

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 28.02.2024 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Servi Mahallesi, 19 pafta, 664 ada, 143 parsel bölgesinde Belediye Meclisinin 03/01/2024 tarih ve 20 sayılı kararı ile onaylanan 3435 nolu imar planı değişikliğine askı süresinde gelen itirazların değerlendirilmesi, müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi'nin 16.02.2024 tarih, 138 ve 139 sayılı yazıları etüt edilmiştir. Söz konusu yazılar ile Servi Mahallesi, 19 pafta, 664 ada, 143 parsel bölgesinde Belediye Meclisinin 03/01/2024 tarih ve 20 sayılı kararı ile onaylanan 3435_A nolu nazım ve 3435 nolu uygulama imar planı değişikliklerine askı süresinde 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, 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftalarının yüklenmediği, nazım ve uygulama imar planı değişikliği açıklama raporunun ayrı şekilde hazırlanmadığı tespit olduğundan askıya çıkarılan imar planı değişikliklerinin 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33. maddesine aykırı olduğu; uygulama imar planı değişikliği kapsamında "İbadet Yeri" olarak belirlenen alana ilişkin yapılaşma koşulu "TAKS: Serbest" olarak belirtildiği, söz konusu parselle ilişkin TAKS (Taban Alanı Kat Sayısı) değerinin belirtilmesi gerektiği; plan değişikliğinin üstlenici müellif meslek grubuna ilişkin inceleme yapılamadığı belirtilerek Plan Yapımını Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmeliğe aykırı olduğu hususları belirtilmektedir.

Belediye Meclisinin 03/01/2024 tarih ve 20 sayılı kararı ile onaylanan 3435_A nolu nazım ve 3435 nolu uygulama imar planı değişikliğine ilişkin olarak dosyasında; onaylı belediye meclis kararı, 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği paftaları, nazım ve uygulama imar planı değişikliğine ilişkin plan açıklama raporu bulunmaktadır. Söz konusu imar planı değişikliği A grubu karne sahibi serbest çalışan şehir plancısı tarafından hazırlanmıştır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21. maddesinde; "(2) Nazım ve uygulama imar planları gerekli görülmesi halinde eş zamanlı olarak hazırlanabilir. Nazım imar planı kesinleşmeden uygulama imar planı onaylanamaz. Ancak, onay yetkisinin aynı idarede bulunması halinde nazım ve uygulama imar planları eş zamanlı olarak onaylanabilir." hükmü bulunmaktadır. Belediye ve Mücavir Alan sınırlarımız içerisinde nazım ve uygulama imar planı, değişikliği ve revizyonu konularında onama yetkisi İdaremizdedir. Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi'nin yazısında 3435_A nolu nazım ve 3435 nolu uygulama imar planı değişikliği açıklama raporunun ayrı şekilde hazırlanmadığı belirtilmekte ise de ilgili mevzuatta açıklandığı şekilde nazım ve uygulama imar planı değişikliği onama yetkisinin İdaremizde olması nedeniyle; söz konusu imar planı değişikliği açıklama raporu tek rapor şeklinde düzenlenmiş ancak içerik olarak nazım ve uygulama imar planının kendi ölçeğinin gerektirdiği detayda hazırlanmıştır. Diğer taraftan uygulama imar planı değişikliği kapsamında "İbadet Yeri" alanına ilişkin yapılaşma koşulunda TAKS (Taban Alanı Kat Sayısı) değerinin belirtilmesi gerektiği konusunda; her ne kadar plan değişikliğinde "TAKS: Serbest" olarak belirtilmiş ise de parsel alanında yapılabilecek bina taban alanı miktarı imar planında gösterilen yapı yaklaşma mesafeleri ile belirlenmektedir. Ayrıca İbadet Yeri alanı yapılaşma koşulunda KAKS: 2.00 olarak belirtildiğinden dolayı parsel alanında yapılabilecek toplam inşaat alanı miktarı belirtilmiş durumdadır. Dolayısıyla "TAKS: Serbest" olarak belirtilmiş ise de parsel alanında KAKS değeri ve yapı yaklaşma mesafeleri bulunması nedeniyle taban alanına ilişkin yapılaşma koşullarında herhangi bir belirsizlik bulunmamaktadır. Diğer taraftan İbadet Yeri alanında yapılacak binanın ihtiyacı olan otopark kullanımı Otopark Yönetmeliği kapsamında düzenlenecektir. Söz konusu imar planı değişikliği plan notunda yer alan "İbadet Yeri ve Ticaret Alanında en az 1 kat yeraltı otoparkı yapılacaktır." hükmü; İbadet Yeri ve Ticaret Alanında Otopark Yönetmeliği kapsamında düzenlenecek otopark kullanımını içermektedir. İlgili Yönetmelikte belirtilen "...birden fazla mekânsal kullanımın aynı alanda bir arada bulunması durumunda uygulamaya yönelik alan kullanım oranları, otopark, yeşil alan ve benzeri sosyal ve teknik altyapı kullanımlarına ilişkin detaylar ile gerektiğinde bağımsız bölüm sayısı, plan raporu ve plan notlarında ayrıntılı olarak açıklanır." hükmünde belirtildiği şekilde bir durum söz konusu olmadığından (parselde ayrıca bir otopark alanı bulunmadığından) plan raporu ve plan notlarında uygulamaya yönelik alan kullanım oranları vb. hususlar yer almamıştır.

Açıklanan nedenlerden dolayı Servi Mahallesi, 19 pafta, 664 ada, 143 parsel bölgesinde Belediye Meclisinin 03/01/2024 tarih ve 20 sayılı kararı ile onaylanan 3435_A nolu nazım ve 3435 nolu uygulama imar planı değişikliklerine askı süresinde gelen itirazlar, **uygun görülmemiştir**. Bilgilerinize arz ederiz.

Ahmet ULUCA
Başkan

Banu AKALINOĞLU
Başkan Yard.

Ruhsen KUMDALI
Raportör

Yusuf SÖKMEN

Süleyman Rıfkı ACAR