BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İMAR ve ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

NİLÜFER İLÇESİ ÖZLÜCE MAHALLESİ 4851 ADA 1,2,3 PARSELLER İLE 4852 ADA 1,2,3,4,6,7 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA 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

2.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 4

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ 5

4. EKLER 6

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

1.1. Kapsam

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi 4851 Ada 1,2,3 Parseller İle 4852 Ada 1,2,3,4,6,7 Parselleri kapsamaktadır.

1.2. Amaç ve Gerekçe

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi 4851 Ada 1,2,3 Parseller İle 4852 Ada 1,2,3,4,6,7 Parsellere ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama 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 parselde, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.03.2018 tarih ve 954 sayılı kararı ile Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 2017/1862 E. Sayı ve 06.02.2018 tarihli yürütmeyi durdurma kararı doğrultusunda iptal edilen Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 27.09.2017 tarih ve 2984 sayılı kararı ile onaylanan kentsel dönüşüm amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 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, Özlüce Mahallesi 4851 Ada 1,2,3 Parseller İle 4852 Ada 1,2,3,4,6,7 Parsellerde 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. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.03.2018 tarih ve 954 sayılı kararı ile 27.09.2017 tarih ve 2984 sayılı kararı ile onaylanan kentsel dönüşüm amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin iptal edilmesi nedeni ile plan değişikliğine konu alan plansız durumdadır. Yukarıda açıklanan gerekçelerle, söz

konusu alana ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

1.3. Planlama Alanının Konumu

Planlama alanı Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır. Özlüce Mahallesi, eski Özlüce köy yerleşmesi olup parseller köy yerleşmesinin güney çeperinde konumlanmıştır. Sınırları içinde bulunduğu Özlüce yerleşmesi ve plan değişikliği yapılan alan bölgenin ve Bursa'nın önemli röper noktalarından biri olan Uludağ Üniversitesi'nin doğusunda, üniversitenin doğu noktasına yaklaşık 2050 m mesafede ve Bursa-İzmir Yolu'nun yaklaşık 2300 m kuzeyinde yer almaktadır.

Plan değişikliğine konu alanın büyüklüğü 5751.08 m^2 büyüklüğündedir.

