BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İMAR ve ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

NİLÜFER İLÇESİ ATAEVLER MAHALLESİ 1418 ADA 7 PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER 2

1.1. Kapsam 2

1.2. Amaç ve Gerekçe 2

1.3. Planlama Alanının Konumu 3

2. YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI KARARLARI 3

2.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 3

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ 4

4. EKLER 5

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

1.1. Kapsam

Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi 1418 Ada 7 Parseli kapsamaktadır.

1.2. Amaç ve Gerekçe

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi 1418 Ada 7 Parsele ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nin amacı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünün 14.11.2017/15607 sayılı yazısı ve Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 24.11.2017/10796 sayılı yazısı ile 16.11.2017/10677 sayılı yazısı doğrultusunda plan değişikliğine konu parsele ilişkin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.06.2017 tarih ve 1941 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin iptal edilerek, bu kararla onaylanmış olan plan değişikliğinden önceki haline dönülmesidir.

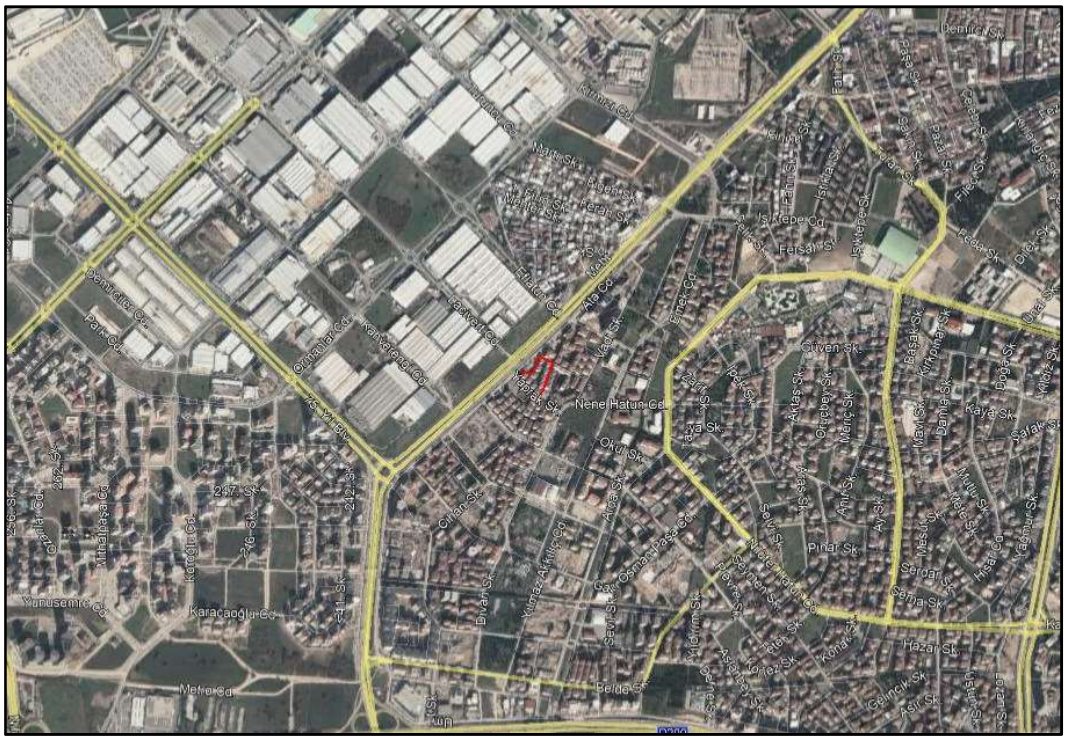
Yukarıda belirtilen ilgili yazışmalarda, Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki kapsamının, 6306 sayılı kanun uyarınca riskli yapılara ilişkin hazırlanacak imar planlarının ada bazında çözümlenmesi gerektiği, plan değişikliklerinde emsal artışı veya yoğunluk artışının zorunlu olması halinde mer'i emsale olacak ilavenin 0.50'yi geçmeyecek şekilde düzenlenmesi, gerekli altyapı analizlerinin yapılması, teknik ve sosyal donatı alanlarının ayrılması suretiyle devredildiği belirtilmiştir. Söz konusu yetki devri kapsamında onaylanan plan değişikliklerine ilişkin yukarıda açıklanan yetki devrine ve planlama esaslarına uymadığı gerekçesi ile idare mahkemelerince yürütülen çok sayıda dava bulunmaktadır ve bu davaların birçoğunda dava konusu işlemlerin yürütmesinin durdurulması ve iptali kararları bulunmaktadır. 6306 sayılı kanun kapsamında "Riskli" olarak tanımlı bir alanın veya yapının bulunmaması bu alanlarda Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki kapsamında işlem tesis edilmesinin uygun olmadığına ilişkin idare ve bölge idare mahkemesi kararları bulunmaktadır. Ayrıca, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 14.11.2017 tarih ve 15607 sayılı yazısında belirtildiği üzere, söz konusu işlemlerin Riskli Yapı parsellerine ilişkin yetki devrinde belirlenen hususlara uygun olarak işlem tesis edilmesi gerekliliği vurgulanmıştır.

