



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

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, FETHİYE MAHALLESİ
1883 ADA, 2 PARSELE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
&
1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../08/2021 tarih ve sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	2
1.1. Kapsam.....	2
1.2. Amaç ve Gerekçe.....	2
1.3. Planlama Alanının Konumu	2
2. YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI KARARLARI	3
2.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	3
2.2 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	3
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	3
3.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.....	3
3.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	4
4. EKLER(Mahkeme Kararları)	5

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

1.1. Kapsam

Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Fethiye Mahallesi 1883 Ada 2 Parseli kapsamaktadır.

1.2. Amaç ve Gerekçe

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Fethiye Mahallesi 1883 Ada 2 Parsele ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin amacı; Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 2017/948 E., 2018/796 K. sayılı 29.05.2018 tarihli kararı ile parsele ilişkin Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.03.2017 tarih ve 751 sayılı kararı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliğinin iptal edilmesi ve kentsel dönüşüm amaçlı imar planı değişikliğinden önceki haline dönülmesidir. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin amacı ise Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 2018/1063 E., 2018/1497 K. sayılı ve 21.12.2018 tarihli kararı ile parsele ilişkin Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.06.2018 tarih ve 1751 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliğinin iptal edilmesi ve kentsel dönüşüm amaçlı imar planı değişikliğinden önceki haline dönülmesidir.

Planlama Alanının Konumu

Plan değişikliğine konu alan konum itibarı ile Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Fethiye Mahallesi sınırları içerisinde, Ataevler Mahallesi'nin kuzeyinde, Fethiye Mahallesi'nin de güneybatısında yer almaktadır.

Plan değişikliğine konu 1883 ada 2 parsel 1735 m² büyüklüğündedir.



Resim.1- Uydu Görüntüsü

2. YÜRÜRLÜKTE İMAR PLANI KARARLARI

2.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Fethiye Mahallesi 1883 Ada 2 Parsele ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 2017/948 E., 2018/796 K. sayılı 29.05.2018 tarihli kararı ile iptal edilmiş olup, yürürlükte 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

2.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Fethiye Mahallesi 1883 Ada 2 Parsele ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 2018/1063 E., 2018/1497 K. sayılı ve 21.12.2018 tarihli kararı ile iptal edilmiş olup, yürürlükte 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ

