

T.C.
BURSA

2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2017/657

KARAR NO : 2017/841

DAVACI : TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI
VEKİLİ : AV. KORAY CENGİZ
Mustafa Kemal Mh. 2120. Cd. No:6/4 Söğütözü Çankaya/ANKARA

DAVALI : BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. SELMA ALTIN YAVUZ
Zafer Mah. Ankara Yolu Cad. C Blok K:3 No:1 Osmangazi/BURSA

MÜDAHİL : TMMOB ZİRAAT MÜHENDİSLERİ ODASI BURSA ŞUBESİ (Davacı)
Nilüfer- Bursa Merkez/BURSA

DAVANIN ÖZETİ : Davacı Oda tarafından, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Başköy Mahallesinde yer alan muhtelif parsellerin tarımsal niteliği korunacak alandan ticaret alanı, belediye hizmet alanı, ibadet alanı, park ve yeşil alana alınmasına ilişkin ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.10.2015 tarih ve 1924 sayılı kararı ile onaylanan 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliklerinin; Bursa 2020 yılı 1/100.000 ölçekli plana uygun olarak üretilmediği, Batı Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli plana ve hükümlerine, 1/5.000 ölçekli Akçalar nazım İmar Planına, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesine, 5393 sayılı Belediyeler Kanununun 14A, 14B ve 15A maddelerine, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa aykırı olduğu ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ : Davanın öncelikle zamanaşımı ve husumet yokluğu nedeniyle usulden reddi gerektiği, esas yönünden söz konusu plan değişikliğine konu alanın 1/100000 ölçekli çevre düzeni planında "planlama alanında" kaldığı, Bursa Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'nün 25.03.2015 tarih ve 1891 sayılı yazısı ile bildirilen kurum görüşünde "imar planı çalışmaları yapmak üzere tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülmüştür" denildiği ve ilgili kurumun olumlu kararı ile imar mevzuatı çerçevesinde yapılan plan değişikliğinin hukuka uygun olduğu ileri sürülerek davanın reddi gerektiği savunulmuştur.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Bursa 2. İdare Mahkemesi'nce dava dosyasının tekemmül ettiği görülmekle yürütmeyi durdurma istemi görüşülmeyerek işin esasına geçilip gereği görüldü:

Davalı idarenin süre itirazı yerinde görülmemekle işin esasına geçildi.

Dava, Davacı Oda tarafından, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Başköy Mahallesinde yer alan muhtelif parsellerin tarımsal niteliği korunacak alandan ticaret alanı, belediye hizmet alanı, ibadet alanı, park ve yeşil alana alınmasına ilişkin ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.10.2015 tarih ve 1924 sayılı kararı ile onaylanan 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliklerinin iptali istemiyle açılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun amacı, 1. maddesinde "yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak" şeklinde belirlenmiş, 5. maddesinde; Nazım İmar Planı, varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi



T.C.
BURSA

2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2017/657

KARAR NO : 2017/841

parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan planlar olarak, Uygulama İmar Planı ise, tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren planlar olarak tanımlanmış, 6. maddesinde; planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından; "Bölge Planları" ve "İmar Planları" olarak iki ana kategoriye ayrılmış, imar planlarının ise, "Nazım İmar Planları" ve "Uygulama İmar Planları" olarak hazırlanacağı belirtilmiş, 8. maddesinde de; planlar, Bölge Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı olarak kademelendirilmiş olup, alt ölçekli planların üst ölçekli planlarda belirlenen planlama ana ilkelerine, stratejilerine ve kararlarına uyumlu olması zorunluluğu getirilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanununun 5. maddesinde ; çevre düzeni planları; ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanımı kararlarını belirleyen planlar olarak tanımlanmış; Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 3. maddesinde ise çevre düzeni planları "Konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi sektörler ile kentsel-kırsal yapı ve gelişme ile doğal ve kültürel değerler arasında koruma-kullanma dengesini sağlayan ve arazi kullanım kararlarını belirleyen yönetsel, mekansal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde, varsa bölge planı kararlarına uygun olarak yapılan, idareler arası koordinasyon esaslarını belirleyen, 1/25000, 1:50000, 1:100000, veya 1:200000 ölçekte hazırlanan, plan notları ve raporuyla bir bütün olan plandır." şeklinde tanımlandıktan sonra 5.maddesinde "Çevre düzeni planları, varsa bölge planı esas alınarak yapılır. Çevre düzeni planlarının hazırlanması sürecinde, planlanacak alan ve yakın çevresindeki alanlarda aşağıda genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir: a) Planlama alanının konumu ile ilgili bilgiler, b) Yönetim yapısı, idari bölünüş, sınırlar, c) Fiziksel yapı ve mevcut arazi kullanımı, D) Çevresel değerler ve koruma alanları, e) Afet verileri, afete maruz alanlar, yerleşmeler ve özellikleri, f) Planlama alanı ile ilgili demografik, sosyal, ekonomik, kültürel, tarihi vb. bilgiler, g) Ulaşım ve enerji dahil teknik altyapı, h) Sektörel yapı, i) Askeri alanlar, j) Mülkiyet yapısı, k) Yerleşmelerle ilgili yerel özellikler, l) Planlama alanının özelliğine göre diğer konular.

