

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 23.10.2024 tarihinde yapmış olduğu toplantısında; Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 1936 ada bölgesinde, imar planı değişikliği dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Cumhuriyet Mahalle Muhtarlığının 22.05.2024 tarih, 14847 sayılı talebiyle, Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 1936 adada Karayolu bölgesinde, yan yolun halihazırda daraldığı, daralan bu bölgede genişletme çalışmalarının yapılması, talep edilmiştir.

Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 1936 adada, uygulama imar planlarında, Karayolu alanı içerisinde, sehven yan (toplayıcı) yol alanlarının birleştirilmediği, tespit edilmiştir. 1936 ada, 115 parsel alanında , uygulama imar planında, Blok Nizam – 4 kat, TAKS: 0.30, KAKS: 1.20, 3' er metre ön ve yan bahçe mesafeli, Karayollarından , 13.93 metre ile 15.00 metre arasında olacak şekilde yapı yaklaşma mesafeli, koşulları ile konut alanı, yer almıştır.

Aşağıda açıklanan imar planı değişikliği; Fen İşleri Müdürlüğümüzün, 27.08.2024 tarih, 2471 sayılı yazısıyla ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğümüzün, 24.09.2024 tarih, 2856 sayılı yazısıyla, uygun görülmüştür. Karayolları 14. Bölge Müdürlüğünün 18.10.2024 tarih, 1651421 sayılı yazısında ise;“ Başkanlığınız tarafından hazırlanan tasarı imar planı değişikliği incelendiğinde; 1936 ada önündeki imar yolu genişletilirken, karayolu kamulaştırma sınırlarınızın 1936 ada 115 parselin mülkiyet sınırları içerisinde geçirdiği tespit edilmiştir. Ancak söz konusu bölgede onaylı kamulaştırma hattımız, parsel sınırlarından geçmekte ve ilgili ada ve parsellerde İdaremizin mevcut veya planlanan kamulaştırma çalışması bulunmamakta olup hazırlanan imar planı değişikliği İdaremizce uygun görülmemektedir. İmar planı çalışmaları yürütülürken; kamulaştırma sınırlarınızın yazımız ekinde iletilen şekliyle korunması, Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulması, imar yolu genişletme çalışmalarında doğacak kamulaştırma işlemlerinin Başkanlığınızca yapılacak uygulamalarla çözümlenmesi gerekmekte....“ hususları iletilmiştir.

Konu; 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik hükümleri ve ilgili mevzuat kapsamında değerlendirilmiştir. Kamu yatırımları ile ilgili olduğundan, aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde; İmar Kanunu'nun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

Söz konusu bölgede , halihazırdaki yan (toplayıcı) yolların tamamı, Karayolları Alanı içerisinde. İmar planı değişikliğine batı kesimde birleşik sahada, Karayolları 14. Bölge Müdürlüğünün 20.01.2010 tarih, 090-0922 sayılı yazısıyla uygun görülen , Belediye Meclisimizin 02.10.2012 tarih, 421 sayılı kararıyla onaylanan, 2031_3 numaralı imar planı değişikliği, yürürlüktedir. Söz konusu imar planı değişikliğinde, kavşak alanı ile birlikte, yan (toplayıcı) yollar da belirlenmiştir. 1936 ada, 115 parsel alanında düzenlenecek imar hattı; aynı zamanda , Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik hükümlerinin uygulanmasında esas alınacak, Karayolu Alanı sınırını belirleyecektir. İmar planı değişikliği hazırlanan söz konusu bu alanda, Karayolları Kamulaştırma Sınırları dışındaki yan yol alanı miktarı 618 m2 iken, düzenlenen toplam yan yol sahası miktarı ise 4.424 m2 dir. Bu bağlamda, söz konusu yan yol alanının imar yolu olarak değerlendirilmemesi gerekmektedir. Bu nedenlerle ve proje, uygulama bütünlüğü açısından da, Karayolu Alanı sınırını; doğu ve batı istikametinden gelen, yan yol alanlarının devam ettirilerek birleştirilmesi ile belirlenecek imar hattının oluşturması, uygun olacaktır.

Yukarıda açıklanan nedenlerden dolayı, doğu ve batı istikametinden gelen, yan yol alanlarının devam ettirilerek birleştirilmesi, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı – Karayolları Genel Müdürlüğüne, Kamulaştırması Yapılacak Karayolu Alanında kalacak şekilde, yaklaşık 310 m2 lik yolun, 1936 ada, 115 parsel alanında düzenlenmesi, yapı yaklaşma mesafelerinin değiştirilmesi, azalan 222 m2 lik park alanının karşılanması için , kuzeydoğu yönünde 220 metre mesafede pasif yeşil alanda 222 m2 park alanı düzenlenmesi; yönlerindeki nazım ve uygulama imar planı değişikliği ,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