İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, İSTANBUL CADDESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALANINA İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ İSTANBUL CADDESİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU	
AÇIKLAMA RAPORU	
Dosya No:	**PİN:**
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin …../……/.20….. tarih ve …….. sayılı kararı ile onaylanmıştır.	**Alinur AKTAŞ** Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, İstanbul Caddesi güzergahında ve Altınova, Bahar, Fatih, Küplüpınar, Santral Garaj, Tuna, Yeşilova, Kemerçeşme ve Koğukçınar olmak üzere, 9 mahallenin sınırları içerisinde daha önce bölgeye bir kent girişi kimliği kazandırmak amacıyla nazım ve uygulama imar planlarında revizyona gidilmiştir. Yıpranan kent parçalarının yerinde kendiliğinden dönüşüm sürecine girmesi beklentisi ile bölgeye değer katacak nitelikli fonksiyon atamaları ve sosyal teknik altyapı alanları düzenlemeleri yapılmıştır.

Bu çalışmanın amacı daha önceden yapılan revizyon çalışmasında tespit edilen eksiklik ve aksaklıkların giderilerek bölgede kentsel dönüşüm sürecini uygulanabilir bir zemine taşımaktır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

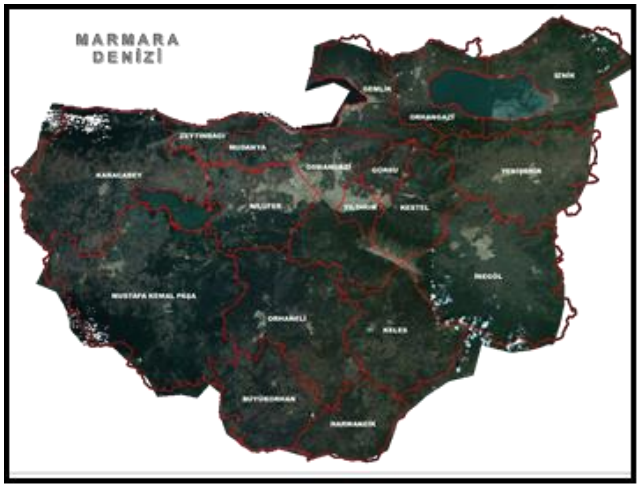
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Çalışma alanı Marmara Bölgesi'nin güneyinde yer alan ve Türkiye'nin 4. Büyük ili olan Bursa'da bulunmaktadır. Söz konusu alan Bursa ilinin merkez ilçelerinden biri olan Osmangazi İlçe sınırları içerisinde yer almaktadır. Çalışma alanı Yalova Yolu'nun(yeni adı ile İstanbul Caddesi) doğusunda ve batısında kalan ve güneyde Ankara Yolu-İzmir Yolu, kuzeyde Avrupa Konseyi Bulvarı-11 Eylül Bulvarı ile sınırlanan alanı kapsamaktadır.

Harita 1: Çalışma alanının ülke ve bölge içindeki konumu



Resim 1: Çalışma alanının Bursa içindeki konumu



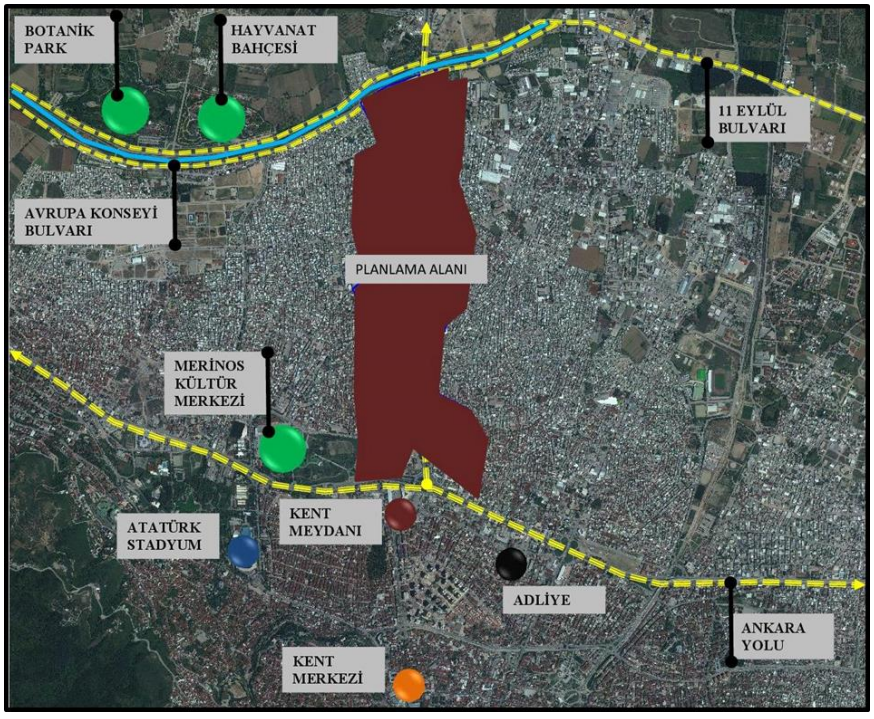
Çalışma alanı Yalova Yolu'nun(yeni adı ile İstanbul Caddesi) doğusunda ve batısında kalan ve güneyde Ankara Yolu-İzmir Yolu, kuzeyde Avrupa Konseyi Bulvarı-11 Eylül Bulvarı ile sınırlanan alanı kapsamaktadır.

Çalışma alanı stratejik açıdan önemli bir bölgede yer almaktadır. Bursa'nın kuzey girişinde yer alan saha, Yalova Yolu üzerinde bulunmaktadır. Kent için merkez ve alt merkez olan alanlar, önemli rekreatif alanlar ve ulaşım açısından kent içinde erişilebilirliğin sağlandığı yollara yakınlığı açısından da konumu önemlidir. Ayrıca çalışma alanının içinden geçen ve Çelebi Mehmet Bulvarı olarak başlayıp, Murat Hüdavendigar Caddesi olarak devam eden yol kentin batısını doğusuna bağlayan ve kent içindeki ulaşım yükünü hafifletecek ve ulaşım sorununun çözülmesine yardımcı olacak konumdadır.

Resim 2: Çalışma alanı konumu (1)



Resim 3: Çalışma alanı konumu (2)



Çalışma alanı için tanımlanmış alanın içerisinde kalan mahalle sınırları incelendiğinde; alanın 9 adet mahalle sınırının içerisinde yer aldığı tespit edilmiştir. Mahalle isimleri şunlardır:

- Fatih Mahallesi
- Altınova Mahallesi
- Tuna Mahallesi
- Yeşilova Mahallesi
- Kemerçeşme Mahallesi
- Küplüpınar Mahallesi
- Santral Garaj Mahallesi
- Bahar Mahallesi
- Koğukçınar Mahallesi

Resim 4: Çalışma alanı idari yapılanması



Çalışma alanı, 5393 sayılı Belediyeler Kanunu'nun 73'üncü maddesine istinaden Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.11.2017 tarih ve 3340 sayılı kararı ile ilan edilen "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" sınırlarını kapsamaktadır.

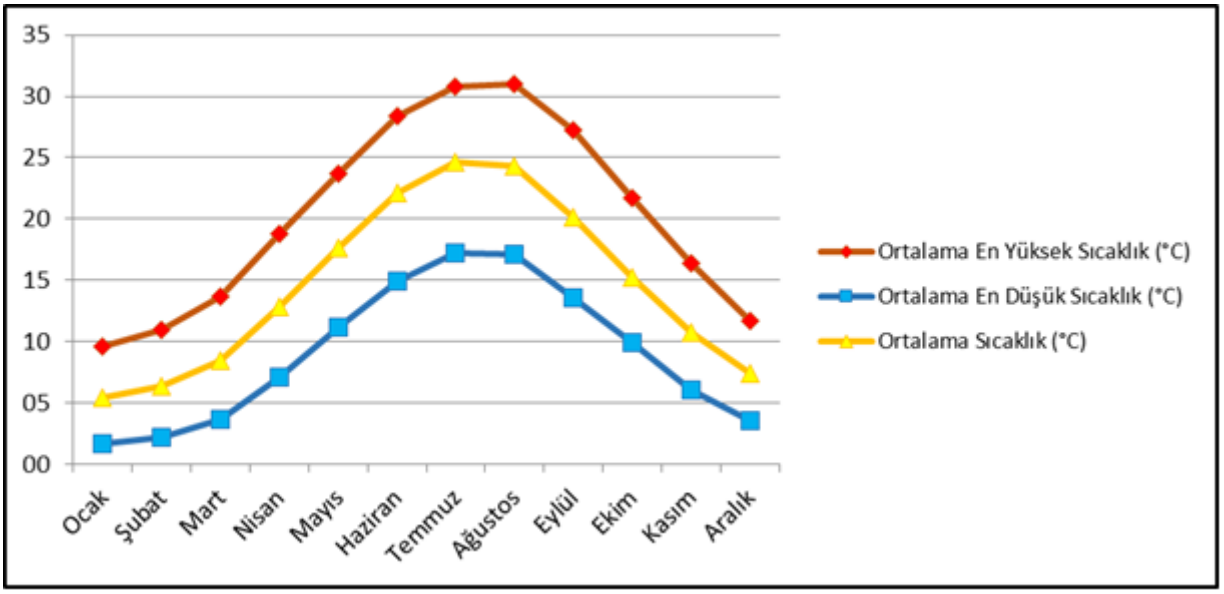
2.2. İKLİM

Marmara Bölgesi'nde yer alan Bursa ilinin iklimi genel olarak Akdeniz ikliminden Karadeniz iklimine geçiş özelliklerini yansıtmaktadır. İl ılıman iklime sahip olmasına rağmen bölgelere göre değişkenlik göstermektedir. Kuzeyde Marmara Denizi'nin yumuşak ve ılık iklime karşılık güneyde Uludağ'ın sert iklimi ile karşılaşılmaktadır. Hakim rüzgar yönü kuzey-doğu(Poyraz) ve güney-batı (Lodos) olarak görülmektedir.

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 (5,607-7,423°C, 7,424-9,24°C, 9,241-11,06°C, 11,07-12,87°C) sahip olduğu görülmektedir.

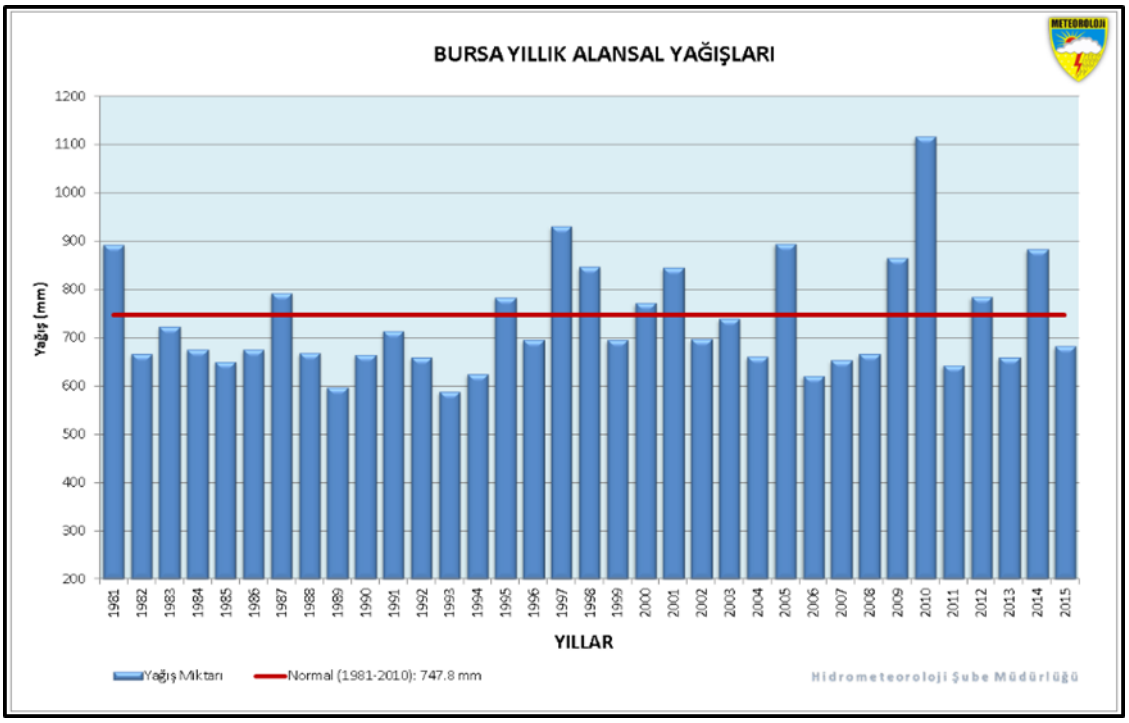
Bursa İlinde 1950-2015 yılları arasında tespit edilen aylık sıcaklık ortalamaları incelendiğinde; En düşük sıcak ortalamasının Ocak ayında 1,7°C olduğu, en yüksek sıcaklık ortalamasının Ağustos ayında 31.0°C olduğu tespit edilmiştir. 1950-2015 yılları arasında Bursa ilinin yıllık ortalama sıcaklık değerinin ise 14,6°C olduğu tespit edilmiştir.

Grafik 1: Bursa 1950-2015 yılları arası aylık ortalama sıcaklık dağılımı



Marmara ve Ege Bölgesi'ndeki yükseltilerin diğer bölgelere göre daha düşük olması, sıradağların Ege Denizi'ne dik uzanması ve nemli havanın iç kesimlere nüfuz edebilmesi sebebiyle bu bölgelerde görülen yağış miktarı diğer bölgelere nazaran daha azdır ve bölgenin ortalama yağış miktarı (702,2-1,365 mm) aralığında değişmektedir. Marmara Bölgesi'nde yer alan Bursa İl'inde ise yıllık ortalama yağış miktarı (1981-2010 yıl aralığı için) 747,8 mm'dir.

Grafik 2: Bursa 1981-2015 yılları arası yıllık yağış dağılımı



Türkiye 1980-2015 yılları arasındaki yıllık ortalama rüzgar hızı 2.0 m/sn'dir. Marmara Bölgesi'nde yer alan Bursa ilinde hakim rüzgar yönü kuzeydoğudur. Bu yönden esen rüzgar Poyraz olarak adlandırılmaktadır. Bursa ili için kuzeyli rüzgarların ortalama hızları (1,2-1,7 m/sn) arasında, kuzeydoğu ve güneyli rüzgarların ortalama hızlarının (1,8-2,3 m/sn) arasında olduğu görülmektedir.

2.3. DEPREMSELLİK

Depremler, iç dinamik süreçlerle yer kabuğu içerisinde meydana gelen deformasyonların yarattığı ve jeolojide fay olarak tanımlanan kırılmalar sonucu oluşan yer sarsıntılarıdır. Depremin büyüklüğü (magnitüd), kırılma (faylanma) esnasında açığa çıkan enerjinin miktarına bağlıdır. Kırılma yoluyla boşalan enerji , kırılma merkezinden uzaklaştıkça genelde düzenli olarak azalır. Ancak, bazen yerel jeolojik özelliklerden kaynaklanan olumsuz zemin koşulları bu durumu bozan unsur oluşturur ve kaynaktan uzak olmasına rağmen depremin yıkıcı etkisini beklenilenden fazla olmasına yol açar. Bu nedenle herhangi bir bölgenin deprem potansiyeli değerlendirilirken depreme yol açan fayların (aktif fay) ve yerel zemin özelliklerinin iyi bilinmesi gerekmektedir.

İnceleme alanını kapsayan Bursa ili, Osmangazi ilçesi "Türkiye Deprem Tehlike Haritası"nda En Büyük Yer İvmesi (g > 0,367) olarak belirtilen alanda kalmaktadır. (Şekil. 11.1) Bölgede yapılacak binalarda "Türkiye Bina Deprem Yönetmenliği"nde (2018) belirtilen hükümleri uygulanması gerekmektedir.

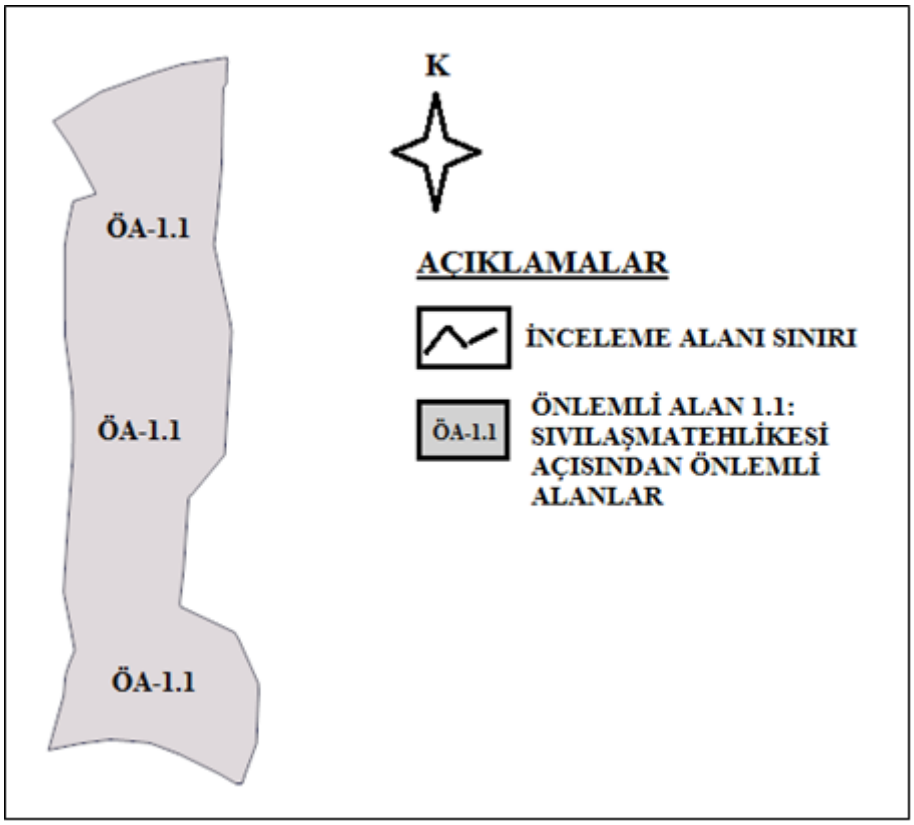
Harita 2: Türkiye deprem tehlike haritası



2.4. JEOLOJİK YAPI

Plan revizyonu çalışmasına altlık teşkil etmek üzere Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce hazırlatılan ve Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 15.03.2021 tarihli onayı ile onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu'na göre inceleme alanının deprem bölgesinde yer alması ve inceleme alanında zemin profili çakıl, kil, kum ve silt boyutunda malzemelerin değişik oranlarda yer aldığı zayıf zemin niteliğindeki Kuvaterner Yaşlı Alüvyon (Qal) birimlerinden oluştuğu görülmektedir. Bu birimlerden alınan zemin numunelerinin sondaj ve laboratuvar verilerine göre yapılan hesaplamalarda 'Düşük - Orta ' şişme derecesine sahip oldukları görülmüştür. İnceleme alanındaki eğim % 0 – 10 arasındadır. Yerleşime uygunluk açısından planlama sahası "Önlemli Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemli Alanlar" kapsamındadır.

