

**TMMOB
ŞEHİR PLANCILARI ODASI
BURSA ŞUBESİ**

BURSA KENT RAPORU

MART 2009



Hazırlayan :
TMMOB Şehir Plancıları Odası
Bursa Şubesi VI. Dönem Yönetim Kurulu Adına
Murat İLKME (Şube Sekreteri)



ASIL ÜYELER

Fusun UYANIK
Umut Ünsal GÖKTAŞ
Murat İLKME
Sevilay ÇETİNKAYA
Funda TUĞRUL
Arif İsmet BETİN
Alp KAYA

(17.07.2008 tarihinden itibaren)

Evrin EKİZ

(09.06.2008 tarihinde kadar)

(Şube Başkanı)
(II. Başkan)
(Şube Sekreteri)
(Şube Saymanı)
(Y.K. Üyesi)
(Y.K. Üyesi)
(Y.K. Üyesi)

(Y.K. Üyesi)

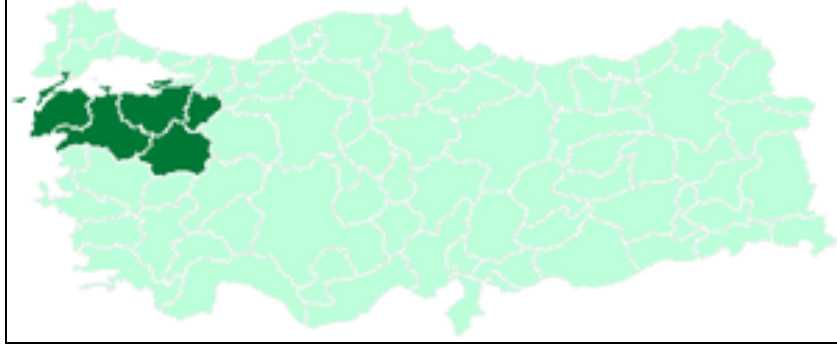
YEDEK ÜYELER

Beyazıt ÖZKURT
Şenol HATİPOĞLU
Figen BOYNİKOĞLU
Selman TUZCU
Seher AKÜN
Alev ÇETİNKAYA
Alp KAYA

(17.07.2008 tarihine kadar)



TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI BURSA ŞUBESİ ETKİNLİK ALANI



Toplam Üye Sayısı **165**

Tescilli Büro Sayısı **71**

Faal Tescilli Büro Sayısı **35**

Şube Kapsamındaki İller

BALIKESİR

BİLECİK

BURSA

ÇANAKKALE

ESKİŞEHİR

KÜTAHYA

YALOVA



NASIL BİR YEREL YÖNETİM İSTİYORUZ?

TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi olarak 29 Mart 2009 tarihinde yapılacak olan Mahalli İdareler Seçiminde kentimizi yönetmeye aday olan tüm Büyükşehir ve İlçe Belediye Başkan Adaylarına sesleniyoruz.

Biz Şehir Plancıları olarak; belediye başkanlığınız döneminde, kentimizin üst ve altyapısı ile çevre kalitesinin artırılmasının, tarihi, doğal, sosyal ve kültürel değerlerin korunmasının, sağlıklı, güvenli, kaliteli, ekonomik ve çağdaş yaşam ortamlarının oluşturulmasının temel hedefiniz olmasını istiyoruz.

Biz temel hedefinizin alt ve üst yapısıyla, çevresel ve tarihsel değerleriyle, kültürel çoğulculuyla yaşanabilir bir kentin oluşturulması olmasını istiyoruz.

Stratejinizin ben değil biz mantığıyla konulara yaklaşmak olmasını istiyoruz. Yerel yönetimlerin katılımcılığı benimseyen, temel kentsel sorunları toplumun tüm katmanlarının mutabakatı ile çözüleceğine inanan, şeffaf, hesap vermeye ve demokratik denetime açık, gücünü bir takım kişi ve gruplardan değil halktan alan yönetimler olmasını istiyoruz.

Biz insan onuruna yakışır, sağlıklı bir çevrede yaşam için, yerel yönetimlerin eğitim, sağlık, sosyal hizmetler ve yardım gibi temel kamu hizmetlerine, kamusal alan sorumluluğu ile yaklaşmasını istiyoruz. Kente yaşayanların müşteri değil kentsel hizmetlere eşit ulaşma hakkına sahip bireyler olarak görülmesini istiyoruz.

Biz yönetim kavramı çerçevesinde kenti ilgilendiren tüm kararların kapalı kapılar arkasında pazarlanmasını değil, halkın önünde tartışılmasını istiyoruz. Meclis toplantılarının halka açık olmasını, alınan kararların kent içinde oluşturulacak noktalarda halka duyurulması, encümen kararları hakkında bilgi verilmesini istiyoruz.

Biz tüm kentsel karar üretme süreçlerine en yaygın katılım mekanizmasının sağlanmasını istiyoruz. Kenti ilgilendiren kararların belediye meclislerinden önce kent konseylerinde tartışılmasını ve şekillendirilmesini istiyoruz. Kent konseyinin yapısındaki bürokrat sayısının azaltılmasını, çoğunluğun meslek odaları ve sivil toplum örgütlerinden oluşmasını istiyoruz.

Biz kentleşme politikalarının ve imar planlarının kâr ve rant temelinde değil, önce insan ilkesi temelinde geliştirilmesini istiyoruz. Kentin, kamu yararına aykırı, yasa dışı plan değişiklikleriyle talan edilmesinin önlenmesini istiyoruz.

Biz sağlıklı, kaliteli yaşam ve çalışma alanlarının oluşturulmasında toplumun kolektif aklını ve irade etkinliğini temsil etmeyi amaçlayan planlama istiyoruz. Biz kentte yaşayan farklı sosyal kesimleri bölen, parçalayan değil, ortak yaşam ve dayanışma bilincinin geliştirildiği yeni kamusal mekanların üretilmesini istiyoruz.

Biz kentimizde ve yakın çevresinde bulunan kamuya ait arazi ve yapıların satışı yada özelleştirilmesi yöntemleri ile elden çıkarılmasına son verilmesini istiyoruz.

Biz plan değişikliklerinin bir takım kişi ve gruplara hizmet aracı olarak, kat ve emsal artışı sağlamak, yeni konut alanları, alışveriş merkezleri, sanayi alanları elde etmenin bir aracı olarak değil, kentimizde eksiklikleri hissedilen yol, otopark, okul, sağlık ocağı, park, yeşil alan, oyun alanı, spor tesisleri gibi sosyal donatı ve teknik altyapı alanları elde etmenin bir aracı olmasını istiyoruz.

Biz tüm plan kararlarının katılımcı ve şeffaf planlama anlayışı çerçevesinde sorgulanabilir olmasını istiyoruz. Belediyelerin İmar Komisyonlarında meslek odalarının yer almasını istiyoruz. Biz artık kamu yararına aykırı plan uygulamalarını durdurmak için yargıya başvurmak değil, kentimizde yapılan örnek uygulamaları tüm Türkiye'ye duyurmak istiyoruz.

Biz afet ve deprem tehlike ve riski dikkate alan afete duyarlı planlama yaklaşımının geliştirilmesini ve yerbilimsel verilerin planlamaya entegrasyonunun sağlanması istiyoruz. Artık



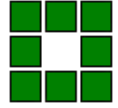
kentimizde sivilaşma alanlarının, taşkın alanlarının, heyelan alanlarının yerleşime açılmasını, insan hayatlarının tehlikeye atılmasını istemiyoruz. Kentimizin deprem senaryosu ve afet master planının bir an önce oluşturulmasını istiyoruz.

Biz artık kentimizin kamu alanlarının, tarım topraklarının, sit alanlarının kaçak ve ruhsatsız yapılaşmaya teslim edilerek, bir bir elden çıkarılmasını istemiyoruz. Yerel yönetimler tarafından kaçak yapılaşma ile etkin ve caydırıcı bir mücadele yürütülmesini istiyoruz. Biz mevcut kaçak yapılaşmalarla oluşmuş bölgelerde yaşayan halka sağlıklı, planlı konut alanları ile ucuz arsa üretilmesini istiyoruz.

Biz kentsel dönüşüm projelerinde bugüne kadar görülen rant odaklı uygulamaların aksine, demokratik ve katılımcı bir anlayışla, halkın barınma ihtiyacı temelinde, kültürel, tarihi, yerel ve özgün dokuyu koruma ve kent çıkarlarını gözetmesini istiyoruz.

Biz kentsel ulaşımın kamusal bir hizmet olarak algılanmasını, araç değil, insan odaklı politika ve projeler üretilmesini istiyoruz. Özel araç odaklı çözümler yerine toplu taşımacılığa önem veren ulaşım sistemlerinin planlanmasını, raylı ve denizyolu ulaşım sistemlerinin geliştirilmesine öncelik verilmesini istiyoruz.

Biz hukuka saygılı, toplumcu ve halkçı, kamu yararını gözetken, katılımcılığa ve paylaşıma açık, şeffaf, kent ve kentlinin çıkarlarını ön planda tutan, yerel yönetimler ve belediye başkanları istiyoruz. Bu kapsamda hazırladığımız ve size yol göstermesini umut ettiğimiz Bursa Kent Raporu 2009'u sizlerle paylaşıyoruz.



TMMOB
ŞEHİR PLANCILARI ODASI
BURSA ŞUBESİ



İÇERİK :

1. Bursa'nın makro formu ve planlama süreçleri	9
2. Bursa'da yaşanan üst ölçekli plan sorunları.....	19
3. Deprem ve Bursa.....	29
4. Kaçak yapılaşma ve Bursa.....	39
5. Kentsel dönüşüm ve Bursa.....	45
6. Bursa'da ulaşım.....	69
7. Bursa'da sanayi.....	81
8. Plan değişiklikleri.....	93
9. Yönetişim ve katılımcı planlama.....	103





BURSA'NIN MAKRO FORMU VE PLANLAMA SÜREÇLERİ

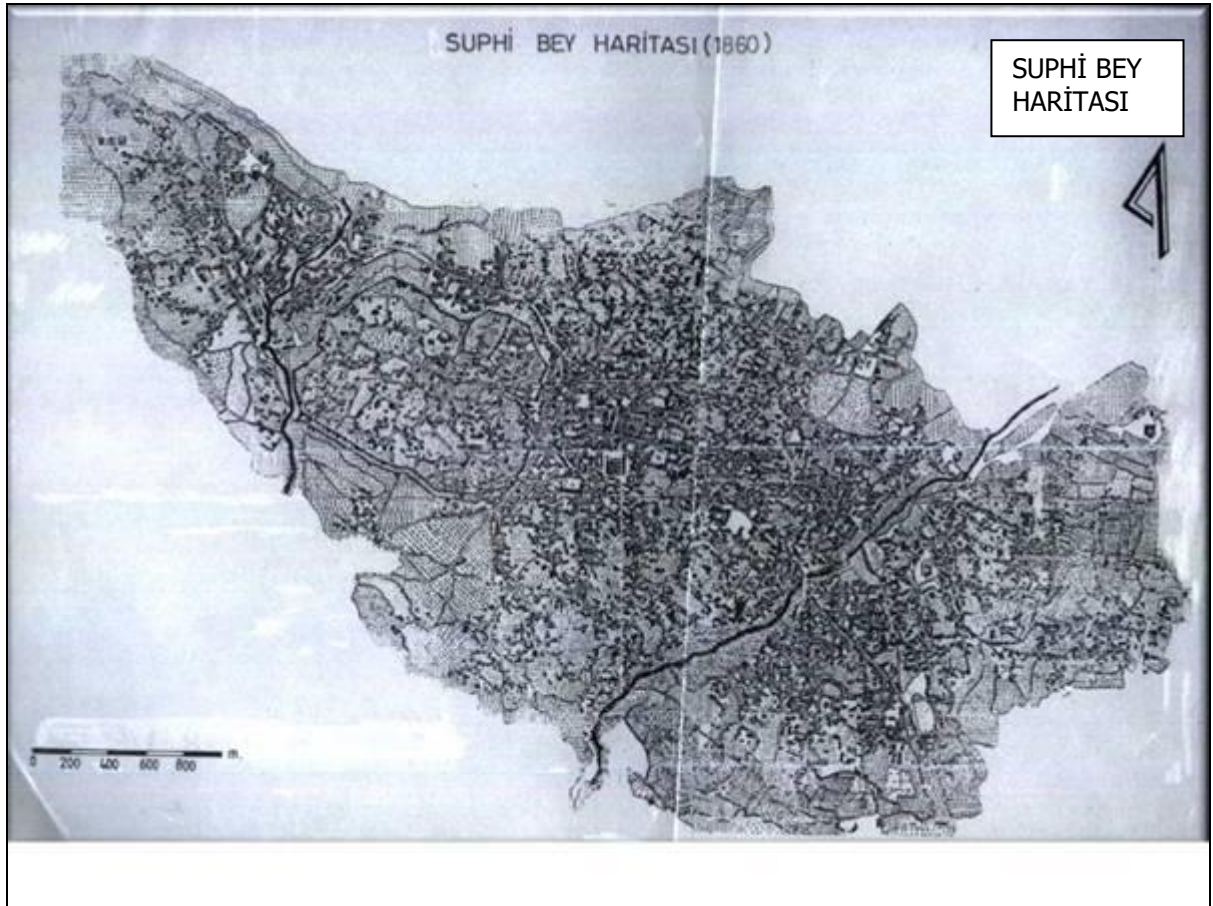


Bursa Kentinin kuruluşu M.Ö 2000'li yıllara kadar uzanmaktadır. Bursa Bitinya Kralı Prosyas tarafından M.Ö 5. – 6.'cı y.y. şimdiki Hisarın bulunduğu bölgede kurulmuştur. Daha önceki dönemlerde Roma İmparatorluğu etkisine girmiştir. İmparator Trajan zamanında dağ eteğindeki yerleşmeye Uludağ Prosası ve daha önceleri de Gemlik'te kurulmuş yerleşmeye de Sahil Prosası adı verilmiştir. Bu devirde Bursa, İzmit merkezine bağlıdır. 395 yılından itibaren ise Bursa Bizans yönetimine girmiştir. Çekirge'de bulunan bir çok hamam bu dönemde yapılmıştır. 1091 – 1097 yılları arası Selçukluların eline geçen kent, 1097 yılından sonra tekrar Bizans yönetimine geçmiştir.

Bursa 1326 yılında tekrar Türklerin eline geçmiş ve başkent olmuştur. Osmanlı idaresinde Türkler surlar içine yerleşmiş, daha önce burada oturan Rumlar yerleşmenin kuzeyine kaydırılmıştır.

Sultan I. Murad devrinde Çekirge'de külliye yaptırılmıştır. Sultan Beyazıt devrinde kentin doğusunda Yıldırım Külliyesi yaptırılmış, ayrıca merkezde Ulucami, yanındaki hamamı ve batısındaki medrese yaptırılmıştır. Bu devirde Bursa gelişmiş ve kültür merkezi kimliğine kavuşmuştur. 1402 yılında Timur istilasına uğrayan kentte, Çelebi Sultan Mehmet devrinde yeşil külliyesi yaptırılmıştır. Kentin batısında ise II. Murad devrinde Muradiye Külliyesi yaptırılmıştır. İdari taksimatta Bursa, İstanbul'un başkent yapılmasından sonra Kütahya'da bulunan Anadolu Beylerbeyliğine bağlı bir sancak beyliği halinde idare edilmiş 1841'den sonra ise Hüdavendigâr Vilayeti olmuştur.

1861 yılında Suphi Bey tarafından Osmanlı Erkan'ı Harp subayları tarafından hazırlanan harita o dönemki kent yapısı hakkında oldukça önemli bilgiler vermektedir.



Kentte belirgin bir ticari merkez ve cilimboz deresi ile gökdere civarında iki sanayi bölgesi vardır. Ayrıca kentin kuzeyinde az sayıda fabrikaya rastlanmaktadır.

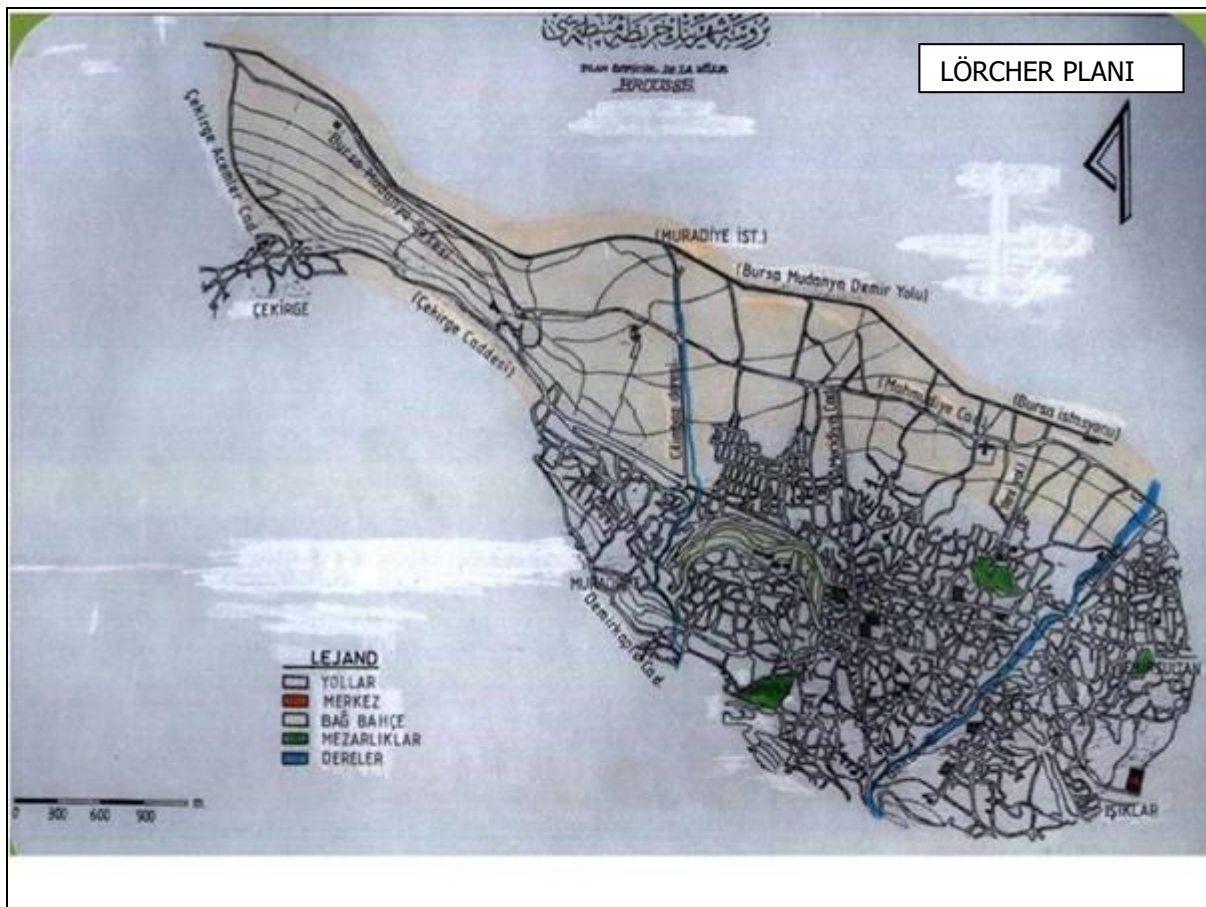
Yol ağı geleneksel Osmanlı kentlerinde görülen organik yapıya sahiptir. Yıldırım, Beyazıt ve Muradiye bölgeleri Osmanlı yerleşme politikası gereği cami, külliye gibi yapıların etrafında gelişme

göstermiştir. Seyrek olan konut dokusu içerisinde sebze, meyve, zeytin gibi ürünlerin yetiştirildiği bahçeler bulunmaktaydı.

1930'lu yıllardan sonra kentin ovaya doğru büyüme politikası canlandıran en önemli etmenler Merinos ve İpekiş fabrikalarının bu bölgede kurulmasıdır. Bu iki fabrikanın yer aldığı kuzeydeki alan gerek benzeri sanayi kuruluşları, gerekse sanayi – konut servis ilişkilerine göre çekim noktası oluşturmuştur. Bu dönemde Bursa, Çekirge yönünde açılan Altıparmak Caddesi üzerinde gelişme göstermiştir.

1960'lı yıllarda kurulan Türkiye'nin ilk Organize Sanayi Bölgesi ve otomobil fabrikaları kente hızlı bir gelişmenin oluşmasına sebep olmuş, yaşanan aşırı göç dalgası imar planlarının önüne geçerek sağlıksız kentleşmeye neden olmuştur.

Bursa'nın Planlama süreçlerini incelediğimizde; 1924 yılından itibaren çeşitli dönemlerde plan çalışması yapıldığını görmekteyiz.



1924 YILI LÖRCHER PLANI :

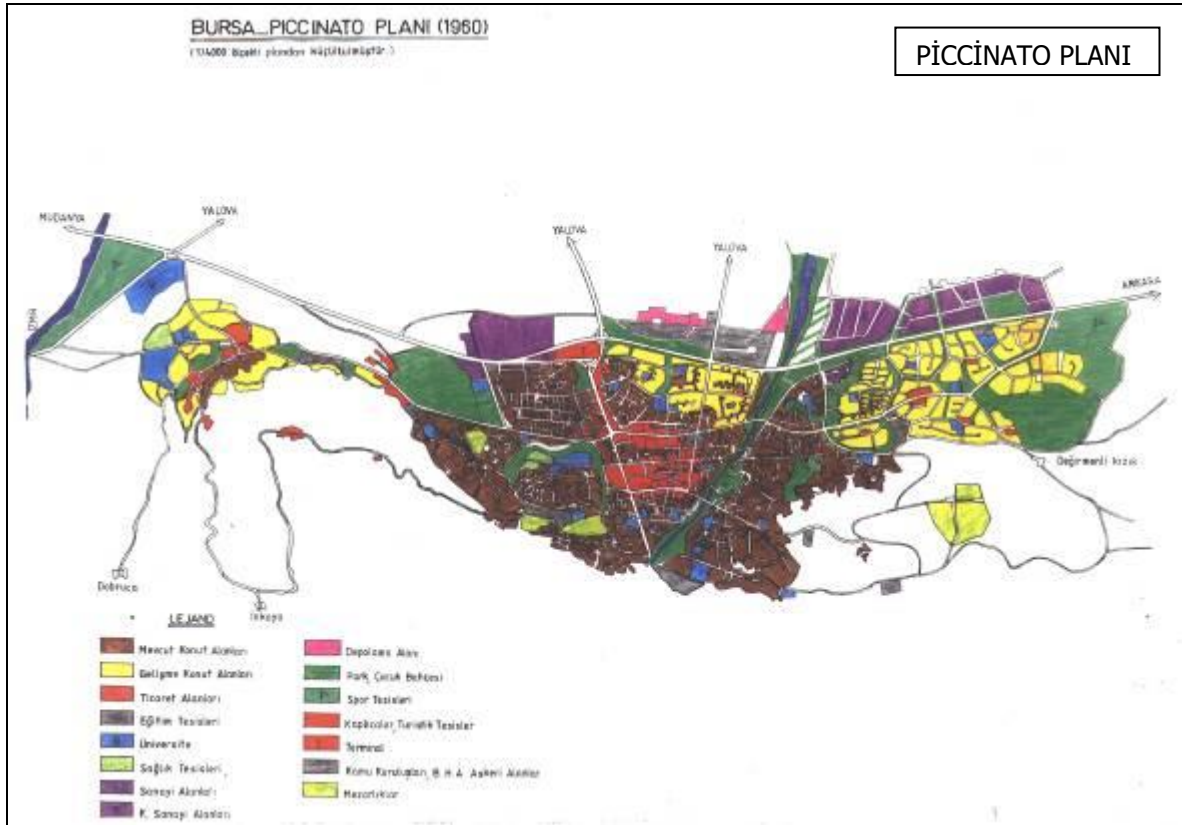
Bursa Kentinin ilk planlama çalışması 1924'te Alman Lörcher tarafından yapılmıştır. 1912 de elde edilen halihazır harita üzerine bahçekent akımının etkisi altında mevcut dokuyu tamamen yok sayarak hazırlanmış plan uygulanmamıştır. Ancak Atatürk caddesi ve Hisar girişi bu plana göre açılmışlardır.

1940 YILI PROST PLANI :

1939 yılında Prost Bursa Planı çalışmalarına başlamıştır. Yapı yollar nizamnamesi ve Fransız aksiyel planlaması ilkeleri çerçevesinde elde edilen prost planı büyük uygulama olanağı bulmuş,



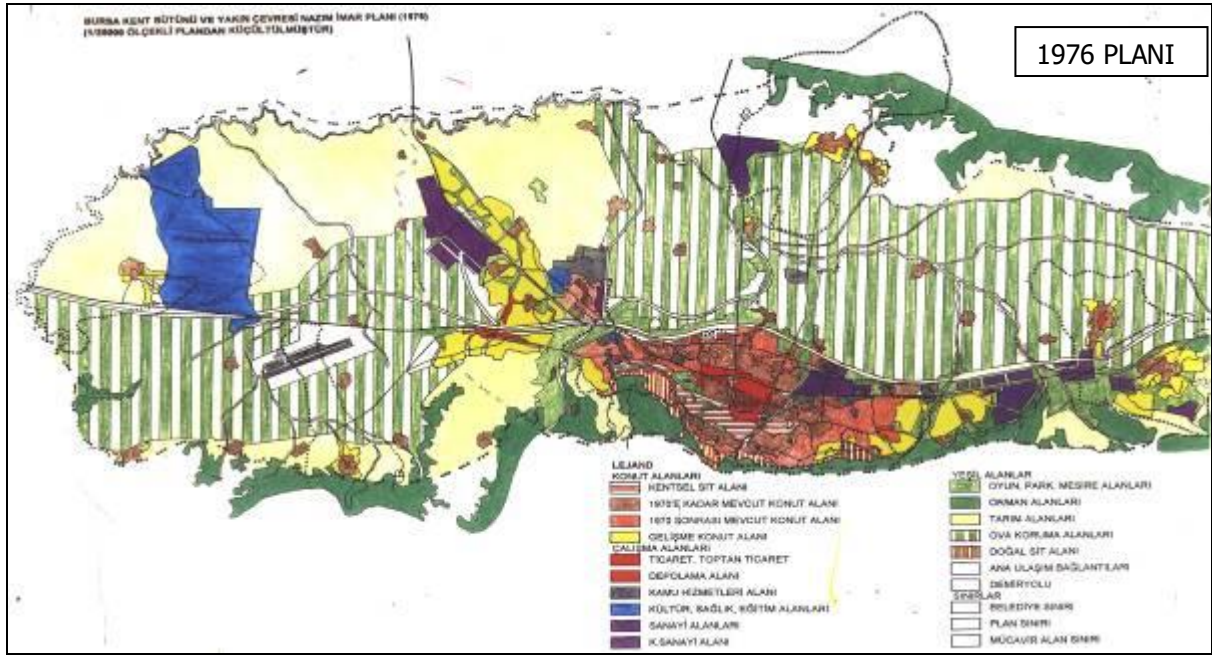
Darmstat Caddesi, Gazcılar Caddesi, Fomara Caddesi, Atatürk Caddesi plan kararları doğrultusunda oluşturulmuştur.



1960 YILI PİCCINATO PLANI :

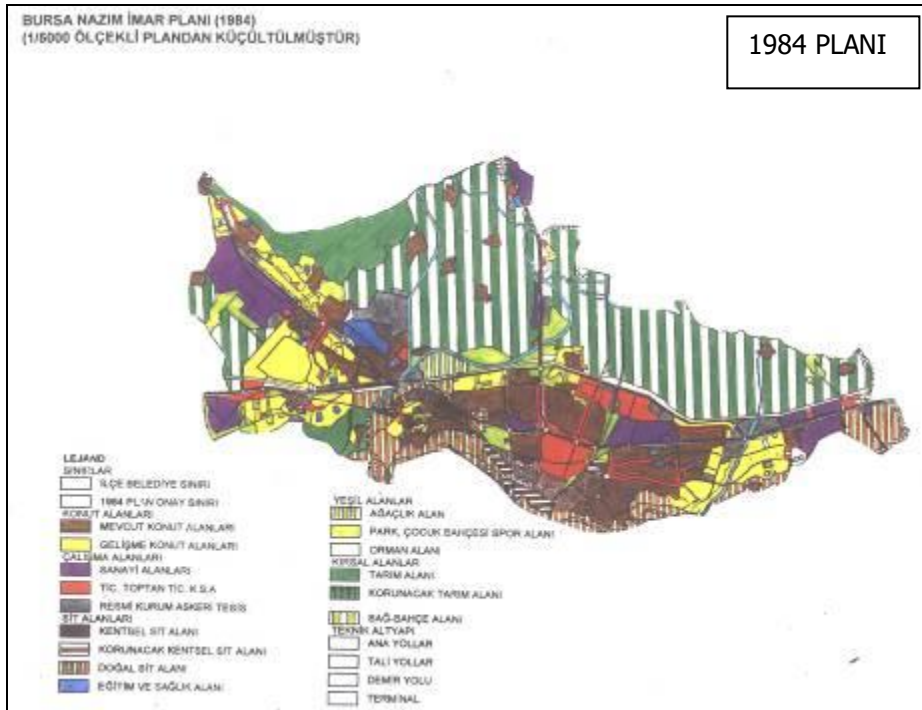
1958 büyük yangınından sonra İller Bankası ve Emlak Kredi Bankasının desteğiyle Bursa'da İmar Planlama Bürosu kurulmuştur. Büro 1960 yılında Piccinato danışmanlığında 1/10.000 ve 1/4.000 ölçeğinde planlar hazırlanmıştır.

Bu planlarda kent 250.000 nüfusa göre planlanmış, plan temelde kentin doğal ve tarihi değerlerini korumayı bunun yanında yoğun bir kentsel gelişmeyi amaçlamıştır. Kent merkezi tarihi yapılarıyla korunmuş, açılan Fevziçakmak caddesinin yeni merkez, Haşim İşcan caddesinin ise idari merkez olması öngörülmüştür. Planın getirdiği bölgesel ölçekteki kararlar tarım alanlarının korunması ve yeni bir sanayi bölgesinin oluşturulmasıdır.



1976 YILI BURSA KENT BÜTÜNÜ VE YAKIN ÇEVRESİ PLANI :

İstanbul Nazım Plan Bürosu paralelinde, Bursa'da bir planlama bürosunun kurulma isteği ile nazım plan bürosu oluşturulmuştur. Burada amaç İstanbul Nazım Plan Bürosunca sürdürülen bölgesel çalışmalara veri toplamak, diğer taraftan da kentin yeni planını elde etmektedir. 1974 yılına kadar büroca elde edilen verilerin değerlendirilmesi amacıyla planlama çalışmaları 1/25.000 ölçekte Bakanlıkça sürdürülmeye başlanmış ve 1976 yılında Bursa Kenti ve Yakın Çevresi Nazım Planı elde edilmiştir.



1984 YILI BURSA NAZIM PLANI :

1975 yılında artan nüfus gelişme hızı, mevcut uygulama planlarının yetersiz kalması yanında Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu kararları ile getirilen kısıtlama kararlarının büyük



boyutlara varan sorunlara neden olması 1/25.000 ölçeğindeki planın daha büyük ölçeklere indirgenmesi zorunluluğu nedeni ile Bursa Nazım İmar Plan Bürosu 1980 yılında 1/5000 ölçeğinde Nazım İmar Planı çalışmalarına başlamıştır.

Yerleşimin plan döneminde Ankara – İzmir karayolu boyunca yayılması ana makro form kararı olarak belirtilmiştir. Bunun temel nedeni kuzeyde 1977 yılında oluşturulan Ova Koruma Protokolü kapsamında sulu tarım arazileri ile güneyde Uludağ eteklerinin oluşturduğu doğal sit alanlarıdır. Özellikle batıda, Nilüfer Çayı'ndan sonra İzmir ve Mudanya yolu boyunca uzanan alanlarda yaklaşık 500.000 kişinin yerleşmesi öngörülmüştür.

Mevcut karayolunun kuzeyinde, 1970 sonrası oluşmuş bulunan hisseli parselasyon üzerindeki kaçak yapılaşma bölgeleri ıslah edilecek konut alanı olarak planlanmıştır.

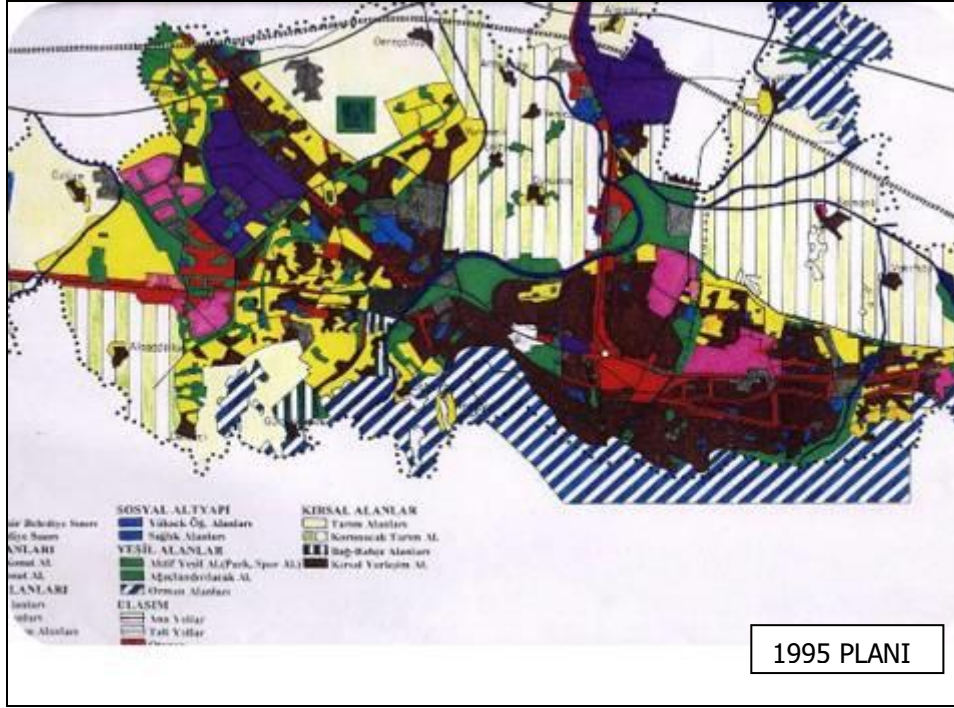
Kent merkezi karayoluna kadar genişletilerek yaklaşık 350 ha'lık ticaret ve hizmet alanları sağlanmaya çalışılmıştır. Ayrıca doğu ve batı da konut bölgeleri içinde alt merkezler oluşturularak bir merkez kademelenmesi oluşturulmaya çalışılmıştır.

Sanayi alanları batıda Organize Sanayi Bölgesi ve kuzeyde Demirtaş Sanayi Bölgesi ve kent içinde gelişmesi durdurulan mevcut sanayi kuruluşlarından oluşmaktadır. Küçük sanatlar için merkezin uzantısı plan mevcut Duğınarı Küçük Sanatlar sitesinin tevsii ile genişletilen alan ile doğu ve batıda iki sitenin oluşturulması öngörülmektedir.



1990 YILI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI :

1990 yılında yapılan planlama çalışması ile 2 etap halinde revizyon çalışması düşünülmüş ve 1. etap plan çalışması ile plan kararlarıyla mevcut durumun çakışmadığı alanlar tespit edilmiş ve bu alanlarla ilgili uygulamaya dönük plan kararları üretilmiştir.



1995 YILI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU :

Büyükşehir Belediyesi Kentsel Gelişim Şube Müdürlüğüne 1995 yılında 1/5000 ölçekli revizyon imar planı yapılmıştır. Bu planın özellikleri ise o yıllarda başlanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının ana ilkeleri doğrultusunda olması hedeflenmiştir. Bu kapsamda Nilüfer İlçesinde 140.000 kişilik yeni gelişme alanları açılmıştır. Osmangazi ilçesinde 135.000 kişilik yeni gelişme alanları önerilirken, Yıldırım ilçesinde Ankara yolu kuzeyinden geçen kollöktör hattı baz alınarak ovaya doğru 190.000 kişilik gelişim alanı belirlenmiştir.



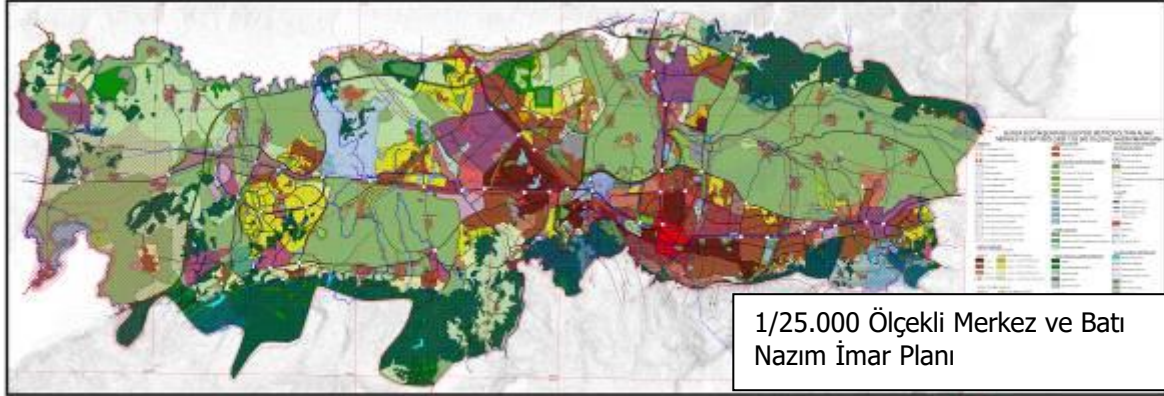
1998 YILI 1/100.000 ÖLÇEKLİ BURSA 2020 YILI ÇEVRE DÜZENİ PLANI :

Bursa'da, meydana gelen hızlı nüfus artışı ve sanayileşme sonucunda oluşan plansız kent gelişimine engel olmak, sürdürülebilir gelişmeyi sağlamak ve yaşanabilir mekanlar yaratmak amacıyla,



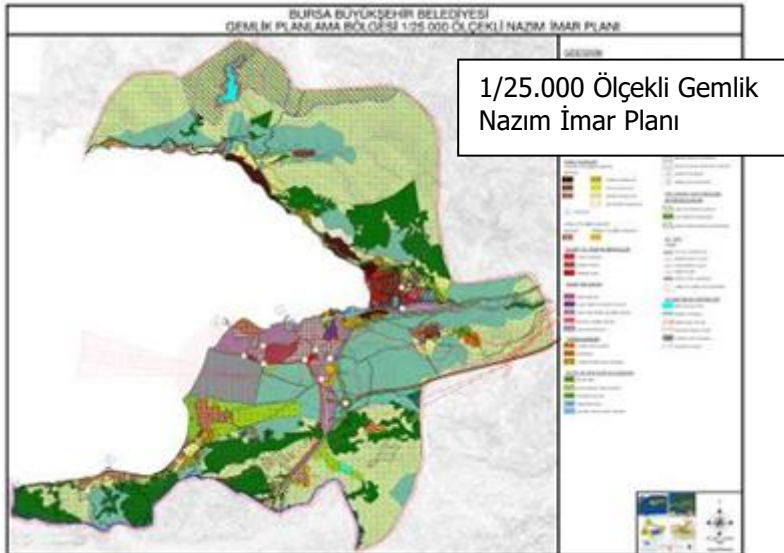
3 kurum arasında (Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Bursa Büyükşehir Belediyesi ve Bursa Valiliği) protokol imzalanarak 1994 yılında il bütününe kapsayan İL STRATEJİ PLANI oluşturmak adına çalışmalara başlanmıştır.

