




İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ÇALI MAHALLESİ
5846 ADA 18, 22, 23, 24 ve 25 PARSELLERE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:	PİN:
	
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin/...../.20..... tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Alinur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM	3
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. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI	11
2.4.1. Depremsellik	11
2.4.2. Jeolojik Yapı	11
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	18
4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	19
4.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ.....	19
4.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER	22
4.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	23
5. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	24

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: Planlama Alanının Çevresel İlişkileri	4
Şekil 2: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu	5
Şekil 3: Planlama Alanının Çevresel Ulaşım Bağlantıları	5
Şekil 4: Planlama Alanının Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları.....	6
Şekil 5: Planlama Alanının Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları-2.....	6
Şekil 6: Planlama Alanının Çevresel Teknik ve Sosyal Altyapı Durumu-1.....	8
Şekil 7: Planlama Alanının Çevresel Teknik ve Sosyal Altyapı Durumu-2.....	9
Şekil 8: Planlama Alanının Çevresel Teknik ve Sosyal Altyapı Durumu-3.....	10
Şekil 9: Türkiye Deprem Tehlike Haritası (AFAD, 2018).....	11
Şekil 10: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İçerisindeki Yeri	14
Şekil 11: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Planlama Bölgeleri Dağılımı.....	15
Şekil 12: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri.....	16
Şekil 13: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu.....	17
Şekil 14: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu	18
Şekil 15: Planlama Alanının Çevresel Analizi	22
Şekil 16: Planlama Alanına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	23
Şekil 17: Planlama Alanına İlişkin Nilüfer Belediye Başkanlığı'nın Görüşü.....	25

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Nilüfer İlçesi ve Çalı Mahallesi'nin Yıllara Göre Nüfus Değişimi	7
Tablo 2: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Alan Kullanımları.....	24

FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1	12
Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2	12
Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3	12

1. AMAÇ VE KAPSAM

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Çalı Mahallesi, 5846 ada 18, 22, 23, 24 ve 25 sayılı parselleri kapsamaktadır. Planlama alanı beş parselden oluşmakta olup, toplam planlama alanı büyüklüğü toplam 15358,14 m²'dir.

Planlama alanının mevcut durumu incelendiğinde, parsellerin ağırlıklı olarak yapılaşmadığı, kısmen depolama alanı olarak kullanıldığı görülmektedir. Planlama alanı, Çalı, Kayapa, Yaylacık, Hasanağa bölgesini birbirine bağlayan en önemli ulaşım akslarından biri olan Ahıska Caddesi'nin kuzeyinde, Aladdinbey Köyü'ne erişimi sağlayan Aladdinbey Caddesi'nin ise batısında yer almakta olup, söz konusu planlama alanı Aladdinbey Caddesi ve 35. (410) Sokak üzerinden cephe almaktadır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; söz konusu planlama alanı 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "**Büyük Kentsel Yeşil Alanlar**" olarak tanımlanmıştır. Söz konusu planlama alanı çevresinde ağırlıklı olarak Sanayi Alanı kullanımları yer almaktadır. Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Çalı Nazım İmar Planı'nda ise planlama alanı, "**Park ve Yeşil Alan**" olarak planlanmıştır.

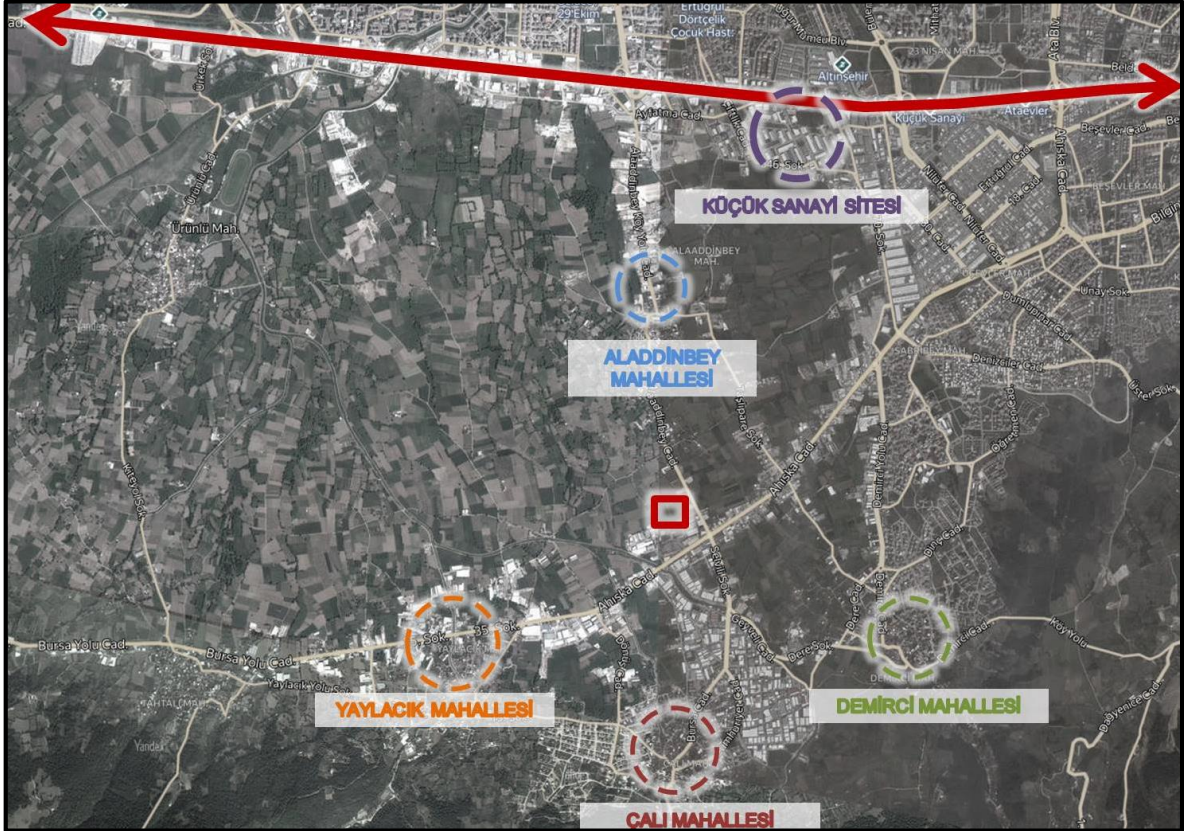
Söz konusu planlama alanı 1/1000 Ölçekli Çalı Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda "**Park Alanı**" olarak planlanmıştır. Söz konusu planlama alanı çevresinde ağırlıklı olarak Sanayi Alanları yer almaktadır.