3.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

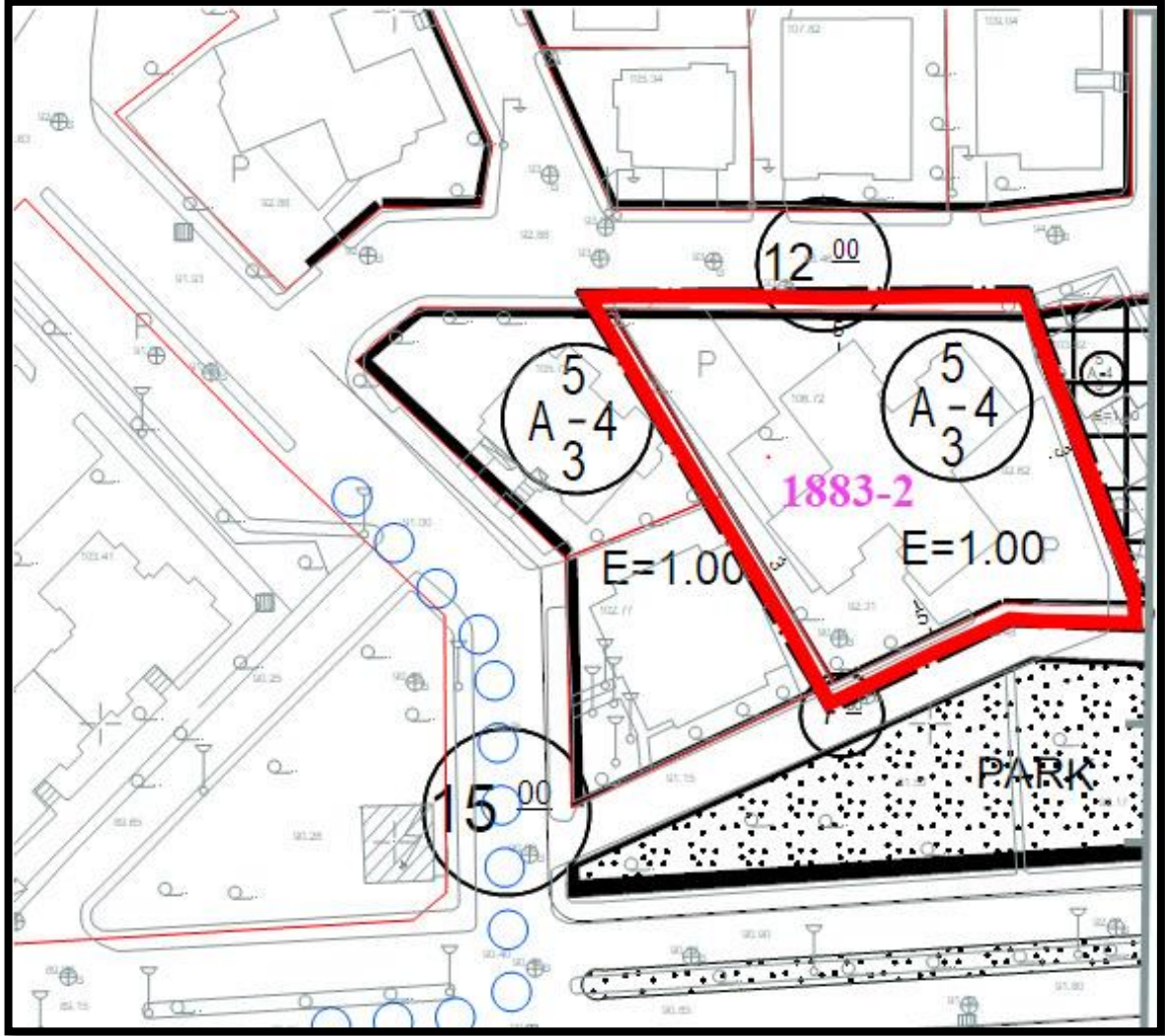
Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Fethiye Mahallesi 1883 Ada 2 Parsel, Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 2017/948 E., 2018/796 K. sayılı 29.05.2018 tarihli kararı ile iptal olan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.03.2017 tarih ve 751 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinden önceki hali olan "300 kişi/ha Yoğunluklu Konut Alanı" olarak değiştirilmiştir.



1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

3.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Fethiye Mahallesi 1883 Ada 2 Parsel, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 2018/1063 E., 2018/1497 K. sayılı ve 21.12.2018 tarihli kararı ile hazırlanan imar planı değişikliği ile söz konusu parselin Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.06.2018 tarih ve 1751 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliğinden önceki hali olan Ayrık Nizam 4 Kat, E:1.00 Konut Alanı olarak planlanmıştır.



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

4.EKLER

T.C.
BURSA
2. İDARE MAHKEMESİ

TT
21 Şubat 2019

ESAS NO : 2018/1063
KARAR NO : 2018/1497

DAVACI : TMMOB ŞEHİR PLANCILAR ODASI (BURSA ŞUBESİ)
VEKİLİ : AV. KORAY CENGİZ

DAVALI : BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. SABRİYE DİNÇ GÜLEÇ
Büyükşehir Belediyesi Hukuk Müşavirliği /BURSA

