

Sayı : 73071928-305.99-E.23292
Konu : Belediye Hizmet Alanı ile Sağlık
Tesis Alanlarına İlişkin İmar Planı
Değişiklikleri

06.02.2018

ŞEHİR PLANCILARI ODASI BURSA ŞUBESİNE
(Akademik Odalar Birliği Yerleşkesi Kale Cad. No:8 Kat:3 Nilüfer – Bursa) NİLÜFER / BURSA

İlgi : Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğünün 29.01.2018 tarihli ve 39860970-045.01-E.11656 sayılı yazısı.

Bakanlığımız Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğünün ilgi yazısı ekinde Genel Müdürlüğümüze iletilen, TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesinin 10/01/2018 tarih ve 77 sayılı yazısında; Gemlik Belediye Meclisinin 10/07/2017 tarih ve 217 sayılı kararı ile uygun görülerek Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 25/07/2017 tarih ve 2314 sayılı kararı ile onaylanan Bursa İli, Gemlik İlçesi, Cihatlı Mahallesi, 1534-1544-1545-1546-1547-1550 parsellere ilişkin 1/1.000 ölçekli Revizyon ve Uygulama İmar Planı Değişikliği ile Belediye Hizmet Alanının "Hafriyat Döküm ve Geçici Küçük İmalathane Alanı" olarak belirlendiği ve "Meskun Mahallelerde Küçük Sanayi Alanı belirleninceye kadar inşaat malzemeleri, depolama alanı, hurda toplama yeri tüpçü, mermer slim ve istifleme alanı, iş makinesi park yeri, odun kömür depolama alanı yer alabilir. Taşınabilir hafif malzemeden 21 m² kapalı alan yazıhane ve sundurma yapılabilir" şeklinde plan notu eklendiği belirtilerek, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 5/1-a maddesinde yer alan "Belediye Hizmet Alanı" tanımına aykırı kullanımlar getirildiği,

10/01/2018 tarih ve 78 sayılı yazısında; Bursa İli, Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesi 8892 parsel ile ilişkin Gemlik Belediye Meclisinin 19/09/2017 tarih ve 296 sayılı kararı ile uygun görülerek Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 19/10/2017 tarih ve 3099 sayılı karar ile onaylanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile Belediye Hizmet Alanının Ticaret Alanına dönüştürüldüğü belirtilerek, bu plan değişikliği özelinden hareketle Belediye Hizmet Alanlarının kaldırılmasına ve/veya azaltılmasına ilişkin plan değişikliklerinde kaldırılan/azaltılan Belediye Hizmet Alanına ilişkin eşdeğer alan ayrılması gerekip gerekmediği,

10/01/2018 tarih ve 79 yazısında; Osmangazi Belediye Meclisinin 08/02/2017 tarih ve 113 sayılı kararı ile uygun görülerek Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 15/06/2017 tarih ve 1684 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile 1/1.000 ölçekli Kentsel Dönüşüm ve Sağlıklaştırma Projesi Veysel Karani Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında kalan Bursa İli, Osmangazi İlçesi 3951-3959-134-135-6420-6418 parsellerin "Sağlık Tesisi Alanı"nda kalan kısımlarının "Ticaret Alanı"na, 7129 ada 5 parselin ise "Sağlık Tesisi Alanı"ndan çıkarılarak "Konut Alanı"na dönüştürüldüğü belirtilerek, bu plan değişikliği özelinden hareketle ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşun ilgili sosyal ve teknik altyapı alanının kaldırılması veya küçültülmesi yönünde olumlu kurum görüşü olması halinde kaldırılan/küçültülen söz konusu sosyal ve teknik altyapı alanına ilişkin eşdeğer alan ayrılması gerekip gerekmediği,

hususlarında Bakanlığımız görüşü istenmektedir.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Değerlendirme Kodu : CKSİME01ZPRDYWCXTBPT Evrak Takip Adresi : <https://www.mek.gov.tr/cevre-ve-sehirclik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278
Çankaya/ANKARA

Bilgi için: Ertan GÖRAL
Şehir Plancısı
BURSA ŞUBESİ
GELİR BELGE
18/039
12 02 2018

Sayı : 73071928-305.99-E.23292
Konu : Belediye Hizmet Alanı ile Sağlık
Tesisleri Alanlarına İlişkin İmar Planı
Değişiklikleri

06.02.2018

Bilindiği üzere, imar planları ile bu planlara ilişkin revizyon, ilave ve değişiklikleri 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen usul ve esaslar ile yürürlükteki üst kademe plan kararlarına uygun olarak hazırlanmak zorundadır.

Bu kapsamda, imar planı değişikliklerinde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesinde belirtilen usul ve esaslara uyulması bir zorunluluk olup, özellikle 26/3-b maddesi uyarınca eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel tesisler, park, çocuk bahçesi, otopark, ibadet yeri gibi umumi hizmetlere ayrılan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması halinde, hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer bir alanın ayrılması, ayrılması düşünülen bu eşdeğer alanın da Yönetmeliğin Standartlara ilişkin 11. maddesi ve Yürüme Mesafelerine ilişkin 12. maddesi hükümleri çerçevesinde birlikte değerlendirilmesi gerekmektedir.


Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "EK-2: Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu"nda, imar planlarında belirlenen projeksiyon nüfusuna göre komşuluk, mahalle ve semt birimleri ile tüm bu yerleşme birimlerini kapsayan kent ölçeğinde ayrılması zorunlu sosyal donatı kullanımları ile bu kullanımların asgari alan standartları ve asgari alan büyüklükleri belirtilmiştir. Buna göre, Sosyal Altyapı Alanları tanımında sayılmayan "Belediye Hizmet Alanı" kullanımı için Yönetmelik ekindeki EK-2 tabloda herhangi bir alan standardı getirilmemiş olduğundan eşdeğer alan ayrılması zorunluluğu bulunmadığı, buna karşın "Sağlık Tesisleri Alanı" için eşdeğer alan ayrılması zorunluluğu bulunmaktadır.

Ayrıca plan değişikliği ile nüfus artışına yol açacak şekilde konut kullanımı getirilmesi halinde, Yönetmeliğin 26/5-a maddesi gereğince artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılması veya artırılması gerekmektedir.

Diğer taraftan, Belediye Hizmet Alanının "Hafriyat Döküm ve Geçici Küçük İmalathane Alanı" olarak belirlenmesi ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 5/1-a maddesinde yer alan "Belediye Hizmet Alanı" tanımına aykırı kullanımlar getirilmesi konusunda, belediye hizmet alanlarında Yönetmelik tanımında belirtilen tesisler dışında başkaca bir tesisin yer alamayacağı değerlendirilmektedir.

Yukarıda belirtilen açıklamalar çerçevesinde; mevcut uygulama imar planlarında yapılacak plan değişikliklerinin, özellikle planların kademeli birlikteliği ilkesinin bir gereği olarak üst ölçekli plan kararları ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "İmar Planı Değişiklikleri" başlıklı 26. maddesinde belirtilen usul ve esaslara uyulmak kaydıyla ve plan bütünlüğünde değerlendirilmek suretiyle yapılması, ilgili idarelerin sorumluluğunda ve takdirindedir.

Bilgilerinizi rica ederim.

 e-izma

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : CKSIME01ZFRDYWCXTIPT Evrak Talep Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehirclik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278
Çankaya/ANKARA

Bilgi için: Ertan GÖRAL
Şehir Plancısı