

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 23.05.2024 tarihinde yapmış olduğu toplantısında; Belediye Meclisimizin 01.02.2023 tarih, 50 sayılı kararıyla ; uygulanması durdurulan, Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 804 adadaki Belediye Hizmet Alanı (Bölge Otoparkı) yapımına yönelik, 3272 numaralı imar planı değişikliğinin değerlendirilmesi dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

16.05.2024 tarih, 1866 kayıt nolu dilekçe ; “ *Yıldırım Beyazıt Mahallesi Muhtarlığı ve mahalle halkı olarak Şehit Cevher Dudayev Parkının otopark olmamasını, aile çay bahçesi olarak kalmasını istiyoruz.*“ şeklindedir. Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 20.05.2024 tarih, 1558 sayılı yazısında, ilgili hususlar açıklanarak, imar planı değişikliği yapılması istenmiştir.

Belediye Meclisimizin 01.02.2023 tarih, 50 sayılı kararıyla; , Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 804 adadaki, Belediye Hizmet Alanı (Bölge Otoparkı) yapımına yönelik, Belediye Meclisimizin 01.06.2022 tarih, 231 sayılı kararıyla onaylanarak yürürlüğe giren, 3272 işlem numaralı imar planı değişikliğinin uygulanmasının durdurulması, başka bölgelerde Belediye Hizmet Alanı (Bölge Otoparkı) nın düzenlenmesine ilişkin imar planı değişikliği çalışmalarının yapılması hususundan sonra; konunun değerlendirilmesi, uygun görülmüştür.

Konu; 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuatı kapsamında değerlendirilmiştir. İmar Kanunu'nda yapılan en son değişiklikler 20/02/2020 tarih ve 31045 sayılı Resmî 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 Resmî Gazetede yayımlanmıştır. Kamu yatırımları ve kamu mülkiyeti alanlarla ilgili yapıldığından aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, İmar Kanunu'nun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır. Otopark Yönetmeliğinde; k) Yeraltı otoparkı: „*Yol, meydan, yeşil saha, parklar ile kamu kurum ve kuruluşlarına ait veya tahsisli taşınmazların bahçelerinin, tamamen tabii zemin veya tesviye zeminin altında kalmak üzere, uygulama imar planı kararı ile belirlenmek ve mevcut ağaç dokusu ve zemin yapısı dikkate alınarak, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü bırakılmak, mevcut dokuya zarar vermemek ve ilgili standartları sağlamak şartı ile yapılan kapalı otoparkları,*“ şeklinde tanımlanmıştır. Yeraltı otoparkları, katlı olarak ta gerçekleştirilebilecektir.

Söz konusu Belediye Hizmet Alanı (Bölge Otoparkı)nda; 05.06.1986 tarihinde Belediye Meclisimizce onaylanarak yürürlüğe giren, I-III. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, Park Alanı bulunmaktadır. 04.10.1993 tarihinde Belediye Meclisimizce onaylanarak yürürlüğe giren 727/B numaralı imar planı değişikliğinde,(açık) otopark alanı yer almıştır. 01.02.2011 tarihinde Belediye Meclisimizce onaylanan 2106_1 numaralı imar planı değişikliğinde, park alanı belirlenmiştir. Ancak askı süresinde yapılan itirazlar sonucunda, Belediye Meclisimizin 03.05.2011 tarih, 181 sayılı kararıyla söz konusu 2106_1 numaralı imar planı değişikliği iptal edilerek, tekrar değişiklikten önceki (açık) otopark alanına dönüştürülmüştür.

Bu bağlamda; Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 804 adadaki , doğu kesimde 5 metrelik ön bahçe alanlı, “ 5 metrelik ön bahçe alanında max. 1.5 metre kapalı çıkma yapılabilir. Bodrumun gömüde kalması koşuluyla bodrum katta, parsel alanının tamamı otopark olarak kullanılabilir.” plan notlu, Belediye Hizmet Alanı (Bölge Otoparkı) (Yençok: 3 kat – 12.50 m.,TAKS: Serbest, E (KAKS) = 3.4) nın, park alanına dönüştürülerek , bu saha ile birleşimindeki park alanı bölgesinde; park alanı, pasif yeşil alan, yol alanlarının, doğalgaz bölge regülatörü, trafo sahalarının düzenlenmesi, „Park alanında , yeraltı (genel) otoparkı yapılacaktır. Trafo ve Doğalgaz Bölge Regülatörü ile ilgili Kurumlardan görüş alınmadan uygulamaya geçilemez“ Plan notu oluşturulması yönlerindeki nazım ve uygulama imar planı değişiklikleri ; uygun görülmüş olup, **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması hususunu,**

Bilgilerinize arz ederiz.

Melek MANKAN
Başkan

Kadir Fırat ZEYBEK
Başkan Yard.

Bayram KAÇANER
Raportör

Serdar ELARSLAN

Aziz GÜNDÜZ