Plan değişikliğine konu Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, 1418 ada, 7 parselde 6306 sayılı kanun kapsamında tanımlı herhangi bir "Riskli Yapı" veya "Riskli Alan" kararı bulunmadığı için söz konusu alanda yukarıda açıklanan görüşler doğrultusunda, 6306 sayılı kanunun 6. Maddesinin 12. Bendi uyarınca yetki devrine ilişkin işlem tesis edilemeyeceği açıktır. Bu doğrultuda, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.06.2017 tarih ve 1941 sayılı kararı ile onaylanan kentsel dönüşüme ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin iptal edilerek değişiklik öncesindeki plan kararlarına dönülmesi gerekliliği ortaya çıkmaktadır.

1.3. Planlama Alanının Konumu

Plan değişikliğine konu alan konum itibarı ile Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi sınırları içerisinde, Bursa-İzmir Yolu'nun yaklaşık 1 km kuzeyinde, Ata Bulvarı'nın güneydoğu cephesi üzerinde, Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi karşısında yer almaktadır.

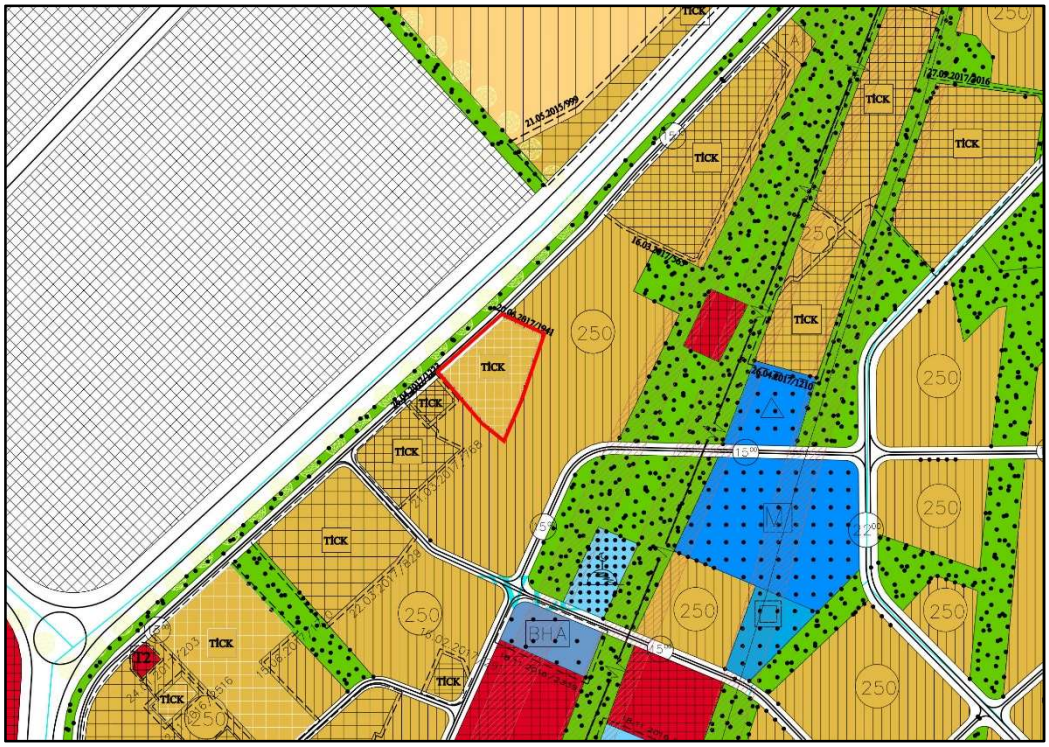
Plan değişikliğine konu 1418 ada 7 parsel 6.834,59 m^2 büyüklüğündedir.