Çevre düzeni planı yapılacak alan ve yakın çevresinin bir bütünlük içinde ele alınması ve değerlendirilmesi için eşik analizi, yerinde yapılan incelemeler gibi fiziksel çalışmalarla birlikte, bilimsel tekniklere ve yöntemlere dayalı, yeterli nitelikte ve kapsamda ekonomik, sosyal, kültürel, politik, tarihi, sektörel ve teknolojik araştırmalar yapılır, ilgili kurum ve kuruluşların görüş ve önerileri alınır ve değerlendirilir .

5215 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7.maddesinin (c) bendi ile "Kanunlarla büyükşehir belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili her ölçekteki imar plânlarını, parselasyon plânlarını ve her türlü imar uygulamasını yapmak ve ruhsatlandırmak, 20.7.1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmak." büyükşehir belediyesinin görev, yetki ve sorumlulukları arasında sayılmıştır.

Öte yandan, 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "İmar planı değişiklikleri" başlıklı 26.maddesinde; "(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı



2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2017/657

KARAR NO : 2017/841

denmesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır. (2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz....(7) Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır." kuralına yer verilmiştir.

Dava dosyasının incelenmesinden; Davacı Oda tarafından, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Başköy Mahallesinde yer alan muhtelif parsellerin tarımsal niteliği korunacak alandan ticaret alanı, belediye hizmet alanı, ibadet alanı, park ve yeşil alana alınmasına ilişkin ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.10.2015 tarih ve 1924 sayılı kararı ile onaylanan 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliklerinin; Bursa 2020 yılı 1/100.000 ölçekli plana uygun olarak üretilmediği, Batı Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli plana ve hükümlerine, 1/5.000 ölçekli Akçalar nazım İmar Planına, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesine, 5393 sayılı Belediyeler Kanununun 14A, 14B ve 15A maddelerine, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa aykırı olduğu gerekçesiyle iptali istemiyle iş bu davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Dava konusu uyuşmazlığın teknik ve uzmanlık gerektiren yönünün çözümü amacıyla mahallinde yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonrası bilirkişiler tarafından hazırlanan 13.12.2016 tarihli bilirkişi raporu özetle;

"Taşınmazın bulunduğu alana yönelik plan kararları bakımından

Dava konusu Bursa Başköy Ticaret Merkezi Amaçlı Batı Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.10 2015 tarih ve 1924 sayılı kararı ile onandığı, kararda belirtildiğine göre, plan değişikliğinin gerçekleştiği alana yönelik İçişleri Bakanlığı'nın 26.02.2014 tarihli oluru ile 5403 sayılı Kanunun 13/d maddesine göre kamu yararı alınmış ve ardından yaklaşık 130 hektar büyüklüğündeki alanının arazi kullanım karar 1/25000 Ölçekli Batı Bölgesi Nazım İmar Planı'nda Tarımsal Niteliği Korunacak Alan Diğer tarım Alanı ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ndan Tali Merkez (2 ve 3. Derece merkez) kullanımına dönüştürüldüğü, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda ise T1 notasyonu ile gösterilen Ticaret Alanı, Belediye Hizmet Alanı (BHA), İbadet Alanı, Park ve Yeşil Alan kullanımları öngörüldüğü, Bursa Başköy Ticaret Merkezi Amaçlı Batı Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile daha önceki planlarda %95.59 oranında olan Tarımsal Niteliği Korunacak Alan kullanımının oranı %0.00 olarak belirlenirken, dava konusu planlar ile daha önceki planlarda olmayan 2. ve 3. Derece Merkez kullanımının oranı %98 79 olarak öngörülmüştür. Bursa Başköy Ticaret Merkezi Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile öngörülen Tali İş Merkezi kullanımının oranı %45.75 olurken Belediye Hizmet Alanı (BHA) kullanımının oranı %33.77 olarak belirlendiği,