Bursa'nın 2020 yılını hedef alarak, Bursa İlinde sürdürülebilir, yaşanabilir bir çevre yaratmayı; tarımsal, turistik ve tarihsel kimliğin korunmasını ve Türkiye'nin kalkınma politikası kapsamında sektörel gelişme hedeflerine uygun olarak belirlenen planlama ilkeleri doğrultusunda sağlıklı gelişme ve büyümeyi hedefleyen plan, 3194 sayılı İmar Kanununda STRATEJİ PLANI tanımı olmadığı için, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 19 Ocak 1998 tarihinde 1/100.000 ölçekli BURSA 2020 YILI ÇEVRE DÜZENİ PLANI olarak onaylanmıştır.



1/25.000 ÖLÇEKLİ MERKEZ VE BATI PLANLAMA BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI :

5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunun verdiği yetkiye dayanarak, Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından 1/100.000 ölçekli Planda tariflenen Merkez ve Batı Planlama Bölgeleri için 1/25.000 ölçekte Nazım İmar Planı hazırlanmış ve hazırlanan planlar 16.03.2006 Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Merkez Planlama Bölgesi sınırları kapsamında Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer, Gürsu ve Kestel Belediyeleri yer almaktadır. Batı Planlama Bölgesi sınırları kapsamında ise, Nilüfer Belediyesinin bir kısmı, Akçalar, Hasanağa, Kayapa, Çalı, Gölyazı, Görükle Belediyeleri yer almaktadır.

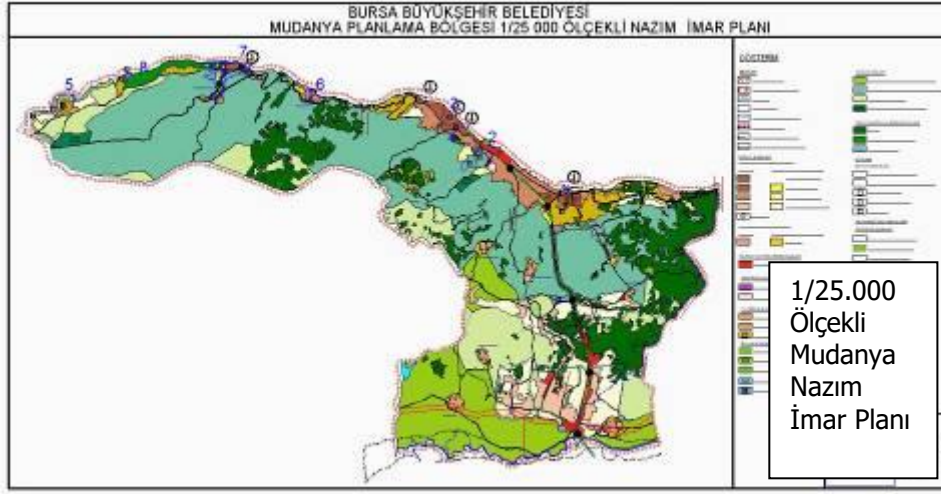


1/25.000 ÖLÇEKLİ GEMLİK PLANLAMA BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI :

5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunun verdiği yetkiye dayanarak, Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından 1/100.000 ölçekli Planda tariflenen Gemlik Planlama Bölgesi için 1/25.000 ölçekte

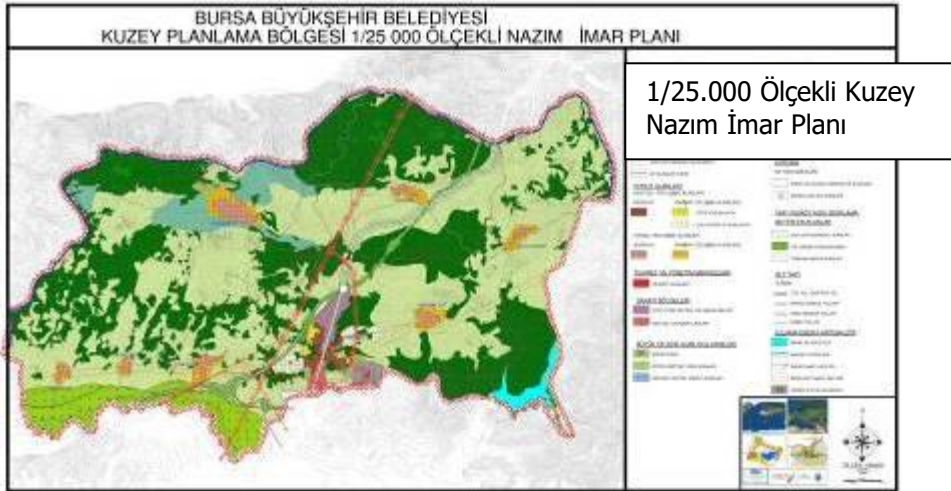


Nazım İmar Planı hazırlanmış ve hazırlanan planlar 16.11.2006 Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Gemlik Planlama Bölgesi sınırları kapsamında Kurşunlu, Umurbey, Gemlik, Küçükkumla Belediyeleri yer almaktadır.



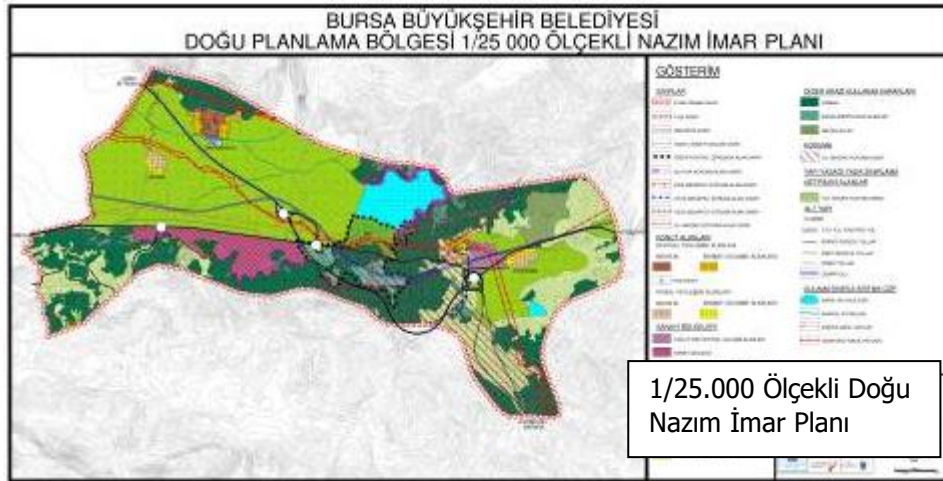
1/25.000 ÖLÇEKLİ MUDANYA PLANLAMA BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI :

5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunun verdiği yetkiye dayanarak, Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından 1/100.000 ölçekli Planda tariflenen Mudanya Planlama Bölgesi için 1/25.000 ölçekte Nazım İmar Planı hazırlanmış ve hazırlanan planlar 16.11.2006 Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Mudanya Planlama Bölgesi sınırları kapsamında Mudanya, Zeytinbağı, Güzelyalı Belediyeleri yer almaktadır.



1/25.000 KUZEY PLANLAMA BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI :

5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunun verdiği yetkiye dayanarak, Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından 1/100.000 ölçekli Planda tariflenen Kuzey Planlama Bölgesi için 1/25.000 ölçekte Nazım İmar Planı hazırlanmış ve hazırlanan planlar 16.11.2006 Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Kuzey Planlama Bölgesi sınırları kapsamında Ovaakça Belediyesi, Aksungur, Ahmetbey, Çağlayan, Karabalıkcık, Selçukgazi, Dürdane, Gündoğdu Köylerinin Tapulama Sınırları yer almaktadır.



1/25.000 DOĞU PLANLAMA BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI :

5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunun verdiği yetkiye dayanarak, Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından 1/100.000 ölçekli Planda tariflenen Doğu Planlama Bölgesi için 1/25.000 ölçekle Nazım İmar Planı hazırlanmış ve hazırlanan planlar 16.11.2006 Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Doğu Planlama Bölgesi sınırları kapsamında Batıda Gürsu-Kestel'in Ankara yolu güneyindeki kesimi, güneyde orman sınırları, kuzeyde Barakfaki Belediyesi belediye sınırı, doğuda Turanköy ve Yenişehir-Ankara yolu ayrımı ile sınırlandırılmış alan yer almaktadır.



BURSA'DA YAŞANAN ÜST ÖLÇEKLİ PLAN SORUNLARI



Kentimizde, 1924 yılında başlanan planlama çalışmaları çeşitli dönemlerde tekrar elden geçirilerek kentin ihtiyaçlarını karşılama adına revizyona sokulmuştur. Bursa'da 1960'lı yıllarda Organize Sanayi Bölgesi'nin açılması ve takiben iki otomobil fabrikasının kurulması, Özellikle 1968 yılında Tofaş'ın kurulması ile birlikte oluşan diğer yan sanayi sektörlerinin oluşması kente gelen kontrolsüz göçün yarattığı etki imar planlarının önüne geçerek sağlıklı kentleşmeye neden olmuştur.

Bursa'da, meydana gelen hızlı nüfus artışı ve sanayileşme sonucunda oluşan plansız kent gelişimine engel olmak, sürdürülebilir gelişmeyi sağlamak ve yaşanabilir mekanlar yaratmak amacıyla, 3 kurum arasında (Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Bursa Büyükşehir Belediyesi ve Bursa Valiliği) protokol imzalanarak 1994 yılında il bütününe kapsayan İL STRATEJİ PLANI oluşturmak adına çalışmalara başlanmıştır.

Bursa'nın 2020 yılını hedef alarak, Bursa İlinde sürdürülebilir, yaşanabilir bir çevre yaratmayı; tarımsal, turistik ve tarihsel kimliğin korunmasını ve Türkiye'nin kalkınma politikası kapsamında sektörel gelişme hedeflerine uygun olarak belirlenen planlama ilkeleri doğrultusunda sağlıklı gelişme ve büyümeyi hedefleyen plan, 3194 sayılı İmar Kanununda STRATEJİ PLANI tanımı olmadığı için, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 19 Ocak 1998 tarihinde 1/100.000 ölçekli BURSA 2020 YILI ÇEVRE DÜZENİ PLANI olarak onaylanmıştır.



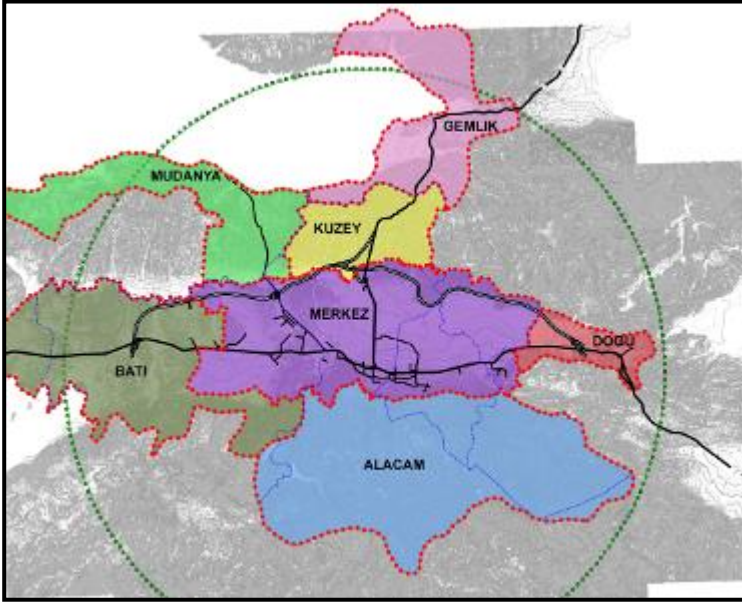
Onaylanan 1/100.000 ölçekli plan gerek hazırlanışı ve onay süreci, gerekse getirdiği birçok kavram ile örnek bir çalışma niteliğindedir.

Planın hazırlık sürecine; tüm kamu kurum ve kuruluşları, ilçe ve belde belediyeleri katılmış, planın kararları Kent Konseylerinde meslek odaları, sivil toplum temsilcileri, sanayiciler, ziraat odaları, üniversite tarafından tartışılmıştır. Sonuç olarak; hazırlanan plan tüm Bursa'nın benimsediği ve arkasında durduğu, bir tek itirazın olmadığı bir plan olarak yürürlüğe girmiştir.

Ayrıca onaylanan plan ile; Bursa için planlama bölgesi, metropoliten alan, metropoliten alan planlama bölgesi gibi birçok yeni kavram getirmiştir. (**Planlama Bölgesi:** Gelişme Potansiyeli olan kentsel kullanım bölgeleriyle bunların etkileşim alanlarını kapsayan mevcut ve öneri nüfus, işgücü ve benzeri konularda kararlar getiren ve planlama alanları belirlenen bölgelerdir. **Metropoliten Alan:** Bu



planla sınırları belirlenen Bursa Büyükşehir Belediye etkileşim alanıdır. Bu alan içinde planlama bölgeleri oluşturulmuştur.)



Metropolitan Alan Planlama Bölgesi olarak; **Merkez** (Gürsu, Kestel, Demirtaş, Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer Belediye sınırları), **Batı** (Akçalar, Hasanağa, Kayapa, Çalı, Görükle, Gölyazı Belediye sınırları), **Alaçam** (Uludağ), **Doğu** (Gürsu – Kestel’in doğusundan Turanköy yerleşim sınırına), **Gemiik** (Kuşunlu, Gemiik, Umurbey, Küçükumla Belediye sınırları), **Mudanya** (Mudanya, Güzelyalı, Zeytinbağı Belediye Sınırları), **Kuzey** (Ovaakça Belediye sınırı ve civar köyler) olmak üzere 7 adet bölge tariflenmiştir.

Bu bölgelerin her birine mevcut gelişim potansiyellerine uygun olarak kimlik belirlenmiş ve bu kimlikler

çerçevesinde 1/25.000 ölçekli planların oluşturulması şartı getirilmiştir.

Ayrıca 1/100.000 ölçekli plan ile 1/25.000 ölçekli planlar yapılmadan önce, ova eylem planının, ulaşım master planının, il koruma planının, turizm ana planının, il sanayi ana planının hazırlanması ön şart olarak belirlenmiştir. Ancak 1/100.000 ölçekli planın oluşturulmasında gösterilen bu başarı maalesef plana sahip çıkmada gösterilememiş, planın öngördüğü bir çok çalışma aradan geçen yıllarda yapılamamıştır.

2000’li yıllardan sonra TBMM tarafından yapılan yasal düzenlemeler, kentlerin yerelden yönetimi adına büyük gelişmelere sahne olmuştur. 2004 yılında yürürlüğe 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile, Büyükşehir Belediyelerine 1/25.000 ölçek düzeyinde Nazım İmar Planları hazırlanması yetkisi verilmiş, 2005 yılında onaylanan 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu ile, İl Özel İdarelerine il bütününe kapsayan, İl Çevre Düzeni Planı yapma yetkisi verilmiştir.

Yapılan yasal düzenlemelerle kentlerin kimliğini oluşturmada önemli rolü olan ve onay yetkisi Bakanlıklardaki üst ölçek plan kavramının merkezden değil, yerelden oluşturulması yönünde önemli avantajlar sağlamıştır. Ancak maalesef bu avantajlar gerek Bursa Büyükşehir Belediyesi, gerekse İl Özel İdaresi tarafından kentin kimliği oluşturma ve geleceğe yönelik politikaları üretme adına kullanılamamıştır. Şöyle ki;

1/100.000 ÖLÇEKLİ PLAN SORUNU

6 Haziran 2003 tarihinde 4864 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmesinin ardından, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından bu kanuna istinaden ve 3194 sayılı İmar Kanunun 9. maddesinde yer alan Metropolitan Alan İmar Planı kavramı uyarınca, 19 Ocak 1998 tarihinde onaylanan 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 yılı Çevre Düzeni Planı değiştirilerek 1/100.000 ÖLÇEKLİ METROPOLİTEN ALAN PLANI olarak 13 Ekim 2003 tarihinde onaylanmıştır.

Çevre ve Orman Bakanlığı 23 ekim 2003 tarihinde 22063 sayılı yazısı ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığına 4864 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun ve 3194 sayılı İmar Kanunun 9. maddesi uyarınca 1/100.000 ölçekli Metropolitan Alan Planı onaylanması işleminin, 4856 sayılı Çevre ve Orman Bakanlığı Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanuna aykırı olduğu, onaylanan planın ölçek itibarıyla de geçici 6. madde kapsamı dışında olduğu ve 08 Mayıs 2003 tarihinden sonra Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca tamamlanacak başvurulara ilişkin çevre düzeni planlarının 3194 sayılı İmar Kanunu çerçevesinde değil 4856 sayılı kanunun geçici 6. maddesi uyarınca onanması gerektiği



bildirilmiş ve bu bağlamda Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından yapılan onay işleminin yasal dayanaktan yoksun ve mesnetsiz olması nedeniyle kadük olup, geçerliliği olmadığını, uygulamaların 19 ocak 1998 tarihinde onaylanan 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 yılı Çevre Düzeni Planı çerçevesinde yürütülmesi gerektiğini ve bu planlar ilgili yetkinin kendilerinde olduğunu bildirmiştir.

Sonraki yıllarda konuya ilişkin bu açmaz bir türlü çözülememiş, iki kurum tarafından iki farklı plan Bursa'nın üst ölçekli planı olarak kullanılmaya devam etmiştir.

22 şubat 2005 tarihinde TBMM tarafından 5302 sayılı Özel İdare Kanunu kabul edilmiştir. İlgili kanunun 6 maddesinde; **"İl çevre düzeni plânı;** valinin koordinasyonunda, büyükşehirlerde büyükşehir belediyeleri, diğer illerde il belediyesi ve il özel idaresi ile birlikte yapılır. İl çevre düzeni plânı belediye meclisi ile il genel meclisi tarafından onaylanır." Hükmü getirilmiş ve il özel idarelerine İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI yapma ve onaylama yetkisi verilmiştir.

Bu yetki üzerine, Bursa Vilayeti İl Genel Meclisi tarafından 07 mart 2006 tarihli toplantıda; 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 yılı Çevre Düzeni Planının 3.4.3, 3.4.5, 3.36, 4.2.2.4, 4.2.3, 4.2.3.1, 4.2.3.2, 4.2.3.3., 4.3, 4.3.3, 5.3, 5.6, 5.7, 5.12.2, 5.20 maddelerinde değişiklik yapılmıştır. Yapılan bu plan değişikliği ile, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın 1/100.000 ölçekli Metropolitan Alan Planı, Çevre ve Orman Bakanlığı'nın 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı ve İl Genel Meclisi tarafından onaylanan 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 yılı Çevre Düzeni Planı olmak üzere Bursa İline ait 3 adet 1/100.000 ölçekli plan ortaya çıkmıştır.

İl Genel Meclisi tarafından yapılan bu değişikliklerle planda köklü değişikliklere gidilmiş, örneğin 7 adet metropolitan plan bölgesi için getirilen 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hazırlanması şartı, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanması yetkisi olarak değiştirilmiştir.

26 mart 2008 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 1/100.000 ölçekli Metropolitan Alan Planının 6.2.13.c maddesinde plan notu değişikliği yapılmıştır.

Yapılan bu plan notu değişikliği üzerine 3 nisan 2008 tarih ve 2557 sayılı yazı ile Çevre ve Orman Bakanlığı, yapılan bu plan değişikliği uygulamasının mevzuat uyarınca geçersiz olduğu, geçerli planının 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 yılı Çevre Düzeni Planı olduğu ve bu planda yapılacak değişikliklerin 5302 sayılı yasa kapsamında İl Özel İdaresince değerlendirilmesi gerektiği, kendilerinin ise 2872 sayılı Çevre Kanununda Değişiklik yapan 5491 sayılı kanun uyarınca 1/50.000 ve 1/100.000 ölçekli Bölge ve Havza Bazında Çevre Düzeni Planlarının değerlendirilmesi ve onaylanması ile yetkili oldukları belirtilmiştir.

Bu yazı ile Çevre ve Orman Bakanlığı 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 yılı Çevre Düzeni Planı ile ilgili uygulama yetkisinin İl Özel İdaresinde olduğunu kabul etmiştir.

Çevre Bakanlığının bu yazısı üzerine Bayındırlık ve İskan Bakanlığı 1 mayıs 2008 gün ve 3706 sayılı yazısı ile 26 mart 2008 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 1/100.000 ölçekli Metropolitan Alan Planının 6.2.13.c maddesinde plan notu değişikliğinin geçerli olduğunu duyurmuş ve 6 haziran 2008 tarihinde 2008/5 sayılı Genelge yayınlamıştır.

Genelgede özetle; " İl bütününde 5302 sayılı Kanun uyarınca İl Çevre Düzeni Planı onaylanmamış ise, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ve mülga Çevre Bakanlığınca daha evvel ki tarihlerde 3194 sayılı İmar Kanunun 5. maddesinde tanımlandığı şeklinde onaylanmış ve halen geçerliliğini koruyan çevre düzeni planlarının bulunması halinde, söz konusu çevre düzeni planı ve planda istenebilecek değişiklik taleplerinin 3194 sayılı İmar Kanunun 9. maddesi kapsamında Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca değerlendirilmesi gerektiği " belirtilmiştir.

Bu süreci takip eden Şubemiz tarafından çeşitli tarihlerde ilgili kurumlarla yazışmalar yapılmış ve bu yetki karmaşasının ortadan kaldırılması yönünde çalışma yapılması talep edilmiştir.

Yazılarımıza cevaben;



- Bursa İl Özel İdaresi'nin 21 Temmuz 2008 tarih 8271 sayılı yazısı ile "5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunun 6. maddesi ve 10/c maddesi ile İl Çevre Düzeni Planı hazırlanması ve Belediye sınırları dışındaki alanların imar planlarının karara bağlanma yetkisinin İl Genel Meclisinde olduğu, yine aynı kanunun 70. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununda ve bu kanun hükümlerinde aykırılık bulunması durumunda bu kanun hükümlerinin uygulanacağı dile getirilmiştir"
- Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın 1 Ağustos 2008 tarih ve 6625 sayılı yazısı ile "5302 sayılı yasa kapsamında İl Genel Meclisi tarafından onaylanan İl Çevre Düzeni Planı bulunmuyor ise geçerli olan planın 1/100.000 ölçekli Metropoliten Alan Planı olduğu ve yapılacak plan düzenlemelerinin 3194 sayılı İmar Kanunun 9. maddesi uyarınca onaylanacağı dile getirilmiştir."
- Çevre ve Orman Bakanlığı'nın 29 Aralık 2008 tarih ve 9856 sayılı yazısı ile "1/50.000 ve 1/100.000 ölçekli Havza ve Bölge bazındaki Çevre Düzeni Planlarının 4856 sayılı kanun ve 2872 sayılı kanun uyarınca Çevre ve Orman Bakanlığınca yapılacağı ve onanacağı, İl sınırlarını kapsayan ve alt ölçekli Çevre Düzeni Planlarının ise 5302 sayılı Kanun uyarınca yapılması gerektiği dile getirilmiştir"

Sonuç olarak;

1998 yılında onaylanan 1/100.000 ölçekli planın hazırlıklarına 1994 yılında başlanmış ve genel olarak 1990 yılına ait veriler baz alınarak onaylanan plan birçok kararı açısından ilk ve yol gösterici olma özelliği gösterse de iki önemli konu maalesef planda göz ardı edilmiştir.

Bunların birincisi ekonomik verilerdir. Planda Bursa'nın ekonomisine ilişkin araştırma ve çözüm önerisi bulunmamaktadır.

İkinci olarak ise; onaylanan plan 1998 tarihinde onaylandığından 1999 depremine hazırlıksız yakalanmış ve daha sonradan depremle ilgili yapılan yasal düzenlemeler plana yansıtılamamış, plan jeoloji ve deprem bakımından yetersiz kalmıştır.

Bayındırlık ve İskan Bakanlığının konuya ilişkin görüşü oldukça nettir. 5302 sayılı yasa kapsamında İl Çevre Düzeni Planı adı altında plan onayı gerçekleştirildiğinde yetkinin İl Özel İdaresine geçeceğini kabul etmektedir.

Ancak İl Özel İdaresi tarafından günümüzün ihtiyaçlarına cevap verebilecek, güncel verilerle hazırlanan ve yukarıdaki eksikliği belirtilen konuları da bünyesinde barındıracak şekilde 5302 sayılı yasanın verdiği yetkiye istinaden İl Çevre Düzeni Planı hazırlanması ve onaması yapılmamakta, 1998 tarihinde onaylanan ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığına göre mülga olan 1/100.000 ölçekli 19 yıl öncesinin verilerine göre hazırlanan plan üzerinde değişikliklere gidilmekte ve bu plan adeta 1/1000 ölçekli uygulama imar planıymış gibi algılanarak her İl Genel Meclisi toplantısında plana ilişkin bir plan değişikliği düzenlemesi yapılmaktadır.

Bu durum kentin kimliği oluşturma ve planlı gelişmesini sağlama adına kentin anayasası kabul edilen ve yetkisi farklı kurumlarda olan 2 adet 1/100.000 ölçekli planın ortaya çıkmasına sebep olmakta ve plan üzerinde yapılan değişiklikler ile plan ana kimliğinden git gide uzaklaşmaktadır.

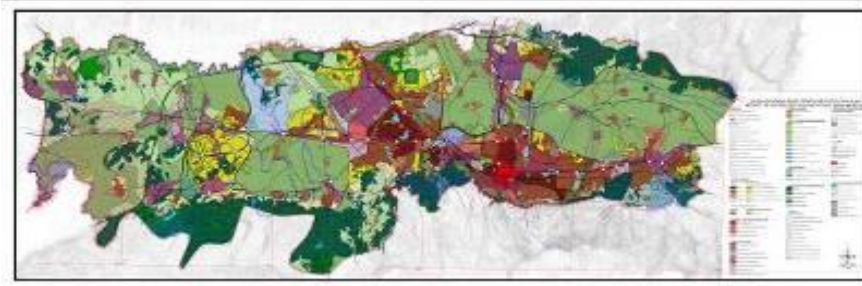
1/25.000 ÖLÇEKİ NAZIM İMAR PLANI SORUNU

10 Temmuz 2004 tarihinde 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu onaylanmıştır. İlgili kanunun 7/b maddesi ile Büyükşehir Belediyelerine 1/5000 ile 1/25.000 arası her ölçekte Nazım İmar Planı hazırlama ve onaylama yetkisi verilmiştir.

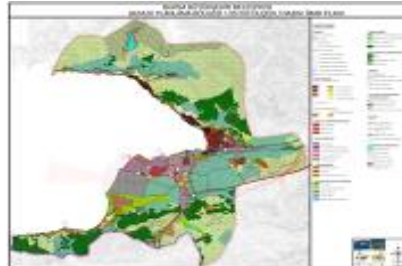
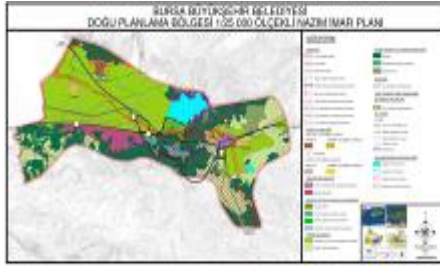
Bu yetki üzerine Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından 1/100.000 ölçekli planda tanımlanan 7 adet metropoliten bölgenin büyükşehir sınırlarını kapsayan alanları için 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanması çalışmalarına başlanmıştır. Bu kapsam da 5302 sayılı kanun gereği, 1/100.000 ölçekli plan için değişiklik talepleri hazırlanmış ve 17 Kasım 2005 günlü meclis toplantısında kabul



edilmiş ve onaylanmak üzere İl Genel Meclisine gönderilmiştir. İl Genel Meclisi tarafından 07.03.2006 tarihinde değişiklik kabul edilerek yürürlüğe girmiştir.

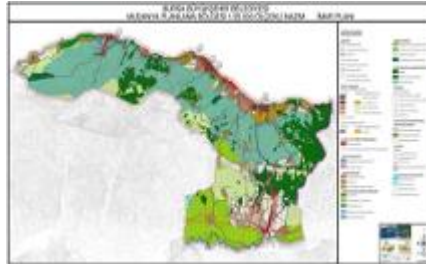


Bu kapsamda hazırlanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planlarından Merkez ve Batı Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı 16.03.2006 tarihinde,



Mudanya – Gemlik – Doğu Kuzey Planlama Bölgeleri 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı 16.11.2006 tarihinde Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Alaçam bölgesi Nazım İmar Planı ise

yüklenici firmanın talebi üzerine, ihaleden sonra sözleşmeden çıkarılmış ve hazırlanmasından vazgeçilmiştir.



İlgili planların hazırlık sürecinde; Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 14. maddesi uyarınca, planların hazırlanması sürecinde, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda Planlama alanının

yeri, yönetim yapısı, idari bölünüş, sınırlar, fiziksel yapı, maden kaynakları, çevresel kaynaklar ve koruma alanları, demografik yapı, sosyal yapı, ekonomik yapı, teknik altyapı, arazi kullanımı, sektörel yapı, askeri alanlar, mülkiyet yapısı, yerleşme alanları ile ilgili özellikler konuları ile planlama alanının özelliğine ve plan türüne göre diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilmesi ve elde edilen veriler neticesinde yapılan planlama çalışması sonrasında üretilen arazi kullanım ve diğer kararların kurumlarla paylaşarak planlamaya esas, planda verilen kararlar hakkında uygun görüşün alınması gerekmektedir. Ancak büyükşehir belediyesi tarafından 05.05.2005 tarihli yazı ile kurum ve kuruluşlardan sadece veri talebinde bulunulmuş, oluşturulan plan kararlarının uygunluğu hakkında ilgili yasa ve yönetmeliklere göre alınması gereken görüşler alınmamıştır. Kurum ve kuruluşlara gönderilen yazı incelendiğinde 15 günlük cevap süresi verilmiş, bu süre zarfında görüş verilmemesi durumunda resen yapılacağı bildirilmiştir. Dolayısıyla bir çok kurum ve kuruluş bu dönem içinde cevap verememiş ve hatta Tarım İl Müdürlüğünden görüş ve veri alınmadan, mutlak ve marjinal tarım arazileri belirlenmeden, büyükşehir belediyesi tarafından gerekli verilen toplanmadan planlama çalışmasına başlanılmıştır.

Ayrıca ilgili planların hazırlık sürecine ; hiçbir yerel inisiyatif, sivil toplum örgütleri, meslek odaları, hatta ilçe ve belde belediye başkanları dahil edilmemiş, süreç gizlenmiş, hiçbir görüş alışverişinde bulunulmamıştır.

Hazırlanan planlar; üst ölçekli plan kararları, arazi kullanım ve yapılaşma koşulları ile uyumsuz bilimsel ve güncel verilerden uzak tarım arazilerini ve diğer doğal değerleri koruma yönünden yetersiz



ve 3194 sayılı İmar Kanunu'na ve diğer ilgili kanunlara aykırılıklar içermesine rağmen Bursa Büyükşehir Belediyesince onaylanmıştır. Ayrıca onaylanan planlar, 5403 sayılı yasanın öngördüğü Toprak Kurulu kararı olmadan yürürlüğe konmuştur.

Şubemiz ve Bursa Barosu tarafından yukarıda belirtilen sebeplerle ve diğer yapılan inceleme çalışmaları sonucu, ilgili planların uygulanması durumunda geri dönülemeyecek hasar ve zararların oluşacağı sebebiyle, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planları hakkında hukuksal süreç başlatılmıştır.

1/25.000 ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Hukuk Süreci:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 16 mart 2006 gün ve 177-1 sayılı kararıyla onaylanan 1/25.000 ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planının iptali için Şubemiz ve Bursa Barosu tarafından dava açılmıştır. Açılan dava Bursa 2. İdare Mahkemesinde devam ederken, Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından 13 Temmuz 2006 tarihinde plan askı itirazlarının değerlendirilmesi adı altında 477 sayılı karar ile plan tekrar onaylanmıştır.

Şubemiz ve Bursa Barosu tarafından ilk davadaki gerekçelerin yanı sıra yapılan uygulamanın revizyon niteliği taşıdığı iddialarıyla ilgili plan hakkında tekrar dava açılmıştır.

Şubemiz ve Bursa Barosu tarafından açılan bu davalar sonucu;

Bursa 2. İdare Mahkemesi tarafından 2006/2392 E., 2008/222 K. numarası ile 6 mart 2008 günü, 13 Temmuz 2006 gün ve 477 sayılı karar ile onaylanan plan İPTAL EDİLMİŞTİR.

Bursa 2. İdare Mahkemesi tarafından 2007/223 E., 2008/551 K. numarası ile 29 Nisan 2008 günü, 16 mart 2006 gün ve 177-1 sayılı kararıyla onaylanan plan iptal edilmiştir.

Ancak Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından, mahkeme kararlarını uygulamak adı altında ilgili plan, 17 Temmuz 2008 gün ve 493 sayılı karar ile hiçbir değişikliğe gidilmeden, hatta eski plana göre kişisel bazda değişiklikler yapılarak tekrar onaylanmıştır.

Şubemiz ve Bursa Barosu tarafından ilgili plana da mahkeme kararlarına uyulmadığı ve daha önceki dava gerekçelerimizin düzeltilmediği için tekrar dava açılmıştır.

1/25.000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Hukuk Süreci:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 16 mart 2006 gün ve 177 sayılı kararıyla onaylanan, 1/25.000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planının iptali için Şubemiz ve Bursa Barosu tarafından dava açılmıştır. Açılan dava devam ederken Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından 13 Temmuz 2006 tarihinde plan askı itirazlarının değerlendirilmesi adı altında 476 sayılı karar ile tekrar onaylanmıştır.

Şubemiz ve Bursa Barosu tarafından ilk davadaki gerekçelerin yanı sıra yapılan uygulamanın revizyon niteliği taşıdığı iddialarıyla ilgili plan hakkında tekrar dava açılmıştır.

Şubemiz ve Bursa Barosu tarafından açılan bu davalar sonucu;

Bursa 3. İdare Mahkemesi tarafından 2006/2218 E., 2008/951 K. numarası ile 21 kasım 2008 günü, 13 Temmuz 2006 gün ve 476 sayılı karar ile onaylanan plan İPTAL EDİLMİŞTİR. Diğer dava ise Bursa 3. İdare Mahkemesi tarafından 2007/1104 E., 2007/1842 K. numarası ile 22.11.2007 günü davanın konusuz kaldığı yönünde karar verilmiş, bu karar Danıştay 6. Dairesinin 2008/3163 E., 2008/7858 K. sayılı kararıyla 17.11.2008 günü bozulmuştur.

Ancak, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından mahkeme süreçleri devam ederken mahkeme kararlarını etkisiz hale getirmek için, aynı plan çok ufak ve kişilere dönük ilavelerle 12.06.2008 gün ve 416 sayılı karar ile 1/25.000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu olarak yeniden onaylanmıştır.



1/25.000 ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Hukuk Süreci:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 16 kasım 2006 gün ve 744 sayılı kararıyla onaylanan 1/25.000 ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planının iptali için Şubemiz ve Bursa Barosu tarafından dava açılmıştır.

Açılan davada; Bursa 2. İdare Mahkemesi tarafından 7 şubat 2008 günü yürütmeyi durdurma kararı verilmiş, 2007/501 E., 2008/578 K, numarası ile 30 nisan 2008 günü plan İPTAL EDİLMİŞTİR.

Ancak Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından ilgili planın askı itirazlarının değerlendirilerek 12 nisan 2007 gün ve 472 sayılı meclis kararıyla tekrar onaylandığı, bu planın ise mahkemece iptal edilmediği gerekçesiyle yargı kararı uygulanmamaktadır.

1/25.000 ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Hukuk Süreci:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 16 kasım 2006 gün ve 743 sayılı kararıyla onaylanan 1/25.000 ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planının iptali için Şubemiz ve Bursa Barosu tarafından dava açılmıştır.

Açılan davada; Bursa 3. İdare Mahkemesi tarafından 2007/681 E., 2008/620 K. numaralı ile 30 Temmuz 2008 günü plan KISMI İPTAL EDİLMİŞTİR.

Şubemiz tarafından dosya temyize taşınmıştır.

1/25.000 ölçekli Doğu Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Hukuk Süreci

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 16 kasım 2006 gün ve 746 sayılı kararıyla onaylanan 1/25.000 ölçekli Doğu Planlama Bölgesi Nazım İmar Planının iptali için Şubemiz ve Bursa Barosu tarafından dava açılmıştır.

Açılan davada; Bursa 3. İdare Mahkemesi tarafından 2007/719 E., 2008/532 K. numaralı ile 14 Temmuz 2008 günü plan KISMI İPTAL EDİLMİŞTİR.

Şubemiz tarafından dosya temyize taşınmıştır.

Ancak Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından dava süreci devam ederken, 16 Ekim 2008 gün ve 687 sayılı meclis kararıyla 1/25.000 ölçekli Doğu Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu onaylanarak yargı kararı etkisiz bırakılmaya çalışılmıştır.

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANLARI SORUNU

Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planlarının onaylanmasının ardından, ilgili mahkeme kararları dikkate alınmadan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarının üretilmesi için çalışmalara başlanmış ve 30 Mart 2007 tarihinde 1/5000 ölçekli nazım imar planlarının ihalesi gerçekleştirilmiştir.

İhale gerek şartnamesi gerekse yapılış biçimi ile adrese teslim bir ihale izlenimi yaratmış ve kamuoyundan büyük tepkiler almıştır. Şubemiz tarafından Kamu İhale Kurumu'na ihaleyle ilgili itirazda bulunulmuş, ancak Kamu İhale Kurumu tarafından itirazımız dosya içeriğine geçilmeden reddedilmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarının hazırlanma sürecinde de;

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanan 02.11.1985 gün 18916 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 14. maddesi uyarınca, planların hazırlanması sürecinde, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda Planlama alanının yeri, yönetim yapısı, idari bölünüş, sınırlar, fiziksel yapı, maden kaynakları, çevresel kaynaklar ve koruma alanları, demografik yapı, sosyal yapı, ekonomik yapı, teknik altyapı, arazi kullanımı, sektörel yapı, askeri alanlar, mülkiyet yapısı, yerleşme alanları ile ilgili özellikler konuları ile planlama alanının



özelliğine ve plan türüne göre diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan elde edilmesi gereken veriler elde edilmemiş, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlıklarında elde edilen ve yukarıdaki süreçte bahsettiğimiz eksik veriler kullanılmıştır.

Ayrıca, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı sürecinde olduğu gibi katılımdan ve şeffaflıktan uzak, kamuoyu, sivil toplum, meslek odaları ile paylaşılmayan bir süreç yürütülmüştür. Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından;

17 Ocak 2008 tarihinde Kayapa, Gürsu, Çalı, Akçalar, Görükle, Kestel, Hasanağa, Gölyazı Belediyeleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları, 14 Şubat 2008 tarihinde Demirtaş ve Emek 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları, 17 Nisan 2008 tarihinde Yıldırım, Osmangazi, Nilüfer 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları, 12 Haziran 2008 tarihinde Kestel Doğu Planlama Bölgesi, Demirtaş Kuzey Planlama Bölgesi, Ovaakça, Barakfakih, Güzelyalı, Mudanya, Küçükkumla, Osmangazi Kuzey, Gemlik, Mudanya, Kurşunlu, Umurbey 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları,

Onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarının yasal dayanağı, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planlarıdır.

İlgili Mahkeme kararlarıyla; Nilüfer Belediyesinin bir kısmı ile Akçalar, Gölyazı, Hasanağa, Kayapa ve Görükle Belediyesi sınırlarını kapsayan, Batı Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planının 06 Mart 2008 tarihinde iptal edilmesine rağmen; Bursa Büyükşehir Belediyesince Batı Planlama Bölgesi sınırlarında yer alan, Kayapa, Akçalar, Hasanağa, Gölyazı, Görükle Belediyeleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları 17 Ocak 2008 günlü Büyükşehir Belediyesi Meclis kararıyla onaylanmıştır. Askı itirazlarının değerlendirilmesi sonucu Akçalar, Gölyazı, Görükle Belediyeleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları 17 Nisan 2008 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Nilüfer Belediyesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı da aynı tarihte onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planının 07 Şubat 2008 günü yürütmesinin durdurulmasına ve 30 Nisan 2008 günü iptal edilmesine rağmen; Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında yer alan belediyelere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları 12 Haziran 2008 tarihinde onaylanmıştır.

