

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 20.01.2021 tarihinde yapmış olduğu toplantısında Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 4237-4238-4239-4240-4241-4242-4243-4244-4245-4246-4247 no.lu adalar bölgesinde imar planı değişikliği, dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Mülkiyetleri Belediyemize ait olan Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 4237 ada, 1 parsel, 4238 ada, 1 parsel, 4239 ada, 1 parsel, 4240 ada, 1 parsel, 4241 ada, 1 parsel, 4242 ada, 1 parsel, 4243 ada, 1 parsel, 4244 ada, 1 parsel, 4245 ada, 1 parsel, 4246 ada, 1 parsel ve 4247 ada, 1 parsel numaralı taşınmazlardan oluşan yaklaşık 10.87 hektar büyüklüğe sahip alan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Bakanlık Makamının 11/12/2020 tarih ve 266438 sayılı Olur'u ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2 nci maddesinin (c) bendi uyarınca "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğünün 05.01.2021 tarih ve 13758 sayılı yazısında; söz konusu alana yönelik planlama ve projelendirme çalışmaları ile yapım faaliyetlerinin 19/02/2019 tarihinde imzalanan "6306 sayılı Kanun Kapsamında Yürütülecek Projelerde Bakanlık ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Arasında İşbirliği Yapılmasına İlişkin Protokol" kapsamında Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca yürütülmesi hususları açıklanmıştır.

Bahse konu adaların bulunduğu bölgede imar planında Ayrık nizam, E: 2.50, Yençok: 28.50 m., konut imar adaları, Sağlık Alanı (TAKS: 0.60/ KAKS: 2.00, Yençok: 16.00 m.), İbadet Yeri (TAKS: Aranmayacaktır/ KAKS: 2.00, Yençok: Serbest) lejantlı alanlar, park ve yol alanları bulunmaktadır. İmar planına esas jeolojik-jeoteknik etüd raporuna göre Ö.A.5.1 (Önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma, taşıma gücü vb. sorunlu alanlar) lejantlı saha bulunmaktadır. Rezerv Yapı Alanına yönelik TOKİ tarafından hazırlanan vaziyet planı da dikkate alınarak imar planı değişikliği hazırlanmıştır. 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. 6306 sayılı Kanun Kapsamındaki alanda ve 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.

Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 4237-4238-4239-4240-4241-4242-4243-4244-4245-4246-4247 no.lu adalar bölgesinde; yapı ve nüfus yoğunluğu azalacak şekilde konut imar adaları (Ayrık nizam 5 kat, TAKS: 0.40, KAKS: 2.00, Yençok: 18.50 m.), Ticaret alanı (Ayrık nizam 5 kat, TAKS: 0.60, KAKS: 2.00, Yençok: 18.50 m.), Sağlık Alanı (TAKS: 0.60, KAKS: 2.00, Yençok: 16.50 m.), İbadet Yeri (TAKS: Aranmayacaktır, KAKS: 2.00, Yençok: Serbest) lejantlı alanlar, yol alanlarının düzenlenmesi; azalan park alanına karşılık, azalan nüfus miktarı da dikkate alınarak, Hamidiye Mahallesi, 136 pafta, 799 ada bölgesinde imar planında bulunan Ağaçlandırılacak Alan lejantlı sahada Park alanı düzenlenmesine yönelik imar planı değişikliği uygun görülmüş olup; **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi uyarınca onaylanması** hususunu,

Bilgilerinize arz ederiz.

Serda BAL YILDIZ
Başkan

Süleyman ÇANKAYA
Başkan Yard.

Ruhsen KUMDALI
Raportör

Elif DEMİRELLİ

Bilal YURTTAŞ