

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 24.12.2025 tarihinde yapmış olduğu toplantısında; Yıldırım Beyazıt Mahallesi 681 ada 17-23-27 parsel, 682 ada 21 parsel ve 683 ada 12 parsel de Belediye Meclisinin 05.11.2025 tarihli ve 345 sayılı kararı ile onaylanan 3544 ve 3544_A no.lu imar planı değişikliğine askı süresi içerisinde gelen itirazların değerlendirilmesi, müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Yıldırım Beyazıt Mahallesi 681 ada 17-23-27 parsel, 682 ada 21 parsel ve 683 ada 12 parsel alanları Nazım ve Uygulama imar planlarının içerisinde. Taşınmazlar Yürürlükteki, uygulama imar planında ,681 ada 27 parsel 5 metre ön, 3 metre yan bahçeli, Blok Nizam – 4 kat (TAKS:0.40) konut lejantlı alanda, 681 ada, 17, 683 ada 12 parsel ve 681 ada 23 parseller alanında; 5 metre ön, 3 metre yan bahçeli, Blok Nizam – 4 kat (TAKS:0.40) konut lejantlı alan, özel Park alanı ve yol sahası yer almıştır. 682 ada 21 parsel yol alanında kalmaktadır. Söz konusu parsel alanları komşu parsellerle şuyulu durumdadır. Parsel alanlarının bulunduğu bölge, imar planlarına esas jeolojik-jeoteknik etütlerinde Önlemlenmiş Alanlarda (ÖA-2) kalmaktadır. Yıldırım Beyazıt Mahallesi 681 ada 17-23-27 parsel, 682 ada 21 parsel ve 683 ada 12 parsel alanlarında; Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) %45 kesinti yapılacak şekilde, 18. Madde İmar Uygulaması yapılması; Yıldırım Beyazıt Mahallesi 681 ada 17-23-27 parsel, 682 ada 21 parsel ve 683 ada 12 parsel de özel park alanı lejantlı alanda, Ticaret alanı, 5 er metre yapı yaklaşma mesafeli, TAKS:0,60, KAKS(Emsal) :1,00, Yençok: 9,50 metre (2 kat) lejantlı alan, Belediye Hizmet Alanı (BHA) (İdari, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı), 5 er metre yapı yaklaşma mesafeli, TAKS:0,50, KAKS (Emsal):1,00, Yençok: 9,50 metre (2 kat) lejantlı alan, yol ve ilgili düzenlemelerin yapılması yönlerindeki Belediye Meclisinin 05.11.2025 tarihli ve 345 sayılı kararı ile 3544_A no.lu Nazım ve 3544 no.lu Uygulama İmar Planı değişikliği onaylanmıştır.

Söz konusu Belediye Meclisinin 05.11.2025 tarihli ve 345 sayılı kararı ile onaylanan 3544_A no.lu Nazım ve 3544 no.lu Uygulama imar planı değişikliklerine 20.11.2025 ve 19.12.2025 askı tarihleri arasında; 08.12.2025 tarihi ve 5266 gelen no.lu dilekçeyle, 10.12.2025 tarihli ve 14312714 (5306 gelen no.lu) sayılı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü üzerinden iletilen (aynı itiraz dilekçesi eki ile birlikte) yazısıyla, 16.12.2025 tarihli ve 2540 (5424 gelen no.lu) sayılı Basın Yayın ve Halkla İlişkiler Müdürlüğü üzerinden iletilen (CİMER tarafından Belediyemize Ulaştırılan itiraz dilekçesi) yazısıyla, 18.12.2025 tarihli ve 5470 sayılı dilekçeyle İmar Planı Değişikliğine itirazlar edilmiştir.

Söz konusu 20.11.2025 ve 19.12.2025 tarihleri arasındaki askı süresi içerisinde yapılan itirazlar etüt edilmiş olup, itirazların İmar Planı Değişikliği yapılmadan Kamulaştırma yapılması, İmar Kanununa, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine, Şehircilik ve Planlama İlkelerine, Kamu Yararına Aykırılık Teşkil Etmesi, 3194 İmar Kanununun Ek Madde 8'e göre yapılmaması, sosyal donatı alanının kaldırılması, toplanma mekanı olan alanın kaldırılması, Kentsel Sosyal Teknik Altyapı Raporu hazırlanmaması, zorunluluk olmadan maliklerin talebi üzerine Plan Değişikliği yapılması, parçacıl nitelikte plan değişikliği yapılması, araştırma raporu hazırlanmadan plan değişikliği yapılması vb. yönlerinde olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu Hukuk İşleri Müdürlüğünden İmar Plan Değişikliği ile ilgili yazı iletilmiş olup, İmar Planı Değişikliği 3194 Sayılı İmar Kanunu Ek Madde 8'in Hükümlerine ve İlgili mevzuatta belirtilen koşullara uyularak düzenlenmiştir.

Söz konusu bölgedeki imar planlarında açık- yeşil alan az olduğundan; Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 681 ada 17-23-27 parsel, 682 ada 21 parsel ve 683 ada 12 parsel alanlarında Belediye Meclisinin 05.11.2025 tarihli ve 345 sayılı kararı ile onaylanan 3544_A no.lu Nazım ve 3544 no.lu Uygulama İmar Planı Değişikliklerinin iptal edilerek, Söz konusu İmar Planlarının İmar Planı Değişikliğinden önceki haline getirilmesi uygun görülmüştür.

Bilgilerinize arz ederiz.

Mustafa KART
Başkan

Kadir Fırat ZEYBEK
Başkan Yard.

Bayram KAÇANER
Raportör

Tahsin Görkem LEKESİZ

Aziz GÜNDÜZ