

# ORHANGAZI (BURSA) REVİZYON NAZIM İMAR PLANI; 455 ADA 121 NOLU PARSEL VE ÇEVRESİNE AİT PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Hürriyet Mahallesi, 455 Ada, 121 Nolu Parsel ve çevresine ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Orhangazi Belediye Meclisi'nin 08.09.2015 Tarih ve 97 Sayılı Kararı ile kabul edilmiş olup, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.06.2015 Tarih ve 1329 Sayılı Kararı ile onaylanmış olup, söz konusu plan değişikliklerine dava açılmış olup, Bursa 2. İdare Mahkemesinin 30.03.2017 Tarih ve 2016/476 Esas No ve 2017/634 Sayılı Kararı ile plan değişiklikleri iptal edilmiştir.

Bursa 2. İdare Mahkemesinin 30.03.2017 Tarih ve 2016/476 Esas No ve 2017/634 Sayılı Kararı ile iptal edilen plan değişikliği mahkeme kararına istinaden yeniden düzenlenmesine yönelik olarak parsel malikince 1/5000 Ölçekli Orhangazi (Bursa) Revizyon Nazım İmar Planında Plan Değişikliği yapılması talep edilmiştir.

Bursa 2. İdare Mahkemesinin 30.03.2017 Tarih ve 2016/476 Esas No ve 2017/634 Sayılı Kararı dikkate alınarak Hürriyet Mahallesi, 455 Ada 121 Nolu Parsel ve çevresinde 1/5000 Ölçekli Orhangazi (Bursa) Revizyon Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

## KONUM

Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Hürriyet Mahallesi, 455 Ada, 121 Nolu Parsel, D-575 Bursa-Yalova karayolunun yaklaşık 600 metre kuzeybatısında konumlanmaktadır. Parselin yakın çevresinde ise güneybatısında Orhangazi Kalesi, kuzeyinde ise Toplu Konut Alanları bulunmaktadır.

Şekil 1: 455 Ada, 121 Nolu Parsel Konumu



## YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

455 Ada, 121 Nolu Parsel, 1/5000 Ölçekli Orhangazi (Bursa) Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

1/5000 Ölçekli Orhangazi Revizyon Nazım İmar Planında; 455 Ada, 121 Nolu Parsele ilişkin plan değişikliği hazırlanarak 31.849,37 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, arsa niteliğinde olup, parselin bulunduğu alan "Yüksek Yoğunlukta (400 Kişi/Ha) Mevcut Konut Alanı" çevresi ise "Park Alanı" olarak planlanmış olup, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.06.2015 Tarih ve 1329 Sayılı Kararı ile onaylanmıştır.

Şekil 2: İptal Edilen Plan Değişikliği 1/5000 Ölçekli Plan Örneği





Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.06.2015 Tarih ve 1329 Sayılı Kararı ile onaylanarak Bursa 2. İdare Mahkemesince iptal edilen plan değişikliği öncesinde "Yüksek Yoğunlukta (400 Kişi/Ha) Meskun Konut Alanı, Park Alanı ve Yol Alanı" olarak planlanmıştır.

Şekil 3: İptal Edilen Plan Değişikliği Öncesinde 1/5000 Ölçekli Plan Örneği



Bursa 2. İdare Mahkemesinin 30.03.2017 Tarih ve 2016/476 Esas No ve 2017/634 Sayılı Kararı ile Söz konusu plan değişikliğinde

- Plan notlarının "1. Konutların zemin ve açığa çıkan bodrum katlarında ticaret kullanımları yer alabilir." plan notunun tek başına emsal artışına yol açmamakla birlikte fiilen yapı inşaat alanının önemli miktarda artmasının önünü açacağı ve uzun vadede bodrum katlardaki hacimlerin ruhsatlı amacı dışında kullanılarak konut ve ticaret kullanımlarının fiilen artmasına, denetimi zor bir yapılaşma biçimine sebep olacağı, ticaret ve konut kullanımı oranları belirlenmediğinden, ticaret kullanımının hakim kullanım biçimi olan konut kullanımı önüne geçme olasılığının bulunduğu, bunun da üst ölçekli plan kararları ile uyumsuzluk oluşmasına sebebiyet vereceği, böyle bir belirsizliğin planlama ilke ve esasları ile bağdaşmadığı,

- Plan notlarının "2. Kot; binanın oturduğu tabii zeminin en yüksek köşe noktasından verilecektir." Plan notunun Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 16. Maddesinin 30 ve 31. Bentlerine ve anılan Yönetmeliğin 30. Maddesine aykırı olduğu, zira arazide, planda tanımlanan 7 kata rağmen alt kottan yüksekliğin 12 kata çıkabileceği bir eğimin bulunduğu, taşınmazın Orhangazi merkezinden ve İznik Gölü Kıyısından görülebilecek ölçüde hakim bir noktada yer aldığı düşünüldüğünde söz konusu plan değişikliğinin tüm kentin imgesini/silüetini olumsuz yönde etkileme potansiyeline sahip olduğu,

- Parselin kentle doğrudan ilişkisini sağlayan yol bağlantısının ve acil durumlar için önem taşıyan alternatif erişim güzergahlarının ortadan kaldırıldığı,

Gerekçeleri ile plan değişiklikleri iptal edilmiştir.

#### GEREKÇE

Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Hürriyet Mahallesi, 455 Ada, 121 Nolu Parsel ve çevresine ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Orhangazi Belediye Meclisi'nin 08.09.2015 Tarih ve 97 Sayılı Kararı ile kabul edilmiş olup, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.06.2015 Tarih ve 1329 Sayılı Kararı ile onaylanmış olup, söz konusu plan değişikliklerine dava açılmış olup, Bursa 2. İdare Mahkemesinin 30.03.2017 Tarih ve 2016/476 Esas No ve 2017/634 Sayılı Kararı ile plan değişiklikleri iptal edilmiştir.

