



T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI  
**TOKİ**  
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

**BİLECİK İLİ, MERKEZ İLÇESİ, CUMHURİYET VE HÜRRİYET  
MAHALLELERİ 1170 ADA 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 21, 22, 23, 24, 25,  
26, 27, 28,29, 30, 34, 35, 36, 37 PARSELLER VE 1172 ADA 3, 4, 6, 7, 9, 10,  
12, 13, 14, 17 PARSELLER VE YAKIN ÇEVRESİNDE BULUNAN 1172  
ADA 1, 2, 5 VE 8 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVE UYGULAMA  
İMAR PLANI**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**2023**

## İÇİNDEKİLER

<b>1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ</b> .....	<b>6</b>
<b>2. KONUM ve ÇEVRE İLİŞKİLERİ</b> .....	<b>7</b>
<b>3. ULAŞIM</b> .....	<b>9</b>
<b>4. PLANLAMA ALANI</b> .....	<b>10</b>
<b>5. DEMOGRAFİK YAPI</b> .....	<b>15</b>
<b>6. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ</b> .....	<b>17</b>
6.1. YÜKSELTİ ANALİZİ .....	17
6.2. EĞİM ANALİZİ .....	18
6.3. BAKI ANALİZİ.....	20
6.4. İKLİM ve BİTKİ ÖRTÜSÜ .....	21
6.5. DEPREMSELLİK.....	22
6.6. YERLEŞİME UYGUNLUK.....	23
<b>7. FİZİKİ YAPI</b> .....	<b>26</b>
7.1. MÜLKİYET DURUMU .....	26
<b>8. PLAN DURUMU</b> .....	<b>27</b>
8.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI .....	27
8.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	30
8.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI .....	31
<b>9. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI</b> .....	<b>32</b>
9.1. ÇEVRE PLANLARDAKİ DONATI ALANLARI.....	34
<b>10. KURUM GÖRÜŞLERİ</b> .....	<b>35</b>
<b>11. PLAN KARARLARI</b> .....	<b>40</b>
11.1. PLANLAMA ALANI NÜFUSU .....	41
11.2. ARAZİ KULLANIM KARARLARI .....	41
11.3. KONUT ALANLARI .....	42
11.3.1. Gelişme Konut Alanları .....	42
11.4. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI .....	42
11.4.1. Eğitim Tesisleri Alanı .....	43
11.4.2. Sağlık Tesisi Alanları .....	43
11.4.3. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı .....	44
11.4.4. İbadet Alanları.....	44
11.5. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR .....	44

11.5.1.	Park .....	44
11.6.	TEKNİK ALTYAPI.....	44
11.6.1.	Karayolları.....	44
11.6.2.	Teknik Altyapı .....	44

## HARİTA LİSTESİ

Harita 1:Planlama Alanı Türkiye, Marmara Bölgesi ve Bilecik İlindeki Konumu .....	7
Harita 2.Planlama Alanının Çevresel İlişkileri .....	8
Harita 3. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü .....	9
Harita 4. Planlama Alanı Ulaşım Aksları.....	10
Harita 5:Planlama Alanı Uydu Görüntüsü .....	11
Harita 6: İlçe Nüfusları Dağılımı .....	15
Harita 7. Eşyükselti Analizi .....	18
Harita 8. Eğim Analizi .....	19
Harita 9. Bakı Analizi .....	20
Harita 10: Planlama Alanının Depremsellik Durumu.....	23
Harita 11:Yerleşime Uygunluk Haritası .....	25
Harita 12. Mülkiyet Analizi .....	27
Harita 13. 1/100.000 Ölçekli Bilecik İli Çevre Düzeni Planı.....	29
Harita 14. 1/5000 ölçekli Bilecik Hürriyet Mahallesi Nazım İmar Planı Bir Kısmı ve Planlama Alan Sınırı.....	30
Harita 15. 1/1000 ölçekli Bilecik Hürriyet Mahallesi Uygulama İmar Planı Bir Kısmı ve Planlama Alanı Sınırı.....	31
Harita 16. Mevcut İlkokullar Etki Alanı .....	32
Harita 17. Mevcut Ortaokullar Etki Alanı .....	33
Harita 18. Mevcut Liseler Etki Alanı.....	33
Harita 19. Mevcut Sağlık Alanları Etki Alanları .....	34
Harita 20. Çevre Planlardaki Donatı Etki Alanları .....	35
Harita 21. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlave Uygulama İmar Planı ...	45

## FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 1: Planlama Alanına Ait Fotoğraf Görüntüsü.....	11
Fotoğraf 2: Planlama Alanına Ait Fotoğraf Görüntüsü.....	12
Fotoğraf 3: Planlama Alanına Ait Fotoğraf Görüntüsü.....	12
Fotoğraf 4: Planlama Alanına Ait Fotoğraf Görüntüsü.....	13
Fotoğraf 5:Planlama Alanına Ait Fotoğraf Görüntüsü.....	13
Fotoğraf 6:Planlama Alanına Ait Fotoğraf Görüntüsü.....	14
Fotoğraf 7:Planlama Alanına Ait Fotoğraf Görüntüsü.....	14

## **TABLO LİSTESİ**

Tablo 1. Bilecik İli İklim Tablosu.....	22
Tablo 2. Mülkiyet Analizi Dağılımı.....	26
Tablo 3: Planlama Alanı Nüfus Hesabı .....	41
Tablo 4. Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Kararları.....	42
Tablo 5. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde Asgari Kentsel Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları .....	43

## 1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Planlama alanı Bilecik İli, Merkez İlçesi, Cumhuriyet ve Hürriyet Mahallelerinde konumlanmaktadır. Toplam büyüklüğü 8,76 ha olan planlama alanı, Bilecik'in ana ulaşım akslarından Atatürk Caddesine yaklaşık 1,5 km uzaklıkta olup, çevresinde konut alanları yer almaktadır.

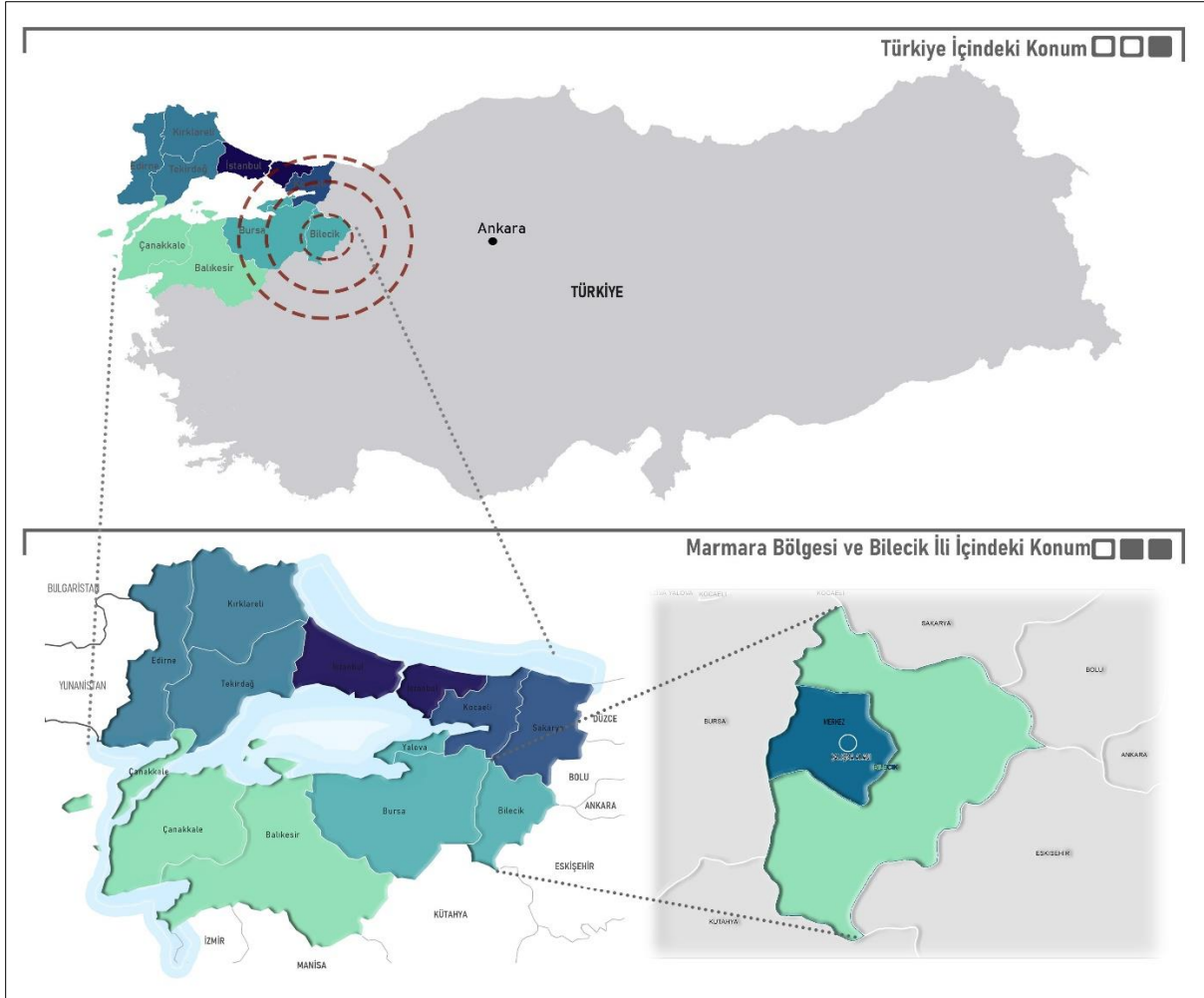
Planlama alanı, mevcut çevrede bir yol veya yapı ile sınırlanmamış ve boş bir alanda yer almaktadır. Alan genel olarak merkezi yerleşim alanına yaklaşık 2 km uzaklıkta konumlanmakta olup, en yakın yerleşim alanı, alanın batısında bulunan Hilmi Mercimekoğlu Caddesi boyunca gelişmiştir. Alanın 3,8 km kuzeyinde sanayi alanları bulunmaktadır.

Bilecik ili Merkez ilçesinin; il içerisinde bulunan sanayi, ticaret, kültür – turizm, eğitim, üniversite, fonksiyonları ile ön plana çıktığı görülmektedir. Madencilik, mermer, granit, alüminyum gibi 42 firmanın aktif olduğu sanayi sitesinin güneyinde konut yerleşim alanları bulunduğu için kent, merkezin kuzeyinde yer alan boş alanlara doğru gelişim göstermiştir. Şeyh Edebali Üniversitesi ve Bilecik Eğitim araştırma Hastanesi de sanayi alanlarının batısında yer almaktadır. Kentin kuzey kısmında yer alan yerleşim alanlarının planlı izgara sistemde geliştiği görülmektedir. Artan nüfus ile beraber kentte ihtiyaç duyulan yerleşim alanları doğu batı aksında gelişme göstermeye başlamıştır. Planlamaya konu alan Bilecik Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 28.12.2020 tarihli 8762 sayılı görüşünde de belirtildiği üzere, alan 1/100.000 Çevre Düzeni Planında “Kentsel Gelişme Aksı” nda kalmaktadır.

Bilecik İli, Merkez İlçesi, Cumhuriyet ve Hürriyet Mahallelerinde yapılan planlama; konut alanlarına duyulan ihtiyacın karşılanması, kuzeye doğru gelişen kent yönüne ve mekânsal ihtiyaçlara uygun bütüncül olarak hazırlanmıştır. Planlama çalışmaları, planlama ilkeleri ve şehircilik etiği göz önünde bulundurularak analizler ve çevre ilişkileri doğrultusunda yapılmıştır. Planlama alanının gelişiminin kontrollü olarak gerçekleşmesi, sağlıklı bir kent dokusunun oluşturulması, nüfusun ihtiyacını karşılayacak sosyal donatı alanlarının üretilmesi hedeflenmiştir. Planlama alanının yaşam kalitesi yüksek, sosyal ve teknik altyapısı güçlü ve fonksiyonel olarak çevresi ile etkileşim içinde olması amaçlanmıştır. Bu doğrultuda Bilecik İli, Merkez İlçesi, Cumhuriyet ve Hürriyet Mahalleleri 1170 Ada 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28,29, 30, 34, 35, 36, 37 Parseller ve 1172 Ada 3, 4, 6, 7, 9, 10, 12, 13, 14, 17 Parseller ve Yakın Çevresinde Bulunan 1172 Ada 1, 2, 5 ve 8 Parsellere İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlave Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

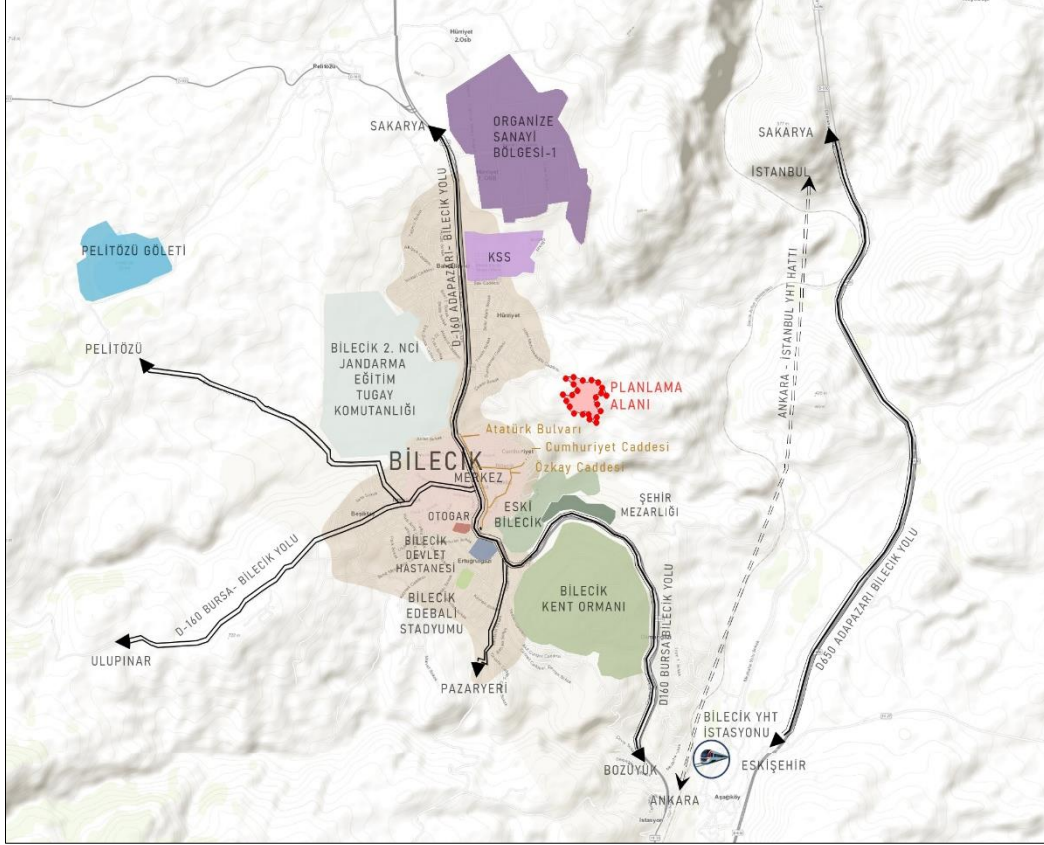
## 2. KONUM ve ÇEVRE İLİŞKİLERİ

Planlama alanı Bilecik İli, Merkez İlçesi, Cumhuriyet ve Hürriyet Mahallelerinde konumlanmaktadır. Bilecik, Türkiye'nin batısında, Marmara Denizi'ne 99 km mesafede, bölgenin güneydoğusunda yer almaktadır. Bilecik 4.307 km<sup>2</sup>'lik alanı ile Türkiye'nin il büyüklüklerine bakıldığında 65. sırada yer almaktadır. Bilecik ili doğudan Eskişehir, kuzeyden Sakarya, batıdan Bursa, güneyden Kütahya ile çevrilidir. Komşu illere uzaklığı ise Eskişehir'e 78.1 km, Sakarya'ya 105 km, Bursa'ya 95.2 km ve Kütahya'ya 111 km mesafe uzaklıktadır. Türkiye topraklarının %0,5'ini kaplayan Bilecik İlinin yeryüzü şekillerini tepelik alanlar, dik ve derin vadilerle yarılmış aşınım düzlükleri oluşturmaktadır. İlin yaklaşık %32'sini kaplayan dağlar genellikle tepelik alanlar biçimindedir. Bilecik ili Merkez, Bozüyük, Gölpazarı, İnhisar, Osmaneli, Pazaryeri, Söğüt ve Yenipazar olmak üzere 8 ilçeye sahiptir.



