

**Şehir ve Bölge Planlama Bölümü Öğrencileri Bitirme Projesi Yarışması  
2022**

**RUMUZ  
61827**

**Açıklama Raporu**



**TÜRKİYE PLANLAMA OKULLARI BİRLİĞİ  
Şehir ve Bölge Planlama Bölümü  
öğrencileri Bitirme Projesi Yarışması 2022**

**İÇİNDEKİLER**

<b>ÖZET</b> .....	<b>4</b>
<b>GİRİŞ</b> .....	<b>5</b>
<b>1. AMAÇ, KAPSAM VE HEDEFLER</b> .....	<b>6</b>
<b>1.1 Amaç</b> .....	<b>6</b>
<b>1.2 Kapsam</b> .....	<b>6</b>
<b>1.3 Hedefler</b> .....	<b>6</b>
1.3.1 Doğal Ekoloji Alt Hedefleri / Stratejileri.....	6
1.3.2 Kültürel Ekoloji Alt Hedefleri / Stratejileri .....	7
1.3.3 Sektörel Ekoloji Alt Hedefleri / Stratejileri .....	8
<b>2. ÇALIŞMANIN YÖNTEMİ</b> .....	<b>8</b>
<b>3. PLANLAMA YAKLAŞIMI</b> .....	<b>9</b>
3.1 Üst ölçekli Stratejilerin Planlanması .....	9
3.2 1/5000 Ölçek Planlama Yaklaşımı .....	10
3.3 1/1000 Ölçekli Planlama Yaklaşımı .....	11
3.4 1/500 Ölçekli Planlama Yaklaşımı .....	11
<b>4. PLANLAMA KARARLARI</b> .....	<b>12</b>
<b>4.1 1/5000 Nazım İmar Planı Plan Kararları</b> .....	<b>12</b>
GENEL HÜKÜMLER .....	12
<b>UYGULAMA HÜKÜMLERİ</b> .....	<b>13</b>
Yollar ve Park Alanları.....	13
.....	14
Konut ve Çalışma Alanları .....	14
Ticaret Alanları.....	15
Sanayi ve Depolama Alanları.....	15
Sosyal Tesis Alanları.....	16
Açık ve Yeşil Alanlar .....	16
Turizm ve Günibirlik Turizm Alanları .....	18
<b>4.2 1/1000 Koruma Amaçlı Uygulama Plan Kararları</b> .....	<b>18</b>
GENEL HÜKÜMLER .....	18

.....	18
Konut Alanlarına İlişkin Hükümler.....	18
Kentsel Çalışma Alanlarına İlişkin Hükümler.....	19
Korunan Alanlara İlişkin Hükümler.....	20
<b>1/500 KENTSEL TASARIM ÇALIŞMASI.....</b>	<b>21</b>
<b>KAYNAKÇA .....</b>	<b>22</b>

## ŞEKİLLER

Resim 1 Üst ölçek Planlama yaklaşımı & Vizyonu .....	9
Resim 2 Üst ölçek Alternatifli gelişme Stratejileri .....	10
Resim 3 İznik Çalışma Alanı Doğal Eşikler.....	10
Resim 4 1/1000 Çalışma Alanı ve Alanla topografik ilişkisi .....	11
Resim 5 Kentsel Tasarım Kodları ve Tasarım Yaklaşımı .....	11
Resim 6 Yeşil Sistem & Ulaşım bağlantıları.....	14
Resim 7 Konut Alanları yoğunluk dağılımı .....	15
Resim 8 Ticaret ve Sosyal donatı alanları dağılımı .....	16
Resim 9 Yeşil sistem bağlantıları.....	17
Resim 10 1/1000 Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı tasarım Girdileri .....	18
Resim 11 1/ 1000 çalışma alanı sistem şemalı .....	20
Resim 12 1/500 ölçekli Sistem Şemaları.....	21
Resim 13 1/500 alan özelinde yol dokuları .....	21

## ÖZET

Her kent içerisinde barındırdığı özelliklerle birbirinden ayrışır. Her kenti etkileyen iç ve dış faktörler vardır. Kentsel sistemlerin birer organizma gibi çalıştığını düşünürsek, bu yapının üzerinde elbette bir sistemin varlığından da bahsetmemiz gerekir. Bu bağlamda her kentin içerisinde bulunduğu farklı dinamiklerle işleyen bir olgudan söz edebiliriz. Çalışma alanı olan İznik'i özel bir kent yapan çok sayıda faktör bulunur. Bir çanak ekosistemine sahip olması ve havzalardan oluşan bir sistemin parçası olması bakımından diğer kentlerden ayrışır. Bunun yanında çok katmanlı yapısıyla birlikte sahip olduğu doğal-kültürel ve sektörel özelliklerin bir arada bulunuyor olması İznik'i diğer kentlerden farklı bir konuma taşır. Zamanla farklı kültürel katmanların oluşturmuş olduğu zengin yapı, İznik gölü ve havza ekosistemiyle ile bu katmanlı kültürün birlikte oluşturduğu izdüşümler İznik'teki başat sektörlerle yol gösterici olmuştur. Her bir alt bileşenin (doğal-kültüre-sektörel) kendi içlerinde sanki bir ekoloji oluşturduğu ve bu alt bileşenlerin temelde tümünden ekolojik bir sistem yarattığı ve birbirlerini etkileyen bir yapıda olduğu görülmektedir.

Bu yaklaşım ve üç temel birleşen projenin sacayağı görevini oluşturmaktadır.

İznik'in sahip olduğu tüm bu özelliklerin korunması, kentin kontrolsüz gelişiminin önlenmesi, ekolojik sürdürülebilirliğinin sağlanması ve kentin doğal, yapısal ve sosyo-ekonomik çevresel özelliklerinin alınması amacıyla, İznik'in doğal, kültürel, ve sektörel bileşenlerini içeren "Ekolojik bir sistem" yaklaşımı benimsenmiştir.

Öncelikle çalışma alanının mevcut değerlendirmeleri karşılaştırmalı bir yönemle ilişkileri saptanmış yapılan analiz ve sentezler sonucunda üst ölçekli alternatifli kalkınma stratejileri, 1/5000 Nazım imar planı, Suriçi bölgesinde 1/1000ölçekli Koruma amaçlı uygulama planı ve 1/500 ölçekli kentsel tasarım çalışması yapılmıştır.

**Anahtar kelimeler:** *Ekoloji, bölgesel gelişim, havza yaklaşımı, Kentsel gelişim, Kentsel tasarım, Doğal ekoloji, Kültürel ekoloji, Sektörel ekoloji*

## GİRİŞ

İznik'in tarihi coğrafyası, M.Ö. II. Yüzyıllara kadar gitmektedir. Anadolu coğrafyasında yer alan İznik, insanların uzun yıllar boyunca yaşadığı bir coğrafya olmuştur. İznik, her dönemden miras kalan mimari ve arkeolojik mirasıyla hala bir açık hava müzesi niteliğini koruyor. Roma, Bizans, Selçuklu ve Osmanlı medeniyetlerine ait arkeolojik ve etnografik kalıntılarla bütüncül bir yapı haline gelmiştir. Günümüze ulaşan anıtsal eserleriyle hemen herkeste hayranlık uyandırmaktadır. Mekânsal olarak tarihte birçok medeniyete ev sahipliği yapmış olan İznik, tarihin katmanlarına ev sahipliği yaparak günümüze ulaşmayı başarmıştır.

Doğal ve yapılı alanlarda geçirdiği dönüşümlerle bugünkü şeklini almıştır. Dağ, orman ve göl manzarası kentte geçmişten günümüze önemini korumuştur. 1973-1997 dönemi kent için bir kırılma noktasıdır. Bu dönemde zeytinlik alanları 2 kat artarken, aynı dönemde bağ ve tarım alanları yaklaşık 2 kat azalmıştır. Günümüzde bağ veya bahçe alanlarının çoğu inşaat nedeniyle tahrip olmuş, bir kısmı da çeşitli nedenlerle zeytinliğe dönüştürülmüştür.

20. yüzyılın ortalarına kadar kompakt bir şekilde gelişen şehir, daha sonraları yağ lekeli olarak gelişmeye başlamıştır. İznik şehri doğal, tarihi, kültürel ve ekonomik öneme sahip yerleşim yerlerinden biridir. Bölgede yerleşim, kıyı kesiminde verimli tarım arazileri üzerinde gerçekleşmiştir. İklim koşulları ve toprak kabiliyeti nedeniyle tarımsal üretimde geniş bir ürün yelpazesi yetiştirme potansiyeline sahiptir. Ekonomisi tarımsal üretime ve tarıma dayalıdır. Toplumsal hafızada yer edinmiş kentsel kimliği ile tarihi, kültürel ve doğal değerleri ile önemli turizm potansiyellerine sahiptir. Mevcut kentsel yerleşim kıyı aksında yer almakta olup; turizm yatırımları da kıyı turizmine yönelik olmuştur.

Kentin gelecek senaryoları oluşturulurken tarım ve turizm sektörlerinin etkisi göz ardı edilemez. Kentin büyüme dinamikleri göz önünde bulundurularak dengeli bir gelişme amaçlanırken, kentin doğal sistemlerinin ekolojik sürdürülebilirliğine olan farkındalık artırılmasına önem verilmelidir. Bu anlamda kültürel sürekliliği ve kentsel kimliği öne çıkarmak, yerel üretimi desteklemek, doğal ve çevresel koşulları iyileştirerek sürdürülebilir bir kent oluşturmak ana hedeflerdir.