İlgili Mahkeme kararlarına rağmen Bursa Büyükşehir Belediyesince 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları hakkında işlem yapılması gerek Anayasa'ya, gerekse 1/100.000 ölçekli Plana aykırılık taşımaktadır.

Onaylanan planlardan; 1/5000 ölçekli Hasanağa Belediyesi Nazım İmar Planı Bursa 2. İdare Mahkemesi tarafından 2008/568 esas numaralı 15.09.2008 günü yürütmesi durdurulmuş, 1/5000 ölçekli Gölyazı Belediyesi Nazım İmar Planı Bursa 2. İdare Mahkemesi tarafından 2008/563 esas numaralı 15.09.2008 günü yürütmesi durdurulmuş, 1/5000 ölçekli Görükle Belediyesi Nazım İmar Planı Bursa Bölge İdare Mahkemesinin 13.02.2009 günlü kararıyla yürütmesi durdurulmuş, 1/5000 ölçekli Akçalar Belediyesi Nazım İmar Planı Bursa Bölge İdare Mahkemesinin 05.02.2009 günlü kararıyla yürütmesi durdurulmuştur. Diğer açılan 1/5000 ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı, 1/5000 ölçekli Nilüfer Belediyesi Nazım İmar Planı, 1/5000 ölçekli Çalı Belediyesi Nazım İmar Planı, 1/5000 ölçekli Gürsu Belediyesi Nazım İmar Planı, 1/5000 ölçekli Kestel Belediyesi Nazım İmar Planı, 1/5000 ölçekli Emek Belediyesi Nazım İmar Planı, 1/5000 ölçekli Kayapa Belediyesi Nazım İmar Planı davaları halen etmektedir. 1/5000 ölçekli Demirtaş Belediyesi Nazım İmar Planına açılan davada ise Bursa 2. İdare Mahkemesinin 2008/795 E., 2008/1144 K. Sayılı 22.10.2008 günlü kararıyla süre aşımı sebebiyle red edilmiştir.

Şubemiz tarafından bu süreçle ilgili olarak, mahkeme kararlarının uygulanmaması ve üst ölçekli planların iptal edilmesine rağmen alt ölçekli plan onaylarının yapıldığı gerekçeleriyle, değişik tarihlerde 3 ayrı dosya ile Cumhuriyet Başsavcılığı'na suç duyurusunda bulunulmuş, ancak bu güne kadar herhangi bir gelişme yaşanmamıştır.



2004 yılından sonra yapılan yasal düzenlemelerle kentlerin kimliğini oluşturmada önemli rolü olan ve onay yetkisi Bakanlıklardaki üst ölçek plan kavramının merkezden değil, yerelden oluşturulması yönünde önemli avantajlar sağlamıştır.

Ancak maalesef bu avantajlar gerek Bursa Büyükşehir Belediyesi, gerekse İl Özel İdaresi tarafından kentin kimliği oluşturma ve geleceğe yönelik politikaları üretme adına kullanılamamıştır. Bursa İl Özel İdaresi tarafından İl Çevre Düzeni Planı oluşturulamamış, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile yetki çelişkisine düşülmüştür.

Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından ise, 5216 sayılı yasanın verdiği yetkiyle hazırlanan ve onaylanan, 6 adet 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planlarından 5 tanesine açılan davada, 3 tanesi iptal edilmiş, 2 tanesi kısmi iptal edilmiştir. Ancak mahkeme kararları büyükşehir belediyesi tarafından Anayasa'ya, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi kararına ve diğer ilgili kanunlara aykırı olarak uygulanmamış, mahkeme sürecinde kararları etkisiz bırakmak adına uygulamalarda bulunulmuş, mahkeme kararlarına rağmen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı onaylama işlemlerine devam edilmiştir.

ÖNERİLERİMİZ

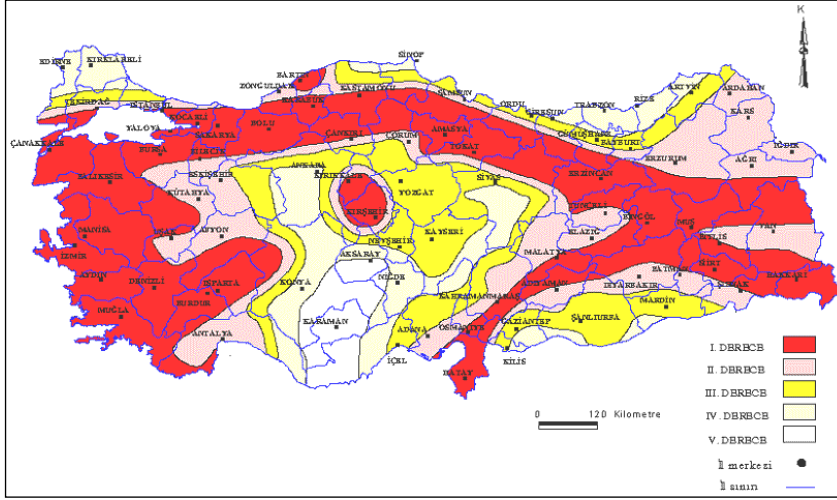
- 1998 yılında onaylanan 1/100.000 ölçekli planda izlenen katılımcı ve paylaşımcı süreç içinde, İl Özel İdaresi tarafından bir an önce İl Çevre Düzenin hazırlanması için gerekli çalışmalar yapılmalı, güncel verilerden oluşan, bilimsel, nesnel ve teknik dayanakları kuvvetli, kentimizin sanayi kimliğinden sıyrılarak, ticaret, turizm ve tarih kimliğini ön plana çıkaracak plan kararları üretilmelidir.
- Yeni yapılacak İl Çevre Düzeni Planı kararları ve mevcut planlara yönelik mahkeme kararlarında belirtilen hususlara uygun, kentin üst ve altyapı ile çevre kalitesini arttıracak, tarihi, doğal, sosyal ve kültürel değerleri koruyacak, sağlıklı, güvenli, kaliteli, ekonomik ve çağdaş yaşam ortamlarının oluşturulması temel hedef alacak, altyapısıyla, çevresel ve tarihsel değerleriyle, kültürel çoğulculuğuyla yaşanabilir bir kentin oluşturulması sağlayacak, kentleşme politikalarını insan ilkesi temelinde geliştirilecek, kentin kamu yararına uygun 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planlarının Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından katılımcı, paylaşımcı ve şeffaf bir süreçte revize edilmelidir.
- Bu uygulamalar yapılırken onay makamları tarafından temel strateji, ben değil biz mantığı ile konulara yaklaşmak olmalıdır. Yönetişim kavramı çerçevesinde kenti ilgilendirecek tüm kararlarının meclislerde görüşülmeden önce kent konseyinde tartışılması ve şekillenmesi sağlanmalı, halkın, sivil toplumun, meslek odalarının onayı alınmadan plan onayı gerçekleştirilmemelidir.
- Tüm plan kararlarının katılımcı ve şeffaf planlama anlayışı çerçevesinde sorgulanabilir olması sağlanmalı, belirli periyotlarla basın ve halkın katıldığı toplantılarla yapılan projeler katılımcılarla paylaşılmalıdır. Gerektiği taktirde alternatif projelerin öncelikleri yapılacak mini referandumlarla şekillendirilmelidir.



DEPREM VE BURSA



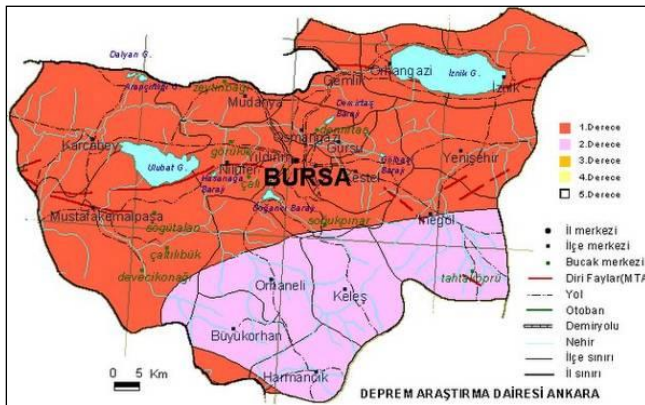
Türkiye’de deprem çok olağan dışı bir aktivite değildir. Çünkü ülkemizde depremler 2 tane aktif durumda bulunan tektonik parçaların hareket etmesi sonucunda oluşmaktadır. Bu parçalardan biri Türkiye’nin Güney kesimlerinde Arap ve Afrika plakalarının Anadolu plakalarını sıkıştırmasıyla oluşmaktadır.



Diğer parça ise Türkiye’nin kuzeyinde yer alan ve batıdan başlayıp İstanbul - Erzurum hattını da içerisine alarak İran’ın Kuzeybatısına kadar uzanan Anadolu fay hattıdır. Bu fay hattı iki tane birbirlerine yatay olarak hareket eden plakadan oluşmaktadır. Rusya’daki doğuya doğru hareket eden plaka ve bunun tam tersi istikamete hareket eden Kuzey Anadolu fay hattı bu plakayı oluşturmaktadır. Bu iki plakanın birbirlerine yatay

olarak hareket etmeleri neticesinde bu alanlarda her geçen sene daha da büyüyen bir stres birikimi olmaktadır.

Kuzey Anadolu fay hattında oluşan depremler yüzeye çok yakın (5 - 30 km aşağıda) olduğundan oldukça tehlikeli bir karaktere sahiptirler. 17 Ağustosta oluşan deprem bu fay hattının karakteristik özelliklerini taşımaktadır. Merkez üssü, yüzeyin sadece 10 - 15 km altındadır. Depremlerin ana karakterlerinden biri de, ki Marmara depreminde yaşandığı gibi Richter ölçeğine göre 4 - 6 şiddetlerine ulaşabilen artçı şokları da beraberinde getirebilmesidir. Depremin herhangi bir bölgede meydana getirdiği elastiki stres, diğer bölgelerde yeni streslerin oluşmasına ve artçı şokların artmasına sebebiyet verebilir. Bu hareketlilik yer kabuğunun normal dengesine ulaşmasına kadar aylarca devam edebilir. Dünyada her sene bir milyondan fazla deprem yaşanmakta, fakat bunların yaklaşık 10 - 20 tanesi insanlarca hissedilebilmektedir. Dünyada depremlerin %80’inden fazlası Pasifik kuşağında oluşmaktadır. Türkiye de dünyadaki büyük deprem kuşaklarından birisi olan Asya kuşağında yer almaktadır. Türkiye’nin toplam alanı 780.000 m² ve bu alanın %92’si aktif deprem kuşağında yer almaktadır. Bu da Türkiye’de yaşayan 65 milyon insanın %95’inin depreme maruz kalması ve sınai tesislerinin %98’inin deprem kuşağında kurulmuş olması anlamına gelmektedir.



Deprem Araştırma Merkezi tarafından hazırlanan Türkiye Deprem Haritası’na göre, Marmara çevresinde aktif fayların bulunması nedeniyle, **Bursa 1. Derece deprem kuşağı içinde yer almaktadır. Bursa ilinde en büyük doğal felaket tehlikesi depremdir.** Bursa ovası genel olarak Kuzey Anadolu Fayı’nın etkisi altındadır. Batıya doğru sıkışma sonucu kuzey-güney doğrultulu normal faylarla kuzey güney yönünde açılmaya başlamıştır. Diğer bir ifade ile doğu-batı yönlü sıkışma, kuzey-güney yönlü gerilme ile karşılanmaya başlanmıştır.

Bursa ilinde yerel küçük fayların yanında, Kuzey Anadolu Fayı ile ilişkili gelişen büyük ölçekli faylar, genç birimlerin depolanmasını denetlemiştir. Bursa ovası Neojen birimleri ve alüvyon birimlerinin altında yer alan kayalarda fay oluşumları beklenmelidir.

Depreme kaynak olabilecek en önemli fay Bursa Fayı’dır. Bursa Fayı; doğuda Derekızık-Burhaniye köyleri ile batıda Uluabat gölü arasında uzanan, D-B gidişli, yaklaşık 45 km. uzunluğunda, sağ yanal ve doğrultu atımlı bir faydır. Bursa Fayı, Uluabat ve Mustafakemalpaşa Alt Fay Zonları ile

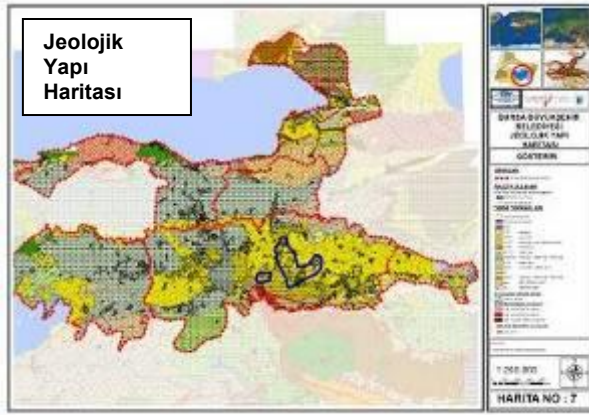


birlikte, Kuzey Anadolu Fay Sisteminin Marmara bölgesindeki en güney segmentlerini oluşturur. Bursa Fayı, Uludağ Yükseliminin (2245 m.) kuzey eteğinden geçer, yer yer Triyas-Permiyen yaşlı metamorfite, Jura yaşlı karbonatları ve Miyosen yaşlı akarsu-göl tortullarını keser ve bunları Kuvaterner yaşlı alüvyonlarla tektonik dokanağa getirir. Genelde fayın kuzey bloğu, güney bloğuna oranla 2 km. kadar düşmüş olup, bu durum, Bursa fayının, önemli miktarda normal bileşeni olduğunu gösterir. Fay sarplığını kuzeye doğru akarak kat eden ve yataklarını derine kazmış olan dereler (Nilüfer çayı gibi), bu derelerin ağzında birikmiş ve gelişimini sürdüren, faya koşut dizilimli kalın (150-200 m.) alüvyon yelpazeleri, sıcaksu kaynakları, traverten oluşumları ve ötelenmiş dereler Bursa fayının varlığını ve jeolojik olarak aktif olduğunu belirler.

Kuzey Anadolu Fay Hattı üzerinde yer alan ve bilim adamlarına göre deprem riski İstanbul'dan fazla olan Bursamızın planları depreme ne kadar hazır? Kentin Üst Ölçekli Planları konumunda olan ve genel stratejiyi belirleyen 1/100.000 ölçekli Metropolitan Alan Planı ve 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planları deprem yönünden incelendiğinde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmaktadır.

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından Bursa İlının bütününe yönelik 19 Ocak 1998 tarihinde 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 yılı Çevre Düzeni Planı onaylanmıştır. 3194 sayılı İmar Kanunu ve diğer ilgili mevzuat gereği bu plan ilimizin üst ölçekli planıdır. **Başka bir deyişle plan Anayasasıdır.** 1998 yılında onaylanan 1/100.000 ölçekli 2020 yılı Çevre Düzeni Planının hazırlıklarına 1994 yılında başlanmış ve genel olarak 1990 yılı verileri baz alınmıştır. **Bu hazırlık döneminde teknolojik olanakların yetersiz olması sebebiyle plan afet ve özellikle deprem yönünden yetersiz olarak onaylanmıştır. Ayrıca planın 17 ağustos depreminden önce onaylanması, depremden sonra literatüre eklenen yasa ve yönetmeliklerin planda yer almamasına sebep olmuştur.** İlgili planda 13 ekim 2003 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından değişikliklere gidilmiş ve 1/100.000 ölçekli Metropolitan Alan Planı olarak onaylanmıştır. **Ancak planda afet ve deprem konusunda herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.** 5302 sayılı İl Özel İdaresi Yasasının 6. maddesinde, İl Özel İdarelerine verilen İl Çevre Düzeni Planı yapma yetkisine istinaden, İl Genel Meclisi tarafından 07.03.2006 gün ve 116 sayılı karar ile 1/100.000 ölçekli planda genel bir düzenlemeye gidilmiş, **ancak afet ve deprem konusunda maalesef herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.****Başka bir deyişle 1. derece deprem bölgesinde yer alan ve aktif fay hatlarını barındıran ilimizin Anayasası olarak kabul edilen 1/100.000 ölçekli planda deprem gerçeği yer almamaktadır.**

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 2004 tarihinde yürürlüğe girmesinin ardından Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından kanunun 7/b maddesine istinaden 1/100.000 ölçekli Metropolitan Alan Planında tariflenen yedi planlama bölgesine ilişkin 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planları hazırlanmış, hazırlanan planlardan Nilüfer İlçesinin bir kısmı, Akçalar, Gölyazı, Hasanağa, Kayapa, Görükle Beldelerini kapsayan 1/25.000 ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı ve Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Gürsu, Kestel İlçeleri ile Görükle, Çalı, Demirtaş, Emek Beldelerini kapsayan 1/25.000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı 16 mart 2006 tarihinde Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Kurşunlu, Gemlik, Umurbey, Küçükumla Belediyeleri ile, Gençali, Engürücük, Kurtul, Büyükumla, Karacaali, Narıl ve Yeniköy köylerinin tapulama sınırlarını kapsayan 1/25.000 ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı, Mudanya, Güzelyalı, Zeytin bağı Belediyeleri ile Altıntaş, Göynüklü, Çağrısan, Nilüfer, Bademli, Hasköy, Mürsel, Aydınpinar, Yörükali, Işıklı, Kumyaka köylerinin tapulama sınırlarını kapsayan 1/25.000 ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı, Ovaakça Belediyesi, Aksungur, Ahmetbey, Çağlayan, Karabalçık, Selçukgazi, Dürdane, Gündoğdu köylerinin tapulama sınırlarını kapsayan 1/25.000 ölçekli Kuzey Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı, Batıda Gürsu-Kestel'in Ankara yolu güneyindeki kesimi, güneyde orman sınırları, kuzeyde Barakfaki belediyesi belediye sınırı, doğuda Turanköy ve Yenisehir-Ankara yolu ayrımı ile sınırlandırılmış alanı kapsayan 1/25.000 ölçekli Doğu Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı ise 16 Aralık 2006 tarihinde Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanarak yürürlüğe girmiştir.



İlgili planlara altlık oluşturan analiz çalışmalarında Afet İşleri Genel Müdürlüğünce 7269 sayılı yasanın 2. maddesine istinaden 17.01.2001 tarihinde onaylanan **"Jeolojik, Jeofizik, jeoteknik Raporu'na"** göre, fay hatları, heyelan alanları, zemin yapısı, taşkın alanlarını belirleyen **Jeolojik Yapı Haritası** oluşturulmuştur. Ancak analiz çalışmalarında hazırlanan Jeolojik Yapı Haritasındaki bilgiler, onaylanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planlarında verilen arazi kullanım kararları ve yapılanma koşullarına yansıtılmamıştır.

Onaylanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planlarını (Afet İşleri Genel Müdürlüğünce 7269 sayılı yasanın 2. maddesine istinaden 17.01.2001 tarihinde onaylanan **"Jeolojik, Jeofizik, jeoteknik Raporunun"** Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım ilçelerini kapsamı sebebiyle, 1.- 2. - 3. - 4. - 5. - 6. incelemeler bu bölgeler üzerinden yürütülmüştür.) afet ve deprem gerçeği çerçevesinde incelediğimizde;

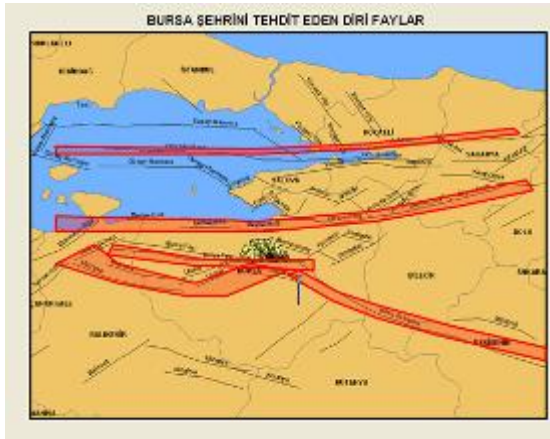
Zemin Değerleme Gruplarına Göre Alınan Kararlar Plana Yansıtılmamıştır:



Bursa Büyük Şehir Belediyesi sınırları içinde yer alan; Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım ilçelerini kapsayan Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik etüt çalışmalarını sonucu elde edilen raporda yer alan zeminlerin jeolojik yapısı ile bu yapıyı oluşturan birimlerin, fiziksel, mekanik, dinamik ve mukavemet özelliklerinden faydalanarak oluşturulmuştur. Raporda; hazırlanan Zemin Değerlendirme Paftasının üzerinde yer alan ve hepside farklı farklı özellikleri yansıtan renk ve simgelerin yorumlanmasını içeren kısımlara yer verilmiştir. Raporda özelliklerine göre 4 farklı bölge tipi belirlenmiştir ve bu tiplere göre yapılaşma karakteristikleri tarif edilmiştir.

Ancak Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planları ve plan notlarında, Zemin Değerlendirme Raporunda belirlenen yapılaşmaya ilişkin sonuçlara ve önerilere uyulmamış, rapor ile çelişen kullanım ve yoğunluk kararları getirilmiştir.

Fay Hatları Planlara İşlenmemiştir.

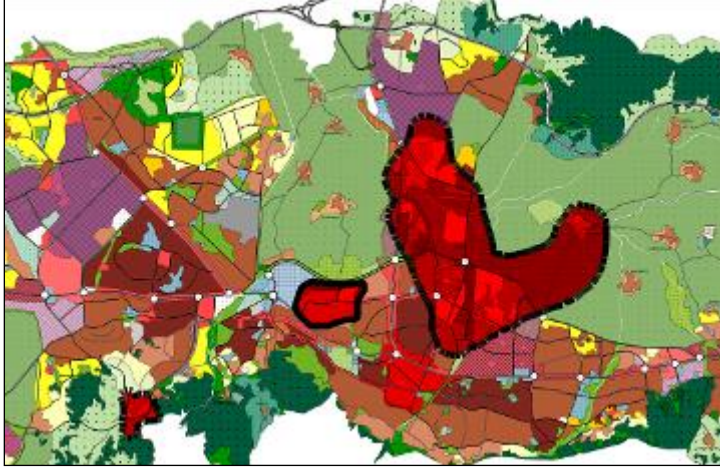


Yerkabuğunu oluşturan kayalar çeşitli sebeplerle bir yüzey boyunca kırılırlar ve oluşan iki parça göreceli olarak yer değiştirirler. Bu kırıklara fay hattı denilmektedir. Kentimizde yer alan fay hatlarının bazılarının maalesef zeminde tespiti hala yapılmamış, güzergahları bilinen fay hatları ise onaylanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planlarda gösterilmemiş, güzergahları konut, sanayi, ticaret vb. kentsel kullanıma açıktır. Örneğin; 1855 yılında gerçekleşen ve kentimizde büyük yıkımlara sebep olan Bursa Fayı'nın izine 1/25.000 ölçekli Nazım İmar



Planlarda rastlanılmamaktadır. Bu fay hattı dışında kentimizi etkileyecek başlıca fay hatları; Marmara Denizindeki ana fay, Geyve- İzmit – Gemlik Fayı, Yenişehir – Bursa – Manyas fayı ile irili – ufaklı diğer faylardır. Ancak bu fayların izlerine de 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planlarında rastlanmamaktadır. Oysa bu fay hatlarına denk gelen bölgelerin planlarda yapı yasaklı alanlar olarak belirtilmesi ve koruma kuşaklarının belirlenmesi gereklidir.

Sıvılaşma Ve Şişme Potansiyeli Olan Alanlar Kentsel Kullanıma Açılmıştır.



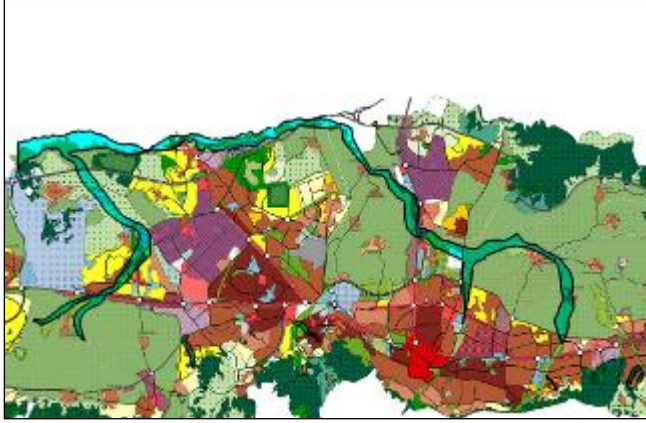
Sıvılaşma; özellikle kum ve siltli, gevşek ve jeolojik olarak genç çökellerin bulunduğu ve yer altı suyunun sığ olduğu zeminlerde gelişen, güncel kumlar ve şiltler (genellikle az tutturulmuş veya tutturulmamış, gevşek ve 10000 yıldan daha genç delta, nehir, taşkın ovası, taraça ve kıyı çökelleri), insan yapımı sonradan ıslah edilmiş göl, akarsu ve deniz kenarları, gevşek maden atıkları ve yeraltı suyunun sığ olduğu (20 m'ye kadar) zeminlerde yaygın olarak gözlenmektedir. Sıvılaşma zemini oluşturan tanelerin şekline, boyutlarına

ve zemin türüne bağlı olarak değişmektedir. Eğer zemin yuvarlak tanelerden oluşuyorsa sıvılaşma potansiyeli daha yüksektir. İyi derecelenmiş zeminlerde iri tanelerin arasındaki boşluklar ince tanelerle dolgulandığı için sıvılaşma potansiyeli daha azdır. Bütün bunların yanı sıra sıvılaşmaya en uygun zeminler; yuvarlak, iri şilt ve ince kum boyutundaki tanelerden oluşan zeminlerdir. Killi ve kohezyonlu zeminler sıvılaşmaya çok duyarlı olmasalar da deprem sırasında önemli düzeyde dayanımlarını yitirmektedirler. Elverişli koşullarda sıvılaşma sonucu zemin yarı-sıvı gibi davranmaya başlar ve zemin üzerinde bulunan nesneler zeminin içine gömülür, binalar belirgin şekilde bir tarafa doğru yatar ve hatta devrilir. Hatta eğim çok düşük olsa bile geniş bir alan akmaya başlar dağlık yada tepelik alanlar da zemin hareketi büyütülmemektedir. Bu nedenle hasar daha az olmaktadır. Deprem merkezinden çok uzaklarda alüvyon zemin üzerinde inşa edilmiş yüksek katlı binalarda zemin hareketi büyür ve hasar meydana gelebilir. Akarsu taşkın ovası, göl ya da deniz kıyılarında depolanmış alüvyon zeminler, deprem şiddetini kat kat artırırlar ve çok ağır hasara neden olurlar. Bu nedenle bu tür araziler kesinlikle imara açılmamalıdır.

17.01.2001 tarihinde 7269 sayılı yasanın 2. maddesine göre Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan Jeolojik – Jeofizik – Jeoteknik Rapora göre, Bursa kent merkezinde Paşa Çiftliğinin doğusunda bulunan alan, Misi Köyünün çevresi ve Yalova Yolunun doğusunda kalan alanların sıvılaşma potansiyeli olduğu tespit edilmiştir. Ancak Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından onaylanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planlarında, başta konut olmak üzere, sosyal donatı alanları, yeşil alanlar olmak üzere kentsel kullanıma açılmış ve bu bölgelerde toplam 155.711 kişilik nüfus ataması yapılmıştır. (Yalova Yolu Doğusunda meskun alanlarda 98.021 kişi – gelişme alanlarında 22.746 kişi, Paşa Çiftliğinin doğusunda meskun alanlarda 26.057 kişi – gelişme alanlarında 3244 kişi, Misi Köyünün çevresi meskun alanlarda 5643 kişi)

Taşkın Alanları Kentsel Kullanıma Açılmıştır.

Taşkın Alanı, bir taşkın kaynağının bitişiğinde olup, vadi tabanını oluşturan ve genellikle taşkına uğrayan arazilerdir. Taşkın aşırı yağışlar, fırtınalar, heyelanlar, depremler sonrasında doğal olarak, yada nehirlerin üzerinde bulunan bent ve barajların yıkılması sonucu oluşabilirler. Bu alanlar akarsuların taşıdığı alüvyonların birikmesi ile oluştuğundan zemin yapısı açısından depreme dayanıksız alanlardır.

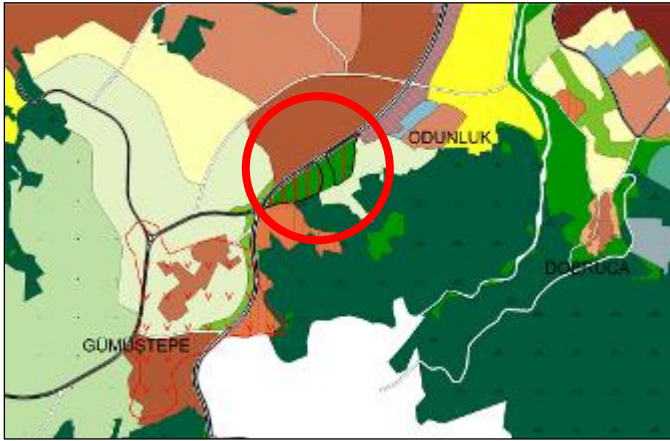


Bu tür alüvyon zeminler, deprem şiddetini kat ve kat artırırlar, çok ağır hasara neden olurlar. Bu nedenle bu tür araziler kesinlikle imara açılmamalıdır.

Ancak Bursamızda, Bursa Büyükşehir Belediyesi Zemin Etütleri Araştırma Şefliği, Kent Bilgi Sistemleri Şube Müdürlüğü ve Devlet Su İşleri 1. Bölge Müdürlüğü tarafından hazırlanan 02.04.2002 yılında onaylanan Taşkın Sahaları Haritasında belirlenen akarsu taşkın alanlarının bir kısmı planlara işlenmemiş, işlenen alanlar ise konut, sanayi, sosyal tesis gibi kentsel

kullanımlara açılmış ve **bu bölgelere toplam 28.656 kişilik nüfus ataması yapılmıştır.**

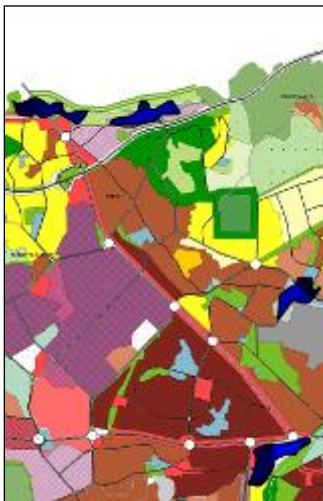
Heyelan Alanları Gösterilmemiştir.



Heyelan, kayalardan, döküntü örtüsünden veya topraktan oluşmuş kütlelerin, çekimin etkisiyle yerlerinden koparak yer değiştirmesidir. 17.01.2001 tarihinde 7269 sayılı Kanunun 2. maddesine göre Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan Jeolojik – Jeofizik – Jeoteknik Raporda belirtilen heyelan alanları planlarda gösterilmemiş ve bu alanlardan Gümüştepe'nin kuzey doğusunda kalan heyelan alanı, Büyük Kentsel Yeşil Alan olarak tariflenmiş, plan notlarında da Kentsel Yeşil Alanlara; **"Toplunun yararlanması için ayrılan kapsamında**

oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, piknik, eğlence, fuar, botanik, ve hayvanat bahçeleri ile bölgesel parklar bu kapsamdadır. Bu alanlarda çevresinde ihtiyacı karşılayacak tesisler yok ise; büfeler, havuzlar, pergolalar, açık çayhane ve genel hela" yapılması öngörülmektedir. Oysa heyelan alanlarının yapı yasaklı alanlar olarak tarif edilmesi ve yapılaşmanın mutlaka önlenmesi, bu alanların ağaçlandırılması gereklidir.

Kum ve Malzeme Ocağı Olarak İşletilmiş Ve/Veya Doldurulmuş Alanlar Gösterilmemiştir.



Eskiden kum ve malzeme ocağı olarak işletilmiş ve/veya doldurulmuş alanlar zemin yapısı açısından riskli bölgelerdir. Bu bölgelerinde bulunan materyallerin alınmasının ardından taşıma maddelerle doldurulması olası bir deprem anında

çökmelere sebep olacak ve üzerinde yer alan yapılar açısından risk oluşturacaktır. **Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planlarında, 17.01.2001 tarihinde 7269 sayılı Kanunun 2. maddesine göre Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan Jeolojik – Jeofizik – Jeoteknik**



Raporda belirtilen bu alanlar konut başta olmak üzere, ticaret, sanayi, sosyal donatı alanı gibi kentsel kullanıma açılmıştır. Oysa bu alanlarının yapı yasaklı alanlar olarak tarif edilmesi ve yapılaşmanın mutlaka önlenmesi gereklidir.

Deprem Senaryosu Ve Deprem Master Planı Hazırlanmamıştır.

Deprem felaketi olmadan önce, deprem sonrası yapılacak işlerin ve depremden önce alınacak önlemlerin planlanması gerekmektedir. Bu çalışmanın iyi bir şekilde yapılabilmesi için gelecekte nerde ve hangi büyüklükte bir depremin oluşabileceği ve yerleşim merkezlerinin bu depremden nasıl etkilenebileceği sağlıklı bir şekilde tahmin edilmelidir. **Deprem senaryosu ile olası bir depremin yerleşme alanları üzerindeki etkileri modelleme yöntemleri ile kestirilmeye çalışılmaktadır. Deprem master planı ise, deprem tehlikesi karşısında kentlerde alınması gereken çok yönlü önlemleri eşgüdüm altına almayı hedefleyen, uzun dönemli bir perspektifte yapılması gereken işleri, top yekun eyleme geçme prosedürlerini, fiziki ve mekansal kararları da kapsamak üzere, bağımsız alt projeler tanımlayıp, birbirlerini tamamlayacak biçimlerde ilişkilendirerek bir ana program iskeleti çevresinde kurgulamaya çalışan Yol Haritasıdır.** Deprem gerçeği 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planlarında göz ardı edilerek Bursa için deprem senaryosu ve deprem master planı hazırlanmadan onaylanmış, eşgüdüm sağlanamamıştır.

Afet Sahaları Ayrılmamıştır.

1/100.000 ölçekli Metropolen Alan Planının 5.13 maddesinde " **1/25.000 ölçekli plan yapılması öngörülen alanlarda afet sahası ayrılacaktır.**" hükmü yer almasına rağmen onaylanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planlarında afet sahalrı, çadır alanları, toplanma alanları vb. arazi kullanım kararları üretilmemiştir. **Sadece planlarda öngörülen bölge parklarının afet durumunda bu kapsamda kullanılması önerilmiştir. Ancak bölge parklarına verilen oyun, açık spor ve su oyunu alanları, festival alanları, kurban satım ve kesim alanları, günübirlik tesisler yapılacağı yönündeki plan kararı bu alanların afet durumunda kullanılmasını zorlaştırmaktadır. Ayrıca bu alanlar belirlenirken taşkın alanları, sivilaşma potansiyeli olan alanlar ve fay hatları göz ardı edilmiş, ulaşım vb altyapı bağlantıları da sağlıklı sağlanamamıştır.**

Tasfiye Alanlarına Yapılaşma Önerilmiştir.



1/25.000 ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında Gemlik'in mevcut yerleşik dokusunun bulunduğu alan zemin yapısı ve diğer sebeplerle konut tasfiye alanı olarak belirlenmiş ve kuzeyde bulunan alanlara taşınması önerilmiştir. Ancak planda tariflenen Konut Tasfiye Alanlarında mevcut yapılaşma aynen korunmuş ve hatta yeni konut alanları önerilmiştir.

Mevcut Yapılaşmaya Yönelik Strateji Belirlenmemiştir.

Devlet İstatistik Enstitüsü'nün 2000 yılı verilerine göre 7 ilçe Belediyesinde 188.463 adet, 15 ilk kademe belediyesinde 16.444 adet, Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde toplam 204.907 adet bina bulunmaktadır. Mevcut yapı stokunun olası bir depreme dayanıklılığı konusunda herhangi bir çalışma yapılmamış, mevcut yapılaşmaya yönelik Risk / Hasar Haritaları, Büyükşehir Belediyesi tarafından oluşturulmamıştır. Ayrıca mevcut yapı stokunun gerekli fen ve sağlık şartlarına sahip olmadığı, mevcut yapılaşmış alanlara yönelik hiçbir plan kararı üretilmemiştir.



Mevcut yapı stokunun gerekli fen ve sağlık şartlarına sahip olmadığı bölgeler 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planlarında (Y) Yoğunluğu ve Yapı Düzeni veya Fonksiyonu Yenilenecek Alanlar olarak tariflenmiş ve " ***Bu plan kapsamında alanın zemin yapısı, ulaşım, kentsel sosyal ve teknik donatıları, mevcut yapılanma, yapı ve çevre kalitesine ilişkin veriler dikkate alınarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında İrdelenecektir.***" hükmü getirilmiştir. Ancak 2008 yılında onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında bu alanlara yönelik hiçbir irdeleme çalışması yapılmamış, mevcut imar planları ve koşullar onaylanan planlara aynen aktarılmıştır. Ayrıca bu alanlara ilişkin 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planlarında verilen yapılanma koşullarının çok üzerinde yapılanma koşulu tariflenmiştir. Örneğin: 1/25.000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında Altıparmak – Darmstad arasında kalan konut alanları için 350 kişi/ha yoğunluk tarifi yapılmışken, 17 Nisan 2008 tarihinde Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanan 1/5000 ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planında 600 kişi/ha yoğunluk tarifi yapılmıştır.

1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planlarının ardından 2008 yılında Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında deprem gerçeği göz ardı edilmeye devam edilmiştir.

