

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 27.12.2023 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Servi Mahallesi, 19 pafta, 664 ada, 143 parsel bölgesinde imar planı değişikliği, müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

21.12.2023 tarih ve 5367 kayıt nolu dilekçe etüt edilmiştir. Mülkiyeti Şevelli Camii Yaşatma Derneğine ait olan Servi Mahallesi, 664 ada, 143 parsel, 104 ada, 40 parsel ve 1671 ada, 167 parsel alanında imar planı değişikliği talep edilmiştir. İmar planında 143 parsel alanında kısmen yol, kısmen de (kitle gösterimli) Şevelli Camii lejantlı alan; 40 ve 167 parseller alanında ise Bitişik nizam 4 kat, T2 (T2: Talebe bağlı olarak gerektiğinde bütün katları ticari amaçla kullanılabilir (konut) yapılaşma) lejantlı alan bulunmaktadır. Taşınmaz Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 11.07.2023 tarih ve 2592 sayılı kararı ile Şevelli Camii'nin tescil kaydı kaldırılmıştır. İmar planı değişikliğine konu alan imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporuna göre Önlem Şartlı Alanlar (ÖA-1) içerisinde kalmaktadır. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliği İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuat kapsamında etüt edilmiştir. İmar planı değişikliği ile kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanı miktarı artmakta; yapı ve nüfus yoğunluğu ise azalmaktadır.

İmar Kanununda yapılan en son değişiklikler 20/02/2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Bu değişiklikler sonucunda Kanunda Ek madde 8 de; plan değişikliği, değer artışı, ilgili hususlar yer almıştır. Ek madde 8 le ilgili olarak ta "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik" 15/09/2020 tarih ve 31245 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Kamu yatırımları ile ilgili alanlarda yapıldığından, yapı ve nüfus yoğunluğu azaldığından dolayı aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, İmar Kanununun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

Servi Mahallesi, 664 ada, 143 parselde bulunan camii alanında kitle gösteriminin iptal edilmesi, söz konusu camii alanının 40 ve 167 parsellere doğru genişletilerek İbadet Yeri (TAKS aranmayacaktır, KAKS: 2.00, Yençok: İbadethane yapıları için Serbest; diğer tesisler için 2 kat, 7 m.) lejantlı alan düzenlenmesi, İbadet Yeri alanında yola bakan cepheler dışında 5 m. yapı yaklaşma mesafesi düzenlenmesi; 167 parselin İbadet Yeri alanından geriye kalan bölümünde ise güneybatı kesimde yaklaşık 13 m2 yol alanı ve kalan bölümünde de Ticaret Alanı (Bitişik nizam, 2 kat, Yençok: 7 m.) lejantlı alan düzenlenmesi; "İbadet Yeri ve Ticaret Alanında en az 1 kat yeraltı otoparkı yapılacaktır." şeklinde plan notu düzenlenmesine yönelik imar planı değişikliği uygun görülmüş olup; **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması** hususunu,

Bilgilerinize arz ederiz.

Ahmet ULUCA
Başkan

Banu AKALINOĞLU
Başkan Yard.

Ruhsen KUMDALI
Raportör

Yusuf SÖKMEN

Süleyman Rıfki ACAR