Harita 3: Planlama alanı yerleşime uygunluk haritası



Onaylı İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu sonuç ve önerilerine göre planlama sahasında şu önlemlerin alınması gerektiği ifade edilmektedir:

- Parsel bazında zemin ve temel etüt raporları düzenlenmeli ve bu raporlarda dinamik ve statik koşullara bağlı olarak yapılaşmayı etkileyecek hertürlü zemin sorunları araştırılmalı; sıvılaşma analizleri, taşıma gücü hesapları ayrıntılı yapılmalıdır. Bu çalışmalar doğrultusunda zemin ıslah önlemleri (mini kazık, forekazık, jetgroud vb.) alındıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.
- Yapı yükleri kontrolsüz yapay dolgu zeminlere taşıttırılmamalıdır. Temeller yapay dolguya oturtulmamalıdır.
- Yapı yüklerinin taşıttırılacağı jeolojik birimlerin özellikle sıvılaşma olmak üzere, şişme, oturma, farklı oturma, taşıma gücü tahkikleri yapı tasarımına yönelik zemin etüt raporlarında ayrıntılı olarak yapılmalıdır. Karşılaşılacak zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri alınmalıdır.
- Yüzey ve sızıntı sularının, yer altı sularının yapı temellerine olumsuz etkisini bertaraf etmek için uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Kazılarda komşu parsellerin güvenliği sağlanmalı ve kazı şevleri uygun istinat yapıları ile stabil hale getirilerek korunmalıdır.
- Parselde oluşturulacak hertürlü kazı şevi, komşu parselleri, yol, altyapı ve yapılaşmayı tehdit etmeyecek şekilde açılmalı ve uygun istinat yapıları tarafından korunmalıdır. Kazılarda oluşacak şevler tekniğe uygun istinat yapılarıyla (mini kazık, forekazık vb.) desteklenmelidir.

- Yağmur suları, yüzey suları, atıksular ve sızıntı sularına karşı drenaj önlemleri alınmalı, kontrollü kazı yapılmalı ve kazılarda çevredeki yolların güvenliği sağlanmalıdır. Bu çalışmalar doğrultusunda kazı yapılmalıdır. Kazılar sonucu oluşabilecek şevler ve mevcut şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğe uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Parsel bazında zemin ve temel etüt raporları düzenlenmeli ve bu raporlarda dinamik ve statik koşullara bağlı olarak yapılaşmayı etkileyecek her türlü zemin sorunları araştırılmalı, sıvılaşma analizleri, yanal yayılma, taşıma gücü hesapları, oturma, farklı oturma, şişme, zemin hakim titreşim periyodu, zemin büyütmesi vb. ayrıntılı olarak belirlenmelidir. Bu çalışmalar doğrultusunda zemin ıslah önlemleri (minikazık, forekazık, jetgrout vb.) alındıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir. Yapı – Zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir.
- Yapılaşmayı olumsuz etkileyecek hertürlü zemin sorunlarına yönelik konusunda uzman mühendisler tarafından ve belediyesi kontrolünde mühendislik önlemleri (minikazık, forekazık, jetgrout vb. önlemlerden uygun olanlar ayrı ayrı veya gerekmesi halinde birlikte) yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- Bu alanlarda gözlenen killerde şişme derecesi “Düşük - Orta” bulunmuştur. Jeolojik birimler yanal ve düşey yönde farklılıklar gözlenebileceğinden parsel bazında yapılacak zemin etüdlerinde şişme özellikleri detaylı olarak yeniden incelenmelidir. Parsel bazındaki zemin etütlerinde oturma – farklı oturma – şişme mühendislik problemleri detaylı incelenmeli ve alınacak önlemler belirlenmelidir. Temellerin aynı birimler üzerinde oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, sıvılaşma, yanal yayılma, oturma, farklı oturma, şişme, zemin hakim titreşim periyodu, zemin büyütmesi, yerel zemin sınıfı vb.) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir. Yapı – zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.
- Bina temelleri mühendislik sorunları içermeyen ve/veya gerekli zemin iyileştirmelerin yapıldığı seviyelerde taşıttırılmalıdır.
- Yapılan sondajlarda “SK-1 : 4,50 m. , SK-2: 5,00 m. , SK-3 : 6,00 m. SK-4 : 6,00 m. , SK-5 : 6,00 m. , SK-6 : 5,00 m. , SK-7 : 6,00 m. , SK-8 : 7,00 m. , SK-9 : 6,00 m. , SK-10 : 7,00 m. , SK-11 : 7,00 m. , SK-12 : Yoktur , SK-13 : Yoktur, SK-14 : Yoktur , SK-15 : Yoktur, SK-16 : 9,00 m. , SK-17 : 8,00 m. , SK-18 : 5,00 m. , SK-19 : 6,50 m. , SK-20 : 7,00 m. , SK-21 : 6,00 m. , SK-22 : 6,00 m. , SK-23 : 8,00 m. , SK-24 : 8,00 m. , SK-25 : 6,50 m. , SK-26 : 5,00 m.” yeraltı suyuna rastlanılmıştır. Parsel bazlı zemin etütlerde yeraltı suyu ve sızıntı suların varlığı araştırılmalı gerekli drenaj önlemleri alınmalıdır. Ayrıca parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde sıvılaşma durumu ve mukavemet kaybı detaylı olarak incelenmelidir. Parsel bazında zemin etütlerde ayrıntılı sıvılaşma analizleri yapılarak sıvılaşmaya karşı alınabilecek zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir. Sıvılaşma problemi ortadan kaldırılmadan inşaa aşamasına geçilmemelidir.
- Çalışma alanında yapılacak yapıların yapı öz periyodları ve yapı periyodu amplifikasyon uç değerleri hesapları zemin hakim titreşim periyoduna göre seçilmeli ve herhangi bir

deprem sonucunda yatay deprem yüklerinin oluşturacağı salınım durumunda yer ile yapının rezonansa geçmesinin engellenmesi gerekmektedir.

- Temellerin aynı birimler üzerine oturtulmaya özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturtulacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir.
- Sondajlar sırasında ölçülen yeraltı su seviyelere mevsimsel olarak değişiklik gösterebileceği planlama esnasında göz önünde bulundurulmalıdır ve zemin etüt aşamasında tekrar değerlendirilmelidir.
- Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ve Afet Bölgelerindeki Yapılacak Yapılar Hakkında Esaslar hükümlerine uygun olarak yapılaşmaya gidilmelidir.
- İnceleme alanının Kuzey sınırında Nilüfer Çayı (~30m.) bulunmaktadır. Planlama öncesi ilgili kurumlardan (D.S.İ., Buski) taşkın durumu ile ilgili güncel görüş alınmalı ve görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- İnceleme alanının tamamı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasında deprem bölgesinde kalmaktadır. Zemine ait spektral büyütme değerleri ise 2,59 - 3,76 olarak belirlenmiştir. Buna gore B (orta) risk grubuna girmektedir. Alanda alınan ölçümlerde hakim titreşim periyodları 0,781 – 0,910 sn. bulunmuştur. Buna gore Ta=0,52 – 0,61 Tb=1,19 – 1,37 aralarında alınmalıdır. “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği “ hükümlerine uyulmalıdır.
- Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ve Afet Bölgelerindeki Yapılacak Yapılar Hakkında Esaslar hükümlerine uygun olarak yapılaşmaya gidilmelidir.
- “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” ve Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı’ nın “Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatı”na uygun zemin etütleri yapılmalıdır.

2.5. NÜFUS

Çalışma alanı sınırı, Bursa İlinin en fazla nüfusa sahip olan Osmangazi İlçesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Bursa ilinin hem şehir içi hem de şehirlerarası ulaşımı için önemli arterlerinden biri olan Yalova Yolu ve çevresini kapsayan çalışma sınırı içerisinde dokuz adet mahalle yer almaktadır. Mevcut durumda çalışma alanı içerisindeki nüfus 39.917 kişi olarak tespit edilmiştir. Çalışma alanı içerisindeki nüfusun %49.87’si kadın, %50.13’ü erkektir.

Çalışma alanı içerisinde toplam 597 aile ile görüşülmüş olup bu hanelerde toplam 1955 kişi yaşadığı tespit edilmiştir. Ortalama hane halkı büyüklüğü 3.28 olarak tespit edilmiştir. Arazi verilerinden elde edilmiş olan dolu daire birimleri ile anket verilerinden elde edilmiş olan mahalleler ölçeğindeki ortalama hane halkı büyüklükleri çarpılarak, mevcut durumda çalışma alanı içerisinde yaşayan nüfusun tespiti yapılmıştır.

Tablo 1: Mahallere göre planlama alanı nüfus dağılımı:

MAHALLE ADI	NÜFUS SAYILARI		
	DOLU DAİRE SAYISI	ORTALAMA HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜ	NÜFUS HESABI
ALTINOVA	786	3,84	3018
BAHAR	1584	3,31	5243
FATİH	2460	3,18	7823
KEMERÇEŞME	1677	3,30	5534
KOĞUKÇINAR	76	3,00	228
KÜPLÜPINAR	1834	2,92	5355
SANTRAL GARAJ	406	3,45	1401
TUNA	1659	3,31	5491
YEŞİLOVA	1803	3,23	5824
TOPLAM			**39917**

Çalışma Alanı içerisindeki nüfusun yaş dağılımına bakıldığında olgun nüfusun oranının %51.66 olduğu görülmektedir (25-64). Çalışma alanı içerisinde 0-14 yaş genç bağımlılık oranı ile 65+ yaş bağımlılık oranları incelendiğinde; 0-14 yaş arası genç bağımlılık oranın %15.40, 65+ bağımlılık oranı %18.84 olduğu tespit edilmiştir. Çalışma alanının toplam bağımlılık oranı ise %34.23'tür, dolayısıyla Bursa İli'nin ortalaması (%42.9) altında kalmaktadır.

Türkiye nüfus yoğunluğu 102 kişi/km² olup Bursa 273 kişi/km² ile Türkiye ortalamasının üstündedir. Aynı şekilde Nüfus artış hızlarına bakıldığında Türkiye'nin nüfus artış hızı oranı binde 13.4, Bursa İli'nin ise binde 19.5'dir.

İllerin aldığı-verdiği, net göç hızı bakımından 2015 yılı itibariyle; Bursa 84.253 aldığı göçe karşılık 64.558 göç vermiştir. Böylece net göç hızı %7.00 olup aldığı net göç sayısı ise 19.695'tir.Çalışma alanı içerisinde yapılan hane halkı anketlerinde şehre geliş sebebi incelenmiş olup şehre zorunlu göçler ile gelenlerin oranının %22.95 olduğu görülmüştür. Zorunlu göçler dışında çalışma alanı iç göç almaktadır. Nüfus yoğunluğu brüt olarak 225 kişi/ha olarak tespit edilmiştir.

Çalışma alanı içerisindeki nüfusun eğitim durumu ilköğretim(%53.93) ve lise(%19.59) seviyesindedir. Herhangi bir okuldan mezun olmayıp yalnızca okur yazar olanların oranı %1.88, okur yazar olmayanların oranı ise %1.94 ile en az oranlara sahiplerdir.

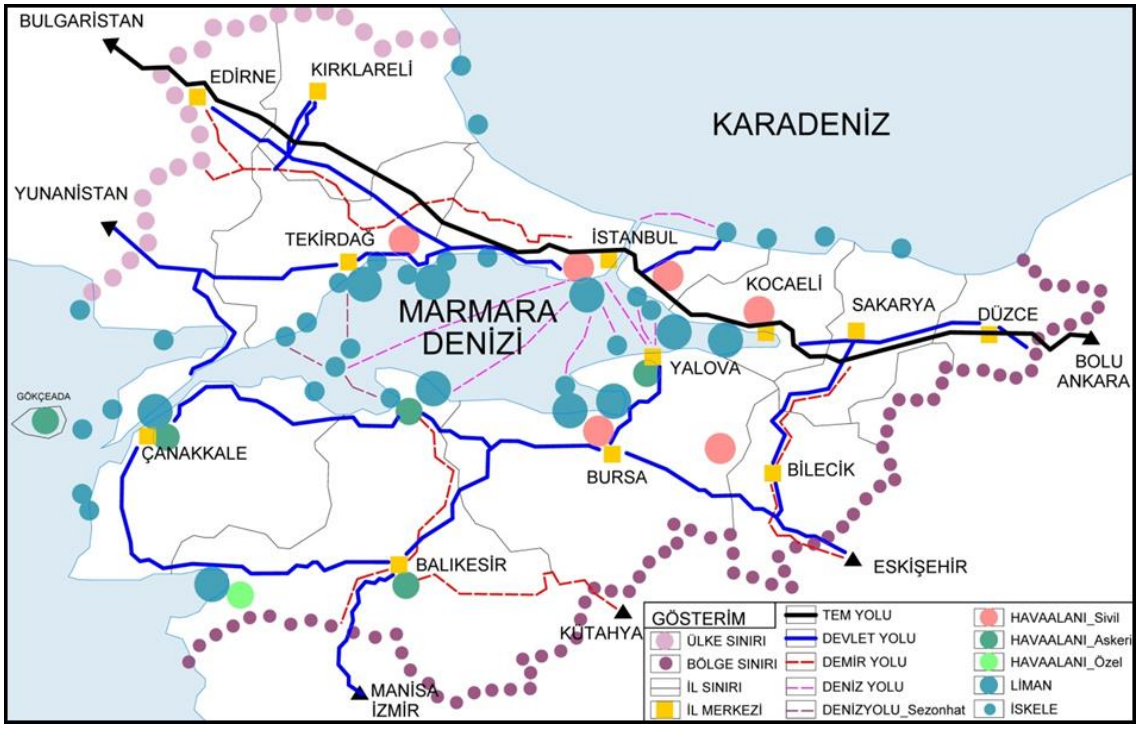
Çalışma alanı içerisinde yapılan hanehalkı anketlerinde %33.58'inin çalışmadığı tespit edilmiştir. TÜİK 2015 verilerinin İBBS2 düzeyine göre, Bursa – Eskişehir - Bilecik için belirlediği işsizlik oranı %7.9'dur. Hanehalkı anketlerinde çalışma alanı içerisindeki bireylerden alınan beyanlara göre çalışma alanı içerisindeki işsizlik oranı %4.7 olarak tespit edilmiştir.

2.6. ULAŞIM

Ege, Marmara ve İç Anadolu Bölgeleri'nin geçiş yolları üzerinde konumlanan Bursa İli karayolu, denizyolu ve havayolu ulaşım sistemlerine sahiptir. Marmara Bölgesi'ndeki nüfus açısından ve gelişmişlik açısından ikinci büyük il olan Bursa için karayolları trafik hacim haritasına bakıldığında; Ege, Marmara ve İç Anadolu Bölgeleri'nin geçiş yolunda bulunan ildeki karayolu bağlantılarının yoğun olarak kullanıldığı, trafik hacminin ise genel olarak (20000-49999 Taşıt/Gün) arasında olduğu görülmektedir.

Bursa ilinin komşu illere ve önemli merkezlere olan karayolu uzaklıklarına bakıldığında; ilin 3 büyük ilin kesişim noktasında bulunduğu belirlenmektedir. İstanbul, Ankara, İzmir üçgeni içinde yer alan ilin köy yolları dahil toplam yol uzunluğu 4.939 km'dir. Bursa ili karayolu dağılımları incelendiğinde; devlet yolunun 525km, il yolunun 613 km, otoyolların 80 km olduğu toplam karayolu uzunluğunun ise 1,138 km olduğu görülmektedir.

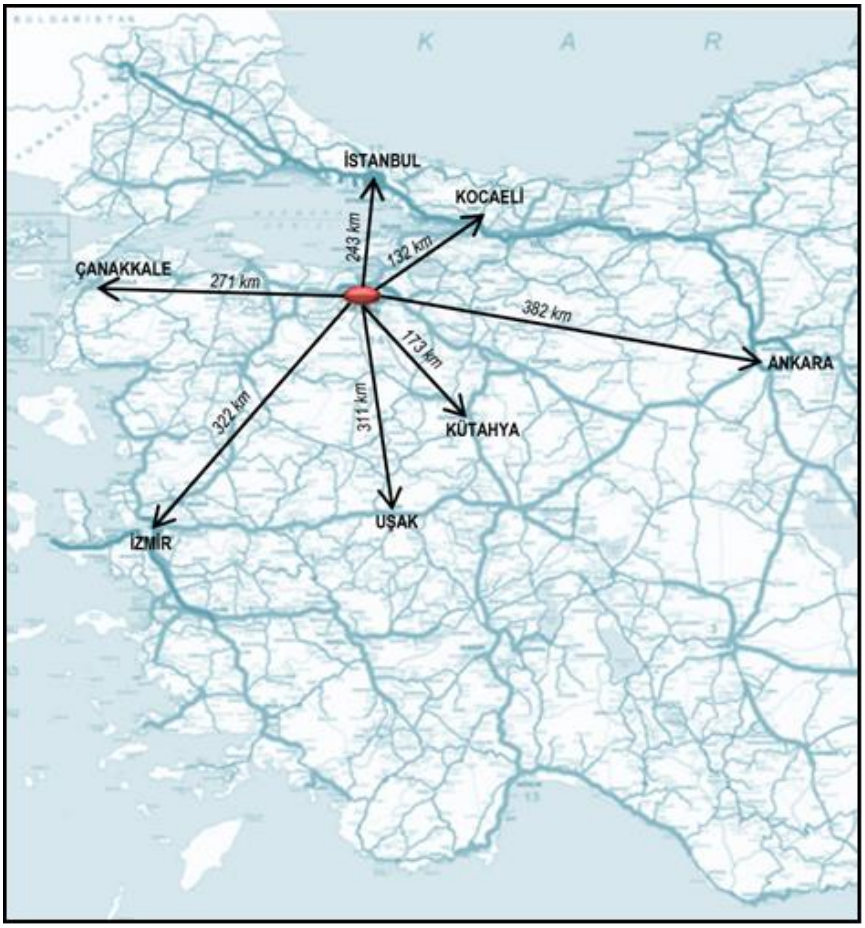
Harita 4: Marmara Bölgesi'ndeki ulaşım ilişkileri



Tablo 2: Bursa İl'inin Komşu İllere ve Önemli Merkezlere Karayolu Uzaklıkları:

İL MERKEZİ	**UZAKLIK (KM)**
İSTANBUL	243
ANKARA	382
İZMİR	322
ÇANAKKALE	271
KÜTAHYA	173
UŞAK	311
KOCAELİ	132

Harita5: Bursa ilinin çevre illere olan uzaklıkları



Bursa ilinde denizyolu ulaşım sistemi "yük ve yolcu taşımacılığı" kapsamındadır. Mudanya-Güzelyalı'dan İstanbul-Yenikapı'ya ulaşımı sağlayan deniz otobüsü ve feribot hatları bulunmaktadır. Gemlik İlçesi'nde yer alan Gemport Limanı'nda ise yük taşımacılığı yapılmaktadır. Gemlik ilçe sınırları içinde bulunan ve özel sektöre ait 1 iskele, 4 liman ve Gemlik belediyesine ait 1 iskelesi ile ülke ve bölgesel ölçekte bir liman olma yolundadır. Bu limanlar Bursa ilindeki sanayi bölgeleri başta olmak üzere birçok bölgenin ithalat ve ihracatında ana deniz yolu kapısı olarak işlev görmektedir.

Tablo 3: Bursa limanları yolcu yük dağılımı (2015)

İLÇE	GELEN – GİDEN GEMİ SAYISI	YÜKLEME (TON)	TAHLİYE (TON)
GEMLİK	3915	5089927	6515129
MUDANYA	47	63498	8180

Yenişehir İlçesi'nde yer alan sivil ve askeri amaçla kurulan havaalanı, kent merkezine 50 km uzaklıkta yer almaktadır. İç hatlar ve dış hatlar kapsamında hizmet veren havaalanı yıllık 1.500.000 yolcu kapasitesine sahiptir. Yenişehir Havaalanı bünyesinde, terminal binası, 7 uçak kapasiteli apron, kargo apronu, kaza, yangın ve meteoroloji binası, otopark bulunmaktadır.

Çalışma alanındaki mevcut ulaşım ağı incelendiğinde; alanda devamlılığı olan arterlerin olmadığı sadece 1. derece yol olan Yalova Yolu ve alanın doğusu ile batısından devam eden 2. derece yolların devamlı olduğu belirlenmiştir. Alan içerisindeki diğer yolların ulaşılabilirlik açısından uygun olmadığı tespit edilmiştir.

