

**BURSA İLİ, İNEGÖL İLÇESİ,  
BURHANIYE MAHALLESİ 1354 ADA 24 VE 25 NUMARALI  
PARSELLERE AİT 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI  
DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**1.PLANLAMA ALANININ TANIMI**

Planlama alanı İnegöl ilçesi, Burhaniye mahallesinde 1/5000 ölçekli H22-C-20-B paftasında,

X= 4438600 - 4439400,

Y= 456600 - 457000, koordinatları arasında kalan yaklaşık 3991.11 m<sup>2</sup>'lik bir alandır. Planlama alanı Burhaniye Mahallesi hudutlarında, Bursa il merkezinin doğusunda, Uludağ'ın doğusunda, İnegöl ilçe merkezinin batısında bulunmaktadır.

**Şekil-1** Planlama Alanını Gösterir Uydu Görüntüsü



**2.PLANLAMAMANIN AMACI VE KAPSAMI**

Planlamaya konu parseller Burhaniye Mahallesi sınırlarında yeni devlet hastanesinin yakınında yer almaktadır. Halihazırda rehabilitasyon merkezi olarak kullanılan alan önceki 1/5000 ölçekli nazım imar planında “Sağlık Alanı” olarak planlı olmakla birlikte 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Özel Rehabilitasyon Merkezi” olarak planlıdır. Bursa İl Sağlık Müdürlüğü’nde alınan 09.06.2016 tarih ve 769 sayılı kurum görüşünde değişikliğe konu parsellerin eski hali olan 1354 ada 23 parselin bir kısmının “Konut+Ticaret”, bir

kısımının “Özel Sosyal Tesis Alanı” ve “Park” olarak planlanmasında kurumları açısından sakınca olmadığını belirtmiştir. Üst ölçekli “Sağlık Alanı” kullanımına ihtiyaç olmadığı belirtilen yazıdan sonra mülk sahibinin talebi ve bölgenin yeni devlet hastanesi sonrası değişen yapısı gözetilerek 26.07.2016 tarih ve 1674 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile görüşe konu teklif olduğu gibi onaylanmıştır.

İnegöl belediye meclisince onaylandıktan sonra 18.11.2016 tarih ve 2312 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde, alanın yakınında devlet eliyle sağlanan fizik tedavi ve rehabilitasyon hizmetlerinden ötürü mevcuttaki tesisin atıl olan bahçe alanına ihtiyacının kalmadığı belirtilmiş olup, söz konusu alanın kurum ve ortaklarının lehine ticari maksatla kullanmak üzere üst ölçekli plan değişikliğine uygun olarak “Ticaret+Konut Alanı” olarak planlandığı belirtilmiştir.

Tmmob Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi’nin talebi ile açılan dava neticesinde Bursa 2. İdare Mahkemesi yukarıda belirtilen plan değişikliklerine ait meclis kararlarını 18.01.2018 tarihinde 2018/21 sayılı karar ile iptal etmiştir. Söz konusu kararda;

