# İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

## METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

| |
|---|
| **BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BALAT MAHALLESİ, 2583/1, 2594/1, 2596/1-2, 2593/1, 2595/1, 4138/1-3, 4211/PARK-2 ADA/PARSELLERE İLİŞKİN BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ** |
| **AÇIKLAMA RAPORU** |

| **Dosya No:** | **PİN:** |
|---|---|
| DEVİNGEN Planlama | |
| Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin …../……/.20….. tarih ve …….. sayılı kararı ile onaylanmıştır. | **Alinur AKTAŞ**<br>Büyükşehir Belediye Başkanı |

# BBŞB MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Balat Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21B24C pafta 2583/1, 2594/1, 2596/1-2, 2593/1, 2595/1, 4138/1-3, 4211/park-2 ada/parsellere ilişkin olarak, BBŞB Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanması talebi üzerine gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

## KONUM

Plan değişikliğine konu alan, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Balat Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Söz konusu alanlar Bursa Mudanya Bulvarının yaklaşık 800metre ila 1km. batısında, Bursa Çevreyolu'nun ise yaklaşık 300m. ila 1km. güneyinde konumlanmaktadır. 4138ada 1-3 parsel ise Bursa Çevre yolunun yaklaşık 300m. kuzeyinde konumlanmaktadır.



## YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Planlama alanına ilişkin yürürlükteki plan kararları şu şekildedir;

**2583/1, 2594/1, ve 2596/1-2, 2593/1, 2595/1, ada/parsel numarası ile kayıtlı taşınmazlar;**

- BBŞB Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında **"Orta Yoğunlukta Konut Gelişme Alanı"** olarak planlıdır.

- 1/5000 Ölçekli Nilüfer Belediyesi Nazım İmar Planı'nda **"Yeşil Alan"** olarak planlıdır. 2583 ada 1 parselin bir kısmı ise "**Spor Alanı"** olarak planlanmıştır. Ancak plan kararı üzerine yürütmeyi durdurma kararı vardır. **Onaylanan plan değişikliği öncesi ise söz konusu parseller "200 kişi/ha. Yoğunluklu Konut Gelişme Alanı" olarak planlı idi.**

**4211ada, park tescilli parsel ve 2 parsel numarasındaki taşınmaz;**

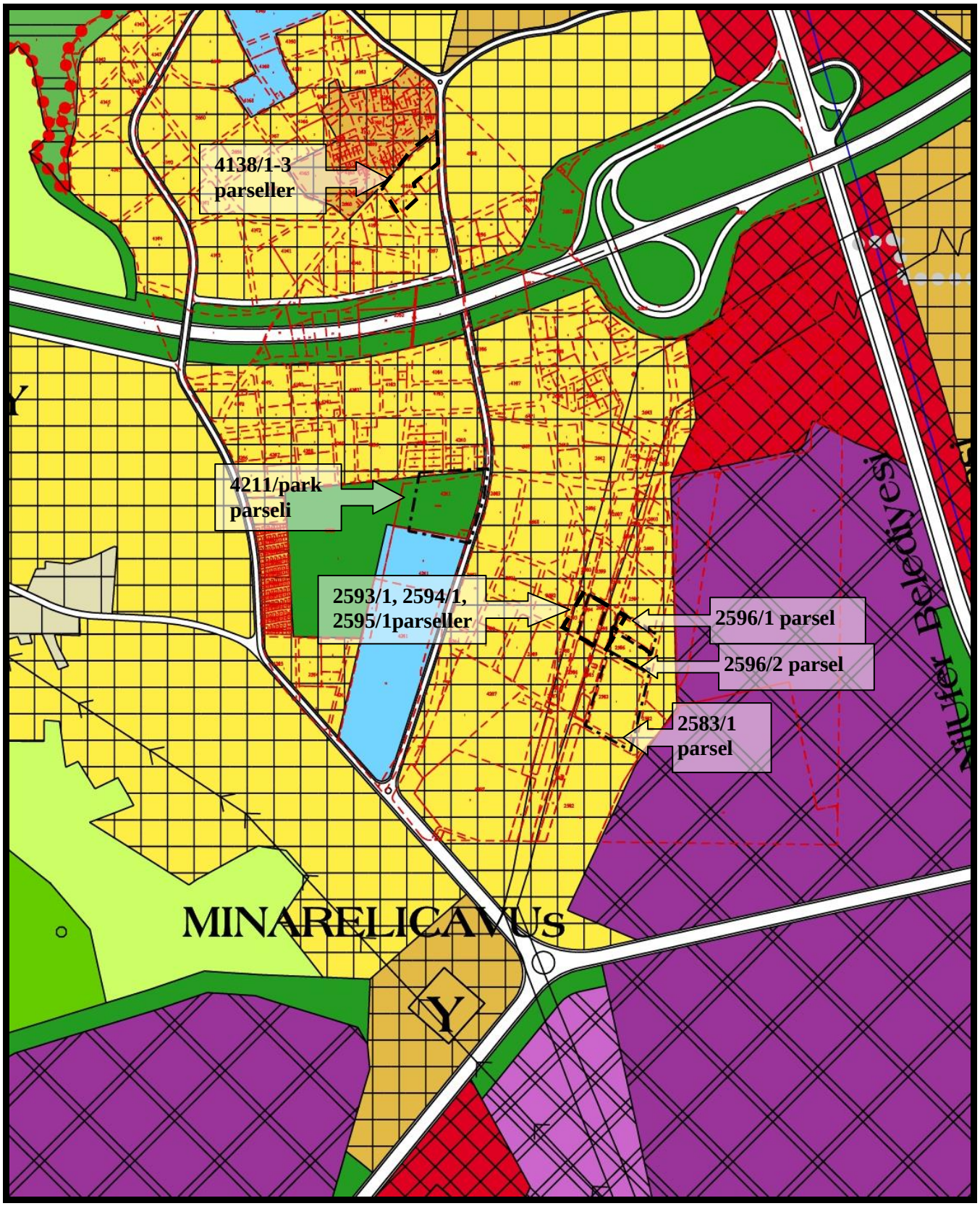
- BBŞB Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında **"Yeşil Alan"** olarak planlıdır.