Plan değişikliğini kapsayan alan; 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları'nda ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Park ve Yeşil Alan olarak tanımlanmıştır. Ancak ilgili parseller her ne kadar planlama alan sınırı içerisinde olsa da uygulama sınırı dışında bırakılmış ve uygulama görmemiştir. Söz konusu alanda plan yapım aşamasından günümüze kadar da herhangi bir kamulaştırma işlemi yapılmamıştır. Bu durum park alanı fonksiyonunda kalan parseller için çok ciddi bir hak kaybına ve mağduriyete sebebiyet vermiştir. Bu hak kaybı ve mağduriyet, planlama gerekçelerinde açıklanacağı üzere mahkeme kararları ile açıkça ortaya konmuştur. Söz konusu alanda yaşanan maduriyetin amacı ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Çalı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 15316,07 m² büyüklüğündeki planlama alanı, Nilüfer İlçesi'nin önemli sanayi bölgelerinden biri olan Küçük Sanayi Sitesi'nin güneyinde yer almaktadır. Planlama alanı çevresinde ağırlıklı olarak Sanayi Alanları yer almaktadır. Söz konusu alan, Çalı Mahallesi merkezine yaklaşık 2 km, Küçük Sanayi Sitesine yaklaşık 3 km, Alaaddinbey Mahalle merkezine yaklaşık 1,5 km ve Demirci Mahallesi merkezine 2,5 km mesafede yer almaktadır. Söz konusu alanın bulunduğu bölge, Bursa İl ölçeğinde Sanayi Alanı yoğunluğunun yüksek olduğu bir bölge içerisinde yer almakta olup, kırsal yerleşik alan ile etkileşimi orta seviyededir.

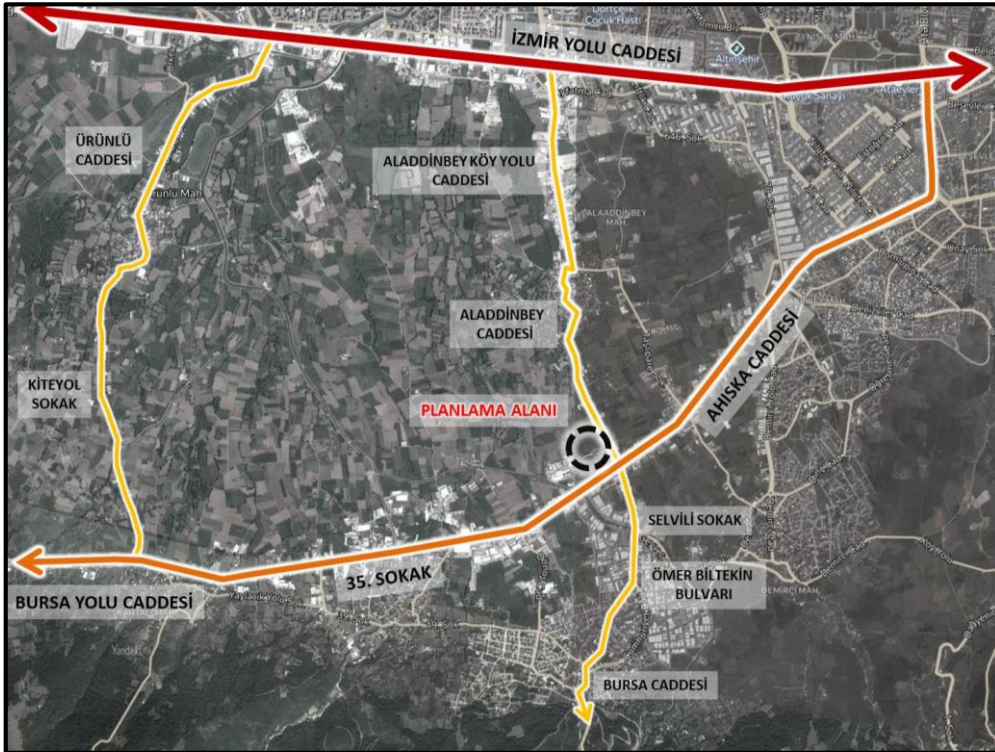


Şekil 1: Planlama Alanının Çevresel İlişkileri



Şekil 2: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

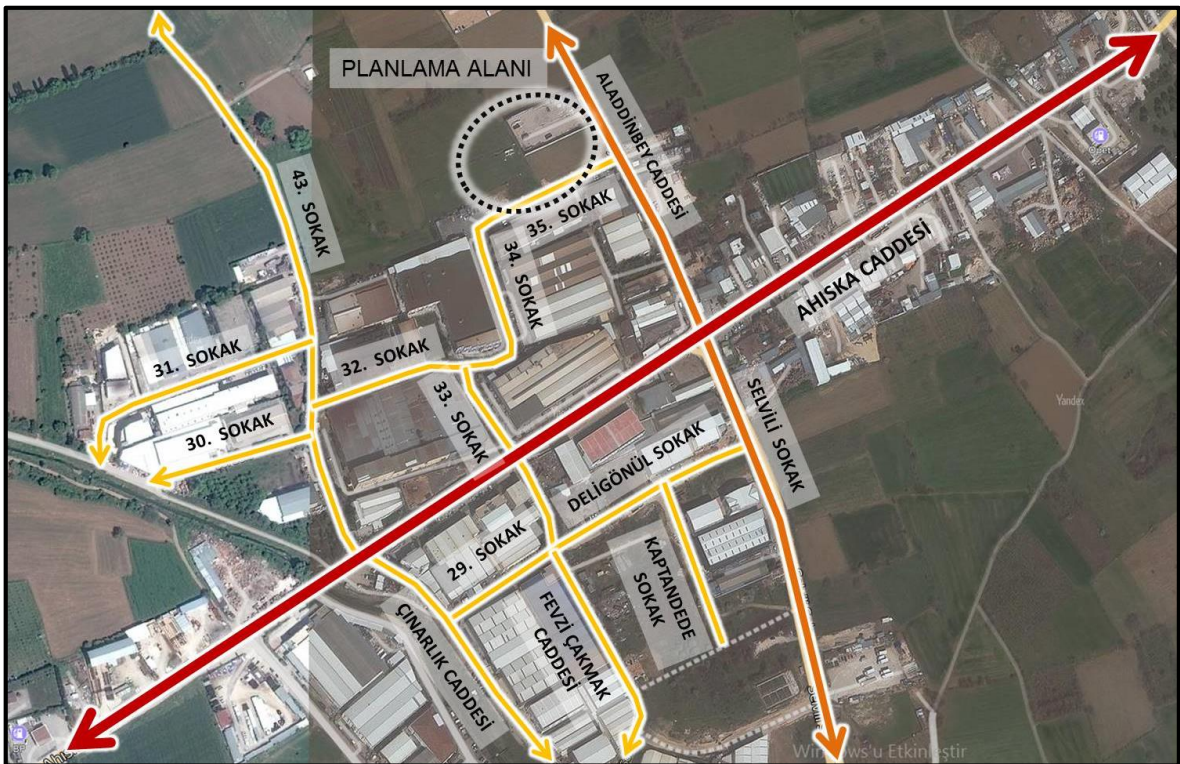
Planlama alanı, Bursa'nın önemli ulaşım akslarından biri olan İzmir Yolu Caddesi'nin güneyinde, Küçük Sanayi Sitesi ile bağlantısını sağlayan Ahıska Caddesi'nin ise kuzeyinde yer almaktadır. Söz konusu alan, İzmir Yolu Caddesi ile bağlantıyı sağlayan Alaaddinbey Caddesi üzerinden ve bu caddeye bağlanan 35. Sokak üzerinden cephe almaktadır. Ağırlıklı olarak sanayi yerleşiminin yoğunlukta olduğu bölgede yer alan 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