*“Plan değişikliğinin amaçları ve gerekçeleri bakımından: plan değişikliğinin amacı “Bölgenin gelişen yapısı ve ihtiyaçları göz önünde bulundurulduğunda alanın konut ve ticaret alanı ihtiyacı için, atıl kalan kısmın kullanılması” olarak belirtilmektedir. Fakat plan raporunda bölgenin gelişen yapısı ve ihtiyaçlarına ilişkin herhangi bir analize yer verilmemiş ve sosyal donatı alanının küçültülmesinin zorunluluğunu ortaya koyan somut bir gerekçe sunulmamış durumdadır. Ayrıca kentin gelişiminde ortaya çıkan konut ihtiyacının yeni gelişme alanlarında karşılanması mümkündür; oysa donatı alanlarının yerinde karşılanması esastır ve nitekim anılan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Madde koşulları bu yöndedir. Plan değişikliğinin diğer bir gerekçesi olarak yeni Devlet Hastanesi nedeniyle, dava konusu özel rehabilitasyon merkezinin atıl kaldığı öne sürülmektedir. Fakat hastane ve rehabilitasyon merkezi sağlık sektörüyle ilişkili kullanımlar olmakla birlikte birbirinin muadili olarak görülemez: nitekim yeni Devlet Hastanesinin rehabilitasyona yönelik bir birim içermediği anlaşılmaktadır. Bu kapsamda Madde 26’nın 1. bendinde, plan değişikliklerinin “kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılması” gerekliliği yerine getirilmemiştir. Böylece Madde 26’nın 2. Ve 3. Bentlerinde “sosyal ve teknik altyapı alanlarının küçültülmesine dair plan değişikliklerinin zorunluluk olmadıkça yapılamayacağı” koşulu sağlayan bir zorunluluk ortaya koyulmamış olmaktadır. Bu nedenle plan değişikliğinin amacı bakımından Mekânsal Planlar Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesine aykırılık söz konusu olduğu*

*Sosyal donatılara “eşdeğer alan ayırma” koşulu bakımından: Mekânsal Plan Yapım Yönetmeliğine göre donatı alanları için getirilen plan değişikliği koşulları ve standartları yalnızca kamu alanları için değil, özel mülkiyetteki donatı alanları için de geçerlidir. Bu nedenle, dava konusu alanın özel mülkiyette bulunması, plan değişikliğinden “mevcut tesisin hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alan ayrılması ve bunda yüzölçümü ve konum özelliklerin korunması” koşulunu ortadan kaldırmamaktadır. Dava konusu plan değişikliklerinde “artan nüfus için ilave” olarak önerildiği öne sürülen 307 m<sup>2</sup>’lik Park Alanı, önceki plandan küçültülen donatı alanına karşılık eklenmiş bir “ilave” alan değildir. Tersine, önceki plan durumunda belirlenen sosyal altyapı alanı % 45 küçültülmüştür. Bu*

nedenle Dava konusu plan değişikliklerinde Yönetmelik'in 26. Madde 3d bendinde "yüzölçümü ve konum özellikleri korunur" koşulu yerine getirilmemiştir. Bu koşulun yerine getirilmiş olması için aynı hizmet etki alanı içinde 1000 m2 civarında yeni bir alan önerilmiş olması gerekmektedir ve böyle bir yeni alan önerisi bulunmadığı

