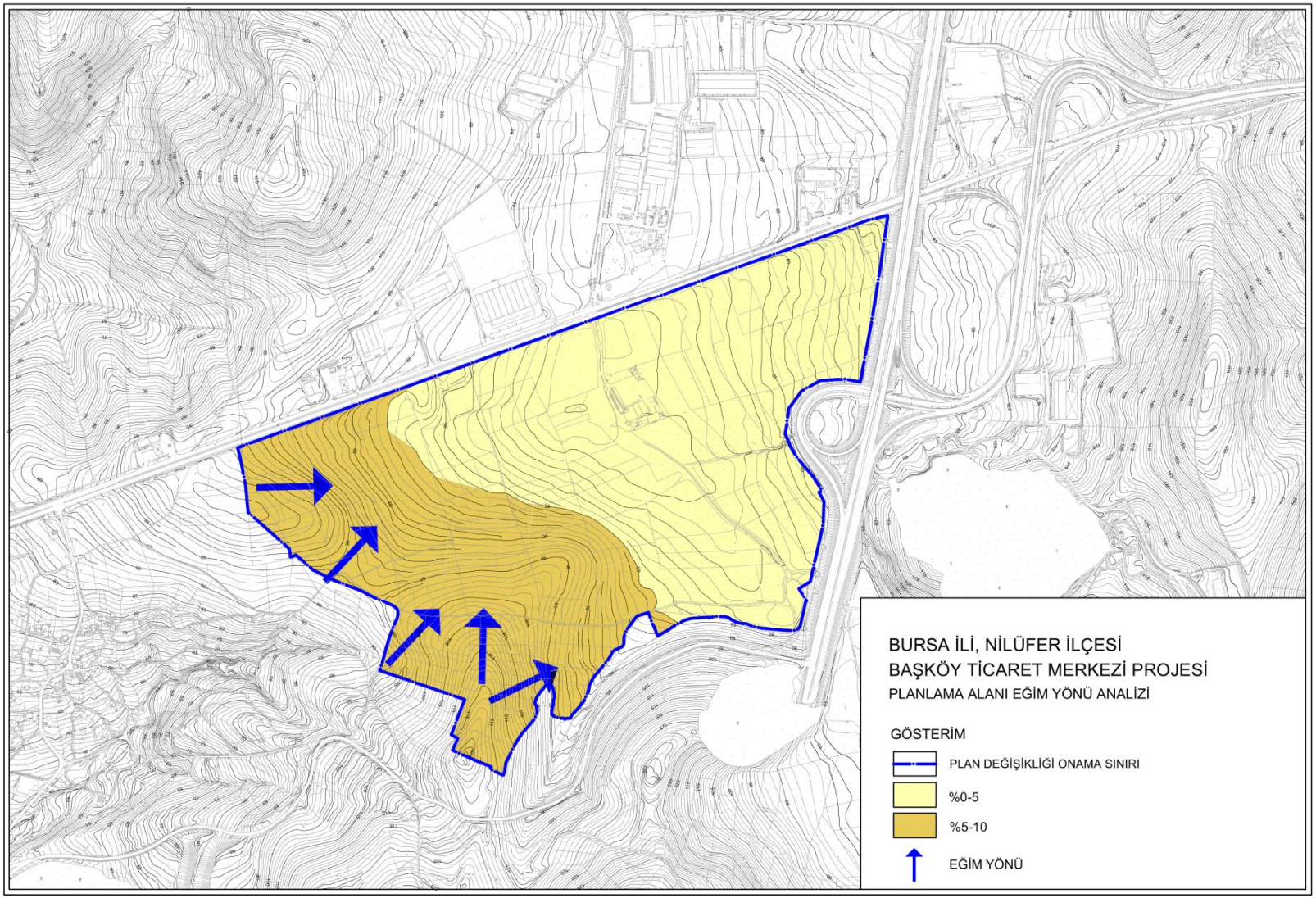
Harita 16 Planlama Alanı Eğim Analizi

Planlama alanının en yakın yeri Uluabat Gölüne 5.5 km. mesafededir. Uluabat gölünün Ramsar Koruma Sınırı olarak belirlenen alanına ise sınır konumdadır. Uluabat Gölü ramsar sınırı doğal eşikler dikkate alınarak belirlenmiştir. Bu sınırlar Uluabat Gölü'ne düşey olarak kot veren havzanın üst sınırından geçmektedir. Bu sınırın bittiği noktadan itibaren kot Uluabat Gölüne değil tam tersi yönedir. Bu nedenler ile planlama alanının Uluabat Gölü'ne herhangi bir etkisi olamayacak kadar uzak ve eğim ve yöneliş olarakta ters yönde olduğu fiziki bir gerçektir. Tüm bu teknik verilere rağmen bölge içinde Ramsar alanında bölgesel bir açık alan oluşturma fikri ile hareket edilerek üst ölçekli planlarda da işaret edildiği gibi park alanları sınır alana konumlandırılmıştır.

Planlama alanı Uluabat Gölü Koruma Bölgelerinden 6 nolu bölgeye sınır konumdadır. 6 nolu koruma bölgesi tamamen yapılaşmaya kapalı bir bölge olmamakla birlikte söz konusu bölgede "Tampon bölge sınırları içinde kalan bölgede yeni yapılacak hertürlü yapı ve tesise Çevre ve Orman Bakanlığı'nın görüşü alınarak izin verilebilir" hükmü bulunmaktadır.



Harita 17 Uluabat Gölü Koruma Bölgeleri Sınırları

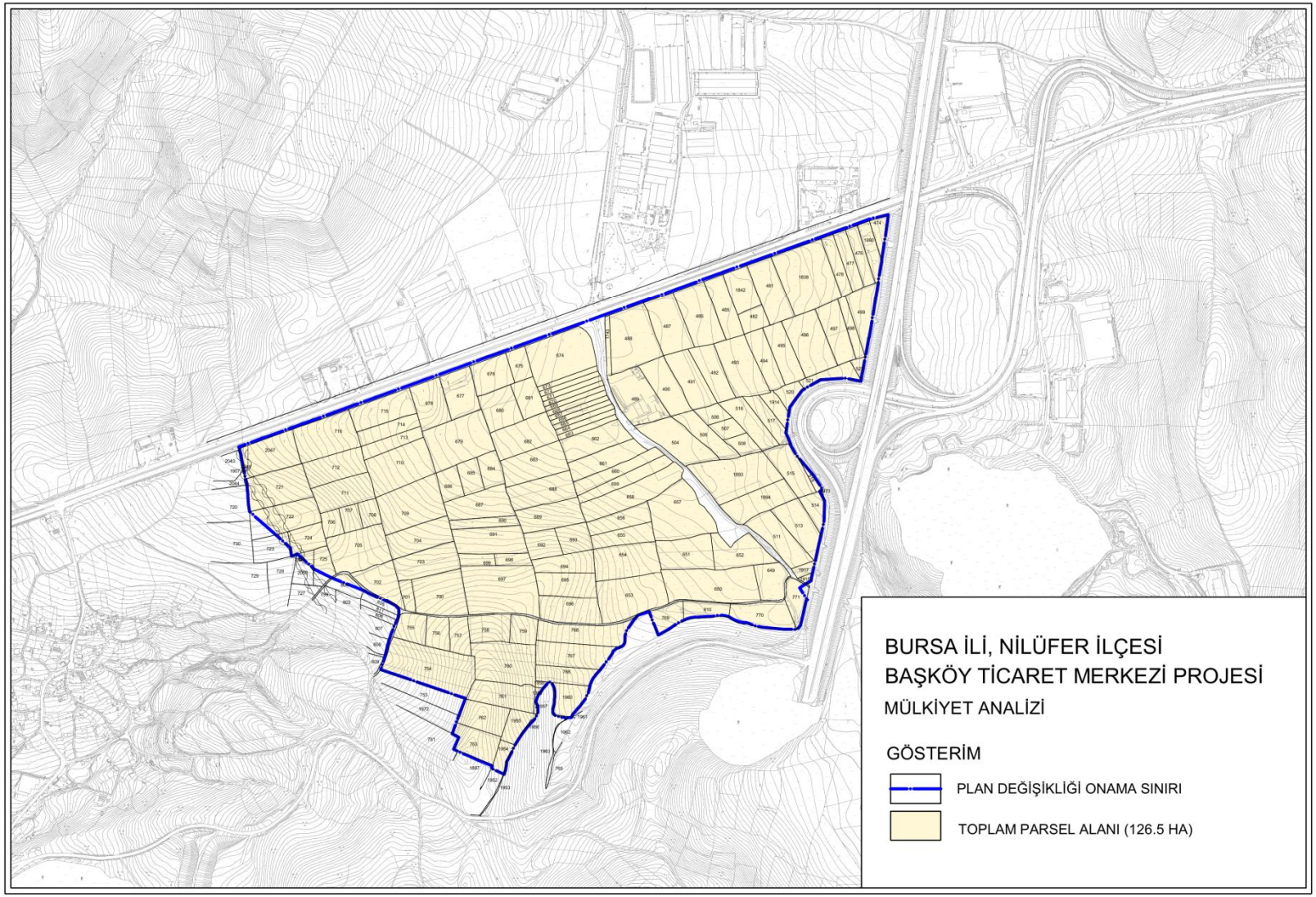


Harita 18: Planlama Alanının Eğim Yönünü Gösterir Şema

7.2 PLANLAMA ALANI MÜLKIYET DURUMU:

Parsellerin mülkiyet sahipliliğine bakıldığında özel mülkiyetten oluştuğu görülmektedir. Planlama alanında toplam parsel alanı büyüklüğü 126.5 ha. dır.

Planlama alanı için 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunun'na gore gerçekleşen sürecin sonunda Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün 25/03/2014 tarih ve 1891 sayılı yazısı ile 128,54 ha. büyüklüğünde ki alanın "mobilya, teşhir ve satış yeri" oluşturulması ile alınan kamu yararı karına göre tarım dışına çıkartılması uygun görülmüştür.