Proje alanı için belirlenen amaç doğrultusunda hedeflere yönelik *1/25000 üst ölçekte Bölgesel Gelişme Stratejileri* ve Analizleri yapılmıştır. Daha sonra Bu stratejiler çerçevesinde *1/5000 Uygulama İmar Planı*, Plan Raporları, Plan notları ve Analizleri yapılmıştır. Tüm bu üst ölçek çalışmalardan gelen girdiler ise İznik Suriçi bölgesi tarihi ticaret aksında bulunan lineer alan özelinde *1/1000 Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı* hazırlanmıştır. Daha sonra ise 1/1000 alandan seçilen bir bölge özelinde *1/500 ölçekli Kentsel Tasarım Çalışması* yapılmıştır.

Bu açıkla raporunun ikinci kısmında amaç, kapsam ve hedeflerden bahsedilmiştir. Üçüncü kısımda çalışmanın yöntemi, son kısımda ise planlama kararlarına yer verilmiştir.

## **1. AMAÇ, KAPSAM VE HEDEFLER**

### **1.1 Amaç**

İzmit özelinde yapılan bu projede; Kent Kimliğini doğal, kültürel, sektörel ve ekolojik değerler üzerinden biçimlendiren, yerel kalkınmanın desteklendiği her anlamda sürdürülebilir ve ekolojik yaklaşımın benimsendiği bir çevre oluşturmak amaçlanmıştır.

- Sürdürülebilir ekolojik bir çevre oluşturulması
- Kültürel sürdürülebilirliğin sağlanması ve Kültürel mirasın görünür kılınması
- Yerel kalkınmanın desteklenmesiyle ekonomik gelişmenin sağlanması

### **1.2 Kapsam**

Çalışma kapsamında Bursa ili İzmit ilçesi 1/25000 ölçekli alternatifli gelişme stratejileri hazırlanmıştır. Bu stratejiler ışığında İzmit merkez ilçesi sınırları özelinde Suriçi bölgesi ve Sur dışında kentsel alanın gelişimi ve bu merkez alanının çevre ilişkileri gözetilerek 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı oluşturulmuştur. 1/5000 planında alınan kararlar doğrultusunda Sur içi tarihi ticaret aksı boyunca uzanan lineer alanda koruma, kullanma ilkeleri doğrultusunda 1/ 1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, ve sonrasında 1/1000 plan sınırları içerisinde kalan alandan bir alt bölge seçilerek 1/500 ölçekli Kentsel Tasarım projesi hazırlanmıştır.

### **1.3 Hedefler**

Planlama sürecinin nihai hedefinde kültürel, doğal, sektörel çevrenin ve sosyal dinamiklerin ilişkilendirilerek bu bileşenlerle ekolojik bir sistemin oluşturulduğu, sürdürülebilir bir kent ortaya çıkarılması hedeflenmektedir. Planlama alt alanlarında senaryo seçeneklerinin ortaya çıkarılması, yasal çerçevenin incelenmesi, konut, rekreasyon, donatı ve fonksiyon alanlarının planlanması ve tasarlanması sürdürülebilir kentleşmenin sağlanmasının anahtar rolünü sağlamaktadır.

#### **1.3.1 Doğal Ekoloji Alt Hedefleri / Stratejileri**

##### *1.3.1.1 Ekolojik sürdürülebilirliğin sağlanması*

Havza korunarak sürdürülebilir bir ekolojik çevre sağlanmalıdır. Bu nedenle göle komşu olan ilçelerle havza koruma derneği kurulması ile hem yöre halkının hem de koruma anlayışını oluşturabilecek bilimsel alt yapıya sahip bir kurul kurulması hedeflenmiştir. Gölde bulunan endemik yayın balığı ve kerevit türlerinde azalma olduğu tespit edilmiştir. Bunun önemli bir nedeni ise gölden kaçak avlanma yapılmasıdır. Bu nedenle denetim mekanizması oluşturulmalı ve endemik türlerin yaşam alanlarını korumaya yönelik plan kararları alınmalı ve belli periyotlarla göldeki son durum rapor edilmelidir.

Taş ve mermer çıkarılan maden ocaklarında, sahadaki faaliyetleri denetlenmeli ve alandan toprak örnekleri alınarak belli periyotlarda rapor edilmelidir. Küresel ısınma ve insan faktörü nedenleriyle su seviyeleri ve yağışlı gün sayısı azalmaktadır. Dengeli bir ekosistem için Su döngüsünün iyileştirilmesi adına Gölde tarım amaçlı su çekilmesi engellenmeli ve çevrede üretim yapan fabrikalar denetlenmelidir.

### 1.3.1.2 Doğal kaynakların korunması

Susuz tarım uygulamaları, sulak alanların iyileştirilmesi gibi faaliyetler eğitim ve mali açıdan desteklenmelidir. Tarımsal uygulamalara uygun yöntemler olarak, damlama yöntemi ile sulama teşvik edilmelidir. Atıkların bertaraf edilmesinden önce geri dönüşüm potansiyelleri incelenmeli ve ilk aşamada yerinde geri dönüşüm yapılmalı. Yapılamadı taktirde bertaraf ve ileri geri dönüşüm tesislerine iletilmesi gerekmektedir. Yenilenebilir enerji kullanımı desteklenmeli ve uygun olan alanlara bu sistemler kurulmalıdır. Biyogaz potansiyeli olan köylerde ve tarım alanlarında kompost alanları oluşturulması hedeflenmektedir.

### 1.3.1.3 Tarımsal Üretimde örgütlenmeyi sağlamak

Tarımsal örgütlenme modeli oluşturulmalı ve çiftçilerin örgütlenerek daha verimli ürünler elde edilmesi sağlanmalıdır . Kooperatifçilik bilinci oluşturulmalıdır. Bu sayede katma değerli üretim yapılmış olacak ve kentin ekonomik sürdürülebilirliğine katkı sağlanacaktır.

Yeni teknolojilerin tarım alanlarında verimliliği artırması için çiftçilere ve üreticilere çeşitli eğitimler verilmesi hedeflenmektedir, böylece geleneksel bilgi birikimi olan yöre çiftçisi ile yeni nesil teknolojiler ve kaynaklar birleştiğinde verimin artırılması, son ürün farklılaşması ile ekonomik sürdürülebilirlik hedeflenmiştir.

## 1.3.2 Kültürel Ekoloji Alt Hedefleri / Stratejileri

### 1.3.2.1 Kültürel sürdürülebilirliğin sağlanması

Kültürel rotalar oluşturulmalı ve alternatif turizm rotalarına entegre edilmesi amaçlanmaktadır. Bilgi ve deneyim aktarımının yaygınlaştırılması sağlanarak istihdam oluşturulması öncelikli hedeflerdendir. El işçiliği merkezleri ile deneyim aktarma ve yeni nesillere bu birikimi aktarma kültürel sürdürülebilirliğin sağlanması açısından önemlidir. Kültür yaşama dâhil edilmelidir. Yöresel yemekler, müzik ve el sanatlarının kullanımı sokağa inmeli ve birlikte üretim teşvik edilmelidir. Çeşitli atölyeler ve üretimin sokağa inmesi desteklenmelidir. Çalıştaylar düzenlenerek ve sosyal bütünleşme sağlanarak kültürel bir bağ ve aidiyetlik hissi güçlendirilmelidir, bu sayede kültürel sürdürülebilirlik amaçlanmıştır.

### 1.3.2.2 Kültürel mirasın görünür kılınması

İznic çok katmanlı bir yapıya sahip özel bir çalıma alanıdır. Bu nedenle birçok kültürel izi içerisinde barındırır. Kültürün görünür kılınması ise bu mirasın gelecek kuşaklara aktarımın sağlayacak önemli bir unsurdur. Kent mobilyalarının yeniden tasarlanması ve bu izlerden parçalar taşınması bu bakımdan önemlidir. Kültürün izleri kullanarak yapılacak tasarımların yerel üretici ve sanatçılarla yapılması hedeflenmiştir.

### 1.3.2.3 Tarihi mirasın korunması

Kültürel mirasın yeniden işlevlendirilerek korunması gereklidir. Harap kalmış sivil mimarlık örnekleri yeniden aslına uygun şekilde restorasyonları yapılmalı ve geçmişin değerleri yarına yaşayan birer hazine olarak aktarılmalıdır. Bu sayede tarihsel açıdan kültürel varlıkların sürdürülmesi mümkün kılınacaktır. Bunun yanında yeniden işlevlendirme ile sivil mimarlık örneklerinin yeniden kullanımı mümkün olacaktır. Koruma kültürü

konusunda farkındalığı artırmak için okullarda seminerler ve bilgilendirme faaliyetleri düzenlenmeli belediye ve çeşitli ilgili diğer aktörlerle iletişim halinde olarak programlar hazırlanmalıdır.

#### *1.3.2.4 Kültürel altyapının geliştirilmesi*

Kültürel altyapıların ve görsel medya gibi kullanımların iyileştirilmesi için yeni alanlar oluşturulmalıdır. Farkındalığı artırmak için yazlı veya görsel medya kullanılarak koruma bilinci oluşturulmalıdır.

### **1.3.3 Sektörel Ekoloji Alt Hedefleri / Stratejileri**

#### *1.3.3.1 Yerel kalkınmayı desteklemek*

Kadın işgücü desteklenmeli, çinicilik ve tarım dışı alanlarda kadınların istihdama katılmaları teşvik edilmelidir. Yerel ürünlerin üretimi ve satışı bölgesel kalkınma için anahtar role sahiptir. Tarım, el sanatları-zanaat, zeytin üretimi gibi çok çeşitli sektör ve alanlarda yerli üretim teşvik edilmelidir. Diğer sektörlerle işbirliği yapılarak katılımcı bir anlayışla ürünlerde farklılaşmaya ve marka oluşturmaya gidilmelidir. Yerli ürünlerin pazarlanmasında farkındalık oluşturmak önemlidir. Çeşitli festivallerle ve etkinliklerle ürünlerin tanınırlığı artmalı ve bölge dışı pazarlara açılmasının önü bu sayede açılmalıdır.

