



**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI**  
**ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

Nilüfer İlçesi, Başköy Mahallesi, Dökümcüler Sitesi Batısında Yer Alan Parsellere ilişkin; Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 2017/1471 Esas Sayılı ve 22.11.2018 tarihli iptal kararı doğrultusunda hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

**AÇIKLAMA RAPORU**

Dosya No:

PİN: 36501,1

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.05.2019 tarih ve 577 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## **1. BAŞKÖY MAHALLESİNİN GENEL DURUMU**

Başköy Mahallesi Nilüfer ilçesine bağlı olup, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Batı Planlama Bölgesi ve 1/5000 Ölçekli Akçalar Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Akçalar Nazım İmar Planı, Bursa'nın 35 km batısındadır ve Başköy, Çatalağıl ve Karacaoba Mahallelerini içermektedir. Akçalar bölgesinin 2000 yılı nüfusu 2998 kişi, yüzölçümü 5481 hektar' dır. Akçalar 'da kent nüfusunun belediye nüfusuna oranı (%73) dür. Akçalar, Bursa İlinde Merkez Batı bölgesinde, Kent Nüfusunun toplam nüfusa oranının (%95) altında, tüm il bazında (%77) altında ve Ülkedeki oranın (%64.90) üstündedir.

Bölgedeki ulaşım; ana aks olarak görünen güneyde İzmir-Bursa-Ankara çevreyoluna bağlanan köy yolları ile sağlanmaktadır. Köy yolları merkezde taş döşeme olup merkez dışında ana yollara bağlantı asfalt diğer kesimler toprak yoldur. Kuzeyde İzmir-Bursa çevreyolu ve güneyde Uludağ etekleri ile sınırlı olan bölgenin at besiciliği ve tarımda (zeytincilik) geliştiği gözlenmiştir.

Başköy, Akçalar yolu üzerinde kurulu bir mahalledir. Merkezdeki 2-3 katlı yapıları çeperde 1-2 katlı bahçe nizamı gelişme göstermektedir. Merkezdeki yolları taş döşemedir. Mahalle kuzeyinde bulunan çevre yolu ve güneyinde bulunan inşaat sanayi ve topografik eşikler köyün gelişiminin doğu-batı yönünde olmasına imkân tanımıştır.

### **1.1 TOPOĞRAFYA**

Fazla eğimli alanların yer almadığı, kısmen ovaların ve geniş tarım arazilerinin bulunduğu alanda tarım arazileri içerisinde düz bir alanda yer seçmiştir. Bölge kuzey kesimden İzmir-Bursa-Ankara yolu civarında 40 metre kotlarında başlayıp orta kısımlara doğru maksimum 150 metre kotu civarında yüksekliğe ulaşmakta olup güneyde ise Uludağ eteklerine doğru 50-100 metre kotunda seyretmektedir. Uludağ eteklerine doğru yükseklikler artmaktadır.

### **1.2 BİTKİ ÖRTÜSÜ**

Bölgenin iklimi Marmara iklimi etki alanı içerisinde. Bölgede ortalama sıcaklık 14.0 C dolayındadır. En sıcak ay temmuz, en soğuk ay Şubat ayıdır. Kışın hava yağışlı geçer. En çok yağış kış ve ilkyaz aylarında görülür. En az yağış ise temmuz ayındadır. Yıllık yağış ortalaması 500-700 mm arasındadır. Hava yıl içinde % 25 açık ve bulutsuzdur. Bölgede nem oranı oldukça yüksektir: % 58. Tarım alanlarındaki çeşitlilikte bitki örtüsünün sağladığı imkânlardır. Uludağ eteklerinde Karaçam ormanları yaygındır.

### 1.3 SU KAYNAKLARI

Bölgenin en önemli su kaynağı Uluabat gölüdür. Küçük derelerin bulunduğu ve su toplama kanallarının ve sulama kanallarının bulunduğu alanda tarım alanlarında su kaynağı olarak Uluabat gölü kullanılmaktadır.

### 1.4 GÖRSEL DEĞERLER VE GÖRÜ NOKTALARI

Yüksek tepelerin fazla olmadığı alanda yüksekliği 150 metre civarında olan bağlar mevkii önemli görü noktasıdır.

### 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanının yer aldığı Bursa ili Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölümü'nde yer almaktadır. Bursa, coğrafi olarak kuzeyinde Marmara Denizi, Yalova ve Kocaeli illeri, batısında Balıkesir, doğusunda Bilecik ve güneyinde Kütahya illeri ile sınırlanmaktadır.

Planlama alanı Bursa Merkez alanının İzmir Yolu istikametinde İstanbul-İzmir yolu otoyol bağlantı kavşağının güney kısmında yer almaktadır. Bursa il merkezinin batısında, merkeze yaklaşık 20 km. mesafedir.