Harita 19 Planlama Alanı Mülkiyetin Toplam Büyüklüğü

7.3 PLANLAMA ALANI JEOLOJIK DURUM

Planlama alanının tamamını kapsayan alan için hazırlanan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu 27.04.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. Bu kapsamda söz konusu bölge ÖA-5.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme-Oturma-Açısından Sorunlu Alanlar) olarak tanımlı alan içerisinde kalmaktadır. Plan notlarında Jeolojik ve Jeoteknik etüt raporuna uygunluk için gerekli plan notları düzenlenmiştir.

7.4 PLANLAMA ALANI ARAZISININ DURUMU VE YASAL SÜRECI

Planlama alanı, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2008 tarih ve 703 sayılı kararı onaylı 1/25000 ölçekli Batı Planlama Bölgesi plan kararlarında, tarımsal niteliği korunacak alan (Mutlak tarım alanı) ile kısmen diğer tarım alanı(marjinal tarım alanı) statüsündedir.

Planlama alanı sınırlarında;

Bitkisel üretimde önemli paya sahip Yenişehir, İnegöl, Mustafa Kemal Paşa, Karacabey ve Bursa Ovaları dışındadır.

Üzerinde özel ürünler açısından önem taşıyan özel mahsül alanı statüsünde(zeytin, kestane, incir) bir alan bulunmamaktadır.

Yine Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nce yapılmış sulama uygulaması veya projesi bulunmamaktadır.

Alan herhengi bir toplulaştırma yapılan alanı içinde değildir.

Orman Bakanlığı'nca orman kadastrosu yapılarak belirlenmiş bir orman arazisi bulunmamaktadır.

İçmesuyu ve tarımda sulama amacıyla kullanılan ve kullanılacak olan barajların su kaynakları ve çevresindeki su toplama havzaları ile rezerv alanları bulunmamaktadır.

1/100.000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Plan Notlarında;

> "6.2.4.2. TARIM ARAZİLERİ (5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa Tabi Araziler)

Bu plan kapsamında "Tarımsal Niteliği Korunacak Özel Mahsul Alanları", "Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar" ve "Diğer Tarım Alanları" olarak gösterimi yapılan ve plan hükümlerinde tanımlanan kısımlar geçerli olmayıp, tarım arazilerine ilişkin uygulamalarda tarım arazilerinin sınıflaması; ilgili kurum ya da kuruluşlarca 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmeliğinde tanımlanan tarım arazileri sınıfları esas alınarak yapılacaktır.

Tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı taleplerinde, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve T.C. Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'nın izni ve bu plan karar ve hükümlerine göre işlem yapılacaktır." denilmektedir.

Yine aynı planın söz konusu mutlak tarım arazilerinde yapılacak tarımsal amaçlı yapılar için aşağıda yer alan yapılaşma koşullarını belirlediği de dikkate alınmıştır.

"6.2.4.2.1. MUTLAK TARIM ARAZİLERİ

Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup inşaat alanı 75 m²'yi geçemez. Tarımsal amaçlı yapılar için maks. Emsal=0.20'dir."

1/25.000 ölçekli Bursa Metropoliten alanında kalan Batı Planlama Bölgesi Planının Plan Hükümlerinde;

"Bu alanlarda tarimsal faaliyetinin gerektirdiği depolama ve diğer yapilaşmalar, 5403 sayili toprak koruma ve arazi kullanimi kanunu'nun 3. maddesinin (k) bendinde "tarimsal amaçli yapilar" başliği altinda belirtilen şartlar doğrultusunda Il Gida, Tarim Ve Hayvancilik Müdürlüğü'nün uygun görüşü, Devlet Su Işleri Genel Müdürlüğü'nün uygun görüşü ve planlama bütülünlüğü ile ilke ve esaslari çerçevesinde belirlenir. Bu kullanimlara ilişkin imar planlari ile ilgili idarece plan yapimina ait esaslara dari yönetmelik hükümleri kapsaminda 3194 sayili Imar Kanunu'nun 8. maddesi uyarınca yapılıp onanır." denilmektedir.

1/100.000 üst ölçekli planın ana kararlarına uygun olarak, plan notları ile de ifade edilen yasal süreç planlama alanı için tamamlanmıştır.

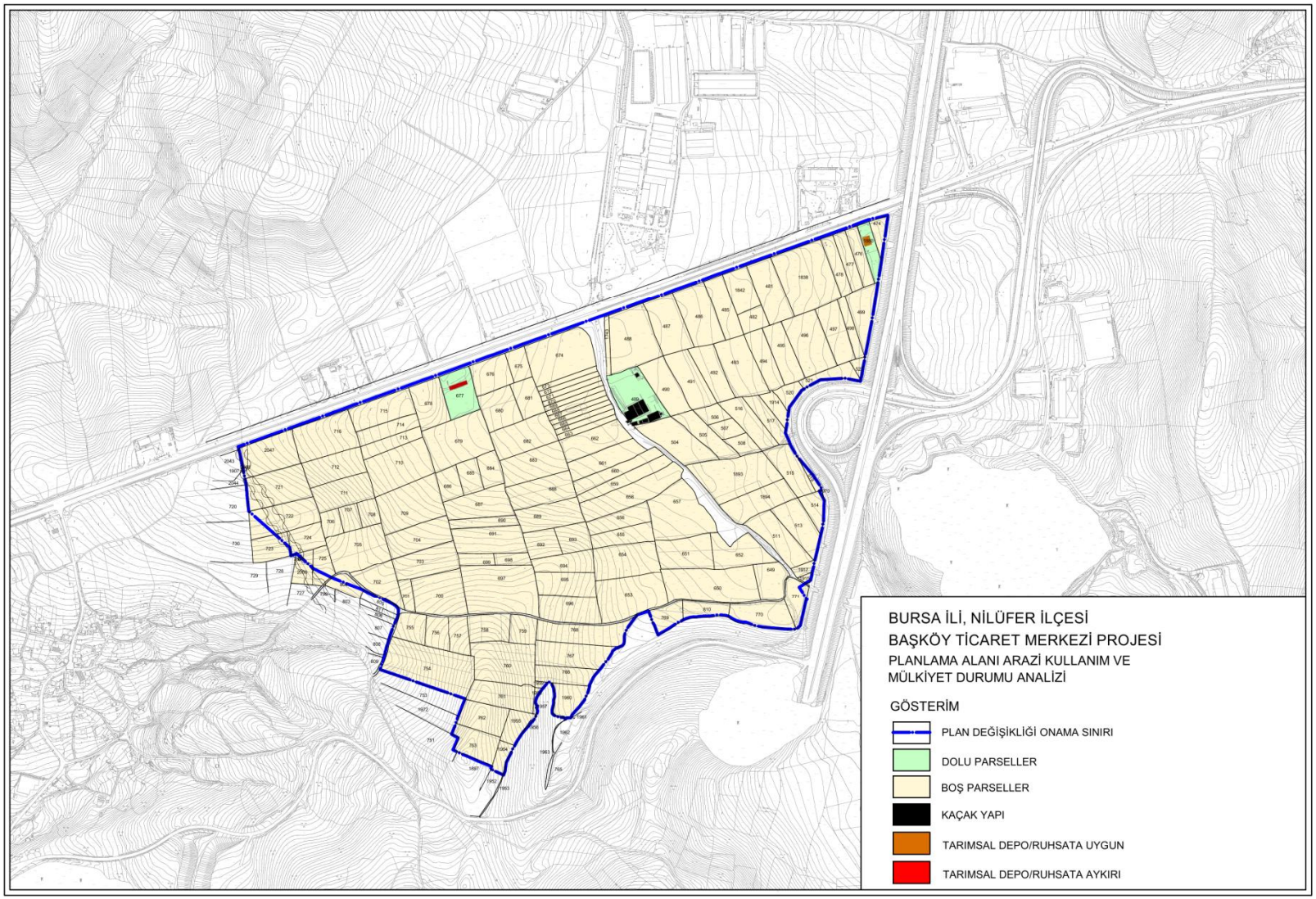
29.03.2013 tarih ve 3087 sayılı yazısı ile kamu yararı kararı alınmıştır. Alınan kamu yararı doğrultusunda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün

25,03,2014 tarih ve 1891 sayılı yazısında yaklaşık 128,5487 ha. büyüklüğünde parsel alanının "Mobilya Teşhir ve Satış Yeri" oluşturulması için alanının tarım dışı kullanılmasının uygun olduğu belirtilmiştir.

Bu yasal dayanak ve alınan diğer kurum görüşlerine uygun olarak planlama süreci tamamlanmıştır.

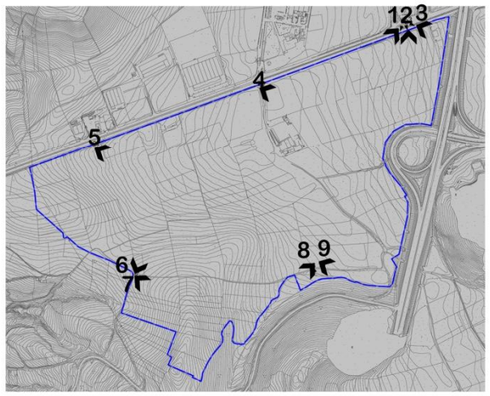
7.5 ARAZI KULLANIM DURUMU

Planlama alanı içinde 3 adet yapılaşmış parsel bulunmaktadır. Söz konusu parseller bir üst ölçekli plan dayanağı olmaksızın yapılaşmışlardır. Bu üç adet parselin mevcut kullanımları hukuki alt yapıları incelenmiştir. Bu noktada planlama alanının İzmir Yoluna cepheli konumda olan ve Otoyol kavşağına yakın konumdaki parselin tarımsal depo izni bulunduğu ve fonksiyonunun iznine uygun olduğu, yine İzmir Yolu'na cepheli konumda bulunan diğer yapılaşmış parselin tarımsal depo izinli ancak ruhsatına uygun faaliyeti bulunmadığı, 3. parselin ise bir beton santrali olup, tümüyle izinsiz olarak faaliyetini sürdürdüğü görülmüştür.



Harita 20 Planlama Alanı Arazi Kullanımı

FOTOGRAF ANALIZI





















Resim 1 Planlama Fotoğraf Analizi

8.PROJEKSIYONLAR

8.1.GELİŞME EĞİLİMLERİ - PROJEKSİYONLAR

Planlama alanına ait 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 yöntemin de hesaba katıldığı bir tahmin yapılmaktadır.