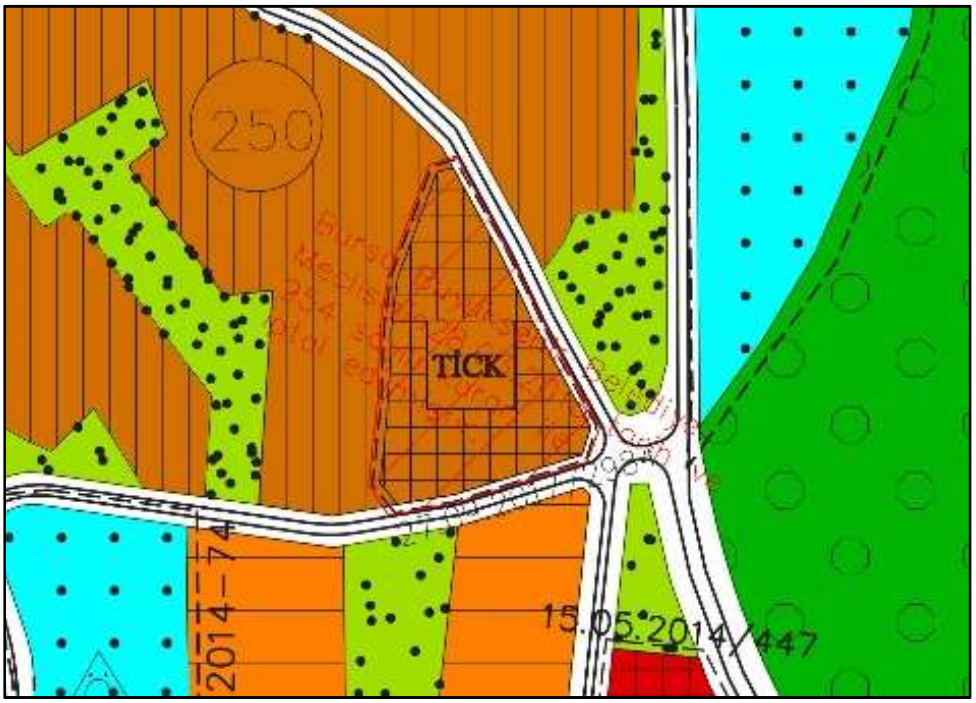


Resim.1- Uydu Görüntüsü

2. YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI KARARLARI

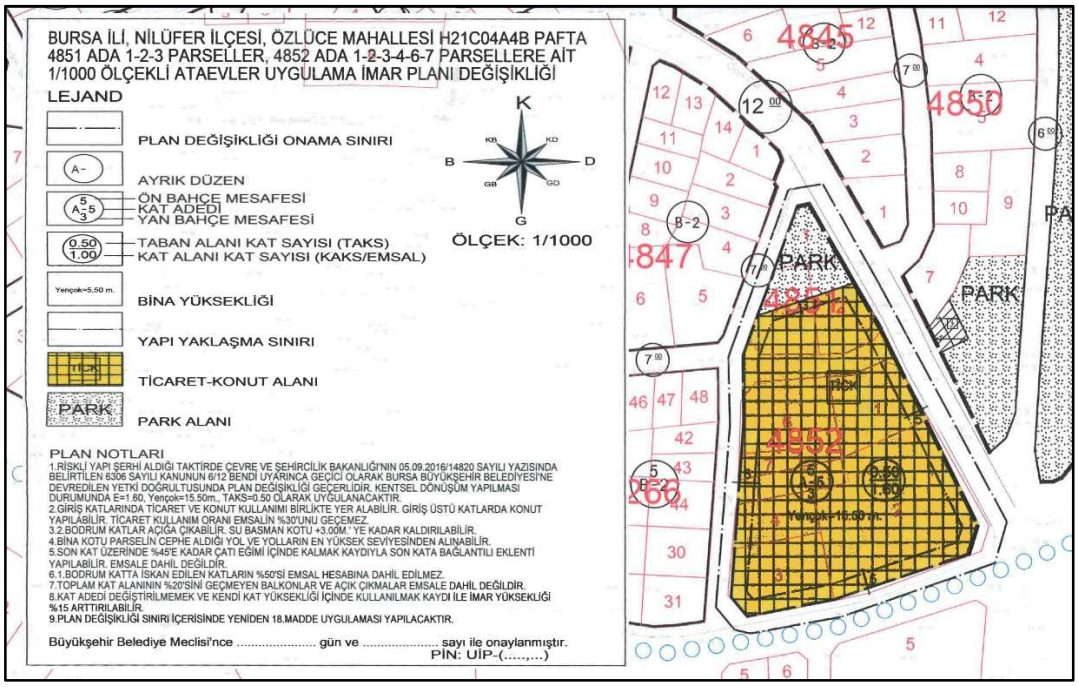
2.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu parseller, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.09.2017 tarih ve 2984 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Değişikliği kapsamında "Ticaret - Konut Alanı" olarak planlı iken, Bursa 1. İdare Mahkemesi'nde 2017/1862 E. Sayı ile açılan davada mahkemenin 06.02.2018 ve 22.03.2018 tarihli kararları ile söz konusu plan değişikliğinin yürütmesinin durdurulması kararı verilmiştir. Söz konusu plan değişikliği, Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 06.02.2018 tarihli kararına istinaden Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.03.2018 tarih ve 954 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Bu karar neticesinde, plan değişikliğine konu alanın yürürlükte olan herhangi bir nazım imar planı kararı bulunmamaktadır.



