

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 28.02.2024 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 2954 ada,1 parsel ve 1946 ada 64 parsellerde Belediye Meclisinin 03/01/2024 tarih ve 28 sayılı kararı ile onaylanan 3441 no.lu imar planı değişikliğine askı süresi içerisinde gelen itirazların değerlendirilmesi, müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi'nin 16.02.2024 tarih, 140 ve 141 sayılı yazıları etüt edilmiştir. Söz konusu yazılar ile Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 2954 ada 1 parsel ve 1946 ada 64 parsellerde Belediye Meclisinin 03/01/2024 tarih ve 28 sayılı kararı ile onaylanan 3441_A(NİP-431043450) plan işlem no.lu nazım ve 3441(UİP-431043434) plan işlem 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, imar planlarının tasdikli halihazır haritalar üzerine hazırlanmadığı, nazım ve uygulama imar planı değişikliği açıklama raporunun ayrı şekilde hazırlanmadığı tespit olunduğundan askıya çıkarılan imar planı değişikliklerinin 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33. maddesine aykırı olduğu; uygulama imar planı değişikliği kapsamında "TAKS: Aranmayacaktır." 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 28 sayılı kararı ile onaylanan 3441_A no.lu nazım ve 3441 no.lu 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. Yapılan imar planı değişikliği tasdikli onaylı halihazır haritalar üzerine işlenmiş şekilde hazırlanmıştır. Söz konusu imar planı değişikliği A grubu karne sahibi serbest çalışan şehir plancısı tarafından hazırlanmıştır. Mekânsal 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 3441_A nolu nazım ve 3441 no.lu 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 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 Ticaret alanı yapılaşma koşulunda KAKS: 1.20 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. Söz konusu alanda plan değişikliğinden önceki Otopark ve Ticaret Alan miktarı değişmemiştir. 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 plan raporu ve plan notlarında uygulamaya yönelik alan kullanım oranları vb. hususlar yer almamıştır.

Açıklanan nedenlerden dolayı Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 2954 ada 1 parsel ve 1946 ada 64 parsellerde Belediye Meclisinin 03/01/2024 tarih ve 28 sayılı kararı ile onaylanan 3441_A nolu nazım ve 3441 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