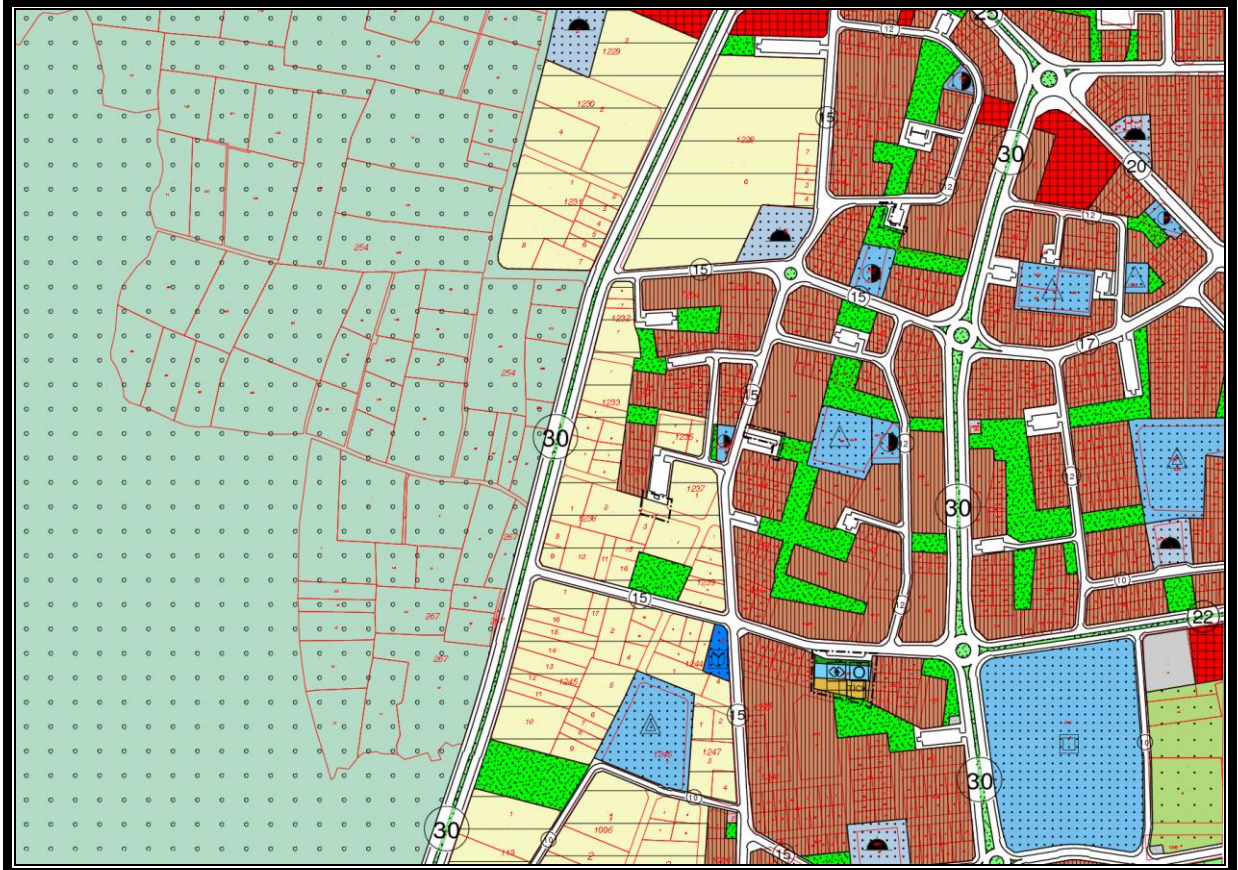
Dava konusu Rehabilitasyon Merkezin mevcut nitelikleri bakımından: mevcut rehabilitasyon merkezinin hâlihazırda kullanılan ve yetişkin ağaçlar içeren açık mekânının kaldırılarak yerine konut yapısı getirilmesi önerilmektedir. Ancak bu yaklaşımda rehabilitasyon merkezi salt "bina" olarak ele alınmakta, bahçeleriyle açık mekânıyla bir bütün olduğu göz ardı edildiği, oysa eğitim, sağlık tesisleri gibi donatı alanlarında, yalnızca tesis binası değil, kullanıcıların açık mekan ihtiyaçları da önemlidir; başka bir deyişle bu tür tesislerin kapalı ve açık mekanları bir bütün olarak görülmelidir. Dolayısıyla dava konusu plan değişikliğinin getirdiği ticaret konut alanı önerisi mevcut sosyal donatı alanının (rehabilitasyon merkezinin) bütünlüğünü bozduğu ve bu bakımdan kamu yararına ve şehircilik ilkelerine aykırı olduğu görüşlerine yer verilmiş olup söz konusu bilirkişi raporu, bilimsel ve teknik açıdan hükme esas alınabilecek nitelik ve yeterlikte bulunmuştur."

denmektedir. Mahkeme kararına esas olarak iptal kararına ait gerekçeler, Üç başlık altında toplanmıştır. Bu başlıklarda belirtilen hususlarla ilgili olarak plansız alana ilişkin yeni yapılacak planda değerlendirmek üzere yeni kurum görüşleri alınarak ve ilgili mevzuatlar uyarınca araştırma yapılarak plan kararlarının üretilmesi gerekmektedir.