Resim.1- Uydu Görüntüsü

2. YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI KARARLARI

2.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Harita.1- 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Plan değişikliğine konu parsel Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.06.2017 tarih ve 1941 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Değişikliği kapsamında "Ticaret - Konut Alanı" olarak planlıdır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Bu raporda açıklanan amaç ve gerekçe doğrultusunda, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7/b maddelerine istinaden plan değişikliğine konu alandaki yürürlükte bulunan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.06.2017 tarih ve 1941 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin iptal edilerek, söz konusu meclis kararından önceki durumuna dönülmesine ilişkin olarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan imar planı değişikliği ile söz konusu parselin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.06.2017 tarih ve 1941 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliği ile tanımlanan "Ticaret-Konut Alanı" olan kullanım kararı 250 kişi/ha yoğunluklu "Meskûn Konut Alanı" olarak değiştirilmiştir.



Harita.2- 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

4. EKLER

Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 05.09.2016 tarih ve 14820 sayılı yazısı

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü

MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ - Marmara Bölgesi Planlı Müdürlüğü
05/09/2016 18:46 - 50892535-305.03.99-E.
08158973

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

Dosya : 160132639
Sayı : 50892535-
Konu : Bursa İli sınırları içindeki yetki devri

DAĞITIMLI

İlgi : Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığının 17/11/2016 tarihli ve 191718 sayılı yazısı

İlgi (a) yazı ile Bursa İli sınırları içerisinde, "Riskli Yapı" ilan edilen parsel bazındaki yapılara ilişkin her tür ve ölçekte imar planı yapma ve onaylama yetkisinin, yetki devri yapılması suretiyle Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na ve Osmangazi Belediye Başkanlığına devredilmesi talep edilmektedir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun "Uygulama İşlemleri" başlığı altındaki 6. maddesinin 12. bendinde *"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."* hükmü kapsamında; Bursa İli sınırları içerisinde bulunan 6306 sayılı Kanun uyarınca "Riskli Yapılara" ilişkin imar planlarının ada bazında çözümlenmesi; plan değişikliklerinde emsal artışı veya yoğunluk artışının zorunlu olması halinde mer'i emsale olacak ilavenin maksimum 0.50 yi geçemeyecek şekilde düzenlenmesi, gerekli altyapı analizlerinin yapılması, teknik ve sosyal donatı alanlarının 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, Bakanlığımız yetkileri saklı kalmak kaydıyla geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığının görev ve sorumluluğuna 6306 sayılı Kanunun 6. maddesinin 12. bendi uyarınca devredilmiştir.

Bilgilerinize ve gereğini rica ederim.

Y. Erdal KAYAPINAR
Bakan a.
Genel Müdür

DAĞITIM:

Gereği:
-Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığına (İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü)

Bilgi:
-Bursa Valiliğine (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

Söğütözü Mah. 2179 Sokak No:5 Çankaya / ANKARA
Ayrıntılı bilgi için irtibat: A.ÇEVİK
Faks : (312) 286 91 83

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 14.11.2017 tarih ve 15607 sayılı yazısı

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı :50892535-305.99-E.15607 14.11.2017
Konu :Bursa İli sınırları içerisinde Riskli Yapı İlan edilen parsellerde yetki devri kapsamında yapılan uygulamalar

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : a) TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi'nin 04.04.2017 tarih ve 16.17.438 sayılı yazısı.
b) Bakanlığımız Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğü'nün 18.08.2017 tarihli ve 81467545-310.99-E.10515 sayılı yazısı ekinde iletilen Nilüfer Belediye Başkanlığı'nın 28.07.2017 tarih ve 106801 sayılı yazısı.
c) TMMOB Şehir Plancıları Odası'nın 25.08.2017 tarihli ve 1322 sayılı yazısı.
ç) Bakanlığımız Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü 'nün 19.09.2017 tarihli ve 88115894-622.01-E.12056 sayılı yazısı.
d) TMMOB Mimarlar Odası / Bursa Şubesi'nin 20.09.2017 tarihli ve 895 sayılı yazısı.
e) Bakanlığımız Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü'nün 07.06.2017 tarihli ve 39860970-045.01-E.7418 sayılı yazısı ve ekleri.
f) 05.09.2016 tarih ve 14820 sayılı yazımız(yetki devri yeni)

