

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 17.09.2025 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Bölcek Mahallesi, 0 ada, 3419, 3420, 3482 ve 3483 parseller alanında imar planı değişikliği, müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

21.03.2025 tarih, 1240 ve 1242 kayıt nolu dilekçeler; OEDAŞ Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 22.05.2025 tarih, 263857 sayılı yazısı, TOROSGAZ Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 25.05.2025 tarih, 2025/1373 sayılı yazısı, Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün 27.05.2025 tarih, 1528 sayılı yazısı, Su ve Kanalizasyon Müdürlüğü'nün 30.05.2025 tarih, 1097 sayılı yazısı etüt edilmiştir. Bölcek Mahallesi, 0 ada, 3420 ve 3483 parselin mülkiyeti DSİ'ye ait, Bölcek Mahallesi, 0 ada, 3419 ve 3482 parseller ise özel mülkiyete aittir. 3419 ve 3482 parsel malikleri tarafından söz konusu parseller alanında Bitişik nizam 3 kat olan yapılaşma koşullarının Blok nizam 4 kat olarak değiştirilmesine yönelik imar planı değişikliği talep edilmiştir. Parseller alanında yürürlük uygulama imar planında Bitişik nizam 3 kat konut alanı, park ve yol alanı bulunmaktadır. DSİ 3. Bölge Müdürlüğü 12.06.2025 tarih ve 5963132 sayılı yazısında, idarelerince kanal parseli olarak kamulaştırılan taşınmazların yerleşim alanı içerisinde ve atıl vaziyette olduğu, aktif olarak çalışmadığından dolayı imar planı değişikliği yapılmasında sakınca olmadığı hususları belirtilmiştir. Talep edilen imar planı değişikliği ile söz konusu 4 adet parsel alanında imar planında bulunan konut, park ve yol lejantlı sahalarda, doğu kesimde konut alanında kuzeyden güneye bağlantı sağlayacak şekilde 7 m.'lik yol alanı düzenlenmekte, kuzey kesimde bulunan park, yol ve konut alanı ile 2 adanın arasında bulunan 7 m.'lik yol yeniden düzenlenmektedir. Yeni oluşan 2 adet konut alanında yapılaşma koşulları Blok nizam 4 kat olarak değiştirilmektedir.

İmar planı değişikliği ile imar planında bulunan konut alanı miktarı azalmakta, yol alanı miktarı artmaktadır. Dolayısıyla yapı ve nüfus yoğunluğu azalmakta, kentsel sosyal ve teknik altyapı alanı miktarı artmaktadır. Yüzölçümü toplam 5.580 m² olan 4 adet taşınmaz alanında mevcut imar planında; toplamı 3.317 m² olan 2 adet konut alanı (2.170m²+1.147m²) ile 323 m² Park ve 1.940 m² yol alanı bulunmakta olup, önerilen imar planı değişikliği sonucunda toplamı 3.039 m² olan 2 adet konut alanı (2.027m²+1.012m²) ile 323 m² Park ve 2.218 m² yol alanı düzenlenmektedir. İmar planı değişikliği ile söz konusu parseller alanında konut alanı miktarı 278 m² azalırken yol alanı miktarı 278 m² artmakta, park alanı miktarı ise değişmemektedir.

Mevcut imar planına göre 2 adet konut alanında Bitişik nizam 3 kattaki inşaat yoğunluğu; (güneydeki konut alanında zemin katta 3 m. çevre teşekkülü ve üst katlarda 1.5 m. kapalı çıkma olacak şekilde; doğu kesimdeki arka bahçe alanları, mansard çatı yapılması vb. dikkate alınarak) bodrum katlar hariç olmak üzere toplam 12.162 m² iken, imar planı değişikliği sonrasında yeni oluşan 2 adet 4 katlı konut adasında (güneydeki konut alanında zemin katta 3 m. çevre teşekkülü ve üst katlarda 1.25 m. kapalı çıkma olacak şekilde, diğer kesimlerde çıkmasız ve mansard çatı dahil) bodrum katlar hariç olmak üzere toplam 11.791 m² 'dir (371 m² azalmaktadır). Ayrıca, bu koşullar dikkate alınarak Emsale esas inşaat yoğunluğu için asansör ve merdiven boşluğu olarak min. 14 m² düşülerek yapılan hesaplamada ise, 2 adada toplam 6 adet blok yapılacağı kabul edilerek, mevcut imar planına göre toplam 11.826 m² iken, imar planı değişikliği sonrasında ise toplam 11.371 m²'dir (455 m² azalmaktadır).

Aşağıda açıklanan imar planı değişikliği İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında etüt edilmiştir. Nazım imar planının dokusu ve ölçeği gereği bütünlüğünü bozmayacağından yoğunluk azaldığından nazım imar planında değişikliğe gerek olmadığı tespit edilmiştir. İmar planına esas jeolojik jeoteknik etüte göre Önlem Şartlı Alanlar (ÖA-1) 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, 0 ada, 3419, 3420, 3482 ve 3483 parseller alanında yürürlük uygulama imar planında bulunan Bitişik nizam 3 kat konut lejantlı alanlarda yukarıda açıklandığı şekilde düzenlemeler yapılarak Blok nizam 4 kat lejantlı 2 adet yeni konut adası düzenlenmesi (yol ve park alanları bedel ödenmeden kamu eline geçmelidir); bina taban alanlarının (zemin kat) oturabileceği maksimum alanların planda gösterilmesi; blok kitle ölçüleri ve bloklar arasındaki mesafenin planda gösterilmesi (kitle gösterimi yapıldığı için TAKS aranmayacaktır), güneydeki konut alanının güney kesiminde 3 m. bahçe alanı düzenlenmesi, " 3 m. bahçe alanına üst katlarda 1.25 m. kapalı çıkma yapılabilir, diğer kesimlerde açık-kapalı çıkma yapılamaz", "mansard çatı yapılabilir", "Park alanlarına cepheli konut alanlarında park alanına cephe verilebilir" şeklinde 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