Ayrıca alanda mevcutta yer alan durak noktalarının 1. derece yol, 2. derece yol ve 3. derece yolda yer aldığı 3. derece yollarda yer alan durak noktalarının ulaşımın sürekliliği açısından sıkıntı oluşturduğu görülmüştür. Alanda bölgesel olarak hizmet verebilecek otopark alanlarının de yer almadığı, otopark probleminin önemli bir sorun olduğu görülmüştür. Mevcutta 360 araçlık otopark bulunmaktadır, ancak bu otoparklar özel alanlara hitap etmekte, kamuya hitap etmemektedir. Diğer yandan Yalova Yolu üzerinde 7 adet sinyalizasyonun yer aldığı, 6 adet yaya geçiş noktasının düzenlendiği belirlenmiştir. 2,5 km olan Yalova Yolu boyunca 6 adet yaya geçiş noktasının yeterli olmadığı alanın yaya erişilebilirliği açısından sıkıntılar teşkil ettiği görülmüştür.

Çalışma alanında Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından çalışmaları tamamlanmış olan ve mevcutta gerçekleşecek olan 2 adet ulaşım projesi yer almaktadır. Bu projelerden biri kent için ikinci arter durumunda olacak olan mevcutta bir bölümü açılan ve açılmaya devam eden Çelebi Mehmet Bulvarı'nın Yalova Yolu ile çakıştığı bölümde yapılacak olan Beşyol Yonca kavşağıdır. Projelerden ikincisi Kent Meydanı'ndan Terminale kadar devam eden projesi çalışılan ve yapım işlemlerine başlanılan T2 Tramvay Hattı'dır.

2.7. ALTYAPI

2.7.1. İÇMESUYU HATLARI

Alan içerisinde yer alan içme suyu hatlarının 4 farklı derecede olduğu belirlenmiştir. Alandaki ana hatların; Yalova Yolu'nda kuzey-güney doğrultusunda devam ettiği, alanın güney doğusunda Gazi Caddesi'ne doğru yönlendiği, alanın güneyinde Ulubatlı Hasan Bulvarı'nda doğu-batı doğrultusuna döndüğü, alanın kuzeyinde 11 Eylül Bulvarı'ndan doğuya doğru devam ettiği ve alanın kuzey batısında Metro Alışveriş Merkezi'nin güneyindeki Güçlü Caddesi'nden batıya doğru devam ettiği görülmüştür. Alandaki ikinci derece hattın; alanın güneyinde yer alan Ulubatlı Hasan Bulvarı'nda yer aldığı belirlenmiştir. Alandaki üçüncü derece hatların;

genel olarak alanda en kesiti diğer yollara göre geniş olan Etibank Caddesi, Küçük Çamlıca Sokak, Dr. Sadık Ahmet Caddesi, 3.Okul Caddesi ve 1. Şimşek Sokak'ta yer aldığı tespit edilmiştir.

2.7.2. KANALİZASYON HATLARI

Alan içerisinde yer alan kanalizasyon hatlarının 3 farklı derecede olduğu belirlenmiştir. Alandaki ana hatların; Yalova Yolu'nda kuzey-güney doğrultusunda devam ettiği, alanın kuzeyindeki 11 Eylül Bulvarı'nda ve alanın güneyindeki Ulubatlı Hasan Bulvarı'nda doğu-batı yönünde devam ettiği, aynı zamanda da alanın kuzey batısında ana hattın bazı 3. Derce yollardan geçerek Etibank Caddesi'ne ulaştığı belirlenmiştir. Alandaki ikinci derece hatların; alanın güney batısındaki Etibank Caddesi, alanın doğu cephesindeki Kemerçeşme ve 1. Çınar Caddesi'nde devam ettiği görülmüştür.

2.7.3. YAĞMURSUYU HATLARI

Alan içerisinde yer alan kanalizasyon hatlarının 3 farklı derecede olduğu belirlenmiştir. Alandaki ana hatların; Alanın doğusundan geçen Kemerçeşme Caddesi'nden ve alanın batısında yer alan 2. Kurşun Sokak, Fuar Sokak, 2. Hakan Caddesi'nden devam edip Etibank Caddesi'ne bağlanan ve daha sonra Gürdal Caddesi'nden devam eden bir hat üzerinden geçtiği tespit edilmiştir.

2.7.4. ENERJİ NAKİL HATLARI

Alan içerisinde yer alan enerji nakil ve dağıtım hatları ile trafolar incelendiğine; alanın kuzeyinde bulunan Kemerçeşme ve Küplüpınar Mahallelerinin sınırları içerisinden geçen bölgeden 154kvlik yüksek gerilim hattının geçtiği tespit edilmiştir. Diğer yandan alanda 34,5 kv.'lik enerji dağıtım hatlarının ve 2 adet merkez trafo olmak üzere toplamda 16 adet trafo olduğu belirlenmiştir.

2.7.5. DOĞALGAZ HATLARI

Alanda 3 farklı derecede doğalgaz hattı ve alanda bölge regülatörleri olduğu tespit edilmiştir. Derecelerdeki sınıflandırma boruların çaplarına göre belirlenmiştir. Alan içerisinde yer alan ana hatların; Yalova Yolu, Güçlü Caddesi, Kemerçeşme Caddesi ve Dr. Sadık Ahmet Caddesi'nden geçtiği görülmüştür. Alan içerisinde yer alan ikinci ve üçüncü derece hatların alan içerisinde genel olarak yayıldığı belirlenmiştir. Çalışma alanı içerisinde Fatih, Yeşilova ve Kemerçeşme mahallelerinde olmak üzere 3 adet bölge regülatörünün bulunduğu tespit edilmiştir.

2.8. ARAZİ KULLANIMI

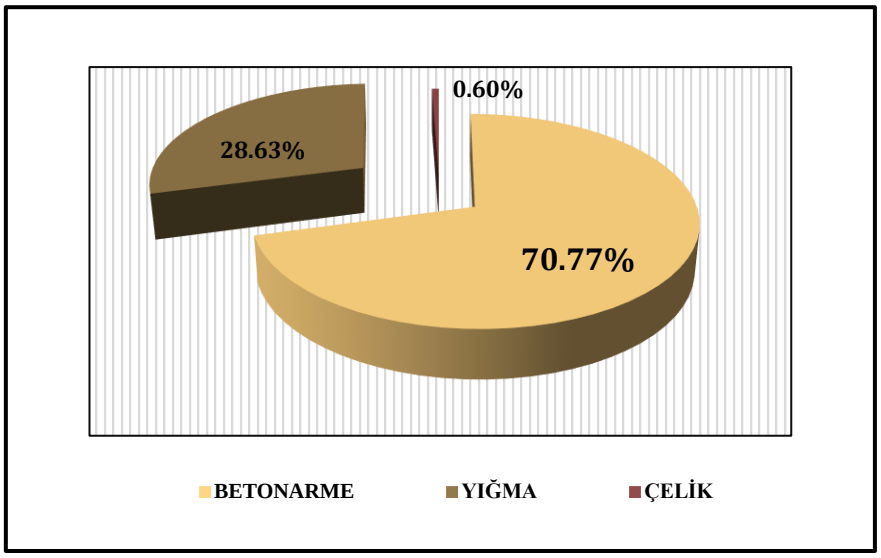
Çalışma alanı içerisinde toplamda 7074 adet yapı tespit edilmiştir. Bunların 5764 adedi konut yapısı 1310 adedi ise diğer yapılardır. Bu yapılar fiziki özelliklerine ve ruhsat durumlarına göre incelenmiştir.

2.8.1. YAPI CİNSİ

Çalışma alanında yer alan yapılar cinslerine göre incelendiğinde; yapıların %70.77'sinin betonarme yapı olduğu, %28.63'ününyığma yapı olduğu belirlenmiştir. Yığma yapıların alanın

güney batısında yoğunlaştığı görülmüştür. Çelik yapılar genel olarak ticari birimlerin yoğunlaştığı alanın kuzey bölgesinde konumlanmıştır.

Grafik 3: Yapı cinslerinin dağılımı



Çalışma alanı içerisindeki genel durumun aksine yığma yapıların daha yoğun olduğu mahalleler; %53.25 oranı ile Bahar, %50.41 oranı ile Tuna Mahalleleridir. Betonarme yapıların daha yüksek orana sahip olduğu mahallelerden olan Koğukçınar, Küplüpınar ve Santral Garaj Mahalleleri'nde ise ikinci olarak ortaya çıkan yapı cinsinin yığma olduğu tespit edilmiştir; sırası ile %38.89, %48.62 ve %36.68 oranlarına sahiplerdir.

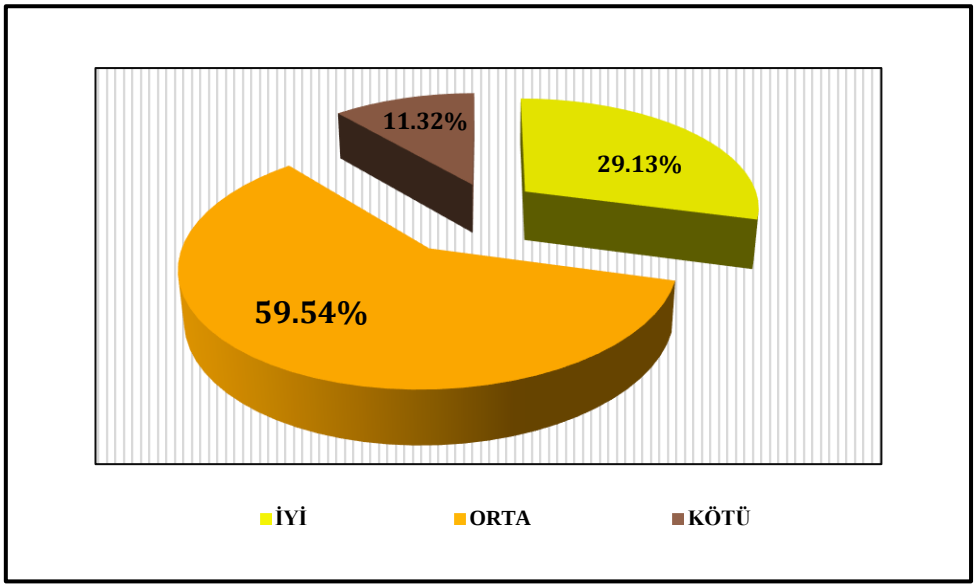
Tablo 4: Yapı cinslerinin mahallelere göre dağılımı

MAHALLE ADI	YAPI CİNSLERİ											
	BETONARME		YIĞMA		AHŞAP		ÇELİK		DİĞER		TOPLAM	
	ADET	YÜZDE(%)	ADET	YÜZDE(%)	ADET	YÜZDE(%)	ADET	YÜZDE(%)	ADET	YÜZDE(%)	ADET	YÜZDE(%)
ALTINOVA	594	67,89	249	28,46	0	0,00	23	2,63	9	1,03	875	100,00
BAHAR	417	46,75	475	53,25	0	0,00	0	0,00	0	0,00	892	100,00
FATİH	1058	87,73	135	11,19	0	0,00	11	0,91	2	0,17	1206	100,00
KEMERÇEŞME	891	95,09	44	4,70	0	0,00	1	0,11	1	0,11	937	100,00
KOĞUKÇINAR	22	61,11	14	38,89	0	0,00	0	0,00	0	0,00	36	100,00
KÜPLÜPINAR	556	51,10	529	48,62	0	0,00	3	0,28	0	0,00	1088	100,00
SANTRAL GARAJ	217	62,18	128	36,68	0	0,00	2	0,57	2	0,57	349	100,00
TUNA	423	49,47	431	50,41	0	0,00	1	0,12	0	0,00	855	100,00
YEŞİLOVA	812	97,13	14	1,67	0	0,00	1	0,12	9	1,08	836	100,00
TOPLAM	**4990**	**70,54**	**2019**	**28,54**	**0**	**0,00**	**42**	**0,59**	**23**	**0,33**	**7074**	**100,00**

2.8.2. YAPI NİTELİĞİ

Çalışma alanında yer alan yapılar niteliklerine göre incelendiğinde; yapıların %59.54'ünün orta durumda olduğu, %29.14'ünün iyi durumda olduğu, %11.32'sinin kötü durumda olduğu belirlenmiştir. Kötü durumda olan yapıların alanın güney batısında Kent Meydanı'na yakın bölgede ve alanın kuzey doğusunda ticaretin yoğunlaştığı bölgede olduğu tespit edilmiştir.

Grafik 4: Yapı kalitesi dağılımı

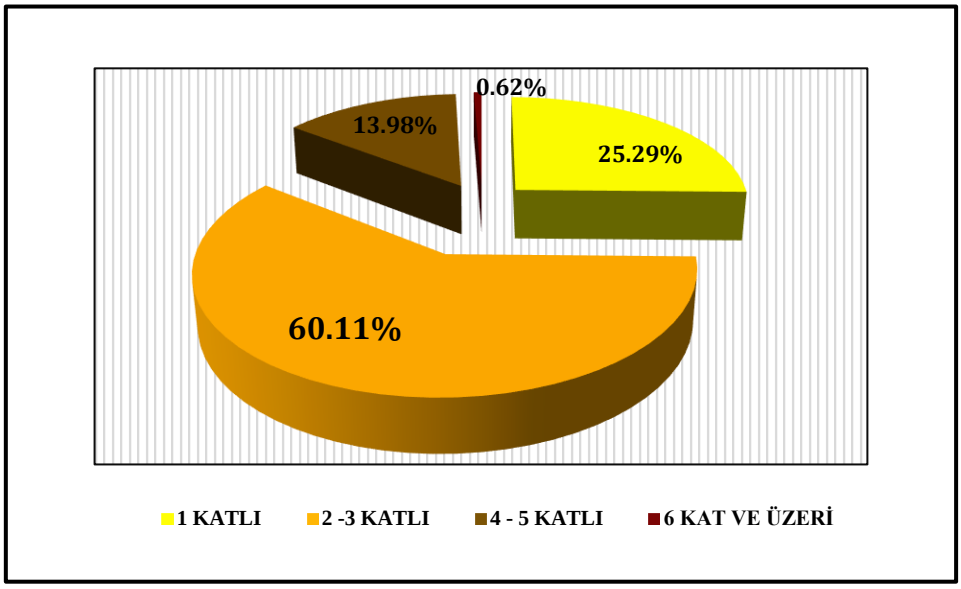


Çalışma alanı içerisinde iyi durumda olan yapıların Yeşilova Mahallesi'ndeki oranı %94.26,Kemerçeşme Mahallesi'ndeki oranı %75.13'tür. Alanın genelinde orta nitelikli yapılar bulunmakta olup; orta nitelikli yapıların yoğunlukta olduğu mahalleler; %85.41 oranı ile Fatih, %84.98 oranı ile Bahar ve %80.56 oranı ile Koğukçınar Mahalleleridir. Kötü durumda yapıların oransal olarak en fazla olduğu mahalle Santral Garaj Mahallesi'dir. Kötü nitelikli yapılar Santral Garaj Mahallesi'nin %36.10'unu oluşturmaktadır.

2.8.3. YAPI KAT YÜKSEKLİKLERİ

Çalışma alanında yer alan yapılar kat adetlerine göre incelendiğinde; yapıların %60.11'inin 2-3 katlı yapılar, %25.29'unun 1 katlı yapılar, %13.98'inin de 4-5 katlı yapılardan oluştuğu belirlenmiştir. Genel olarak tek katlı yapıların hem Yalova Yolu'na cepheli ticari birimlerde hem de alanın kuzey doğusunda yoğunlaşmış ticari birimlerde olduğu görülmüştür.

Grafik 5: Yapıların kat adetlerine göre dağılımı

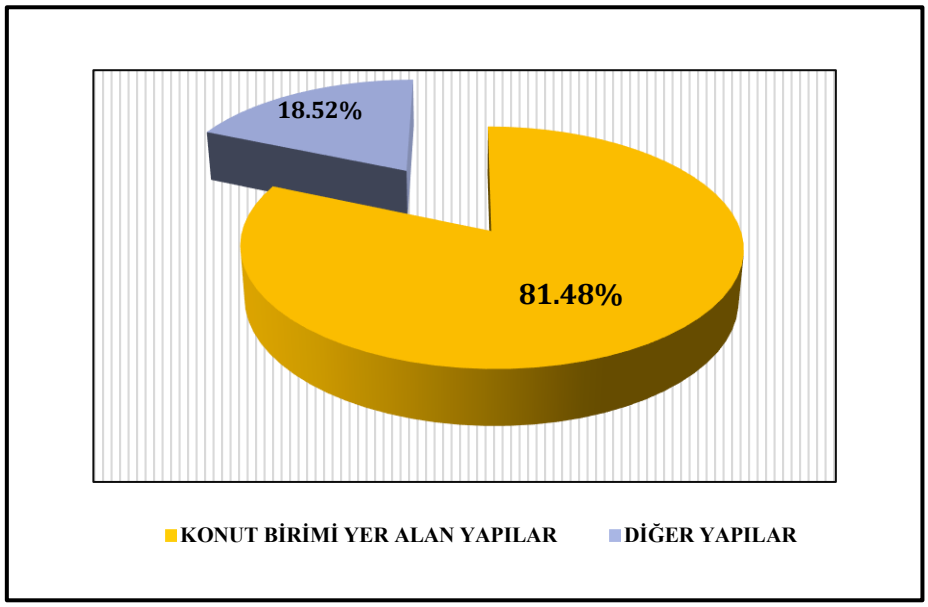


2-3 katlı yapıların yoğun olduğu çalışma alanı içerisindeki mahallelerde bu oran %43.27 ve üzerindedir; ancak Altınova(%42.29) ve Santral Garaj(%40.40) Mahallelerinde 1 katlı yapıların oranı da mahalle birimi içerisinde önemli bir yere sahiptir.

2.8.4. YAPI KULLANIM TİPLERİ

Çalışma alanı içerisinde yapıların daire ve işyeri sayısı tespit edilmeden önce alandaki yapıların fonksiyonlarına göre dağılımı yapılmıştır; buna göre %81.48'ininkonut birimi yer alan yapılar olduğu, %18.52'sinin de diğer yapılar olduğu tespit edilmiştir. Konut birimi yer almayan yapılar genel olarak Yalova Yolu'na cepheli ticaret birimleri ile çalışma alanının kuzeyindeki atölye ve işyerlerinde yer almaktadır

Grafik 6: Yapıların kullanım amacına göre dağılımı



Tablo 5: Yapıların kullanım amacına göre dağılımı

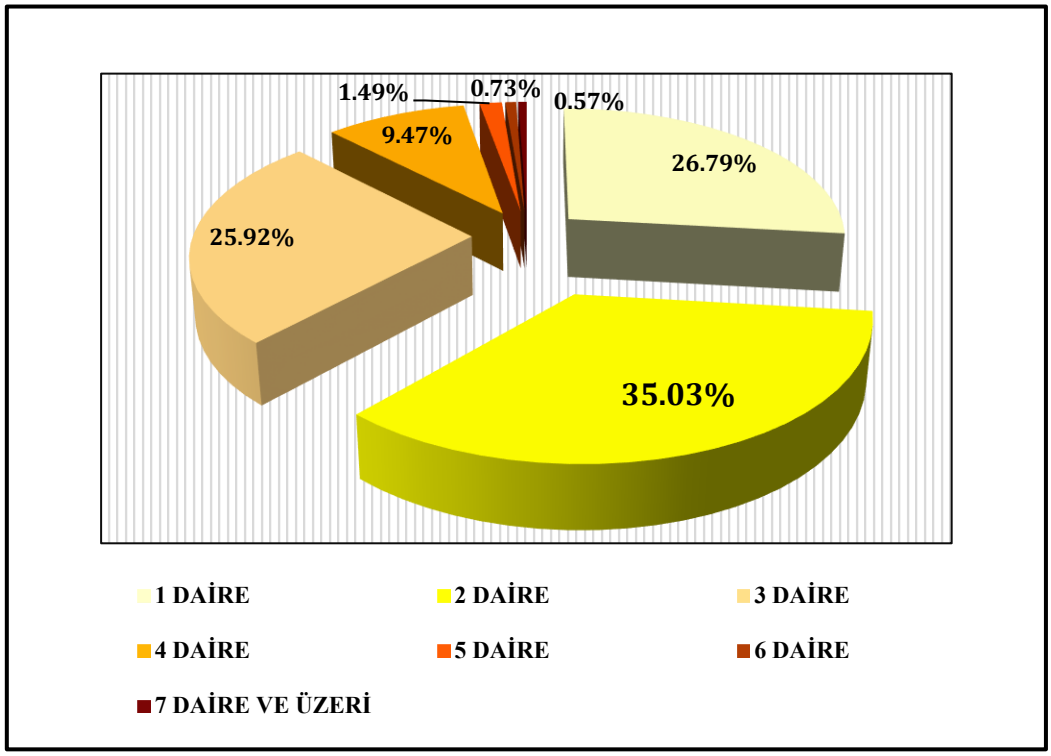
MAHALLE ADI	YAPILAR					
	KONUT BİRİMİ YER ALAN YAPILAR		DİĞER YAPILAR		GENEL TOPLAM	
	ADET	YÜZDE(%)	ADET	YÜZDE(%)	ADET	YÜZDE(%)
ALTINOVA	382	43,66	493	56,34	875	100,00
BAHAR	827	92,71	65	7,29	892	100,00
FATİH	1054	87,40	152	12,60	1206	100,00
KEMERÇEŞME	742	79,19	195	20,81	937	100,00
KOĞUKÇINAR	34	94,44	2	5,56	36	100,00
KÜPLÜPINAR	1001	92,00	87	8,00	1088	100,00
SANTRAL GARAJ	204	58,45	145	41,55	349	100,00
TUNA	768	89,82	87	10,18	855	100,00
YEŞİLOVA	752	89,95	84	10,05	836	100,00
TOPLAM	**5764***	**81,48**	**1310**	**18,52**	**7074**	**100,00**

Çalışma alanı içerisinde karma kullanım yaygın olup konut birimlerinin ticari birimlerin üstünde yer aldığı tespit edilmiştir. Konut birimlerinin yer almadığı alanların oransal olarak fazla olduğu mahalleler; %56.34 oranı ile Altınova ve %41.55 oranı ile Santral Garaj mahalleleridir.