#### *1.3.3.2 Köylerin ekonomik faaliyetlerde etkinleştirilmesi*

Köylerin potansiyellerinin keşfedilmesi ve ekonomide bir girdi olarak değerlendirilmesi gerekmektedir. Kırsal kesimde yaşayan insanlar turizme yönelik faaliyetler bakımından bilinçlendirmeye yönelik organizasyonlar düzenlenmelidir. Ayrıca yöre ve sektör temsilcilerinin bir araya getirilmesi son derece önemlidir. Kırsal kalkınma modeli geliştirilmeli ve bu sayede İznik ekonomisinin bir parçası kırsaldan gelen güç ile gelişmelidir

#### *1.3.3.3 Zeytincilik faaliyetlerinin öne çıkarılması*

Hammadde olarak zeytin dışında, nihai son ürünün farklılaştırılması ile çeşitlilik artırılmalıdır. Bu sayede daha fazla katma değerli ürün elde edilmiş olacaktır. Geleneksel üretim yöntemleri ile üretim yapmak kaliteyi artırır, marka değeri olan İznik zeytin ve zeytinyağı mümkün olduğunca geleneksel üretim yöntemleri ile yapılmalıdır. Bu yöndeki teşvikler artırılmalıdır ve üreticilerle bu konunun alternatif bir turizm kaynağı olması konusunda desteklenmelidir. Yerinde üretimin deneyimlenmesi ve Zeytin koridorlarında yapılacak olan alternatif rotalar sayesinde zeytincilik faaliyetleri öne çıkarılması hedeflenmiştir.

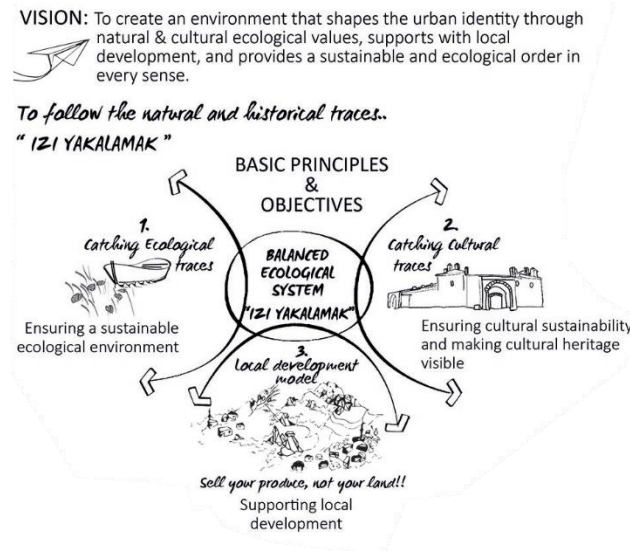
## **2. ÇALIŞMANIN YÖNTEMİ**

Üst ölçekli çalışmalar İznik belediye tarafından alınan üst ölçek sınırı dahilinde çalışmış olup öncesinde çevresel ilişkiler ve havza ekolojisini anlamak adına Marmara havzası genelinde araştırmalar yapılmıştır. Alt ölçeklere inildiğinde ise suriçi ve sur dışı olarak belirlenen kentsel alanı ve çevresindeki doğal ve yapılaşma göz önünde bulundurularak anlamlı bir İznik merkez sınırı tanımlanmıştır. 1/1000 ölçekli çalışma alanı sınırı ise mevcut vizyon dahilinde ve kentin çekirdek alanı olarak tarihlenebilecek bir bölge olarak Tarihi sur içi ticaret aksı olarak tanımlanmıştır. Alana düzenlenen teknik gezi ile alan yerinde incelenmiş ve çeşitli analizler için girdiler oluşturacak



veriler dijital ve manuel olarak toplanmıştır. Doğal, tarihi, kültürel ve ekonomik özelliklere sahip İznik ilçesinin kontrolsüz gelişimini önlemek ve kültürel, doğal ve sektörel ekolojik sistemin sürdürülebilirliğini sağlamak amacıyla yapılan çalışmalar ve 2040 yılı nüfus projeksiyonu farklı teknikler kullanılarak (aritmetik-geometrik-illerbankası) nüfusun ihtiyaç ve taleplerine yönelik olarak belirlenmiştir. Kentsel dinamikler analiz edilerek, ortaya çıkacak sorun ve ihtiyaçlara yönelik çözümler ve alana özgü kararlar üst ölçekli çalışmalar, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar planı hazırlanmıştır. Çalışma kapsamında 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Sentez ve Tasarım paftaları hazırlanmıştır. Daha sonra ise 1/500 Kentsel Tarım planı oluşturulmuştur.

Tüm bu süreci 3 aşamalı olarak düşünürsek; Üst ölçekli çalışmalar, Kentsel ölçekteki çalışmalar ve Alt ölçek Tasarım çalışması olarak özetlenebilir. Bu bağlamda projenin tutarlılığı adına izlenen ilişkiselliği ve izleri takip ederek "izleri yakalamak" hedeflenerek bu doğrultuda ilk olarak analiz çalışmaları gerekli programlar kullanılarak üretilmiş ve görselleştirmeler yapılmıştır (coğrafi bilgi sistemleri, ArcGis, Autocad, Ps). Analiz çalışmalarının sunduğu veriler ışığında sentezler yapılmıştır. Daha sonraki aşamada ise sentez çıktılarından Plan ve tasarıma geçen süreçte tasarım ilkeleri-tasarım girdileri, Tasarım Kodları oluşturularak tasarım ve planlar ve en son olarak Kentssel Tasarım rehberi oluşturulmuştur.

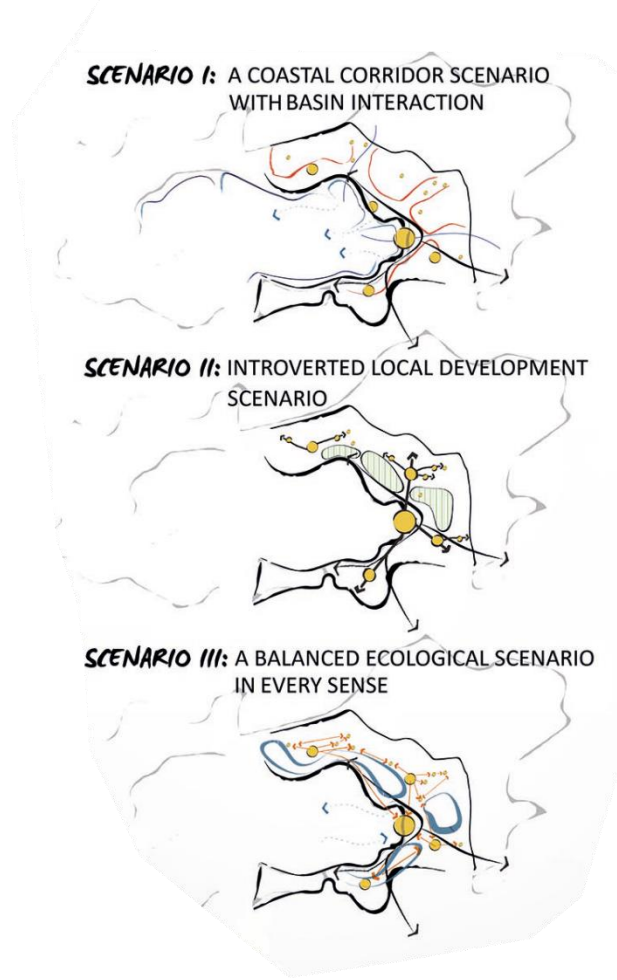


Resim 1 Üst ölçek Planlama yaklaşımı & Vizyonu

### 3. PLANLAMA YAKLAŞIMI

#### 3.1 Üst ölçekli Stratejilerin Planlanması

Kentin üst ölçek gelecek senaryoları oluşturulurken tarım, turizm ve sektörlerin etkisi göz ardı edilemez. Kentin büyüme dinamiklerini göz önünde bulundurarak dengeli bir gelişme sağlarken; Kentin doğal sistemlerinin ekolojik sürdürülebilirliğine farkındalık artırılarak önem verilmelidir. Bu anlamda kültürel sürekliliği ve kentsel kimliği öne çıkarmak, yerel üretimi desteklemek, doğal ve çevresel koşulları iyileştirerek sürdürülebilir bir kent oluşturmak ana hedeflerdir. Bu amaçla Üst ölçekli vizyon temelli analizler yapıldıktan sonra alternatifli gelişme stratejileri oluşturulmuş ve 3öne çıkan senaryo seçilerek her bir senaryo özelinde gelişme ve etkileşim stratejileri belirlenerek gelişmenin nasıl olacağı projekte edilmiştir. Son aşamada ise bu üç farklı gelişim stratejisinden biri seçilmiştir ve Vizyon ve alt ölçek çalışmaları bu dengeler üzerinden şekillenmiştir.



