

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 28.02.2024 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Belediye Meclisimizin 03.01.2024 tarih 22 sayılı kararı ile Lala Hüseyin Paşa mahallesi 220 ada 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 62, 143, 144 ve 1746 ada 108 parsel bölgesinde onaylanan 3437, 3437-A değişiklik numaralı imar planı değişikliğine askı süresi dahilinde yapılan itirazların değerlendirilmesi, müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi'nin 16.02.2024 tarih, 16.24.135-134 sayılı yazıları etüt edilmiştir. Söz konusu yazı ile Lala Hüseyin Paşa mahallesi 220 ada 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 62, 143 144, ve 1746 ada 108 parsellerde onaylanan 3437 sayılı Uygulama imar planı değişikliğine askı süresi içerisinde itiraz edilmiştir. Söz konusu yazıda özetle Belediyemiz internet sitesi ve E-Plan sistemine yüklenen dosyaların Şubeleri tarafından incelendiği ve yapılan değerlendirme dahilinde; onaylı meclis kararının ve 1/1000 ölçekli imar planı paftasının yüklenmediği tespit olunduğundan askıya çıkarılan imar planı değişikliğinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33. maddesine aykırı olduğu; Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin ayrıca Açıklama Raporunun bulunmaması sebebiyle 3194 sayılı İmar Kanununa aykırı olduğu; Plan raporunda planın türü, ölçeği, kapsamı ve özelliğine göre vizyon, amaç, hedefler ve stratejiler belirlenerek, koruma kullanma esasları, alan kullanım kararları, yoğunluk ve yapılaşmaya ilişkin konularda planlama esasları ve uygulama ilkeleri, eylem planları, açık ve yeşil alan sistemi, ulaşım, erişilebilirlik ve mekanın etkin kullanılması, gerektiğinde koruma Plan gösteriminde bulunan kullanımlardan 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 ... Nazım imar planı değişikliği 3194 sayılı imar kanununa aykırıdır. Plan değişikliğinin üstlenici müellif meslek grubuna ilişkin inceleme yapılmadığı belirtilerek Plan Yapımını Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmeliğe aykırı olduğu hususları belirtilmektedir. 06.02.2024 tarih 569 sayılı askı süresinde yapılan itirazda ise; "... 220 ada 28 parselde bulunan yerimizde imar değişikliği yapılmış kanal kenarı çevredeki parsellere oranla fazlaca park alanı ayrılmış ve orantısız olarak proje çıkartıldığı görülmektedir. ... "şeklindedir.

Lala Hüseyin Paşa Mahallesi, 220 ada, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 62, 143 144, ve 1746 ada 108 parsellerde sayılı Belediye Meclisinin 03.01.2024 tarih ve 22 sayılı kararı ile onaylanan 3437-3437/A nolu uygulama imar planı ve Nazım İmar Planı değişikliğine ilişkin olarak dosyasında; onaylı belediye meclis kararı, uygulama ve Nazım imar planı değişikliği açıklama raporu, sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu ve 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planı paftası bulunmaktadır. . 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 3437_A nolu nazım ve 3437 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. Söz konusu imar planı değişikliği A grubu karne sahibi serbest çalışan şehir plancısı tarafından hazırlanmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 5. Maddesinin (i) bendinde "Sosyal altyapı alanları: Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir." hükmü bulunmaktadır. Alanda yapılan imar planı değişikliğinin amacı; Bölgede; güneyde Tavşanlı Karayolu kenarında, TEK İdari ve Sosyal Tesisleri Alanı, BHA, İdari ve sosyal, Ticari Tesisler lejandlı sahalara, kuzeyde

rekreasyon alanı, rekreasyon ve kültürel tesisleri alanı bulunmakta olup; alanda imar planında sanayi alanı lejandlı bulunan sahaların o konumda olamayacağından dolayı imar planı değişikliği zorunlu hale gelmiştir. Söz konusu değişiklik ile ilgili herhangi bir emsal artışı, nüfus yoğunluğu artışı bulunmadığından sosyal teknik altyapı dengesi bozulmamıştır.

Ayrıca diğer itirazda belirtilen ... fazlaca park ayrıldığı dengesiz yapıldığından bahsedilmiş olup; söz konusu alanda 3194 sayılı imar kanununun 18. Madde imar uygulaması yapılacağından dolayı Düzenleme payı içerisindeki bütün parsellerden eşit miktarda Düzenleme ortaklık kesilecek olup; kadastral parsel alanının imar planında nerede kaldığının bir önemi bulunmamaktadır.

Yukarıda açıklanan nedenlerden dolayı Lala Hüseyin Paşa Mahallesi, 220 ada, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 62, 143 144, ve 1746 ada 108 parsellerde sayılı Belediye Meclisinin 03.01.2024 tarih ve 22 sayılı kararı ile onaylanan 3437-3437/A nolu uygulama ve Nazım imar planı değişikliğine askı süresi içerisinde gelen itirazlar, **uygun görülmemiştir.**

Bilgilerinize arz ederiz.

Ahmet ULUCA
Başkan

Banu AKALINOĞLU
Başkan Yard.

Ruhsen KUMDALI
Raportör

Yusuf SÖKMEN

Süleyman Rıfkı ACAR