Şekil 5: Planlama Alanının Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları-2

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Çalı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan planlama alanı, yaklaşık 15316,07 m²'lik alanı kapsamaktadır. Planlama alanının içerisinde yer aldığı Nilüfer İlçesi'nin 2019 nüfusu 465.956 kişi olup, Çalı Mahallesi'nin nüfusu ise 14.236 kişidir.

YILLAR	NİLÜFER İLÇESİ	ÇALI MAHALLESİ
2019	465.956	14.236
2018	441.299	12.735
2017	424.909	11.148
2016	415.818	9.439
2015	397.303	8.116

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

Planlama alanın yer aldığı Nilüfer İlçesi'nin ve Beşevler 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.

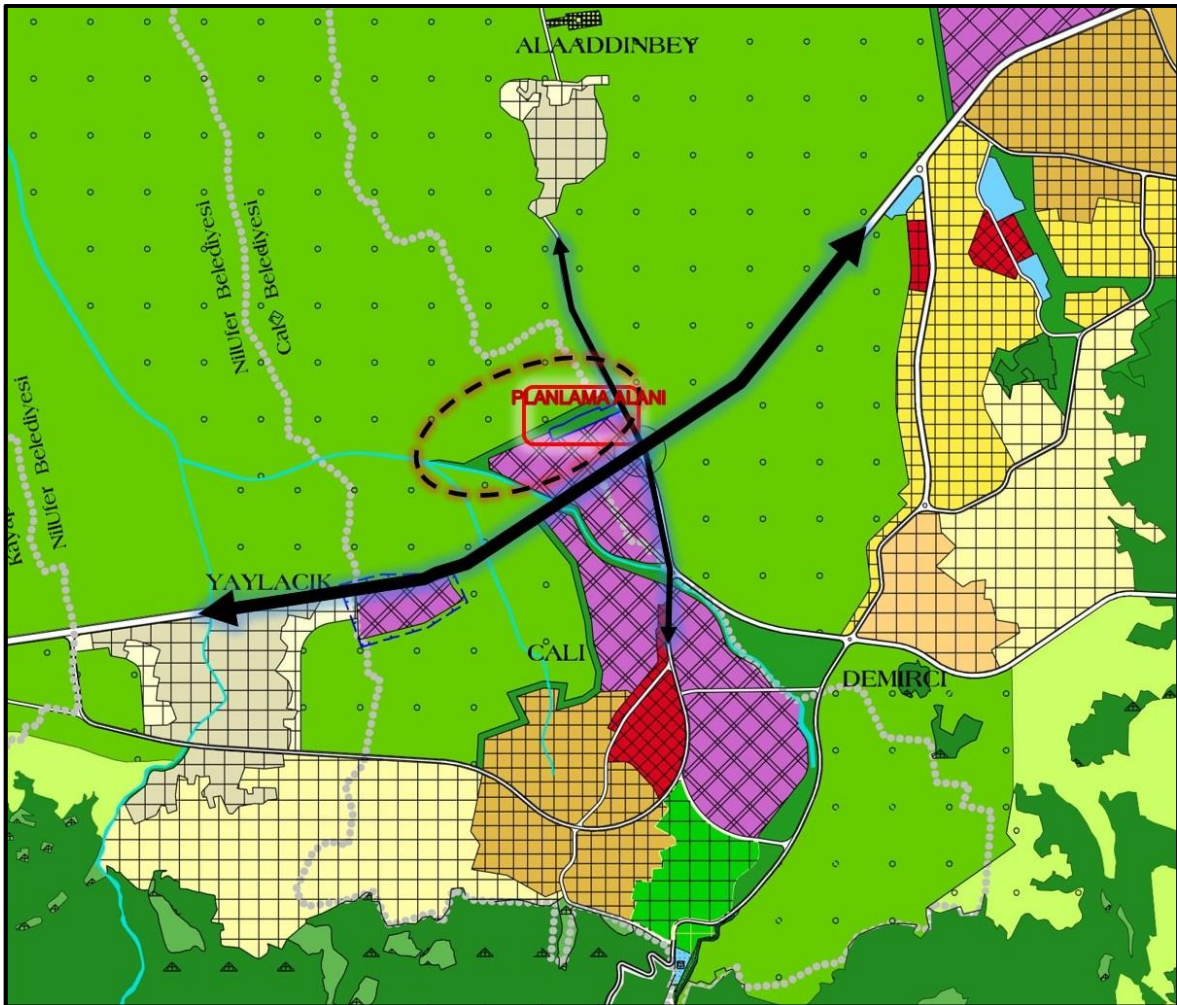
Nilüfer İlçesi merkez ilçe olup, kentsel gelişimini tamamlamıştır. Kentin gelişmeye açık bölgesi olduğu için sanayi yatırımcıları için de tercih edilen bir bölge olan Nilüfer, tüm bunlara ve hızlı kentsel gelişmeye rağmen, tarımsal üretim alanındaki özelliklerini de henüz kaybetmemiş bir ilçedir. Nilüfer 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; 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı genelinde bölgenin ağırlıklı olarak Sanayi Alanları'ndan oluştuğu görülmektedir.

Teknik Altyapı açısından incelendiğinde; planlama alanının kuzeyinden 40 metre genişliğinde ana ulaşım aksı geçmekte olup, doğusundan ise 15 metre genişliğinde köy yerleşimleri ile bağlayıcı nitelikte bir aks tanımlanmıştır.

