

BURSA NİLÜFER BELEDİYESİ

NİLÜFER EKOKENT PROJESİ

**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN RAPORU,
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN HÜKÜMLERİ**

ATELYE70

Planlama ve Tasarım Grubu

Hüseyin KAPTAN

Oda Sicil: 1746

İmar Plan Yet: 355

İçindekiler

1. GİRİŞ.....	3
2. PROJEYE BÜTÜNCÜL YAKLAŞIMLAR	4
2.1. Desantralizasyon	4
2.2. Kentleşen Dünya	5
2.3. Küreselleşme-Yerelleşme	6
2.4. Sürdürülebilir Gelişme.....	7
2.5. Eko-Kentler.....	8
Eko-Kent Planlama Konsepti:	8
Eko-Kentin Karakteristikleri:	9
3. BURSA METROPOLİTEN ALANI	10
3.1. Metropoliten Kent: BURSA	10
3.2. Bursa Büyükşehir Belediyesi 2010-2014 Stratejik Planı	11
3.3. Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı (1/100.000 Ölçekli)	11
3.4. Nazım İmar Planları (1/25.000 Ölçekli)	13
Batı Planlama Alt-Bölgesi Nazım İmar Planı	13
Merkez Planlama Alt-Bölgesi Nazım İmar Planı	15
4. Eko-Kent Proje Alanı, Planlama Alanı ve Analizler.....	15
Batı Planlama Alt Bölgesi:.....	16
Makro Ölçekli Analiz Bölgesi:.....	17
Eko-Kent Proje Alanı:.....	17
Planlama Alanı:.....	17
4.1. Makro Ölçekli Analiz Bölgesi.....	17
Konut ve Nüfus:	18
İstihdam Yapısı:	18
4.2. Eko-Kent Proje Alanı.....	20
Konum:	20

Büyükölük:	20
Bileşenler:	20
Erişilebilirlik:	20
Merkez Fonksiyonları:	21
Önceki Planlama Çalışmaları:	21
Önceki Planlama Çalışmalarının Değerlendirilmesi	22
Ruhsatlı Parseller	22
Uygulama Gören Kısımda Mülkiyet Yapısı	23
Planlama Alanı:	25
5. Planlama Alanı İlkesel Yaklaşımları	27
5.1. Coğrafi Koşullar ve Ekolojik Hassasiyetler	27
Genel Bilgi:	27
Plan Yaklaşımı:	27
5.2. Konut Alanları	30
Genel Bilgi:	30
Plan Yaklaşımı:	30
5.3. Ulaşım Bağlantıları	33
Genel Bilgi:	33
Plan Yaklaşımı:	33
5.4. Kent Merkezleri ve MİA Fonksiyonları	41
Genel Bilgi	41
Plan Yaklaşımı:	41
6. Sonuç	60
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER EKOKENT UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ	61

1. GİRİŞ

Bursa, hem nüfus büyüklüğü hem de ulusal ekonomiye yapılan katma değer açısından Türkiye'nin 4. büyük kentidir. Bugüne kadar birçok farklı şekillerde tanımlanmıştır; 'endüstri kenti', 'tarihi kent', 'kültür kenti' ve 'tarım kenti' bunlar arasındadır. Bugün bu tanımlamalara, günümüz önemli uluslararası kentsel gelişme yaklaşımlarından birisini daha katma çabası içindedir 'Eko-Kent'.

Bursa'nın metropoliten düzeydeki Çevre Düzeni Planı, kentin batı kesimlerini 'yeni gelişme yönü' olarak belirlemiştir. Eko-Kent modeli için önerilen proje alanı, bu yeni gelişme yönünde ve Nilüfer Belediyesi sınırları içerisinde, Makro düzeyde yapılan analizler, topografya, tarımsal araziler, orman alanları yakın çevresindeki üniversite gibi faktörler göz önüne alındığında, bu alanın başarılı bir yer seçimi olduğu görülmektedir.

Eko-Kent Proje Alanı'nın tamamında 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve kısmen 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları daha önceden hazırlanmış ve onaylatılmıştır. 1/5000 Nazım Plan ve 1/1000 İmar Planı Revizyonu'nun temel amacı; Nilüfer Belediyesi sınırları içinde, Bursa-İzmir karayolu güneyinde, yaklaşık 2.200 ha. alanda, değişik ölçeklerde, birbirinden bağımsız onaylanmış ve kısmen uygulama görmüş İmar Planlarının; ekolojik hassasiyetleri gözetilen ve işlevsel anlamda kentsel bütünlüğü hedefleyen bir planlama yaklaşımı içinde yeniden düzenlenmesidir.

Batı-planlama Alt Bölgesi içinde yer alan Eko-Kent Proje Alanı 2.150 ha. büyüklüğündedir. Eko-kent proje alanı Nilüfer ilçesinin Kayapa ve Görükle beldelerini içermektedir. Proje alanı sınırları içerisinde; 145 ha. orman alanları, 258 ha. tarım alanları, 8.7 ha. dere alanı, 1.017 ha. daha önceden 18. madde uygulaması yapılan ve kısmen yapılaşan alanlar, 720 ha. Nazım İmar Planı bulunan ancak, 18. madde uygulaması yapılmamış konut gelişme alanları yer almaktadır.

Eko-kent proje alanı içerisinde 720 ha. büyüklüğündeki 18. madde uygulaması yapılmamış alan ile 18. uygulaması yapılmış 410 ha. büyüklüğündeki alan ve 82 ha. büyüklüğündeki orman alanı yeni 'planlama alanı' olarak tanımlanmıştır. Böylece, Eko-Kent Proje Alanı içerisinde tanımlanan yeni planlama alanı 1.212 ha. büyüklüğünde olup, 200.000 gelişme nüfusu hedeflenmiştir.

Yeni planlama çalışmasında, doğal çevre ile daha uyumlu ve işlevsel anlamda bütüncül yeni bir yerleşim deseni önerilmiştir. Bursa-Nilüfer Eko-Kent'i planlanırken;

- Mahalle kavramı ve mahallenin bileşenleri
- Yayalaştırma
- Doğal eşikler konusunda hassasiyet ve çevre ile uyum
- Bursa merkezdeki yoğun aktivite alanları ile güçlü bağlantılar
- Entegre ulaşım sistemleri
- Çevre ile uyum
- Yaşama ve Çalışma birlikteliği ve işlevsel anlamda kendine yeterliliği

İlkelerine önem verilmiştir. Rapor dört ana bölümden oluşmaktadır;

-Birinci bölümde; çalışmayı etkileyen yeni kentsel gelişme yaklaşımları ve dinamikleri incelenmiştir. Bunlar 'Desantralizasyon', 'Kentleşen Dünya', 'Küreselleşme-Yerelleşme', 'Sürdürülebilir Gelişme' ve 'Eko-Kentler' başlıkları altında incelenmiştir.

-İkinci bölümde; Bursa Metropolü'nün gelişimi ve planlama alanını ilgilendiren planlama kararları anlatılmıştır. Bunlar; Bursa Stratejik Planı, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25.000 ölçekli Nazım Planları, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları'dır.

-Üçüncü bölümde planlama alanı ve çevresi için analizler yapılmış, planlama alanı sınırları ve bileşenleri anlatılmıştır.

-Son bölümde ise, yapılan analizlere bağlı olarak geliştirilen planın ilkesel yaklaşımları ve plan bileşenleri verilmiştir.

2. PROJEYE BÜTÜNCÜL YAKLAŞIMLAR

Bu kısımda kentsel gelişim dinamikleri ve yeni kentsel gelişim yaklaşımları anlatılmaya çalışılmıştır. Bu çalışmalardan alınan sonuçlar, Eko-Kent Projesi planlama çalışması için önemli fikirler vermektedir.

Bu yaklaşım ve dinamikler aşağıdaki başlıklar altında özetlenmiştir;

-Desantralizasyon

-Kentleşen Dünya

-Küreselleşme-Yerelleşme

-Sürdürülebilir Gelişme

-Eko-Kentler

2.1. Desantralizasyon

Sanayi devriminin tarihsel gelişim sürecinin devamı olarak sanayi ile diğer kentsel işlevlerin iç içe yoğunlaşması ve 'yağ lekesi' benzeri yayılması, özellikle metropollerde kaotik bir ortamın baskın olarak yaşanmasının da nedeni olmuştur. Gelişmiş ülkelerde kent yaşamının sağlıklılaştırılması bağlamında geliştirilen modeller, kentsel temel işlevlerin dengeli bir sistem içerisinde organize olduğu kentsel alt bölgelerin geliştirilmesini ve böylece desantralizasyonunu hedeflemiştir.

Günümüzün dünya koşulları ve yaşanan deneyimler, kentlere yeniden yapılanma çabalarında yol gösteren bir dizi yeni yaklaşımı ve yeni kavramları gündeme getirmiş bulunuyor. Yeni fırsatlar ve yeni bir gelecek arayışı içindeki kentlerin oluşturduğu stratejilerde, bu yeni anlayış ve ilkelerin öncelikle gözetildiği, 'insan' ve 'vizyon' odaklı bir planlama ve yönetim anlayışının giderek egemen olduğu görülmektedir. Bu bağlamda, uluslararası ölçekte kabul gören bazı kavram ve yaklaşımları; 'Kentsel Rönesans' (Urban Renaissance), 'Yeni Çağ Kentleri' (New Century Cities), 'Bilgi Çağı Kentleri' (Knowledge Cities), "Sürdürülebilir Kentler" (Sustainable Cities), "Eko-Kentler" (Eco Cities) olarak sıralamak mümkündür. Bu tür yaklaşımlar, 'yaşama ve çalışma birlikteliği' üzerine kentlerin yeniden kurgulanmasının ilkelerinin vermektedir.

“Sürdürülebilir Kent” konseptinden hareketle, bir ana kentin çevresinde, ekolojik dengeye önem ve öncelik verilerek ‘yeni kent’ (uydu kent), ‘bahçe şehir’ gibi adlar altında yeni kurulacak veya eski kentte dönüşüm sağlanarak yeniden yapılacak kentler ve kent kısımları için eko-kent konsepti geliştirilmiş ve dünyanın değişik ülkelerinde uygulamaya geçilmiştir. Eko-kentlerin en önemli özelliklerinden birisi de yenilenebilir enerji kaynaklarının ve enerjinin verimli kullanılmasını, sera etkisi yapan gazların minimize edilmesidir.

Ülkemizde sanayi ve karayolu taşımacılığı ekseninde gelişen kaotik ortamın fark edildiği yıllardan bu yana kentsel gelişmelere yön vermek bağlamında sosyal ve coğrafi bütünlüğü amaçlayan yeni kentlerin planlanması ve uygulama aşaması yaşanmıştır.

Nitekim, İstanbul’da Levent, Ataşehir, Bahçeşehir, Atakent, Ankara’da Batıkent, Yenimahalle vb. yerleşmelerde sözkonusu uygulama deneyimleri yaşanmıştır. Ne var ki bu yerleşmeler, kendi içinde işgücü-sosyal donatı dengesini kurmaktan öte birer konut deposu gibi yorumlanmış ve zamanla kimliklerini yitirmişlerdir. Yağ lekesi benzeri yayılma yeni yerleşmeleri sarmış, kimliğini silmiş ya da yutmuştur.

Bugün, ülkemizde sosyal ve coğrafi kent bütünlüğünü amaçlayan yeni kent planlama uygulamaları, metropollerin stratejik plan kararlarında ilke olarak belirtilmekle birlikte, uygulama aşamasında, kentsel temel işlevlerin dengeli geliştirilmesinin, ve iş-iskan dengesinin kurulduğu desantralize kentsel alt bölge bağlamında yaşayan bir örnek henüz tanımlanamamaktadır.

Ülkemiz metropollerinin belirgin karakteri, plansız sanayi-konut sarmalının yağ lekesi biçiminde yaygınlaşma sürecidir. Bu olgunun değişik aşamalarda yasallaştırılmış olması yeniden ve yeniden üretilen stratejik planların da temel girdisini oluşturmaktadır.

Bursa metropolü de bu kapsam içinde değerlendirilmelidir. Tarihi kentin eteklerinde gelişen, merkezden başlayarak İstanbul-İzmir ve Ankara yönünde var olan ana ulaşım omurgaları çevresinde yoğunlaşan sanayi ve sarmal olarak çevreleyen konut alanları geçmişte olduğu gibi gelecekte de verimli tarım alanlarını tehdit eden gelişmelerdir.

Bursa metropoliten alanı için tanımlanan bu makroform içinde üç belediye (Osmangazi-Yıldırım-Nilüfer Belediyeleri) sınır bulundukları alanlar iç içe bulunan kentsel işlevlerle bir süreklilik göstermekte olup sosyal ve coğrafi bir alt bölge olarak algılanmaktadır. Bu planlama çalışmasının ana konusu olan Bursa- Nilüfer Eko-Kent Projesi bu kapsam içinde değerlendirilmelidir.

2.2. Kentleşen Dünya

Kentleşme küresel ölçekte bir olgu olup, daha on yıllarca devam etmesi beklenmektedir. BM verilerine göre (2008) dünya nüfusunun yarısı kentsel alanlarda yaşamaktadır. 2010 yılında kentlerde yaşayan nüfusun, %75’inin, düşük ve orta gelirli ülkelerde yaşadığı tahmin edilmektedir.

Dünya nüfusunun yaklaşık % 10’u, nüfusu 10 milyonu aşan mega kentlerde yaşamaktadır. BM verilerine göre, 2015 yılında 21 mega kentin nüfusları 10 milyonu aşmış olacaktır. Bu 21 mega kentin en büyüğü, 35 milyonu aşan nüfusu ile Tokyo’dur.

Türkiye nüfusunun 1990’da %59’u, 2000’de % 65’i kentlerde yaşarken, 2008’de %75’i kentlerde (belediye sınırları içinde) yaşamaya başlamıştır. Nüfusun 54.5 milyonu kentlerde (il ve ilçe merkezlerinde); 17 milyonu kırsal alanda (belde ve köylerde) yaşamaktadır. Belediye sınırları içerisinde yaşayan nüfusun % 55’i büyükşehir belediyeleri, % 45’i ise diğer belediye sınırları içerisinde yaşamaktadır.

TUIK verilerine göre 2011 itibariyle, 74.7 milyar olan Türkiye nüfusunun, %76.8 i kentlerde yaşamaktadır. İstanbul'da 13.6 milyonun 13.4'ü, Ankara'da 4.9 milyonun 4.7 milyonu, İzmir'de 4 milyonun 3.6 milyonu, Bursa'da 2.6 milyonun 2.4 milyonu, Adana'da 2.1 milyonun 1.9 milyonu, Konya'da 2 milyonun 1.5 milyonu, G.Antep'te 1.7 milyonun 1.5 milyonu, Mersin'de 1.7 milyonun 1.3 milyonu, Şanlıurfa'da 1.7 milyonun 1 milyonu kentlerde yaşamaktadır.

Nüfusun ve ekonomik faaliyetlerin merkezi olan kentler, aynı zamanda, enerjinin en çok tüketildiği merkezler olarak, küresel ısınmanın da önemli bir kaynağı durumundadırlar. Uluslararası Enerji Ajansının son tahminlerine göre, Dünya enerji tüketiminin %60-80'ni kentlerde gerçekleşmektedir. Avrupa Birliği ülkelerinde, kentlerin enerji tüketimini 2030 yılında, % 69'dan, % 75'e yükseleceği tahmin edilmektedir.

Kentlerde enerji ve su ihtiyacı sürekli artmaktadır. Kentler ve kent yönetimleri konunun ve sorunun odağındadır. Çünkü CO2 emisyonlarının % 80'i kentlerden kaynaklanmaktadır. Kentlerde binalar sera etkisi yapan gazların önemli kaynağıdır.

Modern kentler, genellikle, enerji sistemlerince şekillenmektedir. Kentler için fosil yakıta bağımlı olmaya devam etmek, gelecek için önemli bir tehdit oluşturmaktadır. Bunun anlamı, mevcut durumun devam etmesi halinde, 2030 yılında, küresel ısınmaya neden olan sera etkili gazların 2 katına çıkmasıdır.

Enerjinin büyük bölümünün kentlerde tüketilmesine ve emisyonların % 80'inin kentlerden kaynaklanmasına karşın, iklimin korunması ve enerjinin verimli kullanılması konusundaki en etkin programlar da kentlerde uygulanacaktır.

2.3. Küreselleşme-Yerelleşme

20. Yüzyılın son çeyreğinden, özellikle de Berlin duvarının yıkıldığı ve soğuk savaşın sona erdiği 1989 yılından bu yana, dünya bir küreselleşme süreci yaşamaktadır. Ulaşım ve iletişim teknolojilerinin sunduğu imkânlarla, sadece geleneksel ulus devletler ve şirketler değil, bireyler de daha uzağa, daha ucuz ve daha hızlı ulaşabilmekte, dünya giderek ulaşılabilirlik açısından küçülen, ekonomik olarak büyüyen tek ve küreselleşmiş bir pazar haline gelmektedir.

Dünya sanayi toplumundan bilgi toplumuna, Fordist üretimden esnek üretime, ulus devletler dünyasından küreselleşmiş dünyaya, modernizmden post-modernizme önemli bir değişim ve dönüşüm yaşamaktadır. Küreselleşen dünyada yerel'in yok olacağı düşünülmekteydi. Oysa küreselleşmenin yerel'i yok edici güçlü mekanizmalarına karşın, yerel'likler yok olmamış, yerel kendini yeniden üretme olanağı bulmuştur. Bilgi toplumunun kolaylaştırdığı esnek üretim biçimleri ve demokrasinin, farklılıkların korunması ve çeşitliliğin zenginlik olarak algılanması, yerelin kendini yeniden üretmesine imkân sağlamıştır.

Dünya ve toplumlar bir yandan küreselleşme yaşarken, aynı zamanda yerel farklılıkları öne çıkaran bir yerelleşme yaşamaktadır. Sanayi toplumunun 'yerel'i ulus devlet olurken, küreselleşen dünyanın yeni bir 'yerel'i ortaya çıkarmıştır. Yerel bir kent, metropol alan olabileceği gibi, bir havza veya bölge de olabilir.

Yerel'in farklı yaşam kültürü, kimliği, üretilen yerel bilgi ve deneyim, 'yerel'e üstünlük sağlamakta, onun yarışabilirliğini korumaktadır. Bu durum, üreten ve öğrenen 'yerel'i sosyal olgu olarak öne çıkarmaktadır. Bir toplulukta yaşayanların birlikte bir işi gerçekleştirme, yüz yüze ilişki içinde olma, yetersiz kalan klasik (hiyerarşik) tek aktörlü yönetim tarzından, çok aktörlü birlikte yönetmeyi (yönetişimi) başarımları, yerele önemli üstünlükler sağlamaktadır. Yerel düzeyde kentlerin ve yerel toplulukların, merkezi yönetimin desteği yanında, kendi

kaynaklarını, yerel bilgi ve deneyimlerini kullanarak, kalkınmaları/gelişmeleri için yapacakları çok şey olduğu kabul edilmektedir.

Son yılların önemli sloganlarından birisi, “Küresel düşün, yerel harekete geç !” tir. Buna biz de şu cümleyi ilave edebiliriz: “kentsel standartlarını yükselt, dünya kentleri ile rekabet et !”.

2.4. Sürdürülebilir Gelişme

Birleşmiş Milletler’in 1972 Stockholm İnsan Çevresi Konferansı’ndan sonra, 1987’de açıklanan “Ortak Geleceğimiz Raporu” unda ve, 1992 RIO “Kalkınma ve Çevre Zirvesi”nde, tartışılan ve benimsenen “Sürdürülebilir Kalkınma” kavramı, değişik ölçeklerdeki planlama ve yönetime yeni yaklaşımlar getirmiştir. Kalkınmayı salt ekonomik bir süreç olarak ele alan geleneksel anlayışların yerini; toplumların sosyal, siyasal, kültürel ve ekonomik gelişmelerini birlikte düşünen; kalkınma/gelişmeyi ekoloji ile birlikte ele alan; kalkınma ile doğal kaynaklar arasında sürdürülebilir bir denge kuran; bugünkü kuşakların ihtiyaçlarını karşılarken, gelecek kuşakların kendi ihtiyaçlarını karşılama hakkını göz ardı etmeyen bir anlayış almıştır.

Geçmişte uygulanan yanlış gelişme ve kalkınma politikaları, yerkürenin çevresel kaynaklarını ciddi bir biçimde tehlikeye sokmuş, ekolojik dengeyi bozmuştur. Çevrenin ve ekolojik sistemin korunması, çevresel kaynakların daha dengeli kullanılması konuları, bütün ülkelerin ve toplumların ortak sorunu haline gelmiştir. Bunun sonucu olarak, her ülkenin başta gelen sorumluluklarından birisi; kalkınma ve gelişmelerini “sürdürülebilir” ve “ekolojik açıdan kabul edilebilir” bir esasa dayandırmasıdır. Bu, bugünkü kuşakların, gelecek kuşaklara karşı sorumluluğunun da bir gereğidir.

“Sürdürülebilir Kalkınma”, en basit tanımı ile; bugünkü kuşakların ihtiyacının, gelecek kuşakların kendi ihtiyaçlarını karşılama imkanlarını tehlikeye sokmadan karşılanması, yerkürenin kaynaklarının, gelecek kuşakların ihtiyaçları da düşünülerek, dengeli ve akılcı bir biçimde, ekolojik dengeyi bozmadan kullanılmasıdır.

