BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İMAR ve ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

NİLÜFER İLÇESİ BEŞEVLER MAHALLESİ 559 ADA 6 PARSELE 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 2

2. YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI KARARLARI 3

2.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 3

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ 4

4. EKLER 7

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

1.1. Kapsam

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi 559 Ada 6 Parseli kapsamaktadır.

1.2. Amaç ve Gerekçe

Bursa İli, Nilüfer İlçesi,Beşevler Mahallesi, 559 Ada 6 Parsele 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 parsele ilişkin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.09.2017/3009 sayılı kararı ile onaylanan kentsel dönüşüm amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerinin iptal edilerek, 27.09.2017 tarih ve 3009 sayılı 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, Beşevler Mahallesi, 559 ada, 6 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 27.09.2017 tarih ve 3009 sayılı kararı ile onaylanan kentsel dönüşüme ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin iptal edilerek değişiklik öncesindeki plan kararlarına dönülmesi gerekliliği ortaya çıkmaktadır.

1.3. Planlama Alanının Konumu

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi, 559 ada 6 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır. Söz konusu 1 sayılı parselin mevcut durumuna bakıldığında parselde deprem riski taşımakta olan 3 adet 4 katlı konut bloğu bulunmaktadır. Planlama alanı Beşevler Caddesi'nin kuzeydoğusunda konumlanmıştır. Söz konusu parselin kuzeydoğusundan, 10 metrelik taşıt yolu (Mertoğlu Sokak), güneybatısından 21.5 metrelik taşıt yolu (Beşevler Caddesi) geçmekte olup, geniş bir ulaşım aksından cephe almaktadır. Parselin çeperinde ise konut, ilkokul alanı ve park alanları mevcuttur Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi'nde bulunan yaklaşık 3077,76 m2 büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde ağırlıklı olarak konut alanları ve park alanları mevcuttur.

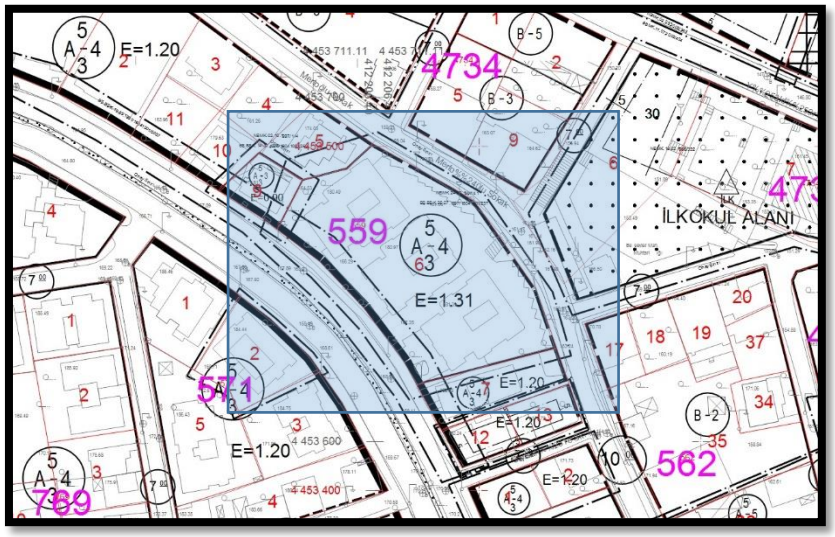


Resim.1- Uydu Görüntüsü

2. YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI KARARLARI

2.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İmar Planına konu olan parsel ayrık nizam 4 kat, ön bahçe mesafesi 5m, yan bahçe mesafesi 3m, Emsal=1.31 konut alanında kalmaktadır.



Harita.1- B.B.B. Meclisi'nin 27.09.2017/3009 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

Plan değişikliğine konu Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi 559 Ada 6 Parsele ilişkin B.B.B. Meclisi'nin 27.09.2017 tarih ve 3009 sayılı kararı ile onaylanan kentsel dönüşüm amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine TMMOB Mimarlar Odası tarafından dava açılmış olup Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 2018/193 Esas, kararı ile dava süreci devam etmektedir.