- 1/5000 Ölçekli Nilüfer Belediyesi Nazım İmar Planı'nda **"Ticaret Konut Alanı"** olarak planlanmıştır. Ancak plan kararı üzerine yürütmeyi durdurma kararı vardır. **Onaylanan plan değişikliği öncesi ise "Yeşil Alan, Spor Alanı ve Kültürel Tesis Alanı" olarak planlı idi.**

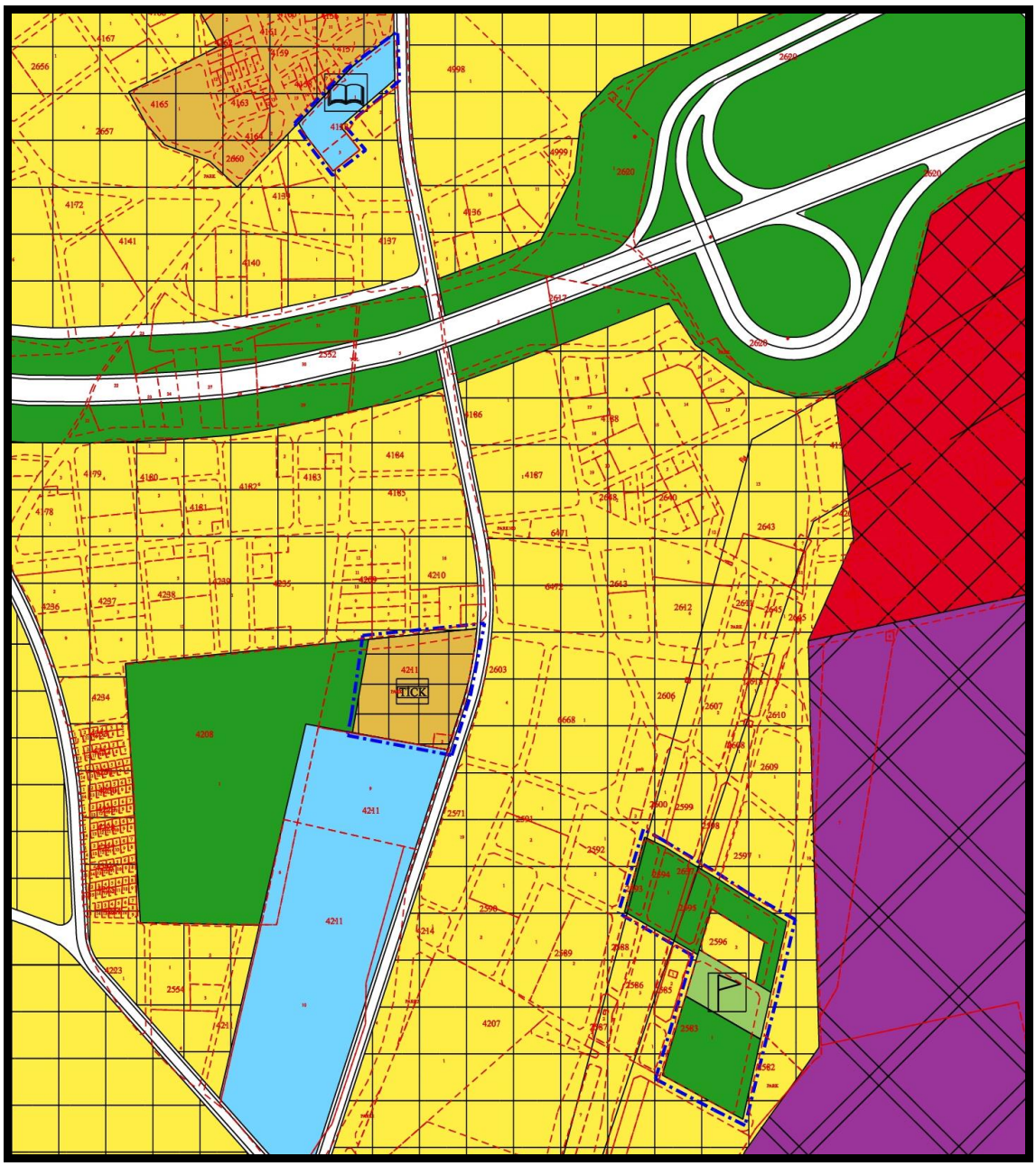
**4138 ada, 1 -3parseller;**

- BBŞB Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında **"Orta Yoğunlukta Konut Gelişme Alanı"** olarak planlıdır.