Nüfus projeksiyonu yapılırken Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım ilçelerinin nüfuslarının toplamları 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 20 Bursa merkez ilçeler 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

Başköy Ticaret Merkezi ile etkileşim halinde olan yerleşimlerin toplam nüfusu yaklaşık olarak 4.773.000 olacaktır.

8.2. ÇALIŞAN VE ZİYARETÇİ SAYILARI

Türkiye'nin mobilya sektörü açısından önde gelen merkezlerinden biri olan Bursa ili, bu potansiyeli ile en önemli pazarı olan yurt genelinden önemli miktarda ziyaretçiyi ağırlaması planlanmaktadır. Sektörün mevsimsel bir kısıtlaması yoktur. Bu nedenle yılın 12 ayı 365 gün hizmet vermesi hedeflenmektedir. Mobilya sektöründe Türkiye'nin %50 ihtiyacını karşılamaktadır.

Günümüzde Bursa'nın İnegöl ilçesinde başlayan tanıtım ve pazarlama girişimleri ile isminden bahsettiren Mobiliyum AVM 225.000 m2 kapalı alanı, 200 mağzası yaklaşık 1200 çalışanı ile sektörün bütünleşik organizasyonunda bir ilk olmuştur. Bu yapı çalışan başına 200 m2 kapalı alanı ile de bir model olma özelliği taşımaktadır. Bu örneğin taçlandırılması İnegöl İlçesinin metropol alanı olan Bursa'da yapılacak organizasyon ile taçlandırılması, İl bütünündeki bu tanınırlığın yaratacağı katma değer ile sektörün büyük bir ivme kazanması hedeflenmektedir.

8-13 Kasım 2016 Modef expo İnegöl fuarını 18500 kişi ziyaret etmiştir. Günde 3000 ziyaretiye karşılık gelmektedir. Bu tarihler arasında İnegöl Mobilyum'u ise 16.500 Kişi ziyaret etmiştir. Bu na göre 6 günlük programda günde 2750 ziyaretçi ağırlamıştır. Bu değer sektör için yapılan fuar ile birlikte üst seviyede bir rakama ulaşmıştır. Ortalama ziayaretçi kapasitesi hafta sonları artmakla birlikte ortalama 1000 kişi ziyaretçi kapasitesi bulunmaktadır.

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 saysından hareketle ortalama günde 2600 kişinin ziyaret etmesi hedeflenmektedir.

8.3. TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN PROJEKSİYONLAR

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

ve konut kullanımı yer almayacaktır. Bu nedenler ile kapasite tespitinde, çalışan ve ziyaretçi kapasiteleri referans alınmıştır.

Planlama alanında toplam 545.735 M^2 ticari alan bulunmaktadır. Belirlenen 1.40 emsal değerlerinden ve sektörün alansal büyüklüğü ve çalışan sayısının daha alt seviye verilerinden hareketle çalışan başına ortalama 250 M^2 ticari alan değeri üzerinden hesaplanmıştır. Planlama alanında ticari alanlarda 3.000 çalışanın olması öngörülmektedir. BHA ve diğer kullanım alanlarında yer alacak çalışan kapasitelerde dikkate alındığında planlama alanı çalışan kapasitesinin 2030 yılında 3500 kişi olacağı öngörülmektedir.

Günlük ziyaretçi kapasitesinin ise 2600 kişi olması öngörülmektedir.

8.3.1.İÇME VE KULLANMA SUYU

Planlama Alanında çalışan ve ziyaretçi kapasitesine gore, çalışarak 1 tam gün geçiren bir kullanıcının su ihtiyacı 75 lt/kişi/gün olarak kabul edilmiştir. Alanı alışveriş amaçlı günübirlik 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)
Çalışan Faaliyetleri	3500	600.000	95.800
Ziyaretçi Faaliyetler	2600	79.200	23.700

Tablo 21: Planlama Alanı nüfus projeksiyonlarına göre içme ve kullanma suyu ihtiyacı

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

8.3.2. ATIK 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 çalışanlar için ziyaretçileri 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)
Çalışan Faaliyetleri	3500	480.000	76,650
Ziyaretçi Faaliyetler	2600	63.600	19.000

Tablo 22: Planlama Alanı nüfus projeksiyonlarına göre oluşabilecek atık su miktarı

8.3.3. KATI ATIK

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)
Çalışan Faaliyetleri	3500	1750	175
Ziyaretçi Faaliyetler	2600	1300	130

Tablo 23: Planlama Alanı nüfus projeksiyonlarına göre oluşabilecek katı atık miktarı

9. TICARET MERKEZI PLANLAMASI VE KURAMSAL ELE ALIŞ

İnsanoğlu, tarım devrimi sonunda yerleşik düzene geçerek birlikte yaşamaya başlamış, ilk yerleşme ve kentleri oluşturmuştur. Antik çağlardan bu yana kent merkezleri ve meydanlar, sosyal, ekonomik ve idari odak olmaları sebebiyle kentin en önemli, en dinamik ve en yoğun alanları olmuştur. Çünkü kentlerin varoluş sebepleri ekonomik faaliyetlerdir ve kente kimliğini veren bu merkez ve ticari alanlardır.

Endüstri devrimi sonrasında basit kent formu değişmeye başlamıştır. Bu değişim kentin işlevsel ve yapısal görünümünü dolaysız biçimde etkilemiş ve kentsel alanda hızlı bir "gelişim ve değişim" sürecini başlatmıştır. Bu dönemde, özellikle devingen bir yapıya sahip olan kentler, doğal nüfus artışının yanı sıra, göçlerin de etkisiyle, güçlü birer çekim odağı haline gelmişlerdir. Demografik yapıda gözlenen hızlı gelişim, ülke düzeyinde yerleşme dokularının değişmesine neden olmuştur. Kentlerin sürekli olarak büyümesine karşın, kırsal yerleşmeler etkinliklerini yitirmeye başlamışladır. Üretim teknolojisinin gelişimi, Rönesans döneminde fakirleşen insanları kent içindeki üretim odaklarına çekmiştir. Göçlerle büyüyen kent nüfusu, kent merkezinde yoğunluk ve kargaşaya neden olmuştur. Ulaşım teknolojilerindeki gelişimse üretim ve çalışan nüfus yoğunluğunun kent çeperine taşınmasına olanak sağlamıştır. Böylece kent yayılmaya başlamıştır. İletişim teknolojisindeki gelişmelerle ticaret ve iş alanlarında alt merkezlerde yerel yatırımlarla büyümekte ve kent çok merkezli bir forma doğru gitmektedir. Artık kent sadece büyük bir kent değil, karmaşık ve farklı bir yapıya sahiptir. Kent çeperlerinden merkeze günlük gidiş-gelişler ve iş gücünün uzmanlaşması metropoliten kentin karakteristiğidir. Metropoliten kent merkezinin çekim alanı geniştir ve değişkendir. Metropol alanda kentsel fonksiyonlar ve sosyal sistemlerin organize ve örgütlü olması, kontrol edilebilirliği gerekmektedir. Tarımda modernleşme ve otomasyon-makinalaşma sayesinde 1. ve 2. sektör işgücü 3. sektör -hizmet sektörüne- kaymıştır. Gelişmiş ülke metropollerinde nüfusun %5'i tarımla uğraşırken %60'dan fazlasının hizmetler sektöründe istihdamı sağlanmıştır. Bununla beraber 3. sektörün ekonomi içindeki gelir payında da artış görülmüştür. Bu noktada, nicel farklılaşmayı hızlandıran etmenler, hiç kuşkusuz kentin çekiciliğini arttıran potansiyellerdir. Kentin sosyo-ekonomik yapısını biçimlendiren, neden olduğu işlevsel uzmanlaşmanın sonucu olarak, mekansal ayrışmayı hızlandıran sanayi, aslında

hizmet sektörünün gelişimini ve kentsel mekan organizasyonunda etkin bir rol oynamasını da sağlamıştır.

Araştırmacılara göre, kent mekanındaki değişim sürecinin son aşaması, fonksiyonların organizasyonu yapılarak tamamlanmış bir desantralizasyondur. Ancak bu yaklaşımların bir sonucu olarak, geleneksel ticaret alanlarının cazibeli, önder ve etkin rolü zamanla azaldığından tercih edilirliği de azalmış, işlevsel ve fiziksel çöküş dönemi başlamıştır. Gelişmiş ülkelerin metropol merkezlerinde, metropolün gelecekteki rolü olan küreselleşme aşamasında üst düzey hizmet, büyük firmaların yönetim merkezi olma ve turizm amaçlı perakende ve lüks ticaret gibi rantabl kullanımlar ile desteklenmesi gerekli görülmüştür.

Yaygın üretiminin sağladığı olanaklardan yararlanan büyük kentler, ekonomik yapıyı yönlendiren ve denetleyen "yönetim" faaliyetlerinin yerleşme mekanı olarak uzmanlaşmışlardır. Bu uzmanlaşma süreci içinde, kentin en çok etkilenen kesimi merkez alanı olmuş ve "yönetim, denetim ve eşgüdüm faaliyetleri"nin yanı sıra, artan nüfusun gereksinimlerini karşılayacak olan üst düzeydeki donatımlar da bu alanda yoğunlaşmışlardır. Merkezin karar ve kontrol mekanı olarak uzmanlaşması, artan nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacak üst düzeydeki donatımların da merkezde gelişme eğilimi, tarihsel süreç boyunca, işlevsel ve yapısal bütünlüğünü koruyabilmiş olan alanların bileşenleri arasındaki dengenin bozulmasına ve merkez dokusun işlevsel yapıda gözlenen hızlı gelişme ve değişmelere uyum sağlayamamasına neden olmuştur.