2.8.5. DAİRE SAYILARI

Çalışma alanı içerisinde tespit edilen 5764 adet konut birimi yer alan yapılardaki daire sayıları incelendiğinde; %35.03'ünün 2 daireli, %26.79'unun 1 daireli ve 25.92'sinin 3 daireli olduğu tespit edilmiştir.

Grafik 7: Konut birimi içeren yapı sayılarının birim sayılarına göre dağılımı



1 daireli yapıların en fazla orana sahip olduğu mahalleler %37.86 oranı ile Küplüpınar, %36.03 oranı ile Bahar ve %34.31 oranı ile Santral Garaj mahalleleridir. 2 daireli yapılar genel olarak %38.22 oranı ile Altınova ve %38.24 oranı ile Koğukçınar Mahalleleridir. Yeşilova Mahallesi'nde ise %36.97 oranı ile 3 katlı yapılar yoğunluktadır.

Tablo 6: Konut birimi içeren yapı sayılarının birim sayılarına göre dağılımı

MAHALLE ADI	DAİRE SAYILARI							
	1 DAİRE		2 DAİRE		3 DAİRE		4 DAİRE	
	ADET	YÜZDE(%)	ADET	YÜZDE(%)	ADET	YÜZDE(%)	ADET	YÜZDE(%)
ALTINOVA	98	25,65	146	38,22	96	25,13	28	7,33
BAHAR	298	36,03	297	35,91	151	18,26	55	6,65
FATİH	196	18,60	377	35,77	310	29,41	146	13,85
KEMERÇEŞME	167	22,51	256	34,50	213	28,71	77	10,38
KOĞUKÇINAR	9	26,47	13	38,24	7	20,59	2	5,88
KÜPLÜPINAR	379	37,86	350	34,97	186	18,58	73	7,29
SANTRAL GARAJ	70	34,31	64	31,37	45	22,06	16	7,84
TUNA	211	27,47	249	32,42	208	27,08	78	10,16
YEŞİLOVA	116	15,43	267	35,51	278	36,97	71	9,44
TOPLAM	**1544**	**26,79**	**2019**	**35,03**	**1494**	**25,92**	**546**	**9,47**

MAHALLE ADI	DAİRE SAYILARI							
	5 DAİRE		6 DAİRE		7 DAİRE VE ÜZERİ		GENEL TOPLAM	
	ADET	YÜZDE(%)	ADET	YÜZDE(%)	ADET	YÜZDE(%)	ADET	YÜZDE(%)
ALTINOVA	4	1,05	3	0,79	7	1,83	382	100,00
BAHAR	15	1,81	6	0,73	5	0,60	827	100,00
FATİH	11	1,04	7	0,66	7	0,66	1054	100,00
KEMERÇEŞME	21	2,83	7	0,94	1	0,13	742	100,00
KOĞUKÇINAR	0	0,00	3	8,82	0	0,00	34	100,00
KÜPLÜPINAR	6	0,60	5	0,50	2	0,20	1001	100,00
SANTRAL GARAJ	7	3,43	0	0,00	2	0,98	204	100,00
TUNA	10	1,30	9	1,17	3	0,39	768	100,00
YEŞİLOVA	12	1,60	2	0,27	6	0,80	752	100,00
TOPLAM	**86**	**1,49**	**42**	**0,73**	**33**	**0,57**	**5764**	**100,00**

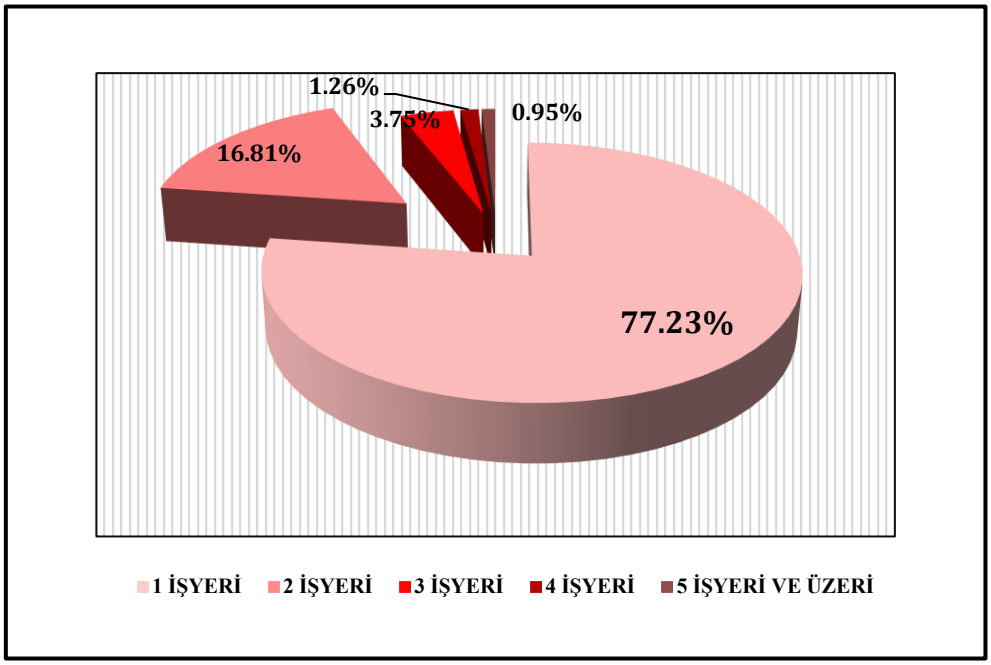
2.8.6. TİCARİ BİRİM DAĞILIMI

Çalışma alanı içerisinde 2855 adet ticari birim yer alan yapı yer almakta iken 4219 adeti diğer yapılardır. Ticari birimlerin yer aldığı 2855 adet yapı incelendiğinde; %77.23'ünün 1 iş yeri, %16.81'inin 2 iş yeri, %3.75'inin 3 iş yeri, %1,26'sının 4 iş yerinden oluşan ticari birimlerin olduğu tespit edilmiştir. Alanda en az orana sahip olan %0.95 ile 5 ve üzeri iş yerinden oluşan ticari birimlerdir.

Tablo 7: Ticari birim yer alan yapı sayıları dağılımı

MAHALLE ADI	**YAPILAR**					
	TİCARİ BİRİM YER ALAN YAPILAR		**DİĞER YAPILAR**		**GENEL TOPLAM**	
	ADET	**YÜZDE(%)**	**ADET**	**YÜZDE(%)**	**ADET**	**YÜZDE(%)**
ALTINOVA	679	77,60	196	22,40	875	100,00
BAHAR	232	26,01	660	73,99	892	100,00
FATİH	425	35,24	781	64,76	1206	100,00
KEMERÇEŞME	483	51,55	454	48,45	937	100,00
KOĞUKÇINAR	31	86,11	5	13,89	36	100,00
KÜPLÜPINAR	285	26,19	803	73,81	1088	100,00
SANTRAL GARAJ	224	64,18	125	35,82	349	100,00
TUNA	249	29,12	606	70,88	855	100,00
YEŞİLOVA	247	29,55	589	70,45	836	100,00
TOPLAM	**2855***	**40,36**	**4219**	**59,64**	**7074**	**100,00**

Grafik 8: Ticari birim yer alan yapı sayıları dağılımı



Mahalleler genelinde ticari birimlerin oransal dağılımları göz önüne alındığında, çalışma alanındaki ticari birimlerin çoğunlukla 1 adet iş yerinden oluştuğu görülmektedir. Oransal olarak irdelendiğinde 1 adet iş yerine sahip ticari birimlerin en az olduğu mahalle %48.39 ile Koğukçınar Mahallesi iken 2 adet iş yerinin %32,26 oranında, 3 adet iş yerinin %12,90 oranında, 4 adet iş yerinin % 6.45 oranında, oransal olarak en fazla olduğu mahalle Koğukçınar Mahallesi'dir. 5 adet ve üzeri iş yerinin %3.31 oranı ile en fazla Kemerçeşme Mahallesi'nde olduğu tespit edilmiştir.

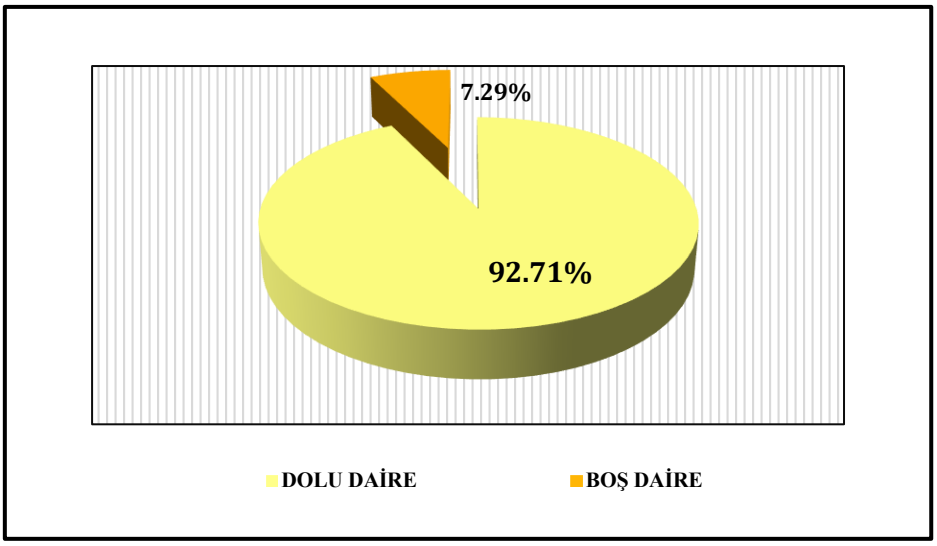
Tablo 8: Ticari birim yer alan yapıların içerdiği işyeri sayıları dağılımı

MAHALLE ADI	İŞYERİ SAYILARI											
	1 İŞYERİ		2 İŞYERİ		3 İŞYERİ		4 İŞYERİ		5 İŞYERİ VE ÜZERİ		GENEL TOPLAM	
	ADET	YÜZDE (%)	ADET	YÜZDE (%)	ADET	YÜZDE (%)	ADET	YÜZDE (%)	ADET	YÜZDE (%)	ADET	YÜZDE (%)
ALTINOVA	569	83,80	82	12,08	17	2,50	9	1,33	2	0,29	679	100,00
BAHAR	187	80,60	33	14,22	7	3,02	2	0,86	3	1,29	232	100,00
FATİH	370	87,06	42	9,88	11	2,59	1	0,24	1	0,24	425	100,00
KEMERÇEŞME	327	67,70	113	23,40	19	3,93	8	1,66	16	3,31	483	100,00
KOĞUKÇINAR	15	48,39	10	32,26	4	12,90	2	6,45	0	0,00	31	100,00
KÜPLÜPINAR	203	71,23	59	20,70	15	5,26	6	2,11	2	0,70	285	100,00
SANTRAL GARAJ	166	74,11	47	20,98	8	3,57	2	0,89	1	0,45	224	100,00
TUNA	188	75,50	47	18,88	10,00	4,02	4	1,61	0	0,00	249	100,00
YEŞİLOVA	180	72,87	47	19,03	16	6,48	2	0,81	2	0,81	247	100,00
TOPLAM	**2205**	**77,23**	**480**	**16,81**	**107**	**3,75**	**36**	**1,26**	**27**	**0,95**	**2855**	**100,00**

2.8.7. KONUT DOLULUK BOŞLUK ORANLARI

Çalışma alanı içerisinde tespit edilen 13266 adet dairenin doluluk boşluk durumları incelendiğinde; Dairelerin (12285 adet)%92.71'inin dolu olduğu, (966 adet) %7.29'inin boş olduğu tespit edilmiştir.

Grafik 9: Daire doluluk boşluk oran dağılımı



Mahalleler genelinde, dairelerin doluluk boşluk durumları incelendiğinde; Doluluk oranları genel olarak %85'in üzerinde olduğu ve mahalleler genelinde oranların birbirine yakın olduğu görülmektedir. Dolu daire sayısının oransal olarak en fazla olduğu mahalle %94,75 ile Yeşilova Mahallesi'dir.

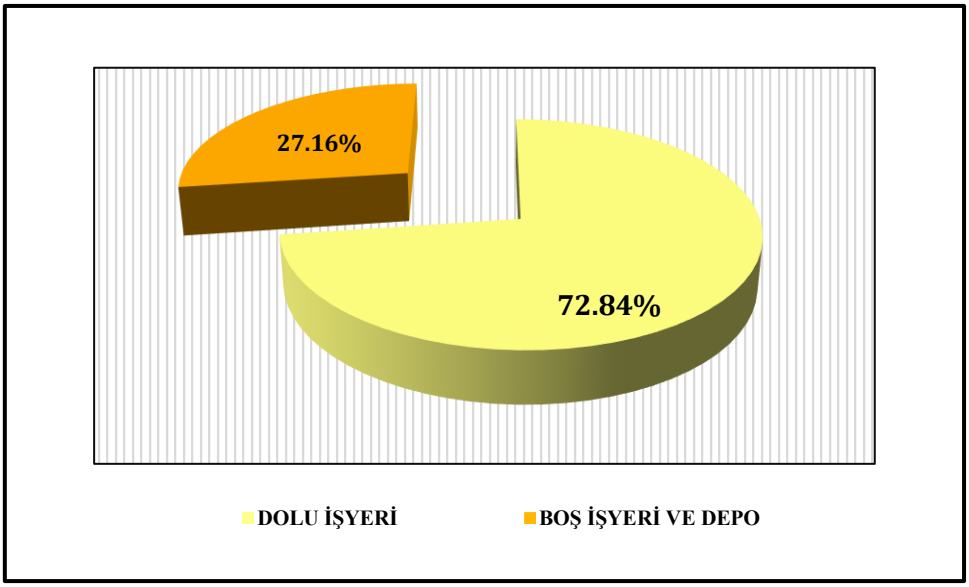
Tablo 9: Konut birimlerinin doluluk boşluk dağılımı

MAHALLE ADI	DAİRE SAYILARI					
	DOLU DAİRE		BOŞ DAİRE		GENEL TOPLAM	
	ADET	YÜZDE(%)	ADET	YÜZDE(%)	ADET	YÜZDE(%)
ALTINOVA	786	88,91	98	11,09	884	100,00
BAHAR	1584	91,93	139	8,07	1723	100,00
FATİH	2460	93,93	159	6,07	2619	100,00
KEMERÇEŞME	1677	94,05	106	5,95	1783	100,00
KOĞUKÇINAR	76	92,68	6	7,32	82	100,00
KÜPLÜPINAR	1834	91,52	170	8,48	2004	100,00
SANTRAL GARAJ	406	85,29	70	14,71	476	100,00
TUNA	1659	93,36	118	6,64	1777	100,00
YEŞİLOVA	1803	94,75	100	5,25	1903	100,00
TOPLAM	**12285**	**92,71**	**966**	**7,29**	**13251**	**100,00**

2.8.8. TİCARET DOLULUK BOŞLUK ORANLARI

Çalışma alanı içerisinde tespit edilen 4039 adet işyerinin doluluk boşluk durumları incelendiğinde; iş yerlerinin, (2942 adet) %72.84'ünün dolu iş yeri olduğu, (1097 adet) %27.16'sının boş işyeri ve depo olduğu tespit edilmiştir.

Grafik 10: İşyeri doluluk boşluk oran dağılımı



Mahalleler genelinde, işyerlerinin doluluk boşluk durumları incelendiğinde; doluluk oranları genel olarak %60'ın üzerinde olduğu ve mahalleler genelinde oranların birbirine yakın olduğu görülmektedir. Dolu işyeri sayısının oransal olarak en fazla olduğu mahalle %87.01 ile Santral Garaj Mahallesi'dir.