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

2.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



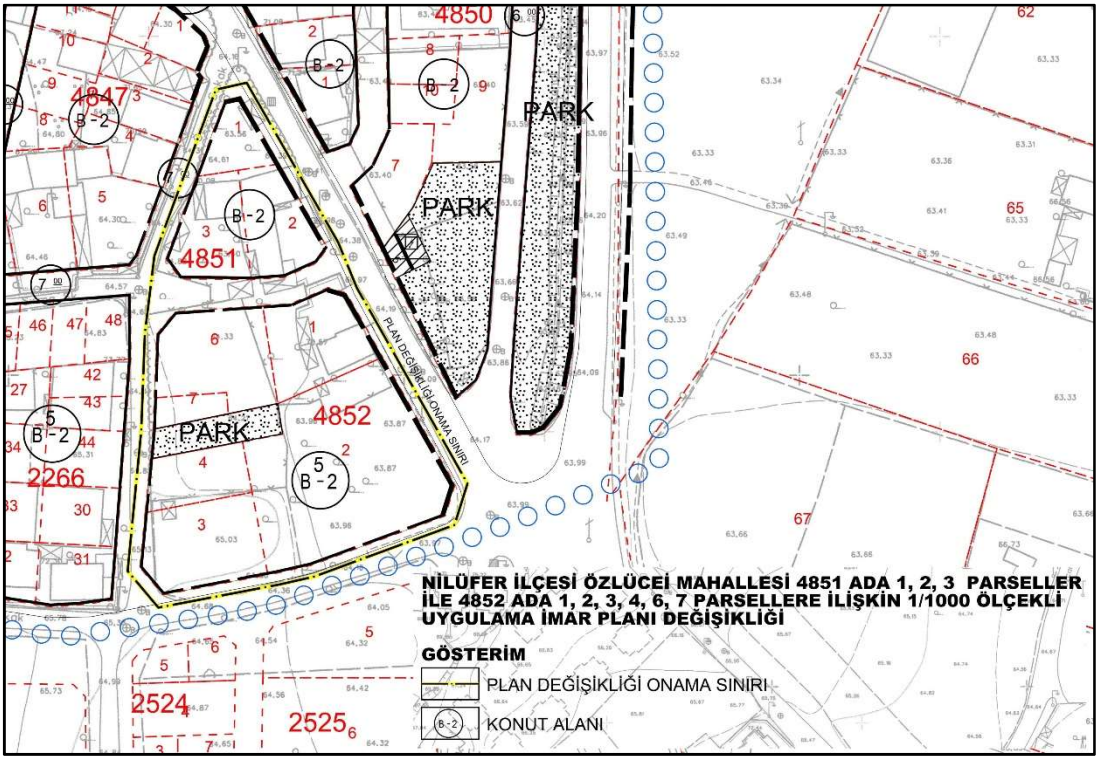
Harita.2- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

Plan değişikliğine konu parseller, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.09.2017 tarih ve 2984 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında "Ticaret - Konut Alanı" kullanım kararı ve *"1) Riskli yapı şerhi alındığı takdirde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı kanunun 6. Maddesinin 12. Bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği geçerlidir. Kentsel dönüşüm yapılması durumunda E:1.60, Y.ençok: 15.50m, TAKS: 0.50 olarak uygulanacaktır. 2) Giriş katlarda ticaret ve konut birlikte yer alabilir. Giriş üstü katlarda konut yapılabilir. Ticaret kullanım oranı emsalin %30'unu geçemez. 3) 2.bodrum kat açığa çıkabilir. Su basman kotu +3.00 metreye*

