

## İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 28.01.2026 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, 30 Ağustos Mahallesi, 523 ada, 17, 55 ve 58 parsellerde imar planı değişikliği müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Su ve Kanalizasyon Müdürlüğünün 21.01.2026 tarih ve E-37851948-622.01-117 sayılı yazısı; “...Otuz Ağustos Mahallesi, 523 ada, Cem Sultan Sokak kısmındaki parsellerin kanalizasyon şebeke hatlarının bakım, onarım ve çalışırılığının sürdürülebilmesi için, yerinde yapılan incelemeler ve varılan nihai kararda; 523 ada, 55 parselin 334,66 m<sup>2</sup> tamamının "Atık Su Terfi Merkezi" olarak kamulaştırılması uygun görülmüştür. 523 ada, 58 parselin ise ek vaziyet planında görüldüğü ve daha önce mülk sahipleriyle tutanak altına alındığı üzere; ilgili arsanın hafriyat alımı veya binanın temel atımı esnasında çelik kılavuz içerisinden kanalizasyon hattı geçirilecektir...” şeklindedir. Söz konusu yazı etüt edilmiş olup İmar Planı Değişikliği talep edilmektedir.

30 Ağustos Mahallesi, 523 ada, 17, 55 ve 58 parseller; yürürlük imar planında, Bitişik Nizam, 4 Kat, 5 metre ön bahçe mesafesi yapılaşma koşullu Konut Alanı lejantlı alanda kalmakta olup İmar Planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporuna göre, Önlemlili Alanda (Ö.A-3) kalmaktadır.

İmar Planı Değişikliği talep edilen alan ilişkin, Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün, 22.07.2025 tarih ve E-70622399-622.01-2045 sayılı yazısı; “...Otuz Ağustos Mahallesi 523 ada 55 parsel numaralı taşınmazın 14,86 m<sup>2</sup>lik kısmında ve 58 parsel numaralı taşınmazın 27,53 m<sup>2</sup>lik kısmında belediyemiz lehine daimi irtifak hakkı tesis edilmiş olup...Otuz Ağustos Mahallesi, 523 ada 17, 21, 22 parsellerde ise belediyemizce irtifak hakkı tesis edilmesine yönelik bir çalışma yapılmamıştır...” şeklindedir.

Konu; 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, ilgili mevzuatlar kapsamında; aşağıda açıklanan İmar Planı Değişikliğinde, 30 Ağustos Mahallesi, 523 adada, yapılar arasında kot farkı bulunması nedeniyle halihazırda bulunan kanalizasyon şebeke hatlarının bakım, onarım ve çalışırılığının sürdürülebilmesi, yapı statiklerinin ve çevresel dokunun iyileştirilmesi amacıyla daha sağlıklı yapılaşma koşullarının oluşturulması değerlendirilmiştir.

İmar Kanunu'nda 20/02/2020 tarih ve 31045 sayılı Resmî 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 Resmî Gazetede yayımlanmıştır. İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Uygulama Yönetmeliği, Madde 7, yönetmelikte, (7) fıkrasında; “İdarelerce resen onaylanan nazım imar planı değişikliklerine uygun hale getirmek amacıyla sunulan uygulama imar planı değişiklik teklifleri ile idarelerce resen onaylanan uygulama imar planı değişikliklerinden değer artış payı alınmaz.” hükmü bulunmaktadır. Aşağıda açıklanan İmar Planı Değişikliğinde kamu alanı (Belediye Hizmet Alanı) artmakta, yapı yoğunluğu azalmaktadır. Bu bağlamda, İmar Kanunu'nun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

Bu bağlamda, Otuz Ağustos Mahallesi, 523 ada 55 parselin tamamının kamulaştırılması kaydıyla; söz konusu parselde Bitişik Nizam, 4 Kat, 5 metre ön bahçe mesafesi yapılaşma koşullu Belediye Hizmet Alanı (Atık Su Terfi Merkezi) düzenlenmesi, 523 adada imar hatları (uygulama) değiştirilmeden 523 ada 17 parselin güney tarafında ve 58 parselin kuzey tarafında 2 metre yapı yaklaşma mesafesi düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar 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