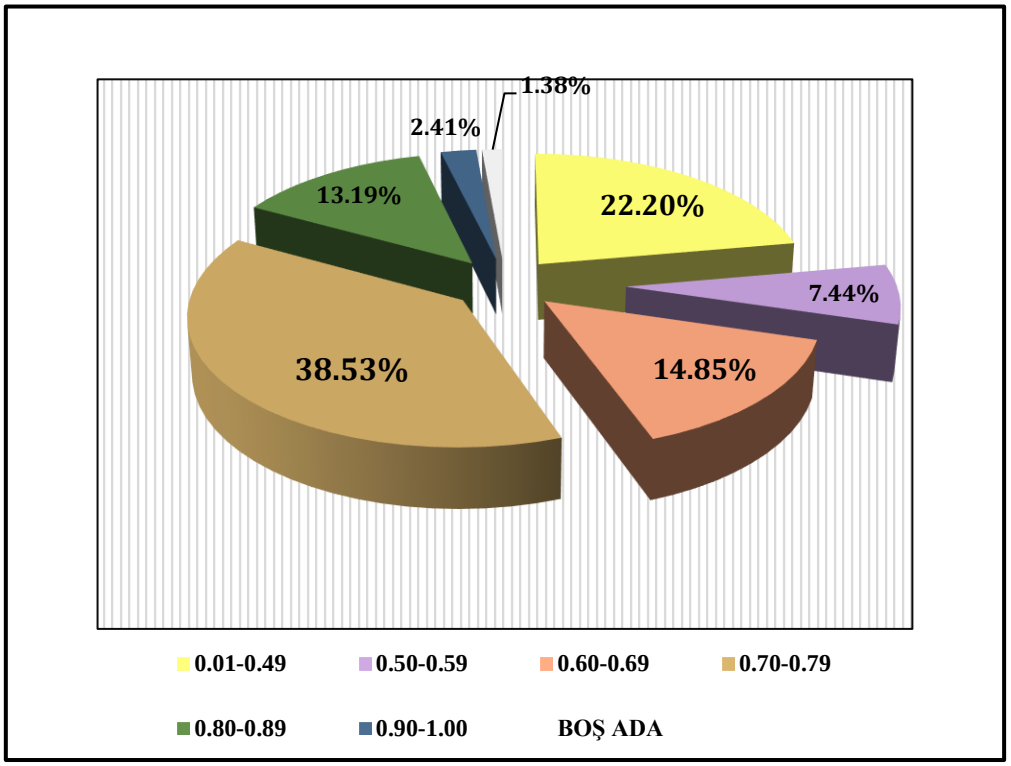
Tablo 10: İşyeri doluluk boşluk oran dağılımı

MAHALLE ADI	İŞYERİ SAYILARI							
	DOLU İŞYERİ		BOŞ İŞYERİ		DEPO		GENEL TOPLAM	
	ADET	YÜZDE(%)	ADET	YÜZDE(%)	ADET	YÜZDE(%)	ADET	YÜZDE(%)
ALTINOVA	643	85.17	26	3.44	86	11.39	755	100.00
BAHAR	208	66.88	62	19.94	41	13.18	311	100.00
FATİH	281	63.00	54	12.11	111	24.89	446	100.00
KEMERÇEŞME	801	66.86	181	15.11	216	18.03	1198	100.00
KOĞUKÇINAR	47	82.46	9	15.79	1	1.75	57	100.00
KÜPLÜPINAR	266	66.00	72	17.87	65	16.13	403	100.00
SANTRAL GARAJ	268	87.01	21	6.82	19	6.17	308	100.00
TUNA	212	74.13	28	9.79	46	16.08	286	100.00
YEŞİLOVA	216	78.55	16	5.82	43	15.64	275	100.00
TOPLAM	**2942**	**72.84**	**469**	**11.61**	**628**	**15.55**	**4039**	**100.00**

2.8.9. TAKS ANALİZİ

Çalışma alanı içerisindeki adaların TAKS değerleri tespit edilmiştir. TAKS değerlerinin dağılımı incelendiğinde; %38.53'ünün TAKS değerinin 0.70-0.79 aralığında olduğu, %22.20'sinin TAKS değerinin 0.01-0.49 aralığında olduğu görülmektedir. TAKS değerleri incelemesinde en az yüzdelik dilime sahip olan değer aralığı ise 0.90-1.00 aralığıdır.

Grafik 11:TAKS değerleri dağılımı



Bahar Mahallesi'ndeki adaların %79.02'sinin, Kemerçeşme Mahallesi'ndeki adaların %66.51'inin ve Koğukçınar Mahallesi'ndeki adaların %65.33'ünün TAKS değerleri 0.70-0.79 aralığındadır. Fatih Mahallesi'nde ise %52.39 oranında, TAKS değerleri 0.01-0.49 değer aralığındadır.

Çalışma alanındaki mahallelerin her biri için ortalama TAKS değerleri hesaplanmıştır. Buna göre en büyük TAKS değerine sahip olan mahalle 0.83 değeri ile Koğukçınar ve 0.75 değeri ile Bahar Mahalleleridir. Fatih Mahallesi 0.52 TAKS değeri ile çalışma alanı içerisindeki ortalamanın altındadır.

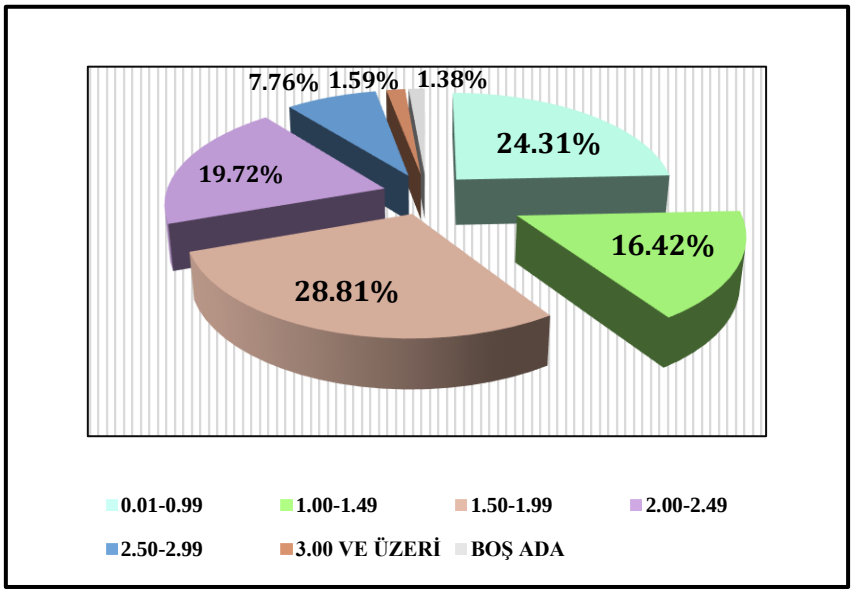
Tablo 11: Mahallelere göre taban alanı dağılımı

MAHALLE ADI	TABAN ALANI TOPLAMI	ADA ALANI TOPLAMI	ORTALAMA DEĞER
ALTINOVA	157213	259836	0,61
BAHAR	80868	108375	0,75
FATİH	179607	347378	0,52
KEMERÇEŞME	112677	151564	0,74
KOĞUKÇINAR	3592	4342	0,83
KÜPLÜPINAR	109910	156715	0,70
SANTRAL GARAJ	41606	59053	0,70
TUNA	94049	131346	0,72
YEŞİLOVA	93317	128194	0,73
TOPLAM	**872840**	**1346803**	**0,65**

2.8.10. KAKS ANALİZİ

Çalışma alanı içerisindeki adaların KAKS değerleri tespit edilmiştir. KAKS değerlerinin dağılımı incelendiğinde; %28.81'inin KAKS değerinin 1.50-1.99 aralığında olduğu, %24.31'inin KAKS değerinin 0.01-0.99 aralığında olduğu görülmektedir. KAKS değerleri incelemesinde en az yüzdelik dilime sahip olan değerler ise 3.00 ve üzeridir.

Grafik 12: KAKS değerleri dağılımı



Bahar Mahallesi'ndeki yapı adalarının %53.71'i, Küplüpınar Mahallesi'ndeki yapı adalarının %43.62'sinin KAKS değerleri 1.50-1.99 değer aralığındadır. Altınova Mahallesi'ndeki atölye ve tamirhanelerin yoğun olması KAKS değerlerini düşürmüştür. Altınova Mahallesi'ndeki adaların %49.54'ü, Fatih Mahallesi'ndeki adaların %51.27'si 0.01-0.99 değer aralığındadır.

Çalışma alanındaki mahallelerin her biri için ortalama KAKS değerleri hesaplanmıştır. Buna göre en büyük KAKS değerine sahip olan mahalle 2.51 değeri ile Koğukçınar ve 2.19 değeri ile Kemerçeşme Mahalleleridir. Fatih ve Altınova Mahalleleri de çalışma alanı içerisindeki ortalama KAKS değerinin altında yer almaktadır.

Tablo 12: Mahallelere göre kat alanı dağılımı

MAHALLE ADI	**KAT ALANI TOPLAMI**	**ADA ALANI TOPLAMI**	**ORTALAMA DEĞER**
ALTINOVA	291159	259836	1,12
BAHAR	217727	108375	2,01
FATİH	404757	347378	1,17
KEMERÇEŞME	331217	151564	2,19
KOĞUKÇINAR	10903	4342	2,51
KÜPLÜPINAR	254979	156715	1,63
SANTRAL GARAJ	109830	59053	1,86
TUNA	244567	131346	1,86
YEŞİLOVA	243238	128194	1,90
TOPLAM	**2108378**	**1346803**	**1,57**

2.8.11. YAPI YAPIM YILI

Çalışma alanında yapılan arazi çalışmaları neticesinde çalışma alanı sınırları içerisinde bulunan toplam 7074 adet yapının (4421 adet) %62,50'sinin bina yapım yılı bilinmekte iken, (2653 adet) %37,50'sinin bina yapım yılı bilinmemektedir.

Bina yapım yılı bilinen 4421 adet yapının yapım yılları incelendiğinde; %59,9'unun 1960-1979 yılları arasında yapıldığı, %21,11'inin 1980-1989 yılları arasında yapıldığı, %8,54'ünün 1990-1999 yılları arasında yapıldığı, %5,75'inin 1945-1959 yılları arasında yapıldığı tespit edilmiştir. %4,62 oranı ile en az bina 2000-2015 yılları arasında yapılmıştır.

Bina yapım yılları mahalleler özelinde incelendiğinde; %43,46 oranında Altınova,%61.00 oranında Bahar, %82,43 oranında Kemerçeşme,%70,59 oranında

Koğukçınar,%59,78 oranında Küplüpınar, %75,68 oranında Santralgaraj, %64,37 oranında Tuna ve %68,25 oranında Yeşilova mahallelerindeki binaların oransal olarak en fazla 1960-1979 yılları arasında yapıldığı, %43,06 oranında Fatih Mahallesi'ndeki binaların ise oransal olarak en fazla 1980-1989 yılları arasında yapıldığı tespit edilmiştir.

Tablo 13: Bina yapım yılları dağılımı

MAHALLE ADI	BİNA YAPIM YILLARI											
	1945-1959		1960-1979		1980-1989		1990-1999		2000-2015		GENEL TOPLAM	
	ADET	YÜZDE(%)	ADET	YÜZDE(%)	ADET	YÜZDE(%)	ADET	YÜZDE(%)	ADET	YÜZDE(%)	ADET	YÜZDE(%)
ALTINOVA	0	0,00	259	43,46	186	31,21	106	17,79	45	7,55	596	100,00
BAHAR	73	15,90	280	61,00	60	13,07	32	6,97	14	3,05	459	100,00
FATİH	1	0,20	151	30,38	214	43,06	75	15,09	56	11,27	497	100,00
KEMERÇEŞME	1	0,18	455	82,43	78	14,13	12	2,17	6	1,09	552	100,00
KOĞUKÇINAR	2	11,76	12	70,59	2	11,76	0	0,00	1	5,88	17	100,00
KÜPLÜPINAR	138	16,97	486	59,78	112	13,78	47	5,78	30	3,69	813	100,00
SANTRAL GARAJ	23	10,36	168	75,68	27	12,16	0	0,00	4	1,80	222	100,00
TUNA	16	2,45	421	64,37	122	18,65	63	9,63	32	4,89	654	100,00
YEŞİLOVA	0	0,00	41	68,25	131	21,44	42	6,87	21	3,44	611	100,00
TOPLAM	**254**	**5,75**	**2649**	**59,92**	**932**	**21,08**	**377**	**8,53**	**209**	**4,73**	**4421**	**100,00**

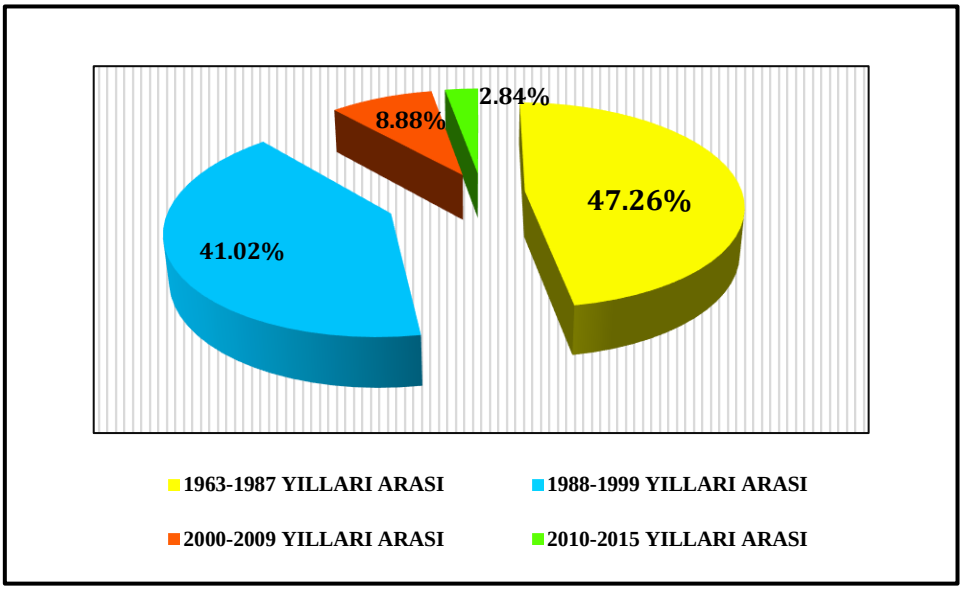
2.8.12. YAPI RUHSAT VE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TESPİTİ

Çalışma alanı içerisindeki yapılarda, 1987 öncesi alınan yapı ruhsatlarının 2981 sayılı İmar Affı Kanunu'na göre alındığı tespit edilmiştir. 1999 depreminden sonra yapılaşma koşullarına bazı kriterle getirilmiştir dolayısıyla, bu tarihten önce alınmış yapı ruhsatlarında bu kriterler sağlanmamış olup depreme yönelik standartların sağlanmadığı yapılar bulunmaktadır. Bu nedenle yapı ruhsat tarihleri incelemesinde 1963-1987 ve 1988-1999 tarih aralıkları seçilmiş olup bu tarihten sonra 10 yıllık zaman dilimleri şeklinde incelenmiştir. Çalışma alanı içerisinde emsal tanımlanmış olmasına karşın yapıların geçici yapılanma koşullarına göre yapılanarak ruhsat aldıkları tespit edilmiştir.

Çalışma alanı içerisindeki yapıların ruhsat durumları incelendiğinde; %92.52'sinin ruhsatsız, %7.48'inin ise ruhsatlı olduğu tespit edilmiştir.

Çalışma alanı içerisinde tespit edilen ruhsatlı yapıların tarihleri incelenmiştir. Buna göre ruhsatların %47.26'sı 1963-1987 yılları arasında alınmıştır, %41.02'si ise 1988-1999 yılları aralığındadır. 2010 ve 2015 yılları arasında alınan ruhsatlar ise %2.84 oranı ile en az yüzdelik dilime sahiptir.

Grafik 13: Yapı ruhsat tarihleri dağılımı



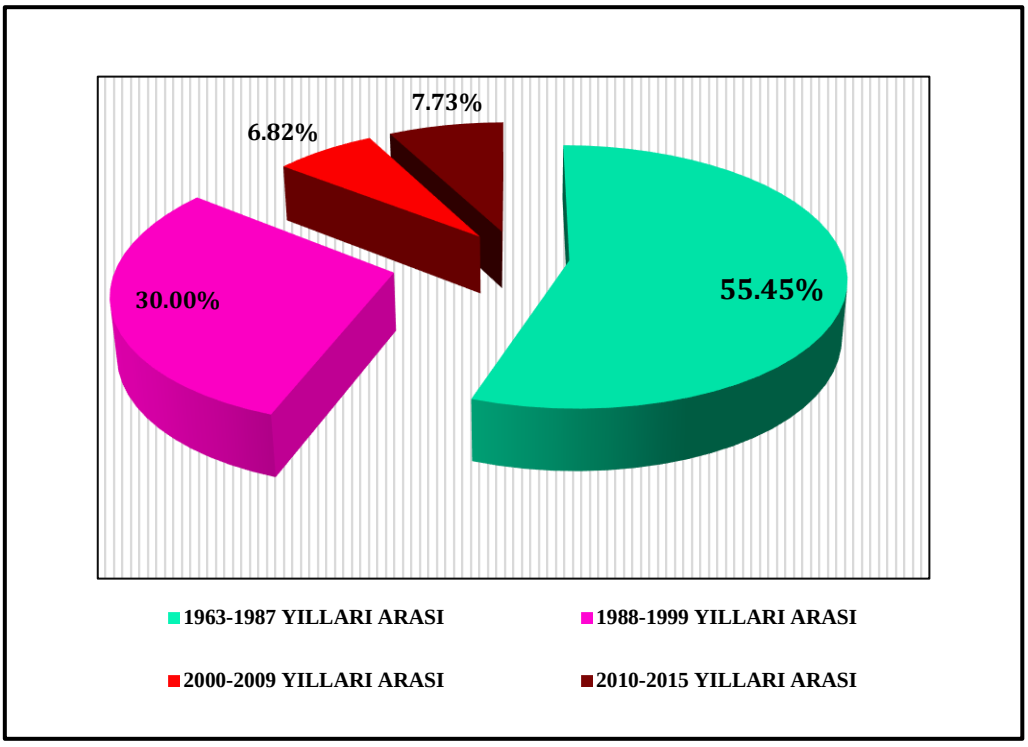
1963-1987 yıları arasında alınan ruhsatların yoğun olduğu mahalleler; %87.32 oranı ile Bahar, %74.02 oranı ile Kemerçeşme, %93.33 oranı ile Koğukçınar ve %73.75 oranı ile Tuna Mahalleleridir. 1987-1999 yılları arasında alınan ruhsatların yoğun olduğu mahalleler ise; %86.14 oranı ile Altınova, %62.96 oranı ile Fatih ve %67.39 oranı ile Küplüpınar Mahalleleridir.

Çalışma alanı içerisindeki yapılarda yapı kullanma izni alma durumu incelendiğinde; %3.10'ununyapı kullanma izni olduğu, %96.89'unun yapı kullanma izninin olmadığı tespit edilmiştir.

Çalışma alanı içerisinde yapı kullanma izin belgesine sahip olduğu tespit edilen yapıların, belgeyi aldıkları tarihleri incelenmiştir. Buna göre %55.45'inin 1963-1987 yılları

arasında, %30'unun 1988-1999 yılları arasında, %6.82'sinin 2000-2009 yılları arasında ve %7.73'ünün 2010-2015 yılları arasında aldığı tespit edilmiştir.

Grafik 14: Yapı kullanma izinleri tarihleri dağılımı



1963-1987 yıları arasında alınan yapı kullanma izin belgesinin yoğun olduğu mahalleler; %83.78 oranı ile Bahar, %76.92 oranı ile Koğukçınar, %75.44 oranı ile Tuna ve %60.71 oranı ile Kemerçeşme Mahalleleridir. 1987-1999 yılları arasında alınan yapı kullanma izin belgesinin yoğun olduğu mahalleler ise; %71.43 oranı ile Küplüpınar, %54.55 oranı ile Yeşilova ve %50.00 oranı ile Santral Garaj Mahalleleridir.

2.8.13. ARAZİ KULLANIMI DAĞILIMI

Ticari faaliyetlerin yoğun ve çeşitli olduğu çalışma alanı içerisinde bu ticari faaliyetler genel olarak Yalova Yolu'na cepheli olarak konumlanmıştır. Geniş alan kaplayan otomotiv, mobilya, inşaat gibi sektörler çalışma alanının kuzeyindeki Altınova ve Fatih Mahalle'lerinde konumlanmıştır. Ticari birimler Altınova Mahallesi'nde mahalle içlerine kadar yayılma göstermiştir. Kemerçeşme ve Santral Garaj Mahalleleri'nde de kent merkezine ilişkin bir sektörel gelişim izlenmiştir. Konut ve ticaret yapılarını birlikte içeren yapılar mahalle birimleri içerisinde homojen bir dağılım göstermektedir.

Santral Garaj Mahallesi'nde yer alan turizm alanları konaklama anlamında kent ölçeğinde hizmeti veren kuruluşlardır.

Çalışma alanı içerisinde;

Fatih Mahallesi'nde,

- Davut Dörtçelik İlkokulu

- Fatih Kız Teknik ve Meslek Lisesi

Yeşilova Mahallesi'nde,

- Sönmez İlkokulu
- Sönmez Ortaokulu

Tuna Mahallesi'nde,

- Fatih İlkokulu
- Fatih Ortaokulu

Kemerçeşme Mahallesi'nde,

- Şehit Doğan Sevinç Ortaokulu

Bahar Mahallesi'nde,

- Barbaros İlkokulu
- Barbaros Ortaokulu olmak üzere 1 adet lise, 4 adet ortaokul ve 3 adet ilkokul bulunmaktadır.