Harita 1: Planlama Alanı Türkiye, Marmara Bölgesi ve Bilecik İlindeki Konumu

Planlama alanı 8,76 ha büyüklüğe sahip olup, alanın 3.8 km kuzeyinde sanayi alanları, 2.2 km güneyinde eski kent merkezi, 1 km doğusunda Bilecik 2. Jandarma Eğitim Tugay Komutanlığı, 2.8 km güneybatısında devlet hastanesi, 4.6 km güneyinde Kent Ormanı bulunmaktadır. Planlama alanı Bilecik Hızlı Tren İstasyonuna 9.6 km uzaklıkta bulunmakta olup Adapazarı-Bilecik Karayolu'na 9.4 km mesafede bağlantısı bulunmaktadır.



*Harita 2. Planlama Alanının Çevresel İlişkileri*

Planlama alanında mevcutta yapılı bir çevre bulunmamaktadır. Boşluklu parsellerle yerleşim görülmektedir. Bilecik Borsa İstanbul Bilim ve Sanat Merkezi'nin güneydoğusunda yer almaktadır.

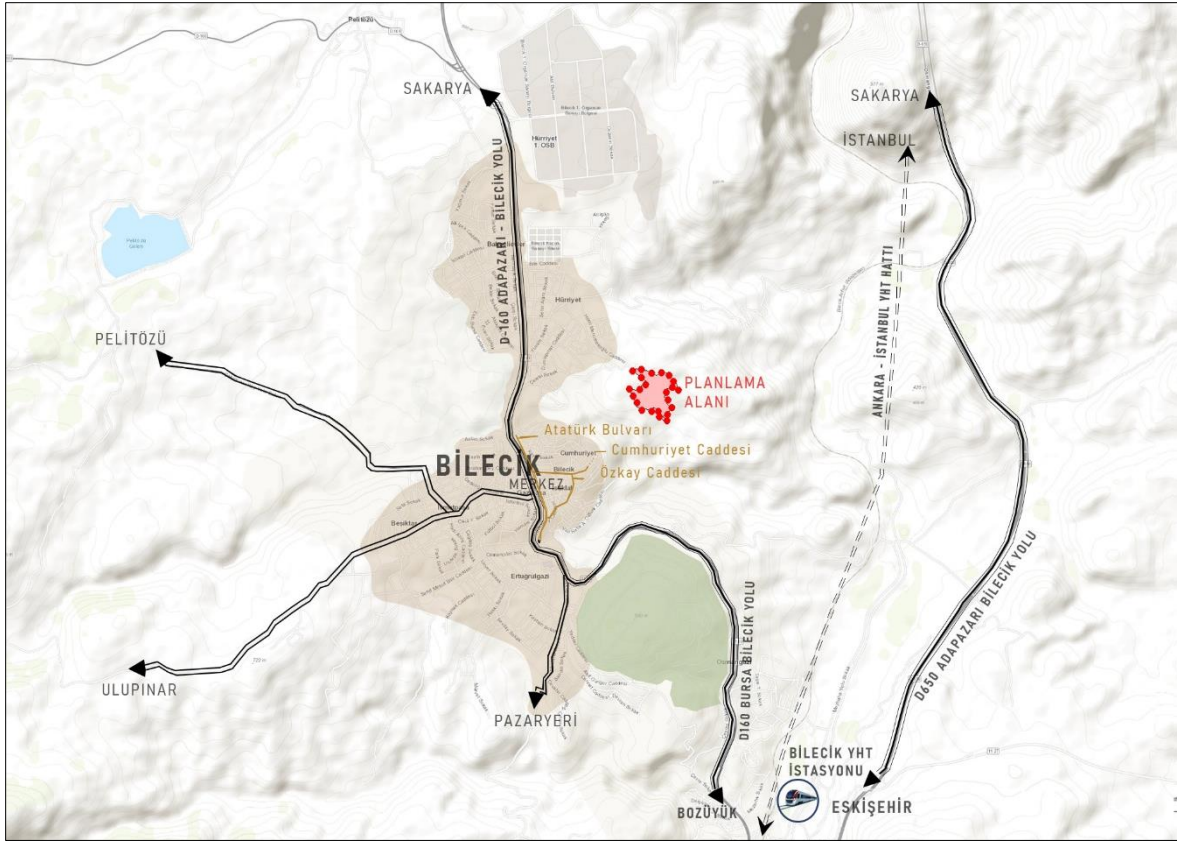




*Harita 3. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü*

### **3. ULAŞIM**

Bilecik ili merkezi, ulaşım bağlantısı yüksek büyükşehir illeri olan Sakarya, Bursa ve Eskişehir illerine sınır komşusudur ve İstanbul'a 200 km, İzmir'e 441, Ankara'ya 313 km uzaklıktadır. Planlama alanının çevresinde bulunan ulaşım aksları incelendiğinde; alanın doğusunda 1.kademe yol olan D650 Adapazarı- Bilecik Yolu, batısında 2.kademe yol olan D160 Adapazarı-Bilecik Yolu şehir merkezini doğu ve batı olarak ikiye ayırarak alanın güneyine doğru yönelmiştir. D160 yolu Karasu köprüsünden sonra D650 Adapazarı-Bilecik Yolu'na bağlanmaktadır. Planlama alanının 1 km doğusundan demiryolu hattı geçmekte, güneydoğusunda ise Bilecik YHT İstasyonu bulunmaktadır.



Harita 4. Planlama Alanı Ulaşım Aksları

#### 4. PLANLAMA ALANI

Planlama alanı Bilecik İli, Merkez İlçesi, Cumhuriyet ve Hürriyet Mahallelerinde bulunmaktadır. Alan 8,76 ha büyüklüğüne sahiptir. Alan 1170 ada 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 34, 35, 36, 37 parsellerden ve 1172 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 17 parsellerden oluşmaktadır. Planlama alanında mevcut yapı bulunmamaktadır. 1170 ada 9 parselin batısında ve 1170 ada 10 ve 12 parselin kuzeyinde yapıların bulunduğu görülmektedir. Alana ait fotoğraflar aşağıda yer almaktadır.



*Harita 5:Planlama Alanı Uydu Görüntüsü*



*Fotoğraf 1: Planlama Alanına Ait Fotoğraf Görüntüsü*



*Fotoğraf 2: Planlama Alanına Ait Fotoğraf Görüntüsü*



*Fotoğraf 3: Planlama Alanına Ait Fotoğraf Görüntüsü*



*Fotoğraf 4: Planlama Alanına Ait Fotoğraf Görüntüsü*



*Fotoğraf 5: Planlama Alanına Ait Fotoğraf Görüntüsü*



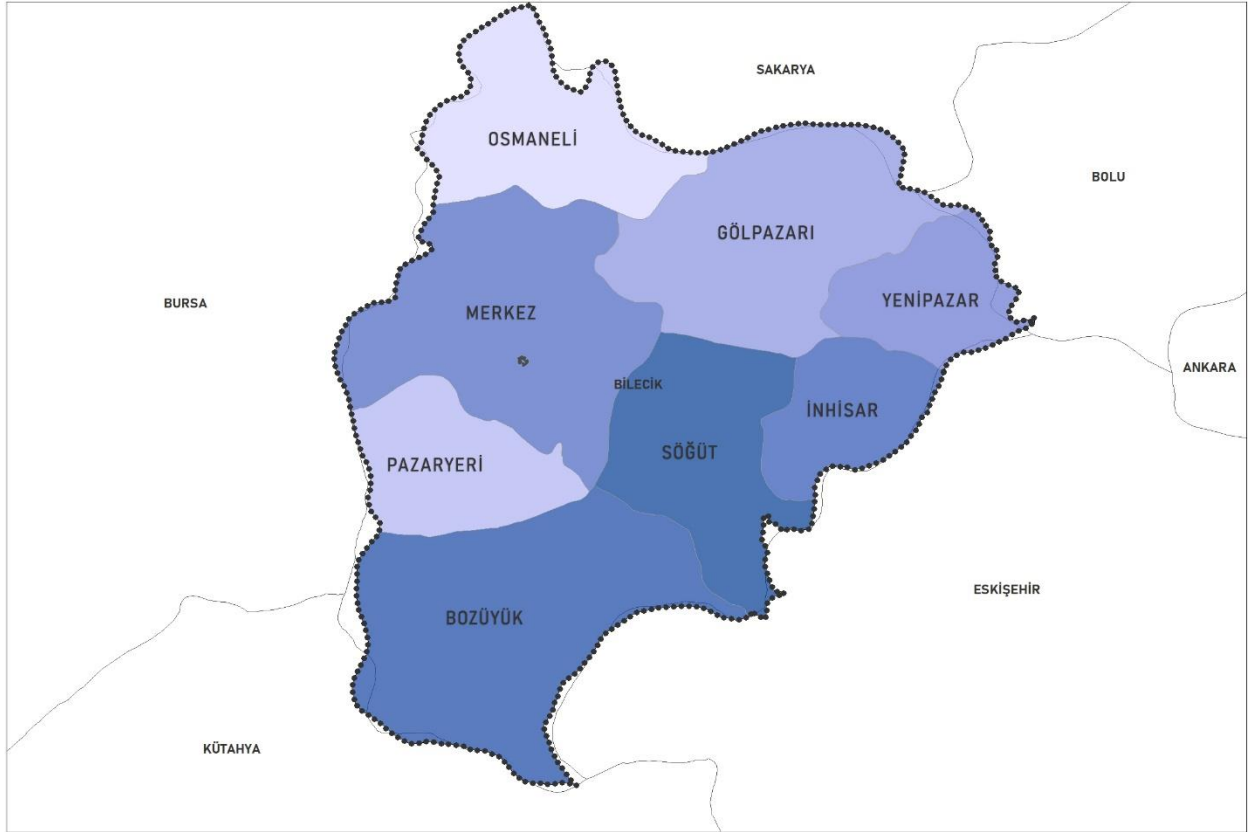
*Fotoğraf 6: Planlama Alanına Ait Fotoğraf Görüntüsü*



*Fotoğraf 7: Planlama Alanına Ait Fotoğraf Görüntüsü*

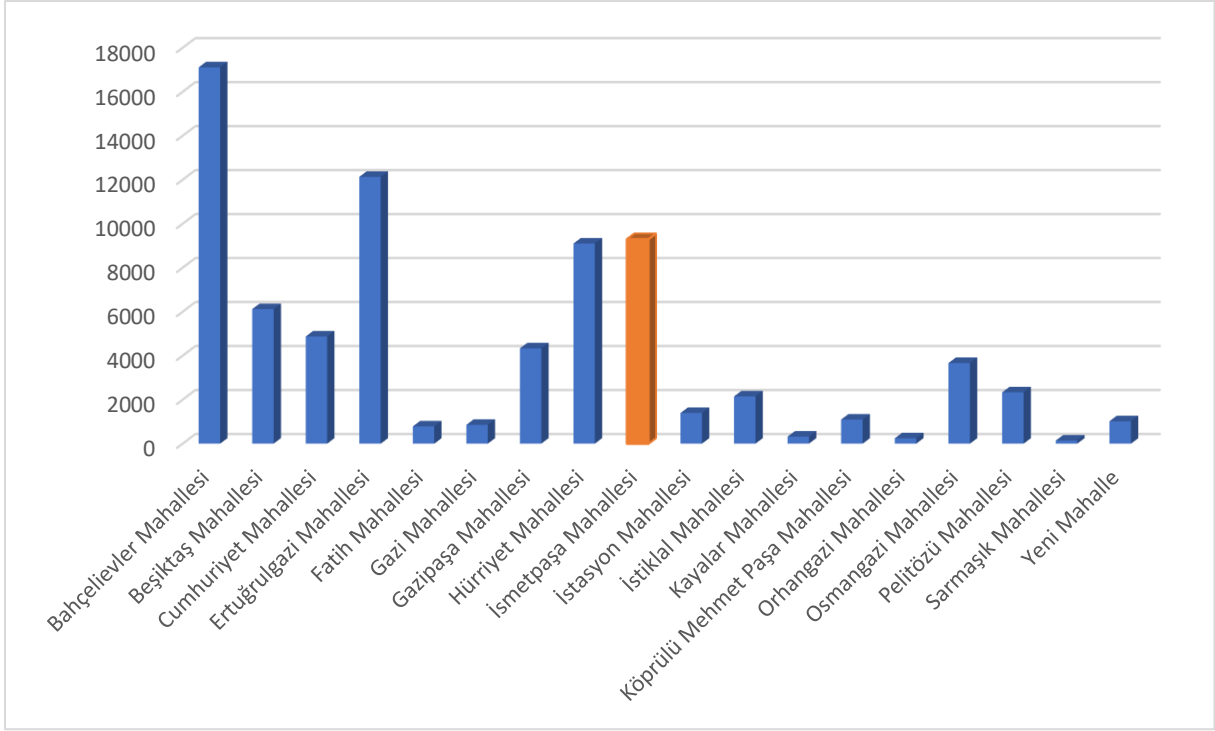
## 5. DEMOGRAFİK YAPI

Bilecik ilinin toplam nüfusu 228.673 kişi olup Bilecik ilinin 8 adet ilçesi bulunmaktadır. İlçe nüfusları incelendiğinde 84.243 kişi ile en fazla nüfusa Merkez ilçesinin sahip olduğu görülmektedir. Planlama alanı, Bilecik ilinin Merkez ilçesi, Hürriyet Mahallesi'nde yer almaktadır. Merkez ilçesinin 84.243 kişi nüfusunun %53'ünü erkek, %47'ünü kadın nüfus oluşturmaktadır.



