



**BİLECİK İLİ, BOZÜYÜK İLÇESİ,
YENİ VE İÇKÖY MAHALLELERİ
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ'NE İLİŞKİN**



**1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



İçindekiler

1 GİRİŞ	6
1.1 GEREKÇE VE AMAÇ.....	6
2 İL VE İLÇENİN GENEL KARAKTERİ	8
2.1 COĞRAFİ KONUM VE İDARİ YAPILANMA.....	8
2.2 DOĞAL YAPI.....	10
2.2.1 JEOMORFOLOJİK YAPI.....	10
2.2.2 JEOLojİK YAPI.....	11
2.2.3 HİDROLOJİK VE HİDROJEOLojİK YAPI	11
2.2.4 İKLİM	12
2.2.5 ÇEVRESEL DEĞERLER	14
2.3 SOSYO- DEMOGRAFİK YAPI.....	15
2.3.1 NÜFUS YAPISI VE BÜYÜME.....	15
2.4 EKONOMİK YAPI.....	16
2.5 ULAŞIM VE ERİŞİLEBİLİRLİK	18
2.5.1 KARAYOLU ULAŞIM AĞI.....	18
2.5.2 DİĞER ULAŞIM TÜRLERİ.....	20
2.6 ARAZİ KULLANIMI.....	20
2.7 AFET DURUMU VE DEPREMSELLİK	21
2.8 KENTSEL GELİŞİM VE MAKROFORM	23
3 PLANLAMA ALANININ GENEL KARAKTERİ	25
3.1 KONUM, ULAŞIM VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ	28
3.2 İDARİ YAPI VE SINIRLAR	31
3.3 DOĞAL YAPI.....	33
3.3.1 ARAZİNİN TOPOGRAFİK YAPISI.....	33
3.3.2 DEPREMSELLİK VE JEOLojİK YAPI.....	35
3.3.3 TARIM VE ORMAN ALANLARI	37
3.4 ARAZİ KULLANIM VE YAPILAŞMA	38
3.5 MÜLKİYET ANALİZİ.....	39
4 MERİ PLAN KARARLARI.....	41
4.1 ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	41



4.1.1	26.10.2018 ONANLI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	41
4.2	ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR	43
4.2.1	1/5000 ÖLÇEKLİ MERİ NAZIM İMAR PLANI.....	43
4.2.2	1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	43
5	EŞİK ANALİZİ	44
5.1	DOĞAL EŞİKLER	44
5.2	YAPAY EŞİKLER	45
6	SENTEZ.....	46
7	REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI	47
7.1	GENEL PLANLAMA YAKLAŞIMI.....	47
7.2	PLAN TASARIM İLKELERİ.....	49
7.3	PLANLAMA ALANI NÜFUS HESABI.....	50
7.4	PLANLAMA ALANI DONATI HESAPLARI	51
7.5	ARAZİ KULLANIM KARARLARI.....	52
7.5.1	KONUT ALANLARI	52
7.5.2	KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	53
7.5.3	SOSYAL ALTYAPI ALANLARI.....	55
7.5.4	AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	60
7.5.5	ULAŞIM VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI.....	62
7.6	REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI	64

Şekil Listesi

Şekil 1:	Gecekondu Önleme Bölgesi Alanı	6
Şekil 2:	Bilecik İlinin Türkiye Sınırları İçerisindeki Konumu	8
Şekil 3:	Bilecik İlinin İdari Yapılanması.....	9
Şekil 4:	Bilecik İli Sayısal Yükseklik Modeli (SYM) ve Eğim Haritası.....	10
Şekil 5:	Bilecik İli Jeoloji Haritası.....	11
Şekil 6:	Bilecik İli Hidroloji Haritası	12
Şekil 7:	Bilecik İli Aylık Hava Durumu	12
Şekil 8:	Bilecik Bölgesi Aylık Hava Sıcaklıkları Değeri	13
Şekil 9:	Bilecik İli Rüzgâr Yön ve Esme Sayıları Diyagramı, 1939-2018.....	14



BİLECİK İLİ, BOZÜYÜK İLÇESİ YENİ VE İÇKÖY MAHALLELERİ,
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ'NE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI-
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 10: Bilecik İli İlçelere göre Nüfus Yoğunluğu Haritası	15
Şekil 11: Bilecik İli Üst Ölçek Ulaşım Ağı	19
Şekil 12: Bilecik İli Karayolu Ulaşım Ağı	19
Şekil 13: Türkiye Yüksek Hızlı Demiryolu Hattı- Bilecik İli ilişkisi.....	20
Şekil 14: Bilecik İli Arazi Kullanım Haritası.....	21
Şekil 15: Türkiye Depremsellik Haritası	22
Şekil 16: Bilecik Depremsellik Haritası	22
Şekil 17: Planlama Alanı ve Bozüyük İlçe Merkezinin 2001-2010, 2017 ve 2023 Yıllarına İlişkin Hava Fotoğrafları.....	24
Şekil 18: Kadastro ve Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı.....	25
Şekil 19: Gecekondu Önleme Bölgesi ve Plan Onama Sınırı	26
Şekil 20: Planlama Alanının Bilecik İli Sınırları İçerisindeki Konumu	28
Şekil 21: Planlama Alanının Üst Ölçek Ulaşım Bağlantıları	29
Şekil 22: Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları	30
Şekil 23: Planlama alanının Yakın Çevre İlişkileri.....	31
Şekil 24: Planlama Alanının Belediye Sınırları İçerisindeki Yeri	32
Şekil 25: Planlama Alanının Yer Aldığı Mahalle Sınırları.....	32
Şekil 26: Eş Yükselti Analizi	33
Şekil 27: Kabartma (Rölyef) Analizi	33
Şekil 28: Eğim Analizi	34
Şekil 29: Bakı (Yöneliş) Analizi.....	34
Şekil 30: Planlama Alanının Türkiye Deprem Tehlike Haritasındaki Durumu	35
Şekil 31: Planlama Alanına İlişkin İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüd Sonuç Haritası	37
Şekil 32: Orman Alanları Analizi	38
Şekil 33: Mevcut Arazi Kullanımı	39
Şekil 34: Mülkiyet Analizi.....	40
Şekil 35: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	41
Şekil 36: 1/5.000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı	43
Şekil 37: 1/1.000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı	43
Şekil 38: Planlama Alanına İlişkin Doğal Eşik Analizi	44
Şekil 39: Planlama Alanına İlişkin Yapay Eşik Analizi	45
Şekil 40: Sentez	46



BİLECİK İLİ, BOZÜYÜK İLÇESİ YENİ VE İÇKÖY MAHALLELERİ,
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ'NE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI-
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 41: Planlama Konsepti.....	47
Şekil 42: Planlama Alanı Yaklaşım Şeması	48
Şekil 43: Gelişme Konut Alanları	53
Şekil 44: Ticaret Alanları	54
Şekil 45: Ticaret -Konut Alanları	55
Şekil 46: Sosyal Altyapı Alanları	55
Şekil 47: Anaokulu Alanları	56
Şekil 48: İlkokul Alanları	57
Şekil 49: Sağlık Tesisi Alanları	58
Şekil 50: Kültürel Tesis Alanları	59
Şekil 51: Cami Alanları	60
Şekil 52: Park Alanları	61
Şekil 53: Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanları.....	62
Şekil 54: Ulaşım Kademelenmesi	63
Şekil 55: Bilecik İli, Bozüyük İlçesi, Yeni ve İçköy Mahallesi 1 No.lu Gecekondu Önleme Bölgesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Paftası.....	64

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Yıllara Göre Nüfus Tablosu (TÜİK)	15
Tablo 2: Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Koordinat listesi	26
Tablo 3: Mülkiyet Alanı Tablosu	39
Tablo 4: Yönetmelik Standartları ile Öneri Alan Dağılımı Karşılaştırma Tablosu	51



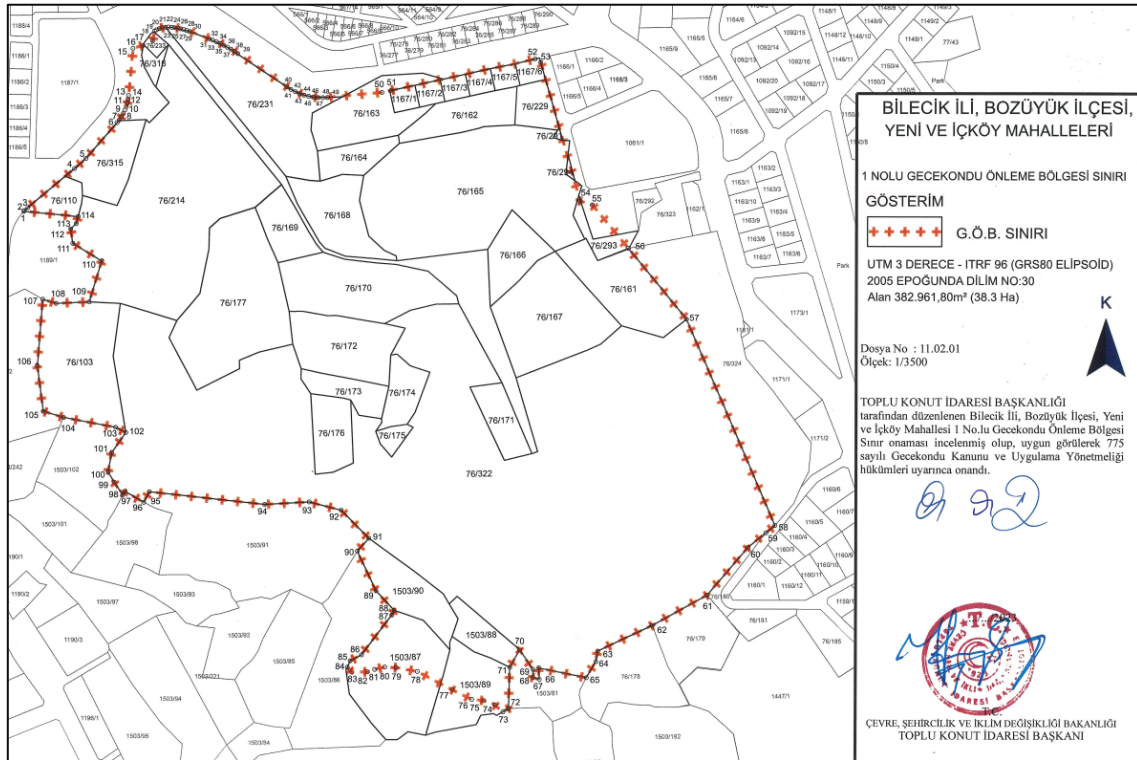
BİLECİK İLİ, BOZÜYÜK İLÇESİ YENİ VE İÇKÖY MAHALLELERİ,
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ'NE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI-
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



1 GİRİŞ

1.1 GEREKÇE VE AMAÇ

Bilecik İli, Bozüyük İlçesi, Yeni ve İçköy Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 38 ha büyüklüğündeki alanda; gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi ve konut sahibi olmayan vatandaşların ucuz konut sahibi olabilmesi adına planlı arsa ve bu aralarda konut üretimi ile çağdaş özelliklere sahip modern standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla 21/07/2023 tarih, 452781 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile "Bilecik İli, Bozüyük İlçesi, Yeni ve İçköy Mahallesi 1 No.lu Gecekondulaşma Önleme Bölgesi" olarak ilan edilmiştir (Şekil 1).



Şekil 1: Gecekondulaşma Önleme Bölgesi Alanı

Söz konusu 382.961,8 m² büyüklüğündeki Gecekondulaşma Önleme Bölgesi (GÖB) alanının yaklaşık 376.184 m²'si planlama alanına konu edilmiştir ve bu kapsamda plan çalışmaları yürütülmüştür.

Cumhurbaşkanlığı'nın himayelerinde 2022 yılında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın koordinasyonunda; düşük gelir grubuna mensup vatandaşlar için ülke genelinde 81 ilde altyapısı ve imarı hazırlanmış, ev yapmaya hazır arsa alternatifleriyle vatandaşların yerleşmelerin çeperlerinde kendi evlerini yapabileme imkanı bulabilmesi



adına **"İlk Evim Arsa"** projesi başlatılarak, yürütücü sıfatı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)'na verilmiştir.

"İlk Evim Arsa" projesinden yararlanmak isteyenler için 2022 yılında ülke genelinde başvurular alınmıştır. "İlk Evim Arsa" projesi sadece konut yapılabilecek imarlı arsa üretme projesi olmayıp, aynı zamanda proje alanında yaşayacak nüfusun imar mevzuatına uygun şekilde ihtiyaç duyacağı ticari ve kamusal kullanım alanlarını da içerecek şekilde çağdaş özelliklere sahip ve modern standartlarda bir kentsel alan oluşturma uygulamasıdır.

Bu doğrultuda plan çalışmalarına altlık teşkil etmesi için ilgili kurum ve kuruluşlardan kurum görüşü talebinde bulunulmuş ve ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından iletilen olumlu veya şartlı olumlu görüşler ile planlamaya konu alanlardaki eşikler göz önünde bulundurularak hem ihtiyaç duyulan kapasitede konut imarlı parsel alanı üretmek hem de planlama alanında yaşayacak nüfusun ihtiyacına yönelik ticari ve kamusal kullanım alanlarını üretmek amacıyla; imar mevzuatına uygun olarak imar planı çalışmaları başlatılmıştır.

Sonuç olarak, söz konusu plan değişikliğinde; kentsel gelişim ve nüfus dinamikleri ile mahalle ve çevresinde yaşayan nüfusun ihtiyaçlarının göz önüne alınarak, çağdaş, yaşanabilir ve çevre kalitesi yüksek mekânların oluşturulduğu ve mevcut yerleşim alanlarına eklemlendiği Mekânsal Planların üretilmesi amaçlanmaktadır.



2 İL VE İLÇENİN GENEL KARAKTERİ

2.1 COĞRAFİ KONUM VE İDARİ YAPILANMA

Planlama alanı; Bilecik İli, Bozüyük İlçesi, Yeni ve İçköy mahalleleri sınırları içerisinde kalmaktadır.

Planlama alanının yer aldığı Bilecik ili; Marmara Bölgesinin Güneydoğusunda ve Marmara, Karadeniz, İç Anadolu ve Ege bölgelerinin kesişim noktası üzerinde yer almaktadır. İl doğusunda Bolu ve Eskişehir, güneyinde Kütahya, batısında Bursa ve kuzeyinde Sakarya illeri ile komşu durumundadır.

Bozüyük İlçesi Bilecik İline bağlı olup; kuzeyinde Merkez İlçe, kuzeybatıda Pazaryeri İlçesi, Kuzeydoğuda Söğüt İlçesi, doğuda Eskişehir'in İnönü İlçesi, güneyde Kütahya'nın Merkez ve Tavşanlı İlçeleri, güneybatıda Domaniç İlçesi ve batıda Inegöl İlçesi ile komşudur. İlçenin yüzölçümü 928 km² olup, denizden yüksekliği 740 metredir.



Şekil 2: Bilecik İlinin Türkiye Sınırları İçerisindeki Konumu

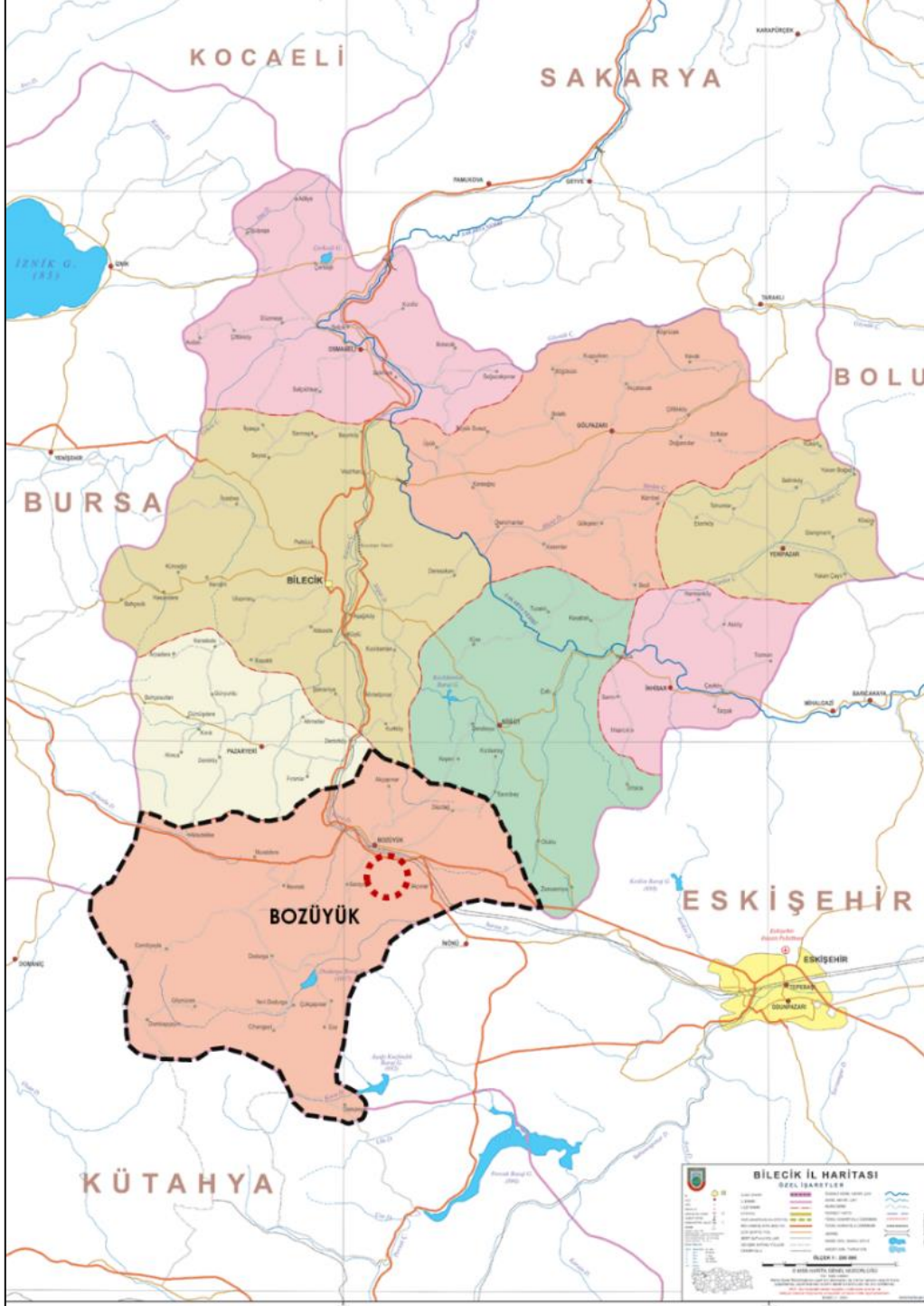
Bilecik Düzey-2 bölgelerine göre TR41 bölgesi içinde Bursa ve Eskişehir ile birlikte bir bölge oluşturmaktadır. Coğrafi konumu itibarıyla 2 büyükşehir arasında önemli bir odak noktası oluşturmaktadır. Merkez ilçe dahil 8 ilçe belediyesi, 3 belde belediyesi bulunmaktadır. Bilecik Belediye'si görev ve sorumlulukları gereği Mücavir Alan Sınırı içerisinde kalan alanda planlama yetkilerine sahip olup, TR41 Bölgesi'ndeki diğer illerden farklı olarak Bilecik İli "Büyükşehir Belediyesi" değildir. Bundan dolayı Mücavir Alan Sınırı dışında kalan alanda planlama yetkisi Bilecik İl Özel İdaresi'nde ve Çevre,



BİLECİK İLİ, BOZÜYÜK İLÇESİ YENİ VE İÇKÖY MAHALLELERİ,
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ'NE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI-
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndadır. Ancak söz konusu planlama alanı Bozüyük Belediyesi sınırları içerisinde kalmaktadır.



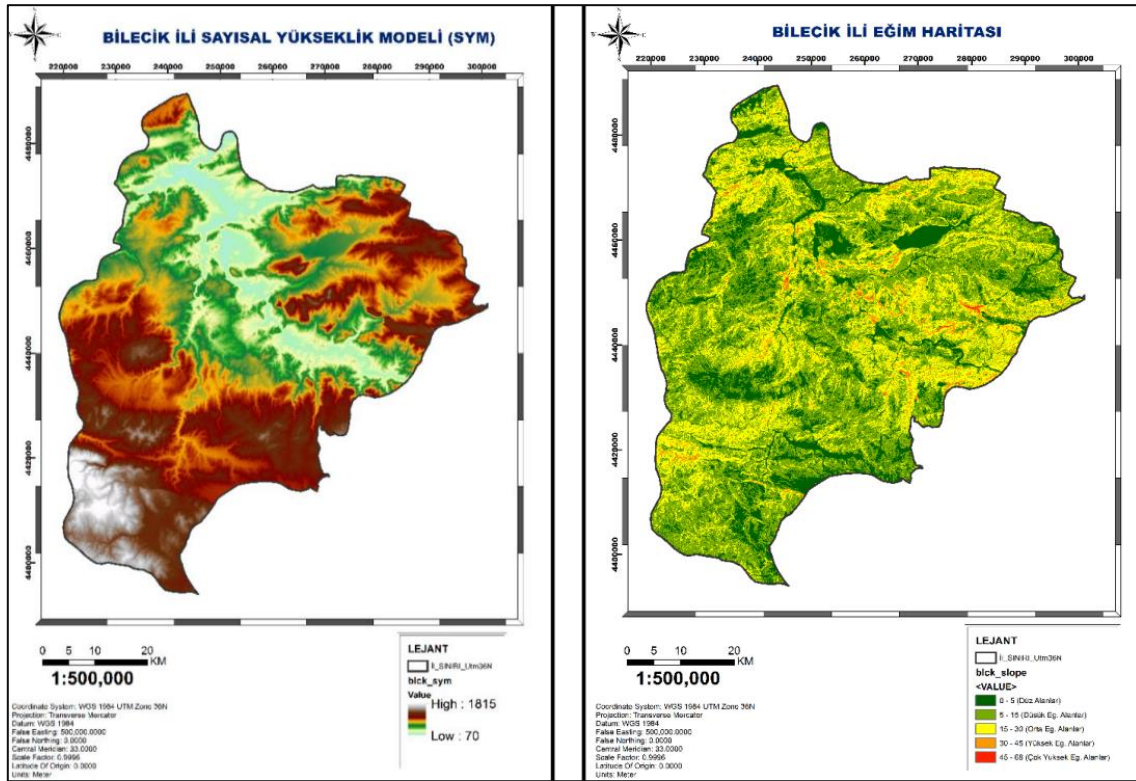
Şekil 3: Bilecik İlının İdari Yapılanması

2.2 DOĞAL YAPI

2.2.1 Jeomorfolojik Yapı

Bilecik İli toprakları; tepelik alanlardan, dik ve derin vadilerle yarılmış aşınım düzlüklerden oluşmaktadır. Kuzey Anadolu kenar dağları; Karadeniz dağlarının başlangıç merkezi, İç Anadolu platolarının başlangıç yeri ile Marmara Bölgesinin kıyı ve akarsu çanak tabak ovalarının sona erdiği alanlarının tamamı ilin sınırları içerisinde (Bilecik Valiliği, 2018). Batıdan doğuya doğru yükseltinin artmasının nedeni, Köroğlu Dağları'nın ilin toprakları içerisinde başlamasıdır. İlin deniz seviyesinden yüksekliği 500 metredir, güneydoğuya gidildikçe yükseklik 200 metreye kadar düşmektedir (Bilecik Valiliği, 2018).

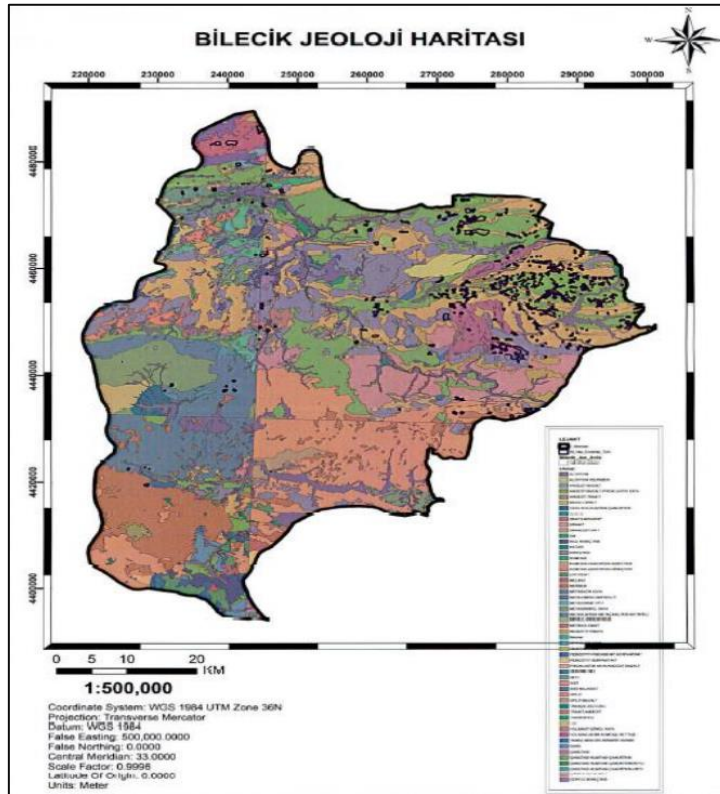
Bilecik ilinin deniz seviyesinden yüksekliği 500 metre olup, güneydoğuya Karasu vadisine doğru gidildikçe yükseklik azalmaktadır. Dağlar, il topraklarının % 32'sine yakın bir bölümünü kaplamakta olup, bu yükseltiler daha çok tepe görünümündedir. İlin en yüksek noktası Bozüyük İlçesinin batı ve güneybatısında yer alan yükseltiler üzerinde bulunan Kala Dağı'dır (1906 m) (Bilecik, İRAP, 2022).



Şekil 4: Bilecik İli Sayısal Yükseklik Modeli (SYM) ve Eğim Haritası

2.2.2 Jeolojik Yapı

Bilecik İli; sismik olarak aktif bölgelerden biri olan Kuzey Batı Anadolu Bölgesinde yer almaktadır. Bilecik İli bölgesi oluşumları Alp Himaliya Kıvrımları Bölgesi içerisinde Kuzey Anadolu ve Ege Kıvrımları arasında yer almaktadır. Bölge iki büyük tektonik birimi kuşatmaktadır. Bunlar İzmir-Ankara Sütur Zonuyla ayrılan Anatolid-Torid ile Pontidlerdir. Bilecik İlinin yer aldığı bölge, geçmişte okyanuslar ile ayrılmış ve üç mınıtkadan oluşan Pontidlerin Sakarya Zonunda yer almaktadır (Bilecik, İRAP, 2022).