Sekiz alanda izlenen “BM Binyıl Kalkınma Hedefleri”nden biri olan “Çevresel Sürdürülebilirliğin Sağlanması” hedefine, “Sürdürülebilir Kalkınma” ilkelerinin, ülke politikalarına ve programlarına entegre edilmesi ve çevresel kaynakların ekolojik dengeyi bozmadan kullanılmasıyla varılacaktır.

Sürdürülebilir Kent, kentte, yaşam kalitesini, ekolojik, kültürel, ekonomik sosyal ve kurumsal açılardan gelecek kuşaklara yük yüklemeyen, geliştirmek, olarak tanımlanmıştır. Sürdürülebilir kent, bugünkü ve gelecek kuşakların ekonomik, sosyal ve çevresel refahını sağlayıcı bir yaşam çevresi yaratılmasıdır.

Sürdürülebilir Kent/toplum: Sürdürülebilir bir gelecek için çalışmadır; 3E (Ekoloji, Ekonomi, Eşitlik-Hakkaniyet) arasındaki ilişkileri dikkate alan bir gelişme/kalkınma anlayışıdır.

-Ekoloji: İnsanlar çevrenin bir parçasıdır. Doğal kaynakların sınırı vardır.

-Ekonomi: Ekonomik faaliyetler, son tahlilde, kamu yararına hizmet etmeli, yerel düzeyde değer yaratmalı ve kendini yenileyici olmalıdır.

-Eşitlik/Hakkaniyet: Bütün karar mekanizmalarına ve faaliyetlere katılma fırsatı verilmesidir.

“Sürdürülebilir Kent” anlayışı, bir yandan kent halkının yaşam kalitesini yükseltirken, diğer yandan, kamu yararını ve doğal kaynakları korumayı amaçlamaktadır.

2.5. Eko-Kentler

Eko-Kent AB tarafından Avrupa'nın değişik iklim bölgelerinde (Kuzey, Orta ve Güney Avrupa), sürdürülebilir kentler için yerleşme modeli geliştirmek üzere desteklenen bir projedir. Eko-Kent (sürdürülebilir kent) konseptinin geliştirilmesinden amaç; sürdürülebilir ulaşım sistemine, enerjinin verimli kullanılmasına, çevre kalitesine ve alternatif enerji kaynaklarının kullanılmasına öncelik veren bir yerleşme tasarımı ve enerji tasarruf eden yerleşme modelidir.

Eko-Kent modeli aşağıdaki alanlarda yeni çözüm yolları bulmaya çalışmaktadır:

- Yerleşmenin strüktürü (uygun yoğunluk, dengeli karma kullanım, açık alanlarla karşılıklı ilişki gibi),
- Ulaşım sistemi (yayalar ve bisikletliler için yollar, kamu toplu taşıma modelleri, etkili bir lojistik sistemi),
- Enerji sağlama (güneş mimarisi, yenilenebilir enerji)
- Su sağlama, kanalizasyon ve atık bertarafı,
- Kaynakların kullanımı/malzeme akışı,
- Sosyal yapı (nüfus yapısı, yaşam kalitesi, halkın katılımı)
- Ekonomik alan (istihdam, kamu-özel sektör işbirliği, entelektüel kapasite ile tasarruf),
- Uygulama stratejileri.

Eko-Kent Planlama Konsepti:

Eko-Kent yerleşmesinde, küresel çevre sorunları ve iklim değişikliği konusunda, etkili olacak bir farklılık yaratmak, ancak; planlarken, mühendislik ve kentsel tasarım yaparken, bütüncül bir yaklaşımla, ortak bir amaca doğru işbirliği içinde ekolojik açıdan sürdürülebilir bir kentsel gelişme gerçekleştirmekle mümkün olabilir.

Politika oluştururken, planlarken, mühendislik işlerini projelendirirken, kentsel tasarım yaparken "bütüncül yaklaşımdan amaç; yapılanmış ve doğal çevrenin işlevsel entegrasyonunu sağlamaktır. Kentsel gelişme planı, uzun vadeli hedefler göstererek, yatırımcıya güven vermeli ve değişen şartlara uygulanabilme esnekliğine sahip olmalıdır.

Planlama ve Tasarım sürecinde aşağıdaki hedefler sürekli dikkate alınmalıdır:

- İnsan ve çevre sağlığına öncelik verilmesi,
- Ekonomik canlılık ve kişi refahını artırmanın hedeflenmesi,
- Kent-kır gelişme birlikteliği/tarımın korunması,
- Arazi kullanımı, yeşil alanlar, ulaşım/trafik ve alt yapı için, ilkeleri ve düşünceleri içeren alternatif çözüm yollarının geliştirilmesi,
- Güçlü bir hareketlilik ve erişebilirlik sağlanması,

- Yeni bir kent ve komşuluk kültürünün oluşturulması,
- Kentsel topluluklar arasında komşuluk ilişkilerini güçlendirici ve engelli kent sakinlerinin kentin ortak mekânlarını daha çok kullanmalarını sağlayacak kentsel tasarım,
- Enerjinin etkin kullanımı,
- Etkili su yönetimi,
- Çevre bozulmalarının ve kirliliğin minimize edilmesi,
- Atıkların kaynağında azaltımını, geri kazanımını ve yeniden kullanımını hedefleyen bir atık yönetim sisteminin kurulması,
- Deprem ve diğer afet durumlarına hazır bir kentsel altyapı.

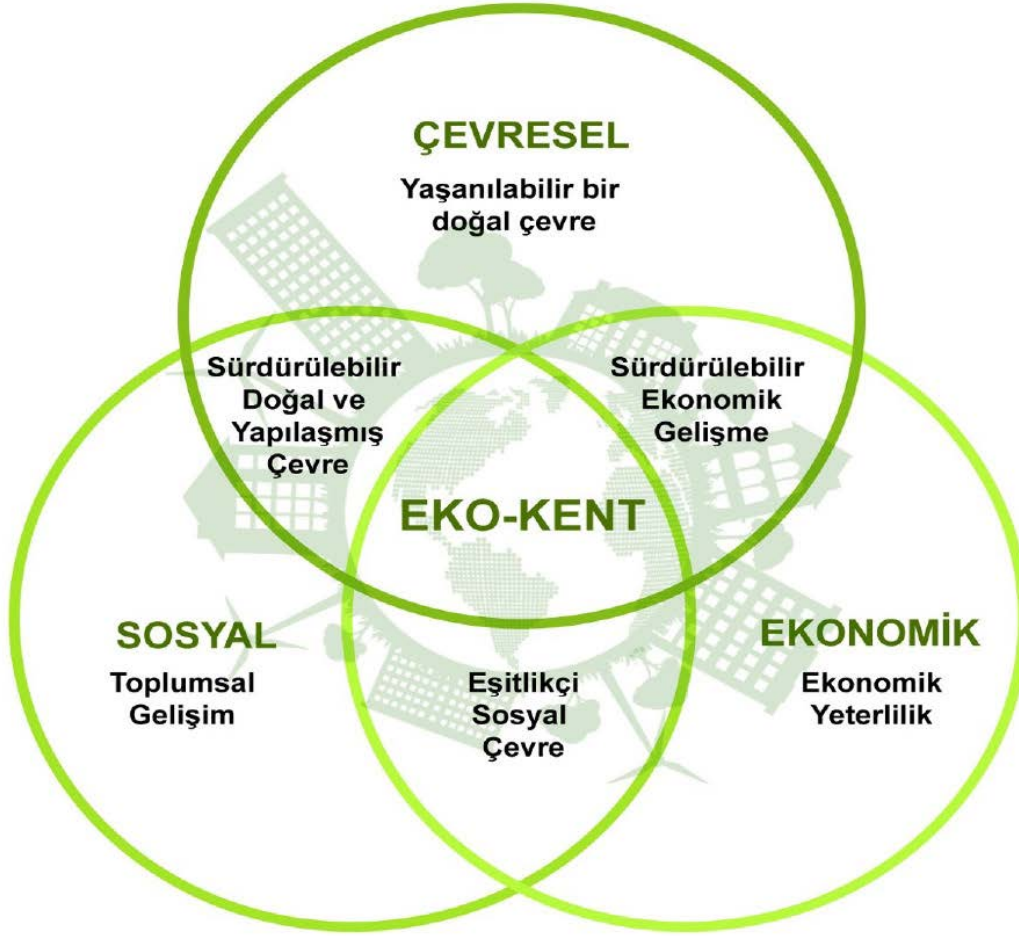
Eko-Kentin Karakteristikleri:

Eko-Kentin temel özellikleri aşağıdaki gibi özetlenebilir;

- 1-Kentsel teknoloji ile doğanın korunması arasında bir işlevsel bütünlük sağlar,
- 2-Doğal kaynakları en etkili şekilde kullanan yeni sistem çözümlerini teşvik eder,
- 3-Etkili ve demokratik süreçleri gerçekleştirmek için en iyi uygulamalardan yararlanır.
- 4-Eko-kent yaklaşımında sosyal ve ekonomik faktörlere, en az ekolojik ve teknik faktörler kadar önem verilir. Çünkü bu güne kadar kabul gören nihai amaç; herkese, doğa ile uyum içinde; sağlıklı, güvenli, huzurlu ve yüksek kalitede bir yaşam sağlamaktır.
- 5-Eko-kent yerleşim olarak, metropol ile bağlantı içinde ulaşılabilir olmalıdır. Kentsel gelişme, metropole eklemlenerek, ana ulaşım akslarına erişilebilir olmalıdır.
- 6-Eko-kentte yaşayanlar, kentli bir topluluk yaşamını kurabilmek için dengeli bir nüfus yapısına sahip olmalıdır. Değişik gelir gruplarına hitap etmeli, binalar sosyal alt yapı ile ilişki içinde olmalıdır. Kent halkı, ortak yaşam alanlarını daha çok kullanabilmelidir.
- 7-Eko-kent enerji, arazi kullanımı, su ve atık su kullanımı açılarından doğal kaynakları koruma konusunda net hedeflere ve programlara sahip olmalıdır.
- 8-Eko -kent sivil bir liderlikle, yerel yönetimlerin desteğini alarak, uzun vadeli çıkarlar etrafında kuruluşlar arası işbirliğini gerçekleştirme yaklaşımında olmalıdır. (Yerel belediyeler, B.Şehir Belediyesi, TOKİ, Çevre Bak., Enerji Bak., Sanayi Bak.,Sanayi ve Ticaret Odaları, OSB gibi).
- 9-Çok yönlü kültürel ve ekonomik gelişmeyi hedefleyen işlevlerin yer aldığı eko kent, cazip bir kültür, sanat ve iş merkezi olmalıdır.
- 10-Arazi, doğal ve yapılanmış çevrenin işlevsel entegrasyonunu sağlayacak şekilde kullanılmalıdır.

Eko-kent, güçlü bir kimliğe sahip olmalı, böyle bir yerleşmede hayat doğa ile iç içe, yeşillikler içinde ve hoş olmalı. Eko-kent yaşanılır ve ayrıcalıklı bir yerleşme olmalıdır. Güvenli ve rahat

yürüyüş yollarıyla, caddeleri, açık alanları, dükkân ve kafeleri ile sokak yaşamına önem veren ve sosyal yaşamı destekleyen özelliklere sahip olmalıdır:



Şekil 1 Eko-Kent Karakteristikleri

3. BURSA METROPOLİTEN ALANI

3.1. Metropoliten Kent: BURSA

Nüfus büyüklüğü açısından Türkiye'nin 4. Büyük kenti olan Bursa, Güney Marmara'da, İstanbul-Kocaeli-İzmir gelişme aksında hızla gelişen bir sanayi kenti olduğu kadar, aynı zamanda bir tarih ve kültür kentidir. Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından da İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4. sırada gelmektedir. Osmanlı imparatorluğunun ilk başkenti Bursa, Marmara ile Ege Bölgesi arasında kara ve deniz ulaşım odağında olması, zengin doğal ve kültürel değerleri ile Türkiye'nin çok önemli bir sanayi ve kültür kentidir.

TÜİK verilerine göre 2011 yılı Bursa il nüfusu yaklaşık 2.7 milyon, il ve ilçe merkezleri nüfusu ise yaklaşık 2.4 milyondur. Eko-Kent Proje Alanı'nın yer aldığı Nilüfer İlçesinin nüfusu ise 303.142 kişidir.

Bursa geleceğe doğru sahip olduğu ekonomik potansiyelleri ile dünya metropollerine rekabet edebilecek düzeydedir. Modern teknolojileri kullanan yeni sanayi, ticaret ve konut

yerleşmeleri ile İstanbul'u İzmir'e bağlayan deniz ve kara ulaşım sistemleri ile Bursa, yerli ve yabancı yatırımcılar için önemli bir merkez olarak gelişmektedir.

İstanbul ve Kocaeli metropollerinin, Körfez Geçişi ve İstanbul-İzmir oto yolu ile İzmir ve Ege Bölgesine bağlanacak olması ve İstanbul-Yalova, İstanbul-Bandırma hızlı feribot ulaşım sistemi ile Marmara Bölgesinin kuzeyinin, bölgenin güneyi ve Ege bölgesi ile entegrasyonu, Bursa metropolünün gelişmesini hızlandıracaktır. Geleceğin Bursa'sı kesinlikle, İstanbul, Kocaeli ve İzmir metropolleri ile entegrasyon içinde, bölgesel, ülkesel ve uluslararası düzeyde önemli bir gelişme merkezi olma potansiyeli taşımaktadır.

Bursa Metropolü'ndeki geleceğe dönük projeler bu çerçevede tasarlanmalıdır

3.2. Bursa Büyükşehir Belediyesi 2010-2014 Stratejik Planı

Büyükşehir Belediye Meclisince 10.09.2009 tarihinde kabul edilen Stratejik Plan, Bursa için şöyle bir vizyon kabul etmiştir:

"... planlı, sağlıklı, tarihi ve kültürel değerleri ile birlikte yaşanabilir çağdaş bir turizm kenti yapmak."

Bursa Stratejik Planının stratejik amaç ve hedefleri arasında, kentsel planlama ve gelişme ile ilgili olarak, aşağıdaki stratejik amaç ve hedefleri de kabul etmiştir:

-Stratejik Amaç (İmar ve Planlama): "Sürdürülebilir çevre koşullarına uygun, tarihi ve doğal çevreye uyumlu, planlı, sağlıklı ve güvenli bir kent oluşturmak".

-Stratejik Amaç (11.2): "sürdürülebilir çevre, ekolojik yerleşmeler, ihtisas kentleri, metropoliten alan prestij omurgalarının tesisi, güvenli ve sürdürülebilir yaşanılır mekanlar oluşturulması".

Stratejik Amaç (11.3) : "Bursa kenti çevresindeki nitelikli tarım topraklarının korunması ve tarımsal ekonominin geliştirilmesi".

Stratejik Amaç (12.1) : "çevrenin, çevresel değerlerin ve ekolojik dengenin sürdürülebilir kalkınma ilkeleri doğrultusunda korunması ve geliştirilmesini sağlamak".

3.3. Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı (1/100.000 Ölçekli)

Halen yürürlükte olan 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı 1998 yılında onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Sektör temelli çalışmalar yapılarak, katılımcılık anlayışıyla üst ölçekli planlarda olması gereken yönlendirici stratejik kararların oluşturulduğu bu plan Bursa kentinin gelişiminde etkili ve önemli bir rol oynamaktadır.

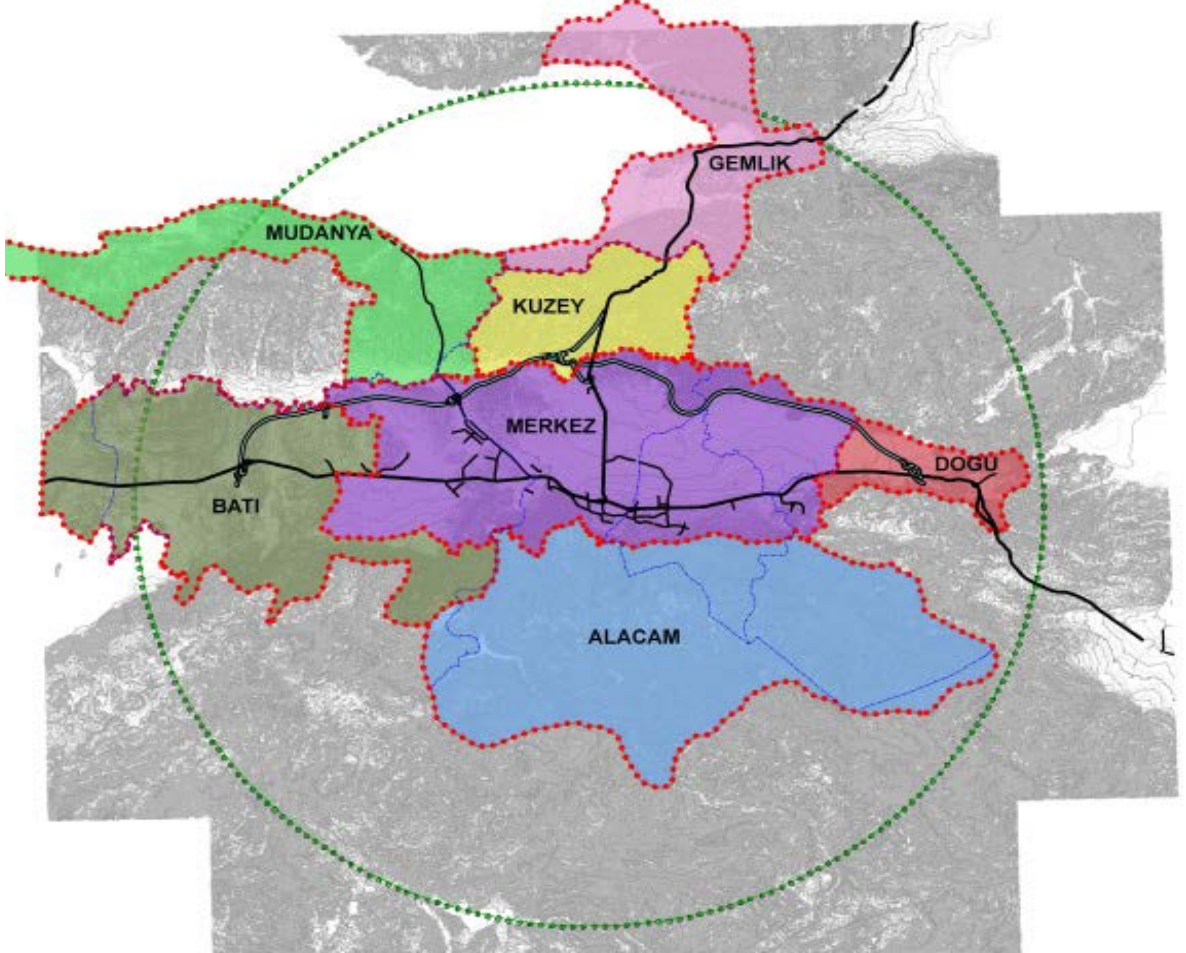
Bursa Çevre Düzeni Planı amacını şu şekilde tanımlamıştır:

"Çevre Düzeni Planı 2020 yılını hedef alarak, Bursa ilinde sürdürülebilir, yaşanabilir bir çevre yaratılmasını; tarımsal, turistik ve tarihsel kimliğinin korunmasını ve Türkiye'nin kalkınma politikası kapsamında sektörel gelişme hedeflerine uygun olarak belirlenen planlama ilkeleri doğrultusunda sağlıklı gelişmeyi ve büyüme hedeflerini sağlamayı amaçlamaktadır".

Çevre Düzeni Planı'nda; Merkez, Batı, Doğu, Kuzey, Mudanya, Gemlik ve Alaçam Planlama Bölgeleri tanımlanmıştır.

3.4. Nazım İmar Planları (1/25.000 Ölçekli)

Çevre Düzeni Planı'nda 7 planlama alt bölgesi tanımlanmıştır. Eko-Kent Proje Alanı, Batı Planlama Alt Bölgesi içerisinde yer almaktadır. Nilüfer Belediyesini içeren Batı Alt Planlama Bölgesi ve Yıldırım ve Osmangazi ilçelerini içeren Merkez Alt Planlama Bölgesi gerçekte bir arada yaşayan bir bütünlük göstermektedirler. BOSAB, Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi, Üniversite, günlük ev-iş arası eğitim ve iş amaçlı yolculuklar bu bütünlüğü güçlendiren önemli fonksiyonlardır. Bu nedenle bu iki bölge bir bütün olarak incelenmelidir.



Şekil 3 Çevre Düzeni Planında tanımlanan Planlama Alt Bölgeleri

Batı Planlama Alt-Bölgesi Nazım İmar Planı

Batı Planlama Alt Bölgesi Nilüfer İlçesinin Akçalar, Hasanağa, Kayapa, Çalı, Görükle, Gölyazı beldelerini içermektedir.

Alan;

- Güneyde Büyükşehir Belediyesi belediye sınırı,
- Batıda İzmir-Zeytinbağı yolu,
- Kuzeyde yeni tabakhaneler bölgesi,
- Doğuda Büyükşehir Belediyesi belediye sınırı

ile sınırlandırılmış bölge olarak tarif edilmistir.

Batı Planlama Bölgesinde; Bursa'nın gelişme yönü olması nedeni ile yeni konut ve çalışma alanları oluşturulmuştur. Uluabat Gölü ve çevresi ile Çayırköy Ovası korunmuştur, kent içinde yer alan kirletici sanayilerin desantrilizasyonu için küçük sanayi alanları farklı bölgelerde oluşturulmuştur.