ÖNERİLERİMİZ

- **1/100.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı Hazırlanmalıdır.** 1/100.000 ölçekli Metropolitan Alan Planı üzerinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, İl Genel Meclisi arasında yaşanan yetki karmaşası bir an önce çözülerek 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu kapsamında Valiliğin Koordinatörlüğünde, Büyükşehir ve İl Genel Meclisi tarafından Bursa İl Çevre Düzeni Planı onaylanarak mevcut 1/100.000 ölçekli planın eksik kaldığı afet ve deprem konusu plana işlenmelidir.
- **Bursa Deprem Senaryosu ve Afet Master Planı Hazırlanmalıdır.** Deprem felaketi olmadan önce, deprem sonrası yapılacak işlerin ve depremden önce alınacak önlemlerin planlanması gerekmektedir. Bu çalışmanın iyi bir şekilde yapılabilmesi için gelecekte nerde ve hangi büyüklükte bir depremin oluşabileceği ve yerleşim merkezlerinin bu depremden nasıl etkilenebileceği sağlıklı bir şekilde tahmin edilmelidir. Deprem senaryosu ile olası bir depremin yerleşme alanları üzerindeki etkileri modelleme yöntemleri ile kestirilmeye çalışılmaktadır. Depremin oluşmasını engellemek veya önceden haber vermek bu günkü teknoloji ile mümkün değildir. Fakat deprem zararlarının azaltılmasına yönelik tedbirleri almak mümkündür. Alacağımız bu tedbirleri belirlemede deprem senaryoları önemli bir yer tutmaktadır. İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Japonya Uluslar arası İşbirliği Ajansı ile ortaklaşa yürütülen çalışmalar için İstanbul için 4 Farklı Deprem Senaryosu hazırlanmış ve 14 ağustosta açıklanmıştır. Bu senaryolara göre 725.000 bina, 3.040.000 hane ve yaklaşık 9 milyon gece nüfusuna sahip İstanbul'da 7,5 veya 7,7 büyüklüğünde bir deprem olması durumunda 50-60 bin civarında ağır hasarlı bina, 500-600 bin civarında evsiz aile, 70-90 bin ölü, 135 bin ağır yaralı, 1 milyon kişinin enkaz altında kalacağı, 330 bin çadır gerekeceği, 40 milyar dolar maddi kayıp yaşanacağı öngörülmüş ve bu rakamlar ışığında Deprem Master Planı Hazırlanmıştır. Deprem master planı, deprem tehlikesi karşısında kentlerde alınması gereken çok yönlü önlemleri eşgüdüm altına almayı hedefleyen, uzun dönemli bir perspektifte yapılması gereken işleri, top yekun eyleme geçme prosedürlerini, fiziki ve mekansal kararları da kapsamak üzere, bağımsız alt projeler tanımlayıp, birbirlerini tamamlayacak biçimlerde ilişkilendirerek bir ana program iskeleti çevresinde kurgulamaya çalışan Yol Haritasıdır. Yol haritası deprem sırasında mümkün olan en az zararı görmek üzere önceden alınabilecek tüm önlemleri belirlemektedir. Maalesef Bursamızın Deprem Senaryosu ve deprem master planı bulunmamaktadır. Bu sebeple Büyükşehir Belediyesi tarafından 5216 sayılı Kanunun 7/u maddesi uyarınca afete yönelik yapılması gereken çalışmalar çerçevesinde afet senaryosu ve afet master planı bir an önce hazırlanmalıdır.
- **1/25.000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları Revize Edilmelidir.** 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları deprem ve afet gerçeği göz önüne alınarak revize edilmeli, deprem master planında tariflenen çadır alanı, toplanma alanı vb fonksiyonlar için arazi kullanım kararları üretilmelidir. Bu tür alanlar deprem master planı



çerçevesinde belirlenmeli ve planlara işlenmeli, gerekli alt ve üst yapı hizmetleri götürerek afet sırasında kullanılacak rezerv alanları olarak bekletilmelidir. Bu bekletilme sırasında bu alanlar yeşil alan ve park alanı kullanılabilir, ancak üzerinde sökülüp takılabilir elemanlardan yapılan yapılar dışında yapı yapılmamalı ve bilgilendirme tabelaları konulmalıdır. Yalova 1/25.000 ölçekli İl Çevre Düzeni planında bu tür alanlar planda tariflenmiştir.

- **Mikro Bölgeleme Çalışmaları Yapılmalıdır.** Mikro bölgeleme deprem hasarlarını azaltmak için düzenli arazi kullanımını amaçlayan bir işlemdir. Arazilerin bir plan içerisinde düzenli olarak kullanımını gerçekleştirmek için mikro bölgeleme deprem etkisi karşısında jeolojik, sismolojik (jeofizik) ve jeoteknik faktörleri birleştirerek ekonomik, sosyal ve politik açıdan uyumlu ve kullanılabilir bölgelerin oluşturulmasıdır. Bursa için acil olarak mikro bölgeleme çalışmaları yapılmalıdır.
- **Risk Haritaları Oluşturulmalıdır.** İmar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarının tüm metropoliten alan için hazırlanarak risk haritaları oluşturulmalıdır. Bu risk haritalarında zemin yapısı nedeniyle sakıncalı alanlar, sivilaşma ve şişme potansiyeli olan alanlar, taşkın alanları, fay hatları belirlenmeli, arazi kullanım kararları, ada düzenlemeleri, yapı tipolojisi bu risk haritalarına göre oluşturulmalı, bu tür sakıncalı alanlarda yer alan yapılar bir an önce tasfiye edilmelidir.
- **Mevcut Yapı Stoku İncelenmelidir.** Kentimizde yer alan mevcut yapı stokunun detaylı incelemeleri yapılarak, mevcut yapı stokunun depreme dayanıklılık haritaları oluşturulmalıdır. Bu haritalara göre sakıncalı yapıların boşaltılmasına veya sağlamlaştırılmasına yönelik eylem planları oluşturulmalı, yerel yönetimler tarafından kentsel dönüşüm projeleri ile bu yapılara yönelik düzenlemeler yapılmalıdır.
- **Ulaşım Master Planı Hazırlanmalıdır.** Ulaşım Master Planı hazırlanıp, bu plan ile deprem master planının entegrasyonu sağlanmalıdır. Ulaşım master planında deprem ve afet sırasında kullanılacak yol güzergahları belirlenmeli, bu güzergahlar üzerinde yer alan köprü vb. sanat eserleri güçlendirilmeli, afet sonrasında trafik akışını engellemeyecek biçim ve genişlikte düzenlemeler yapılmalı, bu yolların afette kullanılacağı belirten tabelalama ve ikaz sistemi oluşturulmalıdır. İstanbul bu uygulamaya başlamış ve güzergahlara tabelalar yerleştirilerek halkın otopark yapmaması vb. bilgilendirme yapılmıştır.
- **Yerel Halk Bilinçlendirilmelidir.** Halkı depremden önce, deprem sırasında ve depremden sonra yapacakları konusunda bilgilendirecek eğitim programları hazırlanmalı, muhtarlıklarla koordineli olarak, halkın deprem anında nerde toplanacağı, ne tür çalışmalarda bulunacağı vb. belirten organizasyon şemaları oluşturularak, halkın görebileceği yerlere asılmalıdır.
- **Tehlikeli Kullanımlar Saptanmalıdır.** Olası bir deprem durumunda, yanma, patlama vb tehlikeleri olan doğalgaz dönüşüm istasyonları, akaryakıt alanları, yanıcı – yakıcı- parlayıcı – patlayıcı madde depoları ve diğer tesisler, kapasiteleri belirlenerek, bu kullanımların kent dışına çıkarılmaları sağlanmalı veya planlarda çevrelerinde koruma bantları oluşturularak, konut vb yapılarla komşuluk ilişkileri düzenlenmelidir.
- **Alt Yapı Riskleri Belirlenmelidir.** Olası bir deprem durumunda tehlike arz edecek, doğalgaz hatları, akaryakıt boru hatları vb alt yapı kullanımlarının, şebekeleri ile planlar ile uygun hale getirilerek, bu kullanımların şebeke düzenleri, düğüm noktaları ve kesişim noktaları gibi kullanımları, mevcut yapılaşma ile ilişkileri kurulmalıdır.
- **Planlarda Açık Alanlar Oluşturulmalıdır.** Olası bir deprem durumunda, barınma, tahliye, yardım, toplanma yeri olarak kullanabilecek meydan gibi açık alan kullanımları planlarda belirlenmelidir. Bu alanların deprem durumunda bu amaçlarla kullanımlarını engelleyecek yapılaşmalardan kaçınılmalıdır.
- **Kamu Yapılarına İlişkin Detaylı Analizler Yapılmalıdır.** Olası bir deprem anında en çok ihtiyaç duyulacak, okul, hastane vb kamu binalarının tespiti yapılmalı, bu binaların depreme



dayanıklılıkları ve güçlendirmeleri bir an önce gerçekleştirilmelidir. Ayrıca planlarda bu tür kullanım kararları belirlenirken, jeolojik yapı dikkate alınmalı, güvenli alanlarda bu kullanımlar önerilmeli, tehlikeleri bölgelerde bulunan yapılar bir an önce tavsiye edilmelidir.

- **İl / İlçe Afet Platformları Kurulmalıdır.** Valilik ve Belediyeler tarafından yukarıda saydığımız önlemleri içeren veri tabanları bir an önce hazırlanarak, yerel yönetimler, meslek odaları, üniversite, sivil toplum örgütleri, medya ve özel sektöründe katılımı sağlanarak İl/ İlçe Afet Platformları kurulmalıdır.
- **Vatandaş Bilgilendirme Ağı Kurulmalıdır.** Yerel halkın afet, deprem konularda bilgilendirilmesini sağlayacak ve vatandaşların bu hizmetlere ulaşmalarını sağlayacak Bilgilendirme Ağları kurularak, bu ağlara ulaşımın ücretsiz ve kesintisiz olması sağlanmalıdır.



KAÇAK YAPILAŞMA VE BURSA



Bursa'da 1960'lı yıllarda Organize Sanayi Bölgesi'nin açılması ve takiben iki otomobil fabrikasının kurulması kentin ekonomik yapısını değiştirmiştir. **Bursa tarımsal kimliğinden sıyrılıp, sanayi kenti kimliğine bürünmüştür.**

Bursa'da sanayileşmenin hız kazandığı 1970'li yıllardan sonra tarım sektörünün istihdam içindeki payı azalırken, hizmet sektörünün payı artmıştır. Bursa'da 1970'li yıllardan itibaren gerçekleşen ekonomik yapı değişimi aynı zamanda kentin mekansal yapısını da değiştirmiştir. 1970'li yıllarda Bursa Organize Sanayi Bölgesi'ndeki firma sayısındaki artış, sanayi kuruluşlarını ucuz arsa ve gelişmiş altyapı olanakları arayışına yöneltmiştir. Mudanya, İzmir, Ankara ve Yalova'ya giden karayollarının yeniden düzenlenerek standartlarının artırılması ile sanayinin kent dışına yönelişi başlamıştır.

Özellikle 1968 yılında Tofaş'ın kurulması ile birlikte Yalova yolu üzerinde yoğunlaşma oluşmuştur. Bu bölgede Demirtaş adıyla ikinci bir sanayi bölgesi kurulmuştur. **Sanayinin belirtilen ana ulaşım aksları boyunca yayılması, önceleri Uludağ'ın kuzey eteği ile Bursa Ovası'nın güney kenarlarında yer alan Bursa kentinin ovanın kuzey - güney doğrultusunda plansız bir biçimde yayılmasına yol açmıştır. Bu yayılma Bursa ovasında hisseli parselasyon üzerinde kaçak bir yapılaşmaya neden olurken, kent merkezinde de tarihi doku üzerindeki baskıyı arttırmıştır.**



Sanayinin ve benzeri faaliyetlerin belediye sınırları içerisinde yer seçmemesi nedeniyle, kentin yakın çevresindeki köy, kasaba ve ilçelerde de gelişme hızlanmıştır. Hızlı bir sanayileşme ve nüfus artısının etkisi altında kalan kentleşme, düzensiz bir gelişim göstermiştir. Türkiye'de ülkesel fiziki planlama olmadığından Bursa'daki sanayi gelişme de kentleşme ve bölgesel kalkınma ile birlikte ele alınmıştır.

Bu durum Bursa'da kaçak yapılaşmayı tetikleyen en önemli unsur olmuştur. **Bursa'da kaçak yapılaşmanın en yoğun olduğu bölge, kentin doğusundaki Yıldırım ilçesidir. Kentin en büyük merkez ilçesi Osmangazi'de ise kaçak yapılaşma Ankara Yolu'nun altı ve Uludağ yamaçlarında yoğunlaşmıştır.** Diğer İlçelerde de bu iki ilçedeki kadar olmasa da kaçak yapılaşmalar görülmektedir.

Türkiye'de hızlı nüfus artışı ve göç sonucu büyük kentlerin çoğunluğunda görülen ,yasal mevzuata aykırı (kaçak) yapılaşma kentlerde fiziksel, sosyal, kültürel ve ekonomik açıdan olumsuz etkilerini büyük ölçüde göstermektedir. Bu kentlerden biri olan ve sanayileşmeyle birlikte hızla göç alan



BURSA KENT RAPORU

Bursa bugün % 60'ı plansız olarak gelişmiş yapılaşma alanlarına sahiptir. Kentimizde kaçak yapı sorunu kaçak mahalle sorununa dönüşmüştür

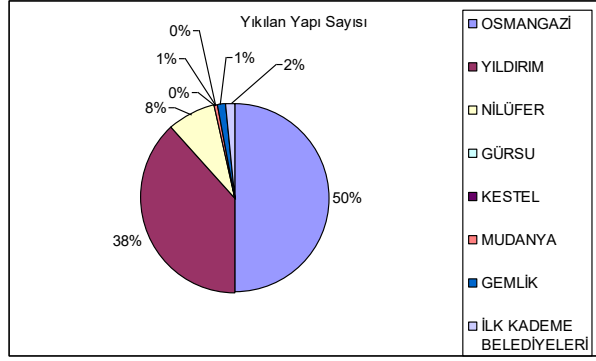
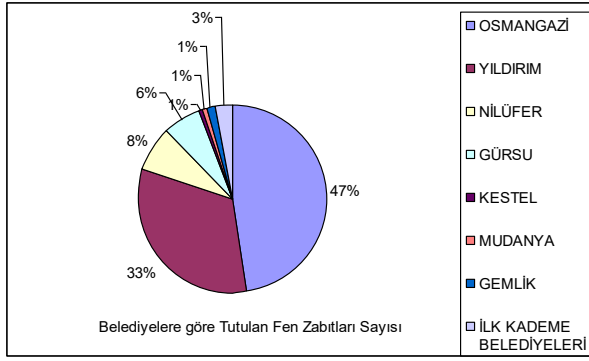
Söz konusu alanlarda teknik alt yapı, eğitim, spor, sağlık, kültür ve yeşil alan gibi donatı alanlarının yetersiz, ulaşım sisteminin düzensiz ve plansız, bina ve nüfus yoğunluğunun yüksek olduğu sağlıksız bir yapılaşma dokusu göze çarpmaktadır. Şüphesiz bu alanların plansız-kaçak gelişmesi afet riskini de önemli ölçüde arttırmaktadır.

Bu bölgelerde 1985'de çıkan imar affı doğrultusunda ıslah imar planları yapılmış, yapıların bir kısmı yasallaştırılmış, daha sonra yapılan uygulama imar planlarında dönüşüm ,sağlıklaştırma projeleri önerilmiş, ancak uygulama olanağı bulunamamıştır. Bu alanlarda dönüşüm ve sağlıklaştırma mekanizması burada yaşayan kişilere bırakılmış, yerel yönetimler bu alanlardaki planlama ve uygulama yaklaşımı için politikalar oluşturulmamış yönlendirici, işbirliği sağlayıcı mekanizmalar geliştirilememiştir. Alanlardaki özelliklere ,bazı bölgelerde piyasa mekanizması içinde yapıların kullanım fonksiyonlarında değişiklikler oluşmuş bir katla başlayan yapılar da kat artışlarıyla çok katlı yapılara dönüşerek , yoğun yapılaşma bölgeleri oluşmuştur.

2004 – 2008 yılları arasında, son 5 yıllık dönemde, Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde kalan ilçe ve ilk kademe belediyelerinde 3194 sayılı İmar Kanunun 32. maddesi gereği, düzenlenen zabıt sayısı, yıkım cezası verilen yapı sayısı ve yıkılan yapı sayısını incelediğimizde;

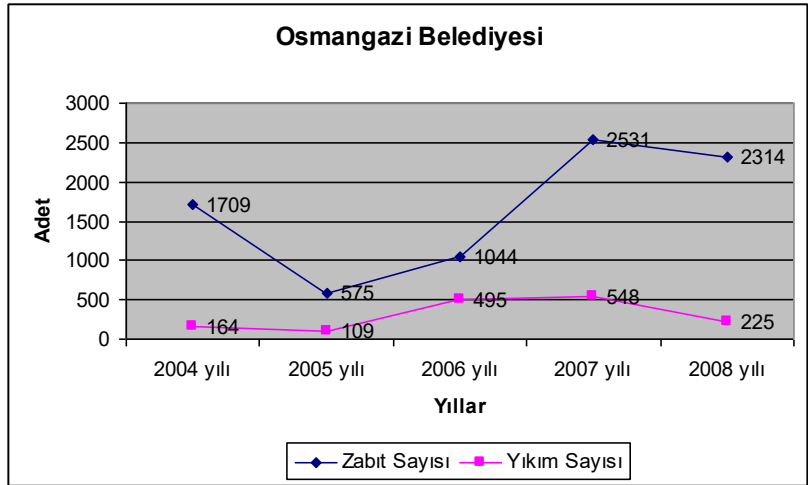
BELEDİYELER	FEN ZAPTI SAYISI	YIKIM CEZASI VERİLEN YAPI SAYISI	YIKILAN YAPI SAYISI	FEN ZAPTI DÜZENLENEN YAPI SAYISININ B.B.B SINIRLARINDAKİ TOPLAM KAÇAK YAPI SAYISINA ORANI	YIKILAN YAPI SAYISININ BELEDİYESİ TARAFINDAN YIKIM CEZASI VERİLEN YAPI SAYISINA ORANI
OSMANGAZİ	8.766	6.908	1.479	%47	%21
YILDIRIM	6.021	6.011	1.141	%33	%19
NİLÜFER	1.429	1.127	247	%8	%22
GÜRSU	1.156	1.127	0	%6	%0
KESTEL	101	27	1	%1	%4
MUDANYA	176	164	15	%1	%9
GEMLİK	275	270	34	%1	%13
İLK KADEME BELEDİYELERİ	548	435	53	%3	%12
TOPLAM	18.472	16.069	2.970	%100	
TOPLAM YIKIM ORANI		%18			
TOPLAM YIKILMAYAN YAPI ORANI		%82			

* Bursa Büyükşehir Belediyesi Basın ve Halkla İlişkiler Müdürlüğü'nün 03.02.2009 gün ve 11602 sayılı yazısı



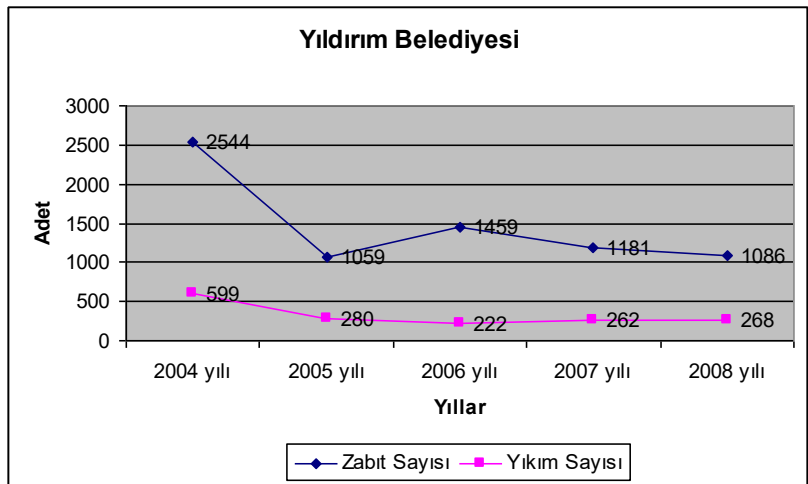
Son 5 yıllık dönem içerisinde Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde 18.472 adet yapı hakkında zabıt tutulduğu ve yalnızca 2970 yapının yıkıldığını görülmektedir. Kaçak yapılaşmanın en çok olduğu belediyelerin ise %47 ile Osmangazi ve %33 ile Yıldırım Belediyeleridir. Bu iki belediyedeki değerlerini detaylı incelediğimizde;

Osmangazi Belediyesi		
YIL	ZABIT SAYISI	YIKIM SAYISI
2004	1709	164
2005	575	109
2006	1044	495
2007	2531	548
2008	2314	225



* Osmangazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 30.01.2009 gün ve 4041 sayılı yazısı

Yıldırım Belediyesi		
YIL	ZABIT SAYISI	YIKIM SAYISI
2004	2544	599
2005	1059	280
2006	1459	222
2007	1181	262
2008	1086	268



• Yıldırım Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 30.01.2009 gün ve 887 sayılı yazısı

Devlet İstatistik Enstitüsü'nün verilerine göre (2000 yılı) Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde 7 ilçe belediyesi sınırlarında 188.463 adet, 15 ilk kademe belediyesi sınırlarında 16.444 adet olmak üzere toplam 204.907 adet yapı bulunmaktadır.



Son 5 yıllık dönemde Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde 18.472 adet kaçak yapı zaptı tutulduğunu göz önüne aldığımızda mevcut yapı stokunun %10'u kadar son 5 yılda kaçak yapı yapılmıştır.

ÖNERİLERİMİZ

- Bir hastalık haline gelen kaçak yapılaşma sorununu aşabilmek için öncelikle kamu bilinci düzeyinin yükseltilmesi gerekmektedir. Kent ve kentlilik bilinci ile kent kültürü ve kentli hakları bağlamında bir eğitim süreci gereklidir.
- Kaçak yapılaşmanın önlenmesi amacıyla Anayasa'da bu nitelikte düzenleme yapılamayacağı hükmünün getirilmesinin yanında, yeni kaçak yapı oluşumlarının denetlenmesinde, tahliye ve yıkımında açık sorumluluk ve yaptırımlar ile bu uygulamaların merkezden denetlenmesi olanağı, mevcut kaçak yapı stokunun eritilmesinde ise, dönüşüm projeleri kapsamında risk düzeylerine göre özendiren yaptırımlar getirilmelidir.
- İmar ve yapılaşma ile ilgili tüm mevzuatlar taranarak çelişen konular giderilmeli, sadeleştirilmeli, abartılı bürokratik işlemlerden arındırılarak çağdaş, ekonomik, katılımcı bir yönetim sistemine dönüştürülmelidir.
- Kaçak ve sağlıksız yapı süreçlerinin oluşmadan önüne geçebilecek stratejiler tanımlanmalı, buna karşın oluşan ihlaller için cezalandırma politikaları yanında özendirme – sakındırma politikaları da hayata geçirilmelidir.
- Ruhsat ve eklerine yönelik iş ve işlemler basit, açık, kolay anlaşılıp, uygulanabilir ve şeffaf süreçler sonunda tamamlanmalı, bunların gerçekleşmemesi halinde ağır yaptırımlar tanımlanmalıdır.
- Yerel yönetimlere yapı güvenliği değerlendirme, güçlendirme yada yıkıma zorlama, taşınmaz tasarruflarını kısıtlama, yapıya zorlama yetkileri sağlanmalıdır.
- Yüksek riskli bölge ve eylem planlaması kararı alınan alanlarda hızlı kamulaştırma, imar hakkı takası veya aktarımı yetkileri tanınmalıdır.
- Yapı denetim yasası ile imar yasasının bütünleştirilmesi sağlanmalı, yapıların üretim sırasında olduğu gibi, kullanım sürecinde de denetlenmesi yetkileri yerel yönetimler elinde bulunmalıdır.
- Yerel yönetimlerin şehir plancısı, mimar ve mühendis elemanlar eliyle, imar işlerini izlemesi zorunlu tutulmalıdır.
- Kentimizin kaçak yapı haritaları oluşturulmalıdır.
- Kentin ihtiyacı olan sağlıklı ve planlı konut alanları ile ucuz arsa üretimini sağlanmalıdır.
- Sosyal, teknik altyapı alanları ile yeşil alan sıkıntısı olan bölgelerde ıslah çalışmaları yaparak donatı alanları üretilmelidir.
- İlçe belediyeleri ile koordineli olarak kaçak yapı koordinasyon merkezi oluşturmalı, 7 gün 24 saat görev başında olan kaçak yapı takip ekipleri oluşturulmalıdır.
- Kentimizdeki yapılaşmanın uydu ile kontrolünü sağlayacak teknolojiyi büyükşehir bünyesine yerleştirilmelidir.





KENTSEL DÖNÜŞÜM VE BURSA



Kentsel Dönüşüm: " Çökme ve bozulma olan kentsel mekanın ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarını kapsamlı ve bütünleşik yaklaşımlarla iyileştirmeye yönelik uygulanan strateji ve eylemlerin bütünü" olarak tanımlanmaktadır. Bu nedenle kentsel dönüşüm, yeni kentsel alanların planlanması ve geliştirilmesinden çok var olan kentsel alanların planlanması ve yönetimi ile ilgilidir.

Kentsel Dönüşümün Amaçları

Kentsel Dönüşümün beş temel amacı hizmet etmek üzere ortaya çıkmıştır.

- **"Temelde toplumsal bozulmanın nedenlerinin araştırılarak, bunun ortadan kaldırılmasıyla kentsel alanların çöküntü hale gelmesini önlemektir".** Kentsel alanların çöküntü haline gelmesindeki en önemli nedenlerden birisi toplumsal çökme yada bozulmalardır. Kentsel dönüşüm projeleri, temelde toplumsal bozulmanın nedenlerini araştırır; ve bu bozulmayı önleyecek önerilerde bulunarak, kentsel çöküntü ve bozulma problemlerine çözüm bulmayı amaçlamaktadır.
- **"Kent dokusunu oluşturan bir çok ögenin fiziksel olarak sürekli değişim ihtiyacına cevap vermektir".** Bir başka deyişle, kentsel dönüşüm projeleri kentin hızla büyüyen, değişen ve bozulan dokusunda ortaya çıkan yeni fiziksel, toplumsal, ekonomik, çevresel ve altyapısal ihtiyaçlarına göre, kent parçalarının yeniden geliştirilmesi amacını taşır.
- **"Kentsel refah ve yaşam kalitesini artırıcı başarılı bir ekonomik kalkınma modeli ortaya koymaktır".** Fiziksel ve toplumsal bozulmanın yanı sıra, kentsel alanların çöküntü bölgeleri haline gelmelerinin en önemli nedenlerinden birisi, bu alanların ekonomik canlılıklarını yitirmesidir. Kentsel dönüşüm projeleri fiziksel ve toplumsal çöküntü alanları haline gelen kent parçalarında ekonomik canlılığı yeniden getirecek stratejileri geliştirmeyi ve böylece kentsel refah ve yaşam kalitesini arttırmayı amaçlamaktadır.
- **"Kentsel alanların en etkin biçimde kullanımına ve gereksiz kentsel yayılmadan kaçınmaya yönelik stratejiler belirlemektir".** Günümüzde sürdürülebilirlik hedefi ile bağlantılı olarak, kentlerde daha önce kullanılmış ve atıl olan alanların tekrar kullanımını sağlayan ve kentsel büyümenin ve yayılmanın sınırlandırılmasına yönelik kentsel dönüşüm projelerinin geliştirilmesidir.
- **"Toplumsal koşullar ve politik güçlerin ürünü olarak kentsel politikaların şekillendirmeye ihtiyacını karşılamak üzere sivil toplum örgütleri ve toplum farklı kesimlerinin planlamaya katılımını sağlamaktır".** Günümüzde kentsel alanların üretilmesi yada yeniden geliştirilmesi çok paydaşlı bir planlama ve tasarım süreciyle gerçekleştirilmektedir.

Kentsel Dönüşüm Yöntemleri:

Yeniden Geliştirme:

Bozulmuş ve korunacak değeri olmayan yapıların bulunduğu bölgelerde uygulanan bir yöntemdir. Yerel yönetimler bu yaklaşım ile arazinin maksimum kullanımı, daha yüksek zemin alanı ve şehir merkezine daha yüksek gelir grupları ve bunların aktivitelerinin gelmesini sağlayabilmektedir. Bu yaklaşımda genellikle yaşayan nüfus kentin başka bir kısmına yerleştirilmektedir. Bu da ağır sosyal ve çevresel maliyet taşımaktadır. Kiracılar, mal sahipleri ve iş sahipleri için mahallenin yıkımı sosyal ve psikolojik tranvalara neden olurken, sadece eski binalar değil işlevsel bir sosyal sitemde harap edilmektedir.

Gelişmiş ülkelerde artık kullanılmayan bu yöntem, gecekondu mahallelerinin kentin başka bir yerinde yeniden oluşmasına sebep olmaktadır. Fakat gelişmekte olan ülkelerde konut koşullarını iyileştirmek ve şehir merkezindeki alanları modernize etmek için tek uygun yöntem olarak kabul



edilmektedir. Bu yöntem de kamulaştırma bedellerinin ödenmesi, alt yapının yenilenmesi, kamu tesislerinin yapılması için harcanan tutarlar hesaplandığında maliyeti yüksek pahalı bir yöntemdir.

Rehabilitasyon :

Bu yöntem, planlı olarak gelişmiş ancak zamanla yıpranmış, yoğunluğu artmış ve işlevini yerine getiremeyen bölgelerin tekrar değerli hale getirilmesini amaçlamaktadır. Mevcut bölgenin yapısı korunarak, koruma, tamir ve restore edilesi ilkesini içermektedir.

Rehabilitasyonun bütün aşamalarında halkın katılımı esastır. Bu yöntemin sosyal yapıya etkisi iki farklı şekilde gelişmektedir. Kentsel dönüşüm sürecine giren bölgenin halkı buradan uzaklaştırılıp, yerine üst ve orta sınıf alıcıların yerleştirilmesi yöntemine soylulaştırma, bölge halkının burada konut edinmeye devam etmesi haline zorunlu iyileştirme denilmektedir.

Entegrasyon :

Bu yöntemle, kent kimliği korunurken, mevcut binaların yanına yeni binaların katılımıyla zengin bir çevre yaratmak amaçlanmaktadır. Alanın asıl sakinleri, bölgeden ayrılmayarak dönüşüme katkıda bulunmaktadır.

Yeniden Canlandırma :

Sosyo – kültürel, ekonomik yada fiziksel açıdan bir çöküntü süreci yaşamakta olan kentsel alan parçalarının, çöküntüye neden olan faktörlerin ortadan kaldırılması yada değiştirilmesi sonucu alanın tekrar hayat döndürülmesi, canlandırılması yöntemidir.

Batıdaki Başarılı Kentsel Dönüşüm Projelerinin Özellikleri :

1990 yılların başından itibaren batıda uygulanan kentsel dönüşüm projelerinde ön plana çıkan bazı ortak özellikler bulunmaktadır. Bu özellikler;

- Bunlardan birincisi **"Bu projelerin stratejik planlama yaklaşımı ile geliştirilmiş olmasıdır."** Bu projeler, belirgin bir vizyon doğrultusunda tasarlanan stratejileri izlemektedir. Esnek bir planlama anlayışına bağlı olarak geliştirilen bu projelerin dönüşüm strateji ve politikaları, zaman içinde değişen ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullara göre tekrar gözden geçirilmektedir.
- İkinci ortak özelliği **"iş birlikçi ve katılımlı planlama yaklaşımıyla geliştirilmiş olmalarıdır"**. Kentsel dönüşüm politikalarının başarıyla hayata geçirilmesindeki en önemli etkenlerden birisi, özel sektör, kamu sektörü, gönüllü kuruluşlar ve toplumun farklı kesimlerinin ortaklıkları ve uzlaşmaları üzerinde gelişmiş olmalarıdır. Bu nedenle, batıda başarılı olarak tanımlanan kentsel dönüşüm projeleri müzakereci yöntemlerle geliştirilmiştir. Bir başka deyişle, projelerin araştırma, geliştirme, uygulama, izleme ve öz değerlendirme süreçlerinde müzakereci ve katılımlı yöntemler uygulanmaktadır. Bunun için kentsel dönüşüm projelerinde iş adamları ve esnaf forumu, mahalle veya bölge sakinleri forumu, kentsel tasarım paneli gibi çeşitli aktörlerin katılımına yönelik platformlar oluşturulmaktadır.
- Üçüncü ortak özelliği **"çok aktörlü ve çok sektörlü koalisyonlara bağlı olarak kurulmuş olmalarıdır"**. Çok aktörlü ve çok sektörlü koalisyonların varlığı, kentsel dönüşüm projelerinin başarılarının sürdürülebilirliği açısından vazgeçilmezdir.
- Dördüncü ortak özelliği **"kapsamlı ve bütünleşik bir yaklaşıma sahip olmalarıdır"**. Kentsel dönüşüm projelerinin başka bir özelliği ise, kentsel dönüşüm probleminin fiziksel mekan yanında ekonomik, toplumsal ve çevresel boyutları da ele alan kapsamlı ve bütünleşik bir yaklaşıma sahip olmasıdır. Bu projelerde, aynı zamanda yasal, kurumsal, örgütlenme yönlerin yanı sıra, projenin izleme ve değerlendirme, geri bildirim süreçleri de önceden kurgulanmaktadır. Uygulama süreçlerinde, belirli aralıklarla projelerin başarılı yürütülüp/



yürütülmediğine dair incelemeler yapılmakta, geri bildirimler aracılığıyla, kentsel dönüşüm strateji ve alt politikaları gözden geçirilmektedir.

- Batıdaki kentsel dönüşüm deneyimi, başarılı projelerin **"yerel bağlamlı"** olduklarını göstermiştir. Batıda kentsel dönüşüm modellerinin geliştirilmesinde ideal çözüm modelleri önerilmemektedir. Yerelin koşullarının, sorun ve ihtiyaçlarının incelenmesi ve araştırılması ve ona göre çözümler önerilmesi gerektiği vurgulanmaktadır.
- Diğer bir ortak özelliği **"kentsel dönüşüm politika ve stratejilerine uygun bir kurumsal örgütlenmenin oluşturulmasıdır"**. Başarılı olarak saptanan kentsel dönüşüm projelerinin bazılarında var olan kurumsal yapıda uyum çalışmaları yapılmış, hatta yeni kurumsal yapılanma ve örgütlenmeler hayata geçirilmiştir.
- Son ortak özelliği ise **"kolektif çabayı harekete geçiren projeler olmalarıdır"**. Bu nedenle, bu projelere yukarıda bahsedilen müzakereci yöntemlerle özel ve kamu sektörünün, gönüllü kuruluşların ve toplumun farklı kesimlerinin desteğinin ve katılımının sağlanması şarttır. Kentsel dönüşüm politikalarının başarılarının sürekliliği, ancak yukarıda bahsedilen paydaşların projeleri sahiplenmesi ile sağlanabilmektedir.

Türkiye’de Kentsel Dönüşüme İlişkin Yasal Düzenlemeler :

1950’li yıllarda sanayileşme ile birlikte İstanbul, İzmir, Bursa ve Ankara gibi kentler yoğun göç alarak kontrolsüz bir büyüme süreci içine girmişlerdir. Bu büyümeye karşılık verecek planlı alan ve konut sayısının bulunmaması gecekondulaşmaya sebep olmuştur. 1970’lerde hızlı kentleşme devam ederken uydu kentler oluşmaya, 1980’lerde ise kentleşme hızı azalırken kent merkezine ve gecekondu bölgelerinin dönüşüm kavramı gündeme gelmiştir.

Gecekondu alanlarının dönüşüm sürecinde 1984 yılında çıkartılan **2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun**, gecekondu dönüşüm sürecine yönelik atılmış ilk adım özelliği taşımaktadır. Söz konusu kanun ile gecekondu alanları için İslah İmar Planları yapılmasına neden olsa da, sonuçta gerçekleştirilen planlarla fiziksel dönüşümler gerçekleştirilmiştir. Gecekondu alanlarında kat sayısının artmasını, gecekondu alanlarının alınıp, satılmasını ve müteahhitlere verilmesini mümkün kılmıştır. Ancak bu kanunda gecekondu probleminin sadece mülkiyet ve tapu konularının yapılaşma kurallarına göre ele alınması ile çözülebileceği öngörüsünün bulunması ıslah imar planları ile gecekondu alanlarının ekonomik, sosyal, fiziksel ve çevresel yapısının uzun vadeli olarak iyileştirilmesini olanaksız kılmıştır.

Son yıllarda gerçekleştirilen yeni yasal düzenlemelerden ilki, 2004 yılında çıkartılan **5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunudur**. Bu kanun ie, Kuzey Ankara girişi (protokol yolu) ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi amaçlanmıştır. Kentsel dönüşüm projelerinin temel hedefleri göz önünde bulundurulduğunda projenin sadece fiziksel bir dönüşüm öngördüğü ortaya çıkmaktadır. Bu eksikliğin yanı sıra, bir kentin belirli bir alanı için bir dönüşüm kanunu çıkarılması ile de kentin planlanması ve gelişimi açısından olumsuzluklar içeren parçacı yaklaşımların da önü açılmıştır.

2005 yılında çıkartılan **5393 sayılı Belediye Kanunun 73. maddesi, Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanları ile ilgilidir**. Çok net hükümleri barındırmayan madde de; *"Belediye kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak ve kentin dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine konu olacak alanlar, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile ilan edilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili resim ve harçların dörtte biri alınır. Bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilebilmesi için; o yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az 50.000 m² olması şarttır."* İfadeleri



yer almaktadır. Bu maddede kentsel dönüşüm projelerinin uygulanabileceği alanlar görece olarak kapsamlı bir şekilde tanımlanmış olsa da bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilebilmesi için sadece alan büyüklüğüne yönelik sayısal bir kısıtlama getirilmiştir. Bunun yanı sıra, eskiyen kent kısımlarının hangi ölçülere göre kim tarafından belirleneceği ile ilgili herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

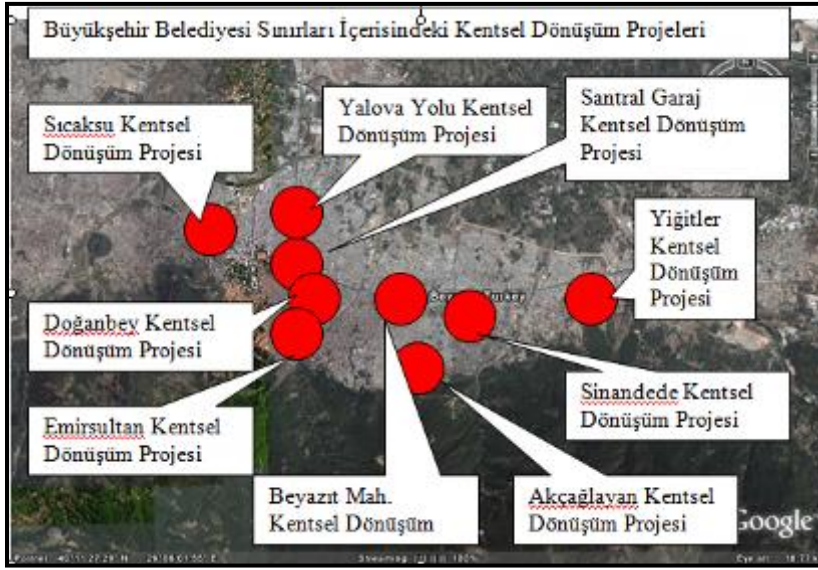
2004 yılında çıkartılan **5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununda ise Büyükşehir Belediyelerine de kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini uygulama yetkisi verilmiştir.**

2005 yılında **5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun** yürürlüğe girmiştir. Bu kanunun amacı; *"Büyükşehir Belediyeleri, Büyükşehir Belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında İl Özel İdarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş, kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılması"* olarak belirlenmiştir. Burada belirlenen amacın tarihi kent dokularını kapsayan kentsel dönüşüm projelerinin amaçları ile örtüştüğü görülmektedir. Ancak bu yasada da yıpranan ve özelliğini kaybetmiş kent bölgelerinin nasıl ve hangi ölçütlere göre belirleneceği açıklanmamaktadır. Bunun yanı sıra bu yasa ile kentsel sit alanı kararlarının ve koruma amaçlı imar planlarının bütünlüğünün bozulması söz konusudur. Kanun belirtilen amaçlar doğrultusunda oluşturulacak olan yenileme alanlarının tespitine, teknik altyapı ve yapısal standartların belirlenmesine, projelerin oluşturulmasına, uygulama, örgütlenme, yönetim, denetim, katılım ve kullanımına ilişkin usul ve esasları kapsamaktadır. Ayrıca büyükşehir sınırları içerisindeki belediyeler bu yetkilerini kullanırken mali sorumluluk altına girebilmeleri için 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunun 7.e maddesi gereği Büyükşehir Belediye Meclisinden yetki almaları gerekmektedir.