### 3.MEV CUT İMAR DURUMU

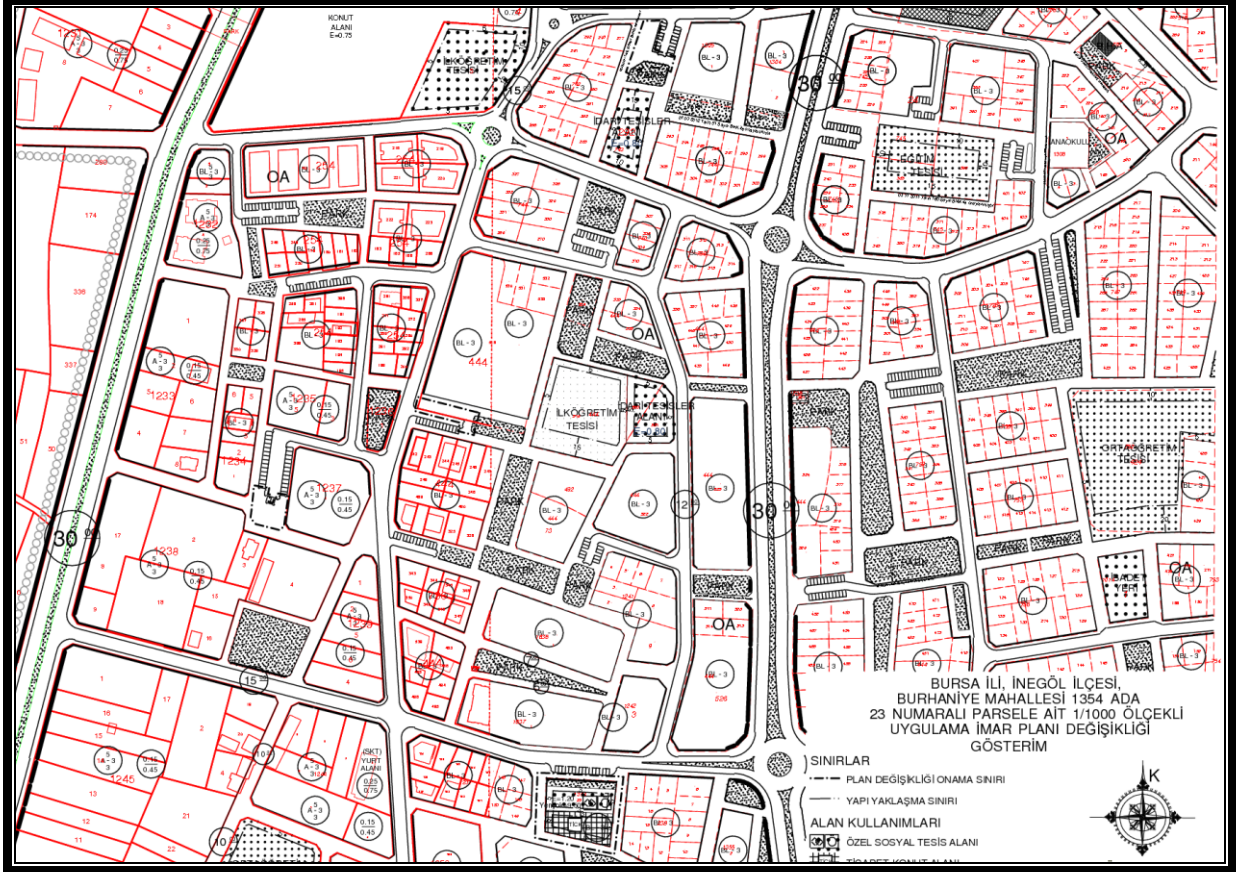
Bahse konu parseller 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında "Özel Sosyal Tesis Alanı", "Konut+Ticaret Alanı" ve "Park "olarak planlıdır. (Bkz. Şekil 2)

