

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 15.04.2026 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Yoncalı Mahallesi 335 ada 10 parselde imar planı değişikliği; müracaat dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 19.01.2026 tarih ve E-70622399- 756.99- 152 sayılı yazısında; Mülkiyeti Belediyemize ait Yoncalı Mahallesi 335 ada 10 parsel numaralı 2.010,13 m2 yüzölçümlü taşınmaza ilişkin 15.01.2026 tarihinde yapılan Kıymet Takdir Komisyonunda yapılan görüşmede taşınmazın imar şartlarının yeniden değerlendirilmesi yönünde kanaate varılmış olduğu belirtilerek, söz konusu taşınmaz ile ilgili plan değişikliği için gerekli işlemlerin yapılması talep edilmektedir.

Yoncalı Mahallesi 335 ada 10 parsel numaralı taşınmazda İmar Planında; batısında 10m., doğu, güney ve kuzey kesiminde 5 m. çekme mesafeli Konut Alanı (TAKS:0.40, KAKS:0.60, 2kat) lejantlı alan bulunmaktadır. Söz konusu alanda “Güney kesimdeki parsel alanı (konut) en az 2.000 m2 olacaktır.” şeklinde plan notu bulunmaktadır. Söz konusu parsel alanının tamamı imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporuna göre UA (Uygun Alanlar) lejantlı kalmaktadır. Söz konusu parsel alanı, 94 no.lu Jeotermal Sahası Kaynak Koruma Alanı (III. Derece Koruma Alanı) olarak belirlenen alanda kalmaktadır. Buna ek olarak, İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Uygulama Yönetmeliğinin 7. Maddesi, 2. fıkrasında bulunan “Kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlardan ... değer artış payı alınmaz.” hükmü gereğince değer artışına tabi yerlerden değildir.

Aşağıda açıklanan imar planı değişikliği, İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında etüt edilmiş olup, Yoncalı Mahallesi 335 ada 10 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu alanda aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde; nüfus yoğunluğunun artırılmadığı, teknik altyapı (yol) alanı miktarının artırıldığı görülmüştür.

Yoncalı Mahallesi 335 ada 10 parsel alanının kuzey kesiminde 5m.lik (yaklaşık 290m2) yol alanı düzenlenmesine, parsel alanının geriye kalan kısmında; batısında 10m., kuzeyinde 3m., doğu ve güney kesiminde 5m. çekme mesafeli Ticaret-Turizm-Konut Alanı lejantlı alan düzenlenmesine, “Turizm Tesisleri yapılması halinde, ayrık nizam TAKS: 0.50, KAKS:1.05, Yençok: 12.50, 3 kat uygulanacaktır. Ticaret-Konut yapılması halinde, ayrık nizam TAKS: 0.40, KAKS:0.70, Yençok: 7.50, 2 kat uygulanacaktır.” şeklinde plan notunun düzenlenmesine, “Güney kesimdeki parsel alanı (konut) en az 2.000 m2 olacaktır.” şeklindeki mevcut plan notunun iptal edilerek, Ticaret-Turizm-Konut Alanına yönelik “İfraz yapılamaz.” şeklinde plan notu düzenlenmesine yönelik nazım ve uygulama imar planı değişikliği uygun görülmüş olup; **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması hususunu;**

Bilgilerinize arz ederiz.

Melek MANKAN
Başkan

İsmail YURT
Başkan Yard.

Bayram KAÇANER
Raportör

Furkan ALTINTAŞ

Kadir Fırat ZEYBEK