Barbaros Ortaokulu ve İlkokulu aynı binada hizmet vermektedir, aynı şekilde Sönmez Ortaokulu ve İlkokulu da aynı binada hizmet vermektedir.

Çalışma Alanı içerisindeki camiler, Fatih Mahallesi'nde 2 adet (Serez Cami, Fatih Merkez Cami), Altınova Mahallesi'nde 2 adet (İslamoğlu Cami, Reşat Atıl Cami), Tuna Mahallesi'nde 2 adet (Vardar Cami, Tuna Cami), Yeşilova Mahallesi'nde 2 adet(Hacı Osman Cami, Çağdaş Cami),

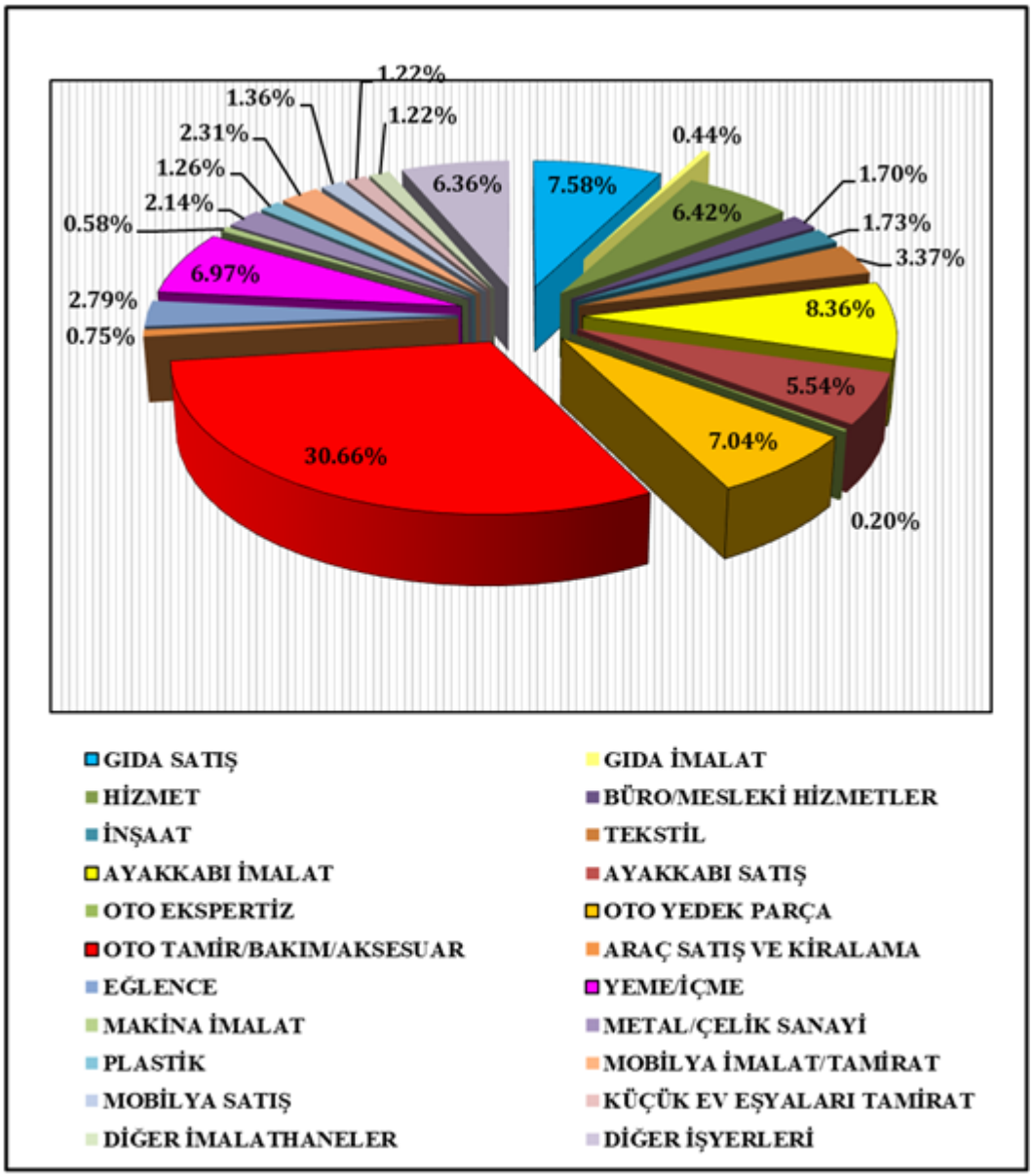
Küplüpınar Mahallesi'nde 4 adet (Hacı Halit Cami, Genç Osman Cami, Cavit Çağlar Cami, Yeni Cami), Kemerçeşme Mahallesi'nde 1 adet (Solakoğulları Cami), Bahar Mahallesi'nde 2 adet(Bahar Cami, Şekerci Hüsnü Piliçer Cami) olmak üzere 14 adettir.

Sağlık Tesisleri, Fatih Mahallesi'nde 1 adet(Fatih Sağlık Tesisi) ve Tuna Mahallesi'nde 1 adet(Tuna Sağlık Tesisi) olmak üzere toplamda 2 adettir.

2.9. SEKTÖREL DAĞILIM

Çalışma alanı içerisinde yapılan ticaret anketleri ile alınan beyanlar ve arazide yapılan incelemeler sonucunda, alanın ticari fonksiyonlar açısından oldukça geniş bir faaliyet alanına sahip olduğu tespit edilmiştir.

Grafik 15: Ticari faaliyet alanları dağılımı



Çalışma alanı içerisinde faaliyet göstermek için geniş hacme ihtiyacı olan sektörlerin genel olarak işyerlerinin etrafını da kullandığı tespit edilmiştir; alan ihtiyaçlarını kendi birimleri içerisinde karşılayamayan bu kullanımların etrafında genişleme olanağı da bulunmamaktadır.

Yalova Yolu'na cepheli ticari faaliyetlerde ise ticari bir alt merkez ihtiyacı göze çarpmaktadır. Çalışma alanının kent girişinde konumlanmış olması ve şehirlerarası ilişkilerde lojistik olarak destek olacak bir noktada olması buradaki faaliyetlerin merkezileşme ihtiyacını gündeme getirmektedir.

Çalışma alanında yapılan analiz çalışmaları neticesinde ortaya çıkan tespitler göz önüne alındığında; çalışma alanını ikiye bölerek alanın ortasından geçen Yalova yolunun sağında ve solunda kuzey-güney hattı boyunca yoğun ticari birimlerin yer aldığı tespit edilmiştir, bu nedenle Yalova Yolu ticari güzergah açısından en önemli arterdir. Diğer önemli ticari arter ise çalışma alanının doğu sınırı niteliğindeki, yol boyunca ticari birimlerin yoğunluk gösterdiği

Kemerçeşme Caddesi'dir. Yalova Yolu'na dik bağlanan ve iç kısımlara ulaşımı sağlayan cadde boylarınca yer yer ticari birimlerin yoğunlaştığı tespit edilmiştir. Tespitler neticesinde, alanın güney girişinde kalan Dr. Sadık Ahmet Caddesi, ticari yoğunluğun fazla olduğu Altınova Mahallesi'nden Yalova Yolu'na dik bağlanan 2. Tepe Sokak ve devamı niteliğindeki Etibank Caddesi ise çalışma alanının diğer önemli ticari arterleridir.

Çalışma alanında yapılan analiz ve anket çalışmaları sonucunda ticaret cinsleri incelendiğinde; %30.66'sının oto tamir/bakım/aksesuar sektöründe, %8.36'sının ayakkabı imalat sektöründe, %7.58'inin gıda satış sektöründe, %7.04'ünün oto yedek parça sektöründe ve %6.97'sinin de yeme-içme sektöründe öne çıkan ticari faaliyetler olduğu tespit edilmiştir. Çalışma alanındaki mahalleler öne çıkan ticaret cinsleri özelinde incelendiğinde; gıda satış sektörünün Koğukçınar Mahallesi'nde yoğunlaştığı, hizmet sektörünün Bahar Mahallesi'nde, oto tamir/bakım/aksesuar sektörünün Santral Garaj Mahallesi'nde, oto yedek parça sektörünün ise Altınova Mahallesi'nde yoğunlaştığı tespit edilmiştir.

Çalışma alanının kent ve bölge için önemli bir yolun güzergahında yer alması, çalışma alanı içinde sektörel çeşitliliğe neden olmuştur. Çalışma alanı içerisindeki başlıca sektörler şunlardır;

- Otomotiv Sektörü
- Hizmet Sektörü
- İnşaat Sektörü
- Tekstil Sektörü
- Ayakkabı Sektörü
- Eğlence Sektörü
- Makina Sanayi
- Metal Sanayi
- Mobilya Sanayi
- Plastik Sektörü
- İmalathaneler

Çalışma alanı içerisinde en çok yer kaplayan otomotiv sektörü olup aynı zamanda kendi içerisindeki birimleri ve uzmanlaşma alanı olarak en geniş yelpazeye sahip olan sektördür. Çalışma alanı içerisinde yedek parça imalatından araç satış ve kiralamaya kadar çeşitlenen otomotiv sektörü yoğun olarak alanın kuzeyinde yer almaktadır.

Çalışma alanı içerisinde çalışanların %51.54'ü alan içerisinde ticari faaliyet gösteren dükkanlarda, %26.98'i atölye ve tamirhanelerde, %20.90'ı ise imalathanelerde çalışmaktadır.

Yalova Yolu güzergahı boyunca bulunan ticari birimler ve alanın kuzeyindeki atölye ve tamirhaneler çalışma alanına girdi sağlayan ekonomik faaliyetlerdir. Alanda ticari faaliyet gösteren işyerlerinin yanı sıra üretimin de yapılıyor olması alana hem ekonomik hem de sosyal olarak iki ayrı kimlik kazandırmaktadır. Çevresel kirleticilerin fazla olduğu otomotiv sektörüne ait işyerleri ile mahalle dokusu arasındaki organik bağların bulunması, konut alanları açısından niteliksiz ve sağlıksız mekanlar oluşturmaktadır.

2.10. MÜLKİYET ANALİZİ

Çalışma alanında yer alan kadastro parsellerinin geçmişleri Kadastro Müdürlüğü'nün arşiv dosyalarından araştırılmıştır. Yapılan araştırma sonucunda şuanda yaşayan parsellerin kök parsellerine ulaşılmıştır. Elde edilen verilere göre Altınova Mahallesi'nde yer alan parsellerin halen kök parsel olarak devam ettiği, diğer mahallelerde parsellerin farklı uygulamalar görerek şu anki durumuna geldiği tespit edilmiştir. Tespit edilen toplam 1252 adet kök parsel bulunmaktadır. Kök parsel sayıları mahallelere göre aşağıda verilmiştir;

- Altınova Mahallesi;37 kök parsel,
- Fatih Mahallesi;28 kök parsel,
- Tuna Mahallesi;97 kök parsel,
- Yeşilova Mahallesi;44 kök parsel,
- Küplüpınar Mahallesi;329 kök parsel,
- Koğukçınar Mahallesi;4 kök parsel,
- Bahar Mahallesi; 408 kök parsel,
- Santral Garaj Mahallesi;19 kök parseldir.

Çalışma alanında yer alan kadastro parsellerin geçmişten günümüze görmüş olduğu uygulamalar ve türleri araştırılmıştır. Bu araştırma doğrultusunda alanda yer alan parsellerin genel olarak 2981 Sayılı İmar Affı Kanunu'nun 10b. Maddesine göre uygulama gördüğü tespit edilmiştir. Ayrıca alanda kök parsel olarak yaşayan ve sadece yenileme gören parseller ile 2981 Sayılı İmar Affı Kanunu'nun 10c. Maddesine göre, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. Ve 16. Maddesine göre uygulama görmüş parseller olduğu belirlenmiştir.

Çalışma alanında yer alan kadastro parsellerinin kök parselden % kaç terk ederek günümüzdeki tapu metrekaresine ulaştığına ilişkin incelemeler yapılmıştır. Bu inceleme doğrultusunda alanda genel terk %21,14 olarak hesaplanmıştır. Mahallelere göre hesaplanan genel terkler aşağıda verilmektedir;

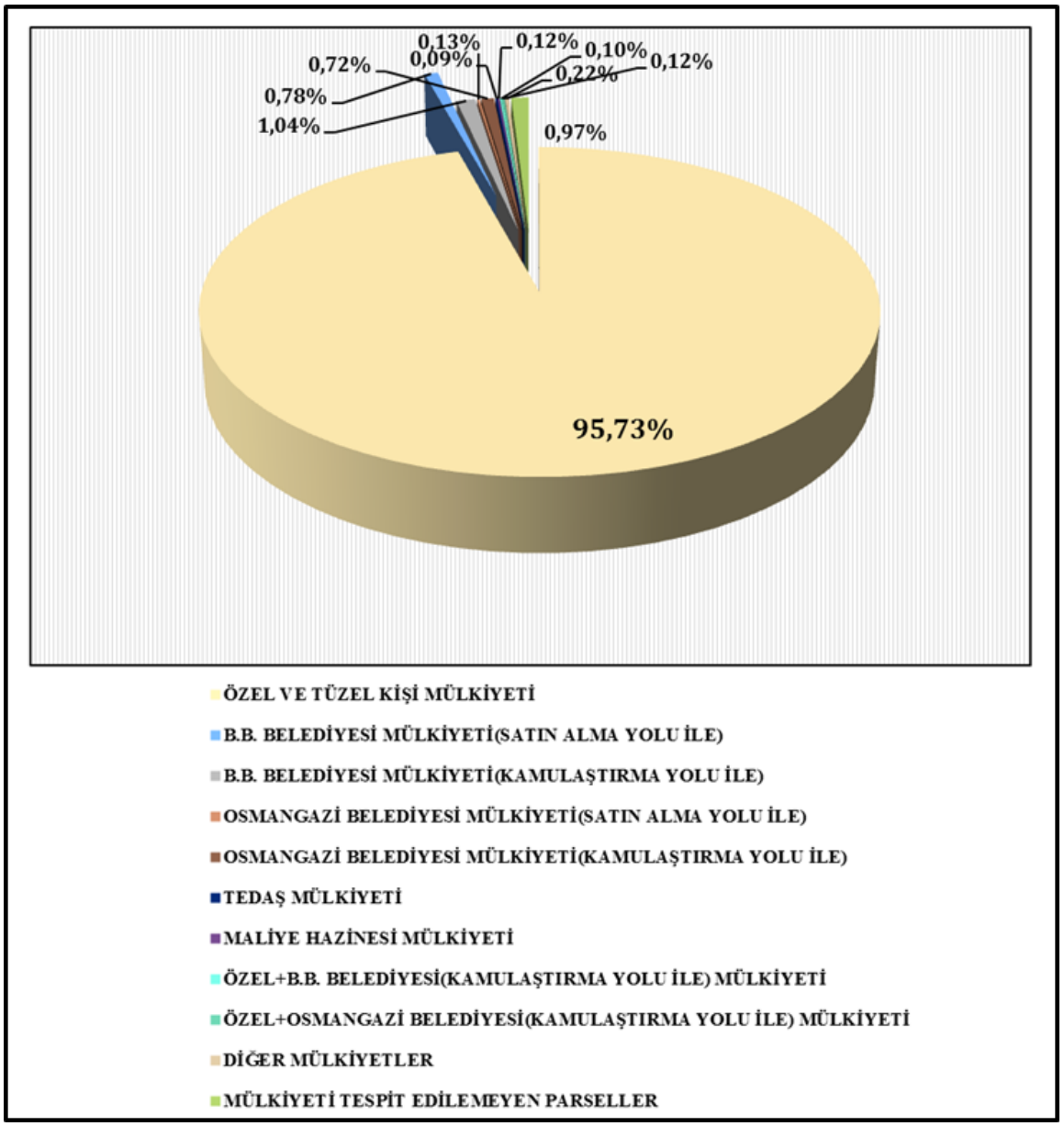
- Altınova Mahallesi; %14,69,
- Bahar Mahallesi;%13,01,
- Fatih Mahallesi;%26,32
- Kemerçeşme Mahallesi;%15,85,
- Koğukçınar Mahallesi;%20,12,
- Küplüpınar Mahallesi;%23,79,
- Tuna Mahallesi; %29,41,
- Santral Garaj Mahallesi; %21,71,
- Yeşilova Mahallesi; %22,25'tir.

Çalışma alanında 6832 adet parselin bulunduğu belirlenmiştir. Çalışma alanındaki parsellerin mülkiyet bilgileri incelendiğinde; alanda %95,73(6540 adet) oranında özel ve tüzel kişi mülkiyetindeki parsel, %2,87(196 adet) oranında kamu mülkiyetindeki parsel, %0,44(30 adet) oranında diğer mülkiyetlerdeki parsellerin yer aldığı tespit edilmiştir.

Alanda Bursa Büyükşehir Belediyesi ve Osmangazi Belediyesi tarafından satın alma yolu ile ya da kamulaştırma yolu ile elde edilmiş parseller yer almaktadır. Bu parsellerden Bursa

Büyükşehir Belediyesi tarafından satın alınan ve kamulaştırılan parseller genel olarak Çelebi Mehmet Bulvarı'nın bulunduğu bölgede yoğunlaşırken, Osmangazi Belediyesi tarafından satın alınan ve kamulaştırılan parsellerin de alan içerisinde ikincil ya da üçüncül yolların bulunduğu alanlara yoğunlaştığı belirlenmiştir.