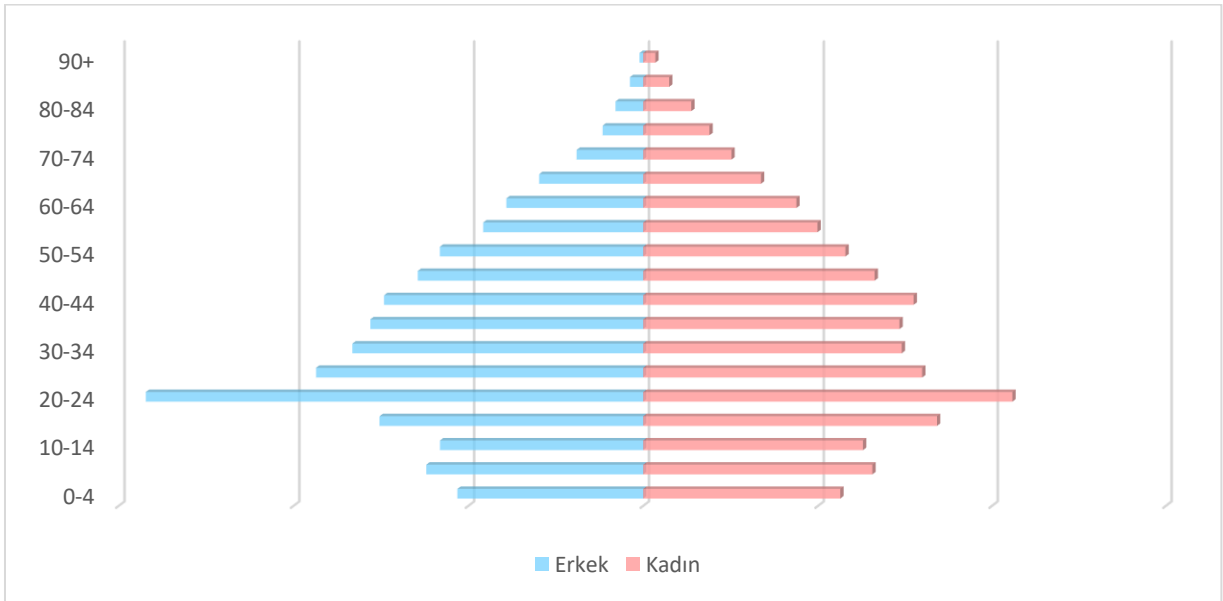
*Harita 6: İlçe Nüfusları Dağılımı*

Merkez Mahallesi'nin 2022 nüfusu 84.243 kişi olup ilçenin 18 adet mahallesi bulunmaktadır. Planlama alanının içerisinde bulunduğu Cumhuriyet Mahallesi'nin nüfusu 4.874 kişi, Hürriyet Mahallesi'nin nüfusu 9.102 kişidir.



Grafik 1. Merkez İlçesi Mahalleleri Nüfus Dağılımı

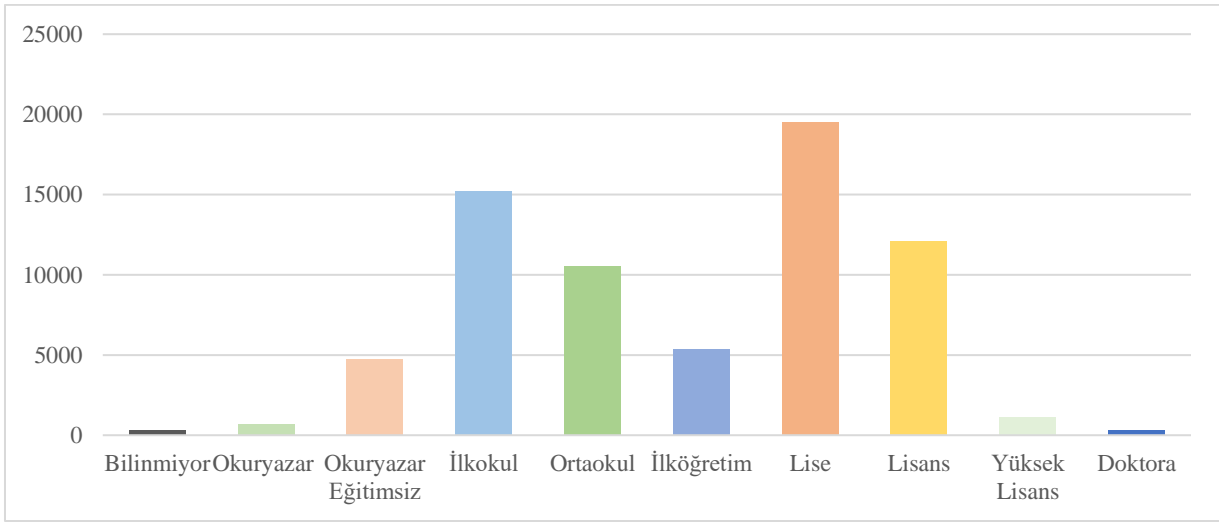
Bilecik İli Merkez İlçenin yaşlı nüfus oranı %8,6 (7.315 kişi)'dir. Türkiye'nin yaşlı nüfus oranı %9,9'dur.(TÜİK, 2022) Bu bağlamda Merkez İlçenin yaşlı nüfus oranı Türkiye'nin ve Bilecik'in yaşlı nüfus oranı ile kıyaslandığında ilin yaşlı nüfus oranının daha az olduğu söylenebilir. İlçede nüfusun %79,8'i 15-65 yaş arasındaki genç nüfus oluşturmaktadır.



Grafik 2. Merkez İlçesi Yaş Piramidi



Merkez ilçesinin okuryazarlık durumu incelendiğinde; ilçe nüfusunun %7'sinin okuryazar fakat eğitim alamamış olduğu, %2'sinin yüksek lisans, %15'sinin ortaokul, %22'sinin ilkokul, %17'sinin lisans ve %28'inin lise mezunu olduğu görülmektedir. Eğitim durumunun belirlenmesinde bir diğer önemli kriter, nüfus içerisindeki okuma yazma bilmeyen sayısıdır. Merkez ilçesinde okuma yazma bilmeyenlerin oranı nüfusun yalnızca %1'ini oluşturmaktadır. Okuryazarlık durumunda en yüksek orana sahip olan kategori Lise mezunu kategorisidir.

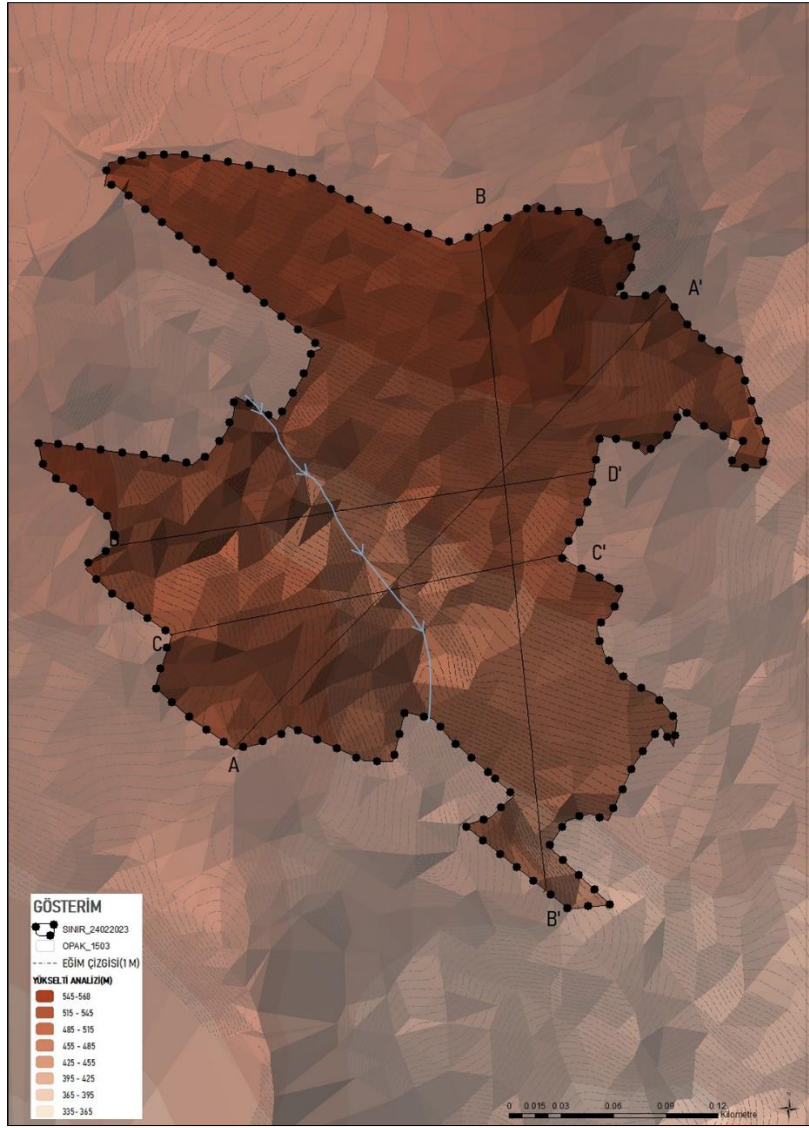


Grafik 3. Merkez İlçesi Eğitim Durumu

## 6. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

### 6.1. YÜKSELTİ ANALİZİ

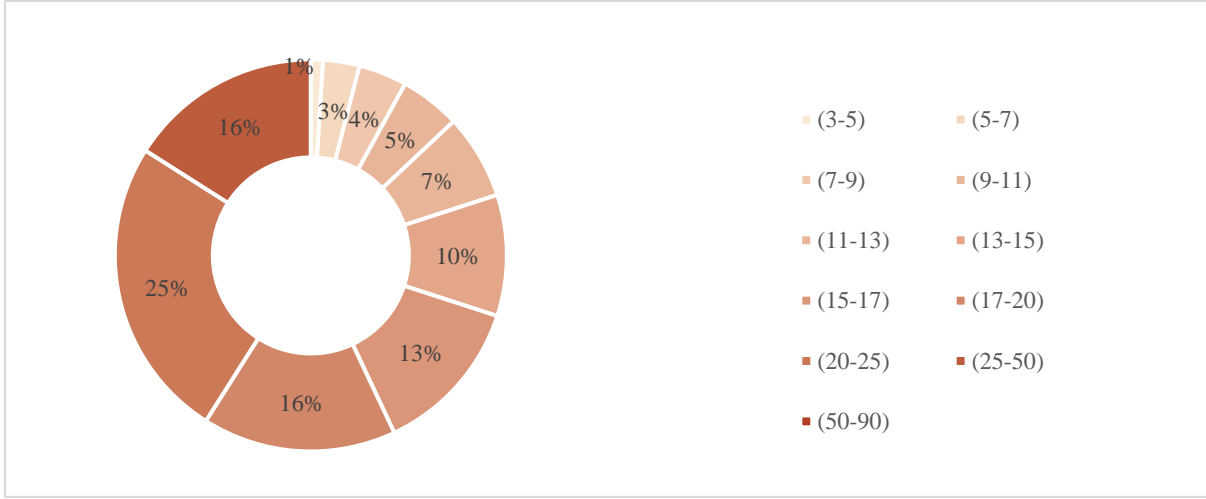
Planlama alanı yakın çevresi ile birlikte incelendiğinde bölgenin 335 m-568 m arası yüksekliğe sahip olduğu görülmektedir. Alanın ortasında vadi bulunmakta olup vadiden kuzeye doğru ve güneybatıya doğru gidildikçe yükseklik artmaktadır.



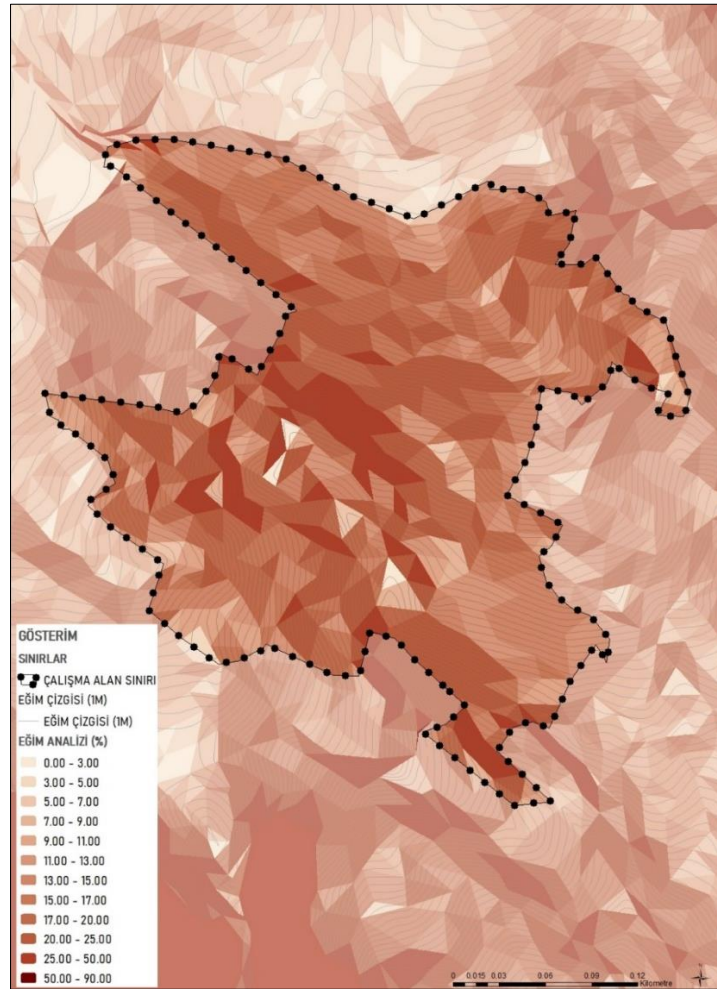
Harita 7. Eşyüksekti Analizi

## 6.2. EĞİM ANALİZİ

Planlama alanının eğim analizine bakıldığında alanın %16'sı %25-50 eğim aralığında, %25'i %20-25 eğim aralığında, %16'sı %17-20 eğim aralığında, %13'ü %15-17 eğim aralığında, %10'u %13-15 eğim aralığında, %5'i %9-11 eğim aralığında, %8'i %9-11 eğim aralığındadır.



Grafik 4. Eğim Analizi Alan Dağılımı



Harita 8. Eğim Analizi



#### 6.4. İKLİM ve BİTKİ ÖRTÜSÜ

İlman ve subtropikal iklim kuşakları arasında yer alan Türkiye, coğrafi konumu ve morfolojik özelliklerinden dolayı önemli ölçüde çeşitlilik gösteren iklim yapısına sahiptir. Dağların uzanışı ve topoğrafyanın çok kısa mesafelerde önemli farklılıklar göstermesi, üç tarafının denizlerle çevrili olması siklon yörüngelerinin mevsimsel farklılığı bu çeşitliliğin en önemli nedenlerinden sayılmaktadır.

