

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 20.01.2021 tarihinde yapmış olduğu toplantısında Evliya Çelebi Mahallesi, 655 ada, 25 parsel alanında imar planı değişikliği, dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 14.01.2021 tarih ve 117 sayılı yazısı etüt edilmiştir. Mülkiyetleri Belediyemize ait olan Evliya Çelebi Mahallesi, 655 ada, 25 parsel (24.221,21 m2) ve 24 parsel (9.534,79 m2) alanında imar planında Sağlık Tesisi Alanı, TAKS: 0.30, KAKS: 1.50, Yençok: 43 m. lejantlı alan bulunmaktadır. İmar planına esas jeolojik jeoteknik etüde göre UA-1 (Yerleşime Uygun Alanlar) lejantlı sahada kalmaktadır. 1986 tarihinde onaylanan imar planlarında söz konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Jandarma Okulu Tesisleri, Askeri Güvenlik Bölgesi lejantlı saha bulunmaktadır. Jandarma Taburunun söz konusu bölgeden taşınmasından sonra 25 no.lu parselin doğu tarafındaki 15 hektarlık saha, İl Sağlık Müdürlüğü ve Sağlık Bakanlığının görüşleri doğrultusunda, 2013 tarihinde şehir hastanesi yapılmak üzere Sağlık Tesisi Alanı olarak düzenlenmiştir. Jandarma Okulu Tesisleri alanının Şehir hastanesi alanından geriye kalan batı ve güney kesimleri ise İl Sağlık Müdürlüğü ve Sağlık Bakanlığının görüşleri alınmadan Sağlık Tesisi Alanı olarak düzenlenmiştir. Daha sonraki süreçte bu sahanın büyük bölümü Millet Bahçesi Alanı olarak düzenlenmiştir. 24 ve 25 parselin bulunduğu kesim ise halen Sağlık Tesisi Alanı olarak görünmektedir. Alanın büyük bölümü Millet Bahçesi Alanı ve Sağlık Tesisi Alanı olarak kentin sosyal altyapı alanlarına katılmıştır. Aşağıda açıklanan imar planı değişikliği İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında etüt edilmiştir.

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. Kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda yapıldığından aşağıda açıklanan imar planı değişikliğinde, İmar Kanununun ek 8. maddesinde ve söz konusu yönetmelikte belirtilen, değer artışı hususu bulunmamaktadır.

Evliya Çelebi Mahallesi, 655 ada, 24 ve 25 parseller alanında; 12 m. genişlikte yol alanı düzenlenmesi, yol alanı düzenlendiğinden toplam emsal değişmeden (yoğunluk artmayacak şekilde) parsellerin geriye kalan bölümünde TAKS: 0.36, KAKS: 1.80, Yençok: 20 m. (5 kat), TİCK (Ticaret-Konut Alanı) lejantlı alan düzenlenmesi ve gelecek nüfusa yönelik, mülkiyetleri Belediyemize ait olan Hamidiye Mahallesi, 136 pafta, 798 ada, 2 ve 19 parsel alanında imar planında bulunan Belediye Hizmet Alanı lejantlı sahada 2.560 m2 Sosyal Kültürel Tesis Alanı, TAKS: 0.60, KAKS: 1.50, 3 kat, 12 m. lejantlı alan düzenlenmesine yönelik imar planı değişikliği uygun görülmüş olup; **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması**,

Millet Bahçesi Alanı daha önce herhangi bir plan nüfusuna karşılık gösterilmediğinden; söz konusu imar planı değişikliği düzenlenen sahada yaşayacak nüfusa yönelik Millet Bahçesi Alanından 20.520 m2'lik sahanın eşdeğer yeşil alan olarak gösterilmesi, uygun görülmüştür.

Mülkiyetleri Belediyemize ait olan Evliya Çelebi Mahallesi, 655 ada, 24 ve 25 parsel numaralı taşınmazların; 5393 Sayılı Kanunun 18. maddesi (e) bendi (*taşınmaz mal alımına, satımına, takasına, tahsisine, tahsis şeklinin değiştirilmesinde veya tahsisli bir taşınmazın kamu hizmetinde ihtiyaç duyulmaması halinde tahsisin kaldırılmasına; üç yıldan fazla kiralanmasına ve süresi otuz yılı geçmemek kaydıyla bunlar üzerinde sınırlı aynî hak tesisine karar vermek*) gereğince, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine göre satış, kat karşılığı modeli ile ihale edilmesi veya takas işlemlerinde kullanılmak üzere vb. tüm hususlar ve işlemler için Belediye Encümeni'ne yetki verilmesi hususunu,

Bilgilerinize arz ederiz.

Serda BAL YILDIZ
Başkan

Süleyman ÇANKAYA
Başkan Yard.

Ruhsen KUMDALI
Raportör

Elif DEMİRELLİ

Bilal YURTTAŞ