



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

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BALAT MAHALLESİ**  
**4222 ADA 5-7 PARSELLERE İLİŞKİN**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ BALAT UYGULAMA İMAR PLANI**  
**REVİZYONU DEĞİŞİKLİĞİ**

**AÇIKLAMA RAPORU**

**Dosya No:**

**PİN:**

*Atakan Ayvaz*  
LTD. ŞTİ.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
28/05/2021 tarih ve 834 sayılı kararı  
ile onaylanmıştır.

**Alinur AKTAŞ**  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM .....	2
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	4
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU .....	4
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI .....	7
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI .....	8
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI .....	9
2.4.1. Depremsellik.....	9
2.4.2. Jeolojik Yapı.....	10
2.4.3. Morfolojik Yapı.....	12
2.4.3.1. Eğim Durumu.....	12
2.4.3.2. Yönelim Durumu.....	12
2.5. PLANLAMA ALANI ARAZİ KULLANIM DURUMU.....	12
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ.....	13
3. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI.....	13
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	13
3.2. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	15
3.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	17
3.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI .....	19
4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	24
4.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ .....	24
4.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	24
4.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI.....	25

## ŞEKİL LİSTESİ

<b>Şekil 1:</b> Planlama Alanının Çevresel İlişkileri.....	4
<b>Şekil 2:</b> Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu.....	5
<b>Şekil 3:</b> Planlama Alanının Çevresel Ulaşım Bağlantıları.....	6
<b>Şekil 4:</b> Planlama Alanının Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları.....	6
<b>Şekil 5:</b> Planlama Alanının Çevresel Teknik ve Sosyal Altyapı Durumu.....	8
<b>Şekil 6:</b> Türkiye Deprem Tehlike Haritası (AFAD, 2018).....	9
<b>Şekil 7:</b> Planlama Alanına İlişkin Yerleşime Uygunluk Haritası.....	10
<b>Şekil 8:</b> Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İçerisindeki Yeri.....	14
<b>Şekil 9:</b> 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Planlama Bölgeleri Dağılımı.....	15
<b>Şekil 10:</b> Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri.....	16
<b>Şekil 11:</b> Planlama Alanının Kentsel Dönüşüm Öncesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu.....	18
<b>Şekil 12:</b> Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Kentsel Dönüşüme İlişkin Bursa 2. İdare Mahkemesi Tarafından İptal Edilen (BBB Meclisi'nin 21.02.2017/463 Sayılı Kararı İle Onaylı) Nazım İmar Planı Durumu.....	18
<b>Şekil 13:</b> Planlama Alanının Kentsel Dönüşüm Öncesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu.....	19
<b>Şekil 14:</b> Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüme İlişkin Bursa 2. İdare Mahkemesi Tarafından İptal Edilen (BBB Meclisi'nin 21.02.2017/463 Sayılı Kararı İle Onaylı) Uygulama İmar Planı Durumu.....	20
<b>Şekil 15:</b> Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüme İlişkin Bursa 2. İdare Mahkemesi Tarafından İptal Edilen (BBB Meclisi'nin 20.06.2017/1960 Sayılı Kararı İle Onaylı) Uygulama İmar Planı Durumu.....	22
<b>Şekil 16:</b> Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüme İlişkin Bursa 2. İdare Mahkemesi Tarafından İptal Edilen (BBB Meclisi'nin 27.09.2017/3015 Sayılı Kararı İle Onaylı) Uygulama İmar Planı Durumu.....	23
<b>Şekil 17:</b> Planlama Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	25

## TABLO LİSTESİ

<b>Tablo 1:</b> Nilüfer İlçesi ve Balat Mahallesi'nin Yıllara Göre Nüfus Değişimi.....	7
<b>Tablo 2:</b> Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Kullanımları.....	19
<b>Tablo 3:</b> Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Kullanımları.....	21
<b>Tablo 4:</b> Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Kullanımları.....	26

## FOTOĞRAF LİSTESİ

<b>Fotoğraf 1:</b> Planlama Alanının Görünüşü-1.....	12
<b>Fotoğraf 2:</b> Planlama Alanının Görünüşü-2.....	12

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Balat Mahallesi sınırları içerisinde yer alan planlama alanı 2 parselden oluşmakta olup, 5 numaralı parsel yaklaşık 409,35 m<sup>2</sup>, 7 numaralı parsel ise yaklaşık 2861,52 m<sup>2</sup>'lik alanı kapsamaktadır. Planlama alanında, riskli durumdaki yapılar yıkılmış durumda olup, yeniden yapılaşma süreci başlamıştır. Söz konusu alan, Bursa'nın önemli ulaşım akslarından olan Sanayi Caddesi'nin batısında ve Bursa Organize Sanayi Bölgesi ile Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi'nin kuzeyinde yer almaktadır.

Planlama alanı, yürürlükteki 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda söz konusu planlama alanı, **“Orta Yoğunlukta (200 ki/ha) Gelişme Konut Alanı”** olarak planlanmıştır. 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'ndaki durumu incelendiğinde; söz konusu parseller Kentsel Dönüşüm öncesi mevcut durumda **“Orta Yoğunlukta (200ki/ha) Öneri Konut Alanı”** planlı olup, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.02.2017 tarih 463 sayılı kararı ile onaylanan Kentsel Dönüşüm amaçlı Nazım İmar Planı değişikliği ile birlikte **“Ticaret-Konut Alanı”** olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 23.03.2018 tarih 2017/752 E., 2018/292 K. sayılı kararı ile iptal edilmiş olup, mevcut durumda parsel plansız durumdadır. Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Balat Uygulama İmar Planı Revizyonu kararları incelendiğinde; söz konusu planlama alanı, Kentsel Dönüşüm öncesi mevcut durumda söz konusu parseller **“E:1.25, 4 Kat yapılaşma koşullu Konut Alanı”** olarak planlanmıştır. Söz konusu planlama alanı, Kentsel Dönüşüm İlişkin Plan değişikliği sonrası, 7 numaralı parsel **“KAKS: 1.40 6 Kat yapılaşma koşullu Ticaret-Konut Alanı”**, 5 numaralı parsel ise **“Park Alanı”** olarak planlanmış ve kentsel dönüşüm yapılması durumunda 0.50 emsal artışı yapılmış olup, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.02.2017 tarih ve 463 sayılı kararı ile onaylanan söz konusu plan değişikliği Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 23.03.2018 tarih 2017/752 E., 2018/292 K. sayılı kararı ile iptal edilmiş olup, mevcut durumda parsel plansız durumdadır. Parselin **“09.01.2017 tarihli Riskli Yapı Şerhi”** bulunmakta olup, mevcutta bulunan riskli yapılar yıkılmış durumdadır. Kentsel dönüşümüne ilişkin plan değişiklikleri mahkeme kararları ile iptal edilmiş olduğundan ilgili parseller mevcutta plansızdır. Bu nedenle mahkeme kararları yerine getirilerek kentsel dönüşümden alınan emsal, yükseklik ve yapılaşma koşulları olmaksızın plansız kalan parsellerde fonksiyon, yapılaşma

koşullarının belirlenmesine yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talep edilmektedir.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

### 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Balat Mahallesi sınırları içerisinde yer alan planlama alanı 2 parsel olup, 5 parsel yaklaşık 409,35 m<sup>2</sup>, 7 parsel yaklaşık 2861,52 m<sup>2</sup>'lik alanı kapsamaktadır. Planlama alanı, Bursa'nın önemli ulaşım akslarından olan Sanayi Caddesi'nin batısında ve Bursa Organize Sanayi Bölgesi ile Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi'nin kuzeyinde yer almaktadır. Planlama alanı çevresinde ağırlıklı olarak Konut Alanları, Ticaret Alanları, Park ve Dinlenme Alanları ve Sanayi Alanları yer almaktadır. Söz konusu alan, Doğanköy Mahallesi merkezine yaklaşık 1,7 km, Minareliçavuş mahalle merkezine yaklaşık 2,5 km, Işıkkent OSB Mahalle merkezine yaklaşık 3 km, Balat OSB mahalle merkezine yaklaşık 2,1 km, Akpınar Mahallesi merkezine yaklaşık 4,1 km mesafede yer almaktadır. Söz konusu alanın bulunduğu bölge, kırsal yerleşik alan ile etkileşimi düşük seviyededir.



