

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 20.11.2024 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Hamidiye Mahallesi, 2726 ada, 28 parsel bölgesinde imar planı değişikliği, dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Hamidiye Mahallesi, 2726 ada, 20, 26, 27, 28, 29, 30 nolu parseller alanında imar planında 5 m. ön, 3 m. yan bahçe alanlı Ayrık Nizam 3 kat konut lejantlı alan bulunmaktadır. Konut alanının batı bölümü halihazır durumda bir kısmı asfalt bir kısmı parke taş döşeli olmak üzere yol alanı olarak düzenlendiği ve bu kesimden enerji nakil hattının geçtiği görülmüştür. Söz konusu yol güzergahında ayrıca su, kanalizasyon, doğalgaz boru hattı vb. teknik altyapı tesislerinin de olabileceği değerlendirilerek, ilgili teknik altyapı tesislerinin korunabilmesi amacıyla söz konusu konut alanının batı bölümünde imar hatlarının düzenlenmesinin kamu yararı açısından uygun olacağı değerlendirilmiştir. Mülkiyet olarak 2726 ada, 26, 27, 28, 29, 30 nolu parsellerde vatandaşlar ile Belediyemiz hisseli durumdadır. Söz konusu alan imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporuna göre Önlem Şartlı Alanlar (Ö.A-3) lejantlı alanda kalmaktadır. Konuya ilişkin Fen İşleri Müdürlüğünün 18.11.2024 tarih 3288 sayılı yazısı, Su ve Kanalizasyon Müdürlüğünün 09.10.2024 tarih 1643 sayılı yazısı, İl Telekom Müdürlüğünün 30.10.2024 tarih 310839 sayılı yazısı, Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin (OEDAŞ) 14.10.2024 tarih 240763 sayılı yazısı ve ÇİNİGAZ'ın 04.11.2024 tarih 2634 sayılı yazısı etüt edilmiştir. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliği İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında etüt 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 mülkiyetindeki alanlarda yapıldığından, genel bir değerlendirme 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.

İmar planı değişikliği ile 2726 ada, 26, 27, 28, 29, 30 nolu parsellerde düzenlenen yol alanı bölümleri Belediyemiz hisselerinden terk edilmek üzere; Hamidiye Mahallesi, 2726 ada, 20, 26, 27, 28, 29, 30 nolu parseller alanında imar planında bulunan konut alanının batı bölümünün yol alanına dönüştürülmesi; söz konusu parsellere yönelik "Yönetmelikte belirtilen min. parsel derinlik ölçüsü aranmayacaktır." şeklinde plan notu düzenlenmesi; TAKS kullanımları dikkate alınarak ön ve arka bahçe mesafelerinin düzenlenmesi; adanın güneyinde imar planında bulunan park alanının yüzölçümü korunacak şekilde halihazırdaki yola göre düzenlenmesine yönelik 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