DAVANIN ÖZETİ : Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Fethiye Mahallesi, 1883 ada 2 parselde kentsel dönüşüm amaçlı emsal artışı şeklinde hazırlanarak Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28/03/2018 tarih ve 912 sayılı kararıyla kabul edilen ve 21/06/2018 tarih ve 1751 sayılı kararıyla askı itirazları değerlendirmesi sonucu plan notları değiştirilerek onaylanan ve kesinleşen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin; dava konusu plan değişikliğine dayanak oluşturan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29/05/2015 tarih ve 1122 sayılı kararı ile 17 ilçeye ait 1/5000 ölçekli nazım imar planlarına "Riskli bina tespit edilerek kentsel dönüşüm yapılması halinde 0.50'ye kadar emsal artışı yapılabilir" şeklinde plan notu ilavesinin Bursa 3. İdare Mahkemesi tarafından E:2015/1114, K:2016/80 sayılı kararıyla 25/01/2016 tarihi itibarıyla iptaline karar verildiğinden dava konusu edilen işlemin dayanağı kalmadığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 6306 sayılı Kanunun 6.maddesinin 12.bendi uyarınca riskli yapılara ilişkin imar planlarını onaylama yetkisi bakanlığın yetkileri saklı kalmak kaydıyla geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na devredilen yetkiye aykırı olarak onaylandığı, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili maddelerine aykırılık taşıdığı, parsel bazında emsal artışı şeklinde plan ana kararını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve altyapı dengesini bozucu bir değişiklik olduğu ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

SAVUNMA ÖZETİ : Savunma süresinde verilmemiştir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Bursa 2. İdare Mahkemesi'nce, tekemmül ettiği anlaşılan dava dosyasında yürütmenin durdurulması istemi hakkında ayrıca bir karar verilmeksizin, işin gereği görüldü:

Dava, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Fethiye Mahallesi, 1883 ada 2 parselde kentsel dönüşüm amaçlı emsal artışı şeklinde hazırlanarak Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28/03/2018 tarih ve 912 sayılı kararıyla kabul edilen ve 21/06/2018 tarih ve 1751 sayılı kararıyla askı itirazları değerlendirmesi sonucu plan notları değiştirilerek onaylanan ve kesinleşen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin iptali istemiyle açılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesinde, nazım imar 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 çözümünü gibi hususları göstermek ve 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; 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,



1/4

UYAP Bilgi Sistemindeki bu dokümana <http://vatandas.uyap.gov.tr/adresinden> **1+4p3P** - 9X1fxUe - BI88J3p - Z0eOCW= ile erişebilirsiniz.

T.C.
BURSA
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2018/1063
KARAR NO : 2018/1497

stratejilerine ve kararlarına uyumlu olması zorunluluğu getirilmi; aynı maddenin (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.

14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "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 dayanılarak yapılır. (2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz... (4) Kat adedi veya bina yüksekliğini artıran imar planı değişiklikleri, yörenin yerleşim özellikleri, dokusu ve kimliği dikkate alınmak suretiyle, şehrin veya alanın yakın çevresinin silüeti, yapıların güneşe göre cephesi ve yönelmesi özelliklerini olumsuz yönde etkilememesi esas alınarak yapılır.... (7) Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır." kuralına yer verilmiştir.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7.maddesinin (b) bendi ile "Çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye (...)(3) 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 değiştirilerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmayan ilçe (...)(2) belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmak veya yaptırmak. " büyükşehir belediyesinin görev, yetki ve sorumlulukları arasında sayılmıştır.

İmar planları, planlanan yörenin bugünkü durumunun, olanaklarının ve ilerdeki gelişmesinin gerçeğe en yakın şekilde saptanabilmesi için coğrafi veriler, beldenin kullanılışı, 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 yörenin 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 hazırlanan belgeler olup, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararının zorunlu kıldığı durumlarda yetkili plan müellifinin hazırlayacağı gerekçeli rapor göz önüne alınarak değiştirilebilir. Bu esaslar çerçevesinde hazırlanması gerekli imar planlarının, yargısal denetiminin de bu esaslara uyulup uyulmadığı yönlerinden yapılması gerektiği açıktır.

