




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

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, ALAŞAR MAHALLESİ**  
**4491 ADA 49 PARSELE İLİŞKİN**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**AÇIKLAMA RAPORU**

  
**Gülay BOZKURT**  
A Grubu Şehir Plancısı  
ODTÜ Dip.No:10173  
Oda Sic.No:254

**Dosya No** :  
**PİN** : UİP- 8106,15

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
21/02/2019 tarih ve 252 sayılı kararı  
ile onaylanmıştır.

  
**Alinur AKTAŞ**  
**Büyükşehir Belediye Başkanı**

# İÇİNDEKİLER

<b>1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....</b>	<b>2</b>
<b>1.1. Kapsam .....</b>	<b>2</b>
<b>1.2. Amaç ve Gerekçe .....</b>	<b>2</b>
<b>1.3. Planlama Alanının Konumu .....</b>	<b>2</b>
<b>2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ .....</b>	<b>3</b>
<b>3. EKLER .....</b>	<b>5</b>

## 1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

### 1.1. Kapsam

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Alaşar Mahallesi 4491 Ada 49 Parseli kapsamaktadır.

### 1.2. Amaç ve Gerekçe

Osmangazi İlçesi, Alaşar Mahallesi 4491 Ada 49 Parsele ilişkin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.01.2017 tarih ve 189 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 2017/1071E., 2018/1175 K. Sayı ve 18.10.2018 tarihli kararı ile iptal edilmiştir.

İptal kararı neticesinde uyuşmazlık konusu alanda yeniden bir plan kararı oluşturulması gerekliliği ortaya çıkmış ve söz konusu alanda iptal edilen plan değişikliklerinden önceki durumuna dönülmesine ilişkin işbu plan değişiklikleri hazırlanmıştır.

### 1.3. Planlama Alanının Konumu

Plan değişikliğine konu alan konum itibarı ile Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Alaşar Mahallesi sınırları içerisinde, İstanbul Caddesi'nin (Yalova Yolu) yaklaşık 50 m batısında, İstanbul Caddesi ile Mustafa Karaer Caddesi'nin kesiştiği kavşağın kuzey cephesinde yer almaktadır.

Plan değişikliğine konu alan 5926,86 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.