**Şekil-2** Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



1/1000 ölçekli uygulama imar planında da “Özel Sosyal Tesis Alanı”, “Konut+Ticaret Alanı” ve “Park “olarak planlıdır. “Özel Sosyal Tesis Alanı”nın yola cepheli kısımlarında yapı yaklaşma mesafesi 5 metre, diğer cephelerde 3 metredir. En fazla inşaat alanı E=1.20 ve en fazla yapı yüksekliği Yençok=9.50 metredir. “Konut+Ticaret Alanı”nda yola cepheli kısımlarda yapı yaklaşma mesafesi 5 metre, diğer cephe de ise 3 metredir. Yapılaşma nizamı ise blok nizam 3 kattır. (Bkz. Şekil-3)

**Şekil-3** Mevcut Uygulama İmar Planı



#### 4. PLANLAMA KARARLARI

Yapılan planlama ile Bursa 2. İdare Mahkemesinin 18.01.2018 tarih 2018/21 sayılı kararı ile plansız kalan alan mahkeme kararı, mülkiyet durumu ve planlamaya konu alanın çevresi dikkate alınarak yeniden planlanmıştır. Mahkemenin iptal kararına ilgi tuttuğu bilirkişi raporu ile belirtilen gerekçeler planlamanın amaç ve kapsamının anlatıldığı başlıkta verilen üç başlık altında ele alınmıştır. Yapılan planlama ile bu gerekçelerden;

**1. Plan değişikliğinin amaçları ve gerekçeleri bakımından:** “...plan raporunda bölgenin gelişen yapısı ve ihtiyaçlarına ilişkin herhangi bir analize yer verilmemiş ve sosyal donatı alanının küçültülmesinin zorunluluğunu ortaya koyan somut bir gerekçe sunulmamış durumdadır.” denmektedir. Planlama çalışması yapılan alanda yeni devlet hastanesinin yapılması ile birlikte ticaret alanına olan ihtiyacı ve dönüşümü göstermesi açısından söz



*ASA İmar Planlama*  
*Etüd Danş.İnş.Mob.San. ve Tic.Ltd. Şti.*

444	535	28.09.2011/583	eczane	80	
444	516	17.03.2014/237	eczane	78-2	
444	540	21.11.2014/868	eczane	76-74	
444	474	15.10.2015/771	eczane	72	çorbacı / hıncalcı - 13.09.2017/324
444	421	23.07.1992/270	eczane	70-1	
444	458	26.08.2016/593			
444	419		0	5	
444	545	08.12.2016/1048	0	7	
532	6		0	10--21	
532	11		0	23-113	
533	17	19.07.1983/539	0	52-111	
533	16	19.07.1983/539	0	109	
533	14	19.07.1983/539	0	107	
754	273		29.12.2011/kılıç döner	52	özdemir unlu mamuller 09.02.2016/80
754	363	17.08.1995/367	0	50	
754	255	30.12.1994/705	0	48	
754	254	04.09.2008/257	0	46	
754	365	28.05.2009/155	0	44-26	
755	136			4--11	şehri cafe 17.06.2016/303
755	137	14.05.2014/403	eczane	68-2	
755	139	28.11.2016/1011	0	66	
755	141	10.10.1985/519	0	64	
755	143	15.10.2014/777		62	mevlana pide 18.09.2017
755	145	05.02.2015/63		60	norşin döner 15.02.2018/61
755	147	10.01.2014/36	eczane	58	
755	146			3	
815	13	01.07.2015/424		1--2	
816	18	12.02.2015/70	eczane	29-2	
816	17	31.12.2001/518	eczane	1--31	cafe mell 17.07.2017/271
817	36	18.09.2007/279		25-102	hadim 14.12.2007/285
817	37	22.01.2015/31	eczane	27	artı medical 07.09.2015/259