Batı Planlama Alt Bölgesi ile ilgili temel veriler yaklaşık olarak aşağıdaki gibidir;

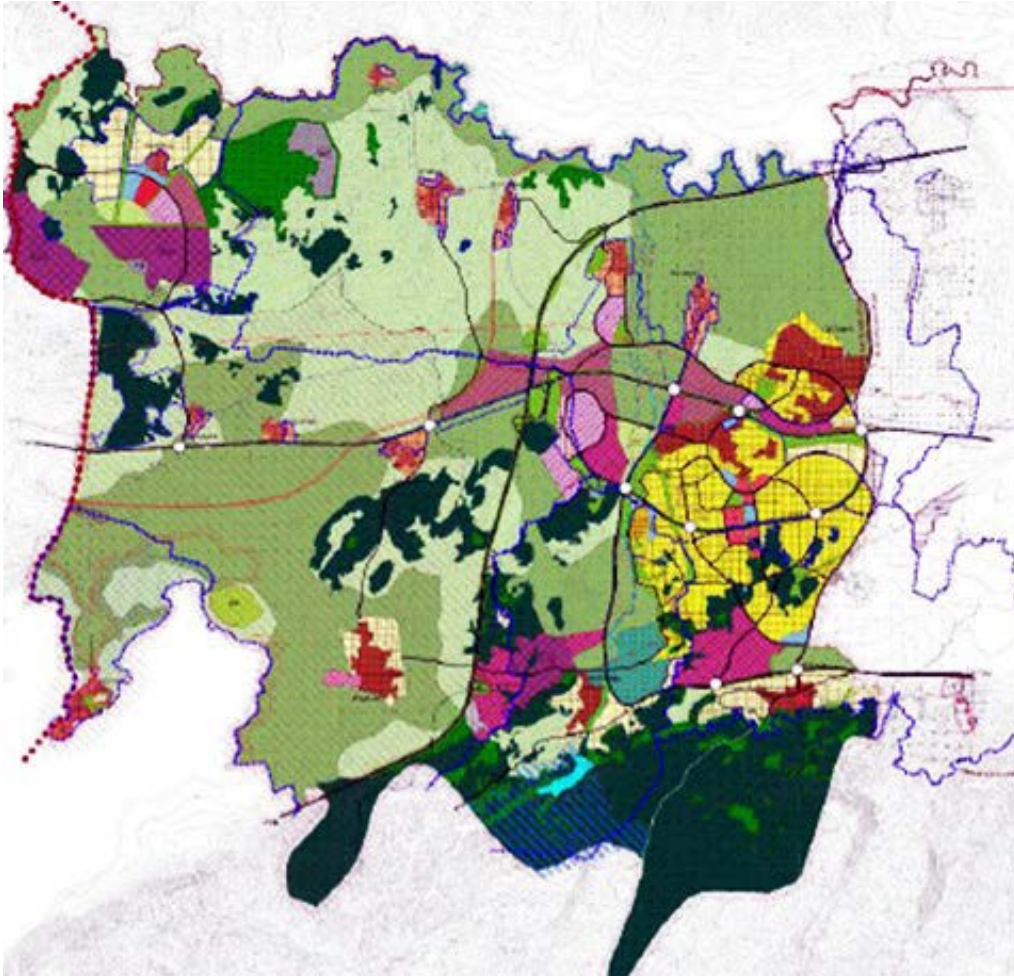
Planlama Alanı : 24.250 ha.

Nüfus : 400.000 kişi (max)

Konut Alanı : 2.300 ha.

Çalışma Alanları (Ticaret+Sanayi) : 1.400 ha.

Batı Planlama Bölgesi içerisinde kalan çalışma alanının şüphesiz kendi içerisindeki dengesi kurulmalıdır. Ancak bu konuda bölgenin merkez ile gerek istihdam gerek günübirlik hareketlilik gerekse hizmet sunumu faktörleri açısından bir kademelenme içerisinde etkileşimi olacağı göz önünde bulundurulmalıdır. Dolayısıyla çalışma alanı doğu sınırındaki Merkez Planlama Bölgesi ile bir bütün olarak düşünülmelidir.



Şekil 4 1/25.000 ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı

Merkez Planlama Alt-Bölgesi Nazım İmar Planı

Merkez Planlama Alt Bölgesi Yıldırım ve Osmangazi ilçelerini kapsamaktadır.

Merkez Planlama Alt Bölgesi'nde; yerleşme merkezinin desantralizasyonu esas alınmış, hizmetler sektörü geliştirilmiş, Gürsu ve Kestel'deki mevcut sanayi alanları genişletilmemiş, sosyal donatı alanları artırılmış, mevcut planlı alanlarda yoğunluk artışına gidilmemiştir.

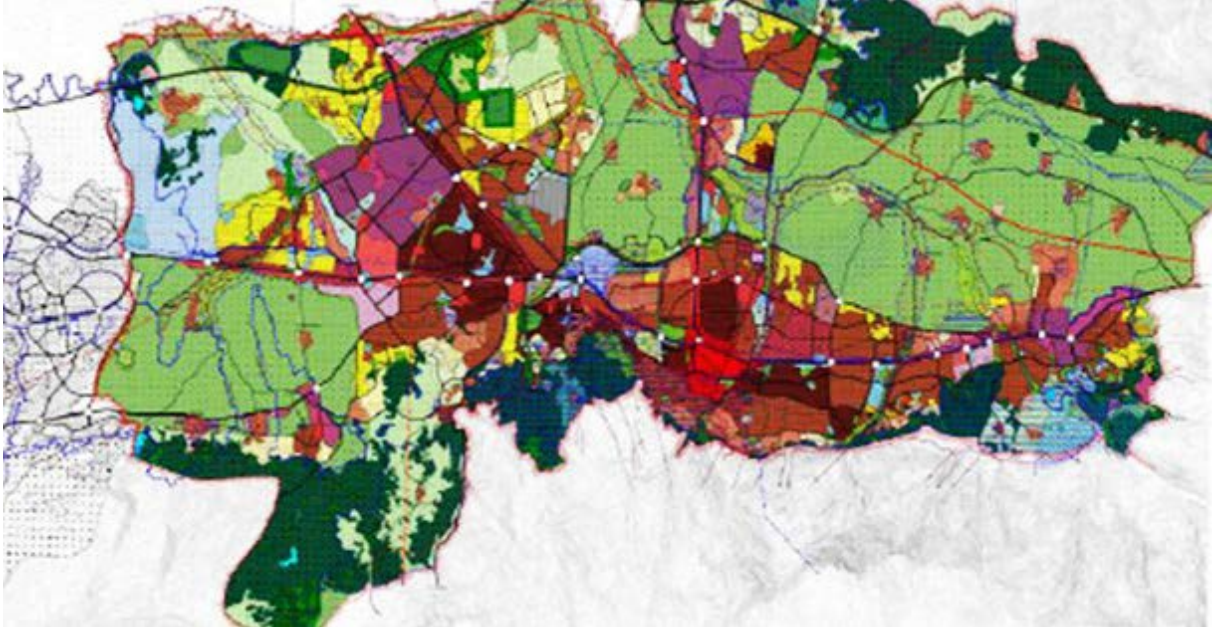
Merkez Planlama alt bölgesi ile ilgili temel veriler yaklaşık olarak aşağıdaki gibidir;

Planlama Alanı: 45.000 ha.

Nüfus: 2,3 milyon kişi

Konut Alanı: 9.400 ha.

Çalışma Alanları (Ticaret+Sanayi) : 4.000 ha.



Şekil 5 1/25.000 ölçekli Merkez Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planı

4. Eko-Kent Proje Alanı, Planlama Alanı ve Analizler

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Bursa metropolitan alanını alt bölgelere ayırmaktadır. Nilüfer Eko-Kent Proje Alanı, Çevre Düzeni Planı'nda 'gelişme yönü' olarak işaret edilen Batı Planlama Alt Bölgesi içerisinde yer almaktadır.

Eko-Kent Proje alanı içerisinde ayrıca yeni bir 'Planlama Alanı' tanımlanmıştır.

Bunun yanı sıra, Eko-Kent Proje Alanı'nı çevresi, yani hinterlandı ile birlikte düşünmek gereğinden dolayı 'Makro ölçekli Analiz Bölgesi' belirlenmiştir.

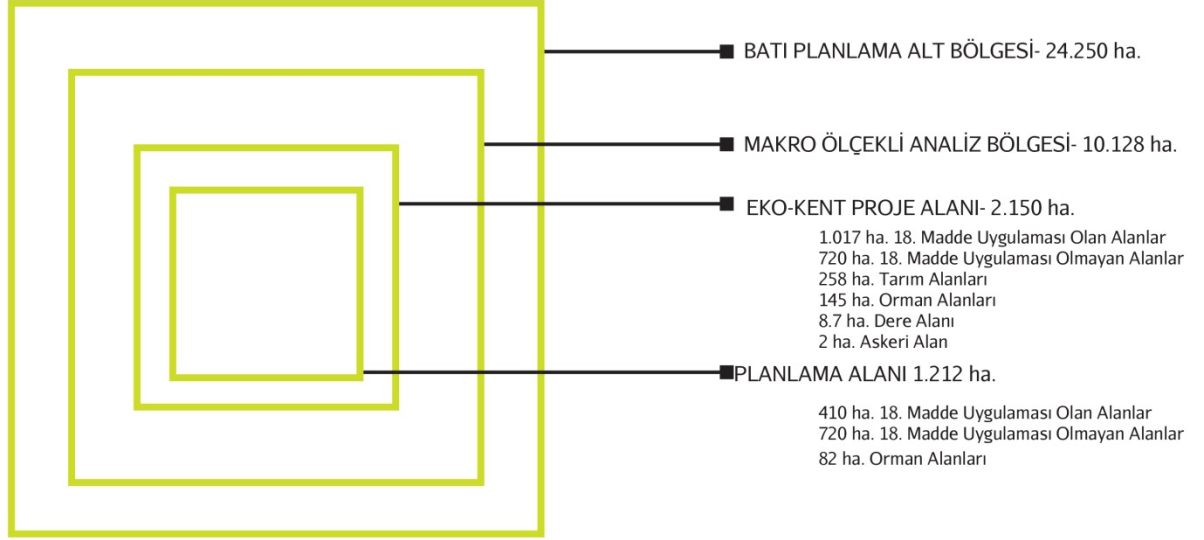
Çalışmada bahsi geçen alanlar özetle aşağıdaki gibidir;

Batı Planlama Bölgesi: 24.250 ha.

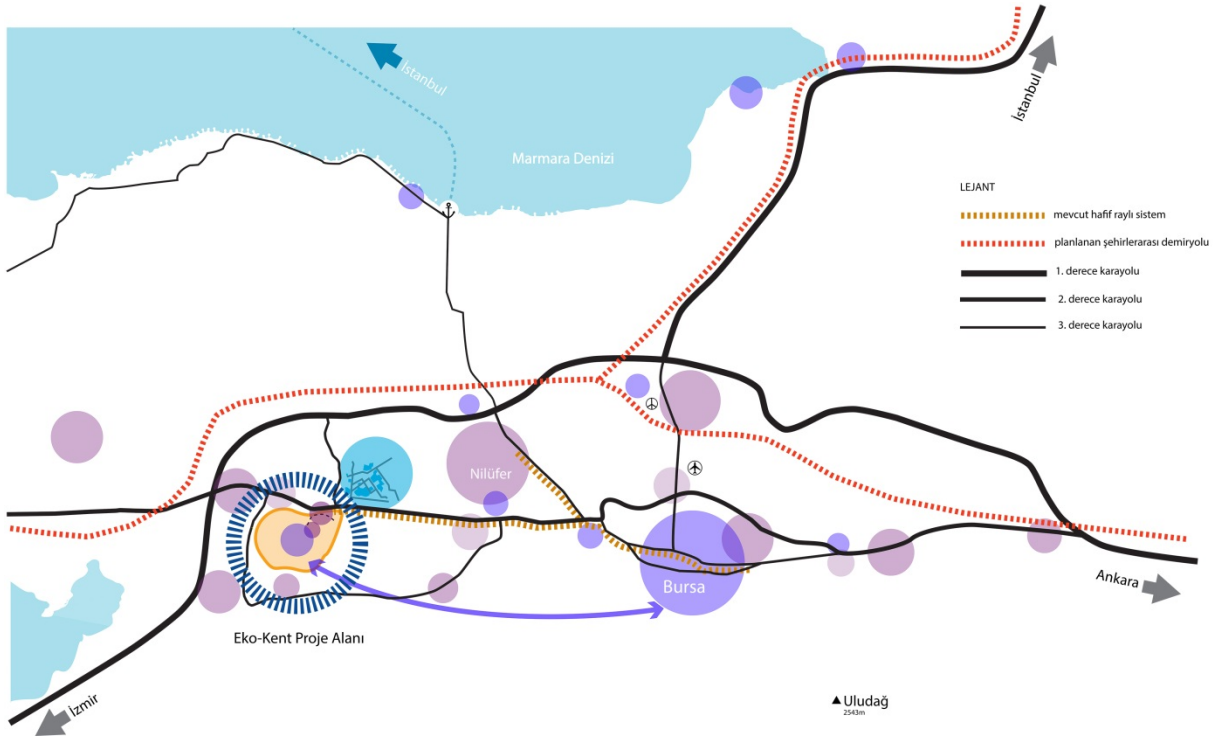
Makro Ölçekli Analiz Bölgesi: 10.128 ha.

Eko-Kent Proje Alanı: 2.150 ha.

Planlama Alanı: yaklaşık 1.212 ha. Büyüklüğündedir.



Şekil 6 Eko Kent Proje Alanı ve Planlama Alanı Konumu



Şekil 7 Eko-Kent Proje Alanı'nın Konumu

Çalışma kapsamında söz konusu olan alanları kısaca tanımlamakta fayda vardır;

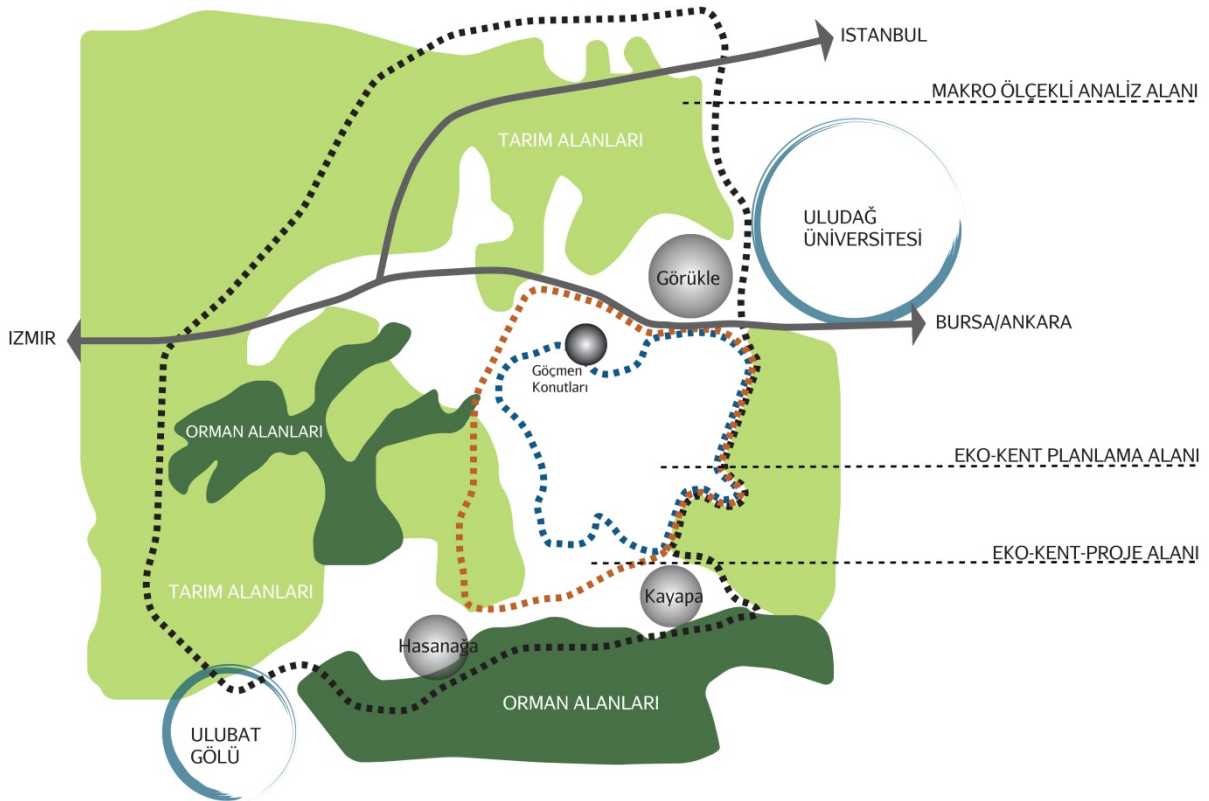
Batı Planlama Alt Bölgesi: Çevre Düzeni Planı'nda tanımlanan 7 alt bölgeden birisidir. Nilüfer İlçesi'nin önemli bir kısmını içine almaktadır. Alan büyüklüğü 24.250 ha. dır.

Makro Ölçekli Analiz Bölgesi: Eko-Kent proje alanının çevresini (hinterlandını) de içeren analiz bölgesidir. Proje alanını çevresi ile gerek mekânsal, gerek ekonomik gerekse çevresel yönden etkileşim içinde olduğundan bu alan tanımlanmıştır. Makro ölçekli analiz bölgesinin büyüklüğü 10.128 ha. dır.

Eko-Kent Proje Alanı: Nilüfer İlçesi'nin Kayapa ve Görükle beldelerinin sınırları içinde bütünsellik gösteren 2.150 ha. büyüklüğünde bir alandır. Alanın 1 017 ha. lık bir kısmında 18. Madde uygulaması yapılmış, 720 ha. büyüklüğünde bir alanda, Nazım İmar Planı bulunmasına karşın henüz 18. Madde uygulaması yapılmamıştır. Proje alanı içerisinde ayrıca tarım, orman, dere ve askeri alanları bulunmaktadır.

Planlama Alanı: Eko-Kent Proje Alanı içerisinde yer almaktadır. Planlama Alanı; 720 ha. büyüklüğündeki 1/5.000 Nazım İmar Planı bulunan ancak uygulama İmar Planı bulunmayan alan ile 410 ha. büyüklüğündeki 18. Madde uygulaması yapılmış alanı ve 82 ha. büyüklüğündeki orman alanını kapsayan 1.212 ha. büyüklüğünde bir alandır.

Batı Planlama Alt Bölgesi daha önce anlatıldığından bu kısımda yalnızca diğer üç alan; Makro Ölçekli Analiz Bölgesi, Eko-Kent Proje Alanı, Planlama Alanı yer almaktadır.



Şekil 8 Makro Ölçekli Analiz Bölgesi, Eko-Kent Proje Alanı ve Planlama Alanı Sınırları ile Yakın Çevredeki Kullanımlar

4.1. Makro Ölçekli Analiz Bölgesi

Proje Alanı'nı çevresi ile birlikte analiz etmek önemlidir. Çünkü proje alanının potansiyelleri çevresi ile birlikte daha iyi anlaşılabilir. Bunun yanı sıra, eko-kentin çevresine hizmet edeceği gerçeği göz önüne alındığında, çevre alanın gelecekte planlanan nüfus ve istihdam sayılarını bilmenin önemi ortaya çıkmaktadır.

Makro ölçek analiz alan sınırı çevredeki OSB, sanayi, konut dışı çalışma alanları vb. çalışma alanlarını, kırsal yerleşmeleri ve İstanbul-İzmir otoyolu, demiryolu, Balıkesir karayolu gibi önemli ulaşım bağlantılarını makro ölçekte kapsayacak şekilde belirlenmiştir. Bu alanın çevrede bulunan çalışma alanları ve üniversite nüfusuna hizmet vermesi düşünüldüğünden çevresiyle birlikte ele alınarak incelenmesi doğru olacaktır.

Makro ölçekte belirlenen inceleme alanı 10.128 ha. yüzölçümüne sahiptir.

Bu alan;

- Doğudan (Bursa Merkez yönü) Uludağ Üniversitesi ve tarım alanları,
- Batısında Ulubat Gölü ve onun kuzeyindeki tarım alanları,
- Güneyinde orman alanları,
- Kuzeyde ise proje aşamasında olan demiryolu hattı sınır olarak belirlenmiştir.

Makro ölçekli inceleme alan sınırı içerisindeki yerleşmelerin günümüzdeki nüfusları toplamı 22.000 kişidir. Bu nüfusun büyük çoğunluğunu Görükle, Hasanağa ve Kayapa yerleşmelerinde yaşayanlar oluşturmaktadır. Ayrıca Bursa-Balıkesir karayolunun güneyinde yeni gelişen göçmen konutları bulunmaktadır.

Makro ölçekli Analiz Bölgesi, mevcut 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ile karşılaştırılarak aşağıdaki nüfus ve istihdam verilerine ulaşılmıştır;

Konut ve Nüfus:

- Alanın 1.426 ha.'lık bölümü konut alanı olarak belirlenmiştir.
- Alanın 2020 tahmini toplam nüfusu yaklaşık 315.000-350.000 arasındadır.
- Ortalama nüfus yoğunluğu ise yaklaşık 200 ki\ha dır.