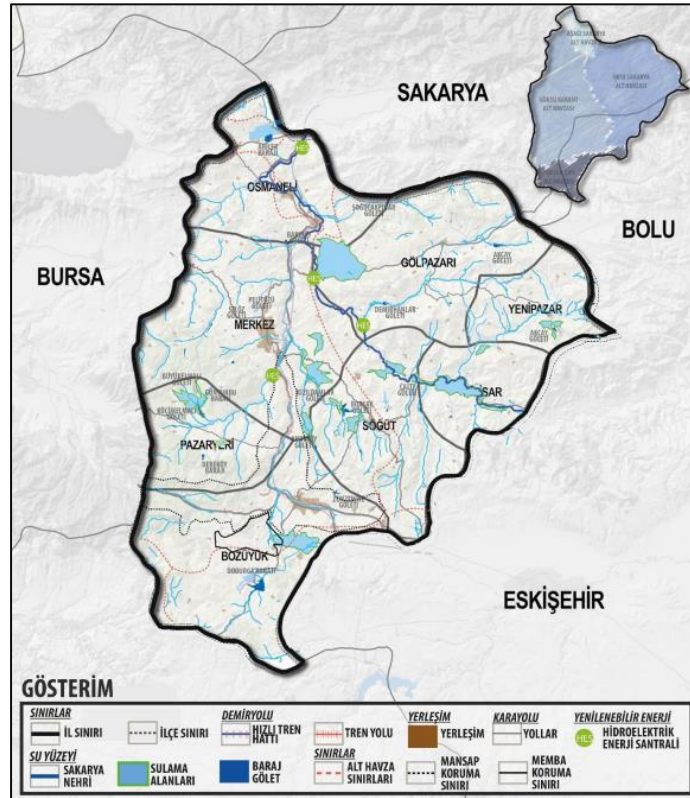
Şekil 5: Bilecik İli Jeoloji Haritası

2.2.3 Hidrolojik ve Hidrojeolojik Yapı

Şehrin tüm içme ve kullanma suyu ihtiyacı Karasu Deresinden ve derin kuyulardan karşılanmaktadır. Yeraltı su kaynaklarından temin edilen suların hangi oranlarda içme suyu ve kullanma suyu olarak kullanıldığına dair kesin veri bulunmamaktadır. Ancak kullanma amaçlı suyun büyük oranda yüzeysel su kaynaklarından temin edildiği bilinmektedir. Bilecik İlinin 406.348 ha (%98,1)'lık kısmı yani 8 ilçesinin tamamı Sakarya Havzasında yer alırken, Osmaneli İlçesinin kuzeybatısında yer alan ormanlık alanın çok küçük bir kısmı Marmara Havzasında yer almaktadır. Nüfusun %90,20'si Sakarya Havzası içerisinde yer almaktadır (Bilecik, İRAP, 2022).



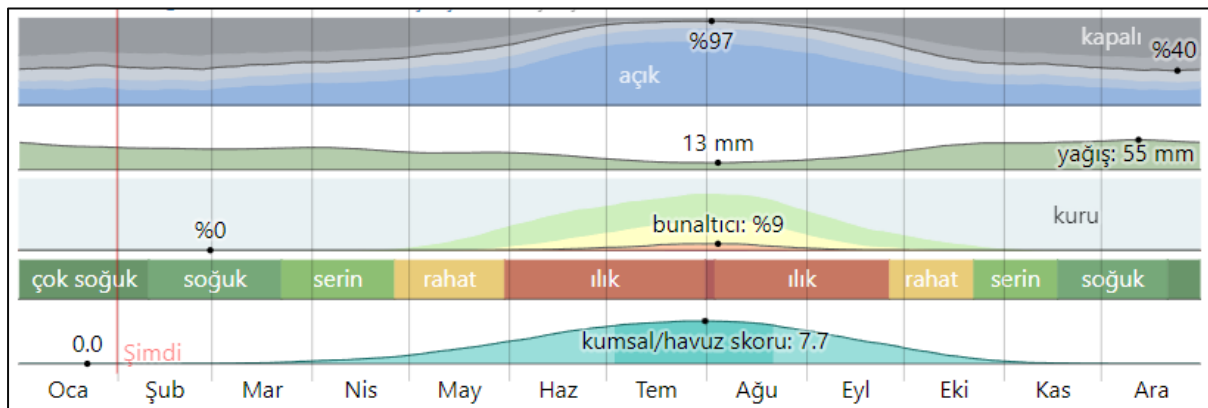
BİLECİK İLİ, BOZÜYÜK İLÇESİ YENİ VE İÇKÖY MAHALLELERİ,
1 NO.LU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ'NE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI-
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 6: Bilecik İli Hidroloji Haritası

2.2.4 İklim

Bilecik ilinin; geçit bölgesinde bulunuş, su kaynaklarının çeşitliliğine ve hareketlilik gösteren topoğrafyaya sahiplik gibi etmenler sebebiyle 3 farklı iklim tipi görülmektedir. Genel olarak Merkez, Gölpaazarı, Osmancık ve Söğüt İlçelerinde Marmara Bölgesi iklimi; Bozüyük, Pazaryeri ve Yenipazar İlçelerinde ise İç Anadolu Bölgesi iklimleri geçerlidir. Ayrıca Gölpaazarı, Osmancık ve Söğüt İlçelerinin Sakarya Irmağı kıyı şeridinde mikro-klima iklim bölgeleri görülmektedir.



Şekil 7: Bilecik İli Aylık Hava Durumu



Bilecik bölgesindeki en sıcak ay Temmuz ayıdır; bu ayda ortalama yüksek sıcaklık 29°C iken ortalama düşük sıcaklık 15°C düzeyindedir. En soğuk ay Ocak ayıdır; bu ayda ortalama en düşük sıcaklık -2°C iken, ortalama en yüksek sıcaklık 6°C düzeyindedir.

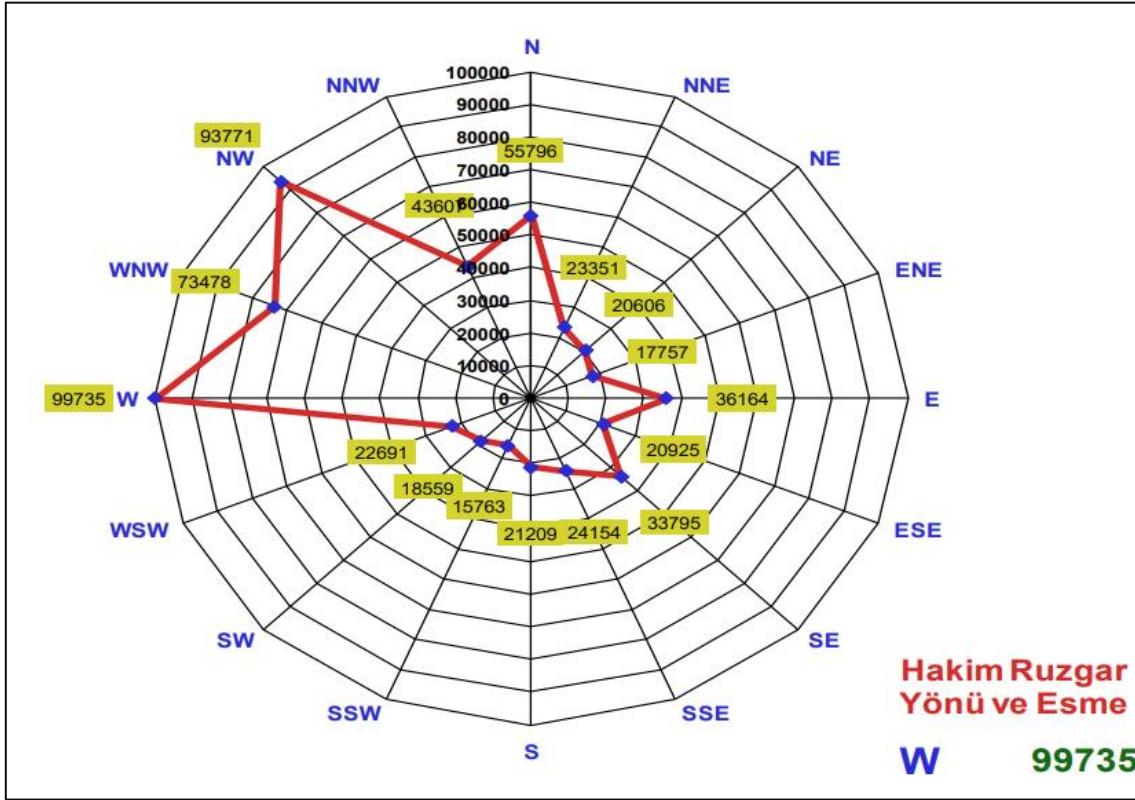
Ortalama	Oca	Şub	Mar	Nis	May	Haz	Tem	Ağu	Eyl	Eki	Kas	Ara
Yüksek	6°C	8°C	12°C	17°C	22°C	26°C	29°C	29°C	25°C	19°C	13°C	8°C
Sıcaklık	2°C	3°C	6°C	11°C	15°C	20°C	22°C	22°C	18°C	13°C	8°C	4°C
Düşük	-2°C	-1°C	1°C	5°C	9°C	13°C	15°C	15°C	11°C	7°C	3°C	-0°C

Şekil 8: Bilecik Bölgesi Aylık Hava Sıcaklıkları Değeri

Bozüyük İlçesinin, dört coğrafi bölgenin birbirlerine en çok sokuldukları alanda yer alması; iklim özelliklerinin geçiş tipi şeklinde oluşmasına neden olmaktadır. Bozüyük Yarı kurak İç Anadolu İklimi ile Yarı nemli Marmara İklimi arasında bir geçiş bölgesinde yer almaktadır. Bozüyük İlçesi genel olarak Yarı kurak İç Anadolu İklimi bölgesi sınırları içerisinde yer almasına karşın, bulunduğu konum ve coğrafi özellikleri nedeniyle, Yarı nemli Marmara İkliminin etkileri buralara kadar sokulmaktadır. Bu nedenle Bozüyük İlçesinin bu iki iklim bölgesi arasında, bir geçiş sahasında bulunmaktadır. Bozüyük İlçesinde iklimin şekillenmesinde etkili olan faktörler; Uludağ'ın güneydoğu uzantısının kuzeyinde kalması, özellikle Karasu Vadisi ve Aksu Vadisi boyunca Güney Marmara'daki hava şartlarının buralara kadar sokulabilmesi ve orta kısımlarında yer alan Sündiken Tepe (1769 m)'den adını alan Sündiken Dağları'nın güneybatısında yer alması dolayısıyla İç Anadolu'daki karasal hava etkilerinin buraya sokulabilmesidir.

Bozüyük İlçesinin bir geçiş sahası konumunda oluşu, çevredeki bitki örtüsü varlığında da etkili olmaktadır. Bozüyük kentinden doğuya doğru yaklaşık 10–15 km gidildiğinde vejetasyonun İç Anadolu'nun step formasyonu ile şekillendiği görülmektedir. Oysa Bozüyük'ün özellikle güney ve batısının, zengin göknar, sarıçam ve karaçam ormanlarıyla kaplıdır.

Bilecik batıdan esen Günbatımı ve kuzeybatıdan esen karayel rüzgârları etkisi altında kalmakta olup, ortalama rüzgâr hızı 3,4 m/sn'dir. Yıl içerisinde rüzgârlar 135 gün kuvvetli rüzgâr ve 17 gün fırtına şeklinde esmektedir.



Şekil 9: Bilecik İli Rüzgâr Yön ve Esme Sayıları Diyagramı, 1939-2018

2.2.5 Çevresel Değerler

Marmara ve İç Anadolu Bölgesi arasında geçiş kuşağında yer alan Bilecik İli sınırları içerisinde kalan ormanlık alanlar önemli oranda yer kaplamakta ve ilin yüzölçümünün %57,3'ünü ormanlık alanlar oluşturmaktadır.

Bilecik İlinde Yenipazar-İnhisar arasında (Harmankaya) ve Bozüyük'te (Kandilli-Darıdere) 2 adet önemli kanyon bulunmaktadır. Harmankaya Kanyonu (260 hektarlık alan) 2013 yılında Tabiat Parkı ilan edilmiştir.

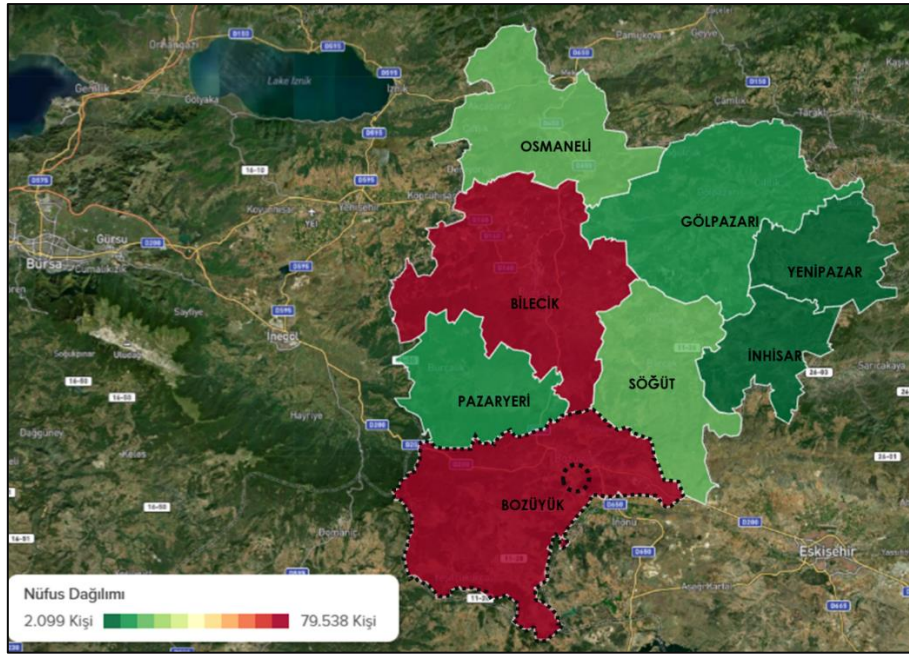
Bozüyük İlçesinde; Karasu Deresi kaynağı ve vadisinde birer adet 1. ve 3. Doğal Sit Alanı bulunmaktadır.

Bilecik İli genelinde 2 önemli Tabiat Parkı bulunmaktadır. Bunlar İnhisar ve Yenipazar İlçelerinde bulunan Harmankaya Kanyonu ve Pazaryeri ilçesinden bulunan Küçükelmalı Tabiat Parkı'dır.

2.3 SOSYO- DEMOGRAFİK YAPI

2.3.1 Nüfus Yapısı ve Büyüme

2023 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (TÜİK) sonuçlarına göre, nüfus büyüklüğü açısından Türkiye'nin en büyük 71. ili olan Bilecik ilinin 2023 nüfusu 230.674 kişidir. Bozüyük İlçesinin nüfusu ise 79.538 kişi olup; planlama alanının yer aldığı Yediler Mahalle nüfusu 7.434 kişi, Yeşilkent Mahalle nüfusu 3.701 kişi ve İçköy Mahalle nüfusu 1.136 kişiden oluşmaktadır.



Şekil 10: Bilecik İli İlçelere göre Nüfus Yoğunluğu Haritası

2012-2023 yılları arası Bilecik ilinin ve Bozüyük İlçesinin nüfusu artış gösterirken, Yediler ve Yeşilkent Mahallelerinde ise 2022 nüfusu 2012 nüfusuna göre azalmıştır.

Tablo 1: Yıllara Göre Nüfus Tablosu (TÜİK)

	BİLECİK	BOZÜYÜK	YEDİLER	YEŞİLKENT	İÇKÖY
2022	228.673	79.538	7.434	3.701	1.136
2021	228.334	78.010	7.410	3.706	1.128
2020	218.717	76.987	7.302	3.618	1.066
2019	219.427	75.566	7.409	3.656	1.103
2018	223.448	74.441	7.504	3.644	1.020
2017	221.693	73.085	8.754	3.691	
2016	218.297	72.471	9.407	3.758	
2015	212.361	70.725	9.211	3.784	
2014	209.925	69.764	9.170	3.828	
2013	208.888	69.282	9.156	3.817	
2012	204.116	67.752	9.058	3.708	



Bozüyük İlçesinde yer alan güçlü kara ve demiryolu ulaşım olanaklarının varlığı, İstanbul, Bursa, Eskişehir gibi büyük pazaryerlerine yakın oluşu, özellikle seramik endüstrisinde kullanılan hammaddenin yakın çevreden sağlanması avantajları, büyümede rol oynayan temel etmenlerdir. Sanayisi gelişmekte olan Bozüyük İlçesinin, zaman içerisinde işgücüne dayalı nüfus göçü aldığı görülmektedir. Özellikle çevredeki kırsal yerleşmelerden ilçe merkezine bir göç hareketi gözlenmiş olup, kırdan ilçeye göç nedeni ile çoğu köyde nüfus oldukça azalmış ve köylerde çoğunlukla orta yaş üstü nüfusun ikamete devam ettiği gözlemlenmiştir. Kırdan kente göçe ek olarak, ülkenin farklı yörelerinde yaşayan diğer bir kısım işgücünün de bu nüfus göçü hareketinin bir parçası olduğu gözlemlenmektedir.

Bozüyük İlçesi, çevresinde yer almakta olan kırsal alanlara göre eğitim, sağlık, ulaşım, haberleşme, alt yapı, güvenlik gibi olanakların daha etkili olduğu bir yerleşme olup, bahse konu olanaklar; yönetim sahasında bulunan bütün alt idarî ünitelere aynı derecede iletilmemektedir. Zira bu olanakların etkileri merkezden çevreye doğru, uzaklığa bağlı ve kademeli bir şekilde değişmektedir.

Bozüyük İlçe merkezine yapılan yatırımların, bölge için istihdam ihtiyacı oluşturduğu görülmektedir. Dolayısıyla bu alanlarda hizmet vermek üzere çalışacak olan kişilerin bir kısmı, ülkemizin değişik yerlerinden göç ederek ilçe merkezi nüfusunun artmasına katkıda bulunmuştur. Başka bir deyişle, gelişen yönetim hizmetleri; ülke ekonomisinin önemli bir kısmı tarıma dayalı olan çoğu yerleşmede olduğu gibi, Bozüyük'te de yeni fonksiyon kazandırarak nüfus artışı ile sonuçlanan bir faaliyet alanı oluşturmuştur. Yanı sıra söz konusu kurum ve kuruluşlarda çalışmak üzere çevredeki kırsal yerleşmelerden Bozüyük İlçe merkezine göçün yaşandığı, buna bağlı olarak daha önce bir kasaba olan Bozüyük İlçe merkezinde kentleşme sürecinin de hızlandığı görülmektedir.

2.4 EKONOMİK YAPI

Bilecik İlinin, Marmara Bölgesi içerisindeki konumu ve gelişmekte olan ulaşım ağıyla son yıllarda ekonomik cazibe ve yayılma merkezi durumuna geldiği görülmektedir. İlin ekonomisinde tarım ve hayvancılığın yanı sıra madencilik, ormancılık, dericilik, bıçakçılık, mermer, tuğla, seramik ve tahta işlemeciliği sektörleri önemli bir paya sahip olup; Bilecik'te bulunan zengin mermer ocakları da ilin ekonomisine büyük katkı sağlamaktadır. Bunun yanı sıra iklim şartları da göz önüne alındığında ekilebilen ve dikilebilen alanların fazla olması tarım ürünlerinin çeşitliliğini oldukça arttırmaktadır.



Gıda-içecek, makine-metal ve kimya gibi sektörler de ilin ekonomisinde önemli paylara sahip olup; şerbetçiotu, nar ve şeftali gibi önemli tarımsal ürünler de yetiştirilmektedir (BYDO, 2021). Bilecik merkezde ve çeşitli yolların kesişim noktasında yer alan Bozüyük İlçesinde bulunan sanayi tesisleri de ilin ekonomik gelişimine büyük katkı sağlamaktadır (bebka.org.tr). Cam ve seramik üzerine çalışılan bir Ar-Ge merkezi bulunmakta olup; Eskişehir ve Bilecik illerindeki seramik sektörü istihdamı, ülke geneli seramik sektörü istihdamının %25'ini oluşturmaktadır (BEBKA MDA, 2015).

Bozüyük İlçesindeki kentleşme hareketinde, 1960'da kurulan Bozüyük Kimya Sanayi ile 1966'da hizmete açılan Bozüyük Seramik Fabrikası ve 1970'lerden sonra açılan çok sayıdaki fabrikanın etkisi görülmektedir. Özellikle taş ve toprağa dayalı sanayi tesislerinin fazlalığıyla dikkati çeken Bozüyük, bu alandaki yatırımcıların ilgi odağı olmasıyla birlikte kentleşme hareketi hızlanmıştır.

Bozüyük İlçesi, 1970'li yılların ortalarında devlet tarafından çıkarılan özel teşvikler sayesinde bölge dışından gelen büyük ölçekli yatırımlara ev sahipliği yapmaya başlamıştır.

Bozüyük İlçesi; İstanbul, Ankara ve Bursa gibi büyükşehirleri birbirine bağlayan karayolu ve demiryolları kesişim ve kavşak noktaları üzerinde kurulmuştur. Bozüyük İlçesinin; 1970'li yıllarda Bilecik İli ve ilçelerinin kalkınmada öncelikli yöreler arasına alınması ile büyük bir sanayi gelişimi yaşanmıştır. Günümüzde Bozüyük İlçesi yaklaşık 100'den fazla sanayi kuruluşunun faaliyet gösterdiği büyük bir sanayi kenti durumunu almıştır. Bozüyük İlçesinin ekonomisi büyük ölçüde sanayiye dayanmaktadır. Bozüyük İlçesinde ETİ, CP, Bozalan Yumurta gibi önemli bazı tarıma dayalı sanayi kuruluşları bulunmaktadır.

Bozüyük'te 1970'li yıllardan sonra artan sanayi yatırımları, ülkenin değişik bölgelerinden nüfus çekmiştir. Bu nüfusun önemli bir bölümünü Erzurum, Ağrı, Diyarbakır, Muş gibi ülkemizin doğu ve güneydoğu illerinden gelenler oluşturmaktadır. Bozüyük İlçesine; Samsun, Trabzon, Artvin, Erzurum, Iğdır, Van, Diyarbakır, Gaziantep, Hatay, Adana, Mersin, Antalya, Muğla, İzmir, Balıkesir, Çanakkale gibi Türkiye'nin farklı bölgelerinde bulunan illere karayolu ile ulaşım sağlanmaktadır. Ancak Bozüyük ilçesinin en fazla etkileşimde bulunduğu iller, Eskişehir (42 km), Bilecik (32 km), Bursa (105 km) ve Kütahya



(70 km)'dir. Bozüyük İlçesinde istihdam edenlerin önemli bir kısmı (yaklaşık %30'u) ise komşu illerden gelmiştir.

Bilecik İlinin "Kalkınmada Öncelikli İller" kapsamına alınması ile, hızlı bir gelişme trendine girilmesinde sanayi yatırımcılarının Bozüyük İlçesini tercih etmeleri büyük rol oynamıştır. Bozüyük İlçesi, 1980'lerden sonra ise hem ticaret hacmi hem de sanayisi gelişen ve hızlı nüfus artışının yaşandığı bir ilçe hâline gelmiştir.

2.5 ULAŞIM VE ERIŞİLEBİLİRLİK

2.5.1 Karayolu Ulaşım Ağı

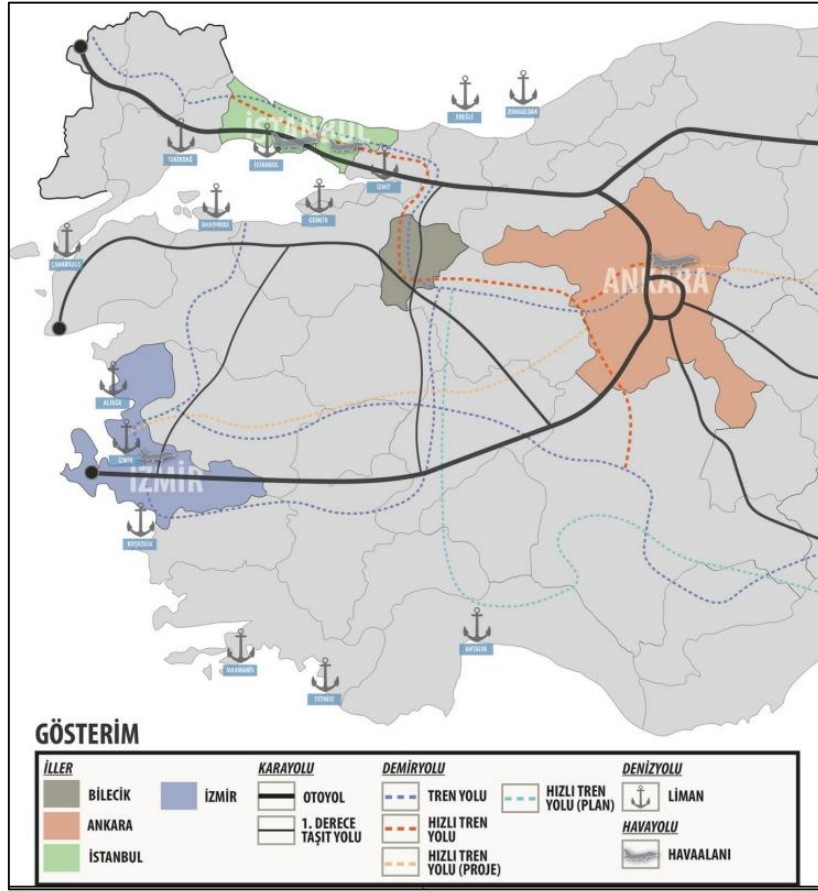
Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Karadeniz Bölgesi ve İç Anadolu Bölgesi'nde toprakları bulunan Bilecik İli; Kuzeyinde Sakarya (105 km), Batısında Bursa (96 km), Güneyinde Kütahya (114 km), Güneydoğusunda Eskişehir (88 km) ve Kuzeydoğusunda Bolu (215 km) illeri ile çevrilidir. Bilecik İl merkezinin ilçelere olan uzaklıkları şu şekildedir; Söğüt (30 km), Yenipazar (73 km), Pazaryeri (30 km), Bozüyük (35 km), İnhisar (48 km), Gölpazarı (47 km), Osmaneli (33 km).

Bilecik İlinde ulaşım ağırlıklı olarak karayolu ve demiryolu ile sağlanırken; havayolu ve denizyolları ile aktarmalı olarak da ulaşım sağlanabilmektedir. Bilecik İlinde toplam 457 kilometre uzunluğunda yol ağı bulunmakta olup, 211 kilometresi devlet yolu, 246 kilometresi il yolu olarak planlanmıştır.