İlgi (a) yazıda özetle; 0.50 emsal artışı ile onaylanan plan değişikliklerine esas teşkil eden ve Bursa Büyükşehir Meclisince 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına eklenen "*Riskli bina tespit edilerek kentsel dönüşüm yapılması halinde 0.50'ye kadar emsal artışı yapılabilir.*" şeklindeki plan notunun taraflarınca dava edildiği ve söz konusu plan değişikliğinin "her ilçenin/yörenin kendine özgü nüfus ve coğrafi yapısı, yapıların alanla ilişkileri, birey başına düşen sosyal donatı alanı hesaplamaları gibi hususlarda herhangi bir araştırma inceleme yapılmadan, 1/5000 ölçekli planlarda riskli bina tespit edilerek kentsel dönüşüm yapılması halinde 0.50'ye kadar yoğunluk artışı yapılabileceğini öngören plan notu değişikliğinde hukuka uyarlık bulunmadığı" gerekçesiyle E.2015/1144, K.2016/80 no ile 25.01.2016 tarihi itibariyle iptal edildiği, ancak söz konusu nazım imar planına eklenen plan notu dayanak alınarak 1/1000 ölçek uygulama imar planı değişikliklerinin tesis edilmeye devam edildiği, Bakanlığımızca yapılan yetki devrinde belirtilen riskli yapılara ilişkin plan değişikliklerinde ada bazında uygulama yapılması yönündeki şarta uyulmadığı, gerekli teknik ve sosyal donatı alanlarının ayrılmadığı, yetki devrinden önceki şekilde uygulamalara devam edildiği, Bakanlığımızca verilen yetki devrinin içeriği doğrultusunda kullanılmadığı ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve 6306 sayılı Kanun kapsamında Bakanlığımızca verilen yetkiye aykırı kararlar alındığı belirtilerek Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince plan değişikliklerine ilişkin alınan kararların Bakanlığımızca değerlendirilmesi istenilmektedir. ilgi (b) yazıda ise Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29.05.2015 gün ve 1122 sayılı kararı ile onaylanan Bursa ili genelinde 17 ilçesinde hâlihazırda yürürlükte olan Nazım İmar Planlarına eklenen "*Riskli bina tespit edilerek kentsel dönüşüm yapılması halinde 0.50'ye kadar emsal artışı yapılabilir.*" Şeklinde plan notu ilavesi yapıldığı; Bursa 3. İdare Mahkemesi tarafından söz konusu plan notu değişikliğinin iptaline karar verildiği, ancak Büyükşehir Belediyesince Mahkeme kararı dikkate alınmayarak işlemlere aynı şekilde devam edildiği;

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.
Evrak Doğrulama Kodu : LWTPQBQGRRNMCPBINHTB Evrak Takip Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi
Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278 Çankaya/ANKARA
Bilgi için:Şule DURGUT ÖZTÜRK
Şehir Plancısı

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı :50892535-305.99-E.15607 14.11.2017
Konu :Bursa İli sınırları içerisinde Riskli Yapı İlan edilen parsellerde yetki devri kapsamında yapılan uygulamalar

Bakanlığımızca 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapıların bulunduğu parsellerde yapılacak imar planlarına ilişkin bazı yetkilerin Büyükşehir Belediyesine devredildiği ve Bursa Büyükşehir Belediyesince gerekli altyapı, teknik ve sosyal donatı alanları sağlanmadan uygulamalara devam edildiği belirtilerek, gerekli incelemelerin yapılarak izah edilen duruma müdahale edilmesi istenilmekte, ilgi (c) yazıda da Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce mevzuata aykırı olarak onaylanan münferit plan değişikliklerden bahsedilerek ilgi (f) yazımız kapsamında yapılan yetki devrinin amacı dışında kullanıldığı belirtilmekte, ilgi (ç), (d) ve (e) yazılarda da benzer iddialara yer verilmektedir.

Bilindiği üzere ilgi (f) yazımız ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun "Uygulama İşlemleri" başlığı altındaki 6. maddesinin 12. bendinde "*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.*" hükmü kapsamında; Bursa İli sınırları içerisinde bulunan 6306 sayılı Kanun uyarınca "Riskli Yapılara" ilişkin imar planlarının ada bazında çözümlenmesi; plan değişikliklerinde emsal artışı veya yoğunluk artışının zorunlu olması halinde mer'i emsale olacak ilavenin maksimum 0.50 yi geçemeyecek şekilde düzenlenmesi, gerekli altyapı analizlerinin yapılması, teknik ve sosyal donatı alanlarının 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, Bakanlığımız yetkileri saklı kalmak kaydıyla geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığının görev ve sorumluluğuna 6306 sayılı Kanunun 6. maddesinin 12. bendi uyarınca devredildiği hususu bildirilmiştir.