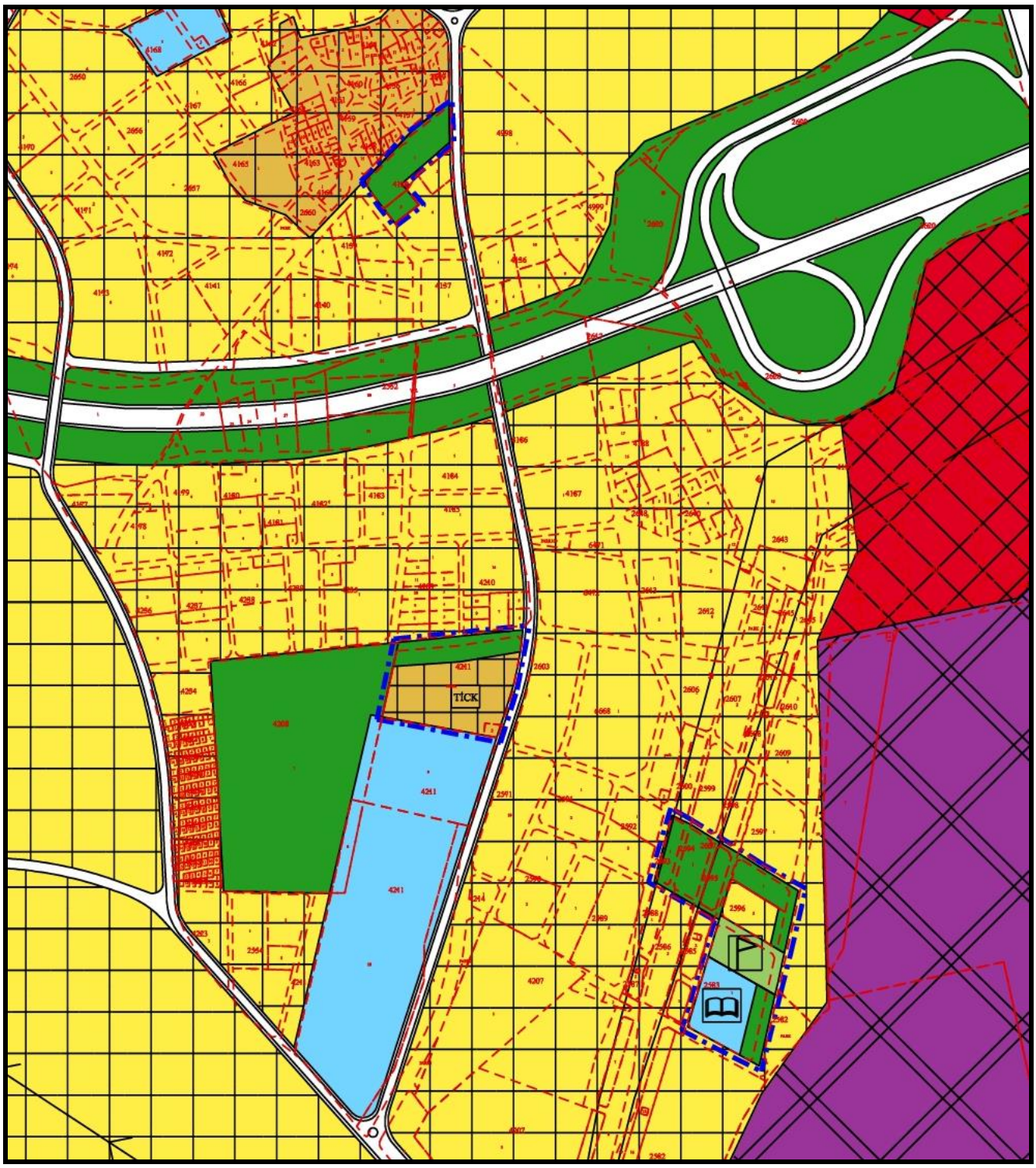
- 1 parsel, 1/5000 Ölçekli Nilüfer Belediyesi Nazım İmar Planı'nda **"Kültürel Tesis Alanı"** olarak planlıdır. 3 numaralı parsel ise Yeşil Alan olarak planlıdır. Ancak plan kararı üzerine yürütmeyi durdurma kararı vardır. **Onaylanan plan değişikliği öncesi ise 1 ve 3 parseller "Yeşil Alan" olarak planlı idi.**