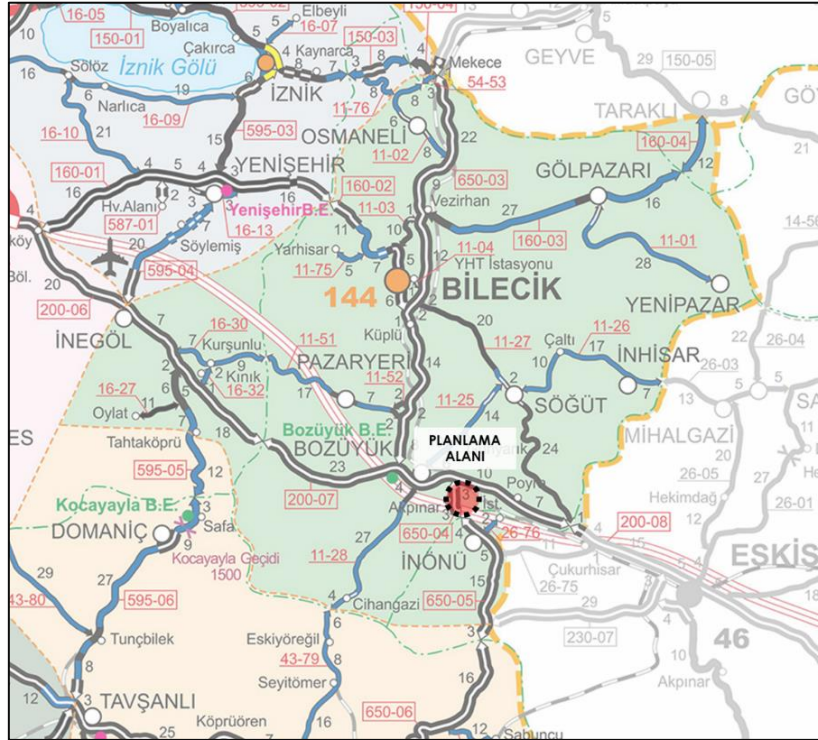
Bozüyük İlçesinin ulaşım bağlantıları incelendiğinde; D-650 karayolu ile Ankara'dan ve Eskişehir'den ulaşım sağlanmakta olup, Bozüyük ilçesine D200 karayolu üzerinden erişim sağlanmaktadır.



BİLECİK İLİ, BOZÜYÜK İLÇESİ YENİ VE İÇKÖY MAHALLELERİ,
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ'NE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI-
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 11: Bilecik İli Üst Ölçek Ulaşım Ağı

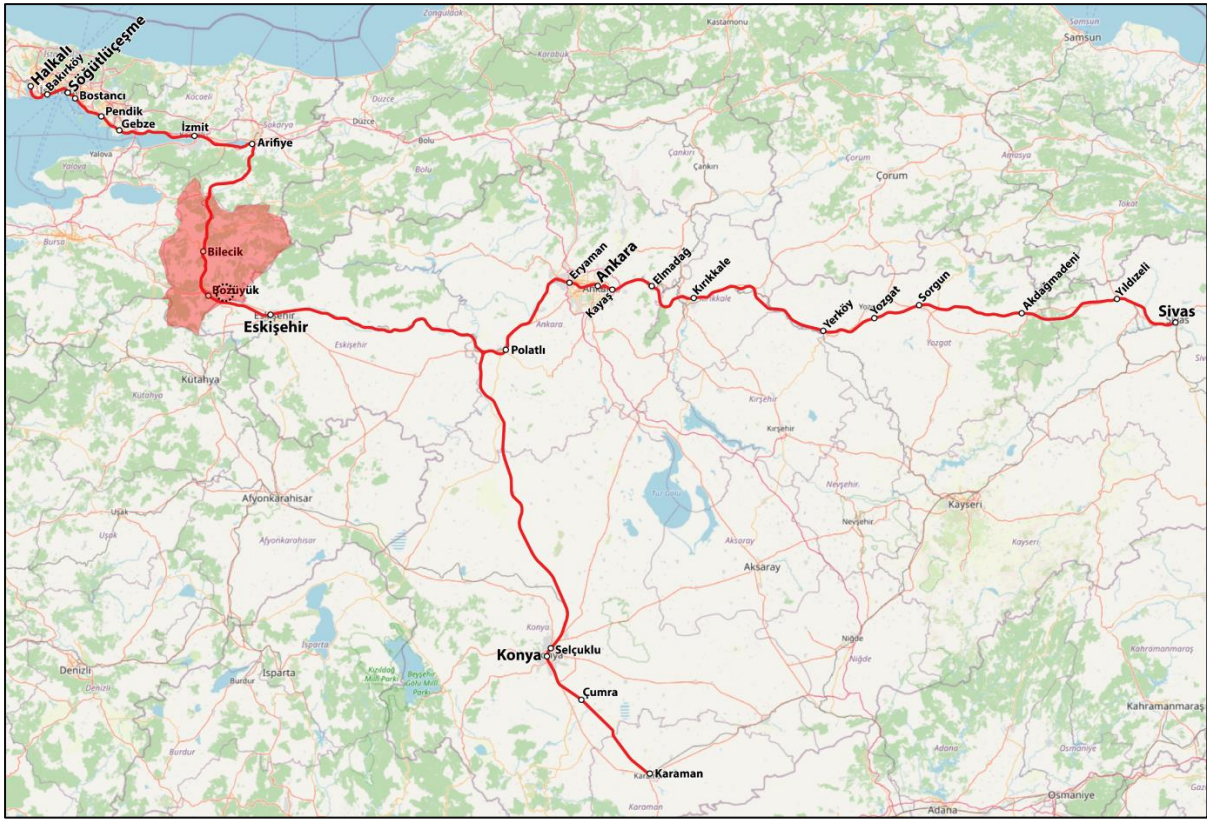


Şekil 12: Bilecik İli Karayolu Ulaşım Ağı

2.5.2 Diğer Ulaşım Türleri

Bilecik İlinden Yüksek Hızlı Tren Hattı geçmekte olup, kent içindeki payı toplamda 73 km'dir. Bu sınırlar içerisinde 22 adet tünel (henüz açılmayan tüneller dahil değildir) ve 11 adet viyadük bulunmaktadır.

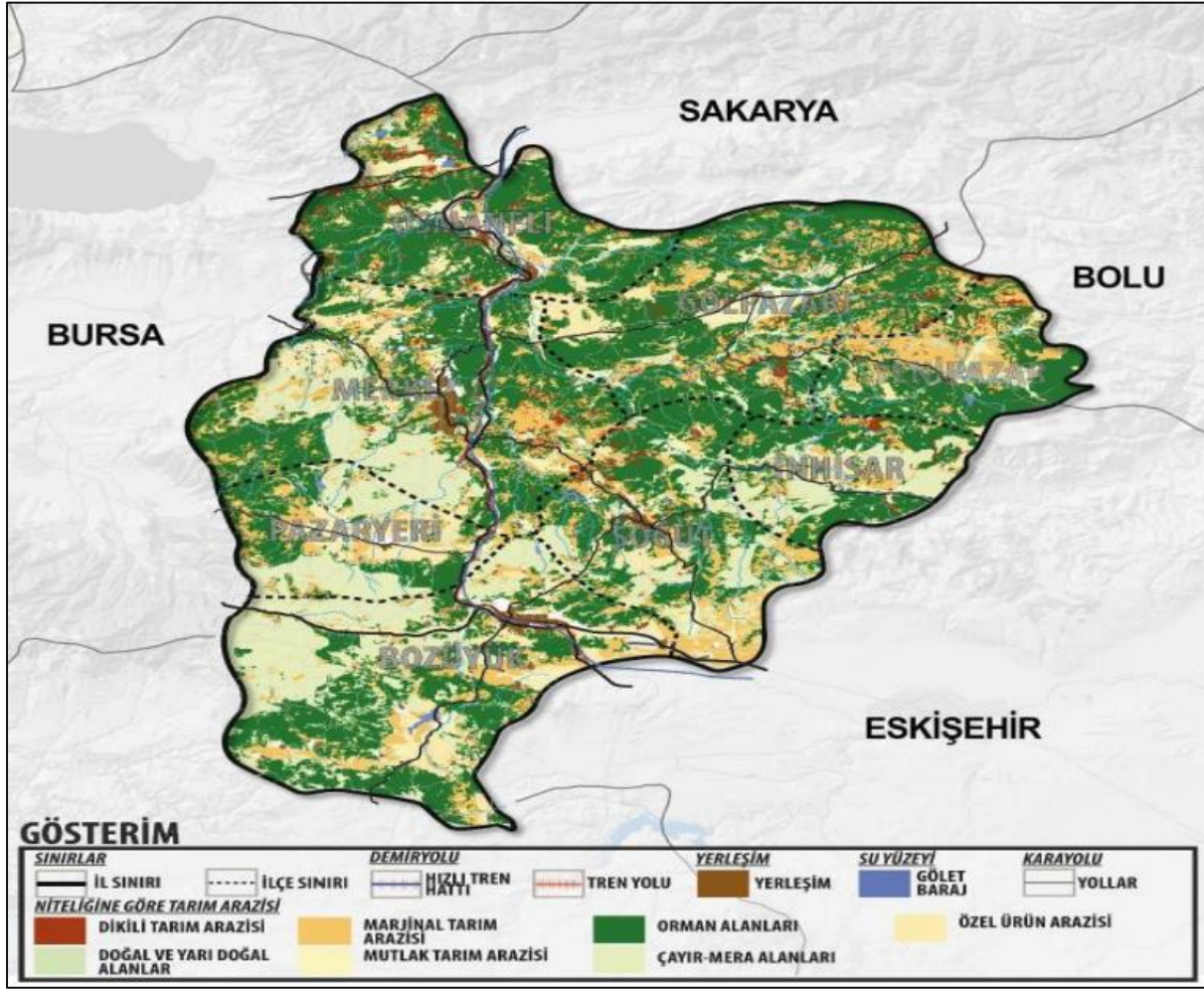
Ankara – İstanbul ve İstanbul – Konya Yüksek Hızlı Trenlerine (YHT) hizmet veren Demiryolu Hattı; Bozüyük İlçesi sınırlarından da geçmekte olup, planlama alanının güneyinde yer almaktadır.



Şekil 13: Türkiye Yüksek Hızlı Demiryolu Hattı- Bilecik İli İlişkisi

2.6 ARAZİ KULLANIMI

Bilecik İlının yüzölçümü yaklaşık 4307 km² dir. Bilecik İli, bugünkü idari bölünüşe göre Merkez İlçe dahil; Bozüyük, Gölpazarı, İnhisar, Osmaneli, Pazaryeri, Söğüt ve Yenipazar olmak üzere toplam 8 ilçeden oluşmaktadır. Toplam 11 belediyenin bulunduğu il bütününde, toplam 61 mahalle ve 244 köy yerleşimi bulunmaktadır.



Şekil 14: Bilecik İli Arazi Kullanım Haritası

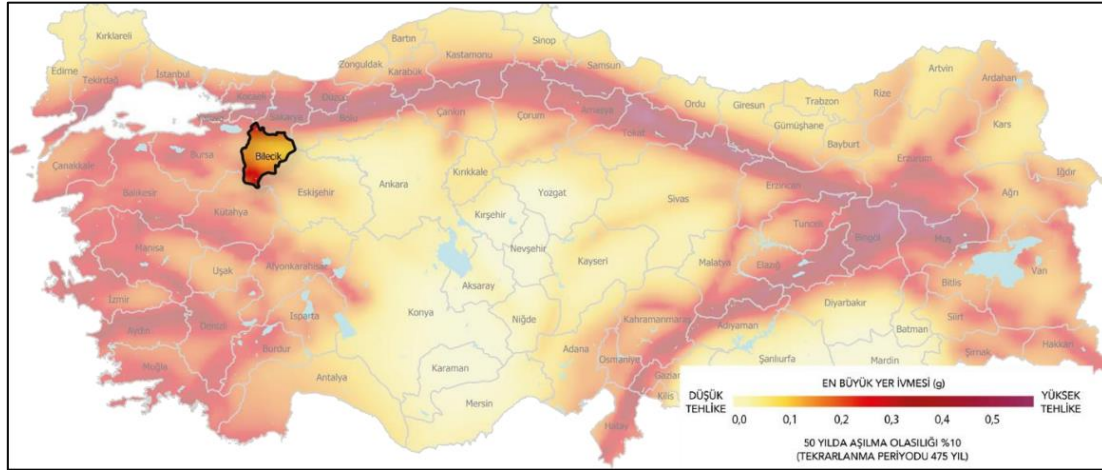
2.7 AFET DURUMU VE DEPREMSELLİK

Tarih boyunca Bilecik İlçelerinde depremlerin meydana geldiği bilinmektedir. Bu depremlere örnek olarak Osmaneli'nde 1897 yılında 5 ve Söğüt'te 1862 yılında 6 şiddetinde gelişen depremler verilebilmektedir. 1999 yılı İzmit depremi 7.4 büyüklüğünde olup, Bilecik İlini de etkilemiştir. İl genelinde son yıllarda önemli bir deprem olmamıştır (Görgün B, Ural N; Bilecik İli Merkezinin Depremselliğinin İncelenmesi, 2018). 2018 yılında AFAD tarafından Türkiye Deprem Tehlike Haritası yayınlanmıştır.

Bilecik İline bağlı ilçeler deprem bölgeleri açısından sıralandığında Merkez, Gölpaazarı ve Osmaneli İlçeleri 1. Derece deprem bölgesinde; Bozüyük, İnhisar, Pazaryeri, Söğüt ve Yenipazar İlçeleri 2. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

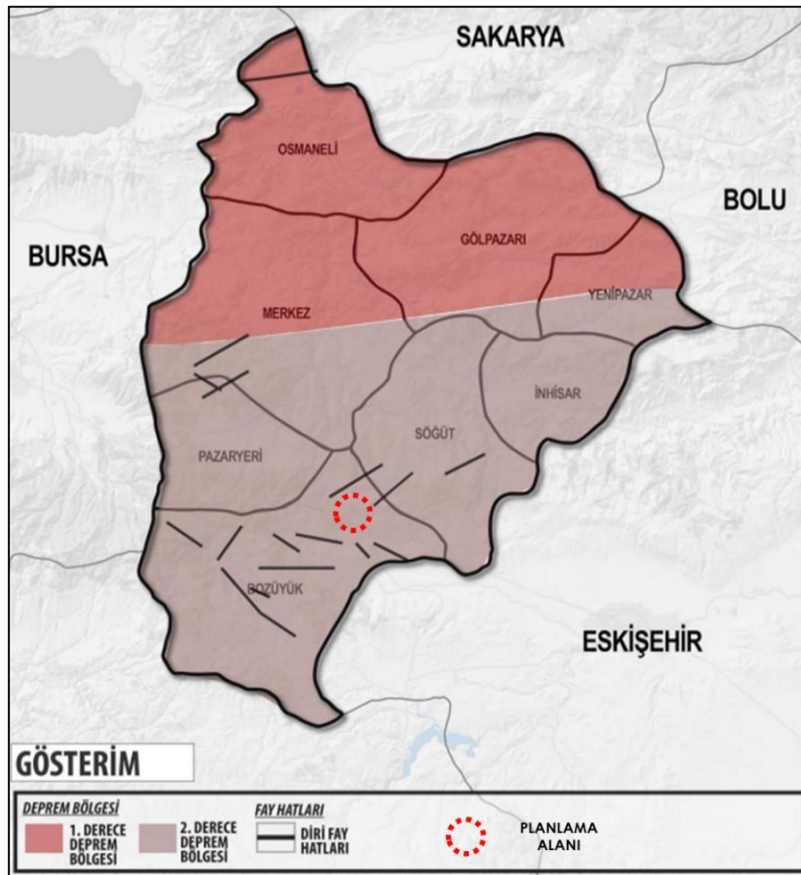


BİLECİK İLİ, BOZÜYÜK İLÇESİ YENİ VE İÇKÖY MAHALLELERİ,
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ'NE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI-
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 15: Türkiye Depremsellik Haritası

Jeolojik ve sismolojik veriler göz önünde bulundurulduğunda ili etkileyecek deprem zonunun, ilin kuzeyinde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı'nın güney kolu ve ilin güneyinde bulunan Dodurga ve Eskişehir Faylarından oluştuğu görülmektedir. Planlama alanının yer aldığı Bozüyük ilçesi de 2. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır.



Şekil 16: Bilecik Depremsellik Haritası



2.8 KENTSEL GELİŞİM VE MAKROFORM

Bilecik antik çağlardan günümüze kadar tarihin her döneminden izler taşıyan eski bir yerleşim yeridir. Şehirdeki ilk yerleşim M.Ö. 3000 yılına kadar gitmektedir. İlkçağlarda Frig, Lidya ve Pers hâkimiyeti altında olan yöre, Britania Krallığı'nın Roma İmparatorluğu'na katılması üzerine Romalıların idaresi altına girmiştir. Şehir; Selçuklu ve Osmanlı Devletleri tarafından fethedilene kadar Bizans hâkimiyetinde kalmıştır.

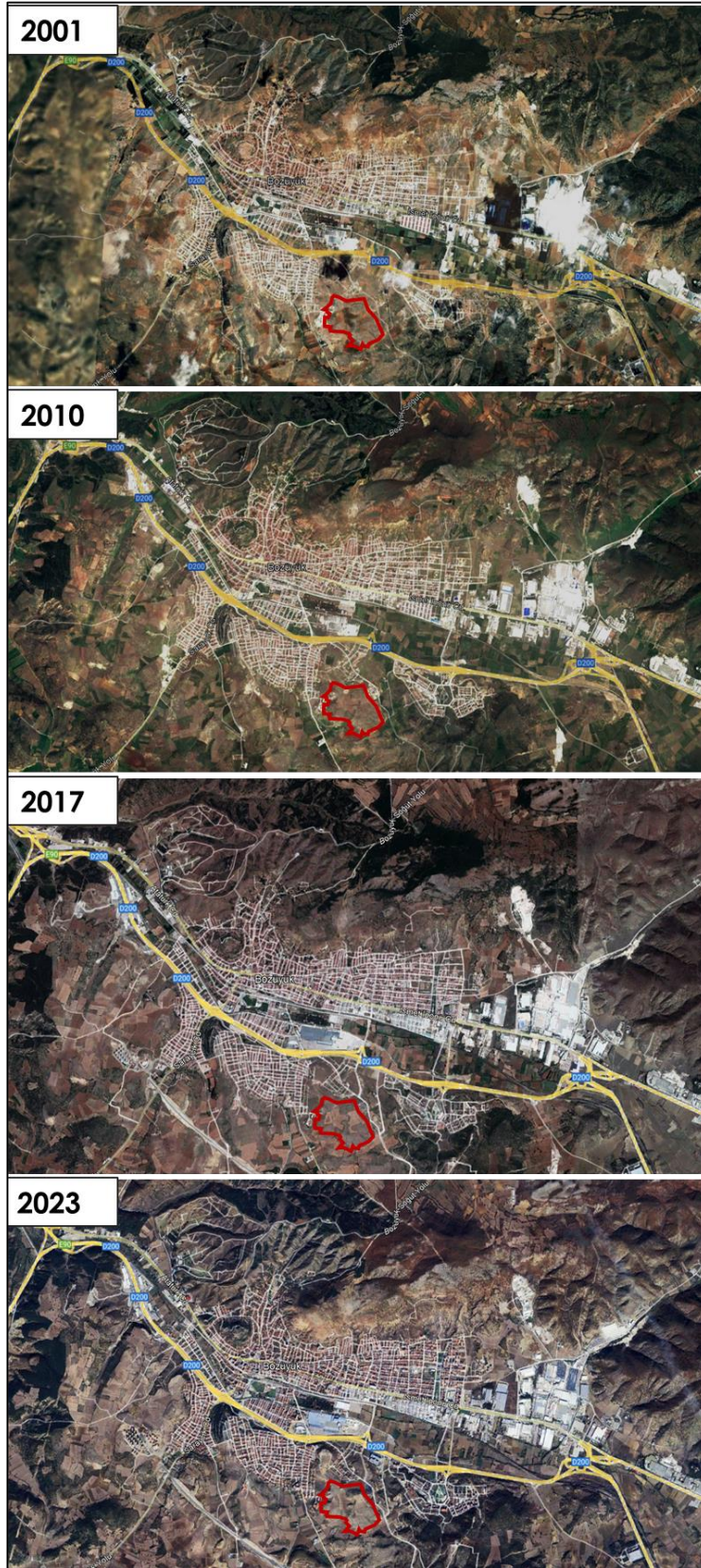
Bozüyük'ün antik çağlardan beri önemli bir merkez olduğu görülmektedir. İlkçağdan itibaren sırasıyla önce Hititlerin ve M.Ö. 1200 yıllarından sonra Balkanlardan gelen Frigyalıların bölgeye hâkim oldukları antik kalıntılardan anlaşılmaktadır. Daha sonraki yıllarda Persler, Makedonyalılar ve Btinyalıların yaşadığı bu bölge, 395 yılından itibaren Roma hakimiyetine girmiştir. Bizans döneminde Bozüyük'ün adı "Lamunia" olarak bilinmektedir. 660-720 yıllarında bölge Arap-Emevi kuvvetlerinin geçit yeri olmuş, 1071 yılından itibaren Bozüyük ve çevresi Türklerin hakimiyetine girmiştir. 1289'dan itibaren Osmanlı hakimiyetine geçen Bozüyük, Selçuklular döneminde Sultanönü uç beyliğinin bir köyü idi. Osmanlıların ilk dönemlerinde Çayköy, Arıklar, İçköy ve Atkaydı mezra köylerinden oluşan Bozüyük'te ilk birleşme Kanuni'nin komutanı Kasımpaşa'nın kendi adıyla anılan camii ve külliye yapıtımasıyla meydana gelmiştir. Bu külliye han, hamam, camii, Sıbyan mektebi bulunmakta olup, külliye 1525-1528 yılları arasında tamamlanmıştır. Bu dört köy şimdiki Kasımpaşa Mahallesini ve bugünkü Bozüyük'ü oluşturmuşlardır.

1877-1878 Osmanlı-Rus harbinden sonra Balkanlardan Anadolu'ya göç eden Türklerin bir bölümü Bozüyük'te iskan edilmiştir. 4 Eylül 1922 'de düşman işgalinden kurtulan Bozüyük, 1890 yılında Belediyelik olmuş, 1924 yılına kadar Söğüt Kazasına bağlı nahiye merkezi olarak kalmış, 1924'te ilçe haline getirilmiştir. Bozüyük özellikle 1970'li yıllardan başlayarak sanayi teşvikleri sebebiyle önemli bir sanayi merkezi haline gelmiştir.

Planlama alanının Bozüyük İlçesi bütününde mekânsal olarak gelişiminin incelenmesi amacıyla 2001, 2010, 2017 ve 2023 tarihli uydu görüntüleri analiz edilmiştir. Planlama sahasının bu yıllarda yapılaşmamış olduğu görülmektedir. Tarihsel süreç içerisinde 2001 yıllarında Bozüyük ilçe merkezinin planlama alanının kuzeybatısında ve kuzeyinde gelişim gösterdiği görülmektedir. Günümüze gelindiğinde ise kentin doğu batı aksında geliştiği, planlama alanının Doğu kısımlarında D-200 karayolunun güneyinde gelişim gösterdiği görülmektedir.

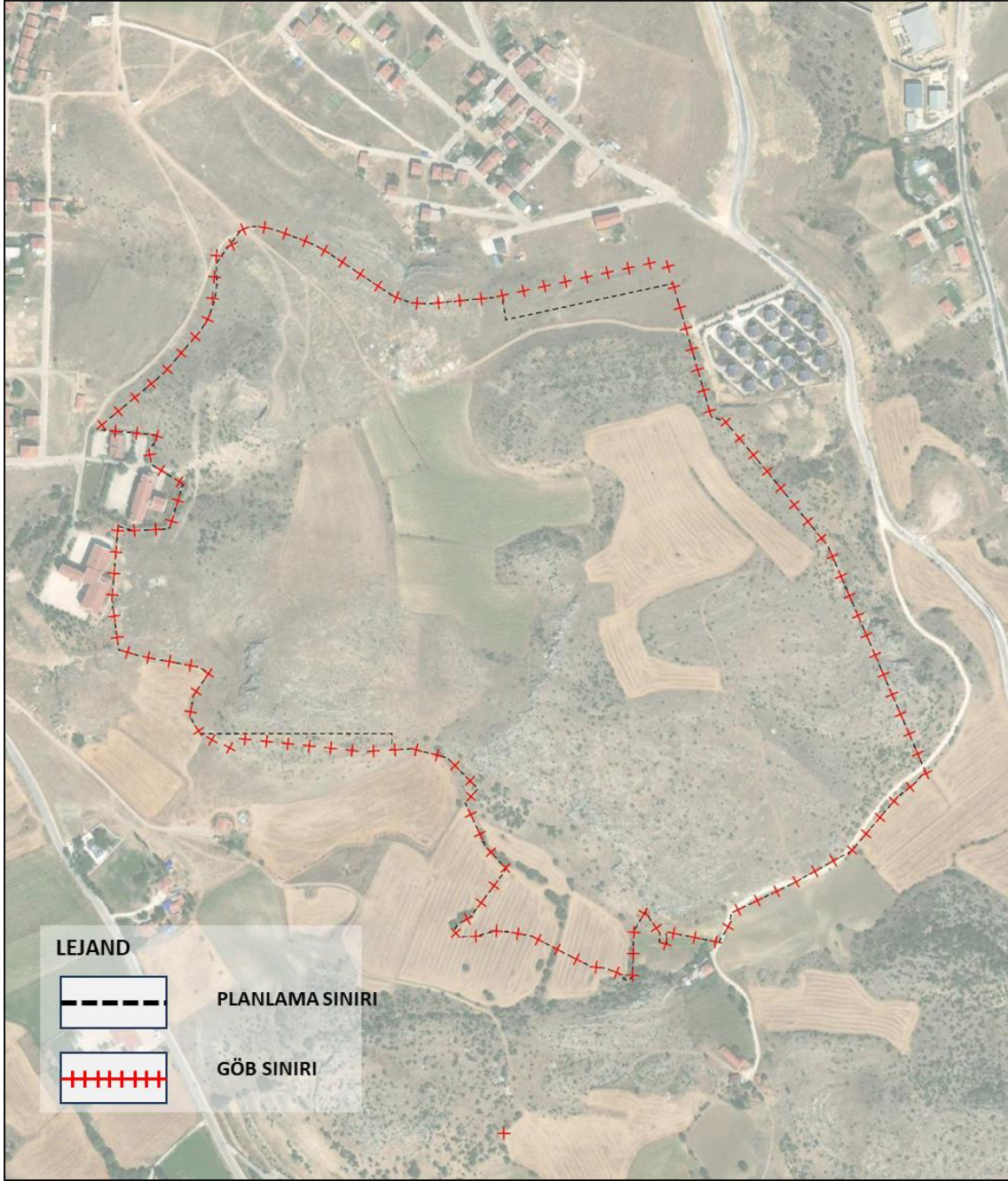


BİLECİK İLİ, BOZÜYÜK İLÇESİ YENİ VE İÇKÖY MAHALLELERİ,
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ'NE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI-
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 17: Planlama Alanı ve Bozüyük İlçe Merkezinin 2001-2010, 2017 ve 2023 Yıllarına İlişkin Hava Fotoğrafları





Şekil 19: Gecekondu Önlleme Bölgesi ve Plan Onama Sınırı

21/07/2023 tarih ve 452781 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru GÖB olarak ilan edilen; Bilecik İli, Bozüyük İlçesi, Yeni ve İçköy Mahalleleri 1 No.lu Gecekondu Önlleme Bölgesi'ne ilişkin koordinat listesi Tablo 2'de gösterilmektedir.