İstihdam Yapısı:

- 10.128 ha. lık toplan alanın 4.531 ha.'lık kısmı Sanayi-Hizmet ve Tarım kullanımlarına ayrılmıştır.
- 315.000-350.000 kişilik nüfusun ise yaklaşık %40-45 aktivite oranı ile 133.000-148.000 kişinin çalışan nüfusu oluşturacağı öngörülmüştür.

Sonuç olarak, proje alanına makro ölçekten yaklaştığımız zaman, gelecekte proje alanının içinde ve çevresinde 315.000-350.000 kişinin yaşayacağı ve yaklaşık 120.000-140.000 kişinin çalışacağı tahmin edilmektedir.

4.2. Eko-Kent Proje Alanı

Konum:

Nilüfer İlçesi'nin Kayapa ve Görükle beldelerinin sınırları içinde bütünsellik gösteren bir alandır.

Proje alanı coğrafi eşiklerle sınırlı, tanımlı bir alt bölgedir;

-Doğuda ve batıda mutlak tarım alanları, -Güneyde Uludağ ormanlarının devamı,

-Kuzeyde ise İstanbul-İzmir otoyolu ve Uludağ Üniversitesi bulunmaktadır.

Büyükölük:

Bursa-Nilüfer Eko-Kent Proje Alanı'nın büyüölüğü tam olarak 2.150 ha.dır

Bileşenler:

2.150 ha. büyüölüğündeki alanın bileşenleri aşağıda özetlenmiştir;

- 145 ha.(% 6) ormanlar

- 258 ha.(% 12) tarım arazileri

- 1.017ha. (% 47) daha önceden planlanan, 18. madde uygulaması yapılarak kısmen yapılaşan alanlar

- 720 ha. (% 33) plansız, 18. madde uygulaması yapılmamış boş alanlar.

-8.7 ha. dere alanı

-2 ha. askeri alan

Erişilebilirlik:

-Alan, günümüzde Bursa-Balıkesir kara yolundan ve inşa halindeki İstanbul-İzmir otoyolundan giriş almaktadır.

-Bursa'nın doğu-batı yönündeki ulaşım omurgasını teşkil eden raylı sistemi üniversiteye ulaşacak olmakla birlikte alan içinde devam etmesi program kapsamındadır.

-Proje aşamasındaki İstanbul-Bursa-İzmir demiryolu ise proje alanının kuzeyinden geçmektedir.

Merkez Fonksiyonları:

Proje alanı sınırları içerisinde ve yakın çevresinde henüz gelişme aşamasında olan organize sanayi bölgeleri bulunmaktadır. Doğu-batı yönünde Nilüfer Belediyesi'nin sınırlarını kat eden ana omurga, hizmet sektörü için bir prestij alanı potansiyelidir. Bu aks boyunca saçaklanma sürecinde olan hizmet yapıları (ofis-ticaret-sergi alanları vb.) proje alanında MİA organizasyonuna temel olacak enerjinin belirtileridir.

Yukarıdaki değerlendirmeler bağlamında, Bursa-Nilüfer Eko-Kent projesinin kuramsal anlamda işgücü-konut-sosyal donatı dengesinin kurulmasının, planlama hedeflerinin ilkeleri ile önemli bir paralellik içinde olduğu söylenebilmektedir.

Önceki Planlama Çalışmaları:

Proje Alanı içerisinde mevcutta 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve kısmı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları bulunmaktadır.

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı proje alanının tamamını kapsarken, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları alanın %47'sini (1.017 ha.) kapsamaktadır. Bu alanlar Proje Alanı içerisinde dağınık bir şekilde yer almaktadır.

1\5.000 ölçekli Nazım İmar Planı 2150 ha'lık alanın 860 ha'lık kısmını, yaklaşık 200kişi/ha yoğunluklu konut alanı olarak belirlemiştir. Dolayısıyla yaklaşık 200.000 kişilik bir nüfus öngörmektedir. Ancak, raporun ilerleyen kısımlarında anlatılacağı üzere, yeni çalışmada bu yoğunluk ve dolayısı ile nüfusta artış öngörülmüştür. Alanın tamamı için önerilen nüfus 250.000' e ulaşmaktadır.

Proje alanının %47'lik bölümü için hazırlanan 1\1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları ise ;

-Alanın 457 ha'ını ortalama 0.75 emsalli konut alanı olarak belirlemiştir.

-Bu konut alanları, kişi başına düşen inşaat alanı 45 m2 olduğu takdirde yaklaşık 95.000 kişilik nüfusa karşılık gelmektedir.

1/1.000 ölçekte uygulama gören alanda donatı alanlarının kişi başına düşen m2 dağılımı;

- Eğitim tesisinde 3,3 m2,

- Yeşil alanda 11,7 m2,

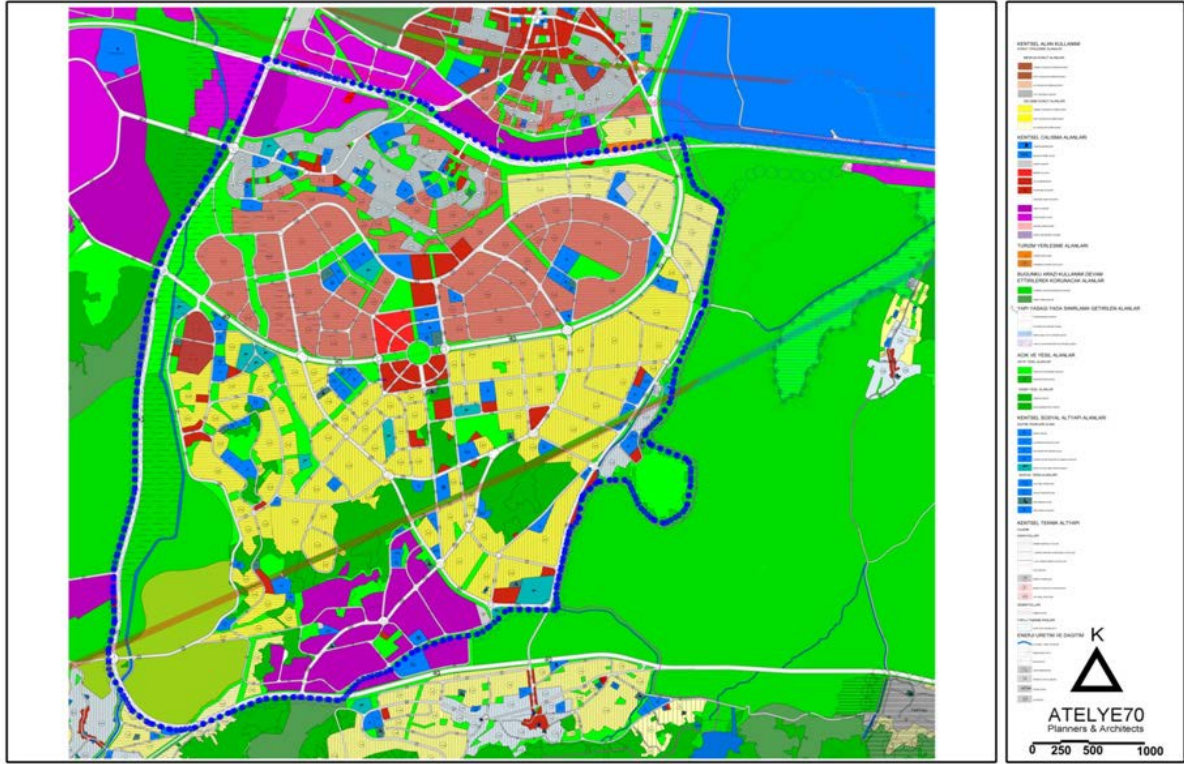
- Sağlık tesisinde 1,0 m2,

- Sosyo-kültürel tesisde 0,4 m2

- Dini tesislerde 0,4 m2 şeklindedir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliği'nce belirtilen donatı standartlarına göre ise sadece yeşil alan kullanımının standartları sağladığı, diğer donatı alanlarının ise sağlamadığı görülmektedir.

BURSA-NİLÜFER EKO-KENT PROJESİ / 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



Şekil 11 Önceki 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı

Önceki Planlama Çalışmalarının Değerlendirilmesi

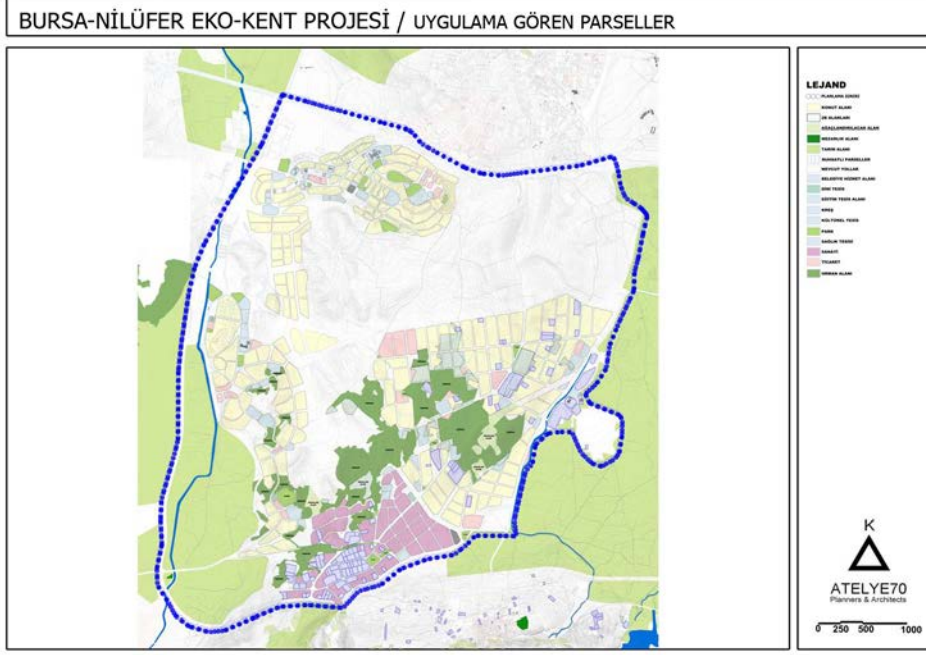
Proje alanı içerisinde, daha önceden hazırlanmış 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları bulunmaktadır. Ancak, yapılan analizler sonucu bu planların doğal eşikleri göz ardı ettiği, topografya konusunda hassasiyet göstermediği ve çevre ile uyum içinde olmadığı görülmüştür. Ayrıca, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları dağınık halde ve bütünlük arz etmemektedir.

Yeni planlama çalışmasında doğa ile daha uyumlu ve bütünlüklü bir yerleşim dokusu önerilmiştir. Bütünlük sağlanması açısından Planlama Alanı dışında kalan ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunan diğer alanlara da, özellikle ulaşımın sürekliliği vb. gerekçelerle müdahaleler yapılmıştır. Ayrıca, metropoliten alt bölgede altyapı ekonomisinin sağlanması ve uygulanabilirlik kriterlerinin güçlendirilmesi amacıyla yoğunluklar artırılmıştır.

Ruhsatlı Parseller

Eko-Kent proje alanı sınırları içerisinde yer alan orman, tarım, uygulama görmüş ve terki gerçekleştirilmiş alanları içeren haritada, ruhsat alan parseller ve mevcut yapı stoku da yer almaktadır.

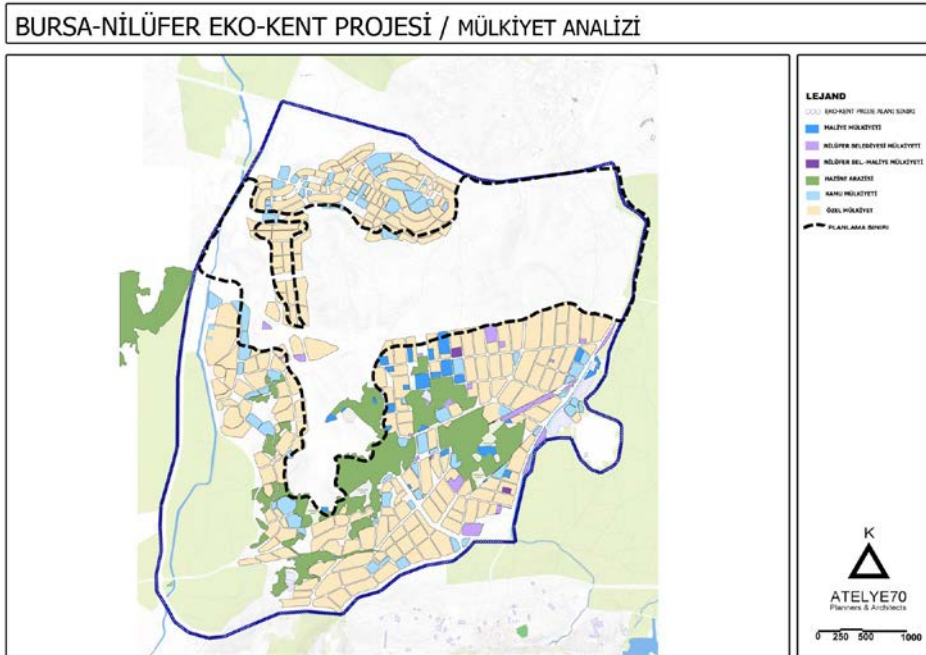
Planlama alanının uygulama görmüş kesiminde ruhsat alan parseller, genel itibariyle sanayi bölgesinin bulunduğu bölgede ve doğudaki konut alanlarında yer almaktadır. Bölgede bulunan 98 ruhsatlı parsel 530.000 m² alan kaplamaktadır.



Şekil 12 18. Madde Uygulaması Yapılmış ve Kısmen Yapılaşmış Parseller

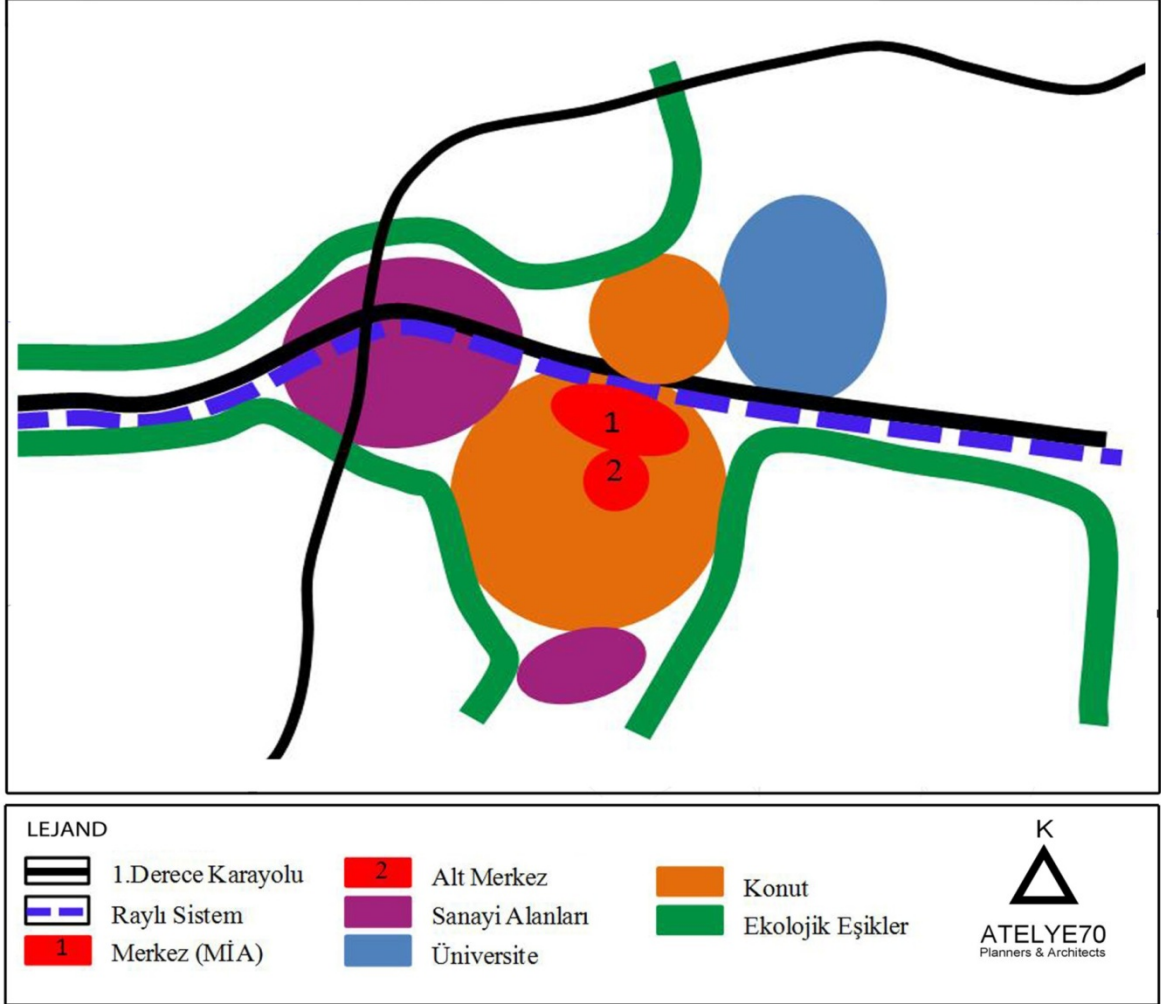
Uygulama Gören Kısımda Mülkiyet Yapısı

Uygulama görmüş alanlardaki mülkiyet dağılımına göre ise, özel mülkiyet olarak belirtilen konut, ticaret ve sanayi alanı toplamı yaklaşık 507 ha.'dır. Kamu mülkiyeti olarak belirtilen alan ise yaklaşık 178 ha.'lık bir alan oluşturmaktadır. Kamu mülküne ait alanların 56 ha.'ı Maliye, 30 ha. 'ı Nilüfer Belediyesi, 5 ha. ise Nilüfer Belediyesi ve Maliye mülkü üzerindedir. Ayrıca bölge sınırı içerisinde yer alan, hazine arazisi olarak belirtilen orman alanları ise yaklaşık 285 ha.'dır.



Şekil 13 18. Madde Uygulaması Yapılmış Alanlardaki Mülkiyet Dokusu

BURSA-NİLÜFER EKOKENT PROJESİ / ÖNERİ YERLEŞİM MODELİ



Şekil 14 Bursa-Nilüfer Eko-Kent Yerleşim Modeli

BURSA- NİLÜFER EKO-KENT PROJE ALANI HESAP TABLOSU					
FONKSİYON	ALAN	EMSAL	NÜFUS	M2/K	%
DUSUK YOĞ.	2,621,277.57	0.9	67,404	9.2	12.2
ORTA YOĞ.	3,128,509.94	1.2	107,263	11.0	14.5
YÜKSEK YOĞ	1,994,576.53	1.5	85,482	7.0	9.3
YOĞ.AKT.AL (MİA_KENT ÖZEGİ)	472,370.01	2	8,098	1.7	2.2
TİCARET AL. TALİ MERK.	498,472.20	0.8	17,090	1.7	2.3
SANAYİİ ALANI	1,145,836.06			4.0	5.3
KON.DIŞI.KENTSEL ÇAL.AL.	274,887.84			1.0	1.3
AKARYAKIT	10,093.87			0.0	0.0
PARK ALANI	3,173,202.53			11.1	14.8
SPOR ALANI	52,558.43			0.2	0.2
AGAÇLANDIRILACAK ALAN	122,943.42			0.4	0.6
MEZARLIK	2,079.21			0.0	0.0
EĞİTİM	830,856.88			2.9	3.9
SAĞLIK- KÜLTÜR TES.	123,582.78			0.4	0.6
DİNİ TES.	74,377.82			0.3	0.3
SOSYAL- KÜLTÜREL TES.	229,468.92			0.8	1.1
THA- İDARİ T.-PAZ.AL.	100,185.75			0.4	0.5
ULAŞIM	3,365,291.62			11.8	15.6
ORMAN	1,051,094.63				
TARIM ALANI	2,225,409.21				
ASKERİ ALAN	2,556.02				
DERE	7,624.83				
GENEL TOPLAM	21,507,256.07	285,338		100.0	

Tablo 2 Yeni Planlama Çalışmasına Göre Eko-Kent Proje Alanı içerisinde Fonksiyon Alanlarının Dağılımı

Planlama Alanı:

Eko-Kent Proje alanı içerisinde yeni bir Planlama Alanı tanımlanmıştır.

Planlama Alanı;

- 720 ha. büyüklüğündeki 1/1.000 uygulama İmar Planı bulunmayan alan ile

- 410 ha. büyüklüğündeki 18. Madde uygulaması yapılmış kısımdan ve

- 82 ha. orman alanından oluşan

1.212 ha. büyüklüğünde bir alandır.

Yeni planlama çalışmasında doğa ile daha uyumlu ve bütünlüklü bir yerleşim dokusu önerilmiştir. Bütünlük sağlanması açısından Planlama Alanı dışında kalan ve 1/1.000 Uygulama İmar Planı bulunan diğer alanlara da, özellikle ulaşımın sürekliliği vb. gerekçelerle müdahaleler yapılmıştır. Ayrıca, metropoliten alt bölgede altyapı ekonomisinin sağlanması ve uygulanabilirlik kriterlerinin güçlendirilmesi amacıyla yoğunluklar arttırılmıştır.