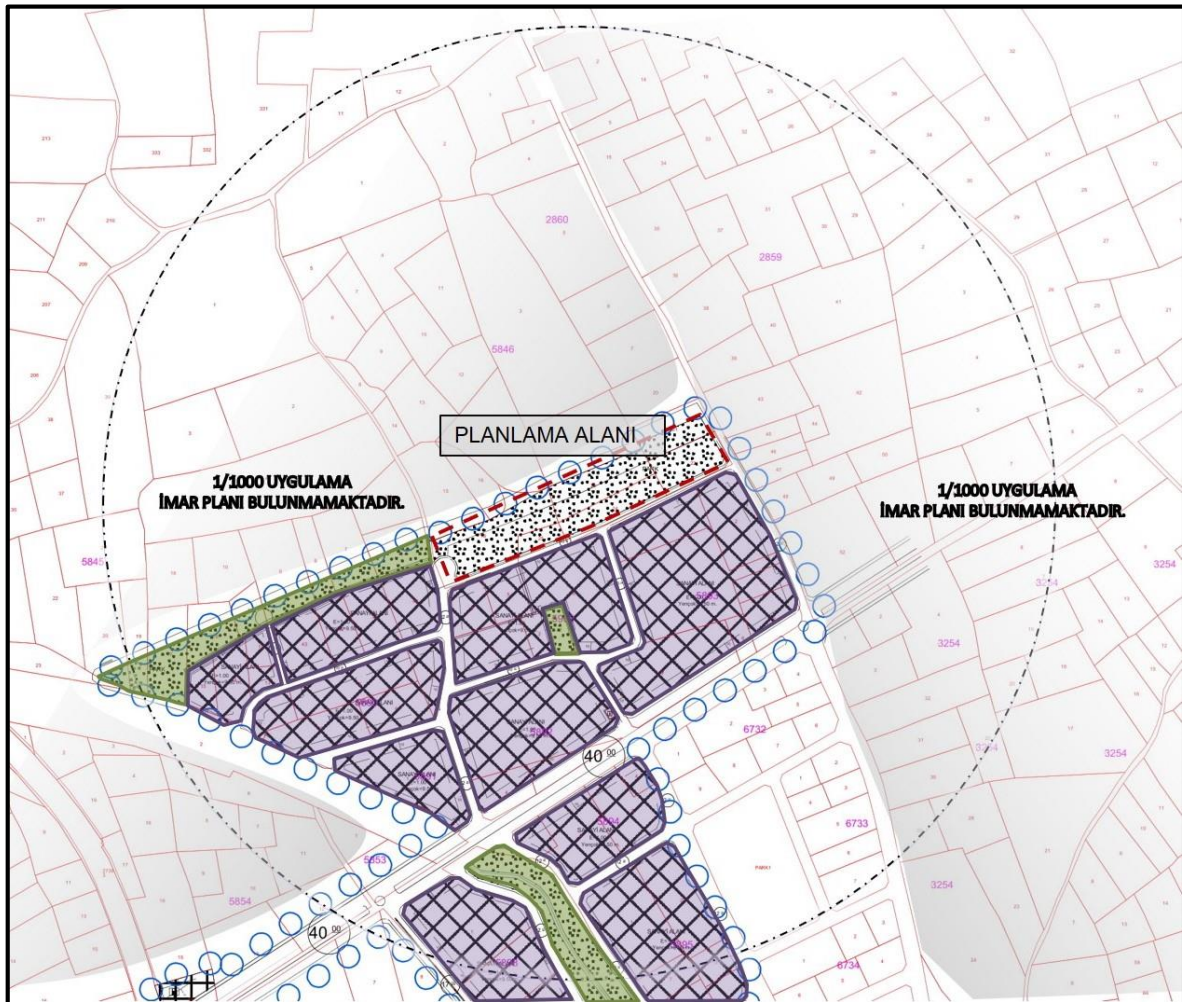
Sosyal Altyapı açısından değerlendirildiğinde ise; planlama alanı "Büyük Kentsel Yeşil Alanlar" olarak tanımlanan alan içerisinde kalmakta olup, kuzeyde tarım ve sanayi alanları arasında tampon görevi görecektir nitelik taşımaktadır.



Şekil 6: Planlama Alanının Çevresel Teknik ve Sosyal Altyapı Durumu-1

İ. ATAKAN AYVAZ LTD. ŞTİ.

Sosyal Altyapı açısından değerlendirildiğinde ise; planlama alanının çevresinde 500 metre yürüme mesafesinde yaklaşık 16407,57 m² büyüklüğünde “Park Alanı” yer almaktadır. Sosyal altyapı alanlarının geneli yerleşimin yoğunlaştığı planın güney kesiminde yer almaktadır.



Şekil 8: Planlama Alanının Çevresel Teknik ve Sosyal Altyapı Durumu-3

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 9: Türkiye Deprem Tehlike Haritası (AFAD, 2018)

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanına ilişkin jeolojik etüd ayrıntıları alt ölçekte verilecektir.

2.4.3. Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı; eğim durumu bakımından düz ve düze yakın durumdadır. Planlama alanı, batı-doğu istikametinde denizden ortalama 95.17-97.20 m. yüksekliktedir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanı düze yakın bir araziye sahip olduğundan herhangi bir yöne bakılı değildir.

2.5. PLANLAMA ALANI ARAZİ KULLANIM DURUMU

Söz konusu planlama alanının mevcut arazi kullanım durumu incelendiğinde; planlama alanında parsellerin ağırlıklı olarak yapılaşmadığı, kısmen depolama alanı olarak kullanıldığı görülmektedir. Söz konusu alan, Bursa'nın önemli ulaşım akslarından biri olan İzmir Yolu Caddesi'nin güneyinde ve bu yola bağlanan Aladdinbey Caddesi'nin batısında yer almaktadır. Planlama alanı yakın çevresinde mevcut durumda Sanayi Alanları ile Tarım Alanları bulunmaktadır.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2



Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı sınırları içerisinde yer alan 5846 ada 18-22-23-24-25 parsellerden oluşmakta olup, toplamda 5 parseli kapsamaktadır. Parsellerin tamamı özel mülkiyete ait olup, toplam alan parsel alanı büyüklüğü yaklaşık 16867,89 m²'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 Bahıklı'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.