Kentlerin ekonomik yapısındaki değişmeler, Kentleşme sürecini ve yoğunluk bölgelerin oluşumunu hızlandırmıştır. Araştırmacılar, ortaya çıkan bu girift yapıyı tanımlamaya çalışmaktadırlar. Burgess'e göre metropol, radyokonsantrik bir formda organik desantralizasyon ile büyümüştür. Ulaşım, iletişim ve haberleşme alanındaki teknolojik gelişmeler bunu mümkün kılmıştır. Kent ekonomilerindeki sektörel transformasyon kent strüktüründe büyük değişmelerde neden olmuştur. Metropolis, isim babası Mumford'a göre bu yeni, karmaşık ve lider kenti tanımlayan bir kavramdır. Biyolojist yaklaşımıyla kenti farklı fonksiyonların bir araya gelerek hayat verdiği hücreye benzeten Geddes, bu çok yoğun yaşam şekline yığılım, lider kentlere de dünya kenti adını vermektedir.

Metropol ve Metropoliten Alan, henüz kesin tanımları olmayan kavramlardır. 1950'lerden bu yana kuramsal ve kavramsal açıklamalar yaparak genel kanılar ve tanımlar oluşturulmaya çalışılmaktadır. Doxiadis, metropol alanı, nüfusu 50 binden 10 milyon büyüklüğe kadar

dinamik olarak artabilen, çok merkezli insan yerleşmelerinin kentsel ve kırsal alanda kurulduğu ve çevredeki diğer yerleşmelerinin bir parçası gibi içerdiği, etkilediği ve hizmet ettiğini vurgulamaktadır. Metropoliten alanı ulaşılabilirlik faktörü ile tanımlayan Blumenfeld ise, merkezi iş bölgesini orijin olarak kabul ederek maksimum 40 dakikalık ulaşım süresi içindeki alanı metropoliten alan olarak kabul ederek kenti sınırlamaktadır. Bir sosyolog yaklaşımıyla E.Turak, metropoliten alanı gelişmiş sosyal organizasyonları olan, örgütlenmiş ileri kentsel toplumlar olarak görmektedir. İnsan yaşamına başka anlamlar getiren sosyal organizasyon sürecinin sosyalleşmeye teşvik ettiğini, metropoliten toplum, metropoliten ekonomi ve metropoliten bölge kavramlarının oluştuğunu açıklamaktadır.

Ülkemizde Metropoliten alan, 3194 sayılı imar kanununa göre, "Belediye hudutları ve mücavir alan hudutlarıyla idari olarak tanımlanan ve birçok belediyeden oluşan alandır". Ancak işlevsel olarak metropoliten alan sınırları ekonomik ilişkiler ve çalışanların gidiş gelişleri sebebiyle idari sınırlarla çakışmayabilmektedir.

Kuram, genel olarak olayların nedenlerini, bir düzen içinde meydana gelip gelmediklerini ve aralarındaki ilişkileri aydınlatmaya ve bunların dayandığı bazı kanunlar bulup bulunmadığını ortaya koymaya çalışan bir düşünce sistemi olarak tanımlanır. Bir kent bilim kuramının, kent adı verilen insan topluluklarının neden var olduklarını, nasıl büyüdüklerini, temel yapı öğelerinin neler olduğunu, mantığa dayanan sözler yada sembollerle açıklanmasına çalışan bir düşünce sistemi olması gerekir. Belirli varsayımlara dayanılarak geliştirilen kuramlarda, kabul edilen koşulların bir veya bir kaçı değiştiğinde, kuramın koşula bağlı geçerliliği ortadan kalkmaktadır.

Kentsel yapının analizi için, kentlerin gelişim ve değişim süreçlerini çeşitli yönlerden ele alarak açıklamaya çalışan, sosyologlar, ekonomistler ve kent bilimcileri tarafından geliştirilmiş pek çok kuram bulunmaktadır.

Kent sistemlerini, nüfus ve ekonomik etkinliklerin zaman ve mekan boyutundaki değişim süreci içinde oluşumunu ele alan bu yaklaşımın temeli Von Thünen'in ortaya attığı tarımsal arazi kullanış kuramına kadar uzanmaktadır. Bu görüşten yola çıkarak Christaller, sanayileşen toplumdaki sanayi ve hizmetler sektörü üzerine analizler yaparak "Merkezi Yerler Kuramı'nı" ortaya koymuştur. Ülkedeki kentler hinterlandına sağladıkları mal ve hizmet oranında bir büyüklük hiyerarşi içinde bulunacaklarını açıklamaya çalışmıştır. Bu kurama eleştirisel bir yaklaşımla bakan, Dacey'e göre merkezi yer kavramı "rastlantısallıktır". Oysa Christaller'in

tezi, açık olarak, merkezi yerler dağılmanın düzenli olduğunu ve herhangi bir alanın rasgeleden daha düzenli bir durumun kademeye bakılmaksızın gösterilmesi gerektiğini ifade etmektedir. Lösch tarafından geliştirilen merkezi yerler kuramı, aynı büyüklükteki yerleşmelerin aynı fonksiyonları içermeleri gerekmediğini ve üst merkezlerin de alt merkezlerdeki tüm fonksiyonları içermesi gerekmediğini ortaya koymuştur.

Merkezi yer kuramının gelişmesine ilişkin olarak, B.Berry ve W.Garrison 'pazar' ilkesini gerçeğe yaklaştıran genellemeler yapmışlardır. M.Beckman matematiksel biçimde kentlerin aşama sırasının izahını yapmıştır. B. Garner ise kent içi perakende çekirdekleşmelerin alansal sınırlarının nasıl tanımlanacağı konusunda nesnel bir yöntem önermektedir.

Kentler arasında kademeli bir yapının varlığını ileri süren ve bunları açıklamaya çalışan kuramlar ise "Tek büyük kent kuramı" ve "Sıra büyüklük kuramı" dır. Bu kuramlar, mekandaki kentsel nüfus büyüklüklerinin, büyüklük sıralaması itibarıyla düzenli bir hiyerarşik dağılım içinde, en büyük kentin nüfusu ile matematiksel bir ilişki olduğu görüşüne dayanır. Sıra büyüklük kuralı, Singer, Gibrat, Ziph, Stewart, Berry, Garrison ve Simon gibi çok sayıda kentsel mekan araştırmacısı tarafından ele alınmıştır. Tek büyük kent kuramı ise bir ülkedeki nüfusun dağılışı, kentlerin kademelenmesi ile ilgilidir. Kuram, ülkede, nüfusun bir yada iki özekte toplanması, ülkenin kaynaklarının bu özeklerce emilmekte olması gözlemine dayanır. Mark Jefferson, tarafından ortaya atılan kuram kalkınma sorununu merkez çevre modeli içinde ele alınmaktadır. Tek büyük kent sürecini yaşayan ülkeler dengeli ve dengesiz kalkınma sorunu ile karşı karşıya kalmaktadırlar.

Kentleri makro ölçekte inceleyen kuramların dışında, kenti mikro ölçekte ele alan yaklaşımlarda bulunmaktadır.

Büyüme sürecini izleyen bu yaklaşımlar, bazı kentlerin diğerlerine göre hangi sebeplerle daha fazla büyüdüğü ve büyümeyi etkileyen faktörleri, sektörel analizlerle incelemektedirler. Kentlerin büyümesini kent ölçeğinde büyüme dinamiklerini çerçevesinde ele alan büyümenin büyümeyi doğurduğu görüşüne dayanan en önemli yaklaşım Pred tarafından, Myrdal'ın birikimli oluşum hipotezine dayanılarak, geliştirilen "Kent Büyüme Modeli"dir. Ekonomik Temel Kuramı ise kentler arası ekonomik ilişkilerin kent büyüme sürecindeki etkilerine açıklık getirmektedir. Bu kurama, J.W.Alexander ve W.Isard tarafından eleştirilerde bulunulmuştur. Diğer bir kuramsal yaklaşımda "Kentler Arası Üstünlükler Yaklaşımı"dır. Bu kuram, ülkelerde kuruluş yeri üstünlükleri olan hammaddeye ve enerji kaynaklarına yakınlık farklılığı yaratan

temel faktör olarak görmektedir. Kurama, bu farklılığı yaratan farklı potansiyellerin olduğu ile ilgili eleştiriler gelmiştir.

Kent Ticaret ve İş Merkezi - I. Derece Merkezler, kendi hinterlandları içindeki yerleşme bölgelerinin hizmet ihtiyaçlarını karşılayacak nitelikte özelleşmiş, ihtisaslaşmış ticaret, hizmet fonksiyonları ile MİA ve çevre merkezler ile iletişimi kuvvetli, MİA'ya göre daha küçük firmalar ve büro faaliyetlerinin (Yönetim, kontrol, koordinasyon, finans kuruluşlarının) yer aldığı yüksek nitelikli merkezlerdir. Kentin fiziki durumuna, ihtiva ettiği özel şartlara ve büyüklüğe göre bir veya daha fazla yerde teşekkül etmiş olabilir. Her çeşit toptan ve perakende ticaretin yapıldığı bölgedir. Burada bulunan ticarethanelerin ekonomik ve fiziksel hacimleri kent içindeki diğer tesislere göre çok daha büyüktür. Bir çok mağazanın merkezleri hüviyetindedir. Merkez içinde diğer tesislere göre, borsa, bankalar (merkezleri), ithalat, ihracat firmaları, çeşitli iş büroları, ticaret sarayı yer alır. Mevcut yerleşmelerde dükkanlar ve ticarethaneler kent strüktürüne uygun olarak caddeler ve sokaklar boyunca yerleşmektedirler. Eski kent merkezlerinde, trafik tıkanıklığı, alış-veriş güçlüğü, park yerlerinin yetersizliği ve tesislerin dağınıklığı nedeni ile bu bölgeler gerekli şekilde kullanılmamaktadır. Yapılan araştırmalar, yaya ve taşıt trafiğinin birbirinden ayrılması ihtiyaca yetecek kısa ve uzun süreli park yerlerinin düşünülmesi, değişik seviyeli ticaret bölgesinin düzenlenmesi ile mümkündür.

