

YIL : 2018
KARAR NO : 126
TARİH: 10.01.2018
KONU: İMAR PLANI ONAYI

KARAR

TALEP:

İlimiz, Sultanköy Mahallesi 1/1000 ölçekli konut ve konut gelişme alanını kapsayan 1. Etap Revizyon + İlave uygulama imar planının Büyükşehir Belediye Kanunu kapsamında onaylanması talep edilmektedir.

Konunun, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7(b), 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18(c) ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8(b) Maddeleri gereğince Büyükşehir Belediye Meclisinde görüşülmesi talep edilmektedir.

KOMİSYON RAPORU:

Talep; Komisyonumuzda görüşülmüş olup; İlimiz, Sultanköy Mahallesi 1/1000 ölçekli konut ve konut gelişme alanını kapsayan 1. Etap Revizyon + İlave uygulama imar planının Büyükşehir Belediye Kanunu kapsamında onaylanması talebi ile ilgili olarak fonksiyon ve plan notları bazında;

Öneri plan sınırları içinde 1455 ve 1454 parselin batısındaki yolun (12m), doğu yönünde kaydırıldığı; 1455

parselin güneyindeki yolun genişletildiği (10 metreden 12 metreye); 234 parselin doğusunda yer alan yolun (15m), parselin batısına taşındığı tespit edilmiştir. Dolayısıyla bu uyumsuzlukların, onaylı nazım imar planında da düzenleme yapılmasını gerektirdiği değerlendirilmektedir.

Ayrıca, 01.10.2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre plan hükümleri üzerinde yapılan ayrıntılı incelemeler aşağıda belirtilmektedir:

1.8.2. plan hükmü "Yapıldığı tarihteki onaylı uygulama imar planına ve imar mevzuatına uygun olarak kat irtifakı tesis etmiş ve/veya inşaat ruhsatını almış olan parsellerde, yapı kullanma izni, ruhsat tarihindeki mevzuat hükümlerine uygun olarak düzenlenir." şeklinde ifade edilmekte olup Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Geçici 3. Maddesinin 4.Fıkrasında ve 54. Maddesine aykırılık teşkil etmektedir. Söz konusu maddeler yönetmeliğin değiştirilemez hükümleridir.

1.8.8. plan hükmü "Yapılacak yapılarda, maksimum bina cephesi yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre düzenlenir. İmar parselinin geometrik yapısından dolayı tek başına yapılanmaya imkan olmayan durumlarda, belediyesi iki ya da üç parseli bir arada değerlendirmeye yetkilidir. Oluşacak yapının cephesi yönetmelikle belirlenmiş olanı aşamaz." şeklinde ifade edilmiştir. "İmar parselinin geometrik yapısından dolayı tek başına yapılanmaya imkan olmayan durumlarda, belediyesi iki ya da üç parseli bir arada değerlendirmeye yetkilidir." cümlesi nizam şartı getirmediği için Planlı alanlar imar yönetmeliğinin 4. Maddesinin (pppp) bendinin 1. Fıkrasındaki ayrık nizam tanımında "Hiçbir yanından komşu parseldeki binalara bitişik olmayan" denildiğinden plan notunda ayrık nizamalarda da aynı uygulamanın yapılacağı anlaşılmakta olup tanımlar kısmına aykırı bir hüküm teşkil etmektedir. Tanımlar değiştirilemez hükümleridir.

1.8.10. plan hükmü "Zemin katta, bölgede yaşayan nüfusun günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik perakende ticaret (bakkal, kasap, manav, eczane, kuaför, banka, vb.) ile imalat yapılmayan nitelikteki depo, ofis, eğlence ve dinlence kullanımları yer alabilir. Bu kullanımların türünü, talepleri değerlendirip, ihtiyaca uygun olarak belirlemeye belediyesi yetkilidir. Bu kullanımlar, zemin kat dışındaki katlarda yer alamaz." şeklinde ifade edilmiş olup Yönetmeliğin 19. maddesinin (f) fıkrasındaki konut alanlarının 1. Bendinde gürültü ve kirlilik içermeyen şartı koşmakta olup plan notunda bu şart dikkate alınmamış eğlence ve dinlence kullanımlarına yer verilmiş, ayrıca 19. Maddenin g bendinin 1. Fıkrasında banka, 2. Fıkrasında eğlenceye yönelik birimler ticaret alanlarında tanımlanmış olup plan notunda getirilen birimler alan tanımlarına aykırılık teşkil etmektedir. Söz konusu madde Yönetmeliğin değiştirilemez hükümlerindendir.