BİLECİK İLİ, BOZÜYÜK İLÇESİ YENİ VE İÇKÖY MAHALLELERİ,
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ'NE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI-
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



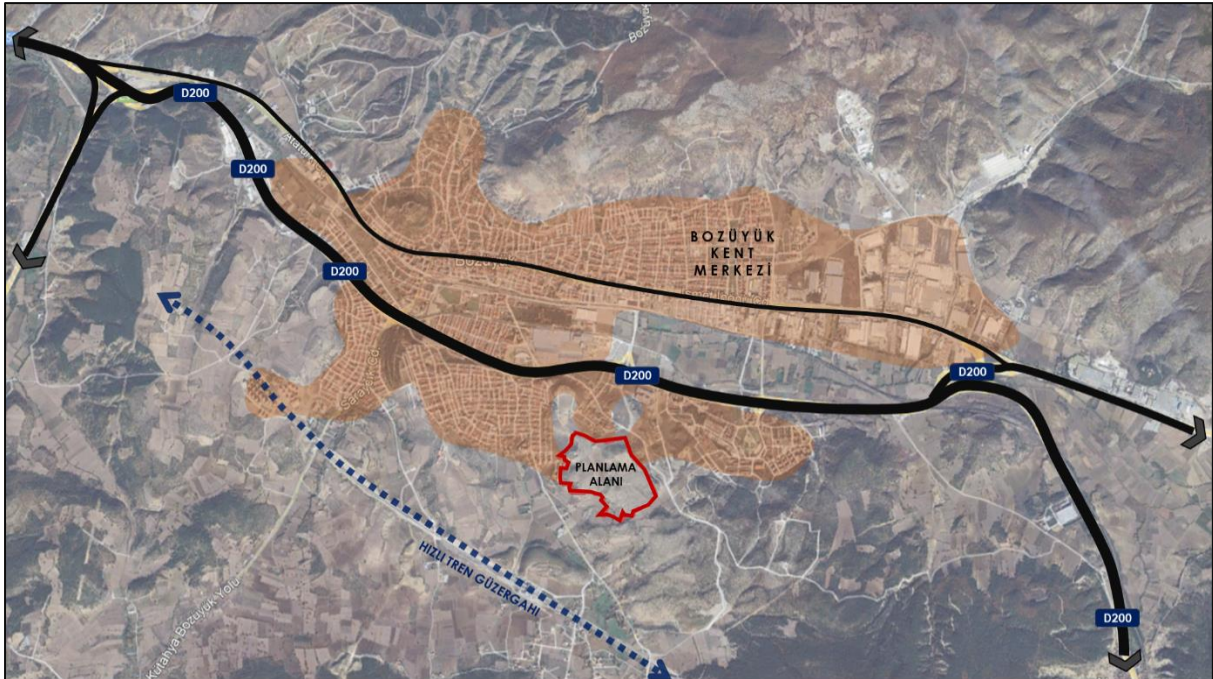
Tablo 2: Gecekondu Önleme Bölgesi Sınır Koordinat listesi

BİLECİK İLİ, BOZÜYÜK İLÇESİ, YENİ VE İÇKÖY MAHALLELERİ, 1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ					
PROJEKSİYON: UTM 3 DERECE, DATUM: ITRF -96, DİLİM NO:30					
Nokta No	Y	X	Nokta No	Y	X
1	503,976.677	4,417,348.485	2	503,977.332	4,417,349.217
3	503,981.227	4,417,352.794	4	504,033.615	4,417,396.386
5	504,046.335	4,417,407.630	6	504,080.887	4,417,447.803
7	504,083.490	4,417,451.078	8	504,085.832	4,417,454.545
9	504,087.899	4,417,458.182	10	504,089.678	4,417,461.968
11	504,091.159	4,417,465.880	12	504,092.334	4,417,469.895
13	504,093.194	4,417,473.989	14	504,093.735	4,417,478.137
15	504,098.564	4,417,531.056	16	504,109.447	4,417,534.207
17	504,120.392	4,417,539.656	18	504,122.545	4,417,550.569
19	504,124.535	4,417,551.727	20	504,127.774	4,417,553.128
21	504,131.155	4,417,554.138	22	504,134.631	4,417,554.741
23	504,138.155	4,417,554.930	24	504,141.676	4,417,554.702
25	504,144.950	4,417,554.295	26	504,148.439	4,417,553.711
27	504,151.900	4,417,552.981	28	504,155.328	4,417,552.106
29	504,158.716	4,417,551.089	30	504,162.058	4,417,549.929
31	504,183.781	4,417,541.880	32	504,188.048	4,417,540.227
33	504,192.265	4,417,538.450	34	504,196.427	4,417,536.550
35	504,200.532	4,417,534.529	36	504,204.576	4,417,532.388
37	504,208.555	4,417,530.129	38	504,212.467	4,417,527.755
39	504,216.307	4,417,525.266	40	504,271.685	4,417,488.218
41	504,276.240	4,417,485.415	42	504,280.996	4,417,482.967
43	504,285.924	4,417,480.888	44	504,290.996	4,417,479.191
45	504,296.182	4,417,477.884	46	504,301.453	4,417,476.975
47	504,306.778	4,417,476.470	48	504,312.125	4,417,476.372
49	504,317.466	4,417,476.681	50	504,378.610	4,417,482.561
51	504,388.693	4,417,484.756	52	504,550.768	4,417,520.032
53	504,557.035	4,417,516.290	54	504,601.556	4,417,361.379
55	504,615.255	4,417,357.155	56	504,655.783	4,417,308.890
57	504,720.422	4,417,229.469	58	504,820.466	4,416,998.100
59	504,810.190	4,416,989.712	60	504,790.074	4,416,973.301
61	504,744.176	4,416,919.520	62	504,682.927	4,416,885.462
63	504,622.027	4,416,856.437	64	504,619.921	4,416,844.423
65	504,609.244	4,416,826.446	66	504,555.757	4,416,837.225
67	504,556.398	4,416,824.375	68	504,548.980	4,416,826.611
69	504,549.256	4,416,835.773	70	504,534.218	4,416,857.479
71	504,522.893	4,416,837.804	72	504,521.482	4,416,791.185
73	504,515.171	4,416,787.605	74	504,505.943	4,416,795.541
75	504,493.543	4,416,800.244	76	504,479.862	4,416,801.527
77	504,457.630	4,416,812.643	78	504,418.528	4,416,832.966
79	504,394.775	4,416,837.172	80	504,382.157	4,416,837.914
81	504,370.777	4,416,835.193	82	504,362.611	4,416,832.471
83	504,345.044	4,416,832.224	84	504,339.985	4,416,837.688
85	504,343.252	4,416,844.843	86	504,355.842	4,416,851.466
87	504,389.973	4,416,896.567	88	504,392.576	4,416,901.749
89	504,372.204	4,416,923.770	90	504,351.252	4,416,968.367
91	504,364.108	4,416,982.799	92	504,332.979	4,417,014.272
93	504,296.870	4,417,023.512	94	504,246.757	4,417,020.515
95	504,116.895	4,417,034.415	96	504,110.535	4,417,022.663
97	504,089.737	4,417,034.851	98	504,087.083	4,417,030.927
99	504,077.613	4,417,045.096	100	504,071.046	4,417,056.697
101	504,074.869	4,417,078.157	102	504,090.658	4,417,100.931
103	504,079.314	4,417,106.751	104	504,021.328	4,417,117.525
105	503,998.697	4,417,124.234	106	503,991.790	4,417,175.640
107	503,997.994	4,417,250.088	108	504,012.930	4,417,245.536
109	504,050.118	4,417,247.345	110	504,063.970	4,417,293.094
111	504,031.746	4,417,312.810	112	504,029.347	4,417,328.875
113	504,035.621	4,417,334.929	114	504,037.721 ^	4,417,342.691

3.1 KONUM, ULAŞIM VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ

Planlama alanının yer aldığı Bozüyük ilçesi, kentler arası ulaşım bakımından elverişli bir konumda yer almaktadır. Bozüyük'ün diğer ilçelerle olan bağlantısı hem karayolu hem de demiryolu ile sağlanmaktadır. Bozüyük ilçesinin bu kadar stratejik bir konuma sahip olmasında, Bursa-Eskişehir illerini birbirine bağlayan D-200 karayolu ile Bilecik-Kütahya illerini birbirine bağlayan D-650 karayolunun ilçe merkezi ile 14 km'lik bölümünde kesişerek birleşmesinin rolü bulunmaktadır. Ayrıca Ankara-İstanbul demiryolu hattının ilçe merkezinden geçmesinin yanı sıra, yük ve yolcu taşımacılığı için Marmara Bölgesi'ni, İç Anadolu, Ege ve Akdeniz Bölgelerine bağlayan, çok yoğun bir trafik akımına sahip, ilçe merkezini doğu-batı yönünde ikiye bölen, adeta bir boğaz köprüsü konumundaki, alternatifsiz bir karayolunun Bozüyük'ten geçmesinin çok önemli bir payı vardır.

Bozüyük'ün diğer kentlerle olan bağlantısını sağlayan önemli karayollarından biri olan ilçenin Bilecik, Adapazarı, İzmit ve İstanbul gibi kentlerle bağlantısını sağlayan, D-650 karayoludur. Bu karayolu, Ankara ve Kütahya üzerinden gelip, İstanbul istikametine gitmekte olan araçlar için önem arz etmektedir. Yanı sıra bu yol Akdeniz, İç Anadolu ve kısmen de Ege bölgelerinin Marmara Bölgesi ile olan bağlantısını sağlamaktadır.



Şekil 20: Planlama Alanının Bilecik İli Sınırları İçerisindeki Konumu

Bozüyük'te trafik yoğunluğunun en fazla olduğu bölge, D-200 karayolunun Bozüyük-Eskişehir arasında kalan kısmında yer almaktadır. Bu karayolunun yoğun olmasına, karayolunun kısmen Akdeniz ve İç Anadolu Bölgeleri ile Marmara Bölgeleri arasında geçiş sağlaması sebep olmaktadır.

D-200 ve D-650 karayollarının söz edilen kısımları, ülkenin sanayi bakımından önde gelen bölgelerini iç kısımlarına bağlamaktadır. Bu durum ise önemli bir ticarî taşımacılığı ve canlılığı beraberinde getirmektedir. Bozüyük ilçesinin diğer kentlerle olan bağlantısının önemli bir bölümü karayollarıyla gerçekleşmektedir.

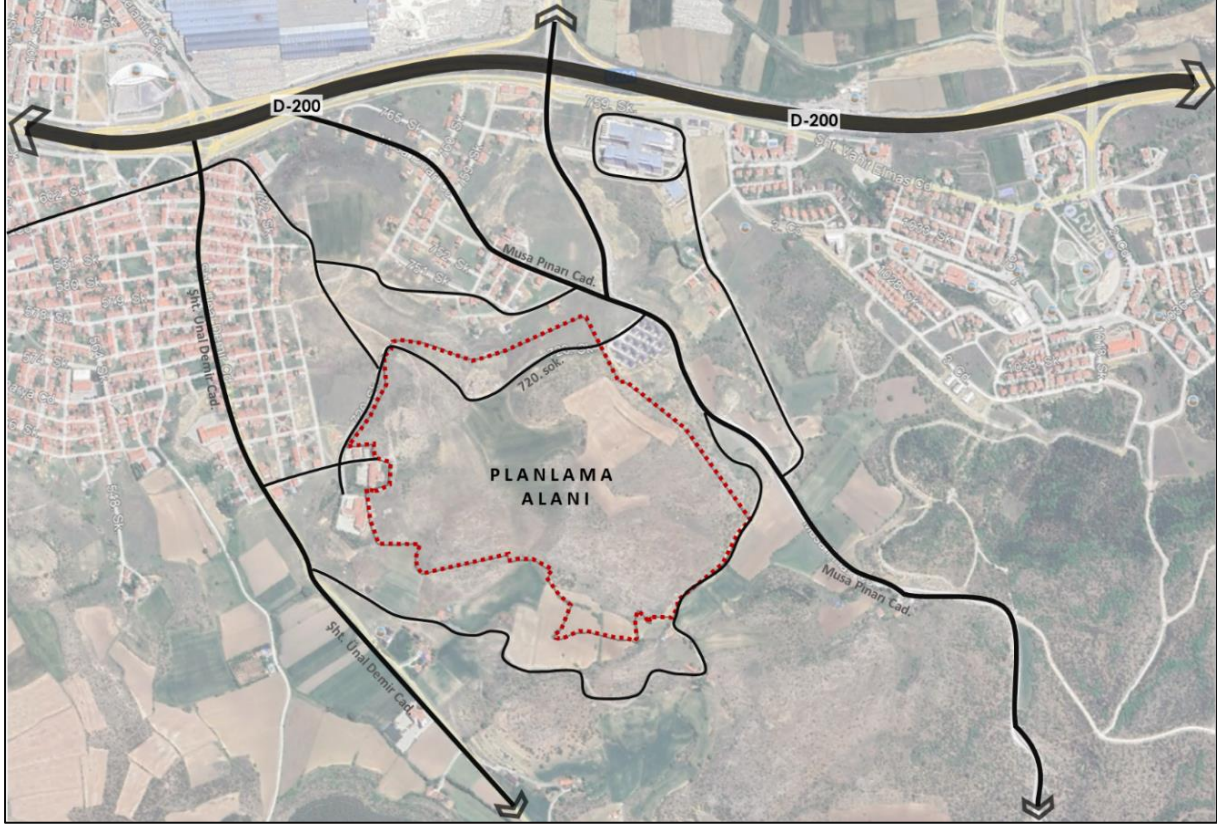


Şekil 21: Planlama Alanının Üst Ölçek Ulaşım Bağlantıları

İlçe içi ulaşımda kullanılan ve ilçeyi ikiye bölen D-200 karayolu, aynı zamanda şehirler arası bir yoldur. Bu nedenle, şehir içi ulaşım hizmeti yapan araçlarla, şehirler arası seyahat yapan bütün vasıtalar geçiş için Bozüyük'ün içerisinde geçen bu yolu kullanmaktadır.

Bozüyük ilçesi kabaca KB-GD istikametinde D-200 karayolu boyunca uzanan bir yerleşme formu göstermektedir. Dolayısıyla ilçe içerisindeki ulaşımda en yoğun

kullanılan caddeler bu yönde uzanan ve ana caddeleri oluşturan Atatürk, Hükümet ve İsmet İnönü caddeleridir.



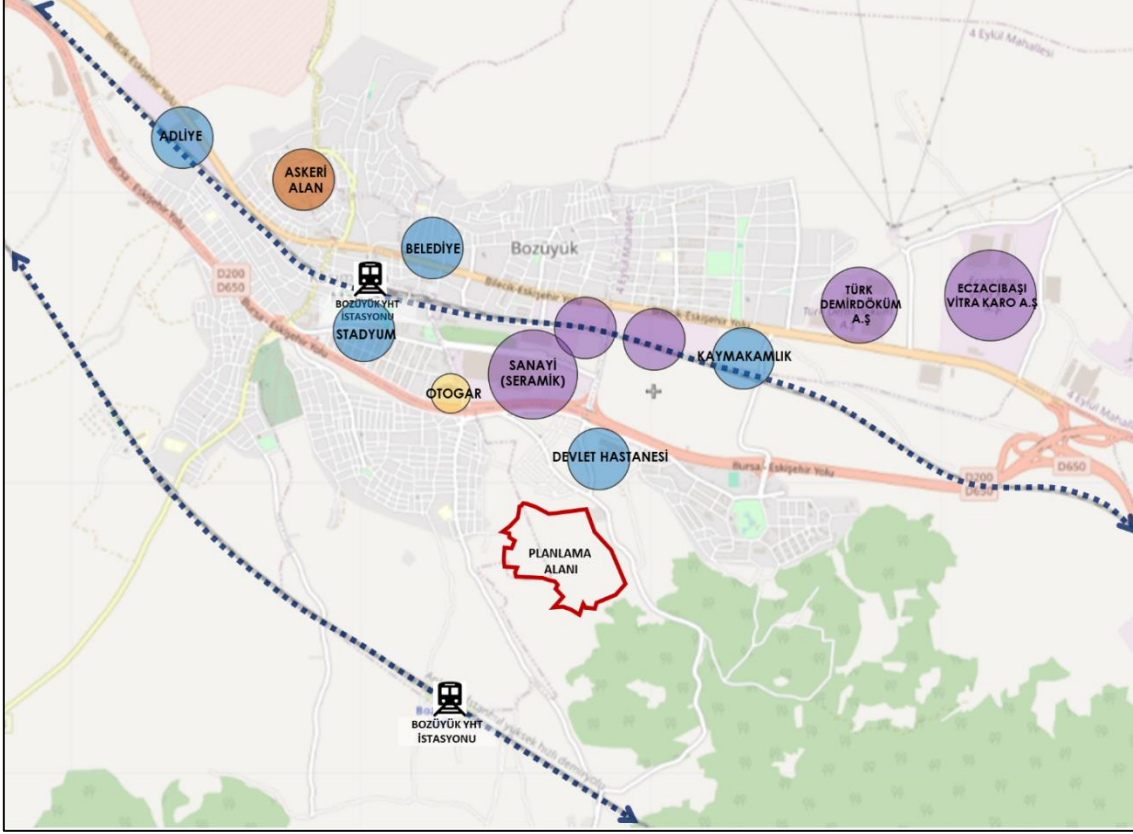
Şekil 22: Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları

Bozüyük İlçesi karayolları açısından önemli bir kavşakta bulunma özelliğini demiryolu ulaşımında da göstermektedir. İstanbul'u Anadolu'ya bağlayan Haydarpaşa-Ankara Demiryolu Hattı üzerinde bulunması da Bozüyük İlçesinin ulaşım fonksiyonunda ne kadar önemli bir konumda olduğunun göstergesidir. 892 yılında hizmete açılan Bozüyük Tren Garı, İç Anadolu Bölgesi ile Marmara Bölgesi'ni birbirine bağlayan çok önemli bir konumda yer alır. Yüzyılda atılan Anadolu demiryollarının sadece Haydarpaşa Ankara hattında bugün altı ekspres tren seferi ile ulaşım hizmeti verilmektedir.

Bozüyük İlçesine en yakın sivil hava alanı ise, Bursa'nın Yenişehir ilçesinde bulunan Yenişehir Havalimanı'dır. Bozüyük İlçesine İnegöl üzerinden 83 km, Bilecik üzerinden ise 75 km uzaklıkta bulunan havalimanından İzmir, Trabzon ve Erzurum'a seferler bulunmaktadır.

Planlama alanının yakın çevre ilişkileri incelendiğinde alanın; Bozüyük Adliye binasına

3 Km, Bozüyük Belediyesine 2 Km, Bozüyük Kaymakamlığına 1.5 Km, Bozüyük Devlet Hastanesine 0,3 km mesafede olduğu görülmektedir.



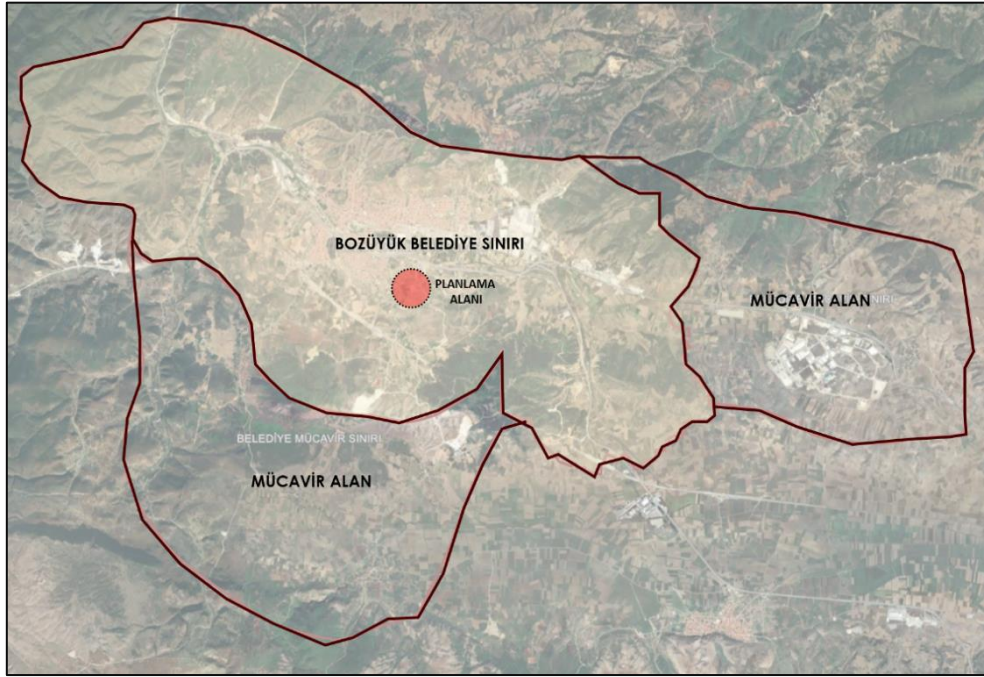
Şekil 23: Planlama alanının Yakın Çevre İlişkileri

3.2 İDARİ YAPI VE SINIRLAR

Cumhuriyetin kurulduğu 1923 yılında nahiye olan Bozüyük, Söğüt kazasına, dolayısıyla da Ertuğrul Sancağı'na ve Hüdavendigâr (Bursa) Vilayeti'ne bağlıydı. Bozüyük 1924 yılında Söğüt'e bağlı bir nahiye olarak, Bilecik İli'ne bağlanmıştır.

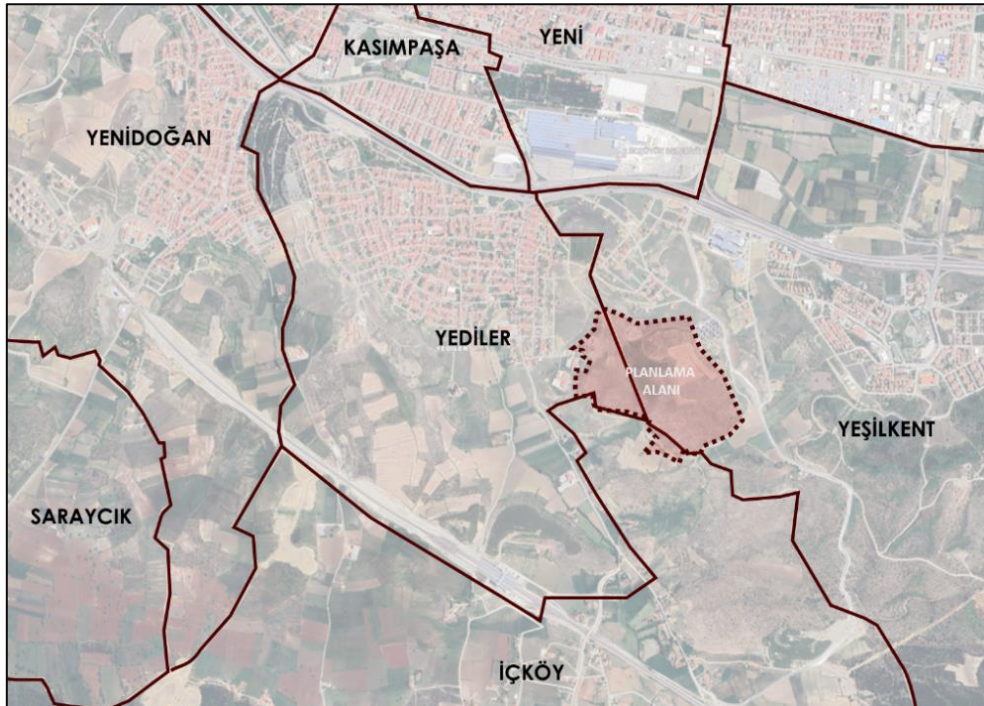
Bozüyük İlçe Yönetim Sahası; Cumhuriyetin kuruluşundan bu yana kendisine bağlı bulunan nahiyelerin ilçe yönetim sahasından ayrılıp farklı birer ilçe olmaları nedeni ile iki kez azalmıştır. Dolayısıyla bu eksilmelerden sonra yönetim fonksiyonun etki sahası da daralmış ve etkisi zayıflatmıştır. Bozüyük ilçe yönetim sahasının en geniş olduğu, buna bağlı olarak da yönetim fonksiyonunun en etkili olduğu dönemler 1945 - 1963 yılları arasındır. Bu dönemden sonra ise Bozüyük yönetim sahasında bir değişiklik olmamış ve bu idarî sınırlar günümüze kadar sabit kalmıştır.

Planlama alanı Bozüyük belediye sınırları içerisinde yer almakta olup, toplam alan büyüklüğü 38 hektardır.



Şekil 24: Planlama Alanının Belediye Sınırları İçerisindeki Yeri

Planlama alanının yer aldığı Bozüyük İlçesi belediye sınırlarına göre toplam 14 mahalleden oluşmaktadır. Planlama alanı; Yediler, Yeşilkent ve İçköy mahalleleri sınırlarında yer almaktadır.