Resim 2 Üst ölçek Alternatifli gelişme Stratejileri

### 3.2 1/5000 Ölçek Planlama Yaklaşımı

Üst ölçekli Stratejik senaryodan hareketle 1/5000 Sürü ve sur dışı kentsel anlamı bütünde 1/5000 Nazım imar planı hazırlanmıştır. Belirlenen kentsel vizyon etrafında sistem şemaları çıkarılarak şehrin bütüncül olarak tasarlanması ve sistemlerin sürekliliği temelinde bir yaklaşım izlenmiştir. Nüfus yoğunluğu analizinden gelen veriler ışığında kademeli bir yoğunluk artışı okunabilmektedir. Bu sayede tarihi çekirdeğe binen yükün hafifletilmesi amaçlanmıştır. Ayrıca ticaret alanlarında salt ticaret alanlarından çok Konut+ticaret bölgeleri oluşturulmuş ve gece yalnızlaşan bir kent dokusunun oluşması engellenmeye çalışılmıştır. Kent entegrasyonu ve yayalaştırma ve yaşayan bir kent olma ana hedeflerden biri olmuştur. Bu bağlamda şehrin ana arterlerinden olan Atatürk Caddesinin ve bu caddeye bağlanan ara sokakların bazılarında yayalaştırmalar önerilerek daha yaşayan ve dinamik bir şehir kurgusu planlanmıştır.



Resim 3 İznik Çalışma Alanı Doğal Eşikler

### 3.3 1/1000 Ölçekli Planlama Yaklaşımı

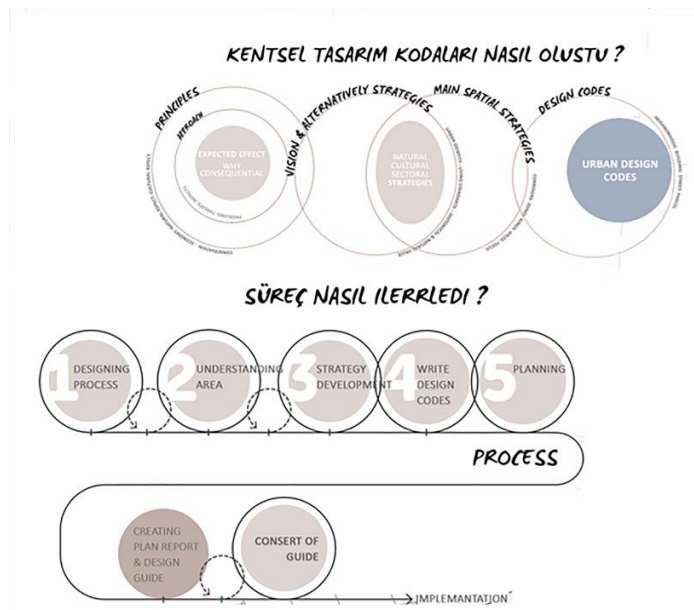
Doğal, tarihi, kültürel ve ekonomik özelliklere sahip İznik ilçesinin doğal, yapı ve sosyo-ekonomik çevre özelliklerini dikkate alarak kentin kontrolsüz gelişimini önlemek ve kültürel, doğal ve sektörel ekolojik sistemin sürdürülebilirliğini sağlamak amacıyla değerler, 2040 yılı projeksiyonu nüfusun ihtiyaç ve taleplerine yöneliktir. Kentsel sit alanı içerisinde Tarihi Ticaret aksı ve çevresini içeren önemli bir bölge için 1/1.000 ölçekli analiz ve tasarımlar hazırlanmıştır. İlçenin geleceği tahmin edilerek, kentsel dinamikler analiz edilerek, ortaya çıkacak sorun ve ihtiyaçlara yönelik çözümler ve siteye özel kararlar üst ölçekli çalışmalar ve 1/5.000 ölçekli Master doğrultusunda oluşturulmuştur. Çalışma kapsamında 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Sentez ve Tasarım paftaları hazırlanmıştır.



Resim 4 1/1000 Çalışma Alanı ve Alanla topografik ilişkisi

### 3.4 1/500 Ölçekli Planlama Yaklaşımı

1/1000 çalışma alanı üzerinden seçilen Suriçi tarihi ticaret aksı boyunca uzanan alan içerisinde bölgenin karakterini yansıtan alt bir bölge seçilerek Bu alan özelinde ve İznik kentine uygulanabilecek 1/500 ölçekli Kentsel tasarım çalışması yapılmıştır. Kentsel tasarım rehberiyle tasarım kodları ve kentsel birimlerin nasıl şekilleneceği belirlenen doğal kültürel ve sektörel yaklaşım temelinde değerlendirilmiştir.



Resim 5 Kentsel Tasarım Kodları ve Tasarım Yaklaşımı

## 4. PLANLAMA KARARLARI

### 4.1 1/5000 Nazım İmar Planı Plan Kararları

#### GENEL HÜKÜMLER

1) Plan Kapsamı ve Genel Hükümler Planlama sınırı, İznik İçi'nin orta ve iç duvarlı yerleşimleri ile tarımsal üretim alanlarını kapsamaktadır.

2- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı sınırı, plan onay sınırıdır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları onaylanmadan uygulama yapılamaz.

3-İznik ilçesi merkez imar hudut alanı, tabiat ve imar paftaları, hazırlanan tahlil ve sentez raporları ve plan uygulama hükümleri ile bir bütündür.

4- Planda çizilen muhtelif arazi kullanım ve yerleşim bölgelerinin bölgeleri 1/5000 ölçekli hassasiyetle şematik olarak gösterildiğinden bu plan üzerinde ölçüm, yer tespiti ve uygulama yapılamaz. 1/1000 ölçekli uygulama geliştirme planında fonksiyonel sınırlar ve detaylar netleştirilecektir.

5- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre hazırlanacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planları onaylanmadan, Sosyal Tesisler, Teknik Altyapı ve Kentsel Yeşil alanlar gibi donatı alanları devreye alınmadan uygulama yapılamaz. halkın elleri. Ancak Bursa Büyükşehir Belediyesi, bölgenin acil ekipman ihtiyacını karşılamak için çevre yapı koşullarını, bölgenin tarihini, mimari kimliğini, doğal yapısını ve 1/1000'e kadar 1/5000 plan hükümlerini dikkate almaktadır. Kamu adına tescil edilen ve imar parseli haline getirilen alanlarda ölçekli uygulama imar planları yapılır. Eğitim, sağlık, kültür, dini tesisler, öğrenci yurtları, açık ve kapalı spor alanları, kamu kurumu açık otoparkları, katlı otoparklar gibi donanım alanlarında önceden onaylanacak avan projesine göre veya İlçe Belediyesi.

6- Planlama alanı genelindeki Kentsel Yerleşim ve Çalışma Alanlarında deprem sonrası kullanılması zorunlu olan her türlü eğitim, kültür, sağlık, dini, askeri, resmi, idari, iletişim alanları tehlikeli maddeler içerir, insanların bulunduğu yerler değerli eşyaların saklandığı uzun süre ve yoğun bir şekilde. , haberleşme, enerji, ulaşım vb. parsel ölçekli jeolojik-jeoteknik etüt raporları hazırlanmadan tesis alanlarında ve her türlü kamu binalarında uygulama yapılamaz.

7-Hazırlanan 1/5000 ölçekli İznik ilçe eşik analiz cetveli doğrultusunda belirlenen yerleşime uygun alanlar, yerleşime engel olunması gereken alanların açıklamaları ve yapılaşma kriterleri raporda açıklanır ve planlama sırasında dikkate alınır. aşamasında, uygulama aşamasında bu kriterlere uyulması önemlidir.

8- Planlama alanı 1. derece deprem bölgesinde yer almakta olup, "afet bölgesinde yapılacak yapılara ilişkin yönetmelik" hükümlerine ve onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporu sonuçlarına uyulması zorunludur.

9- Kentin güneyinden geçen deprem fay hattı ile jeolojik-jeoteknik etüt raporunda "ihtiyati alan 1" olarak belirtilen bölgeler pasif yeşil alan olarak ayrılacaktır. Bu alanlarda kullanım kararı değiştirilemez, gerekli görülmesi halinde, detaylı jeoteknik etütlerin önerilen yapılaşmaya göre yapılması ve detaylı jeoteknik raporun ilgili kurum tarafından onaylanması şartıyla yapı ruhsatı verilebilir.

10- Planlama alanında bitki örtüsünü, ekolojik sistemi ve topoğrafyayı bozacak herhangi bir uygulama yapılamaz.

11- Dere Koruma Alanı içerisinde yapılaşma önerilemez ve arazinin topoğrafyasının değiştirilmesi için başvuru yapılamaz. Söz konusu alanda uygulama aşamasında ilgili kurumdan görüş alınacaktır.

12- İznik ilçesi merkez planlama sınırında hazırlanan 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda, Üst Ölçekli İznik Gölü Havzası koruma arazileri, Sur içi Unesco koruma sınırı hükümleri, 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı ve 2. Derece Doğal Sit Alanlarının korunması, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Sulak

Alanların Korunması Yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmelik hükümleri geçerlidir. Her türlü düzenleme ve ilave için ilgili kurumun onayı gereklidir.

13- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu hükümleri tescilli kültür varlığı olarak belirlenen alanlarda geçerlidir. Planda sınırları arkeolojik ve doğal sit alanı olarak gösterilen alanlarda koruma ve kullanma esasları kültür varlıklarının korunması bölge kurulunca belirlenir; Sınırları doğal sit olarak işlenen alanlarda tabiat varlıklarının korunması için bölge komisyonlarının onayı doğrultusunda işlem yapılacaktır.

### **UYGULAMA HÜKÜMLERİ**

1 1/1000 ölçekli uygulama imar planının yapımı sırasında K.V.K. Bölge Kurulu kararları ile tespit ve tescili yapılan parsel, yapı ve ağaçlar ile tescil edilmemiş olmasına rağmen korunması gerekli unsurlar tespit edilerek korunacak ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında gösterilecektir. Bu alanlarda K.V.K. Bölge Kurulu kararlarına uyulacaktır.

2 19.08.2008 tarih ve 10337 sayılı Afet İşleri Genel Müdürlüğü Genelgesi doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na esas olacak jeolojik ve jeoteknik etüt raporları ve haritalar; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Risk Yönetimi ve Jeolojik ve Jeoteknik Etütler Daire Başkanlığı tarafından onaylanmadan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılamaz.