Kentsel dönüşüm ile son yasal düzenlemeler ise TBMM komisyonunda bulunan ve halen üzerinde tartışılmakta olan **Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı ve Pendik Kentsel Dönüşüm ve İleri Teknoloji Parkı Projesi Kanunu Tasarısıdır.**

Bursa'da Kentsel Dönüşüm Projeleri :

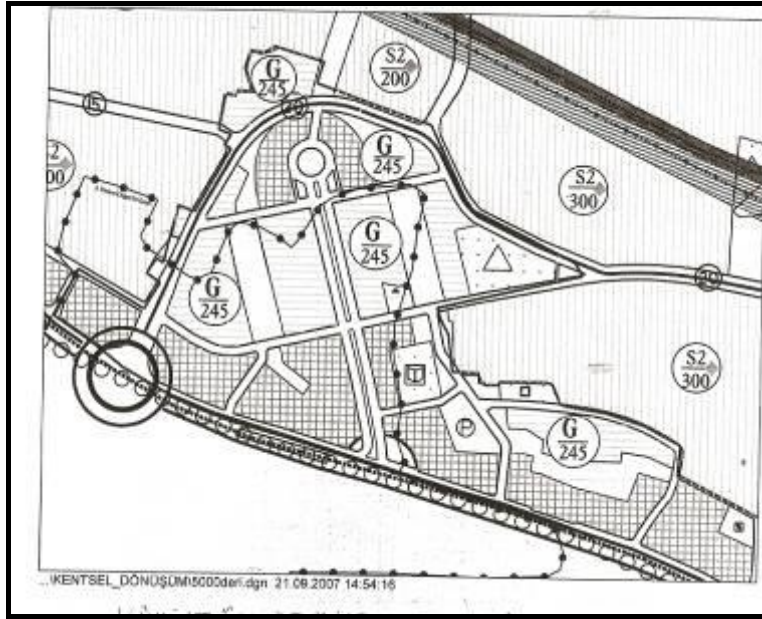
- Bursa Kükürtlü Dericiler Bölgesi (Sıcaksu) Kentsel Dönüşüm Ve Gelişim Projesi
- Bursa Santral Garaj Ve Çevresi Kentsel Dönüşüm Ve Gelişim Projesi
- Emirsultan Camii Ve Çevresi Kentsel Dönüşüm Ve Gelişim Projesi
- Yalova Yolu Kentsel Dönüşüm Ve Gelişim Projesi
- Bursa Yıldırım Sinandede Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi
- Bursa Yıldırım Beyazıt Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi
- Bursa Yıldırım Yiğitler Toplu Konut Projesi
- Bursa Yıldırım Akçağlayan Bahçeleri Evleri Toplu Konut Projesi
- Bursa Osmangazi Doğanbey Kentsel Yenileme Projesi
- Bursa Karacabey Hamidiye Mahallesi 32 Pafta 152 Ada 95-96-97-98-99-100-204-93-94-91 Parseller Kentsel Dönüşüm Projesi



Yürütülen projelerden; Bursa Karacabey Hamidiye Mahallesi 32 Pafta 152 Ada 95-96- 97- 98- 99- 100- 204- 93- 94- 91 Parseller Kentsel Dönüşüm Projesi, Bursa Yıldırım Akçağlayan Bahçeleri Evleri Toplu Konut Projesi, Bursa Yıldırım Yığıtler Toplu Konut Projesi, Bursa Osmangazi Doğanbey Kentsel Yenileme Projesi, Belediye – TOKİ işbirliğiyle yürütülmektedir.

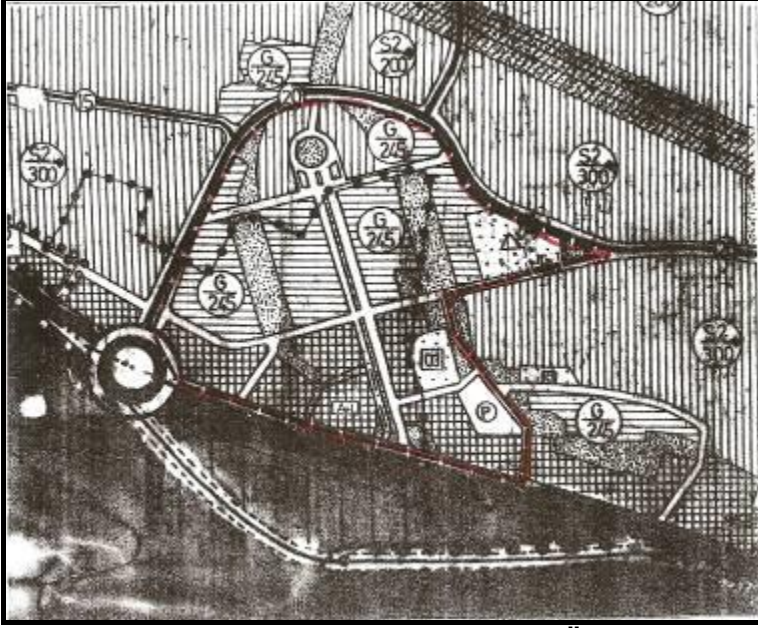
Bursa Kükürtlü Dericiler Bölgesi (Sıcaksu) Kentsel Dönüşüm Ve Gelişim Projesi:

Osmangazi İlçesi Gaziakdemir ve Alemdar Mahalleleri, Tabakhaneler Bölgesi olarak bilinen alanda 17,50 hektarlık alanı kapsamaktadır. Proje Alanı, 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planında, Ticaret Alanı ve 245 kişi/ha konut alanında kalmaktayken,



Sıcaksu Kentsel Dönüşüm Projesi Öncesi Onaylı 1/5000 ölçekli Plan

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.04.2006 gün ve 220 sayılı kararı ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ilan edilmiş ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği onaylanmış ve proje sınırları plana işlenmiştir.



Sıcaksu Kentsel Dönüşüm Projesi 1/5000 Ölçekli Plan Değişikliği

Dericiler bölgesi olarak adlandırılan ve uzun yıllar deri sanayi sektörüne hizmet etmiş alan, günümüzde sanayi tesislerinin taşınması sonucunda işlevsiz kalmış, kentin yükselen imajına tamamiyle ters düşerek kentin merkezine bir çöküntü bölgesi haline gelmiş olan alan **Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı** ilan edilmiştir.

Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında; rezidans tipi konutlar, alışveriş merkezi, 5 yıldızlı otel yapılması öngörülmektedir. Kentsel Dönüşüm Projesinde, hak sahipleriyle sözleşme imzalanmaya devam edilmektedir.



Sıcaksu Kentsel Dönüşüm Projesi Görünümleri

Bursa Santral Garaj Ve Çevresi Kentsel Dönüşüm Ve Gelişim Projesi :

Osmangazi İlçesi, Santral Garaj ve Yakın Çevresi sınırları dahilinde, Osmangazi Belediye Binası, Ahmetpaşa Mezarlığı arasında bulunan alanı kapsamaktadır.



Santral Garaj Kentsel Dönüşüm Alanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.06.2007 gün ve 364 sayılı kararı ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ilan edilmiş ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği onaylanmıştır. Projeye ilişkin sınır tespiti yapıp, ilgili plan değişikliği yapıldıktan sonra herhangi bir ilerleme olmamıştır.



Santral Garaj Kentsel Dönüşüm Projesi 1/5000 ölçekli Planı

Emirsultan Camii Ve Çevresi Kentsel Dönüşüm Ve Gelişim Projesi :

Yıldırım İlçesi, Emirsultan Camii ve Yakın Çevresi sınırları dahilinde, Emirsultan Cami ve Mezarlığını kapsamaktadır.

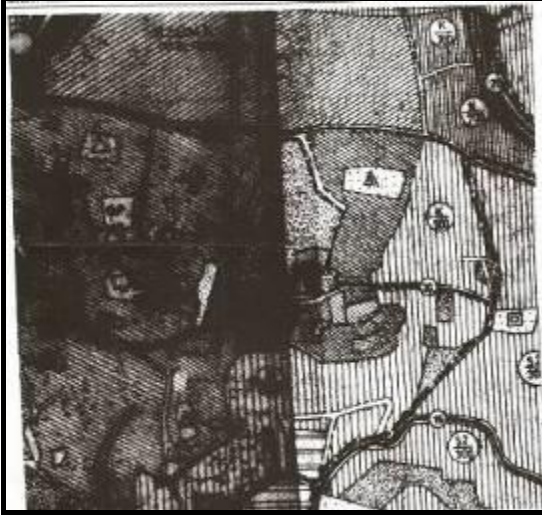
Mevcut onaylı 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında, konut alanı, eğitim alanı, yeşil alanda kalmaktayken,



**Emirsultan Kentsel Dönüşüm Alanı
Onaylı 1/5000 ölçekli Plan**



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.07.2007 gün ve 488 sayılı kararı ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ilan edilmiş ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği onaylanmıştır.



Emirsultan Kentsel Dönüşüm 1/5000 ölçekli plan değişikliği

Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından proje onaylanmış ve uygulamaya geçilmek için yıkım çalışmaları başlamıştır.



Emirsultan Kentsel Dönüşüm Projesi Görünümleri

Kentsel Dönüşüm Projesi Kapsamında, Emirsultan camii güneyinde yer alan taşıt yolunun kotu düşürülecek, Emirbuhari ilköğretim okulu yıkılacak, 1979 Yılında yıkılan Emir Buhari Tekkesi yeniden inşa edilerek, kitap-kafeterya olarak hizmet verecek, Proje tamamlandığında, hamam müzesi olarak restorasyonu devam eden Emirsultan hamamı ile bir bütünlük sağlanmış olacak, 55 Konut ve 10 dükkan, yapılacaktır.

Yalova Yolu Kentsel Dönüşüm Ve Gelişim Projesi :

Osmangazi İlçesi, Yalova yolu çevresinde Santral Garaj ve Yakın Çevre Yolu Kavşağı arasındaki bölgeyi kapsamaktadır.



Yalova Yolu Kentsel Dönüşüm Alanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.11.2007 gün ve 720 sayılı kararı ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ilan edilmiş ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği onaylanmıştır. Projeye ilişkin sınır tespiti yapıp, ilgili plan değişikliği yapıldıktan sonra herhangi bir ilerleme olmamıştır.



Yalova Yolu Kentsel Dönüşüm Projesi 1/5000 ölçekli Planı

Bursa Yıldırım Sinandede Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi :

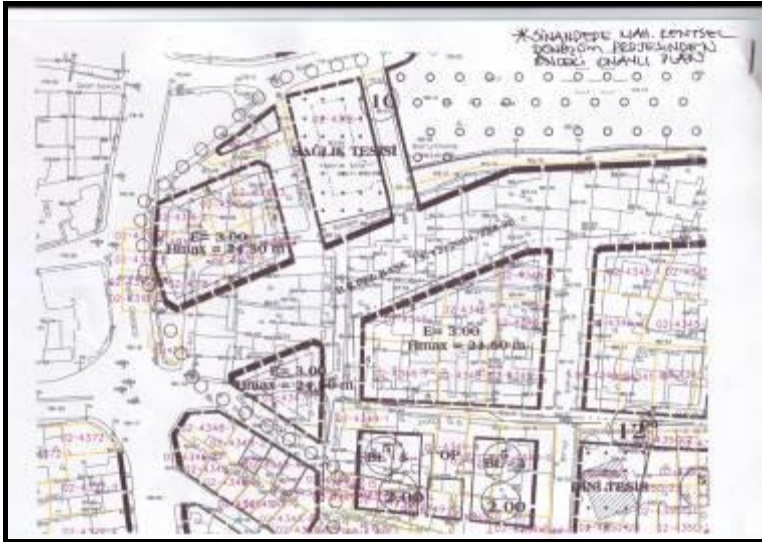
Kentsel Dönüşüm Alanı: Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Sinandede Mahalle sınırları içerisinde Kasım Ön Adım Caddesi ile Fatih Sultan Mehmet Caddesi arasında yer parselleri kapsamaktadır.



Sinandede Kentsel Dönüşüm Proje Alanı

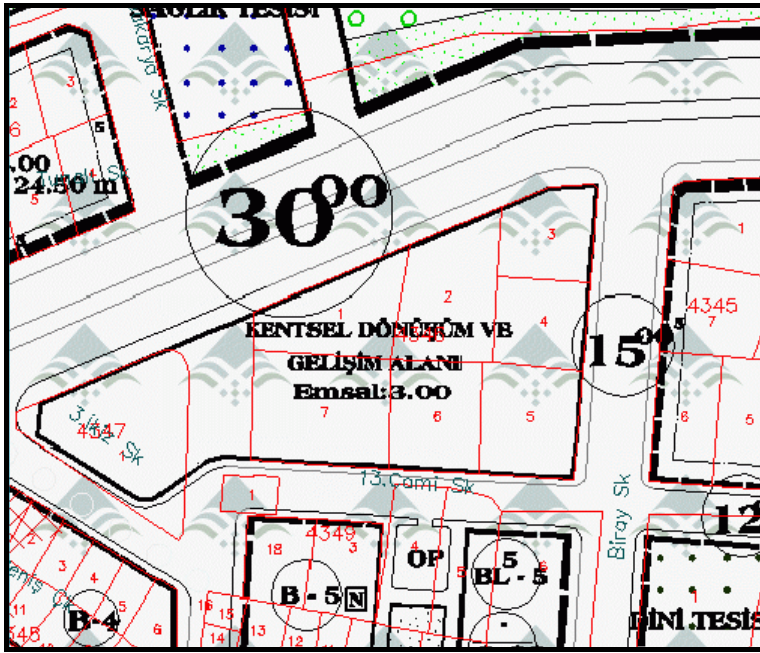
Kentsel Dönüşüm Alanı, Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 13.12.2004 tarih ve 298/30 sayı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Sinandede-Eğitim Uygulama İmar Planında yapılanma koşulları Emsal=2.40, hmax=18.50 m. olan konut alanı olarak tariflenmiştir,

Bölgeye ilişkin; Yıldırım Belediye Meclisinin tarih ve sayılı kararı ile uygun görülen, Büyükşehir Belediyesi Başkanlığınca 21.06.2002 tarih ve 0069 sayı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Sinandede-Eğitim Uygulama İmar Planı değişikliği onaylanmıştır. Plan değişikliği ile bölgedeki yapılaşma Emsal=3.00, hmax=24.50 m. olarak tariflenmiştir.



2004 yılı onaylı 1/1000 ölçekli Sinandede Eğitim Uygulama İmar Planı

Aynı bölgeye ilişkin; Yıldırım Belediye Meclisinin 07.12.2005 tarih ve 724 sayılı kararı ile uygun görülen, Büyükşehir Belediyesi Başkanlığınca 16.02.2006 tarih ve sayı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Sinandede-Eğitim Uygulama İmar Planı değişikliği ile 4346-4347 adalar birleştirilerek yapılaşma koşulları Emsal=1.50, hmax=24.50 m. olan **Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı** olarak tariflenmiştir.



1/1000 ölçekli Sinandede Kentsel Dönüşüm Projesi Planı

Ancak yapılan plan değişikliğinde; sehven yapılan hata nedeniyle Emsal=1.50 yapılaşma koşulu, Yıldırım Belediye Meclisinin 05.04.2006 tarih ve 173 sayılı kararı ile uygun görülen, Büyükşehir Belediyesi Başkanlığınca 11.05.2006 tarih ve 312 sayı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Sinandede-Eğitim Uygulama İmar Planı değişikliği ile Emsal=3.00 olarak tarifleştirilmiştir.

Sinandede Mahallesi, Kasım Önadım Bulvarına cepheli bölgede mevcut yapılaşma ve hissedar sayısının fazla olması, imar planı kararlarının yıllardır uygulanamaması nedeniyle pilot bölge olarak **Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı** ilan edilmiştir. Sinandede pilot bölgedeki hak sahipleri ile yapılan görüşmeler sonucunda mutabakat sağlanmış ve müteahhit firma ile hak sahipleri arasında sözleşme imzalamış, inşaat çalışmaları devam etmektedir.

PROJEYE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER:	
Arsa Alanı:	4720 m²
Toplam İnşaat Alanı:	28.267 m²
Yapı Emsali:	3.00
Yükseklik (hmax):	24.50 m
Daire Sayısı:	143 adet
Dükkan Sayısı:	7 adet
Malik Sayısı:	78 kişi
Mal Sahiplerine Düşen Daire Sayısı:	80 adet



Projeye İlişkin Görünüşler

Bursa Yıldırım Beyazıt Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi :

Kentsel Dönüşüm Alanı: Bursa İli, Yıldırım İlçesi Beyazıt Mahalle Sınırları kapsamında güneyde Kasım Ön Adım Caddesi, kuzeyde Ufuk Sokak, doğuda Kıbrıs Sokak, batıda Batı Sokak arasında kalan alanı kapsamaktadır.



Beyazıt Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı

Kentsel Dönüşüm Alanı, Yıldırım Belediye Meclisinin tarih ve sayılı kararı ile uygun görülen, Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 13.12.2004 tarih ve 298/30 sayılı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Sinandede-Eğitim Uygulama İmar Planında söz konusu alanda Kasım Ön Adım Caddesine cephe alan iki imar adasının yapılanma koşulları Emsal=2.40, hmax=18.50 m., diğer adaların yapılanma koşulları Blok Nizam 5 katlı Emsal=2.00 olan olan konut alanı olarak tariflenmişken,



2004 yılı onaylı 1/1000 ölçekli Sinandede - Eğitim Uygulama İmar Planı

Bölgeye ilişkin, Yıldırım Belediye Meclisinin tarih ve sayılı kararı ile uygun görülen, Büyükşehir Belediyesi Başkanlığınca 21.06.2002 tarih ve 0069 sayı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Sinandede-Eğitim Uygulama İmar Planı değişikliğinde Kasım Ön Adım Caddesinden cephe alan iki imar adasının yapılanma koşulları Emsal=3.00, hmax=24.50 m. olarak tarifleştirilmiştir.

Aynı bölge, Yıldırım Belediye Meclisinin 07.12.2005 tarih ve 724 sayılı kararı ile uygun görülen, Büyükşehir Belediyesi Başkanlığınca 16.02.2006 tarih ve 271 sayı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Sinandede-Eğitim Uygulama İmar Planı değişikliğinde 2849-2850-2851-2852-2853-2854-2855-2856-2857-2858-2859 adalar birleştirilerek yapılaşma koşulları Emsal=1.50, hmax=18.50 m. olan Yıldırım İlçesi **Beyazıt Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı** tarifleştirilmiştir.



1/1000 ölçekli Beyazıt Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi Planı

Yıldırım ilçesinde sağlıklı ve düzensiz yapılaşma sorununa çözüm bulmak, mevcut yapılaşmada kentsel dönüşümü sağlamak, kaçak yapılaşmayı engellemek ve Belediye sınırları içindeki konut talebini toplu konut ve düzenli yapılaşmayla sağlamak amacıyla kentsel dönüşüm çalışmaları başlatılmıştır. Söz konusu adaları kapsayan alan fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi,



güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması, fiziksel düzenlemelerin yanı sıra sosyal gelişimin de sağlanması amacıyla 6329 m² alanda 60 parsel , 208 hak sahibi bulunan bölge **Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı** olarak ilan edilmiştir. Beyazıt Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesinde, kamulaştırma çalışmaları halen devam etmektedir.

Projenin ilişkin genel bilgileri incelediğimizde; Beyazıt Mahallesi Kartal sokağı içeren, 1/1000 ölçekli Sinandede - Eğitim Uygulama İmar Planı kapsamında, 1. Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı olarak belirlenen alanda, kuzey güney istikametinde 15 m'lik yol, A, B, C bölgelerinden oluşan konut adaları, otopark alanları ve yeşil alanlar mevcut olup; A, B, C bölgelerinden oluşacak parsellerde yapılacak binaların kat karşılığı olarak ihaleye çıkarılması planlanmaktadır. Bu doğrultuda, vaziyet planında 1313,12 m² lik A bölgesinde, A1, A2, A3 Bloklar olmak üzere 3 adet blok, 832,90 m²'lik B bölgesinde, B1, B2 Bloklar olmak üzere 2 adet blok, 1156,12 m²'lik C bölgesinde C1, C2 bloklar olmak üzere 2 adet blok tasarlanmıştır. 3 ayrı plan tipinden oluşan blokların avan projeleri tamamlanmış olup; A, B ve C bölgelerinde çeşitli büyüklüklerde toplam 96 daire ve 32 dükkan planlanmıştır. A1, A2, A3 ve B2 Bloklar aynı plan tipinde olup; Bodrum kat + Zemin kat + 6 Normal kattan oluşan 1 Bloкта, her katta iki daire olmak üzere, 12 daire, 4 dükkan bulunmaktadır. 1 Daire net alanı:105 m², 1 Blok toplam inşaat alanı: 2175 m²'dir. Aynı plan tipinde olan B1 ve C1 bloklar da, Bodrum kat + Zemin kat + 6 Normal kattan oluşmakta ve her katta iki daire olmak üzere, 1 Bloкта 12 daire, 4 dükkan bulunmaktadır. Net alanı 70 m² ve 80 m² olan iki ayrı plan tipindeki dairelerden oluşan blokların birinin toplam inşaat alanı 1585 m² 'dir. Bir başka plan tipinde olan C2 Blok da, Bodrum kat + Zemin kat + 6 Normal kattan oluşmakta ve her katta dört daire olmak üzere, 1 Bloкта 24 daire, 8 dükkan bulunmaktadır. Net alanı 64 m² lik dairelerden oluşan bloğun toplam inşaat alanı 2846 m² 'dir.

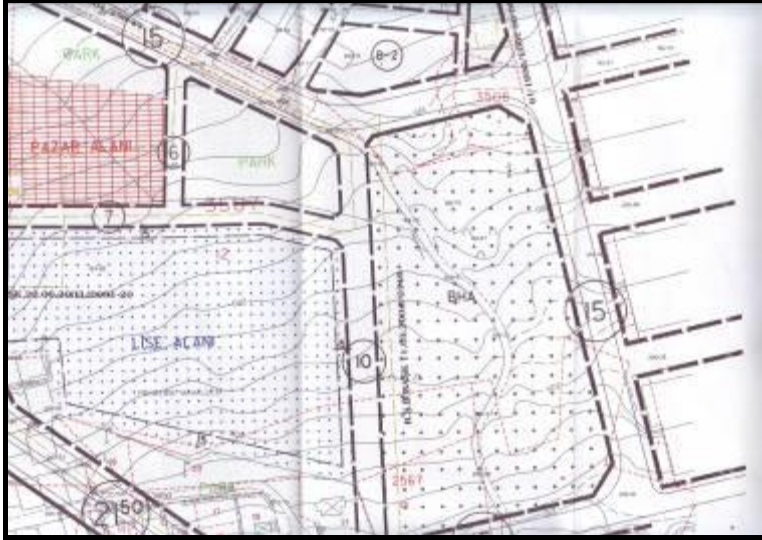
Bursa Yıldırım Yiğitler Toplu Konut Projesi :

Yıldırım İlçesi, Yiğitler Mahallesinde yaklaşık 3,3 hektarlık alanı kapsamaktadır.



Yiğitler Kentsel Dönüşüm Projesi Alanı

Kentsel Dönüşüm Alanı; Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 22.03.2001 günü onaylanan 1/1000 ölçekli Fidyeye Kızık – Esenevler Uygulama İmar Planı sınırları dahilinde, Belediye Hizmet Alanı, Lise Alanı, Yeşil Alan ve Pazar Alanında tariflenmişken,



Yiğitler Kentsel Dönüşüm Projesi Öncesi Mevcut 1/1000 Plan

Bölgeye İlişkin, Bursa Yıldırım Belediye Meclisinin 01.06.2005 gün ve 371 sayılı kararı ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ilan edilmiş ve 1/1000 ölçekli Plan Değişikliği onaylanmıştır.



Yiğitler Kentsel Dönüşüm Projesi 1/1000 Plan

Söz konusu alanda 492 konutluk Toplu Konut Projesi için Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ile Belediyemiz arasında protokol yapılarak; toplu konut alanına ilişkin zemin etüdları, plan, imar uygulamaları ve ruhsat işlemleri gerçekleştirilerek inşaata başlanmış ve konutlar satışa çıkarılmıştır.

PROJE ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

Konut Sayısı	492 adet
Alan Büyüklüğü	32.000 m ²
İnşaat Alanı Büyüklüğü	62.006 m ²
Donatı Alanı	Nüfusun İhtiyaçlarını karşılamak için, alanın içinde donatı alanı ayrılmamış, gerekli donatı alanlarının 1/1000 ölçekli Fidyekızık – Esenevler Uygulama İmar Planının revizyonu çalışmalarına başlanmış, devam edilmektedir.



Yiğitler Kentsel Dönüşüm Projesi Görünümleri

Bursa Yıldırım Akçağlayan Bahçeli Evleri Toplu Konut Projesi :

Yıldırım İlçesi, Akçağlayan ve Değirmenlikzık Mahalleri arasında kalan bölgede yaklaşık 32 hektar alanı kapsamaktadır.



Akçağlayan Kentsel Dönüşüm Alanı

Kentsel Dönüşüm Alanı, Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun **25.02.1991** gün ve **1624** sayılı kararı ile I. Derece Doğal Sit Alanı olarak belirlenmişken, Yıldırım Belediye Başkanlığı'nın; Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna yaptığı Belediye sınırları dâhilinde sit sınırlarının yeniden belirlenmesine yönelik talep doğrultusunda Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun **11.02.2005** gün ve **398** sayılı kararı ile I. Derece Sit Alanından, III. Derece Sit Alanı olacak biçimde sınırları yeniden tariflenen alanlar içinde yer almaktadır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin **11.04.2005** gün ve **207** sayılı kararı ile Değirmenlikzık – Akçağlayan Mahalleleri arasında kalan alana ilişkin 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmış, Yıldırım Belediye Meclisi tarafından da aynı alana ilişkin olarak **06.04.2005** gün ve **249** sayılı karar ile 1/1000 ölçekli Akçağlayan Değirmenlikzık Arası Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı hazırlanmış ve 12.05.2005 gün ve 3726 – 2272 sayılı yazılarla onay için Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna gönderilmiştir. Hazırlanan İmar Planı Değişikliği ile alan **200 kişi/ha** yoğunlukta toplu konut alanına çevrilmiştir. Alanın 3. Derece Sit alanında kalan **21,50 ha'lık** bölümünün **Emsal= 0,90** olmak üzere **Özel Proje Alanı**, 1.derece Doğal Sit alanında kalan **10 ha'lık** bölümünün ise **Park ve Rekreatasyon Alanı** olarak planlanmıştır.

Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu; Bursa İli Yıldırım İlçesi H22d8d paftada kalan 3. derece doğal sit alanı ilişkin 14.05.2005 gün ve 573 sayılı karar ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğini uygun gördüğü alanda **26.08.2005** gün ve **904** sayılı kararı ile 1/500



ölçekli Kentsel Tasarım Projesi hazırlanması istemiştir. Bunun üzerine Yıldırım Belediyesi tarafından 1/500 ölçekli Akçağlayan – Değirmenlikızık Arası Toplu Konut Alanı Düzenleme Projesi ve konut planları hazırlanmış ve 14.12.2005 gün ve 7479 – 5847 sayılı yazılarla onay için Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna gönderilmiştir. Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunda yapılan incelemeler sonucunda; hazırlanan 1/500 ölçekli Akçağlayan – Değirmenlikızık arası Toplu Konut Alanı düzenlemesi ile konut planlarının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas olmak üzere uygun olduğuna **23.12.2005** gün ve **1157** sayı ile karar vermiştir.

Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 23.12.2005 gün ve 1157 sayılı kararı doğrultusunda Yıldırım Belediyesi tarafından 1/1000 ölçekli Değirmenlikızık – Akçağlayan Mahalleleri arası Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı hazırlanmış ve 10.02.2006 gün ve 412 – 655 sayılı yazılarla onay için Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna gönderilmiştir. Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunda yapılan incelemeler sonucunda; Yıldırım Belediyesi tarafından hazırlanan 1/1000 ölçekli Değirmenlikızık – Akçağlayan Mahalleleri arası Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planının, Kurulun 23.12.2005 gün ve 1157 sayılı kararı ile uygun gördüğü kentsel tasarım projesine uygun olmadığından, hazırlanan imar planını düzelterek, düzeltilen şeklinin uygun olduğuna **18.02.2006** gün ve **1284** sayı ile karar vermiştir.

İlgili Alanda; BUSKİ'ye ait isale hatlarının deplase edilmesine bağlı düzenlemeler ile su deposunun işlenmesine yönelik Kentsel Tasarım Projesi değişiklikleri ile konut ve sosyo-kültürel tesis planlarının değerlendirilmesine ilişkin Yıldırım Belediyesinin 23.11.2006 gün ve 102-5790 sayılı yazıları doğrultusunda Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından yapılan inceleme sonucunda; BUSKİ'ye ait isale hatlarının deplase edilmesine ve su deposunun işlenmesine yönelik düzenleme değişiklikleri ile konut ve sosyo-kültürel tesislere ait 1/50 ölçekli mimari projelerin uygun olduğuna **02.12.2006 gün** ve **2001** sayı ile karar verilmiştir.

İlgili Alanda; arazi mevcut durumu ile halihazır paftalardaki uyumsuzluktan kaynaklanan sorunlar nedeniyle, öneri konut sayısında değişiklik olmamak kaydıyla hazırlanan plan revizyonu ile kentsel tasarım planının değerlendirilmesine ilişkin Yıldırım Belediyesinin 16.02.2007 gün ve 27 sayılı yazısı doğrultusunda Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından yapılan inceleme sonucunda; arazi mevcut durumu ile halihazır paftalardaki uyumsuzluktan kaynaklanan sorunlar nedeniyle, öneri konut sayısında değişiklik olmamak kaydıyla hazırlanan plan revizyonu ile kentsel tasarım planının uygun olduğuna **23.02.2007** gün ve **2218** sayı ile karar verilmiştir.

Kamulaştırma İşlemleri, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı çalışmaları, zemin etüd çalışmaları, 1/500 ölçekli Kentsel Tasarım Planı, mimari uygulama projeleri, maket ve ekspertiz raporu çalışmaları Yıldırım Belediyesi tarafından yapıldıktan sonra TOKİ, Bursa Büyükşehir Belediyesi ve Yıldırım Belediyesince 02.02.2006 tarihinde ön protokol ve **08.12.2006** tarihinde protokol imzalanmıştır.



Akçağlayan Kentsel Dönüşüm Alanı 1/1000 ölçekli Planı

Değirmenlikızık – Akçağlayan Mahalleleri arası Toplu Konut Alanında; 31,50 ha'lık planlama alanının III. Derece Doğal Sit Alanında kalan yaklaşık 21,50 ha'lık bölümü Özel Proje Alanı (ÖPA) olarak Emsal=0,90, I.Derece Doğal Sit Alanında kalan yaklaşık 10 ha'lık bölümü Park ve Rekreasyon alanı olarak planlanmıştır.

**Akçağlayan Kentsel Dönüşüm Alanına İlişkin Görünüm**

PROJEYE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER			
Konut Sayısı	774 adet	Kreş Projesi	180 m ²
Alan Büyüklüğü	320.000 m ²	Kahve Projesi	144 m ²
İnşaat Alanı Büyüklüğü	102.909 m ²	Hanımlar Kahvesi	72 m ²
Eğitim Tesis Alanı	10.262 m ²	Bakkal Projesi	120 m ²
Spor Tesis Alanı	1.273 m ²	Berber Projesi	40 m ²
Otopark Projesi	4.200 m ²	Yeşil Alan	54.270 m ²
Market Projesi	4.200 m ²	Yol ve Otopark Alanı	56.565 m ²
2 Kat Dükkan Projesi	2.980 m ²	Rekreasyon Alanı	75.459 m ²
Cami Projesi	192 m ²	Sağlık Ocağı Projesi	520 m ²

Bursa Osmangazi Doğanbey Kentsel Yenileme Projesi :

Bursa İli Osmangazi İlçesi Sınırları kapsamında Fomara Caddesi, Haşim İşcan Caddesi, Gazlılar Caddesi arasında Doğanbey, Kiremitçi, Tayakadın ve Kırcaali Mahallelerini kapsamaktadır.

**Doğanbey Kentsel Dönüşüm Proje Alanı**

Osmangazi Belediye Meclisinin 31.08.1993 tarih ve 214 sayılı kararı ile uygun görülen, Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 04.11.1993 tarih ve 16021035/232 sayı onaylanan 1/1000 ölçekli Yeni Merkez Uygulama İmar Planı Revizyonunda bölge; ticaret alanı olarak tariflenmiş, Gazlılar Caddesine bakan kuzey tarafında bitişik nizam altı katlı (B-6) yapılanma koşulu belirtilirken, bölgenin diğer kısımlarında (E=5,00) yapılanma koşulu belirtilmiştir. Bölgenin Fomara caddesine bakan batı tarafında belediye hizmet alanı, iller bankası alanı, karayolları alanı, katlı otopark alanı (9 kat) tariflenmiştir. Bölgede 1 adet eğitim tesis alanı, 5 adet dini tesis alanı yer almaktadır.

Osmangazi Belediye Meclisinin 21.08.2002 tarih ve 289 sayılı kararı ile uygun görülen, Büyükşehir Belediyesi Başkanlığınca 13.05.2003 tarih ve 16021035/319 sayı ile onaylan 1/1000 ölçekli



Yeni Merkez Uygulama İmar Planı Revizyonunda bölge; Gazcılar Caddesine bakan kuzey tarafında bitişik nizam altı katlı (B-6) yapılanma koşulu ticaret alanı fonksiyonu devam ettirirken, yapı adalarının güney kısımları bitişik nizam beş katlı (B-5) yapılanma koşullu ticaret alanı olarak tarifi lenmiştir. Osmangazi Belediye Meclisinin 31.08.1993 tarih ve 214 sayılı kararı ile uygun görülen, Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 04.11.1993 tarih ve 16021035/232 sayı onaylanan 1/1000 ölçekli Yeni Merkez Uygulama İmar Planı Revizyonunda bölge içinde hakim olan E=5,00 yapılanma koşullu ticaret alanları, Osmangazi Belediye Meclisinin 21.08.2002 tarih ve 289 sayılı kararı ile uygun görülen, Büyükşehir Belediyesi Başkanlığınca 13.05.2003 tarih ve 16021035/319 sayı ile onaylan 1/1000 ölçekli Yeni Merkez Uygulama İmar Planı Revizyonunda bitişik nizam dört katlı (B-4) yapılanma koşullu konut alanı olarak tarifi lenmiştir. Bölgede yer alan eğitim tesis alanının güneyindeki E=5,00 yapılanma koşullu ticaret alanları kaldırılarak eğitim tesisi genişleme alanı olarak tarifi lenmiştir.

Eğitim tesisinin güneyinde ve güney batısında yönetim merkezleri tarifi lenmiştir. Bölge içerisinde sosyal – kültürel tesisler, park alanları, çocuk bahçesi alanları, yeşil alanlar ve yer altı katlı otopark alanları tarifi lenmiştir.

Osmangazi Belediye Meclisinin 07.10.2004 tarih ve 512 sayılı kararı ile uygun görülen, Büyükşehir Belediyesi Başkanlığınca 13.12.2004 tarih ve 16021035/071 sayı ile onaylan 1/1000 ölçekli Yeni Merkez Uygulama İmar Planı Revizyonunda; bitişik nizam dört katlı (B-4) yapılanma koşullu konut alanları, bitişik nizam altı katlı (B-6) yapılanma koşullu konut alanları olarak tarifi lenmiştir. İlgili karara Bursa Barosu ve TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi tarafından dava açılmış, mahkeme sonucunda ilgili meclis kararları iptal edilmiştir.

Osmangazi Belediye Meclisinin 11.11.2005 tarih ve 1032 sayılı kararı ile uygun görülen, Büyükşehir Belediyesi Başkanlığınca 15.12.2005 tarih ve 16021035/323 sayı ile onaylan 1/1000 ölçekli Yeni Merkez Uygulama İmar Planı Revizyonu ile Osmangazi Belediye Meclisinin 21.08.2002 tarih ve 289 sayılı kararı ile uygun görülen, Büyükşehir Belediyesi Başkanlığınca 13.05.2003 tarih ve 16021035/319 sayı ile onaylan 1/1000 ölçekli Yeni Merkez Uygulama İmar Planı Revizyonu kararlarına geri dönüşmüştür.

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu ve 5393 sayılı Belediye Kanunu ve diğer ilgili Kanunlar kapsamında; T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Osmangazi Belediye Başkanlığı arasında 06.02.2006 tarihinde **"Bursa Kentsel Yenileme Projesi Ön Protokolü"** imzalanmıştır.

28.11.2006 tarihinde T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Osmangazi Belediye Başkanlığı arasında **"Bursa Osmangazi Doğanbey Kentsel Yenileme Projesi Protokolü"** imzalanarak, Osmangazi Belediyesi sınırları içinde yer alan yaklaşık 282.000 m² yüzölçümlü Kiremitçi, Tayakadın, Doğanbey ve Kırcaali Mahalleleri **Kentsel Yenileme Alanı** olarak belirlenmiştir.



Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi



Kentsel Dönüşüm Projesi Kapsamında, 2500 adet lüks konut yapılması ve 50 bin metrekareyi aşkın bir meydan oluşturulması amaçlanmaktadır. Proje, kapsamında hak sahipleriyle sözleşme imzalanmış ve yıkım çalışmaları yapılmış, 1. ve 2. etaplarının temelleri atılmıştır.



Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi Görünümleri

Yurtdışındaki örnekleri eski olmakla beraber kentsel dönüşüm kavramı ülkemiz için yeni bir kavram sayılmaktadır. Yasal, planlama ve şehircilik deneyimleri için yeni olan bu kavramın algılanması, uygulanmasında zorluklarla karşılaşmaktadır. Bu kavramın algılanmasında ve uygulanmasında temel olan sorunlar ülkemiz ve kentimiz için benzerlikler sergilemektedir.

- **Yasal Mevzuatının Yetersiz Oluşu:** Ülkemizde kentsel dönüşümüne yönelik hazırlanan "Kentsel Dönüşüm Yasa Tasarısının" henüz TBMM tarafından kabul edilmemiş olması (yasa tasarısı tam anlamıyla bu ihtiyacı karşılayacak bir içeriğe sahip değildir) , Kentsel dönüşüm kavramının mevzuat açısından büyük sıkıntılar yaşanmasına sebep olmaktadır. Ülkemizde ve Kentimizde, İl ve İlçe Belediyeleri tarafından Kentsel Dönüşüm Uygulamaları 5393 sayılı Belediye Kanun 73. maddesinde istinaden, Büyükşehir Belediyesi tarafından ise, 5216 sayılı Büyükşehir Kanunun 7/e maddesine istinaden gerçekleştirilmektedir. Ayrıca; 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun ile de Belediyelere ve İl Özel İdarelerine Kentsel Yenileme yetkisi verilmiştir. Her ne kadar bu kanun ve kanun maddeleri ile Kentsel Dönüşüm Alanları ilan edilse de, içerik olarak ve yasal mevzuat açısından kavram çok yetersiz, eksik kalmaktadır. Bu sebeple bir an önce Kentsel Dönüşüm Kanunun, konunun bütün boyutlarıyla ele alındığı şekilde hazırlanması ve uygulanmaya konulması gerekmektedir.
- **Kavramın Sadece Mekansal Dönüşüm Olarak Algılanması :** Kentsel dönüşümün tanımından da anlaşılacağı üzere, kentsel dönüşüm kavramı ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarının kapsamlı ve bütünlüklü yaklaşımlarla iyileştirilmesine yönelik olarak uygulanan strateji ve eylemler bütünüdür. Önemi her geçen gün önemi artan ve bu kadar yaygın bir uygulama alanı bulan kentsel dönüşüm uygulamaları hem sosyal hem de teknik bakımdan detaylı olarak değerlendirilmesi gereken projelerdir. Dönüşüm alanlarında yaşayan insanların alıştikları yaşam alanlarından ayrılması, devam edegelen yaşam tarzlarının ve kazanç yollarının sona ermesi ve değişmesine yol açmaktadır. Özellikle gelir seviyesi düşük insanların kentin uzağında, daha önce hiç alışık olmadıkları bir yaşam alanına sokulmaları, onların iş olanaklarıyla, sosyal ve kültürel çevreleriyle, mekansal alışkanlıklarıyla ilişkilerinin kopması riskini beraberinde getirmektedir. Dar gelirli bu grubun uzun bir süre düzenli olarak konut ödemesi yapmaları da Türkiye şartlarında zor görünmektedir. Kentsel dönüşüm yapılacak alanın sosyokültürel ve sosyoekonomik yapısına göre alternatif modellerin üretilmesi zorunluluğu ortaya çıkmaktadır. Bütün bu risklere karşın, kentsel dönüşüm mekansal ve sosyal bir gerekliliktir. Kentsel dönüşüm çalışmalarında, fiziksel mekanın dönüştürülmesinin yanında problemin sosyal ve kültürel boyutları da dikkate alınmalıdır. Kentlerin farklı problemlerine tek ve aynı çözüm yerine kentin yerleşim ve imar özelliklerine göre farklı ve etkili çözümler



üretilmelidir. Aksi takdirde bu projeler, bugün gecekondü ve kaçak yapılaşma içinde yaşanan sorunlara çözüm getiremediği gibi yeni problemleri beraberinde getirecektir. Kısacası ülkemizde ve kentimizde üretilen projeler mekanın dönüşümünü içermekte, konunun sosyolojik, psikolojik, toplumsal ve çevresel boyutlarını ele almamaktadır.