Şekil 1: Planlama Alanının Çevresel İlişkileri

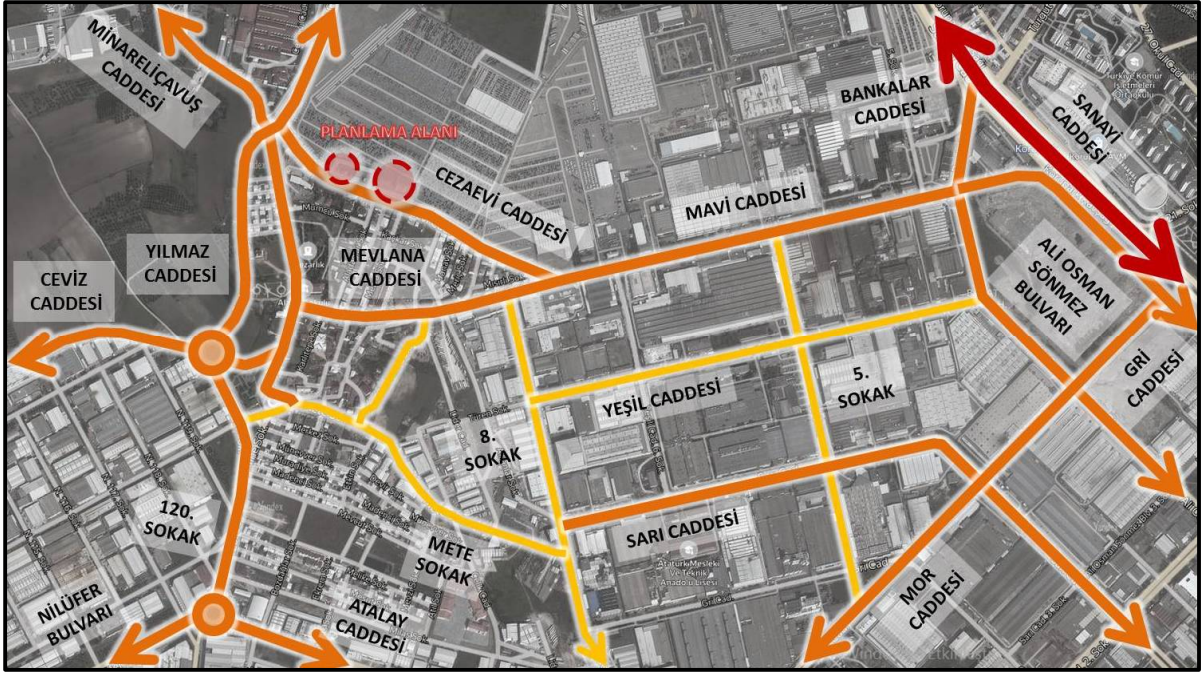




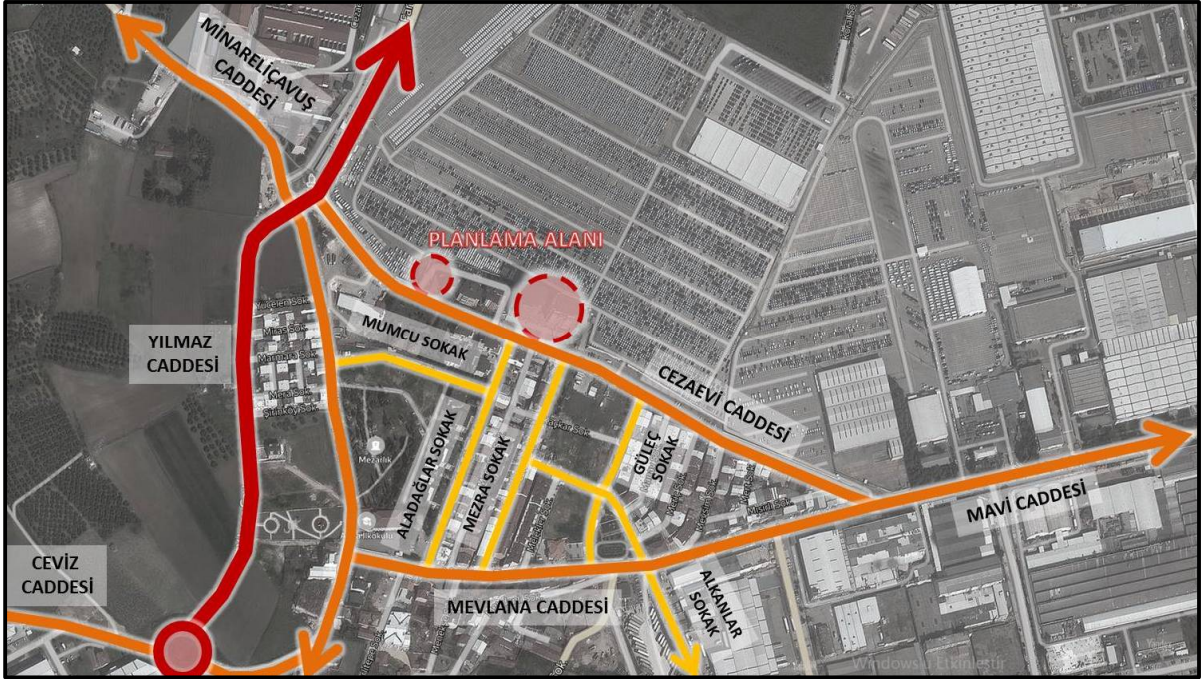
**Şekil 2:** Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

Planlama alanı, Bursa'nın önemli ulaşım akslarından biri olan Sanayi Caddesi'nin batısında ve bu yola Mavi Caddesi ile bağlanan Cezaevi Caddesi'nin kuzeyinde yer almaktadır. Söz konusu alan, güneyinde bulunan Cezaevi Caddesi üzerinden cephe almaktadır. Planlama alanı ulaşım bağlantıları açısından erişilebilir bir noktada yer almaktadır.





Şekil 3: Planlama Alanının Çevresel Ulaşım Bağlantıları



Şekil 4: Planlama Alanının Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları

## 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Balat Mahallesi sınırları içerisinde yer alan planlama alanı 2 parsel olup, 5 parsel yaklaşık 409,35 m<sup>2</sup>, 7 parsel yaklaşık 2861,52 m<sup>2</sup>'lik alanı kapsamaktadır. Planlama alanın içerisinde yer aldığı Nilüfer İlçesi'nin 2019 nüfusu 465.956 kişi olup, Balat Mahallesi'nin nüfusu ise 15.550 kişidir.

YILLAR	NİLÜFER İLÇESİ	BALAT MAHALLESİ
2019	465.956	15.550
2018	441.299	14.051
2017	424.909	12.141
2016	415.818	9.894
2015	397.303	8.444

**Tablo 1:** Nilüfer İlçesi ve Balat Mahallesi'nin Yıllara Göre Nüfus Değişimi

Planlama alanın yer aldığı Nilüfer İlçesi'nin ve Balat Mahallesi'nin ekonomik yapısı incelendiğinde ise;

Nilüfer Bursa'ya ve Türkiye'ye sağladığı ekonomik katkı açısından Bursa'nın ilçeleri arasında ilk sırada yer almaktadır. Bursa nüfusunun önemli bölümüne istihdam olanağı sağlayan; Büyük Organize Sanayi Bölgesi, Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi, Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi, Deri Organize Sanayi Bölgesi ve Küçük Sanayi Sitesi ilçe sınırları içerisinde bulunmaktadır. Ayrıca Çalı ve Kayapa Mahalleleri'nde Organize Sanayi Bölgesi kapsamında olmayan çok sayıda fabrika yer almaktadır. Bu yönü ile Nilüfer, ülkemiz ekonomisine önemli oranda gelir sağlayan bir sanayi ilçesidir.

Nilüfer İlçesi merkez ilçe olup, kentsel gelişimini tamamlamıştır. Kentin gelişmeye açık bölgesi olduğu için sanayi yatırımcıları için de tercih edilen bir bölge olan Nilüfer, tüm bunlara ve hızlı kentsel gelişmeye rağmen, tarımsal üretim alanındaki özelliklerini de henüz kaybetmemiş bir ilçedir. Nilüfer İlçesinin farklı bir yüzü olan köylerinde verimli tarım arazileri ve uygun iklim şartları, farklı ürün desenlerinin gelişmesine olanak sağladığı görülmektedir.

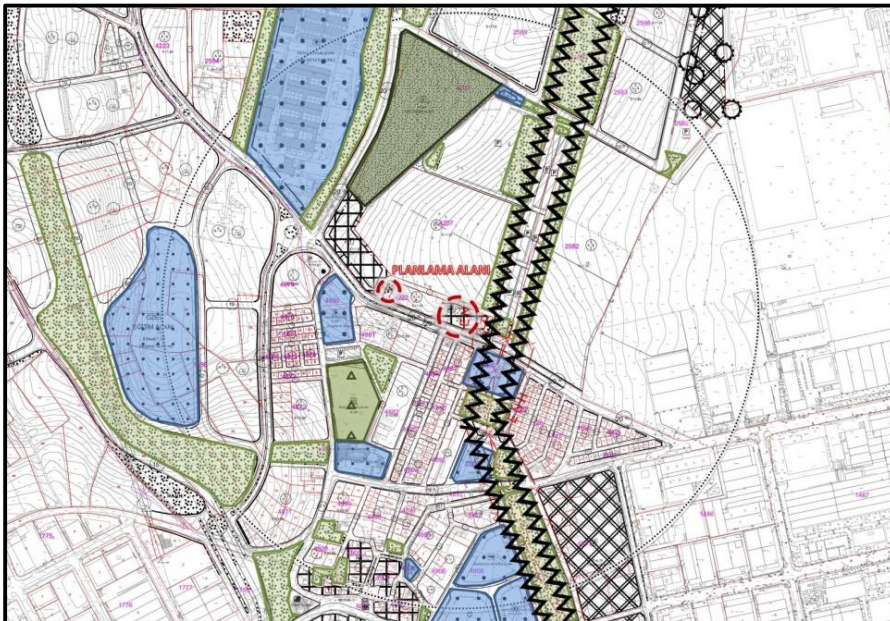


## 2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Söz konusu planlama alanı ve çevresi Teknik ve Sosyal Altyapı Durumu açısından incelendiğinde; 1/1000 Ölçekli Balat Uygulama İmar Planı Revizyonu genelinde bölgenin ağırlıklı olarak sanayi alanları, park ve dinlenme alanları ve konut alanlarından oluştuğu görülmektedir.

Teknik Altyapı açısından incelendiğinde; planlama alanının güneyinden 20 metre genişliğinde Cezaevi Caddesi geçmekte olup, doğusunda ise Enerji Nakil Hattı bulunmaktadır. Bölgedeki otopark ihtiyacı cep otoparkları ve belirli mesafelerdeki küçük ölçekli bölge otoparkları ile çözülmüştür.

