

## İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 28.02.2024 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Belediye Meclisimizin 03.01.2024 tarih 23 sayılı Belediye Meclis kararı ile Parmakören Mahallesi 5025 ada 1 parselde onaylanan, 3438, 3438-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, 16.24.136-137 sayılı yazıları etüt edilmiştir. Söz konusu yazı ile Parmakören Mahallesi 5025 ada 1 parselde onaylanan 3438 sayılı Uygulama imar planı ve 3438-A Nazım imar 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 tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntılı gösteren plandır ifadesi bulunmakta olup; askıya çıkarılan Uygulama imar planı değişikliğine ilişkin ayrıca açıklama raporu bulunmaması sebebiyle 3194 sayılı imar 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. İmar Planlarında, bu yönetmelikte tanımlanan veya 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 doğrultusunda uygun olmaması sebebiyle Nazım İmar Planı değişikliği 3194 sayılı Kanuna aykırı olduğu; 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile söz konusu parselde "konut" kullanımı ilave edilmiş olup, konut oranı belirtilmediği, konut kullanımının ilavesiyle gelecek nüfusa ilişkin hesaplama yapılmadığı, açıklama raporu kapsamında konut ile birlikte gelen nüfus yoğunluğuna karşılık herhangi bir sosyal donatı alanı ve altyapı alanı planlamasına gerek duyulmadığı, Mekansal planlar yapım yönetmeliğinin 26. Maddesinin 5/a bendinde artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliği konu alana hizmet vermek üzere ayrılır ifadesi bulunmakta olup, artan nüfusa ilişkin donatı alanı bırakılmadığı Mekansal planlar Yapım Yönetmeliğine aykırı olduğu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 7. Maddesinin 1. Bendinde yer alan ifadelerle istinaden askıya çıkarılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği kapsamında tanımlanan tercihli kullanımın Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında bulunmadığı; tercihe dayalı tanımlanması ve farklı kullanımlara ilişkin farklı yapı yaklaşma sınırı gösteriminin kullanılması gerekçesiyle söz konusu uygulama imar planı değişikliği Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 7. ve 10. Maddelerine aykırı olduğu; plan değişikliğinin üstlenici müellif meslek grubuna ilişkin inceleme yapılmadığı belirtilerek Plan Yapımını Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmeliğe aykırı olduğu hususları belirtilmektedir. Plan değişikliğinin üstlenici müellif meslek grubuna ilişkin inceleme yapılmadığı belirtilerek Plan Yapımını Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmeliğe aykırı olduğu hususları belirtilmektedir.

Parmakören Mahallesi 5025 ada 1 parsel sayılı Belediye Meclisinin 03.01.2024 tarih ve 23 sayılı kararı ile onaylanan 3438-3438/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. 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 3438\_A nolu nazım ve 3438 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.

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. Parmakören Mahallesi 5025 ada 1 parselde İdari, Sosyal, Kültürel, Ticaret, Eğitim Tesisleri ve Konut alanı lejandlı sahada kalmakta olup; yapılacak olan vaziyet planlarında mevzuat kapsamında sosyal teknik altyapı alanları ayrılacaktır.

Parmakören Mahallesi 5025 ada 1 parsel alanının bulunduğu bölge 31.07.2013 tarih 4647 sayılı Bakanlık Oluru ile Rezerv yapı alanı ilan edilmiştir. 02.02.2017 tarih 2031 sayılı yazıları ile; Rezerv alanlarda planlar ile alana ilişkin her tür ve ölçekte harita, imar planı, imar uygulaması ve kentsel tasarım projeleri hazırlama, inceleme onaylama iş ve işlemlerinin Kütahya Belediye Başkanlığınca yürütülmesi hususunda şeklindedir. Yürürlük imar planında Kaks:2.50 iken teklif edilen imar planı değişikliğinde Kaks:2.00 olarak düzenlenmiştir. Böylece yapı yoğunluğu düşürülmüştür. Kütahya kenti içerisinde 492.81 hektarlık alan 17.05.2013 tarih 28650 sayılı resmi gazetede Riskli alan olarak ilan edilmiştir. Bakanlık ile yapılan görüşmeler sonucunda Parmakören Mahallesi 5025 ada 1 parsel alanı Kentsel Dönüşümde kullanılması planlanmıştır. Plan değişikliği ile alana konut lejandının eklenmesi bu sebeple yapılmıştır. Böylece Parmakören Mahallesi 5025 ada 1 parsel alanının Belediye Kanununun 18-(e) maddesine istinaden Kentsel Dönüşüm Başkanlığı’na bedelsiz olarak devredilecektir.

Yukarıda açıklanan nedenlerden dolayı Parmakören Mahallesi, 5025 ada, 1 parselde sayılı Belediye Meclisinin 03.01.2024 tarih ve 23 sayılı kararı ile onaylanan 3438-3438/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