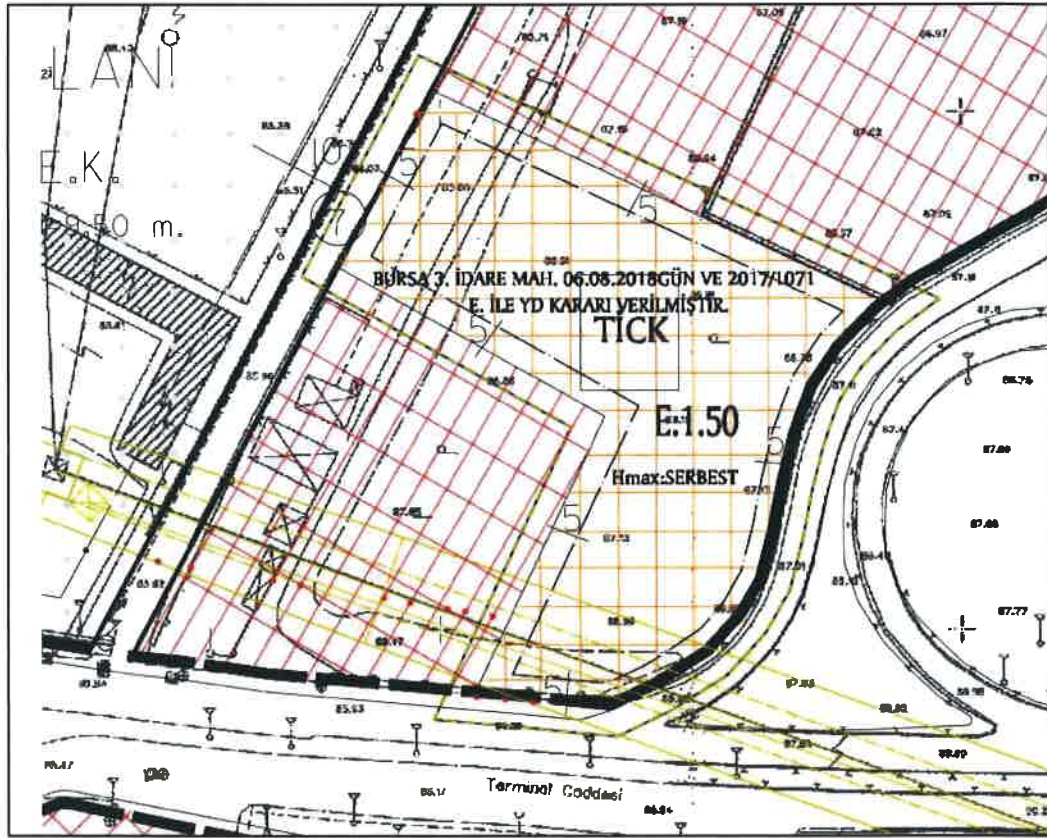
Resim.1- Uydu Görüntüsü



## 2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Osmangazi İlçesi, Alaşar Mahallesi 4491 Ada 49 Parselin "Ticaret-Turizm Alanı" olan kullanım kararının "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlanmasına ilişkin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.01.2017 tarih ve 189 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri, TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi'nce, Bursa 3. İdare Mahkemesi nezdinde 2017/1071 E. Sayı ile dava edilmiştir.

Dava sürecinde mahkemeye sunulan bilirkişi raporunun sonuç kısmında, söz konusu alanın "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlanması ile plan kararlarının bütünlüğünü ve sürekliliğini bozması, sosyal ve teknik altyapı ihtiyacı ortaya çıkarması nedeniyle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne, konut fonksiyonu ve yoğunluk artışı nedeniyle üst ölçekli arazi kullanım kararlarına uygun olmadığı ifade edilmiş ve mahkemece bilirkişi raporu kabul edilerek söz konusu plan değişiklikleri Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 2017/1071E., 2018/1175 K. Sayı ve 18.10.2018 tarihli kararı ile iptal edilmiştir.



Harita.1- İptal Edilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri

Bu raporda açıklanan amaç ve gerekçe doğrultusunda, söz konusu alanın Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.01.2017 tarih ve 189 sayılı kararı ile onaylanan imar planı değişikliklerinden önceki kullanım kararına dönülmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile Osmangazi İlçesi, Alaşar Mahallesi, 4491 ada 49 parsel, Emsal=1.50, Y.ençok=70 m yapılaşma koşullarında, tüm cephelerinden 5 metre yapı yaklaşma mesafesi tanımlanarak "Ticaret-Turizm Alanı" olarak planlanmıştır.





### 3. EKLER

Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 2017/1071E., 2018/1175 K. Sayı ve 18.10.2018 tarihli kararı

T.C.  
BURSA  
3. İDARE MAHKEMESİ  
ESAS NO : 2017/1071  
KARAR NO : 2018/1175

TT  
26 Kasım 2018

DAVACI : TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI ( BURSA ŞUBESİ )  
VEKİLİ : AV. KORAY CENGİZ  
Mustafa Kemal Mahallesi 2120. Cadde No:6/4 Söğütözü  
Çankaya/ANKARA

DAVALI : BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
VEKİLİ : AV. EMİNE DİNLER  
Yeni Belediye Hizmet Binası Zafer Mahallesi Ankara Yolu Caddesi  
Osmangazi/BURSA

**DAVANIN ÖZETİ** : Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.01.2017 tarih ve 189 sayılı kararıyla onaylanan Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Alaşar Mahallesi, 4491 ada, 49 parselle ilişkin 1/25.000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı ve 1/5.000 ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Yalova Yolu 2. Bölge Uygulama İmar Planı değişikliğinin; 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planına, T.C. Anayasası'na aykırı olduğu, İmar Planı değişikliğinin 1/25.000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar planına, Mekanik Planlar Yapım Yönetmeliğine aykırı olduğu, yapılan değişiklik ile kaldırılan donatı alanlarına eşdeğer alan ayrılmadığı, alandaki yeşil alan azaltılarak konut alanına dönüştürülmesiyle yoğunluk artışı meydana geldiği, artan nüfusun ihtiyacına yönelik sosyal ve teknik donatı alanları ayrılmadığı iddia edilerek iptali istenilmektedir.