Sosyal Altyapı açısından değerlendirildiğinde ise planlama alanına 500 m'lik yürüme mesafesinde çevresindeki Balat Uygulama İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde olmak üzere kuzeyinde yaklaşık 30139,93 m<sup>2</sup>'lik "Park Alanı (Özel Orman Alanı)", yaklaşık 871,26 m<sup>2</sup>'lik "Resmi Kurum Alanı", kuzeybatısında yaklaşık 67724,80 m<sup>2</sup>'lik "Resmi Kurum Alanı (Cezaevi)", Doğanköy Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde olmak üzere batısında yaklaşık 37949,13 m<sup>2</sup>'lik "Özel Eğitim Tesisi Alanı", Minareliçavuş Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde olmak üzere güneyinde yaklaşık toplam 11656,35 m<sup>2</sup>'lik "Sağlık Tesisi Alanı", yaklaşık 4632,87 m<sup>2</sup>'lik "Sosyo-Kültürel Tesis Alanı", yaklaşık 7032,09 m<sup>2</sup>'lik "Anaokulu-Kreş Alanı", yaklaşık 4354,91 m<sup>2</sup>'lik "İlköğretim Alanı", yaklaşık 9295,65 m<sup>2</sup>'lik "Ağaçlandırılacak Alan" ve yaklaşık 5230,76 m<sup>2</sup>'lik "Spor Alanı", batısında ve güneyinde olmak üzere yaklaşık toplam 1849,87 m<sup>2</sup>'lik "Belediye Hizmet Alanı", güneybatısında yaklaşık 5323,07 m<sup>2</sup>'lik "Resmi Kurum Alanı" ve çevresinde üç planın sınırları içerisinde toplam yaklaşık 88377,83 m<sup>2</sup>'lik "Park Alanları" bulunmaktadır.

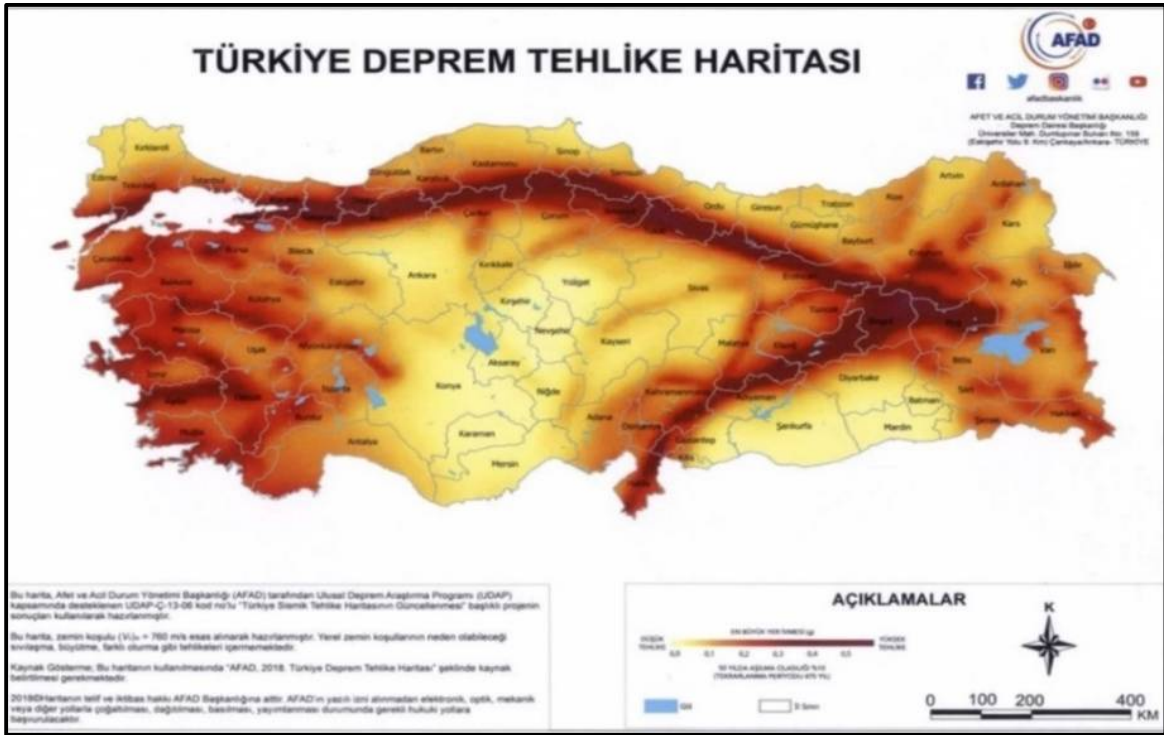


Şekil 5: Planlama Alanının Çevresel Teknik ve Sosyal Altyapı Durumu

## 2.4. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

### 2.4.1. Depremsellik

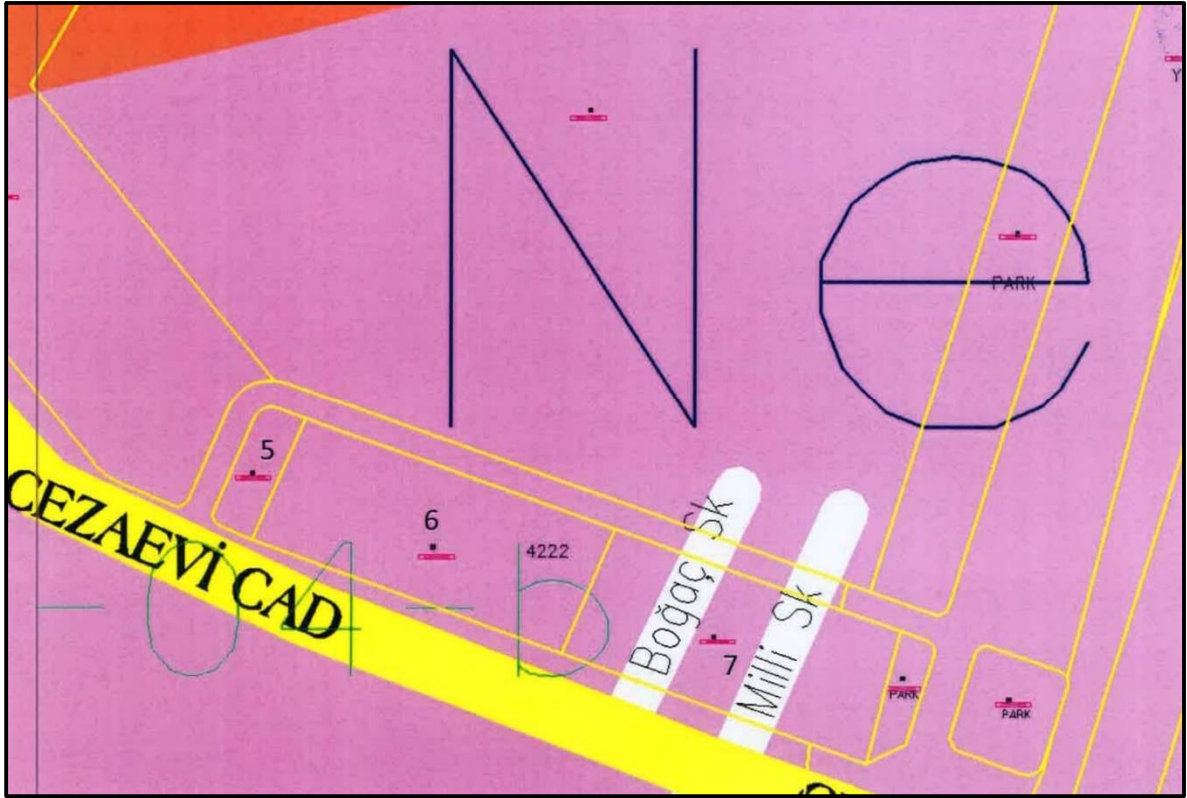
AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan “Türkiye Deprem Tehlike Haritası” incelendiğinde; Bursa İli’nin “Yüksek Tehlike ” olarak adlandırılan 1. Derece Deprem Kuşağı içerisinde yer aldığı görülmektedir. Bursa İli içerisinde Birinci Derece Deprem Bölgeleri; Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer, Mudanya, Gemlik, İznik, Orhaneli, Orhangazi, Karacabey, Mustafa Kemal Paşa, Kestel, Gürsu, İnegöl ve Yenişehir, İkinci Derece Deprem Bölgeleri ise; Büyükorhan, Harmancık, İnegöl, Keles olarak belirlenmiştir.



Şekil 6: Türkiye Deprem Tehlike Haritası (AFAD, 2018)

### 2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanının jeolojik yapısı incelendiğinde; söz konusu alanın Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu kapsamında **“Pembe Bölge- (Neojen -Ne2)”** olarak tanımlanan alan içerisinde kaldığı görülmektedir.



**Şekil 7: Planlama Alanına İlişkin Yerleşime Uygunluk Haritası**

İnceleme alanında jeolojik, jeoteknik ve morfolojik özellikler ile yörenin 1. Derece Deprem kuşağında bulunması da göz önüne alındığında; yapılarda “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” esaslarına uyulmalıdır. İnceleme alanı içerisinde geçen tüm dere yataklarının, taşkın saha sınırlarının DSİ’ce belirlenmesi gerekmektedir.

Belediyesince hazırlanan raporda Qal (alüvyon) olarak tanımlanan sahaların tamamında parsel bazında yapılacak ayrıntılı jeoteknik etütler sonucunda, sıvılaşma tahkiki yapılarak (Özellikle Qal3, Qal4 simgesi ile gösterilen alanlarda risk yüksek olup titizlikle davranılması) sıvılaşma potansiyeli tespit edilen sahalarda sıvılaşmaya karşı alınabilecek önlem ve öneri projelerini içeren jeolojik jeoteknik etüt raporlarının hazırlanması gerekmektedir.

