

Konu: Askıdaki Plana İtiraz

Tarih: 11.01.2016

Sayı: 16.16.0011

YILDIRIM BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ'NE
BURSA

Yıldırım İlçesi, Mevlana ve Ulus Mahalleleri sınırlarındaki yaklaşık 14 ha'lık Riskli Alana ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı; Yıldırım Belediye Meclisi'nin 04.12.2015 günlü 2. Oturumunda görüşülüp kabul edilmiş ve 11.12.2015 – 11.01.2016 tarihleri arasında 30 gün süreyle askıya çıkarılmıştır. Askıya çıkarılan plan incelendiğinde;

- Ticaret Alanı Emsal:2.30 Yükseklik: Serbest
- Turizm-Ticaret Alanı Emsal:2.30 Yükseklik: Serbest
- Ticaret-Konut Alanı Emsal:2.30 Yükseklik: Serbest
- Konut Alanı Emsal:Belirtilmemiş Yükseklik: Belirtilmemiş
- Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı
- Teknik Altyapı Alanı
- Yeşil Alanlar planlandığı tespit edilmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda tespit edilen Planlama alanı ile kavşak arasındaki Riskli alan dışında kalan alan ise plan dışı bırakılmıştır.



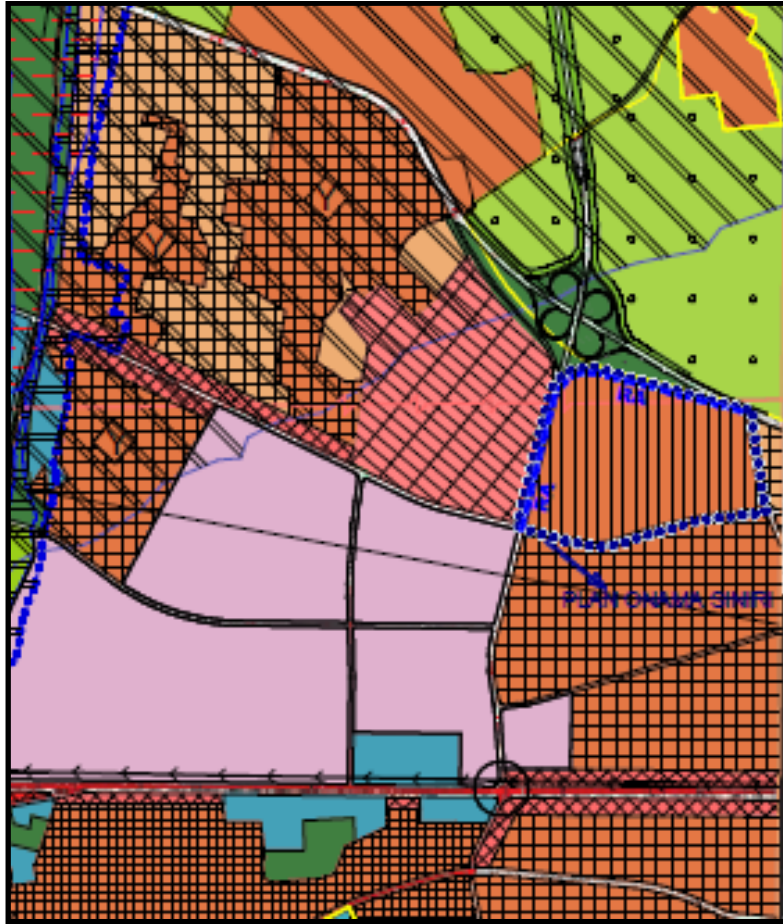
Onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Askıda bulunan plana ilişkin teknik değerlendirmelerden önce, söz konusu alanın üst ölçekli planlarına ilişkin bazı bilgilere yer vermek gerekmektedir.

Yıldırım ilçesi, Mevlana, Ulus, Arabayatağı, Çınarönü, Hacivat, Yavuzselim, Şirinevler Mahallelerini kapsayan alanda yer alan 499 ha'lık alan 2012/4086 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla Riskli Alan ilan edilmiştir.

İlan edilen Riskli alanın Mevlana ve Ulus Mahallelerinin 55 ha'lık kısmını kapsayan alanda Bakanlık Makamının 27.05.2013 tarih ve 7937 sayılı Olur'u ile 1/25000 ölçekli Merkez Bölgesi Nazım İmar Planı, 1/5000 ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları değişiklikleri onaylanmıştır. Söz konusu planlara odamız tarafından dava açılmış olup, dava süreci devam ederken Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı 31.12.2014 tarihli yazısında Yıldırım Belediyesi ile yapılan görüşmeler neticesinde Riskli alanın 1. Etabına ilişkin onaylanan imar planı değişikliklerinin plan kararları ve yapılaşma yönünden dönüşümü gerçekleştirebilecek nitelikte olmadığını tespit edildiğini ve bu nedenle riskli alanın bütününde yeni bir imar planı çalışmasının yapıldığını belirtmiş olup onaylanarak dağıtımının yapıldığı planların iptal edildiğini bildirmiştir.