**SAVUNMANIN ÖZETİ** : Usul bakımından; davacının dava açma ehliyetinin olmadığı, davanın süresinde açılıp açılmadığının incelenmesi gerektiği, esas bakımından ise dava konusu parselin 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planında "Planlama Alanında"(Planlama kararlarına göre kentsel gelişmenin yönlendirebileceği alanlar) kalmakta olduğu, plan değişikliği öncesinde yürürlükte olan 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Plan notlarına uygun hazırlandığı, değişiklik öncesinde 1/5000 ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planında "Ticaret-Turizm Alanında" kaldığı, söz konusu değişikliğe ilişkin kurum görüşünün alındığı, oluşturulan plan değişikliği üst ölçekli planlara uygun olduğu, kamunun ihtiyaçlarını karşılar nitelik taşıdığı, hukuka ve mevzuata uygun olduğu ileri sürülerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

#### TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Bursa 3. İdare Mahkemesi'nce davalı idarenin usule yönelik itirazları yerinde görülmediğinden işin esasına geçilerek gereği görüldü:

Dava, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.01.2017 tarih ve 189 sayılı kararıyla onaylanan Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Alaşar Mahallesi, 4491 ada, 49 parselle ilişkin 1/25.000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı ve 1/5.000 ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Yalova Yolu 2. Bölge Uygulama İmar Planı değişikliğinin iptali istemiyle açılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5.maddesinde, Nazım İmar Planı; varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve



3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2017/1071

KARAR NO : 2018/1175

uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plan, Uygulama İmar Planı ise; tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan olarak tanımlanmış, anılan Kanunun 6.maddesinde; planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından bölge planları ve imar planları olarak iki ana kategoriye ayrılmış, imar planları da uygulamaya esas olan uygulama imar planları ve bu planın hazırlanmasındaki temel hedefleri, ilkeleri ve arazi kullanım kararlarını belirleyen nazım imar planları olarak sınıflandırılmış, 8. maddesinde ise planlar, bölge planı, çevre düzeni planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak kademelendirilmiş ve alt ölçekli planların, üst ölçekli planlarda belirlenen planlama ana ilkelerine, stratejilerine ve kararlarına uyumlu olması zorunluluğu getirilmiştir. 8. maddesinin b bendinde de; imar planlarının, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana geldiği, mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planlarının ilgili belediyelerce yapılacağı veya yaptırılacağı, belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe gireceği, bu planların, onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde bir ay süre ile ilan edileceği, bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebileceği, belediye başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planları, belediye meclisinin onbeş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlayacağı belirtildikten sonra 3. fıkrasında, onaylanmış planlarda yapılacak değişikliklerin de yukarıdaki usullere tabi olduğu hükme bağlanmıştır.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun "Büyükşehir ve ilçe belediyelerinin görev ve sorumlulukları" başlıklı 7.maddesinin b fıkrasında "Çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plâna uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar plânlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon plânlarını ve imar ıslah plânlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmayan ilçe belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmak veya yaptırmak" Büyükşehir belediyesinin görev, yetki ve sorumlulukları arasında sayılmıştır.

14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri" başlıklı 6. maddesinde; "Mekânsal planların kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanacağı, buna göre planlama kademelerinin, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşacağı, mekânsal planların, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanacağı, her planın, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademede planı yönlendirmek zorunda olduğu" hükmü, "Plan raporu" başlıklı 9. maddesinde; Mekânsal planlara ilişkin, kendi kademesine göre ve yapılış amacının gerektirdiği açıklamaları içeren bir plan raporu hazırlanır. Plan raporunda, planın türü, ölçeği, kapsamı ve özelliğine göre; vizyon, amaç, hedefler ve stratejiler belirlenerek, koruma-kullanma esasları, alan kullanım kararları, yoğunluk ve yapılaşmaya ilişkin kenarlarda planlama esasları ve uygulama ilkeleri, eylem planları, açık ve yeşil alan sistemi, ulaşım, erişilebilirlik ve mekânın etkin kullanılması, gerektiğinde koruma, sağlıklılaştırma ve yenileme program, alan ve projelerinin etaplama esasları, alan kullanım dağılımı tablosu gibi hususlarda açıklamalara yer verilir. Planların araştırma aşamasında yapılan çalışmalarda elde edilen bilgi, belge ve sonuçlar ayrı raporlar halinde sunulabilir. Plan değişikliklerinde, değişiklik gerekçesi ve yapılan gereklilik analizlerini ayrıntılı açıklayan plan raporu hazırlanması zorunludur. İmar



