

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 16.10.2024 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Sultanbağı Mahallesi, 478 ada, 53 parsel alanında imar planı değişikliği, müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

İl Müftülüğünün 21.08.2024 tarih, 5382341 sayılı ve 08.10.2024 tarih, 5559274 sayılı yazıları etüt edilmiştir. Söz konusu yazılarda Sultanbağı Mahallesi, 478 ada, 53 parsel alanında bulunan Emir Sultan Kuran Kursu binasının batı kısmına (üst kısım) ilave kurs binası inşaatı projesine başlandığı belirtilerek; arsanın küçük olmasından dolayı batı kesimdeki 5 m. olan çekme mesafesinin kaldırılması ve yapılaşma koşullarının 4 kat, Yençok: 15.50 m., TAKS: 0.60, KAKS: 2.00 şeklinde düzenlenmesi talep edilmektedir. Mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olan Sultanbağı Mahallesi, 478 ada, 53 parsel alanında imar planında her yönden 5 m. yapı yaklaşma mesafesi olan İbadet Yeri (KAKS: 2.00, TAKS aranmayacaktır, İbadethane yapıları için Yençok: Serbest, diğer tesisler için Yençok: 12.00 m., 3 kat) lejantlı alan bulunmaktadır. Söz konusu parselin bir bölümü 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 17.04.2013 tarih ve 2013/4678 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen derelerle ilgili Riskli Alan içerisinde kalmaktadır. İmar planı değişikliğine konu alan, imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporuna göre Önlem Şartlı Alanlar (ÖA-3, ÖA-2.1) lejantlı alanda kalmaktadır. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliği İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuat kapsamında etüt edilmiştir. Nazım imar planının dokusu ve ölçeği gereği, bütünlüğünü bozmayacağından, nazım imar planında değişikliğe gerek olmadığı, tespit edilmiştir.

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 kamu mülkiyetindeki alanlarda yapıldığından dolayı aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, İmar Kanununun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

Sultanbağı Mahallesi, 478 ada, 53 parsel alanında batı kesimde imar planında bulunan 5 m.'lik yapı yaklaşma mesafesinin iptal edilmesi; yapılaşma koşullarının da İbadet Yeri (KAKS: 2.00, TAKS: 0.60, İbadethane yapıları için Yençok: Serbest, diğer tesisler için Yençok: 15.50 m., 4 kat) şeklinde düzenlenmesine yönelik 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