- **Planlama Mevzuatı ile Uyumsuzluk :** Ülkemizde Planlama disiplini belirleyen temel kanun 3194 sayılı İmar Kanunudur. İmar kanununa baktığımızda, bir taşınmazın kullanım şekli genel olarak imar planlarıyla belirlenmektedir. Kentsel dönüşüm kavramının bu kanunda yer alması, planlama disiplini ile kentsel dönüşüm disiplinin farklı kavramlar gibi algılanmasına sebep olmaktadır. Oysa kentsel dönüşüm kavramı planlamanın kenti şekillendirmede kullandığı araçlardan bir tanesidir. Ancak kentsel dönüşümün planlamaya alternatif gibi algılanması ve planlama sırasında uyulan sosyal ve teknik donatı standartlarına uyulmaması, sosyal ve teknik altyapı yönünden yetersiz kent parçalarının oluşmasına sebep olmaktadır. Bu durum kentsel dönüşüm projeleri ile kente örnek olabilecek ve diğer bölgelerdeki dönüşümü de tetikleyebilecek sağlıklı kent parçalarının oluşmasının yerine, rantı dayalı, konut sayısından hareket eden ve ne kadar çok konutu sığdırabilirim düşüncesini içeren projelerin, planlama disiplinin hiçbir standardına uymayan alanların oluşmasına sebep olmaktadır.
- **Üst Ölçekli Planlarla Uyumsuzluk :** Üst ölçekli planlar, kentin ana karakteristiğini, gelişme stratejisini ve yönünü belirleyen planlardır. Kentsel dönüşüm kavramının İmar Mevzuatında yer alması ve kentsel dönüşüm alanının planlamanın hangi kademelenmesinde belirleneceğinin net olmaması gibi sorunlar, planlama kademelenmesinde uyumsuzluklara sebep olmaktadır. Üst ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile belirtilen yapılanma koşulları ile kentsel dönüşüm kararlarında belirlenen koşullar birbirleriyle uyumsuzdur. Bu durum kentsel dönüşüm projelerin de, İmar Planları ile verilen yapılanma haklarının çok üstünde yapılanma koşulları oluşmasına sebep olmakta, kentsel eşitlik kavramı zedelenmektedir.
- **Kent İçinde Birbirinden Kopuk Parçalar Oluşması :** Kentsel dönüşüm kavramının, kentin üst ölçekli planlarında stratejik olarak şekillendirilmiyor olması ve alan tespitlerinin üst ölçeklerde belirlenmiyor olması sebebiyle, kent içinde farklı belediyeler tarafından ilan edilmiş ve birbirleriyle hiçbir bütünlük arz etmeyen kentsel dönüşüm alanlarının oluşmasına sebep olmaktadır. Ayrıca kentsel dönüşüm kavramının belirlenen bu sınırlar içerisinde algılanıyor olması ve projelerin bu sınırlar içinde kentten bağımsız, ferdi olarak ele alınıyor olması, kent içinde birbiri ile ilişkileri kurulmamış, örtüşmeyen kendi içine kapalı kent parçalarının oluşmasına sebep olmaktadır.
- **Kentsel Dönüşüm Kavramının Yıkıp, Yeniden Yapmak Olarak Algılanması :** Kentsel dönüşüm kavramının 3. ana başlıkta da belirttiğimiz üzere bir çok uygulama yöntemi bulunmaktadır. Uygun yöntem araştırılmadan, Kentsel Dönüşüm Kavramı; yerel yönetimler tarafından kentsel rantı yüksek, arsa değeri üzerindeki yapının değerini aşan bölgelerdeki fakir yerel halkın uzaklaştırılarak, rantı daha fazla projelerin üretilerek bu bölgelerin el değiştirmesinin bir aracı olarak kullanılmakta ve algılanmakta, mevcut doku tamamen yok edilmektedir.
- **Moda Olarak Algılanması :** Yerel Yönetimler tarafından Kentsel Dönüşüm ihtiyacı olan alanlar gerekli analiz ve fizibilite yapılmadan, günümüzün modası olarak algılanmakta ve seçim yatırımı olarak kullanılmaktadır.
- **Kentsel Rantı Gözetmemesi :** Kentsel dönüşüm sonucunda oluşan rantın kent paydaşları tarafından paylaşılması ve kent çıkarları için kullanılması gerekmektedir, oluşan rant sermayenin kullanımına bırakılmaktadır.
- **Kentsel Kimliğin Gözetilmemesi :** Kentlerin bulundukları bölgenin iklimsel, topoğrafik, çevresel koşullarına göre tarihten bugüne kadar süregelen bir yapılaşma karakterleri ve mimari dilleri bulunmaktadır. Özellikle TOKİ eliyle gerçekleştirilen Kentsel Dönüşüm Projelerinde bu



kimlik tamamıyla göz ardı edilerek, standart, birbirinin aynısı yapılar yapılmaktadır. Bu durum kentlerin kimliğini yok etmekte ve kentlerimizi sıradanlaştırmaktadır.

- **İhtiyaç Alanlarında Değil, Rant Alanlarının Dönüşümünde Kullanılıyor Olması:** Kentlerimizde kaçak yapılaşmayla oluşmuş kent parçaları ile bunun yanı sıra taşkın alanı, sivilaşma alanı, heyelan alanı, fay hattı gibi zemin özellikleri açısından sakıncalı alanlara kurulmuş kentsel alanlar bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm projeleri bu alanların tavsiye edilmesi yerine, daha çok kent merkezinde kentsel rantı yüksek, arsa değeri üzerindeki yapının değerini aşan bölgelerdeki fakir yerel halkın uzaklaştırılarak, rantı daha fazla projelerin üretilerek bu bölgelerin el değiştirmesinin bir aracı olarak kullanılmakta, kentsel dönüşüm alanları, ihtiyaç alanlarında kentlinin güvenliği ve sağlığı için değil, sermayenin istekleri doğrultusunda belirlenmektedir.

ÖNERİLERİMİZ

- Kentsel Dönüşüm Kanunu bir an önce hazırlanarak onaylanmalı, imar mevzuatı ile entegrasyonu sağlanmalıdır.
- Yapılacak olan projeler insan odaklı olmalı, mekansal dönüşüm yanında, sosyal – ekonomik – kültürel özellikleri de içeren projeler oluşturulmalı, mevcut sosyal dokunun, yeni oluşacak dokuya uyumu için oryantasyon süreci düşünülmelidir.
- Yapılacak olan projeler kent odaklı olmalı, oluşacak yeni dokunun kent çıkarları ve kent rantı için yüksek yoğunluklu yapılaşma öneren projeler yerine, sosyal alan kullanımlarını destekleyici projeler oluşturulmalıdır.
- Kentsel Dönüşüm Kavramı planlama bütünlüğü içerisinde, üst ölçekli planlardan başlayarak yer almalı, bütüncül planların stratejilerine uygun, üst ölçekli planların işaret ettiği şekilde yönlendirilmelidir.
- Kentsel dönüşüm uygulamaları yalnızca fiziki değil, ekonomik ve sosyal boyutları da kapsayacak şekilde çok bileşenli olarak kurgulanmalı ve uygulanmalıdır. İnsanların kurduğu sosyal ve ekonomik ilişkiler, içinde yaşadıkları fiziki mekânı biçimlendirmede etkilidir. Bu ilişkileri yeterince sorgulamayan ve çözümlemeyen bir fiziki mekân tasarımı kabul edilemez. Bu alanlarda yaşayanların sosyal ve ekonomik ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik programlar geliştirmek ve uygulamak da yerel yönetimlerin görevleri arasındadır. Kentsel dönüşüm ve yenileme süreçleri siyasi dönemlere ya da kısa ihale süreçlerine sığdıramayacak kadar kararlı, ciddi ve uzun erimli çalışmaları gerektirir.
- Kentsel dönüşüm ve yenileme süreçleri yaşayanlar ile birlikte kararlaştırılmalı, geliştirilmeli, planlanmalı ve yönetilmelidir. Süreçten herhangi bir kesimin herhangi bir gerekçeye sığınarak dışlanmamalıdır. Katılım modelleri, yaşayanların sosyo-kültürel ve ekonomik özelliklerine uygun olarak kurgulanmalı, bu tip pratiklere alışık olmayanlara karşı sabırlı davranılmalı ve yaratıcı yöntemler geliştirilmelidir.
- Kentsel dönüşüm ve yenileme süreçlerinin kamu yararı temelinde şeffaf, dolayısıyla hesap sorulabilir şekilde yönetilmelidir. Kentsel Dönüşüm Kanununda bu konu ayrıntısıyla düzenlenmelidir.
- Kentsel dönüşüm uygulamaları kent içinde kaçak yapılaşma, zemin değerleri açısından sorunlu bölgelerin tasfiye edilmesinin bir aracı olarak kullanılmalı, burada yaşayan halkın mağduriyetinin giderilmesi ve sağlıklı, yaşanabilir alanlara taşınması için kullanılmalıdır.





BURSA'DA ULAŞIM



Ulaşım kentsel ve bölgesel alanları, işlevleri ile birbirlerine bağlayan bir durumu tanımlamaktadır ve somut olarak bir arazi kullanım biçimidir. Ulaştırma ise bu bağlantı üzerindeki her türlü aktarım hizmetidir. Temel gereksinimlerin aktarımına altyapı sağladığı için hizmet bir gelişmişlik ölçütü olarak tanımlanabilir. Bu hizmete ilişkin alınan her türlü karar planlama ve onunla uyumlu bir politika çerçevesinde gerçekleştirilmelidir. Ulaştırma hizmetinin temelinde ekonomik, çevreci, güvenli ve hızlı bir ulaşım sistemi yer almalıdır. Ulaşımın alt yapısını yollar, aktarma ve depolama alanları, istasyon ve terminaler, üst yapısını ise trafik oluşturmaktadır.

Cumhuriyet dönemi ile birlikte ülkede demiryolu ağının yaygın bir şekilde altyapısı tamamlanmış, ancak 1950li yıllardan sonra Marshall Planı çerçevesinde karayolu taşımacılığına odaklanılmış ve ulaşım yatırımları hep bu yönde kullanılmıştır.

Bursa konumu itibarıyla İstanbul'dan Anadolu'ya bir geçiş aksı üzerindedir. Aynı zamanda önemli kentlerin bağlantı noktasını oluşturmaktadır. (İstanbul-Balıkesir-İzmir, Eskişehir-Balıkesir, Balıkesir-Kocaeli gibi) Bursa'da ulaşım ağırlıklı olarak ülke geneline paralel karayolu ile sağlanmaktadır. Üç tarafı denizle çevrili olan ülkemizde deniz ulaşımının yeteri kadar kullanılmaması kentimizde de aynı etkiyi yaratmıştır. Deniz taşımacılığı genellikle yük taşımacılığı olarak hizmet vermekte, son yıllarda hizmete giren Güzelyalı – İstanbul Feribot seferleri ile yolcu taşımacılığı da yapılmaktadır. Hava ulaşımı ise sancılı olarak Yenışehir Hava Alanından yapılan sağlanmaktadır. Demiryolu ulaşımı ise mevcutta bulunmamaktadır.

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. Son yıllarda yapılan yatırımlarla bu akslara yakın çevre yolu ve uzak çevre yolu ilave edilmiştir.



Kent doğu-batı yönünde bir hat boyunca uzanmakta ve genellikle doğu-batı hattında büyüyerek lineer bir gelişim göstermektedir. Büyükşehir Belediyesi sınırlarının genişlemesinden sonra ana arterler doğu-batı ve kuzey yönünde daha da büyümüştür. Bursa'da hızlı nüfus artışı, ulaşım isteminin artışı ve kentsel büyümeyi beraberinde getirmiştir. Artan ulaşım isteminin karşılanabileceği alternatif yolların bulunmaması nedeniyle, Ankara-İzmir Devlet Karayolu, şehirlerarası trafiğe hizmet etmekle kalmayıp, kent içi ulaşımına da büyük ölçüde hizmet eden bir yol olmuştur. Çevre Yolunun tamamlanmasından sonra ise şehir içi ulaşım aksı konumunu almıştır.

Kente yönelik planlama çalışmaları incelendiğinde ana ulaşım aksı olan ve aynı zamanda şehirlerarası bağlantıyı da sağlayacak doğu ve batı yakın çevre yolları 1984 yılındaki nazım planda



kuzey sınırimızı oluşturmaktadır. Kuzey sınırimızın dışındaki alanlar ise ova koruma alanı ve tarımsal niteliği korunacak alan olarak kente kazandırılacak koruma alanları kapsamında yer almaktadır.

Ancak hızlı nüfus artışı ve sanayileşme ile kontrolsüz kentleşme özellikle ulaşım, altyapı, çevre ve donatı alanlarının yetersizliği gibi sorunlara, kentin plansız gelişimine neden olmuş, daha sonra yapılan revizyon çalışmalarında ise yakın çevre yolu biraz daha kuzeye doğru ötelenmiştir. Bu da beraberinde tarım alanlarının tahrip olması sonucunu doğurmuştur. Yakın çevre yolu 2006 yılında tamamlanarak kullanıma açılmıştır.

Kentimizde göçle birlikte gelen nüfus artışı, gelirlerin yükselmesiyle artan özel araç sayısı mevcut karayollarının her geçen gün yetersiz kalmasına neden olmaktadır. Kentimizde yaşanan ve gün geçtikçe katlanarak artan ulaşım sorununu çözmek adına maalesef planlı bir çalışma yapılmamış, yapılan planlarda ulaşım yönelik somut öneriler getirilmemiştir.

Kentimizde, ulaşımaya yönelik yaşanan sorunları tespit etmek ve çözüm önerileri getirmek adına değişik zamanlarda 12 adet Ulaşım Etüdü çalışması yapılmıştır.

1986 yılında	: Toronto Transit – Hızlı ulaşım fizibilitesi
1987 yılında	: O.D.T.Ü – Merkez dokusundaki özel araç ve toplu taşıma fizibilitesi
1990 – 1991 yılında	: Obermayer – Kent İçi Yakın Çevreye Ulaşım Fizibilitesi
1995 yılında	: Metroplan – Bursaray
1996 yılında	: Metroplan – Buski ve Civarı Kavşak, Yakın Çevre Yolu, Mudanya Çıkışı Bağlantı Fizibilitesi
1996 – 1997 yılında	: Dar Mühendislik – BHRS
1997 yılında	: Obermayer – Bursaray I. Aşama
1999 yılında	: Yapı KF Koiser – Bursaray Sistem Planı ve Modeli
2000 – 2001 yılında	: Yapı KF Koiser – Kent Merkezi Kavşak Sayımı (Geo Düzenleme ve Sinyal Programları)
2005 yılında	: Polye İnşaat – Kameralı Sistem Sayımı
2006 yılında	: Lineal Danışmanlık – Ana Ulaşım Sistemi Planlaması
2007 yılı	: Gazi Üniversitesi – Kent İçi Trafik Etüdü ve Alternatif Projeler

Yapılan bu etüt çalışmaları; hızlı ulaşım fizibilite çalışması, kent merkezi özel araç ve toplu taşıma fizibilite etüdü, Bursa kent içi ve yakın çevre ulaşım ve toplu taşıma fizibilite etüdü, bursaray etüdü, Buski ve civarı koşulları ile yakın çevre yolu Mudanya çıkışı bağlantı etüdü, Bursa kent içi ulaşımı iyileştirme çalışması, Bursaray HRS sistem planı ve modellemesi, Kent merkezi sayım ve etütleri, Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde ana ulaşım sistemi planlaması, Bursa kent içi merkezi bölgede trafik etüdü ve alternatif projeler gibi çok farklı konularda hazırlanmıştır.

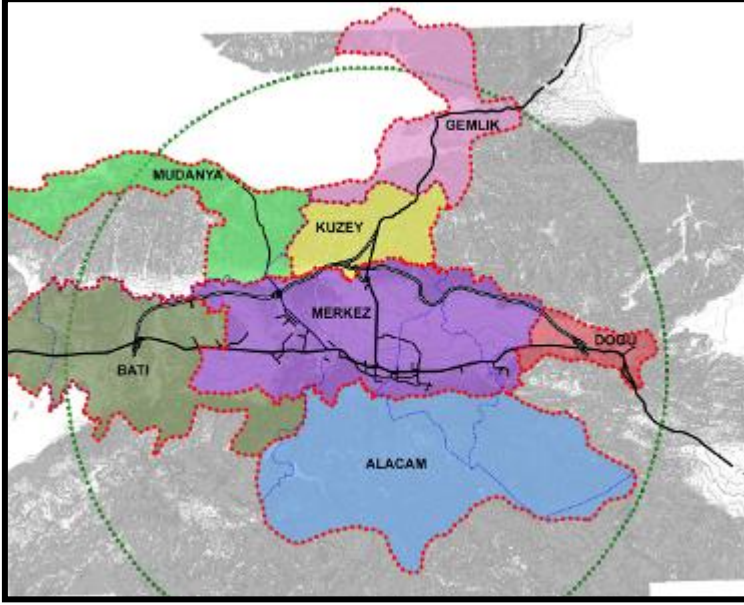
Bu çalışmalar sonucu çok çarpıcı sonuçlara ulaşılmıştır. Örneğin Bursa'da günlük (2008 yılı verileri) taşıma kapasiteleri incelendiğinde;

%7'sinin (125.000 kişi) Bursa – Ray ile,
 %20'sinin (358.000 kişi) Otobüs ile,
 %12'sinin (200.000 kişi) Minibüs ile,
 %13'ünün (216.000 kişi) Servis ile,
 %4'ünün (50.000 kişi) Güzergah izin belgeli araçlar ile,
 %4'ünün (70.000 kişi) dolmuş ile,
 %1'inin (14.000 kişi) taksi ile,
 %39'unun (647.000 kişi) özel araç ile taşımacılığı ile sağlandığı görülmüştür.

Diğer çarpıcı bir rakam ise kent merkezindeki araç trafiğinin (Atatürk Caddesi) sayımı ve kullanım özellikleri incelenmiş ve %34'ünün dolmuş, %18'inin otobüs (toplam lastik tekerlekli toplu taşıma %52), %33'ünün ise Atatürk caddesini kullanarak Setbaşı, Yeşil, Teleferik, Maskem bölgelerine yönelik transit trafik olduğu, merkeze yönelik kullanım talebinin ise %15 olduğu görülmüştür.



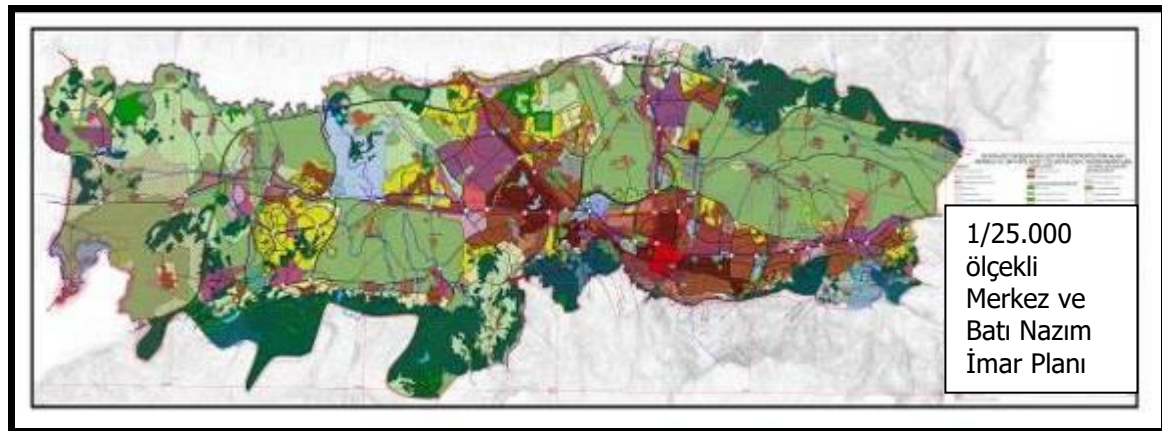
Ancak bu kadar kapsamlı olarak yapılan etütler sonucu elde edilen veriler kent bütününe kapsayacak bir ULAŞIM MASTER PLANINA dönüştürülemedi. Bunun yanında Büyükşehir Belediyesi içinde yaşanan koordinasyon sorunu sebebiyle daireler arası bu bilgi birikimi paylaşılammış, hazırlanan imar planlarında bu önemli veriler altlık olarak kullanılmamıştır. Şöyle ki; Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununa istinaden 1/100.000 ölçekli Planda tariflenen 7 adet planlama bölgelerine ilişkin, 1/25.000 ölçeğinde Nazım İmar Planları hazırlanmış, hazırlanan planlar 2006 yılında onaylanarak yürürlüğe girmiştir.



Onaylanan Planlar 5216 sayılı yasayla genişletilen Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırlarının tamamını kapsamaktadır. (Alaçam Planlama Bölgesi hariç) 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planlarının yasal dayanağı olan 1/100.000 ölçekli plan ulaşım konusunda bir takım öneriler getirmiştir. Bu önerilerin en önemlisi 1/25.000 ölçekli Planlar hazırlanmadan önce, Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde 1/25.000 ölçekli Ulaşım Master Planı hazırlanmasıdır. Ancak 1/100.000 ölçekli planın onaylandığı 1998 tarihinden, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planlarının onaylandığı 2006 yılına kadar bu yönde bir çalışma yapılmamış, 1/25.000 ölçekli Nazım

İmar Planları "Ulaşım Master Planı" yapılmadan onaylanmıştır.

1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planları 6 bölge için onaylanmıştır. (Gemlik – Kuzey – Mudanya – Batı – Merkez – Doğu) Ancak oluşturulan bu bölgelerin mevcut ulaşım aksları dışında, birbirleriyle bağlantılarını kuvvetlendirme yönünde herhangi bir öneri getirilmemiş, planlar birbirinden kopuk olarak ele alınmıştır. (Demiryolu hattı ve çevre yolunun Gemlik bağlantısı öneri olarak işlenmiştir. Ancak bu kararlar, plan çerçevesinde oluşturulan kararlar değildir.) Ayrıca Mudanya ve Gemlik'in Büyükşehir sınırlarına dahil edilmesi ile Büyükşehir Belediyesinin denize kıyısı oluşturulmuştur. Ancak, Büyükşehir Belediyesi tarafından deniz bağlantılarıyla ulaşımı rahatlatmak, Gemlik – Mudanya – Zeytinbağı – Küçükumla deniz yolu bağlantısını kurmak adına hiçbir çözüm üretilmemiştir. (Güzelyalı Feribot İskelesi tartışmalı bir konudur ve yatırım İDO ile ortak çözülmüş, bağlantı sadece İstanbul ile sağlanmaktadır.)





Kentin ana makro formunu oluşturan, Yıldırım - Osmangazi - Nilüfer- Kestel – Demirtaş – Görükle – Hasanağa – Kayapa – Çalı belediyelerini kapsayan 1/25.000 ölçekli Merkez ve Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında, 2020 yılı için Merkez Planlama Bölgesi için 2.200.000 kişi, Batı Planlama Bölgesi için 400.000 kişi olmak üzere toplam 2.600.000 kişilik nüfus öngörüsü yapılmıştır. Yeni nüfusun özellikle Hasanağa – Kayapa ve Görükle çevresinde yer seçmesi öngörülmüştür. Buna rağmen, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planları ulaşım açısından yeni önerilerde bulunulmamış, mevcut ana arterler üzerinden bu nüfusun ihtiyaçları karşılanmaya çalışılmıştır. Ayrıca planlarda Mudanya ve Gemlik ilçelerinin ana kentle bağlantısını kuvvetlendirmeye yönelik herhangi bir öneri geliştirilmemiştir.

Sonuç olarak; kentimizin ulaşım sorununu çözme adına 1998 yılından bu yana planla bir çalışma yapılmamış, kentin üst ölçekli planlarında ulaşım konusu göz ardı edilmiş, 2006 yılında onaylanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planları yapılırken planlar birbirinden kopuk bir biçimde düşünülmüş, bütüncül ve bu bütünlüğü sağlayabilecek ulaşım döngü hiçbir politika üretilmemiş, ulaşım soruna çözüm olarak bütüncül bir anlayış yerine, kentsel alanda katlı kavşaklar, bat-çıklar gibi noktasal projelerle çözüm üretilmeye çalışılmıştır.

Son 4 yıla baktığımızda ulaşım sorununu çözmek adına 11 adet kavşak yapılmış, Özlüce – Buttım – Panayır/Asmerkez – Tofaş – Bademli – Korupark – Gökdere/zafer lpu – Gürsu – Dericiler bölgelerine de toplam 9 adet kavşak yapılması için projeler hazırlanmıştır.



Yüksek İhtisas Kavşağı



Orhaneli Kavşağı



Merinos Kavşağı



Acemler Kavşağı



Polis Okulu Kavşağı



Esentepe Kavşağı



Otosansit Kavşağı



Gül Kavşağı



Beşevler Kavşağı



Filament Kavşağı



Soğanlı Botanik Kavşağı



Ortalama maliyeti 4,5 - 7 milyon TL arasında olan ulaşım sorununu çözme adına yapılan bu girişimler kentimize yarardan çok zarar getirmiş ve kente herhangi bir katkı sağlamamışlardır.



Merinos Kavşağı



Acemler Kavşağı



Sırameşeler

Ayrıca yapılan bu projelerle kent içi ulaşım hızlandırılmıştır. Hızlandırılan trafik, plansız ve mühendisliğe uygun olmayan projeler, son 4 yılda kaza oranlarının artmasına sebep olmuştur. Kentimizde; 2004 yılında 20.464 olan trafik kazaları sayısı, 2005 yılında 25.777'e, 2006 yılında 27.281'e, 2007 yılında 30.586'e yükselmiştir. Son 4 yılda trafik kazaları % 49 oranında artmıştır. Bundan daha çarpıcı olanı ise; sadece 1 yılda ölümlü kazalarda % 30 oranında artış olmuştur. Polis Okulu, Esentepe, Soğanlı, Orhaneli kavşaklarında batçıkların teknik yetersizliklerinden kaynaklanan sebeplerle trafik kazalarına artış meydana gelmiştir. Örnek vermek gerekirse Orhaneli kavşağının yapılmasından sonra kavşakta 451 adet kaza meydana gelmiştir. (* Nilüfer Belediyesi'nin Bursa'da Ulaşım – Sorunlar – Çözüm Önerileri ve Nilüfer'de Örnek Uygulamalar Raporu)

Yapılan bat-çık kavşaklar teknik açıdan uygun kriterlerde olmadıklarından, sorun çözmek yerine sorun yaratan projeler olmuşlardır. Rampa iniş ve çıkış eğimleri yüksek olduğundan, tünel çıkışındaki duraksamalar fark edilememekte ve kazalara neden olmaktadır. Trafik tekniğinde bu eğimlerin % 6'yı geçmemesi ve rampa uzunluklarının 120 ila 140 metre arasında olması gerekirken yapılan bat-çık uygulamalarına baktığımızda bu eğimlerin %6'nın üzerinde olduğunu ve rampa boylarının da 100 metreyi bile bulmadığı görülmektedir. Ayrılma ve katılım şeritlerinde örülme mesafeleri yeterli olmadığından, şerit değiştirilmesi sırasında tehlikeli kesişmeler oluşmaktadır. Örneğin; Acemler Kavşağı, Çekirge yönünden İzmir'e doğru gidenler, Acemler kavşağının dönüş kolunu (lupunu-loop) iner inmez 20-30 metre içinde sağ şeritten hızlı bir şekilde önce orta şerit, daha sonra da sol şeride doğru geçiş yapmak zorundadır. Ancak, arkadan gelen hızlı ve kesintisiz akım varken bunu yapabilmek oldukça zordur. Şerit yönetimi bilimsel bir yaklaşımla oluşturulmadığından, bat-çık kavşaklardaki sinyalizasyon olarak çalışan diğer kollarda aşırı kuyruklanmalar ve beklemler oluşmaktadır.



Çözüm adına yapılan bu uygulamalar ulaşım planları üretilmeden yapıldığı için yetersiz kalmaktadır. Kentimizde 2004 yılından itibaren ulaştırılan ulaşım sloganıyla 100 milyon TL'ye yakın para harcanmış, ancak kentte uygulanan ulaşım politikasının yanlışlığı, yapılan yatırımların gereksiz ve hatalı olması; ne yazık ki kentimizde halka kazanç yerine kaza ve can kaybı olarak geri dönmüştür.

Karayolu taşımacılığına bu kadar yatırım yapılırken Toplu Taşıma ve Raylı Sistem Taşımacılığına yeteri kadar önem verilememiştir. Bursa – Ray'ın;

- A etabı: Bu etap ile Şhreküstü – Organize Sanayi Bölgesi ve Şhreküstü–Küçük Sanayi Bölgesi arası raylı sistemin kurulması,
- B etabı: Bu etap ile Şhreküstü–Arabayatağı arası raylı sistemin kurulması,
- C etabı: Bu etap ile 2 no'lu hattın Küçük Sanayi'den Uludağ Üniversitesi'ne kadar uzatılması,
- D etabı: Bu etabın Osmangazi istasyonu ile Terminal arasında yapılması,
- E etabı: Bu etap ile 1 no'lu hattın Organize Sanayi'den Geçit'e kadar uzatılması,
- F etabı: Bu etap ile hattın Arabayatağı'ndan Kestel'e kadar uzatılması,
- G etabı: Bu etap ile hattın Geçit'ten Mudanya'ya kadar uzatılması

Etapları bir an önce tamamlanması gerekirken, yatırımların öncelik sıralaması doğru yapılamamış ve şu ana kadar sadece A ve B etapları tamamlanmıştır. Aynı zamanda daha önceki dönemlerde hazırlanan ve Bursaray'ın devreye sokulmasından sonra, lastik tekerlekli toplu taşıma sistemini hafif raylı siteme entegre etmeyi amaçlayan Bursa Hafif Raylı Sistem Projesi tam anlamıyla uygulanamamış, toplu taşıma ile raylı sistem entegrasyonu sağlanamamıştır. Proje kapsamında Bursaray'ın yatayda, lastik tekerlekli toplu taşıma sistemlerinin ise dikeyde çalışması öngörülmüş, ancak bu proje de tam anlamıyla hayata geçirilememiştir. Yatay hatlarda lastik tekerlekli toplu taşımalara devam edilmiştir. Ayrıca özel araçla gelen insanların, araçlarını Bursaray İstasyonlarında bırakarak kent merkezine raylı sistem ile ulaşmalarını sağlamak üzere istasyon duraklarında yeterli otopark alanları oluşturulamamıştır.

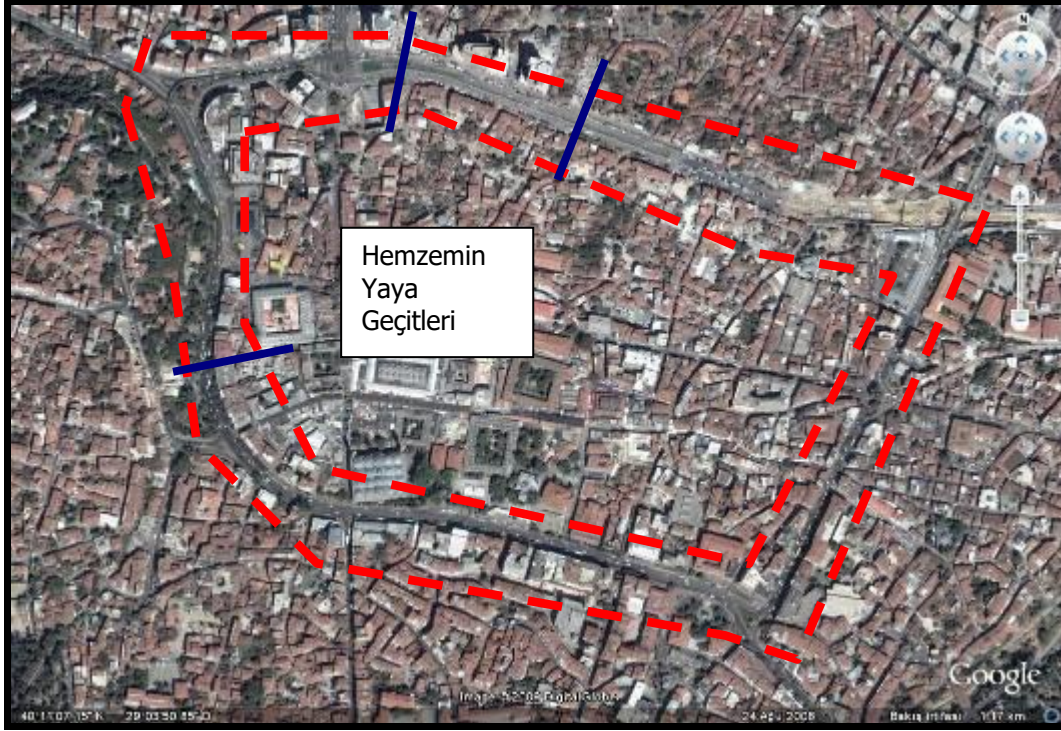
Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planlarında yeni konut alanları oluşturulmuş, diğer yandan yapılan plan değişiklikleri ile oluşmuş kent dokularının egemen olduğu kentimizde arazi kullanım-mevcut yolağı ilişkisi dışlanarak, mevcut yollar sabit tutularak arazi kullanım kararları arazi rantı uğruna zaman içinde yapılan planlar ile yoğunluk artırıcı yönde sürekli değiştirilmektedir. Böylelikle yollarımıza hacminin çok üstünde yoğunluk yüklenmektedir. Genel bir hesaplama göre kentsel alanlarda ulaşım ayrılmaması gereken kullanım alanı, tüm arazi kullanımının ortalama %30'unu kapsamakta iken 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planlarında bu oran %6 civarında kalmıştır.

1/25.000 ölçekli Merkez ve Batı Nazım İmar Planı Alan Kullanımı		
ALAN KULLANIMI	ALAN (ha)	YÜZDE
Meskun Konut Alanı	7038	10,98
Gelişme Konut Alanı	4717	7,36
Ticaret	1261	1,97
Sanayi Bölgeleri	4115	6,42
Turizm Alanları	142	0,22
Sosyal Donatı	4048	8,36
Tarım Alanları	26069	40,63
Orman, Mezarlık ve Askeri Alanlar	10958	17,11
Yapı Yasaklı Alanlar	306	0,48
Altyapı (Terminal, askeri havaalanı, Baraj ve Göletler, Çöp Alanı, Arıtma Tesisi, Teknik Altyapı)	862	1,36
Yollar	4564	6,08
Toplam	64070	100

Bursa tek merkezli bir kenttir. Tek merkezli kentte büyük ölçüde bir trafik sorunu bulunmaktadır. Merkezin desentralizasyonu bu bağlamda önem kazanmaktadır. Ancak desentralizasyon olgusu üst ölçekte verilecek plan kararlarına göre şekillendirilmeli, kent merkezi yoğun taşıt trafiğinden kurtarılarak, yurt dışı örneklerinde olduğu gibi kent merkezini yayalaştırma çalışmaları yapılmalıdır.



Ancak kentimizde tam tersi bir politika izlenmekte, Cemal Nadir Caddesi, Atatürk Caddesi, İnönü Caddesi ve Haşim İşcan Caddesinden oluşan 2,8 km'lik aksta sadece üç noktadan hemzemin olarak yaya geçişi sağlanmaktadır.



Son dönemde kentimizde gerçekleştirilen veya gerçekleştirilmesi düşünülen Güzelyalı Feribot İskelesi, Teleferik Projesi, Ro-Ro Projesi gibi projeler gerekli ulaşım entegrasyonu düşünülmeden gündeme getirilmiş, mevcut ulaşım ağı ile bütünlük sağlanamamıştır.



5216 sayılı yasa kapsamında Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırlarının genişlemesi sonucu Büyükşehir Belediyesinin denize kıyısı oluşmasına rağmen, kıyıda bulunan Mudanya – Güzelyalı – Gemlik – Küçükkumla – Zeytinbağı yerleşmeleri arasında herhangi bir deniz yolu bağlantısı oluşturma adına proje üretilmemiş bunun yerine yaklaşık 20 trilyon harcamayla sadece İstanbul ile bağlantıyı sağlayacak feribot iskelesi yapılmıştır.

Feribot İskelesi için gerekli yer seçim çalışmaları yapılmamış (arazinin yarısı 5 yıllığına İDO'ya kiralanmıştır), sonuçta ana arterlerle iskelenin bağlantısı kent içi yol açısından karşılanılmaya çalışılmıştır. Zaten yapılan yanlış yatırımlarla (Korupark) tıkanan Mudanya yolu bu ihtiyaca cevap veremeyecek konuma gelmiştir. İskelenin deniz ve hava koşulları incelenmeden yer seçiminin yapılması, özellikle lodoslu günlerde feribotların iskeleye yanaşamama gibi sorunlara sebep olmuş, 70 milyon TL civarında bir rakama dalga kıran yapılması gündeme gelmiştir. Ayrıca iskele ile Bursaray'ın bağlantısı sağlama yolunda da herhangi bir adım atılmamıştır.



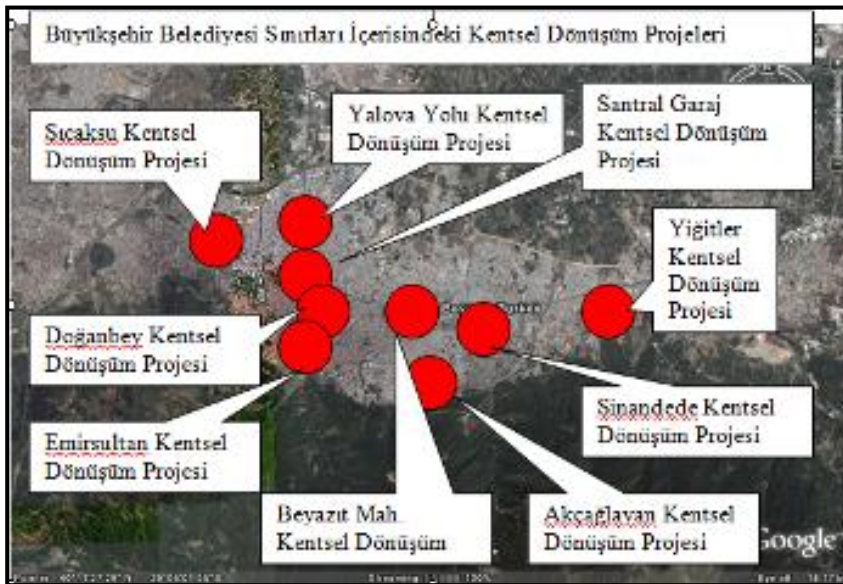
2007 yılında gündeme gelen, Çevre ve Orman Bakanlığı ve Koruma Kurulu ile yapılan yazışmalar sonucu 2008 yılının 11. ayında kabul edilen Teleferik Projesiyle, mevcut Teleferik hattının Oteller Bölgesine kadar uzatılmasına karar verilmiştir. Projenin raporu incelendiğinde uzatılacak hattın kente olduğu kadar kent dışından Uludağ'a gelen turistlere de hizmet etmesi öngörülmüş, İstanbul'dan Güzelyalı'ya feribot aracılığıyla gelen insanların teleferik aracılığıyla Uludağ'a çıkarılması öngörülmüştür. Ancak feribot iskelesi ile teleferik arasında bu talebin nasıl

karşılanacağı sorusuna cevap verilmemiş, mevcut kent içinden seyreden güzergahın kullanılması öngörülmüştür. Bu durum kent içi trafiğine yeni yüklerin yüklenmesine sebep olacak bir karardır.



