



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 728

Özeti : Nilüfer ilçesi, İhsaniye Mahallesi, 2212
ada, 38 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama
İmar Planı değişikliği

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 23/05/2023 günü saat 16.00'da yaptığı 2019/2024 seçim döneminin 49 uncu, 5 inci dönemin 5 inci OLAĞAN toplantısının 2. Birleşimine ait gündemin 3/86 ncı maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"18.05.2023 tarihinde yapılan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 1. Oturumunda 18.05.2023 tarih ve 669 sayılı kararıyla Mayıs Meclisi'nin, 2. Oturumunda görüşülmek üzere gündeme alınan ve daha önce Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.03.2023 tarih ve 406 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, Bursa ili, Nilüfer ilçesi, İhsaniye Mahallesi, 2212 ada, 38 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talebi incelenmiş olup;

Nilüfer ilçesi, İhsaniye Mahallesi, 2212 ada, 38 parselin, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.05.2020 tarih ve 736 sayılı kararı ile kentsel dönüşüm plan değişikliği onaylanmış olup, yapılan plan değişikliği Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin, 2022/1538 Esas, 2022/1425 sayılı karar ile plan değişikliği iptal edilmiştir.

Öneri plan değişikliği incelenmiş olup, Nilüfer ilçesi, İhsaniye Mahallesi, 2212 ada, 38 parselin, 1/1000 ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyon Uygulama İmar Planı'nda E: 1.82 Yençok: 27.50 (9 Kat), parselin doğusu ve batısından 3 metre yaya yolları ayrılması, çekme mesafeleri parselin 15 metre taşıt yoluna cepheli kısmından 5 m, park alanı cepheli kısımlarda 3 m ve parkın kuzeybatısından 5 m yapılaşma koşulları ile parselin kuzeydoğu tarafından 'Park Alanı' ayrılması, '3 metre yaya yoluna cepheli kısımlarda da 1 metre çekme mesafesi' şeklinde belirlenmesine, 2212 ada 38 parselin "Ticaret-Konut Alanı" olarak belirlenmesine ve '1-) Riskli yapı şerhi alındığından dolayı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih 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 yapılmıştır. 2-) Nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı yaşam alanı 31,25 m² ve kişi başı en düşük donatı alanı 10 m² olarak kabul edilmiş ve 338.2 m² olarak hesaplanmıştır. Bu alanlara karşılık olarak 338,36 m² 'Park' ve 476.47 m² 'Yol' alanı olarak kamuya bilabedel terk edilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez. 3-) 2212 ada, 38 parselin alan toplamı 3323,89 m² olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır. 4-) Alanda yapılacak yapılar için Yençok değeri 27.50 (9 kat) metredir. İçdeniz Sokaktan mahreç alan konut blokları için Yençok değeri 24.50 (8 kat) metre uygulanacaktır. 5-) Planda kamuya terk edilen alanlar (yol ve park) planda öngörülen kullanım fonksiyonları dışında kullanılamaz. 6-) Emsale konu inşaat alanının %90'u Konut, %10'u Ticaret alanı olarak kullanılacaktır. 7-) Parsellerden terk edilecek park alanı, Nilüfer Belediyesince uygun bulunacak peyzaj projesi doğrultusunda parsel malikince yapılacaktır. Düzenleme projesi uygun bulunmadan ve gerçekleştirilmesine ilişkin taahhüt alınmadan inşaat ruhsatı, taahhütname gerçekleştirilmeden yapı kullanma izni verilemez. Planlanan 'Park' alanına bitişik yapı yapılması durumunda bu alana cepheli kısımlarda bina girişi yapılmamak ve gerekli tedbirler alınmak şartıyla

./...



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 728

Özeti : Nilüfer ilçesi, İhsaniye Mahallesi, 2212
ada, 38 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama
İmar Planı değişikliği

-2-

pencere, havalandırma vb. yapılabilir. 8-) Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrılacağından, Bursa Büyükşehir Belediyesinin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.” şeklinde plan notlarının eklenmesine,

Parsele ilişkin mahkemenin plan iptal kararı bulunması nedeniyle, yürürlükte bir planı olmadığından bu raporda belirtilen imar planı değişikliği ‘İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliği’nin 6. maddesinin 2. Bendindeki ‘Mahkemece imar planı iptal edilerek plansız kalan taşınmazlarda, idareye sunulan yeni plan teklifleri ile iptal edilen plan koşulları arasındaki değer farkı değer artış payına konu edilir. Bu durumda 5 inci maddedeki koşulları sağlamak esastır.’ ifadesine göre değerlendirilmiş olup, değer artış payına konu olmadığı görülmüştür.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin 6306 sayılı Kanun’un 6.maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi’ne devredilen yetkiye istinaden uygun olduğuna,

6306 sayılı Kanun’un 6. maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi devredilen yetkiye istinaden oybirliği/oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur.” denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Raporun; Nilüfer ilçesi, İhsaniye Mahallesi, 2212 ada, 38 parselin, “Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin, 20.05.2020 tarih ve 736 sayılı kararı ile kentsel dönüşüm plan değişikliği onaylanmış olup” ifadesinin, “Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin, 18.05.2022 tarih ve 705 sayılı kararı ile onaylanmış olup” **olarak değiştirilmesine,**

“Parselin doğusu ve batısından 3 metre yaya yolları ayrılması ada oluşturulması” ifadesinin “Parselin batısından 3 metre yaya yolu ile ayrılması” **olarak değiştirilmesine,**