Bilecik ilinde, Marmara ve İç Anadolu iklimi karışık haldedir. İklimi geçit tipi özelliği göstermektedir. Güney ve doğusunda İç Anadolu'nun yayla iklimi hüküm sürmektedir. su kaynakları ve farklılık gösteren topografyasına paralel olarak 3 farklı iklim tipi görülmektedir

Yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve yağışlı, diğer bölgelerde ise kışlar ılık geçmektedir. Genel olarak Merkez, Gölpazarı, Osmaneli ve Söğüt İlçelerinde Marmara Bölgesi; Bozüyük, Pazaryeri ve Yenipazar ilçelerinde ise İç Anadolu Bölgesi iklimleri geçerlidir. Ayrıca Gölpazarı, Osmaneli ve Söğüt ilçelerinin Sakarya Irmağı kıyı şeridinde mikro-klima iklim bölgeleri görülmektedir.

Yıllık yağış toplamı 450 kg/m<sup>2</sup>'dir. Yağış en çok ocak ve mayıs aylarında düşmektedir. Yıllık sıcaklık ortalaması da 12.3' dir (Karaer & Gültaş, 2018, ss.304). Yıl içerisinde en düşük sıcaklık -12,3°C, en yüksek sıcaklık +37°C olarak ölçülmüştür.

Yağış yönünden yeterli miktara sahip olan Bilecik ili, yüzölçümünün %47'sinin ormanlık alan oluşturmaktadır. İlin orman zenginliği av hayvanları bakımından da zenginleşmesini sağlamıştır. Bin metreye kadar yükseklerde orman örtüsü genellikle meşe, otsu bitkiler ve makilerden oluşmaktadır. 1500 metre sınırına kadar da karaçam, kayın, kızılçam, kestane türündeki yüksek boylu ağaçlar sıralanmaktadır. 1500 metreden daha yükseklerde ise köknar cinsinden ağaçlar bulunmaktadır.

Tablo 1. Bilecik İli İklim Tablosu

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Ort. Sıcaklık (°C)	1,2	2,9	6,3	10,7	15,5	19,3	22,2	22,4	18,5	13,3	7,9	3,0
Min. Sıcaklık (°C)	-2,9	-2,0	0,4	4,3	9,0	13,3	16,1	16,7	12,6	8,2	2,9	-0,9
Maks. Sıcaklık (°C)	6,0	8,2	12,1	16,5	21,0	24,8	28,2	28,7	24,7	19,0	13,7	7,9
Yağış / Yağış (mm)	62,0	58,0	67,0	61,0	52,0	42,0	18,0	15,0	29,0	48,0	48,0	69,0
Nem(%)	79%	75%	71%	68%	65%	63%	58%	57%	61%	69%	72%	78%
Yağmurlu günler (g.)	8,0	8,0	9,0	8,0	7,0	6,0	3,0	3,0	4,0	5,0	6,0	9,0
Güneşli saatler (s)	5,1	5,7	7,2	8,7	9,9	10,7	11,0	9,9	8,6	6,6	6,5	5,3

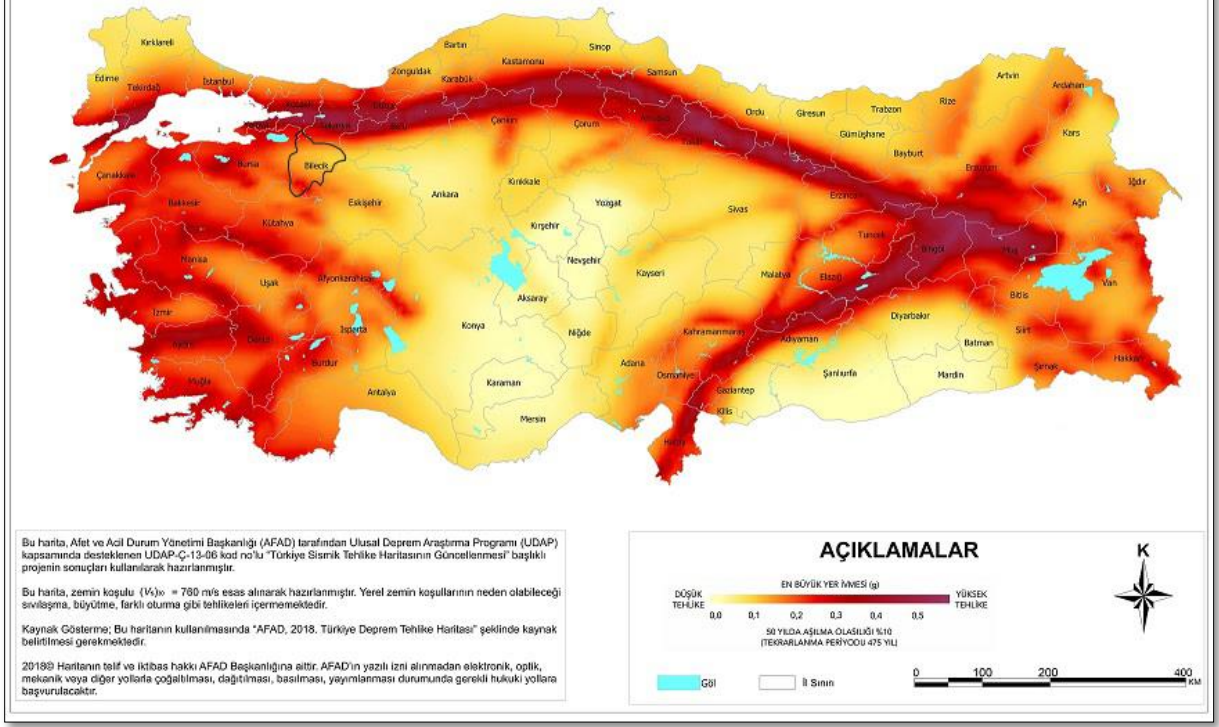
Data: 1991 - 2021 Min. Sıcaklık (°C), Maks. Sıcaklık (°C), Yağış / Yağış (mm), Nem, Yağmurlu günler. Data: 1999 - 2021: Güneşli saatler

Bilecik'de günlük en fazla güneşli saatin görüldüğü ay, ortalama 11.02 saat ile Temmuz ayıdır ve bu ay boyunca toplamda 341.72 saat güneş ışığı vardır. Bilecik'de günlük en az güneşli saat olan ay, günde ortalama 5.26 saat güneşli olan Ocak'tır ve toplamda 162.97 saat güneş vardır. Bilecik'de yıl boyunca yaklaşık 2902.87 saat güneş ışığı sayılmaktadır. Ayda ortalama 95.31 saat güneş ışığı vardır. (Climate-Data, 2022)

## 6.5. DEPREMSELLİK

Çalışma alanı ve çevresi tarihsel ve aletsel dönemlerde oldukça etkin bir depremsellik göstermiştir. Deprem episantırlarının dağılımı jeolojik ve jeofizik çalışmalarla belirlenen fayların sismik bakımdan etkin olabildiklerini de göstermektedir.

## TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASI



Harita 10: Planlama Alanının Depremsellik Durumu

Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) tarafından 2018 yılında, Ulusal Deprem Araştırma Programı (UDAP) kapsamında desteklenen UDAP-Ç-13-06 kod Nolu "TÜRKİYE SİSMİK TEHLİKE HARİTASININ GÜNCELLENMESİ" başlıklı projenin sonuçları kullanılarak hazırlanan haritada Balıkesir ilinin en büyük yer ivmesi 0,1 ile 0,3 değer aralığındadır.

### 6.6. YERLEŞİME UYGUNLUK

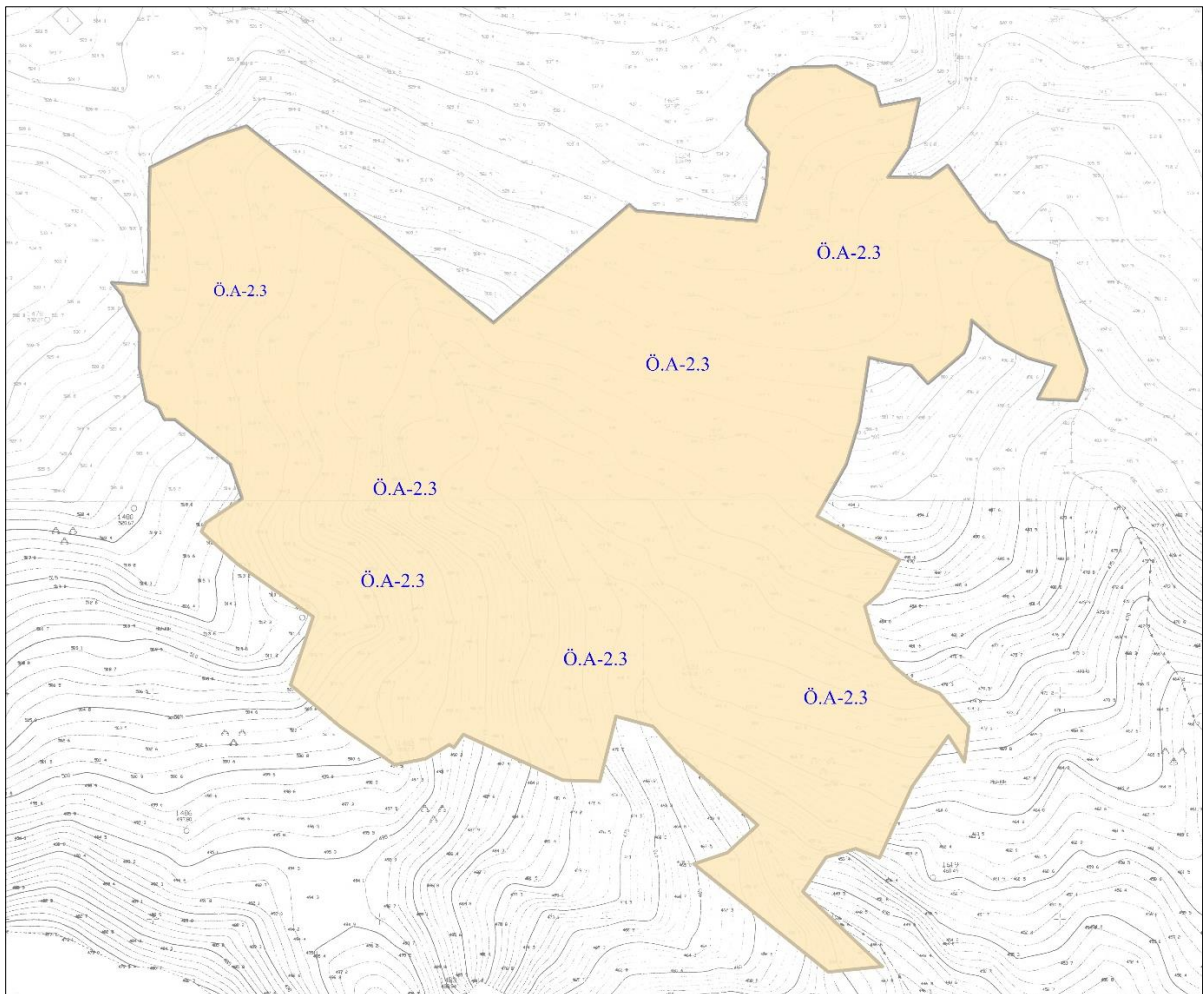
Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bilecik İl Müdürlüğü tarafından 09.09.2022 onay tarihli "Bilecik İli, Merkez İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi İçerisinde Yer Alan 8.36 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu" na göre; planlama alanı Önemli Alan 2.3 (Ö.A-2.3) Önlem Alınabilecek Nitelikte heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareketler) Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

**Önemli Alan 2.3 (Ö.A-2.3) Önlem Alınabilecek Nitelikte heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareketler) Sorunlu Alanlarla ilgili; "inceleme alanındaki problemlerin mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varılmıştır. Söz konusu alanda;**

- *Bu alanlarda askıda, yarı askıda, altı boşalmış düşebilecek nitelikte kaya blokları bulunduğundan ilgili belediyesi tarafından hazırlanacak bir proje dahilinde yamaç boyunca kaya ıslahı yapılarak (kıırma, düşürme, enjeksiyon, çelik ağ vb. yöntem ve/veya yöntemlerle) kaya düşmesi tehlikesi ortadan kaldırılmalıdır.*
- *Kaya düşmesi, kaya kayması ve devrilmesi vb. tehlikeler ilgili belediyesince gerekli önlemleri aldıktan ve muhtemel kaya düşmesi tehlikesi ortadan kaldırıldıktan sonra plan uygulamasına geçilmelidir.*
- *Temel ve zemin etütlerinde karstik boşluk olup olmadığı detaylı olarak araştırılarak gerekmesi halinde alınacak önlemler belirlenmelidir.*
- *Zemin etüt çalışmalarında sahada yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yüklerde hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri, kinematik analizler yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.*
- *Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmalı uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile desteklenmelidir. Aynı zamanda oluşturulacak bu şevlerin, şev yüksekliği ve şev açısının stabiliteyi bozmayacak şekilde güvenli şev yüksekliği ve açısı belirlenerek yapılmalıdır.*
- *Doğal ve kazılar sonrasında oluşan şevler, dayanma yapıları ve benzeri önlemlerle daha güvenli hale getirilmeli, komşu parsellerde oluşabilecek duraysızlık problemlerine karşı tedbirler (dayanma yapıları) önceden alınmalıdır. İnceleme alanında stabilite analizleri tüm yamacı kapsayacak şekilde yapılmalıdır.*
- *İnceleme alanında eğimin düşürülmesine yönelik çalışmalar yapılmalıdır (Kademelendirme, teraslama, palyelendirme).*
- *Yapı temelleri ana kayaya oturtulmalıdır ya da yapı yükleri ana kayaya taşıtırılmalıdır.*
- *Binalardaki farklı oturma kaynaklı hasarları önlemek için temellerin aynı litolojik ve jeoteknik özellikteki seviyeler üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı özellikteki seviyelerle oturması gereken temeller için uygun projelendirilmeye gidilmelidir.*
- *Temel tipi, temel derinliği ve temelin oturacağı seviyelerin mühendislik parametreleri, stabiliteye yönelik analizler (Kinematik analiz, limit denge analizi vb.) ile kaya ıslah projeleri zemin ve temel etüt çalışmalarında irdelenmesi alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.*



- *Zemin – temel etütlerinde, mevcut ve kazı şevleri ile gerekli zemin parametrelerinin tespit edilip, kaynaklanabilecek problemlere yönelik önlemlerin yapılaşma öncesi alınması ve eğimli arazilerdeki inşaat tekniklerine uyulması önerilir.*
- *Çevre ve yüzey suyu drenaj tedbirleri alınarak, yüzey suların yamaç stabilitesinin bozulmasına neden olan olumsuz etkilerinin önüne geçilmelidir. Yamaçlarda asılı halde bulunan ve ana kayadan koparak düşme riskine sahip kaya blokları yerinde ıslah edilerek düşme riski ortadan kaldırılmalıdır.*
- *Yapı temelleri jeolojik birimlere ait kaya birimlerinin ayrışmamış sağlam birimlerine oturtulmalı veya taşıtırılmalıdır.*
- *Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunlu olmayan kesimlerine oturtulmalı ve taşıtırılmalıdır. Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine ve Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği esaslarına uyulmalıdır.*



