

Tarih : 30.11.2015

Sayı : 2015- 24

Konu : Mehmet Mazlum Ümit Plan Değ. Gerekçe Raporu

**BURSA İLİ, NİLÜFER BELEDİYESİ**  
**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**  
**4488 ADA 1-2 PARSELLER PLAN DEĞİŞİKLİĞİ**  
**AÇIKLAMA RAPORU**

**1. YAPILAN PLANLAMA ÇALIŞMASININ;**

**Talep ve yapılan plan çalışmasının türü, ölçeği ;**

Taşınmazın maliki tarafından, yürürlükteki 1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER BELEDİYESİ NAZIM İMAR PLANI kapsamında kalan 4488 ada 1 parsel maliki planda parselinin içinde kaldığı kullanım kararında plan değişikliği yapılmasını talep edilmiştir. Söz konusu istek değerlendirilerek anılan planda 1/1000 ölçekli imar plan değişikliği önerisi tarafınca hazırlanmıştır.

**2. PLANLAMA ALANININ TANIMI;**

**Planlama alanının bölgedeki yeri;**



RESİM 1- 4488/1-2 Parsellerin Özlüce mahallesindeki konumu

4488 ada 1 parsel Nilüfer İlçesi 19 Mayıs Mahallesinde Yüzüncü yıl meydanı kuzeyinde Sevgi Sokak ve Barış Caddesinin oluşturduğu kavşağın kuzeybatı köşesinde yer almaktadır.

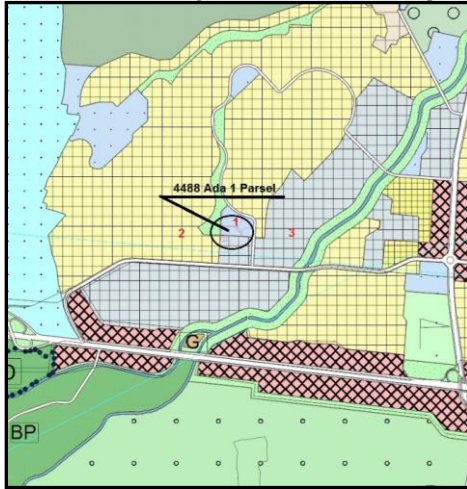


RESİM 2- 4488/1-2 Parsellerin yakın çevresi

Tapunun, H21c03c2b pafta , 4488 ada, 1 parselde kayıtlı 5802,71 m2 alanlı parselin 2196/2399 (5311,69 m2) hissesi Mehmet Mazlum Ümit'e, 203/2399 (491,02 m2) hissesi ise Nilüfer Belediye Başkanlığına aittir. 4488 ada 2 parsel ise 476,67 m2 alana sahip olup tamamı Nilüfer Belediye Başkanlığına aittir. 4488 ada, 1 ve 2 parsellerin oluşturduğu alanın tamamı planlama alanıdır.

### 3- PLANLAMA ALANININ YÜRÜRLÜKTE BULUNANA İMAR PLANLARI İLE İLİŞKİSİ;

#### a- 1/25000 Ölçekli Bursa Metropolitan Alanında Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı



RESİM 3- Planlama Alanının 1/25000 ölçekli Nazım Plandaki konumu

Planlama alanı planda 1 no ile işaretlenmiş "Kentsel Sosyal Donatı" alanı, 2 nolu alan "Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı", 3 nolu alan ise "Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı" kapsamında kalmaktadır.

Plan onay tarihi Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinden önce olması nedeniyle, yönetmelikte bu kullanıma ilişkin bir madde yoktur. Ancak yönetmeliğin 5nci maddesi "i" paragrafında "Sosyal altyapı alanları" tanımı bulunmaktadır. Bu tanım altında; Birey ve

toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanların yapılabileceği anlaşılmaktadır.

#### b- 1/5000 Ölçekli Nilüfer Belediyesi Nazım İmar Planı

Planlama alanı onaylı bulunan Nilüfer Belediyesi Nazım İmar Planında 4 no ile belirtilen "Spor Alanı" kullanımında kalmaktadır. Çevresinde bulunan ve 1 no ile belirlenmiş alan "İlköğretim Alanı", 2 nolu alan "Özel Sağlık Alanı", 3 nolu alan "Kreş Alanı", 5 nolu alanı ise Tali İş Merkezi Alanında" kalmaktadır



# TURGUT YALKI

## A GRUP ŞEHİR PLANCISI

Karne Seri No: 0494 Dosya No. 35 Geçerlilik Tarihi: 12.06.2017  
Çekirge Vergi Dairesi : 118 639 30786 - 933 009 372



RESİM 4- Planlama Alanının 1/5000 ölçekli Nazım Plandaki konumu

5000 ölçekli plana atanmış bu alanlar 25000 ölçekli bir üst plan ile uyumludur. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde spor alanlarına ilişkin özel bir tanım olmamakla birlikte yönetmeliğin 5/i maddesinde nerelerde yapılabileceğine dair hüküm bulunmaktadır.