➤ **Neojen2 (Ne2)**

- Jeolojik olarak, bu alanlardaki neojen heterojen özellik göstermekte olup, yanalda ve düşeyde sık sık tedrici geçişler göstermektedir.
- Sahada ölçülen penetrasyon değerleri; N:17-30 arasında değişmektedir.
- Sahada yeraltı su seviyesine rastlanılmamıştır. Ancak yer yer merceksi su seviyelerine rastlanmıştır.
- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuvar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
- Zemin hakim titreşim periyodu  $T_0$ :0.17-0.35 sn arasındadır.
- Parsel ölçeğinde az katlı yapılarda şişme problemi incelenmeli ve önlemleri alınmalıdır.
- Sahada vadi tabanı şeklinde oluşmuş düşük kotlarda, yüzeysel suların göllenmesini engelleyecek önlemlerin (yağmur suyu toplama sistemleri vb.) alınmasında yarar vardır.
- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadır.
- Zemin grubu C3, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır.
- Zemin profilinin üst 5 m. ile 10 m. kalınlığındaki kesimi sıkışabilir nitelikteki katı killerden oluşmaktadır. 7 kat ve üst yapılarda lokal zemin koşullarına, zemin büyütmelemlerine ve bodrum durumuna bağlı olarak oturma sorunu ortaya çıkacağından söz konusu kat üstünde yapılacak yapılarda özel temel sistemi ve zemin iyileştirme metotları gerekebilecektir.
- Bölge 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğe uyulması gereklidir.



### 2.4.3. Morfolojik Yapı

#### 2.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı; her iki parselde eğim durumu bakımından düze yakın arazi yapısına sahiptir. Alan, ağırlıklı olarak batı güney istikametinde yükselmektedir. Planlama alanı, kuzey-güney istikametinde 5 parsel denizden ortalama 108-110 m., 7 parsel denizden ortalama 103-105 m. yüksekliktedir.

#### 2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanı, düze yakın eğime sahip olup, alan geneli kuzey bakılıdır.

### 2.5. PLANLAMA ALANI ARAZİ KULLANIM DURUMU

Söz konusu planlama alanının mevcut arazi kullanım durumu incelendiğinde; planlama alanında, riskli durumdaki yapılar yıkılmış ve yeniden yapılaşma süreci başlamış durumdadır. Söz konusu alan, Bursa'nın önemli sanayi bölgeleri olan Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi ve Bursa Organize Sanayi Bölgesi'nin kuzeyinde yer almaktadır. Planlama alanı güneyinde yer alan Cezaevi Caddesinden cephe almaktadır. Alan çevresinde ağırlıklı olarak Sanayi ve Konut Alanları yer almaktadır.



**Fotoğraf 1:** Planlama Alanının Görünüşü-1



**Fotoğraf 2:** Planlama Alanının Görünüşü-2

## 2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı sınırları içerisinde yer alan 4222 ada 5 ve 7 parsel, özel mülkiyete aittir. 5 parsel yaklaşık 409,35 m<sup>2</sup>, 7 parsel yaklaşık 2861,52 m<sup>2</sup>'lik alanı kapsamaktadır. Toplam planlama alanı büyüklüğü yaklaşık 3270,87 m<sup>2</sup>'dir.

## 3. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Söz konusu planlama alanının, Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı içerisindeki durumu incelendiğinde; Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinde yer alan “3.4.5. Merkez Planlama Bölgesi: Büyükşehir Belediyesi Belediye sınırı ile Gürsu, Kestel, Çalı ve Demirtaş Belediyeleri Belediye sınırları, Adaköy, Hasanköy, Cambazlar, Agaköy, Kumlukalan, Doganköy, Yolçatı, Yaylacık, Tahtalı ve Dağyenice köylerinin tapulama sınırları ile Çayırköy Ovası'nı kapsayan planlama bölgesidir.” şeklinde tanımlanan alan sınırları içerisinde yer aldığı görülmektedir. Merkez Planlama Bölgesi'ne ilişkin aşağıda belirtilen maddeler yer almaktadır.

#### “6.1.1.5. MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ

6.1.1.5.1. Planlama bölgesi 2020 yılı tahmini nüfusu en fazla 2.200.000 kişidir.

6.1.1.5.2. Merkez planlama alanı içinde yer alan tarihi merkezin korunması, sıhhileştirilmesi ve restorasyonu esastır.

6.1.1.5.3. Merkez planlama bölgesinin 2020 yılında kimliğini, ağırlıklı olarak hizmet sektörünün belirleyebilmesi için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

6.1.1.5.4. Bu planlama bölgesinde yoğunluk artırımına gidilemez, sıhhileştirme yapılması esastır.

6.1.1.5.5. Yerleşme merkezinin desantralizasyonu esastır.

6.1.1.5.6. Merkez planlama alanı içinde yer alan sanayi bölgeleri mevcut veri olarak alınmıştır. Boş parsellerde yer seçecek sanayi kuruluşlarının alanlarının ileri teknoloji kullanarak üretim yapması gerekmektedir.

6.1.1.5.7. Bursa ve Demirtaş Organize Sanayi Bölgeleri'nde arıtma tesisi oluşturulması zorunludur.

6.1.1.5.8. Gürsu-Kestel'de bulunan sanayi alanlarının mevcut durumu dışında genişletilmemesi esastır. Ayrıca tüm mevcut sanayi alanları irdelenecektir.

6.1.1.5.9. Merkez planlama alanı içinde kooperatif şeklinde yapılan küçük sanayi bölgeleri Duaçınarı ve Balıklı'dır. Bu küçük sanayi bölgeleri kendi içlerinde idare birimlerini oluşturacaktır. Ayrıca söz konusu alanlar irdelenecektir. Büyük ölçekli sanayi kullanımlarının bu alanlarda yer seçmemeleri esastır.

6.1.1.5.10. Ova korunmasına yönelik uygulama eylem planı hazırlanacaktır.

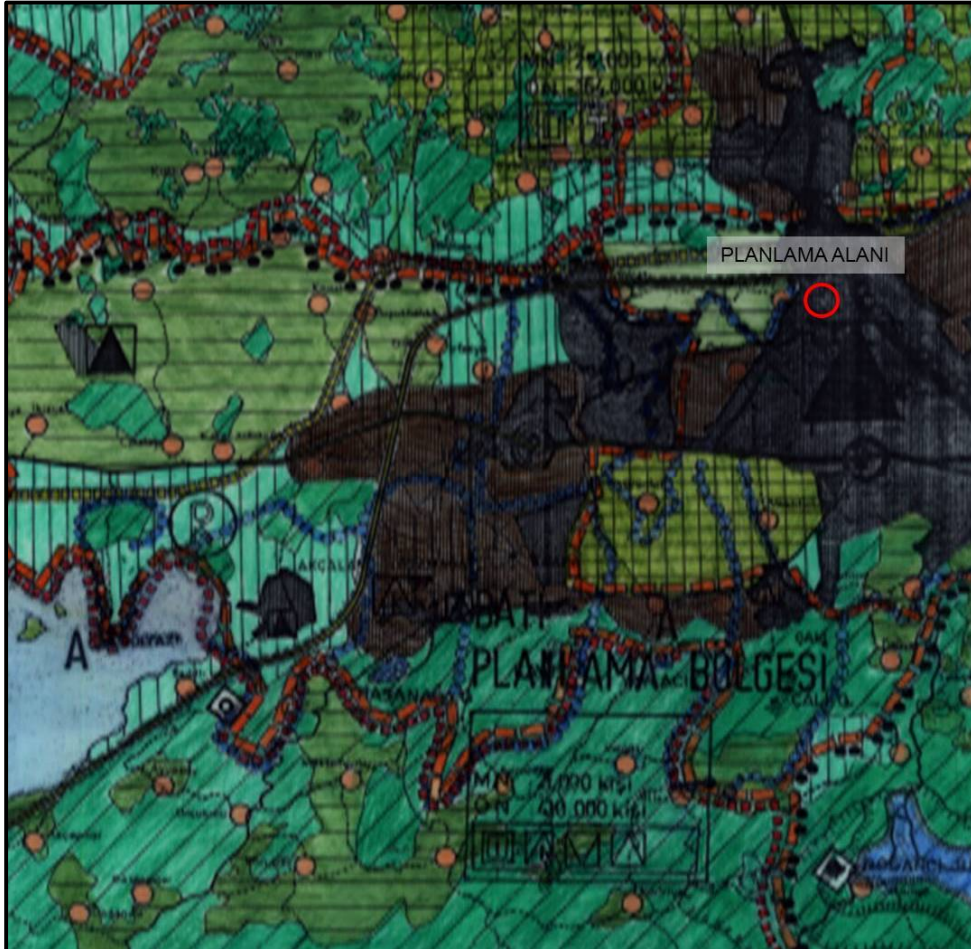
6.1.1.5.11. Ova içinde noktasal olarak yer seçmiş olan sanayi alanlarının tasfiye edilmesi hedeflenmektedir.

6.1.1.5.12. Ova içinde noktasal olarak yerleşime açılmış konut alanları irdelenecek konut alanları kapsamındadır (Demirtaş Belediyesi belediye sınırları içindeki toplu konut alanı gibi).

6.1.1.5.13. Merkez planlama alanı yerleşiminin sağlıklılaştırılması amacıyla yeşil kuşaklar ve alanlar oluşturulması hedeflenmektedir.