*Harita 11: Yerleşime Uygunluk Haritası*

## 7. FİZİKİ YAPI

### 7.1. MÜLKİYET DURUMU

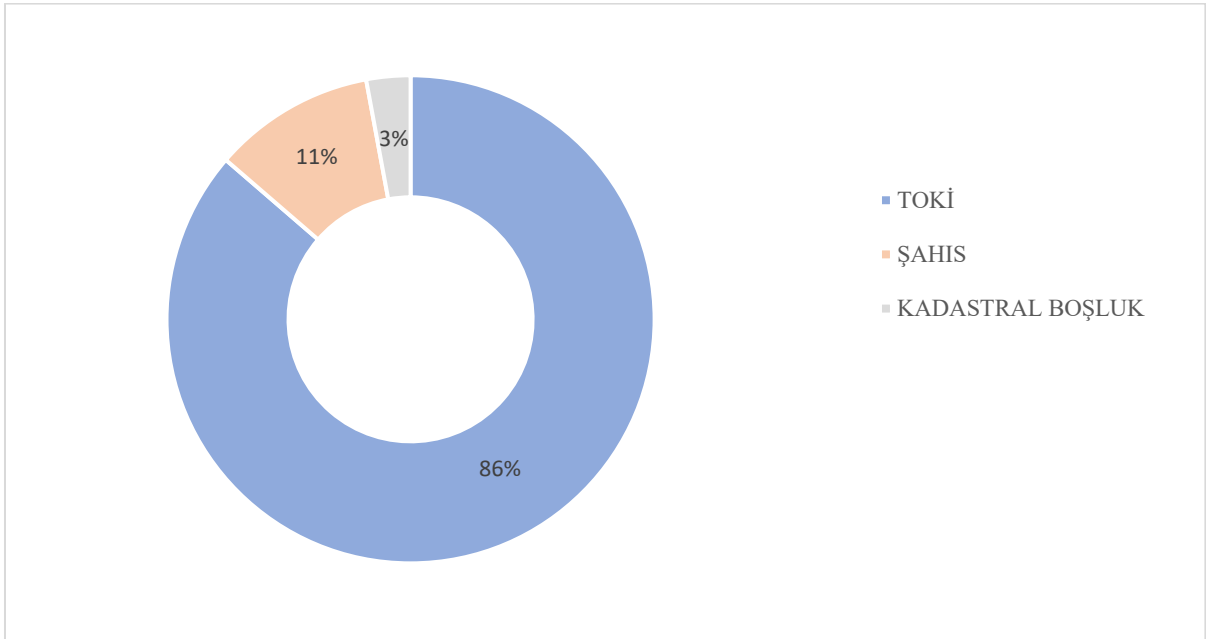
Planlama alanı, Bilecik Merkez ilçesi Cumhuriyet ve Hürriyet Mahallelerinde yer almaktadır. Alan 1170 ada 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 34, 35, 36, 37 parsellerden ve 1172 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 17 parsellerden oluşmaktadır. Toplam planlama alanı büyüklüğü 8,76 ha olup, alan içerisinde TOKİ ve şahıs malik tipleri bulunmaktadır.

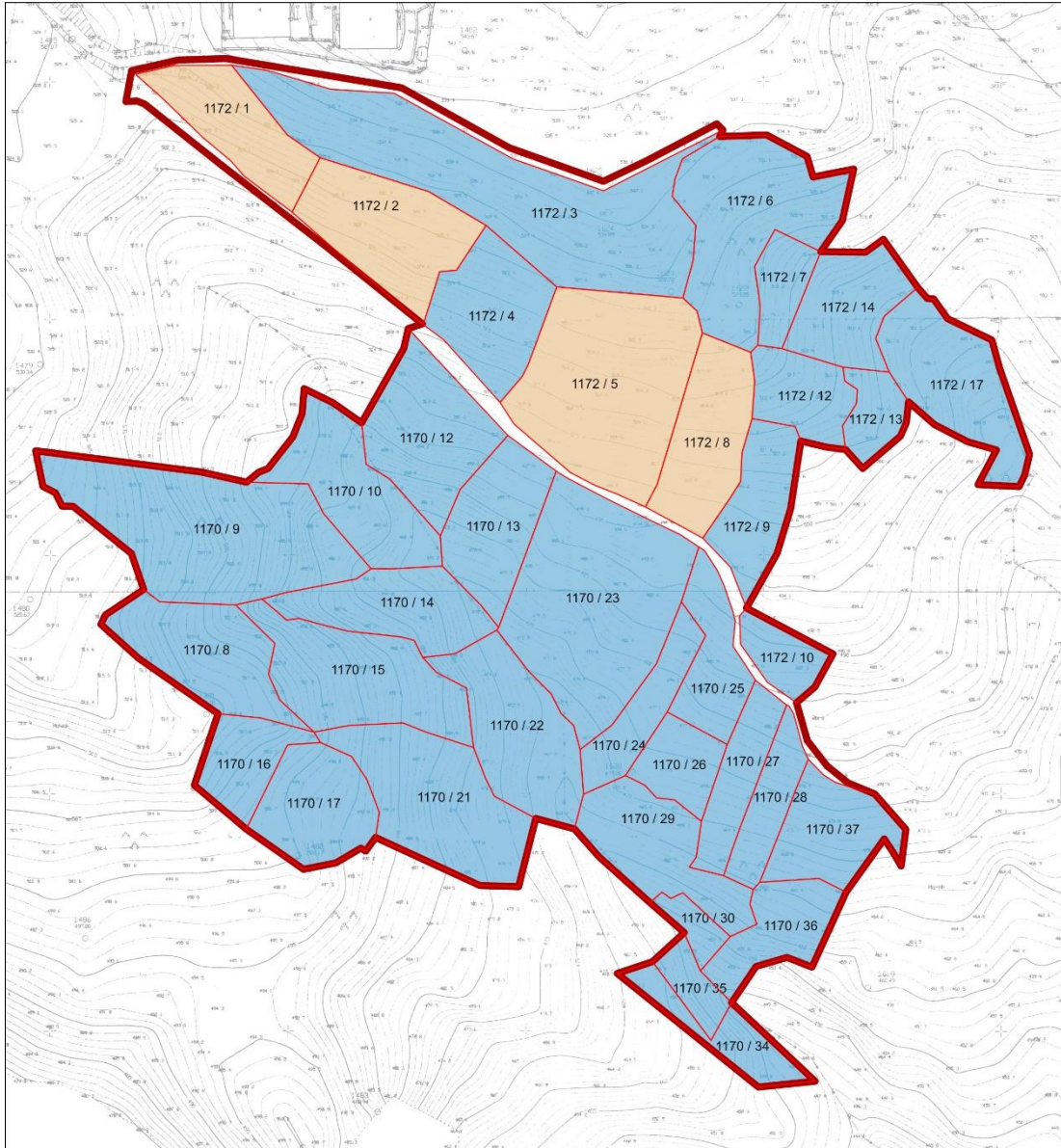
Tablo 2. Mülkiyet Analizi Dağılımı

MALİK TİPİ	PARSEL SAYISI	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	YÜZDE
Toki	34	75.670,10	86,3%
Şahıs	3	9.420,90	10,7%
Kadastral Boşluk	-	2.558,72	2,9%
<b>Toplam Alan</b>	<b>37</b>	<b>87.649,72</b>	<b>100,0%</b>

Planlama alanının mülkiyet analizi dağılımında %86 oranı ile en büyük paya sahip toplam 34 adet parselin TOKİ'ye ait olduğu görülmektedir. Alanın yaklaşık %11'i şahıs parsellerinden, yaklaşık %3'ü kadastral boşluktan oluşmaktadır.

Grafik 6: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu Oransal Dağılımı





Harita 12. Mülkiyet Analizi

## 8. PLAN DURUMU

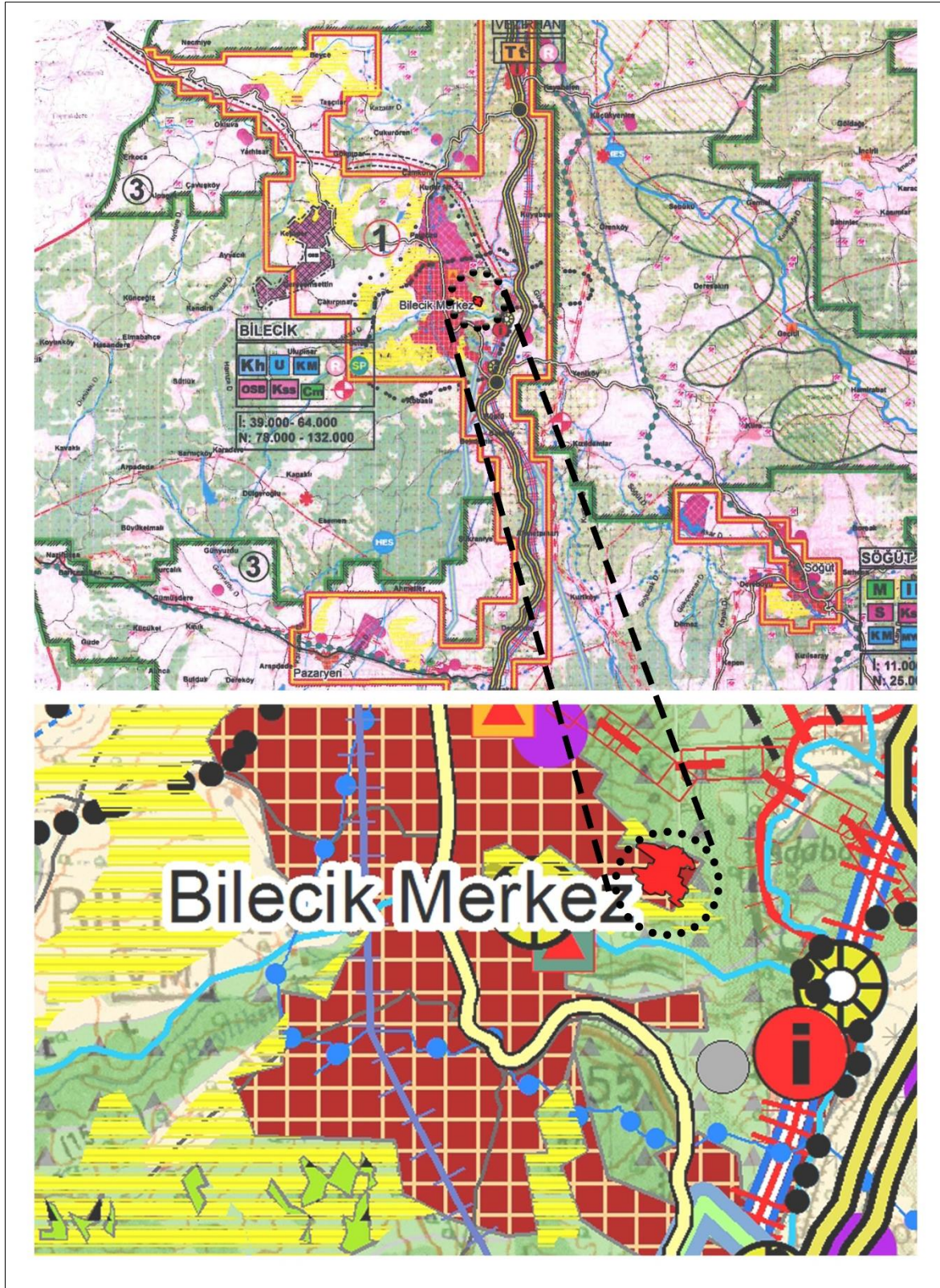
### 8.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı, 28.12.2020 tarihli Bilecik Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü görüşüne göre; 01.08.2008 onay tarihli 1/100.000 Ölçekli Bilecik İli Çevre Düzeni Planı göre “Kentsel Gelişme Alanı ve İl Merkezi Yerleşim Alanı’nda, Kentsel Gelişme Aksında” kalmaktadır.

## ***Kentsel Gelişme Alanı ve Kentsel Gelişme Aksı***

Bilecik İli 1/100.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı Raporu'nda açıklandığı şekliyle, “Bilecik İlinin çok sektörlü mekansal gelişmesinin il çevre düzeni planı olarak kurgulanması” amaçlanmaktadır. Plan, iki gelişme aksı ve bunların dışında kalan bölgeler olmak üzere üç bölümde tanımlanmıştır. (A)Kentsel Gelişme Aksı, (B)Kırsal Gelişme Aksı ve (C)Pasif Bölgelerdir.

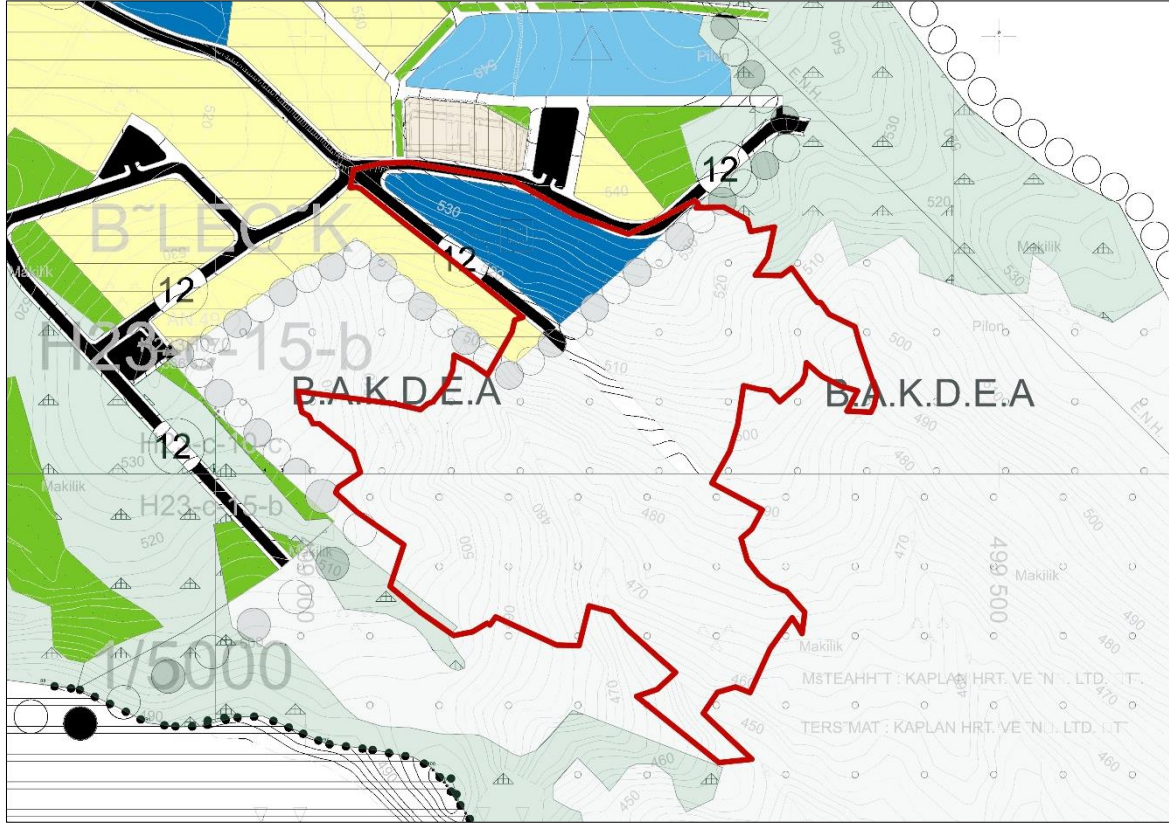
- Kentsel Gelişme Alanları; “*Planlama alanı içerisinde kentsel gelişmenin öngörüldüğü, henüz yapılaşmanın olmadığı veya çok düşük yoğunluklu yapılaşmanın olduğu alanlardır.*” şeklinde tanımlanmıştır.
- Kentsel Gelişme Aksı (A) tanımı altında; “*Bu alanlar, kentsel yerleşmelerin (İlçe merkezleri ve beldeler) yoğunlaştığı, ulaşım, nüfus büyüklüğü, iş gücü, sosyal ve ekonomik veriler gözetildiğinde gerek mevcut yapı ve gerekse gelişme eğilimleri açısından görece bütünlük gösteren kesimlerdir.*” şeklinde tanımlanmıştır.



