T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2012/484
2017/362
Karar No : 773

Özeti: Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.10.2015/1924 sayılı Kararı ile onaylanan Nilüfer İlçesi, Başköy Mahallesi'nde muhtelif parsellerin "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan"dan "Ticaret Alanı"na alınmasına dair 1/25000 ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/5000 ölçekli Akçalar Nazım İmar Planı değişikliği hakkında Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin, 10.02.2017 tarihli Yürütmeyi Durdurma Kararlarının değerlendirilmesi

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 21/03/2017 günü saat 17.00'de yaptığı 2014/2019 seçim döneminin 36 ncü, 4 üncü dönemin 3 üncü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşimine ait gündemin 3/243 üncü maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, **16.03.2017** tarih ve **685** sayılı Kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonu'na havale edilen önergenin ekinde yer alan Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin, 2016/453 E. sayılı ve 10.02.2017 tarihli Yürütmeyi Durdurma Kararı incelenmiş olup,

Komisyonumuzca yapılan incelemede; Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 22.10.2015/1924 sayılı Kararı ile onaylanan Nilüfer İlçesi, Başköy Mahallesi'nde muhtelif parsellerin 'Tarımsal Niteliği Korunacak Alan'dan 'Ticaret Alanı'na alınmasında dair 1/25000 ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar değişikliği ve 1/5000 ölçekli Akçalar Nazım İmar Planı değişikliği hakkında Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin, 2016/453 E. sayılı ve 10.02.2017 tarihli Yürütmeyi Durdurma Kararının bulunduğu görülmüştür.

Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin, 10.02.2017 tarihli Yürütmeyi Durdurma Kararı doğrultusunda;

- Yakında yer alan Uluabat Gölü Koruma Alanı'nın bütünlüğünü bozabileceği belirtilmiş olup,

Hazırlanan 1/25000 ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar değişikliği ve 1/5000 ölçekli Akçalar Nazım İmar Planı değişikliği ile, Ramsar Tampon Bölge sınırı içinde kalan yerler BHA'dan 'Park Alanı'na alınmıştır. Böylelikle 'Ramsar Alanı' ve BHA arasında tampon bölge oluşturulmuştur.

- Tarım dışı amaçla kullanıma izin verilmesinin 'mobilya satış ve teşhir yeri' amacını aşar nitelikte, konut kullanımının da dahil olduğu belirtilmiştir.

Söz konusu tarım dışı amaçla kullanım izni 'mobilya satış ve teşhir yeri' ayrıyeten söz konusu kullanıma hizmet verecek ticari unsurları da kapsamaktadır. Ayrıca hazırlanan 1/5000 ölçekli Akçalar Nazım İmar Planı değişikliği plan notlarının 4. Maddesinde 'Planlama Alanı'nda yer alan 'Ticaret Alanları'nda; 5403 sayılı Kanun kapsamında alan için belirlenen ana amaca uygun olarak; mobilya sektörünün gelişmesini sağlayacak, kümelenme hedefine uygun olarak, mobilya teşhir, satış, pazarlama ve bu kümelenmeyi destekleyen birimler ile çalışanların ve ziyaretçilerin günlük ihtiyaçlarını karşılayacakları birimler yer alacaktır.' ifadesi yer almaktadır. Ayrıca hazırlanan 1/5000 ölçekli Akçalar Nazım İmar Planı değişikliği plan notlarının 5. Maddesinde 'Planda belirlenen Ticaret Alanları'nda Konut kullanımı yer alamaz' ifadesi yer almaktadır şeklinde düzenlenmiştir.

./...

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2012/484
2017/362
Karar No : 773

Özeti: Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.10.2015/1924 sayılı Kararı ile onaylanan Nilüfer İlçesi, Başköy Mahallesi'nde muhtelif parsellerin "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan"dan "Ticaret Alanı"na alınmasına dair 1/25000 ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/5000 ölçekli Akçalar Nazım İmar Planı değişikliği hakkında Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin, 10.02.2017 tarihli Yürütmeyi Durdurma Kararlarının değerlendirilmesi

- BHA olarak belirlenen alanın plan değişikliği bütününde yüksek orana karşılık gelen bir büyüklüğe sahip olduğu, planlama esasları ve şehircilik ilkeleri ile bağdaşır sebebinin açıklanmadığı belirtilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 5. Maddesinde 'Belediye Hizmet Alanı: Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşıma yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, Belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası Belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.' şeklinde tanımlama yer almakta olup, BHA olarak tanımlanan alanın büyüklüğü 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7. Maddesinde yer alan 'Büyükşehir Belediyesinin görev, yetki ve sorumlulukları' dahilinde yer alan Fuar Alanı gibi büyük alanlara ihtiyaç duyan kullanımların yer alabilmesine olanak sağlayacaktır.