kadar kaldırılabilir. 4) Bina kotu parselin cephe aldığı yol ve yolların en yüksek seviyesinden alınabilir. 5) Son kat üzerinde %45 e kadar çatı eğimi içinde kalmak kaydıyla son kata bağlantılı eklenti yapılabilir. Emsale dahil değildir. 6) 1. Bodrum katta iskan edilen katların %50'si emsal hesabına dahil edilmez. 7) Toplam kat alanının %20'sini geçmeyen balkonlar ve açık çıkmalar emsale dahil değildir. 8) Kat adedi değiştirilmemek ve kendi kat yüksekliği içinde kullanılmak kaydı ile imar yüksekliği %15 arttırılabilir. 9) Plan değişikliği sınır içerisinde yeniden 18. Madde uygulaması yapılacaktır." Plan notları ile planlı iken, Bursa 1. İdare Mahkemesi'nde 2017/1862 E. Sayı ile açılan davada mahkemenin 06.02.2018 ve 22.03.2018 tarihli kararları ile söz konusu plan değişikliğinin yürütmesinin durdurulması kararı verilmiştir. Söz konusu plan değişikliği, Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 06.02.2018 tarihli kararına istinaden Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.03.2018 tarih ve 954 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Bu karar neticesinde, plan değişikliğine konu alanın yürürlükte olan herhangi bir uygulama imar planı kararı bulunmamaktadır.

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 parseller, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.03.2018 tarih ve 954 sayılı kararı ile iptal edilen Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.09.2017 tarih ve 2984 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinden önceki haline dönülmesine ilişkin olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.



Harita.3- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Hazırlanan imar planı değişikliği ile söz konusu parselin "Ticaret-Konut Alanı" olan kullanım kararı "Konut Alanı" olarak değiştirilip, alandaki yapılaşma koşulları kentsel dönüşüm amaçlı plan değişikliğinden önceki yapılaşma koşulları ile aynı olacak şekilde, Bitişik Nizam 2 Kat olarak düzenlenmiştir.

4. EKLER

Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 2017/1862 E. Sayı ve 06.03.2018 tarihli yürütmeyi durdurma kararı

T.C.
BURSA
1. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2017/1862

T.T.
15 Şubat 2018

YÜRÜTMENİN DURDURULMASINI

İSTEYEN (DAVACI)	: BURSA NİLÜFER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ	: AV. VİLDAN ACARBAY Nilüfer Belediye Başkanlığı İzmir Yolu Üzeri No:145 Nilüfer/BURSA
KARŞI TARAF (DAVALI)	: BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ/LERİ	: AV. HATİCE KÖSE Bursa Büyükşehir Belediyesi Binası 1.Hukuk Müşavirliği Zafer Mah.Ankara Yolu Cad. C Blok Kat:3 No:1 Osmangazi/BURSA

İSTEMİN ÖZETİ : Davacı taraf, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27/09/2017 tarih ve 2984 sayılı kararıyla onaylanan Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Özlüce Mahallesi, 4851 ada, 1-2-3 numaralı parsellere ilişkin olarak kentsel dönüşüm amaçlı emsal artışı şeklinde hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin;, usul ve kurallara uyulmaması ve planlama ilkelerine aykırılık teşkil etmesi nedeniyle hukuka aykırı olduğunu belirterek iptalini ve yürütmenin durdurulmasını talep etmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ :Usule ilişkin olarak; davanın süresinde açılmadığı ve davacının dava açma ehliyetine haiz olmadığı, esasa ilişkin olarak ise; dava konusu işlemlerin usul ve yasalara uygun olarak tesis edildiği ileri sürülerek davanın ve yürütmenin durdurulması isteminin reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Bursa 1. İdare Mahkmesi'nce, koşulları oluşmadığından **ihbar talebinin reddine karar verilerek** işin gereği görüşüldü:

Davalı İdareden :

6306 sayılı Kanun'un 3/1 maddesinde *"Riskli yapıların tespiti, Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikte belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde masrafları kendilerine ait olmak üzere, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılır ve sonuç Bakanlığa veya İdareye bildirilir. Bakanlık, riskli yapıların tespitini süre vererek maliklerden veya kanuni temsilcilerinden isteyebilir. Verilen süre içinde yaptırılmadığı takdirde, tespitler Bakanlıkça veya İdarece yapılır veya yaptırılır. Bakanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek İdareden de isteyebilir....."* hükmüne yer verilmiştir. Aynı Kanun'un 6/12 maddesi gereğince Bakanlıkça devredilen yetki çerçevesinde plan değişikliği yapılabilmesi için öncelikle Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Özlüce Mahallesi, 4851 ada, 1-2-3 parsellere ilişkin riskli yapı tespitinin yapılmış olması gerekmektedir. **Belirtilen şekilde dava konusu taşınmaz için riskli yapı tespiti yapılıp yapılmadığının sorulmasına, anılan tespit yapılmış ise buna ilişkin karar ile birlikte tespiti yapan kuruluşa Bakanlıkça verilen lisansa ilişkin bilgi ve belgelerin onaylı birer suretinin** istenilmesine ,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığından :

1-Uyuşmazlık konusu Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Özlüce Mahallesi, 4851 ada, 1-2-3 parsel sayılı taşınmazların bulunduğu **alana ilişkin olarak** 6306 sayılı Yasada tanımı yapıldığı şekliyle alınmış olan bir "Riskli alan" ya da **yapıya ilişkin olarak** "Riskli yapı" kararı bulunup bulunmadığı sorularak, varsa buna ilişkin kararın/kararların onaylı ve okunaklı birer örneğinin dava dosyasına sunulmasının istenilmesine,

2-Dava konusu işlemin, 6306 sayılı Yasanın "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." şeklindeki 6/12 maddesi uyarınca devredilen yetkiye istinaden Büyükşehir Belediyesince tesis edildiğinin belirtildiği görülmekte olup, şayet, söz konusu taşınmazın bulunduğu alana ilişkin olarak 6306 sayılı Yasada tanımı yapıldığı şekliyle alınmış olan bir "Riskli alan" ya da yapıya ilişkin olarak "Riskli yapı" kararı yok ise, bu halde dahi, davalı idareye bir yetki devrinde bulunulup bulunulmadığının **açıkça yanıtlandırılmasının** ve varsa buna ilişkin yetki devri kararının onaylı ve okunaklı bir örneğinin dava dosyasına sunulmasının istenilmesine,

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden 5hbVTYk - MXrpCPl - 8xGkbq4 - wg5YA8= ile erişebilirsiniz.

T.C.
BURSA
1. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2017/1862

3-Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 05/09/2016 gün ve E.14820 sayılı yazısının onaylı ve okunaklı bir örneğinin dava dosyasına sunulmasının istenilmesine, belirlenmiş ise buna karşı dava açılıp açılmadığının sorulmasına,

2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 27.maddesi uyarınca **davalı idareden ara kararı cevabı alınıncaya ve yeni bir karar verilinceye kadar dava konusu işlemin yürütmesinin durdurulmasına**, ara kararına cevap verilebilmesi için (10) gün süre verilmesine, 06/02/2018 gününde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan	Üye	Üye
BATTAL ÖĞÜT	ABDURRAHMAN MERCAN	MUSTAFA NURİ KELKİT
37843	178547	182278



UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden 5hbVTYk - MXrpCPI - 8xGkbq4 - wg5YA8= ile erişebilirsiniz.

Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 2017/1862 E. Sayı ve 22.03.2018 tarihli yürütmeyi durdurma kararı

T.C.
BURSA
1. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2017/1862

T.T.
09 Nisan 2018

YÜRÜTMENİN DURDURULMASINI

İSTEYEN (DAVACI) : BURSA NİLÜFER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. VİLDAN ACARBAY
Nilüfer Belediye Başkanlığı İzmir Yolu Üzeri No:145
Nilüfer/BURSA

KARŞI TARAF (DAVALI) : BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. HATİCE KÖSE
Bursa Büyükşehir Belediyesi Binası 1.Hukuk Müşavirliği
Zafer Mah.Ankara Yolu Cad. C Blok Kat:3 No:1
Osmangazi/BURSA