Harita 13. 1/100.000 Ölçekli Bilecik İli Çevre Düzeni Planı

## 8.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

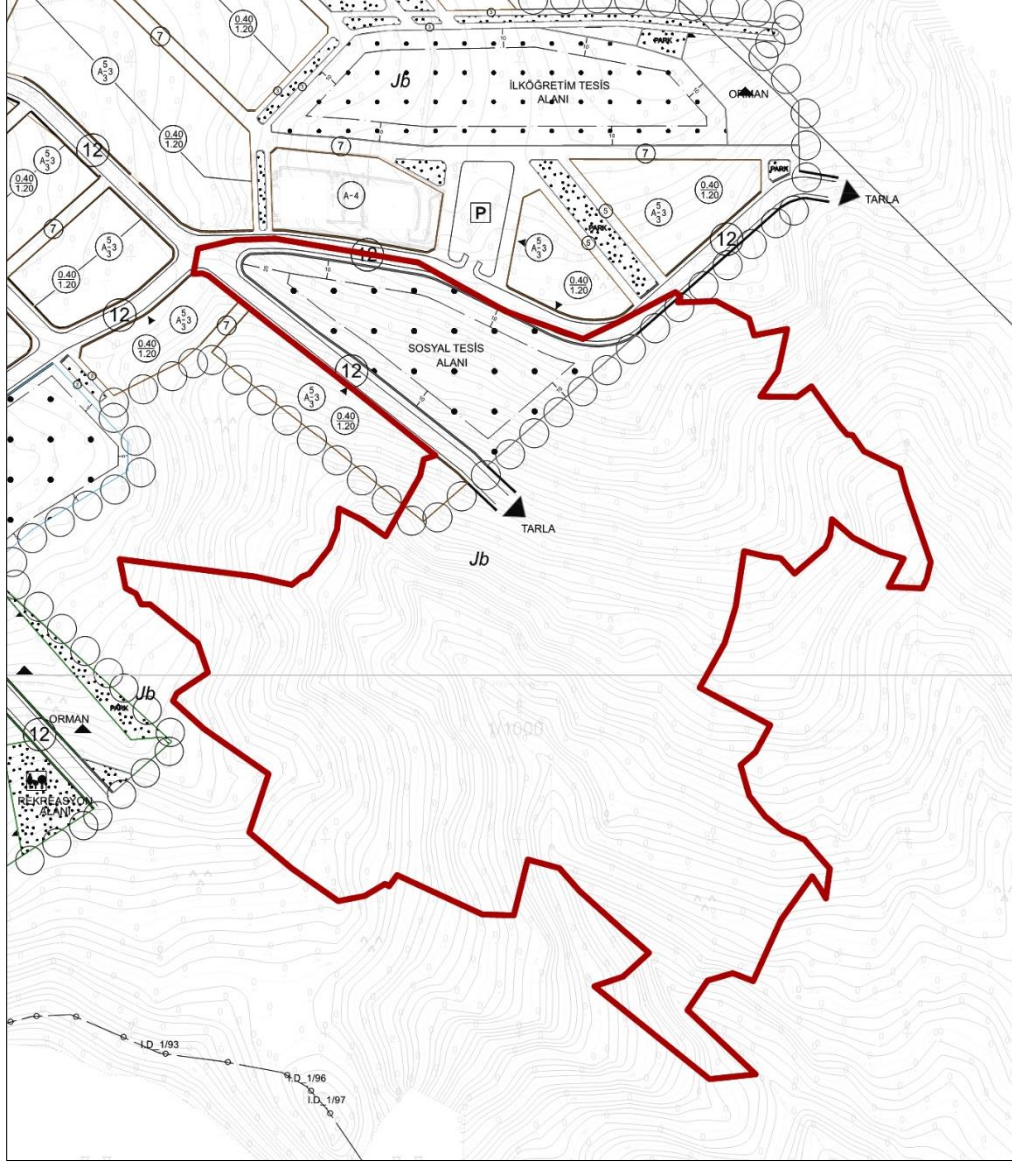
Alanın kuzeybatısında 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı yer almaktadır. Alanın çevresinde bulunan meri nazım imar planı incelendiğinde; alanın kuzeyinde ve kuzey batısında 12 metrelik yol akslarının bulunduğu görülmektedir. Meri Nazım İmar Planı'nda alan 'Orman Alanı', 'Düşük Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı', 'Sosyal Tesis Alanı', "Yol Alanı" ile 'Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilecek Alan' lejantında kalmaktadır.



Harita 14. 1/5000 ölçekli Bilecik Hürriyet Mahallesi Nazım İmar Planı Bir Kısımı ve Planlama Alan Sınırı

### 8.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

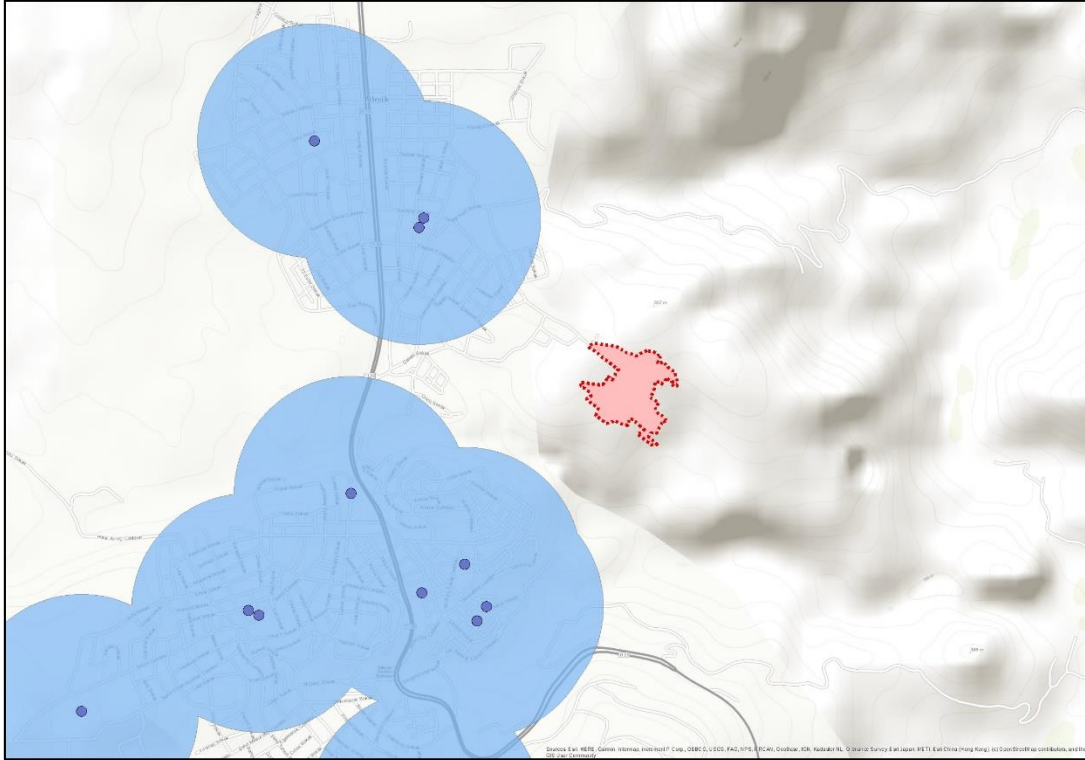
Planlama alanının kuzeybatısında 1/1000 Ölçekli Bilecik (Merkez) Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı yer almaktadır. Meri Uygulama İmar Planında, alanın bir kısmı Konut Alanı, Sosyal Tesis Alanı ve Yol Alanında, büyük bir kısmı da plansız alanda kalmaktadır.



Harita 15. 1/1000 ölçekli Bilecik Hürriyet Mahallesi Uygulama İmar Planı Bir Kısımı ve Planlama Alanı Sınırı

## 9. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI

Planlama alanı içerisinde donatı alanı bulunmamakla birlikte, planlama alanın bir kısmı, çevresinde yer alan Pazaryeri Sağlık Meslek Lisesi hizmet etki alanında yer almaktadır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne\* göre imar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Planlama alanı mevcut ilkokulların etki alanının dışında kalmaktadır.



Harita 16. Mevcut İlkokullar Etki Alanı

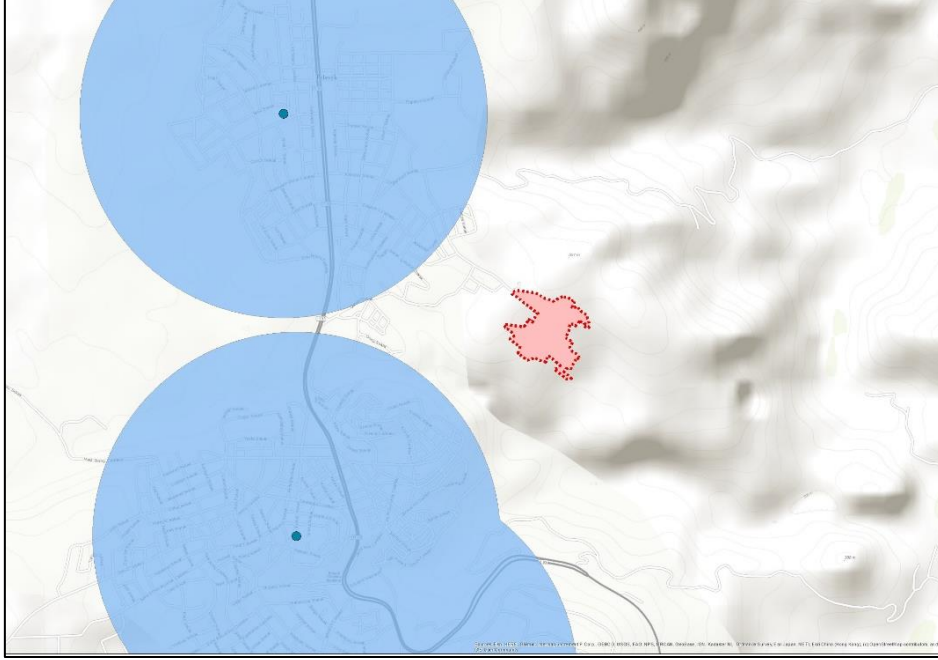
\*Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 4. Bölüm Madde-12

(2) İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.

(3) Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir.

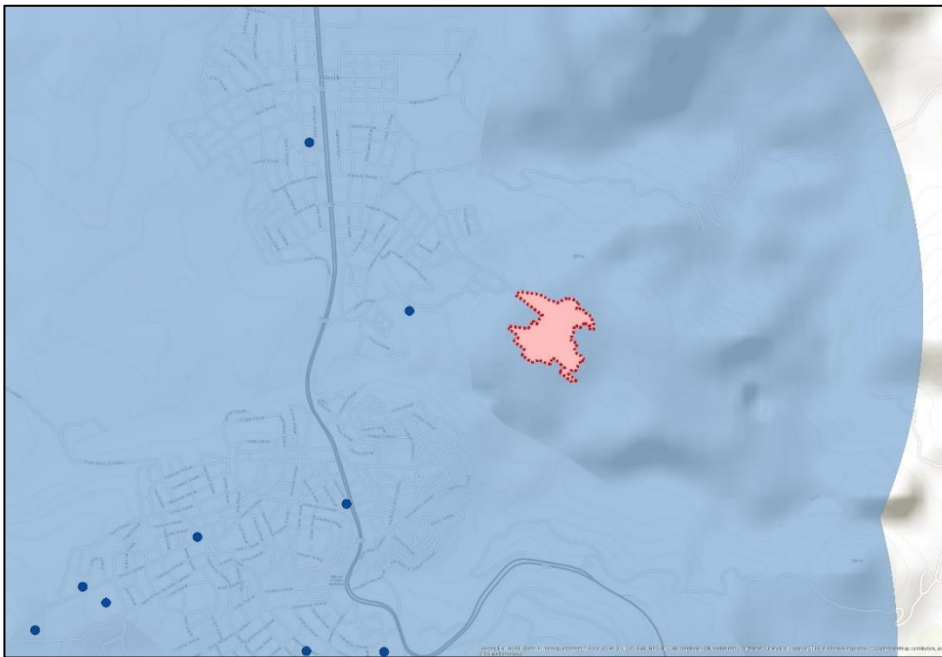


Ortaokulların etki alanı Mekansal Planlar Yapım yönetmeliği göz önüne alındığında mevcuttaki ortaokul alanları, planlama alanına hizmet etmesi için gerekli mesafede bulunmamaktadır.