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 alanda Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.09.2017 tarih ve 3009 sayılı kararından önceki durumuna dönülmesine ilişkin olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan imar planı değişikliği ile söz konusu parsel, 27.09.2017 tarihinden önceki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kararlarına uygun olarak **Emsal=1.31 Ayrık Nizam: 4 kat yapılaşma koşullarında "Konut Alanı"** olarak planlanmış ve 27.09.2017 tarih ve 3009 sayılı kararıyla onaylanan altta belirtilen plan notlarının da iptal edildiği şekliyle yeniden plan değişikliği yapılmış Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 25.04.2018 tarih ve 1275 sayılı kararıyla onaylanmıştır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 25.04.2018 tarih ve 1275 sayılı kararı ile iptal edilen plan notları

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=1.81, TAKS:0.50, Yençok=18.50 m olarak uygulanacaktır.

2) Ticaret oranı toplam inşaat oranının %30unu geçemez. 1. Bodrum kat ve zemin katlarda konut ve ticaret birimleri yer alabilir.

3) 2. Bodrum kat açığa çıkabilir. Bodrum katlardan binaya giriş çıkış yapılabilir.

4) Bina subasman kotu 3.00 olacaktır.

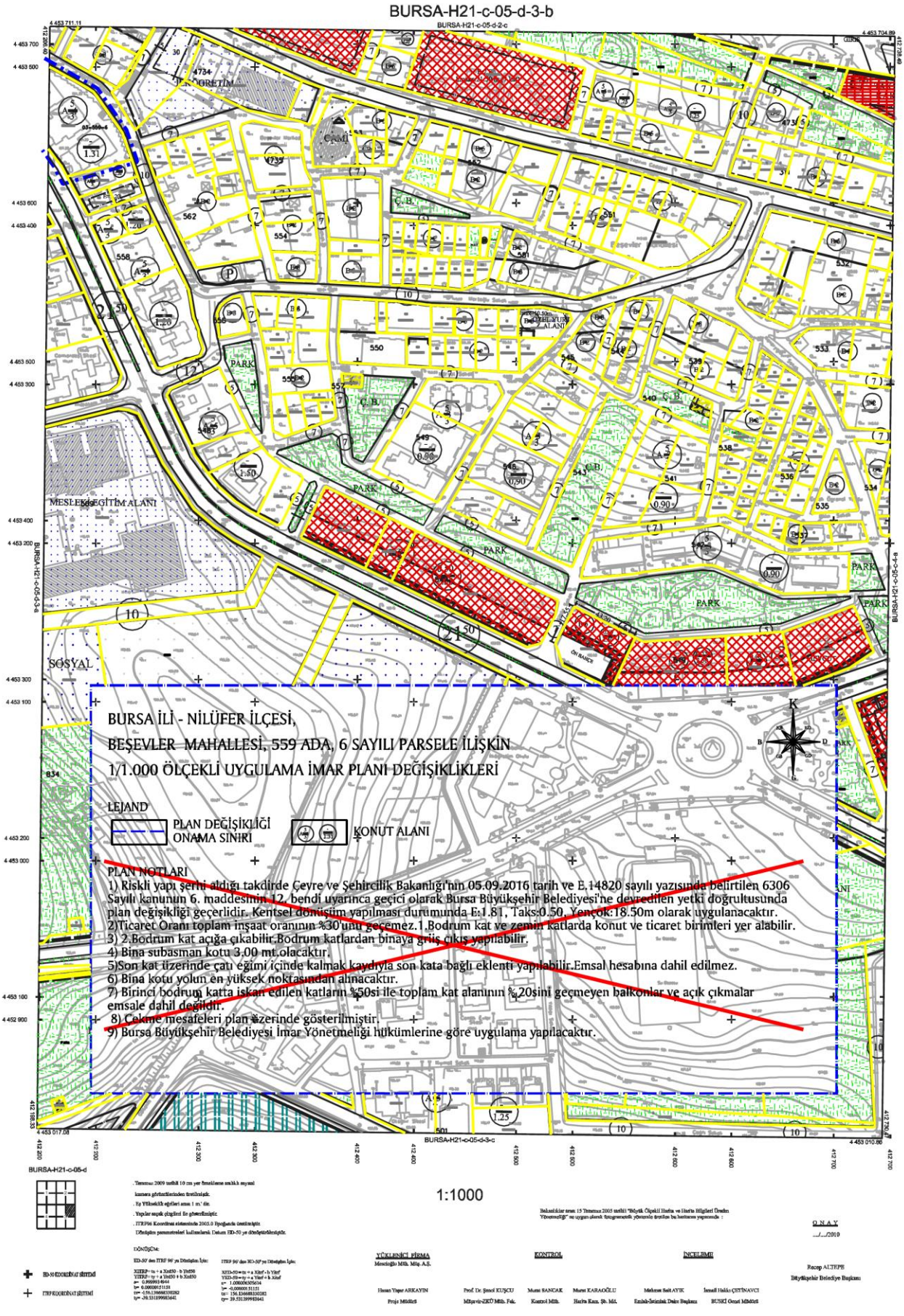
5) son kat üzerinde çatı eğimi içinde kalmak kaydıyla son kata bağlı eklenti yapılabilir. Emsal hesabına dahil edilmez.