Bursa 2. İdare Mahkemesinin 30.03.2017 Tarih ve 2016/476 Esas No ve 2017/634 Sayılı Kararı ile iptal edilen plan değişikliği mahkeme kararına istinaden yeniden düzenlenmesine yönelik olarak parsel malikince 1/5000 Ölçekli Orhangazi (Bursa) Revizyon Nazım İmar Planında Plan Değişikliği yapılması talep edilmiştir.

Bursa 2. İdare Mahkemesinin 30.03.2017 Tarih ve 2016/476 Esas No ve 2017/634 Sayılı Kararı ile

Söz konusu plan değişikliğinde

- Plan notlarının "1. Konutların zemin ve açığa çıkan bodrum katlarında ticaret kullanımları yer alabilir." plan notunun tek başına emsal artışına yol açmamakla birlikte fiilen yapı inşaat alanının önemli miktarda artmasının önünü açacağı ve uzun vadede bodrum katlardaki hacimlerin ruhsatlı amacı dışında kullanılarak konut ve ticaret kullanımlarının fiilen artmasına, denetimi zor bir yapılaşma biçimine sebep olacağı, ticaret ve konut kullanımı oranları belirlenmediğinden, ticaret kullanımının hakim kullanım biçimi olan konut kullanımı önüne geçme olasılığının bulunduğu, bunun da üst ölçekli plan kararları ile uyumsuzluk oluşmasına sebebiyet vereceği, böyle bir belirsizliğin planlama ilke ve esasları ile bağdaşmadığı,

- Plan notlarının "2. Kot; binanın oturduğu tabii zeminin en yüksek köşe noktasından verilecektir." Plan notunun Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 16. Maddesinin 30 ve 31. Bentlerine ve anılan Yönetmeliğin 30. Maddesine aykırı olduğu, zira arazide, planda tanımlanan 7 kata rağmen alt kottan yüksekliğin 12 kata çıkabileceği bir eğimin bulunduğu, taşınmazın Orhangazi merkezinden ve İznik Gölü Kıyısından görülebilecek ölçüde hakim bir noktada yer aldığı düşünüldüğünde söz konusu plan değişikliğinin tüm kentin imgesini/silüetini olumsuz yönde etkileme potansiyeline sahip olduğu,

- Parselin kentle doğrudan ilişkisini sağlayan yol bağlantısının ve acil durumlar için önem taşıyan alternatif erişim güzergahlarının ortadan kaldırıldığı,

Gerekçeleri ile plan değişiklikleri iptal edilmiştir.

Bursa 2. İdare Mahkemesinin 30.03.2017 Tarih ve 2016/476 Esas No ve 2017/634 Sayılı Kararı dikkate alınarak Hürriyet Mahallesi, 455 Ada 121 Nolu Parsel ve çevresinde mahkeme kararında belirtilen iptal gerekçeleri düzenlenecek şekilde 1/5000 Ölçekli Orhangazi (Bursa) Revizyon Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

## PLAN KARARLARI

Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Hürriyet Mahallesi, 455 Ada, 121 Nolu Parsel ve çevresine ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Orhangazi Belediye Meclisi'nin 08.09.2015 Tarih ve 97 Sayılı Kararı ile kabul edilmiş olup, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.06.2015 Tarih ve 1329 Sayılı Kararı ile onaylanmış olup, söz konusu plan değişikliklerine dava açılmış olup, Bursa 2. İdare Mahkemesinin 30.03.2017 Tarih ve 2016/476 Esas No ve 2017/634 Sayılı Kararı ile plan değişiklikleri iptal edilmiş olan plan değişikliği mahkeme kararına istinaden yeniden düzenlenmiştir.

455 Ada 121 Nolu Parselin doğusundaki 10 metre en kesitli taşıt yolu yeniden düzenlenerek parselin batısında bulunan yola bağlantısının sağlanmasına ilişkin olarak 10 metre en kesitli taşıt yolu devam ettirilmiştir. Mevcut yapılanma koşulları ve parselin niteliğinin arsa olması nedeni ile arsa yüzölçümü korunacak şekilde konut alanı iptal edilen plan değişikliği öncesinde olduğu gibi düzenlenmiştir.

Parselin güneyinde yol ve park planlanması nedeni ile parsel yeniden düzenleneceğinden kuzey yönündeki Park alanları plan değişikliğine konu alanının kuzeyinden ve doğusunda planlanarak plan genelindeki Park alanı dengesi korunmuştur.

**Şekil 4: 1/5000 Ölçekli Plan Değişikliği Önerisi**



**Tablo 1: Arazi Kullanım Tablosu Karşılaştırması**

Kullanımlar	İptal Edilen Plan Değişikliği (m <sup>2</sup> )	Mahkeme Kararına Göre Düzenlenen Plan Değişikliği (m <sup>2</sup> )	Değişen Alan (m <sup>2</sup> )
Konut Alanı	31.849,37	31.849,37	0,00
Park Alanı	936,45	963,66	+27,21
Yol Alanı	4.583,24	4.556,03	-27,21
Toplam Alan	37.369,06	37.369,06	0,00

\* Tablo 1 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Göre Düzenlenmiştir.

Hazırlanan plan değişikliği önerisinde; 455 Ada, 121 Nolu Parsel arsa niteliğinde olduğundan niteliğine uygun Bursa 2. İdare Mahkemesinin 30.03.2017 Tarih ve 2016/476 Esas No ve 2017/634 Sayılı Kararına istinaden yeniden düzenlenmiştir.

Bilgilerinize arz olunur.