Ayrıca ilgi kararda “Ayrıca kentin gelişiminde ortaya çıkan konut ihtiyacının yeni gelişme alanlarında karşılanması mümkündür” denmektedir. İnegöl kent bütününe ait imar planlarında mevcut hastanenin bulunduğu alan plan projeksiyonun da planlanmamış olup, sonradan plan değişikliği ile elde edilmiştir. Dolayısıyla yeni yatırımın yarattığı domino etkisi ile etrafındaki kullanım alanlarında da değişim ve dönüşüm baskısı oluşmaktadır. Söz konusu ihtiyacın karşılanması da en doğal haktır. Bölgenin hastane yatırımı ile ihtiyaç duyduğu eczane, medikal malzeme deposu ve sağlık sektörünü alakadar eden diğer işletmelerin farklı bir bölgede olması ihtiyacı karşılamaktan uzaktır. Planlar kentlerin gelişim, değişim ve

dönüşümüne bağlı olarak yeniden irdelenmesi gereken vizyon belgeleridir. Söz konusu alanda gerçekleşmiş olan hastane yatırımı sonrasında bölgenin meri plan kararlarını muhafaza etmeye çalışmak ya da bu bölgedeki yeni ihtiyaçları görmezden gelmek kentin ve toplumun gerçeklerine aykırıdır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin amacı “fiziki, doğal, tarihi ve kültürel değerleri korumak ve geliştirmek, koruma ve kullanma dengesini sağlamak, ülke, bölge ve şehir düzeyinde sürdürülebilir kalkınmayı desteklemek, yaşam kalitesi yüksek, sağlıklı ve güvenli çevreler oluşturmak üzere hazırlanan, arazi kullanım ve yapılaşma kararları getiren mekânsal planların yapımına ve uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemektir.” denmektedir. Kullanıcısı olmayan veya erişim mesafesinde dengeli sunulmayan hizmetlerin tümü kent ve kentli için hizmet olmanın ötesinde bir külfettir. Dolayısıyla bölgeye yapılan yeni yatırımın etkilerine bağlı düzenlenmelerin istenmesi kamunun ihtiyaçlarına yönelik en tabi hizmettir.

Aynı başlık altında diğer bir gerekçe olan “Devlet Hastanesi nedeniyle, dava konusu özel rehabilitasyon merkezinin atıl kaldığı öne sürülmektedir. Fakat hastane ve rehabilitasyon merkezi sağlık sektörüyle ilişkili kullanımlar olmakla birlikte birbirinin muadili olarak görülemez: nitekim yeni Devlet Hastanesinin rehabilitasyona yönelik bir birim içermediği anlaşılmaktadır...” denmektedir. Konu ile ilgili olarak İnegöl Devlet Hastanesinden alınan 03.04.2018 tarih, E.1503 sayı ve “Bilgi Talebi” konulu yazıda “Hastanemizde biri geçici görevle olmak üzere toplam 3 Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Uzmanı, 3 Fizyoterapist, 3 Fizik Tedavi Teknikeri ve 1 Ortopedi Teknisyeni ile Fizik Tedavi Rehabilitasyon hizmetleri verilmekte olup, Fizik Tedavi Servisimizde 24 yatak ve tam kapasite ile çalışılmaktadır...” denmektedir. Yazıdan da anlaşılacağı üzere fizik tedavi rehabilitasyon birimi bulunmakta ve faal durumdadır. Alandaki sağlık alanının daraltılmasına yönelik plan değişikliği ile ilgili olarak sakınca bulunmadığı da Bursa İl Sağlık Müdürlüğü'nün 09.06.2016 tarih, E.272 sayı ve “Kurum Görüşü” konulu yazıda belirtilmiştir.