### c- 1/1000 Ölçekli Nilüfer Batıkent Uygulama İmar Planı



4488 ada 1 parsel, 1/1000 Ölçekli Nilüfer Batıkent Uygulama İmar Planında " Spor Alanı" kullanımındadır. Uygulama imar planında adalarda belirtilen kullanım kararları, bir üst ölçekli plan olan 5000 ölçekli nazım imar planı ile uyumludur. Böylece 4488 ada 1 parselde önerilen kullanım kararı planlama mevzuatına uygun olarak belirlenmiştir.

RESİM 5- Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plandaki konumu

### 4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU;

Yukarıdaki 6 nolu resimdeki uydu görüntüsü ve araziden çekilmiş fotoğraflarda görüleceği gibi Planlama Alanını oluşturan 4488 adada herhangi bir yapılaşma yoktur. Parselin kuzeyindeki 4491 ada Eğitim tesisleri sahasında olması nedeniyle bu parselde Tofaş Fen Lisesi ve Dosab Öğrenci Yurdu inşa edilmiş ve kullanılmaktadır. Bitişik 4490 ada Sağlık Alanı, 4489 ada ise Kreş Alanı olup yapılaşma yoktur. Adanın güneyinde bulunan Sevgi Sokağın karşı kıyısında konut yapılaşmaları tamamlanmıştır.



RESİM 6- Planlama Alanı yakın çevresini uydu görüntüsü

Yukarıdaki uydu görüntüsü ve araziden çekilmiş fotoğraflarda görüleceği gibi Planlama Alanını oluşturan 4488 adada herhangi bir yapılaşma yoktur. Parselin kuzeyindeki 4491 ada Eğitim tesisleri sahasında olması nedeniyle bu parselde Tofaş Fen Lisesi ve Dosab Öğrenci Yurdu inşa edilmiş ve kullanılmaktadır. Bitişik 4490 ada Sağlık Alanı, 4489 ada ise Kreş Alanı olup yapılaşma yoktur. Adanın güneyinde bulunan Sevgi Sokağın karşı kıyısında konut yapılaşmaları tamamlanmıştır.



RESİM 7- Planlama Alanının Sevgi ve Lavanta Sokak köşesi



RESİM 8- Planlama Alanının Sevgi Sokak cephesi





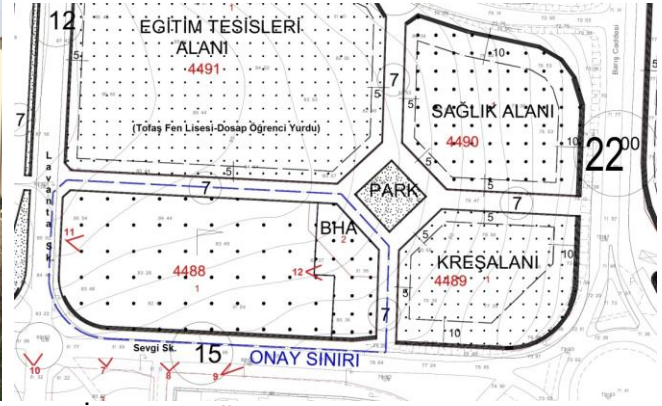
RESİM 9- Planlama Alanının 4488Ada 1 Parsel



RESİM 10- Sevgi ve Lavanta Sokak köşesi



RESİM 10- 4488Ada 1 Parsel Doğusu



RESİM 11- Fotoğraf çekim yönleri

### 5- PLANLAMA ALANININ JEOLJİK VE JEOFİZİK DURUMU

Büyükşehir Belediyesince kent bütünü kapsayan alanda yapılan genel jeolojik ve jeofizik çalışmalarında, imar durumunda da görüleceği gibi parsel neojen zeminde kalmaktadır. Mevzuat gereği bir parselde yapılacak inşaat için, ruhsat alınmadan önce zemin mekaniği ile ilgili jeolojik ve jeofizik araştırmalar yapılmaktadır. Bu nedenle bu etapta parsel bazında jeolojik ve jeofizik etüt yapılmasına gerek yoktur.