İlgi (f) yazımız ile yapılan yetki devrindeki "*emsal artışı veya yoğunluk artışının zorunlu olması halinde mer'i emsale olacak ilavenin maksimum 0.50 yi geçemeyecek şekilde düzenlenmesi*" hususu, meri plandaki emsal değerine gerekmesi halinde en fazla 0.50 ilave edilebileceğini ifade etmektedir. Diğer bir ifadeyle, yanlış anlaşılmalara mahal verilmemesi ve uygulamalarda tereddüte düşülmemesi açısından "0.50 emsal artışı" yapılırken meri plandaki emsal değerine, en fazla 0.50 ilave edilmek ilave nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanı bırakılması suretiyle emsal değeri belirlenmesi (Örn. E=1.00 ise 0.50 artış ile E=1.50; E=2.00 ise 0.50 artış ile E=2.50 olarak hesaplanması) gerekmektedir.

Bu kapsamda, 6306 sayılı Kanun uyarınca Riskli Yapı tespiti yapılmış parsellere ilişkin olarak Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığına verilen yetki devri kapsamında onaylanacak imar planı değişikliklerinde; plan değişikliklerinin ada bazında çözümlenmesi, emsal artışı veya yoğunluk artışının zorunlu olması halinde mer'i emsale olacak ilavenin maksimum 0.50 yi geçemeyecek şekilde düzenlenmesi, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen araştırma, etüt ve eşik analizi ve diğer gerekli altyapı analizlerinin yapılması, artan nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacak gerekli sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılması koşullarının aynı anda sağlanması ve uygulamaların bu doğrultuda yapılması gerekmektedir. Ayrıca 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun "Amaç" başlıklı 1 inci maddesi ile

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.
Evrak Doğrulama Kodu : LWTPQBQGRRNMCPBINHTB Evrak Takip Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi
Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278
Çankaya/ANKARA
Bilgi için:Şule DURGUT ÖZTÜRK
Şehir Plancısı

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı :50892535-305.99-E.15607 14.11.2017
Konu :Bursa İli sınırları içerisinde Riskli Yapı İlan edilen parsellerde yetki devri kapsamında yapılan uygulamalar

uygulamaya ilişkin usul ve esaslar kapsamında, belediyesince yapılacak uygulamalarda sağlıksız ve güvensiz yapı stoğunun yenilenmesinin yanında kentlerin yeşil alanları, sosyal donatı alanları, altyapısı ve ulaşım sistemleriyle yaşanabilirlik standartlarını yakalaması gerekmektedir.

Diğer taraftan ilgi (a), (b), (c), (ç) ve (e) yazılarda Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca Mahkeme kararı dikkate alınmayarak işlemlere aynı şekilde devam edildiği şeklinde beyanlara yer verildiği görülmüş olup, Anayasa'nın 138. maddesi ile 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 28. Maddesine göre mahkeme kararlarının icaplarının idaresince yerine getirilmesi, ayrıca Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29.05.2015 gün ve 1122 sayılı kararı ile gerçekleştirilen plan notu değişikliği işleminin, Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 25.01.2016 tarih ve E.2015/1144, K.2016/80 no'lu kararıyla iptal edilmesi ile Bakanlığımızca yetki devri yapılan 05.09.2016 tarihleri arasında, herhangi bir yeni düzenleme yapılmadan 0.50 emsal artışına göre bir uygulama yapıldı ise; bu uygulamaların Belediyesince yukarıda belirtilen çerçevede gözden geçirilmesi, ilgi (a), (b), (c), (ç), (d), (e) yazılara konu imar planı değişikliklerinin tekrar incelenerek ilgi (f) yazımızda verilen yetki devrinde belirtilen hususlara uygun olarak işlem tesis edilmesi gerekmektedir.

Bursa Valiliği (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) tarafından Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 6306 sayılı Kanun uyarınca Bakanlığımızca verilen yetki kapsamında onaylanan Riskli Yapı parsellerine ilişkin imar planlarının yukarıda vurgulanan ve ilgi (f) yazımızda verilen yetki devrinde belirtilen usul ve esaslar çerçevesinde kullanılması, yetki devrinde belirtilen hususlara uygun hale getirilmesi ve sonucundan Bakanlığımıza bilgi verilmesi gerekmekte olup;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır
Y. Erdal KAYAPINAR
Bakan a.
Genel Müdür

Dağıtım:

Gereği:

Büyükşehir Belediyelerina
BURSA VALİLİĞİNE
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

Bilgi:

İlçe Belediyelerina
(Bursa)
Altyapı Ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğüne
TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI BURSA ŞUBESİ NE
MİMARLAR ODASI / BURSA ŞUBESİNE

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.