

01.02.2017

## **Bursa Kamuoyuna,**

Bilindiği üzere, Mayıs 2014 tarihli Büyükşehir Belediyesi Olağan Meclis Toplantısında 17 ilçeye ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planlarının tümüne, “riskli bina tespit edilerek kentsel dönüşüm yapılması halinde 0.50’ye kadar emsal artışı yapılabilir” şeklinde bir plan notu eklenmesi oybirliği ile kabul edilmiş ve hemen akabinde Şehir Plancıları Odası ve Mimarlar Odası Bursa Şubeleri olarak tarafımızca dava edilmişti.

Açmış olduğumuz dava, 25.01.2016 tarihinde sonuçlanmış ve “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 dava konusu karar Bursa 3. İdare Mahkemesi’nce **İPTAL** edilmiştir.

Mahkeme kararında “hiçbir bilimsel ve teknik çalışma yapılmadan, afet riski altındaki alanlar belirlenmeden, riskli bölgelere ilişkin jeolojik-jeoteknik inceleme ve araştırmalar yapılmadan noktasal olarak düzenlendiği” ifadeleri özellikle vurgulanmıştır.

## **Deprem korkusu mu? Rant hevesi mi?**

1/5000 ölçekli plan notu ilavesinin ardından, Nilüfer bölgesinde ilk olarak “Nilüfer Sitesi” olarak da bilinen İzmir Yolu üzerinde yer alan 18 dönümlük 7252 ada 1 parselde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılarak “Riskli bina tespit edilerek kentsel dönüşüm yapılması halinde turizm tesislerinde olduğu gibi 0.50’ye kadar emsal artışı yapılabilir.” şeklinde plan notu ilavesi yapılmıştır.

Şehir Plancıları Odası ve Mimarlar Odası olarak yapılan inceleme neticesinde önemli ölçüde yoğunluk artışı yapıldığı tespit edilen bu plan değişikliği, aynı şekilde İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklere aykırı olması nedeniyle davaya taşınmıştır. Davada, Haziran 2016 tarihinde bilirkişi raporu açıklanmış, bilirkişi raporunda plan notu ilavesinin “160 adet ilave daire inşa edildiği, bunun yoğun nüfus artışını getirdiğini, artan nüfusa hizmet edecek sosyal ve teknik donatı ayrılmadığı, çevredeki mevcut sosyal-teknik donatı alanlarının kapasiteleri, yeterlilikleri ve erişilebilirlikleri açısından

bir değerlendirme yapılması gerektiği, 16 katlı bloklar önerilerek yakın çevresindeki mevcut konut dokusundan farklılaştırıldığı, alan içerisinde tanımlanan kamusal alan kurgusundan koparıldığı” gerekçesiyle şehircilik ilkelerine ve kamu yararına, ilgili mevzuat hükümlerine aykırı olduğu açıkça ifade edilmiştir.

Bilirkişi raporunda da görüldüğü üzere onaylanan plan değişiklikleri; afet, riskli bina, kentsel dönüşüm gibi kelimelerin altına gizlenerek hiçbir bilimsel ve teknik araştırma yapılmadan, plan bütünlüğü içinde parçacıl ve noktasal yaklaşım getiren ve taşınmazlara özel haklar sağlayan işlemlerdir.

1/5000 plan notu ilavesinin mahkemece iptalinden ve Nilüfer Sitesi'ne ilişkin hazırlanan bilirkişi raporundan sonra mahkeme kararının lehimize sonuçlanacağı zaten beklerken, Nilüfer Belediyesi ve Bursa Büyükşehir Belediyesi davaya konu parselde yeni bir plan değişikliğini onaylanmıştır. Bunun son değişiklik ile mahkeme kararının bertaraf etmeye çalışılması beyhude bir çaba olduğu gibi, yapılan hukuksuzlukların üstünü örtmemekte ve diğer yandan yapılan işlemin hukuk dışı olduğunun da bu belediyeler tarafından kabul edilmesi anlamına gelmekte. Bir rant projesi olan 0.50 emsal artışının kente verdiği zararları kamuoyuyla paylaşmak için basın açıklamasını hazırladığımız şu zamanlarda mahkeme kararı açıklanmıştır. Nilüfer Sitesi'ne açtığımız 0.50 davası plan iptali şeklinde sonuçlanmıştır. 22.11.2016 tarih 2015/1296 Esas, 2016/1246 Karar Sayılı Kararıyla söz konusu parselde ilişkin 0.50 emsal artışı öngörülen 1/1000 imar planı değişikliği İPTAL EDİLMİŞTİR.

17 ilçenin 1/5000 nazım imar planlarına, dava konusu plan notunun ilave edilmesinin ardından Nilüfer Sitesi ile başlayan süreçte şu an itibariyle emsal artışı talebinde bulunan parsel sayısı Yıldırım İlçesinde 3, Nilüfer İlçesinde ise 29 olmak üzere toplamda 32 adede ulaşmıştır. İlan panolarına verilen reklamlarla ortaya çıkan tabloda asıl amacın Bursa'nın bütün ilçelerinde kentsel yenileme olmadığı, plan değişikliklerinin %90'ının Nilüfer İlçe sınırlarında kalmasından da anlaşılmıştır.