**YÜRÜRLÜKTEKİ (PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNCESİ) BBŞB MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NİP ÖRNEĞİ**




**ONAYLANARAK ASKIYA ÇIKAN**
**BBŞB MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NİP ÖRNEĞİ**
**(BBŞBMK:17.01.2019 / 32 - ASKI: 11.02.2019 - 11.03.2019)**




**ONAYLANARAK ASKIYA ÇIKAN**
**BBŞB MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NİP ÖRNEĞİ**
**(BBŞBMK:23.01.2020/213 - ASKI: 18.02.2020/ 18.03.2020)**

**GEREKÇE**

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Balat Mahallesi sınırlarında kâin ve önceden konut alanı olarak planlı 2583/1, 2594/1, 2593/1, 2595/1, 2596/1-2 ada parsellerin olduğu bölgenin üzerinden Yüksek Gerilim Enerji Nakil Hattı geçtiği görülmektedir. Yüksek Gerilim Hatlarının, yaydığı elektromanyetik dalgalar nedeniyle, sağlık açısından oldukça zararlı etkilerinin olduğu bilindiğinden, parsel malikleri mağdur duruma düşmüştür.

Parsellerin Enerji Nakil Hattının altında olmasından dolayı **evvelce,** ilk olarak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda değişiklik yapılmış ve Enerji Nakil Hattının altında kalan konut alanları, tapuda 4211 ada/park parseli olarak tescilli alan takas edilmiştir. Yapılan plan değişikliği ile; Konut alanı olarak planlı 2583/1, 2594/1, 2596/1-2 ada/parsel numarası ile kayıtlı taşınmazlardan; 2583/1 parselin bir kısmı "Spor Alanı", diğer kısmı ve 2594/1, 2596/1-2 ada/parseller ise "Yeşil Alan" olarak planlanmıştır. Planlama alanının kuzey kısmında yer alan 4138 ada 1 parsel alanı ise "Kültürel Tesis Alanı" olarak planlanmıştır. "Park Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Kapalı Spor Tesisi Alanı" olarak planlı ve park parseli olarak tescilli 4211ada/park parseli, mevcut Enerji Nakil Hatlarından dolayı takas edilerek "Ticaret Konut Alanı" olarak planlanmıştır. (BBŞBMK:15.06.2017/1705 Yeni yerleşim alanı olarak bilinen Balat Konut gelişme alanında çevrenin ihtiyaçlarının bu yönde olduğu tespit edilmiştir. Yakın çevresine hizmet edecek ticari birimlerin yetersizliği dolayısı ile takas edilen alanın "Ticaret Konut Alanı" olarak planlanması öngörülmüştür. Söz konusu 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı değişikliği **Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 15.06.2017 tarih ve 1705 sayı** ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Söz konusu plan değişiklikleri Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 20.10.2016/2096 ve 15.06.2017/1705 tarih/sayılı kararlar ile kademeli olarak onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Ancak söz konusu plan tadilatlarına açılan dava sonucu Bursa 3.İdare Mahkemesince 13.07.2017 tarih ve 2017/839 Esas sayılı Yürütmeyi Durdurma kararı verilmiştir. Bu karara yapılan itiraz İstanbul Bölge İdare Mahkemesi, 4. İdare Dava Dairesi tarafından reddedilmiştir. Bursa 2.İdare Mahkemesince 10.11.2017 tarih ve 2017/1589 Esas nolu karar ile savunma belgelerinin istenmesi kararlaştırılmıştır. Ancak süreç sonucunda **Bursa 3. İdare Mahkemesince 08.02.2018 tarih ve 2017/1587 Esas sayılı Yürütmeyi Durdurma kararı verilmiştir.** Bu nedenle söz konusu parsellerde plan değişikliği yapılması gerekliliği doğmuştur. Ayrıca evvelce yapılan plan değişikliği 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında yapılmış olup, yapılan değişiklik BBŞB Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planına işlenmemiştir. **Yapılan plan değişikliğinin 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planına da işlenmesi uygun görülmüştür.**