Plan kademelenmesi ilkesi çerçevesinde değerlendirme;

Dava konusu alana yönelik üst ölçekli plan, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 19.01.1998 tarihinde onanmış olan 1/100000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planıdır. 2020 yılına yönelik hazırlanmış olan 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planına göre dava konusu alan "Merkez Planlama Bölgesinde yer aldığı, bu bölge plan raporunda "Büyükşehir Belediyesi belediye sınırları ile Gürsu, Kestel, Çalı ve Demirtaş belediyeleri belediye sınırları, Ataköy, Hasanköy, Cambazlar, Ağaköy, Kumlukalan, Doğanköy, Yotçatı, Yaylacık, Tahtalı ve Dağyenice köylerinin tapulama sınırları ile Bayırköy Ovasını kapsayan planlama bölgesi" biçiminde tanımlanmaktadır. Planda



2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2017/657

KARAR NO : 2017/841

geliştirilen gösterim biçimine göre, dava konusu taşınmazın bulunduğu bölge "mevcut kentsel yerleşim" alanında bulunduğu, (Şekil 4). 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plan raporunda ayrıca. Kentsel Yerleşme Alanı'na yönelik "imar planı karan ile kentsel kullanıma ayrılan alanlar" şeklinde tanımlama getirildiği, 1/100000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı kararları çerçevesinde dava konusu alanda, Tarımsal Niteliği Korunacak Alan ya da Ticaret Alanı, Belediye Hizmet Alanı (BHA), İbadet Alanı. Park ve Yeşil Alan kullanımları öngörülmesi olanaklı olduğu ve bu durumun arazi kullanım kararları yönünden üst ölçekli plan kararlarına planlama ilkeleri, şehircilik esasları ve kamu yararı yönünden uygunluk gösterdiği, diğer bir anlatımla, dava konusu planlarda öngörülen kullanımlar, 1/100000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı kararları ile plan kadem elenmesi ilkesi yönünden uyumlu olduğu

Tarım alanları yönünden değerlendirme;

Davacının itirazlarının bir bölümü, dava konusu alanda. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2008 tarih ve 703 sayılı kararı ile onanmış Batı Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda öngörülmüş olan Tarımsal Niteliği Korunacak Alan kullanımının Bursa Başköy Ticaret Merkezi Amaçlı Batı Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 2 ve 3. Derece Merkez kullanımına (M) ve Başköy Ticaret Merkezi Amaçlı Batı Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile dava konusu alanda Ticaret Alanı, Belediye Hizmet Alanı (BHA), İbadet Alanı. Park ve Yeşil Alan kullanımlarına dönüştürülmesidir. Davacı, dava konusu alanın tarımsal niteliğinin korunması gerekliliğini vurgulamaktadır. Davacının itirazlarına yönelik yapılacak bir değerlendirme, alanın tarımsal niteliklerinin belirlenmesine yönelik olduğu ve bilirkişi kurulunun uzmanlık alanının dışında olduğu, doayısıyla, kurul tarafından, tarım alanları özelinde, alandaki planlama sürecine yönelik bir değerlendirme yapılacağı, 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümleri gereğince dava konusu alanın tarımsal niteliğinin korunması esas olmalı gerektiği, ancak, 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümlerinde, alanın tarım dışı amaçlarla kullanılabilmesi. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'na göre Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'nın izni ile olanaklı olabileceği, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'na göre gerçekleşen sürecin sonunda Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün 25.03.2014 tarih ve 1891 sayılı yazısı ile dava konusu alanda yer alan 89 adet parseli kapsayan yaklaşık 128 hektar büyüklüğündeki alanda "Mobilya Teşhir ve Satış Yeri1' oluşturulması için alanın tarım dışı amaçla kullanılmasının uygun olduğunun belirtildiği, yazıda, dava konusu alanın sulu mutJak tarım alanı olduğu ve nitelikleri itibariyle korunması gerektiği ifade edilmekte, ancak alana yönelik kamu yararı kararı alındığı, İl Toprak Kurulu nun ve DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün uygun görüşünün bulunduğu, bu çerçevede, dava konusu alanın tarım dışı amaçla kullanılması olanaklı hale geldiği, dava konusu plan değişiklikleri plan raporu, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün 25.03.2014 tarih ve 1891 sayılı yazısı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mesleki Eğitim Hizmetler Genel Müdürlüğü'nün 29.03.2013 tarih ve 3087 sayılı yazısı birlikte ele alındığında, tarım dışı kullanım amacına yönelik kamu yararı alınmış alan büyüklüğüne yönelik bir kroki, plan ya da çizim olmadığından, dava konusu planlama alanının. Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün yazısında belirtilen 128,6487 hektardan daha geniş bir alanı kapsayabileceği, böylece, planlama alanının, tarım dışı kullanım amacı ile planlanması öngörülen alanın büyüklüğünü aşması ve çevredeki diğer tarım alanlarının planlama alanına dahil edilmesi olasılığının ortaya çıktığı, bu durumda, Bursa Mobilyacılar ve Dekorasyoncular Toplu İşyeri Kooperatifinin mülkiyeti dışında olan taşınmaz sahiplerinden muvafakat alınması gerekeceği, dava dosyasında bu yönde bir gelişmenin gerçekleştiğine yönelik bir belge bulunmadığı, diğer yandan. Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği ne göre (madde 20) Ramsar Sözleşmesi kapsamında olan koruma alanlarında mutJak,