İSTEMİN ÖZETİ : Davacı taraf, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27/09/2017 tarih ve 2984 sayılı kararıyla onaylanan Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Özlüce Mahallesi, 4851 ada, 1-2-3 numaralı parsellerin konut alanından ticaret+konut alanına alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile kentsel dönüşüm amaçlı emsal artışı şeklinde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin; dayanak 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Plan not ilavesinin iptal edildiği, 5216 sayılı Kanuna aykırı olduğu, hiçbir teknik ve sosyal donatı alanı ayrılmadığı ve teknik altyapıya yönelik bir analiz yapılmadan onaylandığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın "ada bazında uygulama yapılması, teknik ve sosyal donatı alanlarının ayrılması ve gerekli alt yapı analizlerinin yapılması şartıyla" verdiği yetki suistimal edilerek ada bazında yapılmadığı, 1/25.000 ve 1/100.000 ölçekli planlara uygun hazırlanmadığı, Bursa'ya ciddi nüfus getireceği, hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek iptali ve yürütmenin durdurulması istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ :Usule ilişkin olarak; davanın süresinde açılmadığı, davacının dava açma ehliyetine haiz olmadığı, esasa ilişkin olarak ise; askı itirazları uygun bulunmayarak plan değişikliğinin kesinleştiği, 1/25.000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda 100 K/Ha Meskun Kırsal Yerleşme Alanları kullanımında kaldığı, mer'i mevzuata, şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına uygun olduğu belirtilerek davanın ve yürütmenin durdurulması isteminin reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Bursa 1. İdare Mahkemesi'nce işin gereği görüşüldü:

Dava konusu işlemlerin tesisi üzerine, taşınmazların yıkım işlemlerinin gerçekleştirilebileceğinden telafisi güç zarar doğurabilecek nitelikte bulunması nedeniyle, uyuşmazlığın niteliği gereği teknik inceleme gerektirmesi sebebiyle taşınmaz mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırıldıktan sonra bilirkişi raporlarının Mahkememize ibraz edilmesi ve bilirkişi raporlarına yönelik olarak tarafların itirazlarının incelenmesine müteakiben bu konuda yeniden bir karar verilinceye kadar 2577 Sayılı Yasanın 27.maddesi uyarınca teminat alınmaksızın **dava konusu işlemin yürütülmesinin durdurulmasına**, 22/03/2018 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan	Üye	Üye
BATTAL ÖĞÜT	MELİKE ELİF KORKMAZ	MUSTAFA NURİ KELKİT
37843	178619	182278

ASLI GİBİDİR

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden qa8Rks+ - JixoCmP - 9CzgV43 - Joyqag= ile erişebilirsiniz.

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 20171001
2018/258
Karar No : 954

Özeti : Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 27.09.2017 tarih ve 2984 sayılı Kararıyla onaylanan Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi, 4851 ada, 1, 2, 3 parseller ile 4852 ada, 1, 2, 3, 4, 6, 7 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin, 2017/1862 E. sayılı ve 06.02.2018 tarihli Yürütmeyi Durdurma Kararı

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 28/03/2018 günü saat 17.00'da yaptığı 2014/2019 seçim döneminin 48 inci, 5 inci dönemin 3 üncü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşimine ait gündemin 3/395 inci maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 22.03.2018 tarih ve 548 sayılı Kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonu'na havale edilen Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 2017/1862 E. sayı ve 06.02.2018 tarihli Kararı incelenmiştir.

Mahkeme Kararı doğrultusunda Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi, 4851 ada, 1, 2, 3 parseller ile 4852 ada, 1, 2, 3, 4, 6, 7 parsellere ilişkin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 27.09.2017 tarih ve 2984 sayılı Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin iptal edilmesinin uygun olduğuna oybirliği/oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Mahkeme Kararı doğrultusunda Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi, 4851 ada, 1, 2, 3 parseller ile 4852 ada, 1, 2, 3, 4, 6, 7 parsellere ilişkin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 27.09.2017 tarih ve 2984 sayılı Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin iptal edilmesinin **uygun olduğuna** ve raporun aynen kabulüne, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28/03/2018 günlü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

Katip Üye	Katip Üye	Meclis Başkanı
Ahmet YILDIZ	Fatih CELEN	Alinur AKTAŞ

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

11.04./2018

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

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 Planl 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
u 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.