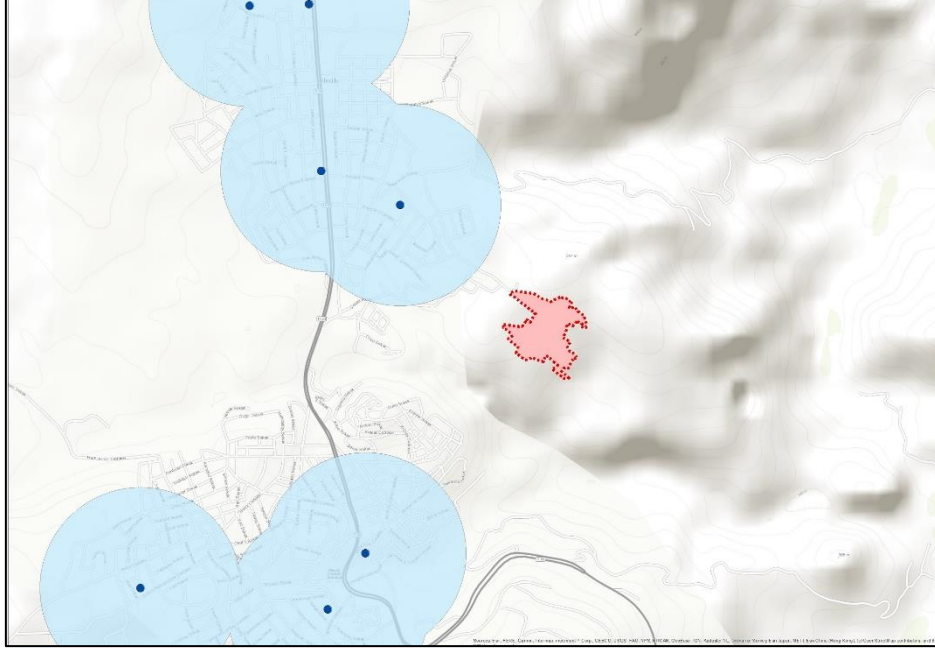
*Harita 17. Mevcut Ortaokullar Etki Alanı*

Planlama alanı mevcuttaki liselerin etki alanı 2.500 metre olarak ele alındığında, Pazaryeri Sağlık Meslek Lisesi'nin planlama alanına hizmet ettiği görülmüştür.



*Harita 18. Mevcut Liseler Etki Alanı*

Planlama alanının çevresinde yer alan sağlık alanları 500 metre erişim mesafesi dikkate alındığında, planlama alanı dışarıda kalmıştır. Ayrıca kurum görüşü olarak da bir sağlık tesisi alanı gerekliliği de belirtilmiştir.



*Harita 19. Mevcut Sağlık Alanları Etki Alanları*

### **9.1. ÇEVRE PLANLARDAKİ DONATI ALANLARI**

Planlama alanı çevresinde yer alan 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda donatı alanları erişim mesafeleri incelendiğinde planlama alanının ilköğretim alanı ve park alanı erişim mesafesinde kaldığı görülmüştür. Alanın kuzeyi kısmen İbadet Alanı erişim etki mesafesinde kalmaktadır. Alanın tamamı Sağlık Tesisi Alanı erişim alanı etki mesafesi dışında kalmaktadır.

İLKÖĞRETİM



\*Erişim Mesafesi: 500 m

PARK ALANI



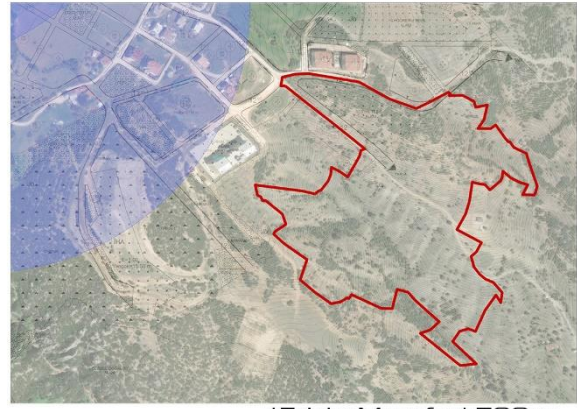
\*Erişim Mesafesi: 500 m

İBADET ALANI-CAMİ



\*Erişim Mesafesi: 400 m

AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ



\*Erişim Mesafesi: 500 m

Harita 20. Çevre Planlardaki Donatı Etki Alanları

## 10. KURUM GÖRÜŞLERİ

**T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Havaalanları Daire Başkanlığı'nın 16.07.2021 tarih ve 12401 sayılı görüşünde;**

*“İlgi (a ve b) yazılar ile ekleri incelenmiş olup talebe konu alanların sivil hava ulaşımına açık Havaalanları mania planları sınırları dışında kaldığı tespit edilmiştir.”* şeklinde görüş belirtilmiştir.

**T.C. Bilecik Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü 03.08.2021 tarih ve 112707 sayılı görüşünde;**

*“Kurumumuz mevzuatı açısından yapılan değerlendirme sonucunda proje alanı ve yakın çevresinde 7269 Sayılı Kanun kapsamına alınmış Afete Maruz Bölge Kararı bulunmamaktadır.”* şeklinde görüş belirtilmiştir.

**T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü 03.08.2021 tarih ve 1441436 sayılı görüşünde;**

*“Konu değerlendirilmiş olup ilgi yazı ekinde parsel numaraları ve krokisi gönderilen parsellerde planlama çalışmaları yapılmasında DSI faaliyetleri açısından bir engel bulunmamaktadır.”* şeklinde görüş belirtilmiştir.

**T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü TEDAŞ 15. Bölge Müdürlüğü (Eskişehir) 01.09.2021 tarih ve 165137 sayılı görüşünde;**

*“Konut yapı alanı yapılması planlanan parsellerde müdürlüğümüze ait herhangi bir tesisimiz bulunmamakta olup ilgi sayılı yazıda belirtilen ilgili parseller üzerinde konut yapı alanı ilan edilmesinde bölge müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.”* şeklinde görüş belirtilmiştir.

**T.C. Bilecik Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 28.12.2020 tarih ve 8762 sayılı görüşünde;**

*“1/100.000 Çevre Düzeni Planında “Kentsel Gelişme Alanı Ve İl Merkezi Yerleşim Alanı, Kentsel Gelişme Aksı”nda kaldığı belirtilmiştir. Bu fonksiyon alanının hükümlerinde belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir.”* şeklinde görüş belirtilmiştir.

**T.C. Bilecik Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 30.07.2021 tarih ve 1406401 sayılı görüşünde;**

*“Alana ilişkin görüşler 8762 sayılı görüşte bildirilmiş olup alanda başkaca görüş, talep, proje veya yatırım kararı bulunmamaktadır.”* şeklinde görüş belirtilmiştir.

**T.C. Bilecik Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Bilecik Müzesi Müdürlüğü 30.07.2021 tarih ve 1581152 sayılı görüşünde;**

*“...bahse konu İlimiz, Merkez İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 324 ada 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 37, 38, 39, 40, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 56, 57, 59, 71 parseller ve yakın çevresinde bulunan muhtelif parseller (yazı ekindeki .kml dosyasında sınırları belirtilen alan) üzerinde yüzeyden yapılan incelemede, 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu*

*kapsamına girebilecek herhangi bir taşınır veya taşınmaz kültür varlığına rastlanılmamış olup bahse konu parsel üzerinde planlanan işlemin yapılmasında Kurumumuz mevzuatı açısından herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatine varılmıştır.” şeklinde görüş belirtilmiştir.*

**T.C. Orman Genel Müdürlüğü Bursa Orman Bölge Müdürlüğü Bilecik Orman İşletme Müdürlüğü Bilecik Kadastro ve Mülkiyet Şefliği 22.12.2022 tarih ve 6724367 sayılı görüşü ekinde yer alan inceleme raporunda;**

*“Bilecik İli, Merkez İlçesi, Hürriyet Mahallesi (eski Cumhuriyet Mahallesi yeni kadastro uygulamasına göre Hürriyet Mahallesinde kalmakta olan) sınırlarında bulunan 5.037,53 m2 yüzölçümüne sahip 324 ada 15, 16, 17, 18, 19,20,21, 22, 23, 37, 38, 39, 40, 47, 48, 49, 50, 51,52, 53, 57, 59 ve 71 nolu parsel taşınmazlar, 6831 sayılı orman kanununa ve kesinleşmiş orman kadastro haritasına göre orman tahdit hattı dışında kalmaktadır.”* denilmektedir.

Bilecik İli, Merkez İlçesi Hürriyet Mahallesi (eski Cumhuriyet Mahallesi yeni kadastro uygulamasına göre Hürriyet Mahallesinde kalmakta olan) 324 ada 15, 16, 17, 18, 19,20,21,22,23,37, 38, 39, 40, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 57, 59 ve 71 nolu parsellerin sınırları içerisinde bulunan taşınmazlara ait alanlar, 6831 sayılı orman kanununa ve kesinleşmiş orman kadastro haritasına göre Orman sayılmayan alanlardan olduğu şeklinde görüş belirtilmiştir.

**T.C. Orman Genel Müdürlüğü Bursa Orman Bölge Müdürlüğü Bilecik Orman İşletme Müdürlüğü Bilecik Kadastro ve Mülkiyet Şefliği 18.05.2023 tarih ve 8150069 sayılı görüşü ekinde yer alan inceleme raporunda;**

*“Bilecik İli Merkez İlçesi Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde bulunan Eski Bilecik Doğal Sit alanının, Nitelikli doğal koruma alanı ve sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanına ait inceleme raporu ve eki yazımız ekinde sunulmuştur.”* denilmektedir.

**T.C. Bilecik Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü 30.07.2021 tarih ve 1584656 sayılı görüşünde;**

*“Gerekli inceleme, 28.07.2021 tarihinde yerinde yapılmıştır. İncelemede, 2863 sayılı kültür ve tabiat varlıklarını koruma kanunu kapsamına girebilecek herhangi bir taşınır veya taşınmaz kültür varlığına rastlanılmamış olup bahse konu parsel üzerinde planlanan işlemin yapılmasında kurumumuz mevzuatı açısından herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatine varılmıştır.”* şeklinde görüş belirtilmiştir.

**T.C. Bilecik Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü 07.08.2021 tarih ve 25860633 sayılı görüşünde;**

*“1. Basamak sağlık hizmetlerinin etkin ve verimli sunulabilmesi amacıyla tarafınızca belirlenecek olan sosyal tesis alanları içerisinde yeterli düzeyde sağlık alanının ayrılmasının uygun olacağı konusunda önerimiz bulunmaktadır.”* şeklinde görüş belirtilmiştir.

**T.C. Bilecik Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü 30/05/2022 tarih ve 5724762 sayılı görüşünde;**

*“Merkez ilçesi, hürriyet mahallesi 1170 ada 1,2 3, 4, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 35, 36, 37, nolu parseller, 1172 ada 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 17 parsellerde konut amaçlı imar planı yapılması talebi uygun görülmüştür. Arazinin farklı bir amaçla kullanılmak istenmesi durumunda, 5403 sayılı kanun kapsamında yeniden izin alınması gerekmektedir. İzin verildiği tarihten itibaren iki yıl süre ile geçerli olup, belirtilen süre içerisinde ruhsata bağlanmaması durumunda, kurum görüşümüz geçersiz kabul edilecektir.”* şeklinde görüş belirtilmiştir.

**T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 1. Bölge Müdürlüğü (Haydarpaşa) Emlak Servis Müdürlüğü 19-20/08/2021 tarih ve 242763 sayılı görüşünde;**

Alanın en yakın demiryolu hattından yaklaşık 1 km uzaklıkta yer aldığı tespit edilmiştir. Yapılacak çalışmalarda T35-GT3 tünelinin göz önünde bulundurulması ve imar plan çalışması ve inşai faaliyetlerin yapıldığı yerlerde aşağıda belirtilen hususların dikkate alınması gerektiği belirtilmiştir.

**T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü 05.08.2021 tarih ve 1595217 sayılı görüşünde;**

*“Bahse konu alana ilişkin imar planı yapılmasına esas 2863 sayılı Yasa kapsamında görüşümüzün bildirilmesi ilgi "a" yazı ile talep edilmiş olup alana ilişkin Müdürlüğümüz arşivinde herhangi bir kültür varlığı kaydı bulunmamaktadır.”* şeklinde görüş belirtilmiştir.

**T.C. Bilecik Belediye Başkanlığı/ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 23.08.2021 tarih ve 3459 sayılı görüşünde;**

*“Planlama alanına konu alanın, 1/1000 Ölçekli Bilecik (Merkez) İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planına İlave İmar Planı olarak yapılması planlandığı görülmekte olup, ekte gönderilen sınır içerisinde Belediyemiz tarafından İlave ve Revizyon İmar Planı çalışmaları başlatılmıştır. İdareniz tarafından yapılacak planlama çalışmalarının Belediyemiz tarafından hazırlanan Revizyon ve İlave İmar Planı kararlarına ve bölgenin arazi koşullarına uygun olarak yapılması gerekme olup, alanda sağlanacak altyapı koşullarının da dikkate alınması gerekmektedir. Söz konusu alan içerisinde yer alan 1170 ada 2, 3, 4 ve 11 numaralı parseller Belediyemiz mülkiyetine ait olup, tapu bilgileri ektedir.” şeklinde görüş belirtilmiştir.*

**T.C. Bilecik Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 28.12.2020 tarih ve 5478 sayılı görüşünde;**

*“Konu ile ilgili yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu parsellerin 1/5000 Ölçekli Bilecik Nazım İmar Planı kapsamında, Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilecek Alan (B.A.K.D.E.A), Düşük Yoğunlukta (100 ki/ha) Gelişme Konut Alanı (15 parselin 408,28 m<sup>2</sup>’ lik kısmı), ve Orman Alanı (48 parselin 212,28 m<sup>2</sup>’ lik, 47 parselin 211,13 m<sup>2</sup>’lik kısmı) içerisinde kaldığı, 1/1000 Ölçekli Bilecik (Merkez) Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında yer almadığından plansız durumda olduğu görülmektedir.*

*Bilecik İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’nın onama yetkisi Çevre ve Şehircilik Bakanlığında bulunmakta olup, söz konusu plana ilişkin taleplerin Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nden alınması gerekmekte olup, söz konusu alana ilişkin 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli İmar Planları’na esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüd raporlarının tarafınızca hazırlanması veya hazırlatılması gerekmektedir.*

*İlgi yazı ile söz konusu alana ilişkin planlamaya esas kurum görüşümüz talep edilmekte olup, ilgili kurum görüşümüz 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı tekliflerinizin tarafımıza gönderilmesi durumunda verilecektir.” şeklinde görüş belirtilmiştir.*

## 11. PLAN KARARLARI

Planlama alanı Bilecik İli, Merkez İlçesi, Cumhuriyet ve Hürriyet Mahallelerinde konumlanmakta olup; Meri Uygulama İmar Planında, alanın bir kısmı Konut Alanı ile Sosyal Tesis alanında ve büyük bir kısmı plansız alanda kalmaktadır. Planlama alanı toplam büyüklüğü 8,76 hektardır.

Planlama alanı, Bilecik'in merkez ilçesinde yerleşik alanın kuzeydoğusunda yer almaktadır. Alanın çevresinde yerleşim alanları saçaklanarak gelişim göstermekte ve kuzeyinde sanayi alanları yoğunlaşmaktadır. Ulaşım bağlantıları, çevresindeki donatı etki alanları ve jeolojik yapısı ve kurum görüşleri doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlave Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

Bilecik Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 28.12.2020 tarihli E8762 sayılı görüşünde Bilecik İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Gelişme Alanında kaldığı anlaşılmıştır. Bu plandaki şematik gösterimlerden ölçü alınamayacağı için planın 6.2 sayılı hükmü doğrultusunda alt ölçekli planlara başvurulmuştur. Ayrıca Genel Hükümler başlığı altında yer alan 6.15 sayılı plan hükmünde "*Bu plan kapsamında kentsel ve kırsal gelişme aksı dışında gereksinim duyulması halinde, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na yürütülen faaliyetler ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca yapılacak uygulamalar, bu planın ilkeleri doğrultusunda irdelenir ve ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında değerlendirilmek üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nun görüşüne sunulur. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nun görüşü doğrultusunda alt ölçekli planlar ilgili idaresince onaylanır. Kentsel ve kırsal gelişim aksı içinde kalması durumunda söz konusu talepler çevre imar bütünlüğü çerçevesinde İlgili İdaresi'nce alt ölçekli planlarda değerlendirilir.*" hükmü yer almaktadır.