2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2017/657

KARAR NO : 2017/841

hassas ve sürdürülebilir kullanım bölgelerinde ekosistem devamlılığının ve ekolojik karakterin korunması esas olması gerektiği, dava konusu planlar ile planlama alanının güneybatısında bir bölümde park alanı ve Belediye Hizmet Alanı kullanımları öngörüldüğü, park alanı her ne kadar yapılaşmaya açılacak nitelikte bir alan olmasa da planlama alanının bir parçasıdır ve Belediye Hizmet Alanı kullanımı ile birlikte söz konusu bölgede, Uluabat Gölü koruma alanının bütünlüğünün zedelenmesine neden olacağı

Dava konusu alanın konum özellikleri yönünden değerlendirilmesi;

Dava konusu alanda Bursa Başköy Ticaret Merkezi Amaçlı Batı Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile öngörülen 2. ve 3. Derece Merkez kullanımının (M) Bursa Mobilyacılar ve Dekorasyoncular Toplu İşyeri Kooperatifi tarafından alanda "Mobilya Teşhir ve Satış Yeri" geliştirilmesine yönelik olduğu, "Mobilya Teşhir ve Satış Yeri" nitelik olarak, aynı içerikteki çalışma alanlarını barındıran ve söz konusu alanların organize olarak bir araya gelmesini sağlayan bir alana bölgeye etmektedir Bu çerçevede, nitelik olarak farklılaşsa da çeşitli organize çalışma alanları ile benzer özellikler göstermektedir. Söz konusu içerik ve nitelik, kentin çeperinde yer seçmesi öngörülen çeper kuşak kullanımlarından biridir ve 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı nda gelişme alanı olarak öngörülmüş dava konusu alanda "Mobilya Teşhir ve Satış Yeri" niteliğinde bir alanın yer seçimi, bölgenin doğal nitelikleri olanak verdiği ölçüde planlama ilkeleri yönünden bir sorun oluşturmadığı

Arazi kullanım kararı ve yapılaşma biçimi yönünden değerlendirme;

