

## İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 24.09.2025 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Lala Hüseyin Paşa Mahallesi, 220 ada, 102, 103, 107 parsel bölgesinde imar planı değişikliği, müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Fen İşleri Müdürlüğü'nün 23.07.2025 tarihli ve 1995 sayılı yazısında; "İlimiz Merkez İlçesi Lala Hüseyin Paşa Mahallesi'nde bulunan alan içerisinde dükkanlar, otopazarı ve otopark alanı içeren bir proje yapılması planlanmaktadır. Mevcut durumda 220/102, 220/103, 220/107 ada parsel numaralı alanlar ve imar durumunda park olarak belirtilen kısmın birleştirilerek tek bir parsel haline getirilmesi, imar fonksiyonunun buna göre yeniden revize edilmesi hususunda gereğini arz ederim." şeklindedir.

Mülkiyetleri Belediyemize ait olan Lala Hüseyin Paşa Mahallesi, 220 ada, 102, 103, 107 parsel bölgesinde imar planında; 102 parselde Belediye Hizmet Alanı (Hmax:9.50 m.), 103 parselde 5 m. ön bahçe alanlı bitişik nizam 3 kat konut alanı, 107 parselde park alanı ve doğu tarafında parsel numarası bulunmayan sahada park alanı ile 7 m.'lik yol alanları bulunmaktadır. Bahse konu alanın bir kısmı 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında "Riskli Alan" içerisinde kalmaktadır. Ayrıca söz konu alan, imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporuna göre Önemli Alanlar (ÖA-5.1 ve ÖA-1) lejantlı alanda kalmaktadır.

OEDAŞ Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 27.08.2025 tarih, 273985 sayılı yazısı, TOROSGAZ Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 04.09.2025 tarih, 2025/2210 sayılı yazısı, Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün 29.08.2025 tarih, 601 sayılı yazısı, Su ve Kanalizasyon Müdürlüğü'nün 01.09.2025 tarih, 2082 sayılı yazısı etüt edilmiştir. Su ve Kanalizasyon Müdürlüğü'nün yazısında; "...L.H.P Mahallesi, 220 ada, 102, 103 ve 107 parsel sınırları içerisinde geçen, 1984/1995 yılları arasında yapılmış İller Bankası Projeli Ø900 Kanalizasyon Kolektör Hattımız yazımız eki sayısal plana işlenerek verilmiştir. Bu hat deplase edilemeyeceğinden imar çalışmaları bu hat korunarak ve hat üzerinde kazı, tamir vb. durumlarda müdahale edilebilmesi için hattın güzergahı baz alınarak sağ ve sol kısmında en az 5 er metrelik alan bırakılması gerekmektedir..." hususları iletilmiştir.

Aşağıda açıklanan imar planı değişikliği İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında etüt edilmiştir. İmar Kanununda yapılan en son değişiklikler 20/02/2020 tarih 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 mülkiyeti ve 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, 220 ada, 102, 103, 107 parseller bölgesinde Belediye Hizmet Alanı, konut alanı, park ve 7 m.'lik yol alanlarının bulunduğu sahada, bahçe mesafesi bırakılmadan, "Ticaret, Oto Pazarı, Katlı Otopark" (TAKS: 1.00, KAKS: 3.00, Yençok: 12.50 m., 3 kat) lejantlı alan düzenlenmesi; "Ticaret kullanımı KAKS (Emsal)'in %30'unu geçemez." plan notu oluşturulması, söz konusu alanın çevresinde batı ve güney kesimde 12 m.'lik yol alanları düzenlenmesi; güney kesimdeki park ve yol alanının yeniden düzenlenmesi; Su ve Kanalizasyon Müdürlüğü'nün görüş yazısında belirtilen kuzeybatı güneydoğu yönlü Ø900 Kanalizasyon Kolektör Hattı ve çevresinde 5'er m. (toplam 10 m.) koruma bandının (yapı yasaklı alan) imar planına işlenmesi; "Ticaret, Oto Pazarı, Katlı Otopark" alanında 10 m.'lik koruma bandının (yapı yasaklı alan) yalnızca zemin ve bodrum katlarda uygulanması, üst katlarda bu kesimde de yapılaşmaların gerçekleştirilebilmesi, ancak yapı ruhsatı öncesinde Su ve Kanalizasyon Müdürlüğü'nden görüş alınması; azalan Park ve Belediye Hizmet Alanı alanına karşılık söz konusu alana kuşuçu mu yaklaşık 2.700 metre mesafede bulunan mülkiyeti Belediyemize ait Hamidiye Mahallesi, 136 pafta, 798 ada, 19 parselde Ağaçlandırılacak Alan lejantlı sahada aynı miktarda Park ve Belediye Hizmet Alanı (TAKS: 0.50, KAKS: 1.50, Yençok: 12.50 m., 3 kat) lejantlı alan düzenlenmesine yönelik nazım ve 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