

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 20.11.2024 tarihinde yapmış olduğu toplantısında; Yıldırım Beyazıt Mahallesi 758 ada 132 parsel de imar planı değişikliği müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Emlak ve İstimlak Müdürlüğümüzün 18.11.2024 tarihli ve 3537 no.lu yazısında; “Mülkiyeti Belediyemize ait olan ilimiz merkez Yıldırım Beyazıt Mahallesi 758 ada 132 parsel numaralı 25.000,35 m² yüzölçümlü taşınmaz son olarak 24 Ekim 2024 tarihinde 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine göre satış ihalesine çıkarılmış ve talipli olmadığından ihaleden kaldırılmıştır. Söz konusu taşınmaz 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine göre satış veya kat karşılığı olarak değerlendirilmesi düşünüldüğünden taşınmazın yapılaşma şartlarının iyileştirilmesi için konunun İmar ve Bayındırlık Komisyonunda görüşülmesi, komisyonda uygun görülmesi ve Belediye Meclisine havale edilmesi durumunda plan değişikliği ile birlikte 5393 sayılı Belediye Kanununun 18/e (Taşınmaz mal alımına, satımına, takasına, tahsisine, tahsis şeklinin değiştirilmesine veya tahsisli bir taşınmazın kamu hizmetinde ihtiyaç duyulmaması hâlinde tahsisin kaldırılmasına; üç yıldan fazla kiralanmasına ve süresi otuz yılı geçmemek kaydıyla bunlar üzerinde sınırlı aynı hak tesisine karar vermek) maddesine istinaden mevcut haliyle veya ifraz edilerek 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine göre satış veya kat karşılığı olarak ihale edilmek üzere Belediye Encümenine yetki alınması hususunda gereğini arz ederim.” Şeklinde. İlgili imar planı değişikliği müracaat dosyası etüt edilmiştir.

Yürürlük İmar Planında; Yıldırım Beyazıt Mahallesi , 758 ada, 132 parselde; 25 metre ve 10'ar metre yapı yaklaşma mesafeli , Ticaret Alanı, (TAKS: 0.60, KAKS: 2.40 , Yençok: 20 metre - 5 kat, İfraz Yapılamaz / Otel yapılmak istenilmesi durumunda; TAKS:0.60 dahilinde, KAKS Aranmayacaktır, yençok : yapı yüksekliği ve çatı ile çatıdaki tüm imalatlar dahil (mania kodu) 967 m. yi geçemez, ifraz yapılamaz.) lejandlı “ Ticaret Alanında; otel ve/veya diğer ticari tesisler yapıldığı her durumda, en az 3.000 m² lik emsal değeri üzerinden belirlenmiş olan inşaat alanını sağlamak şartıyla, bağımsız bir fonksiyon oluşturacak, sosyal ve kültürel tesis yapılması zorunludur. ” Şeklinde plan notu bulunmaktadır.

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 mülkiyetindeki alanlarda yapıldığından aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, İmar Kanunu'nun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde yapı ve nüfus yoğunluğu değişmemiştir.

Söz konusu Yıldırım Beyazıt Mahallesi 758 ada 132 parselde; 25 metre ve 10'ar metre yapı yaklaşma mesafeli, Ticaret Alanı (TAKS: 0.60, KAKS:2. 40, Yençok: 26 metre- 6 kat, İfraz yapılamaz / Otel yapılmak istenilmesi durumunda; TAKS:0.60 dahilinde, KAKS Aranmayacaktır, yençok : yapı yüksekliği ve çatı ile çatıdaki tüm imalatlar dahil (mania kodu) 967 m. yi geçemez, ifraz yapılamaz.) “Ticaret Alanında; otel ve/veya diğer ticari tesisler yapıldığı her durumda, en az 3.000 m² lik emsal değeri üzerinden belirlenmiş olan inşaat alanını sağlamak şartıyla, bağımsız bir fonksiyon oluşturacak, sosyal ve kültürel tesis yapılması zorunludur.” Şeklinde plan notu düzenlenmesi yönlerindeki 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