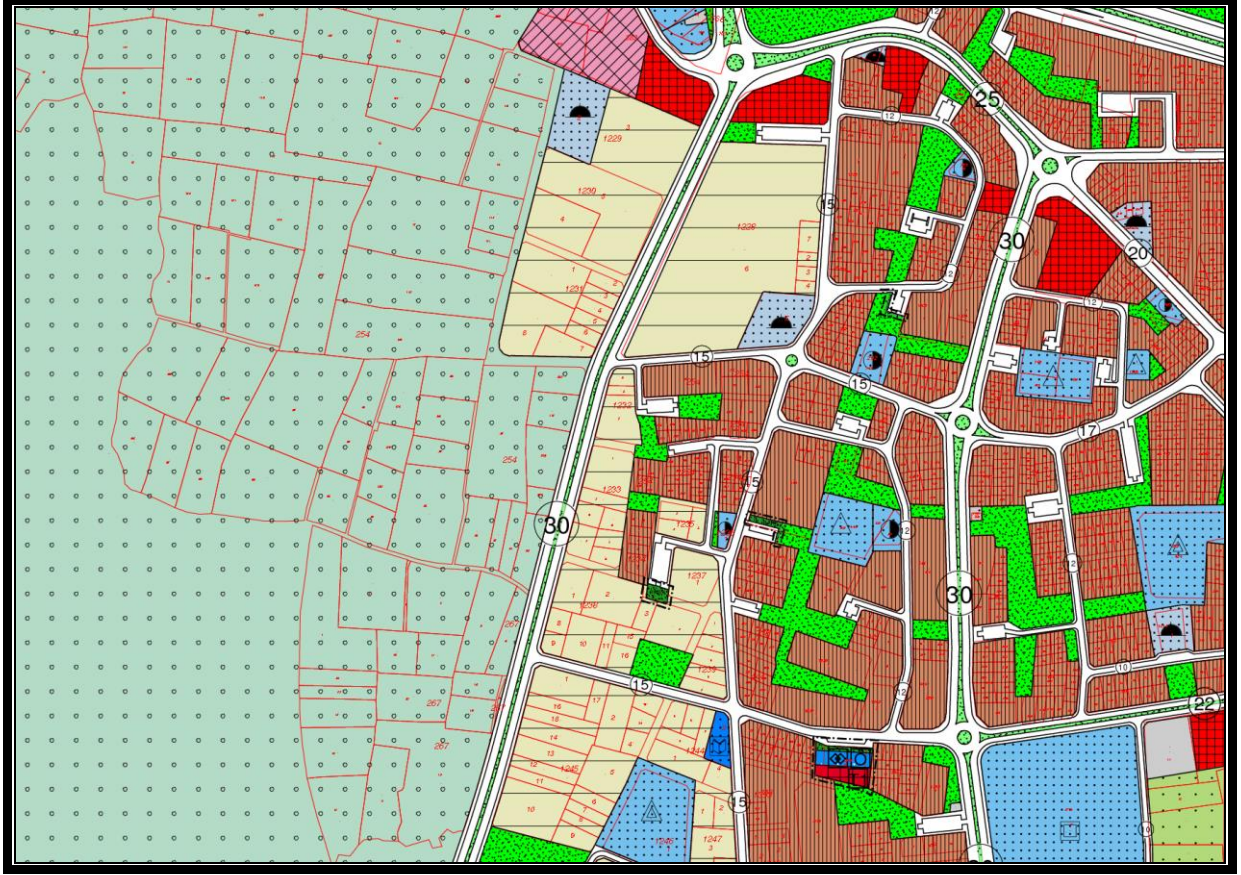
**2.Sosyal donatılara “eşdeğer alan ayırma” koşulu bakımından:** “...Yönetmelik'in 26. Madde 3d bendinde “yüzölçümü ve konum özellikleri korunur” koşulu yerine getirilmemiştir. Bu koşulun yerine getirilmiş olması için aynı hizmet etki alanı içinde 1000 m2 civarında yeni bir alan önerilmiş olması gerekmektedir ...” denmektedir. Yapılan planlama çalışması ile iptale ilişkin karar yeniden irdelenmiştir. Plan üzerinde belirtilen alan haricinde yeni plan ile “Ticaret” alanı olarak planlı kısımdan ötürü azalan donatı alanına karşılık olarak bölgeye yürüme mesafesinde nazım imar planında 948 m2 alan park alanı olarak önerilmiştir. Tablo-1'deki alan dağılımından da görüleceği üzere nazım imar planında 377 m2 konut alanı da park

alanına çevrilerek nüfus yoğunluğu düşürülmüştür. Ayrıca yeni plan teklifinde konut önerisi getirilmeyerek alana ilave nüfus önerisinde de bulunulmamıştır.