### 6- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÇALIŞMASININ AMAÇ VE KAPSAMI

Dilekçe eki Tapu belgesinden de görüleceği gibi 4488 Ada, 1 Parselde kayıtlı bulunan 5802,71 m2 Alanı bulunan parselin 2196/2399 (5311,69 m2) hissesi parsel maliki adına, 203/2399 (491,02 m2) hissesi ise Nilüfer Belediye Başkanlığına aittir.

Parsel plan kararına uygun olarak özel spor tesisi yapmak amacıyla İmar parselinin diğer hissedarı olan Nilüfer Belediye Başkanlığına verilen 26.05.2015 tarih 25277282-936.04.99(01)-134 sayılı dilekçe ile belediye payının satılmasını istenmiştir.

Emlak ve İstimlak Mdl. ünden gelen 01.06.2015 tarih 39507948-310-99 (01.10)-788 sayılı yazı ile "yerin spor alanında kaldığı, spor alanlarının kamusal bir alan olması nedeniyle Bursa Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü veya resmi kurumlar tarafından düzenleme yapılabileceğini, bu nedenle kamu alanların özel mülkiyete satışının mümkün olmadığı" belirtilmiştir.

Bu yazı üzerine Gençlik Hizmetleri ve Spor İl Müdürlüğüne verilen 13.10.2015 tarih ve 8560 sayılı dilekçe ile;

*" 4488 Ada, 1 Parselde plan değişikliği yapılarak alanın kamusal spor alanından özel spor alanına çevrilebilmesi kurumunuzun bu konudaki görüşü gerekmektedir. Bu nedenle anılan parsel Müdürlüğünüzce spor tesisi yapılıp yapılmayacağı, bu alanın kurumunuzca kamulaştırılıp kamulaştırılmayacağı hususlarında bilgiye ihtiyaç duyulmuştur. Yapılacak plan değişikliğine esas olmak üzere görüş bildirilmesi" istenmiştir.*

Gençlik Hizmetleri ve Spor İl Müdürlüğünün 15.10.2015 tarih ve 28332283-640/7672 sayılı cevap yazısında özetle;

*"3194 sayılı İmar Kanunu 10. Maddesi gereğince Nilüfer Belediyesince hazırlanması gereken Beş Yıllık İmar Programı görüşmelerine kurumlarının çağrılmadığını ve ve imar programında tahsis edilmiş spor alanlarının bildirilmediği, Anılan spor tesisi alanının Nilüfer belediyesi sorumluluğunda olduğu, kurumları ile belediye arasında herhangi kamulaştırma konusunda herhangi bir yazışmanın yapılmadığı, Bu nedenlerle yıllık bütçeye gerekli ödenek konulmadığını, Anılan alana kurumlarının spor alanı olarak ihtiyaçlarının bulunmadığı" bildirilmiştir.*

Yukarıda anılan belgelerin tümü dilekçe eki belge olarak teslim edilmiştir.

01.06.2015 tarih 39507948-310-99 sayılı belediye yazısında *"spor alanları kamusal alan olup Bursa Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü veya Resmi kurumlar tarafından düzenleme yapılır."* ifadesi ile 4488 ada 1 parselde spor tesisinin kimin tarafından yapılacağı açıkça belirtilmiştir.

Bu kurumlardan;

Gençlik Hizmetleri ve Spor İl Müdürlüğü, böyle bir alana kurumlarının spor alanı olarak ihtiyaçlarının bulunmadığını açıkça bildirmiştir. Böyle bir görevi üstlenebilecek diğer bir kurum ise Belediyenin kendisidir, ancak anılan yerin spor tesisi yapılmak üzere kamulaştırılması Belediye Beş Yıllık İmar Programında olmadığı gibi yazıdan da bu alana spor tesisi yapılmayacağı anlaşılmıştır.

Raporumuzun 3-a bölümünde de belirtildiği gibi Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 5/i paragrafında; "Sosyal Altyapı Alanları" tanımı bulunmakta ve bu kullanımda *" birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik **kamu veya özel sektör tarafından yapılan** eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanların yapılabileceği anlaşılmaktadır alanı gibi açık ve yeşil alanların "* yapılabileceği net olarak ifade edilmiştir. Bu tanımda dikkat edilecek önemli unsurlardan biriside bu tesislerin kimler tarafından yapılabileceğini *"kamu veya özel sektör tarafından yapılan"* ifadesi ile belirtmiştir. Böylece planda önerilen anılan tesislerin kamu veya özel sektör ayrımı yapılmaksızın gerçekleştirilmesinin sağlamak olduğunu anlıyoruz.