6.1.1.5.14. Sosyal donatı alanlarını arttıracak çalışmalar yapılacaktır.

6.1.1.5.15. Merkez planlama alanı için 1/25.000 ölçeğinde Ulaşım Ana Planı kararları doğrultusunda yeni ulaşım planlaması yapılacaktır.

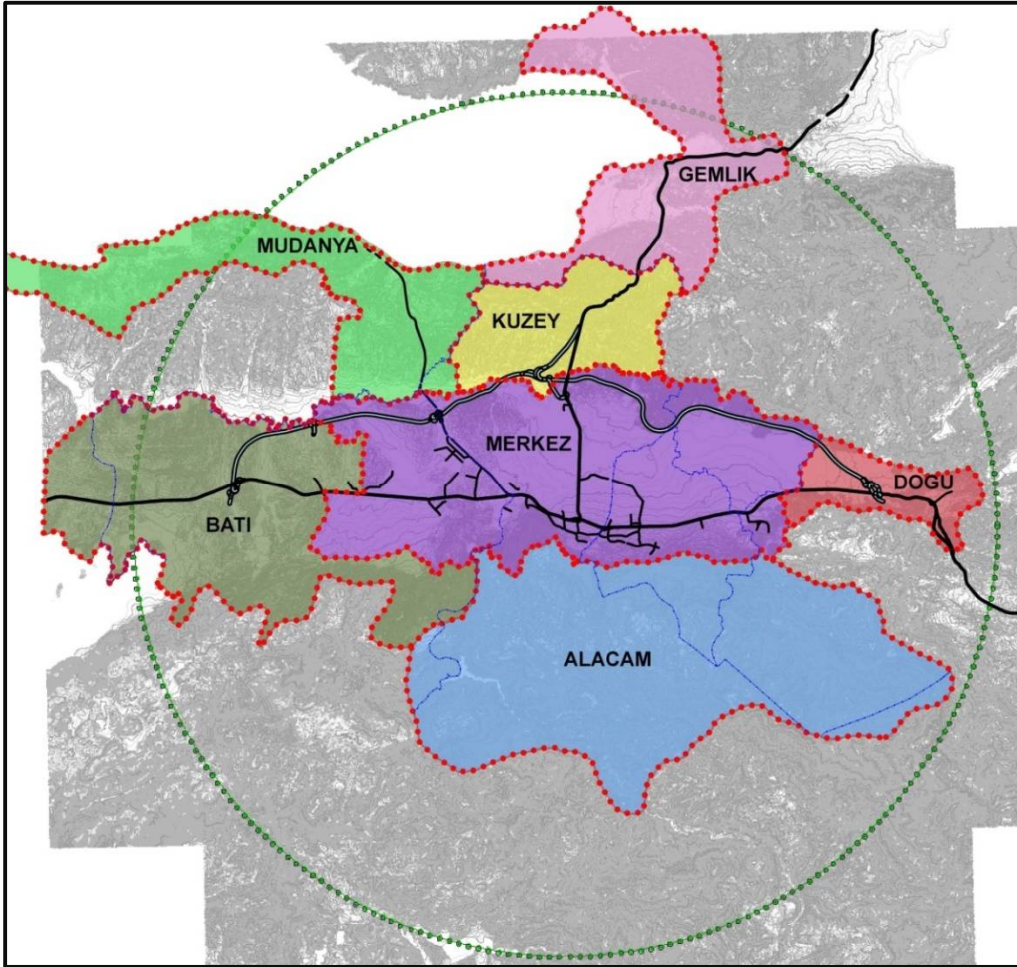


Şekil 8: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İçerisindeki Yeri



### 3.2. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında tanımlanan “*Bursa Metropolitan Alan*” sınırları içerisinde 7 adet alt planlama bölgesi tanımlanmıştır. Bu bölgeler; “*Merkez Planlama Bölgesi, Batı Planlama Bölgesi, Mudanya Planlama Bölgesi, Kuzey Planlama Bölgesi, Gemlik Planlama Bölgesi, Doğu Planlama Bölgesi, Alaçam (Uludağ) Planlama Bölgesi*” olarak tanımlanmıştır. Söz konusu planlama alanı Merkez Planlama Bölgesi içerisinde yer almaktadır.



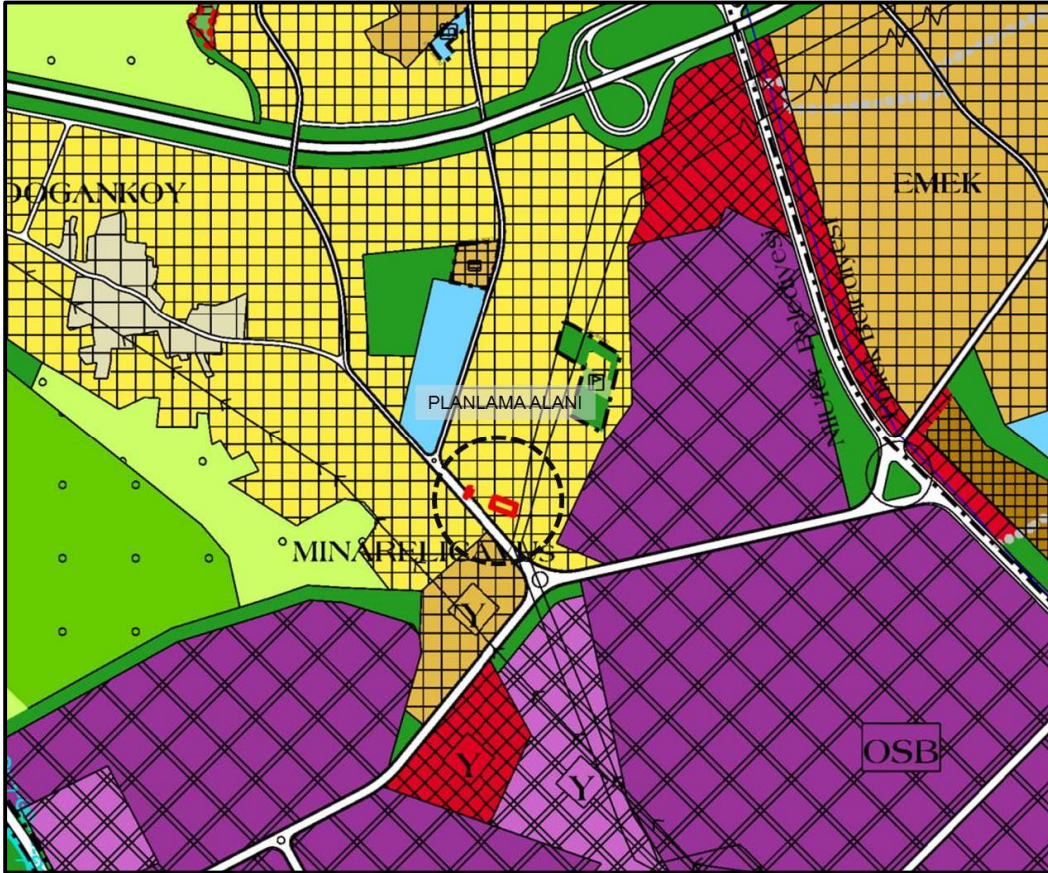
Şekil 9: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Planlama Bölgeleri Dağılımı

Planlama alanına ilişkin, mevcut plan kararları incelendiğinde; yürürlükteki 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı’nda söz konusu planlama alanı, “*Orta Yoğunlukta (200 ki/ha) Gelişme Konut Alanı*” olarak planlıdır. Söz konusu parselin çevresinde ağırlıklı olarak Konut Alanları, Sanayi Alanları, Park ve Dinlenme Alanları ve Ticaret Alanları yer almaktadır. Söz konusu alana ilişkin, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinde;



“7.1. Kentsel Yerleşme Alanları (Meskun ve Gelişme) başlığı altında;

- Kentsel yerleşme alanları bu planla getirilen onanlı imar planı olan veya olmayan kırsal meskûn, öneri kentsel veya kırsal konut alanlarını kapsar.
- Planlama alanında yer alacak yoğunluklar bu planda önerilen brüt yoğunlukları aşamaz.
- Brüt yoğunluk bu planda önerilen konut yerleşim alanının birim hektarında yaşayacak nüfusu ifade eder. Alanın hektar büyüklüğünün, önerilen nüfus yoğunluğu ile çarpımı ile elde edilen nüfus, o bölgede yaşayacak nüfusu ifade eder.
- Planlama alanında daha uygun çözümlerin üretilmesi için alt ölçek planlarda aynı plan ve uygulama kapsamına giren komşu alanların arasında yoğunluk transferi yapılabilir.
- Yapılaşmasını büyük oranda tamamlamış meskûn alanlarda plan yoğunluğu arttıran plan revizyonları yapılamaz. Yoğunluğun arttırılması ancak alandaki sosyal donatıların arttırılmasını da içeren imar planları kapsamında yapılabilir.” maddeleri yer almaktadır.



Şekil 10: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri

### 3.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanının, yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'ndaki durumu incelendiğinde; söz konusu parsel Kentsel Dönüşüm öncesi mevcut durumda **“Orta Yoğunlukta (200ki/ha) Öneri Konut Alanı”** planlı olup, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.02.2017 tarih 463 sayılı kararı ile onaylanan Kentsel Dönüşüm amaçlı Nazım İmar Planı değişikliği ile birlikte **“Ticaret-Konut Alanı”** olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 23.03.2018 tarih 2017/752 E., 2018/292 K. sayılı kararı ile iptal edilmiş olup, mevcut durumda parsel plansız durumdadır.