Uydu Görüntüsü (2013)

### 3.MEVCUT ONAYLI İMAR PLAN KARARLARI

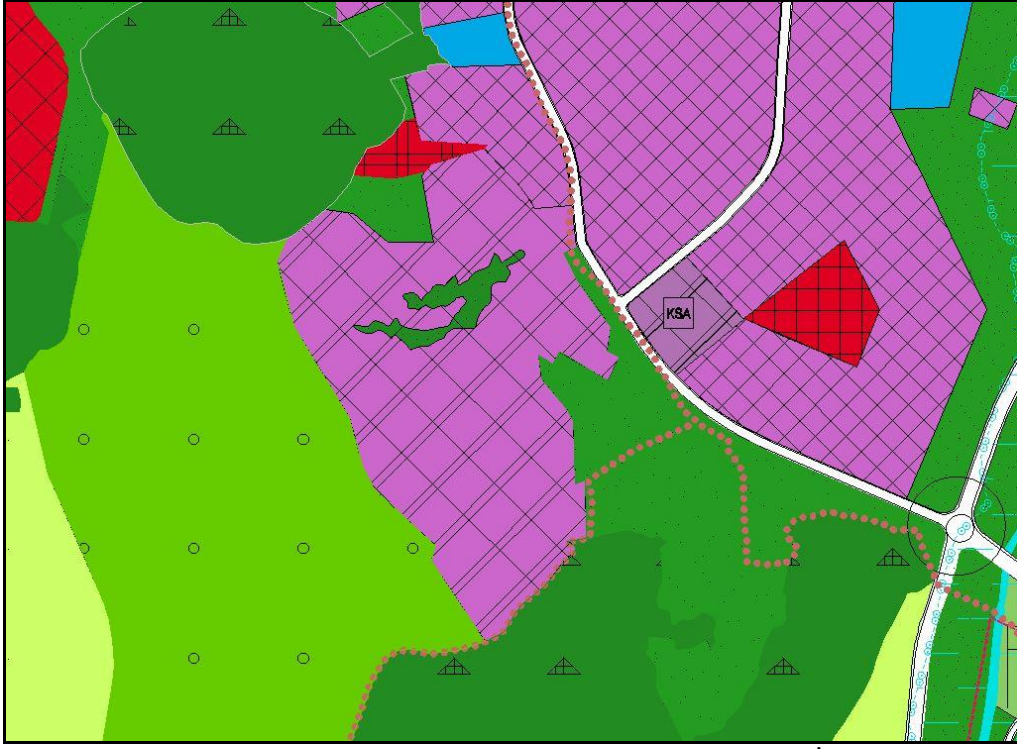
Plan değişikliğine konu alan, Bursa 2020 yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Batı Planlama Bölgesi” sınırlarında kalmakta olup plan kararlarında “kentsel gelişmenin yönlendirilebileceği alanlar” olarak gösterilmektedir.



1/100 000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 26.04.2017 tarih ve 1247 sayılı kararıyla onaylı; Nilüfer İlçesi, Başköy Mahallesi Dökümcüler Sitesi Batısında Yer Alan Parsellere ilişkin 1/5000 Ölçekli Akçalar Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı; Bursa 1. İdare Mahkemesi’nin 2017/1471 Esas Numaralı ve 22.11.2018 tarihli kararı ile, plan açıklama raporlarının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8. ve 9. Maddelerinde belirtilen hususlara aykırı olarak hazırlandığı, hazırlanan plan ve plan değişikliğinin kurum görüşlerine başvurulmadan onaylandığı, davaya konu alanda jeolojik-jeoteknik etüt raporunun bulunmadığı, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar mevzuatına ve kamu yararına aykırı olduğu gerekçeleriyle iptal edilmiştir.





Onaylı 1/25000 ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı



Onaylı 1/5000 ölçekli Akçalar Nazım İmar Planı (BBBMK=26.04.2017/1247)

Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama (BBBMK=26.04.2017/1247)