Dava dosyasının incelenmesinden; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28/03/2018 tarih ve 912 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde "Ticaret+Konut Alanı" olarak kullanım alanı korunan Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Fethiye Mahallesi, 1883 Ada, 2 Parsel sayılı taşınmazla ilişkin plan değişikliğine yapılan askı itirazı sonrasında alınan 21/06/2018 tarih ve 1751 sayılı Meclis kararı ile "2-Nüfus artışından kaynaklı donatı ihtiyacı bulunması durumunda, ruhsat vermeye yetkili Belediyelerin Meclisi tarafından, donatı alanları elde edilmesine yönelik uygulama yöntemi hakkında karar alınarak, bu doğrultuda uygulama yapılacaktır." notunun iptal edilerek " 2-Nüfus veya yapı yoğunluğundan kaynaklı donatı ihtiyacı karşılanması için yetkili Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 31.05.2018 tarih ve 1537 sayılı kararı doğrultusunda uygulama yapılacaktır. 3-Donatı teminine ilişkin gerekli işlemler gerçekleştirmediği sürece, emsal artışına yönelik plan değişikliği geçerli değildir. 4-Emsal artışı konut alanı



T.C.
BURSA
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2018/1063
KARAR NO : 2018/1497

olarak sağlanıyor ise artışın tamamı, emsal artışı ticaret alanı olarak sağlanıyorsa artışın %50'si donatı hesabına tabi olacaktır. 5-Sosyal ve Teknik Donatı Alanlarının kamulaştırma işlemi Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılacaktır. 6- Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 31.05.2018 tarih ve 1537 sayılı kararında belirlenen yöntem doğrultusunda elde edilecek bedel veya araziler, Kentsel Dönüşüm gerçekleştirilen ilgili planlama bölgelerinde (İlçesinde) gerçekleştirilecek plan revizyonu kapsamında yine Donatı Alanı olarak kullanılacaktır." şeklinde plan notları eklenerek plan değişikliği yapılması üzerine bakılan işbu davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Uyuşmazlık konusu olayda, dava konusu Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Fethiye Mahallesi, 1883 Ada, 2 Parsel sayılı taşınmaza ilişkin kentsel dönüşüm amaçlı emsal artışı şeklinde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine karşı Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin E:2017/1799 esasına kayden açılan iptal davasında Mahkemesince 17/05/2018 gün ve K:2018/666 sayılı kararla, "Bu açıklamalar çerçevesinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yetki devrine ilişkin yazısı gereğince, 6306 sayılı Kanun uyarınca "Riskli Yapılara" ilişkin imar planı tadilatlarının ada bazında yapılması gerekmektedir. Bu nedenle, parsel bazında plan tadilatı yapılmasına ilişkin dava konusu işlemin yetki unsuru yönünden hukuka aykırı olduğu kanaatine varılmıştır." gerekçesiyle dava konusu plan değişikliğinin iptaline hükmedildiği, yine Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin E:2017/948 esasına kayden açılan iptal davasında Mahkemesince 29/05/2018 gün ve K:2018/796 sayılı kararla, "Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yetki devrine ilişkin yazısı incelendiğinde; Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından 6306 sayılı Kanun kapsamında belirlenen işlemleri yapılabilmesi için öncelikle riskli yapı belirleme işleminin yapılması, daha sonra ise uygulamanın ada bazında yapılması gerektiğinin belirtildiği görülse de; uyuşmazlık konusu olayda parsel bazında plan tadilatı yapıldığından dava konusu işlemin yetki unsuru yönünden hukuka aykırı olduğu." gerekçesiyle dava konusu plan değişikliğinin iptaline hükmedildiği görülmektedir.

