

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 28.02.2024 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Bölcek Mahallesi, 3944 ada, 19 parsel alanında Belediye Meclisinin 03/01/2024 tarih ve 19 sayılı kararı ile onaylanan 3434 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, 131 ve 132 sayılı yazıları etüt edilmiştir. Söz konusu yazılar ile Bölcek Mahallesi, 3944 ada, 19 parsel ve 3976 ada, 32 parsel alanında Belediye Meclisinin 03/01/2024 tarih ve 19 sayılı kararı ile onaylanan 3434_A-B nolu nazım ve 3434_1-2 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 3976 ada, 32 parselde "Kültür ve Sosyal Tesis Alanı" şeklinde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında birlikte bulunmayan fonksiyonlar belirlendiği, "Kültür Tesis Alanı" ve "Sosyal Tesis Alanı" kullanımlarına ilişkin simgeler birlikte kullanılması sebebiyle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 7. ve 10. maddelerine aykırı olduğu; 3944 ada, 19 parsel ile ilişkili yapılaşma koşulu "TAKS: Serbest" olarak belirtildiği, söz konusu parsel ile ilişkili TAKS (Taban Alanı Kat Sayısı) değerinin belirtilmesi gerektiği; plan değişikliğinin üstlenici müellif meslek grubuna ilişkin inceleme yapılamadığı belirtilerek Plan Yapımını Yükümlenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmeliğe aykırı olduğu hususları belirtilmektedir.

Belediye Meclisinin 03/01/2024 tarih ve 19 sayılı kararı ile onaylanan 3434_A-B nolu nazım ve 3434_1-2 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 3434_A-B nolu nazım ve 3434_1-2 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 3944 ada, 19 parsel ile ilişkili yapılaşma koşulunda TAKS (Taban Alanı Kat Sayısı) değerinin belirtilmesi gerektiği konusunda; her ne kadar plan değişikliğinde "TAKS aranmayacaktır" olarak belirtilmiş ise de parsel alanında yapılabilecek bina taban alanı miktarı imar planında gösterilen yapı yaklaşma mesafeleri ile belirlenmektedir. Ayrıca söz konusu alanın yapılaşma koşulunda KAKS(E): 2.00 olarak belirtildiğinden dolayı parsel alanında yapılabilecek toplam inşaat alanı miktarı belirtilmiş durumdadır. Dolayısıyla "TAKS aranmayacaktır" 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 3976 ada, 32 parselde "Kültür ve Sosyal Tesis Alanı" şeklinde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında birlikte bulunmayan fonksiyonlar belirlenmiş olduğu konusunda; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-2 Tabloda (Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar Ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu) Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanına ilişkin kişi başına ayrı ayrı standart değerleri verilmediği, her iki kullanım için tek standart değerin verildiği görülmektedir. Ayrıca Kültür ve Sosyal Tesisler Alanının aynı parselde bir arada yer alması durumunda söz konusu kentsel hizmetlerin daha etkin ve verimli şekilde kullanımı sağlanabilecektir.

Açıklanan nedenlerden dolayı Bölcek Mahallesi, 3944 ada, 19 parsel ve 3976 ada, 32 parsel alanında Belediye Meclisinin 03/01/2024 tarih ve 19 sayılı kararı ile onaylanan 3434_A-B nolu nazım ve 3434_1-2 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