Söz konusu parselin çevresinde ağırlıklı olarak Konut Alanları, Sanayi Alanları, Park ve Dinlenme Alanları ve Ticaret Alanları bulunmaktadır. Söz konusu alana ilişkin, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinde;

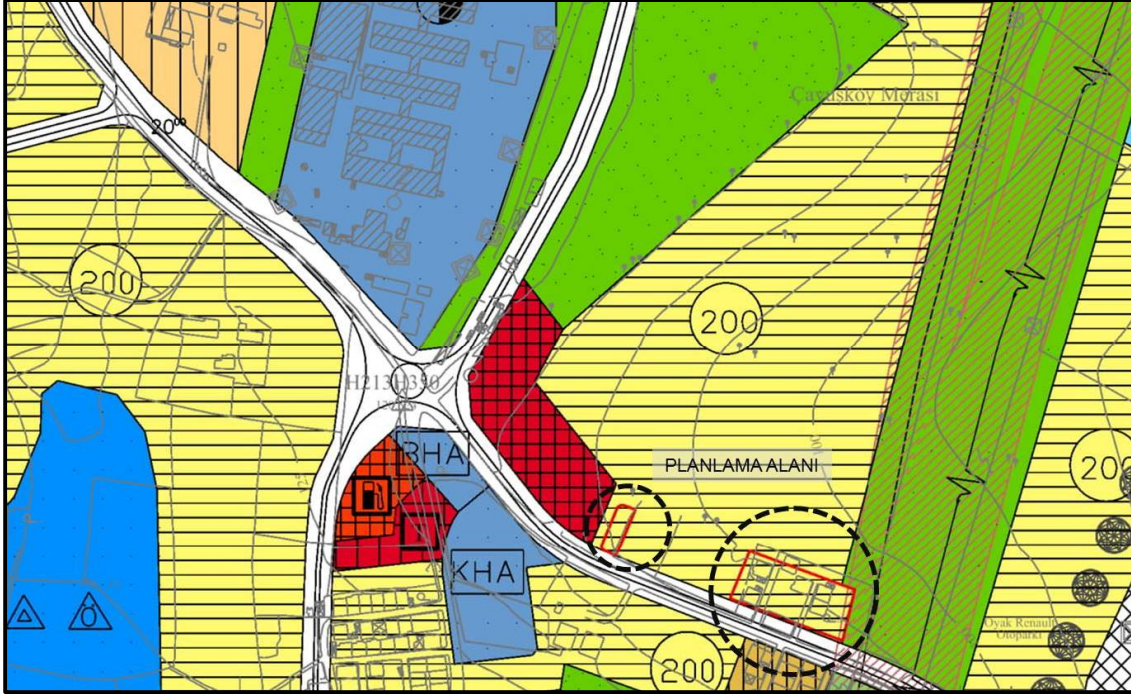
**“B) ARAZİ KULLANIMI KARARLARI başlığı altında;**

**1. KONUT ALANLARI;**

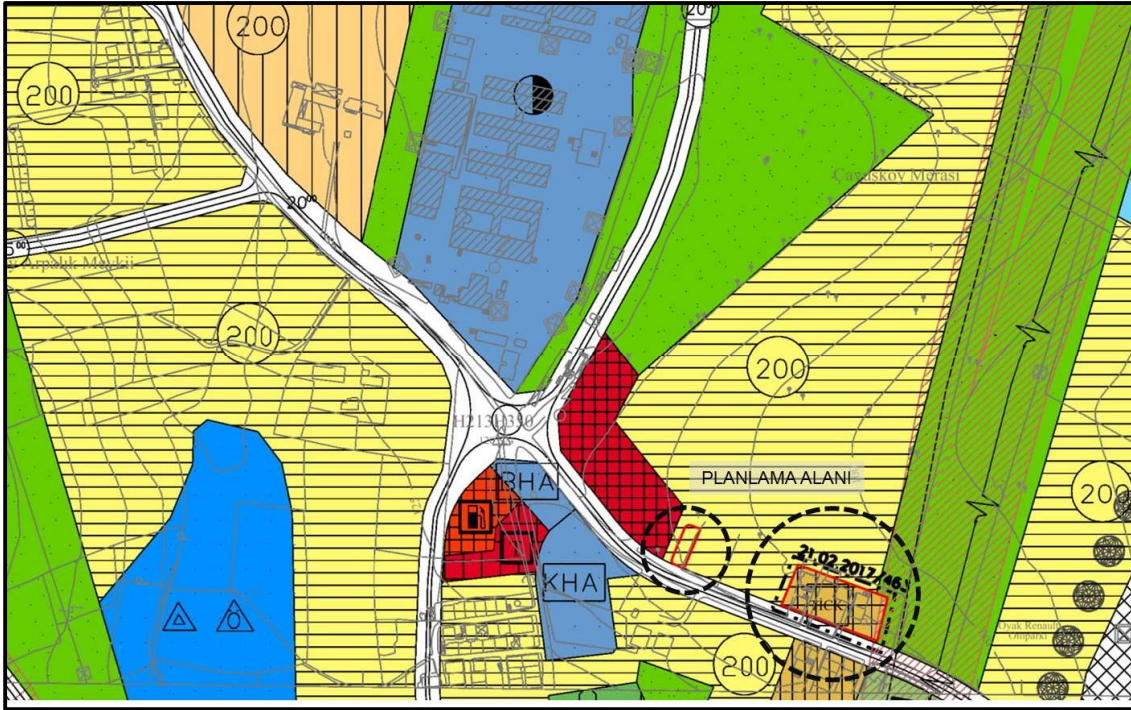
- *Yapılaşmasını büyük oranda tamamlamış meskun alanlarda, bu planda Uygulama İmar Planı'ndaki yoğunluktan fazla yoğunluk önerilmiş olsa bile 1/1000 ölçekli planların nüfus yoğunluğunu artıran plan revizyonları yapılamaz. Yoğunluğun artırılması ancak alandaki sosyal donatıların artırılmasını ve/ya kentsel dönüşümü içeren imar planları kapsamında yapılabilir.*
- *Nazım Plan sınırı içindeki konut alanlarında; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları'nda kullanılacak E=(emsal), toplam inşaat alanını ifade etmektedir. Yoğunluk hesabında dairedeki aile büyüklüğü 4 (dört) kişi kabul edilmiştir. Brüt yoğunlukla hesaplanan, bağımsız konut (daire) sayısı geçilemez.*
- *Brüt yoğunluk bu planda önerilen konut yerleşim alanının birim hektarında yaşayacak en fazla nüfusu ifade eder. Alanın hektar büyüklüğünün, önerilen nüfus yoğunluğu ile çarpımı ile elde edilen nüfus, o bölgede yaşayacak nüfusu ifade eder. Uygulama İmar Planı'nda önerilecek yoğunluk bu planda önerilen brüt yoğunluğu aşamaz.*
- *Planlama alanında daha uygun çözümlerin üretilmesi için alt ölçek planlarda aynı plan ve uygulama kapsamına giren komşu alanların arasında yoğunluk transferi yapılabilir. Ancak her koşulda; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda ilgili etap alanının nüfus yoğunluğunun aşılması koşulu esastır.*



- Büyük parsellerde ve toplu konut şeklinde yapılan uygulamaların nüfus yoğunluğu artırılmadan alt ölçek planlarda özendirilmesi sağlanacaktır.” maddeleri yer almaktadır.



Şekil 11: Planlama Alanının Kentsel Dönüşüm Öncesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu



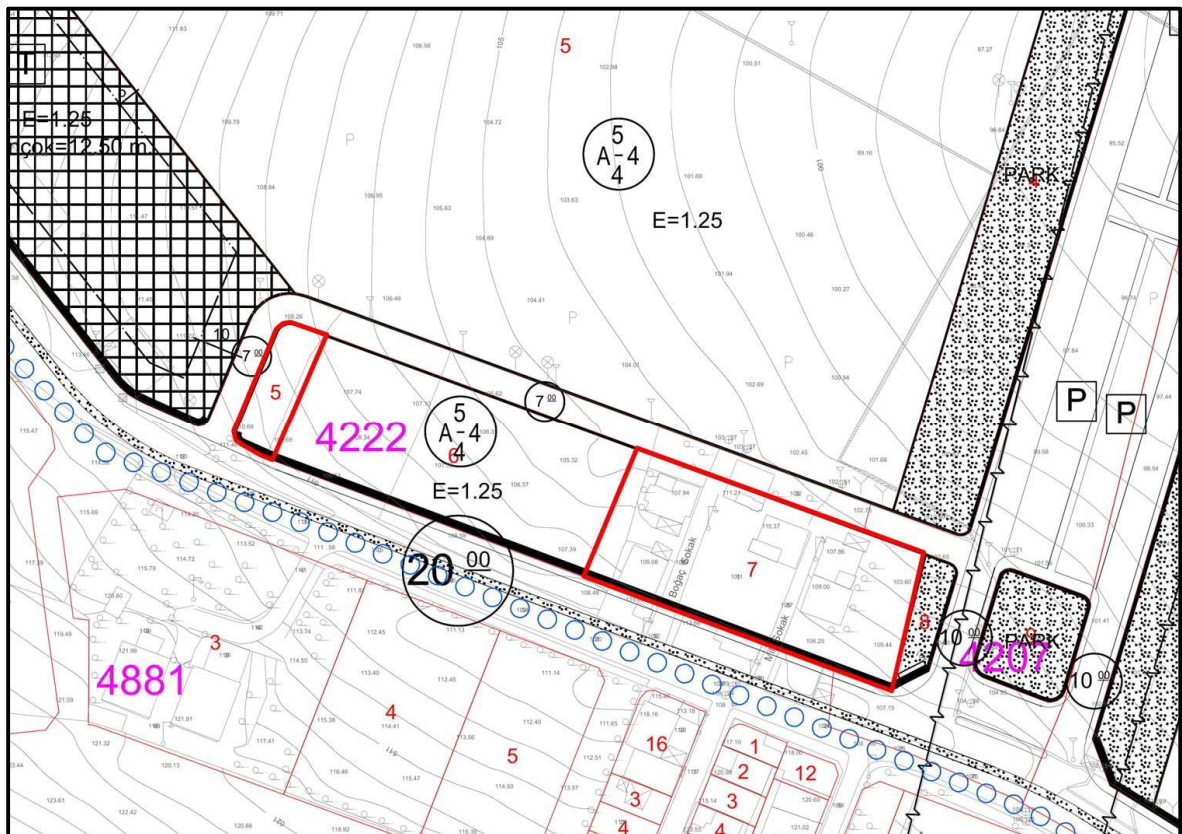
Şekil 12: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Kentsel Dönüşümüne İlişkin Bursa 2. İdare Mahkemesi Tarafından İptal Edilen (BBB Meclisi'nin 21.02.2017/463 Sayılı Kararı İle Onaylı) Nazım İmar Planı Durumu