3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2017/1071

KARAR NO : 2018/1175

planlarında, bu Yönetmelikte tanımlanan veya plan gösteriminde bulunan kullanımlardan birden fazla mekânsal kullanımın aynı alanda bir arada bulunması durumunda uygulamaya yönelik alan kullanım oranları, otopark, yeşil alan ve benzeri sosyal ve teknik altyapı kullanımlarına ilişkin detaylar ile gerektiğinde bağımsız bölüm sayısı, plan raporu ve plan notlarında ayrıntılı olarak açıklanır" hükmü, "Eşik analizi" başlıklı 22. maddesinde; "Planların hazırlanması sürecinde yerleşilebilir alanların belirlenmesi amacıyla, kurum ve kuruluşlardan alana ilişkin toplanan doğal ve fiziki bilgilerin, alana özgü yapılan etütler ile diğer tüm veriler birlikte değerlendirilmek suretiyle, gerek duyulan ölçeklerde halihazır haritalar üzerinde üst üste çakıştırılması ile eşik analizi hazırlanır. Eşik analizinde; topografik, jeolojik-jeoteknik, hidrojeolojik yapı özellikleri ile arazi kullanımı, tarım ve orman alanları, içme suyu havzaları, sit ve diğer koruma alanları, hassas alanlar, kıyı, altyapı, doğal ve fiziki veriler ile afet tehlikeleri analiz edilerek bir arada değerlendirilir. İmar planlarının hazırlanması sürecinde eşik analizinin yapılması zorunlu olup, plan kararlarının oluşturulmasında temel plan althğı olarak kullanılır." hükmü, "İmar planı değişiklikleri" başlıklı 26. maddesinde; "(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanarak yapılır. (2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz. (3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için: 'a) İmar planındaki durumu değiştirecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır. b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur. c) Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir. Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımın kamu ortaklık payına tabi bir kullanıma dönüştürülmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır." hükmü yer almıştır.

İmar planlarının, planlanan yörenin bugünkü durumunun, olanaklarının ve ilerideki gelişmesinin gerçeğe en yakın şekilde saptanabilmesi için coğrafi veriler, beldenin kullanış, donatımı ve mali bilgiler gibi konularda yapılacak araştırma ve anket çalışmaları sonucu elde edilecek bilgiler ışığında, çeşitli kentsel işlevler arasında var olan ya da sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en iyi çözüm yollarını bulmak, belde halkına iyi yaşama düzeni ve koşulları sağlamak amacıyla kentin kendine özgü yaşayış biçimi ve karakteri, nüfus, alan ve yapı ilişkileri, yörenin gerek çevresiyle ve gerekse çeşitli alanları arasında olan bağlantıları, halkın sosyal ve kültürel gereksinimleri, güvenlik ve sağlığı ile ilgili konular göz önüne alınarak hazırlanması gerekmektedir. Anılan ölçütlere göre hazırlanan imar planları zamanla planlanan alandaki koşulların zorunlu kıldığı biçimde ve yasalarda öngörülen yöntemlere uygun olarak değiştirilmesi gerekir.

İmar planlarının yargısal denetimlerinde ise, bu hususlara uyulup uyulmadığının, planlanan yörede bulunan parsellerin yer, büyüklük, konum ve işlevi açısından imar planında ayrıldığı amaca, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı açısından uygun olup olmadığının incelenmesi gerekeceği tartışmalıdır.

Dava dosyasının incelenmesinden; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.01.2017 tarih





T.C.