Dava dosyasındaki belgelerden anlaşıldığına göre, dava konusu bölgede Bursa Mobilyacılar ve Dekorasyoncular Toplu İşyeri Kooperatifi tarafından "Mobilya Teşhir ve Satış Yeri" geliştirilmesi amaçlanmaktadır Sözü edilen kullanımın, başka alanlarda üretilen mobilya ve ilgili ürünlerin sergilenmesini kapsadığı, dolayısıyla, söz konusu kullanımın içerik ve kapsamı açıktır. Oysa, "İkinci Derece Ticaret Alanları" ya da "Ticaret Alanı" kullanımı olarak öngörülen bir alanda, birçok kullanımın yanı sıra konut kullanımının geliştirilmesi bile olanaklıdır. Diğer bir anlatımla. 1/25000 Ölçekli ve 1/5000 ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı değişikliklerinde tanımlandığı biçimiyle, İkinci Derece Ticaret Alanları" ve "Ticaret Alanı" arazi kullanım biçimi yönünden geniş bir yelpazeye yayılmakta, kendi içinde önemli bir esneklik sunmaktadır. Bundan dolayı, dava konusu alanda "Mobilya Teşhir ve Satış Yeri" dışında birçok kullanımın geliştirilmesi olanaklıdır, örneğin, alan bir ticaret bölgesi olarak gelişebilir ki bu durumda Bursa kent bütünü ölçeğinde kent merkezi ve alt merkezler arasındaki ilişkiler değişecek ve bu durum metropoliten ölçekte yeni bir sistem oluşumuna neden olacağı, dava konusu plan değişikliklerinin plan notlarında söz konusu kullanımın "Mobilya Teşhir ve Satış Yeri" olarak sınırlandırılmasına yönelik bir tutum geliştirilmediği, bu durum, dava konusu bölgede amaçlanan gelişmenin dışında farklı kullanımların ortaya çıkmasına neden olabileceği, bu yönüyle, dava konusu alanda öngörülen "İkinci Derece Ticaret Alanları" ve "Ticaret Alanı" kullanımları, içerikleri ve kapsamı çerçevesinde alanda amaçlanan gelişmeden farklı oluşumlara dayanak oluşturacağından planlama ilkeleri ve şehircilik esaslarına uygun görülmediği, dava konusu plan ile 1/25000 ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı ve Akçalar 1/5000 ölçekli nazım imar planı içinde daha önce Tarımsal Niteliği Korunacak Alan olarak belirlenmiş bölgede "İkinci Derece Ticaret Alanları" ve "Ticaret Alanı (Tali İş Merkezi)" kullanımları öngörülmektedir Söz konusu kullanımın içerik ve kapsamı itibarıyla Bursa kent bütününde plan kararlarını etkileyebilecek niteliktedir. Dolayısıyla, oluşan yeni bölgenin kendi içinde tutarlılığın, sürekliliğin ve bütünlüğün sağlanması için dava konusu alana yönelik kapsamlı ve ayrıntılı araştırmanın ve çözümlenelerin geliştirileceği plan revizyonu çalışmasının yürütülmesi planlama ilkeleri ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri yönünden gerekli olduğu, dava konusu planlar ise plan değişikliği olduğu, dava konusu Bursa Başköy Ticaret Merkezi Amaçlı