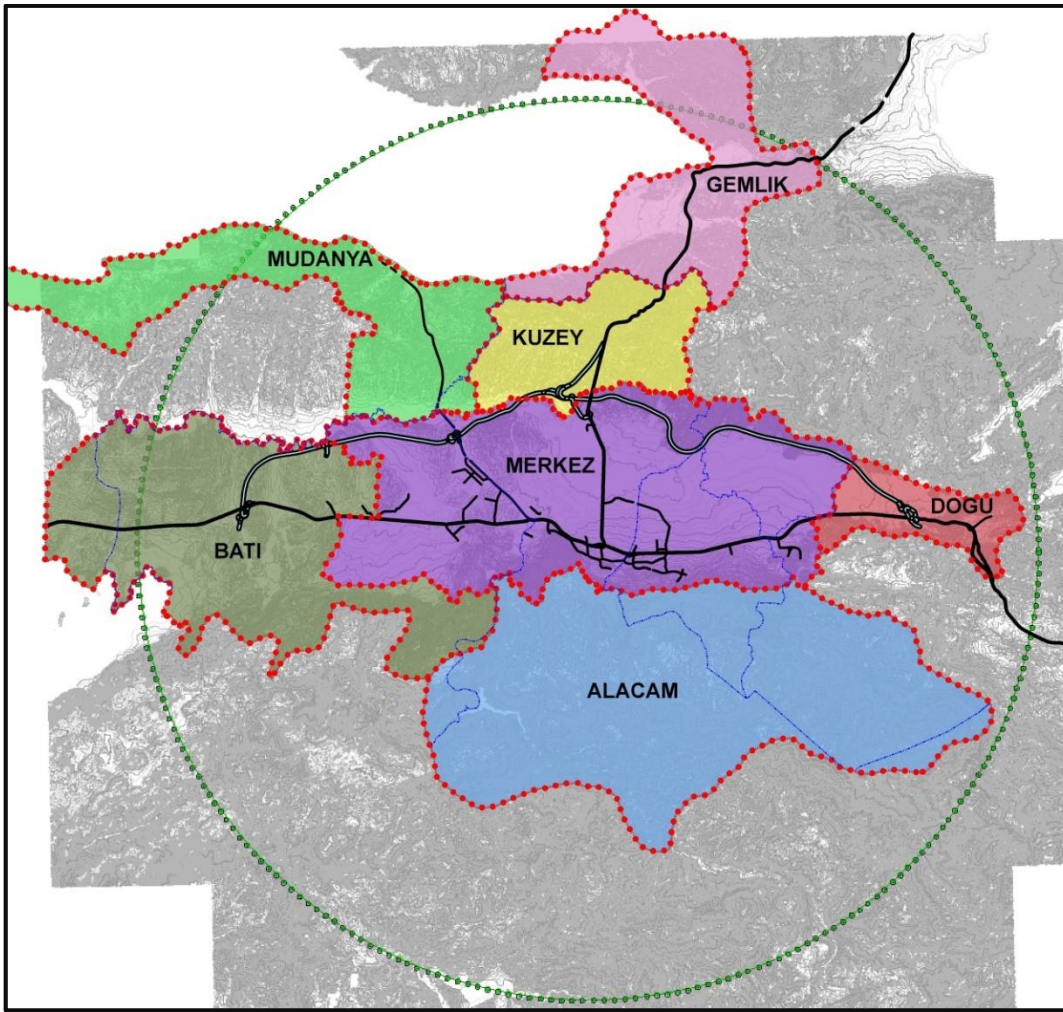
6.1.1.5.15. Merkez planlama alanı için 1/25.000 ölçeğinde Ulaşım Ana Planı kararları doğrultusunda yeni ulaşım planlaması yapılacaktır.



Şekil 10: 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.

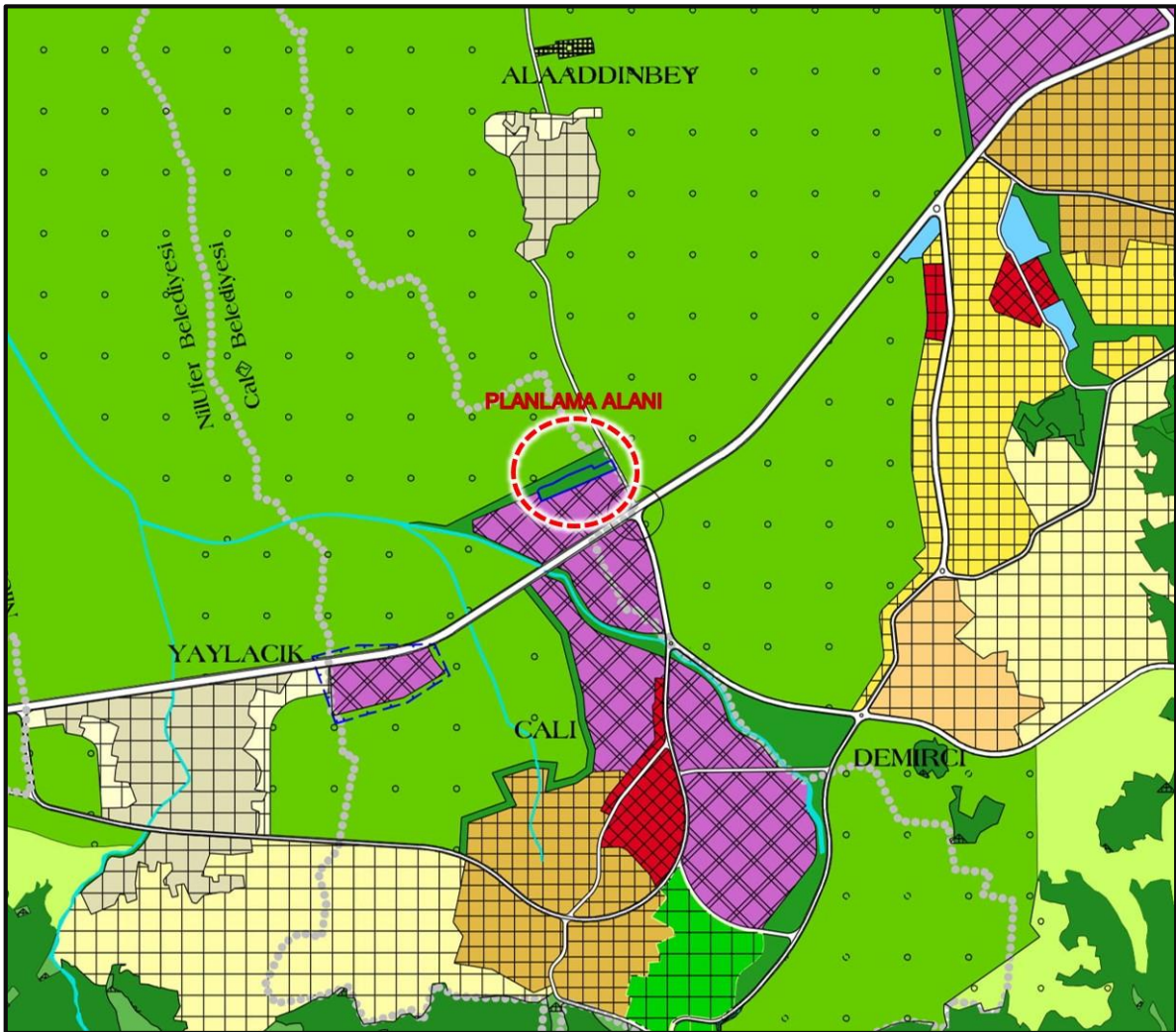


Şekil 11: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Planlama Bölgeleri Dağılımı

Planlama alanına ilişkin, mevcut plan kararları incelendiğinde; yürürlükteki 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda söz konusu planlama alanı, **“Büyük Kentsel Yeşil Alan”** olarak planlıdır. Söz konusu parselin çevresinde ağırlıklı olarak Sanayi Alanları ve Ticaret Alanları yer almaktadır. Söz konusu alana ilişkin, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinde;

"9.3. Kentsel Yeşil Alanlar başlığı altında;

- Toplumun yararlanması için ayrılan kapsamında oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, piknik, eğlence, fuar, botanik, ve hayvanat bahçeleri ile bölgesel parklar bu kapsamdadır.
- Bu alanlarda çevresinde ihtiyacı karşılayacak tesisler yok ise; büfeler, havuzlar, pergolalar, açık çayhane ve genel heladan başka tesisler yer alamaz. Planlama alanında yer alacak yoğunluklar bu planda önerilen brüt yoğunlukları aşamaz.” maddeleri yer almaktadır.