**3.Dava konusu Rehabilitasyon Merkezin mevcut nitelikleri bakımından:**”...bahçeleriyle açık mekanıyla bir bütün olduğu göz ardı edildiği, oysa eğitim, sağlık tesisleri gibi donatı alanlarında, yalnızca tesis binası değil, kullanıcıların açık mekan ihtiyaçları da önemlidir” denmektedir. Söz konusu kurumun bağlı olduğu idarenin konu ile ilgili “Özel Öğretim Kurumları Standartlar Yönergesi” altıncı bölümde “Özel Eğitim ve Rehabilitasyon Merkezleri” başlığının altında madde 23/A’da “Özel eğitim ve rehabilitasyon merkezleri, bahçesi bulunan ve müstakil binalarda açılır.” denmekte ve aynı yönergenin 24. Maddesinde “Özel eğitim ve rehabilitasyon merkezinde bulunması gereken bölümler” başlığının 15. bendinde “Oyun bahçesi: Merkezlerde binaya verilecek toplam öğrenci kontenjanı ile orantılı büyüklükte bahçe bulunmalıdır. Bahçe alanı her bir birey için en az 1.5 m2 alan düşecek şekilde olmalıdır. İsteğe bağlı olarak ayrıca bahçe içerisinde kum havuzu, oyun parkı ve benzeri alanlar bulundurulabilir.” denmektedir. Söz konusu alandaki kurumun mevzuatı uyarınca Valilikten aldığı “Özel Öğretim Kurumları İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı”nda kurumun bina kontenjanı 38 öğrencidir. İlgili yönetmelik uyarınca hukuken ihtiyaç duyulan alan  $38 \text{ kişi} * 1.5 \text{ m}^2/\text{kişi}=57 \text{ m}^2$ ’dir. Mahkeme kararına esas bilirkişi raporunda belirtilen “...başka bir deyişle bu tür tesislerin kapalı ve açık mekanları bir bütün olarak görülmelidir. Dolayısıyla dava konusu plan değişikliğinin getirdiği ticaret konut alanı önerisi mevcut sosyal donatı alanının (rehabilitasyon merkezinin) bütünlüğünü bozduğu ve bu bakımdan kamu yararına ve şehircilik ilkelerine aykırı olduğu ...” düşüncesi öznel bir kabul olup, yukarıda belirtilen ilgili kanun, yönetmelik, yönerge, ruhsat ve kurum görüşleri açısından hukuki dayanağı yoktur.

Mahkeme kararındaki gerekçeler, ilgili kurumların güncel görüş ve izinleri ile birlikte değerlendirilerek elde edilen parseller yeniden “Özel Sosyal Tesis Alanı”, “Ticaret Alanı” ve “Park” olarak planlanmıştır. 337 m<sup>2</sup> konut alanı park alanına dönüştürülerek nüfus yoğunluğu azaltıldığından, mahkeme kararında 1000 m<sup>2</sup> olarak belirtilen azalan “Özel Rehabilitasyon Merkezi”nin yerine 948 m<sup>2</sup> alan, “Park” olarak planlanmıştır.

**Şekil-5** Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



Mevcut plan ve öneri plan değişikliklerindeki alanların dağılımı aşağıdaki gibidir.

**Tablo-2** Alan Dağılımı

	MEVCUT (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ (m <sup>2</sup> )
Konut + Ticaret Alanı	1357.99	-----
Konut Alanı	377.474	-----
Özel Sosyal Tesis Alanı	1235.79	1235.79
Ticaret Alanı	-----	1357.99
Park Alanı	449.22	1397.34
Yollar	570.642	-----
TOPLAM	3991.12	3991.12