2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2017/657

KARAR NO : 2017/841

1/5000 ölçekli Nazım imar Planı Değişikliği ile planlama alanı içinde oldukça yüksek orana (%33.77) karşılık gelen bir alansal büyüklük Belediye Hizmet Alanı olarak öngörüldüğü, alan içinde farklı konumlarda toplam 7 adet Belediye Hizmet Alanı kullanımı belirlendiği, bu alanlar içinde planlama alanının güneyinde yer alan Belediye Hizmet Alanı kullanımı oldukça geniş bir alana yayılmıştır ve güneyde topografik eşiklere ve orman alanına dek uzandığı, planlama alanı içinde, yakınında yoğun yerleşim alanlarının bulunmadığı bölgede, dava konusu Bursa Başköy Ticaret Merkezi Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım imar Planı Değişikliği ile hangi amaçla sayı ve alansal büyüklük olarak bu kadar çok Belediye Hizmet Alanı kullanımının öngörüldüğü anlaşılamadığı, bu yönde bir açıklama plan raporu ve notlarında da yer almadığı, diğer bir anlatımla. Belediye Hizmet Alanı (BHA) kullanımının yukarıda belirtilen hangi amaçla kullanılacağı belirgin olmadığı, bu durumun ise belirsizliğe neden olduğu, bu çerçevede, dava konusu imar planı planlama ilkeleri ve şehircilik esaslarına uygun görülmediği, dava konusu plan koşullarına göre, ticaret alanlarındaki taşınmaz sahipleri, taşınmazlarındaki yapılaşma için plan koşullarına göre en fazla E=0.20 yapı yoğunluğu katsayısı kullanabilecekleri, ancak, taşınmaz sahiplerinin, Belediye Hizmet Alanı (BHA) kullanımı öngörülen alanda da başka taşınmaza sahip ise bu taşınmazın Büyükşehir Belediyesine bağışlanması durumunda, ticaret alanında yer alan taşınmazlarında yapı yoğunluğu E=1.40'a yükseltileceği, söz konusu plan notunun temel olarak üç sorun oluşturabileceği, birincisi, dava konusu Bursa Başköy Ticaret Merkezi Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile aynı taşınmaz için iki farklı yapılaşma koşulu geliştirildiği, dava konusu alanda E=0.20 koşuluna göre bir düzen oluşturulduğu ve yoğunluğun E=1.40'a yükselmesi durumunda alanda tümüyle farklı bir düzen oluşacağı, taşınmazların ve Büyükşehir Belediyesi ne bağışlanacak alanların farklı büyüklüklerde olması durumunda alanda birbirlerinden farklılaşacak birçok yapının ortaya çıkmasının olası olacağı, yoğunluk farklılaşması ile ilgili ikinci sorunun "Ticaret Alanı (Tali İş Merkezi)" kullanımının içeriği ile ilgili olduğu, yukarıda belirtildiği gibi "Ticaret Alanı (Tali İş Merkezi)" kullanımı öngörülen alanlarda, Akçalar 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan notlarına göre konut kullanımı geliştirilmesi olanaklı olduğu, dolayısıyla alanda gerçekleşmesi olası 7 kat yoğunluk artışının karşılığında konut kullanımının da 7 kat artması olasılığı bulunduğu, bunun sonucunda ise bölgedeki konut alanlarında yaşayacak kişi sayısı artacak ve bu kişilere yönelik yeni sosyal ve teknik altyapı alanlarının oluşturulması gerekeceği, ancak, yoğunluk artışına karşılık yeni sosyal ve teknik altyapı alanlarının oluşturulacağına yönelik bir plan kararı, plan raporu ve notlarında görülmediği, yoğunluk farklılaşması ile ilgili üçüncü sorunun eşitlik sorunu olduğu, BHA kullanımı öngörülen alanları satın alabilecek kişilerin, söz konusu alanları satın alamayacak kişilerden daha fazla yoğunluk hakkına sahip olacağı, bu durum, plan içinde yoğunluk açısından dengesizlik ve tutarsızlıklar oluşturabileceği gibi kullanıcılar arasında da eşitsizlikler oluşturacağı görüşlerine yer verilmiş anılan bilirkişi raporu, Mahkememizce bilimsel ve teknik açıdan yeterli görülmüş, bilirkişi raporuna yöneltilen itirazlar ise raporu sakatlayacak nitelikte bulunmamıştır.

Yukarıdaki tespitler doğrultusunda, dava konusu Bursa Başköy Ticaret Merkezi Amaçlı Batı Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliklerinin arazi kullanım kararları ile yapılaşma biçimi. Uluabat Gölü koruma alanına ilişkin geliştirilen tutum ve dava konusu planın nitelikleri yönünden planlama ilkeleri, şehircilik esasları ve kamu yararı yönünden hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna varılmıştır

Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemin **iptaline**, davacı tarafından yapılan 1.946,00-TL yargılama gideri ile karar tarihinde yürürlükteki Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 990-TL vekalet ücretinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine, müdahil (davacı yanında) tarafından yapılan 115,20-TL yargılama giderinin davalı idareden alınarak müdahil (davacı yanında) verilmesine, kullanılmayan 48,10-TL YD harcının davacıya iadesine, artan posta avansının



T.C.
BURSA

2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2017/657

KARAR NO : 2017/841

karar kesinleşmesinden sonra taraflara iadesine, kararın tebliğini izleyen günden itibaren 30 gün içerisinde İstanbul Bölge İdare Mahkemesi nezdinde istinaf yolu açık olmak üzere 04/05/2017 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
ÖNDER GÜLAÇTI
38023

Üye
AHMET KORKMAZ
178620

Üye
HÜSEYİN BÜYÜKKAYA
182205

DAVA YARGILAMA GİDERLERİ

Başvuru Harcı	:	29,20-TL
Karar Harcı	:	29,20-TL
Vekalet Harcı	:	4,30-TL
Keşif Harcı	:	206,30-TL
Keşif Posta Gideri	:	1.550,00-TL
Posta Gideri	:	127,00-TL
TOPLAM	:	1.946,00-TL



MÜDAHİL YARGILAMA GİDERLERİ

Başvuru Harcı	:	29,20-TL
Posta Gideri	:	86,00-TL
TOPLAM	:	115,20-TL

