

BURSA İLİ, MUDANYA İLÇESİ, HALİTPAŞA MAHALLESİ, H21B13A PAFTA, 1294 /1529/1288 ADA 2/1-2/6-10-8-9 PARSELLER 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa ili, Mudanya İlçesi, Halitpaşa Mahallesi, H21B13A Pafta, 1294 /1529/1288 ada 2/1-2/6-10-8-9 parsellerde Mudanya Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu parseller konum olarak Mudanya Yat Limanının 200 metre güneydoğusunda, M. Kemal Paşa Caddesi'nin (Kumyaka Caddesi) üzerinde yer almakta olup Marmara Denizine 60 metre mesafededir. Plan değişikliğine konu parsellerin büyüklükleri aşağıdaki gibidir. Plan değişikliği hazırlanan alan ise 29473,12 m²'dir.

ADA	PARSEL	ALAN
1529	1	4774.96
	2	1818.66
1294	2	6433.92
1288	6	3150.43
	8	3054.26
	9	975.9
	10	1344.4

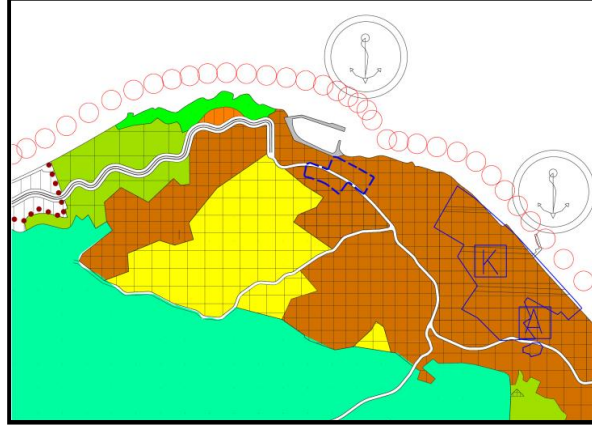


Plan Değişikliği Hazırlanan Alan

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

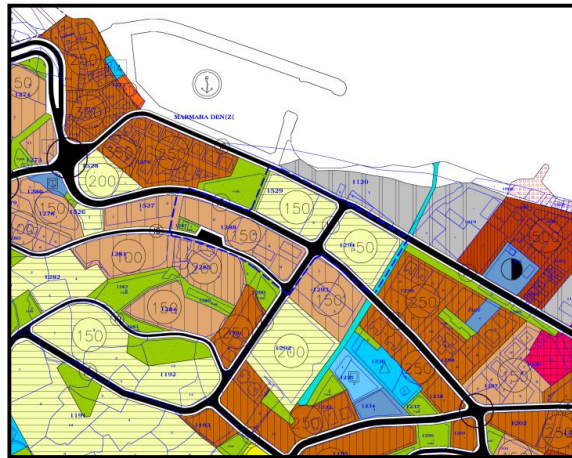
1294 ada, 2 parselin onaylı planları incelendiğinde;

- Planlama Alanı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu: Bursa Büyükşehir Belediyesi Mudanya Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı" olarak planlı durumdadır.



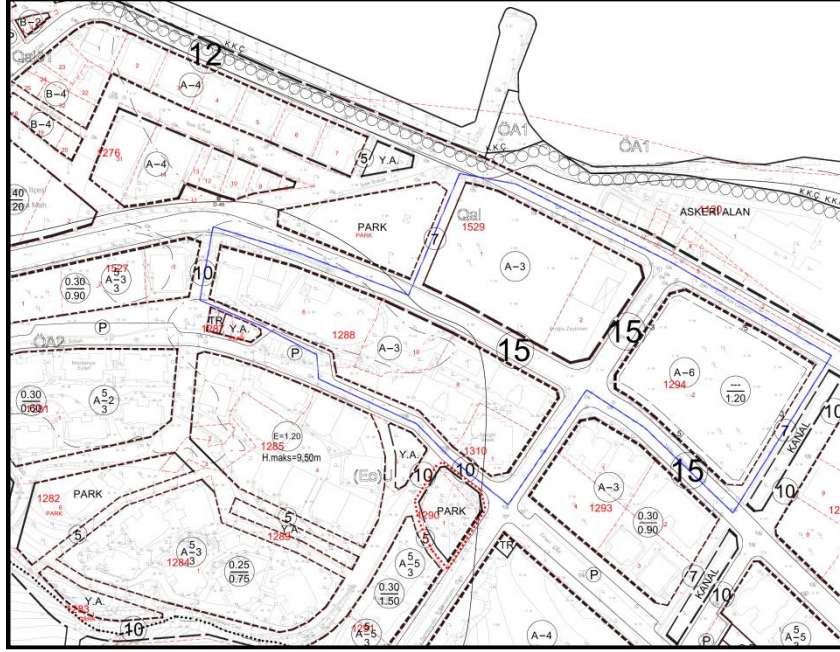
Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

- Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu: 1/5.000 Ölçekli Bursa Büyükşehir Belediyesi Mudanya Belediyesi Nazım İmar Planında plan değişikliğine konu alan 150 kişi/ha yoğunluğa sahip Az Yoğunlukta Öneri Konut Alanı ile 150 ki/ha yoğunluğa sahip Meskun Konut Alanı olarak planlı durumdadır. Plan değişikliği hazırlanan alanda 15 m genişliğinde kuzey-güney ve doğu-batı yönünde taşıt yolu geçmektedir.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

- Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu: 1/1000 Ölçekli Mudanya Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planında; 1529 ada 1-2 parseller ile 1288 ada 6-8-9-10 parseller Ayrık Nizam Katlı Konut Alanı olarak, 1294 ada 2 parsel ise Emsal=1.20 Ayrık Nizam 6 Katlı Konut Alanı olarak planlı durumdadır.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu 1294 ada 2 parselin yıllara sari sürecini incelemek gerekirse;

- 1294 ada 2 parselin onaylı imar planındaki A-3 ve Emsal=1,20 olan yapılaşma koşulunu, tabanda yapılaşmayı azaltarak daha fazla açık alan kullanımı ön gören ve mevcut emsali değiştirmeden A-6 ve Emsal=1,20 olarak önerilen plan değişikliği talebi Mudanya Belediye Meclisinin 13.06.2012 tarih ve 143 sayılı kararı, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.07.2012 tarih ve 767 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanmıştır.
- Söz konusu plan değişikliğine istinaden 09.10.2012 tarih ve 12/256 sayılı yapı ruhsatı ve 05.11.2012 tarih ve 12/286, 12/287, 12/288, 12/289 sayılı yapı ruhsatları alınarak inşaat başlanmıştır.
- Bursa 2. İdare Mahkemesinde 2013/179 esas nolu davada söz konusu plan değişikliği ve yapı ruhsatlarının iptal 28.03.2014 tarihinde iptal edilmiştir. İptal gerekçesi olarak bilirkişi raporunun sonuç kısmında yer alan "1/1000 ölçekli

uygulama imar planında ön görülen yapı yoğunluğunun plan kademelenmesi ilkesi yönünden üst ölçekli 1/5000 ölçekli nazım imar planı yoğunluk kararları ile uyumlu olmadığı...." tespitine istinaden verildiği belirtilmektedir.

1/1000'lik dava sürecinde mahkemece hazırlatılan Bilirkişi Raporunda 1/1000 ölçekli uygulama imar planının yapılaşma koşuluna bağlı olarak ortaya çıkan nüfus yoğunluğunun 1/25000 ölçekli nazım imar planına uygun olduğu fakat plan kademelenmesi açısından 1/5000 ölçekli nazım imar planı yoğunluk değerlerine uymadığı bildirilmiş ve bununla ilgili hesaplamalara yer verilmiştir.

Söz konusu bilirkişi raporunda:

"... Dava konusu alandaki yoğunluklardan yola çıkılacak olursa: Yukarıda belirtildiği gibi 1/25000 ölçekli nazım imar planında dava konusu taşınmazın bulunduğu alan 'Kentsel Yerleşme Alanları' başlığı altında 'orta yoğunlukta meskun konut alanı' olarak öngörülmüş ve bu alandaki nüfus yoğunluğu 275 ki/ha olarak belirlenmiştir. Konut alanlarında tasarlanması ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca gerçekleştirilecek imar uygulaması ile elde edilecek %40 oranındaki kamusal alan miktarı dışarıda bırakıldığında brüt olarak hektar başına (10.000 m²) yaşayacak olan nüfus net olarak 6.000 m²'de yaşayacaktır. Dolayısıyla bir hektar büyüklüğündeki bir alanda 275 kişilik brüt nüfus yoğunluğu net olarak 458 ki/ha olarak karşımıza çıkmaktadır.