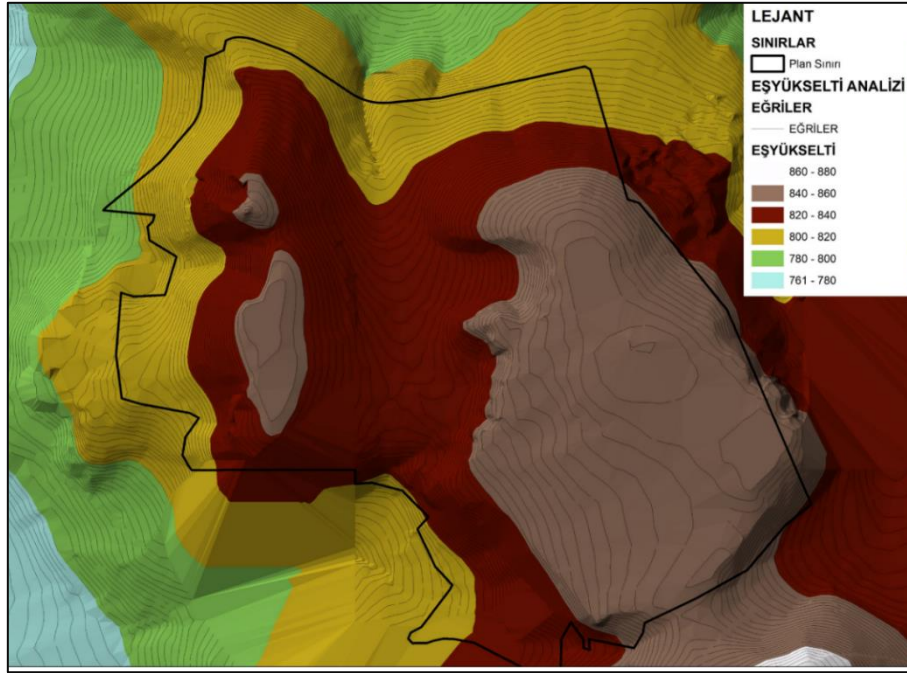
Şekil 25: Planlama Alanının Yer Aldığı Mahalle Sınırları

3.3 DOĞAL YAPI

3.3.1 ARAZİNİN TOPOGRAFIK YAPISI

3.3.1.1 Eş Yükselti Analizi

Planlama alanının içinde 3 tepe noktası yer almakta olup, en yüksek kot değeri 854 metredir. Ayrıca alanın kuzey - güney aksında bir vadi yer almaktadır. Vadinin başlangıç noktasında kot değerleri yaklaşık 810 metredir.



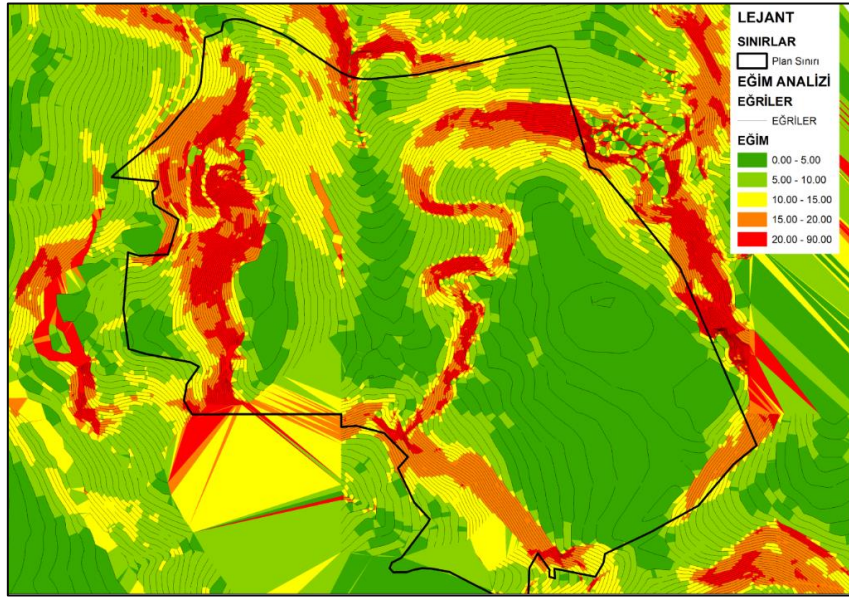
Şekil 26: Eş Yükselti Analizi



Şekil 27: Kabartma (Rölyef) Analizi

3.3.1.2 Eğim Analizi

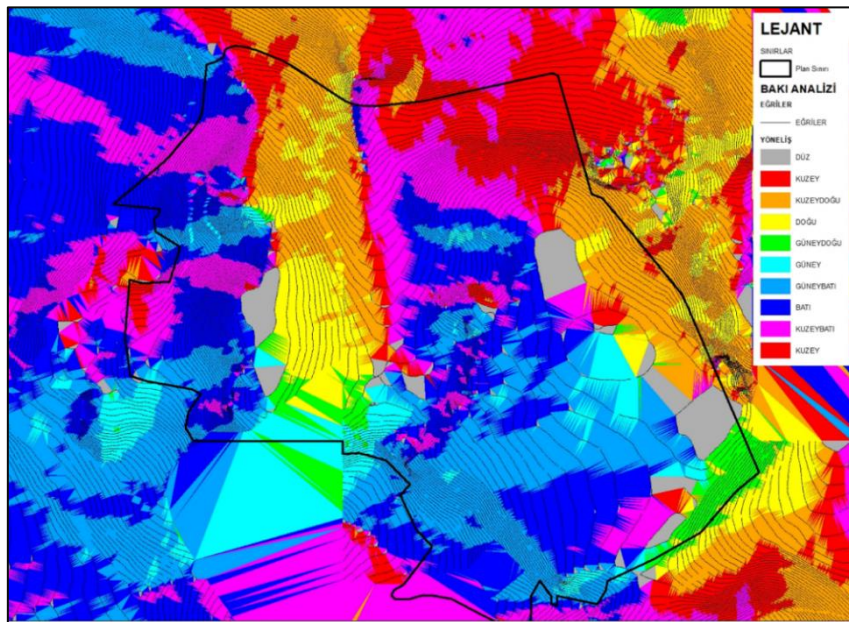
Eğim analizi incelendiğinde; alanın geneli %0-10 eğimli yapıya sahip olup bazı bölgelerde %20 üzeri eğim bulunmaktadır. %20 üzeri eğimli alanlar genel itibariyle alanın batı sınırında yoğunlaşmaktadır. Alanın büyük çoğunluğu %0-5 eğim değeri aralığındadır.



Şekil 28: Eğim Analizi

3.3.1.3 Bakı Analizi

Planlama alanının bakı analizi incelendiğinde; hâkim yönelişin ağırlıklı olarak batı, güney ve güneybatı yönlerine doğru olduğu görülmektedir.

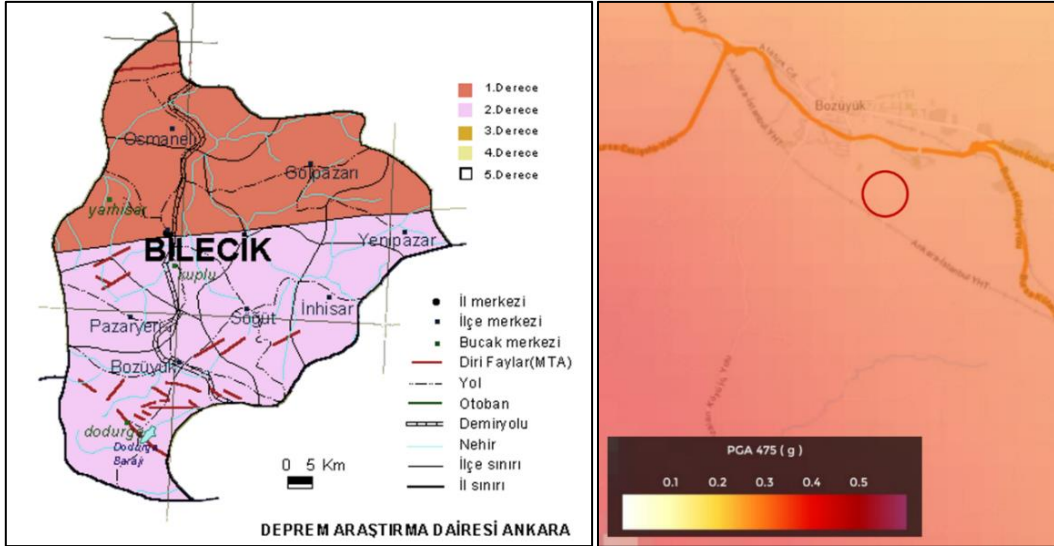


Şekil 29: Bakı (Yöneliş) Analizi

3.3.2 DEPREMSELLİK VE JEOLOJİK YAPI

3.3.2.1 DEPREMSELLİK

Planlama alanı, Türkiye Deprem Tehlike Haritası'na göre 2. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır. "Türkiye Deprem Tehlike Haritasına" göre PGA 475 sınıfında 0,317g katsayısında yer almaktadır.



Şekil 30: Planlama Alanının Türkiye Deprem Tehlike Haritasındaki Durumu

3.3.2.2 YERLEŞİME UYGUNLUK ANALİZİ

Bilecik İli, Bozüyük İlçesi, Yeni Mahalle sınırları içerisindeki alana ilişkin İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu 16.02.2012 tarihinde T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. Söz konusu jeolojik etüd raporuna göre; alan, yerleşime uygunluk açısından Önemli Alan 2.3 (ÖA-2.3) olarak değerlendirilmiştir.

Önemli Alan 2.3 (ÖA-2.3) Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar

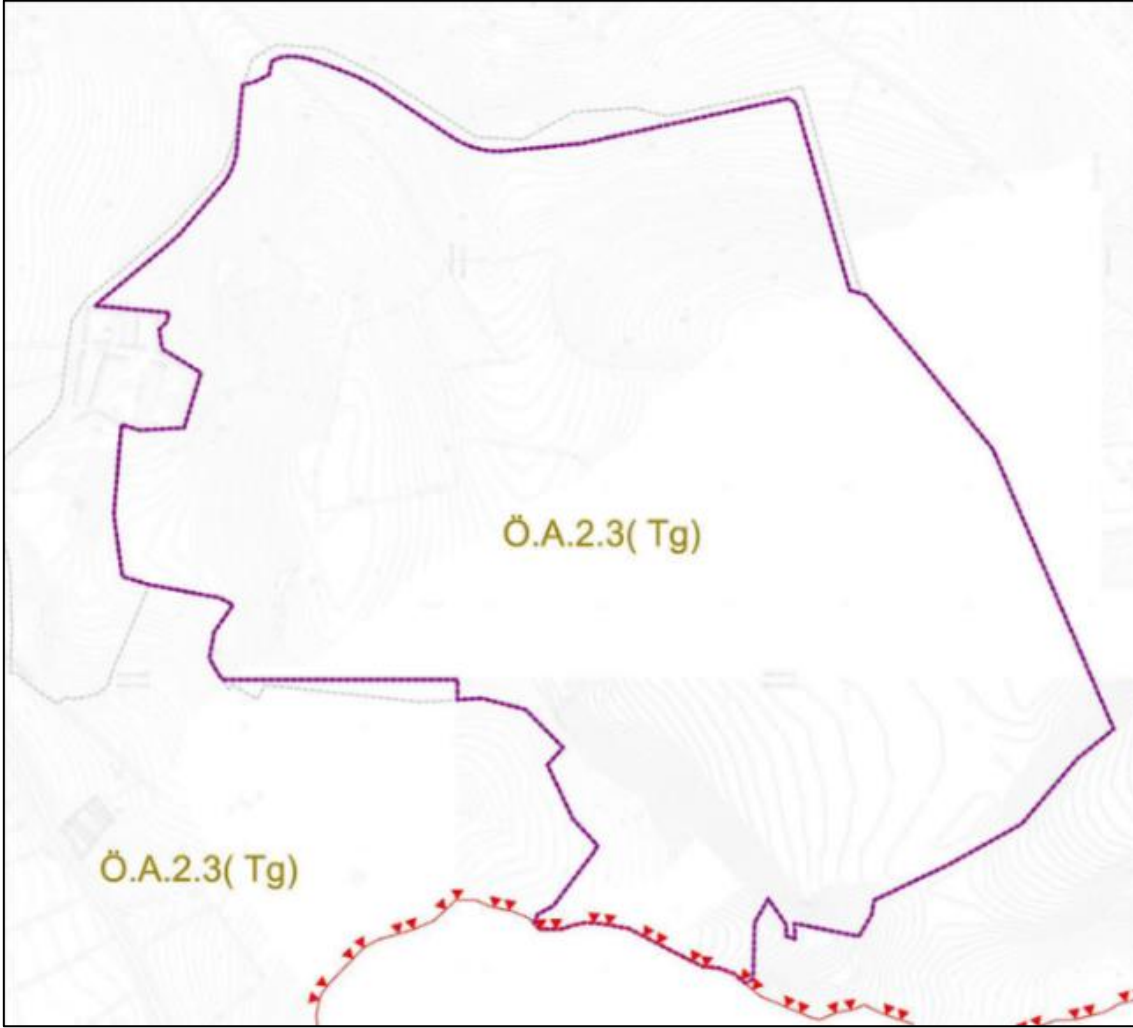
Bu alanlar Bozüyük Çevre Yolu'nun güney taraflarında bulunan Gemiciköy Formasyonuna ait kumtaşı-marn-konglomera katmanlarının bulunduğu yerlere karşılık gelir. Ardaşıklı olarak istiflenen bu farklı birimlerin dayanımları, pekişmeleri vb. özellikleri farklı olduğundan sahanın topoğrafik durumuna bağlı olarak, eğimin yüksek olduğu yerlerde ve yüzey suyu nedeni ile stabilite ve kaya düşmesi problemlerinin yaşandığı gözlenmiştir. Bu nedenle, Gemiciköy Formasyonu (Tg) Önemli Alan 2.3 (ÖA-2.3) olarak değerlendirilmiştir. Bu bölgeler Yerleşime Uygunluk Haritalarında (ÖA-2.3) simgesi ile gösterilmiştir. Bu çalışmada bu formasyon altta çapraz tabakalı katmanlardan oluşan



ve ardalananan kumtaşı-çamurtaşı-çakıltası ile başlamaktadır. Üstte doğru konglomera seviyesi oluşmaktadır. Konglomeranın içinde bulunan iri taneler genellikle kireçtaşı çakıllarından oluşmuştur. Bu birim Gemiciköy Formasyonunun alt seviyesini oluşturur. Bu birimin üstte doğru görsel kireçtaşlarına geçmektedir. Bu birimler farklı sertlik derecesine sahiptirler. Ayrışma (bozunma) dereceleri farklıdır. Bu nedenle belli seviyeler çok, bazı seviyeler az derecede ayrışmaya uğramıştır. Tabakalanma düz ve düze yakın olmasına karşın, bu farklı ayrışmadan dolayı üstte sert olan seviyeler belli bir süre sonra kırılmakta ve topoğrafik eğimin de etkisiyle kopma ve düşmeler şeklinde duraysızlık problemi meydana gelebilmektedir. Bu durum, farklı litolojik özelliğe sahip ve farklı ayrışma derecesine sahip birimlerin birbirlerinden kopması olarak da tanımlanabilir. Kumtaşı çok gevşek olduğu için eğimin yüksek olduğu yerlerde stabilite sorununa neden olabilir. Bu gibi yerlerde bu birimlerin atmosferik etkilerden korunmasında fayda vardır.

Heyelan ve kaya düşmesi gibi stabilite probleminin yaşandığı bu alanlarda bu tür duyarlılıkların önlenmesi için;

- Yüzey, çevre ve yer altı suyu drenajı yapılmalıdır,
- Şevler atmosferik etkilerden korunmak için açıkta bırakılmalı ve stabilite problemine karşın uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir,
- Serbest haldeki bloklar kaya düşmesi riskine karşın temizlenmelidir.



Şekil 31: Planlama Alanına İlişkin İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüd Sonuç Haritası

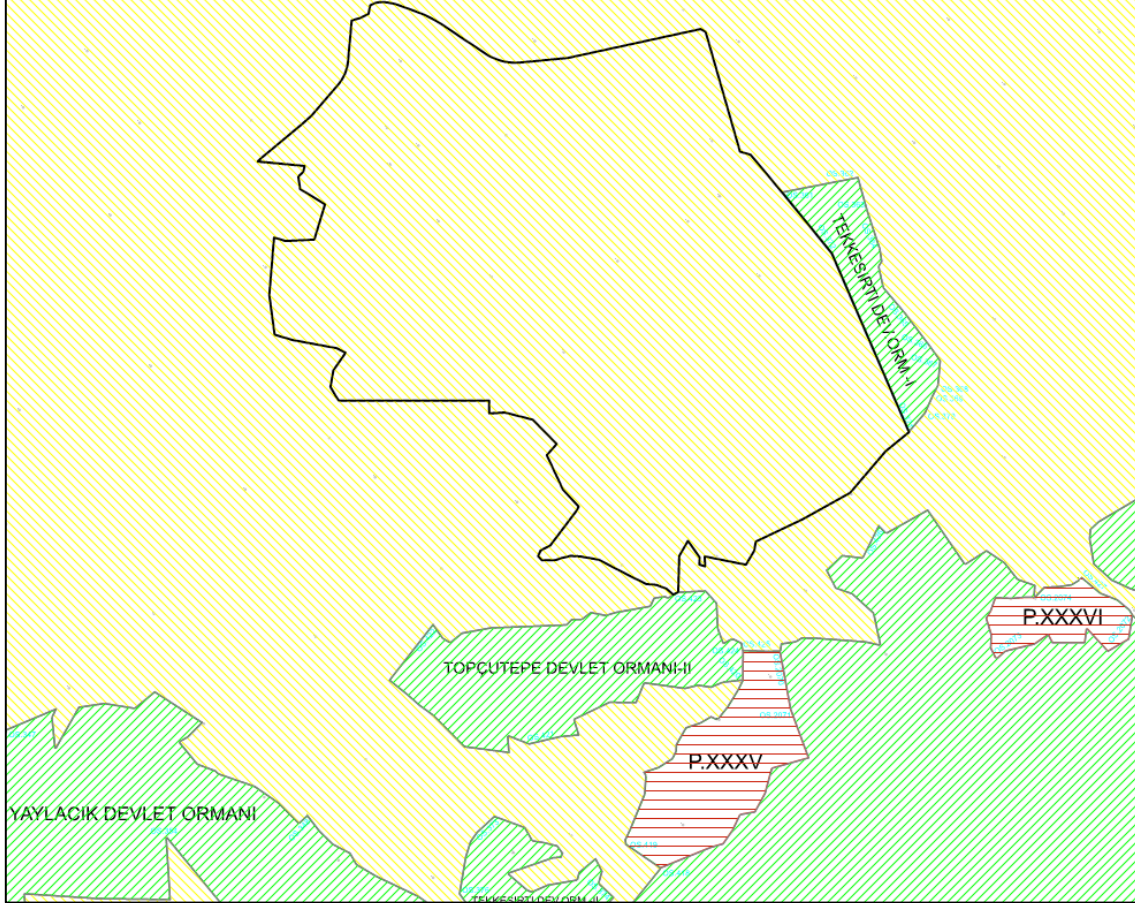
3.3.3 TARIM VE ORMAN ALANLARI

Planlama alanının içinde tarım alanı ve orman alanı bulunmamakla beraber alanın batı sınırında ve dışında kalan (76 ada 324 parsel) 30.06.2016 tarihinde kesinleşen Orman Kadastrounda Tekke Sırtı Devlet Ormanı-I olarak adlandırıldığı ve taşınmazın niteliğinin orman olduğu tespit edilmiştir.

Planlama alanı için İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nden alınana görüşe göre;

“Bilecik Toprak Koruma Kurulu'nun 03.08.2023 tarih ve 81 no'lu kararı, Bakanlık Makamı'nın 18.01.2024 tarihli ve 12043364 sayılı Olur'u ve Bakanlığımız Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün 22.01.2024 tarihli ve 12919603 sayılı yazılarıyla Bilecik İli, Bozüyük İlçesi, İçköy 1503 ada 86, 87, 88, 89 ve 90 nolu parsellerde 1,6260 ha, Yeni Mahalle, 76 ada 103 ve 322 nolu parsellerde 0,3448 ha konut alanı olmak üzere toplam

1,9708 hektar alanda imar planı yapılması talebi, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13. maddesi gereğince uygun görülmüştür."



Şekil 32: Orman Alanları Analizi

3.4 ARAZİ KULLANIM VE YAPILAŞMA

Planlama alanı sınırları içerisinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Alanın batı sınırında ve dışında eğitim alanları ile bu alanlara ilişkin yapılar bulunmakla beraber, doğu sınırında ve dışında meskun konut alanı bulunmaktadır.



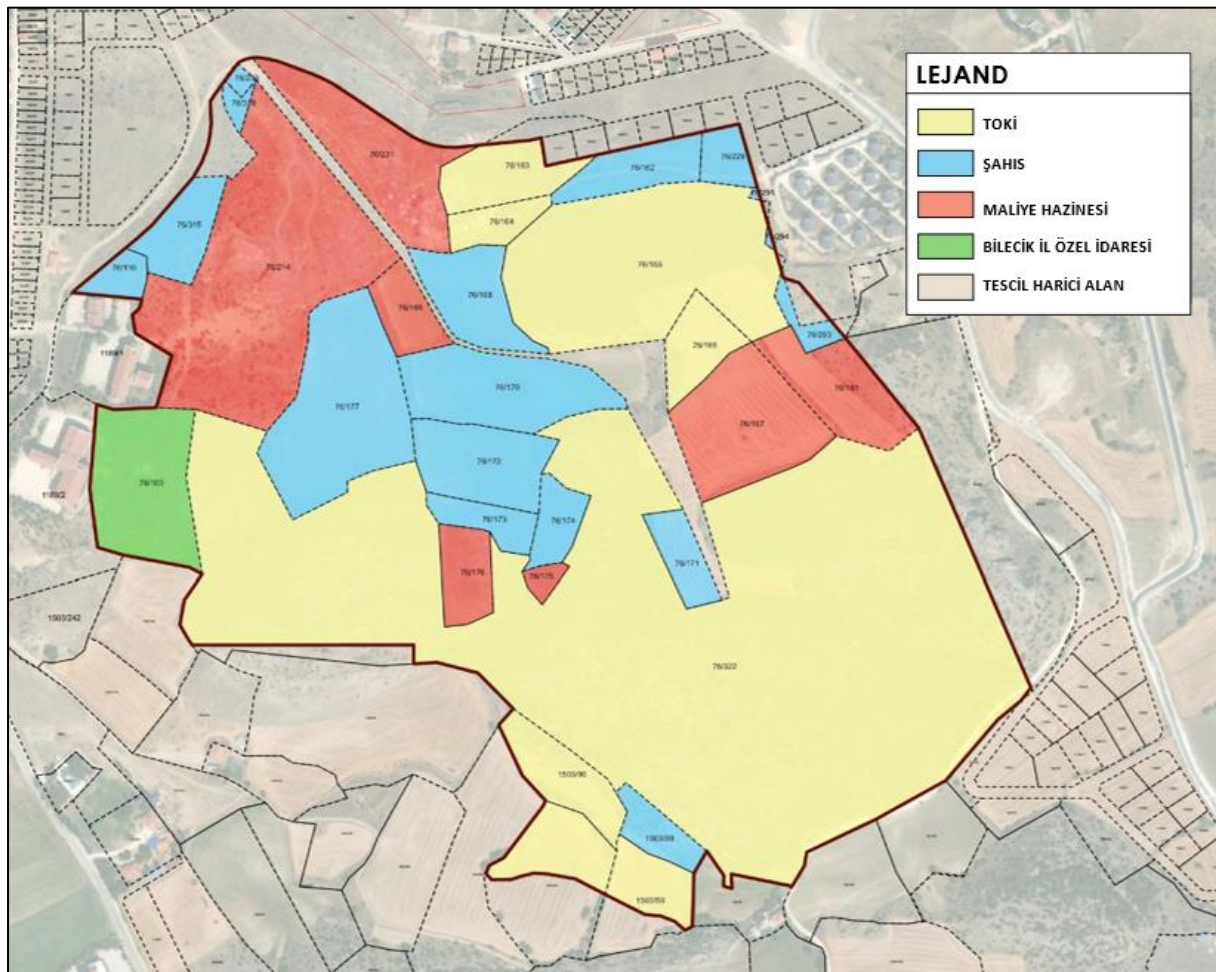
Şekil 33: Mevcut Arazi Kullanımı

3.5 MÜLKİYET ANALİZİ

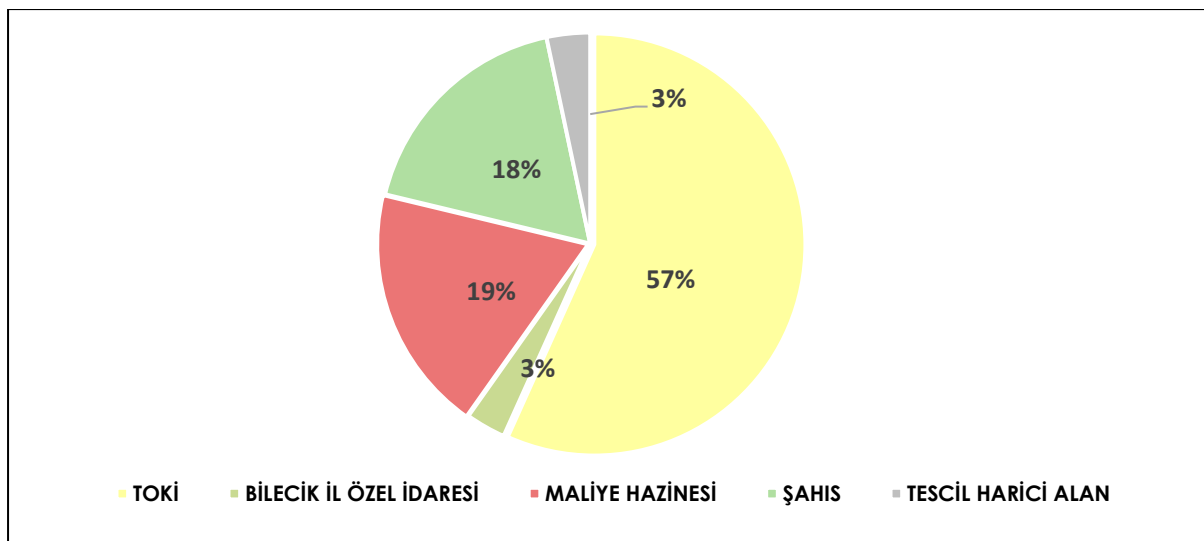
Planlama alanının kadastral yapısı ve mülkiyet bilgisi incelendiğinde, alanın ağırlıklı olarak -%57 oranında- TOKİ (T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı) mülkiyetinde olduğu görülmektedir. Bununla birlikte alanın %19'unun Maliye Hazinesi, %18'inin ise şahıs mülkiyetinde olduğu görülmektedir.