Planlama Alanı içerisinde 200.000 nüfus için öngörülmektedir. Eko-kent proje alanının tamamında ise tahmin edilen nüfus 250.000 dir.

Planlama Alanı'nın yaklaşık

- 600 ha. ı Konut Alanlarından,
- 80 ha. ı Merkez Alanlarından,
- 500 ha. ı Donatı Alanlarından,
- 82 ha. ı Orman Alanlarından oluşmaktadır.

BURSA NİLÜFER EKO-KENT PLANLAMA ALANI TABLOSU					
	ALAN	EMSAL	NÜFUS	M2/KİŞİ	%
FONKSİYON					
DÜŞÜK YOĞUNLUK	1,782,681.20	0.9	45840.3737	8.24	14.95
ORTA YOĞUNLUK	2,867,222.10	1.2	98304.7577	13.25	24.05
YÜKSEK YOĞUNLUK	1,203,543.81	1.5	51580.449	5.56	10.09
ÖZEL PROJE ALANI-1 (KENT ÖZEĞİ)	94,799.41	2	2166.84366	0.44	0.80
ÖZEL PROJE ALANI-2 (MİA)	377,570.60	2	5393.86571	1.74	3.17
TİCARET ALANI (TALİ MERK.)	383,721.50	0.8	13156.1657	1.77	3.22
PARK ALANI	2,054,912.09			9.49	17.24
SPOR ALANI	13,034.07			0.06	0.11
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	53,116.54			0.25	0.45
EĞİTİM TESİSİ ALANI	604,453.38			2.79	5.07
SAĞLIK TESİSİ ALANI	74,682.38			0.35	0.63
DİNİ TESİS ALANI	50,413.19			0.23	0.42
SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANI	209,773.42			0.97	1.76
BHA- İDARİ TESİS ALANI	26,401.84			0.12	0.22
YOL-OTOPARK-TRİYAJ ALANI	1,351,005.68			6.24	11.33
ORMAN ALANI	775,510.02				
GENEL TOPLAM	11,922,841.23		216,442.46		

Tablo 3 Yeni Planlama Çalışmasına Göre Planlama Alanı içerisinde Fonksiyon Alanlarının Dağılımı

5. Planlama Alanı İlkesel Yaklaşımları

Bursa-Nilüfer Eko-Kent'i planlanırken özetle aşağıdaki ilkeler esas alınmıştır;

- Mahalle kavramı ve mahallenin bileşenleri
- Topografyaya uyum
- Yayalaştırma
- Doğal eşikler konusunda hassasiyet
- Kendine yeterlilik
- Bursa merkez alanları ile bağlantılar
- Entegre ulaşım sistemleri
- Çevre ile uyum
- Yaşama ve Çalışma birlikteliği

Planlama ilkeleri bu kısımda aşağıdaki başlıklar altında anlatılmıştır;

- Coğrafi Koşullar ve Ekolojik Hassasiyetler
- Konut Alanları
- Ulaşım Bağlantıları
- Kent Merkezleri ve MİA İşlevleri

5.1. Coğrafi Koşullar ve Ekolojik Hassasiyetler

Genel Bilgi:

Proje alanının coğrafyası Bursa kenti genelinde olduğu gibi Uludağ morfolojisinin Nilüfer Ovası'na (Bursa Ovası) uzanan eteklerini kapsamaktadır. Uludağ'dan ovaya inen uzantı ortalama 50m-200m yükseklikleri arasında olup doğuda ve batıda Nilüfer ovasının devamı olan mutlak tarım alanları ile kuşatılmıştır. Mutlak tarım alanları içinden Nilüfer çayına ulaşan dereler proje alanının sınırlarını oluşturmaktadır. Uludağ'dan inen orman morfolojisi büyüklü-küçüklü serpintiler halinde planlama alanında yer almaktadır.

Plan Yaklaşımı:

Yaşanılan olumsuz deneyimler ve böylece temellendirilmiş yasalar bağlamında mutlak tarım alanlarının ve ormanların planlama alt bölgesinin mutlak koruma altındaki eşikleri olacağı uydu-kent kuramı içinde olumlu bir plan girdisi olarak kabul görmektedir.

Proje alanı içinde dalgalı topoğrafya doğu yönünde yumuşak eğimli vadilerle bölünmektedir. Tabandan 200 m'ye yükselen yamaçlar coğrafyayı değişik yönlerde bölen vadilerin çevresinde değişik yönlerde manzara bakışı kazanan anfi formunda zengin açınımlar kazanır.

Şüphesiz ki, gerek ekolojik ve gerekse estetik değerler bağlamında topoğrafyanın bu yönelişleri değerlendirilmelidir.

Planlama alt bölgesinde bundan önce üretilen ve uygulama aşamasına giren planların bu hassasiyeti önemsediği söylenemez.

Onaylı 1\5.000 planın ve bu bağlamda 1\1.000 ölçekte imar uygulaması gören alanların, vadi tabanını bütünü ile iskana açtığı, geometrik dokuda geliştirilen yol strüktürünün topoğrafik hassasiyetleri gözetmediği anlaşılmıştır.

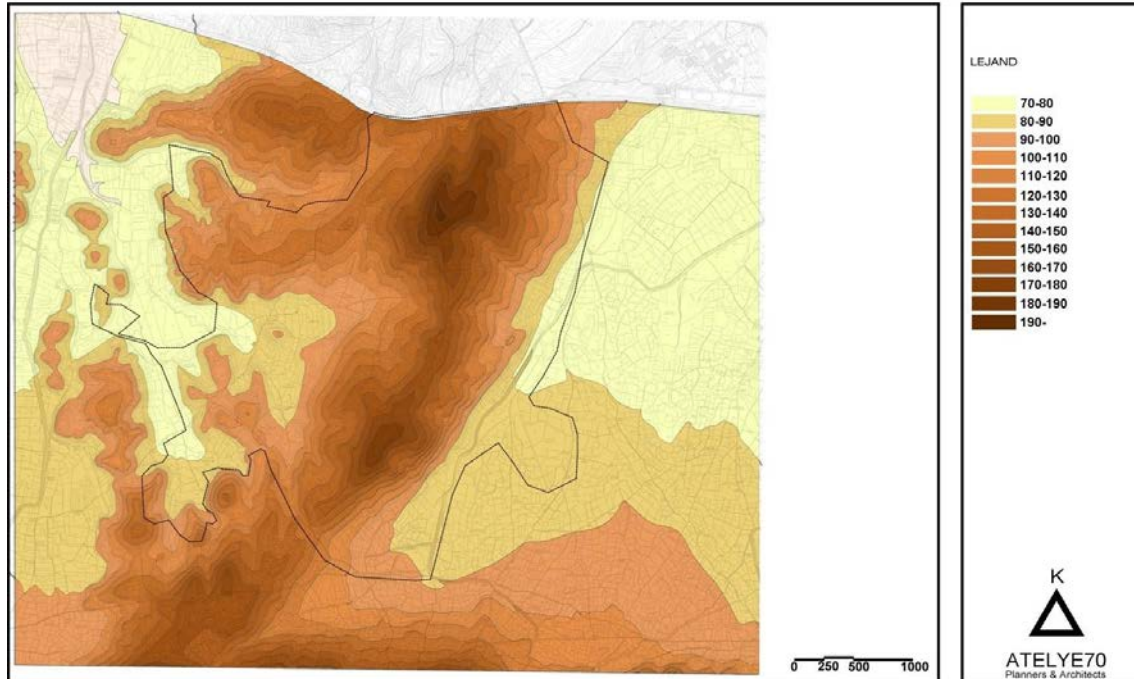
Bu alanların geometrik dokusunun, dere-tepe homojen sürekliliği Eko-Kent kavramı altında yorumlanan ilkelerle ciddi çelişkiler içermektedir. Bu bağlamda ruhsata bağlı uygulamanın henüz sınırlı ölçülerde kalması yeni planlama yaklaşımı için bir fırsat olarak görülmektedir.

Bu anlamda, öneri Eko-Kent planlama konseptinde ekolojik hassasiyetler bağlamında vadi alanlarının korunması temel planlama ilkesi olarak benimsenmiştir. 18. Madde kapsamında %40 olarak hedeflenen kamusal

alanlar içinde, vadiler, park, spor, eğitim, sağlık, eğlence rekreasyon işlevleri bağlamında kamuya açık alanlar olarak, tarım yapılan alanlar ise düşük yoğunlukta konut (bahçeli evler) gibi özel mülkiyete de konu olabilecektir.

Yamaçlarda yer alan konut alanlarının eteklerde düşük yoğunluktan başlayarak sırtlara doğru yükselmesinin anfi formunda yönelişler ile yerleşmelere zengin perspektifler kazandıracağı görüşü kabul görmüştür.

BURSA-NİLÜFER EKO-KENT PROJESİ / EŞYÜKSELTİ HARİTASI



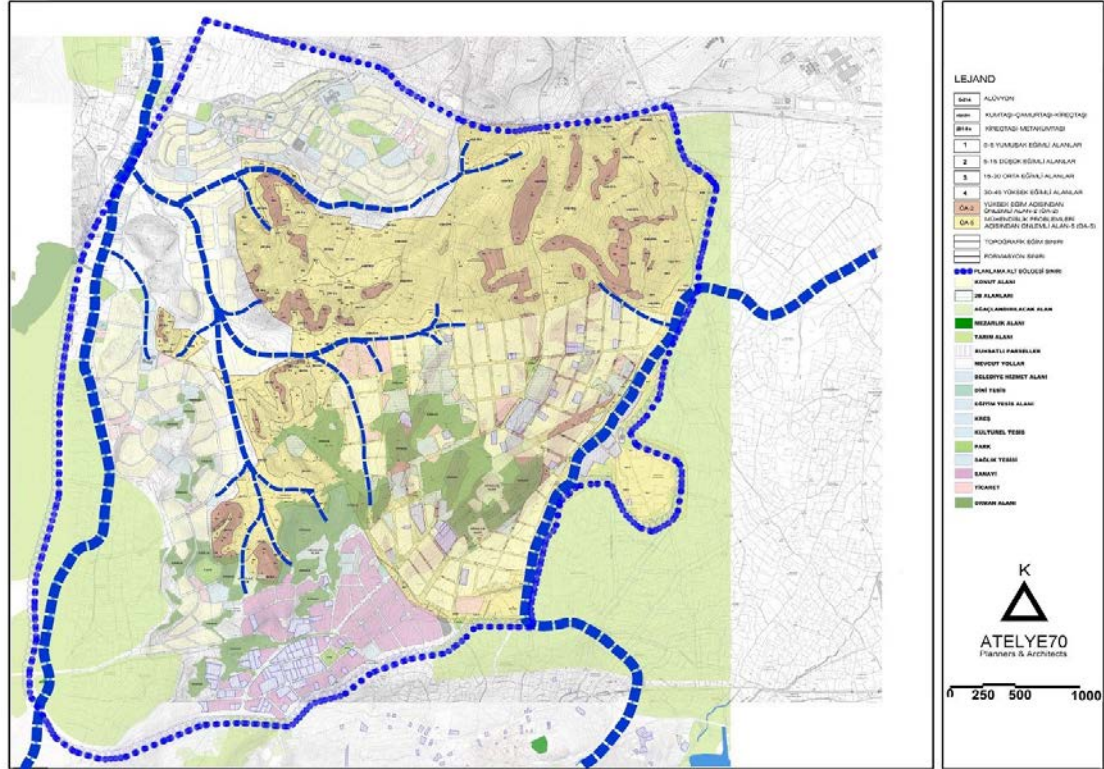
Şekil 15 Proje Alanı Topografik Yapısı

BURSA-NİLÜFER EKO-KENT PROJESİ / EĞİM ANALİZİ

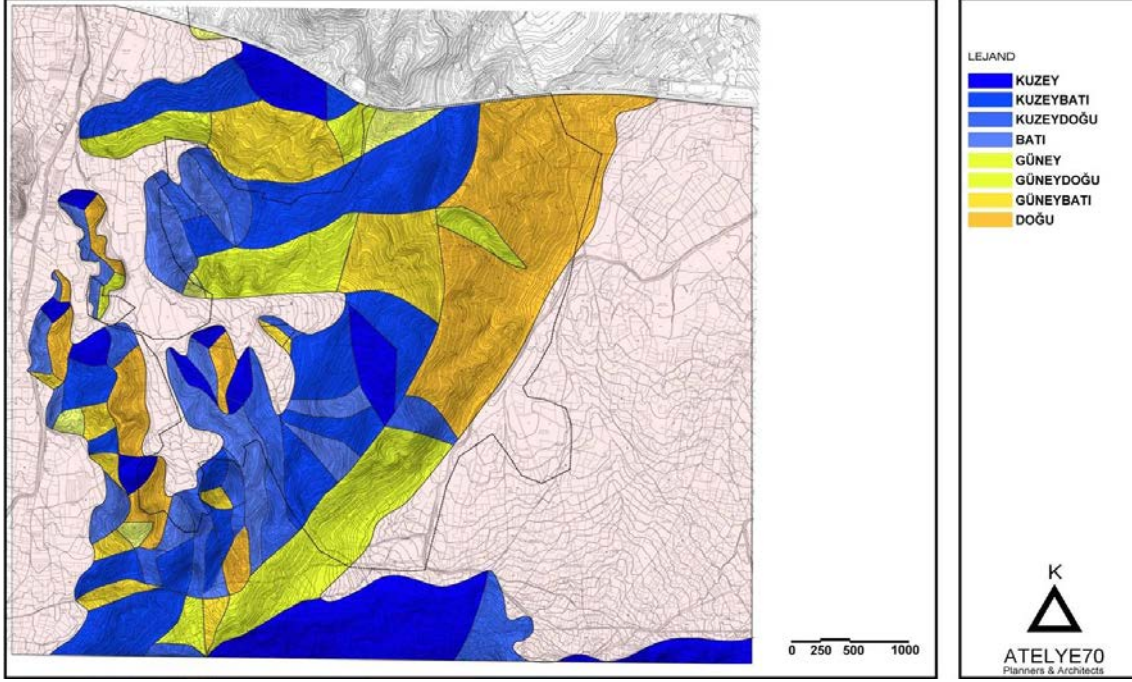


Şekil 16 Proje Alanı Eğim Analizi

BURSA-NİLÜFER EKO-KENT PROJESİ / DOĞAL YAPI SENTEZİ



Şekil 17 Proje Alanı Doğal Yapı Sentezi



Şekil 18 Proje Alanı Arazi Yöneliş Haritası

5.2. Konut Alanları

Genel Bilgi:

Mahalle Yaklaşımı: Çağdaş planlama kavramları çerçevesinde mahalle kavramı; konut işlevinin ağırlık kazandığı fiziki ve sosyal bir kentsel alt bölgeyi tanımlamaktadır. Bir aidiyetin gereği olarak tanış olma boyutlarında 5.000-10.000 nüfus ortalama mahalle nüfusu olarak kabul edilmektedir. Mahalle girişi, mahalle camii, mahalle çarşısı, mahalle okulu, mahalle muhtarı, ihtiyar heyeti vb. kavramlar bu aidiyetin yansıması olan mekân ve kurumlardır.

Tarihi gelişme sürecinde ülkemizin değişik coğrafyalarında değişik ekonomi ve kültür alanlarında gözlenen strüktür doku farklılıklarına rağmen tanımlanan mekân ve kurumlar hep var olmuşlardır. Mahalle, mekânsal ve toplumsal çeşitliliğin yaşandığı sosyal dayanışma alanıdır. Nitekim halen yaşayan geleneksel Bursa yerleşmelerinde (Muradiye-Yeşil) tanımlanan mahalle kavramı gözlenebilmektedir.

Ülke genelinde yaşanan yoğun kentleşme, yürürlükte olan planlama süreci (geleneksel plansız gelişen alanlarda), mahalle kavramının önemli ölçüde göz ardı edildiği, merkezi yönetimin güdümünde üretilen plan modelleri ile eki olan yönetmelikler, mekânsal ve kültürel çeşitliliği tek tip bir model içinde yorumlanmıştır. Geçtiğimiz altmış yıl boyunca süregelen bu planlama uygulama süreci olumsuz sonuçları ile bütün ülke genelinde gözlenebilir.

Plan Yaklaşımı:

Bursa-Nilüfer Eko-Kent planlama alanında konut alanlarının planlamasında mahalle kavramı temel bir veri olarak değerlendirilmiştir. Bu perspektif içinde coğrafyanın ortaya koyduğu fiziki koşullar çerçevelerinde 5.000-10.000 kişi nüfusu kapsayan mahalleler ana ulaşım (toplu taşıma) sisteminden giriş almaktadır. Böylece mahalleler, ulaşım sistemleri ile geçilen kat edilen değil varılan alanlar olacaktır.

Mahalle giriři, mahalle arřısı ve çevresi ile yoęun aktivite alanı olarak deęerlendirilmiřtir. Okula ve yeřil alanlara ulařmak baęlamında mahalle içi yayalařtırma Eko-Kent konseptinin gereęidir. Yoęun aktivite alanından daha tenhalara ve nihayet tabiata kadar deęiřik ařamalarda komřuluk grupları dūřunūlmūřtur. Toplumsal ve mekānsal çeřitlilik bu anlamda yorumlanmıřtır. řūphesiz ki yukarıda tanımlanan kurgu özenli bir mekānsal tasarım gerektirmektedir.

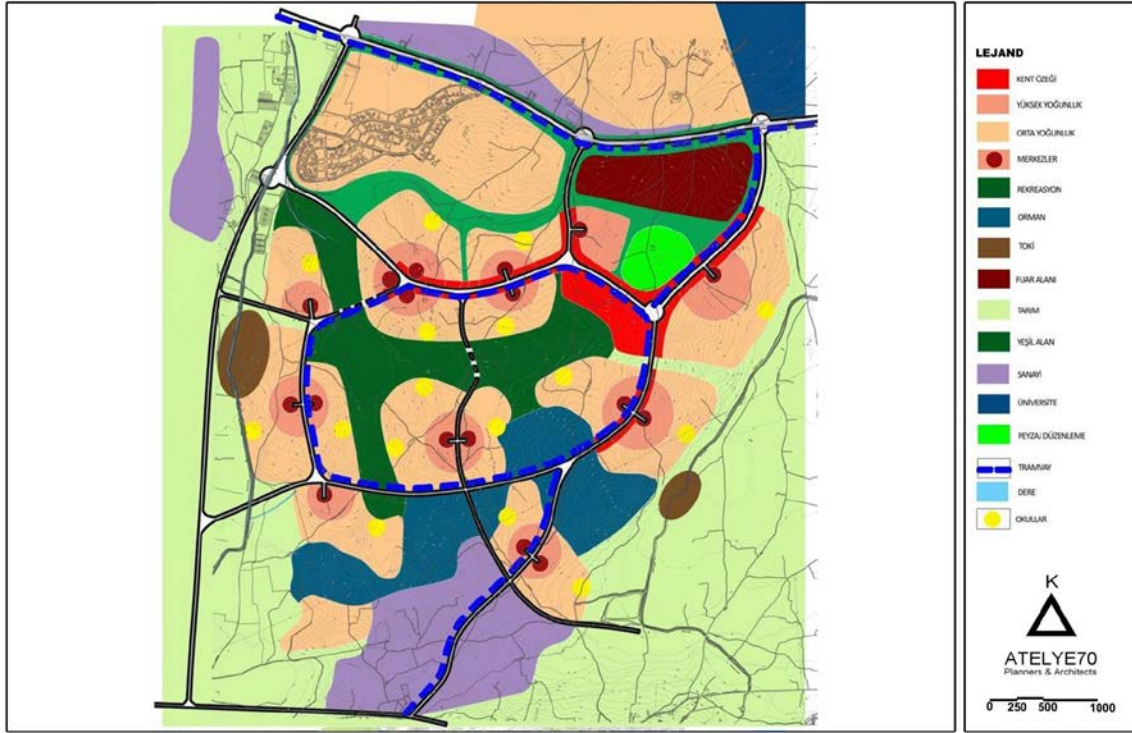


şekil 19

Gūneře ve manzaraya yönelmek, siluet ve mekān perspektiflerinde aranan estetik deęerler mimari zūmlere rehber olacak kentsel tasarım kriterlerini vazgeçilmez kılmaktadır.