Araç sahipliliğinin artması ve tüketim alışkanlıklarının değişmeye başlaması ve kent içi ticaret alanlarında yaşanan problemler kent dışında alışveriş için özel olarak tasarlanmış yapıların ortaya çıkmasına neden olmuştur. Bu çarşıların ilk örneklerinde, toptan ve perakende ticaret birbirinden ayrılmamıştır. Tüccarların daha iyi kontrol amacı ile gruplandırılması, ölçü ve tartı kontrolü, bazı maddelerin tek elde toplanma gereksinimi bu mağazaların ortaya çıkışında önemli rol oynamıştır. Selçuklu' dan günümüze gelen hanlar, bu model ile yakınlık taşımaktadır. Geçmiş dönem içinde hanların kent içinde büyük bir mağaza işlevi üstlendikleri söylenebilir.

Günümüzde kent, kent içi yoğunluğun konut alanlarından dışa, yani daha iyi çevre koşulları olan alanlara doğru kaçışı doğurmaktadır. Bir çok kentte merkezde çalışmaya gelenlerin sayısı merkezde oturanlardan fazladır. Bu durum, ulaşımda tıkanıklara, fazla yüklenme nedeniyle giderek ticari faaliyetlerin azalmasına neden olmaktadır. Kuşkusuz ticari fonksiyonların iyi

çalışması ulaşım şemasıyla olduğu kadar kentin fiziki durumu ile de yakından ilgilidir. Genel olarak dört tür kentsel dokudan söz edilir. Bu dokuların bilinmesi kent için hangi modelin önerileceğinin tespiti açısından önem taşımaktadır.

Birincisi, merkezin santralizasyon'u dur. Konsantrik kentde tüm donatılar kentin merkezinde toplanmışlardır. Kentin merkezi, hem ticaret, yönetim ve hem de kültürel-sosyal donatımların bulunduğu yerdir. Konut yoğunluğu merkezden dışa doğru azalır. Endüstri küçük sanatlar dış ringlerde yer alır. Bu tür modelin temel şartı merkezle dış ringler arasında iyi işleyen bir ulaşım şebekesidir.

İkincisi merkezin Desantralizasyon'u dur. Tek merkezli kentlerde her türlü mal, eşya alım satım fonksiyonları, 3 sektör servis hizmet yerleri ile kültürel ve yönetsel donatılar yer almaktadır. Bu tür kent merkezi, hızlı bir toplu taşıma sistemiyle, yakın çevresindeki yerleşmelere bağlanırsa, çevre yerleşmelerdeki satın alma gücü bu şehre yönelir. Böyle bir durum arazi kullanış kararlarını olumsuz yönlerde etkilemektedir. Kentin merkezi iş yerleri ile dolu olduğundan, konut bölgeleri kentin dışına aktarılmaktadır. Kentin büyümesi ise şehri yiyip bitirmektedir. Kentin dışındaki yerleşmelere getirilen donatılar ise yeterince kullanılamamakta ve rant düşüklüğüne neden olmaktadır. Bu durumda iş kentin yakın çevresinde yeni merkezler (Subcenter) yaratmak olacaktır. Bu tür alanlar büyüklük ve yer olarak belirlendikten sonra yeni merkezlere ekonomik kuruluş ve ticari firmaların yönelmesini teşvik etmek gerekir. Böylelikle kentin dışa doğru yoğunlaşması ve hem sosyal donatımların ve hem özel sektör yatırımların yeni merkezlere (Subcenter) kayması amaçlanacaktır. Bu altyapı açısından da rant sağlayacağı dikkat edilmesi gereken bir noktadır.

Desantralizasyon planlama modeli ile tarihi mekanlar korunabilmekte, kentin aşırı yüklenmesinin önüne geçilebilmektedir. Bu model ile subcenter olarak geliştirilen noktalarda 3. sektör işyerleri götürülerek kent merkezinin aşırı yüklenmesi önlenebilir. Ulaşım ağı desantralizasyonu destekleyici türde olmalıdır. Ulaşım ağı bir yandan kent içi hayatı kurtarıcı rollerde, diğer yandan ise çevre yerleşmeleri hızla kente bağlayıcı karakterde olmalıdır. Metro-otobüs-tramvay-otopark entegrasyonu sağlanmalıdır. Kentin dışa taşınmasında ulaşım yükünün %60'ı toplu taşım sistemine yüklenmelidir. Çevre yerleşmelerden kentin içine gelmek isteyenlere, kentin dışında geniş otoparklar sunmak suretiyle, bu noktalardan kentin merkezine işleyen çok iyi bir ulaşım ağı yardımcılığı ile onların şehre toplu taşım araçları ile gelmeleri teşvik edilmelidir.

Kentin merkezine göre çevre alanlardaki nüfus yoğunluğu artığında desantralizasyon yapılması gerekir. Çalışan nüfusun kent merkezinde yaşayan oranı düşer ise, kent büyüdükçe desantralizasyona meyil artar, ticari ciro düşer. 100.000 nüfusa kadar olan yerlerde tali merkezler oluşur. 100.000-300.000 arasında ciro düşmeye başlar ve desantralizasyon ortaya çıkar ve çevre yerleşmelerde merkezler gelişir.

Bursa kenti genel olarak Sjoberg'in kuramsal çerçevesinde, 19.yüzyıl öncesi kent yapısı taşıdığı özellikler nedeni ile sanayi öncesi kent yapısın kuramsal çerçevesi ile benzerlikler taşımaktadır.

19. yüzyıl fabrikasyon devriminin başladığı dönemdir. Sanayinin yarattığı sermeye birikimi ile kentte sınırlıda olsa değişim gözlenmektedir. Bu dönem Castels'in kapital birikimi sürecinde kentlerin yapısını analiz eden yaklaşımı ile benzerlikler göstermekte ve 19. yüzyıl Bursa'sı bu kuramsal perspektifte analiz edilebilmektedir. Bu sürecin sanayi sonrası kent kimliği kazanması ülkesel gelişmelerle de yakından ilgili olduğu unutulmamalıdır. Ülkemizde batıya yaşanan yoğun göç, sosyal ve kültürel yapı farkı olan kesimleri kent alanına kaynaşma sürecini güçleştirmektedir. Bu kaynaşma süreç ancak kültürel farkların en aza indirgenmesi ile mümkün olabilecektir. Bu eğim süreci ile direkt bağlantılı bir süreçtir.

1950'lerden itibaren bu defa özel sektör eliyle tekstil (pamuklu ve suni ipek) yatırımları hızlanmıştır. Bu dönemde gelişen altyapı olanakları ve ölçek büyümesi nedeniyle sanayide kent dışına kaçış bu defa sıçrama biçiminde ortaya çıkmıştır.

1970'lerde ise otomotiv ve yan sanayiinin yatırımları başlamıştır. 1964'te hizmete giren Organize Sanayi Bölgesinden sonra planlı sanayi bölgeleri açılamadığı için ovada ve kentin ana karayolu çıkışları üzerinde dağılmış sanayi noktaları oluşmuştur. Bunların birkısmı yoğunlaşarak sanayi bölgesi haline dönüşmüştür. Bu noktada Bursa merkezi tarihsel süreç bütünlüğünde sahip olduğu ekonomik dinamikler ile bu noktaya gelmiştir. Geleneksel tek merkezli kompakt yapısını korumakta ancak hazırlanan planlananlarda merkezin açılım alanları olarak belirlenmiş alanların olmaması nedeni ile kent ana arterler boyunca dışa doğru gelişim göstermektedir.

Ekolojik yaklaşımda, R.Park Burgess'in ortaya koyduğu tek merkezlilik kuramının özelliklerini 1940'lı yıllara kadar taşıması kentin ekonomik hayatındaki değişimlerle yakından ilgilidir. Bursa kuruluşundan, Osmanlının çöküş süreci içine girene kadar ekonomik hayatındaki

canlılık merkezinin gelişmesine ve büyümesine neden olmuştur. Bu büyüme sosyal, ekonomik, siyasal oluşumların etkisi ile aynı alan içinde yoğunlaşarak sürmüştür. Daha sonra kentin dışa bağımlı kısmen sömürge durumunda olduğu dönemde kent içi ticaret alanı büyüme eğilimi yerine gerilemeye başlamış, geleneksel bir çok iş kolu yok olmuştur. Bu teknolojik ve kapitalin kent üzerinde bilinçli olarak yansımasının engellenmesinden kaynaklanmıştır. Bu tek merkezli yapı, Cumhuriyet döneminde yerli halka verilen destekle değişmeye başlasa da mekansal olarak aynı alan içinde yoğunlaşmanın ötesine geçememiştir.

1940'lı yıllarda devletinin sanayileşmeyi teşvik etmesi ve kamu girişimi ile iki fabrikanın kurulması Bursa'nın ekonomik yaşamında olumlu etkiler ortaya çıkardığı açıktır. Ancak dışarıdan mübadele ve göçle gelen nüfus kentin mekansal olarak şişkinlik göstermesine neden olurken, yeterli sanayi olmadan nüfus fazlalılığının ortaya çıkardığı bir kentleşme gözlenmiştir.

1960'lı yıllardan sonra ivme kazanan sanayi doğu bölgelerine olan yetersiz yatırım nedeni ile Bursa büyük bir nüfusun yerleşme talebinde bulundukları bir merkez haline gelmiştir. Doğu-batı yönünde yayılma gösteren kent alanında, nüfusun 300.000 aşması ve erişilebilirliğin giderek azaldığı nüfusun ihtiyaçları parelelinde ticaret alanının merkezden çevreye giden alanlarda saçaklanma alanları oluşturmaya başladıkları görülmüştür. Bu gelişmenin en büyük nedenlerinden birisi Türk- İslam kentinde alt mahallelerde ticaret odaklarının bulunmaması, odağı cami ve hamamın oluşturmasıdır. Bu geleneksel yapı nedeni ile kent içinde batılı ülkelerde gözlenen büyük meydanlar ve bu meydanlar etrafında toplanan ticaret birimleri oluşamamaktadır. Bunun yerine ortaya çıkan, ulaşım akslarının yarattığı hazır alt yapı olanaklarından yararlanarak taleplere cevap verme şeklinde olmuştur.