Bu iptal kararının ardından söz konusu 55 ha'lık ilk etap için hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 6306 sayılı Kanun, 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ve 3194 sayılı İmar Kanununun 9. Maddesi uyarınca resen onaylanmıştır.



1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı



1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Askıda ilan edilen söz konusu plana ilişkin şubemizce yapılan değerlendirmede itirazda bulunulmuş fakat henüz itirazımıza ilişkin alınan karar tarafımıza iletilmemiştir.

Tüm bu üst ölçekli değerlendirmeler ve onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planına ilişkin incelemeler sonucunda aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir.

- ONAYLANAN PLAN PLANLAMAMANIN BÜTÜNLÜĞÜ İLKESİNE UZAKTIR.

Yukarıda da belirtildiği üzere; alana ilişkin daha önce onaylanan planlar dönüşüme imkan vermediği ve bütüncül bir çalışma yapıldığı iddiası sebebiyle Bakanlık tarafından iptal edilmiştir. Geldiğimiz noktada ise, 499 ha'lık Riskli Alan içerisinde 55 ha'lık alana ilişkin 1/25000 ve 1/5000 planlar onaylanmış ardından da bu 55 ha'lık alan içerisindeki 14 ha'lık alana ilişkin 1/1000 uygulama imar planı onaylanmıştır. Dolayısıyla 499 ha'lık riskli alanda bütüncül bir planlama çalışması yapılması gerekirken önce %10'lık bir alanda nazım imar planı çalışması yapılmış ardından da daha küçük bir alanda (yaklaşık 14 ha) uygulama imar planı çalışması yapılmıştır.

Bu yaklaşım planlama disiplininin bütüncülük ilkesi ile taban tabana zıt bir yaklaşımdır. Kentsel sorunların temelinde planlamada parçacıl yaklaşımların yatıyor olduğu gerçeği önümüzde duruyor iken; kentsel dönüşüm gibi hassas ve çevresine etkisinin çok önemli olduğu bir konuda bu şekilde parçacıl bir planlama süreci işletilmesi bölgede geri dönüşü imkansız sorunların ortaya çıkması riski taşımaktadır. Yine planın kısmi onaylanması da planın amacına uygun değildir.

Ayrıca askıda bulunan planın planlamanın bütüncüllük ilkesinden uzak kalmakla birlikte yapılış biçimiyle revizyon niteliğinde olup planlar, plan adı, plan lejandı, plan raporu ile bir bütün olup bu yönüyle eksik düzenlenmiştir. Ölçekleri ve isimleri itibarıyla İlave İmar Planı, Revizyon İmar Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı terimlerinin İmar Kanunu ve bağlı Yönetmeliklerinde tanımları farklı olup ayrı ayrı çalışma gerektiren planlama ilkeleri içermektedir. Ancak askıdaki plan mevcut planın revizyonu niteliğinde olmasına karşın halen uygulama imar planı olarak nitelendirilmektedir.

- ONAYLANAN PLANDA YER ALAN ÖNERİ KONUT ALANINDA HERHANGİ BİR YAPILAŞMA ŞARTI BELİRTİLMEMİŞTİR.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Uygulama İmar Planlarına ilişkin 24. Maddesinde, plana ilişkin esaslar belirtilmiştir.

“Uygulama imar planı

MADDE 24 – (4) Uygulama imar planlarında yapılaşma koşullarına ilişkin olarak; ayrık, bitişik, blok yapı nizamı ile Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS), Kat Alanları Kat Sayısı (KAKS), emsal, bina yüksekliği, yapı yaklaşma mesafeleri belirlenir.”

Yönetmelik maddesinin (4) nolu bendinde yapılaşma koşullarının belirtilmesi açıkça ifade edilmiştir.

Onaylanan plan incelendiğinde; planda önerilen konut alanına ilişkin herhangi bir yapılaşma koşulu belirtilmediği tespit edilmiştir.

Bu yönüyle onaylanan plan yönetmeliğe aykırılık teşkil etmektedir.

- ONAYLANAN PLAN YOĞUNLUK ARTTIRICI OLMASI SEBEBİYLE ÜST ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI KARARLARINA AYKIRIDIR.

Onaylanan plan incelendiğinde; yürürlükteki uygulama imar planında Bitişik Nizam 2 katlı konut alanları olarak planlı alanda, Ticaret+Konut alanlarında 2.30 emsal değeri verilmiştir. Yeni onaylanan plan ile, önemli ölçüde yoğunluk artışı yapılmıştır.

Üst ölçekli çevre düzeni planı notları incelendiğinde yoğunluk artışına ilişkin aşağıdaki hükümlere yer verildiği tespit edilmiştir.

Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı:

6.1.1.5. Merkez Planlama Bölgesi

6.1.1.5.4. Bu planlama bölgesinde yoğunluk artırımına gidilemez, sıhhileştirme yapılması esastır.

6.1.1.5.13. Merkez planlama alanı yerleşiminin sağlıklılaştırılması amacıyla yeşil kuşaklar ve alanlar oluşturulması hedeflenmektedir.

6.1.1.5.14. Sosyal donatı alanlarını arttıracak çalışmalar yapılacaktır.

Yukarıdaki maddelerden de anlaşılacağı üzere, Merkez planlama bölgesi içinde, gerek 1. Derece deprem bölgesi oluşu gerekse mevcut durumda yoğunluğun fazla olması göz önüne alındığında, bölgedeki yoğunluk değerlerinin düşürülmesi gerektiği açıkça belirtilmiştir. Yapılan plan ise, yoğunlukları düşürmek yerine tam tersine önemli ölçüde arttırmaktadır.

Bu veriler ışığında, onaylanan plan , üst ölçekli çevre düzeni planına aykırılık teşkil etmektedir.

- ONAYLANAN PLAN MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE AYKIRIDIR.

Onaylanan plana ilişkin hesaplara bakıldığında, alanda yaşayacak nüfusun ihtiyacı olan donatı alanların yeterli miktarda ayrılmadığı bazı donatı alanlarının ise planlama alanında hiç bulunmadığı görülmektedir. Bütüncül bir yaklaşımdan uzak olarak onaylanan plana ilişkin belediye ile yapılan görüşmelerde donatı alanları hesaplarının üst ölçekli nazım imar planlarından yapılması gerektiği Belediye tarafından ifade edilmişse de şu an için onaylanan plan sınırları esas alınarak bir inceleme yapılmaktadır. Bu şekilde bakıldığında onaylanan alanda okul alanı, sağlık alanı, spor alanı, dini tesis alanı gibi donatıların hiçbirinin bulunmadığı görülmektedir. Planlama alanında ayrılan az miktardaki yeşil alan ise alanın ihtiyacının karşılamaktan hayli uzaktır.

Yeşil alanlara tespit edilen bir diğer husus ise alanda daha önce Bakanlık tarafından onaylanan planda ayrılan yeşil alanda, Belediye tarafından uygulaması yapılan Park Alanının (ismi de Kentsel Dönüşüm Parkı'dır) bu plan ile Ticaret Alanına alınmış olmasıdır.

- PLAN AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİNE AYKIRIDIR.

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun ortaya çıkış amacını belirten ilk maddesinde;

“Amaç:

MADDE 1 – (1) Bu Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.” ifadesi yer almaktadır.

İfadeden de anlaşılacağı üzere, kanunun amacı başta afet riski altındaki alanlarda sağlıklı ve güvenli yaşam alanları oluşturmaktır.

Fakat onaylanan plan incelendiğinde, gerek alanda meydana gelecek yapılaşma gerekse artan nüfusla beraber alanda oluşacak yoğunluk ve donatı alanlarının yetersizliği düşünüldüğünde, ortaya çıkacak yeni yaşam alanının ne kadar sağlıklı ve güvensiz olduğu açıkça görülmektedir.

Söz konusu alanın zemine ilişkin jeolojik ve jeoteknik raporları incelendiğinde, zeminin deprem açısından oldukça sakıncalı bir durumda olduğu açıkça görülmektedir. Gerek zeminin toprak yapısı gerekse sıvılaşma riskleri göz önünde alındığında, bölgedeki yapılaşmanın bu veriler ışığında dikkatle belirlenmesi insanların can ve mal kaybı açısından oldukça önem arz etmektedir. Fakat bölgedeki yapılaşma değerlerine bakıldığında bu hususların göz ardı edildiği tespit edilmiştir. Öyle ki, alandaki 4 adet yapılaşma adasında yükseklik serbest bırakılmıştır. Bu denli önemli ve zemin açısından sıkıntılı bir alanda yüksekliğin serbest bırakılması gerek depremsellik açısından gerekse de kent silüeti açısından çok büyük riskleri de beraberinde getirmektedir.

Tüm bu bilgiler ışığında Yıldırım Belediye Meclisi'nin 04.12.2015 günlü 2. Oturumunda görüşülüp kabul edilmiş ve 11.12.2015 – 11.01.2016 tarihleri arasında 30 gün süreyle askıya çıkarılmış olan Yıldırım İlçesi, Mevlana ve Ulus Mahalleleri sınırlarındaki yaklaşık 14 ha'lık Riskli Alana ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına itiraz eder, itirazımızın Belediye Meclisince değerlendirilmesi hususunda gereği bilgilerinize rica ederiz.

Saygılarımızla,