Nitekim İmar Kanununun 1inci maddesi *" Bu Kanun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir."* Yönetmelikteki *"birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılması"* ifadesi ile, kanundaki *"yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak"* ifadesi çakışmaktadır. Diğer bir deyişle planda önerilen kullanımlar alanlarını ister özel sektör, ister kamu sektörü gerçekleştirsin, önemli olan insanların sağlıklı bir ortamda yaşamalarını sağlayacak alanların elde edilmesidir.

Arsa maliki spor alanının bütünlüğünü sağlamak ve alana planda önerildiği şekilde spor tesisini kendisi yapmak üzere spor sahasında kalan belediye hissesini de almak istemişse de belediyece uygun görülmemiştir. Gençlik Hizmetleri ve Spor İl Müdürlüğü ve Nilüfer Belediyesinin bu tesisi yapmakla ilgili programı yoktur. Yapılan yazışma ve belirtilen görüşler spor tesisinin kamuca yapılmayacağını açıkça ortaya koymaktadır. Diğer taraftan İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri bu nitelikteki tesislerin yapımını öne çıkartmakta ve kimin tarafından yapıldığını önemsememektedir. Bu veriler çerçevesinde geriye tek seçenek özel sektör tarafından yapılması kalmış ve yer sahibi de bu tesisi yapmak istemektedir.



Planlama mevzuatının verilerinden yola çıkılarak anılan alana spor tesisinin parsel malikince kendi alanına yapılmasını sağlamak üzere onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki (RESİM 4) "Spor Alanı" olan kullanım kararının " Özel Kapalı Spor Alanı" olarak değiştirecek imar planı değişikliği yapılması önerilmektedir.

RESİM 4- Planlama Alanının 1/5000 ölçekli Nazım

## 7- PLANDA YAPILMASI İSTENİLEN DEĞİŞİKLİK:

Bu değişiklik yapılırken, Nilüfer Belediyesinin spor alanında bulunan 491,02 m<sup>2</sup> lik alanı satmayışı göz önüne alınarak bu büyüklükteki alan spor alanından çıkartılmış ve eşdeğer büyüklükte alan Belediye Hizmet Alanına (BHA) eklenmiştir. Böylece Özel Kapalı Spor Tesis Alanı büyüklüğü parselin büyük hissedarının sahip olduğu 5311,69 m<sup>2</sup> alana eşit hale getirilmiş, Nilüfer Belediyesi mülkiyetindeki alan ise tamamı Nilüfer Belediyesine ait 476,67 m<sup>2</sup> alanlı Belediye Hizmet Alanına (BHA) eklenerek bu kullanımın 967,69 m<sup>2</sup> olması sağlanmıştır.

Öneri plan değişikliğinde yukarıda belirtildiği gibi kullanım kararının başına özel kelimesi eklenerek iki farklı kullanım alanının mülkiyet bütünlüğünü sağlamak üzere alan kaydırması yapılmış, onaylı planda bulunmayan bina yaklaşma mesafeleri getirilmiştir.

Aşağıdaki tabloda kullanım alanlarının onaylı ve öneri planlardaki alanlarını göstermektedir.

Kullanım Kararı	Onaylı Plan Alanı (m <sup>2</sup> )	Öneri Plan Alanı (m <sup>2</sup> )	Fark (m <sup>2</sup> )
SPOR ALANI	5.802,71	0,00	- 491,02
ÖZEL SPOR ALANI	0,00	5.311,69	
BHA	476,67	967,69	+ 491,02

## 6. SONUÇ

Onaylı İmar Uygulama Planı kullanım alanlarında planlama bütünlüğünü bozmayacak şekilde ve mülkiyet dokusu dikkate alınarak bağımsız parseller oluşturan ve resmi kurumlarca yapılamayacak olan spor tesisinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda özel sektöre gerçekleştirilmesini sağlayacak , planın diğer kararlarını değiştirmeyen rapor eki "1/5000 Ölçekli Nilüfer Belediyesi Nazım İmar Planı 4488 Ada 1 ve 2 Parseller İmar Plan Değişikliği" önerisi tarafımdan hazırlanmıştır.

Turgut Yalkı  
Şehir Plancısı