

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 30.05.2025 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Bölcek Mahallesi, 19 ve 21 nolu adalarda bulunan muhtelif parsellerde imar planı değişikliği, müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

21.03.2025 tarih, 1241 ve 1243 kayıt nolu dilekçeler; OEDAŞ Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 22.05.2025 tarih ve 263858 sayılı yazısı, TOROSGAZ Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 25.05.2025 tarih ve 2025/1375 sayılı yazısı, Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün 27.05.2025 tarih ve 1528 sayılı yazısı, Su ve Kanalizasyon Müdürlüğü'nün 30.05.2025 tarih ve 1098 sayılı yazısı etüt edilmiştir. Söz konusu dilekçelerde Bölcek Mahallesi, 19 ve 21 nolu adalarda bulunan muhtelif parsellerde parsel malikleri tarafından imar planı değişikliği talep edilmiştir. Parseller alanında yürürlük uygulama imar planında Bitişik nizam 3 kat konut alanı bulunmaktadır. Talep edilen imar planı değişikliği ile konut alanında yol alanı vb. düzenlemeler yapılarak Bitişik nizam 3 kat olan yapılaşma koşulunun Blok nizam 4 kat olarak değiştirilmesi istenmektedir. Konuya ilişkin olarak yukarıdaki kurum kuruluş görüşleri alınmıştır.

İmar planı değişikliği ile imar planında bulunan konut alanı miktarı azalmakta, yol ve park alanı miktarı artmaktadır. Dolayısıyla yapı ve nüfus yoğunluğu azalmakta, kentsel sosyal ve teknik altyapı alanı miktarı artmaktadır. İmar planı değişikliği sonucunda konut alanı miktarı 1.126 m2 azalmakta (yol alanı 1.126 m2 artmakta), park alanı ise 84 m2 artmaktadır. 21 nolu ada içerisinde 10 m.'lik yol düzenlenmekte, 19 nolu adanın kuzey ve doğusundaki 7 m.'lik yolların genişliği 10 m.'ye çıkarılmakta, 19 ve 21 nolu ada arasındaki 7 m.'lik yolun dahil edilmesiyle iki adet yeni konut adası oluşturulmakta ve aralarında 7 m.'lik yol düzenlenmektedir. 19 ve 21 nolu adalarda imar planı değişikliğine konu parsellerde (toplam 32 adet parsel) mevcut imar planına göre Bitişik nizam 3 kattaki inşaat yoğunluğu (bodrum katlar hariç olmak üzere, arka bahçe alanları, arka bahçe alanında kapalı çıkma durumları, mansard çatı yapılması vb. hususlar dikkate alınarak) 14.029 m2 olup, imar planı değişikliği sonrasında ise yeni oluşturulan 2 adet 4 katlı konut adasında, toplam 6 adet blokta (bodrum katlar hariç, çıkmasız ve mansard çatı dahil olmak üzere) 12.583 m2'dir (1.446 m2 azalmaktadır). Ayrıca, bunlara ilave olarak asansör ve merdiven boşluğu için toplamda min. 14 m2 düşülerek yapılan hesaplamada ise inşaat yoğunluğu mevcut imar planına göre 12.237 m2, imar planı değişikliği sonrasında ise 12.163 m2'dir (74 m2 azalmaktadır).

Aşağıda açıklanan imar planı değişikliği 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında etüt edilmiştir. Nazım imar planının dokusu ve ölçeği gereği, bütünlüğünü bozmayacağından, nazım imar planında değişikliğe gerek olmadığı, tespit edilmiştir. İmar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporuna göre Önlem Şartlı Alanlar (ÖA-1, ÖA-2) içerisinde kalmaktadır. 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. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliğiyle ilgili olarak söz konusu kanun, yönetmelik ve ilgili mevzuatı gereği değer artış payı tespiti işleminin yapılması, **uygun görülmüştür.**

Bölcek Mahallesi, 19 ve 21 nolu adalarda bulunan muhtelif parsellerde yürürlük uygulama imar planında bulunan Bitişik nizam 3 kat konut lejantlı alanlarda yukarıda açıklandığı şekilde yol alanı vb. düzenlemeler yapılarak (yol alanları bedel ödenmeden kamu eline geçmelidir) 2 adet yeni konut adası düzenlenmesi; bina taban alanlarının (zemin kat) oturabileceği maksimum alanların planda gösterilmesi; blok kitle ölçüleri ve bloklar arasındaki mesafenin planda gösterilmesi; kat adedinin 4 kat olarak düzenlenmesi; "açık-kapalı çıkma yapılamaz", "mansard çatı yapılabilir" plan notlarının düzenlenmesine yönelik uygulama imar planı değişikliği uygun görülmüş olup; **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması** hususunu; Bilgilerinize arz ederiz.

Mustafa KART
Başkan

Kadir Fırat ZEYBEK
Başkan Yard.

Bayram KAÇANER
Raportör

Tahsin Görkem LEKESİZ

Aziz GÜNDÜZ