Bu durumda, her ne kadar plan açıklama raporunun "Amaç ve Gerekçe" başlıklı kısmında plan değişikliğine konu alanda Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28/03/2018 tarih ve 912 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine yapılan TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi'nin askı itirazının kısmen kabul edilerek, söz konusu plan değişikliğinde net olmayan plan notlarının yetkili Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince Kentsel Dönüşüm uygulamalarında ortaya çıkan sosyal ve teknik donatı ihtiyacının karşılanmasına yönelik ilkelerin belirlendiği açıklamalarına yer verilmişse de, dava konusu parselle ilişkin yukarıda aktarılan Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 17/05/2018 gün ve E:2017/1799, K:2018/666 sayılı kararı ve aynı Mahkemenin 29/05/2018 gün ve E:2017/948, K:2018/796 sayılı kararı mucibince riskli yapılara ilişkin imar planı tadilatının ada bazında ele alınması gerekirken, uyuşmazlıkta parsel bazında plan tadilatı yapıldığı anlaşıldığından, dava konusu işlemde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemin iptaline, aşağıda dökümü yapılan 239,60-TL yargılama gideri ile karar verildiği tarihte yürürlükte bulunan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 1.090-TL vekalet ücretinin davalı idareden alınarak davacı tarafa verilmesine, davalı idarece YD İtiraz aşamasında yapılan 300,20-TL yargılama giderinin üzerinde bırakılmasına, yürütmenin durdurulması istemi hakkında bir karar verilmediğinden kullanılmayan 59,10-TL YD harcının istemi halinde davacıya, posta gideri avansından artan kısmın kararın kesinleşmesinden sonra taraflara iadesine, kararın tebliğini izleyen günden itibaren 30 gün içerisinde İstanbul Bölge İdare Mahkemesi nezdinde istinaf yolu açık olmak üzere, 21/12/2018 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
ÖNDER GÜLAÇTI
38023

Üye
ARZU YEŞİLKAYA
192059

Üye
ELİF ERDOĞAN POLAT
195078



Yargılama giderleri müteakip sayfadadır.



3/4

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana <http://vatandas.uyap.gov.tr> adresinden İ++4p3P-9X1fxUe- BI88J3p-Z0eOCW ile erişebilirsiniz.

T.C.
BURSA
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2018/1063
KARAR NO : 2018/1497

YARGILAMA GİDERLERİ

Başvurma Harcı	:	35,90 TL
Karar Harcı	:	35,90 TL
Y.D. Harcı	:	59,10 TL
Vekalet Harcı	:	5,20 TL
Posta Gideri	:	102,50 TL
Dosya Gömleği	:	1,00 TL
TOPLAM	:	239,60 TL

YD İTİRAZ YARGILAMA GİDERLERİ (DAVALI):

Y.D. İtiraz Harcı	:	98,10 TL
Y.D. İtiraz Harcı	:	98,10 TL
Posta Gideri	:	104,00 TL
TOPLAM	:	300,20 TL



4/4

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana <http://vatandas.uyap.gov.tr> adresinden i++4p3P - 9X1fxUe - BI88J3p - Z0eOCw ile erişebilirsiniz.

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

DAVALI : BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLLERİ : AV. HATİCE KÖSE
Bursa Büyükşehir Belediyesi Binası 1.Hukuk Müşavirliği Zafer
Mah. Ankara Yolu Cad. C Blok Kat:3 No:1 Osmangazi/BURSA
AV. GÖKÇEN SERT
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı 1. Hukuk Müşavirliği
Arabayatağı Yerleşkesi Mimarşinan Mah. Emniyet Cad. 28/2
Yıldırım/Bursa

DAVANIN ÖZETİ : Davacı tarafından, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.3.2017 tarih ve 751 sayılı kararıyla onaylanan Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Fethiye Mahallesi, 1883 ada 2 parsel ile ilşkin kentsel dönüşüm amaçlı emsal artışı şeklinde hazırlanan 1/5.000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliklerinin; hukuka aykırı olarak tesis edildiği, üst ölçekli planlara aykırı olduğu, onaylanan plana dayanak oluşturan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29.05.2015 tarih ve 1122 sayılı kararı ile 17 ilçeye ait 1/5.000 ölçekli nazım imar planlarına "Riskli bina tespit edilerek kentsel dönüşüm yapılması halinde 0.50'ye kadar emsal artışı yapılabilir" şeklinde plan notu ilavesinin Bursa 3.İdare Mahemesi'nin E:2015/1114 K:2016/80 sayılı kararı ile iptal edildiği, dolayısıyla davaya konu edilen bu işlemin dayanağının kalmadığı ileri sürerek iptali istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ : Usule ilişkin olarak; davanın süresinde açılmadığı, davacının dava açma ehliyetinin bulunmadığı, esasa ilişkin olarak ise; dava konusu işlemlerin usul ve yasalara uygun olarak tesis edildiği ileri sürülerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Bursa 1. İdare Mahkemesi'nce gereği görüldü:

Davalı idarenin usule ilişkin itirazları yerinde görülmemiştir.

