



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

CSB (Bursa Çevre, Şehircilik
ve İklim Değişikliği II
Mudurluğu) (Havale-> II Mudur
Yardımcılığı (Kemal
KARADUMAN))
Kayıt No: 2534928
20.01.2022 16:31:37 tarihinde
2460

Sayı : E-42351689-310.03-2703999

17.01.2022

Konu : Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Demirci Mahallesi
İmar Uygulaması (97/h)

BAKANLIK MAKAMINA

- İlgi : a) Bursa Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 16.11.2021 tarihli ve 2224919 sayılı yazısı.
b) ÖMFA Petrol İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketin 15.11.2021 tarihli dilekçesi.
c) Genel Müdürlüğümüz İmar Planlama Dairesi Başkanlığının 23.11.2020 tarih ve 249812 sayılı yazısı.
ç) 04.12.2021 tarih ve 2368698 sayılı yazımız.
d) Nilüfer Belediye Başkanlığının 09.12.2021 tarih ve 172915 sayılı yazısı.

İlgi (b) dilekçede Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Demirci Mahallesinde bulunan 3244 ada 26 numaralı parsel ile ilişkin 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 97 (h) Maddesi hükmü uyarınca kesinleştiği belirtilen ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı uyarınca hazırlanan 3194 sayılı İmar Kanununun 18.Maddesi Uygulaması işleminin Nilüfer Belediye Başkanlığına 05.01.2021 tarih ve 974 sayılı dilekçe ile sunulduğu, 10 ay geçmesine rağmen Nilüfer Belediye Başkanlığınca bu talebe cevap verilmediği, bu sebeple imar uygulamasının Bakanlığımızca değerlendirilmesinin talep edildiği belirtilmekte olup, ilgi (a) yazı ile gereğinin yapılması talep edilmektedir.

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Demirci Mahallesinde bulunan 3244 ada 26 numaralı parsel sayılı taşınmaza ilişkin 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 97 (h) Maddesi hükmü uyarınca Bakanlığımızca onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının kesinleştiği ve uygulamaya dair iş ve işlemlere başlanabileceği ilgi (c) yazı ile bildirilmiştir.

Onaylanmak üzere ilgi (b) dilekçe ile Bakanlığımıza sunulan imar uygulama dosyası; 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 97. Maddesinin 2. fıkrasındaki "Bakanlık, birinci fıkranın (h) bendindeki iş ve işlemleri tesis etmeden evvel, bu iş ve işlemleri esasen tesise yetkili olan idarelerin görüşlerini ister. İdareler, bu iş ve işlemlerin yapılmama gerekçelerini etraflıca açıklayarak konu hakkındaki görüşlerini en geç on beş gün içinde Bakanlığa bildirmek zorundadır." hükmü gereğince Nilüfer Belediye Başkanlığına gönderilmiş ve imar uygulamasının onaylanmama gerekçeleri anılan Belediyeye sorulmuştur. Nilüfer Belediye Başkanlığının ilgi (d) yazısında "3244 ada 26 numaralı parselin bulunduğu imar adasının parselasyon planı ile parselin zayıyatını % 40'a tamamlayan 1121,63 m²lik kısmın ödemesinin yapılmasının talep edildiği ve söz konusu parselin kıymet takdiri komisyonunca kıymet takdirinin yapıldığı, ilgilisi ile yapılan görüşme ve pazarlık neticesinde, anlaşma sağlanamadığından dosyanın Plan ve Proje Müdürlüğüne iletildiği" belirtilmekte olup, bu sebeple imar uygulamasının onaylanmadığı anlaşılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun 18.Maddesinde "Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtım sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme alanındaki nüfusun kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet alanlarının

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 8B157849-47E8-4C3A-A85D-0C3C98D62CE5

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278
Çankaya/ANKARA

Bilgi için: Semih YELEN
Çevre ve Şehircilik Uzmanı



tesis edilmesi ve düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini geçemez." Hükmü bulunmaktadır.

Bilindiği üzere imar uygulamaları onaylı imar planlarına göre yapılmaktadır. 3194 sayılı İmar Kanununun 18.Maddesinde belirtilen % 45'lik oran kesilebilecek maksimum sınır olup, bu oran imar planıyla belirlenen umumi ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlar dikkate alınarak hesaplanmaktadır. İmar uygulamasıyla bu oranın değiştirilmesi mümkün değildir. İmar planıyla oluşturulan umumi ve kamu hizmet alanlarının uygulamaya giren toplam alana oranı ne ise DOP oranı da odur. Bu oranın %45'ten az olması halinde, DOP oranının %45'e tamamlayacak kısmının bedele dönüştürülmesi İmar Mevzuatı açısından mümkün değildir.

Konu yukarıda belirtilen açıklamalar doğrultusunda değerlendirildiğinde, Nilüfer Belediyesinin ilgi (d) yazısında belirttiği hususların, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmeliklere uygun olmadığı görülmektedir. Bu nedenle Bakanlığımızca onaylanan imar planlarına uygun olarak; 3244 ada 26 numaralı parseli kapsayan alanda, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre hazırlanan imar uygulamasının sonucunda **D.O.P. % 21.79914** olarak hesaplanmış; plan ve plan notlarına uygun imar ada ve parselleri oluşturulmuştur.

Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda ilgi (b) dilekçe ile sunulan ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine istinaden hazırlanan imar uygulamasının 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 97. Maddesinin (h) bendince onaylanmasını Olurlarınıza arz ederim.

Selma TOSUN
Genel Müdür Yardımcısı V.

Uygun görüşle arz ederim.
Y. Erdal KAYAPINAR
Mekansal Planlama Genel
Müdürü

OLUR
Fatma VARANK
Bakan a.
Bakan Yardımcısı

Ek: 1 Takım Dosya

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 8B157849-47E8-4C3A-A85D-0C3C98D62CE5

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278
Çankaya/ANKARA

Bilgi için; Semih YELEN
Çevre ve Şehircilik Uzmanı