Tablo 3: Mülkiyet Alanı Tablosu

MÜLKİYET	ORAN	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
TOKİ	57%	213,417.73
BİLECİK İL ÖZEL İDARESİ	3%	11,517.50
MALİYE HAZİNESİ	19%	71,315.02
ŞAHIS	18%	67,417.17
TESCİL HARİCİ ALAN	3%	12,517.38
TOPLAM	100%	376,184.80



Şekil 34: Mülkiyet Analizi



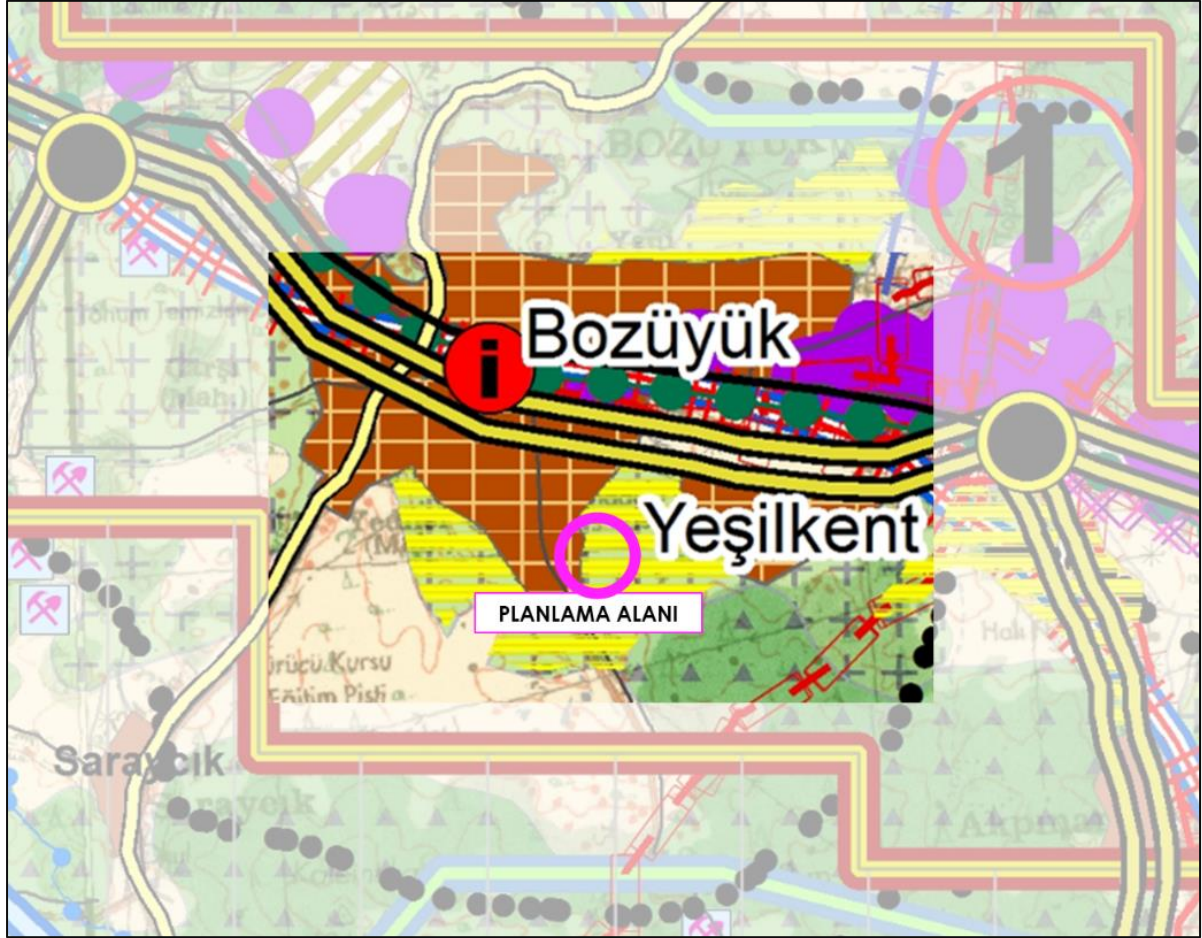
Grafik1: Mülkiyet Alan Dağılımı

4 MERİ PLAN KARARLARI

4.1 ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

4.1.1 26.10.2018 onanlı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı 26.10.2018 onanlı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında; “**Kentsel Gelişme Alanları**” fonksiyonunda yer almaktadır.



Şekil 35: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

26.10.2018 onanlı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “8.ÖZEL HÜKÜMLER” başlığı altında yer alan “Kentsel Gelişme Alanları”;

- “Kentsel gelişmeye konu alanlar, orman alanları, kuru (I. ve II. sınıf tarım toprakları), sulu, dikili, sulu–dikili tarım toprakları, mera alanlarından bu alanlara ilişkin ilgili Kanunlar ve diğer yasal mevzuatları kapsamında nitelikleri dışında kullanımına izin verilmeyen alanların dışındaki alanlar ve ilgili mevzuatta tanımlanan su kaynakları koruma alanları ve yeraltı kaynakları dışındaki alanlar



ile sivilaşma ve heyelan riskleri taşımayan, arazi eğimi %30'un altında olan yapılaşmaya elverişli, kentsel yerleşik alanlar çevresinde veya yakınında yer alan alanlardır.

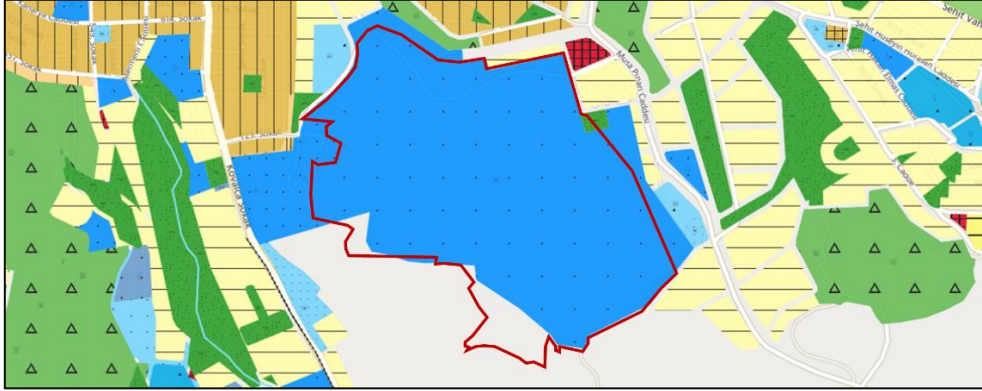
- Bu alanlarda üretilen 1/25.000 Çevre Düzeni Planı ve/veya 1/5.000 Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Uygulama İmar Planları'nda, yapılacak nüfus projeksiyonları dahilinde İmar Kanunu'nun öngördüğü kentsel sosyal donatı standartları esas alınacaktır.
- Ancak Plan genel amaç, hedef ve stratejilerine uygun olarak Bilecik Merkez ve Bozüyük için öngörülen kentsel hizmet odağı fonksiyonu nedeniyle, ek sosyal donatı ve çalışma alanları kararlarının; 1/25.000 Çevre Düzeni Planı ve/veya 1/5.000 Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli planlarda yer alması zorunludur.
- Kentsel gelişme alanlarına verilecek yoğunluklar ve yapılaşma koşulları; doğal faktörler, toprak yapısı ve jeolojik durum göz önünde bulundurularak, ilgili kurumların görüşleri doğrultusunda 1/5.000 Nazım İmar Planları'nda belirlenecektir.
- Bu alanlarda 1/25.000 Çevre Düzeni Planı ve/veya 1/5.000 Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Planlar onanmadan uygulamaya geçilemez. Alt ölçekli planlarda önerilen nüfus büyüklükleri; bu Plan'da ilçeler için önerilen alt – üst nüfus büyüklüğü limitlerini geçemez. Aksi durumda bu planda revizyon gereklidir. Revizyon teklifleri mutlaka ayrıntılı fizibilite etüt ve raporlarını içermek zorundadır. Jeolojik ve jeoteknik etüt yapılmadan herhangi bir alt ölçekli plan onaylanamaz.
- Alt ölçekli planlarda, bu planda belirtilen sektör yatırımları, kentsel hizmetler ve sosyal donatılar gerçekleştirilecektir. Alt ölçekli planların onaylanmasında, şematik olarak gösterilen bu kullanımların yer alması zorunludur
- Alt ölçekli planlarda, bu planda belirtilen sektör yatırımları, kentsel hizmetler ve sosyal donatılar gerçekleştirilecektir. Alt ölçekli planların onaylanmasında, şematik olarak gösterilen bu kullanımların yer alması zorunludur."

olarak ifade edilmektedir.

4.2 ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR

4.2.1 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı

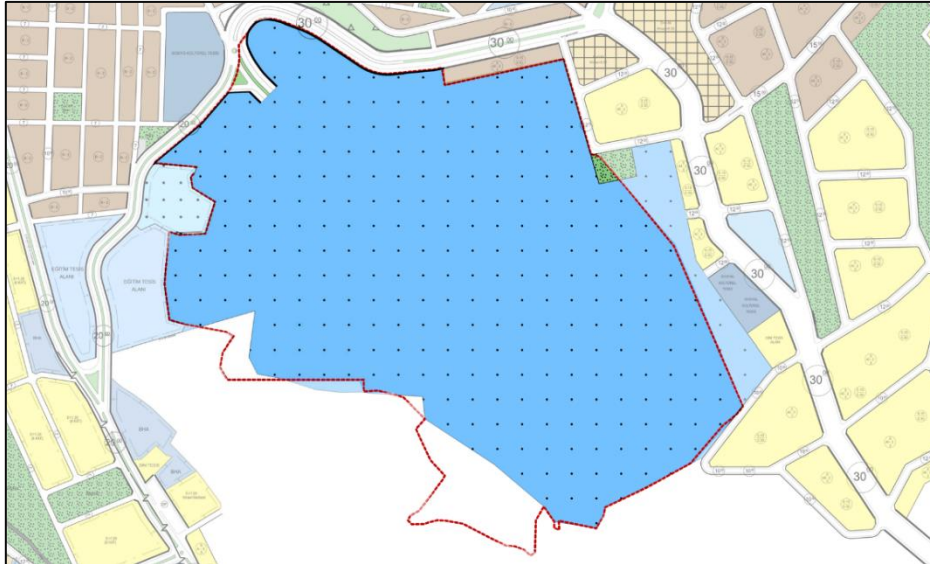
Planlama alanına ilişkin meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı incelendiğinde; alanın kısmen **“Yükseköğretim Alanı”** fonksiyonunda, kısmen **“Park ve Yeşil Alan”** fonksiyonunda ve kısmen de **“Plansız Alan”** da kaldığı görülmektedir.



Şekil 36: 1/5.000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı

4.2.2 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı

Planlama alanına ilişkin meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı incelendiğinde; alanın kısmen **“Yüksek Öğretim Alanı”** fonksiyonunda, kısmen **“Park Alanı”** fonksiyonunda ve kısmen de **“Plansız Alan”** da kaldığı görülmektedir.



Şekil 37: 1/1.000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı

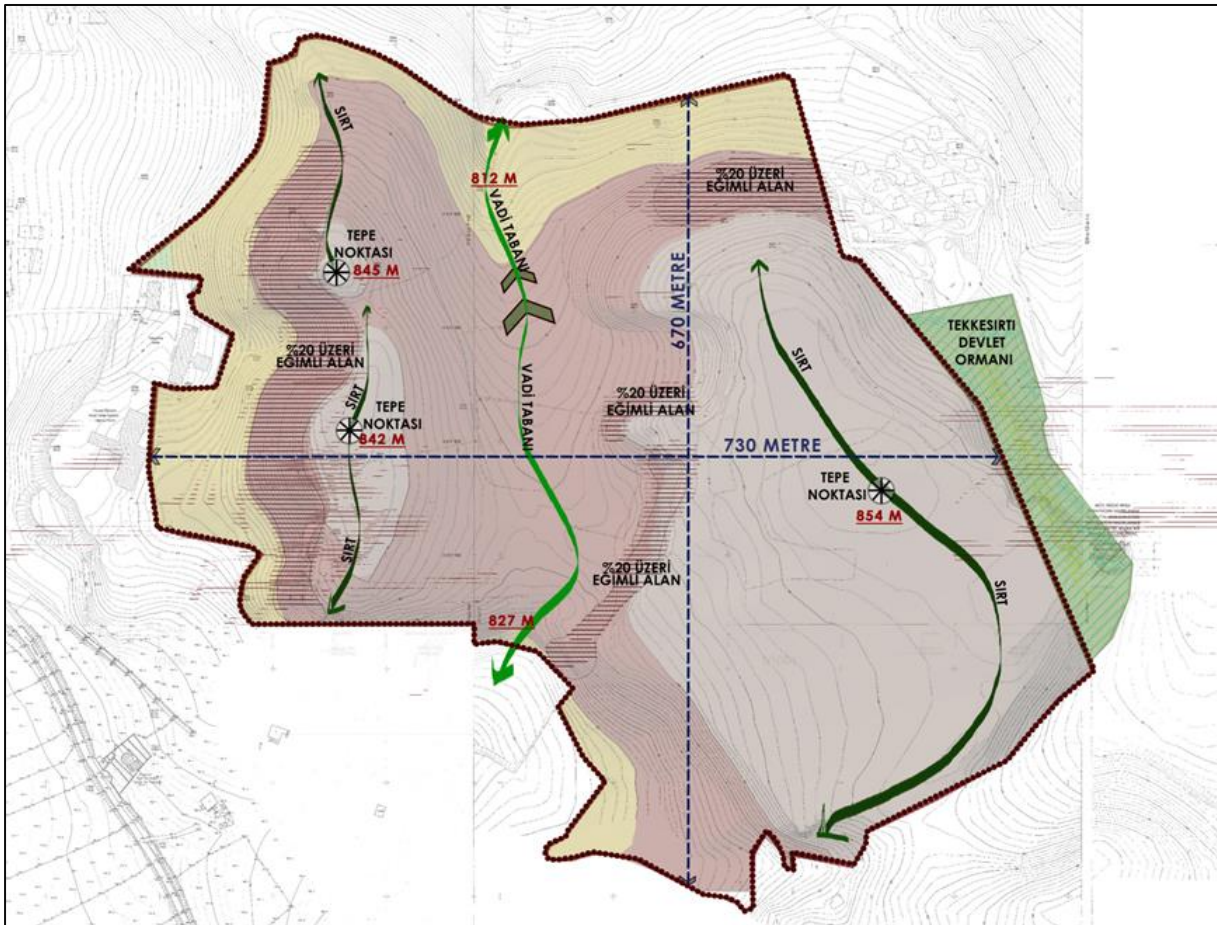
Meri Uygulama İmar Planına göre; planlama alanında 351.142 m² (%93) Yüksek Öğretim Alanı ve 823 m² Park Alanı bulunmakla beraber, 24.218 m² (%6)'si plansız alanda kalmaktadır.

5 EŞİK ANALİZİ

5.1 DOĞAL EŞİKLER

Planlama alanının sınırlarını belirleyen ve plan içerisindeki yerleşilebilir alanları belirleyebilmek için doğal eşikler belirlenmiştir. Kurum görüşleri doğrultusunda belirlenen alanlar, eşik olarak irdelenmiş ve doğal eşik analizi hazırlanmıştır. Planlama alanında doğal eşik niteliğinde olan 3 tepe noktası, vadi alanı ve sırt alanı bulunmaktadır. Ayrıca alanın doğu sınırında ama planlama alanının dışında yer alan Orman Alanı bulunmaktadır.

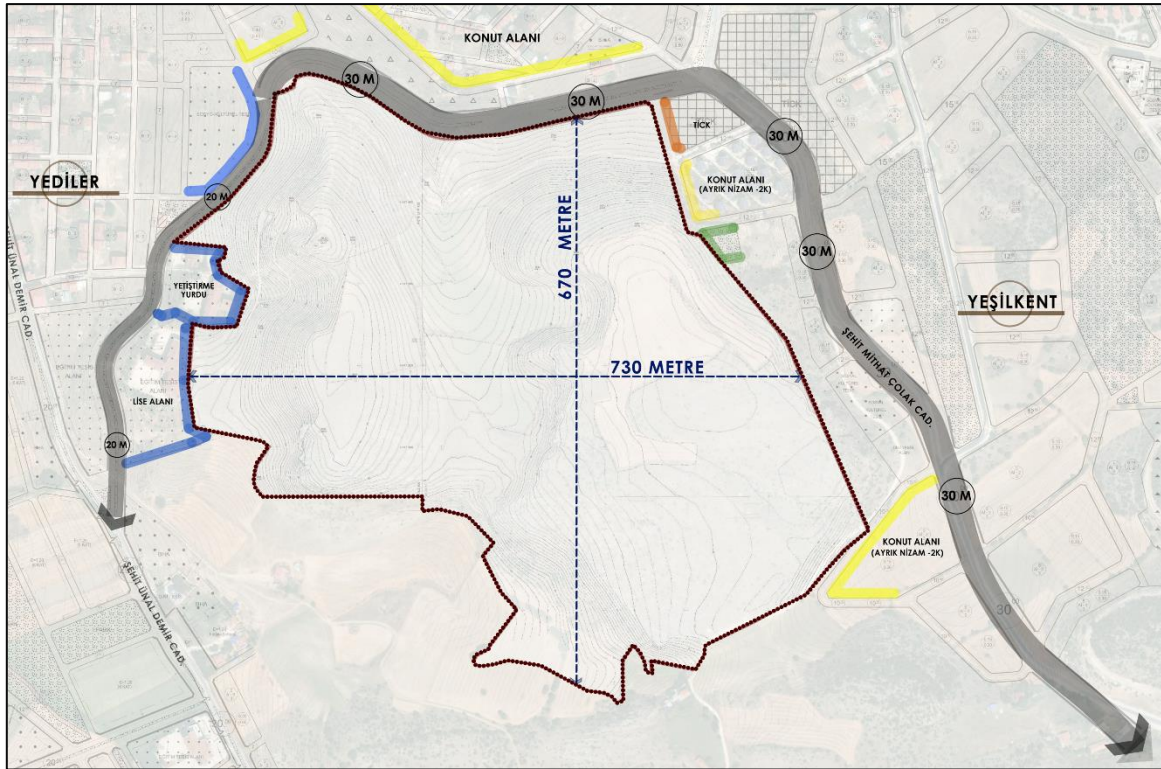
Planlama alanının geneli %0-10 eğimli yapıya sahip olup bazı bölgelerde %20 üzeri eğim bulunmaktadır. %20 üzeri eğimli alanlar genel itibariyle alanın batı sınırında yoğunlaşmaktadır. Alanın büyük çoğunluğu %0-5 eğim değeri aralığındadır. Bu da alanın büyük çoğunluğunun yerleşime uygun olduğunu göstermektedir.



Şekil 38: Planlama Alanına İlişkin Doğal Eşik Analizi

5.2 YAPAY EŞİKLER

Planlama alanı sınırlarını ve plan içerisindeki yerleşilebilir alanları belirlemek için yapay eşikler incelenmiştir. Planlama alanı büyük ölçüde doğal eşikler ile şekillenmiştir. Ancak Planlama alanının çevresindeki meri plan kararları ile oluşacak yollar ve plan kararları yapay eşik niteliğindedir. Alanın geometrisi incelendiğinde ise kuzey- güney aksında yaklaşık 670 metre, doğu - batı aksında ise 730 metre olduğu görülmektedir. Arazinin formu sentez ve yaklaşım aşamasında girdi teşkil etmesi açısından önem taşımaktadır.

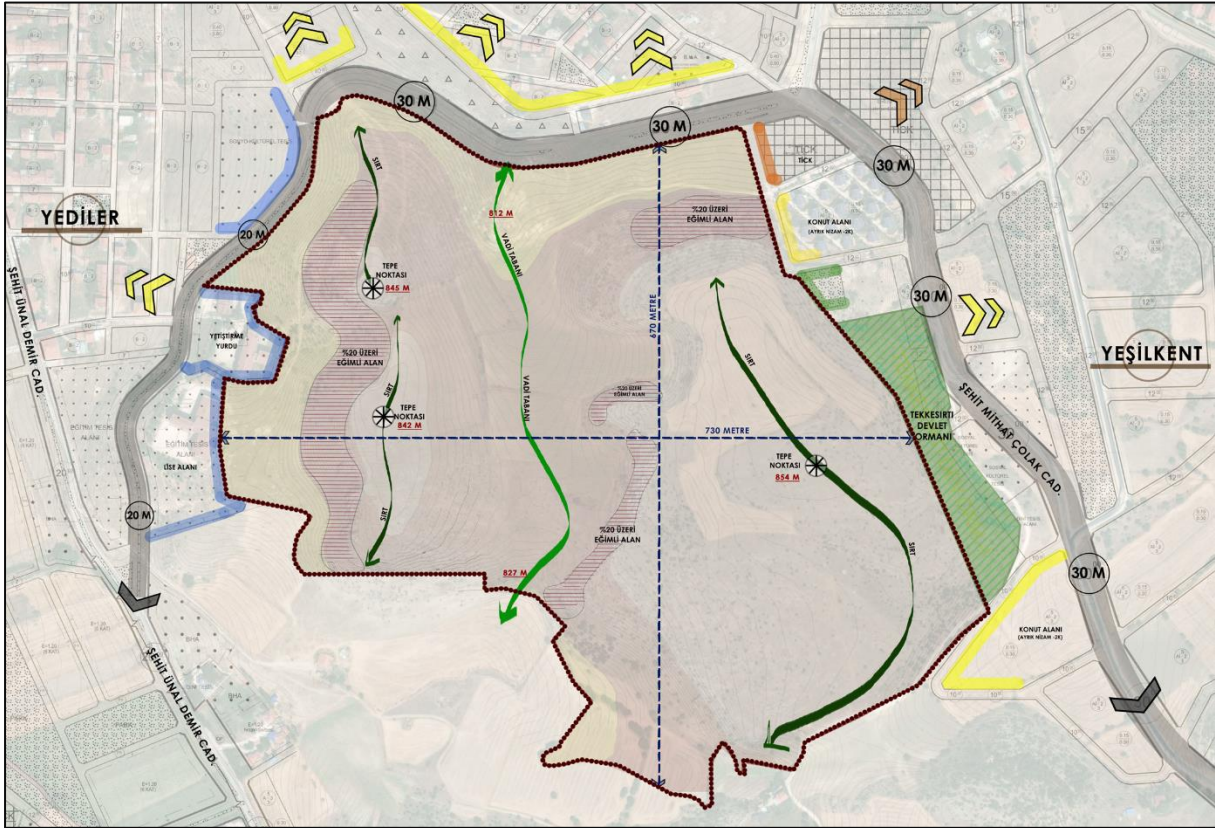


Şekil 39: Planlama Alanına İlişkin Yapay Eşik Analizi

6 SENTEZ

Planlama alanına yönelik hazırlanmış bütün analiz çalışmalarından elde edilmiş verilerin ilişkilendirilmesiyle; yerleşmenin doğal ve yapay eşikleri belirlenerek plan yaklaşımına altlık teşkil edecek sentez çalışması yapılmıştır.

Planlama alanı; konumu itibariyle kent merkezine yakın olup, önemli donatı alanları ile ilişkilidir. Ancak fiili durumda ulaşım bağlantıları zayıf bir bölge olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu bağlamda Planlama alanının gelişimini inceleyebilmek için meri plan kararları göz önünde bulundurulmuştur. Meri plan kararlarına göre Planlama alanının kuzeyi ile kuzeydoğusunda gelişme konut alanları ve kuzeybatısında meskun konut alanları yer almaktadır. Ayrıca alanın batı sınırında ve alan sınırının dışında Yetiştirme Yurdu ve Mesleki Lise donatıları yer almaktadır. Bu donatıların yer alması planlama alanına önerilecek donatı alanları kararlarında yönlendirici olmaktadır. Planlama alanı topoğrafyası gereği alanın batı kısımlarında eğim değerlerinin %20'leri bulduğu ancak genel itibariyle %0-10 eğim aralığının hâkim olmasıyla alanda yerleşime uygun alalar belirlenmiştir.



Şekil 40: Sentez

7 REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

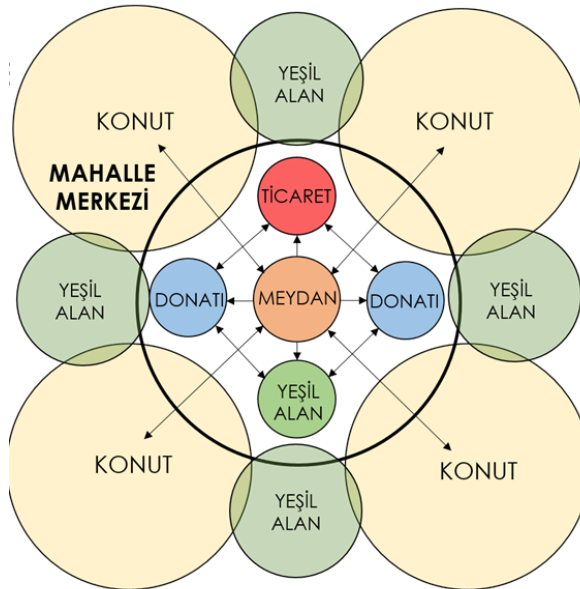
7.1 GENEL PLANLAMA YAKLAŞIMI

Bilecik İli, Bozüyük İlçesi, Yeni ve İçköy Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 38 hektarlık alanda; gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi, konut sahibi olmayan vatandaşlarımızın ucuz konut sahibi olabilmesi için planlı arsa ve bu aralarda konut üretimi ve çağdaş özelliklere sahip modern standartlarda kentsel bir alan oluşturulması ve aynı zamanda Bilecik Bozüyük yerleşmesine de “değer” katmasına yönelik 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planının hazırlanmasında; 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarının yanı sıra alanın planlanabilme kabiliyeti ile ilgili kurum ve kuruluşların planlama alanına yönelik görüş ve önerileri belirleyici olmuştur. Bu bağlamda, 1/1.000 ölçekli İmar Planı kararlarının geliştirilmesinde üç temel ilke esas alınmıştır:

1. Planlama alanındaki doğal ve yapay eşiklerin dikkate alınması,
2. Planlama alanının sosyal ve teknik altyapı standartları yüksek bir şekilde, sağlıklı ve yaşanabilir yoğunlukta gelişmesinin sağlanması,
3. Bozüyük İlçesinin mevcut yerleşim alanıyla “sağlıklı” ve “erişilebilir” mekânsal bağlantısının kurulması.

Esas alınan temel ilkeler doğrultusunda plan tasarım ilkeleri belirlenmiştir.