Müteahhit ile vatandaş karşı karşıya bırakan bu anlayış, kentimizin de insan odaklı değil rant odaklı yönetildiğinin kanıtıdır.

Onaylanan plan değişikliklerinin kente etkisini şöyle açıklayabiliriz.

Onaylanan söz konusu değişikliklerin kapsadıkları alan büyüklükleri, mevcut emsal değerleri ve emsal artışından sonra artan inşaat alanları hesaplandığında 30 adet plan değişikliğinin ilave yaklaşık **86.000 m<sup>2</sup> inşaat alanı artışı** yaşanacaktır. Peki ilave edilen bu emsal artışı ile nüfusun ihtiyacı olan ve standartları yönetmelikle belirlenen minimum **31.000 m<sup>2</sup> yeşil alan, 16.000 m<sup>2</sup> eğitim alanı, 4.600 m<sup>2</sup> sağlık alanı, 1.500 m<sup>2</sup> sosyal ve kültürel tesis alanı, 1.500 m<sup>2</sup> ibadet alanı ve 1.500 m<sup>2</sup> teknik altyapı alanları** plan değişikliklerinde ayrılması gerekmektedir. Ancak bu ilave donatı alanlarının hiçbiri sağlanmamıştır.

Kentimiz 1. Derece Deprem Bölgesinde yer almakta ve yapılan bu hukuk dışı işlemler deprem korkusu ortaya sürülerek meşrulaştırılmaya çalışılmaktadır. Yalnızca malik, onay kurumu ve yüklenici üçlüsü kazanacaksa **KAMU YARARI bunun neresindedir?**

**Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan alınan yetki** Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin riskli yapı tespiti halinde emsal artışına yönelik plan onama yetkisi Çevre ve Şehircilik Bakanlığından aldığı kamuoyuna da yansımıştır.

Söz konusu yetki yazısında "Bursa ili 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 geçmeyecek şekilde düzenlenmesi, gerekli altyapı analizlerinin yapılması, teknik ve sosyal donatı alanlarının ayrılması suretiyle** 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, İmar uygulaması (arsa ve Arazi düzenlemesi işlemleri), hâlihazır 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." denilmektedir.

Bakanlığın Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığına yetki verdiği yazı ile TMMOB Şehir Plancıları Odası ve Mimarlar Odası Bursa Şubelerinin bugüne kadar söyledikleri arasında hiçbir fark görülmemektedir.

Bizlerin bugüne kadar açtığı, kazandığı ve devam etmekte olan 0.50 emsal artışına ilişkin davalardaki haklı iddiamız; yetki devri yazısında Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca özetlenmiştir. Yukarıda örneğini verdiğimiz Nilüfer Sitesi davasında bilirkişi raporunda da, mahkeme kararında da aynı ifadeler yer almaktadır.

Bununla birlikte 22.11.2016 tarihinde Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisinde bir karar daha çıkarılmıştır. Karar; "İmar ve Bayındırlık Komisyonu'nun, Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları içindeki Gemlik, Orhangazi, İznik, Yenişehir, İnegöl, Kestel, Gürsu, Orhaneli, Keles, Harmancık, Büyükorhan, Mustafakemalpaşa, Karacabey İlçelerinde Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı belirleme ve uygulama yetkisinin İlçe Belediyesine verilmesi ve Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları içindeki tüm Mahallelerde Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ilan edilmiş sınırlar haricinde her mahallenin kendi sınırlarının Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı olarak belirlenmesi ile ilgili raporunun; "Osmangazi, Yıldırım, Mudanya ve Nilüfer İlçelerinin dahil edilerek 17 İlçeyi kapsaması" şeklindedir.

Meclis kararına baktığımızda kentin tamamında Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ilan edilmesi ile hala hiçbir araştırma yapılmadan, gerekli altyapı ve üstyapı analizlerinin yapılmadan tek bir paragrafla meclis kararı adı altında kente zarar vermeye devam edildiği görülmektedir.

Özetle, bugün Bursa'da nazım plan notuna eklenen 0.50 emsal artışına dayalı olarak yapılan uygulamaların, kentsel dönüşüm sürecinin en temel ölçütü olan mevcut teknik ve sosyal altyapının iyileştirilmesi amacını yerine getiremediği ortadadır. Kentimizin mevcut sorunlarını büyütecek nitelikte olan bu uygulamalar, ne gündelik hayatımızın daha rahat, sağlıklı, yaşanabilir olmasını, ne de doğal afetler durumunda ortaya çıkabilecek kriz durumlarında güvenliğimizi sağlayacak bir mekânsal yapının ortaya çıkmasını sağlayabilir.

Bütün amacı daha iyi ulaşım, daha çok yeşil alan, daha çok açık alan, daha çok okul alanı, daha sağlıklı konut alanları gibi hizmetler vermek olması gereken onay mercileri, siyasi ve ekonomik rant uğruna hukuksuzlukta ısrar etmektedirler.

Tüm bu gerçeklerden hareketle, TMMOB Şehir Plancıları Odası ve Mimarlar Odası Bursa Şubeleri olarak, sağlıkla ve mutlulukla yaşanabilir kent mücadelemize aynı kararlılıkla devam edeceğimizi bir kez daha beyan ederiz.

Kamuoyuna saygıyla sunarız.