Sanayileşme'nin büyük boyutlara vardığı Bursa'da merkez yapısının analizi yapıldığında, sanayiden bağımsız bir değerlendirme yapmanın mümkün olmadığı açıktır. Castells yaklaşımında kenti kapitalin birikim alanı olarak değerlendirmektedir. 1970'lerde büyük bir hız kazanan sanayi gelişimin yarattığı artı değer mekanı şekillendirmede etkili olmaktadır. Bu çerçevede Bursa'nın 1980 sonrası mekansal değişimi ilk olarak, Castells'in kentleri kapital birikim süreçleri açısından ele alan kuramsal yaklaşımı ile değerlendirilebilir. Castells, göre, kentsel sistemin temel işlevi tüketim sürecidir. Üretimim yaratmış olduğu artı değer mekanı şekillendirmektedir. Bu dönemde kaçak gelişmelerle ve devlet teşvikleri ile Bursa ve çevresine kanalize edilen sanayiler, kentin değişiminde belirleyici durumundadırlar. 1960

yılında dış yardım kanunu ve Amerika Birleşik Devleti ile Türkiye arasında yapılan anlaşma ile organize sanayi bölgelerinin kurulması konusunda alınması kararlaştırılan yardım gereği ilk organize sanayi bölgesi altyapı olanakları da dikkate alınarak Bursa'da oluşturulması, büyük bir kapital birikiminin yaratıldığı sürece girilmiştir. Bu süreçte kentin mekansal yapısında önemli değişimler olmuştur. 1980 sonrasında çok katlı yapılaşmanın kooperatif ve yap-satçı üretim ile sermaye birikimi kentsel mekana aktarılmıştır. Yaratılan artı değerle birlikte alt yapı yatırımlarının yoğunluk kazandığı bir görünüm yananmaktadır.

Kentlerin uluslararası pazarla bütünleşmesi süreci küreşelleşme ile açıklanmaktadır. Bursa bu açıdan son dönemde göstermiş olduğu gelişme ile uluslararası pazara katılma çabaları sergilemketdir. Elektronik devrimi olarak da anılan uydu sistemlerine dayanan yeni iletişim ağlarının tüm dünyayı saran ölçek büyümesi, bilginin ve her türlü ticari ve sanayi finansman ve hizmet hareketliliğini bilgisayar aracılığı ile gerçekleştirmiştir. Dünya bu ilerleme ile küçülmüştür. Bu noktada Bursa'daki merkez fonksiyonların gelişimi analiz edildiğinde; finans kuruluşlarının, borsa hizmetlerinin, sigortacılık kurumlarının sayılarında büyük artışlar olduğu izlenmektedir. İletişim teknolojisinin gelişimide Bursa'nın uluslararası pazara katılımı desteklemektedir

Bu noktada bilgiyi üreten merkez aynı zamanda denetleyen durumunda olacaktır. Bu teknolojik değişim kapitalin hareketliliğini gündeme getirmiştir. Özellikle finans kapital bu avantajdan dolayı hareket yeteneğini arttırmış ve karlılığını büyütmüştür. Yatırıma yönelik olan kapitalin hareketleri ise ortaklılıklar veya bağımsız şirketler kurmak veya şirket birleşmeleri yoluyla mekansal etki çevrelerini büyümüştür. Bursa merkez gelişiminde Yalova Arteri üzerinde başlayan yabancı sermaye destekli alışveriş mağazaları küreselleşmenin bir sonucu olarak değerlendirilebilir.

1990'lı yıllara gelindiğinde kentin tüketim alışkanlıklarının değişimi, batılı ülkelerde gözlenen alışveriş mağazaları ve kent dışı alışveriş merkezleri olgusun Bursa kenti içine girdiği görülmektedir. Kent merkezindeki geleneksel yapıların koruma altında olması, kent içindeki trafik problemlerinin artış göstermesi ve büyük mağazaları yapabilecek alanların bulunmaması bu merkezlerin doğmasına neden olmuştur. Bu birimlerin düzenli ve çok fonksiyonlu, otopark alanı ile biçimlenmiş mekanlar sunması Bursa'daki araç sahipliliğine bağlı olarak geniş halk kitlelerini bu alanlara çekmeye ve ticari birimlerin cirolarındaki artış ile

de yeni birimlerin ortaya çıkış sürecini hızlandırmıştır. Bizde yaşanan bu süreç batı ülkelerinden yer seçimi arazi maliyetleri gibi kriterler nedeni ile farklılıklar göstermektedirler. Kentteki bu değişim süreci içinde kentteki tüm ana arterler ticaret birimleri ile dolmuş durumdadır. Bu alanlarda yer alan ticaret birimleri ilk önceleri sadece burada yerleşen nüfusun ihtiyaçları paralelinde (inşaat malzemeler, mobilyacılar) gelişme gösterirken bu alanlardaki nüfusun doygunluk noktasına erişmesi ve yeni açılan ticaret birimleri nedeni ile değişme süreci içine girmiştir. Artık bu alanlarda alt bölgelere hizmet eden mahalli kurumlar, banka şubeleri, büro hizmetleri ile kişisel hizmetler ile çeşitli ticari birimler yerleşmeye başlamıştır. Bu yaşanan süreç ile değişim gösteren kent yapısı hala kompakt yapısını koruyan tek merkezli bir kent görünümündedir. Ancak kent gelişinin hızı nedeni ile geniş bir alana yayılı gösteren ve 1997 nüfusunun 1.064.000'e ulaşmış olduğu kentte alt merkezlerin oluştuğu gözlenmektedir. Ancak bu oluşum odak merkez niteliğindeki bir gelişme değil, ana arterler boyunca arz-talep dengesi çerçevesinde gelişim gösteren bir yapıya sahiptir. Bu merkezler planlama süreçleri dışında kentin talepleri ile ortaya çıkmıştır. Geleneksel merkez alanın ova yönünde önerilen yeni merkez alanı ise büro işlevleri ile kente, bölgeye ve ülkeye hizmet etmesi hedeflenmiştir. Ancak alanın ileride yaşayacağı, yapıların yoğunluğundan doğan ve kent içindeki trafik sıkışıklığından bu alanın tercih edilme sürecinin olumsuz yönde etkileneceği düşünülmektedir

Modernleşme sürecinde yapılan kent planları Bursa'nın şekillenmesinde sınırlı etkileri olmuştur. Bursa Türkiyedeki dengesiz olarakoluşan sanayileşme ve bunun paralelindeki göçler ile şekillenmiştir. Ancak son dönemde yapılan 2020 planı kentleşmeyi ve merkez gelişminde kentsel kademelendirmeyi yönlendirme çabalarını taşımaktadır.

Bursa kent merkezin konumu ve kent içindeki mekansal değişimi ve büyümesi ile ilgili yorumlama daha çok kentsel ekolojik kuramlar içinde bulunmuştur. Ekolojik kuramlar merkez alanının kent içinde tarifini yapmaktadır. Bu alanımızın kent içinde tespitini ve ekolojik kuramlar ile ortaya çıkan yapısal benzerlikler ve karşıtlıkların tespiti için veri oluşturmaktadır.

Sjoberg'in çizmiş olduğu çerçeve sanayi öncesi, geçiş aşaması ve sanayi kentindeki toplumsal yapının analizini vermekte ve merkez alanındaki yapısal dönüşümlerin analizi için bir ışık tutmaktadır. Castells'in kenti kapital birikim süreçleri içinde test eden yaklaşımı, kentteki sermaye yatırımlarının değişiminin kent merkezine olan etkilerini açıklayabilme açısından

önem taşımaktadır. Yeni merkez alanlarının oluşum sürecini ve sermayenin bu alanlara kayması süreçlerini açıklamada Castells'in yaklaşımı önemli bir yere sahiptir.

10. PLANLAMA ALANI KURUM GÖRÜŞLERI

Planlama sürecinden önce alana ilişkin ilgili kurumlara, imar planına esas görüş sorulmuştur. Bu görüşlere göre;

1- İçişleri Bakanlığı, Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü 26.2.2014 tarih ve B.05.MAH.0.01.02.00.521.2013.21 sayılı yazında; Bursa İli, Başköy Köyü sınırları içerisinde yer alan 128,54 ha'lık alanda ilave imar planı yapılması için, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13 üncü maddesinin (d) bendi uyarınca, kamu yararı kararı alınmıştır.

2- Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü 25.03.2014 tarih ve 1891 sayılı görüş yazısında; *plan değişikliğine söz konusu olan 1/25.000 ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında ve 1/5000 Ölçekli Akçalar Nazım İmar Planında ''Tarımsal Niteliği Korunacak Alan'' ve ''Diğer Tarım Alanı'' kapsamında kalan alanlar tarım alanı dışına çıkarılmıştır*.

3- DSİ 1. Bölge Müdürlüğünün 24.03.2014 tarih ve 48376342-754-175615 sayılı yazısında; *sulama projesi açısından bir sakınca oluşturmayacağının belirtilmiş olması, arazinin tarımsal bütünlüğünün ve alternatifinin bulunmadığının belirtilmiş olması nedeniyle, 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13üncü maddesi gereğince; arazinin başka bir amaç için kullanılmaması, toprak koruma projesi hazırlatılarak çevredeki tarım arazilerinin ve tarımsal faaliyetlerin zarar görmemesi için gerekli tedbirlerin alınması şartıyla, Mobilya Teşhir ve Satış Yeri için Uygulama İmar Planı çalışmaları yapmak üzere tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülmüştür.''*

4- Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. , Doğal Gaz İşletmeleri Bölge Müdürlüğü 13.12.2012 tarih ve 37666 sayılı olumlu yöndeki görüş yazısı

5- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü 14.01.2013 tarih ve 24079 sayılı olumlu yöndeki görüş yazısı

6- Karayolları Genel Müdürlüğü 14.Bölge Müdürlüğü 12.12.2012 tarih ve 50449 sayılı olumlu yöndeki görüş yazısı

7- Bursa Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı, İmar ve Şehircili Dairesi Başkanlığı 03.12.2012 tarih ve 5447 sayılı olumlu yöndeki görüş yazısı
8- Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü, 04.09.2012 tarih ve 40773 sayılı olumlu yöndeki görüş yazısı

Kurumlara yapılan resmi başvuru sonuçları olarak alınmıştır.