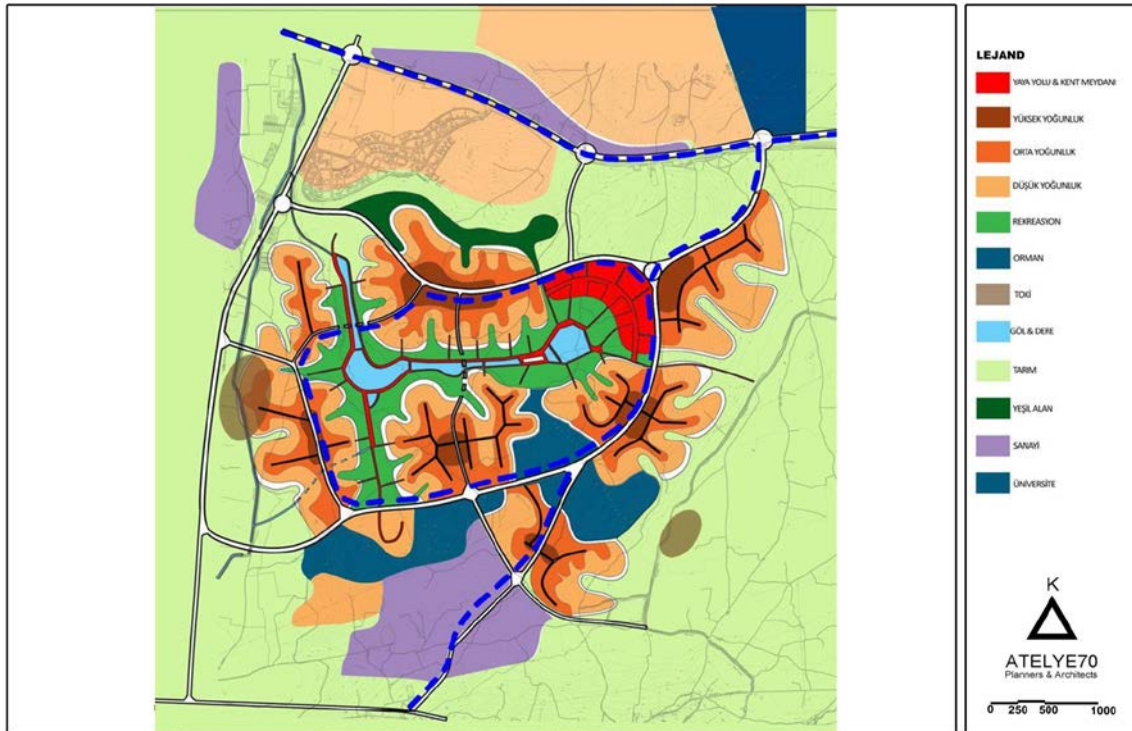
Proje alanının içinde yer alan 18. madde uygulaması grmūř alanların da yukarıda tanımlanan mahalle kavramı içinde yeniden organizasyonu dūřunūlebilir. Ne var ki, bu yaklařım kesinleřmiř imar ada-parcel mūlkiyet sahiplięi nedeniyle geniř kapsamlı bir uzlařma konusudur. neri plan yařayan dokunun korunması ynūnde bir karar getirmekle birlikte, uzlařma ortamında mūlkiyetin hamur edilmesi ve yeniden dūzenlenmesi tartıřılabilir.

BURSA-NİLÜFER EKO-KENT PROJESİ / İLKESEL YAKLAŞIM

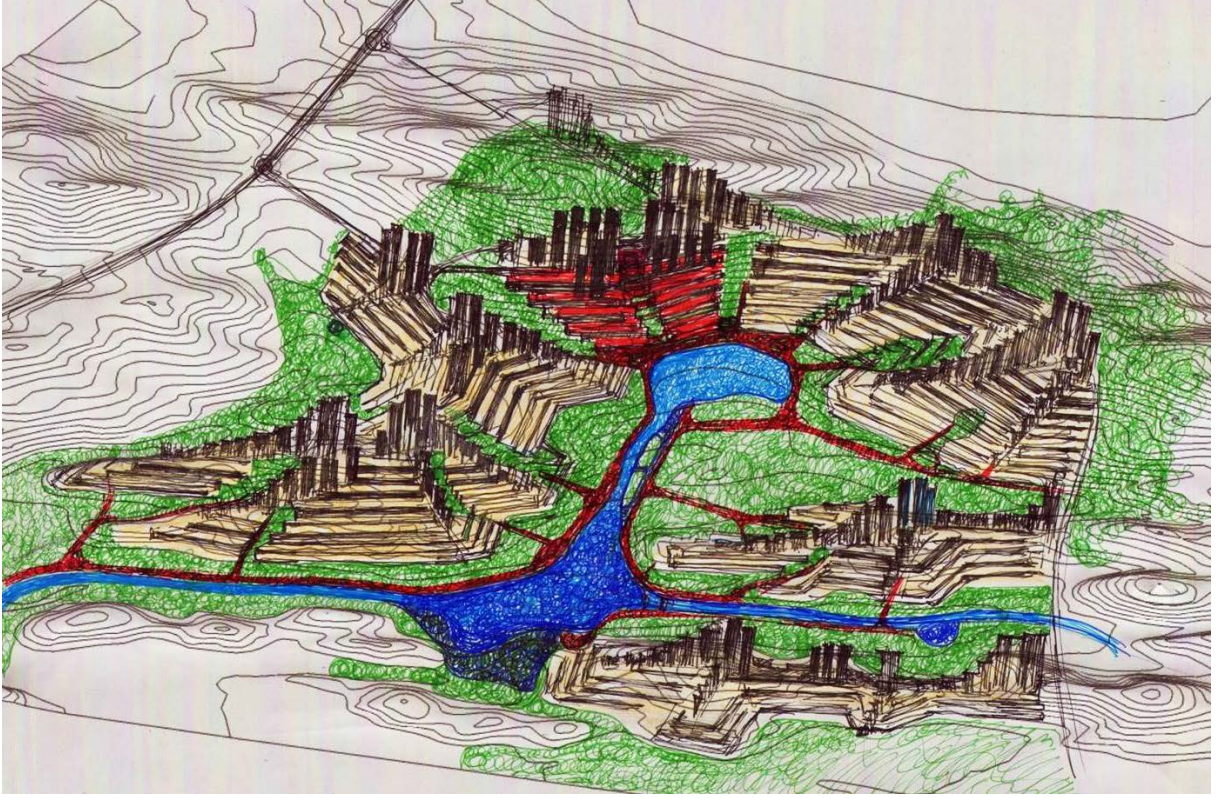


Şekil 20 İlkesel Yaklaşımların Mekânsal Yansıması

BURSA-NİLÜFER EKO-KENT PROJESİ / İLKESEL YAKLAŞIM



Şekil 21 İlkesel Yaklaşımların Mekânsal Yansıması



Şekil 22

5.3. Ulaşım Bağlantıları

Genel Bilgi:

Bursa-Nilüfer Eko-Kent proje alanı kuzeyinden geçen Bursa kenti ana omurgasından giriş almaktadır. Bursa -İzmir karayolu çıkışı olan bu omurga, raylı sistemle desteklenmiştir.

Bir diğer önemli bağlantı ise İstanbul-İzmir-Ankara otoyolundan güneye planlama alanının sınırına inen karayolu bağlantısıdır. Bahsedilen ulaşım aksları genel olarak gerçekleşmiş olup otoyola bağlantı yakın zamanda gerçekleştirilebilecektir.

Makro ölçekte izlendiğinde ise alt bölgenin Bursa merkezine olan güçlü bağlantısı yanında, Bursa kent merkezini kat etmeden, otoyol üzerinden İstanbul -Ankara-İzmir ve Mudanya-Bandırma-Gemlik liman bağlantıları üst düzey akışkanlıkta gerçekleşebilecektir. Alanın yakın çevresindeki sanayi alanlarına, üniversite alanına ve yaşayan Görükle merkezine bağlantıları da bu sistem içinde olacaktır.

Uzun vadede planlanan İstanbul-İzmir demiryolu geçişi de alanın ulaşılabilirlik kabiliyetini arttıracaktır. Ayrıca planlama alanını, tarım alanları sınırında kuşatan çevre köyleri ve sanayi alanlarını taşımayı hedefleyen üst ölçek plan kararları tanımlanmış çevre yolları bağlantıları söz konusudur. Bu aşamada planlama alanının kendi iç bünyesindeki ulaşım sistemi önem kazanmaktadır.

Plan Yaklaşımı:

Alana ana giriş olarak Bursa-İzmir karayolu üzerindeki kuzey otoyolu kavşağı seçilmiştir. Bu kavşak özellikle Bursa kent merkezi İstanbul-Ankara otoyol çıkışları nedeniyle birinci

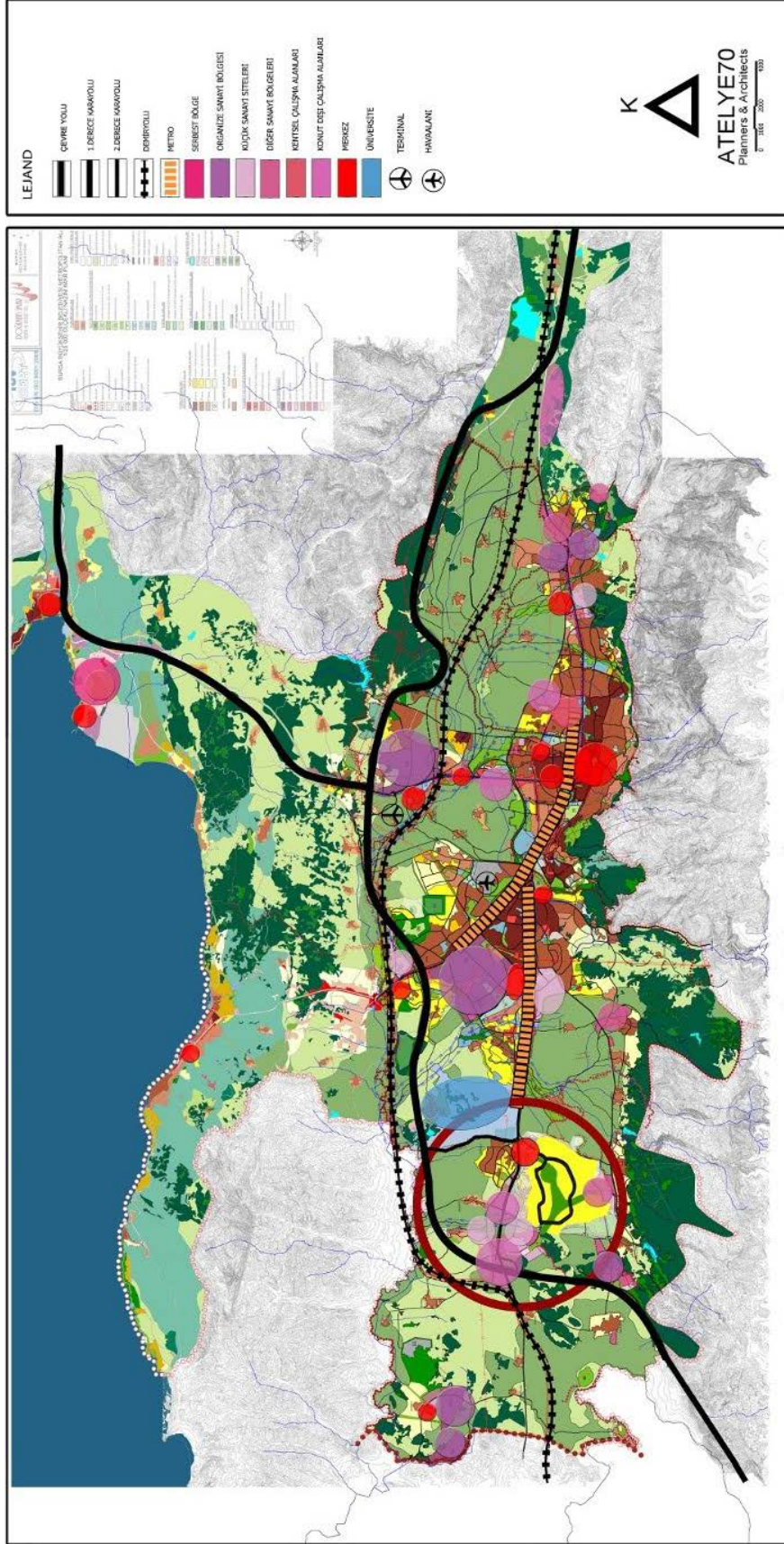
derecede önceliklidir. İkinci bir kavşağın, daha az önemli bir giriş olarak batıda çevre yolu üzerinden olabileceği düşünülmüştür.

Alan bütünü içindeki ana güzergâh, yerleşme içi vadileri saran sırtların doruklarını takip ederek bir ring yolu oluşturmaktadır. Ana güzergâh olarak düzenlenen bu ring yolu raylı toplu taşıma sistemi ile desteklenmiştir. Belirli alanları kapsayan mahalle alt bölgeleri bu ring yolundan giriş almaktadır.

Temelde ana omurga olarak düzenlenen ring yolunu çevrede yaşayan mahallelere, köylere Görükle'ye ve sanayi alanlarına bağlayan yollar, ikinci kademe ulaşım ağı olarak düşünülebilir. Vadi alanlarının ana ulaşım aksları ile bölünmemesi temel planlama ilkesi olarak benimsenmiştir.

Mahalle iç kademe yolları sürekliliği olmayan (araçlı geçiş trafiğini özendirmeyen) komşuluk gruplarına küldesaklarda ulaşan otopark servislerini düzenleyen yollardır. Bu yolların dokusu şüphesiz ki kentsel tasarım kriterlerinde ortaya çıkan strüktür ile uyumlu olacaktır.

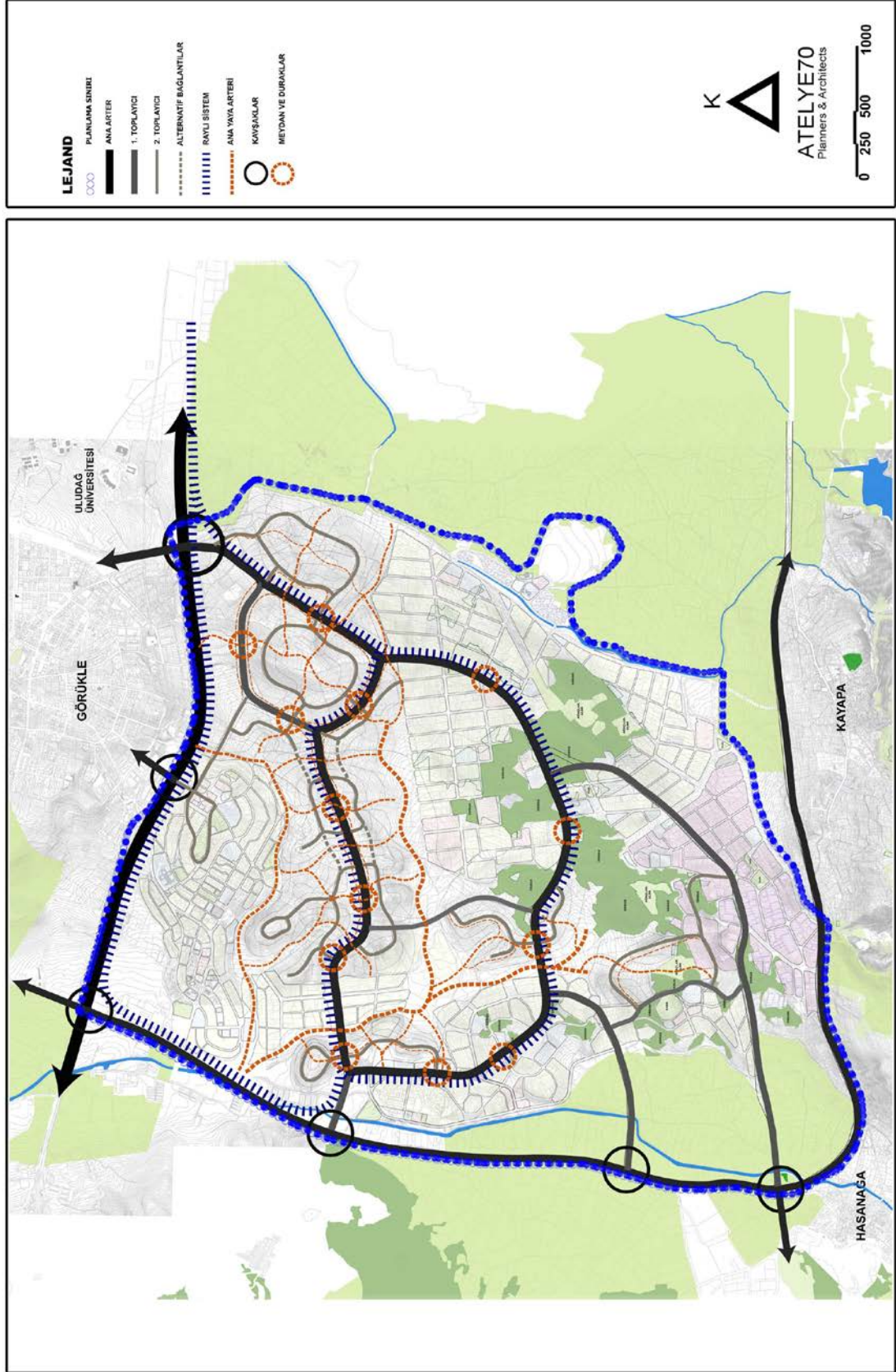
BURSA-NİLÜFER EKO-KENT PROJESİ / PROJE ALANI - KENT BÜTÜNÜ İLİŞKİSİ



Şekil 23 Batı Planlama Alt Bölgesi ile Kent Bütününün İlişkisini Güçlendirmeye Yönelik Öneriler