... 1/5000 ölçekli nazım imar planında belirlenen brüt 150 ki/ha değeri de yukarıdaki yaklaşım doğrultusunda 1/1000 ölçekli uygulama imar planında net olarak 250 ki/ha karşılık gelecektir. Bu durumda 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenen yapılaşma koşulu doğrultusunda dava konusu taşınmaz özelinde kaç kişilik bir yaşam alanı oluşturulduğunun ortaya konması, bunun 1/5000 ölçekli nazım imar planında belirlenen nüfus yoğunluğu ile ilişkisinin irdelenmesi gerekmektedir.

... Dava konusu taşınmaza yönelik yapı yoğunluğu 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında 1,20 kat sayısı ile sınırlandırılmış ve ayrık düzen 6 katlı (A-6) bir yapılaşma biçimi öngörülmüştür. Dolayısıyla, bu veriden yola çıkarak alanda kaç adet yapının ve bağımsız birimin inşa edileceğinin belirlenmesi olanaklı değildir. Ancak, taşınmazdaki inşaata hazırlanmış olan 09.10.2012 tarih ve 12/256 sayılı yapı ruhsatı ve 05.11.2012 tarih ve 12/286, 12/287, 12/288, 12/289 sayılı yapı ruhsatlarına göre alandaki toplam konut birimi 80 adettir. Bu aşamada, inşa edilecek yapılarda kaç kişinin yaşayacağını tespit edilmesi gerekmektedir. Örneğin ortalama hanehalkı büyüklüğünün 2 kişi olması

durumunda 160 kişi, 3 olması durumunda 240 Kişi ve 4 kişi olması durumunda 320 kişi alanda yaşayacaktır.

Bursa'da ortalama hanehalkı büyüklüğü TÜİK'in verilerine göre 3,4 kişidir. Bu verinin alana uygulanması sonucu inşaatın tamamlanması sonucunda 80 adet bağımsız konut biriminde toplam 280 kişi yaşayacaktır (80 konut birimi x 3,4 (ortalama hanehalkı büyüklüğü)=272 kişi). Alanın toplam büyüklüğünün 0,6433 hektar (6433 m²) olduğu göz önünde bulundurulduğunda alanın nüfus yoğunluğu hektar başına net 425 kişi olacaktır.

Bu çerçevede, dava konusu taşınmazdaki yapının tamamlanması sonrası alanda gerçekleşmesi olası hektar başına net 425 kişi nüfus yoğunluğu, 1/25000 ölçekli nazım imar planında belirlenen ve net 458 ki/ha nüfus yoğunluğuna karşılık gelen brüt 275 ki/ha nüfus yoğunluğunu aşmamaktadır. Ancak, dava konusu plan değışikliğinin 1/1000 ölçekli uygulama imar planında gerçekleştirildiği göz önüne alınırsa, bu ölçekteki yapılaşma yoğunluğunun esas olarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı olması gerektiği ortaya çıkacaktır. Çünkü yukarıda da belirtildiği gibi 1/25000 ölçekli nazım imar planının genel ilke ve kararlarına bağlı olarak 1/5000 ölçekli nazım imar planında yere özgü kararlar üretilmesi kaçınılmazdır. Bundan dolayı, dava konusu taşınmaz ve çevresinde (alanda yer alan kanalın batısında) 150 ki/ha brüt nüfus yoğunluğu öngörölmüştür. Bu değer 1/1000 ölçekli uygulama imar planında geliştirilecek yapı ve nüfus yoğunluklarını sınırlandıran değerdir.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı kararları çerçevesinde dava konusu alanda tasarlanan inşaat sonrası alanda yaşayacak hektar başına net 435 kişi nüfus yoğunluğu, 1/5000 ölçekli nazım imar planında belirlenen brüt 150 ki/ha (net 250 ki/ha) nüfus yoğunluğunu aşmaktadır. Dolayısıyla, dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planında öngörölen yapı yoğunluğuna (1,20) ve yapılaşma düzenine (A-6) bağlı olarak düzenlenen yapı ruhsatlarına göre ortaya çıkacak nüfus yoğunluğu 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında öngörölen nüfus yoğunluğuna uygun olmamaktadır" denmektedir.

Bilirkişilerin hazırlamış olduğu raporu kısaca özetlemek gerekirse;

- 1/5000 ölçekli nazım imar planı 1/25000 ölçekli nazım imar planına uygun.
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planı 1/25000 ölçekli nazım imar planına uygun.
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planı 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun değil.

Sonucu ortaya çıkmaktadır.