6) Bina kotu yolun en yüksek noktasından alınacaktır.

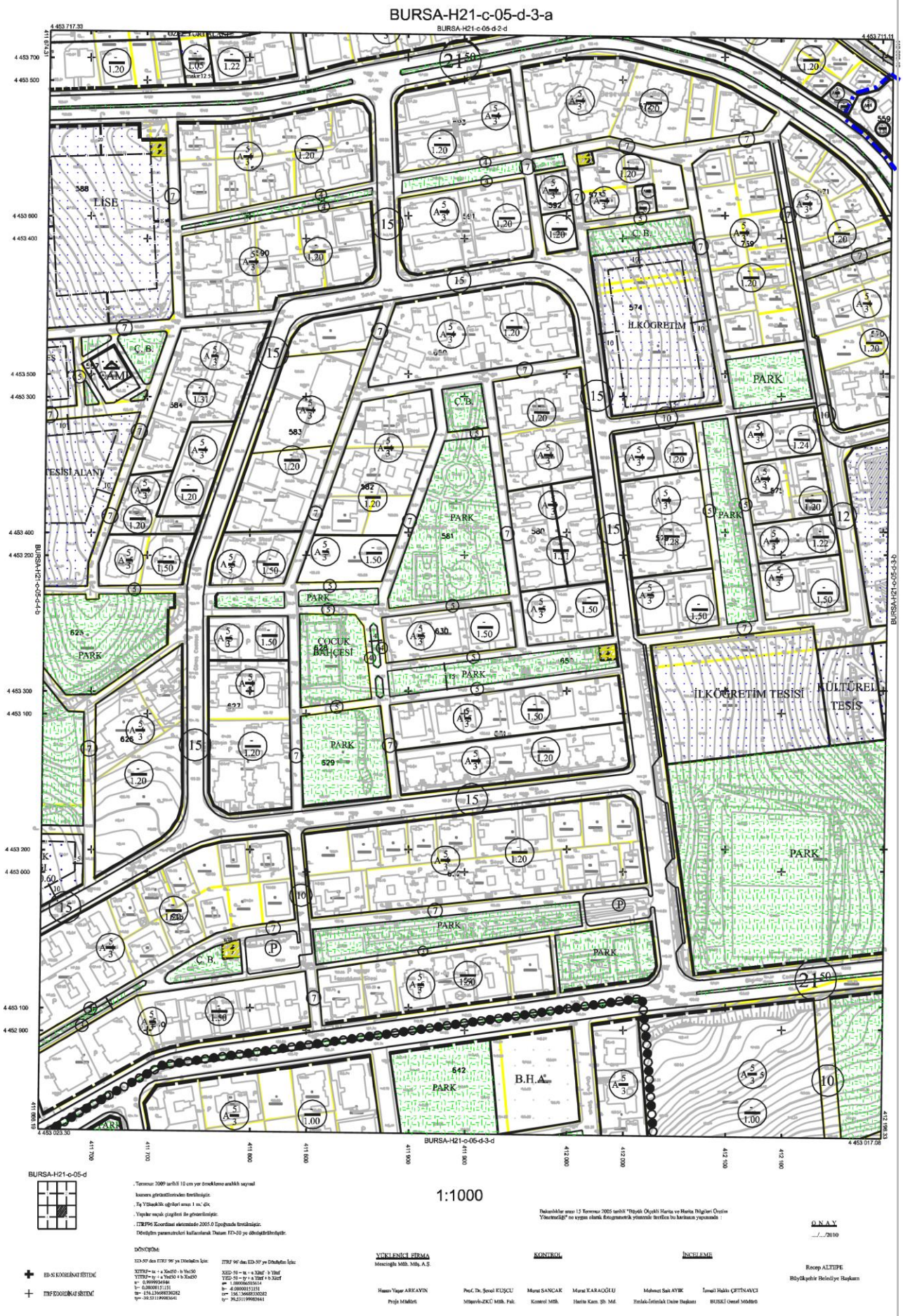
7) birinci bodrum katta iskan edilen katların %50si ile toplam kat alanının % 20sini geçmeyen balkonlar ve açık çıkmalar emsale dahil değildir.