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (%)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )
ORTA YOĞUNLUKTA MESKUN KONUT ALANI (KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖNCESİ)	3770,64	%100	792,19	%21,01
TİCARET-KONUT ALANI (KENTSEL DÖNÜŞÜM)	-	-	2978,45	%78,99
<b>TOPLAM</b>	<b>3770,64</b>	<b>%100</b>	<b>3770,64</b>	<b>%100</b>

**Tablo 2:** Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Kullanımları

### 3.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanına ilişkin 1/1000 Ölçekli Balat Uygulama İmar Planı Revizyonu kararları incelendiğinde; söz konusu planlama alanı içerisinde yer alan 5 ve 7 numaralı parseller, Kentsel Dönüşüm öncesi mevcut durumda ***“E:1.25, 4 Kat yapılaşma koşullu Konut Alanı”*** olarak planlanmıştır.



**Şekil 13: Planlama Alanının Kentsel Dönüşüm Öncesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu**

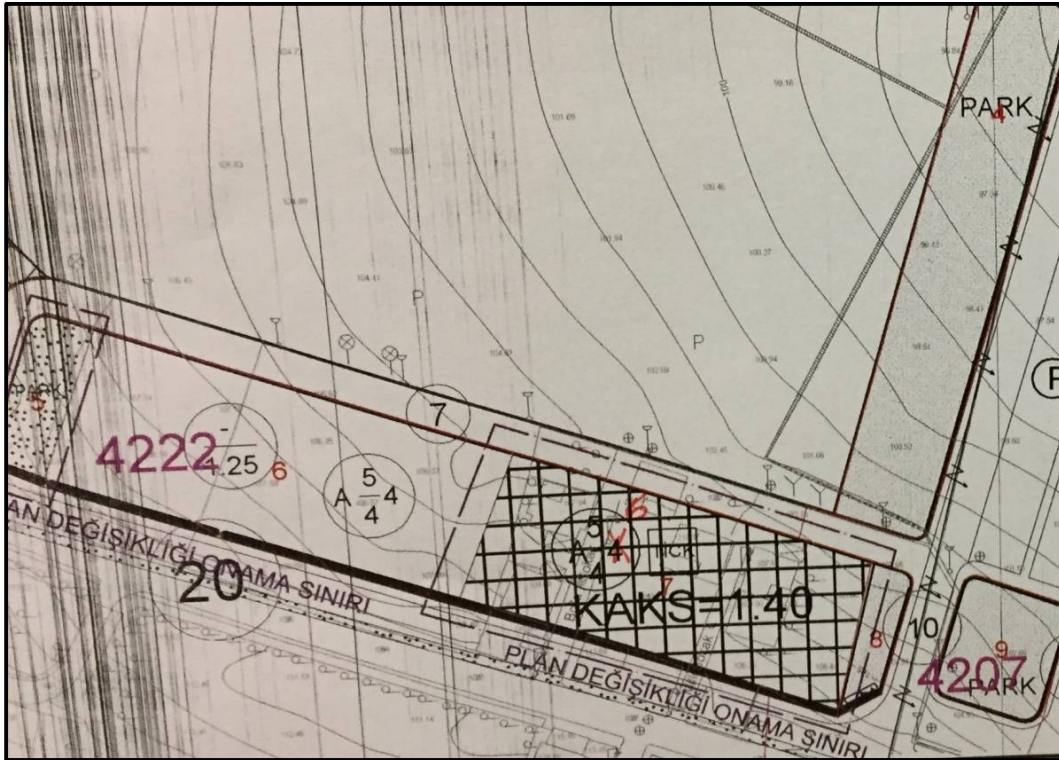


Söz konusu planlama alanı, Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan değişikliği sonrası, 7 numaralı parsel **“KAKS: 1.40 6 Kat yapılaşma koşullu Ticaret-Konut Alanı”** planlanmış olup, 5 numaralı parseldeki yapılaşma hakları 7 parselde aktarılaraq söz konusu parsel Park Alanı olarak planlanmıştır. Plan değişikliğine ilişkin;

*“1- Riski Yapı Şerhi alındığı takdirde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın, 05.09.2016 tarih E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı Kanun’un 6. maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi’ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği geçerlidir. Kentsel Dönüşüm yapılması durumunda E:1.90 olarak uygulanacaktır.*

*2- Planlama alanında 4222 ada 5 parsel Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı’na bila bedel terk edilmeden emsal hakkı 4222 ada 7 parselde kullanılamaz.*

*3- Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri’ne göre uygulama yapılacaktır.”* plan notları eklenerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 21.02.2017 tarih ve 463 sayılı kararı ile onaylanan söz konusu plan değişikliği Bursa 2. İdare Mahkemesi’nin 23.03.2018 tarih 2017/752 E., 2018/292 K. sayılı kararı ile iptal edilmiş olup, mevcut durumda parsel plansız durumdadır.



**Şekil 14:** Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüme İlişkin Bursa 2. İdare Mahkemesi Tarafından İptal Edilen (BBB Meclisi’nin 21.02.2017/463 Sayılı Kararı İle Onaylı) Uygulama İmar Planı Durumu

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (%)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )
KONUT ALANI (KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖNCESİ)	3270,87	%100	-	-
TİCARET-KONUT ALANI (KENTSEL DÖNÜŞÜM- BBMK: 21.03.2017/766)	-	-	2861,52	%87,48
PARK ALANI	-	-	409,35	%12,52
<b>TOPLAM</b>	<b>3270,87</b>	<b>%100</b>	<b>3270,87</b>	<b>%100</b>

**Tablo 3:** Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Kullanımları

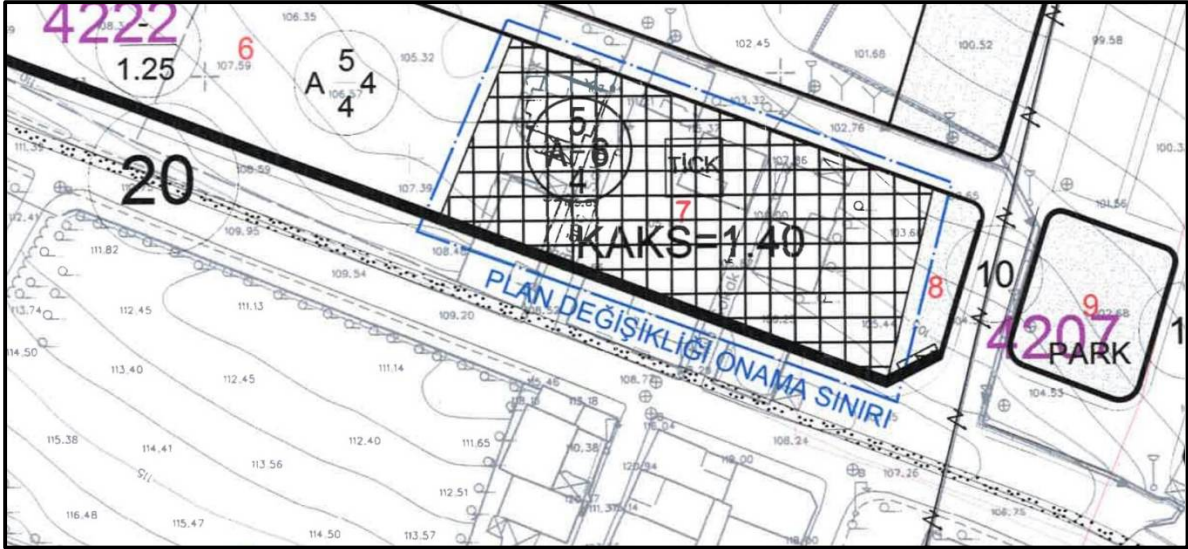
Söz konusu planlama alanına ilişkin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.02.2017 tarih ve 463 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliği iptal edilerek, **"KAKS: 1.40 6 Kat yapılaşma koşullu Ticaret-Konut Alanı"** olacak şekilde plan notu eklenmesine ilişkin yeni bir plan değişikliği onaylanmıştır. Plan değişikliğine ilişkin;

*"1- Riskli yapı şerhi alındığı takdirde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın, 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı Kanun'un 6. Maddesinin 12. Bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği geçerlidir. Kentsel dönüşüm yapılması halinde E: 1.90 Yençok: 21.50 m., olarak uygulanacaktır.*

*2- Brüt kat alanının %20'si kadar açık çıkma/balkon yapılabilir. Açık çıkma/balkonlar emsale dahil değildir.*

*3- 1. ve 2. Bodrum katlar açığa çıkabilir. Açığa çıkan 1. Bodrum katta kullanılan net alanların yarısı emsale dahil değildir. Bodrum katlardan binaya giriş yapılabilir.*

*4- Çatı arasında çatı ile bağlantılı piyesler yapılabilir. Bu piyesler emsale dahil değildir." plan notları eklenerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.06.2017 tarih ve 1960 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu plan değişikliği iptal edilmiş durumdadır.*



**Şekil 15:** Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşümüne İlişkin Bursa 2. İdare Mahkemesi Tarafından İptal Edilen (BBB Meclisi'nin 20.06.2017/1960 Sayılı Kararı İle Onaylı) Uygulama İmar Planı Durumu

Söz konusu planlama alanına ilişkin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.06.2017 tarih ve 1960 sayılı kararının iptal edilerek, **“KAKS: 1.40 6 Kat yapılaşma koşullu Ticaret-Konut Alanı”** olacak şekilde plan notu eklenmesine ilişkin yeni bir plan değişikliği onaylanmıştır. Plan değişikliğine ilişkin;

“1- Riskli yapı şerhi alındığı takdirde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın, 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı Kanun'un 6. Maddesinin 12. Bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği geçerlidir. Knetel dönüşüm yapılması halinde E: 1.90 Yençok: 21.50 m., olarak uygulanacaktır.

