

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 29.03.2023 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Gaybi Efendi Mahallesi, 222 ada bölgesinde Belediye Meclisinin 01/02/2023 tarih ve 56 sayılı kararı ile onaylanan 3345 nolu imar planı değişikliğine askı süresi içerisinde gelen itirazların değerlendirilmesi, müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi'nin 15.03.2023 tarih, 232 ve 233 sayılı yazıları etüt edilmiştir. Söz konusu yazılar ile Gaybi Efendi Mahallesi, 222 ada bölgesinde Belediye Meclisinin 01/02/2023 tarih ve 56 sayılı kararı ile onaylanan 3345_A-B nolu nazım ve 3345_1-2 nolu uygulama imar planı değişikliklerine askı süresi içerisinde itiraz edilmiştir. Söz konusu yazılarda özetle Belediyemiz internet sitesi ve E-Plan sistemine yüklenen dosyaların Şubeleri tarafından incelendiği ve yapılan değerlendirme dahilinde; onaylı meclis kararının, nazım ve uygulama imar planı açıklama raporunun, sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporunun yüklenmediği tespit olunduğundan askıya çıkarılan imar planı değişikliklerinin 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33. maddesine aykırı olduğu; plan değişikliğinin üstlenici müellif meslek grubuna ilişkin inceleme yapılmadığı belirtilerek Plan Yapımını Yükümlenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmeliğe aykırı olduğu; söz konusu bölgenin aynı zamanda 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 17/04/2013 tarih ve 2013/4678 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen Riskli Alan içerisinde kalmasından dolayı plan onama yetkisinin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığında olduğu belirtilerek 6306 sayılı Kanuna aykırı olduğu hususları belirtilmektedir.

Zaten, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4. maddesinde “(1) t) Dere kret kotu: Taşkın kontrolü maksadıyla, dere kenarlarına inşa edilen duvar veya düzenlenmiş şev üst kotunu, ifade eder.” 5. maddesinde “(10) İmar planlarında su taşkın alanları için Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya su ve kanalizasyon idareleri tarafından su taşkın analizi yapılarak belirlenen kret kotuna 1.50 metre ilave edilerek tespit edilen kotun altı iskân edilemez. Hiçbir şekilde bu seviyenin altında otopark giriş-çıkışı, kapı ve pencere gibi herhangi bir boşluk bırakılamaz ve açılmaz. Tereddüde düşülen konularda Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya ilgili su ve kanalizasyon idaresinin görüşüne göre uygulama yapılır.” hükmü bulunmaktadır.

İmar planı değişikliğine konu alanda Belediyemizin plan onama yetkisi bulunmaktadır. Söz konusu alanın da içerisinde bulunduğu 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 17/04/2013 tarih ve 2013/4678 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen Riskli Alanlarda her tür ve ölçekte harita, imar planı, imar uygulaması inceleme ve onaylama ile tasarım projelerini hazırlama iş ve işlemleri konusunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 20/05/2016 tarih ve E.8390 sayılı yazısıyla Belediyemize yetki devri yapılmıştır.

Diğer taraftan Gaybi Efendi Mahallesi, 222 ada bölgesinde Belediye Meclisinin 01/02/2023 tarih ve 56 sayılı kararı ile onaylanan 3345_A-B nolu nazım ve 3345_1-2 nolu uygulama imar planı değişikliklerine ilişkin olarak dosyasında; onaylı belediye meclis kararı, nazım ve uygulama imar planı değişikliği açıklama raporu, sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu bulunmaktadır. Söz konusu imar planı değişikliği A grubu karne sahibi serbest çalışan şehir plancısı tarafından hazırlanmıştır.

Yukarıda açıklanan nedenlerden dolayı Gaybi Efendi Mahallesi, 222 ada bölgesinde Belediye Meclisinin 01/02/2023 tarih ve 56 sayılı kararı ile onaylanan 3345_A-B nolu nazım ve 3345_1-2 nolu uygulama imar planı değişikliklerine askı süresi içerisinde gelen itirazlar, **uygun görülmemiştir.**

Söz konusu bölgede öncelikle DSİ tarafından kanal imalatının tamamlanarak, kanalın Felent Çayına kadar bağlantısı sağlandıktan sonra Gaybi Efendi Mahallesi, 222 ada bölgesinde Belediye Meclisinin 01/02/2023 tarih ve 56 sayılı kararı ile onaylanan 3345 nolu imar planı değişikliği sınırları

içerisinde kalan parsellerde dere kret kotu ve yol için kırmızı kot belgesinin olduğu kotlu krokisine göre subasman kotunun belirlenmesi ve yapı (inşaat) ruhsatı verilmesi, **uygun görülmüştür.**

Bilgilerinize arz ederiz.

Yusuf SÖKMEN
TURAN
Başkan

Elif DEMİRELLİ
Başkan Yard.

Güler Ezgi DOĞAN
Raportör

Ahmet ULUCA

Bilal YURTTAŞ