Bilirkişi raporunda ve mahkeme kararlarında dikkat edilmesi gereken husus 1/1000 ölçekli imar planında yer alan ve kentsel mekanın şekillendirilmesinde kullanılan 1,20 emsal değerine itiraz edilmiyor. Bölgenin genel yapılaşma koşulları, kat adetleri ve emsal değerleri kendi içerisinde bir bütünlük göstermektedir. Fakat nazım imar planında yer alan yoğunluk değerleri 1/1000 ölçekli uygulamaya imar planındaki yapılaşma koşullarına genel uyumsuzluk göstermektedir. Bu durum nazım imar planı hazırlanırken onaylı ve yürürlükte bulunan alt ölçekli plan nüfuslarını dikkate alınmaması durumudur.

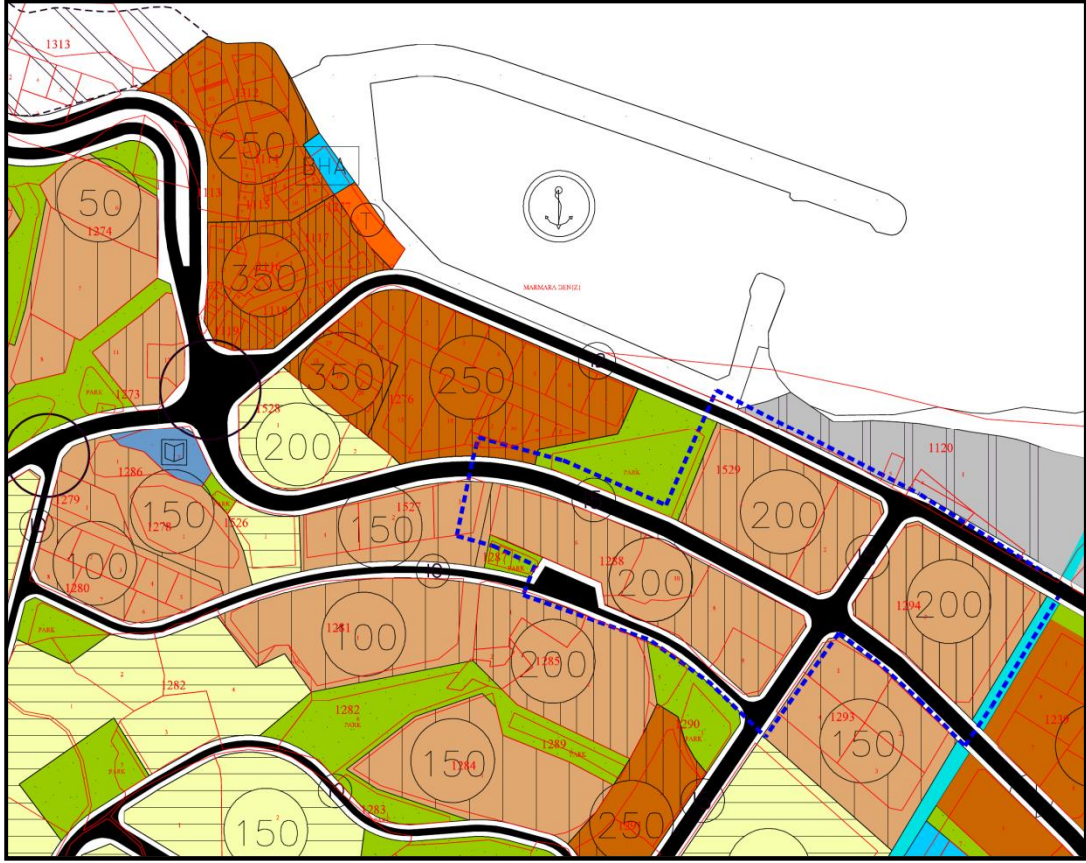
Bu durumu iki örnekle açıklamak gerekirse:

