

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 17.12.2025 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Belediye Meclisinin 01.10.2025 tarih ve 285 sayılı kararı ile onaylanan Lala Hüseyin Paşa Mahallesi, 220 ada, 102, 103, 107 parsel bölgesinde yapılan 3533 nolu imar planı değişikliğine askı süresinde gelen talebin değerlendirilmesi, müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Mülkiyetleri Belediyemize ait olan Lala Hüseyin Paşa Mahallesi, 220 ada, 102, 103, 107 parsel bölgesinde imar planında bulunan Belediye Hizmet Alanı, Bitişik nizam 3 kat 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, Oto Pazarı, Katlı Otopark" alanında Ticaret kullanımı KAKS (Emsal)'in %30'unu geçemez. - "Ticaret, Oto Pazarı, Katlı Otopark" alanında 10 m.'lik koruma bandı (yapı yasaklı alan) yalnızca zemin ve bodrum katlarda uygulanacak olup, üst katlarda bu kesimde de yapılaşmalar gerçekleştirilebilecektir. Ancak yapı ruhsatı öncesinde Su ve Kanalizasyon Müdürlüğünden görüş alınacaktır." şeklinde 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 Müdürlüğünün 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; 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 Belediye Meclisinin 01.10.2025 tarih ve 285 sayılı kararı ile onaylanmıştı.

Askı süresi içinde gelen Fen İşleri Müdürlüğü'nün 06.11.2025 tarih ve 3090 sayılı yazısı etüt edilmiştir. Söz konusu yazıda; "İlgi yazımızda talep ettiğimiz plan değişikliği ile ilgili yeni imar planında "...Ticaret kullanımı KAKS'ın %30'unu geçemez." ve yine mevcuttaki Kanalizasyon Kolektör Hattı ile ilgili bu alanda "...10 m.'lik koruma bandı (yapı yasaklı alan) yalnızca zemin ve bodrum katlarında uygulanacak olup, üst katlarda bu kesimde de yapılaşmalar gerçekleştirilebilecektir. Ancak yapı ruhsatı öncesinde Su ve Kanalizasyon Müdürlüğünden görüş alınacaktır." denilmektedir. Plan değişikliği ile ilgili olarak ticaret kullanımının sınırlandırılmaması ve plan notu olarak "Mevcuttaki kanalizasyon kolektör hattının Su ve Kanalizasyon Müdürlüğünden uygun görüş alınarak deplase edilmesi" ibaresi yazılması ve koruma bandının iptal edilmesi için gerekli iş ve işlemlerin yapılmasını talep etmekteyiz." şeklindedir.

Aşağıda açıklanan imar planı değişikliği İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında etüt edilmiştir. İmar Kanununda 20/02/2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan değişiklikler sonucunda Ek madde 8 de; plan değişikliği, değer artışı, ilgili hususlar yer almıştır. Ek madde 8 le ilgili olarak "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Uygulama Yönetmeliği" 22/11/2025 tarih ve 33085 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.

Su ve Kanalizasyon Müdürlüğünün görüş yazısında belirtilen Ø900 Kanalizasyon Kolektör Hattının kent merkezindeki büyük çaplı ana hatlardan biri olması nedeniyle mevcut haliyle korunmasının uygun olacağı değerlendirilmektedir. Diğer taraftan imar planı değişikliği ile düzenlenen "Ticaret, Oto Pazarı, Katlı Otopark" lejantlı alanda zemin katta asma kat yapılabileceğinden dolayı bina yüksekliğinin artırılacağı ve zemin kat üzerindeki katın da Ticaret fonksiyonunda kullanılabileceği, son katın üzerinin ise teras çatı şeklinde düzenlenebileceği değerlendirilmektedir.

Yukarıda açıklanan nedenlerden dolayı Su ve Kanalizasyon Müdürlüğünün görüş yazısında belirtilen Ø900 Kanalizasyon Kolektör Hattının mevcut haliyle korunması; Lala Hüseyin Paşa Mahallesi, 220 ada, 102, 103, 107 parsel bölgesinde Belediye Meclisinin 01.10.2025 tarih ve 285 sayılı kararı ile onaylanan 3533 nolu imar planı değişikliği ile düzenlenen "Ticaret, Oto Pazarı, Katlı Otopark" (TAKS: 1.00, KAKS: 3.00, Yençok: 12.50 m., 3 kat) lejantlı alanda; alan kullanım fonksiyonu değişmeden yapılaşma koşullarının (TAKS: 1.00, KAKS: 3.00, Yençok: 15.00 m., 3 kat) şeklinde düzenlenmesi; Plan notlarındaki "- "Ticaret, Oto Pazarı, Katlı Otopark" alanında Ticaret kullanımı KAKS (Emsal)'in %30'unu geçemez." hükmünün iptal edilerek "- "Ticaret, Oto Pazarı, Katlı Otopark" alanında zemin kat ve 1. katta Ticaret kullanımları yer alabilir." şeklinde plan notu 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