BBBMK=26.04.2017/1247 Öncesi 1/5000 ölçekli NİP

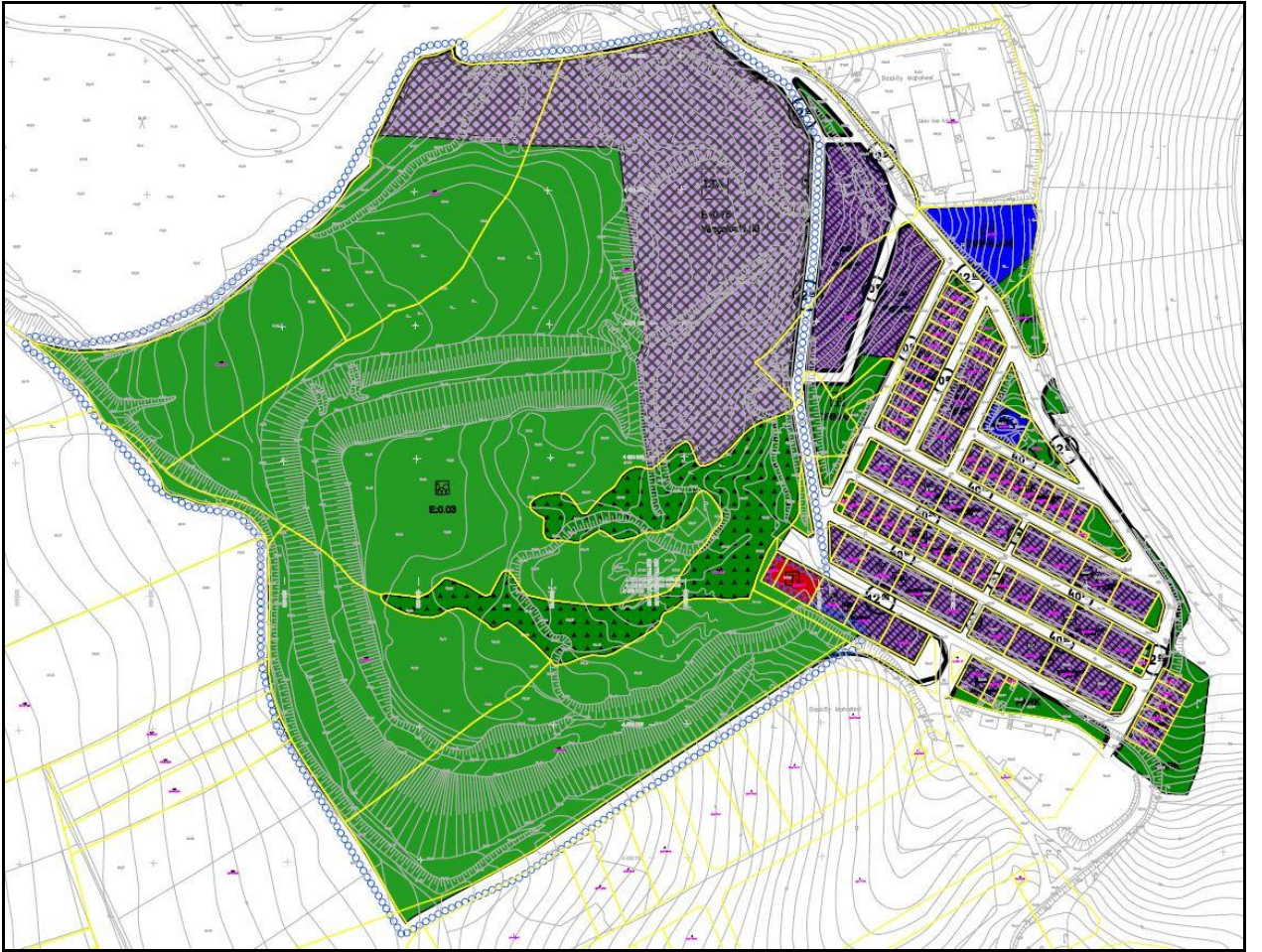


BBBMK=26.04.2017/1247 Öncesi 1/1000 ölçekli UİP

### 3.1 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KONUSU

Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 2017/1471 Esas Numaralı ve 22.11.2018 tarihli kararında belirtilen iptal gerekçelerini ortadan kaldırmak amacıyla Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 26.04.2017 tarih ve 1247 sayılı kararı ile onaylanan plan değişiklik sınırı genişletilmiş ve söz konusu alan "Rekreasyon Alanı (E=0.03), Orman Alanı, Yol Alanı ve E=0.75, Yençok=11.50 yapılaşma koşullu Lojistik Tesis Alanı" olarak planlanması ile;

"1-Lojistik Bölgeler; Kara, demir, deniz ve hava yollarıyla taşımacılık faaliyetlerine yönelik tüm depolama, dağıtım ve destek hizmetlerinin yürütüldüğü alanlardır. Söz konusu alanlarda; taşımalık alanları, antrepo ve depo alanları, araç bakım-servis istasyonları, yükleme ve boşaltma gibi tüm lojistik ve taşımacılık ile ilgili özel ve kamuya ait kuruluşların yönetim birimleri ile konaklamayı da içeren lojistik faaliyetleri destekleyici hizmetler yer alabilir. 2-Plan üzerinde kat yüksekliğinin 11.50 m. olduğu alanlarda, eksik kat yapılması talebi bulunması durumunda ilave kat talebinin yapılmayacağı taahhüt edilmesi şartı ile kat yüksekliği üretim tipine göre belirlenebilir." şeklindeki plan hükümlerinin eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.



Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı



KULLANIM	1247 BBMK ÖNCESİ	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN	ÖNERİ PLAN
Park Alanı	161,598	0	0
Rekreasyon Alanı	0	0	161,626
Orman Alanı	17,513	17,512	18,775
Belediye Hizmet Alanı	37,779	0	0
Lojistik Tesis Alanı	0	0	47,434
Küçük Sanayi Alanı	5,597	10,298	0
Yol Alanı	5,729	2,378	679
Mevcutta Planı Olmayan Alan	0	3,326	0
Mahkeme Kararı ile İptal Edilen Alan	0	195,000	0
<b>TOPLAM</b>	<b>228,514</b>	<b>228,514</b>	<b>228,514</b>

Alan Kullanım Tablosu