- Parsel maliklerinin BHA olarak belirlenen alanda taşınmaz sahibi olup olmaması durumuna göre aynı taşınmaza yönelik farklı yapılaşma koşullarının getirildiği, bunun da planlama alanında sorunlara yol açacağı ve eşitlik ilkesini zedeleyeceği belirtilmiştir.

Söz konusu Nazım İmar Planı onay sınırı dahilinde yer alan parseller 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca işleme tabidir. Ayrıca hazırlanan 1/5000 ölçekli Akçalar Nazım İmar Planı değişikliği plan notlarının 6. Maddesinde 'Plan onama sınırları bütününde hazırlanacak olan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde İmar Uygulaması, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. Maddesinin 'c, f ve g' bendleri kapsamında Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılacaktır. Hazırlanacak olan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde imar uygulamasında, uygulama kapsamında terkler; düzenleme ortaklık payı (dop) ile Kamu ortaklık payı (kop) kullanımları, parsellerin plan üzerindeki konumları her ne olursa olsun Kanun hükümleri çerçevesinde eşit olarak alınır.' İfadesi yer almaktadır şeklinde düzenlenmiştir.

Yukarıda açıklanan ve Mahkeme Kararının gerekçelerini oluşturan konular komisyonumuzca değerlendirilerek, 1/25000 ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı değişikliğinde ve 1/5000 ölçekli Akçalar Nazım İmar Planı değişikliğinde gösterildiği ve yukarıda açıklandığı şekliyle uygun olduğuna,

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddesine istinaden; oybirliği/oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Büyükşehir Belediye Meclisi'ne arz olunur" denilmekte olup;

./...

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2012/484
2017/362
Karar No : 773

Özeti: Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.10.2015/1924 sayılı Kararı ile onaylanan Nilüfer İlçesi, Başköy Mahallesi'nde muhtelif parsellerin "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan"dan "Ticaret Alanı"na alınmasına dair 1/25000 ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/5000 ölçekli Akçalar Nazım İmar Planı değişikliği hakkında Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin, 10.02.2017 tarihli Yürütmeyi Durdurma Kararlarının değerlendirilmesi

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin, 10.02.2017 tarihli Yürütmeyi Durdurma Kararı doğrultusunda;

- Yakında yer alan Uluabat Gölü Koruma Alanı'nın bütünlüğünü bozabileceği belirtilmiş olup,

Hazırlanan 1/25000 ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar değişikliği ve 1/5000 ölçekli Akçalar Nazım İmar Planı değişikliği ile Ramsar Tampon Bölge sınırı içinde kalan yerler BHA'dan "Park Alanı"na alınmıştır. Böylelikle Ramsar Alanı ve BHA arasında tampon bölge oluşturulmuştur.

- Tarım dışı amaçla kullanıma izin verilmesinin "mobilya satış ve teşhir yeri" amacını aşar nitelikte, konut kullanımının da dahil olduğu belirtilmiştir.

Söz konusu tarım dışı amaçla kullanım izni "mobilya satış ve teşhir yeri" ayrıyeten söz konusu kullanıma hizmet verecek ticari unsurları da kapsamaktadır. Ayrıca hazırlanan 1/5000 ölçekli Akçalar Nazım İmar Planı değişikliği plan notlarının 4. Maddesinde "Planlama Alanı"nda yer alan "Ticaret Alanları"nda ; 5403 sayılı Kanun kapsamında alan için belirlenen ana amaca uygun olarak; mobilya sektörünün gelişmesini sağlayacak, kümelenme hedefine uygun olarak, mobilya teşhir, satış, pazarlama ve bu kümelenmeyi destekleyen birimler ile çalışanların ve ziyaretçilerin günlük ihtiyaçlarını karşılayacakları birimler yer alacaktır." ifadesi yer almaktadır. Ayrıca hazırlanan 1/5000 ölçekli Akçalar Nazım İmar Planı değişikliği plan notlarının 5. Maddesinde "Planda belirlenen Ticaret Alanları"nda Konut kullanımı yer alamaz" ifadesi yer almaktadır şeklinde düzenlenmiştir.