Çevre planlarda 1. Derece taşıt yolu 35 m, 2. Derece taşıt yolu 15 m, 3. Derece taşıt yolu 12 m ve buna bağlanan 10 m genişliğinde taşıt yolları bulunmaktadır. Alanın 1. Derece taşıt yolu ve 20 metre genişliğindeki yol 2. Derece taşıt yolunu oluşturmaktadır. Planlama çalışmalarında meri plan kararlarındaki mevcut yol genişliğine uyularak; alan içerisinde doğu-batı eksenli 12 metre genişliğinde yol ile bu yola dik bağlanan güneybatı eksenli 10 metre genişliğinde iki yol aksı planlanmıştır.



Planlama alanı ve çevresinin nüfus ihtiyaçları göz önünde bulundurularak oluşabilecek sosyal ve teknik ihtiyaçlar doğrultusunda donatı alanları oluşturulmuştur. 12 m'lik aks boyunca Sosyal Tesis, Ortaokul, Aile Sağlığı Merkezi, Cami ve Park fonksiyonları yerleştirilmiştir. 10 metrelik aks gelişme konut alanlarına ve donatı alanlarına erişimi sağlamaktadır.

### 11.1. PLANLAMA ALANI NÜFUSU

Planlama alanı içerisinde ayrılan Gelişme Konut Alanı fonksiyonu toplamda 40.601,76 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir. Gelişme konut alanlarında yapılaşma koşulları E:1.00 olarak belirlenmiş, kişi başına düşen inşaat alanı 40 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Alanda yaşayacak maksimum nüfus 1.015 kişi olarak belirlenmiştir.

Tablo 3: Planlama Alanı Nüfus Hesabı

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	Alan Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	Yüzde	İnşaat Alanı	Konut Alanı	Nüfus
GELİŞME KONUT ALANI	40.601,76	46,32%	40.602	40.602	1.015
ARA TOPLAM	40.601,76	46,32%	40.602	40.602	<b>1.015</b>

### 11.2. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Planlama alanına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı alan kullanım kararları bu doğrultuda oluşturulmuş olup, alan büyüklükleri tabloda yer almaktadır. Bu kapsamda Gelişme Konut Alanı 40.601,76 m<sup>2</sup> alan büyüklüğüne sahip olup, planlama alanının %46,32'sini kapsamaktadır. Alanın %20,74'ü sosyal altyapı alanına ayrılmış ve %18,97'si açık ve yeşil alanlar olarak planlanmıştır. Alanda %13,97 oranında teknik altyapı alanı ayrılmıştır. Bu şekilde planlama alanının %53,68'lik kısmını sosyal ve teknik altyapı alanları oluşturmaktadır.

Tablo 4. Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Kararları

ARAZİ KULLANIM ALAN DAĞILIMI		
FONKSİYON	ALAN (m <sup>2</sup> )	YÜZDE (%)
GELİŞME KONUT (E=1.00)	40.601,76	46,32%
<b>TOPLAM TAHSİS ALANI</b>	<b>40.601,76</b>	<b>46,32%</b>
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	ALAN (m <sup>2</sup> )	YÜZDE (%)
CAMİ	1.219,83	1,39%
ORTAOKUL ALANI	6.238,73	10,36%
SOSYAL TESİS	9.078,05	7,12%
AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ	1.638,69	1,87%
<b>TOPLAM SOSYAL ALTYAPI ALANLARI</b>	<b>18.175,30</b>	<b>20,74%</b>
AÇIK YEŞİL ALANLAR	ALAN (m <sup>2</sup> )	YÜZDE (%)
PARK	16.626,42	18,97%
<b>TOPLAM AÇIK YEŞİL ALANLARI</b>	<b>16.626,42</b>	<b>18,97%</b>
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	ALAN (m <sup>2</sup> )	YÜZDE (%)
TEKNİK ALTYAPI ALANI	1.127,23	1,29%
YOL	11.119,01	12,68%
<b>TOPLAM TEKNİK ALTYAPI ALANLARI</b>	<b>12.246,24</b>	<b>13,97%</b>
<b>TOPLAM</b>	<b>87.649,72</b>	<b>100,00%</b>

### 11.3. KONUT ALANLARI

#### 11.3.1. Gelişme Konut Alanları

Uygulama İmar Planında, Nazım İmar Planında belirlenmiş olan yoğunluk değerleri doğrultusunda hesaplama yapılmıştır. Bu kapsamda Nazım İmar Planında belirlenen yoğunluk değerine karşılık olarak, Uygulama İmar Planında belirlenen imar adalarındaki büyükleri doğrultusunda kişi başına düşen kullanım alanı üzerinden yapılaşma değerleri (emsal büyüklüğü) ile Yençok değerleri belirlenmiştir.

Planlama alanında, Toplu Konut İdaresince gerçekleştirilen konut uygulamaları ve alanın gelişme eğilimlerine istinaden kişi başına düşen ortalama inşaat alanı 40 m<sup>2</sup> kabul edilmiştir. Gelişme Konut Alanlarının toplam büyüklüğü 40.601,76 m<sup>2</sup> olup planlama alanının %46,32'sini oluşturmaktadır. Gelişme konut alanlarında E=1.00 Yençok=4 Kat olarak belirlenerek bu alanlarda yaşayacak nüfus 1.015 kişi olarak hesaplanmıştır. İlgili kurum görüşleri dikkate alınarak, donatı ve açık yeşil alan ihtiyacı da hesaplanan plan nüfusunun ihtiyaçları doğrultusunda belirlenmiştir.

### 11.4. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Planlama alanında yapılan çalışmalar ve alanın gelişme eğilimleri göz önüne alındığında projeksiyon nüfus 1.015 kişi olarak belirlenmiştir. Hesaplanan nüfus doğrultusunda gerekli sosyal ve teknik altyapı alanları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak planlanmıştır. (Bkz. Tablo4). Buna göre planlama alanında Yönetmelik Standartlarına göre nüfusun ihtiyacı olan donatı alanlarının toplam büyüklüğü 15.986,94 m<sup>2</sup>, planlama alanında

önerilen donatı alanlarının toplam büyüklüğü ise 35.928,95 m<sup>2</sup> olarak planlanmıştır. Buna göre donatı standartlarına göre olması gereken alandan 19.942,01 m<sup>2</sup> daha fazla donatı alanı planlanmıştır.

Tablo 5. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde Asgari Kentsel Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları

NÜFUS: 1.015 kişi						
DONATI ALANLARI		STANDART (Alan m <sup>2</sup> /kişi)	STANDART (Alan m <sup>2</sup> )	ÖNERİ (Alan m <sup>2</sup> /kişi)	ÖNERİ (Alan m <sup>2</sup> )	FARK
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	ORTAOKUL ALANI	2,00	2.030,09	6,15	6.238,73	4.208,64
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK	10,00	10.150,44	16,38	16.626,42	6.475,98
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ	1,50	1.522,57	1,61	1.638,69	116,12
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI	SOSYAL TESİS ALANI	0,75	761,28	8,94	9.078,05	8.316,77
İBADET ALANI	CAMİ	0,50	507,52	1,20	1.219,83	712,31
TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark Hariç)	TEKNİK ALTYAPI ALANI	1,00	1.015,04	1,11	1.127,23	112,19
TOPLAM		-	15.986,94	-	35.928,95	19.942,01

#### 11.4.1. Eğitim Tesisleri Alanı

##### 11.4.1.1.Ortaokul Alanı

Planlama alanında bulunan 1 adet Ortaokul Alanı 6.238,73 m<sup>2</sup> büyüklüğüne sahip olup; planlama alanının %10,36'sını oluşturmaktadır.

#### 11.4.2. Sağlık Tesisi Alanları

##### 11.4.2.1.Aile Sağlığı Merkezi

Planlama alanında, belirlenen projeksiyon nüfus için gerekli olan sağlık tesisi alanı kurum görüşü talebine uygun olarak ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2'ye göre planlanmıştır. Bu doğrultuda 1.638,69 m<sup>2</sup> büyüklüğünde 1 adet Aile Sağlığı Merkezi planlanmış olup ve sağlık Tesisleri Alanları planlama alanının %1,87'sini oluşturmaktadır.

### **11.4.3. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı**

#### **11.4.3.1.Sosyal Tesis Alanı**

Planlama alanında bulunan 1 adet Sosyal Tesis Alanı 9.078,05 m<sup>2</sup> büyüklüğüne sahip olup; planlama alanının %7,12'sini oluşturmaktadır.

### **11.4.4. İbadet Alanları**

#### **11.4.4.1.Cami Alanı**

Planlama alanı sınırları içerisinde 1 adet 1.219,83 m<sup>2</sup> alan büyüklüğüne sahip “Cami Alanı” bulunmakta olup alanın %1,39'unu oluşturmaktadır.

## **11.5. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR**

### **11.5.1. Park**

Planlama alanı sınırları içerisinde 3 adet “Park” fonksiyonu planlanmıştır. Park Alanları Gelişme Konut alanları arasında yeşil aks bağlantıları oluşturacak şekilde yerleştirilmiştir. Meri plan kararları ile uyumu da dikkate alınmıştır. Park alanlarının toplam büyüklüğü 16.626,42 m<sup>2</sup> olup planlama alanının %18,97'sini oluşturmaktadır.

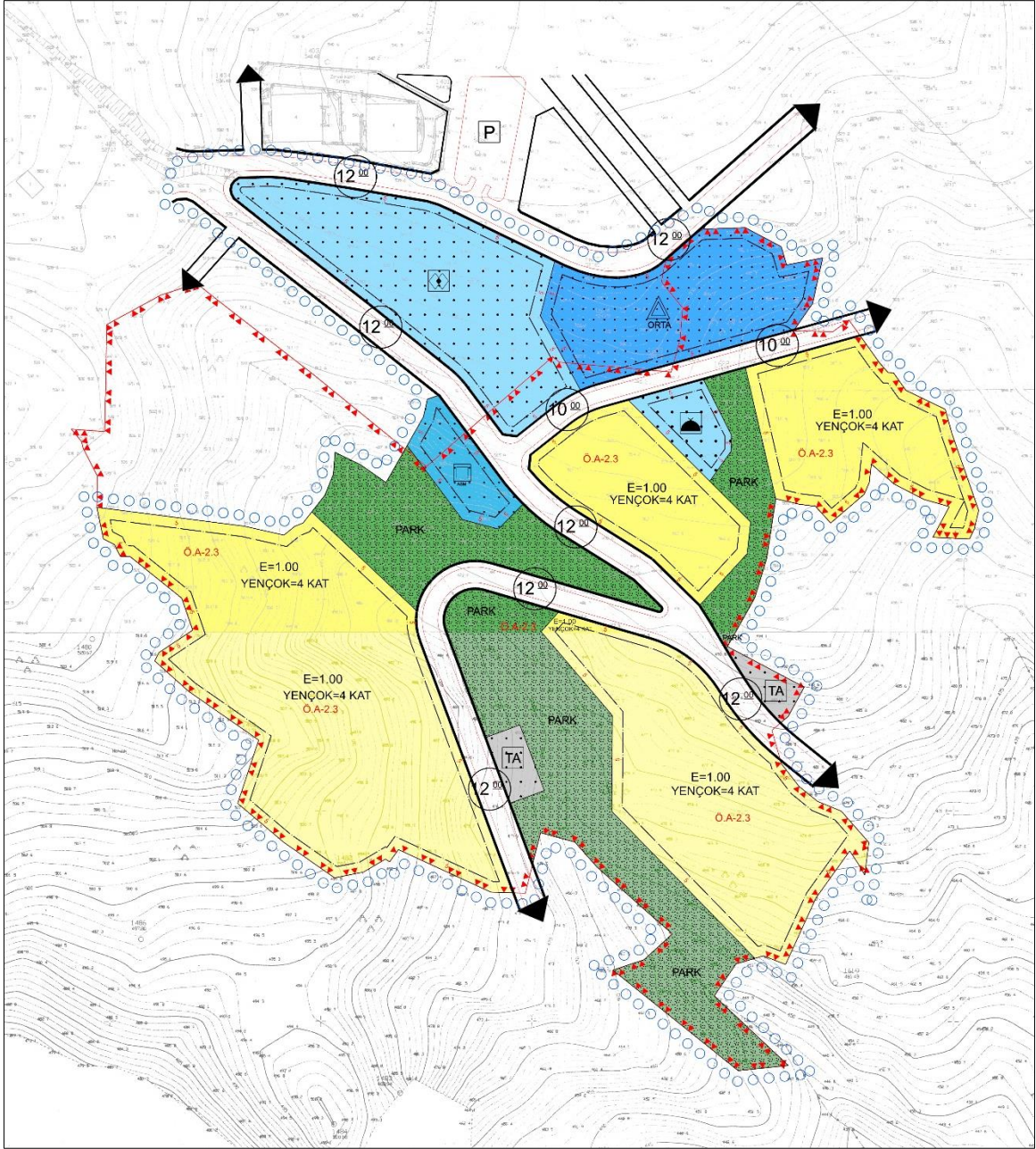
## **11.6. TEKNİK ALTYAPI**

### **11.6.1. Karayolları**

Planlama alanı sınırları içerisinde ulaşımı sağlayan taşıt ve yaya yolları 2 kademe de incelenmiştir. Planlama alanının ana aksını 12 metre genişliğindeki taşıt yolu oluşturmaktadır. Alandaki dolaşımı sağlamak amacı ile planlama alanına 10 metre genişliğinde 2. Derece taşıt yolu eklenmiştir. Bu kapsamda 11.119,01 m<sup>2</sup> büyüklüğüne sahip yol alanı, alanın %12,68'ini oluşturmaktadır.

### **11.6.2. Teknik Altyapı**

Planlama alanı sınırları içerisinde 1 adet 1.219,83 m<sup>2</sup> alan büyüklüğüne sahip “Teknik Altyapı” bulunmakta olup alanın %1,29'unu oluşturmaktadır.



Harita 21. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlave Uygulama İmar Planı

**Bilecik İli, Merkez İlçesi, Cumhuriyet ve Hürriyet mahalleleri  
1170 ada 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27,  
28,29, 30, 34, 35, 36, 37 parseller ve 1172 ada 3, 4, 6, 7, 9, 10, 12,  
13, 14, 17 parseller ve yakın çevresinde bulunan 1172 ada 1, 2, 5  
ve 8 parsellere ilişkin 1/1.000 ölçekli  
Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlave Uygulama İmar Planı**

.../.../...

**EKİ**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.**

**-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 45 sayfadır.-**