Dava, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.3.2017 tarih ve 751 sayılı kararıyla onaylanan Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Fethiye Mahallesi, 1883 ada 2 parsel ile ilşkin kentsel dönüşüm amaçlı emsal artışı şeklinde hazırlanan 1/5.000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliklerinin iptali istemiyle açılmıştır.

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 islah 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.



T.C.

BURSA

İ. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2017/948

KARAR NO : 2018/796

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un "Amaç" başlıklı 1.maddesinde "Bu Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir." hükmüne, 6.maddesinin 5.fıkrasında; "Bakanlık;

a) Riskli yapılara, rezerv yapı alanlarına ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya,

b) Bu alanlarda bulunan taşınmazları satın almaya, ön alım hakkını kullanmaya, bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere taşınmazları trampaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya,

c) Aynı alanlara ilişkin taşınmaz mülkiyetini anlaşma sağlanmak kaydı ile menkul değere dönüştürmeye,

ç) Kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dâhil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye,

d) 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundaki esaslara göre paylaştırmaya, payları ayırmaya veya birleştirmeye, 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu uyarınca sınırlı ayni hak tesis etmeye yetkilidir. (ç) bendinde belirtilen uygulamalar, 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa tabi idareler ile iş birliği içinde veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri ile özel hukuka tabi anlaşmalar çerçevesinde de yapılabilir." hükmüne, aynı maddenin 12.fıkrasında "Bakanlık, bu Kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ'ye veya İdareye yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerinin TOKİ veya İdare tarafından yapılacağını belirlemeye yetkilidir." hükmüne yer verilmiştir.

Dava dosyasının incelenmesinden, Bursa İli, Nilüfursa İli, Nilüfer İlçesi, Fethiye Mahallesi, 1883 ada 2 parsel sayılı taşınmazın bulunduğu dava konusu planlama alanın; yürürlükte olan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında 300 kişi/ha yoğunluklu "Konut Alanı" şeklinde tanımlandığı, yürürlükte olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında ise Kat:4, E:1.00 yapılaşma koşullu konut alanında kaldığı, dava konusu Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.3.2017 tarih ve 751 sayılı kararıyla onaylanan Bursa İli, Nilüfursa İli, Nilüfer İlçesi, Fethiye Mahallesi, 1883 ada 2 parsel ile ilişkin kentsel dönüşüm amaçlı hazırlanan "1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı" değişikliği ve "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" değişikliği ile parselin konut + ticaret alanına alınmasına ve "1)Riskli yapı şerhi aldığı takdirde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın, 05.09.2016 ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı Kanun'un 6.maddesinin 12.bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği geçerlidir. Kentsel dönüşüm yapılması durumunda E:1.50, Yençok:24.50 m olarak uygulanacaktır. 2)Giriş katlarda ticaret ve konut kullanımı birlikte yer alabilir.Giriş üstü katlarda konut yapılabilir.Ticaret kullanım oranı emsalin %30'unu geçemez 3)Bina subasman kotu 3.00 olacaktır..." şeklinde plan notu eklenmesine karar verildiği görülmektedir.

Mahkememizin 27.02.2018 tarihli ara kararı ile dava konusu taşınmaza ilişkin riskli yapı tespiti yapıp yapılmadığı ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından, 1/1000 ölçekli plan tadilatı yapma hususunda 6306 sayılı Kanun'un 6. maddesi kapsamında Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne yetki devri yapıp yapılmadığı Çevre ve Şehircilik Bakanlığından sorulmuş, cevaben verilen 16.03.2018 havale tarihli dilekçe ve eklerinden; dava konusu taşınmaz üzerinde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında **riskli yapı tespit işleminin yapıldığı belirtilerek**, yetki devrine ilişkin olarak da Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısının bir örneğinin gönderildiği görülmüştür.