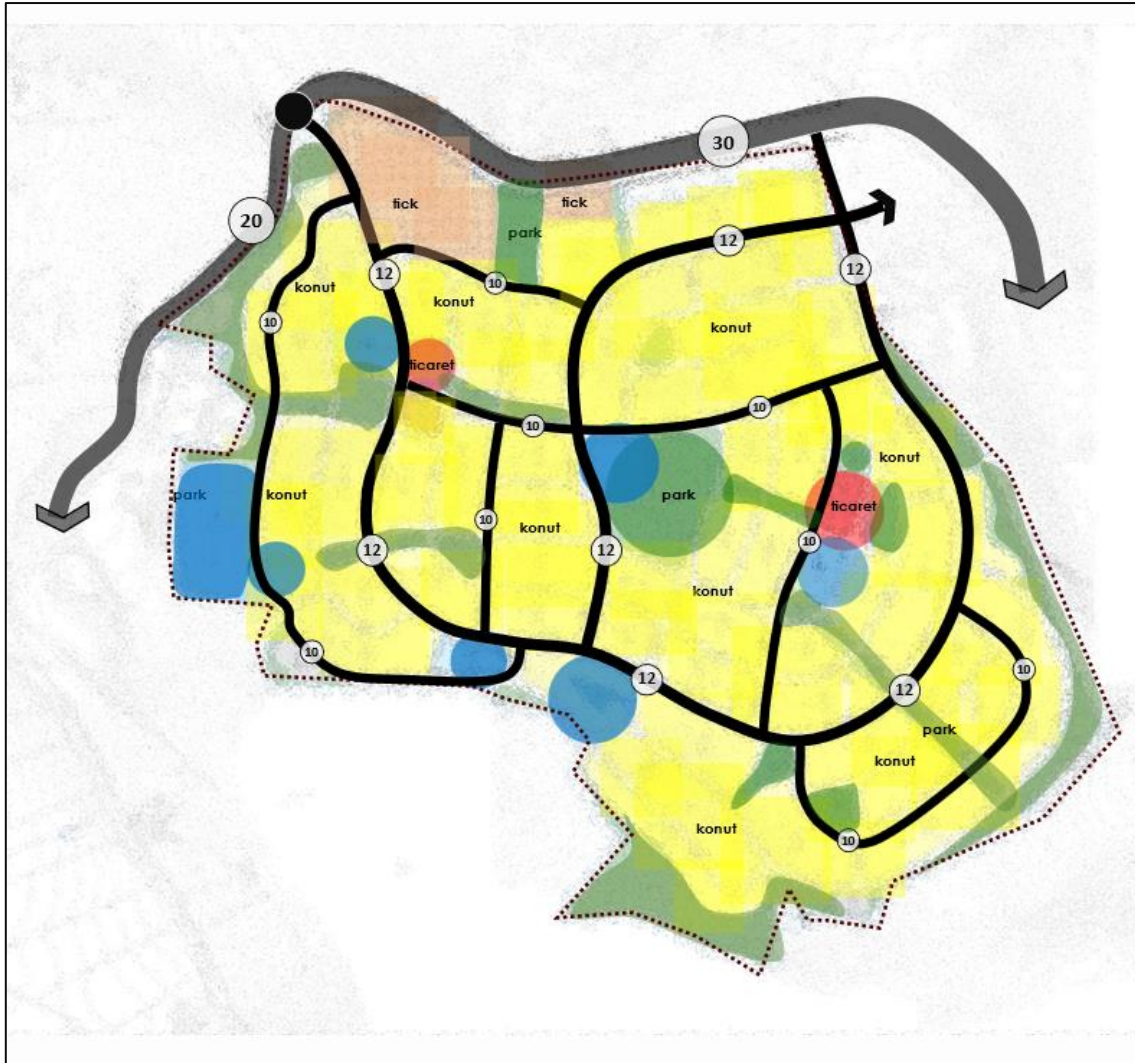
MAHALLE BİRİMİ



Şekil 41: Planlama Konsepti

Planlama alanı, alanın büyüklüğü ve erişim mesafeleri göz önüne alınarak bir ana merkez ve 1 alt merkez olmak üzere 2 komşuluk birimi olarak kurgulanmıştır. Bölgeler; mahalle konseptine uygun olarak kendine yetebilir, sağlıklı ve erişilebilir yerleşim yerleri olarak planlanmıştır. Her alt bölge içerisinde konut alanlarının yeşil alanlara ve donatılara erişilebilir olması temel ilke olarak benimsenmiştir. Yeşil alan sürekliliği sağlanarak merkeze, meydana ve donatı alanlarına erişilebilmesi hedeflenmiştir.

Yerleşilebilir konut alanlarının belirlenebilmesi için öncelikli olarak yeşil akslar ve doğal eşikler belirlenmiştir. Bu akslar plan yapım sürecinde hat olarak korunmuş olup, konut alanlarıyla ilişkileri kurulmaya çalışılmıştır.



Şekil 42: Planlama Alanı Yaklaşım Şeması



7.2 PLAN TASARIM İLKELERİ

- Gecekondur önleme bölgesi ilan edilen alanda sağlıklı konutlar üretmek,
- Planlama alanında; birbiri ile uyumlu ve ideal büyüklükte, yürünebilir komşuluk birimleri oluşturmak,
- Nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarını planlama alanı bünyesinde planlamak,
- Her mahalleyi kendi donatıları ile kendisine yetebilen alt bölgeler şeklinde planlamak, günlük ihtiyaca cevap verecek mahalle merkezleri tasarlamak,
- Planlama alanı içinde komşuluk ve aidiyet ilişkisinin kuvvetli olduğu ideal büyüklükte konut alanlarını oluşturmak,
- Planlama alanı içinde, erişim mesafelerine dikkat edilerek donatı alanlarının dengeli bir şekilde dağılmasını sağlamak,
- Topoğrafyaya uyumlu ulaşım ve yapılaşmayı sağlamak,
- Açık ve yeşil alanlarda, çeşitliliği ve erişilebilirliği sağlamak,
- Planlama alanında ilçe genelinde hizmet edecek fonksiyonların önerilmesiyle alanın kentle bütünleşmesini sağlamak,
- Anaokulu ve ilkokul alanlarının yer seçiminde ulaşım kademelenmesini göz önünde bulundurularak mahalli servis yollarından giriş alınmasını sağlamak,
- Anaokulu ve ilkokul yer seçiminde yeşil alan kurgusunu da hesaba katmak,
- Eğitim tesisleriyle ilişkili olacak şekilde park alanları kurgulamak,
- Sağlık tesisi alanlarını erişimin yüksek olduğu ana yolların kesişim noktalarında tasarlamak,
- Alanın merkez odağını açık/yeşil alan sistemi ile bütünleşecek şekilde konumlandırmak,
- Meydan ve park gibi kamusal toplanma ve sosyal etkileşim alanlarını mekânsal hiyerarşi kademelenmesine göre belirlemek,
- Sosyal tesisleri, oluşturulan ve mevcut mahalle alt bölgelerine hizmet etmesi hedeflenen yeşil alanlarla ilişkili olacak şekilde tasarlamak,
- Ana yaya akslarını; ana kademe yollardan uzak ve trafiği merkezden mahalle merkezlerine yönlendirecek şekilde tasarlamak,
- Yayalar için araç yollarından bağımsız konforlu ve güvenli yaya aksları oluşturmak,



- o Plan sınırına komşu olan Orman Alanları ile planlama alanı arasında gerekli tampon bölgeyi oluşturmak,
- o Geleneksel yerleşim dokularında var olan insan, mekân ve boyut ilişkisi bağlamında "Az katlı ve Yatay Mimari" yaklaşımı çerçevesinde "müstakil" konut alanlarında 2 kat, "müşterek" konut alanlarında ise 4 kat yükseklik eşiğine bağlı kalmak,
- o Alanda yaşayacaklar için geleneksel mahalle imgesini canlandıracak mahalle çarşısı, mahalle camisi, mahalle parkı ve sokak unsurlarına yer vermek.

7.3 PLANLAMA ALANI NÜFUS HESABI

Söz konusu planlama alanında; yakın çevredeki yoğunluk değerleri ve 1/5000 ölçekli üst ölçekli Nazım İmar Planı yoğunluk kararları göz önünde bulundurularak yapılaşma değerleri ve nüfus büyüklüğü belirlenmiştir.

Alanın gelişme eğilimleri, meri plan kararları yapılaşma koşulları ve bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda üst ölçekli Nazım İmar Plan kararlarında Düşük Yoğunluklu Konut Alanlarında 70 ki/ha, Orta Yoğunluklu Konut Alanlarında 200 ki/ha, Konut+Ticaret Alanlarında 160 ki/ha olarak hesaplanmıştır. Bu kapsamda Konut Alanlarının emsal değeri E=0.30, E=0.80 ve Konut+ Ticaret Alanlarının E=0.80 olarak belirlenmiştir.

Konut ve Konut+ Ticaret Alanlarında kişi başı inşaat m²'sinin **40 m²** olacağı kabulü ile toplam 74,723.37 m² emsale esas inşaat alanı olabileceği göz önünde bulundurularak gelişme konut alanı için 1575 kişi ve Konut+Ticaret alanları için 234 kişi nüfus öngörüsü ile toplam **1809 kişi nüfus** öngörülmüştür.

	ALAN (M ²)	EMSAL	EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI	NÜFUS
GELİŞME KONUT ALANI (0.30)	198,423.90	0.3	59,527.17	1,488
GELİŞME KONUT ALANI (0.80)	4368.59	0.8	3,494.87	87
KONUT+ TİCARET ALANI	14,626.66	0.8	11,701.33	234
TOPLAM	217,419.15		74,723.37	1,809

Konut+Ticaret Alanlarında %80 konut, %20 ticaret kabulü ile nüfus hesaplanmıştır.



7.4 PLANLAMA ALANI DONATI HESAPLARI

Planlama alanı, meskûn alan olmadığından dolayı alan içerisinde herhangi bir konut yerleşimi söz konusu değildir. Dolayısıyla alana ait herhangi bir mevcut nüfus yapısından söz edilememektedir. Planlama alanının içinde yer aldığı bölgeye ilişkin yapılan incelemeler ve buna istinaden yapılan değerlendirmeler sonucunda planlama alanı içerisinde yaklaşık 1809 kişinin yaşayabileceği öngörülmüştür.

Bu doğrultuda projeksiyon nüfusuna istinaden Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-2 Tablosunda yer alan minimum alan büyüklükleri ve minimum kişi başı m² standartları doğrultusunda şehircilik ilkelerine uygun yaşanabilir kentler oluşturmak amacıyla donatı alanları ayrılmıştır.

Tablo 4: Yönetmelik Standartları ile Öneri Alan Dağılımı Karşılaştırma Tablosu

				1,809	NÜFUS	
YÖNETMELİK STANDARTLARI İLE ÖNERİ ALAN DAĞILIMI KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
DONATI ALANLARI		STANDART (ALAN M²/KİŞİ)	ÖNERİ (ALAN M²/KİŞİ)	STANDART (ALAN M²)	ÖNERİ (ALAN M²)	FARK
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	ANAOKULU	0.50	1.77	905	3209.44	2,305
	İLKOKUL	2.00	4.64	3,619	8,397	4,778
SOSYAL AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK- ÇOCUK BAHÇESİ	10.00	29.31	18,096	53,044	34,949
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	ASM- HASTANE	1.50	1.81	2,714	3,281	566
SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI	KÜLTÜREL TESİS	0.75	1.06	1,357	1,920	562
İBADET YERİ	CAMİ	0.50	2.10	905	3,795	2,890
TEKNİK ALTYAPI	TEKNİK ALTYAPI- TRAFO ALANI	1.00	1.96	1,810	3,546	1,737



7.5 ARAZİ KULLANIM KARARLARI

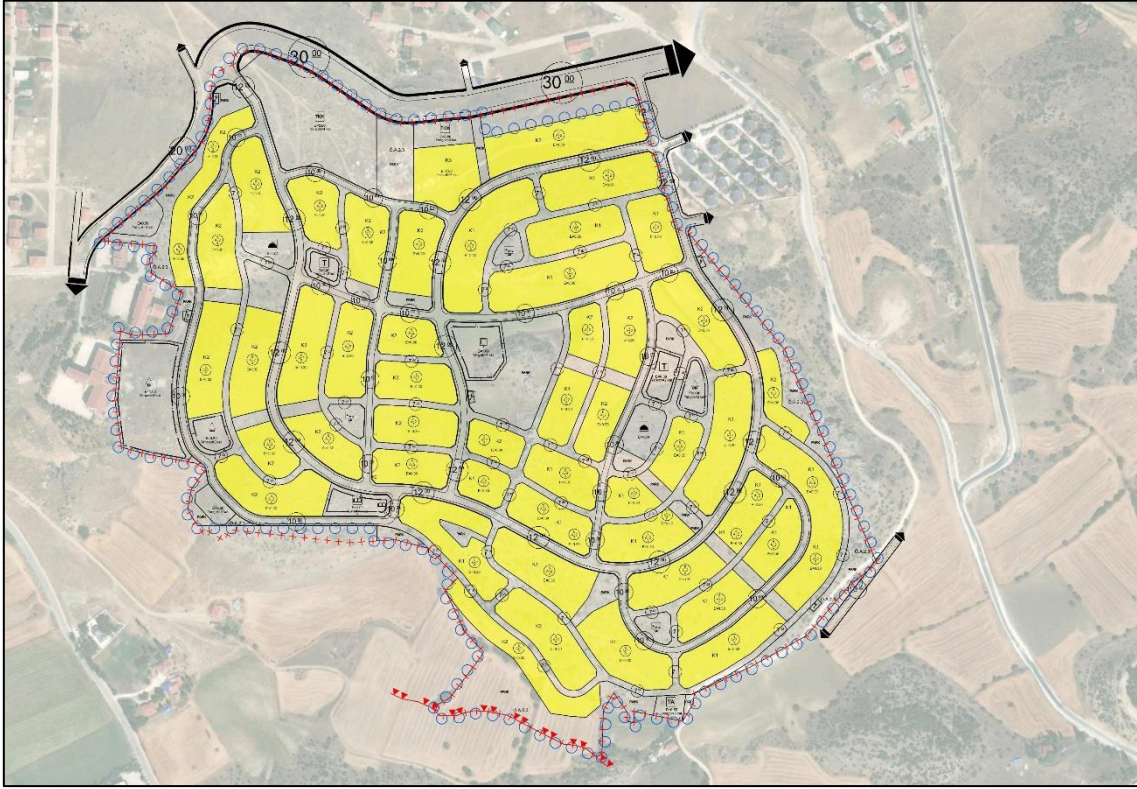
Planlama alanının toplam alan büyüklüğü 376,184.80 m² olup, alanın %41'lik kısmı donatı alanı olarak planlanmıştır. Alanın %53,91'i Gelişme Konut Alanı, %3,89'u Ticaret+Konut Alanı ve %0,79'lık kısmı Ticaret Alanı olarak planlanmıştır.

Fonksiyon Alanları	Alan Büyüklüğü (m ²)	Oran (%)
Gelişme Konut Alanları	202,792.49	53.91%
K1 Rumuzlu Konut (müstakil)	96,385.34	25.62%
K2 Rumuzlu Konut (müstakil)	102,038.56	27.12%
K3 Rumuzlu Konut (müşterek)	4,368.59	1.16%
Kentsel Çalışma Alanları	17,586.52	4.67%
Konut+Ticaret Alanı	14,626.66	3.89%
Ticaret Alanı	2,959.86	0.79%
Sosyal Altyapı Alanları	20,601.78	5.48%
İlkokul Alanı	8,397.09	2.23%
Anaokulu Alanı	3,209.44	0.85%
Sağlık Tesis Alanı	3,280.77	0.87%
Kültürel Tesis Alanı	1,919.54	0.51%
Cami	3,794.94	1.01%
Açık ve Yeşil Alanlar	53,044.49	14.10%
Park	50,178.18	13.34%
Çocuk Bahçesi	2,866.31	0.76%
Taşıt ve Yaya Yolları	78,613.16	20.90%
Teknik Altyapı	3,163.91	0.84%
Trafo alanı	382.45	0.10%
Toplam	376,184.80	100.00%

7.5.1 KONUT ALANLARI

7.5.1.1 Gelişme Konut Alanları

Planlama alanında bölgenin topografik koşulları ve hazırlanan yaklaşım sonucunda oluşturulan mahalle kurgusu doğrultusunda alanın yaklaşık %53,91'lik kısmı müstakil ve müşterek uygulamalara imkân sağlamak üzere "Gelişme Konut Alanı" olarak belirlenmiştir.



Şekil 43: Gelişme Konut Alanları

7.5.1.2 K1 Rumuzlu Gelişme Konut Alanı

Plan kapsamında, müstakil yani bireysel olarak konut yapılabilmesine imkân sağlamak üzere 96,385 m² büyüklüğünde K1 rumuzlu "Gelişme Konut Alanları" önerilmiştir. Bu alanlarda E=0.30 Yençok=2 kat ve ayırık nizam olarak yapılaşma koşulları belirlenmiştir.

7.5.1.3 K2 Rumuzlu Gelişme Konut Alanı

Plan kapsamında, müstakil yani bireysel olarak konut yapılabilmesine imkân sağlamak üzere 102,038 m² büyüklüğünde K2 rumuzlu "Gelişme Konut Alanları" önerilmiştir. Bu alanlarda E= 0.30 Yençok=2 kat ve ayırık nizam olarak yapılaşma koşulları belirlenmiştir.

7.5.1.4 K3 Rumuzlu Gelişme Konut Alanı

Plan kapsamında müşterek konut yapılmasına imkân sağlamak amacıyla 4,368 m² K3 rumuzlu müşterek "Gelişme Konut Alanı" planlanmıştır.

7.5.2 KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

Planlama alanı içerisinde kentsel çalışma alanı olarak Ticaret Alanı ile Konut + Ticaret Alanı şeklinde planlanmış olup toplam alan büyüklükleri 17,586 m²'dir.

7.5.2.1 Ticaret Alanı

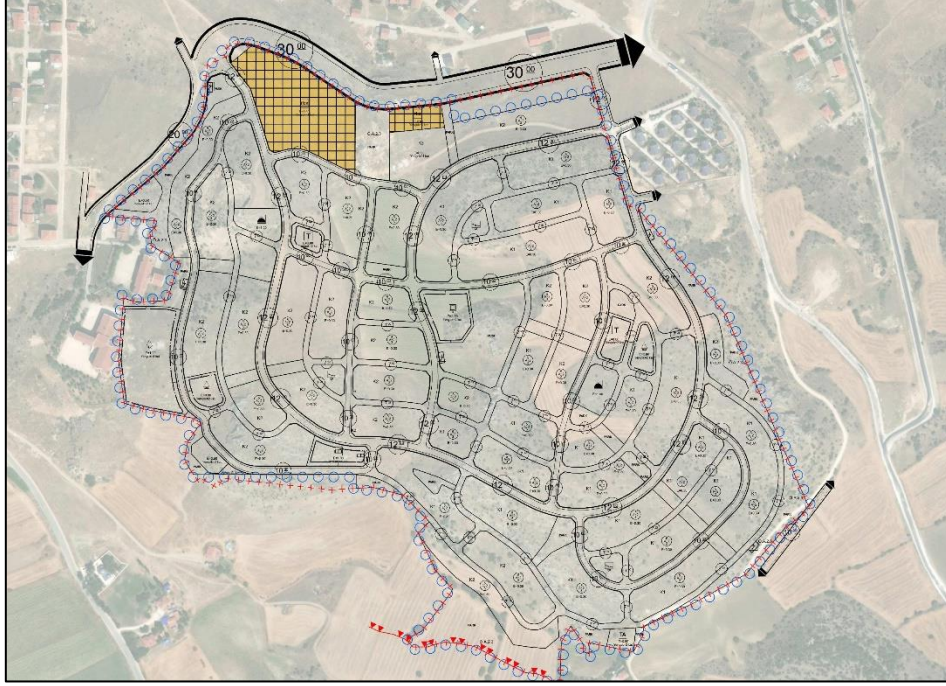
Planlama alanı ve çevre yerleşim alanları ile olan ilişkileri göz önüne alındığı Ticaret Alanları komşuluk birimlerinin ana merkezlerinde kurgulanmıştır. Alanın ihtiyacı olan ticari işlevlerin yer alması için tüm alanın erişebileceği noktada olması hedeflenmekte olup, mahalle birimi olarak belirlenen alt bölgelerde de ticaret alanları ayrılmıştır. Bu Ticaret Alanlarında, alt bölgelerin temel ihtiyaçlarını karşılayabilecek ticari birimler planlanmıştır. Ticaret Alanlarında; Emsal= 0.80 Yençok= 2 kat olarak belirlenmiştir. Plan bütününde toplam 2,959 m² Ticaret Alanı planlanmış olup, bu alan yaklaşık %0,79 orana tekabül etmektedir.



Şekil 44: Ticaret Alanları

7.5.2.2 Ticaret + Konut Alanı

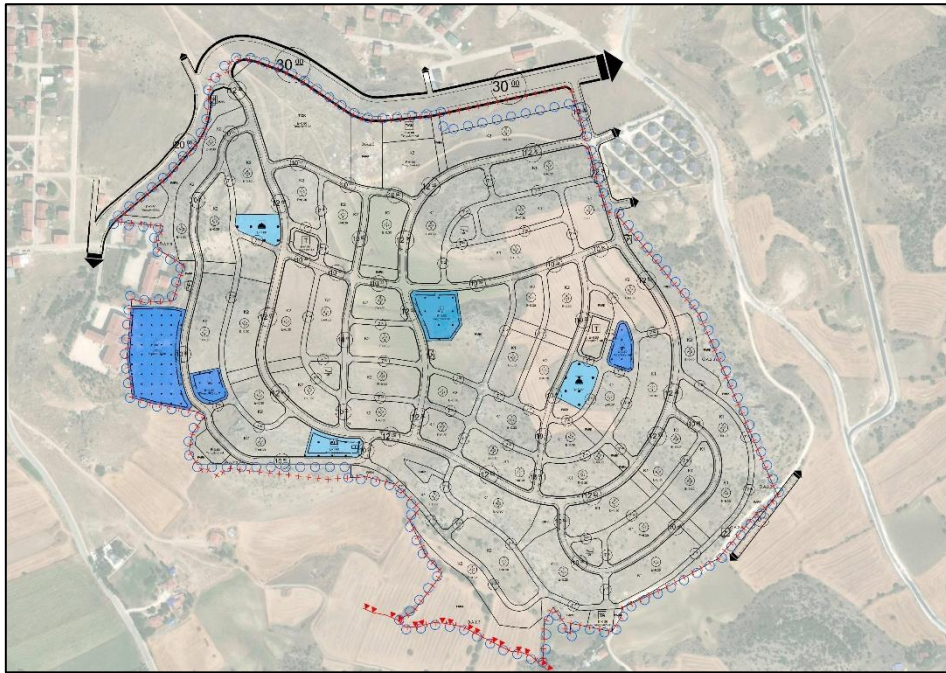
Ticaret + Konut Alanları yaklaşık 14,626 m² alan büyüklüğüne sahiptir ve alanın yaklaşık %3,89'una denk gelmektedir. Bu alanlarda Emsal= 0.80 Yençok= 4 kat olarak belirlenmiştir.



Şekil 45: Ticaret -Konut Alanları

7.5.3 SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Planlama alanı içerisinde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki standartlar dikkate alınarak; alan içerisinde Eğitim Tesis Alanları, Sağlık Tesisi Alanları, Kültürel Tesis Alanları ve İbadet Alanları belirlenmiştir.



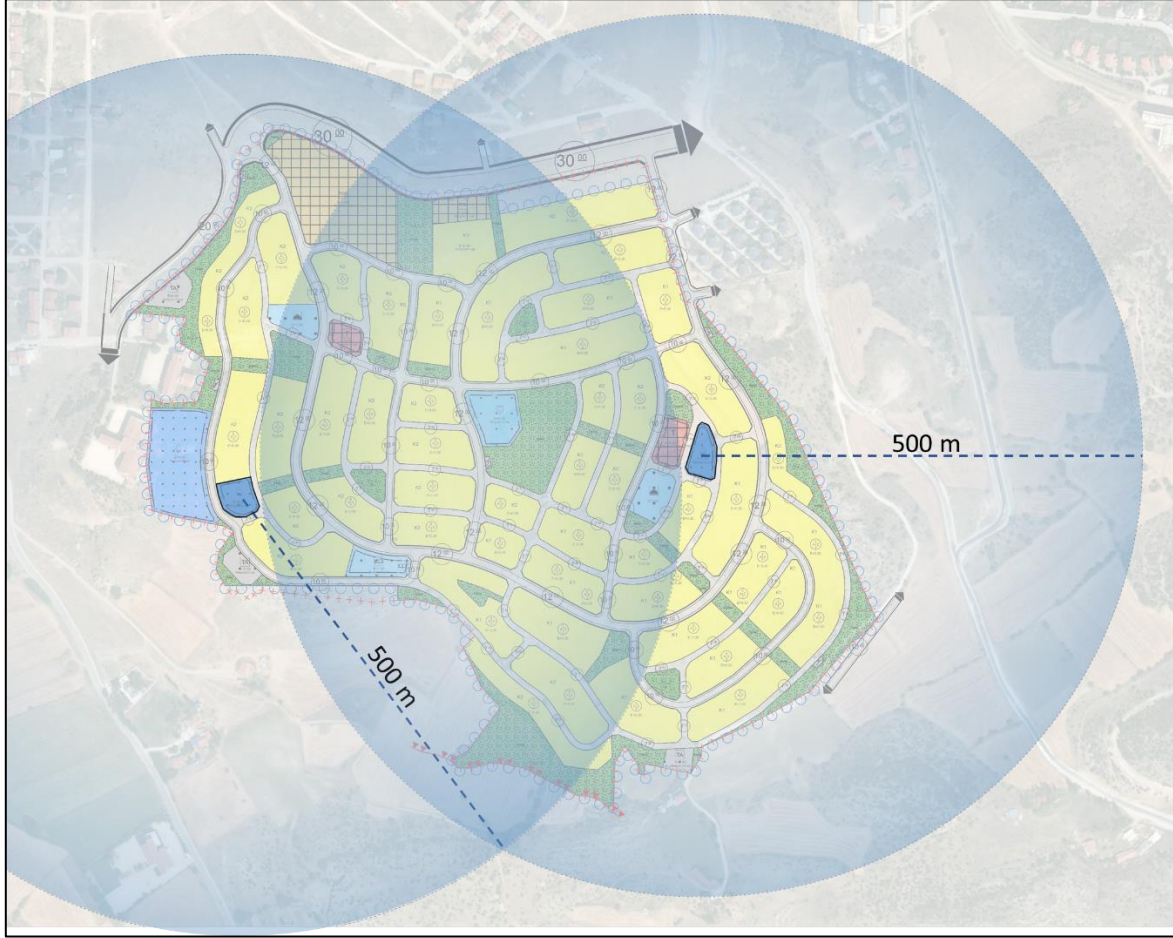
Şekil 46: Sosyal Altyapı Alanları

7.5.3.1 Eğitim Tesis Alanları

Planlama alanı içerisinde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki standartlar dikkate alınarak, alan içerisinde Anaokulu ve İlkokul alanları belirlenmiştir.