BURSA

3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2017/1071

KARAR NO : 2018/1175

ve 189 sayılı kararıyla onaylanan Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Alaşar Mahallesi, 4491 ada, 49 parselle ilişkin "Ticaret+Konut (TİCK) Alanı"na alınmasına ilişkin 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Değişikliği ile "Ticaret+Konut (TİCK) Alanı"na alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı Değişikliği ve yapılaşma koşulları değiştirilmeden "Ticaret+Konut (TİCK) Alanı"na alınmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Yalova Yolu 2. Bölge Uygulama İmar Planı Değişikliğinin yapıldığı görülmektedir.

Uyusmazlığın çözümü teknik ve uzmanlık gerektirdiğinden, dosyada bulunan bilgi ve belgeler ile davacı ve davalı tarafların iddiaları göz önüne alınmak suretiyle, dava konusu işlem ile Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Alaşar Mahallesi, 4491 ada, 49 parselle ilişkin 1/25.000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı ve 1/5.000 ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Yalova Yolu 2. Bölge Uygulama İmar Planı değişikliklerinin plan bütünlüğünü ve sosyal donatı dengesini ihlal edip etmediğinin; üst ölçekli imar planlarına, planlama esaslarına, kamu yararına ve şehircilik ilke ve tekniklerine uygun olup olmadığının hususlarının aydınlatılması amacıyla mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılmasına ilişkin 19.09.2017 tarihli ara karar uyarınca 11.04.2018 tarihinde yapılan keşif sonucu, Doç. Dr. Arzu Başaran Uysal (Şehir Plancısı), Yrd. Doç. Dr. Mehmet Ali Yücel (Harita Mühendisi) ve Sinem Güneri Yüksek (Şehir Plancısı) tarafından düzenlenen ve Mahkememize sunulan 31.07.2018 havale tarihli bilirkişi raporunda özetle; "Dava konusu Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Alaşar Mahallesi sınırlarında kain 4491 ada 49 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz Bursa Yalova Yolu ve Terminal Caddesi'nin kesiştiği kavşakta yer almaktadır. Dava konusu parsel; 6303.46 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olarak tescilli olup kadastro kayıtlarında arsa niteliğinde yer almaktadır. Dava konusu parselin Tapu Kadastro Parsel Bilgi Sisteminde kayıtlı konum ve sınırlarını gösteren uydu görüntüsü Şekil 1'de verilmiştir. Dava konusu parsel Bursa-Yalova Yolu'na 70 m, Mustafa Karaer Caddesi'ne 40 m mesafede yer almakta olup yakın çevresinde Tofaş Otomobil Fabrikası ve Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır.

Dava konusu parsel değişiklik öncesi 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda, 1/5000 ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı'nda ve 1/1000 ölçekli Yalova Yolu 2. Bölge Uygulama İmar Planı'nda "Ticaret+Turizm" alanında kalmaktadır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda yapılaşma şartları E: 1.50, Y.çok: Serbest şeklindedir.

Plan kararlarının bütünlüğü ve kentsel donatı alanları yönünden;

Dava konusu parselin çevresi ve plan bütünü değerlendirildiğinde, söz konusu parselin içinde bulunduğu, karayolunun batısı ulaşım aksı boyunca tüm alanın konut dışı kentsel çalışma alanı olarak planlanmış olduğu, daha sonraki değişikliklerle söz konusu parselin konut dışı kentsel çalışma alanından çıkarılarak "Ticaret+Turizm" fonksiyonu verildiği anlaşılmaktadır. Üst ölçekli planda (1/25000) ana ulaşım aksının doğusunun organize sanayi alanı olarak ve batısının konut dışı kentsel çalışma alanı olarak tanımlanmış olması bölgede konut dışı faaliyetlerin planlanmış olduğunu göstermektedir.

Plan değişikliği yalnızca fonksiyon değişikliği kararını içermektedir, yapılaşma koşulları değişmemektedir. Mevcut planlarda "ticaret + turizm" olan fonksiyon, plan değişikliği ile "konut + ticaret" olarak değiştirilmiştir. Turizm ile konut fonksiyonları birbirlerinden farklı altyapı ihtiyaçları gerektiren kullanımlardır.

Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından onanan plan değişikliğine göre 4491 ada, 49 parselin yeni yapılanma koşulları "Emsal=1.50 Y.çok:Serbest" şeklindedir. Aşağıda plan değişikliği öncesi ve sonrasında inşaat alanındaki ve nüfus yoğunluğundaki değişim (1 dairenin 125 m<sup>2</sup> ve aile büyüklüğünün 4 kişi kabulü ile) hesaplanmaktadır.

Plan değişikliği öncesi yapılaşma koşullarına göre (Emsal=1.50) inşaat alanı

Emsal değeri = Kat alanları toplamı (inşaat alanı) / parsel alanı

1.50 = İnşaat alanı / 6303.46 m<sup>2</sup> (0.63 ha)

T.C.  
BURSA  
3. İDARE MAHKEMESİ  
ESAS NO : 2017/1071  
KARAR NO : 2018/1175

*İnşaat alanı = 9455 m<sup>2</sup>*

*Plan değişikliği öncesi söz konusu parselde "Konut Alanı" bulunmadığı için, bu parselde yaşayan bir nüfus dolayısıyla nüfus yoğunluğu bulunmamaktadır.*

*Plan değişikliği ile Emsal = 1.50 plan fonksiyonu "Ticaret+Konut" olmuştur. Yeni durumda Ticaret+Konut alanındaki nüfus yoğunluğu;*

*Emsal değeri = Kat alanları toplamı (inşaat alanı) / parsel alanı*

*1.50= İnşaat alanı / 6303.46 m<sup>2</sup> (0.63 ha)*

*İnşaat alanı = 9455 m<sup>2</sup>*

*a) Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 21 10. Bendinde "İmar planlarında Ticaret+Konut, Ticaret+Turizm+Konut, Turizm+Ticaret karma kullanım alanlarında konut kullanımına da yer verilmesi halinde, konut kullanım oranları belirtilerek konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılması zorunludur. İmar planlarında konutun yer aldığı karma kullanımlarda konut kullanım oranının belirtilmediği hallerde en fazla % 30 konut kullanabileceği varsayılır. "Maddesi gereğince konut kullanımı belirtilmediği için en fazla %30 konut kullanılacağını varsayarsak;*

*Emsal değeri = Kat alanları toplamı (inşaat alanı) / parsel alanı*

*1.50= İnşaat alanı / 6303.46 m<sup>2</sup> (0.63 ha)*

*İnşaat Alanı= 9455 m<sup>2</sup>*

*Konut inşaat alanı = 9455 m<sup>2</sup> x 0,30 = 2836,5 m<sup>2</sup> Yaklaşık daire sayısı = 2836,5 m<sup>2</sup>/125 m<sup>2</sup> = 22 adet Nüfus = Daire sayısı x 4 kişi = 22 daire x 4 kişi = 88 kişi Konut Alanında Yoğunluk = 88 kişi / 0,63 ha = 139 ki/ha*

*Plan değişikliği ile "Ticaret+Turizm" kullanımının "Ticaret+Konut" kullanımına dönüştürülmesi sonucu inşaat alanında artış olmamakla birlikte konut fonksiyonu verilmesi sebebiyle alanda nüfus yoğunluğu artışı söz konusudur. Plan değişikliği nüfus yoğunluğunda artışa neden olması nedeniyle kentsel sosyal ve kentsel donatı alanı ihtiyacı artırıcı niteliktedir. Plan değişikliği kentsel sosyal ve teknik altyapıyı geliştirmeye yönelik herhangi bir karar içermemektedir. Bu nedenle plan değişikliği Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesine uygun değildir.*

*Plan değişikliği nüfus yoğunluğunda artışa neden olması, dolayısıyla sosyal ve teknik altyapı ihtiyacına neden olmasının ötesinde organize sanayi bölgesi ve konut dışı kentsel çalışma alanı olarak planlanmış bir yöreye konut fonksiyonu getirmesi nedeniyle üst ölçekli plan kararlarına uygun olmadığı gibi hem üst ölçekli plan kararlarının hem de uygulama imar planı kararlarının bütünlüğünü ve sürekliliğini de bozmaktadır.*