Evvelce bölgede yapılmış olan imar planı değişikliklerine karşı açılan davalarda yargı makamlarının kararlarının yol göstericiliği çerçevesinde düzenleme yapılması uygun görülmüştür. Yargı kararlarında "Özel yarar ile kamu yararının çakıştığı noktada imar planı değişikliği yapılabilir" denmektedir. Bu doğrultuda, yapılan plan değişikliği ile

- Yürürlükteki değişik kademelerdeki planların birbiri ile uyumu sağlanmıştır. Yapılan yeni plan değişikliği ilk olarak 1/25000-1/5000 Ölçekli Nazım İmar planlarında hazırlanmıştır.
- Yapılan plan değişiklikleri ile sosyal donatı alanları (yeşil alan, kültürel tesis alanı ve spor alanları oluşturulmuş) arttırılmıştır.
- Enerji nakil hatlarından ve Sanayi Alanlarından uzak Konut Alanları oluşturulmuştur.
- Düzenlenebilir, projelendirilebilir büyüklükte bütüncül donatı alanları oluşturulmuştur.
- Hiçbir kamu zararı oluşturulmamıştır.
- Yürürlükteki İmar Planının bütünlüğü ve ilkeleri korunmuştur.

Bu nedenle öncelikle 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları'nda değişiklik yapılmış ve Enerji Nakil Hattının altında kalan özel mülkiyetteki konut alanları, tapuda 4211 ada/park parseli olarak tescilli alanın bir kısmı ile takas edilmiştir. Yapılan 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile; 2583/1'in büyük bir kısmı, 2594/1, 2596/1 ada/parseller **"Yeşil Alan"** olarak planlanmıştır. 2593/1 ve 2595/1 ada/parsel numaralı taşınmazlar ise 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında **"Yeşil Alan"** olarak planlı park tescilli parsellerdir. Plan değişikliği ile Yeşil Alan olarak planlanan özel mülkiyetteki parseller ile beraber bütünlük teşkil etmesi açısından bu parsellerin de BBŞB 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında Yeşil Alan olarak planlanması uygun görülmüştür. Zira 1/25000 Ölçekli Planlar Üst Ölçekli Planlar olup fonksiyonların parsel bazında değil, bütüncül olarak ele alınması gerektiği planlardır. Bu bakımdan zaten alt ölçekli planlarda da Yeşil Alan olarak planlı olduğundan plan değişikliği kapsamına alınmıştır.

Enerji nakil hattının altında kalan bu alanların büyük kısmı zaten 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Yeşil Alan olarak planlı olup, sadece plan değişikliğine konu özel mülkiyetteki parsellerin olduğu kısmın Sanayi Alanı ve Enerji Nakil Hatları arasında kaldığı tespit edilmiştir. Söz konusu parseller konut birimleri için elverişli olmayan bir alanda

kalmaktadır. Ayrıca ENH altında kalan parsellerin Yeşil Alan olarak planlanmasıyla, kamuya hizmet eden ve uzun bir yeşil aks oluşturan Yeşil Alanlara da katkıda bulunulmuş olunacaktır. Kamu hizmeti gören yeşil alanların bütünlüğünün korunması son derece önemlidir. Takas edilmesi önerilen alan da şahıs mülkiyetinde olmayıp park tescilli kamu parseli olduğundan söz konusu takas işleminin yasal olarak bir engeli de bulunmamaktadır.

1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Yeşil Alan" olarak planlı ve park parseli olarak tescilli 4211ada/park parselinin bir kısmı ise, mevcut Enerji Nakil Hatlarından dolayı takas edilerek **"Ticaret Konut Alanı"** olarak planlanmıştır. Yeni yerleşim alanı olarak bilinen Balat Konut gelişme alanında çevrenin ihtiyaçlarının bu yönde olduğu tespit edilmiştir. Yakın çevresine hizmet edecek ticari birimlerin yetersizliği dolayısı ile takas edilen alanın "Ticaret Konut Alanı" olarak planlanması öngörülmüştür. 4211 ada park parselinin diğer bir kısmı ise "Yeşil Alan" olarak bırakılmıştır.