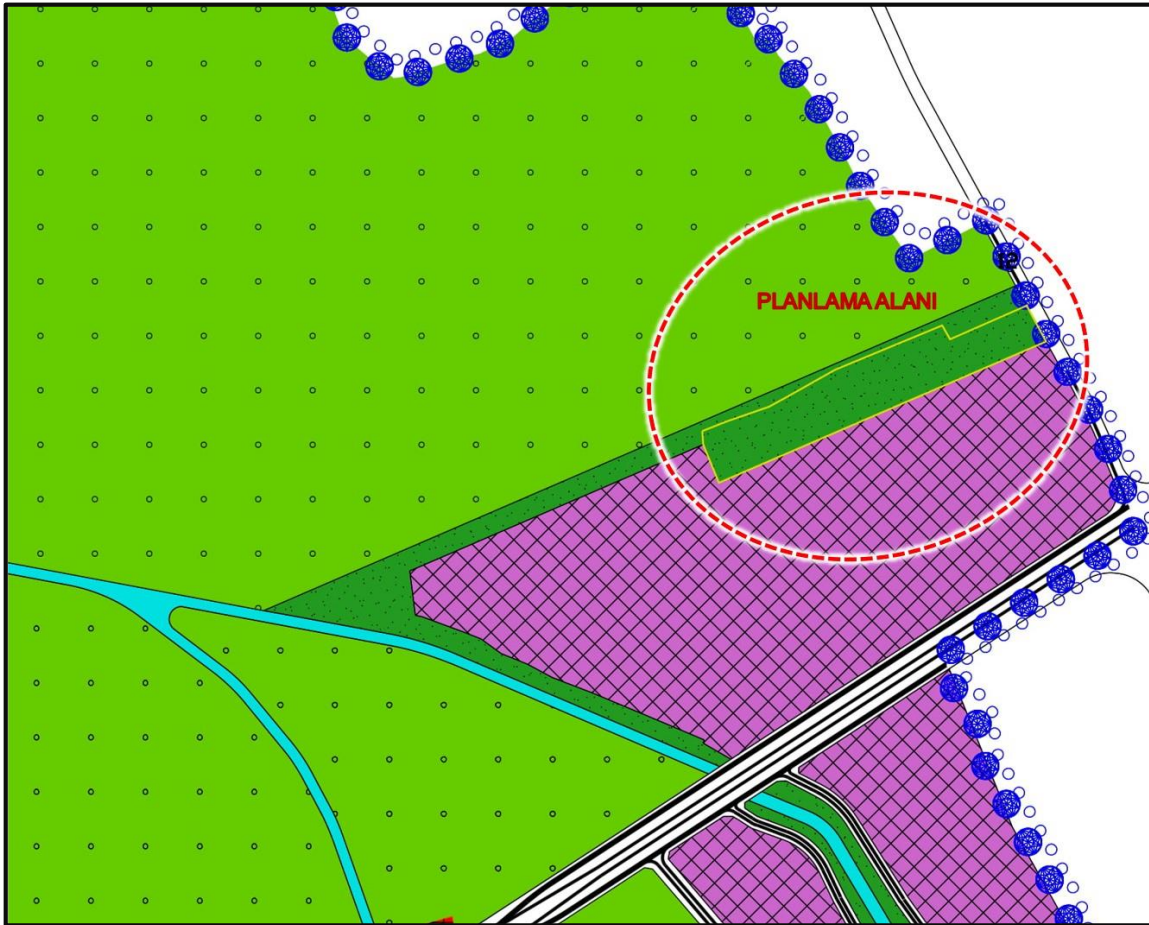
Şekil 12: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri

3.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanının, yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Çalı Nazım İmar Planı'ndaki durumu incelendiğinde; söz konusu parsel mevcut durumda **“Park ve Yeşil Alan”** olarak planlıdır. Söz konusu parselin çevresinde ağırlıklı olarak Sanayi Alanları bulunmaktadır. Söz konusu alana ilişkin, 1/5000 Ölçekli Çalı Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinde Park ve Yeşil Alanlar için;

“4. Kentsel Sosyal Donatı Alanları başlığı altında;

- *Bu alanlar kapsamında her türlü özel ya da resmi sağlık, eğitim, spor, sosyal ve kültürel tesisler, ibadet yerleri, idari ve sosyal tesisler, ticaret, park ve yeşil alanlar gibi konut ve çalışma alanlarının ihtiyacı olan ve yasanın öngördüğü kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarıdır.*
- *Onaylı imar planı olan ve emsal belirtilen alanlar dışında emsal belirtilmeyen adalarda en fazla emsal:0.80 olabilir.*
- *Yapı yüksekliği ise yapının özelliklerine ve jeolojik etütlere bağlı olarak serbesttir.”* maddeleri yer almaktadır.



Şekil 13: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

4.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Çalı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve tapunun H21C09A3A-3B pafta, 5846 ada 18, 22, 23, 24 ve 25 numaralı parsellerde kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Çalı Nazım İmar Planı Değişikliği ile; mevcut 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Büyük Kentsel Yeşil Alan", 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Park ve Yeşil Alan" ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Park Alanı" olarak tanımlı parseller her ne kadar planlama alan sınırı içerisinde olsa da uygulama sınırı dışında bırakılmış ve uygulama görmemiştir. Plan yapım aşamasından günümüze kadar da herhangi bir kamulaştırma da yapılmamıştır. Bu durum park alanı fonksiyonunda kalan parseller için çok ciddi bir hak kaybına ve mağduriyete sebebiyet vermiştir.