*Üst ölçekli plan kararlarına uygunluk yönünden;*

*1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı;*

*Dava konusu parselin bulunduğu Osmangazi İlçesi, 19.01.1998 tarihinde onaylanmış olan 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planında, "Merkez Planlama Bölgesi" içinde yer almaktadır. Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Merkez Planlama Bölgesi için yoğunlukların azaltılması ve donatı alanlarının geliştirilmesine yönelik ilkesel kararlar alınmıştır. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Kararları ve Uygulama Hükümlerinin Merkez Planlama Bölgesi ile ilgili 6.1.1.5 başlıklı bölümünün ilgili bentleri şöyledir;*

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

*6.1.1.5.5. Yerleşme merkezinin desantralizasyonu esastır.*

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



T.C.  
BURSA

3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2017/1071

KARAR NO : 2018/1175

6.1.1 5.14. Sosyal donatı alanlarını artıracak çalışmalar yapılacaktır"

Mekansal gelişme açısından en temel belge ve üst ölçekli karar olan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararlarında, Bursa kent merkezinde yapı ve nüfus yoğunluklarının artışı ile ilgili önlemler alınması, daha iyi yaşam çevreleri yaratabilmek için yeşil alanların ve kentsel donatıların artırılması gerekliliği ifade edilmiştir. Oysa, plan değişikliği ile nüfus yoğunluğunu artırılmaktadır.

1/25 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı;

Dava konusu parsel endüstriyel üretimin planlandığı bir alanda kalmaktadır. 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında, parselin çevresi organize sanayi bölgesi ve konut dışı kentsel çalışma alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu parselin getirilen konut fonksiyonu, 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararlarına uygun değildir. Konutun öngörülmediği yörede konut için gerekli olan hiçbir sosyal ve teknik donatı alanı yer almamaktadır. Bu nedenle plan değişikliği, 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararlarına aykırıdır. Bu yöreye konut fonksiyonu getirmesi üst ölçekli plan kararlarına uygun olmadığı gibi hem üst ölçekli plan kararlarının hem de uygulama imar planı kararlarının bütünlüğünü ve sürekliliğini de bozmaktadır. Bu nedenle plan değişikliği, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesine uygun değildir.

Dava konusu parselin yer aldığı, Bursa 1/25 000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu Plan Hükümleri'nde de yoğunlukların düşürülmesi ve desantralizasyon temel hedefler arasındadır;

"III - Planlamanın Hedefi

3.1 Bu plan kapsamı dahilinde arazi kullanımı, yerleşme ve yapılaşmanın plan, fen, sanat, sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşmasını temin etmek, afet etkilerinin azaltılmasını, doğal, tarihi, kültürel çevrenin, ekolojik sistemlerin korunmasını, yaşatılmasını ve geliştirilmesini hedeflemektedir...

3.3.3 Geliştirilmesi Hedefleri;

3.3.3.6. Desantralizasyon ile kentin daha optimum yapılandırılması, merkezi iş alanları ile bu alanların kademelendirilmesi, ulaşım, kentsel çalışma alanlarında alternatif farklılığın sağlanması,

3.3.3.11. Nüfus yoğunluğunun yüksek, altyapı ve sosyal donatı alanlarının yetersiz olduğu planlama alanlarında, yenilenecek, düzeltililecek alanlar olarak gösterilen

alanlarda yoğunluk artırılmaması, yoğunluğun düşürülmesi, sosyal donatı ve yeşil alanların artırılmasına yönelik projeler oluşturulması,

3.3.3.16. Planlama bölgesinin yükleneceği fonksiyonların belirlenmesi mevcut nüfusun ve artacak nüfusun gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı ihtiyacının karşılanması ve sektör el analizlerin fiziksel plana yansıtılması,

1/100000 ölçekli ÇDP ve 1/25000 ölçekli ÇDP, Merkez Planlama Bölgesinde genel olarak nüfus ve yapı yoğunluklarının artırılmaması, sosyal ve teknik altyapının geliştirilmesi yönünde kararlar almışlardır. Oysa getirilen konut fonksiyonu sosyal ve teknik altyapı ihtiyacını artırıcı niteliktedir. Bu nedenle dava konusu plan değişikliği üst ölçekli plan kararlarına uygun değildir.