4138 ada 1 ve 3 parseller, Kültürel Tesis Alanı olarak planlanmıştır. 2583 ada 1 parselin kuzey kısmı ise Spor Alanı olarak planlanmıştır. Böylelikle gelişim sürecini yaşayan Balat yerleşimi için Sosyal ve Kültürel faaliyet alanları oluşturulmuştur. Ayrıca elde edilen bütüncül Yeşil Alanlar ile de yine gelişim gösteren bir yerleşim için sosyal altyapı alanları oluşturulmuştur.

**Önerilen plan değişikliği Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.01.2019 tarih / 32 sayılı kararı ile onaylanmış ve 11.02.2019 ve 11.03.2019 tarihleri arasında bir ay süre ile askıda ilan edilmiştir.** Söz konusu plan değişikliğine itiraz olduğu bildirilerek, plan değişikliği tekrar görüşülmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir. İmar Komisyonu değerlendirmeleri ve görüşmeleri sonucunda, bazı fonksiyonlarda yer değişikliği yapılarak plan değişikliği alternatifi oluşturulmuş ve onaylanmak üzere onay merciine sunulmuştur. Önerilen plan değişikliğinde 4211 ada park parselinde oluşturulan Ticaret Konut Alanı ile Yeşil alan konumları farklılaştırılmıştır. Yeşil Alan, Ticaret Konut Alanının kuzeyinde ve ana yolun güneyinde tampon vazifesi görmesi amacı ile planlanmıştır. Diğer yandan önceden 4138 ada 1-3 parsellerde planlanan Kültürel Tesis Alanı ise, planlama alanı güneydoğusunda yer alan Spor tesisi alanının güneyinde planlanarak sosyal faaliyetlerin bütünleştirilerek daha etkin şekilde kullanılması sağlanmıştır. Böylelikle Nilüfer Belediyesine ait 4138 ada 1-3 parseller ise Yeşil Alan olarak planlanmıştır.

Plan değişikliği sonucunda net tapu büyüklükleri toplamı 22830m² olan konut alanı planlı 2583/1, 2594/1, 2596/1 ada/parseller (üç adet parsel), alansal büyüklüğü net

18000m² (UİP'e göre net alan) olacak Ticaret Konut Alanı olarak Nazım İmar Planlarında tanımlanmış, 4830 m² net alan kamuya terk alanı olarak verilmiştir.

Söz konusu parseller Konut Alanı için elverişli olmayan bir alanda kalmaktadır. Sağlık açısından son derece zararları olduğu bilinen yüksek gerilimli enerji nakil hatları yerleşim için ve kamu sağlığı açısından hiç uygun değildir. Bu alanların diğer planlı alanlarda da rekreatif amaçlı kullanıldığı görülmektedir. Sağlıklı yaşanabilir bir çevre için diğer komşu parsellerde olduğu gibi, söz konusu alanların Yeşil Alan olarak kullanılması ve söz konusu takas işleminin plan değişikliği ile yapılması ivedilikle gereklidir. Ayrıca Enerji Nakil Hatları altında kalan özel mülkiyetteki parsellerin Yeşil Alan olarak planlanmasıyla, kamuya hizmet eden ve uzun bir yeşil aks oluşturan bütüncül Yeşil Alanlara katkı sağlanmış olunacaktır. Dolayısı ile yapılan bu plan değişikliği de kamu yararı içermektedir.

**Söz konusu plan değişikliği, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 23.01.2020 tarih 213 sayılı kararı ile onaylanarak 18.02.2020/ 18.03.2020 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır.**

Askı itirazları neticesinde söz konusu alanlardan, Nilüfer Belediyesi tasarrufundaki 4138 ada 1 parselde Nilüfer Belediyesince plan değişikliği yapılması talep edilmiştir. 4138 ada 1 parselin bir kısmının "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlanması talep edilmiştir. Bu doğrultuda plan değişikliği yapılmış, ancak 4138 ada 1 parselin diğer kısmı ve 4138 ada 3 parselin, 1/25000 ölçek plan tekniğine göre Konut Gelişme Alanı olarak genel bir gösterim ile gösterilmesi uygun görülmüştür. Alt ölçekli planlarda detaylı kullanımlar yer almaktadır. Askıdaki plana konu diğer parsellerde ise değişiklik yapılmamıştır. **Askıdaki hali ile;** 4211 ada park parselinin bir kısmı, **"Ticaret Konut Alanı"** olarak, bir kısmı ise **"Yeşil Alan"** olarak planlanmıştır. 2583 ada 1 parselin bir kısmı **"Spor Alanı"** diğer kısmı da **"Kültürel Tesis Alanı ve Yeşil Alan"** olarak planlanmıştır. 2594/1, 2593/1, 2595/1, 2596/1 ada/parseller **"Yeşil Alan"** olarak planlanmıştır. 2596 ada 2 parselin olduğu alan ise **"Konut Gelişme Alanı"** olarak bırakılmıştır.