11. NAZIM İMAR PLANI DEĞIŞIKLIĞI TEKLİFİ

11.1.STRATEJİ/ÇÖZÜM/YÖNTEM

Planlama alanı içerisinde herhangi bir doğal, arkeolojik ve kentsel sit alanı bulunmamaktadır. Planlama Alanı; Büyükşehir sınırları içinde olması nedeni ile planlama ve imar yetkileri açısından Bursa Büyükşehir Belediye'sine ve İlgili İlçe Belediyesine bağlıdır. Ruhsat ve yapı denetimi açısından da yerel idarelere ait yetkilerin bulunduğu bir bölgedir.

Kentin sahip olduğu potansiyeller göz önünde bulundurularak alan kullanım şeması oluşturulmuştur. Bu şemanın oluşturulmasında yönlendirici ana kriter ise mobilya sektörünün büyük alan kullanım deseninde olmasıdır. Arazinin eğim yapısı, ana ulaşım arterlerine bağlanma kriterleri planlamada ön plana çıkmaktadır. Bu kriterler doğrultusunda planlama alanında; mobilya satış, pazarlama ve teşhir öncelikli hedefine uygun olarak dizayn edilmesi düşünülmüştür.

Planlama alanının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda kullanılması amacıyla "Mobilya Merkezi" vizyonu oluşturulmuştur.

11.2. BAŞKÖY TICARET MERKEZI İMAR PLANI TASARIM İLKELERİ

Bu bölgede esas amaç koruma kullanma dengesini, planlama kararları kapsamında oluşturmak olmuştur. Söz konusu planlama alanı, statü olarak özel mülkiyete konu durumundadır. Bu nedenle planlama alanını koruma ve kullanma dengesini göz ardı etmeksizin daha nitelikli kullanarak sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda daha faydalı bir şekilde kullanmaya yönelik tasarlamak önemli bir çıkış noktasıdır.

Planlamayı yönlendiren kriterler beş ana gurupta toplanmıştır.

Kanun, yönetmelik, kurul kararları;

Üst Ölçekli Planlar ve kurum görüşleri

Fiziki eşikler, çevresel değerler ve iklim verileri,

Arazi Kullanımı; arazinin morfolojisi ve jeolojik yapısı,

Sektöre Uygun Tasarım Kriterleri

Plan değişikliği ve planlama sahası içerisinde yapılan ve yapılması istenilen her türlü uygulama için en temel ve en önemli hukuki dayanağı;

- 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu,

- 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri

- 14.06.2014 tarihili Resmi Gazete 29030 sayı ile yayımlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği,

- 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu,

planlamaya yön verecek önemli hukuki dayanaklar arasındadır.

Planlama çalışması; kanun ve yönetmeliklerin verdiği haklar ile üst ölçekli plan kararlarının çizdiği hedefler, stratejiler ve yapılanma koşulları doğrultusunda 1/25000 Ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmasını içermektedir.

İmar planını yönlendiren faktörler olarak;

Üst Ölçekli Plan Kararları

Kurum Görüşleri

Gelişme Eğilimleri ve Talepleri sayılabilir.

12. PLANLAMA ALANI TEMEL STRATEJISI

Plan değişikliğine söz konusu olan alanda ‘’Mobilya Teşhir ve Satış Merkezi’’ yapılması planlanmaktadır. Hazırlanan plan değişikliğinin amacı bölgenin Yönetmelikler ve üst ölçekli plan kararları doğrultusunda “Tali Merkez (2. 3. Derece Merkezler)” ile “Park ve Yeşil Alan” olarak düzenlenmesidir.

Aşağıda ele alınan nedenler planlama alanının temel strateji ve politikalarını belirlemiş olup, alanda bölgesel ölçekli yatırım ve ticari işlev için geçerli gerekçeleri oluşturmuştur;

- Stratejik konumu ve Ulaşım İlişkileri

- Bölgesel Dinamikler
- Çevre Düzeni Planı ve İlgili Kurum Görüşleri
- Mobilya Alanında İhtisaslaşan Sektörel Kümeleşme Potansiyeli

Mobilya Teşhir ve Satış Merkezi'' Alanı ile İlgili Genel Bilgi

Mobilyacılar Çarşı mobilya alanında ihtisaslaşan bir kümeleşme örneği olma potansiyeli göstermektedir. Kümeleşme bir iktisadi faaliyetler bütününü oluşturan öğelerin ve ilişkilerin etkin bir sanayi dokusu oluşturmasını ifade etmektedir. Sektörel kümelenme bir ürün ya da hizmetin üretilmesi ile ilgili tarafların coğrafi bir yakınlıkta bir arada bulunmaları koşulu ile birlikte iş yaptıkları ağ yapıları olarak da tanımlanmaktadır. İnegöl ilçesinde mobilya sektörü anlamında büyük bir potansiyel ve birikim söz konusudur. Dolayısı ile planlama alanının aynı coğrafya içerisinde yer alması bu ilişki ağını genişletecek ve ürün pazarlamasında büyük rol oynayacaktır.

Mobilyacılar Çarşısı satış ve pazarlamanın koordine edileceği, Türkiye'nin çeşitli illerinden mobilyanın önde gelen firmalarının yer alacağı bir showroom, fuar alanı niteliğindedir. Türkiye'nin markalarının toplandığı bir alan olması önemli bir çekim alanı yaratarak tüketiciye farklı ürünlere tek çatı altında ulaşma, üreticiye ise ürününü satış ve pazarlama imkanı sağlayarak Bursa'nın sektördeki yerini yükseltecektir. Bunun yanı sıra mobilya sektöründe marka haline gelebilecek bir ticaret merkezi oluşturacaktır.

13. PLAN KARARLARI

Planlama Alanı; Nilüfer Belediyesi sınırları içinde kentin Batı kısımında kalan yaklaşık 129,8 ha'lık mülkiyet alanını kapsamaktadır. Planlama alanının ana ulaşım güzergâhları üzerinde ve kentin gelişme yönü olarak belirlenen alanda yer alması sebebi ile söz konusu alanın yakın çevresinde konut dışı kentsel çalışma alanları ve sanayi alanları ağırlıklı kullanımlar için tercih edilen bir yerleşim konumundadır. Dolayısı ile bölge, hizmetler sektörü ve sanayi sektörünün gelişmekte olduğu bir alandır.

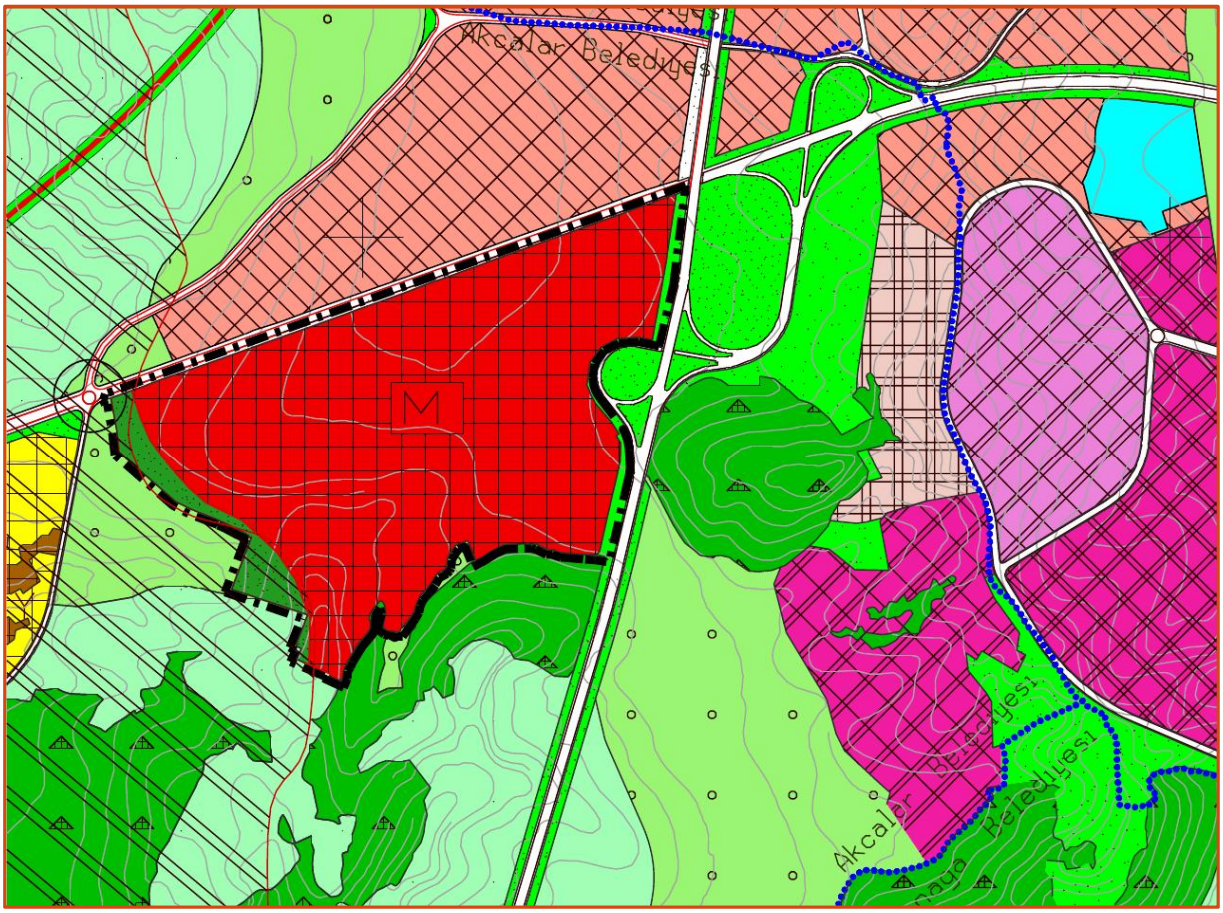
Yapımı devam eden İstanbul-Bursa-İzmir Otoyol projesinin tamamlanması ile birlikte Bursa ili önemli bir ulaşım odağı haline gelecektir. Söz konusu projenin tamamlanması ile birlikte kentin batı kesiminde çalışma alanlarına ve yapılaşmaya yönelik talebin artabileceği öngörülmektedir. Dolayısı ile planlama alanının konumunun İstanbul-Bursa-İzmir Otoyolunun

yakınında olması bu alanda yapılacak olan "Mobilya Teşhir ve Satış Merkezi" için ulaşım kurgusu, ürün tedariki ve müşterinin ürünlerinin taşınması anlamında avantajlı bir konum sağlamaktadır.