Plan değişikliğini kapsayan alanda bulunan 5846 ada 22 parsel daha önce parsel bazında yaşanan hak kaybı ve mağduriyeti gidermek amacı ile Nilüfer Belediyesi'ne başvuruda bulunmuş ancak bu başvuru Nilüfer Belediye Başkanlığı'nın 16.01.2014/37 sayılı kararı ile reddedilmiştir. İlgili parselin maliki bu kararın reddedilmesi sebebiyle mahkemeye başvurmuş ve yapılan işlemin hukuka uygun bulunmadığı mahkeme kararıyla tescillenmiştir. Söz konusu Bursa 2. İdare Mahkemesi 2014/180 esas nolu mahkeme kararında;

*"Dava konusu parselin (5846/22) bulunduğu bölgeyi kapsayan 1/5000 Ölçekli Çalı Belediyesi Nazım İmar Planı'nın ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın planlama hiyerarşisi, kanun ve yönetmeliklere uygun olarak onaylandığı belirlenmiştir. **Ancak söz konusu alanın Büyükşehir Belediyesi sınırlarına dahil olması ile birlikte dava konusu parselin bulunduğu bölgede Uygulama İmar Planı sınırının ve işlevlerinin değiştiği tespit edilmiştir.***

*Dava konusu parsel, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda **Park ve Dinlenme Alanı'nda**, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ise, **kısmen 10 metrelik Yol Alanında, kısmen de Plan dışında** kalmaktadır. Dolayısıyla; 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın uygulama sınırları uyuşmamaktadır. Söz konusu uyuşmazlığın;*

Dava konusu parselle ilişkin yapılan ilk İmar Planları'nın Çalı Belediyesi tarafından 26.02.1993 tarihinde onaylanması ve uygulama sınırının bu plan sınırları dikkate alınarak Çalı Belediye Encümeni'nin 29.09.2000 tarih ve 79 sayılı kararıyla belirlenmesi.

Çalı Mahallesi'nin Büyükşehir Belediyesi sınırlarına dahil olmasıyla birlikte, söz konusu parselin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.04.2008 tarih ve 286 sayılı kararıyla onayladığı 1/5000 Ölçekli Çalı Revizyonu Nazım İmar Planı'nda Park ve Dinlenme Alanı'na alınması ile oluştuğu tespit edilmiştir.

Dolayısıyla söz konusu parsel, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda **Park ve Dinlenme Alanı'nda** kalmaktayken, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda **plan sınırı dışında** kalmaktadır.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddesindeki; "Büyükşehir içindeki belediyelerin Nazım Plan'a uygun olarak hazırlayacakları Uygulama İmar Planları'nı, bu planlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon planlarını ve imar ıslah planlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; Nazım İmar Planı'nın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde Uygulama İmar Planları'nı ve Parselasyon Planları'nı yapmayan ilçe belediyelerinin Uygulama İmar Planları'nı ve Parselasyon Planları'nı yapmak veya yaptırmak" hükmü uyarınca,

17.04.2008 tarihinde Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılan 1/5000 Ölçekli Çalı Nazım İmar Planı'nın ardından, Nilüfer Belediyesi tarafından dava konusu parsel için üst ölçekli Nazım İmar Planı'na göre; **1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırının dava konusu parseli de içerisine alacak şekilde değiştirilmesi ve Parselasyon Planı'nın yeniden yapılması veya dava konusu parselin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na göre Park ve Dinlenme Alanı'nda kalmasından dolayı kamulaştırılması gerekmektedir.**

Ancak söz konusu işlemler, ilgili belediyeler tarafından yapılmadığından 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'na, 3194 sayılı İmar Kanunu'na ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne aykırıdır. denilmekte olup, söz konusu parselle ilişkin Nilüfer Belediye Başkanlığı'nın 16.01.2014/37 sayılı kararında hukuka uygunluk bulunmadığı ifade edilmiştir.

Plan değişikliğini kapsayan alanda bulunan 5846 ada 24 parsel ise yaşanan hak kaybı ve mağduriyeti gidermek amacı ile planda park alanı tanımlı parsellerinin kamulaştırmasız el atmadan doğan tazminatın ödenmesine ilişkin dava açmış ve haklı bulunmuştur. Söz konusu Bursa 6. Asliye Hukuk Mahkemesi 2018/508 esas nolu davanın mahkeme kararında;

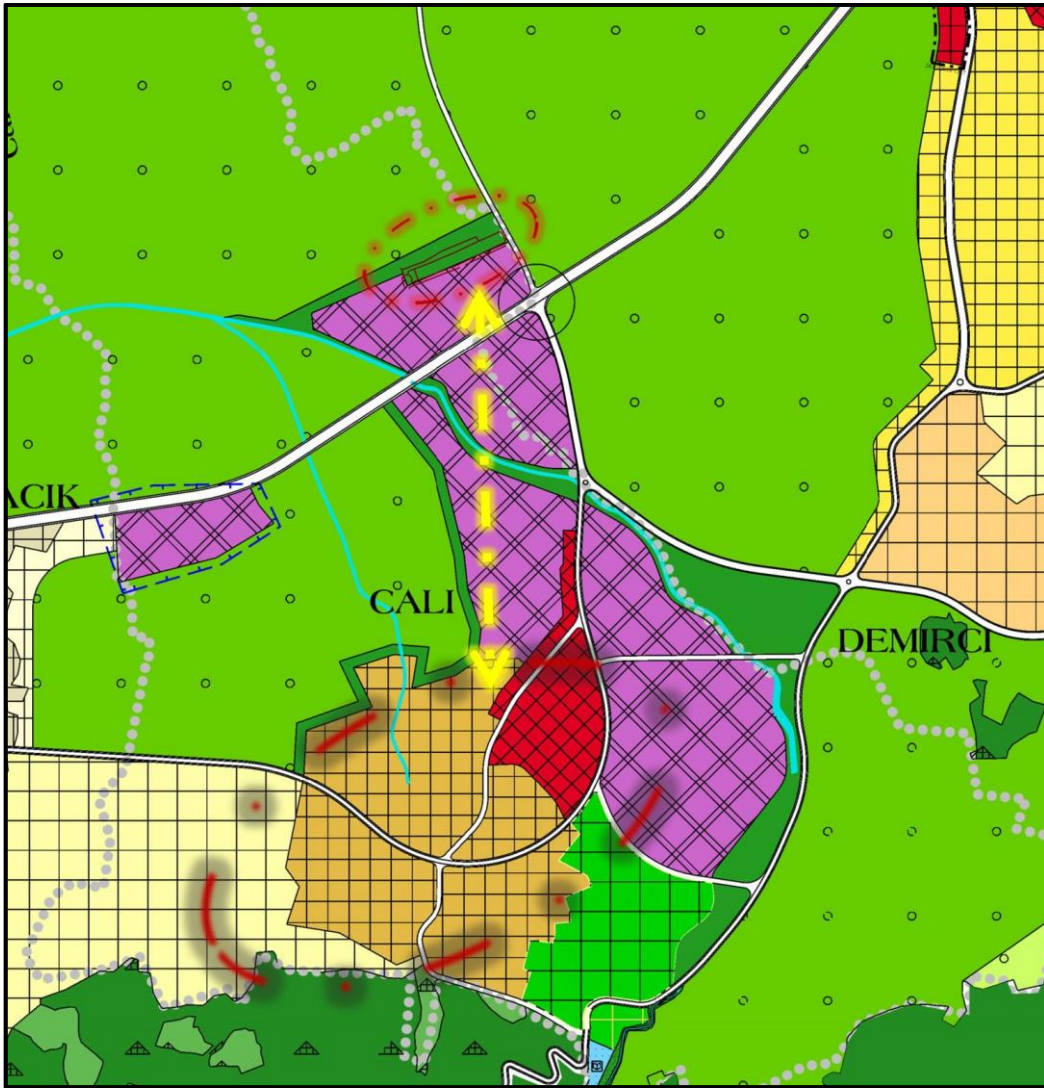
“Nilüfer Belediye Başkanlığı adına açılan davanın KABULÜNE, 5000,00 TL kamulaştırmasız el atmadan doğan tazminatın 27/04/2018 tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte davalı Nilüfer Belediye Başkanlığı’nda alınarak davacıya verilmesine ve fazlaya ilişkin talebin saklı tutulmasına....” şeklinde karar verilmiştir.