Söz konusu yazıda, "Bursa İli sınırları içerisinde bulunan 6306 sayılı Kanun uyarınca 'Riskli Yapılara' ilişkin imar planlarının ada bazında çözümlenmesi; plan değişikliklerinde emsal artışı ve yoğunluk artışının zorunlu olması halinde mer'î emsala olacak ilave maksimum 0.50'yi geçmeyecek şekilde düzenlenmesi, gerekli altyapı analizlerinin yapılması, teknik ve sosyal donatı alanlarının



T.C.
BURSA

1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2017-948

KARAR NO : 2018 796

ayrılması suretiyle 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı, İmar Uygulaması (Arsa ve Arazi Düzenlemesi İşlemleri), Halihazır Harita Hazırlanması onaylama yetkisi Bakanlığın yetkisi saklı kalmak kaydıyla geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın görev ve sorumluluğuna 6306 sayılı Kanun'un 6.maddesinin 12.bendi uyarınca devredilmiştir." denilmektedir.

Yetki devri yapılan kişi ya da idarenin, kendisine devredilen yetkiyi, devretme şartlarına uygun olarak kullanması gerekmektedir. Devredilen yetkinin sınırlarının aşılması durumunda ise devredilen yetkinin hukuka uygun olarak kullanılmadığı sonucu ortaya çıkacak ve yapılan işlemler hukuken sakat işlemler olacaktır.

Bu açıklamalar çerçevesinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yetki devrine ilişkin yazısı incelendiğinde; Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından 6306 sayılı Kanun kapsamında belirlenen işlemleri yapılabilmesi için öncelikle riskli yapı belirleme işleminin yapılması, daha sonra ise uygulamanın ada bazında yapılması gerektiğinin belirtildiği görüldüğü; uyuşmazlık konusu olayda parsel bazında plan tadilatı yapıldığından dava konusu işlemin yetki unsuru yönünden hukuka aykırı olduğu, yine dava konusu parsel ile ilgili 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile ilgili planlamanın gerekçesi ve amacı incelendiğinde; planlama alanının tek parselden (dava konusu 1883 ada, 2 parsel) oluştuğu, parselde deprem riski taşıyan 3 katlı yapının yer aldığı, yapının deprem yönetmeliği öncesi yapıldığı ve bu açıdan risk taşıdığı, dava konusu parselde kentsel dönüşüm yasasından yararlanılarak yeniden inşası düşünüldüğünden, davaya konu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin de 6306 sayılı Kanun kapsamında yapıldığı (her ne kadar 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun verdiği yetki çerçevesinde yapıldığı belirtilmiş ise de anılan değişiklin kentsel dönüşüm amacıyla yapıldığı plan açıklama raporunda açıkça belirtilmiştir.) anlaşılmaktadır. Dolayısıyla Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısı ile verdiği yetki kapsamına girmeyen ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre de tesisi mümkün olmayan dava konusu işlemde yetki yönünden hukuka uyarlık bulunmamaktadır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemin iptaline, aşağıda dökümü yapılan 312,85-TL yargılama gideri ile kararın verildiği tarihte yürürlükte bulunan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 1.090,00-TL vekalet ücretinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine, 98,10.-TL YD itiraz harcının davalı idare üzerinde bırakılmasına, artan posta ücretinin kararın kesinleşmesinden sonra davacıya iadesine, kararın tebliğini izleyen günden itibaren 30 gün içerisinde İstanbul Bölge İdare Mahkemesi nezdinde istinaf yolu açık olmak üzere, 29/05/2018 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
BATTAL ÖGÜT
37843

Üye
HASAN BAY
191797

Üye
ESRA SARIKAYA KONAŞ
120477

YARGILAMA GİDERLERİ

Başvurma Harcı	31,40 TL
Karar Harcı	31,40 TL
Y.D. Harcı	51,70 TL
Vekalet Harcı	4,60 TL
Posta Gideri	193,75 TL
TOPLAM	312,85 TL



3/3

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana <http://vatandas.uyap.gov.tr> adresinden UVWWhwYa - On39YxQ - fPuGrS9 - c7IwwA= ile erişebilirsiniz