- BHA olarak belirlenen alanın plan değişikliği bütününde yüksek orana karşılık gelen bir büyüklüğe sahip olduğu, planlama esasları ve şehircilik ilkeleri ile bağdaşır sebebinin açıklanmadığı belirtilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 5. Maddesinde "Belediye Hizmet Alanı: Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşıma yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası Belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır." şeklinde tanımlama yer almakta olup, BHA olarak tanımlanan alanın büyüklüğü 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7. Maddesinde yer alan "Büyükşehir Belediyesinin görev, yetki ve sorumlulukları" dahilinde yer alan Fuar Alanı gibi büyük alanlara ihtiyaç duyan kullanımların yer alabilmesine olanak sağlayacaktır.

./...

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2012/484
2017/362
Karar No : 773

Özeti: Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.10.2015/1924 sayılı Kararı ile onaylanan Nilüfer İlçesi, Başköy Mahallesi'nde muhtelif parsellerin "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan"dan "Ticaret Alanı"na alınmasına dair 1/25000 ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/5000 ölçekli Akçalar Nazım İmar Planı değişikliği hakkında Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin, 10.02.2017 tarihli Yürütmeyi Durdurma Kararlarının değerlendirilmesi

4-

- Parsel maliklerinin BHA olarak belirlenen alanda taşınmaz sahibi olup olmaması durumuna göre aynı taşınmaza yönelik farklı yapılaşma koşullarının getirildiği, bunun da planlama alanında sorunlara yol açacağı ve eşitlik ilkesini zedeleyeceği belirtilmiştir.

Söz konusu Nazım İmar Planı onay sınırı dahilinde yer alan parseller 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca işleme tabidir. Ayrıca hazırlanan 1/5000 ölçekli Akçalar Nazım İmar Planı değişikliği plan notlarının 6. Maddesinde "Plan onama sınırları bütününde hazırlanacak olan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde İmar Uygulaması, 5216 sayılı Büyükşehir Kanunu'nun 7. Maddesinin "c, f ve g" bendleri kapsamında Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılacaktır. Hazırlanacak olan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde İmar Uygulamasında, uygulama kapsamında terkler; düzenleme ortaklık payı (dop) ile Kamu Ortaklık Payı (kop) kullanımları, parsellerin plan üzerindeki konumları her ne olursa olsun Kanun hükümleri çerçevesinde eşit olarak alınır." ifadesi yer almaktadır şeklinde düzenlenmiştir.

Yukarıda açıklanan ve Mahkeme Kararının gerekçelerini oluşturan konular komisyonumuzca değerlendirilerek, 1/25000 ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar değişikliğinde ve 1/5000 ölçekli Akçalar Nazım İmar Planı değişikliğinde gösterildiği ve yukarıda açıklandığı şekliyle **uygun olduğuna,**

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddeleri uyarınca raporun aynen kabulüne Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 21/03/2017 günlü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oyçokluğu (CHP; Recep ÇOHAN, Nilgün BERK, Turgay ERDEM, Pelin SEVGİ, Lütfü GÜNENÇ, Hasan ERTÜRK, Akın POROY, Erdal AKTUĞ, Engin TAŞDEMİR, Dündar KOYUTÜRK 10 red – MHP; İhsan BİLGİLİ, İsmail KARAMAN, Kenan ÇAKIR, Mahmut GÖK, Hüsnü DOĞRUOĞLU, Adnan AKIN, Mesut BEDEL, Ercan ÖZEL, Avni Çimen ERİN 9 red – DP; Nurettin ÇETİN 1 red – Bağımsız; Gizem ELMAS, Metin UYANIK 2 red – 50 kabul) ile karar verilmiştir.

Katip Üye
Fatih CELEN

Katip Üye
Asuman AKÇAY SAKALLI

Meclis I. Başkan V.
Atilla ÖDÜNÇ

Söz Konusu Karar; 5216 Sayılı Kanunun 14. Maddesi Uyarınca Tarafımdan İncelenmiş Olup, Hukuka Uygun Olduğu Görülmüştür.

30/03/2017

Recep ALTEPE
Mak. Müh.
Büyükşehir Belediye Başkanı