

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 26.02.2025 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Belediye Meclisinin 04.12.2024 tarih ve 359 sayılı kararı ile onaylanan Lala Hüseyin Paşa Mahallesi, 1765 ada, 236 parsel bölgesinde 3498 nolu imar planı değişikliğine askı süresinde gelen talebin değerlendirilmesi, müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Belediye Meclisinin 04.12.2024 tarih ve 359 sayılı kararı ile onaylanan mülkiyeti Belediyemize ait Lala Hüseyin Paşa Mahallesi, 1765 ada, 236 parsel bölgesindeki 3498 nolu imar planı değişikliği ile imar planında bulunan Belediye Hizmet Alanı batı tarafta yol ve park alanına doğru genişletilerek 5 ve 2 m. yapı yaklaşma mesafesi olan Belediye Hizmet Alanı (İdari-Teknik Altyapı Tesisleri) (Yençok: 9.50 m., TAKS: 0.60, KAKS: 1.50) şeklinde düzenlenmiştir. İmar planı değişikliğine ilişkin olarak askı süresinde gelen Temizlik İşleri Müdürlüğünün 14.01.2025 tarih ve 41 sayılı yazısı etüt edilmiştir. Söz konusu yazıda, müdürlükleri tarafından kullanılan ve imar planı değişikliği askıya çıkan mevcut şantiye kullanım sahasının yola çekme mesafesinde 2 m.'ye kadar güncelleme yapılması talep edilmektedir. Söz konusu taleplerinde, halihazır durum dikkate alınarak şantiye kullanım sahasının batı tarafta imar planında bulunan yol alanına doğru genişletilmesi istenmektedir. Diğer taraftan söz konusu yol alanının batı tarafında imar planında Bitişik nizam 3 kat konut lejantlı alan bulunmakta olup, bu alanda herhangi bir parsel, mülkiyet bulunmamaktadır. Halihazır durumda bir kısmında ağaçlar bulunmaktadır.

Söz konusu alan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 17/04/2013 tarih ve 2013/4678 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen Riskli Alan içinde kalmaktadır. İmar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporuna göre Önlemler Alan (ÖA-5.1) içerisinde kalmaktadır. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliği İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuat 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. 6306 sayılı Kanun kapsamındaki Riskli Alanlarda yapıldığından dolayı aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, İmar Kanununun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

Lala Hüseyin Paşa Mahallesi, 1765 ada, 236 parsel bölgesinde Belediye Meclisinin 04.12.2024 tarih ve 359 sayılı kararı ile onaylanan 3498 nolu imar planı değişikliği ile düzenlenen Belediye Hizmet Alanı (İdari-Teknik Altyapı Tesisleri) lejantlı alanın; halihazır durum dikkate alınarak batı tarafta imar planındaki yol alanına doğru genişletilmesi, bu kesimde 5 ve 2 m. yapı yaklaşma mesafesinin yeniden düzenlenmesi; güney kesimdeki 126 m²'lik park alanının yol alanına dönüştürülmesi; kaldırılan park alanı miktarını karşılamak ve halihazır durumu da dikkate alınarak yolun batı tarafındaki Bitişik nizam 3 kat konut lejantlı alanda Ağaçlandırılacak Alan, yol ve 126 m²'lik Park alanı 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