3 Mevcut haritalar ile kadaströ planlarındaki mülkiyet sınırları arasında uyumsuzluk olması durumunda kadaströdan alınacak referans krokiye göre imar uygulaması yapılacaktır.

4 1/5000 planında gösterilen 18. madde sınırları şematik olup, 1/1000 ölçekli uygulama imar aşamasında 3194 sayılı imar kanununun 18. maddesi ve ilgili yönetmeliğe göre uygulama yapılacaktır. plan. 18. maddenin uygulanması aşamalar halinde yapılabilir.

1/1000 ölçekli plan aşamasında 18 inci madde uygulanmadan uygulama yapılamaz. 18 inci madde uygulanmadan imar başvurusu yapılamaz.

### **Yollar ve Park Alanları**

1 Planlama alanında yer alan ve Karayolları Genel Müdürlüğü sorumluluğundaki parsellerde, Karayolları Kenarlarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikte belirtilen çekme mesafesi şartlarına uyulacaktır. Karayolları Genel Müdürlüğü kontrolünde bulunan yolların kamulaştırma alanı içerisinde gösterilen tali yollar şematik olup, 1/1000 ölçekli plan aşamasında ilgili kurumun olumlu görüşü doğrultusunda kesinleştirilip uygulanabilmektedir.

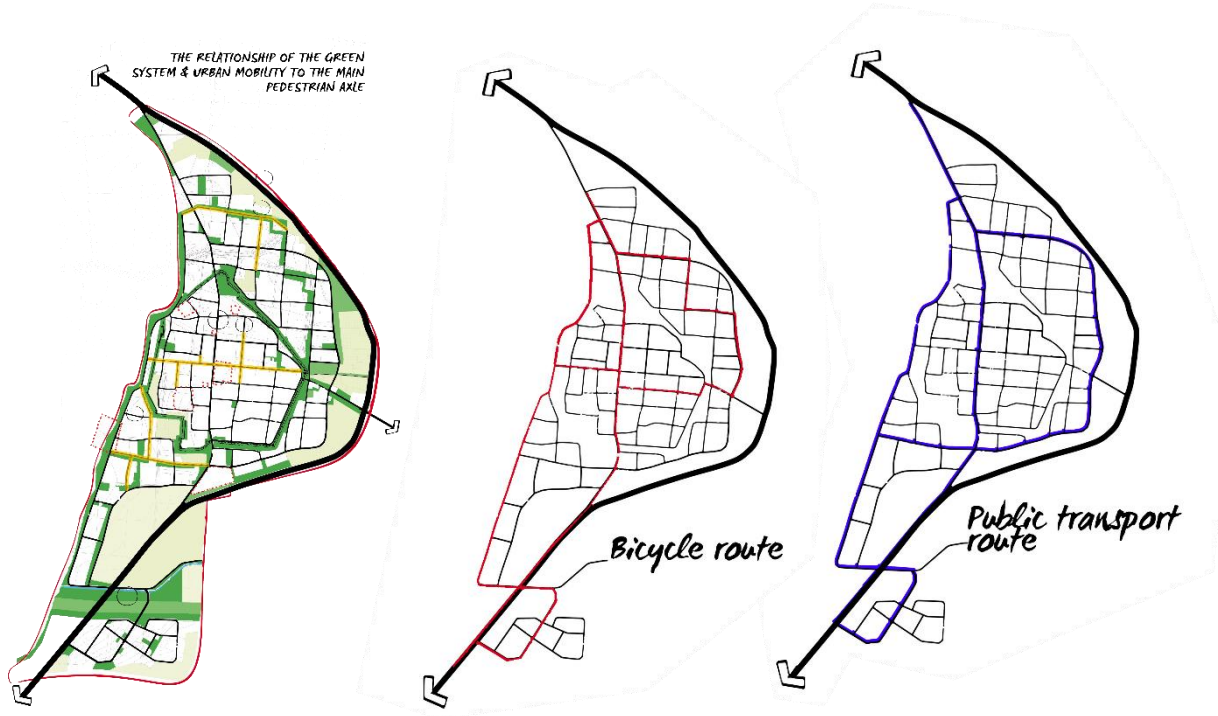
2 İl genelinde 1. derece yollar 14 m, tek şeritli yol 3.5 m, çift şeritli bisiklet yolu 3 m, kaldırım genişliği 2 m olarak hesaplanmıştır. 2. derece yollar 10 m genişliğinde, şerit genişliği 3 m, kaldırımlar 2 m genişliğindedir. Suriçi'nin tarihi yapılaşmanın yoğun olduğu kalabalık bölgesinde 1. derece yollar 10; 2. derece yolların genişliği 8m'den az olmamalıdır.

3 Surdı Yeşil Cami Mahallesi ve Eşrefzade Mahallesi'nde öngörülen yeni alt merkezlerde ana arter olacak birinci ve ikinci derece yolların planlanması.

Kentin iç surlarında surlara bitişik yolların hız sınırı 15 km/s olarak belirlendi.

4 Sur içindeki araç trafiğini azaltmak için otogarın sur dışına taşınmasına, toplu ulaşımına dahil olabilmesi ve yakınlığında olması için şehrin doğu kısmına taşınmasına karar verildi. karayoluna.

Atatürk ve Kılıçaslan caddeleriyle birleşen planda gösterilen yol güzergahı, gün içinde belirli saatlerde yayalaştırıldı.



Resim 6 Yeşil Sistem & Ulaşım bağlantıları

### Konut ve Çalışma Alanları

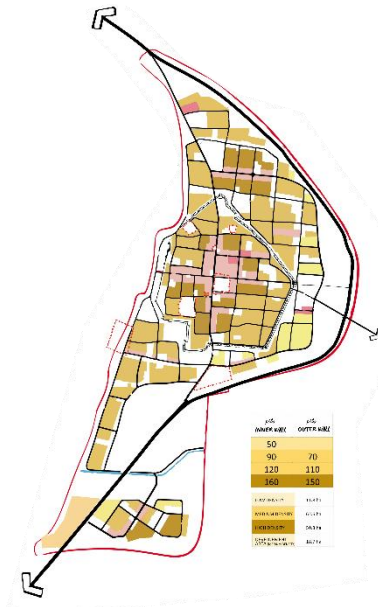
1 Şehirdeki makroform farklılığından dolayı yerleşim yoğunluğu Suriçi ve Unsurd olmak üzere iki farklı aralıkta belirlenmiştir. Sur içi alanının sıkışık dokusu ve sınırlı kat yüksekliği ve 70-110-150 k/ha aralıkları belirlenmiş olup, merkezde yoğunlaşan sur duvarına yaklaştıkça yoğunluğun azaldığı bir doku tespit edilmiştir. , oluşturulmuştur. 150k/ha yoğunluğa sahip adalarda konut + ticari işlevler bulunmaktadır. 4 katlı bir bina ve %50 ticari, %50 konut işlevi vardır. Duvar dışı bölgede 50-90-120-160 k/ha aralıkları belirlenmiştir. En fazla 6 katlı inşaat yapılabiliği, konut+ticaret fonksiyonel alanlarında %30 ticari ve %70 konut alanlarının fizibilitesi belirlendi.

2 Düşük yoğunluklu alanlarda müstakil konut; orta yoğunluklu yerleşim alanlarında müstakil ve çok katlı konut; Yüksek yoğunluklu yerleşim alanlarında çok katlı konutlar yapılabilir. Bu alanlardaki yapı yoğunlukları ve konut sayıları, planın bütününde öngörülen konut sayısı ve yapı yoğunluğu kararlarını aşmamak kaydıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ve kentsel tasarım projesinde belirlenir.

3 Plan sınırları içinde, ticari, sosyal, kamusal vb. 'Özel Önlem Alınması Gereken Alanlar', çalışma alanlarının bulunduğu şehrin merkezi konumuna dahil edilmiştir. ÖGA'larda, plan ve bu planda belirlenen hususlara ve yürürlükteki imar mevzuatı hükümlerine göre inşaat yapılacak ve buna ek olarak bu maddede belirtilen plan hükümlerine uyulacaktır.

4 Belediye sınırları içinde merkezi yerlerde yapılacak yeni inşaatlarda, tadilatlarda ve ek inşaatlarda cephe tipleri, cephede kullanılacak malzemeler, renk, silüet ve estetik ile ilgili hükümlerle oluşturulacak Belediye, yoğun kültürel dokuya sahip alanlarda tasarım ve sokak rehabilitasyon projeleri. Şehir Estetik Komisyonu tarafından belirlenecektir. Komisyon tarafından belirlenen hükümler dışında uygulama yapılamaz.

5 Bahçelerde çocuk oyun alanları, süs havuzları, oturma alanları, pergolalar ve çardaklar vb. 1 kat olmak kaydıyla, h=4,50 m. tesisler yapılabilir.