İstanbul Deniz Otobüsleri San. ve Tic. A.Ş. (İDO) tarafından 13.05.2008 tarihinde yapılması düzenlenen 2008/47721 ihale kayıt numaralı İstanbul – Güzelyalı Ro – Ro Projesi hizmet alımı ihalesi ile gündeme gelmiştir. İhale kapsamında; hizmet alımı, fizibilite ve etüt raporunun hazırlanması, yol – kavşak ve köprü kesin projelerinin hazırlanması, kamulaştırma projeleri ile 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planlarının hazırlanması, mimari avan projelerinin hazırlanması ve DPT formatında rapor ve sunumların hazırlanması işleri yer almaktaydı. 13.05.2008 tarihinde,

İstanbul(Avcılar)–Bursa(Mudanya) sınırlarında yapılması düşünülen Ro – Ro projesinin ihalesi İDO tarafından 27.05.2008 tarihine ertelenmiştir. 27.05.2008 tarihinde 2008/55524 ihale kayıt numarası ile yapılan ihalenin adı İstanbul Ro- Ro Projesi olarak değiştirilmiş ve sadece İstanbul kısmının yapılmasına karar verilmiştir. Ancak Bursa ayağıyla ilgili olarak net bir ifade yer almamış, konu muallâkta bırakılmıştır.



Ayrıca, kent içinde birbirinden kopuk parçalar halinde kentsel dönüşüm projeleri onaylanmış, kentsel dönüşüm projelerinin kentle ve birbirleriyle olan ilişkilerini ele alacak ulaşım çalışmaları yapılmamıştır.



Kent içinde büyük ölçekte birçok alışveriş merkezi kurulmasına izin verilmiş, bu alışveriş merkezlerinin yer seçimine yönelik üst ölçekli planlarda hiçbir karar geliştirilmemiştir. Bu kullanımların yarattığı ulaşım talebi ve hacmi düşünülmemiştir.

Bursa'nın ulaşımına yönelik diğer önemli konular ise merkezi idare tarafından yapılan ve proje aşamasında olan çevre yolu ve demiryolu konularıdır.

Çevre yolu, kent ile

bütünleştirilecek gişelerinin yapılacağı noktalar düşünüldüğünde, bu gişelerin bağlantı yolları, köprülülük geçişleri vb. çözümlerle her noktada yaklaşık 3 -3,5 km uzunluğunda fazladan mesafe kat edilmek zorunda kalınacaktır. Kentin giriş kapıları olacak bu gişe noktalarının kent gündeminde tartışılması gereklidir.

Diğer bir önemli yatırımda Bandırma – Osmaneli tren hattıdır. Bu tren hattının hızlı tren olacağı kesinleşmiştir. Şehirler arası ulaşımında özellikle yurt dışı örneklerinde yoğun bir taşıma kapasitesine sahip hızlı trenin güzergah seçimi tartışılmalıdır. Mevcut hat Bursa ovasının ortasından geçmekte ve ovayı ikiye bölmektedir. Ayrıca tarım alanlarının ortasından geçen bir hızlı trenin kent ile bağlantısının nasıl kurulacağı da önemli bir soru işaretidir.

Diğer bir önemli konu ise kent merkezinde bulunan katlı otopark alanlarının yer seçimleri ve sayılarıdır. Bursa Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı'nın raporuna göre kentimizde merkezi bölgede, 3040 adetlik otopark alanı bulunmakta, 8954 adet ile projelendirilmiş otopark alanı bulunmaktadır. Burada çarpıcı rakam kentimizde özel araç sahipliği ile otopark alanı arasındaki oran bu şekilde seyretmeye devam ederse kentimizin otopark politikasının 2016 yılında çökeceğidir.

1998 yılında onaylanan 1/100.000 ölçekli Bursa İl Çevre Düzeni Planında Bursa'nın gelişme yönü batı olarak belirlenmiştir. Bu planın kararlarından biri alt ölçekli planların yapımından önce "Ulaşım Ana Planı"nın yapılması şart koşulmuştur. Ancak 1998 yılından bu yana Bursa'da ulaşım ile ilgili herhangi bir genel bir politika benimsenmemiş ve Ulaşım Ana Planı gündeme getirilmemiştir.

ÖNERİLERİMİZ

- Kara, deniz, hava, raylı sistem, toplu taşıma ulaşımında entegrasyonu ve koordinasyonu sağlayacak, tüm Büyükşehir Belediyesi sınırlarını kapsayacak "ULAŞIM MASTER PLANI" hazırlanmalıdır.
- Bandırma – Osmaneli hattında seyreden demiryolu hattının (hızlı tren) güzergahı bir an önce revize edilerek, proje hayata geçirilmelidir.
- Marmara denizinden, Gemlik – Küçükkumla – Güzelyalı – Zeytinbağı - Mudanya arasında deniz yolu geçişi sağlanmalıdır.
- Önce insan diyerek, yaya öncelikli ulaşım politikaları belirlenmelidir. Kent merkezi yayalaştırılmalı, bu bölgeye yönelik toplu taşıma sistemleri alternatifleri olacak şekilde oluşturulmalı, bu bölgede özel araç ulaşımına yönelik caydırıcı politikalar üretilmelidir.



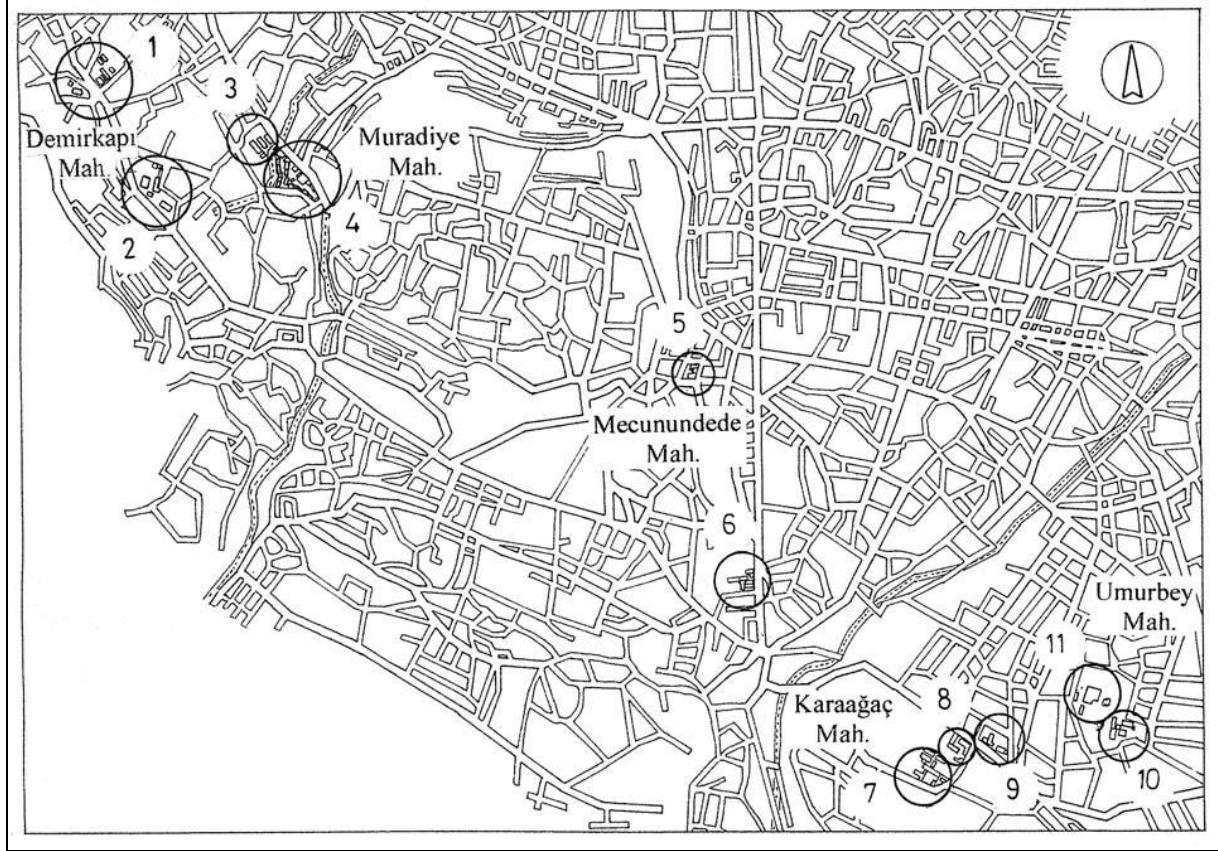
- Kentimizde bisiklet kullanımını teşvik etmek üzere tüm kentte bisiklet ulaşım aksları düzenlenmelidir. Bu aksların cazibe merkezleri ile bağlantıları sağlanmalıdır.
- Raylı sistemi kent içi ulaşımın omurgasına yerleştirip, toplu taşıma raylı sisteme entegre edilmelidir. Bursa Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı tarafından etüt çalışmaları yapılan Çekirge Caddesi – Altıparmak Caddesi – Cemal Nadir Caddesi – Atatürk Caddesi – İnönü Caddesi – Kıbrıs Şehitleri Caddesi – Kent Meydanı – Darmstat Caddesi – Kültürpark (yeraltı) – Kükürtlü – Zübeyde Hanım Caddesi– Çekirge (Armutlu) Meydanı tramvay hattı bir an önce uygulamaya sokulmalıdır.
- Tüm ana akslarda ve el verdiği ölçüde diğer akslarda yaya – bisiklet – taşıt önceliğine göre düzenleme yapılmalıdır. Yapılan düzenlemelerde engelli ulaşımı mutlaka düşünülmelidir.
- Kent içinde mevcut ulaşım sorununu çözecek alternatif yeni ana arterler oluşturulmalıdır. Yeni arterlerin taşıt trafiğini hızlandırmamasına özen gösterilmelidir. Bu kapsamda trafiği rahatlatarak Bursa Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı tarafından etüt çalışmaları yapılan Çalı – Demirci – Akçalar Bağlantısı, Filament Kavşağı – Acemler Kavşağı bağlantısı, Soğanlı Bulvarı, Acemler – Carefour arası köprülülük bağlantı yolu-şerit genişleme çalışması, Buttım – Doğu Yakın Çevre Yolu Bağlantısı, Vişne caddesi genişletilmesi, Samanlı Kavşağı – Makine İkmal Kavşağı Bağlantı yolu, Erikli – Otosansit kavşağı arası bağlantı yolu, Özlüce İmar yolunun yapılması sağlanmalıdır.
- Kent içinde taşıt trafiğini hızlandıracak çözümlere son verilmelidir.
- Alışveriş merkezi gibi yoğun ulaşım hacmi yaratan yatırımların üst ölçekli planlarda ulaşım bağlantıları da düşünülerek yer seçimlerinin yapılması sağlanmalıdır.
- Teleferik, feribot, şehirlerarası ulaşım ve kent içi ulaşımı koordine edilerek, entegrasyonu sağlanmalıdır.
- Transit yük ve yolcu taşımacılığını kent içi ulaşım girişi engellenmelidir.
- Bölgesel ve yeterli sayıda otopark alanları oluşturulmalıdır.
- Raylı sistemin yapılacak veya mevcut Terminal, Adliye, Stadyum gibi büyük arazi kullanım alanlarına erişimi ivedilikle sağlanmalıdır.
- Kentsel Trafik Yönetim Sistemi (hangi yollarda yoğunluğun bulunduğu elektronik tabela sistemleri, radyo vb. haberleşme ağları ile bildirilmesi vb.) oluşturulmalıdır.
- Kent merkezindeki yolların yoğun taşıt trafiğinden arındırılarak sosyal mekan haline getirilmesi hedeflenmelidir. (Cumhuriyet Caddesinin tramvay hattı hariç taşıt trafiğine kapatılması gibi)



BURSA'DA SANAYİ



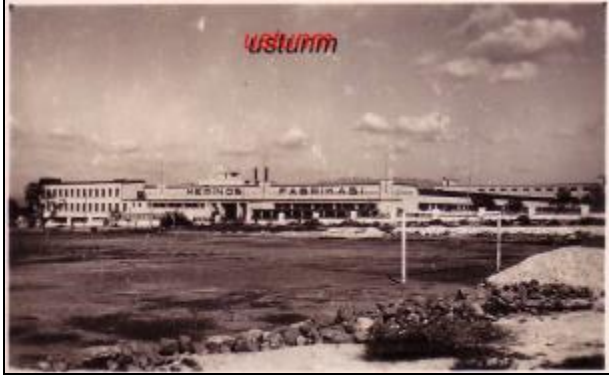
Bursa eski adı ile Prusa, bereketli ovasıyla verimli tarım alanları üzerine kurulmuştur. Kentin Tarihi İpek yolu üzerinde önemli bir durak olması ile, ipek böcekçiliği ve dolayısıyla dokumacılık tarımın önüne geçmiştir. 14. yy.dan itibaren Ortadoğu'dan gelen ipeğin ve baharatın sayesinde kent ekonomik açıdan gelişmeye başlamıştır. 16. yy.da doruğa çıkarak ticaret merkezi olan Bursa'da İpek, Koza, Fidan, Emir Hanları kente canlılık getirmiştir. Bursa'nın tarihi kent dokusu içinde yer alan 11 İpek fabrikası kentin 19. ve 20. yüzyıldan kalan ipekçilik izleridir.



(1.Doğan Yılmazipek İpek Fabrikası 2. Duruder İpek Fabrikası 3. Fabrika-i Hümayun 4. Turgut Yılmazipek İpek Fabrikası 5. Resulzade Boyahanesi 6. Rıfat Özbek İpek Fabrikası 7. Mustafa Dörtçelik İpek Fabrikası 8. Mehmet Yüksel İpek Fabrikası 9. Osman Fevzi Efendi İpek Fabrikası 10. Ete Mensucat Boyahanesi 11. İpeker İpek Fabrikası)

Cumhuriyetin ilk yıllarında dokuma sektörünün canlanmasıyla Bursa'daki ipek filatür tesislerine büküm ve çözgühane, dokuma ünitesi ve boyahane gibi özel üretim mekânları eklenmiştir. Bursa'da 1960'lardan sonra yaşanan hızlı nüfus artışına bağlı olarak kent dokusunun büyük bölümü ticaret ve yoğun konut bölgesine dönüşmüştür. Buna bağlı olarak kent merkezinde geniş alanlara kurulu Tarihi İpek Fabrikalarının arazi değerleri yükselmiştir.

28 Kasım 1935 tarihinde temeli atılan Sümerbank Bursa Merinos Yünlü Sanayi Dokuma Fabrikası 02 Şubat 1938 tarihinde Atatürk tarafından açılır. Kelime anlamı "ince, uzunca yün" olan Merinos Fabrikası, Türk Ekonomisine de büyük katkılar sağlamıştır. Bursa'nın gelişimine de çok fazla etkisi olan fabrika 2006'da bilinmeyen bir yangınla büyük hasar görmüştür.



1980 sonrasında Uzakdoğu'dan ucuz ipek ithal edilmesi ipek sanayinin sonunu getirmiştir. Suni ipek kullanımının yaygınlaşması, doğal ipeğe dayalı sanayi eski önemini yitirmiştir. Yine sentetik iplik üretimi olarak bakıldığında Bursa, ülkenin toplam kapasitesinin % 75ine sahiptir. Gün geçtikçe sanayi kent kimliğini kazanmaya devam eden Bursa günümüzde tekstil ve otomotiv sanayi dalında faaliyet göstermektedir.

1963 yılında Bursa-Mudanya karayolu üzerinde Türkiye'nin ilk organize sanayi bölgesi kurulmuştur. Bursa Organize Sanayi Bölgesinin kurulmasıyla birlikte sanayi sektörü büyümeye hızlı bir ivme kazanmıştır.

Bursa İli sınırları içinde kurulu 9 adet Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır.

- BURSA OSB
- DEMİRTAŞ OSB
- NİLÜFER OSB
- BATI (HASANAĞA) OSB
- KESTEL OSB
- GÜRSU OSB
- İNEGÖL OSB
- MUSTAFAKEMALPAŞA OSB
- YENİŞEHİR OSB

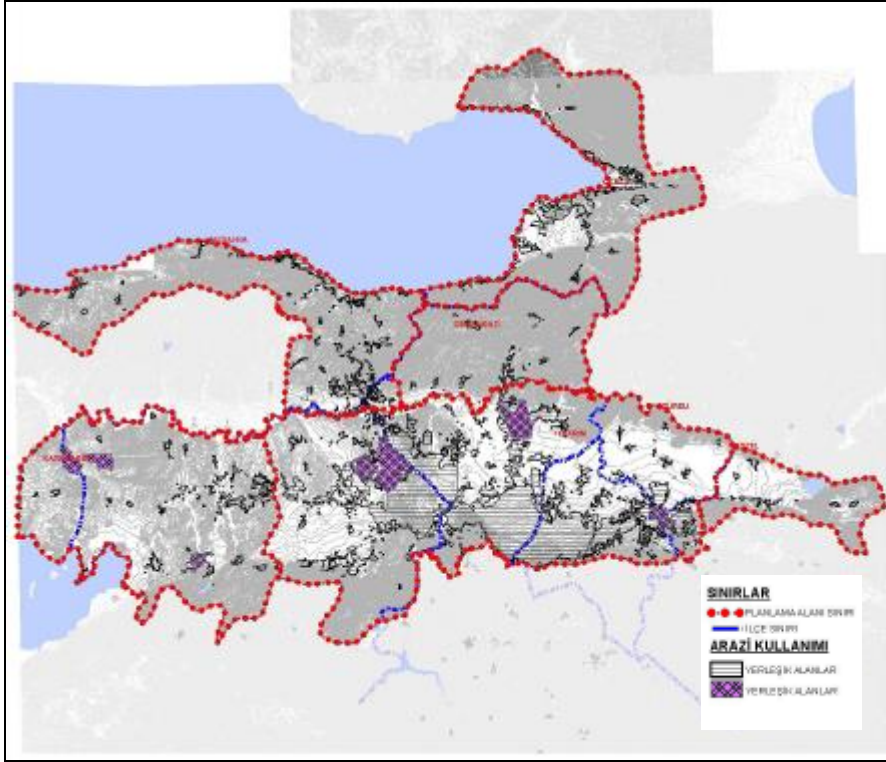
3 adet altyapı çalışmaları devam eden Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır.

- BURSA DERİ OSB
- BURSA TEKSTİL BOYAHANE OSB
- 75. YIL KOBİ KARACABEY OSB

4 adet teklif aşamasında olan Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır.

- BARAKFAKİ OSB
- SAMANLI OSB
- KAYAPA OSB
- İNEGÖL II. (İnegöl Mobilya Ağaç İşleri İhtisas) OSB

Kurulu O.S.B'lerde bulunan firmalar Tekstil, Otomotiv, Gıda, Kağıt Ambalaj, Lastik, Plastik, Kimya, Petrol Ürünleri, Cam, Metal, Makina, Deri, Boya, Ağaç İşleri, Isı, Tekstil Konfeksiyon, Elektrikli Alet Üretimi, Taşıt İmalı, Otomotiv Yan Sanayi, Elektrik Üretim, İnşaat, Mobilya vb. sanayi dallarında faaliyet gösterilmektedir.





OSB ile ilgili veriler		Gürsu	Nilüfer OSB	Bursa OSB	Demirtaş OSB	Batı OSB	Kestel OSB
Faaliyete başladığı yıl		2001	2001	1961	1990	2003	2004
Alanı (ha)		107	232	645	475	120	72
Parsel sayısı (adet)		128	287	307	542	113	130
Üretime geçen	Parsel sayısı	69	173	201	278	30	97
	Tesis sayısı	69	189	201	302	30	68
İnşaat safhasında	Parsel sayısı	3	20	33	30	9	-
	Tesis sayısı	3	20	33	-	9	-
Proje safhasında	Parsel sayısı	5	3	10	4	2	1
	Tesis sayısı	5	3	10	-	2	-
toplam	Parsel sayısı	77	193	244	-	41	130
	Tesis sayısı	77	209	244	8	41	-
Tahsis edilen parsel s		-	-	244	-	113	130
İstihdam kapasitesi	Mevcut	7500	15000	34000	203	1200	4000
	toplam	12500	15000		203	1200	5100

Bursa Organize Sanayi Bölgesi :

Bursa'nın ekonomik alandaki hızlı gelişmesinde 1961 yılında Bursa Ticaret ve Sanayi Odası tarafından kurulan ve Türkiye'de ilk uygulama olan Bursa Organize Sanayi Bölgesi'nin rolü çok büyüktür. 1961 yılında Checchi and Co. Firması, Türkiye'de Organize Sanayi Bölgeleri konusunu inceleyen bir etüt yapmıştır. Bu etüt sonucunda, incelenen dört bölge (İstanbul-Adapazarı, Zonguldak, Adana, Mersin, Bursa) arasında Bursa yöresine öncelik verilmesi önerilmiştir. 1962 yılında Maliye Bakanlığı ve (A.I.D) den "karışık paralar fonu" kullanılarak sağlanan finansman ve Bursa Ticaret ve Sanayi Odası'nın da katkılarıyla Bursa Organize Sanayi Bölgesi Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planındaki "Güney Doğu Marmara Kalkınma Projesi" kapsamında inşa edilmeye başlanmıştır.

Bursa Organize Sanayi Bölgesi Bursa'ya 12 km mesafede bulunmaktadır. Mudanya Limanına 18 km mesafede ve Mudanya'ya Erişme kontrollü yol ile bağlanmaktadır. İlk kurulduğu yıllarda 272 hektar olan faaliyet alanı, 1984 yılında 320 hektara, 1987 yılında 333 hektara, 1992 yılında 405 hektara çıkmıştır. En son olarak 1998 yılında 4. tevsî sahası ile toplam O.S.B. alanı 670 hektara yükselmiştir. 2008 yılı itibarıyla bölgede mevcut 221 civarında tesis faaliyette bulunmaktadır. Yaklaşık 34.000 civarında istihdam kapasitesi, 1 milyar \$'ı bulan ihracat hacmi, 305 trilyonu asan vergi hasılatı ile ülke ekonomisi açısından büyük bir değeri ifade etmektedir. Bu alanın %90'ı doludur.





Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi :

Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi'nde sanayi oluşumu 1970'li yıllarda TOFAŞ ve ardından Sönmez ASF Tesisleri'nin kurulmasıyla başlamıştır. Art arda kurulan sanayi tesislerinin faaliyete geçmesi ile birlikte Demirtaş Sanayiciler Derneği girişimleriyle Sanayi ve Ticaret Fonlar Yönetmeliği'ne göre 16 Ekim 1989 tarih 20314 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ve 24.12.1989 tarih 20382 sayılı resmi gazetede yayımlanan yatırım programına göre Demirtaş Sanayi Bölgesi, Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi unvanını almıştır. DOSAB Bursa Valiliği, Osmangazi Belediye Başkanlığı, Sanayi ve Ticaret İl Müdürlüğü, Bursa İl Özel İdaresi, Demirtaş Sanayiciler Derneği ortaklığında müteşebbis teşekkülü olarak kurulmuştur. Organize hüviyetini aldığı 1990 yılında 60 adet firmanın faaliyet gösterdiği bölge alanı 300 hektar olarak belirlenmiştir.

Daha sonra ilave edilen kısımlarla birlikte toplam alanı 475 hektar olmuştur. 475 hektarın 380 hektarını sanayi parselleri, 95 hektarını da yeşil alan, sosyal tesis alanı, rekreasyon alanı ve hizmet alanları oluşturmaktadır. Bölgedeki toplam parsel sayısı 394 adet olup, bunların 362 adeti sanayi parselidir. DOSAB' ta 1990 yılında faaliyet gösteren tesis sayısı 60 iken bu gün bu sayı 354 adete ulaşmıştır. DOSAB' da faaliyet gösteren sanayi kuruluşları arasında Tekstil sektörü % 60 ' ılık dilimle ağırlıklı olarak yer almaktadır. Diğer sektörlerin dağılımı % 15 Otomotiv ve Yan sanayi , % 5 Makine - Metal , %5 Plastik- Kauçuk , %15 i Diğer sektörler (Enerji - Gıda - Mobilya – Kimya – Nakliye) şeklinde olup % 90 i ihracat yapmaktadır.



Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi :

Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi (NOSAB), 1998 yılında plansızca başlayan sanayileşme öyküsünü, planlı sanayileşmeye dönüştürebilmek amacı ile kurulmuş olan Nilüfer Sanayici ve İşadamları Derneği (NİLSİAD) tarafından 21.06.2001 tarihinde kurulmuştur. 04.11.1992 tarihli Bursa Belediyesi Encümen kararı eki olarak onanıp Minareliçavuş Küçük ve Orta Ölçekli Sanayi Bölgesi olarak imara açılmış, 21.06.2001 tarihinde bölgeye OSB unvanını kazandırmıştır.



Batı (Hasanağa) Organize Sanayi Bölgesi :

Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi (HOSAB) Bursa Kent Merkezine 23 Km. mesafede kentin Kuzey Batı yönünde, İzmir Yolunun 6 Km. Güneyinde, Hasanağa Beldesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Batısında Akçalar Kasabası ve Uluabat Gölü, Doğusunda Kayapa Köyü, Kuzeyinde Unçukuru, Maksempınar ve Güngören Köyleri bulunmaktadır. Güneyinde ise İzmir yolu, Görükle Sosyal Konutlar, İrfaniye Köyü ve Sanayi Bölgeleri bulunmaktadır. Hasanağa Beldesinde, sanayinin oluşmasına, 1985 yılında dönemin hükümeti tarafından izin verilmiştir. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzen Planı, Bursa Bayındırlık ve İskan Müdürlüğüne, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı ise Hasanağa Belediyesi'nce hazırlanmıştır.

05.02.2002 tarihinde Sanayi ve Ticaret Bakanlığı yetkilileri Başkanlığında, 22 kamu kurum ve kuruluşlarının katılımı organize sanayi yer seçimi için yapılan toplantıda neticesinde 220 hektarlık imar planı üzerinde çalışmalar yapılmıştır. Uluabat Gölü havzasında kalan 1.sınıf tarım arazisi olarak adlandırılan kısımlar ve 2B diye adlandırılan sahalar çıkarılarak, OSB Sınırları 120 hektar alan içerisinde belirlenmiştir.

Bu çalışmalar yapıldıktan sonra, 26.08.2003 tarihinde Sanayi ve Ticaret Bakanlığınca Sanayi Bölgesi O.S.B olarak onaylanmıştır. İmarlı planı üzerinde 114 adet resmi parsel mevcuttur. Boş parsellerin çoğunluğu sanayiciler tarafından satın alınmıştır.



Kestel Organize Sanayi Bölgesi :

Kestel Belediyesi Sanayi Alanı şeklinde hizmet veren bölge, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından 07.05.2004'te alınan tescil belgesiyle birlikte O.S.B. statüsüne kavuşmuştur. 73,43 hektarlık alana yayılan Kestel Organize Sanayi Bölgesi'nde, toplam alanın %80'inde kurulu sanayi tesisleri içinde tekstil sektörü %70'in üzerindeki payıyla lider konumdadır. Fiziki şartlar nedeniyle alansal büyüme imkanı olmayan bulunmamaktadır.



Görsu Organize Sanayi Bölgesi :

Görsu'da Organize Sanayi kuruluş çalışmaları, kısa adı GÜSİAD olan Görsu Sanayici ve İşadamları Derneği'nin 12.05.2000 tarihinde Görsu Kaymakamlığına başvurularıyla başlamıştır. Bursa Valiliği'nin destek ve onayı ile 17.05.2000 tarihinde OSB talebi ile Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'na sunulmuştur. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından 24.04.2001 tarihinde Görsu Organize Sanayi Bölgesi kurularak tescil edilmiş ve tüzel kişilik kazanmıştır. 2001 yılında kurulmuş Görsu Organize Sanayi Bölgesi ve 107 ha'lık bir alanı kapsamaktadır. Toplam parsel sayısı 77'dir. Alanda 7500 kişi istihdam edilmektedir. Tekstil, gıda, makine ve otomotiv yan sanayisinin yanı sıra, bölgede diğer iş kollarına hitap eden tesislerde hizmet vermektedir. Bölgenin doluluk oranı %68'dir.



Küçük Sanayi Siteleri :

Bursa'da çok sayıdaki Küçük Sanayi Sitesi, Bursa sanayinin gelişmesinde önemli role sahiptir. İl sınırları dahilinde 5 adet tamamlanmış, 10 adet inşaatı devam etmekte, 1 adet de arsası mevcut ancak inşaatına henüz başlanılmamış olmak üzere toplam 16 adet Küçük Sanayi Sitesi mevcuttur.

Bursa İli içinde kurulu Küçük Sanayi Siteleri,

- GÜRSU K.S.S
- GEMLİK K.S.S.
- İZNİK K.S.S.
- KARACABEY I., II. VE III. BÖLÜM K.S.S.
- KARACABEY SANATKARLAR K.S.S.
- MUSTAFAKEMALPAŞA I. VE II .BÖLÜM K.S.S.
- BURSA K.S.S.
- İNEGÖL K.S.S.
- BURSA (MERKEZ) DOKUMACILAR K.S.S.
- ORHANGAZİ I. VE II. BÖLÜM K.S.S.
- YENİŞEHİR K.S.S.

Bursa İli Kestel İlçesi Gözede Köyü civarında Bursa Büyük Sanayi Sitesi kurulması çalışmaları devam etmektedir.



	Faaliyete başladığı yıl	Toplam alanı (ha)	Toplam işyeri s.	Dolu iş yeri s.	Boş iş yeri s.	Doluluk oranı %	Mevcut istihdam
Bıçakçı- Çakıcı Testereci vb San. Sit	1997	9319	59	59	-	100%	3473
Bursa Kss Yapı Koop.	1990	1243	1193	1193	-	100%	8000
otosansit	1999	582063	2024	1810	214	89%	5600
Dökümcüler	2004	35608	130	125	5	-	-
Gelişen mudanya	-	2690					
Bursa demir maden sanatkarları	-	38	149		tümü		
Gemlik	1993	130000	169	167			
Gürsu	2004						

Bursa Serbest Bölgesi :

O.S.B'ler ve Küçük Sanayi Siteleri haricinde, Bursa İli Gemlik İlçe sınırları içinde 82.5 ha alan üzerinde kurulu Bursa Serbest Bölgesi bulunmaktadır. Bursa şehrine yakınlığı ve lokasyon olarak Marmara denizinin en önemli limanlarına açılan kapı olması önem arz etmektedir. Bölge Gempport, Borusan, Roda, Yılıfert Limanları bitişiğinde kurulmuştur.



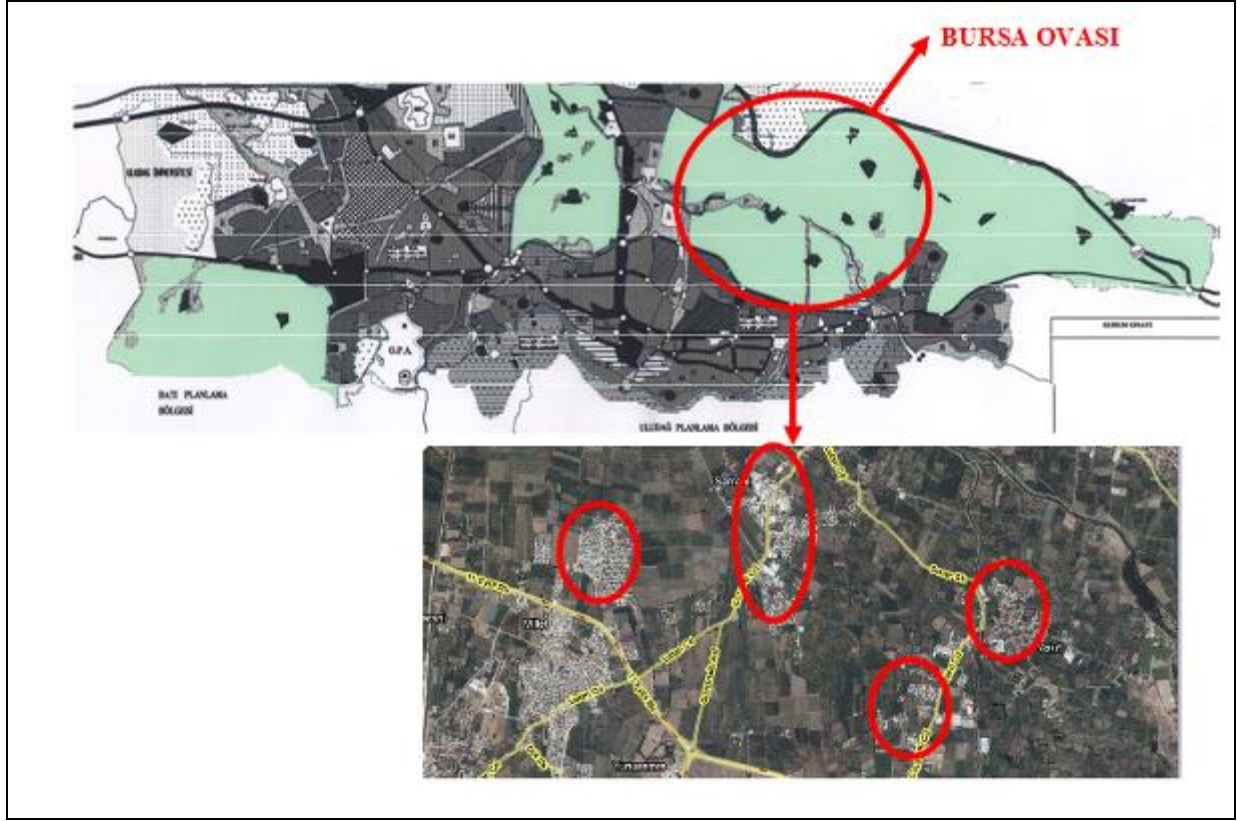
Bursa Serbest Bölgesi Bursa Sanayi ve Ticaret Odasının önderliğinde Bursa Sanayici ve İş adamlarının ortaklığıyla Bursa Serbest Bölge Kurucu ve İşletici A.Ş. olarak 1998 yılında Serbest Bölge kurmak ve işletmek üzere kurulmuştur. Tamamen Sanayi Bölgesi planı ile kurulmuş olan Serbest bölge bu doğrultuda 825 dönümlük bir arazide Bakanlar Kurulu'nun 2000/538 sayılı sınır kararnamesinin onaylanmasıyla inşaat çalışmalarına başlanarak Mayıs 2001'de ticari faaliyetine başlamıştır.

2004 yılı itibariyle Serbest Bölgede yaklaşık 180 firma Faaliyet Ruhsatı almıştır ve bu firmalardan 120 tanesi alım satım ve 52 tanesi üretim ruhsatıdır.

Sonuç olarak; Yoğun bir sanayileşmeye sahne olan günümüz Bursa'sına baktığımızda sanayi etrafında şehrin büyüdüğü görülmektedir. Göç sonrası yaşanan plansız ve hızlı büyümenin getirdiği sıkıntılar günümüzde hala devam etmektedir. Ulaşım, çevre, altyapı sorunları ile boğuşan bir kent



görünümündedir Bursa. Gelişme yönünde gerekli yapısal dönüşümleri gerçekleştirememiş olan Bursa göç ve sanayi sonrası verimli toprakla çevrili Bursa ovasını kaybetme yönünde hızla ilerlemiştir.



Yukarıda görüldüğü gibi sanayileşmenin getirdiği hızlı nüfus artışı Bursa Ovasının tüketilmesine, ekolojik ve ekonomik kayıplara neden olmaktadır. Ova üzerinde doğalgaz santral yapımı, kaçak yapıların artması ve çevre yolunun geçmesi bu kaybı hızlandırmıştır. Ova Koruma Eylem Planı halen oluşturulup hayata geçirilememiştir. 1998 yılında Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca onaylı 1/100.000 ölçekli Planında kentin gelişme yönü batı olarak belirlenmesine karşın kentsel gelişimin ova yönünde olması verimli toprakların yok olmasına neden olmaktadır.

ÖNERİLERİMİZ :

- Kentimizdeki sanayileşme mutlaka kontrol altına alınmalı, gelişmenin kontrollü bir şekilde olması sağlanmalıdır. Sanayinin ileri teknoloji ağırlıklı olması sağlanmalı, kirletici ve ağır sanayi terk edilmelidir.
- Sanayinin ihtiyaç duyduğu yeni alanlar tarım topraklarının koruma – kullanma dengesi düşünülerek, tarımsal niteliği düşük alanlarda organize veya ihtisaslaşmış sanayi bölgeleri olarak geliştirilmelidir.
- Bursa ovasını işgal eden sanayi alanları ve beraberinde getirdiği konut alanları tasfiye edilmelidir.
- Kent içinde kalan mevcut sanayi alanları sıhhileştirilmeli, mevcut sanayi tesislerinin çevre kirliliğini önleyici tedbirleri alması sağlanmalı, arıtma tesisi ve çalıştırma zorunluluğu getirilmelidir.
- Merkezde yer alan mevcut sanayi alanlarının yıllar itibariyle planlı bir desantralizasyonu gerçekleştirilmelidir.



- Organize Sanayi Bölgesi olan yerleşmelerde bu bölge dışında sanayi kuruluşlarına kesinlikle izin verilmemeli, ruhsat alt yapı hizmetleri görülmemelidir.
- Organize Sanayi Bölgelerini destekleyecek küçük ve orta ölçekli sanayi bölgelerinin oluşturulması sağlanmalıdır.
- Sanayi alanlarının jeolojik verilerle ilişkileri kurulmalı, sakıncalı alanlarda bulunanlar bir an önce tasfiye edilmelidir.
- Yeni sanayi alanları kentin yerleşim merkezlerinden uzak ama ulaşılabilirliğin kolay olduğu yerlerde, üst ölçekli plan kararları ile konumlandırılmalı, yeni bölgelerinin raylı sistem bağlantıları mutlaka projelendirilmelidir.





PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ



Ülkemizde, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmalarının; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla 1985 yılında 3194 sayılı İmar Kanunu yayımlanmıştır. Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak tüm planlama çalışmaları bu kanun hükmüne tabidir.

Bu kanuna istinaden; Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanan Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliği, 2.11.1985 yılında resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Yönetmelik ile, İnsan, toplum, çevre münasebetiyle kişi ve aile mutluluğu ile toplum hayatını yakından etkileyen fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak, yatırımların yer seçimlerini ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve toprağın koruma, kullanma dengesini en rasyonel biçimde belirlemek üzere hazırlanacak her tür ve ölçekteki planın ve bu planlar üzerinde yapılacak değişikliklerin hangi esaslar dahilinde yapılacağını belirlemek amaçlanmaktadır.

Yönetmeliğin 3. maddesinde plan değişikliği; " plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte, bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanan, kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılan plan düzenlemeleri" olarak tarif edilmiştir.