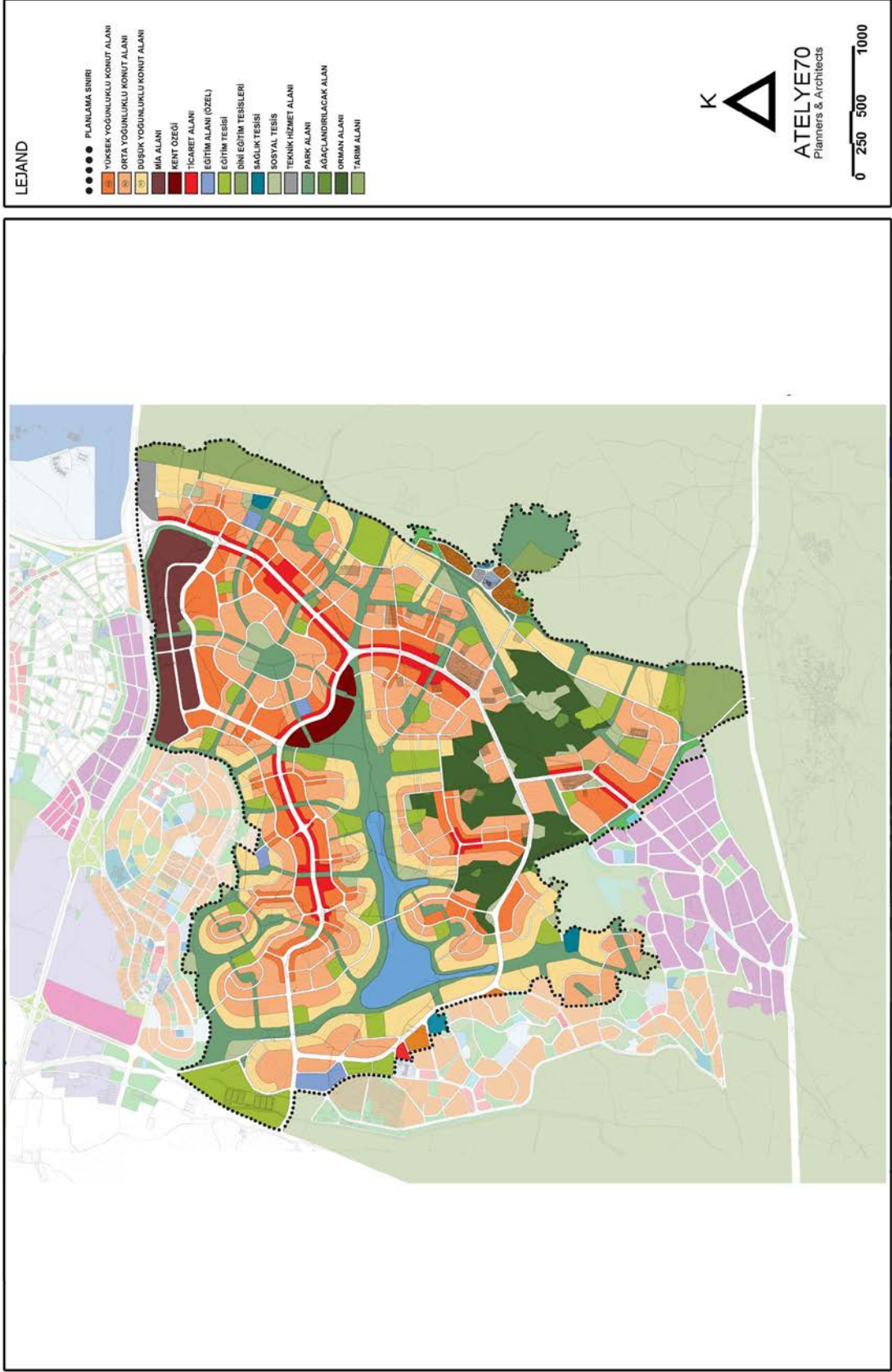
36

BURSA-NİLÜFER EKO-KENT PROJESİ / ULAŞIM BAĞLANTILARI



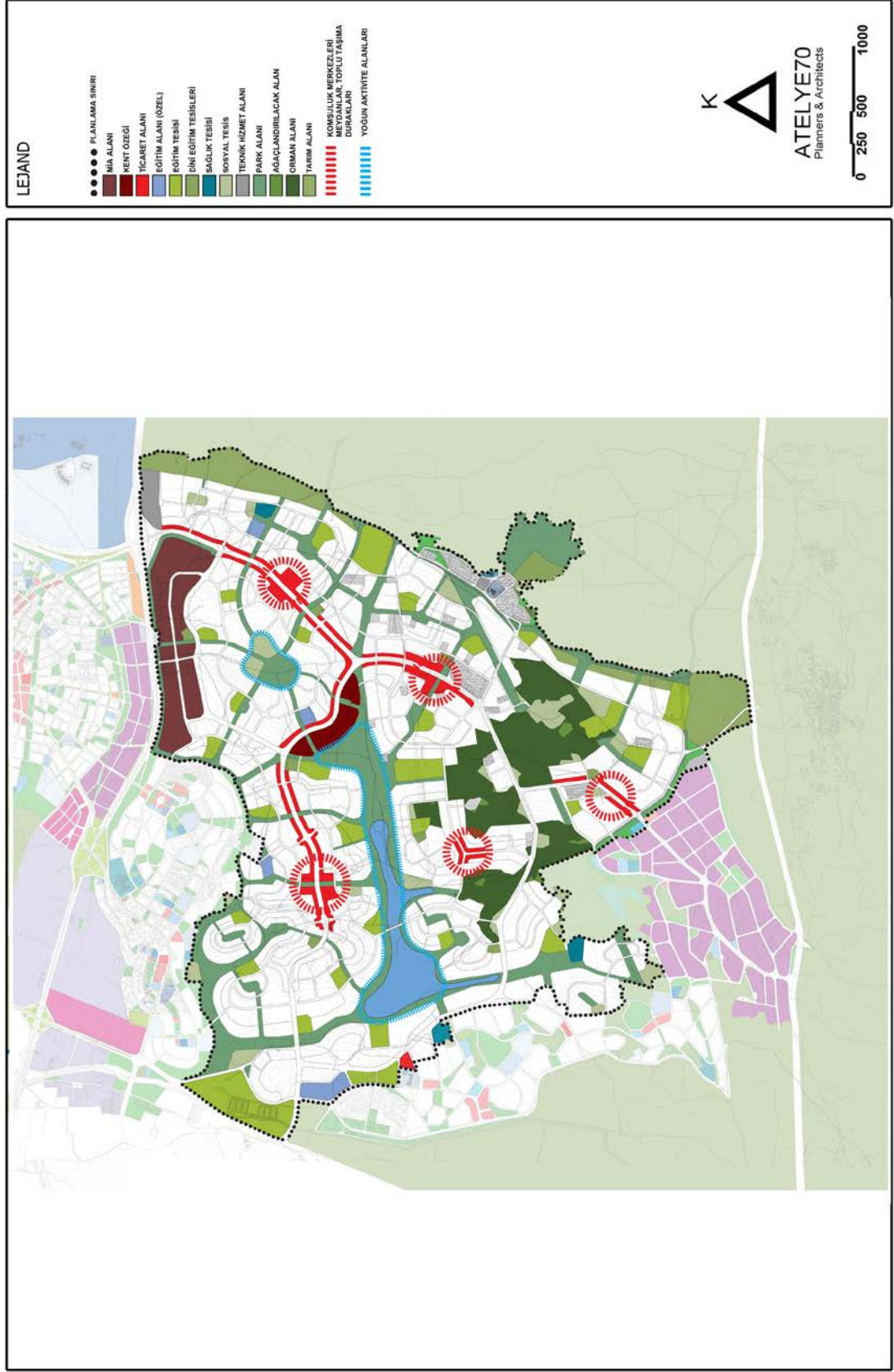
Şekil 25 Ulaşım Bağlantıları Önerileri

BURSA-NILUFER EKO-KENT PROJESİ / TASARIM



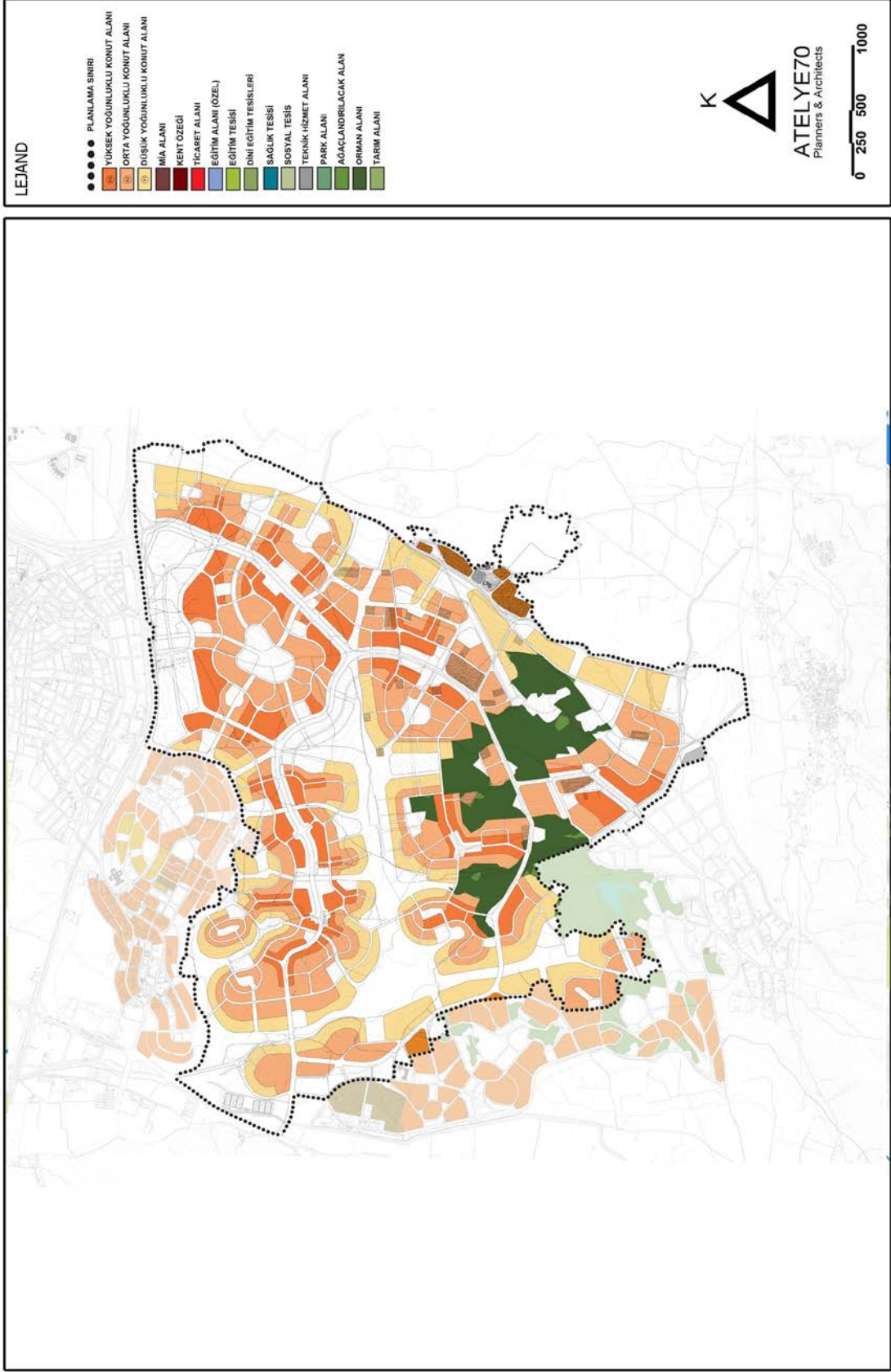
Şekil 26 Master Plan/Tasarım

BURSA-NILUFER EKO-KENT PROJESİ / DONATILAR



Şekil 27 Donatı Alanları/Kamusal Alanlar

BURSA-NILUFER EKO-KENT PROJESİ / YOĞUNLUK



Şekil 28 Yoğunluk Dağılımı

5.4. Kent Merkezleri ve MİA Fonksiyonları

Genel Bilgi

Kentin merkezi, hizmet etkinliklerinde çeşitlenme ve ihtisaslaşmanın en üst düzeyde olduğu, alt bölgelerdeki faaliyetlerin yönlendirildiği, ekonomik, kültürel ve politik üretim/karar merkezleri olarak tanımlanmaktadır. Yaratılan değerlerin, ulaşımın, yapılaşmanın ve altyapı ağlarının en yoğun bu anlamda rantın da en yüksek olduğu alanlardır. Bu durumda; kent merkezi olarak MİA'lar içinde bulundurdıkları işlevler açısından kentlere ulusal, uluslararası iş, ticaret, kültür üsleri olarak hizmet ederler.

Merkezde bulunan ve değişik başlıklar altında sıralanabilen işlevler içerisinde konut alanları, merkezi gece nüfusuyla da yaşatan fonksiyondur. Merkezin süreç içerisindeki büyümesini kontrol eden araç ise insan ve yapı yoğunluğudur.

Konut kullanımının yoğunluğu, yapıların üst katlarının yer yer iskâna ayrılmış olması, merkezde işlerliği ve gece-gündüz nüfusunun dengelenmesini sağlamaktadır. Konut işlevinin eksikliği, çalışma saatleri dışında merkez kesiminin تنها ve cansız olduğunu belirlemektedir. Bu nedenle, merkezin normal çalışma saatleri dışında konut ve ticaret işlevinin yanı sıra yönetim, rekreasyon, turizm, kültür vb. hizmetlerini de sunan bir yapıda olması gereklidir.

Merkezde, yaya ulaşım örüntüsü kuvvetli olmalıdır. Kentteki yaya dolaşımını rekreasyon ve eğlence alanlarına, merkezdeki ticari aktivite ve prestij alanlarına bağlayan promenad ve uzmanlaşmış meydanlar sistematığı çok önemlidir.

Ulaşım planlaması açısından bakıldığında ise, taşıt ve yaya ilişkileri dengeli çözülmeli ve merkezi kullanımların oluşturduğu taşıt trafik sisteminin gerektirdiği yol kademe örüntüleri oluşturulmalıdır.

Plan Yaklaşımı:

Geleneksel kent merkezi Eko-Kent proje alanını da içeren Nilüfer ilçesi birinci dereceden etkileşim içerisinde.

Üst ölçekli planlarda kentin gelişme yönü olarak belirlenen Batı Planlama Bölgesi'nin, öneri nüfusunun (400.000 kişi), 200.000 kişilik nüfusunun yaşayacağı planlama alanının kendi ihtiyaçlarını karşılayacağı, MİA, yerel merkez ve mahalle merkezleri kurgusu bu anlamda oldukça önemli görülmektedir.

Ancak bu kurgu, ulaşım planlaması ile beraber düşünülmeli, taşıt-yaya ilişkilerinin dengesi Eko-Kent konsepti kapsamında yürüme mesafelerindeki mahalle merkezleri ile desteklenmelidir.

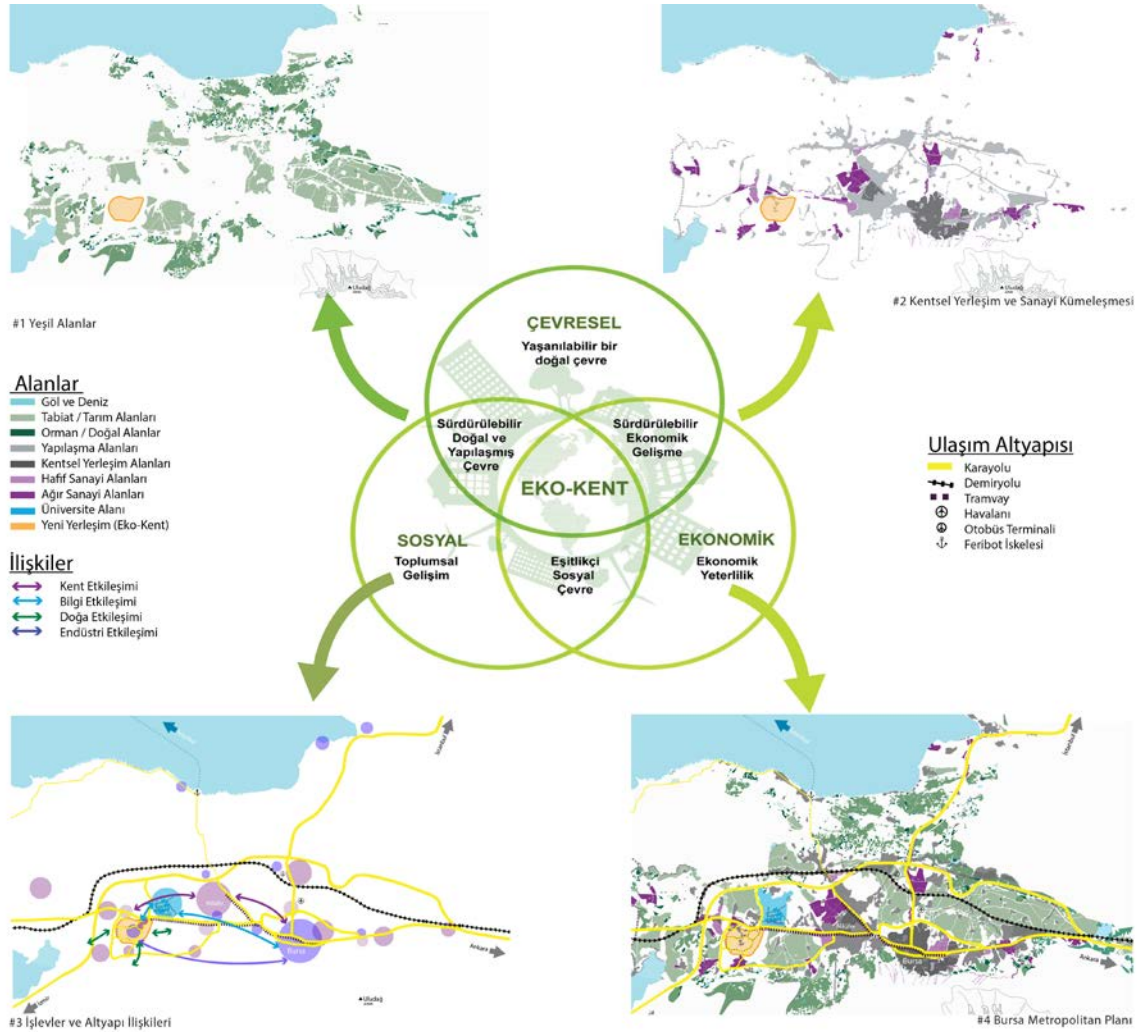
Bu anlamda proje alanında hizmet sunumunun, çeşitlenmenin ve yapılaşmanın en yoğun olacağı MİA, alana İstanbul-İzmir otoyolundan iki kavşak ile girişi sağlanan, üniversite komşuluğundaki bölgeden düşünülmüştür.

MİA'nın, proje alanı dışında, makro ölçekli sınır içerisindeki diğer yerleşmelere ve üniversite hizmet sunacağı göz önünde bulundurulmuştur.

Dolayısıyla MİA güneyinde, onu çevreleyen ikinci kademe ring yol boyunca bir yerel merkez düşünülmüştür. Bu yerel merkez, rekreatif yoğun aktivite alanı olarak belirlenen vadi etrafındaki yaya dolaşımı ile beraber mahalle merkezlerine açılmaktadır.

MİA, Yerel Merkez ve Mahalle Merkezleri arasında hizmet sunumu açısından bir kademelenme ve organizasyon söz konusudur. Nitekim MİA'lar finans, yönetim, turizm-kültür, rekreasyon, perakende ticaret birimleri, dini tesisler, meydanlar ve kent parklarını kapsayan daha kompleks bir yapıdan, sadece belirli bir yerleşim bölgesinin ihtiyaçlarına yönelik sınırlı bir ticaretin sunulduğu mahalle merkezlerine açılmaktadır.

Meydanlar ve yeşil alan kullanımı ile entegre bir biçimde düşünülen mahalle merkezleri ise Eko-Kent konseptinde önemli bir girdi olan donatı alanları ve erişilebilirlikleri açısından bir kademelenme deseni içerisinde kurgulanmıştır.



Şekil 29 Metropolen Düzeydeki Fonksiyon Alanları



Şekil 30 Eko-Kent Makro Planlama Yaklaşımı



Şekil 33 Mahalle Komşuluk Grupları



Şekil 34 Mahalle Komşuluk Grupları



Şekil 35 Mahalle Komşuluk Grupları



Şekil 36 Bulvar (Meydan ve Ticari Birimler)



Şekil 37 Bulvar (Meydan ve Ticari Birimler)



Şekil 38 Bulvar (Meydan ve Ticari Birimler)



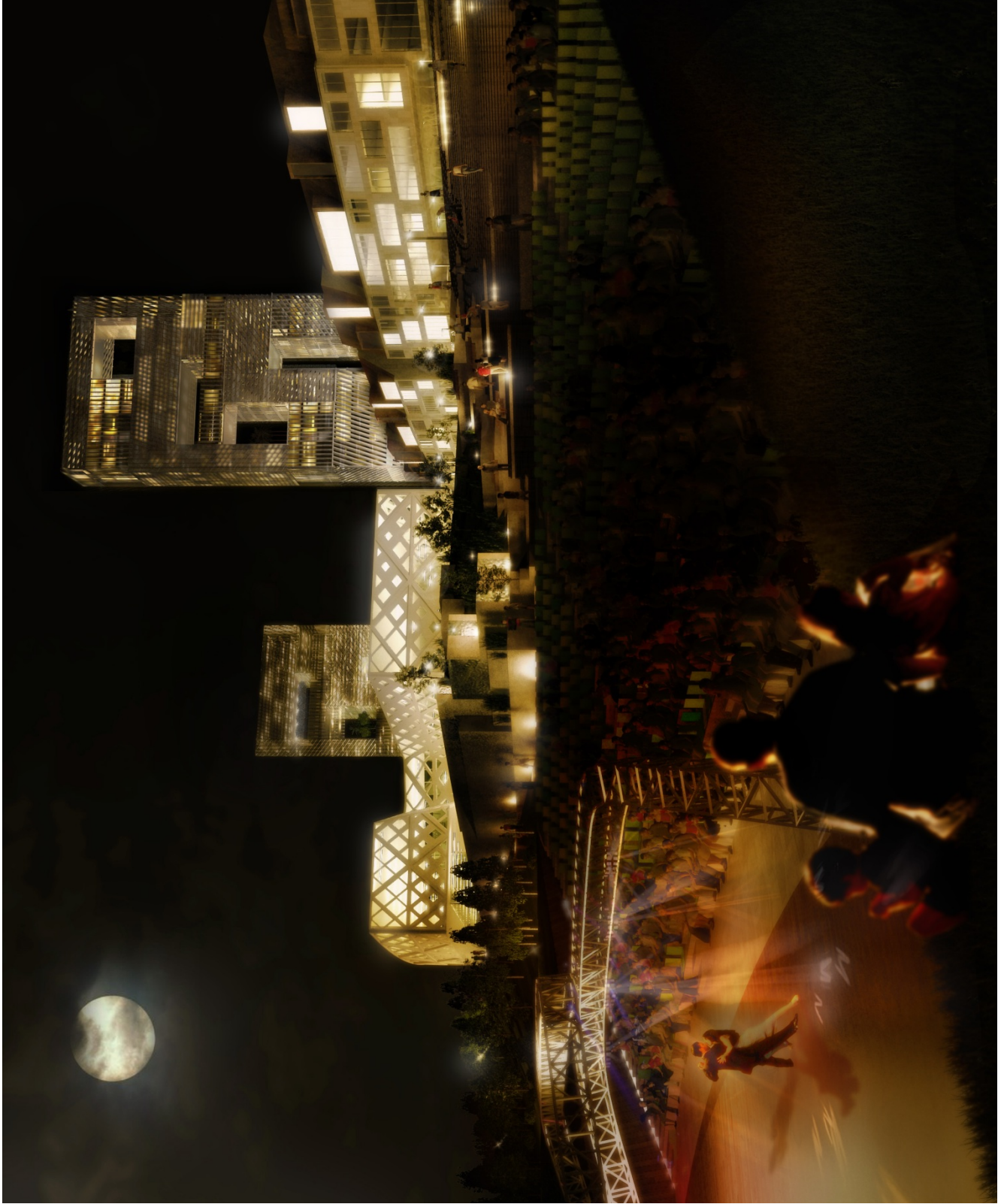
Şekil 39 Kent Özeği



Şekil 40 Kent Özeği (Ticari Merkez & Meydan ve Amfi Tiyatro)