## İZNIK | HOUSING DENSITY DISTRIBUTION

BUILDING ISLAND	CURRENT POPULATION	PLANNED POPULATION	AREA (ha)	DENSITY
İSK_1	567	276	2,3	123
İSK_2	141	420	8,5	110
İSK_3	30	272	2,1	123
İSK_4	133	534	5,9	113
İSK_5	212	484	12	100
İSK_6	516	514	3,8	150
İSK_7	474	139	8,8	100
İSK_8	273	336	2,8	123
İSK_9	300	476	8,1	100
İSK_10	289	238	2,1	150
İSK_11	671	576	9,8	100
İSK_12	221	401	4,5	110
İSK_13	132	832	8,1	123
İSK_14	137	79	1,8	113
İSK_15	454	222	1,6	143
İSK_16	811	732	9,8	110
İSK_17	367	401	4,5	143
İSK_18	35	3,8	0,4	90
İSK_19	291	748	7,7	90
İSK_20	600	310	5	123
İSK_21	176	276	2,8	110
İSK_22	67	228	4,4	123
İSK_23	306	581	5,5	90
İSK_24	136	191	1,5	90
İSK_25	224	442	4,8	90
İSK_26	561	710	7	90
İSK_27	224	415	4,5	123
İSK_28	319	137	2,7	110
İSK_29	200	441	4,1	110
İSK_30	129	55	2,8	70
İSK_31	165	77	1,1	70
İSK_32	120	252	2,3	123
İSK_33	341	527	5	100
İSK_34	108	190	4,6	123
İSK_35	307	72	1,2	113
İSK_36	47	491	10,1	70
İSK_37	216	425	2	113
İSK_38	300	540	5,6	110
İSK_39	430	305	6,8	100
İSK_40	189	376	2,8	150
İSK_41	224	428	4,8	110
İSK_42	291	310	2	150
İSK_43	36	61	0,7	70

BUILDING ISLAND	CURRENT POPULATION	PLANNED POPULATION	AREA (ha)	DENSITY
İSK_44	237	341	2,3	150
İSK_45	781	841	7,8	110
İSK_46	420	200	2,4	110
İSK_47	515	190	7	110
İSK_48	241	130	4	110
İSK_49	435	181	1,8	111
İSK_50	789	156	1,8	111
İSK_51	331	108	3,8	111
İSK_52	879	890	7,7	111
İSK_53	381	190	2,2	111
İSK_54	150	116	1,8	111
İSK_55	840	401	2,7	111
İSK_56	238	107	2,7	111
İSK_57	474	815	4,5	111
İSK_58	442	438	3,8	111
İSK_59	291	187	1,7	111
İSK_60	278	124	1,4	111
İSK_61	577	581	5,1	111
İSK_62	801	95	0,5	111
İSK_63	47	154	1,4	111
İSK_64	49	166	1,8	111
İSK_65	49	228	1,9	111
İSK_66	51	51	0,7	111
İSK_67	176	156	1,8	111
İSK_68	45	270	3	90
İSK_69	110	487	4,8	90
İSK_70	274	0	0,7	90
İSK_71	128	336	2,8	111
İSK_72	442	404	2,2	111
İSK_73	29	261	2,2	111
İSK_74	748	326	4,6	111
İSK_75	276	828	6,9	111
İSK_76	189	841	8,8	90
İSK_77	110	427	4,8	90
İSK_78	70	70	1,4	90
İSK_79	101	104	1,8	90
İSK_80	274	321	2,2	111
İSK_81	600	1	1	111
İSK_82	110	110	1,2	90
İSK_83	21	280	2	111
İSK_84	648	280	4,1	111
İSK_85	171	576	3,6	111
İSK_86	97	181	1,8	90

Resim 7 Konut Alanları yoğunluk dağılımı

**Ticaret Alanları**

- 1 Planda ticari alan olarak işaretlenen alanlarda ticari alandaki kullanımlar geçerli olup zemin katlar dışında konut yapılabilir.
- 2 Planda konut+ticaret alanı olarak gösterilen parseller üzerine yapılacak binaların zemin katları isteğe bağlı olarak konut kullanımına tahsis edilebilir.
- 3 Suriçi bölgesinin ana ticaret merkezi, Atatürk ve Kılıçaslan Caddeleri üzerinde yer alan konut+ticaret alanı ve yapı bloklarında konut oranı %50, ticari fonksiyon oranı %50'dir.
- 4 Kentin kuzey ve güneyindeki iki alt merkezde yer alan konut+ticaret alanları ve yapı bloklarının konut oranı %75, ticari işlevi ise %25'tir.
- 5 Ticari alan olarak belirlenen alanlarda özel sağlık, özel eğitim gibi hizmetler ve iş salonu gibi işlevler verilebilir.
- 6 Gelişmiş sektörlerden biri olan sabun ve hediyelik eşya sektörünün yerel çini ticareti gibi kente yayılması öngörülmektedir.
- 7 Sanayi tesisi alanında belirlenen ticaret alanı; kat, h=4,50 m. ve taban alanı toplamda 0,03'ü geçmeyen, temel ihtiyaçlar ve tesis ihtiyaçları için işlev görebilir.

**Sanayi ve Depolama Alanları**

- 1 Korunması gereken ekosistemin bütünlüğü nedeniyle İzni Gölü ve çevresinde sanayi alanlarının varlığı engellenmiştir. Sanayi bölgeleri için şehrin doğusundaki alan temsili esas alınmıştır.,
- 2 Öngörülen sanayi genişleme alanı ve sanayi bölgesinde depolama tesislerinin yer alacağı alan belirlenmiştir.
- 3 Zeytinyağı fabrikası, zeytincilik, tarım makineleri, sabun ve kiremit üretimi sektörleri; Şehirdeki atık döngüsünün geri dönüşümü için sanayi bölgesinde şehirdeki evsel ve sektörel atıklardan kompost üretecek bir tesis yer alacaktır.
- 4 İlde tohumluk ve fidancılık sektörü için belirlenen alan planda tarım ve hayvancılık tesisi alanı olarak gösterilmiştir.
- 5 Sanayi bölgelerinde ilgili diğer mevzuat hükümlerine uygun olmak kaydıyla sanayi ve/veya depolama tesisleri ile idari, hizmet vb. yapılar yapılabilir.
- 6 Sanayi bölgesinde ticari işlevli alanlar (yeme-içme yerleri, temel ihtiyaçların karşılanabileceği farklılaşmamış ticari işlevler) önerilmiştir.

7 Projelendirilen sanayi bölgesinin birinci derece arkeolojik sit alanı olan surların zarar görmemesi için sanayi bölgesi ile sur arasında kalan alan yeşil koruma bandı olarak ayrılacaktır. Bu alanlarda gezi alanları, yürüyüş, koşu, bisiklet gibi açık hava spor aktiviteleri, çocuk oyun alanları, piknik alanları vb. fonksiyonlar yer alacaktır.

### Sosyal Tesis Alanları

1 Belediye hizmet alanları, idari tesis alanları ve planda gösterilen sosyal-kültürel tesis alanları, yaşlı bakım evleri, gençlik merkezleri, kadın kulüpleri, kreş, kültürel tesis alanı, kütüphane, idari merkez, ilçe spor alanı vb. kullanımlar yer alabilir. .

2 Eğitim tesisi alanları ilgili mevzuata uygun olarak yapılacaktır. Bu alanlarda uygulama ilçe belediyesinin onaylayacağı avan projeye göre yapılacaktır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında çevre yapılaşma koşulları dikkate alınarak inşaat koşulları belirlenecektir.

3 Sağlık tesisi alanlarında ilgili mevzuata uygun olarak yapılacak hastane, aile sağlığı merkezi, diş hastanesi, doğumevi vb. Bu tür tesislerin bulunduğu alanlar. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında çevre yapılaşma koşulları dikkate alınarak inşaat koşulları belirlenecektir.

4 Halen devam eden İznik Arkeoloji Müzesi ve İznik Yeraltı Mezarlarının tamamlanması ve kent kültürüne değer katacak toplumsal farkındalık projelerinin desteklenmesi.

5 İznik şehrinin nüfus projeksiyonunu öngörerek mezarlık alanının genişletilmesi.

6 Kent için uluslararası bir imaja sahip olan Çini kültürünü sokak yapısının aktif bir unsuru haline getirecek kentsel tasarımlar desteklenecektir.



Resim 8 Ticaret ve Sosyal donatı alanları dağılımı

### Açık ve Yeşil Alanlar

1 Kentin koruma altındaki tarihi kapıları (İstanbul Kapısı, Lefke Kapısı ve Yenişehir Kapısı) araç trafiğine kapatılacak ve ortaya çıkan alan yeşil sisteme kazandırılacaktır. Birinci derece arkeolojik sit alanı olan Roma Tiyatrosu, kültüre ve çevreye saygılı yaklaşımıyla arkeopark anlayışıyla yeşil sisteme kazandırılacaktır. Kentin kuzeyinde halka ait olan 7000 m<sup>2</sup>'lik zeytinlik alanı korunarak çevre dostu ergonomik kent mobilyaları ile donatılacak ve açık alan sistemine eklenecektir.

Her mahalle için belirlenen alanlara yerleştirilecek mahalle sebze bahçeleri ile 2 İç mahalle kamusal alanları

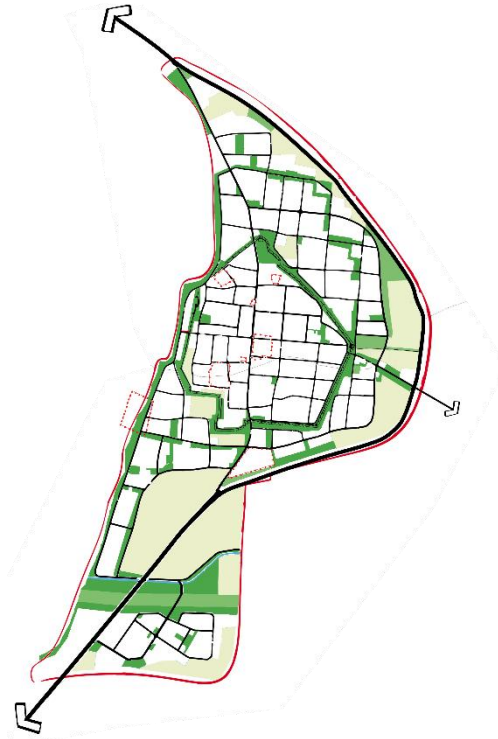


oluşturulacaktır. Kentin çeperinden geçen karayolunun çevresindeki yerleşim alanları ve tarımsal üretim alanlarında araç kaynaklı olası hasarları önlemek için karayolunu takip eden yeşil kuşak tasarlanacak.