Yönetmelik maddesinden de anlaşılacağı üzere ülkemizde, imar planı değişikliğinin, mevcut planın ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü bozmaması, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak şekilde ulaşım sisteminde ya da kentsel donatıların yerleşimi, büyüklüğü ve bozmaması gereklidir.

İmar planı değişikliği, düzenleyici bir idari işlemdir. Bu yüzden yetki, şekil, konu, sebep ve maksat yönünden hukuka uygun olmak zorundadır. Ülkemizde imar planı değişikliklerinin ilgili idarelerce yapılması için bazı temel koşulların yerine getirilmesi gerekmektedir. Plan değişikliğinin yapılabilmesi için bulunması gereken koşullar, plan değişikliklerinin bir gerekçeye dayanması, kamu yararına uygunluk ilkesi ve imar planı değişikliği ile plan bütünlüğünün bozulmaması olarak sıralanabilir. Bunun yanı sıra Danıştay kararında; (Danıştay 1. Dairesi E 1995/203, K 1995/204) İmar Hukukunda imar planlarının, düzenleyici işlemler arasında yer aldığını, yürürlüğe girmeleri üzerine gerçek ve tüzel kişilere yönelik hak ve yükümlülükler getirdiğinin altını çizmektedir. Danıştay İçtihatları Birleştirme Kurulu kararına göre, mülkiyet hakkı ve kamu düzeni prensipleri çerçevesinde, Türk İmar Hukukunda kişilerin imar planı ile, mülkiyet hakkının keyfi uygulamalardan korunarak güvence altına alınması sağlanmaktadır. Ülkemizde yerel fiziksel planlar, onaylandıktan sonra idare ve bireyler açısından uyulması gereken hukuki belgelere dönüşmektedir. İdare imar planlarının onaylanmasından sonra bu planları esas alarak çalışma programlarını ve işlemlerini düzenlemek zorundadır. İdareler imar planları hükümlerine aykırı kararlar alamaz. Aynı uygulama usulleri imar planı değişiklikleri için de geçerlidir. İmar planları ve değişiklikleri, özel hukuk gerçek veya tüzel kişileri yönünden bağlayıcı hukuki nitelikler taşımaktadır.

Ülkemizdeki İmar Mevzuatına göre, Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde ilgili belediye, dışında ise İl Genel Meclisi imar planlarını yapma ve yaptırma yetkisine sahiptir. Planlar belediye ve il genel meclislerinde onaylanarak yürürlüğe girer ve herkesin uymak zorunda olduğu yasal belgelere dönüşürler. İmar planları için geçerli olan süreç plan değişiklikleri içinde aynen geçerlidir. Yapılan imar planı değişiklikleri de yerel planlar olarak işleme konmaktadır. Danıştay'a göre de imar planı değişikliklerinin, planı karara bağlayan organlarca yapılması gerekmektedir. (31.03.1987 tarih 1987/113 E., 1987/144 K.)

İmar Mevzuatına göre, imar planı değişiklikleri; yerel yönetimler tarafından, özel mülk sahiplerinin talepleri ve ilgili bakanlıklar tarafından olmak üzere 3 şekilde yapılabilmektedir.

Yerel yönetim; re'sen imar planı değişikliğini, sadece kendi mülkiyetinde olan alanlarda kamu yararına uygun olarak yaparak gerçekleştirebilmektedir.

Özel mülk sahipleri de, yeterlilik belgesine sahip müelliflerce hazırlanmış plan değişikliği tekliflerini ilgili idareye sunabilmektedirler.



İmar Kanunun 9. maddesi ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na gerekli görüldüğü hallerde imar planı yapımı, değiştirilmesi ve onaylaması konusunda yetki verilmişse de bu yetki kamu hizmetlerinin gerektirdiği resmi bina ve tesisler için yer ayrılması istemekle sınırlıdır. Bu tür bir düzenleme yapılması gerektiği takdirde Bakanlık, Valilik kanalıyla belediye'ye talimat verebilir ve gerekirse re'sen yapar ve onaylar.

3194 sayılı İmar Kanuna göre belediyeler yukarıda bahsedilen 3 talep doğrultusunda gelen plan değişikliği taleplerini meclislerinde görüşerek onaylama yetkisine sahiptirler. Onaylanan plan değişiklikleri, onay tarihlerinden itibaren ilgili idarelerce tespit edilen ilan yerlerinde 1 aylık süre ile ilan edilir. Bir aylık askı süresinde yapılan itirazlar ve öneriler 15 gün içinde inlenerek kesin karara bağlanır.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu çerçevesinde, nazım imar planı değişikliği yapmak, yaptırmak, onaylayarak uygulama yetkisi Büyükşehir Belediyelerindedir. Ayrıca büyükşehir belediyeleri, büyükşehir alanı sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyelerinin nazım plana uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar planlarında yapılacak değişiklikleri aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek yetkisine sahiptir.

1985 tarihinde 3194 sayılı İmar Kanunu ile imar planlarını onaylama yetkisinin belediyelere verilmesi sonucunda, belediyeler tarafından imar planı değişikliklerinin daha sık kullanılmaya başlandığı ve imar planı değişikliklerinin sayılarında ciddi artışlar olduğu bilinmektedir. Ancak Türkiye genelinde belediyeler düzeyinde yıllara göre kaç adet ve hangi tür plan değişikliğinin yapıldığına ilişkin istatistiksel veri bulunmamaktadır.

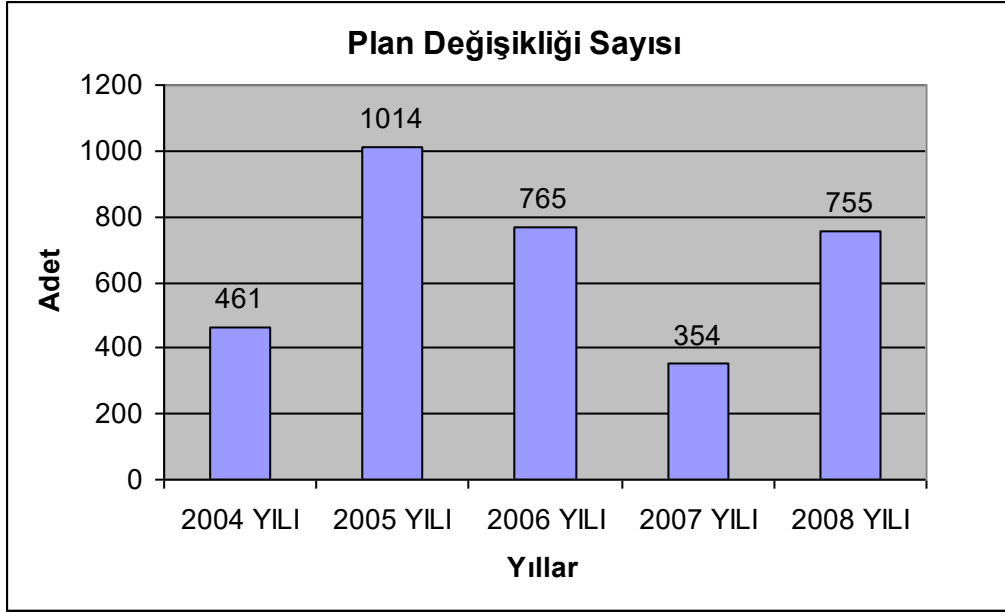
Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırı 5216 sayılı yasası ile sınırları genişletilmiş ve Gürsu – Kestel – Mudanya – Gemlik ilçeleri büyükşehir belediyesi sınırlarına dahil olmuştur.

Kentimizin dinamik yapısı ve yaşadığı sancılı kentleşme süreçleri çerçevesinde, 2004 – 2008 dönemi içinde; Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde yapılan plan değişiklikleri incelenmiştir.

Yapılan incelemede, Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları dahilinde (Büyükşehir Belediyesi, 7 İlçe Belediyesi, 15 ilk kademe Belediyesi);

YIL	NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ (1/25.000 – 1/5000)	UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ (1/1000)
2004	27 ADET	434 ADET
2005	54 ADET	960 ADET
2006	63 ADET	702 ADET
2007	18 ADET	336 ADET
2008	112 ADET	643 ADET
TOPLAM	274 ADET	3075 ADET
GENEL TOPLAM	3349 ADET	

* Bursa Büyükşehir Belediyesi Basın ve Halkla İlişkiler Şube Müdürlüğü'nün 06.02.2009 gün ve 13725 sayılı yazısı Onaylandığı tespit edilmiştir.



Ayrıca aynı dönem içerisinde;

Nilüfer Belediyesi Meclisi tarafından 386 adet 1/1000 ölçeğinde Uygulama İmar Planı Değişikliği onaylandığı, (* Nilüfer Belediyesi Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 26.01.2009 gün ve 695 sayılı yazısı)

Yıldırım Belediyesi Meclisi tarafından 695 adet 1/1000 ölçeğinde Uygulama İmar Planı Değişikliği onaylandığı, (* Yıldırım Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 22.01.2009 gün ve 732 sayılı yazısı)

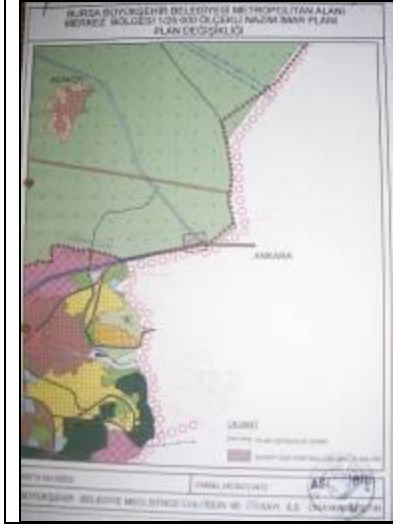
Osmangazi Belediyesi Meclisi tarafından 485 Adet (2006 – 2007 – 2008 verilerine ulaşılmıştır) 1/1000 ölçeğinde Uygulama İmar Planı Değişikliği onaylandığı tespit edilmiştir. (* Osmangazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 16.02.2009 gün ve 5736 sayılı yazısı)

Şubemiz tarafından 01.01.2007 - 31.12.2008 tarihleri arasında;

Nilüfer Belediye Meclisi tarafından onaylanan 15 adet plan değişikliğine, Yıldırım Belediye Meclisi tarafından onaylanan 20 adet plan değişikliğine, Osmangazi Belediye Meclisi tarafından onaylanan 16 adet plan değişikliğine, Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan 25 adet plan değişikliğine itiraz edilmiştir. (yeni onaylanan ve revizyon planlar bu sayılar dışındadır)

Yapılan itirazlarının nedenini genel olarak; teknik ve sosyal donatı alanlarının küçültülmesi ve kaldırılması, yol genişliklerinin daraltılması, emsal ve inşaat alanının artırılması, kat adedinin artırılması, ilave nüfus yaratılması/ yoğunluk artırılması, üst ölçekli plan kararlarına uyulmaması, mahkeme kararlarına uyulmaması ve tarım alanlarının yerleşime açılması olarak sıralayabiliriz.

Ayrıca 2006 yılında Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planlarında, onaylandıkları tarihlerden itibaren plan değişiklikleri yapılmaya başlanmıştır.



1/25.000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında 12.04.2007 gün ve 216 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla yapılan plan değişikliğiyle; tarımsal niteliği korunacak alan, konut dışı kentsel çalışma alanına dönüştürülmüştür.



1/25.000 ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında 12.04.2007 gün ve 219 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla yapılan plan değişikliğiyle; tarımsal niteliği korunacak alan, konut dışı kentsel çalışma alanına dönüştürülmüştür.



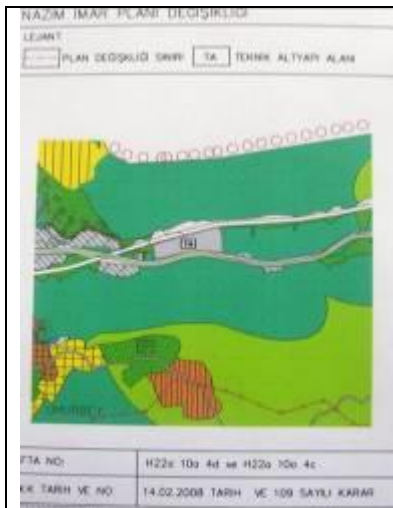
1/25.000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında 14.06.2007 gün ve 363 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla yapılan plan değişikliğiyle; spor alanı özel proje alanına, büyük kentsel yeşil alan kentsel sosyal donatı alanına dönüştürülmüştür.



1/25.000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında 12.07.2007 gün ve 456 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla yapılan plan değişikliğiyle; ağaçlandırma alanı çöp depolama alanına dönüştürülmüştür



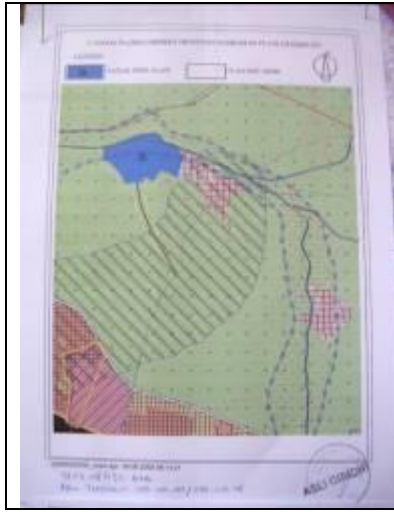
1/25.000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planda 13.03.2008 günlü Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla yapılan plan değişikliğiyle; idari tesis alanı üniversite alanına dönüştürülmüştür.



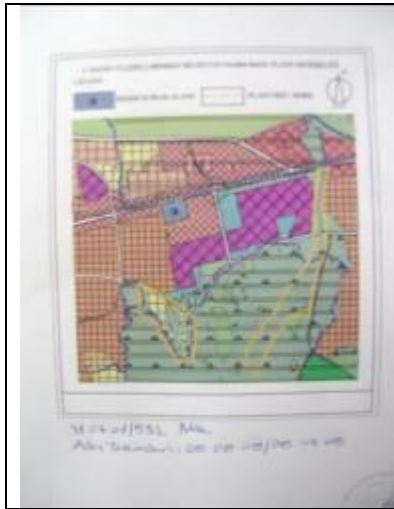
1/25.000 ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında 14.02.2008 gün ve 109 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla yapılan plan değişikliğiyle; Özel Mahsul Alanı Teknik Altyapı Alanına dönüştürülmüştür.



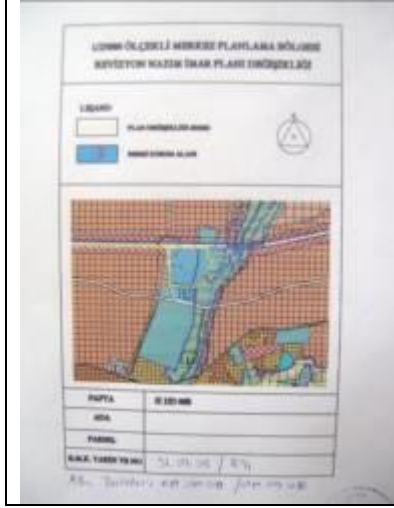
1/25.000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planda 15.05.2008 günlü Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla yapılan plan değişikliğiyle; büyük kentsel yeşil alan kentsel sosyal donatı alanına dönüştürülmüştür.



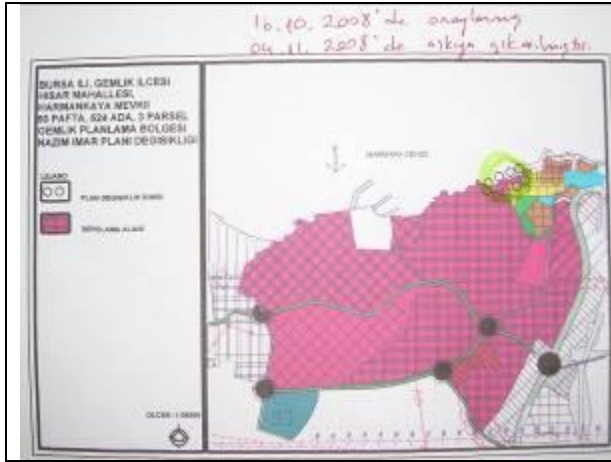
1/25.000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında 31.07.2008 gün ve 533 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla yapılan plan değişikliğiyle; rekreasyon alanı sağlık tesisi alanına dönüştürülmüştür



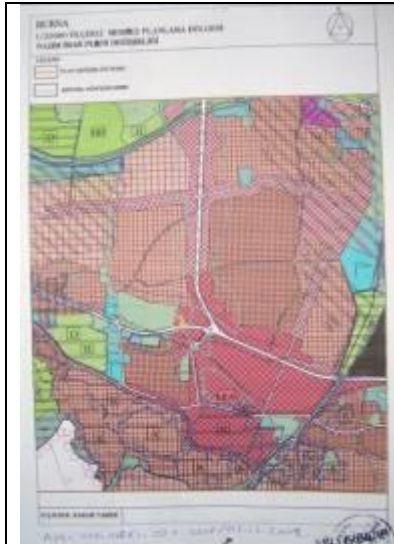
1/25.000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında 31.07.2008 gün ve 533 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla yapılan plan değişikliğiyle; rekreasyon alanı sağlık tesisi alanına dönüştürülmüştür



1/25.000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planda 31.07.2008 gün ve 531 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla yapılan plan değişikliğiyle; üniversite alanı idari tesis alanına dönüştürülmüştür.



1/25.000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planda 16.10.2008 günlü Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla yapılan plan değişikliğiyle; büyük kentsel yeşil alan depolama alanına dönüştürülmüştür.



1/25.000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planda 16.10.2008 günlü Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla yapılan plan değişikliğiyle; almira otelin bulunduğu parsel Yalova yolu kentsel dönüşüm sınırının dışına çıkarılmıştır.



	1/25.000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planda 16.10.2008 günlü Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla yapılan plan değişikliğiyle; spor alanı depolama alanına dönüştürülmüştür.
---	---

1/25.000 ölçekli nazım imar planında yapılan plan notu değişikliği ile Merkezi İş Alanların da yoğunluk 100 kişi/hektardan, 800 kişi/hektara yükseltilmiştir.

ÖNERİLERİMİZ

- Kentimizin üst ölçekli planları ile bunlara uygun olarak hazırlanan alt ölçekli planları, kamu yararı açısından bir zorunluluk ortaya çıkmadıkça, değiştirilmemelidir.
- Plan değişikliği yapılacak bölgede yaşayan halka ve meslek odalarıyla süreç en başından başlayarak birlikte yürütülmeli, birlikte karar verilmelidir.
- Kent çıkarına yönelik kent rantını sağlayacak değişiklikler dışında, üst ölçekli planların ana ilkeleri değiştirilmemelidir.
- İmar Komisyonlarına ilgili meslek odalarının katılımı sağlanmalıdır.
- Mevcut İmar Planlarında ortaya çıkan sorunlar plan değişiklikleri ile değil sorunun giderilmesine yönelik genel revizyonlarla çözülmelidir.
- İmar Planı değişikliklerinin askılarında eski durum, yeni durum paftaları mutlaka yan yana asılarak halkın sağlıklı bilgilenmesi sağlanmalıdır.
- İmar Planı Değişikliklerinin onay makamındaki askıları dışında, mahalle muhtarlıklarında da bilgi amaçlı asılmaları sağlanmalıdır.





YÖNETİŞİM VE KATILIMCI PLANLAMA



Yirmi birinci yüzyılda, küreselleşmenin etkisiyle klasik yönetim anlayışı ciddi değişikliklere uğramıştır. Eskiden tek bir kişinin kontrolünde ve tekilinde gelişen her şey, günümüzde çerçevenin genişlemesiyle çok aktörlü boyuta dönüşmüştür. Yönetim kavramı yerini yönetim kavramına bırakmıştır.

Yönetişim: Resmî ve özel kuruluşlarda idari, ekonomik, politik otoritenin ortak kullanımı anlamına gelmektedir. Yönetişim kavramında, klasik yaklaşımda yönetim kavramı tanımlarken kullanılan, yöneten ve yönetilen adlı iki farklı grubun birbirine yaklaştırılması ve herkesin yönetimin yetki ve sorumluluklarına katılabildiği bir yönetim yapısının oluşturulması hedeflenmektedir.

Kavram ilk olarak 1989 yılında yayınlanan bir dünya bankası raporuyla ortaya çıkmış, 1992 yılında O.E.C.D (Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü) bu kavramı benimsediğini ilan etmiş, İstanbul Habitat II toplantısı ile gündeme gelen kavram, 1997 yılında Birleşmiş Milletler tarafından yeniden değerlendirilerek tanımlanmıştır. Bundan kısa bir süre sonra Avrupa Birliği de kavramı sözlüğü içine almış, bundan sonra da küresel ölçekte etkin olan kuruluş ve örgütler bu kavramı desteklemeye başlamışlardır.

Yönetişim kavramı günümüzde merkezi yönetimler için olduğu kadar, yerel yönetimler için de önem kazanmaya başlamıştır. Kent, bu bağlamda ayrı bir önem kazanmıştır. Özellikle kent ölçeğinde siyaset, planlama, politika planlaması, karar alma süreçleri farklı grupların bir arada çalıştığı bir süreç haline almıştır. Yönetişim ve katılımcı anlayışta yürütülen süreçte, gizlilik yoktur, her şey şeffaf zeminde gerçekleştirilmekte ve vatandaş bilinçlenerek siyasal iradenin uygulamalarını sorgulayabilecek konumdadır. Bu bilinçlenme ve katılım Sivil Toplum Örgütleri aracılığıyla olmaktadır. Sivil toplum örgütleri; bilgi birikimleri, uzmanlıkları ile bağlı bulundukları toplumun beyni konumundadırlar ve siyasi iradeyle karar alma mekanizmasında yer alan ve yaptıkları uygulamalarda hesap soran, tartışan, yönlendiren konumdadırlar. Bu durum hizmetlerin doğru, kaliteli ve verimli yapılması sağlamaktadır. Yönetişim kavramının planlama disiplindeki boyutu ise katılımcı planlama anlayışdır.

Katılımcı planlama: sosyal ve iktisadi karar alma süreçlerinde, söz konusu kararlardan etkilenecek tüm sosyal paydaşların sürece katılımını öngören planlama anlayışdır. Bu yaklaşıma göre, örneğin bir şehri ilgilendiren bir planlama problemine çözüm getirecek bir proje üzerinde o şehirde yaşayan vatandaşlar, bilim adamları, sivil toplum örgütleri, meslek odaları ve devlet görevlileri bir araya gelip tartışarak uzlaşmaya çalışırlar. Planlamaya ilişkin kararlar bu katılımcı demokratik süreç içinde alınır.

Fakat ülkemizde hakim olan klasik planlama anlayışı ve planlama mevzuatı maalesef katılımcı planlama anlayışını göz ardı etmektedir. Bu kapsamda, İmar kanunda ve diğer plan onay süreçlerinde ki katılım konusunu incelediğimizde;

İmar Kanununa Göre Planların Hazırlanması ve Onaylanması Sürecinde Katılım:

3194 sayılı İmar Kanunu, ülkemizde planların hazırlanması ve onaylanması süreçlerini belirleyen en önemli yasal düzenlemedir. 1985 yılında yürürlüğe giren kanun ile **"Yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmanın plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkürünü sağlamak"** amaçlanmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunun 14. maddesi, planların hazırlanması sürecinde, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda;

- Yönetim yapısı
- Fiziksel yapı
- Maden kaynakları
- Çevresel kaynaklar



- Demografik yapı
- Sosyal yapı
- Ekonomik yapı
- Teknik altyapı
- Arazi kullanımı

gibi analizlerin yapılmasını ve plan kararlarının yapılan inceleme ve araştırma sonuçlarının değerlendirilerek oluşturulmasını belirtmektedir. 3194 sayılı İmar Kanunu planların hazırlanması süreçleri bölümünde sivil toplum örgütleri, planlama alanında yaşayan halkın katılımı gibi konulardan bahsedilmemektedir. Planların hazırlanması esnasında sergilenen katılımcı ve şeffaf olmayan plan süreci, planların ilgili idare tarafından onaylanması sırasında maalesef göz ardı edilmektedir. Şöyle ki;

3194 sayılı İmar Kanunun 8. maddesi ve bu kanuna istinaden hazırlanmış olan Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 20. maddesinde plan onay süreçleri; **"Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye meclisince, bu alanlar dışında il idare kurullarınca imar planları onaylanarak yürürlüğe girer. Onaylanmış planlar, onay tarihinden itibaren ilgili idarece herkesin görebileceği şekilde ilan yerlerinde asılmak ve nerede nasıl görülebileceği mahalli haberleşme araçları ile duyurulmak suretiyle 30 gün süre ile ilan edilir. 30 günlük ilan süresi içinde planlara itiraz, ilgili idare nezdinde yapılır."** olarak belirlenmiştir.

Bu belirlenen süreçte katılımcılıktan uzaktır. Çünkü mahalli haberleşme araçları planların halka duyurulmasında yetersiz ve etkisiz kalmaktadır. Şöyle ki yeni yasal düzenlemelerle Nilüfer Belediyesi sınırlarına giren örneğin bir Gölyazı'daki planların Nilüfer'de askıya çıkarılmasından, yerel halkın haberdar olma şansı ne kadardır? Ayrıca, kanunda belirtilen bir aylık süreci yakalanmasında da oldukça güçlük çekilmektedir ve ayrıca kanun bize planlama sürecine katılımı değil itirazı öngörmektedir. Bu süreçte halkın itirazı genellikle parsel bazında kalmakta ve genellikle arsalarına imar hakkı verilmemesi ile ilgili olmaktadır. Kent çıkarlarını düşünen meslek odalarının itirazları ise çok nadir olarak değerlendirilmekte, çoğunlukla medislerce gerekçe bile gösterilmeden red edilmektedir. Mevcut yasal sistem planların hazırlanması ve onaylanması sürecinde gizlilikten yana tavır sergilemektedir. Bu süreçte planlamaya müdahil olamayanlar içinse geriye tek bir seçenek olarak yargı yolu kalmaktadır.

Yargıda, planlarla ilgili konular ağırlıklı olarak İdare Mahkemelerinde görülmekte ve açılan davalar 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu çerçevesinde ele alınmaktadır. İdari Yargılama Usulü Kanunu ise dava açma süreleri açısından oldukça net ve açıktır. Kanunda belirtilen süreler içinde açılmayan davalar mahkemeler tarafından süre aşımı sebebiyle red edilmektedir. Şehir dışında yaşayan bir vatandaşın, şehre döndüğünde öğrendiği bir plan kararını, öğrenme tarihi içinde dava etmesi durumunda, eğer kanunda belirtilen askı ilanını izleyen süreler uyulmadıysa, dava süre yönünden red edilmektedir. Ayrıca mahkemeler tarafından belirlenen yüksek keşif ve bilirkişi ücretleri de süreci zorlaştıran bir unsurdur. Mahkeme kararlarının uygulanmasında yaşanan aksaklıklarda başka bir tartışma konusudur.

Koruma Amaçlı İmar Planları Sürecinde Katılım

Son yıllarda bazı kanunlarda yapılan düzenlemeler, planlama sürecinin daha katılımcı yürütülmesini amaçlamaktadır.

2005 yılında yürürlüğe giren **Koruma Amaçlı İmar Planları Ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulanması, Denetimi Ve Müelliflerine İlişkin Usul Ve Esaslara Ait Yönetmelikte**, Koruma Amaçlı İmar Planlarına katılımı sağlamaya yönelik düzenlemeler yapılmıştır. Yönetmeliğin 6/f maddesi; **"Plan hazırlama süreci içerisinde idarelerce plan yapılacak alanda ilgili meslek odaları, sivil toplum kuruluşları, üniversitelerin ilgili bölümleri, koruma alanı içinde yaşayan hane halkları ve faaliyet gösteren işyeri sahipleri ve etkilenen hemşerilerin katılımı ile plan kararlarının oluşturulmasından önce sorunlar,**



olanaklar, vizyon, hedefler, araçlar, stratejilerin oluşturulması üzerine ve taslak planın oluşturulmasından sonra taslak planın görüşülerek koruma bölge kuruluna sunulacak son şeklini alması için asgari iki toplantı düzenlenir.

Bu toplantıların halka duyurusu idarece köyler ve belde belediyelerinde mahalli anonslar ve ilan panoları ile, büyükşehir olmayan belediyelerde mahalli anonslar, ilan panoları ve yerel yazılı yayın kuruluşları aracılığıyla, büyükşehir belediyelerinde ise koruma alanında mahalli anonslar, ilan panoları, yerel yazılı ve görsel medya kuruluşları aracılığıyla yapılır. Ayrıca bu toplantılar ilgili meslek odalarına, üniversitelerin ilgili bölümlerine ve sivil toplum kuruluşlarına idarece toplantılardan onbeş gün önce toplantılara ait dokümanlar ve gündem yazılı olarak da bildirilir. Bu toplantılarda dile getirilen görüşler toplantıya katılan ilgili kurum, kuruluş ve kişilerce ayrıca yazılı olarak idarelere sunulur. Bu görüşlerin belirtildiği tutanaklar koruma bölge kuruluna sunulmak üzere koruma bölge kurulu müdürlüğüne iletilir. Müdürlük bu tutanakları arşivleyip, saklamakla sorumludur. İle plan sürecine yerel halkın ve meslek odalarının katılımı amaçlanmıştır.

Ancak yönetmelikte amaçlanan, katılımın belediyelerimiz tarafından suiistimal edilmesinin yöntemleri bulunmuştur. Yönetmelik maddesinde ön görülen halk toplantıları, planların belediye meclisinde onaylanmasından önce değil, onaylanmasının ardından, dosyalar Koruma Kurullarına gönderilirken yapılarak, yasal bir prosedür durumuna düşürülmüş ve katılım göz ardı edilmiştir. Ayrıca belediyeler tarafından sürecin duyurusu mahalle muhtarlıkları aracılığıyla yapılmakta, plan değişikliğine komşu parsellerdeki vatandaşlar durumdan ayrı olarak haberdar edilmemekte, yapılan toplantılara sivil toplum örgütleri davet edilmemekte, sadece 2 meslek odası davet edilmektedir.

Bakanlık Düzeyindeki Planlama Süreçlerinde Katılım

Ülkemizde 33 farklı kurum ve kuruluştaki plan onaylama yetkisi bulunmaktadır. (Çevre ve Orman Bakanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, Belediyeler, İl Özel İdareleri, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, TOKİ, Devlet Liman İşletmeleri vs.) Plan onay yetkisini barındıran kurumlardan bir çoğu bakanlıklardır. Bakanlıklarda plan onaylama yetkisi il müdürlüklerinde değil bakanlıkların kendilerindedir. Bu sebeple bakanlıklar düzeyinde hazırlanan bir çok plan maalesef yerel tarafından takip edilememekte, süreç tamamıyla Ankara'da gerçekleşmektedir. Bu merkeziyetçi yapı, katılımı etkisiz kılmaktadır.

Kentsel Dönüşüm Süreçlerinde Katılım

5393 sayılı Belediye Kanunu ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile Kentsel dönüşüm kavramı belediyelerimiz tarafından adeta bir moda hava ile algılanmış ve bir çok kentte kentsel dönüşüm alanları ilan edilmiştir. Ancak kentsel dönüşüm kavramının yasal zeminin yeterli derinlikte olmayışı uygulanmasında bir çok sorunları beraberinde getirmiştir. Ülkemizde kentsel dönüşüm alanları bilimsel kriterlerden uzak olarak rastlantısal olarak belirlenme ve sınır olarak belediye meclislerince onaylanmaktadır. Daha sonra yasal zorunluluk olarak hak vatandaşla anlaşma yoluna gidilmektedir. Ancak bu anlaşma sırasında alanda ne yapılacağı, neye hak kazanacağı, ne kadar hak kazanacağı gibi konular göz ardı edilerek, projenin gerçekleşmesi için vatandaşlar adeta anlaşmaya zorlanmaktadır. Yurt dışı örneklerinde ise hak sahipleri sürecin başından sonuna kadar sürecin içinde bulunmakta ve süreci yönetmektedirler. 1990 yılların başından itibaren batıda uygulanan kentsel dönüşüm projelerinde ön plana çıkan bazı ortak özellikler bulunmaktadır. Bu özellikler;

- Bunlardan birincisi **"Bu projelerin stratejik planlama yaklaşımı ile geliştirilmiş olmasıdır."** Bu projeler, belirgin bir vizyon doğrultusunda tasarlanan stratejileri izlemektedir. Esnek bir planlama anlayışına bağlı olarak geliştirilen bu projelerin dönüşüm strateji ve politikaları, zaman içinde değişen ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullara göre tekrar gözden geçirilmektedir.
- İkinci ortak özelliği **"iş birliği ve katılımlı planlama yaklaşımıyla geliştirilmiş olmasıdır"**. Kentsel dönüşüm politikalarının başarıyla hayata geçirilmesindeki en önemli



etkenlerden birisi, özel sektör, kamu sektörü, gönüllü kuruluşlar ve toplumun farklı kesimlerinin ortaklıkları ve uzlaşmaları üzerinde gelişmiş olmalarıdır. Bu nedenle, batıda başarılı olarak tanımlanan kentsel dönüşüm projeleri müzakereci yöntemlerle geliştirilmiştir. Bir başka deyişle, projelerin araştırma, geliştirme, uygulama, izleme ve öz değerlendirme süreçlerinde müzakereci ve katılımlı yöntemler uygulanmaktadır. Bunun için kentsel dönüşüm projelerinde iş adamları ve esnaf forumu, mahalle veya bölge sakinleri forumu, kentsel tasarım paneli gibi çeşitli aktörlerin katılımına yönelik platformlar oluşturulmaktadır.

- Üçüncü ortak özelliği **"çok aktörlü ve çok sektörlü koalisyonlara bağlı olarak kurulmuş olmalarıdır"**. Çok aktörlü ve çok sektörlü koalisyonların varlığı, kentsel dönüşüm projelerinin başarılarının sürdürülebilirliği açısından vazgeçilmezdir.
- Dördüncü ortak özelliği **"kapsamlı ve bütünleşik bir yaklaşıma sahip olmalarıdır"**. Kentsel dönüşüm projelerinin başka bir özelliği ise, kentsel dönüşüm probleminin fiziksel mekan yanında ekonomik, toplumsal ve çevresel boyutları da ele alan kapsamlı ve bütünleşik bir yaklaşıma sahip olmasıdır. Bu projelerde, aynı zamanda yasal, kurumsal, örgütlenme yönlerin yanı sıra, projenin izleme ve değerlendirme, geri bildirim süreçleri de önceden kurgulanmaktadır. Uygulama süreçlerinde, belirli aralıklarla projelerin başarılı yürütülüp/ yürütülmediğine dair incelemeler yapılmakta, geri bildirimler aracılığıyla, kentsel dönüşüm strateji ve alt politikaları gözden geçirilmektedir.
- Batıdaki kentsel dönüşüm deneyimi, başarılı projelerin **"yerel bağlamlı"** olduklarını göstermiştir. Batıda kentsel dönüşüm modellerinin geliştirilmesinde ideal çözüm modelleri önerilmemektedir. Yerelin koşullarının, sorun ve ihtiyaçlarının incelenmesi ve araştırılması ve ona göre çözümler önerilmesi gerektiği vurgulanmaktadır.
- Diğer bir ortak özelliği **"kentsel dönüşüm politika ve stratejilerine uygun bir kurumsal örgütlenmenin oluşturulmasıdır"**. Başarılı olarak saptanan kentsel dönüşüm projelerinin bazılarında var olan kurumsal yapıda uyum çalışmaları yapılmış, hatta yeni kurumsal yapılanma ve örgütlenmeler hayata geçirilmiştir.
- Son ortak özelliği ise **"kolektif çabayı harekete geçiren projeler olmalarıdır"**. Bu nedenle, bu projelere yukarıda bahsedilen müzakereci yöntemlerle özel ve kamu sektörünün, gönüllü kuruluşların ve toplumun farklı kesimlerinin desteğinin ve katılımının sağlanması şarttır. Kentsel dönüşüm politikalarının başarılarının sürekliliği, ancak yukarıda bahsedilen paydaşların projeleri sahiplenmesi ile sağlanabilmektedir.

Ancak ülkemizdeki kentsel dönüşüm projeleri de katılımdan uzak bir süreçte gerçekleştirilmektedir.

Toki Uygulamalarında Katılım

Gücünü 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunundan alan Toplu Konut İdaresi'ne ilişkin süreçlerde maalesef katılımcılık yine arka planda bırakılmaktadır. Hatta TOKİ politikalarında halk ve meslek odalarının yanında, yerel belediyelerde sürecin dışında bırakılmaktadır. Şöyle ki; Kanunun 4. maddesinde; **" Bu planlar; büyükşehir belediye sınırları içerisinde kalan alanlar için büyükşehir belediye meclisi tarafından, il ve ilçe belediye sınırları ile mücavir alanları içerisinde kalan alanlar için ilgili belediye meclisleri tarafından, beldelerde ve diğer yerlerde ilgili valilik tarafından, planların belediyelere veya valiliğe intikal ettiği tarihten itibaren üç ay içerisinde aynen veya değiştirilerek onaylanır. Belediyeler ve valilik tarafından üç ay içerisinde onaylanmayan planlar Bakanlık tarafından re'sen onaylanır. Belediyeler, valilik veya Bakanlık tarafından onaylanan bu planlar; askı, ilan ve itiraza dair kararlar da dahil olmak üzere 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre belediyeler ve ilgili kamu kurumları tarafından yapılacak tüm işlemler Bakanlık tarafından re'sen yapılmak suretiyle yürürlüğe konur."** İfadesi gereği, belediyeler tarafından onaylanmayan planlar, TOKİ tarafından re'sen onaylanarak, belediyelerin bile katılımı göz ardı edilmektedir.



Görüldüğü üzere ülkemizde süre gelen klasik planlama sürecinde ve pratiğinde katılımcılık daima istenmeyen ve göz ardı edilen bir gerçek olarak yasal mevzuatta yerini bulmuştur. Ülkemizde planlamanın, imar olarak algılanması ve planların rant amacı güttüğü gerçeğiyle, sürecin gizlenmesi ve bu rantı kimsenin bilmemesi daima en rasyonel tavır olmuştur. Oysa planlama da yaratılan rant bir kesim veya grubun değil, toplumun ve kentin rantıdır.

Bu sebeple toplumun her kesiminin eşit olarak bu ranttan faydalanması için sürecin katılımcı olarak yürütülmesi esas olmalıdır. Bu sebeple Avrupa Birliği uyum çerçevesinde, batıda sıkça rastlanılan **KATILIMCILIK VE YÖNETİŞİM KAVRAMLARININ** ülkemizde de uygulanması gereklidir. Ülkemizde bir an önce yönetim kavramı etkin bir yapıya kavuşturularak, yasal mevzuatta yerini almalı ve bu kavramın planlama disiplinine yansımaları olan katılımcı planlama anlayışının ise en küçük ölçekten, tüm kenti ilgilendiren planlara kadar bir bütün olarak kanunlarda yer almalıdır.

Yapılacak yasal düzenlemelerle, yerel yönetimler tarafından, yönetim kavramı çerçevesinde kenti ilgilendirecek tüm kararlarının belediye meclislerinde görüşülmeden önce kent konseyinde tartışılması ve şekillenmesi sağlanmalı, halkın, sivil toplumun, meslek odalarının onayı alınmadan yatırımlara start verilmemelidir.

Tüm plan kararlarının katılımcı ve şeffaf planlama anlayışı çerçevesinde sorgulanabilir olması sağlanmalı, belirli periyotlarla basın ve halkın katıldığı toplantılarla yapılan icraatlar ile büyükşehir belediyesinin harcamaları gibi kalemler katılımcılarla paylaşılmalıdır. Gerekli taktirde alternatif yatırımların öncelikleri yapılacak mini referandumlarla şekillendirilmelidir.



NOTLAR :



NOTLAR :