Yukarıda detaylı açıklanan mahkeme kararları göz önüne alındığında; plan değişikliğini kapsayan alandaki parsel maliklerinin hak kaybına uğradıkları ve mağdur edildikleri açıkça görülmektedir. Ayrıca planlama alanında plan onama tarihinden bu yana herhangi bir kamulaştırma işlemi başlatılmamış olup parsellerin tamamı düşünüldüğünde kamulaştırma bedellerinin de ilgili belediye tarafından ödenemeyecek kadar yüklü olduğu açıktır.

4.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanı mevcut durumda “Park ve Yeşil Alan” planlı olup, bu alan plan genelindeki nüfusa hizmet edecek nitelikte bir Park Alanı değil, Sanayi Alanı fonksiyonu ile Tarım Alanları arasındaki tampon bölge olarak hizmet vermektedir.

Mevcuttaki Park ve Yeşil Alan plan bütününde incelendiğinde; konut alanı fonksiyonlarının bulunduğu bölgeye kuşbakışı 1,2 km. mesafede olup, bu fonksiyon ile arasında 40 m. genişliğinde bir ulaşım aksı da bulunmaktadır. Bu durumda erişim mesafesi, yapay eşikler ve doğal eşikler göz önüne alındığında planlama alanındaki Park ve Yeşil Alan olarak tanımlanan alanın yaşan nüfusun kullanabileceği bir alan niteliğinde olmadığı görülmektedir.



Şekil 15: Planlama Alanının Çevresel Analizi

4.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Planlama alanı sınırları içerisinde yer alan 5846 ada 18, 22, 23, 24 ve 25 parsellerde, yukarıdaki açıklanan gerekçeler kapsamında planlama alanındaki sorunun giderilmesi amacı ile plan değişikliği talep edilmektedir. Planlama alanında mevcut durumda **“Park ve Yeşil Alan”** fonksiyonunda kalan alan; bölgenin çevre yapılaşma fonksiyonlarında uygun olarak kısmen **“Sanayi Alanı”**, kısmen **“Park ve Yeşil Alan”** olarak düzenlenmiş, tarım alanları ile sanayi alanları arasındaki yeşil taponun sürekliliği bozulmadan devam etmesi sağlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği temelde gerekçe kısmında yer alan mahkeme kararları göz önünde bulundurulduğunda hukuka uygunluk gözetmeksizin yapılan planlama uygulamasının düzeltilmesi, uygulamada yaşanan maduriyetin çözümlenebilmesi amacı ile yapılmış olup, mevzuat açısından uygunluk taşımaktadır.



Şekil 16: Planlama Alanına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Söz konusu planlama alanı fonksiyonu “Sanayi Alanı” ve “Park ve Yeşil Alan” belirlenmiş olup, alan büyüklükleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (%)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (%)
SANAYİ ALANI (BÖLGESİ)	-	-	12309,06	%80,15
BÜYÜK KENTSEL YEŞİL ALANLAR	15358,14	%100	3049,08	%19,85
TOPLAM	15358,14	%100	15358,14	%100

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

5. KURUM GÖRÜŞLERİ

Söz konusu planlama alanı sınırları içerisinde yer alan Nilüfer İlçesi, Çalı Mahallesi 5846 ada 18-22-23-24-25 parsellere ilişkin; Nilüfer Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü’nün 03.05.2021 tarih E. 46213 sayılı yazısında;

“Söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’ne uygun olarak hazırlanması koşulu ile Kurumumuzca uygun görülmektedir.” denilmektedir.



T.C.
NİLÜFER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü



Sayı : 65418203-045-E.46213

03.05.2021

Konu : Görüşler

İ.ATAKAN AYVAZ PLANLAMA
Altınşehir Mah.204. Sk.No:35
Nilüfer/BURSA

İlgi: 07.04.2021 tarih ve 46213 sayılı dilekçeniz;

İlgi dilekçeniz ile; Çalı Mahallesi 5846 ada 18-22-23-24-25 parsellerin Park ve Dinlenme Alanı fonksiyonun değiştirilerek Sanayi Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Park ve Dinlenme Alanı olarak belirlenmesine yönelik 1/5000 ölçekli plan değişikliği talebine ilişkin kurum görüşümüz istenmektedir.

Söz konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak hazırlanması koşulu ile Kurumumuzca uygun görülmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

5070 sayılı kanun ile değiştirilmiştir
Adli Sicil Sicil No: 1/5000
İPEK DEĞİRKİSSENA

e-imzalıdır
Osman AYRADİLLİ
BAŞKAN YARDIMCISI

Bu belge Nilüfer Belediye Başkanlığında uygulanmakta olan Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi kapsamında korunmaktadır.

İhsaniye Mah. Cumhuriyet Meydanı 2/A 2/B Blok 16130 Nilüfer, Bursa
Tel:444 16 03 Fax:02242959526 Elektronik Ağ: <http://www.nilufer.bel.tr/>
Kep Adresi : niluferbelediyesi@hs01.kep.tr, niluferbelediyesi@hs03.kep.tr

Bilgi İçin : Cemile ALTINDIS
cemilealtindis@nilufer.bel.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Bu belgedeki elektronik imzayı <https://www.e-islem.net/BelgeDogrula/EImzaDogrulama> sayfasını ziyaret ederek c1222VVF kodu ile doğrulatabilirsiniz.



Şekil 17: Planlama Alanına İlişkin Nilüfer Belediye Başkanlığı'nın Görüşü