

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 28.02.2024 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Belediye Meclisimizin 03.01.2024 tarih ve 27 sayılı kararı ile onaylanan, Bölcek Mahallesi 5137 ada, 8 parselde yapılan 3440 numaralı Uygulama İmar planı değişikliğine askı süresinde gelen itirazların değerlendirilmesi, müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi'nin 16.02.2024 tarih, 16.24.133 sayılı yazısı etüt edilmiştir. Söz konusu yazı ile Bölcek Mahallesi, 5137 ada, 8 parsel alanında Belediye Meclisinin 03.01.2024 tarih ve 27 sayılı kararı ile onaylanan 3440 nolu 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; 3194 sayılı İmar Kanununun "Plan Raporu" başlıklı 9. Maddesi doğrultusunda plan değişikliği olmaması sebebiyle askıya çıkarılan Kütahya Merkez Nazım İmar Planı Değişikliğinin 3194 sayılı İmar Kanununa 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 Yüklünecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmeliğe aykırı olduğu hususları belirtilmektedir.

Bölcek Mahallesi, 5137 ada, 8 parsel alanında Belediye Meclisinin 03.01.2024 tarih ve 27 sayılı kararı ile onaylanan 3440 nolu uygulama imar planı değişikliğine ilişkin olarak dosyasında; onaylı belediye meclis kararı, uygulama imar planı değişikliği açıklama raporu, sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu ve 1/1000 ölçekli imar planı paftası bulunmaktadır. Söz konusu imar planı değişikliği A grubu karne sahibi serbest çalışan şehir plancısı tarafından hazırlanmıştır.

Ayrıca, 3194 sayılı İmar Kanununun "Plan Raporu" başlıklı 9. Maddesi doğrultusunda plan değişikliği olmaması sebebiyle Nazım İmar Planı Değişikliğinin 3194 sayılı İmar Kanunu'na aykırı olduğu belirtilen söz konusu plan değişikliği; Nazım İmar Planı Değişikliği olmayıp Uygulama İmar Planı Değişikliğidir. Nazım imar planının dokusu ve ölçeği gereği, bütünlüğünü bozmayacağından, nazım imar planında değişikliğe gerek olmadığı, tespit edilmiştir.

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. Görülüyor ki spor tesisleri alanı bir sosyal altyapı alanı olup söz konusu plan değişikliği ile kişi başına düşen sosyal altyapı miktarı artırılarak kamu yararı korunmuştur. Yapı yaklaşma mesafeleri, planlanan spor tesisi için minimum gereksinimlere uygun şekilde belirlenmiş olup, söz konusu plan değişikliği ile Kaks değeri sabit bırakılıp yapı yoğunluğu artırılmamış ve ayırık nizam şeklindeki yapılaşma dokusu korunmuştur.

Yukarıda açıklanan nedenlerden dolayı Bölcek Mahallesi, 5137 ada, 8 parsel alanında Belediye Meclisinin 03.01.2024 tarih ve 27 sayılı kararı ile onaylanan 3440 nolu uygulama 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 Rıfki ACAR