- Söz konusu parselde herhangi bir nazım imar planı değişikliği yapılmadan onaylı imar planına göre $E=1,20$ ve A-3 yapılaşma koşuluna göre yeniden bir ruhsat alındığında toplam inşaat alanı $1,20 \times 6433 \text{ m}^2 (\text{parsel alanı}) = 7719 \text{ m}^2$ olacak ve bu inşaat alanı içerisinde mimari çözümlemelere göre yeniden 80 daire çözülebilecektir. Yani alan içerisinde yaşayacak kişi sayısı yine 272 olacak ve 1/1000'lik yoğunluk değeri de 425 ki/ha olacaktır. Bu durumda 1/5000'lik planda ki yoğunluk değeri 260 ki/hektar'a karşılık gelecek doğal olarak itiraza konu olan onaylı plan kalsa dahi 1/5000'lik yoğunluk (150 ki/ha) ile mevcut durum örtüşmeyecektir
- İkinci bir durum ise nazım imar planındaki yoğunluk değerinin alt ölçekli plan kararları ile karşılaştırılması yapılırsa birçok noktada uyumsuzluğun olduğu gözlemlenebilir. Örnek bir ada ele alınıp tutarlılık gösterip göstermediği kontrol edilecek olursa; söz konusu 1294 ada 2 parselin doğusunda yer alan ve nazım imar planında 250 ki/ha yoğunluğa sahip olan imar adaları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında $E=1,50$ yapılaşma değerine sahiptir. 4 farklı imar adasından oluşan bu alanda toplam parsel alanı 14.249 m^2 büyüklüğünde olup toplam inşaat alanı $14.249 \times 1,50 = 21.373 \text{ m}^2$ 'dir. Bu alanda yaşayacak nüfus ise yaklaşık olarak kişi başı $27,5 \text{ m}^2$ olarak kabul edilirse (bu değer 1294 ada 2 parselin toplam inşaat alanının o alanda yaşacak nüfusa bölünmesi ile elde edilmiştir $6.433 \times 1,20 / 280 = 27,5$ kişi) $21.373 / 27,5 = 777$ kişidir. 14.249 m^2 alanda yaşacak nüfusumuz 777 kişi ise 10.000 m^2 'deki net nüfus yoğunluğu 545 ki/ha'dır. Bu değer nazım imar planındaki karşılığı ise brüt olarak $545 \times 0,6 = 327$

ki/ha'dır. Fakat onaylı nazım imar planında bu alan için tanımlanmış değer 250 ki/ha'dır. Benzer şekilde nazım imar planı ve uygulama imar planının çeşitli noktalarında hesaplamalar yapılırsa bu uyumsuzluklar gözlemlenebilir.

Planlama dilinde 1/5000 ölçekli nazım imar planları, kentte yaşayanların gereksinim duyduğu konut, eğitim, sağlık, idari ve rekreatif alanlar ile bu alanlar arasında bağlantı kuran ve bu alanların gereksinimlerini karşılayacak yol, otopark ve teknik altyapı alanlarının konum ve büyüklüklerinin belirlendiği ana kararların tümünü içeren bir plandır. Bu yüzden tüm kullanım kararları ve konut alanlarının yoğunlukları belirlenirken bölgenin bir bütün olarak ele alınması gerekmektedir. Fakat herhangi bir alanda meydana gelen bir hukuki süreçte alınan mahkeme kararları, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planının birebir örtüşmediği durumlarda olumsuz olarak sonuçlanmaktadır. Planlama ve hukuk gibi iki farklı disiplinin aynı noktada buluşamamasından kaynaklanan bu durum kişilerin ve kurumların mağduriyetine sebep olmaktadır.

Plan değişikliğine konu 1294 ada 2 parselde nazım imar planında 150 ki/ha olan yoğunluk değeri 200 ki/ha olarak önerilmiştir. 150 ki/ha Az yoğunlukta Öneri Konut Alanı olarak planlı 1529 ada 1-2 Parseller 200 ki/ha olarak, 150 ki/ha Az yoğunlukta Meskun Konut Alanı olarak planlı 1288 ada 6-8-9-10 parseller de 200 ki/ha olarak önerilmiştir. Rakamsal olarak bakıldığında yoğunluk artışı yapılmış olarak gözükse bile yukarıda anlatılan gerekçeler ve hesaplamalar doğrultusunda alt ölçekli planı etkileyecek herhangi bir nüfus artışı getirmemektedir. Onaylı 1/1000 ölçekli uygulama planındaki $E=1,20$ değeri aynen korunacaktır.



Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Yapılan plan tadilatı sonunda ortaya çıkan alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI		ÖNERİ	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
150 KI/HA AZ YOĞUNLUKTA ÖNERİ KONUT	14129.77	47.94%	0	0.00%
150 KI/HA AZ YOĞUNLUKTA MESKUN KONUT	8716.69	29.58%	0	0.00%
200 KI/HA ORTA YOĞUNLUKTA MESKUN KONUT	0	0.00%	22846.46	77.52%
YOL	6626.66	22.48%	6626.66	22.48%
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ HAZIRLANAN ALAN	29473.12	100.00%	29473.12	100.00%

Belirtilmeyen hususlarda Mudanya Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.