Grafik 16: Mülkiyet durumu dağılımı



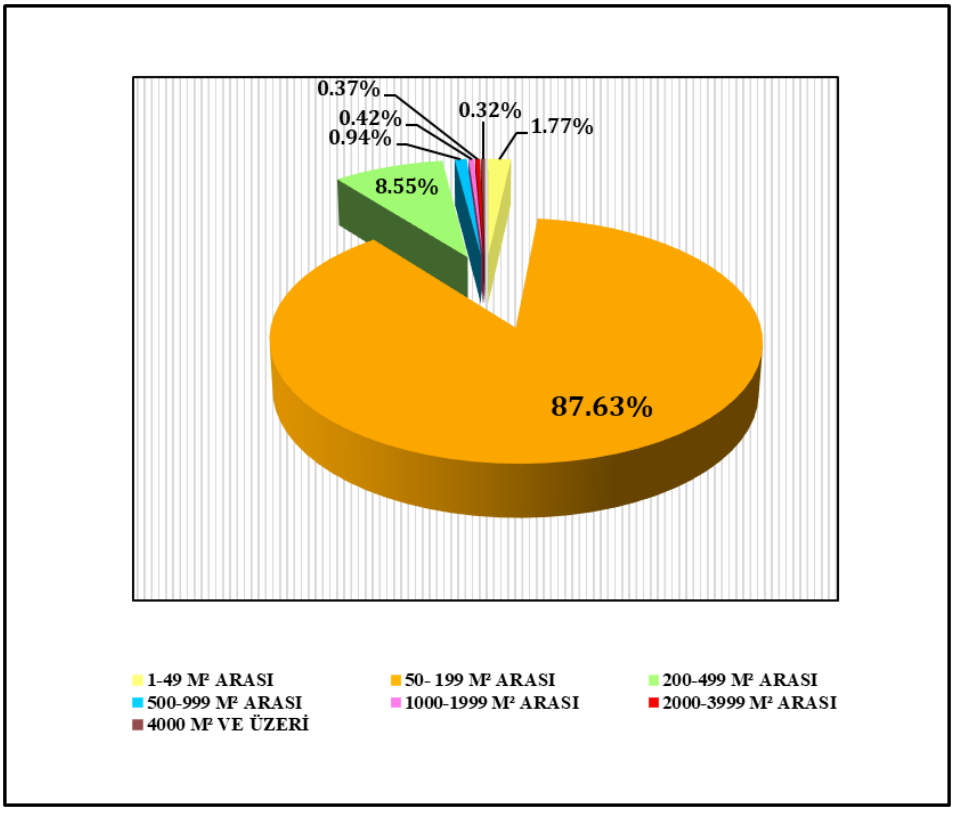
Tablo 14: Mülkiyet durumu dağılımı

	MÜLKİYET BİLGİLERİ	ADET	YÜZDE(%)
ÖZEL VE TÜZEL KİŞİ MÜLKİYETİ	ŞAHIS MÜLKİYETİNDEKİ PARSELLER	6411	93,84
	ŞİRKET+ŞAHIS MÜLKİYETİNDEKİ PARSELLER	4	0,06
	DERNEK+ŞAHIS+ŞİRKET, ŞİRKET+DERNEK, DERNEK+ŞAHIS MÜLKİYETİNDEKİ PARSELLER	22	0,32
	ŞAHIS+KOOPERATİF+ŞİRKET MÜLKİYETİNDEKİ PARSELLER	3	0,04
	ŞİRKET MÜLKİYETİNDEKİ PARSELLER	100	1,46
	ARA TOPLAM	**6540**	**95,73**
KAMU MÜLKİYETİ	BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN SATIN ALINAN PARSELLER	53	0,78
	BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN KAMULAŞTIRILAN PARSELLER	71	1,04
	OSMANGAZİ BELEDİYESİ TARAFINDAN SATIN ALINAN PARSELLER	9	0,13
	OSMANGAZİ BELEDİYESİ TARAFINDAN KAMULAŞTIRILAN PARSELLER	49	0,72
	TEDAŞ	6	0,09
	MALİYE HAZİNESİ	8	0,12
	ARA TOPLAM	**196**	**2,87**
DİĞER MÜLKİYETLER	ŞAHIS+BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ(KAMULAŞTIRMA YOLU İLE ELDE EDİLEN) MÜLKİYETİNDEKİ PARSELLER	7	0,10
	ŞAHIS+TCK(SATIN ALMA YOLU İLE ELDE EDİLEN) MÜLKİYETİNDEKİ PARSELLER	1	0,01
	ŞAHIS+ŞİRKET+OSMANGAZİ BELEDİYESİ(KAMULAŞTIRMA İLE ELDE EDİLEN) MÜLKİYETİNDEKİ PARSELLER	1	0,01
	ŞAHIS+TEDAŞ(KAMULAŞTIRMA YOLU İLE ELDE EDİLEN) MÜLKİYETİNDEKİ PARSELLER	1	0,01

	ŞAHIS+BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ(SATIN ALMA YOLU İLE ELDE EDİLEN)+OSMANGAZİ BELEDİYESİ(KAMULAŞTIRMA YOLU İLE ELDE EDİLEN) MÜLKİYETİNDEKİ PARSELLER	1	0,01
	ŞAHIS+OSMANGAZİ BELEDİYESİ(KAMULAŞTIRMA YOLU İLE ELDE EDİLEN) MÜLKİYETİNDEKİ PARSELLER	8	0,12
	DERNEK+VAKIF, VAKIF+MUHTARLIK, DERNEK+MUHTARLIK MÜLKİYETİNDEKİ PARSELLER	11	0,16
	ARA TOPLAM	**30**	**0,44**
	MÜLKİYETİ TESPİT EDİLEMEYEN PARSELLER	66	0,97
	TOPLAM	**6832**	**100**

Alandaki parsellerin büyüklükleri incelendiğinde; alanda %1,77(121 adet) oranında 1m²-49 m² arası parsellerin, %87,63(5987 adet) oranında 50m²-199 m² arası parsellerin, %8,55(584 adet) oranında 200m²-499 m² arası parsellerin ve %2,05(140 adet) oranında diğer büyüklüklere sahip parsellerin yer aldığı belirlenmiştir.

Grafik 17: Parsel büyüklerine göre dağılım

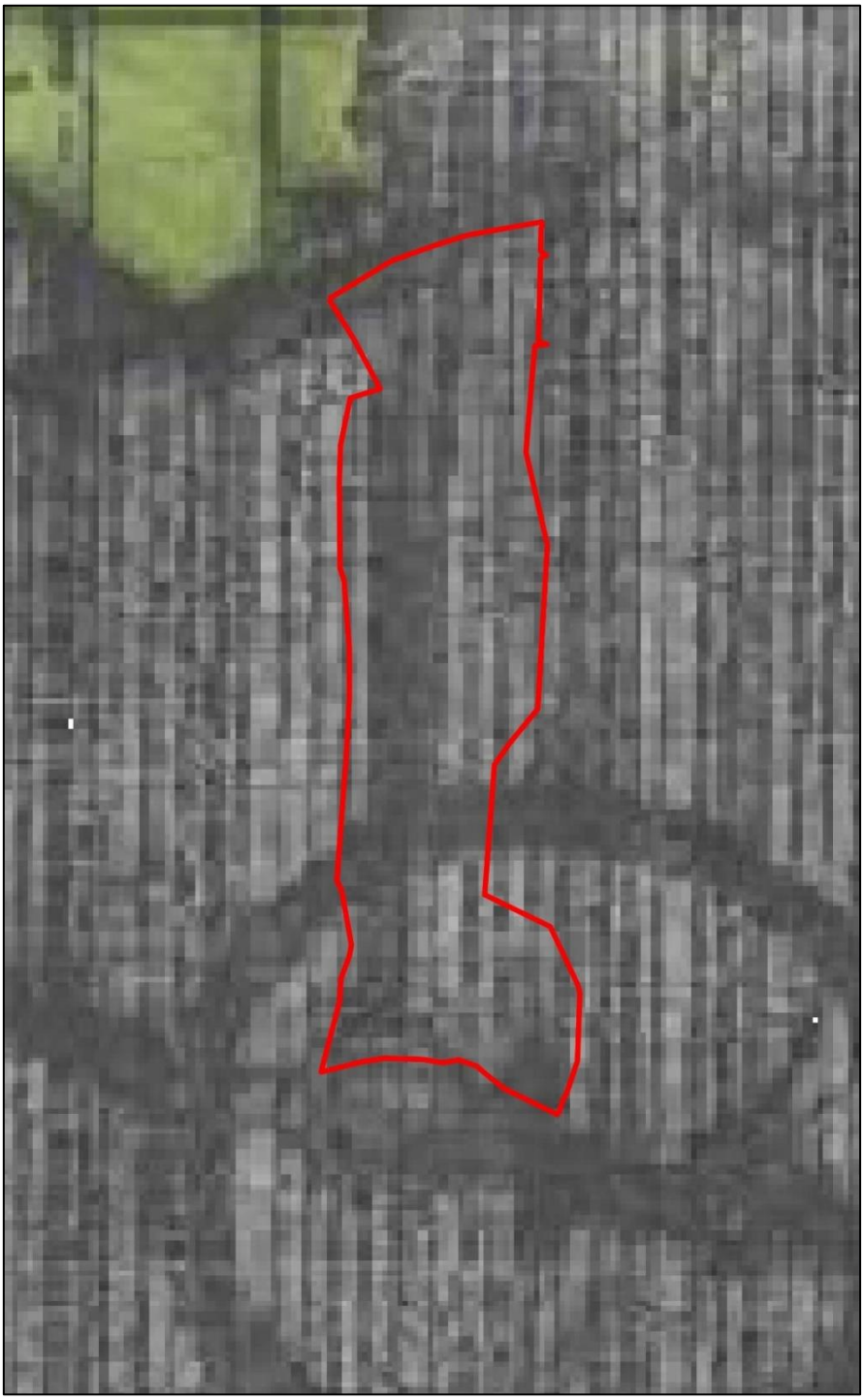


2.11. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.11.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanında mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın 19.01.1998 tarihli onayı ile onaylı 1/100.000 ölçekli 2020 Yılı Bursa Çevre Düzeni Planı yürürlüktedir. Bu plana göre planlama sahası "Mevcut Kentsel Yerleşimler" olarak ayrılmıştır.

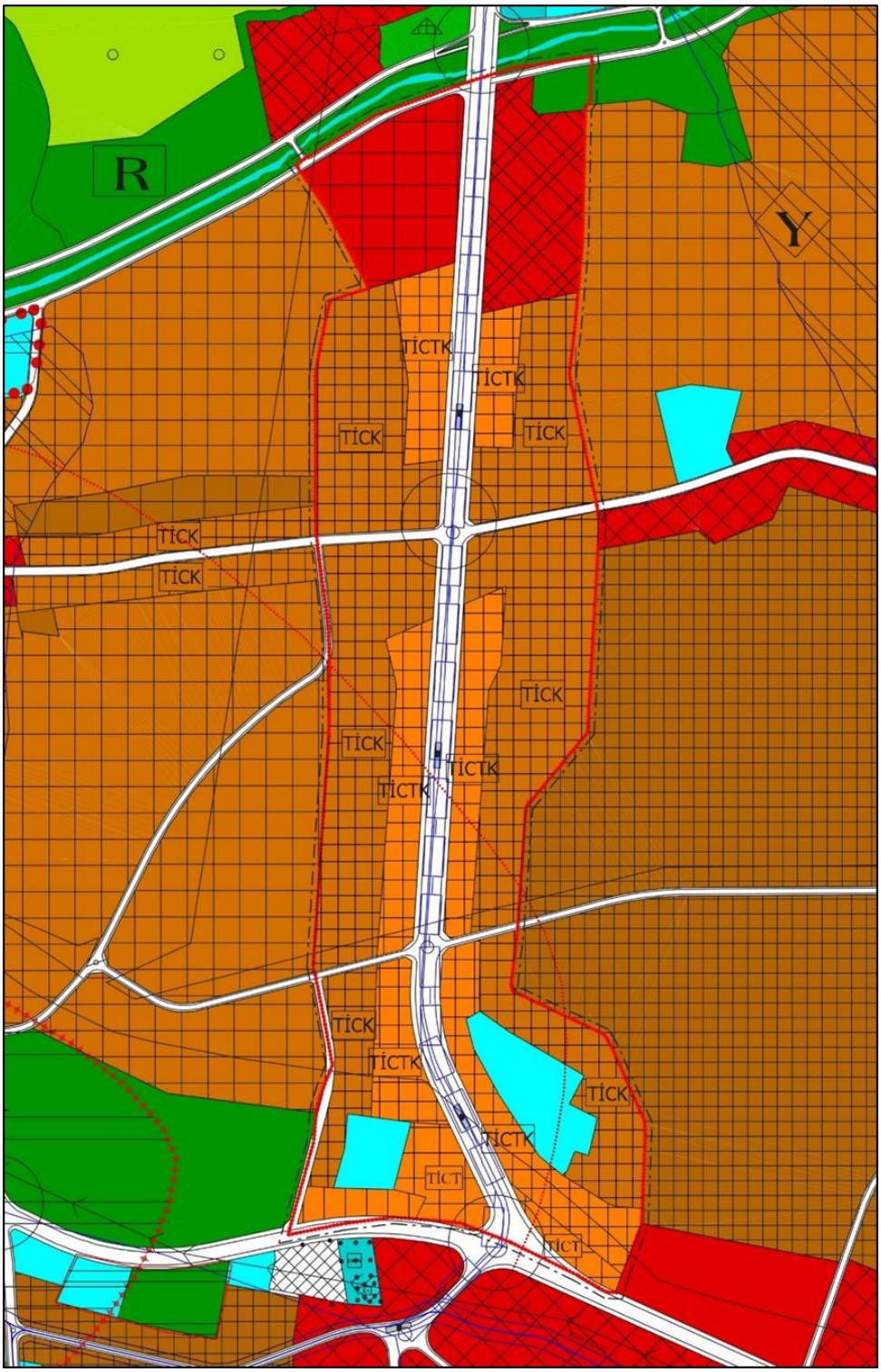
Harita 6: 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı



2.11.2. <u>1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI</u>

Planlama sahasını kapsayan alanda Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.04.2021 gün ve 638 sayılı kararı ile onaylı 1/25.000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Plan Değişikliği yürürlüktedir. Bu plana göre planlama sahası "Ticaret + Turizm + Konut", "Ticaret + Konut", "Ticaret + Turizm", "Ticaret", "Turizm", "Toplu İşyeri" ve "Kentsel Sosyal Donatı Alanı" olarak ayrılmıştır.

Harita 7: 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı



2.11.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama sahasını kapsayan alanda Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.04.2021 gün ve 638 sayılı kararı ile onaylı 1/5.000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Plan Değişikliği yürürlüktedir. Bu plana göre planlama sahası "Ticaret + Turizm + Konut", "Ticaret + Konut", "Ticaret + Turizm", "Ticaret", "Turizm", "Toplu İşyeri", "Akaryakıt İstasyon Alanı" ve sosyal teknik altyapı alanları olarak ayrılmıştır.

Harita 8: 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı



2.11.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama sahasında Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.06.2017 / 1693 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli İstanbul Caddesi Uygulama İmar Planı ve bunun askı itirazlarının değerlendirilmesine yönelik Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.11.2017 / 3340 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği yürürlüktedir. Bu plana göre planlama sahası "Ticaret + Turizm + Konut", "Ticaret + Konut", "Ticaret + Turizm", "Ticaret", "Turizm", "Akaryakıt İstasyon Alanı" ve sosyal teknik altyapı alanları olarak ayrılmıştır. İstanbul Caddesi'ne cepheli adalarda tüm karma kullanımlar için Emsal : 2.50, bunların arka cephesinde kalan karma kullanımlarda ise Emsal : 2.00 olarak belirlenmiştir. İstanbul Caddesi'ne cepheli adalarda yükseklik 20 kat, arka cephelerdeki adalarda ise yükseklik 12 kattır. Yine İstanbul Caddesi'ne cepheli adalarda konut oranı % 50, arka cephelerde yer alan adalarda ise konut oranı % 80'dir.

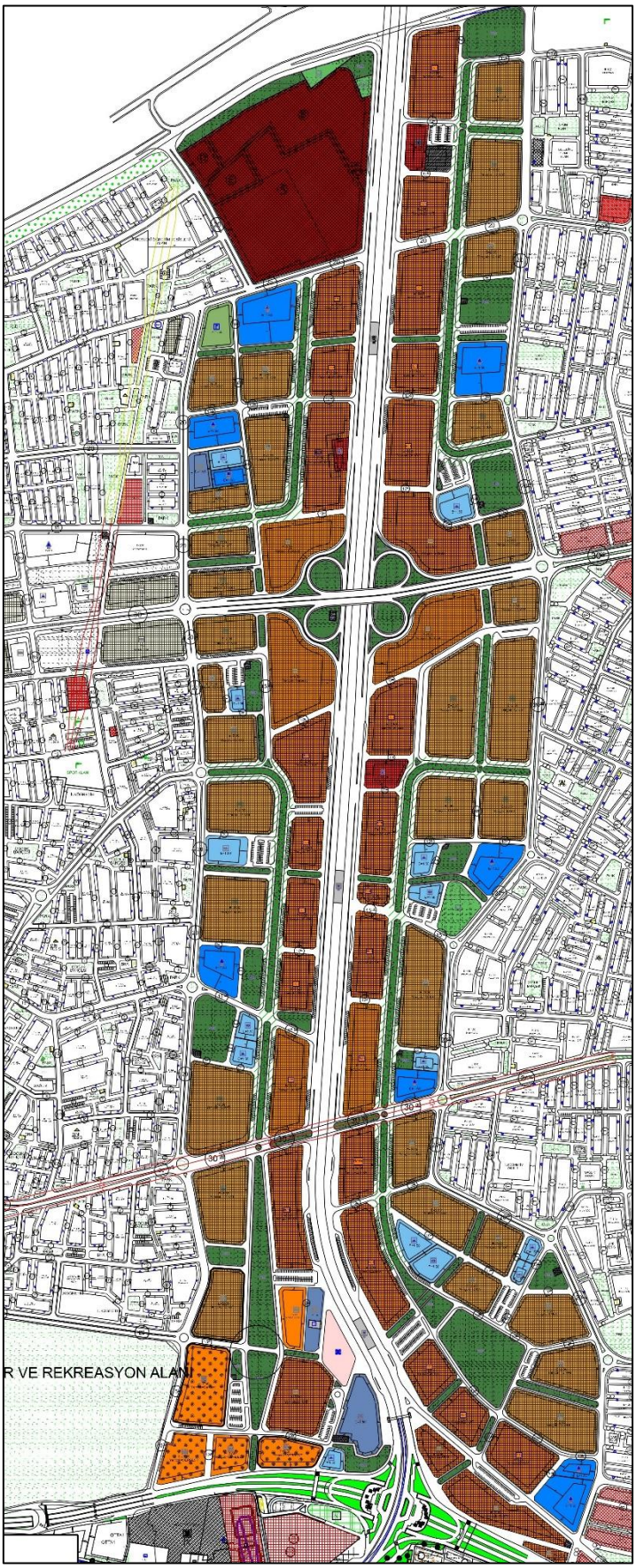
Yürürlükteki plan hükümlerine göre ticaret + turizm + konut, ticaret + konut ve ticaret + turizm fonksiyonları için parsel büyüklüğü arttıkça kademeli olarak teşvik nitelikli emsal artışları sağlanması anlayışının kabul gördüğü tespit edilmiştir. Buna göre ada bazlı uygulamalarda 0.50 değeri nispetinde ilave emsal teşviki sağlanmaktadır.

Planlama sahası bütününde yürürlükteki plan hükümlerine göre 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18'inci maddesi uygulaması yapılmadan uygulamaya geçilmeyeceği ifade edilmektedir. Diğer taraftan, yürürlükteki plan öncesinde yapılmış parselasyon planları ve buna göre gerçekleşen yapılaşmanın çok parçalı örüntüsü, yürürlükteki plana göre imar uygulamasının uygulanabilir olmasını ciddi oranda zorlaştırmıştır.

Yürürlükteki uygulama imar planında sosyal teknik altyapıların birbiri ile yaya aksları ile ilişkilendirildiği homojen bir dağılım içinde yer alması anlayışı ön planda tutulmuştur. Özellikle planlama alanı güneyinde sosyal teknik altyapıların öbeklenmesi yoğunlaşmış ve büyük kamu açık alanları tasarlanmıştır.

Ulaşım yönünden ise İstanbul Caddesi ile kuzey – güney doğrultuda paralel 20 metre enkesitli taşıt aksları ile ana ulaşım aksının yükünü hafifletecek alternatifler oluşturulmuş; bunun yanında İstanbul Caddesi boyunca devam eden servis yolları ve kademeli dağıtıcı yollar, ulaşım desenini şekillendirmiştir.

Harita 9: 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı



3. PLAN REVİZYONU

3.1. PLAN REVİZYONU GEREKÇESİ

Planlama alanı ilk defa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.11.2007 tarih ve 720 sayılı kararı ile 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73'üncü maddesine istinaden "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" ilan edilmiş; o tarihten günümüze proje sahasında hedeflenen kentsel dönüşümün gerçekleşmesi için çeşitli imar planı düzenlemeleri yapılmıştır.

Yalova Yolu Güzergahı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı'nda yıllardan beri hedeflenen canlandırma ve fonksiyonel çeşitliliğin artırılması çabalarına yönelik olarak geliştirilen parçalı veya bütüncül plan kararları uygulamada beklenen sonuçları ortaya koymakta yetersiz kalmıştır. Kentin giriş noktası niteliğindeki ana arter üzerinde ticari aktivitenin üst düzeyde artırılması ancak bölgenin yıpranmış, düzensiz ve bölge ile uyumsuz yapılaşmasının dönüşüm araçları ile yenilenmesi ile mümkündür. Bu sebeple planlama sahasında günün ekonomik şartları gözetilerek, bölgede yer alması uygun düşecek fonksiyonların dağıtımının yapılması zarureti doğmuştur. Buna bağlı olarak Yalova Yolu Güzergahı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı'nın tamamında uygulama imar plan revizyonu yapılmıştır.