7.5.3.1.1 Anaokulu Alanları

Planlama alanı içerisinde toplam 3,209 m² Anaokulu Alanı planlanmıştır.



Şekil 47: Anaokulu Alanları

7.5.3.1.2 İlkokul Alanları

Planlama alanı içerisinde toplam 8,397 m² İlkokul Alanı belirlenmiştir.



Şekil 48: İlkokul Alanları

7.5.3.2 Sağlık Tesisleri Alanı

Planlama alanında ihtiyaçlar ve alan büyüklüğü göz önünde bulundurularak; alan içerisinde 1 adet 3,280 m² büyüklüğünde Sağlık Tesisi Alanı belirlenmiştir.



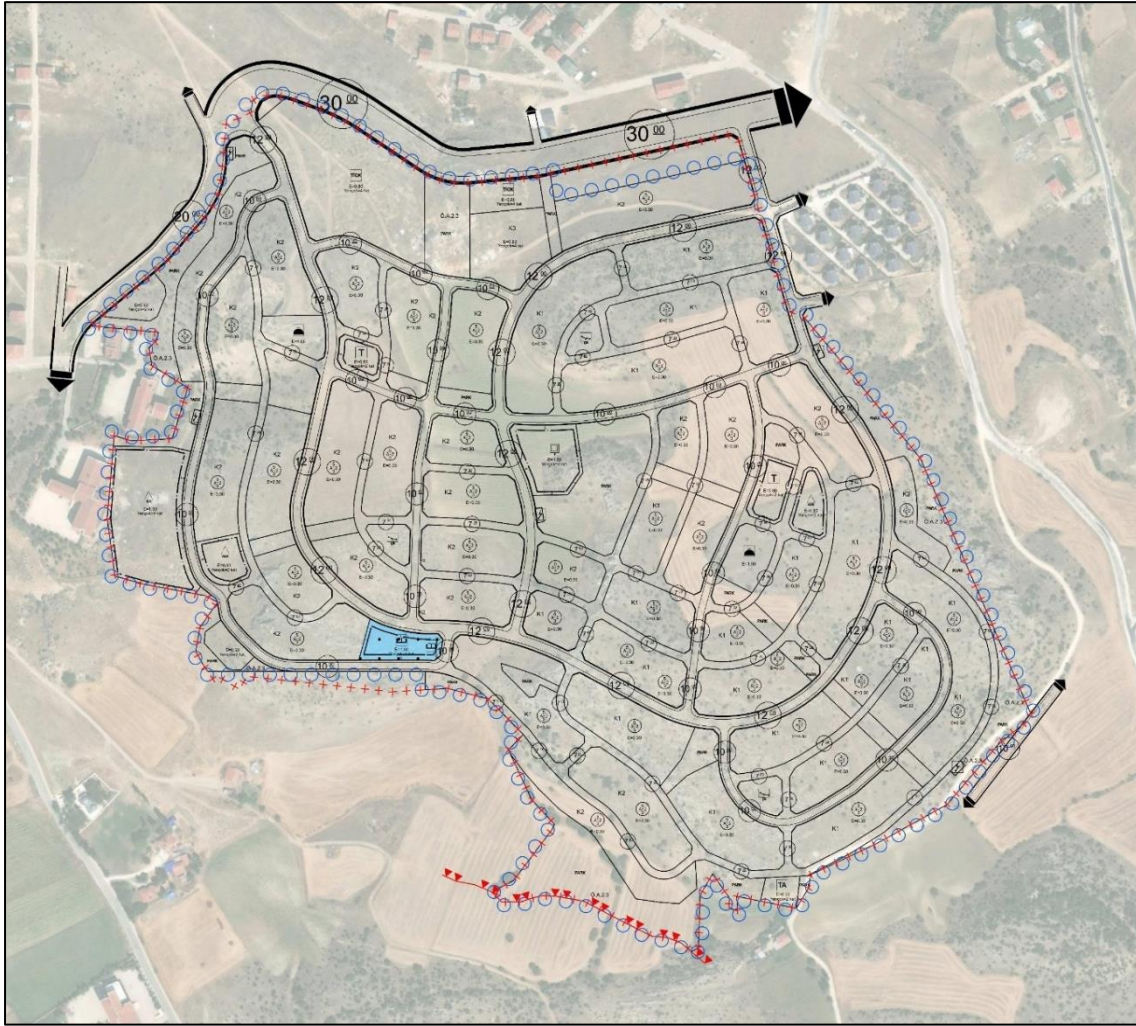
Şekil 49: Sağlık Tesisi Alanları

7.5.3.3 Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı

7.5.3.3.1 Kültürel Tesis Alanı

Planlama alanında nüfusun sosyal ve kültürel hizmet alanlarına erişilebilirliğini sağlamak için alanda 1,919 m² Kültürel Tesis Alanı planlanmıştır.

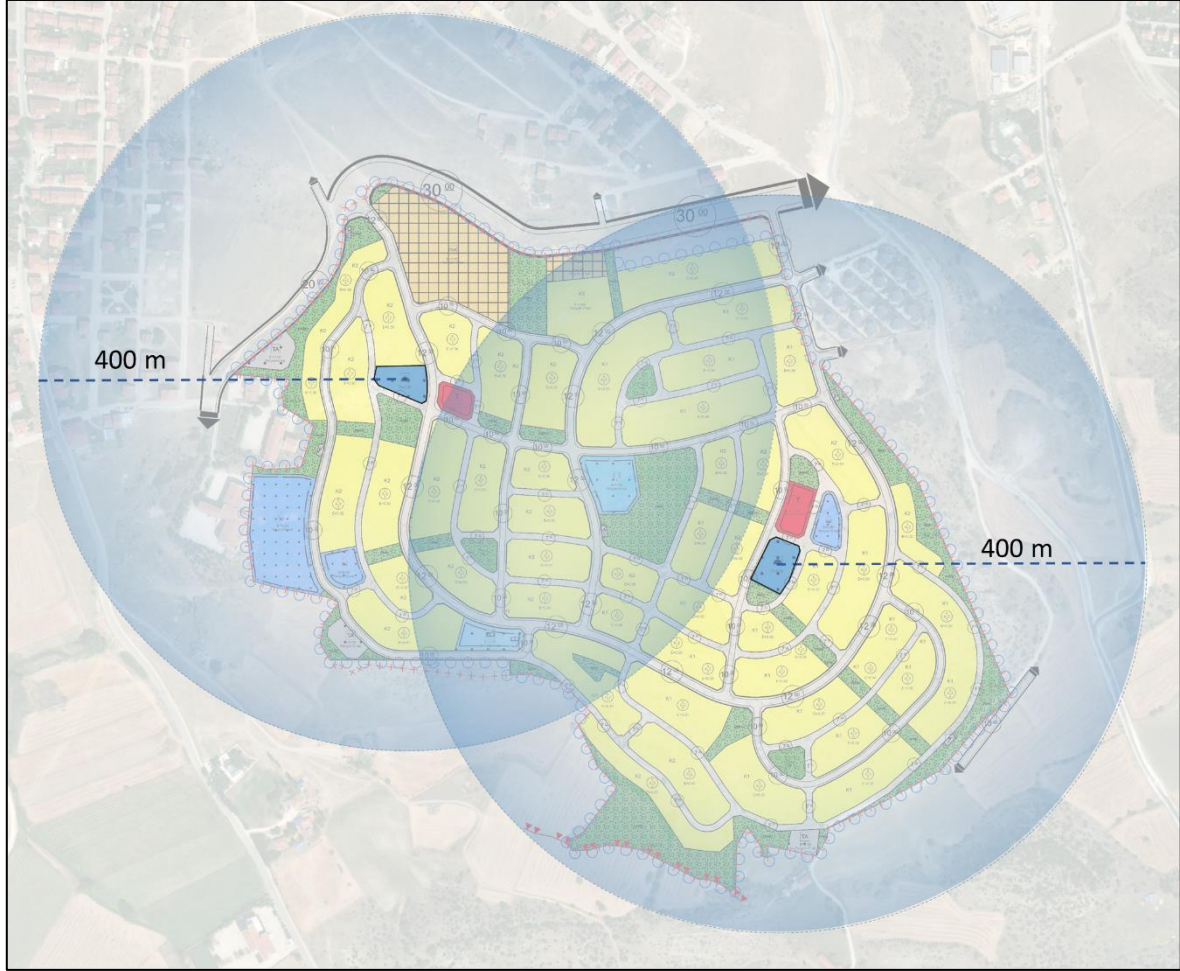
Kültürel Tesis Alanında; toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro, opera vb. fonksiyonlar yer alabilmektedir.



Şekil 50: Kültürel Tesis Alanları

7.5.3.4 İbadet Alanları

Planlama alanı içerisindeki toplam 3,794 m² büyüklüğünde 2 adet Cami Alanı planlanmıştır.



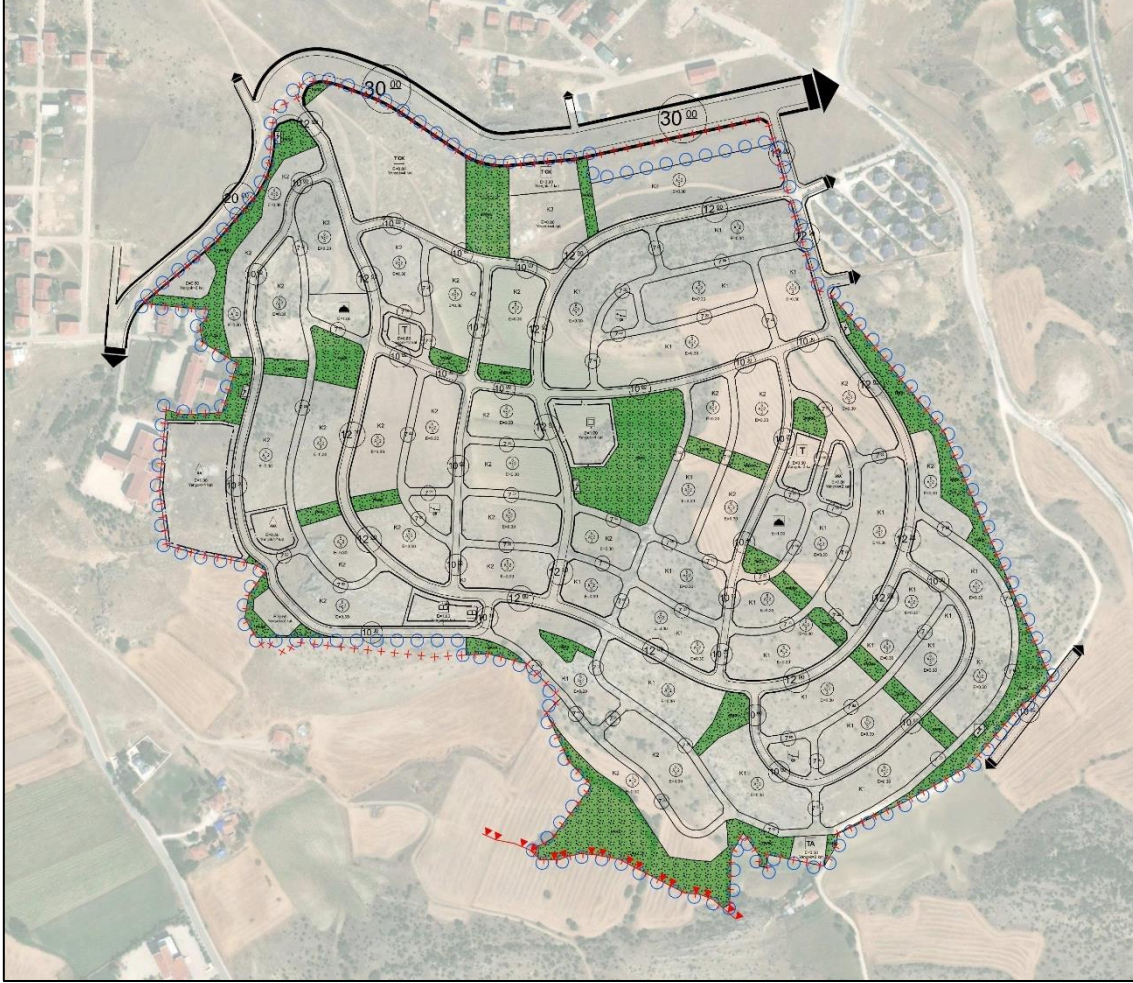
Şekil 51: Cami Alanları

7.5.4 AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

Planlama alanı içerisinde korunması gerekli doğal eşikler ve toplumun erişebileceği, yeşil akslar planlanmıştır. Planlama alanı içerisinde ayrılmış olan yeşil alanların erişilebilirlik açısından dengeli dağılım içerisinde olması hedeflenmiş olup, bu sayede etkin bir şekilde kullanılabilmesi amaçlanmıştır. Vadilerin oluşturduğu doğal eşikler ve eğimli alanlar yeşil alanlar olarak planlanmıştır.

7.5.4.1 Park

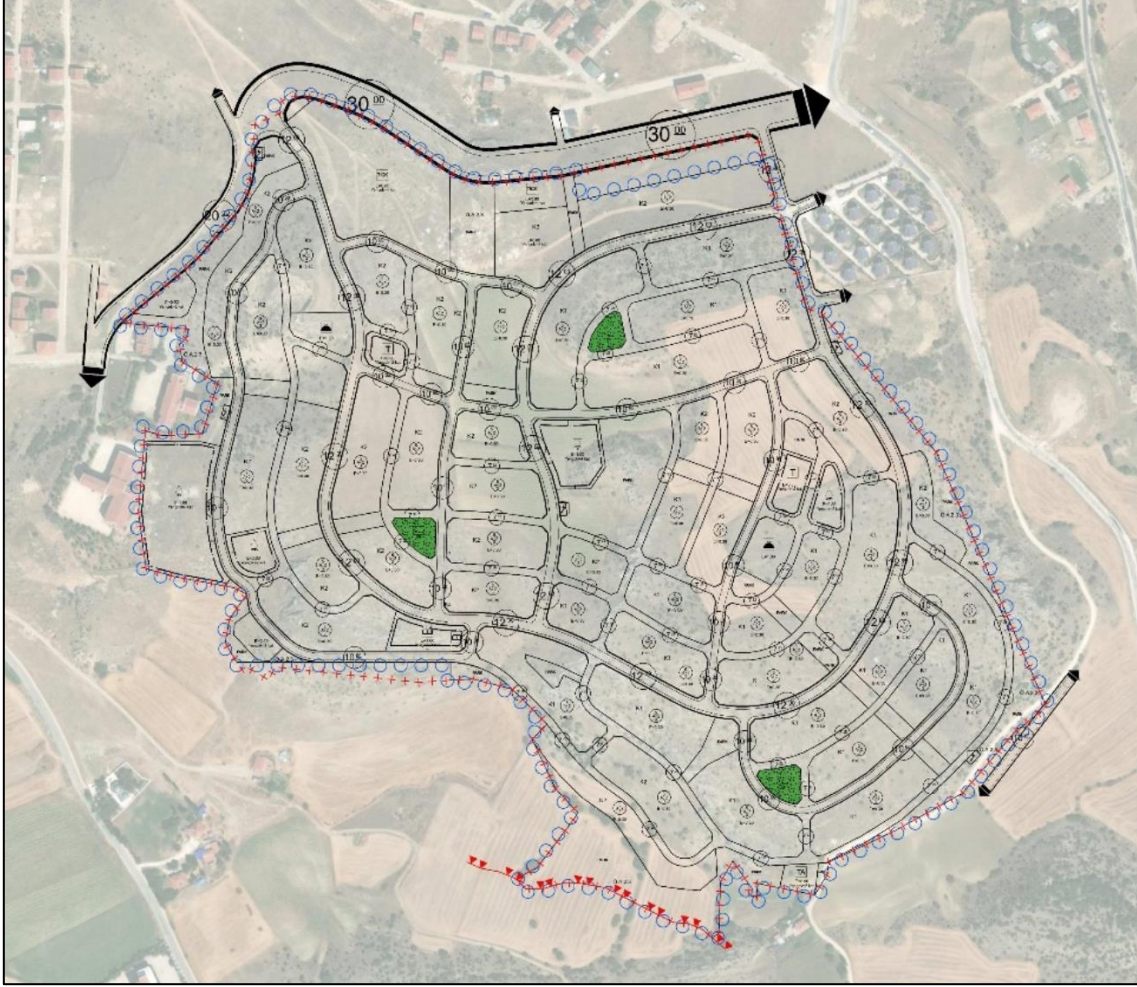
Park Alanları kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyacını karşılaması için ayrılan alanlardır. Planlama alanında toplam Park Alanı için 50,178 m² yer ayrılmış olup, alanın %13,34'ünü oluşturmaktadır.



Şekil 52: Park Alanları

7.5.4.2 Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı

Planlama alanında mahalle öbeklerinin erişilebilir kısımlarında toplam 2,866 m² çocuk bahçesi ve oyun alanı planlanmıştır.



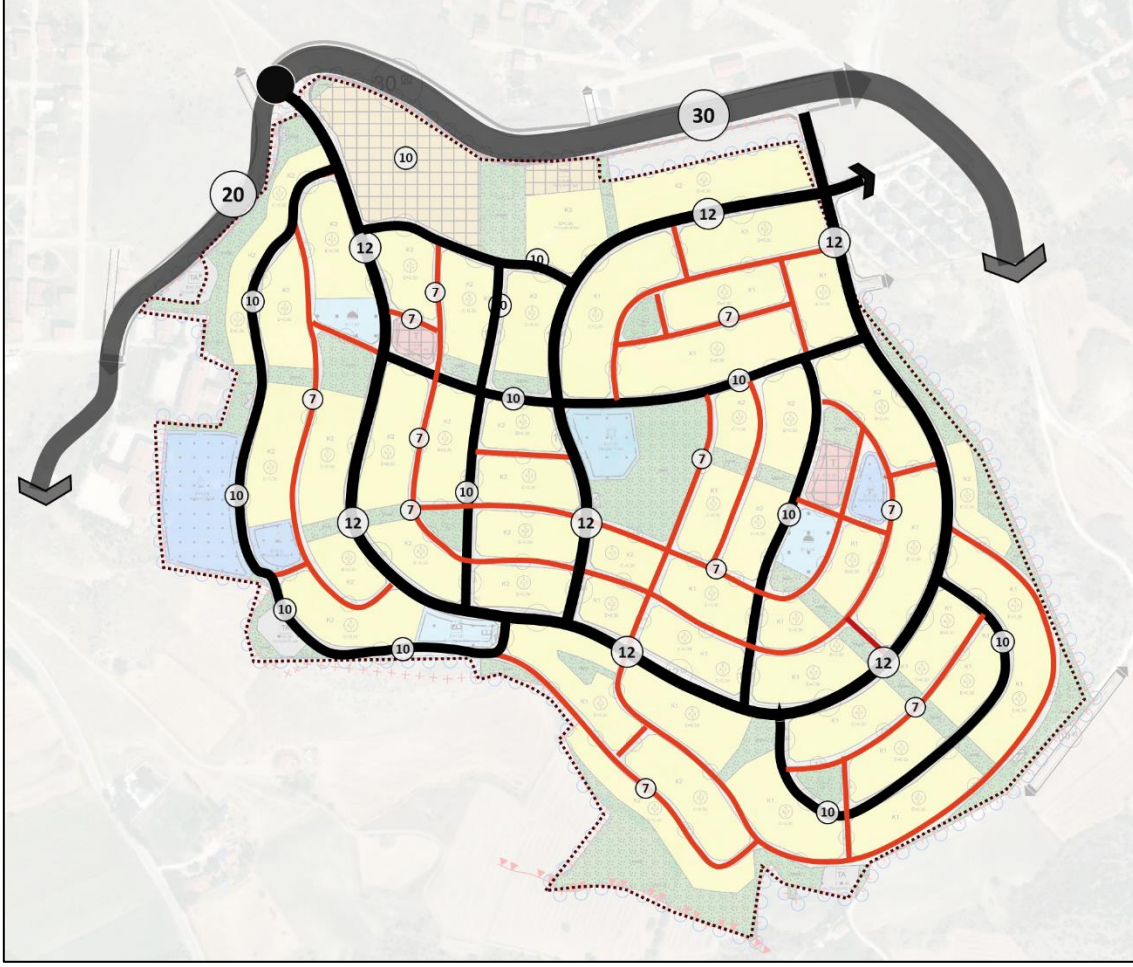
Şekil 53: Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanları

7.5.5 ULAŞIM VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

7.5.5.1 Ulaşım

7.5.5.1.1 Taşıt Yolları

Planlama alanında taşıt yolları 3 kademe olarak planlanmıştır. Birinci kademe yolların, alanın ulaşım bağlantısının en güçlü olduğu 12 metrelik yollardan oluşmakta olduğu ve ikinci kademe yolların 10 metrelik yollardan oluştuğu görülmektedir.

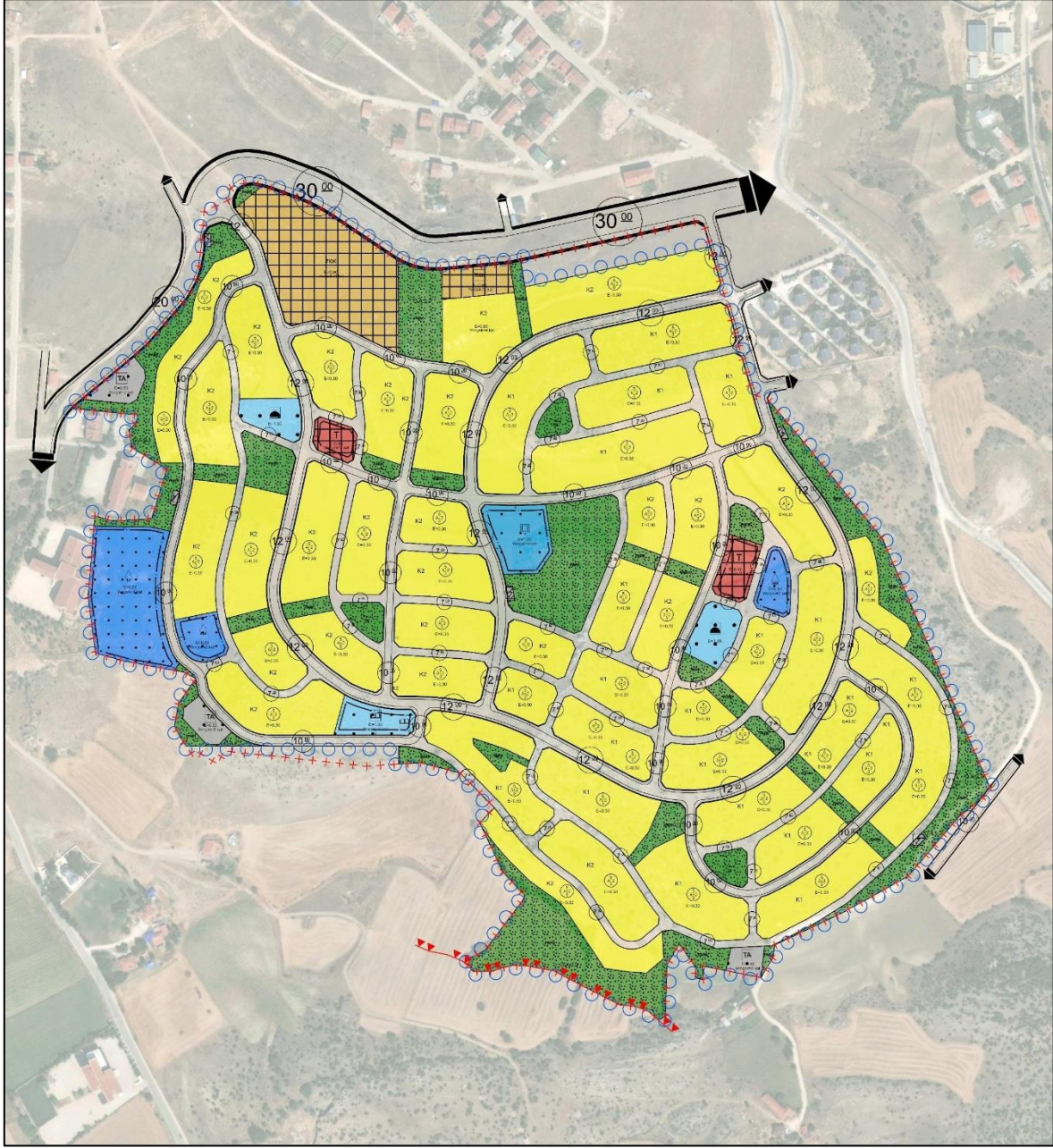


Şekil 54: Ulaşım Kademelenmesi

7.5.5.2 Teknik Altyapı Alanları

Planlama alanında mevcut ve gelecekteki ihtiyaçlar göz önünde bulundurularak toplamda 3,163 m² Teknik Altyapı Alanı ve 382 m² Trafo Alanı planlanmıştır.

7.6 REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI



Şekil 55: Bilecik İli, Bozüyük İlçesi, Yeni ve İçköy Mahallesi 1 No.lu Gecekondu Önleme Bölgesi
1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Paftası



BİLECİK İLİ, BOZÜYÜK İLÇESİ YENİ VE İÇKÖY MAHALLELERİ,
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ'NE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI-
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Gökçe GÖKSEL US
Şehir Plancısı

**BİLECİK İLİ, BOZÜYÜK İLÇESİ, YENİ VE İÇKÖY MAHALLELERİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİNE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON
UYGULAMA İMAR PLANI**

Ufuk DÜKKANCI
Şube Müdürü

Serhat GÜNKAN
İstanbul Planlama ve
Projeler Dairesi Başkanı

Plan İşlem No: 111051986
Ölçek: 1/1000

Başkanlık Makamı'nın 22/03/2024 tarihli ve 589281 sayılı Olur'u ile 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun 19 ve Gecekondu Uygulama Yönetmeliği'nin 59 uncu maddeleri uyarınca **onaylanan Bilecik İli, Bozüyük İlçesi, Yeni ve İçköy Mahallesi 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesine ilişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı**

EKİDİR

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak sayfası dahil -66- sayfadır-

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

M. Levent SUNGUR
Başkan Yardımcısı