3 Fay hattının bulunduğu eksen boyunca kademeli yeşil alan belirlenmiştir. Fay hattı üzerinde 50m genişliğinde ağaçlandırılacak alan olarak pasif yeşil alan; fay hattının 50-100 genişlik seviyesinde aktif yeşil alan, park alanları belirlenmiş; Fay hattının 100 metre ilerisi ile nehir sınırı arasında mesire yeri belirlendi. Park alanlarında açık spor ve oyun parkı, umumi tuvalet, 1 kat, h=4.50 m. ve taban alanı demonte malzemeden olmak kaydıyla toplamda 0,03'ü geçmemek üzere; Açık çay bahçesi, büfe, pergola, çardak, güvenlik kabini gibi portatif yapılara 4 izin verilir. Rekreasyon alanında restoran, kumarhane, kahvehane, çay bahçeleri, büfeler, eğlence, dinlenme ve piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği otoparklar, tenis, yüzme, mini golf, oto kros gibi kullanımlar bulunmaktadır.

5 Bunlar her türlü spor aktivitesinin yapılabileceği alanlardır. Bu alanda yapılacak binaların eşdeğeri 0,05, çift ve 7,00 metre yüksekliğinden fazla olamaz. Ağaçlandırılacak alanda inşaat ve eğlence ve dinlenme hizmetlerine izin verilmez.

6 Plan sınırları içinde güneyde plan şemasında "Yapılandırmaya açılmayacak Yeşil Üretim Alanı" olarak belirtilen zeytinlik ve tarım arazilerinin bulunduğu bölgenin plan raporunda açıklandığı gibi, yerleşimin engellenmesi gereken alan olarak görülmektedir. Buna istinaden belirlenen alan içerisinde herhangi bir yapılaşmaya izin verilmemektedir.



Resim 9 Yeşil sistem bağlantıları

### Turizm ve Günibirlik Turizm Alanları

1 Bu alanlarda konaklama tesisleri, yeme-içme tesisleri, sosyal ve kültürel tesisler, eğlence, dinlenme ve uzun süreli tatil ihtiyaçlarını karşılayacak dinlenme alanları olabilir. Birden fazla bağımsız bölüm yapılamaz. Konut ve ticari birimler bağımsız bölüm olarak yapılamaz. 1. bodrum katların otopark olması durumunda bu katlar imar örneğine dahil değildir.

2 Tarımsal üretimin turizmle bütünleştiği Agroturizm faaliyetleri kentin güneyinde ve kuzeyinde öngörülen alanlarda gerçekleştirilecek olup, bu kapsamda çeşitli tesis ve yapılar uygun olmak kaydıyla gerçekleştirilebilecektir. Buldukları doğal çevre, Koruma Kurulu onayı sonucu.

3 Göl kıyısında konut+ticaret+turizm fonksiyonel alanı önerilmiştir. Günlük tesislerin ve ticari fonksiyonların bulunduğu bir bölgedir.

4 Bu alanlarda günlük ve rekreasyonel kullanıma yönelik spor ve oyun alanları, yeşil alanlar, restoranlar, kumarhaneler, kahvehaneler, çay bahçeleri, büfeler, otoparklar, su oyun alanları gibi piknik, eğlence ve dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı kullanım alanları olabilir

5 Kıyı bölgelerindeki turizm faaliyetlerini desteklemek amacıyla kısa süreli konaklama tesislerinin yerleştirilebileceği alanlardır. Bu alanlar konut işlevi de görebilir.

6 Göl kıyısında turistik amaçlı kurulan iskele, turistik tekne turlarının bağlantı noktası işlevi görecektir.

## 4.2 1/1000 Koruma Amaçlı Uygulama Plan Kararları

### GENEL HÜKÜMLER

- 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı; plan paftaları, sunum, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.
- Bu plan hükümlerine aykırı olarak ve yoğunluğunun artırılması ve sosyal ve teknik altyapı alanlarının azaltılmasına yönelik Plan değişiklikleri yapılamaz.
- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu hükümlerine uyulması zorunludur.
- Belirtilmeyen hususlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yönetmeliği, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri. uymak zorunludur.

### Konut Alanlarına İlişkin Hükümler

- Plan mesafelerinde kütlesi çizilen parsellerde belirtilen kütle boyutları ve yapı yaklaşımı; parselasyon durumları uygulama esas alınarak yapılacaktır. Sit alanı içinde yer alan yerleşim yerlerinde tescilli yapıya sahip parseller hariç. Hmax = 9,5 metre ve kat yüksekliği 3 metre olacaktır.

Bina yükseklikleri: 2 katlı konutlarda saçak yüksekliği: 6,50 m 3 katlı konutlarda saçak yüksekliği: 9,50 m

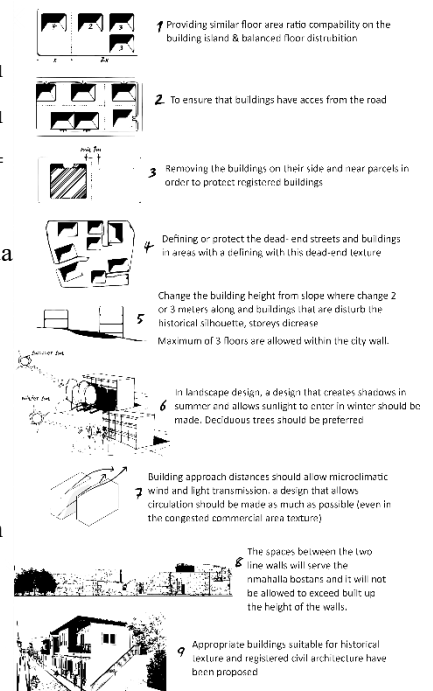
- Kentsel Sit sınırları içinde yapılacak her konut dairesi için 1 doluluk oda, 1 yatak odası, 1 mutfak, 1 banyo , 1 tuvalet. Mutfak nişi ve oda ve banyo ve tuvalet aynı alanda düzenlenebilir.

- Planda öngörülen parseller birleştirilmeden başvuru yapılamaz.

- Tescilli yapı bulunmayan parsellerde taban alanı 20 m<sup>2</sup> ve yüksekliği 3.50 olan parsellerde bir metreyi geçmemek üzere müstemilat yapılabilir.

- Ek bina, evin cephesinin yanı sıra ahşap ve betonarme yapılabilir.

- Malzeme ve renk ile uyumlu olmalıdır.

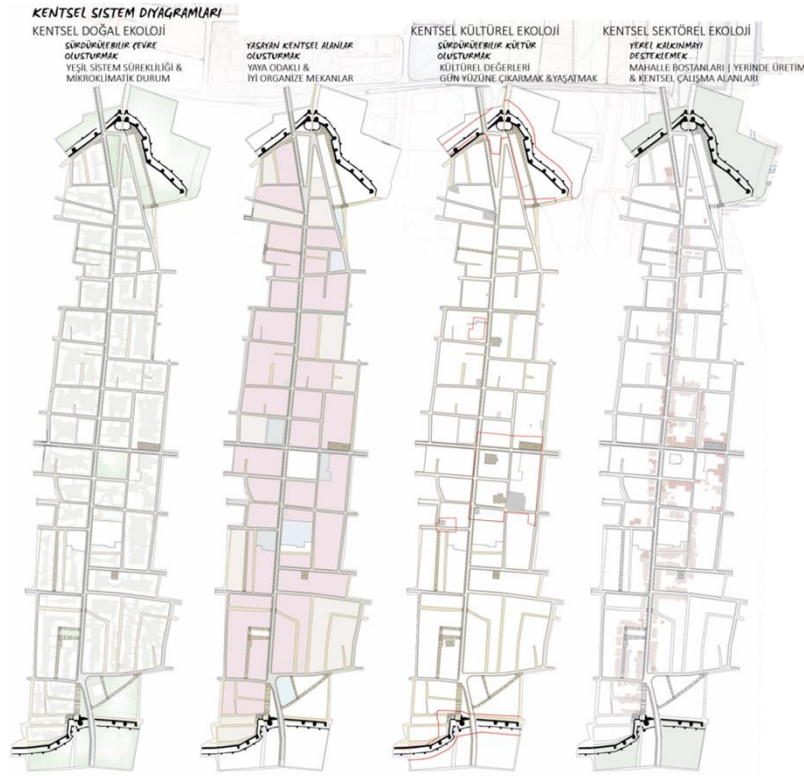


Resim 10 1/1000 Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı tasarım Girdileri