8) Çekme mesafeleri plan üzerinde gösterilmiştir.

9) Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.



Harita.2- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği PAFTA-1



Harita.3- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği PAFTA-2

3. EKLER

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 25.04.2018 tarih ve 1275 sayılı kararı

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2017/1267-1665-1666

Karar No : 1275

Özeti : Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü ve Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü yazıları doğrultusunda Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi, 559 ada, 6 parsele ilişkin 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli İmar Planı değişiklikleri

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 25/04/2018 günü saat 17.00'de yaptığı 2014/2019 seçim döneminin 49 uncu, 5 inci dönemin 4 üncü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşimine ait gündemin 4/270 inci maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 21.12.2017/3634 ve 21.12.2017/3633 tarih/sayılı Kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonu'na havale edilen yazı ve ekleri incelenmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün, 14.11.2017/15607 sayılı yazısı ve Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün, 24.11.2017/10796 sayılı yazısı ile 16.11.2017/10677 sayılı yazısı doğrultusunda Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi, 559 ada, 6 sayılı parsele ilişkin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 27.09.2017 tarih ve 3009 sayılı Kararı ile onaylanan kentsel dönüşüme ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planı değişikliklerinin iptal edilerek, 27.09.2017 tarih ve 3009 sayılı Kararla onaylanmış olan plan değişikliğinden önceki haline dönülmesine ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin uygun olduğuna, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddelerine istinaden oybirliği/oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün, 14.11.2017/15607 sayılı yazısı ve Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün, 24.11.2017/10796 sayılı yazısı ile 16.11.2017/10677 sayılı yazısı doğrultusunda Nilüfer İlçesi, Beşevler Mahallesi, 559 ada, 6 sayılı parsele ilişkin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 27.09.2017 tarih ve 3009 sayılı Kararı ile onaylanan kentsel dönüşüme ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planı değişikliklerinin iptal edilerek, 27.09.2017 tarih ve 3009 sayılı Kararla onaylanmış olan plan değişikliğinden önceki haline dönülmesine ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin **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 25/04/2018 günlü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

Katip Üye
Ahmet YILDIZ

Katip Üye
Fatih CELEN

Meclis Başkanı
Alinur AKTAŞ

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

10.05./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

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

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
u belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Elektronik Ağ: [illegible]
Ayrıntılı bilgi için irtibat: A.ÇEVİK
Faks : (312) 286 91 83
E-Posta: [illegible]

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
4102

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.

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