1/25000 Ölçekli Plan değişikliği ile planın ilk hali ve son hali kıyaslandığında toplam 1843m² Yeşil Alan artışı olduğu görülmektedir. Plan değişikliği sonrası Kültürel Tesis Alanı, Belediye Hizmet Alanı ve Spor Alanı oluşturulmuştur.

Plan değişikliği sonucunda net tapu büyüklükleri toplamı 22830m² olan konut alanı planlı 2583/1, 2594/1, 2596/1 ada/parseller (üç adet parsel), alansal büyüklüğü net 18000m² (UİP'e göre net alan) olacak şekilde Ticaret Konut Alanı olarak 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı değişikliği yapılmış ve 4830 m² net alan kamuya terk alanı olarak verilmiştir. (Bu değişiklik Uygulama İmar Planında net alan olarak görülecektir.)

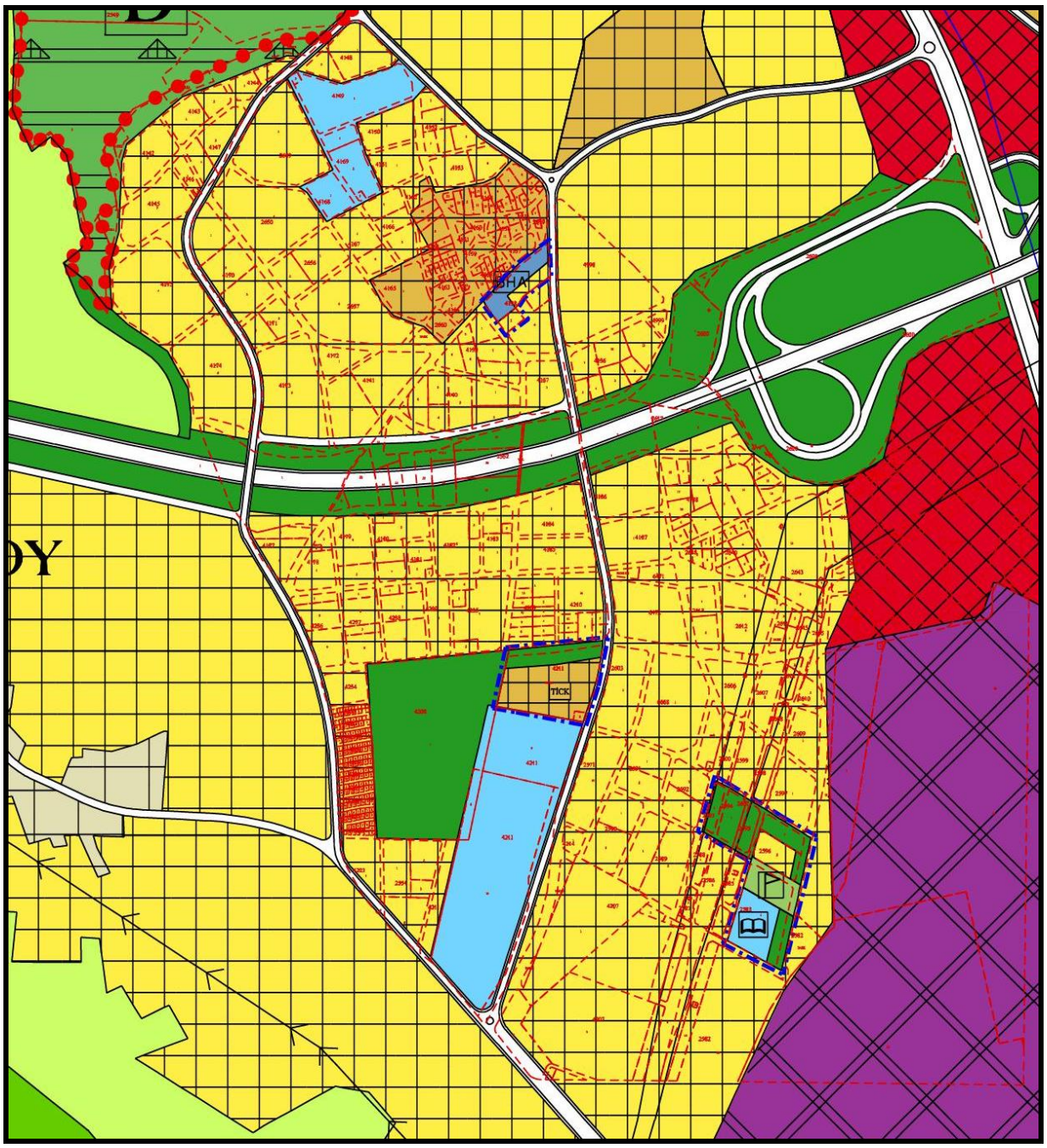
Askı itirazları sonrasında yapılan değişiklikler tamamen kamu parsellerinde yapılarak plan değişikliği geneli ise kamu yararı doğrultusunda yapılmıştır. Böylelikle yapılan plan değişikliği ile Enerji Nakil Hattı altında kalan Konut Alanlarının daha sağlıklı bir alana taşınması, bu alanların ise sosyal, kültürel ve sportif faaliyetlerde kullanılması sağlanmıştır.