- Yerleşim alanlarının taşkın seviyesi maksimum 1 metreye kadar yapılabilir. Tescilli yapının bulunduğu ada cephelerinde, tescilli yapıların bodrum kat kotu kot ile belirlenir.
- Çatı katı, kat altı yapılarda teras olarak düzenlenebilen hafif bir yapı olup üzeri malzeme ile kaplanabilir. 3.3.3. Kentsel Çalışma Alanlarına İlişkin Hükümler - Asgari parsel cephesi kentsel sit alanı içindeki özgün dokudur. Koruma için 3 metre.
- Kentsel çalışma alanı içerisinde korunan alanın silüet ve dokusunu bozar. Büyük kütleli yapılardan ziyade bulunduğu bölgenin geleneksel mimari karakteri. yapıların mimari karakteri ile çelişmeyen kontur-gabari-cepheyi düzenlenecektir. Çelik veya komple cephe camlama Bölgenin özelliklerine uygun olmayan cephe kaplamaları kullanılmayacaktır.
- Bu alanlarda çevre sağlığı için tehlike oluşturan patlayıcı, yanıcı ve parlayıcı madde içeren fabrika ve tesisler için tehlike oluşturan atık ve kalıntılar yapılamaz.
- Alanın karakterine ve mimari ve peyzaj projesine uygun olmak kaydıyla ticari alanlarda kat mülkiyeti kanunu hükümlerine uyulması. Zemin yüksekliğini aşmayan hafif yapı malzemesinden kanopi yapılabilir.
- Ticari konut adalarında bodrum kat kotu 50 cm'ye kadar yükseltilebilir, zemin kat yukarı yapılabilir. Bu binaların zemin katlarına asma kat yapılamaz. Hmax = 3.50 belirlendi. -Tescilli yapının bulunduğu ada cephelerinde, bodrum kat kotuna göre tespit edilen tescilli yapıların bodrum katı.
- Konut-ticaret alanlarında, varsa ada cephesinde bodrum kat kullanımı esas alınarak belirlenen mevcut bina kat yüksekliğinde tescilli yapılar, ancak bu alanlar ticari amaçla kullanılamaz.
- Ticari kullanımlar nedeniyle binaların zemin katlarında taşıyıcı elemanlar Onu etkileyen veya zayıflatan modifikasyonlara izin verilmez. - Ticari alanlarda ön ve yan bahçelere geçişi engelleyecek çiçeklik, merdiven, havuz, reklam tabelası, tabela, dekorasyon ve servis elemanları konulamaz.

### **Kentsel Çalışma Alanlarına İlişkin Hükümler**

- Minimum parsel cephesi kentsel sit alanı içindeki özgün dokudur. Koruma için 3 metre.
- Kentsel çalışma alanı içerisinde korunan alanın silüet ve dokusunu bozar. Büyük kütleli yapılardan ziyade bulunduğu bölgenin geleneksel mimari karakteri. yapıların mimari karakteri ile çelişmeyen kontur-gabari-cepheyi düzenlenecektir. Çelik veya komple cephe camlama Bölgenin özelliklerine uygun olmayan cephe kaplamaları kullanılmayacaktır.
- Bu alanlarda çevre sağlığı için tehlike oluşturan patlayıcı, yanıcı ve parlayıcı madde içeren fabrika ve tesisler için tehlike oluşturan atık ve kalıntılar yapılamaz.
- Alanın karakterine ve mimari ve peyzaj projesine uygun olmak kaydıyla ticari alanlarda kat mülkiyeti kanunu hükümlerine uyulması. Zemin yüksekliğini aşmayan hafif yapı malzemesinden kanopi yapılabilir.
- Ticari konut adalarında bodrum kat kotu 50 cm'ye kadar yükseltilebilir, zemin kat yukarı yapılabilir. Bu binaların zemin katlarına asma kat yapılamaz. Hmax = 3.50 belirlendi.
- Tescilli yapının bulunduğu ada cephelerinde, bodrum kat kotuna göre tespit edilen tescilli yapıların bodrum katı. - Konut-ticaret alanlarında, varsa ada cephesinde bodrum kat kullanımı esas alınarak belirlenen mevcut bina kat yüksekliğinde tescilli yapılar, ancak bu alanlar ticari amaçla kullanılamaz.
- Ticari kullanımlar nedeniyle binaların zemin katlarında taşıyıcı elemanlar Onu etkileyen veya zayıflatan modifikasyonlara izin verilmez.
- Ticari alanlarda ön ve yan bahçelerde geçişi engelleyen çiçeklikler, Merdiven, havuz, reklam tabelası, tabela, dekorasyon ve servis elemanları yerleştirilemez.



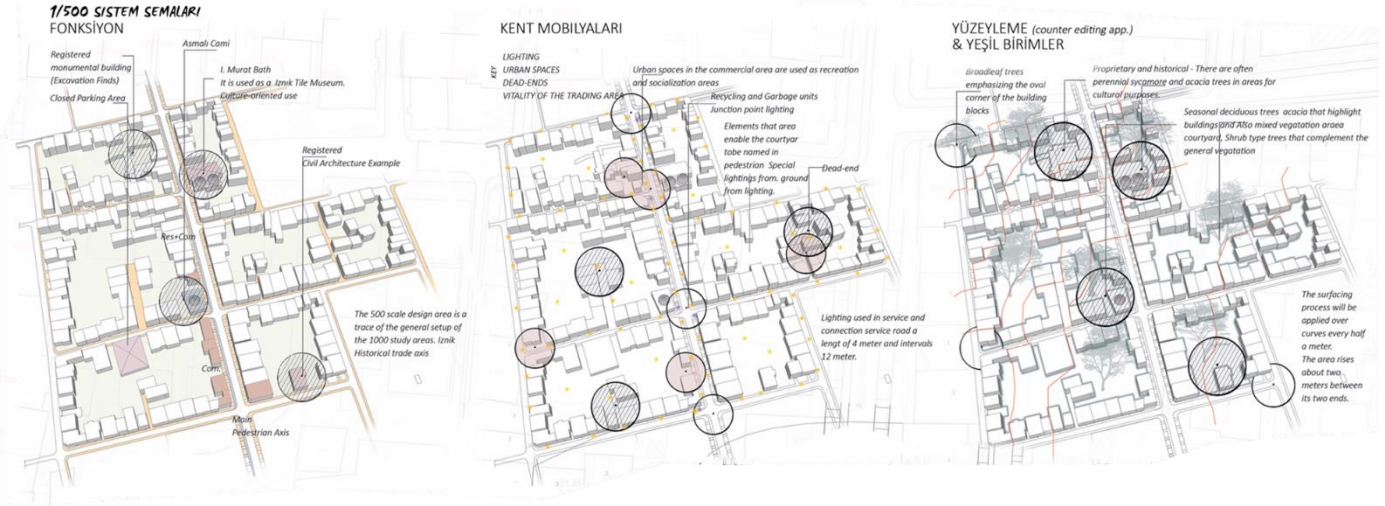
Resim 11 1/ 1000 çalışma alanı sistem şemaları

### Korunan Alanlara İlişkin Hükümler

- Tescilli yapıların parselleri ile birlikte korunması esastır. Binanın aslı Değerini düşürecek hiçbir müdahale yapılamaz.
- Kültür varlıkları envanterinde bulunan taşınmaz kültür varlıkları koruma altına alınacak anıtlar, sivil mimari örnekleri niteliksiz ilavelerinden arındırılmış olup, koruma kurulu kararı ile onaylanan projesi doğrultusunda restore edilecektir.
- Tescilli yapı parselleri: Anıtsal kültür varlığı ve sivil mimarlık örneği tescilli bina ve müştemilatlar, avlu duvarları, avlu kapıları, Avlu gibi ilavelerde yapılacak her türlü işlevsel ve fiziki değişiklikler Kültür Varlıklarını Koruma Bölgesi ile ilgili Kültür Varlıkları Koruma Alanı Kuruluna yetkilidir.
- Tescilli yapıların strüktürel özellikleri, özgün renk, malzeme ve dokusu, plan ve cephe özellikleri, çıkımlar, ölçüler, kapı ve pencere varlıkları envanterdeki tipolojilere uygun olarak korunacaktır.

## 1/500 KENTSEL TASARIM ÇALIŞMASI

1/500 ölçekli kentsel tasarım çalışması 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı sınırları içerinden alanın geneline yayılacak ve alanı karakteristik açıdan örnekleyebilecek bir alan olarak seçilmiştir. Kentsel tasarım rehberiyle birlikte İznik kentinin belirlenen vizyon çerçevesinde tasarlanması amaçlanmıştır.



Resim 12 1/500 ölçekli Sistem Şemaları



Resim 13 1/500 alan özelinde yol dokuları

### KAYNAKÇA

- Marmara Belediyeler Birliği Mekansal Gelişme Stratejik Cerceve Belgesi - <https://marmara.gov.tr/marmara-bolgesi-mekansal-gelisme-stratejik-cerceve-belgesi-basinateditildi>
  - Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütce Başkanlığı [www.sbb.gov.tr](http://www.sbb.gov.tr)
  - Türkiye İstatistik Kurumu [www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr)
  - Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı [www.csb.gov.tr](http://www.csb.gov.tr)
  - Kültür ve Turizm Bakanlığı [www.kultur.gov.tr](http://www.kultur.gov.tr)
  - Harita Genel Müdürlüğü [www.harita.gov.tr](http://www.harita.gov.tr)
  - Bursa Büyükşehir Belediyesi [www.bursa.bel.tr](http://www.bursa.bel.tr)
  - T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı [www.ormansu.gov.tr](http://www.ormansu.gov.tr) [www.tarimorman.gov.tr](http://www.tarimorman.gov.tr)
  - DSİI 1. Bölge Müdürlüğü [www.bolge01.dsi.gov.tr](http://www.bolge01.dsi.gov.tr)
  - Bursa Valiliđi [www.bursa.gov.tr](http://www.bursa.gov.tr)
  - Bursa Eskişehir Bilecik Kalkınma Ajansı (BEBKA) [www.bebka.org.tr](http://www.bebka.org.tr)
  - İznik Belediyesi [www.iznik.bel.tr](http://www.iznik.bel.tr)
  - İznik Kaymakamlığı [www.iznik.gov.tr](http://www.iznik.gov.tr)
- Eker, U.** (2007). *İznik ve Çevresi Türk Dönemi Mimarisi*, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Karaosman, S.** (2004). *Geleneksel Yerleşimlere Yönelik Bir Ekolojik Değerlendirme Model Önerisi İznik Gölü Çevresi Köy Evleri*, Doktora Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.