“Parselin kuzeydoğu tarafından “Park Alanı” ayrılması, ” ifadesinin “Parselin kuzeydoğu tarafından ve doğu cephesinden “Park Alanı” olarak ayrılması, **olarak değiştirilmesine,**

“3 metre yaya yoluna cepheli kısımlarda da 1 metre çekme mesafesi” ifadesinin “3 metre yaya yolu ve doğu cephesi olan kısımlarda 1 metre çekme mesafesi” **olarak değiştirilmesine,**

Plan notlarının 2. maddesinde “Bu alanlara karşılık olarak 338,36 m2 “Park” ve 476.47 m2 “Yol” alanı olarak kamuya bilabedel terk edilecektir. ” notunun; “Bu alanlara karşılık olarak 574,36 m2 “Park” ve 240,47 m2 “Yol” alanı olarak kamuya Bila bedel terk edilecektir.” **şeklinde değiştirilerek;**

Nilüfer ilçesi, İhsaniye Mahallesi, 2212 ada, 38 parselin, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin, 18.05.2022 tarih ve 705 sayılı kararı ile onaylanmış olup, yapılan plan değişikliği Bursa 3. İdare Mahkemesi’nin, 2022/1538 Esas, 2022/1425 sayılı karar ile plan değişikliği iptal edilmiştir.

Öneri plan değişikliği incelenmiş olup, Nilüfer ilçesi, İhsaniye Mahallesi, 2212 ada, 38 parselin, 1/1000 ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyon Uygulama İmar Planı’nda E: 1.82 Yençok: 27.50 (9 Kat), parselin batısından 3 metre yaya yolu ile ayrılması, çekme mesafeleri parselin 15 metre taşıt yoluna cepheli kısmından 5 m, park alanı cepheli kısımlarda 3 m ve parkın kuzeybatısından 5 m yapılaşma koşulları ile parselin kuzeydoğu tarafından ve doğu cephesinden “Park Alanı” olarak

...



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 728

Özeti : Nilüfer ilçesi, İhsaniye Mahallesi, 2212
ada, 38 parselle ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama
İmar Planı değişikliği

-3-

ayrılması, "3 metre yaya yolu ve doğu cephesi olan kısımlarda 1 metre çekme mesafesi" şeklinde belirlenmesine, 2212 ada, 38 parselin "Ticaret-Konut Alanı" olarak belirlenmesine ve "1-) Riskli yapı şerhi alındığından dolayı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih 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 yapılmıştır. 2-) Nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı yaşam alanı 31,25 m² ve kişi başı en düşük donatı alanı 10 m² olarak kabul edilmiş ve 338.2 m² olarak hesaplanmıştır. Bu alanlara karşılık olarak 574.36 m² "Park" ve 240,47 m² "Yol" alanı olarak kamuya bilabedel terk edilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.3-) 2212 ada, 38 parselin alan toplamı 3323,89 m² olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır. 4-) Alanda yapılacak yapılar için Yençok değeri 27.50 (9 kat) metredir. İçdeniz Sokaktan mahreç alan konut blokları için Yençok değeri 24.50 (8 kat) metre uygulanacaktır. 5-) Planda kamuya terk edilen alanlar (yol ve park) planda öngörülen kullanım fonksiyonları dışında kullanılamaz. 6-) Emsale konu inşaat alanının %90'u Konut, %10'u Ticaret alanı olarak kullanılacaktır. 7-) Parsellerden terk edilecek park alanı, Nilüfer Belediyesince uygun bulunacak peyzaj projesi doğrultusunda parsel malikince yapılacaktır. Düzenleme projesi uygun bulunmadan ve gerçekleştirilmesine ilişkin taahhüt alınmadan inşaat ruhsatı, taahhütname gerçekleştirilmeden yapı kullanma izni verilemez. Planlanan "Park" alanına bitişik yapı yapılması durumunda bu alana cepheli kısımlarda bina girişi yapılmamak ve gerekli tedbirler alınmak şartıyla pencere, havalandırma vb. yapılabilir. 8-) Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrılacağından, Bursa Büyükşehir Belediyesinin, 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır." şeklinde plan notlarının eklenmesine,

Parcele ilişkin mahkemenin plan iptal kararı bulunması nedeniyle, yürürlükte bir planı olmadığından bu raporda belirtilen imar planı değişikliği " İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliği" nin 6. maddesinin 2. bendindeki "Mahkemece imar planı iptal edilerek plansız kalan taşınmazlarda, idareye sunulan yeni plan teklifleri ile iptal edilen plan koşulları arasındaki değer farkı değer artış payına konu edilir. Bu durumda 5 inci maddedeki koşulları sağlamak esastır." ifadesine göre değerlendirilmiş olup, değer artış payına konu olmadığı görülmüştür.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin 6306 sayılı Kanun'un 6. maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetkiye istinaden uygun olduğuna ve raporun kabulüne Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23/05/2023 günlü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oyçokluğu (CHP; Oktay ALTUN, Remzi ÇINAR, Muhammet AYDIN, Yalçın IŞIKYILDIZ, Arzu KARATAŞ, Ozan EROĞLU, Murat TANRIVERDİ, Hüdayi DEMİR, Selim YILDIZ, Tayfun SIRMAN, Asiye ÇALIŞKAN 11 ret – İYİ Parti; Ferit GÜRSOY, Mehmet TEMİRTAŞ, Oğuz HANÇER, İsa SÖĞÜT, Ersal KAYA, Mehmet KALPAN, Ahmet KOÇINALI 7 ret – 56 kabul) ile karar verilmiştir.

Alınur AKTAS
Meclis Başkanı

Recai BAYKAN
Katip Üye

Abdullah ÇALI
Katip Üye