1.12. plan hükmü "Konut dışı kentsel çalışma alanları, içerisinde konaklama tesisleri, lokanta, resmi ve sosyal ve kültürel tesisler, çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmeyen imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği kentsel çalışma alanlarıdır." şeklinde ifade edilmiş olup "Resmi Ve Sosyal Ve Kültürel Tesisler" ifadesi Yönetmeliğin 4. Maddesinin (zz) fıkrasında yer almamakta olup tanıma uygun değildir. Söz konusu madde Yönetmeliğin değiştirilemez hükümleri arasındadır.

1.16. plan hükmü "Sosyal ve kültürel tesis alanları, kütüphane, sergi salonu, müze, sinema ve tiyatro, kreş, anaokulu, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, kadın ve çocuk sığınma evi, şefkat evleri gibi kullanımlara ayrılan kamuya veya özel şahıslara ait tesislerin tek başına veya birkaçının bir arada yapılabildiği alanlardır." ve 1.16.1 plan hükmü "İnşaat uygulaması, bakanlıkça onaylı tip projesi uygun olarak yapılacaktır. Ancak, tip proje yok ise, ya da kullanılamıyorsa, plan ile gösterilen inşaat yaklaşma sınırı dışına taşmamak koşulu ile mimari avan projesine uygun olarak yapılacaktır." şeklinde ifade edilmiş olup yürürlükte olan Yönetmelikte yer almayan bir kullanım tanımı getirmektedir. Söz konusu tanım Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinden gelmekte olup Mekansal Planlar Yönetmeliğine uygun olarak Sosyal Tesis Alanı ve Kültürel Tesis Alanı olmak üzere ayrı ayrı tanımlanması gerekmektedir.

1.17. plan hükmü "Spor alanları, spor ve oyun ihtiyacını karşılamak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır. Bu alanlarda açık veya

kapalı otoparklar ile seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler de yer alabilir." şeklinde ifade edilmiş olup Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19.Maddesinin (d) fıkrasına uygun olmadığı değerlendirilmiştir. Söz konusu yönetmelik maddesi, ticari ünitelerin toplam alanının, spor tesisi alanının %20'sini geçmeme koşulu getirmiş olup Yönetmeliğin değiştirilemez hükümlerindendir.

1.19.1. plan hükmü "Çocuk Bahçeleri, çocukların oyun ve dinlenme ihtiyaçlarını karşılayacak alanlardır. Bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç gereçleri, büfe, havuz, pergole ve genel wc' den başka tesis yapılamaz." şeklinde ifade edilmiş olup Yönetmeliğin 4. maddesinin (vvvv) fıkrasının 1. Bendine uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

1.19.2. plan hükmü "Parklar, kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı alanlardır. Bu alanlarda açık çay bahçesi, büfe, pergole, kameriye yapılabilir." ve 1.19.3. plan hükmü "Yapılacak yapılarda Emax=0.03 VE Hmax=4.50 m. (1 Kat) olarak düzenlenir." şeklinde ifade edilmiştir. Söz konusu plan hükmünün Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19.maddesinin (c) fıkrasına uygun olmadığı değerlendirilmekte 19. Maddede belirtilen şartlara göre yeniden düzenlenmesi gerekmekte olup, 19. madde Yönetmeliğin değiştirilemez hükümlerindendir.

Yukarıda belirtilen hususlara uygun olarak düzeltilmesi suretiyle değiştirilerek onaylanmasının kabulüne Nevzat BAHAR, Orkun Ekrem YILMAZ ve Ergun ER'in 3 ret oyuna karşılık, 4 kabul oyu ile oyçokluğuyla karar verilmiştir.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7(b) ve 14., 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18(c) ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8(b) maddesi gereğince Belediye Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızdan tanzim ve imza altına alınmıştır.

KARAR:

İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporu; Komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve Nevzat BAHAR, Ali Rıza ETİ, Selçuk GÜNDOĞAN, Akın YILMAZ, Bülent CAN, Mustafa ÇETİN, Remzi GARİP, İbrahim Halil YERLİOĞLU, Ömer KILINÇ ve Ersin ÇOLPAN'ın (10) ret oyuna karşılık, (35) kabul oyu ile oyçokluğuyla kabul edilmiştir.