Planlama alanı, Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 2016/453 E. sayılı ve 10.02.2017 tarihli ara kararı ile yürütülmesi durdurulan planda; "Tali Merkez (2. 3. Derece Merkezler)" olarak planlı durumdadır.

Hazırlanan imar planı teklifi ile; gerek dava gerekçeleri gerekse üst ölçekli planlar, kurum görüşleri, ilgili yönetmelikler, fiziksel ve doğal eşikler doğrultusunda plan değişikliği düzenlenmiştir.

Hazırlanan plan değişikliği ile toplamda; 1.224.950,8 m^2 "Tali Merkez (2. 3. Derece Merkezler) ile 72.746,74 m^2 "Park ve Yeşil Alan" düzenlenmiştir.



Harita 21 Planlama Alanı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

13.1 KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

Planlama alanı içinde kentsel çalışma alanı lejandı altında belirlenmiş alanlar; "Tali Merkez (2.3. Derece Merkezler)" i kapsamaktadır.

13.1.1 TALI MERKEZ (2.3. DERECE MERKEZLER)

Planlama alanında Tali Merkez Bursa-İzmir Karayolu boyunca doğu-batı yönünde süreklilik arz edecek şekilde düzenlenmiştir. Planlama alanı içerisinde "Tali Merkez" alanının toplam büyüklüğü ; 1.224.950,8 m^2'dir.

Bu alanlarda 5403 sayılı kanun kapsamında alan için belirlenen ana amaca uygun olarak; mobilya sektörünün gelişmesini sağlayacak, kümelenme hedefine uygun olarak, mobilya teşhir, satış, pazarlama ve bu kümelenmeyi destekleyen birimler ile çalışanların ve ziyaretçilerin günlük ihtiyaçlarını karşlayacakları birimler yer alacaktır.

Planlama alanında; ticaret alanının kapasitesi ve çalışan nüfus hesapları benzer projeler referans alınarak yapılmıştır. Bursa İnegöl İlçesi sınırları içinde yer alan "Mobilium AVM" 225.000 m2 kapalı alanı 200 dükkanı, 1 dükkana düşen 1125 m^2 brüt alanı ve ortalama 1 işyerinde 3 çalışan ve ortak alanlar içinde 1 çalışan kabulünden hareketle 800 çalışanı ile önemli bir merkez durumundadır.

Yapımını planladığımız bölge mobilya sektörünün yıldızı olacaktır. Bu noktada, inşaat alanı olarak planlama alanında 545.735x1.40= 764.000 m^2 inşaat alanı bulunmaktadır. Bölgede ortalama kişi başına düşen 250 m^2 çalışma alanından hareketle planlama alanında 3000 kişi Ticaret sektöründe çalışırken, 500 kişide diğer alanlarda istihdam edilecektir.

Bu noktadan hareketle, planlama alanı çalışan nüfus kapasitesi maksimum 3500 kişi olarak projekte edilmektedir.

Planlama alanındaki donatı alanları, emsal değerinin 1.40 olacağı öngörüsü dikkate alınarak toplam kapasite nüfusun üzerinde, kentin ana ihtiyaçları dikkate alınarak planlanmıştır.

Planlama alanında fiziki mekânının şekillendirilmesinde, sektörün yapısal özellikleri dikkate alınarak, plan notları düzenlenmiştir. Mobilya sektörü büyük alan kullanımı gerektiren mimari özellikler taşımaktadır.

13.2 PARK VE YEŞIL ALANLAR

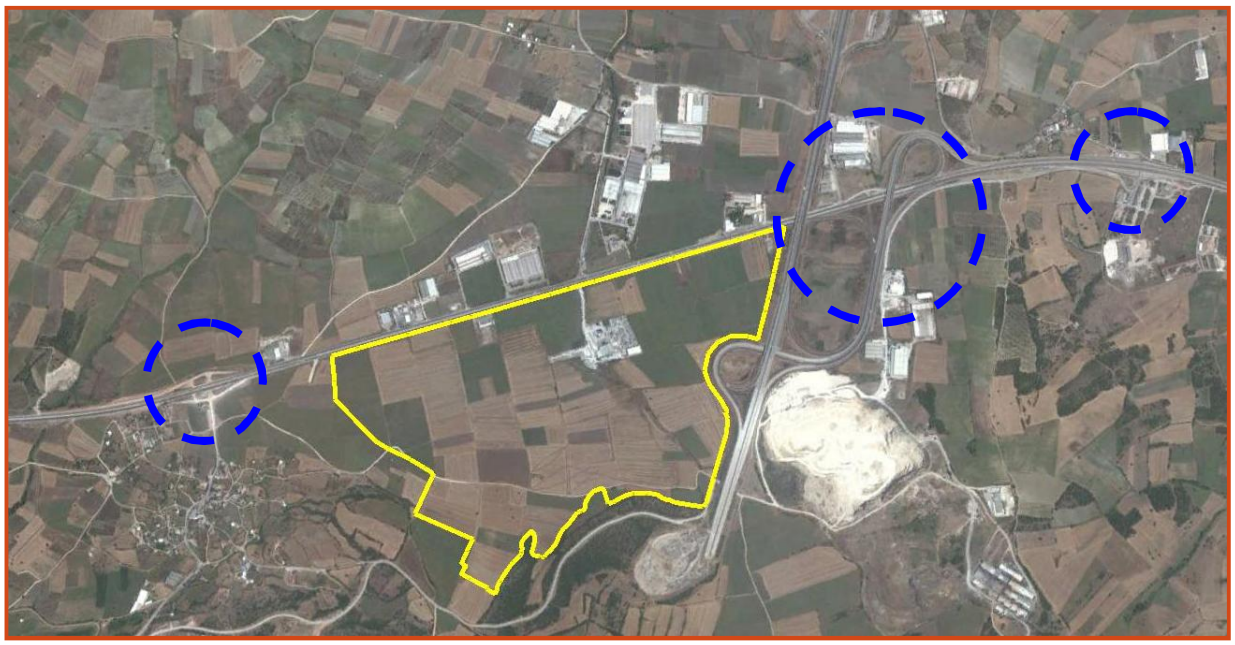
Planlama alanı içerisinde düzenlenen "Park ve Yeşil Alan" büyüklüğü toplamda 72.746,74 m^2 m^2'dir. Planlama alanının batısında bulunan Ramsar Alanı olan bölge park ve yeşil alan olarak önerilmiştir. Böylelikle bu alanda yapılaşma yönündeki olası düşüncelerin de önüne geçilmesi sağlanmıştır. Ramsar alanı sınırları teknik verilere gore belirlenmiştir. Ramsar sınırlarının bittiği alan eğim yönü itibari ile Uluabat Gölü havzasına yönelişili değildir. Yinede sınır

alandaki peyzaj değerlerine katkı sağlanması, hem çalışanların hemde yakın çevre kullanıcıları için bir açık alan oluşturulması hedeflenmiştir.

Planlama alanındaki çalışan kapasitesi 3500 kişidir. Bölgede daimi kullanıcı bulunmamaktadır. Ancak tüm bu koşullara rağmen alanın Bursa kentsel alanının bir parçası olması temel fikri ile yönetmelik standartlarından hareketle yaklaşık 10.000 kişiye hizmet verecek açık alanların oluşturulması sağlanmıştır.

13.3 ULAŞIM SİSTEMİ

Planlama alanı Bursa-İzmir Karayoluna cepheli durumdadır. Mevcut ulaşım sistemi incelendiğinde planlama alanının cephe aldığı devlet yolu bölünmüş yol niteliğindedir. Bursa kent merkezinden gelen kullanıcılar, Başköy mahallesi girişinde Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü tarafından yapılmış olan katlı kavşağı kullanarak bölgeye ulaşmaktadırlar. Yine İstanbul-İzmir Otoyolundan çıkış yaparak bölgeye gelenler de aynı kavşak alanını kullanarak bölgeye ulaşacaktır.



Harita 22: Planlama Alanı Bağlantı Kavşakları

13.4 PLANLAMA ALANI KULLANIM BÜYÜKLÜKLERI

Planlama alanına ilişkin alan kullanım büyüklükleri karşılaştırmalı olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir. Alan dağılımı verilen tabloda plan sınırları dahilinde kalan alanlar;

- Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2008 gün ve 703 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 Ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı
- Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.10.2015 tarih ve 1924 sayılı kararı ile onanan ancak Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 2016/453 E. sayılı ve 10.02.2017 tarihli ara kararı ile "Yürütülmesinin Durdurulmasına" karar verilen 1/25000 Ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Değişikliği ile
- Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği alan kullanımları değerleri karşılaştırmalı olarak verilmiştir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		YÜRÜTÜLMESİ DURDURULAN PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
TALİ MERKEZ (2.3. DERECE MERKEZLER)	0	0.00%	1297694.7	99.90%	1224950.8	94.30%
PARK VE YEŞİL ALAN	2531.19	0.19%	0	0.00%	72746.74	5.60%
DİĞER TARIM ALANI	50050.07	3.85%	0	0.00%	0	0.00%
TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALAN	1241026.2	95.54%	0	0.00%	0	0.00%
YOL ALANI	5326.02	0.41%	1238.81	0.10%	1235.97	0.10%
TOPLAM ALAN	1298933.5	100.00%	1298933.5	100.00%	1298933.5	100.00%

Tablo 24 Planlama Alanı Alan Kullanım Dağılımı

Kaynakça

1. Nilüfer ARDA (TAŞAN), 1999 Bursa'nin Kentsel Gelişim Sürecinde Merkez Yapisinin Analizi, T.C. Uludağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Yönetimi Ana Bilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Danışman: Prof. Dr. Hasan ERTÜRK
2. 1/25.000 ölçekli Bati Planlama Bölgesi Plan, Plan Notlari, Plan Açiklama Raporu,
3. Bursa 1/100.000 Ölçekli 2020 Çevre Düzeni Planı, Plan Notları, Plan Açıklama Raporu,
4. Planlama Ofisi Saha Çalışmaları.