2- Brüt kat alanının %20'si kadar açık çıkma/balkon yapılabilir. Açık çıkma/balkonlar emsale dahil değildir.

3- 1. ve 2. Bodrum katlar açığa çıkabilir. Açığa çıkan 1. Bodrum katta kullanılan net alanların yarısı emsale dahil edilir. Bodrum katlardan binaya giriş yapılabilir.

4- Çatı arasında çatı ile bağlantılı piyesler yapılabilir. Bu piyesler emsale dahil değildir.” plan notları eklenerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.09.2017 tarih ve 3015 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu plan değişikliği iptal edilmiş durumdadır.



**Şekil 16:** Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüme İlişkin Bursa 2. İdare Mahkemesi Tarafından İptal Edilen (BBB Meclisi'nin 27.09.2017/3015 Sayılı Kararı İle Onaylı) Uygulama İmar Planı Durumu



## 4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

### 4.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Balat Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21B24C3D pafta, 4222 ada 5 ve 7 parselde kayıtlı taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Balat Uygulama İmar Planı Revizyonu Değişikliği ile; mahkeme kararlarının yerine getirilmesi amaçlanmıştır.

Söz konusu parselde; giriş katların ticaret, üst katların ise konut olarak kullanılacak olması Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gereği parselin fonksiyonunun **“Ticaret-Konut Alanı”**, 5 numaralı parselin ise daha önceki planlarda donatı alanına konu edilmesinden kaynaklı tekrardan **“Park Alanı”** olarak belirlenmesini ortaya çıkarmaktadır. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 21.02.2017 tarih ve 463 sayılı kararı ile onaylanan söz konusu plan değişikliği Bursa 2. İdare Mahkemesi’nin 23.03.2018 tarih 2017/752 E., 2018/292 K. sayılı kararı ile iptal edilmiş olup, mevcut durumda parsel plansız durumdadır. Bu nedenle mahkeme kararları yerine getirilerek kentsel dönüşümden alınan emsal, yükseklik ve yapılaşma koşulları olmaksızın plansız kalan parsellerde fonksiyon, yapılaşma koşullarının belirlenmesine yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talep edilmektedir.

### 4.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanında yapılan plan değişikliklerinin mahkeme kararları ile iptal edilmesi nedeniyle plan değişikliğine konu parseller plansız kalmıştır. Bu sebeple plan değişikliği yapma ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

Plan değişiklikleri öncesi planlama alanında bulunan parseller **“E:1.25, 4 Kat yapılaşma koşullu Konut Alanı”** olarak planlıdır.

#### **KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖNCESİ MEVCUT EMSAL HESABI:**

4222/7: parsel büyüklüğü: 2861,52 m<sup>2</sup> E:1.25 ; İnşaat Alanı: 2861,52\*1.25= 3576,9 m<sup>2</sup>

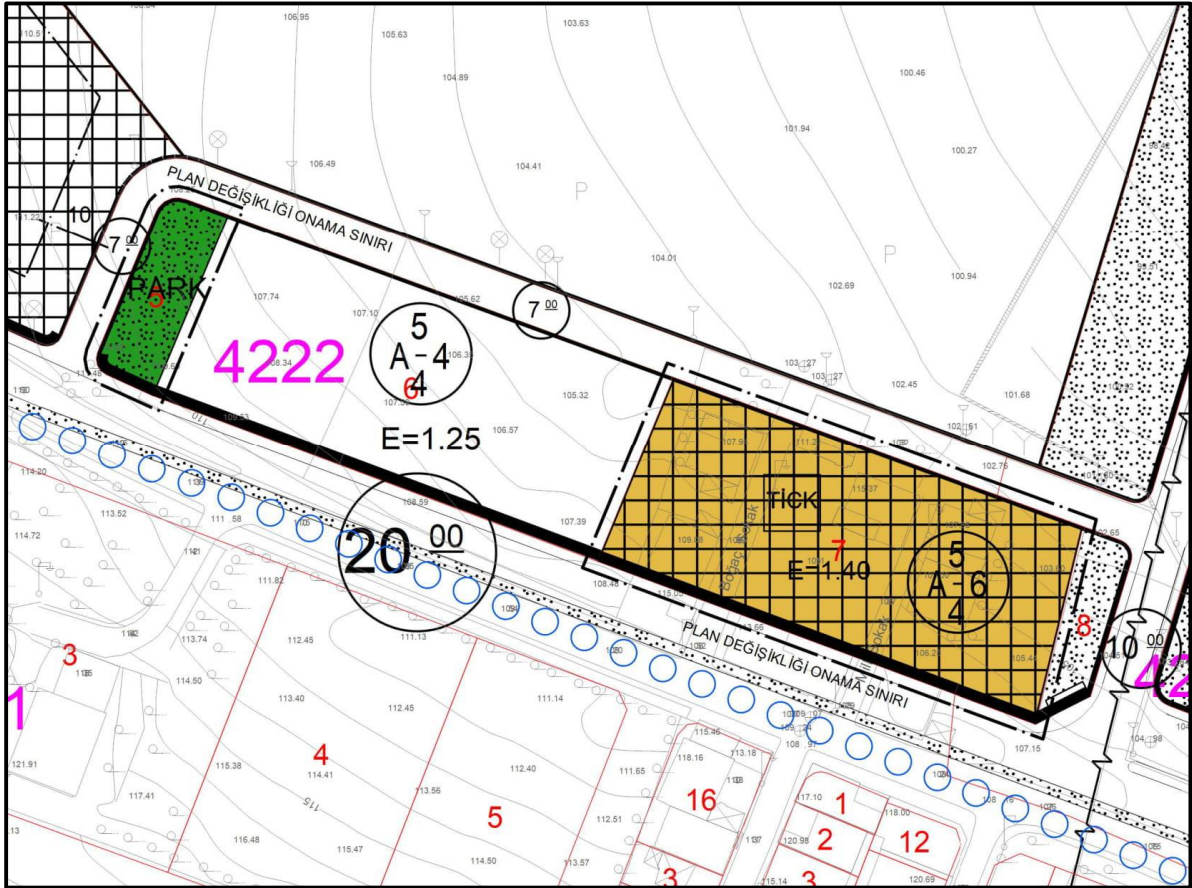
4222/5: parsel büyüklüğü: 409,35 m<sup>2</sup> E:1.25 ; İnşaat Alanı: 409,35\*1.25= 511,69 m<sup>2</sup>

**Toplam İnşaat Alanı: 4088,59 m<sup>2</sup> – Toplam İnşaat Alanı hakkının 4222/7 parsel üzerinde kullanılması durumunda;  $4088,59/2861,52 = 1.43$  emsal değeri ortaya çıkmaktadır.**

#### 4.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Planlama alanı sınırları içerisinde yer alan 4222 ada 5 ve 7 numaralı parsellerde plan değişikliği hazırlanmış olup, mahkeme kararları doğrultusunda plan değişikliği yapılmıştır.

Mevcut durumda plansız olan parsellerin önceki yapılaşma hakları dikkate alınarak 7 numaralı parselin fonksiyonu **“Ticaret-Konut Alanı”**, 5 numaralı parselin fonksiyonu ise **“Park Alanı”** olarak belirlenmiştir. Söz konusu planlama alanı içerisinde yer alan 5 numaralı parselin yapılaşma haklarının 7 parseli aktarılmıştır. 4222 ada 7 numaralı parselin yapılaşma koşulları **“E: 1.40 6 Kat”** olarak belirlenmiş olup, yapı yaklaşma mesafeleri ilk planda olduğu şekli ile (yollardan 5’er metre, komşu parsellerden 4’er metre) düzenlenmiştir.



Şekil 17: Planlama Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Planlama alanını içerisinde yer alan 7 numaralı parselin fonksiyonu **“Ticaret-Konut Alanı”**, 5 numaralı parselin fonksiyonu ise **“Park Alanı”** belirlenmiş olup, alan büyüklükleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (%)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (%)
KONUT ALANI (KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖNCESİ)	3270,87	%100	-	-
TİCARET-KONUT ALANI	-	-	2861,52	%87,50
PARK ALANI	-	-	409,35	%12,50
<b>TOPLAM</b>	<b>3270,87</b>	<b>%100</b>	<b>3270,87</b>	<b>%100</b>

**Tablo 4:** Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Kullanımları