Uygulama imar plan revizyonunu zaruri kılan gerekçeleri maddeler halinde sıralamak gerekirse;

- İstanbul Caddesi'ne cepheli parsellerde konut oranının düşük tutulması sebebi ile kendiliğinden dönüşüm sürecinin zora düşmesi,
- Beşyol kavşak kolları çevresindeki imar adalarında konut fonksiyonu bulunmaması sebebi ile bu adalarda Belediye eliyle dönüşümün mümkün olmaması,
- Beşyol kavşak kollarının imar uygulaması ile kamulaştırmasız elde edilebilmesi için çevresindeki adalarda dönüşümün yapılmasının zaruri olması,
- Plan genelinde konut alanı oranının artırılabilmesi için mevzuat gereği ayrılması gerekli sosyal donatıların artırılması zarureti,
- Bölgede inşaatı devam eden T2 hattının işletmede rantabl olabilmesi için konut oranının mümkün olduğunca fazla olması gerekliliği,

Sebepleri ile uygulama imar plan revizyonu hazırlanmıştır.

3.2. PLAN REVİZYONU ÖNERİSİ

Planlama sahası sınırları; Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.11.2017 tarih ve 3340 sayılı kararı ile 5393 sayılı Kanun'un 73'üncü maddesi uyarınca belirlenen "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" sınırları olarak kabul edilmiştir.

Önerilen uygulama imar plan revizyonu ile planlama sahası "Ticaret + Turizm + Konut", "Ticaret + Konut", "Ticaret + Turizm", "Ticaret", "Turizm", "Toplu İşyeri", "Akaryakıt İstasyon Alanı" ve sosyal teknik altyapı alanları olarak ayrılmıştır. Uygulama imar plan revizyonu ile İstanbul Caddesi'ne cepheli alanlarda ticaret + turizm + konut ve ticaret + konut fonksiyonlarının yoğunluğu artırılmış ve sosyal teknik altyapı alanlarının dağılımı

düzenlenmiştir. Planlama sahası kuzey doğusunda toplu işyeri fonksiyonu önerilerek sahanın mevcut durumda yer alan kullanım türlerine uygun yapılaşması hedeflenmektedir.

Önerilen plan revizyonu ile gerçekleştirilen temel düzenlemeler;

- İstanbul Caddesi'ne cepheli imar adalarında konut kullanımı içermeyen adalarda konut kullanımının olanaklı kılınması;
- İstanbul Caddesi'ne cepheli adalarda % 50 oranında uygulanan konut kullanımının büyük çoğunlukla % 70 oranına, kısmen de % 80 oranına artırılması;
- Planlama sahası kuzey doğusunda fiili durumda büyük oranda oto servis ve bakım işletmelerinin bulunduğu bölgeden konut kullanımının çıkartılarak bu alanın toplu işyeri alanına dönüştürülmesi;
- Planlama alanı güneyindeki turizm + ticaret ve turizm fonksiyonlarının dağılımının kentsel dönüşümün daha çabuk gerçekleşmesini sağlayacak biçimde düzenlenmesi;
- Kademeli emsal teşvikine yönelik parsel büyüklük aralıklarının düzenlenmesi;
- Konut oranının artışı sebebiyle doğan ilave sosyal teknik altyapı alanı ihtiyacının karşılanmasına yönelik olarak tüm sosyal teknik altyapı dağılımının yeniden düzenlenmesi;
- Yüksekliği "Serbest" ve "20 kat" olarak belirlenmiş imar adalarında yüksekliğin "51,50 metre" ile kısıtlanması;
- Yüksekliği "12 kat" olarak belirlenmiş imar adalarında yüksekliğin "36,50 metre" olarak düzenlenmesi;

  Olarak sıralanabilir.

Mevcut ve öneri plana göre fonksiyonların alansal dağılımı ise şu şekildedir:

Tablo 15: Plan alan dağılımı

	MEVCUT PLAN		ÖNERİ PLAN		
FONKSİYON	**ALAN (M2)**	**KİŞİ BAŞINA ORAN (M2/KİŞİ)**	**ALAN (M2)**	**KİŞİ BAŞINA ORAN (M2/KİŞİ)**	**YÖNETMELİK STANDARTI (M2/KİŞİ)**
TİCARET + TURİZM + KONUT (% 70 KONUT) (E:2.50)	0.00		229,990.12		
TİCARET + TURİZM + KONUT (% 50 KONUT) (E: 2.50)	237,832.80		0.00		
TİCARET + KONUT (% 80 KONUT) (E: 2.50)	0.00		82,428.97		
TİCARET + KONUT (% 80 KONUT) (E: 2.00)	318,788.10		266,016.08		
TİCARET + TURİZM	103,518.51		34,877.51		
TİCARET	91,629.31		91,593.73		
TURİZM	29,642.17		19,352.84		
TOPLU İŞYERİ	0.00		61,403.45		
AKARYAKIT	8,566.09		9,114.83		
BELEDİYE HİZMET ALANI	3,116.32		0.00		
MEZARLIK	7,972.30		8,176.81		
MEYDAN	5,029.54	7.43	0.00	6.67	10.00
PARK	161,955.49		173,737.33		
SPOR	4,409.57		15,353.61		
ANAOKULU	2,345.60	0.10	5,982.27	0.21	0.60
İLKOKUL	25,293.78	1.10	32,636.39	1.15	2.00
ORTAOKUL	12,311.87	0.53	19,720.61	0.70	2.00
LİSE	10,442.11	0.45	17,819.98	0.63	2.00
SOSYAL TESİS	7,332.35	0.54	11,786.19	0.87	1.50
KÜLTÜREL TESİS	5,138.79		12,775.99		
DİNİ TESİS	19,556.68	0.85	22,040.68	0.78	0.75
SAĞLIK TESİSİ	2,098.55	0.09	5,979.61	0.21	1.60
İDARİ TESİS	8,346.76	0.36	15,085.44	0.53	
TRAFO	4,282.51	0.31	919.28	0.14	2.00
HRS İSTASYONU	2,970.05		2,970.05		
YOL + REFÜJ	462,137.87		394,955.00		
HRS HATTI	38,150.00		38,150.00		
TOPLAM	**1,572,867**	**11.77**	**1,572,867**	**11.87**	

Belirlenen konut kullanım dağılım ve oranlarına göre ortaya çıkan nüfus örüntüsü ise şu şekildedir:

	MEVCUT (kişi)	**ÖNERİ (kişi)**
NÜFUS	23.067	28.370

Nüfus hesaplamasında konut ihtiva eden fonksiyonların emsal değeri ve konut kullanım oranları ile alan büyüklükleri çarpılarak kişi başına asgari yaşam alanının 35 m^2 olduğu kabulünden nüfus değerine ulaşılmıştır.

Mevcut imar planında sosyal teknik altyapı alanlarının büyüklüğü 271.513 m^2 iken öneri imar plan revizyonu ile bu değer 336.807 m^2'ye çıkarılmıştır. Sosyal teknik altyapı alanlarının nüfusa göre oranlaması yapıldığında mevcut planda kişi başına düşen sosyal teknik altyapı alanları toplamı **11,77 m^2/kişi** iken; öneri imar plan revizyonu ile bu değer **11,87 m^2/kişi**'ye çıkarılmıştır. Yani imar plan revizyonu neticesinde nüfus artışı olmasına rağmen sosyal teknik altyapı alanlarının sadece miktarı değil kişi başına düşen oranları da artırılarak mekan kalitesi daha yüksek bir tasarım anlayışı ortaya konmuştur. Sosyal teknik altyapı alanlarında sağlanan bu artışlar ile planın mevzuata uygunluğu da temin edilmiştir.

Harita 10: 1/1.000 ölçekli uygulama imar plan revizyonu



3.3. PLAN HÜKÜMLERİ

GENEL İLKELER:

- İstanbul Caddesi Uygulama İmar Planı güneyinde Turizm (Otel Alanı), Ticaret-Turizm, Ticaret-Turizm-Konut Alanları ve Donatı Alanları öngörülerek kent merkezinin yükünü hafifletecek, çevre kalitesi yüksek ve nitelikli bir Merkezi İş Alanı oluşturulması ve bu Merkezi İş Alanı'nın gelişimini destekleyecek Ticaret, Ticaret-Turizm ve Ticaret-Turizm-Konut alanlarının kuzey-güney yönünde lineer olarak planlanması temel ilkedir.
- İstanbul Caddesi'ne cepheli adaların; ada hattı ile çekme mesafesi arasında tanımlı alanlarında, merdiven, havuz, reklam levhası, tabela ve benzeri yaya geçişlerini zorlaştıracak ve görüntü kirliliğine sebep olacak hiçbir eleman kullanılmamalıdır.
- İstanbul Caddesine cepheli adaların; ada hattı ile çekme mesafesi arasında tanımlı alanlarda yapılacak peyzaj düzenlemeleri ile kent girişi tanımlı hale getirilmelidir.
- Kaldırımlar geniş, güvenli, kaliteli ve cazip yaya aksları haline getirilmelidir. Kaldırımlarda yayaların sirkülasyonunu engelleyici bir unsur yer almamalıdır.
- Yaya akslarında yaya ve bisiklet ulaşımına öncelik verilerek kaliteli, güvenli, geniş, cazip, erişilebilir, gezinti ve alışveriş işlevini üstlenebilecek kamusal sirkülasyon alanları oluşturulmalıdır.
- Yaya akslarına cepheli adaların; ada hattı ile çekme mesafesi arasında tanımlı alanlarında, merdiven, havuz, reklam levhası, tabela ve benzeri yaya geçişlerini zorlaştıracak ve görüntü kirliliğine sebep olacak hiçbir eleman kullanılmamalıdır.
- Planlanacak olan yaya üst geçitlerinin indiği noktalar ada başlangıcı veya bitişine denk gelmelidir.
- Siluet değeri taşıyan yapıların çevresi ile uyumunun kontrolü yapılmadan uygulama yapılmamalıdır.

GENEL HÜKÜMLER:

1. 1/1000 Ölçekli İstanbul Caddesi Uygulama İmar Planı Revizyonu, Plan Açıklama Raporu ile Plan Hükümleri bir bütündür.
2. Yapılacak her türlü binada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.
3. Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 15.03.2021 tarihli onayı ile onaylı İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu sonuç ve önerilerine uyulması zorunludur.
4. Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
5. İmar planında oluşturulan adalar bölünmek suretiyle yeni adalar oluşturulamaz.
6. Planın onayından itibaren 1 yıl içerisinde yol projeleri yapılacaktır. Yol projesi onaylanmadan yoldan kot verilemez.
7. Plan kapsamında yapılacak her türlü tesis ve çevre düzenlemelerinde engellilerin kullanımına ilişkin yasal düzenlemeler ve standartlara uyulacaktır.
8. Yaya akslarına cepheli parsellerde parsellerin ön cephe hattı boyunca parseli yoldan ayıracak ayırıcı eleman (duvar vb.) kullanılamaz. Ayrıca parsellerin önünde yer alan, çekme mesafesi olarak tanımlanan alanda da belediyenin belirleyeceği cins malzeme ile yol projelerindeki kırmızı kota uyularak döşeme yapılacaktır.

9. Geçiş dönemi yapılaşma koşulu hariç önceki imar planı koşullarına uygun olarak alınan yapı ruhsatları sahip olduğu şartlara göre işlem görmeye devam edecektir. Yeni yapı yapması durumunda 1/1000 Ölçekli İstanbul Caddesi Uygulama İmar Planı Revizyonu geçerlidir.
10. Alanda 18. Madde uygulaması yapılmadan uygulamaya geçilemez. 18. Madde uygulaması etaplar halinde yapılabilir.
11. Belediye tarafından kentsel dönüşüm amaçlı gerçekleştirilecek hasılat paylaşımı / kat karşılığı modelli uygulamalarda veya yine bu amaçla Belediyece yapılacak yapım işlerinde Belediyece onaylanacak proje doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
12. Çıkmalar, yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 2,20 metre olacak şekilde yapılabilir.
13. Ayrık nizamda saçak genişliği en fazla 2,20 metre olabilir. Binada çıkma yapılması halinde saçak genişliği çıkmadan itibaren 50 cm'yi aşamaz.
14. Belirtilmeyen hususlarda Bursa Büyükşehir İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

TİCARET-KONUT ALANLARI

1. Ticaret-Konut alanlarında minimum parsel büyüklüğü 2000m²'dir.
2. Ticaret-Konut alanlarında TAKS=0,60 olarak uygulanacaktır.
3. Ticaret-Konut alanlarında KAKS(Kat Alanı Kat Sayısı-EMSAL) alanının en fazla %20'si Ticaret, en az %80'i Konut kullanımlı yapılaşacaktır.
4. Kat yüksekliği zemin katlarda en fazla 8 metre, diğer katlarda ise en fazla 6 metre olabilir.
5. Kentsel Dönüşüm ve yapılaşmanın hızlanmasını teşvik etmek amacıyla;

- Büyüklüğü 3000-4000 m² olan parsellerde Emsal değerine 0.20 birim,
- Büyüklüğü 4001-5000 m² olan parsellerde Emsal değerine 0.30 birim,
- Büyüklüğü 5001-6000 m² ve üzeri parsellerde Emsal değerine 0.40 birim,
- Büyüklüğü 6001 m2 üzeri parsellerde veya ada bazında yapılaşma gerçekleştiğinde ise Emsal değerine 0.50 birim eklenecektir.(Örn; mevcut emsal E=2.00 ise ada bazı yapılaşmada E=2.50 (=2.00+0.50) olarak uygulanacaktır.)

TİCARET – TURİZM – KONUT ALANLARI

1. Ticaret – Turizm – Konut alanlarında minimum parsel büyüklüğü 2000 m²'dir.
2. Ticaret – Turizm – Konut alanlarında TAKS: 0,60 olarak uygulanacaktır.
3. Ticaret – Turizm – Konut alanlarında KAKS(Kat Alanı Kat Sayısı-EMSAL) alanının en fazla %30'u Ticaret, en az %70'i Konut kullanımlı yapılaşacaktır.
4. Kat yüksekliği zemin katlarda en fazla 8 metre, diğer katlarda ise en fazla 6 metre olabilir.
5. Kentsel Dönüşüm ve yapılaşmanın hızlanmasını teşvik etmek amacıyla;

- Büyüklüğü 3000-4000 m² olan parsellerde Emsal değerine 0.20 birim,
- Büyüklüğü 4001-5000 m² olan parsellerde Emsal değerine 0.30 birim,
- Büyüklüğü 5001-6000 m² ve üzeri parsellerde Emsal değerine 0.40 birim,
- Büyüklüğü 6001 m2 üzeri parsellerde veya ada bazında yapılaşma gerçekleştiğinde ise Emsal değerine 0.50 birim eklenecektir.(Örn; mevcut emsal E=2.50 ise ada bazı yapılaşmada E=3.00 (=2.50+0.50) olarak uygulanacaktır.)

TİCARET ALANLARI

A LEJANDLI TİCARET ALANINDA:

1. Spor Tesisleri, Kültürel Tesisler, Sağlık Tesisleri ile Restoran ve Ticaret fonksiyonları yer alacaktır.
2. Tüm blokların toplam inşaat alanı 40.000 m²'yi geçemez.
3. En fazla bina yüksekliği:15.50 m.
4. Mimari avan proje belediyece onaylanmadan ruhsat verilemez.
5. Otopark parsel içinde çözümlenecektir.
6. Parsellerde ayrı yapılaşma olursa bir parselin brüt inşaat alanı parsel alanının % 70'i kadar olacaktır.

B-C-D-E LEJANDLI TİCARET ALANINDA:

7. E:2.00; En fazla bina yüksekliği:15.50 m.
8. Otopark parsel içinde çözülecektir.
9. Mimari Avan Proje belediyece onaylanmadan ruhsat verilemez.

TURİZM ALANLARI

1. Turizm Alanlarında minimum parsel büyüklüğü 2000 m²'dir.
2. Turizm alanlarında çekme mesafesinden sonra kalan alanın tamamında yapı yapılabilir.
3. Turizm Alanlarında tek bağımsız bölüm yapılması şartı ile imar parselinin 0.50'sine kadar emsal artışı yapılabilir.

TİCARET-TURİZM ALANLARI

1. Ticaret-Turizm alanlarında minimum parsel büyüklüğü 2000 m²'dir.
2. Ticaret-Turizm alanlarında çekme mesafesinden sonra kalan alanın tamamında yapı yapılabilir.
3. Kat yüksekliği zemin katlarda en fazla 8 metre, diğer katlarda ise en fazla 6 metre olabilir.
4. Kentsel Dönüşüm ve yapılaşmanın hızlanmasını teşvik etmek amacıyla;

- Büyüklüğü 3000-4000 m² olan parsellerde Emsal değerine 0.20 birim,
- Büyüklüğü 4001-5000 m² olan parsellerde Emsal değerine 0.30 birim,
- Büyüklüğü 5001-6000 m² ve üzeri parsellerde Emsal değerine 0.40 birim,
- Büyüklüğü 6001 m2 üzeri parsellerde veya ada bazında yapılaşma gerçekleştiğinde ise Emsal değerine 0.50 birim eklenecektir.(Örn; mevcut emsal E=2.50 ise ada bazı yapılaşmada E=3.00 (=2.50+0.50) olarak uygulanacaktır.)

TOPLU İŞYERİ ALANLARI

1. Toplu işyeri alanlarında minimum parsel büyüklüğü 5000 m2'dir.
2. Bu alanlarda büyük alan kullanımı gerektiren iş hanları, ticari işletmeler, inşaat malzemesi, oto galeri, nakliyat ambarı, toptancı hali, toptan ticaret, pazarlama ve depolama alanları, günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği,

patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan atölye, imalathane ile bunların depoları yer alabilir.
3. Toplu işyeri alanlarında çekme mesafesinden sonra kalan alanın tamamında yapı yapılabilir.
4. Kat yüksekliği zemin katlarda en fazla 8 metre, diğer katlarda ise en fazla 6 metre olabilir.

İDARİ HİZMET ALANLARI

1. Genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerine ait yapılar ve belediyelere ait itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşıma yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, zabıta birimleri, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi yapılar ile kamu idareleri veya belediyelerce sermayesinin belli bir kısmı karşılanan kuruluşlara ait bina ve tesisler yer alabilir.
2. TAKS=0.50'yi aşamaz. E=1.50

SOSYAL TESİS ALANLARI

1. TAKS=0.50'yi aşamaz. E=1.50, Yençok = 15,50 metredir.

KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

1. TAKS=0.50'yi aşamaz. E=1.50, Yençok = 15,50 metredir.

EĞİTİM TESİSİ ALANLARI

Bu alanlar Anaokulu Alanları, İlkokul Alanları, Ortaokul Alanları ve Lise Alanlarından oluşmaktadır. Bu Alanlarda;

1. TAKS=0,50. E=1.50, Yençok = 15,50 metredir.

SAĞLIK TESİS ALANI

1. Sağlık Tesis Alanında TAKS=0.50'yi aşamaz. E=1.50, Yençok = 15,50 metredir.

CAMİ ALANI

1. Cami Alanlarında TAKS=0.50'yi aşamaz. E=1.50, Yençok = 15,50 metredir.

SEMT SPOR ALANI

1. Semt Spor Tesisi Alanlarında TAKS=0.50'yi aşamaz. E=1.50, Yençok = 15,50 metredir.

AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

1. Karayolları kenarında yapılacak tesislerde “Karayolu Trafik Kanunu” ve “Karayolları Kenarında Yapılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” ve bu konudaki yapılanmaya ilişkin diğer mevzuat hükümleri geçerlidir.
2. Belediyelerin yapım ve bakım ağındaki yolların kenarında yapılacak tesislerde ise Büyükşehir Belediyesinin ilgili birimlerinden “Geçiş Yolu Ön İzin Belgesi” alınacaktır.
3. Yıkama ve yağlama üniteleri çekme mesafesi içinde yer alabilir.

TRAFO ALANI

1. Trafo alanlarında imar mevzuatında tanımlanan yol cephe ve parsel derinlik şartı aranmaz. Yağı yaklaşma mesafesi ana yollardan 5 metre, ara yollardan 3 metre olarak uygulanacaktır.