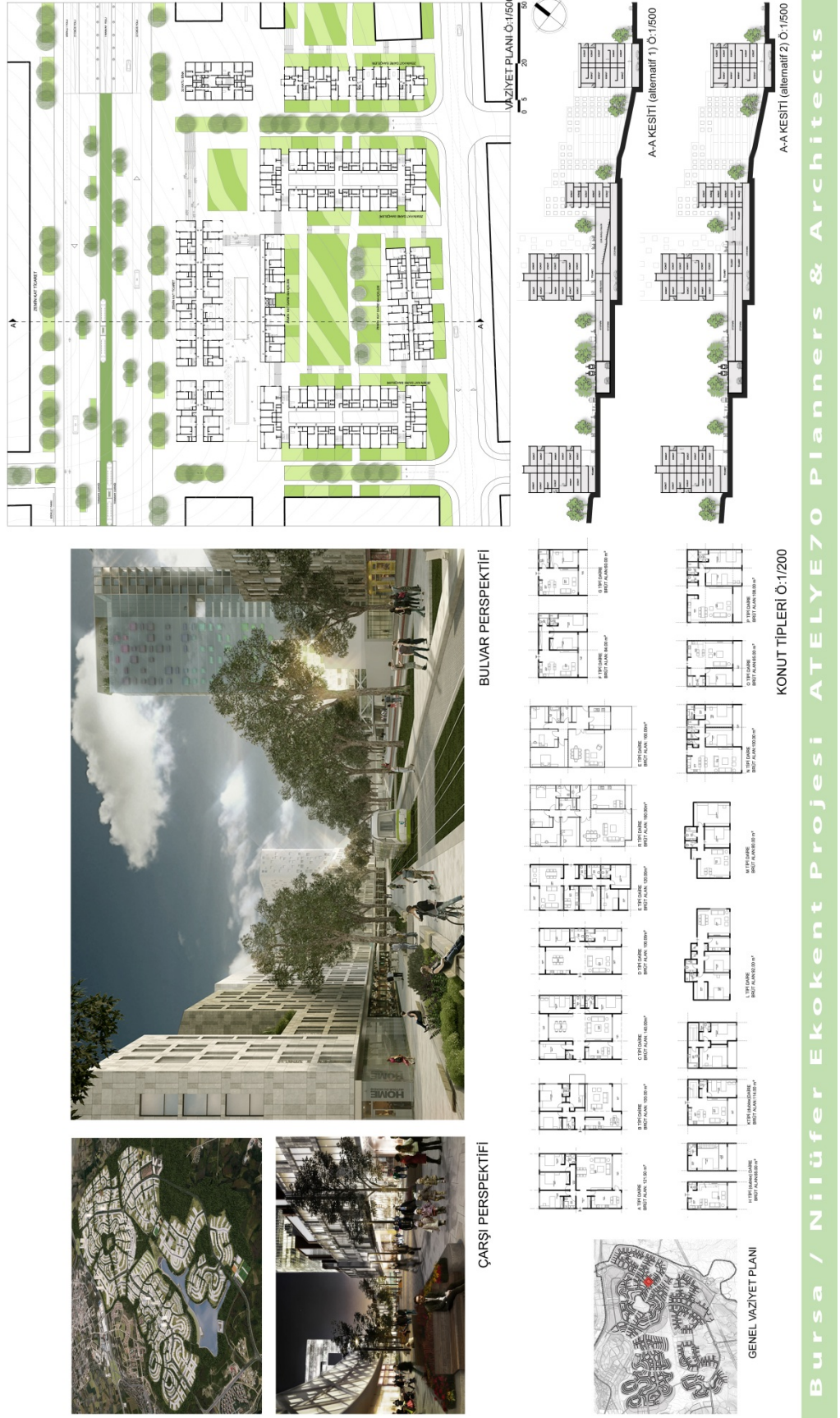
Şekil 41 Kent Özeği (Ticari Merkez & Meydan ve Amfi Tiyatro)



Şekil 42 Kent Özeği (Ticari Merkez & Meydan ve Amfi Tiyatro)



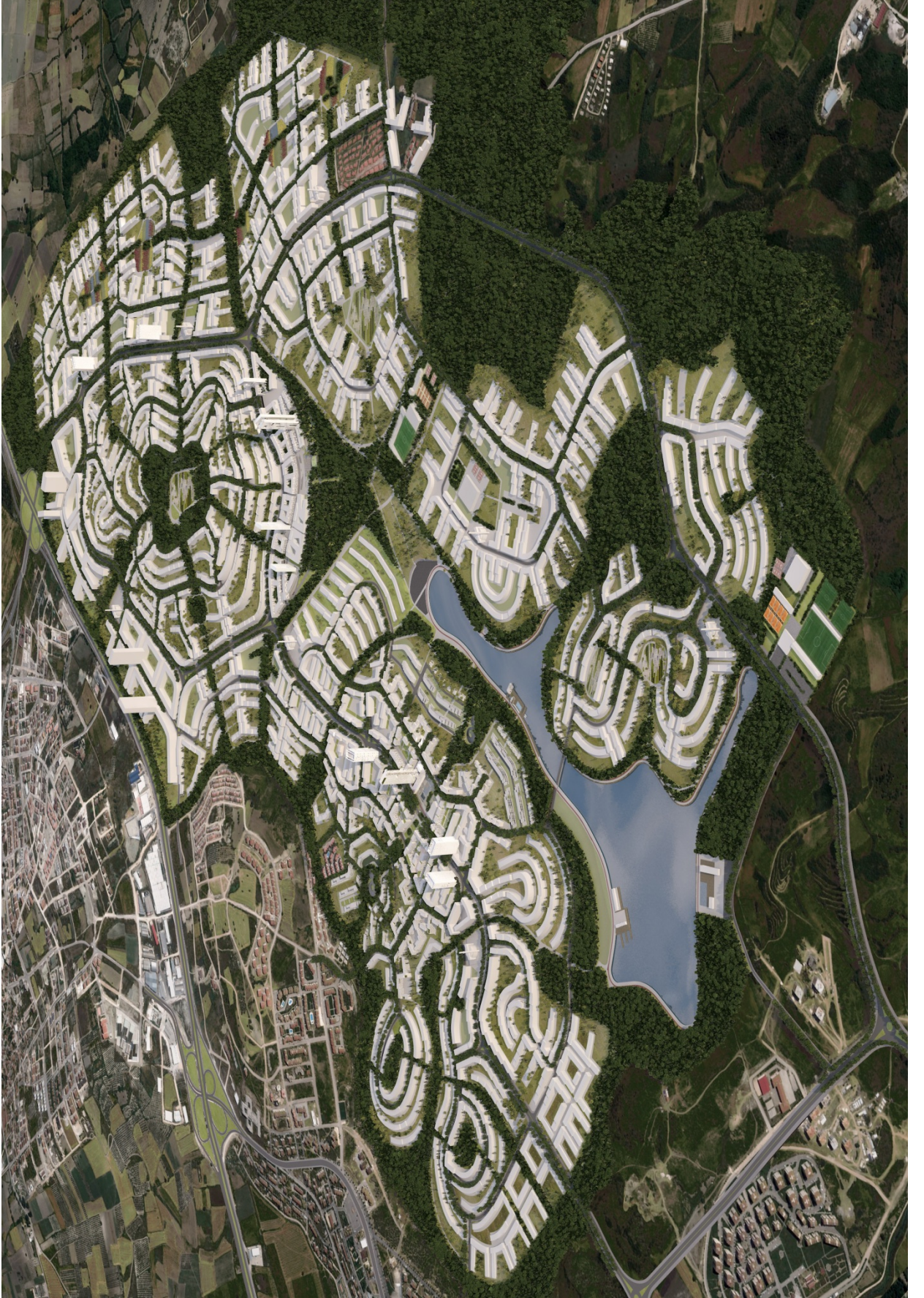
Şekil 43 Rekreasyon Alanı (Göl)



Şekil 44 Yerleşim Dokuları ve Konut Tipolojileri



Şekil 45 Genel Perspektif – Kuzey



Şekil 46 General Perspektif- Güneydoğu

6. Sonuç

Sanayi devriminin tarihsel gelişim sürecinde, kentsel işlevlerin iç içe yoğunlaşması ve kentlerin yağ lekesine benzer bir şekilde yayılmasına karşın, gelişmiş ülkelerde çeşitli model arayışları oluşturulmuştur.

Şüphesiz ki yeni kentler düşüncesi (uydu kent) bu arayışlar içerisinde, iş-iskan ve sosyal donatı alanlarının dengeli bir sistematiğe birlikteliğini hedefleyen ve öncelik kazanan bir çözüm önerisidir.

Bursa İl'inin mevcut projeler dâhilindeki gelişim potansiyelleri göz önüne alındığında: özellikle İstanbul—İzmir otoyol, körfez geçişi ve demiryolu projelerinin tamamlanması sonrasında nüfus hareketlerinin getireceği;

- Yeni konut ihtiyaçlarını karşılayacak,
- Hizmet sunumları bakımından kendi içinde yeterli olacak,
- Doğal çevreye duyarlı bir gelişim sürecini destekleyecek,
- Yapay ve doğal çevrenin işlevsel entegrasyonunu sağlamış,

bir uydu-kent oluşumu için Nilüfer Bölgesi'nin uygun bir yer seçimi olacağı öngörülmektedir.

Bu anlamda, Bursa-Nilüfer Eko-Kent projesi, Bursa merkezinin desantralizasyonu bağlamında, gerek fiziki koşullar gerekse sosyo-ekonomik koşulların uygunluğu bakımından çok olumlu fırsatlar sunmaktadır.

Dolayısıyla, bu fırsatlar ışığında planlamanın ve uygulamanın başarısı ülke genelinde örnek bir model olarak değerlendirilebilecektir.

7. 1/1000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER EKOKENT UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nce 03.02.2011 tarihinde onaylanan Kayapa Toplu Konut Alanı ve Görükle Mera Mevkiine Ait Uygulama İmar planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüd Raporu doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

1.2. Plan genelindeki tüm parsellerde sondaj ve jeofizik çalışmalardan herhangi biri ile ayrıntılı zemin etüt çalışması yapılacaktır.

1.3. Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik ve Deprem Bölgelerinde Yapılacak Olan Binalar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

1.4. Bu İmar Planı ve Revizyonu, plan hükümleri ve plan açıklama raporu ile bir bütündür.

1.5. Planlama alanının tamamında 3194 sayılı Kanunun 18.madde uygulaması yapılacaktır.

1.5.1. 18.madde uygulaması tek etapta yapılabileceği gibi, etaplar halinde de yapılabilir. 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Madde Uygulama etapları Nilüfer Belediyesi tarafından belirlenecektir.

1.5.2. 18. Madde İmar uygulamasında, plan üzerinde belirtilen, yol, yeşil alan, donatı alanı, orman vb ortak kullanım alanları haricinde kalan konut ve ticaret alanlarında tek parsel olacak şekilde uygulama yapılması esastır. Konut ve ticaret adalarında minimum parsel ada ölçeğidir.

1.5.3. 18. Madde İmar uygulamasında, İmar uygulaması içindeki tüm parseller özel eğitim, özel sağlık, özel kültürel ve sosyal tesis alanlarına eşit oranda hisselendirilecektir. Bu özel donatı alanlarına denk gelen kadastro parsellerine de 18. madde imar uygulaması aşamasında konut / ticaret alanlarından yer verilecektir.

1.6. Bütün şehir fonksiyonlarında; yönetmeliklerde tanımlanan yapı boyutlarına, yapı yaklaşma mesafelerine, ifraz şartları ve benzeri hükümlere bakılmaksızın, maksimum yükseklik ve maksimum emsal değerleri esas alınmak koşuluyla gerçekleştirilecek Kentsel Tasarım ve Mimari Avan Projesine göre uygulama yapılır. Nilüfer Belediyesi'nce plan genelinde hazırlanıp onaylanacak Ekolojik Kentsel Tasarım Rehberine uyulacaktır. Söz konusu Ekolojik Kentsel Tasarım Rehberi doğrultusunda ada ölçeğinde Kentsel Tasarım Projesi yapılmadan, Mimari Avan Proje üretilmez. Ada ölçeğinde hazırlanacak Kentsel Tasarım ve Mimari Avan Projeler Nilüfer Belediyesi'nce oluşturulacak komisyon tarafından onaylanacaktır.

1.7. Ekolojik Kentsel Tasarım Rehberi doğrultusunda hazırlanan Kentsel Tasarım ve Mimari Avan Projenin Nilüfer Belediyesi'nce oluşturulan komisyon tarafından onayına istinaden ada içinde yeniden parselasyon yapılabilir.

1.8. Tüm ada ve parsellerde Avan Projesine göre, uygulama projesinde yapılaşma nizamı ve TAKS serbesttir. Bu alanlarda yapılaşma nizamı; ayrık, bitişik, ikiz, teras ev, sıra ev, blok olarak yapılabilir. Bu yapı nizamları aynı ada içinde ayrı ayrı ve birlikte kullanılabilir. Bunlar vaziyet planı ile belirlenir, geliştirilebilir. Aynı ada içinde farklı kat uygulamalarına gidilebilir.

1.9. Vaziyet planının üretilmesinde; küçükü büyüklü mülkiyet desenin ortaya koyacağı zorunluluklar bağlamında, ada içi maksimum 10 mt. genişliğinde yol ve “Cul De Sac” düzenlenebilir. Terkin zorunluluğu olan bu yol alanları inşaat emsallerine dâhil edilir. İmar adalarını kuşatan yeşil alanlar içinde park yolları düzenlenebilir. Bu yollardan cephe alan parseller düzenlenebilir. Her iki durumdaki düzenlemelerde Nilüfer Belediyesi’nce oluşturulacak komisyon yetkilidir.

1.10. Bütün kentsel işlevlerde bölge parkına ve süreklilik gösteren tüm yeşil kanallara cephe veren yapılar 3 kattan (h maks 9.50m’ den) fazla olamaz.

1.11. Bütün kentsel işlevler için peyzaj projesi hazırlanmadan ruhsat verilmez.

1.12. Konut alanlarında zemin kotu, bina köşe kotlarının ortalaması olarak alınır, su basman kotu 0.50 m.’dir. Bulvar boyu ticari yapılarda zemin kat kotu, yol kırmızı kotuna eşit olarak verilir. İskân edilen bodrum kat inşaat emsaline dâhildir.

1.13. Belirtilmeyen hususlarda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

2. KONUT ALANLARI

2.1. Plan üzerinde konut alanlarında kullanım türüne ve yoğunluk kararlarına göre K1-K2-K3 alanları işaretlenmiş olup bu alanlarda; inşaat emsali değerleri kat adetleri aşağıdaki gibidir.

KONUT ALANI	KAKS	KAT ADEDİ
K1	0.90	2-3
K2	1.20	2-6
K3	1.50	2-8

2.2. Otopark ihtiyacı parsel içinde sağlanacaktır. Her bağımsız konut birimi için en az 2 adet otopark yeri ayrılması zorunludur.

2.3. Kademeli yapılarda çatı damları komşu dairenin bahçesi olarak kullanılabilir.

2.4. Çatı kullanımlarına ilişkin esaslar Ekolojik Kentsel Tasarım Rehberinde belirlenecektir.

2.5. 10.000 m2 üzeri alan büyüklüğüne sahip olan konut parsellerinde, belirlenen yapılaşma emsal değerinden kullanılmak üzere, toplam emsalin %5’ini aşmamak şartıyla bağımsız bölüm oluşturulabilen çarşı, büro, kreş, sağlık tesisi, kafeterya, büfe v.b. hizmet birimleri Avan Proje onayı ile yapılabilir.

2.6. 10.000 m2 ve üzeri alan büyüklüğüne sahip konut parsellerinde, 1000 m2 kapalı inşaat alanını aşmamak koşuluyla ortak kullanma açık sosyal tesis, spor tesisi, kapalı-açık yüzme havuzu yapılabilir. Bu alanlar inşaat emsaline dahil değildir.

3. BULVAR BOYU TİCARET ALANLARI

3.1. Yol boyu ticaret alanı tanımlaması şematik olup; yola cepheli bina zemin katlarının, ticaret kullanımlı olacağını ifade eder.

3.2. K2-K3 konut alanlarında yol boyu ticaret işlevi olan alanlarda, ticaret lekesi kadar alan $E=0.80$ değeriyle, parsel için geçerli olan inşaat emsaline ilave edilir. Ticaret lekesi içinde maks $E= 2.5$ değerini aşamaz.

3.3. Bu alanlarda konut, bölgesel ticari faaliyetler, bürolar, iş merkezleri, showroamlar, banka merkezleri, yönetim birimleri, kamu tesisleri, sağlık, konaklama ve turistik tesisler, sosyal ve kültürel tesisler, özel yurt vb. nitelikte yapılar yer alabilir.

3.4. Ticaret alanı şematik olarak tanımlanmış olup; emsal alan büyüklüğü aşılmamak koşuluyla, bulunduğu ada içinde Mimari Avan Projesine göre düzenlenir.

3.5. Ticari alanda hiçbir şekilde yanıcı, patlayıcı ve çevre sağlığı bakımından olumsuz faaliyet gösterecek imalathaneler, depolar ve oto galeri alanları yer alamaz.

3.6. Ticaret alanlarında zemin kat yüksekliği 5 m'dir. Asma kat yapılamaz.

3.7. Bulvar boyu ticaret alanlarında maks H: 27 m olup 8 kattır. Bulvar üzeri mahalle merkezlerinde maks H 65 m olup 20 kattır.

4. ÖZEL PLANLAMA ALANI.1 (KENT ÖZEĞİ)

4.1. Kent özeği yerleşme alt bölgesinin bütününe hizmet veren yönetim, ticaret, kültür, ulaşım işlevlerini kapsar. Bu alanda yerleşme bütünü temsil eden kent meydanı ve yayalaştırılmış alanlar çevresinde; belediye, kamu yapıları, kültür sarayı, bankalar, ticaret alanları, bürolar, tiyatro, konser salonu, sergi alanları, oteller, restoran- cafe gibi eğlence-dinlenme mekanları, sağlık- eğitim tesisleri, terminal (tramvay, otobüs durağı), otopark ve konut- rezidans işlevleri yer alacaktır.

4.2. Kent özeği alanlarında inşaat emsali brüt sınır içinde E: 2.00 olarak belirlenmiş olup, E: 1.00 inşaat emsali konut olarak kullanılabilir. Zemin kat 5 m, normal katlar 4 m olabilir. maks H:80 m' dir.

4.3. Kent özeği, özel planlama alanı olarak tasarlanmış olup; kesinleşecek programa göre işlevlerin mekansal projeleri yarışma yoluyla elde edilecektir. 18. Madde uygulama süreci içinde alan bütününde %40 DOP, %10 KOP değerleri uygulanacaktır.

5. ÖZEL PLANLAMA ALANI.2 (MİA ALANLARI)

5.1. İşlevsel anlamda Ülke, Bölge ve Bursa metropolüne hizmet veren merkezi iş alanlarıdır. Şirket merkezleri, bürolar, toptan ticaret, yüksek teknolojide sanayi, showroamlar, kamu yapıları, fakülteler, bölge hastanesi, konut, rezidans, transfer merkezi, otoparklar ve gereği olan sosyal ve teknik alt yapı tesisleri yer alabilir.

5.2. MİA alanlarında inşaat brüt alan üzerinden E: 2.00 belirlenmiş olup E:0.50 yapı yoğunluğu konut olarak kullanılabilir. Zemin kat 5m, normal katlar 4m olabilir. maks H:80 m' dir.

5.3. MİA alanları özel planlama alanı olarak tasarlanmış olup; kesinleşecek programa göre işlevlerin mekansal projeleri yarışma yoluyla elde edilecektir. 18. Madde uygulama süreci içinde alan bütününde %40 DOP, %10 KOP değerleri uygulanacaktır.

6. SOSYAL DONATI ALANLARI

6.1. Eğitim Alanları

6.1.1. Kamu ya da özel kişi ve kurumlara ait okul öncesi eğitim tesisleri, ilköğretim, ortaöğretim, yükseköğretim tesisleridir.

6.1.2. Eğitim alanlarında; yurt binaları ile kampüs içi zorunlu konaklamaya yönelik lojman binaları dışında yapı yapılamaz.

6.1.4. Eğitim alanlarında Mimari Avan Projelerine göre uygulama yapılır. Çevresinde yer alan yapılaşma koşullarına uyum içinde olmalıdır. Bu bağlamda çevre yapı yüksekliklerini aşamaz. Planlarda saptananların dışında genel olarak E:0.75'dir.

6.2. Sosyal ve Kültürel Tesisler

6.2.1. Kamu ya da özel kişi ve kurumlara ait kültürel hizmet binaları; yurtlar, çocuk yuvaları, yaşlılar bakım evi, halk eğitim merkezleri, kütüphane, sinema, tiyatro, düşün salonu, halı saha, yüzme havuzu vb. sosyal tesislerin yer aldığı alanlardır.

6.2.2. Mimari Avan Projesine göre uygulama yapılır. Çevresinde yer alan yapılaşma koşulları ile uyum içinde çevre yapı yüksekliklerini aşamaz.

6.3. Sağlık Tesis Alanları

6.3.1. Kamu ya da özel kişi ve kurumlara ait sağlık ocağı, doğum evi, dispanser, poliklinik, hastane işlevlerde hizmet verecek tesislerin yer aldığı alanlardır.

6.3.2. Mimari Avan Projesine göre uygulama yapılır. Kent özeği ve MİA içindeki alanlar ve planlarda saptananların dışında genel olarak E: 0.75 olup. Çevresinde yer alan yapılaşma koşulları ile uyum içinde düzenlenir. Çevre yapı yüksekliklerini aşamaz

6.4. Dini Tesis Alanları

6.4.1. Dini hizmet yerleri ve müstemilatlarına ayrılan alanlarda Mimari Projesine göre uygulama yapılır. Bu alanlarda ticari üniteler yer alamaz.

6.5. Bölge Parkı (Özel Planlama Alanı), Yerleşme İçi Parklar, Rekreasyon Alanları

6.5.1. Bölge Parkı (Özel Planlama Alanı); yerleşme alt bölgesine olduğu kadar, metropol ölçeğinde hizmet verebilecek işlevler için düzenlenecektir. Spor ve rekreasyon işlevlerinde kesinleşecek programa göre, mekansal düzenleme yarışma yoluyla elde edilecektir.

6.5.2. Yeşil alanların altında Nilüfer Belediyesi'nce zemin altı otopark düzenlenebilir.

6.6. Orman Alanları

6.6.1. Bu plan ile orman alanı olarak belirlenmiş alanlarda uygulamalar 6831/3373 sayılı Orman Kanunu ve bu kanunun ilgili yönetmelikleri çerçevesinde yapılacaktır.

6.7. Yönetim Teknik Alt Yapı Alanları

6.7.1. Metropoliten Bursa ölçeğinden ve Nilüfer Belediyesi'nden gelecek taleplere göre Mimari Avan Projesine göre düzenlenecektir.