4 Sonuç

Dava konusu plan değişikliği plan kararlarının bütünlüğünü ve sürekliliğini bozması, sosyal ve teknik altyapı ihtiyacı ortaya çıkarması nedeniyle Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesine, konut fonksiyonu getirmesi ve yoğunluk artışı nedeniyle üst ölçekli plan olan 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı arazi kullanım kararlarına, merkezde yoğunluk düşürülmesine yönelik üst ölçekli plan kararlarına uygun değildir. Sonuç olarak, dava konusu plan değişikliği imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun değildir" yönünde görüş belirtildiği, hükme esas alınabilecek nitelikte bulunan ve taraflara tebliğ edilen bilirkişi raporuna davalı idare vekili yapılan itirazların ise yerinde olmadığı anlaşılmaktadır.





T.C.  
BURSA

3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2017/1071

KARAR NO : 2018/1175

Bu durumda, dava dosyasındaki bilgi ve belgeler ile yukarıda anılan bilirkişi raporunun birlikte değerlendirilmesinden, dava konusu işlem ile yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında dava konusu parselin E:1.50, Y.ençok:serbest yapılaşma koşullu Ticaret+Turizm alanının, aynı yapılaşma koşullu Ticaret+Konut olarak planlanması ile 1/5000 Nazım İmar Planında "Ticaret+Turizm"nda kalan kullanım kararının değiştirilmek suretiyle "Ticaret+Konut Alanı" olarak fonsiyonlandırılması ve 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında Ticaret+Turizm alanında kalan parselin "Ticaret+Konut Alanı" olarak planlanmasının; 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı arazi kullanım kararlarına, merkezde yoğunluk düşürülmesine yönelik üst ölçekli plan kararlarına, mevcut nüfus ve yapı yoğunluğunu artırdığı, imar mevzuatına, üst ölçekli planlara, şehircilik ilkeleri, eşitlik ilkesine, planlama esasları ve kamu yararına uygun olmadığından hukuka aykırı bulunmamaktadır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemlerin iptaline, aşağıda dökümü yapılan 747,15-TL yargılama gideri ile kararın verildiği tarihte yürürlükte olan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesiince belirlenen 1.090,00-TL avukatlık ücretinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine, Mahkememizin 30.12.2017 günlü ara kararıyla 6100 sayılı Kanun'un 325. maddesi uyarınca Hazinesinden karşılanan 2.465,00-TL keşif ve bilirkişi masrafının davalı idareden tahsili ve iadesi için Maliyeye müzekkere yazılmasına, davalı idare tarafından harcanan 102,70-TL yargılama giderinin üzerinde bırakılmasına, artan posta ücretinin kararın kesinleşmesinden sonra davacıya iadesine, bu kararın tebliğini izleyen günden itibaren 30 (otuz) gün içerisinde İstanbul Bölge İdare Mahkemesi nezdinde istinaf yolu açık olmak, 18.10.2018 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan  
YAŞAR KÜÇÜKERGÜLER  
37784

Üye  
ÇETİN KOÇKAR  
191966

Üye  
ADEM HANO  
178523

YARGILAMA GİDERLERİ (Davacı) :

Başvurma Harcı :	31,40 TL
Karar Harcı :	31,40 TL
Y.D. Harcı :	51,70 TL
Vekalet Harcı :	4,60 TL
Keşif Harcı :	221,80 TL
Posta Masrafı :	405,50 TL
Dosya Gömleği :	0,75 TL
<b>TOPLAM :</b>	<b>747,15 TL</b>

**KEŞİF VE BİLİRKİŞİ MASRAFI : 2.465,00 TL**

YARGILAMA GİDERLERİ (Davalı İdare) :

Y.D. İtiraz Harcı :	98,10 TL
Vekalet Harcı :	4,60 TL
<b>TOPLAM :</b>	<b>102,70 TL</b>

*(Handwritten signature and stamp)*