## HESAPLAR

| ALAN KULLANIMI (1/25000 ALAN HESABI) | YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m²) | ASKIDAKİ PLAN (m²) BBŞBMK:17_01_2019/32 ASKI:11.02.2019-11.03.2019 | ASKI İTİRAZI SONRASI ÖNERİ PLAN (m²) | FARK (m²) (Öneri plan ile ilk yürürlükteki plan farkı) |
|---|---|---|---|---|
| KONUT GELİŞME ALANI | 50038 | 4608 | 7392 | -42646 |
| TİCARET KONUT ALANI | 0 | 18399 | 18399 | 18399 |
| YEŞİL ALAN | 25233 | 36121 | 27076 | 1843 |
| SPOR ALANI | 0 | 6982 | 6982 | 6982 |
| KÜLTÜREL TESİS ALANI | 0 | 9162 | 9162 | 9162 |
| BELEDİYE HİZMET ALANI | 0 | 0 | 6261 | 6261 |
| **TOPLAM (PL.AL.)** | **75272** | **75272** | **75272** | **0** |

| ALAN KULLANIMI (1/25000 ALAN HESABI) | YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m²) | ASKI İTİRAZI SONRASI ÖNERİ PLAN (m²) | FARK (m²) (Öneri plan ile ilk yürürlükteki plan farkı) |
|---|---|---|---|
| KONUT GELİŞME ALANI | 50039 | 7392 | -42646 |
| TİCARET KONUT ALANI | 0 | 18399 | 18399 |
| YEŞİL ALAN | 25233 | 27076 | 1843 |
| SPOR ALANI | 0 | 6982 | 6982 |
| KÜLTÜREL TESİS ALANI | 0 | 9162 | 9162 |
| BELEDİYE HİZMET ALANI | 0 | 6261 | 6261 |
| **TOPLAM (PL.AL.)** | **75272** | **75272** | **0** |

## PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ




## ASKI İTİRAZI SONRASI ÖNERİLEN

### BBŞB MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NİP ÖRNEĞİ

**PLAN KARARLARI**

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Balat Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21B24C pafta 2583/1, 2594/1, 2593/1, 2595/1, 2596/1-2, 4138/1-3 ve 4211/park-2 ada/parsellere ilişkin olarak askı itirazı sonrasında (BBŞBMK:23.01.2020/213 - ASKI: 18.02.2020/ 18.03.2020 sonrası) yeniden hazırlanarak önerilen BBŞB Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile; 4138ada /1 parselin bir kısmı **"Belediye Hizmet Alanı"** olarak planlanmıştır. Parselin diğer kısmı ve 4138 ada 3 parsel, 1/25000 Plan tekniğine uygun olarak **"Konut Gelişme Alanı"** olarak planlanmıştır.

Değiştirilmeyen kısımlarda ise; 4211 ada park parselinin bir kısmı, **"Ticaret Konut Alanı"** olarak, bir kısmı ise **"Yeşil Alan"** olarak planlanmıştır. 2583 ada 1 parselin bir kısmı **"Spor Alanı"** diğer kısmı da **"Kültürel Tesis Alanı ve Yeşil Alan"** olarak planlanmıştır. 2594/1, 2593/1, 2595/1, 2596/1 ada/parseller **"Yeşil Alan"** olarak planlanmıştır. 2596 ada 2 parselin olduğu alan ise **"Konut Gelişme Alanı"** olarak bırakılmıştır.

Saygılarımla arz ederim.